



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE VIF



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

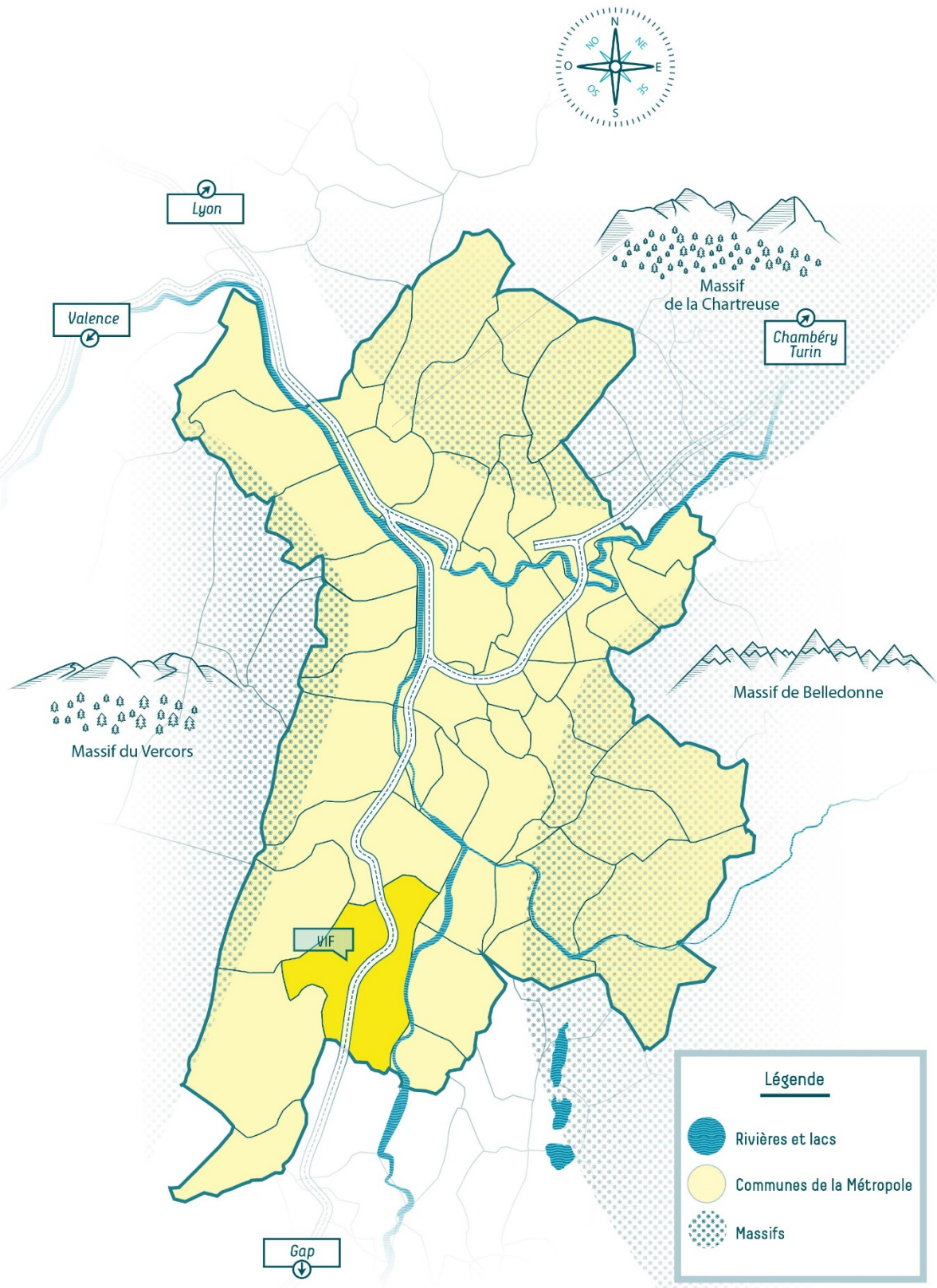
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).



Commune de Vif

Population : 8 212 Vifoies
Superficie : 2 730 hectares
Densité : 301 hab./km²
Altitude : 265 m à 1 270 m

Pôle principal de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture partielle)
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la **loi SRU**



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	7
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	19
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	23
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	26
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ	30
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT 34	
INTRODUCTION GÉNÉRALE	35
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 88 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « VICAT BATEAUX »	36
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 89 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LA GRANGE »	43
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 90 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR « PASSAGE DE THÔT »	50
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 91 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LA RIVOIRE »	56
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 92 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BOULEVARD DE LA RÉSISTANCE »	62
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 93 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE « SOUS LE PRÉ »	68

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITE ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

PRIVILÉGIER L'INTENSIFICATION DES SECTEURS URBAINS LES MIEUX DESSERVIS ET LES PLUS PROCHES DES CENTRALITÉS TOUT EN PERMETTANT UNE DENSIFICATION QUALITATIVE DES SECTEURS PAVILLONNAIRES

Les principaux enjeux auxquels est confrontée la commune concernent le **renforcement de la densité** autour du centre historique et le long de l'axe est-ouest, ainsi que la **maîtrise de l'habitat diffus** en zone agricole.

Conformément à l'espace préférentiel de développement déterminé par le SCoT, la partie de la commune privilégiée pour accueillir le développement urbain est située dans un rayon de 700 à 800 mètres à partir de l'hôtel de ville, en rive droite de la Gresse ; il s'agit des quartiers les mieux desservis par les transports en commun. S'y concentrent les principaux équipements (administratifs, scolaires, culturels, commerciaux) de la commune, ainsi que les emplois et les pôles de logements majeurs. Cet espace est structuré autour de trois pôles : le centre ancien et ses commerces, les équipements commerciaux et de services situés sur le boulevard de la Résistance et du 8 mai 1945, et la zone d'activité des Speyres. C'est cet espace stratégique qui structure le développement urbain qu'il s'agit aujourd'hui de conforter. L'intensification de l'urbanisation sur ces espaces permet de répondre aux orientations du SCoT de localisation prioritaire de l'offre nouvelle en logement au sein de l'espace préférentiel de développement.

L'enjeu pour la commune est d'accompagner cette densification de façon qualitative, afin qu'elle ne vienne pas perturber l'existant. Le zonage proposé permet de tendre vers une **progressivité de l'intensification urbaine** qui se renforce au fur et à mesure que l'on se rapproche vers les éléments de centralité (avenue de Rivalta, équipements).

Plus à l'écart des espaces de centralité, les secteurs résidentiels majoritairement constitués d'habitat individuel et structurés par des voiries secondaires présentent un potentiel moindre en terme de mutation. Toutefois, ces espaces se situant dans l'espace préférentiel de développement délimité par le SCoT, leur densification s'inscrit dans les orientations du SCoT relatives à la localisation prioritaire de l'offre nouvelle en logements. La volonté communale est d'encadrer les possibilités de densification afin de **ne pas apporter un bouleversement excessif du tissu existant** et de ne pas nuire au cadre de vie des habitants de ces quartiers.

Enfin, la **structuration du développement** de la commune suit une **double orientation nord-sud et est-ouest** : l'axe est-ouest historique est conforté par le PLUi en tant que support d'une mobilité apaisée autour de la voie reliant le centre bourg à la gare, et un axe nord-sud est dessiné à partir des éléments végétaux structurants existants ; il s'agit de prendre appui sur une **trame verte** reliant la ville à sa campagne, depuis l'entrée de ville sud jusqu'à la frange nord, via les champs de Tête de Bourg, le parc Champollion, le passage de Thôt, le parc Kiltz et son lien avec l'opération Sous le Pré.

Rappel des orientations du PADD métropolitain

- Conforter le centre-bourg
- Favoriser le renouvellement des tissus urbains et leur intensification au voisinage des arrêts en transport en commun les mieux desservis
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- Guider l'aménagement des secteurs de projet
- Adapter les capacités d'évolution des quartiers et des hameaux aux enjeux environnementaux
- Conforter les polarités commerciales de proximité en précisant les conditions d'implantation, de sauvegarde et de développement de locaux actifs en rez-de-chaussée, afin de limiter l'émiettement commercial local
- Développer une offre d'équipements d'intérêt général ou public en fonction des besoins de chaque commune et préserver l'offre existante
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Affirmer l'identité spécifique de la "métropole montagne" comme vecteur de développement et de dynamisme économiques
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le centre ancien et préserver son caractère patrimonial et relativement dense 	→ Classement du centre bourg en UA2 afin d'y permettre des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien et de pérenniser son statut de centralité
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter le zonage aux formes d'habitat collectif qui se sont développées récemment autour du centre 	→ Classement en UC3 et UD1 des espaces récemment construits sous forme d'habitat collectif, en première couronne et le long de la rue Champollion et de l'avenue de Rivalta
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Encourager l'évolution des tissus urbains pavillonnaires situés à proximité de l'avenue de Rivalta pour permettre l'implantation d'opérations de logements collectifs 	→ Classement en UC3 des espaces les plus proches de l'axe principal de la commune, situés à proximité des équipements structurants et pour lesquels un potentiel de mutation existe
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une mutation qualitative des abords de l'avenue de la gare 	→ Classement en UD2 de ces tènements localisés en prolongement du centre ancien et des opérations récentes, en vue d'une transition vers le tissu pavillonnaire situé de part et d'autre au nord et au sud
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la polarité récemment constituée au nord du centre bourg, dans une transition douce entre l'opération Sous le Pré et les tissus pavillonnaires 	→ Classement en UD2 de ces tènements localisés en prolongement du centre ancien et des opérations récentes, en vue d'une transition vers le tissu pavillonnaire situé au nord

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD3 de la majeure partie du tissu pavillonnaire de la commune, afin de permettre une évolution qui ne vienne pas apporter de profonds bouleversements à la morphologie de ces quartiers constitués
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pérenniser le foncier consacré aux équipements publics afin de les maintenir à leur emplacement stratégique 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UZ1 des principaux espaces d'équipements publics : entrée nord (équipements sportifs), de part et d'autre de la rue du stade (stade de rugby, école Champollion), rue du 19 mars 1962 (collège, salle polyvalente, CCAS, ...), espace lié à la gare et à la déchetterie, école du Genevrey → Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'équipements sportifs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner le projet de Sous le Pré venant conforter le centre bourg 	<ul style="list-style-type: none"> → OAP n° 93 du projet de Sous le Pré afin de compléter la centralité principale de la commune, tout en permettant de tendre vers un projet de qualité intégrant un parc et des cheminements traversants. → Ajout de l'indice "r" au zonage du secteur AUC3 relatif à l'OAP 93 permettant la réalisation de l'opération au fur et à mesure de la construction des équipements
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structurer le lien entre le centre-ville et la maison Champollion à travers un cheminement "modes actifs" permettant de desservir des équipements et de favoriser des continuités piétonnes sécurisées autour de la trame verte communale 	<ul style="list-style-type: none"> → OAP n° 90 du projet de Passage de Thôt dans l'objectif de structurer la porosité entre le nord et le sud du centre bourg → Délimitation de 2 Emplacements réservés pour la création et l'élargissement de cheminements piétons et cycles, permettant de relier le centre bourg à l'opération Sous le Pré à travers le parc Kiltz. → Délimitation d'un Emplacement réservé pour la création d'un parc public le long du passage de Thôt, permettant de renforcer la trame verte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Imposer une réflexion d'ensemble sur des parcelles stratégiquement situées en entrée de ville sud 	<ul style="list-style-type: none"> → OAP n° 92 du boulevard de la Résistance afin d'organiser une opération d'ensemble cohérente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Structurer l'urbanisation de parcelles vierges en permettant une meilleure connexion à la gare 	<ul style="list-style-type: none"> → OAP n° 91 de la Rivoire afin de permettre un aménagement qualitatif et intégrant des cheminements → Délimitation d'une Servitude de localisation SL5 pour la création d'un cheminement piéton participant à la connexion modes actifs du centre bourg à la gare de Vif
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réserver des emprises foncières pour accueillir à terme des projets structurants 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone AU des emprises de la frange nord et de Tête de Bourg, dans l'objectif d'y mener des projets répondant aux besoins de la commune en termes de logements, de commerces et d'activités



Déclinaisons communales

- **Préserver et renforcer des espaces ouverts** à dominante végétale et permettant de maintenir une aération au sein du tissu construit

Traduction réglementaire

- *Classement en **UV** des parcs Kiltz et Champollion*
- *Délimitation d'un **Emplacement réservé** pour la création d'espaces verts autour des équipements sur le secteur de Tête de Bourg*

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "limites de principes" ou de "limites stratégiques" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'espace préférentiel de développement correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

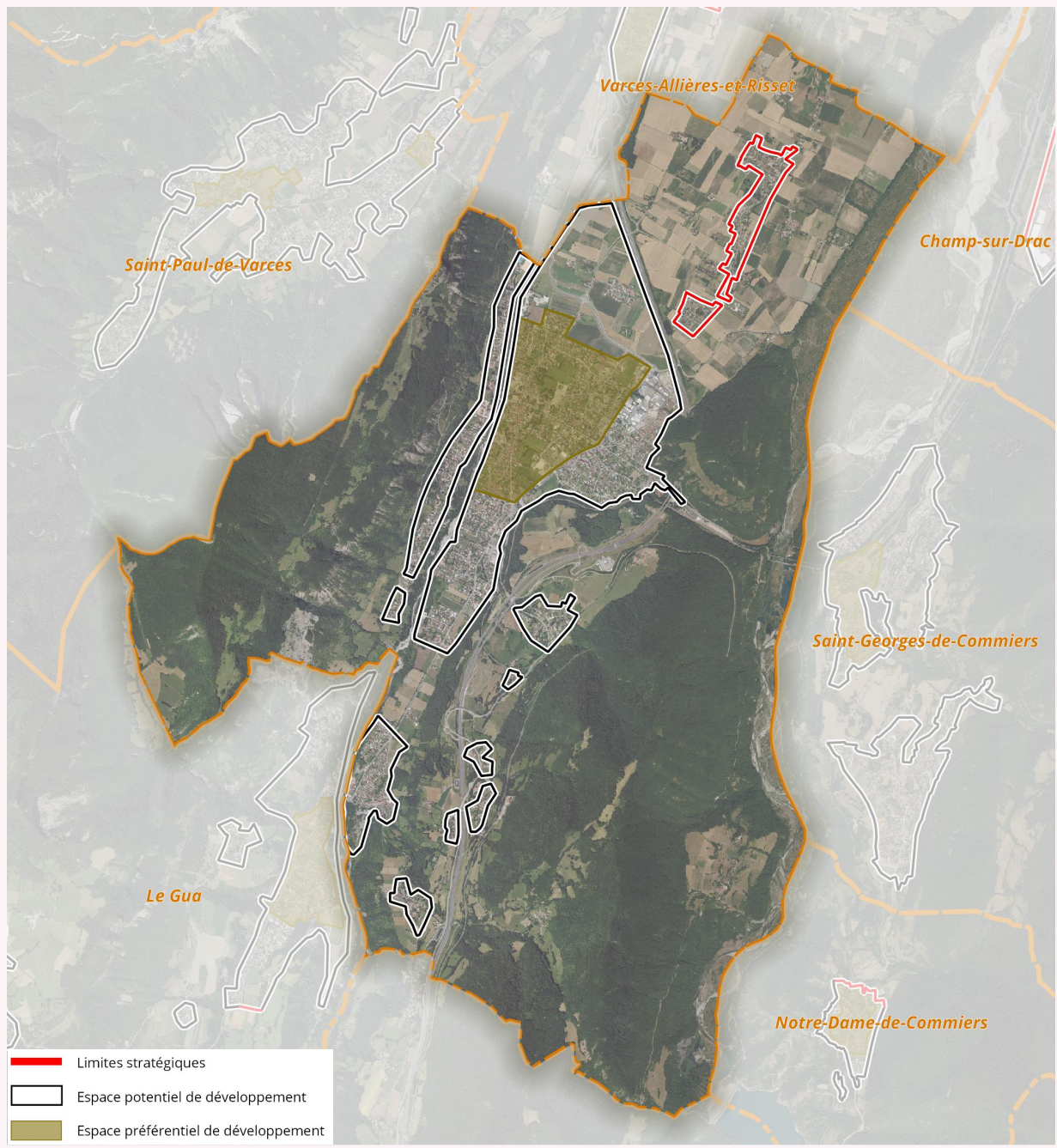
Pour les pôles principaux comme Vif, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini entre le torrent de la Gresse (frange Ouest), l'avenue du 8 mai 1945 et le boulevard de la Résistance (frange Est), le carrefour entre la D63C et la D1075 (frange Sud) et les espaces urbanisés au sud de l'avenue d'Argenson (frange Nord). Il correspond aux principales zones urbaines autour du centre ancien (UA2, UC3, UD1, UD2, UD3 et UZ1) et à urbaniser (AUC3 et AU), au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de 2/3 de l'offre nouvelle en logements à Vif est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise, les villes centres et pôles principaux.

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



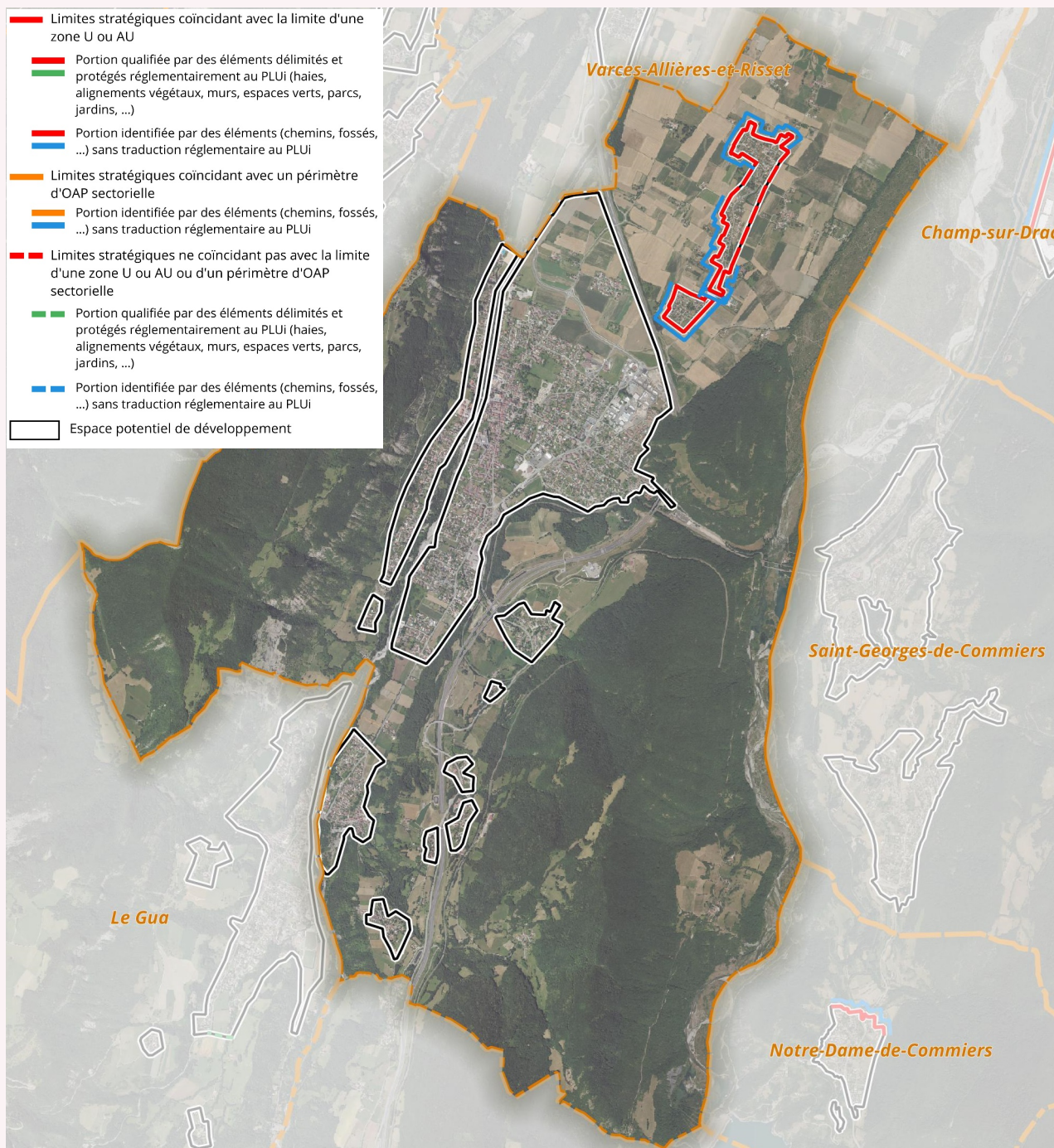
DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRÉG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Vif, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble sont délimitées dans la plaine de Reymure, le long de la route de Fontagneux, entre les lieux-dits « La Sacristie » et « Mas Garni ».

La limite stratégique coïncide en partie avec la limite de la zone urbaine UD4 définie sur ce secteur, s'appuyant sur des éléments sans traduction réglementaire au PLUi : voies (route de Fontagneux ou voies de desserte internes), haies, etc.

Sur les autres secteurs, la limite stratégique marque la limite intangible entre l'espace agricole et naturel et l'espace urbanisé. La zone urbaine règlementaire a été délimitée à l'intérieur de cette enveloppe.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Délimitation du périmètre d'intensification

En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GReG, un fuseau a été défini à proximité des arrêts de transports en commun les plus performants pour permettre leur intensification urbaine. Pour la commune de Vif, il s'agit des lignes P15 et P17 ainsi que les express 2 et 3.

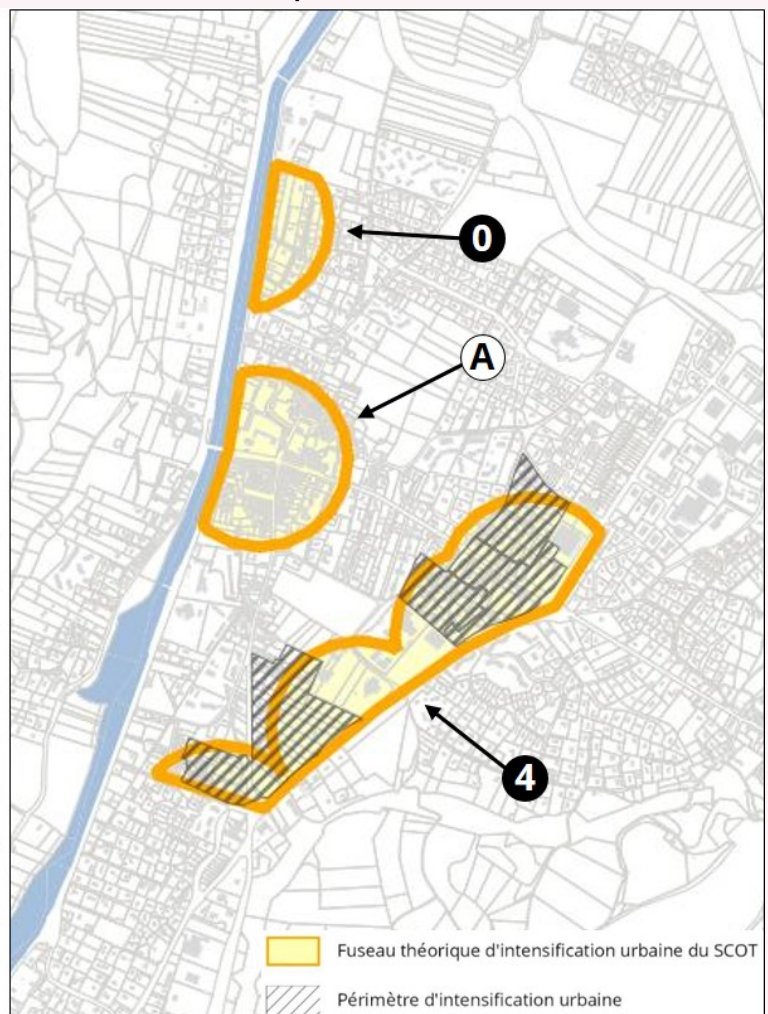
Conformément aux orientations du SCoT, le fuseau d'intensification urbaine ne concerne que les espaces situés à l'intérieur de l'espace préférentiel de développement des villes centres, pôles principaux et pôles d'appui du SCoT. Le périmètre d'intensification urbaine, au sein duquel s'appliquent les règles de densité minimale des constructions nouvelles à usage principal d'habitation, a été délimité à partir du fuseau. Celui-ci ne concerne cependant que les espaces ayant vocation à accueillir de l'habitat, c'est-à-dire les zones urbaines mixtes. Plusieurs secteurs ont donc été retirés du périmètre d'intensification urbaine (cf. carte ci-après).

Il s'agit :

- > D'une zone isolée géographiquement des arrêts de transports en commun (située de l'autre côté de la Gresse) (0)
- > Des zones d'équipements collectifs classées en zone UZ (collège, salle polyvalente, ...) / 4
- > De plus, des circonstances locales particulières concernent le centre bourg, couvert par un RESI (rapport d'emprise au sol en zone inondable) à 30% et donc incompatible avec des règles de densités minimales (A). D'autant plus qu'on est aussi en périmètre des abords de Monuments Historiques, ce qui a une incidence sur les hauteurs.

Espaces retirés du périmètre d'intensification urbaine au titre des critères mentionnés par le SCoT

0	Secteurs isolés géographiquement des arrêts de transports en commun (rupture physique ou topographique)
Secteurs situés en dehors des zones urbaines mixtes	
1	Espaces classés en zone agricole ou naturelle
2	Espaces économiques dédiés classés en zone UE
3	Parcs urbains classés en zone UV
4	Grands secteurs d'équipements collectifs classés en zone UZ
Circonstances locales particulières	
A	Risques naturels ou technologiques nécessitant de limiter l'artificialisation des sols et/ou le nombre de personnes potentiellement exposées
B	Préservation de la biodiversité
C	Préservation des paysages
D	Protection des populations face aux risques sanitaires et aux fortes nuisances
E	Instauration de servitudes d'utilité publique
F	Existence de risques naturels ou technologiques faibles
G	Prise en compte du tissu bâti existant
H	Présence de zones protégées ou affectées à des usages spécifiques
I	Choix de composition urbaine et architecturale (donnant lieu à une compensation par une augmentation de la densité exigée sur un autre secteur proche adjacent)

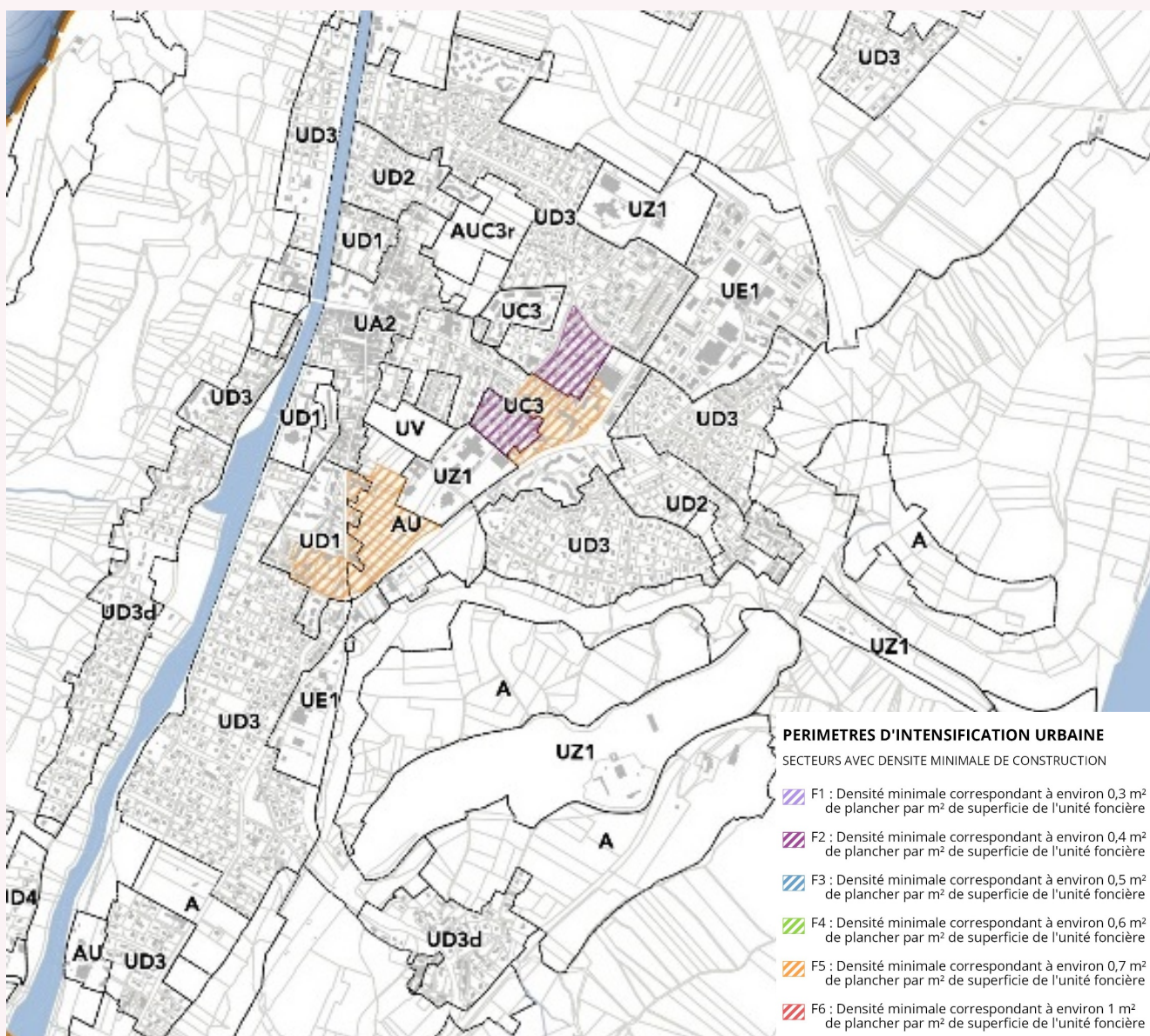


JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Objectif de densité

Vif est identifiée en tant que pôle principal au SCoT, pour lequel une densité minimale de 0,7 m² de surface de logement par m² d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F5. Les espaces urbains concernés par le périmètre d'intensification urbaine le long des arrêts de transports en commun des lignes P15 et P17 ainsi que les express 2 et 3 sont classés majoritairement en zones UC3, UD1 et AU, ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale.

Des modulations de la valeur du périmètre d'intensification ont été opérées du fait de circonstances locales particulières liées à la prise en compte du tissu bâti existant. Cela concerne des tissus pavillonnaires qui ne présentent pas un potentiel foncier suffisant afin d'atteindre les objectifs de densité du fuseau (mutation difficilement envisageable, taille de l'assiette foncière des constructions trop faible pour permettre la réalisation d'un habitat collectif) ou sont situés à une distance à pied trop importante de l'arrêt de transports en commun (G). Sur ces secteurs, une densité minimale de 0,5 m² de surface de logement par m² d'unité foncière doit être atteinte. Cela conduit à un classement de niveau de densité F3.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des implantations et des emprises

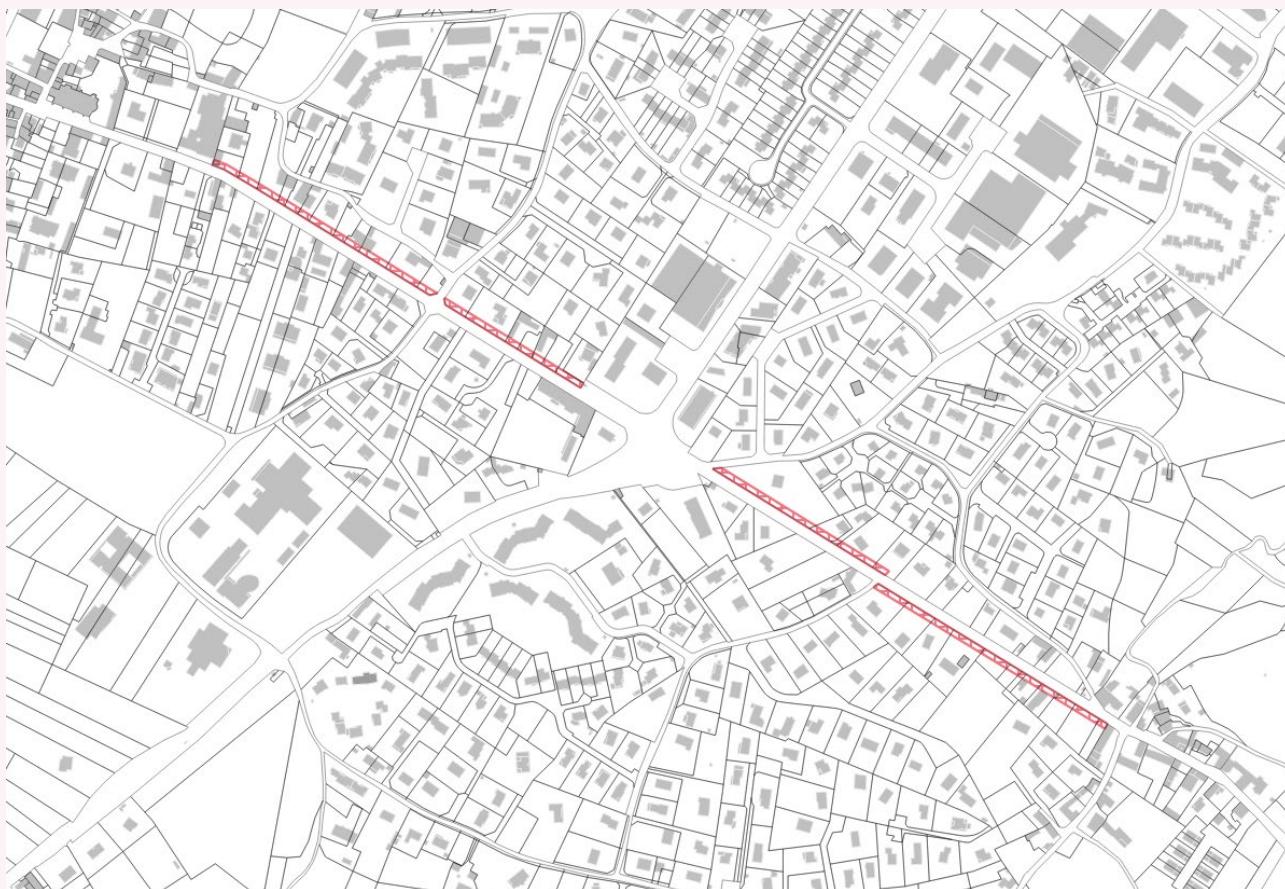
La disposition suivante du plan des implantations a été mobilisée :

Pour permettre à terme l'élargissement de l'axe permettant de relier le centre-ville et la gare, une marge de recul de 5 mètres est disposée sur les avenues Rivalta et de la gare, pour pouvoir envisager l'intégration d'un trottoir confortable et d'une piste cyclable.

Le tracé sur l'avenue de la gare commence en partie nord en continuité du tracé sur Rivalta, n'impactant que des jardins situés au sud des maisons, jusqu'au carrefour où se situe la maison de la Tour. A cet emplacement, dans l'optique de voir à terme un carrefour permettant le franchissement aux vélos dans des conditions de sécurité tout en limitant la vitesse automobile, la marge de recul reprend du côté sud, jusqu'au premier bâtiment à l'alignement (et rejoint donc le carrefour avec la rue du Truchet, ce qui permet de relier ce quartier).

La marge de recul ne va pas plus loin, en considérant que :

- > La mise en œuvre semble complexe à cause de la densité de bâti à l'alignement (dont des constructions récentes), et pas forcément souhaitable en terme de respect de cette morphologie de hameau
- > Le maintien d'une marge de recul à cet endroit irait à l'encontre de l'objectif de réduire la vitesse sur l'avenue (conserver un alignement du bâti sur la voie oblige à ralentir)
- > Le lien pour accéder à la gare pour les mobilités "actives" est celui qui est réservé à travers l'opération de la Rivoire, et qui évite l'axe routier



MAÎTRISER L'URBANISATION DES SECTEURS LES MOINS FAVORABLES

Si l'enveloppe urbaine de Vif est clairement délimitée en rive droite de la Gresse, depuis la frange nord jusqu'à Pré Gambu, tous les secteurs ne bénéficient pas de la même qualité de desserte. L'urbanisation récente de certains quartiers pose aujourd'hui des problèmes en termes de réseau viaire, de sécurité routière, d'exposition aux risques naturels et anthropiques.

L'histoire rurale de la commune lui a laissé en héritage un certain nombre de noyaux d'urbanisation disséminés sur le territoire :

- **La plaine de Reymure**, vaste ensemble agricole stratégique mais peu à peu grignoté par l'urbanisation
- **La rive gauche de la Gresse**, avec des séquences différenciées liées à un réseau viaire qui devient de moins en moins suffisant au fur et à mesure de l'éloignement vers le sud
- **Les hameaux** disposés sur les contreforts du grand Brion, entre l'autoroute, la route nationale et la voie ferrée (les Crozets, Sallandière, le Poyet, le Sert de Vif, la Merlière, la Girardière), avec des questions d'accessibilité et de sécurité
- **Le hameau du Genevrey**, qui forme un ensemble à part, en lien avec les Saillants du Gua.

L'enjeu est de permettre à ces ensembles caractéristiques de préserver leurs capacités d'accueil, tout en **freinant le développement pavillonnaire** qui a considérablement banalisé leur paysage. Il s'agit aussi de stopper le mitage des terres agricoles, afin de préserver les potentialités foncières de l'agriculture, maintenir la qualité paysagère particulièrement remarquable et ne pas accroître l'exposition de la population aux risques naturels et anthropiques.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser les formes architecturales vernaculaires des noyaux anciens 	<p>→ Classement en UA3 des noyaux du Genevrey, de la Rivoire, des hameaux de Reymure et des coteaux du grand Brion, afin de permettre des règles adaptées à la réhabilitation du bâti ancien</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtriser l'évolution des tissus pavillonnaires récemment implantés autour de ces hameaux 	<p>→ Classement en UD4 des récentes extensions pavillonnaires qui se sont constituées autour de ces noyaux et qui présentent aujourd'hui des contraintes en terme de sécurisation de leurs accès</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maîtriser l'évolution des tissus pavillonnaires récemment implantés autour du hameau du Genevrey 	<p>→ Classement en UD3 des tissus pavillonnaires du Genevrey</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter le zonage aux contraintes en rive gauche de la Gresse, depuis l'entrée nord jusqu'à la commune du Gua (boulevard Faidherbe et route des Celliers) 	<p>→ Possibilités d'urbanisation adaptées à la progressivité des contraintes au fur et à mesure de l'éloignement vis-à-vis du centre bourg : 1^{ère} séquence en UD3 sur le boulevard Faidherbe, puis zonages UC3 et UD1 face au pont reliant au centre ancien, puis UD3 au sud afin de limiter l'urbanisation et enfin en UD3d et UD4 sur les secteurs les moins favorables</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver une potentialité foncière stratégique au sein du hameau de la Grange 	<p>→ Classement en AU des parcelles du site de la SDCEM, afin d'y envisager à terme une opération d'ensemble, permettant la requalification du site industriel en opération d'habitat</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Renforcer l'urbanisation du hameau de la Grange en structurant l'aménagement d'un tènement 	<p>→ OAP n° 89 du projet de la Grange, afin d'encadrer l'urbanisation de cette parcelle d'un hectare en permettant un projet de qualité intégrant les enjeux paysagers</p>

Déclinaisons communales

- **Délimiter un seuil pérenne** entre urbain et rural sur la plaine de Reymure, afin de traduire les limites stratégiques du SCoT de la GREG
- **Pérenniser la vocation agricole des terres des Speyres** tout en préservant du foncier pour les besoins de développement de la commune

- Permettre **un projet requalifiant le site de "Vicats bateaux"** en entrée de bourg

- Préserver une potentialité foncière stratégique au sein du **hameau du Genevrey**

- **Anticiper les besoins en équipements publics dans le hameau du Genevrey**, notamment en vue des futurs projets sur les tènements Vicat

- **Prendre en compte le risque présenté par la présence d'EPC France**

Traduction réglementaire

→ **Inscription de limites claires entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles** sur le hameau de Reymure, s'appuyant sur des tracés (routes, chemins, limites de parcelles) et le plus souvent en venant s'apposer à la limite actuelle d'urbanisation

→ **Classement en zone agricole (A) des terrains des Speyres cultivés au nord et au sud de la déviation** tout en maintenant une zone AU sur la frange nord-ouest de la commune.

→ **OAP n° 88 du projet de "Vicats bateaux"**, afin d'accompagner la reconversion d'un site dégradé

→ **Classement en AU du site "Vicats biberons"** afin d'accueillir à moyen terme un projet mêlant habitat et équipements et valorisant ce patrimoine particulièrement emblématique

→ **Délimitation de 2 Emplacements Réservés** pour l'extension du cimetière et l'école du Genevrey

→ **Intégration d'une règle spécifique pour le site EPC France dans le règlement des risques**. La fiche ICPE d'EPC France est ajoutée en annexe (7H).

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

POURSUIVRE LES ACTIONS FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

Vif est la troisième commune en poids de population du territoire Grand Sud, derrière le Pont de Claix et Varcès. La commune a récemment connu une **très légère baisse démographique**, après une longue période de forte croissance (doublement de la population entre 1982 et 2007), pour atteindre 8212 habitants en 2015.

Cette évolution est liée au **phénomène de décohobitation**. En effet, les familles arrivées massivement en accession à la propriété en maison sur la période précédente ont vieilli ; les enfants sont partis. Sur la période récente, il n'y a pas eu un renouvellement de population équivalent.

Vif présente une **population familiale**, avec 53% de la population qui est âgée entre 25 et 65 ans et une moins forte proportion de personnes âgées qu'en moyenne, mais il faut s'attendre dans l'avenir à un **vieillessement de la population** au regard de l'arrivée importante de ménages durant les périodes passées. Cette évolution démographique à venir doit être anticipée afin d'adapter les parcours résidentiels.

Avec un développement important entre 1975 et 1990 puis au début des années 2000, la structure démographique et résidentielle de la commune est devenue caractéristique des territoires périurbains, avec :

- **La spécialisation de la population et de l'habitat**, avec la sous-représentation de certaines catégories d'âge et l'absence de certains produits immobiliers, notamment les petits logements ;
- **Une demande importante d'équipements et de services**, particulièrement dans le domaine scolaire ;
- **Une transition démographique plus délicate à gérer** car le vieillissement de cette population a de fortes incidences sur le nombre d'habitants mais aussi sur la demande d'équipements ;
- **Une consommation d'espace importante.**

Avec ce profil très spécialisé, la commune de Vif s'expose ainsi à **ne pas pouvoir accueillir une population variée**, sur les plans social et générationnel. Le **faible taux de logements sociaux**, le **parc très réduit d'habitat locatif**, la **production limitée de petits logements**, mais aussi l'envolée des prix du foncier et **l'absence d'alternative à l'usage de la voiture** concourent à la spécialisation de la population.

Par ailleurs, les conséquences de la croissance très rapide de la population et de l'habitat risquent de **mettre en péril l'équilibre communal**, notamment en termes d'organisation urbaine, de déplacements, d'équipements et de services, de vie sociale et d'animation, ainsi que de finances locales. La tendance récente a toutefois amené à construire plutôt du collectif sur la commune, après une dizaine d'années durant lesquelles la production globale a été particulièrement faible.

Vif doit répondre à un **objectif ScoT** de production d'au moins 6,5 logements par an pour 1000 habitants, ce qui correspond à une production théorique d'au moins 52 logements par an, soit 624 logements sur 12 ans.

Une **diversification du parc de logements** doit permettre de limiter les conséquences démographiques du vieillissement de la population et de répondre aux besoins en logements adaptés (personnes âgées, familles monoparentales, foyers, étudiants, personnes à mobilité réduite, ...). Afin de permettre cette diversification des formes urbaines et un développement urbain cohérent et maîtrisé, la commune doit privilégier la réalisation d'opérations d'ensemble sous forme de PC groupés ou PC collectifs.

L'effort de **rattrapage de logements sociaux** doit être poursuivi, par une intégration à chaque nouvelle opération, avec des PLAI à privilégier plutôt que les PLS, actuellement trop chers.

Rappel des orientations du PADD

- Permettre une production plus importante de logements locatifs sociaux familiaux dans les communes déficitaires en priorisant des opérations de logements locatifs sociaux dans les secteurs peu pourvus et en intégrant une part significative de logements locatifs sociaux dans les opérations d'habitat
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole
- Favoriser une qualité urbaine et architecturale adaptée aux modes de vie des habitants
- Adapter l'offre de logements spécifiques à l'évolution des besoins des populations

Déclinaisons communales

- **Poursuivre la production de logement social** dans les secteurs urbains mixtes de la commune les mieux situés (desserte en transports en commun, proximité des équipements, ...)
- **Fiabiliser la production de logements sociaux sur des tènements stratégiques**
- Mettre en œuvre des **projets d'ensemble** sur des tènements stratégiques afin de proposer un aménagement cohérent proposant de nouvelles formes urbaines
- Réserver des **emprises foncières** pour accueillir à terme des projets structurants

Traduction réglementaire

- *Délimitation d'un **secteur de mixité sociale** sur les zones urbaines mixtes de la commune les mieux situées et desservies ainsi que sur les sites de projets, imposant au moins 35 % de logement social fixé à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher (voir encart ci-après) dont 35 % de PLAi*
- *Mise en place de 3 **servitudes de mixité sociale** sur les sites de Sous le Pré, l'ancienne gendarmerie et vers l'EHPAD*
- *Mise en place des **OAP** de Sous le Pré, la Rivoire, boulevard de la Résistance, la Grange, Vicat bateaux pour renforcer et diversifier l'offre de logements*
- *Classement en **zones AU** des emprises de la frange nord de Tête de Bourg et de Vicat biberon*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE A LA MIXITÉ SOCIALE

Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

- > Situation de la commune au 1^{er} janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 13,45 %

- > Objectifs de production de logements locatifs sociaux

25 logements sociaux manquants par an à rattraper soit au moins **176 logements locatifs sociaux*** sur la période 2019-2025

** Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ 145 logements locatifs sociaux supplémentaires seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : de l'ordre de 580 sur 12 ans)*

- > Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

Nombre de logements locatifs sociaux <u>programmés</u> dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets <i>(en secteur de mixité sociale)</i>
Sous le Pré (74) Ancienne gendarmerie (23) EHPAD (10) → 111 LLS	Bd Résistance (14) Vicat bateaux (12) La Rivoire (6) La Grange (14) → 45 à 50 LLS

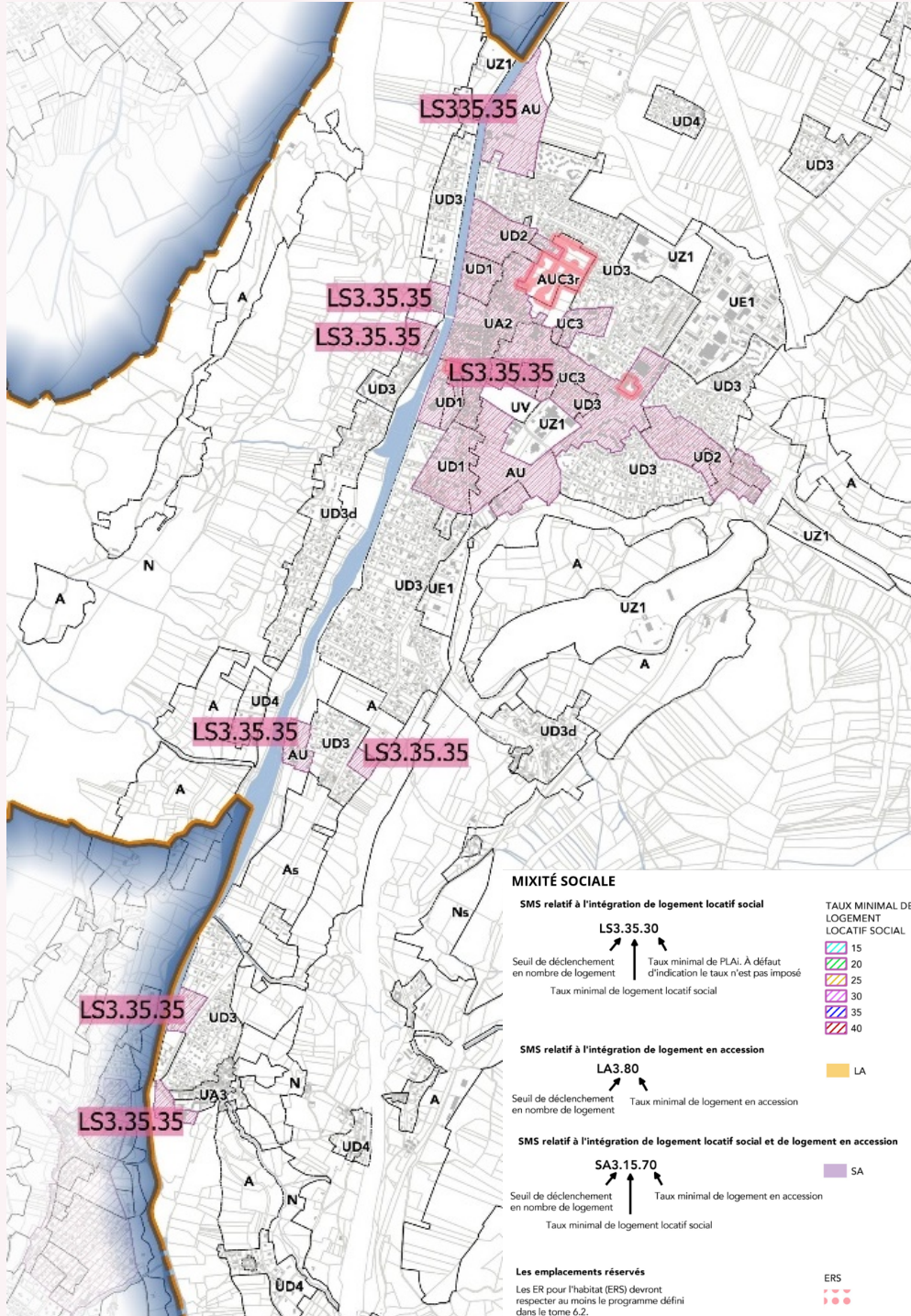
Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme <i>(en secteur de mixité sociale - SMS)</i>	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus <i>(zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)</i>	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Vicat biberons (15) Tête de Bourg et la Valonne (120) Coquand (20) → autour de 155 LLS	Avec une hypothèse de 5% de renouvellement urbain des fonciers situés en zones urbaines mixtes UA2, UD1, UD2 et UC3, le potentiel de production de logements locatifs sociaux est de l'ordre de 50 logements . <i>Dont UA2 : 5 LLS, UD1 : 15 LLS, UD2 : 9 LLS, UC3 : 13 LLS.</i>	4 par an x 12 ans → 48 LLS

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : Entre 405 et 415 LLS

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes (UD2, UC2 et UA2) est de 5 % compte tenu de la capacité de mutation à moyen terme plus limitée : lotissements et copropriétés déjà constituées, peu de foncier non bâti.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Extrait de l'atlas de la mixité sociale C.2



FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT BÂTI ET PAYSAGER DE VIF

Vif s'étend dans une zone de transition entre la plaine alluviale de l'agglomération grenobloise et les massifs montagneux du Trièves. Après le déboulé du Trièves, la commune fait partie de **l'entrée sud de la métropole grenobloise** et s'inscrit dans la partie sud de la plaine de Reymure, dont la partie nord est située sur la commune de Varcès.

La **plaine de Reymure** est un des sites paysagers d'enjeux majeurs du SCoT de la GREG et offre un cadre paysager exceptionnel, fortement lié à l'activité agricole qui maintient les paysages ouverts. Cet espace agricole de qualité, désormais irrigué par de nombreuses infrastructures, doit faire face à une pression urbaine importante.

La commune est **partiellement astreinte à la loi Montagne**, qui énonce le principe de la *construction en continuité* (article L 145-3 III) : L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Le **rôle d'ouverture et de structuration des paysages par l'agriculture** est une caractéristique du territoire à maintenir, afin de conserver l'identité de la plaine et des coteaux. De la même façon, les **limites à l'urbanisation** doivent être maîtrisées et affirmées, en particulier autour des hameaux des coteaux et de la plaine de Reymure. **L'identité propre de chaque pôle d'habitat** (centre bourg, le Genevrey, hameaux) doit être valorisée, en évitant la dispersion du bâti et en conservant un espace naturel ou agricole entre ces pôles.

Le **cadre rural** est un élément déterminant de la qualité de vie vifoise, avec des **hameaux** (le Genevrey, le Crozet, Girardièrre, ...) relativement bien préservés et la présence de fermes et cabanes de vignes qui ponctuent le paysage façonné par l'activité agricole.

Le territoire communal est **archéologiquement très sensible** ; la carte archéologique nationale répertorie de nombreux sites archéologiques, datant de la préhistoire à l'époque moderne.

La commune de Vif compte **4 bâtiments protégés au titre des monuments historiques** : la Croix en pierre du cimetière de Genevrey, l'église de Genevrey, l'église Saint-Jean, et la propriété Champollion ; ces éléments ont fait l'objet d'un périmètre de protection modifié des abords, et font l'objet d'une protection propre.

Le patrimoine bâti de la commune comprend certains éléments remarquables, tels que des maisons fortes, des manoirs ou belles demeures, un important patrimoine industriel comprenant les vestiges de l'activité des cimentiers, ainsi que des éléments dispersés sur le territoire.

La commune présente une **ambition concernant la valorisation de son patrimoine**, à partir du projet du musée Champollion et la volonté de valoriser les fresques récemment découvertes dans l'église, mais aussi la valorisation des qualités urbaines et architecturales du centre bourg : tissu urbain dense, places, rues semi-piétonnes, bâtiments de qualité, portails et portes cochères, présence de la Gresse...

Enfin, l'importante **présence végétale** structure le paysage, tant en milieu urbain que rural (haies bocagères, ripisylves, arbres isolés...).

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Soutenir le projet de musée Champollion à Vif
- Préserver et conforter la trame verte et bleue de la Métropole
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver l'écrin paysager formé par les champs qui accompagnent la route RD8 entre la Grange et le Genevrey | <p>→ Classement en zone As des champs cultivés, afin d'y interdire toute nouvelle construction et ainsi préserver un espace écologique et paysager sensible, potentiellement soumis à une pression urbaine</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Interdire tout usage du sol sur l'emplacement du site de stockage de déchets radioactifs au sud de Sallandières | <p>→ Classement en Ns du tènement et de ses abords directs</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une évolution de l'urbanisation en cohérence avec l'existant | <p>→ Définition d'orientations adaptées au sein de l'OAP Paysage et Biodiversité (carnet de paysage "vallée du Drac et rebord du Vercors")</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les éléments de patrimoine végétal dont la présence est la plus significative dans le paysage vifois et maintenir des espaces verts dans le cœur urbain | <p>→ Identification d'éléments du patrimoine végétal dans le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique :</p> <ul style="list-style-type: none"> · Identification de l'allée du hameau de la Grange et de l'ensemble d'arbres en limite de propriété du Breuil · Identification de 3 boisements et de 2 haies · Identification de 11 arbres remarquables sur la commune, dont les 4 tilleuls de la place des otages, l'ensemble de platanes de la cour de l'ancien hôtel de la paix, un peuplier, un cèdre du Liban... · Identification des jardins autour de l'OAP Sous le Pré comme espace de nature ordinaire et du parc privé autour de la demeure bourgeoise le long de la rue de la République classé en parc de niveau 2 |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver des éléments de patrimoine de proximité | <p>→ Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique de :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 5 bassins et fontaines, une glacière, un four · Trois croix, un monument aux morts, les tombes de la famille Champollion · 5 murs de clôture |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver de l'urbanisation les parcs liés à des grandes demeures, ou y encadrer les projets le cas échéant | <p>→ Identification de 5 parcs accompagnant les grandes demeures au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique</p> |

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Protéger les éléments de patrimoine bâti dont la présence est la plus significative dans le paysage vifois : résidentiel, demeures bourgeoises, bâti agricole et reconnaître l'intérêt du patrimoine industriel | <p>→ <i>Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 41 maisons considérées en tant que patrimoine domestique 12 demeures bourgeoises 5 fermes 4 équipements 4 bâtiments industriels et les fours biberons du site Vicat Le hameau de la Merlière en tant qu'ensemble homogène |
| <ul style="list-style-type: none"> Reconnaître des éléments singuliers du territoire | <p>→ <i>Identification au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Une butte féodale dans le centre ancien, les restes d'un village sur les hauteurs d'Uriol, le rocher de St-Loup Les 3 ponts et viaducs du Crozet |
| <ul style="list-style-type: none"> Prévenir les risques d'inondation et préserver la trame écologique et la qualité paysagère autour de la Gresse | <p>→ <i>Délimitation d'un Emplacement réservé pour l'acquisition de parcelles riveraines de la Gresse, permettant la gestion publique du cours d'eau et de ses berges</i></p> <p>→ <i>Délimitation d'un Emplacement réservé pour l'acquisition d'un puits artésien à proximité de la Gresse</i></p> |

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

MAINTENIR UNE DIVERSITÉ D'EMPLOIS ET D'ACTIVITÉS ET FACILITER LEUR RENOUVELLEMENT

La commune de Vif présente une **tradition économique** assez forte. Après une économie plutôt polarisée autour de l'activité séricole (vers à soie), de la vigne puis des cimenteries, la fermeture des dernières usines de ciment en 1973 a marqué la fin d'une certaine spécialisation économique de la commune. Aujourd'hui, Vif retrouve une forme de **diversité de l'activité économique**. La commune accueille **4 zones économiques dédiées**, principalement à vocations artisanale et BTP. Elles sont situées directement au contact de l'enveloppe urbaine et des principales zones résidentielles. L'enjeu pour la commune est de conforter ces pôles d'emplois, à travers :

- **La requalification des ZAE existantes** (traitement de la voirie, apaisement de la circulation automobile, insertion paysagère...).
- **L'optimisation et la densification** de ces zones d'activités, à travers une analyse des potentiels de densification, afin de proposer des solutions de mutualisation, par exemple : parking-silo, organisation des stockages...
- **Un rapport à la ville à améliorer** : proposer des alternatives aux déplacements en voiture, créer des liens piétons avec le centre-ville.
- **Des fonctions à préciser**, en particulier concernant la présence d'habitat au sein des ZAE (incompatible avec les objectifs du Scot).

L'**appareil commercial et les services aux particuliers** reflètent bien le statut de pôle du centre bourg. Les commerces traditionnels et les deux marchés hebdomadaires ont une fréquentation qui dépasse largement la seule commune de Vif. Au regard du niveau d'équipement commercial et des services présents dans les communes alentour, et de la position particulière de Vif – un rôle de porte d'entrée de l'agglomération depuis le Trièves – la commune présente une situation de centralité qu'il convient de préserver et de renforcer. La volonté de soutenir les commerces centraux participe à une **dynamique globale de valorisation du centre-bourg** : réhabilitation du patrimoine, ouverture du musée Champollion, piétonisation, perméabilité piétonne avec les quartiers résidentiels et les ZAE... En outre, la volonté est de contenir l'émergence de nouveaux commerces autour de Casino, afin de ne pas créer de concurrence aux commerces du centre qui souffrent déjà de la concurrence des galeries commerciales.

Cette situation de centralité locale du territoire doit être renforcée, à travers un équilibrage de l'offre commerciale sur le grand sud : Le périmètre d'influence commerciale de Vif peut ainsi couvrir les communes voisines moins développées en matière de commerces.

Le PLUi permet de :

- **Préciser le périmètre d'influence** recherché défini par le SCoT, en lien avec l'offre existante, en vue de ne pas permettre le développement de pôles concurrentiels
- **Définir le nombre d'usagers estimé** dans ce périmètre d'influence
- **Fixer le seuil de surface maximale de vente** par établissement en lien avec le nombre d'usagers estimé

Dans cette optique, des **linéaires commerciaux** à protéger sont identifiés au sein du centre bourg.

Les **activités agricoles et sylvicoles** sont essentielles sur un territoire qui comprend des espaces agricoles stratégiques à l'échelle métropolitaine.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Encadrer l'implantation de commerces de proximité et de services au sein des zones d'activités afin de conserver le foncier et l'immobilier existant et futur aux activités productives
- Améliorer l'occupation des zones d'activités économiques dédiées, en les réservant aux fonctions ne pouvant s'intégrer en espace urbain mixte, par l'encadrement strict de leur occupation, et notamment par l'interdiction du logement
- Renforcer le niveau de couverture commerciale du Grand Sud de la Métropole : faire évoluer la qualité du maillage commercial, en privilégiant les logiques d'ultra-proximité, en particulier pour le commerce alimentaire
- Développer de nouveaux lieux porteurs en terme d'attractivité touristique
- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pérenniser les espaces économiques constitués, en dédiant des secteurs au développement et au confortement de l'activité économique industrielle et artisanale 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UE1 des zones d'activités des Speyres, de Tête de Bourg et de Vicat bateaux, permettant l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver des réserves foncières pour l'accueil d'activités économiques 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en AU de la partie ouest de la frange nord, qui pourrait à terme notamment accueillir de l'activité économique
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Polariser l'implantation des commerces afin d'accueillir des cellules en complémentarités plutôt qu'en concurrence 	<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'un Espace de Développement Commercial (EDC) couvrant les secteurs les mieux desservis du centre bourg → Délimitation de trois Centralités Urbaines Commerciales (CUC) permettant de polariser l'implantation de commerces de proximité sur les pôles existants (centre bourg, pôle du 8 mai 45 et le Genevrey)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'exploitation forestière 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement des espaces de forêt en zone N
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre aux exploitations agricoles de se développer voire de s'installer 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone A des espaces agricoles exploités (cultivés ou pâturés), y compris les secteurs en cours d'enrichement sur les coteaux, dont on veut conserver la vocation agricole



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

Le périmètre de l'EDC est dessiné sur la base de la traduction dans le PLUi du périmètre de la ZACOM de type 1 délimité dans le SCoT de la grande région grenobloise. La ZACOM de type 1 a pour vocation d'accueillir la majeure partie des nouvelles implantations commerciales et tout particulièrement les commerces de détail et de proximité. En sont exclues les zones d'activités économiques dédiées, dont la vocation d'accueil d'activités de production doit être protégée vis-à-vis des implantations commerciales. Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 3000 m² de surface de vente au sein de l'EDC, en cohérence avec les objectifs du SCoT.

Les Centralités Urbaines Commerciales - CUC

Afin de polariser les dynamiques commerciales préexistantes et de conforter l'économie présentielle et de proximité au sein du centre de Vif, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon trois niveaux : une CUC principale et 2 CUC de proximité.

- > La CUC principale est délimitée sur le pôle du 8 mai 45, en comprenant le supermarché Casino. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 3000 m² de surface de vente.
- > Une CUC de proximité délimitée sur le centre-ville permet le confortement du commerce de proximité au sein du centre bourg. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 1000 m² de surface de vente.
- > La CUC de proximité délimitée sur le Genevrey permet de préserver un potentiel d'accueil de commerces au sein de ce noyau qui ne comprend plus de commerces aujourd'hui. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.

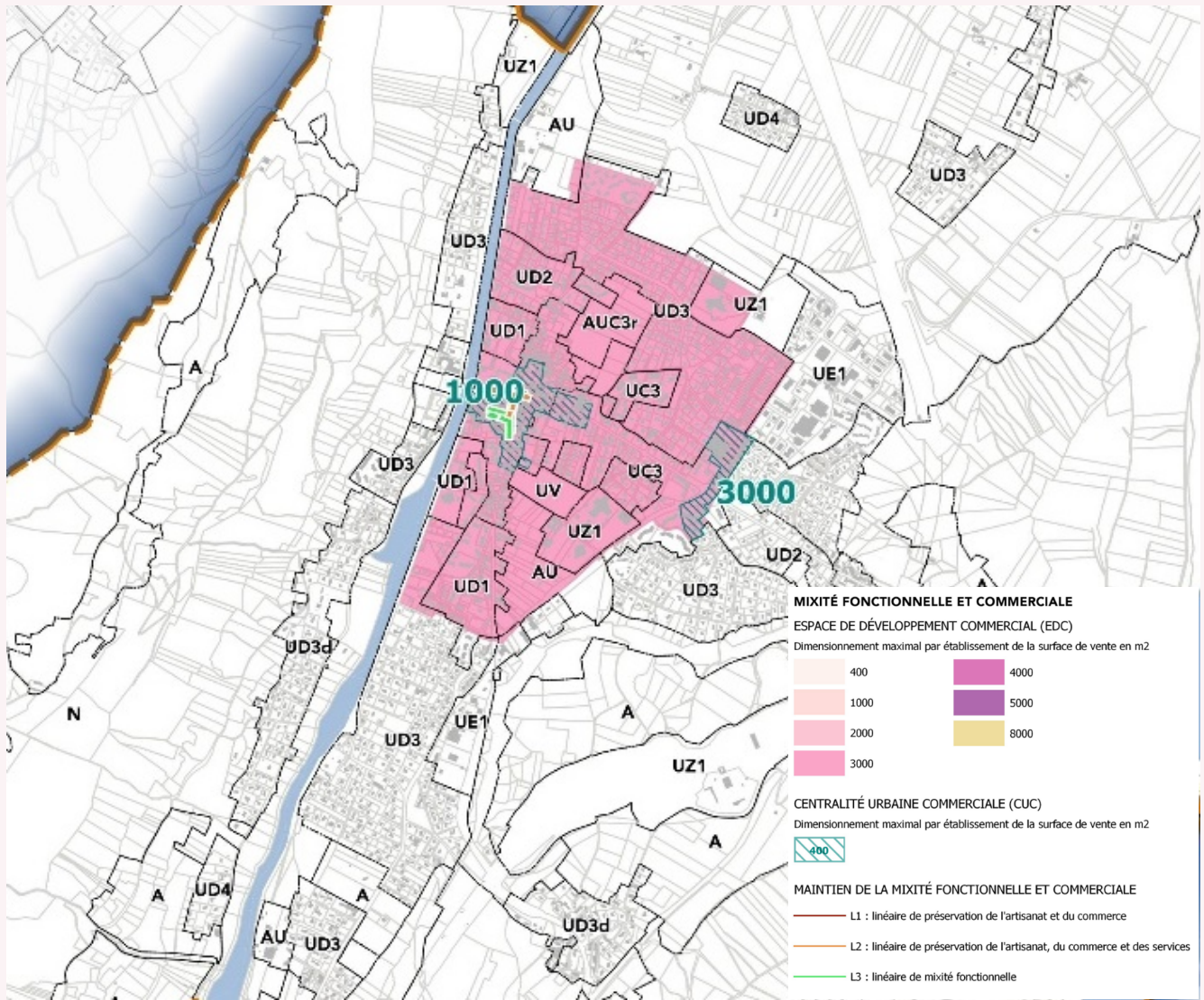
Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Des linéaires pour la préservation de l'artisanat, du commerce et des services (L2) sont mobilisés sur le centre-ville, afin de pérenniser et conforter les vocations existantes, en garantissant l'animation des rez-de-chaussée par l'accueil de toutes destinations autorisées par le règlement de la zone, sauf le logement et le stationnement. Le tracé du linéaire de mixité fonctionnelle est défini par la façade des îlots donnant sur la rue.

Un linéaire pour la mixité fonctionnelle (L3) est mobilisé sur la place des onze otages et sur la rue Champollion, interdisant l'aménagement de logements ou de stationnements en rez-de-chaussée côté rue, afin de renforcer l'animation de l'espace public et de participer à la qualité de vie des habitants.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale sur Vif



CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ

AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENTS AU SEIN DE LA COMMUNE ET FACILITER LES RELATIONS AVEC LE RESTE DE LA MÉTROPOLE

Vif est située sur la branche ouest du Grand Sud de la Métro, sur un axe majeur de circulation entre le cœur métropolitain et le Trièves. La commune présente un taux de motorisation élevée, dans la moyenne des communes périurbaines et rurales de la Métropole. Un enjeu important pour la commune réside dans le **renforcement des connexions avec le cœur métropolitain**, via l'amélioration des moyens de transports, et notamment le développement d'alternatives à "l'autosolisme". Ainsi, le développement du **covoiturage** va être favorisé, avec la proposition d'un point M qui va être mis en place par le SMTC au niveau de l'hôtel de ville.

La **RD 8 / RD 1075** constitue un axe structurant, qui a été largement déchargé de son trafic "de transit" par la voie de contournement. La **Gresse** représente une forte coupure "est-ouest", avec seulement trois points de franchissement possibles pour l'automobile.

Le maillage de cheminements piétons paraît insuffisant aujourd'hui dans la partie centrale de la commune. Au-delà, le développement rapide de l'habitat individuel à partir des années 1970 n'a pas toujours été accompagné par la création préalable de nouvelles voiries et s'est souvent organisé autour de **voies sans issue**, offrant aujourd'hui un tissu peu perméable et insuffisamment hiérarchisé.

Certaines voiries secondaires de desserte locale sont de petit gabarit, inadaptées à l'augmentation de la circulation. La densification progressive des tissus pavillonnaires nécessite une **adaptation de certaines rues par un élargissement** ou la création de voirie publique complémentaire.

Le **lien avec la gare** doit être renforcé à travers la sécurisation des cheminements piétons et des modes actifs entre celle-ci et les quartiers d'habitat, dont le centre bourg en particulier.

Les **liens entre quartiers** au sein même de la commune constituent un enjeu fort et des connexions piétons nord-sud et est-ouest doivent être mises en place. De la même façon, les **modes actifs** (vélos et piétons) doivent être sécurisés ; des **itinéraires cyclables sécurisés et continus** sont à aménager le long de la Gresse et sur la RD, à une échelle intercommunale (des Saillants à Seyssins).

Les **règles de stationnement privatif** (nombre de places par logement) sont adaptées au contexte local (taux de motorisation des ménages, types de logement, capacités de stationnement public, ...), afin de limiter l'emprise des voitures sur l'espace public.

Les emplacements réservés visent ainsi à **redonner la priorité aux piétons, créer des continuités et sécuriser les cheminements** (création de nouveaux cheminements piéton et cycle, élargissement de certaines voiries).

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport
- Renforcer la desserte en transports en commun dans le Grand Sud (notamment Varcès, Vif et Vizille), en particulier par la mise en place de lignes de bus performantes et améliorer les performances des lignes de car structurantes entre le cœur métropolitain et les territoires voisins.
- Favoriser le covoiturage en complément des transports collectifs et encourager le développement de l'autopartage
- Faciliter l'usage de la marche pour tous
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Traduire l'ambition d'un fort développement de l'usage du vélo dans les déplacements du quotidien
- Adapter les obligations de stationnement privatif au contexte territorial et au niveau de desserte par les transports collectifs

Déclinaisons communales

- **Renforcer le maillage des cheminements** au sein des quartiers pavillonnaires et en lien avec les pôles de centralité
- **Faciliter les déplacements piétons / cycles et les liens** entre les zones d'habitat et les principaux équipements (écoles, collège, gare, ...) ainsi qu'au sein de la zone d'activités des Speyres et sur la plaine de Reymure
- **Renforcer le réseau cyclable** afin de connecter Vif aux communes voisines et à l'ensemble de la métropole
- **Sécuriser la circulation** au sein des zones urbaines et conforter le réseau viaire

- **Modérer l'obligation de stationnement automobile privatif** dans les secteurs bénéficiant d'une bonne qualité de desserte par les transports collectifs et prendre en compte la réalité de l'usage de la voiture qui reste un outil essentiel de la mobilité dans les secteurs éloignés des transports en commun et des axes vélo structurants

Traduction réglementaire

- *Délimitation de 4 **Emplacements Réservés** et d'une **servitude de localisation** pour la création de cheminements piétons-cycles au sein de la plaine de Reymure, du bourg et au Genevrey*
 - *Délimitation d'un **Emplacement Réservé** et une **servitude de localisation** pour l'élargissement de la voie de la ZA des Speyres et la création d'une voie depuis la rue Louise Molière afin de sécuriser la circulation*
 - *Délimitation de 4 **Emplacements Réservés** pour la création ou l'élargissement de cheminements piétons, afin de connecter les quartiers entre eux et avec les équipements (écoles, collège)*
 - *Délimitation d'une **servitude de localisation** pour la réalisation d'une voirie traversante afin de relier l'opération Sous le Pré à la rue de la République*
 - *Délimitation de 3 **Emplacements Réservés** pour développer le réseau cyclable à l'intérieur de la commune et vers les communes voisines (le Gua, St-Georges de Commiers, Varces)*
 - *Délimitation de 4 **Emplacements Réservés** et d'une **servitude de localisation** pour la création de voies afin de faciliter l'accès pour la défense incendie dans la zone des Speyres et pour le maillage du centre bourg*
 - *Mise en place de **maillages au sein des OAP** du passage de Thôt, de la Rivoire, de Sous le Pré et de Vicat Bateaux, afin d'assurer la porosité de ces tènements*
-
- *Un secteur en **zonage S5 (S5)** le long du boulevard Faidherbe, l'avenue de Rivalta di Torino et le boulevard de la Résistance, avec des normes de stationnement inférieures à l'usage observé de la voiture individuelle et à l'équipement des ménages, afin d'encourager aux changements de comportement des ménages*
 - *L'ensemble de la commune non concerné par le périmètre S5 est en **secteur 6 « absence de zonage de stationnement »**, dont les normes de stationnement, sans pour autant encourager un usage accru de la voiture individuelle, sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture*

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	883,1
Zones naturelles	1 454,7
Zones urbaines	339,4
Zones à urbaniser indicées	9,4
Zones à urbaniser strictes	18,9



2

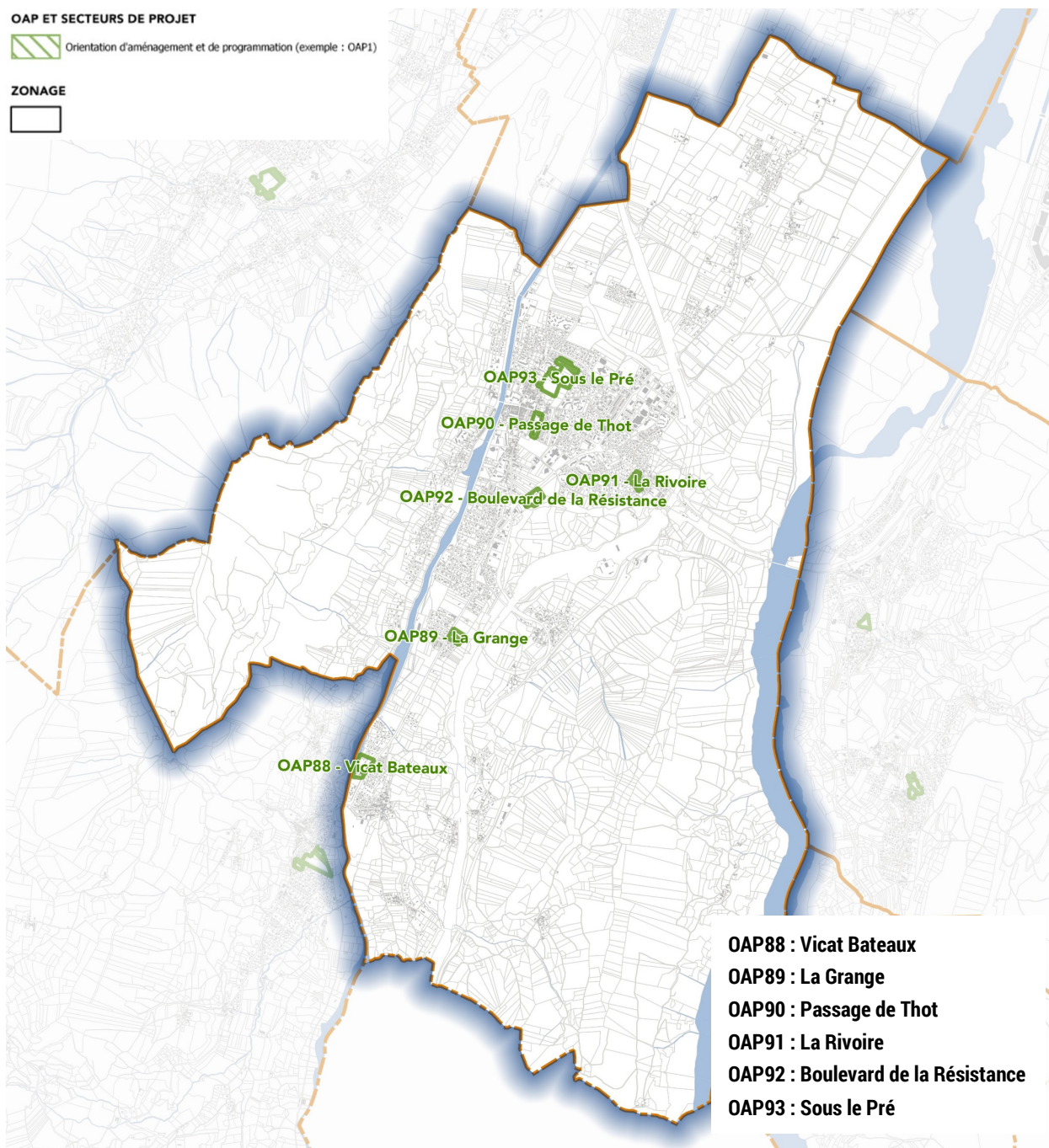
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Afin d'accompagner le développement de la ville vers une densification modérée et qualitative des espaces bâtis, les secteurs « Sous le Pré », « Passage de Thôt », « La Rivoire », « Boulevard de la Résistance », « La Grange » et « Vicat Bateaux » font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

De nature résidentielle, ces orientations doivent répondre principalement à des enjeux d'insertion paysagère, de maillage urbain et de développement de l'eau et du végétal au sein des projets.

Localisation des OAP sur le territoire communal



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 88 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « VICAT BATEAUX »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de « Vicat bateaux » est localisé au sud de la commune de Vif, à l'emplacement de l'une des deux friches des cimenteries Vicat, dans le creux de la vallée de la Gresse. Ce tènement de 1,7 ha fait face aux lotissements implantés de l'autre côté de la départementale D8, en prolongement du centre-bourg du hameau du Genevrey. Celui-ci offre un potentiel de construction d'environ de 40 logements.

Ce secteur de projet doit pouvoir accompagner et renforcer le caractère rural du hameau du Genevrey, en valorisant les qualités paysagères (passage de la Gresse, montagnes d'Uriol) et architecturales (périmètre de protection des abords des monuments historiques) du lieu. L'enjeu est d'autant plus important qu'il soulève la question du traitement de l'entrée de la ville de Vif, qui est aussi celle de la métropole grenobloise.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage, air et résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du site de « Vicat bateaux » à Vif. Grenoble-Alpes Métropole

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.
- Maîtriser le développement des villages et hameaux.

L'OAP « Vicat bateaux » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Conforter le caractère rural du hameau du Genevrey.
- Requalifier l'entrée de ville.
- Valoriser les qualités paysagères du lieu.
- Structurer des porosités et espaces de rencontre à l'intérieur du site de projet.

S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation figurant page suivante.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 88



ORIENTATIONS

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
 - VOIE DE DESSERTE À CRÉER
 - SYSTÈME DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES
 - ENTRÉE DE SITE À MARQUER PAR UN AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE DE L'AVENUE
- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
 - ÉLÉMENT D'ARCHITECTURE À PRÉSERVER OU RÉHABILITER EN RAISON DE LEUR CARACTÈRE RURAL ET PATRIMONIAL
 - PRINCIPE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTION
 - PLACETTE À AMÉNAGER
 - NOUVEL ARRÊT DE BUS À INTÉGRER DANS L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
 - PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
 - TORRENT DE LA GRESSE
 - PARC LINÉAIRE À CRÉER SUR LES BERGES DE LA GRESSE
 - ESPACE BOISÉ À PRÉSERVER
 - LISIÈRE ARBUSTIVE À TRAITER
- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 - STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 1,7 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction de 40 logements. Son ouverture à l'urbanisation s'explique par le potentiel de densification présenté par le site, qui est de plus directement desservi par une ligne de transports en commun. Cet aménagement nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions. Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 20% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale doit donc être permise et à organiser, et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Zonage en AUD2, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.</i> → <i>Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 35% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.</i>
--	--

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Renforcer le caractère rural du hameau du Genevrey

L'ancien site de la cimenterie Vicat se situe dans le prolongement du hameau du Genevrey, un noyau ancien d'urbanisation aux formes bâties traditionnelles (matériaux, couvertures, implantations, ...). Visible depuis la départementale, cette homogénéité des caractéristiques architecturales participe à la cohérence générale du hameau et lui confère son caractère rural.

- > Il est nécessaire de permettre la cohabitation des différentes formes bâties et l'insertion du projet en accord avec le caractère rural du hameau du Genevrey.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « renforcer le caractère rural du hameau du Genevrey ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les nouvelles constructions doivent s'intégrer au paysage urbain en respectant le langage architectural imposé notamment par le périmètre de protection autour de l'église du Genevrey. → L'implantation des nouvelles constructions doit respecter l'organisation actuelle du site, en favorisant les porosités physiques et visuelles : <ul style="list-style-type: none"> · Au nord du secteur de projet, les trois maisons individuelles doivent être prises en considération dans la construction de nouveaux logements intermédiaires à proximité de l'avenue du Général de Gaulle. · L'organisation du bâti reprend l'emplacement de l'ancienne placette, offrant un espace public intime, plus ouvert sur le torrent de la Gresse que sur l'avenue. En parallèle, la logique d'implantation de la longère existante peut être réinterprétée afin d'offrir une plus grande perception de la façade et marquer un évènement au niveau de l'avenue du Général de Gaulle. → Les murs en pierres maçonnées qui structurent l'entrée du site depuis l'avenue du Général de Gaulle peuvent être préservés ou réinterprétés afin de conserver la mémoire d'anciens usages.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les éléments d'architecture à préserver ou à réhabiliter, le principe d'implantation des nouvelles constructions, ainsi que l'emplacement de la placette à aménager.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD2, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $L \geq H$, et selon une hauteur maximum de 7 m à l'égout et 10 m au faitage.

Requalifier l'entrée de ville

Le secteur de projet se situe en bordure de l'avenue du Général de Gaulle, un axe d'autant plus structurant à l'échelle de la commune qu'il canalise l'entrée de la ville de Vif et de la Métropole. Dans le cadre de la future opération d'aménagement, le large espace de dégagement qui donne sur cette départementale offre une opportunité pour requalifier l'arrivée sur le territoire Vifois.

- > Dans une logique d'amélioration de l'entrée de ville, il est nécessaire de pré-positionner les accès au site et de préfigurer l'emplacement des voies de dessertes.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « requalifier l'entrée de ville »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → L'arrêt de bus et l'espace de dégagement qui se trouvent à l'entrée du site doivent être traités conjointement dans le cadre de l'opération d'aménagement afin d'offrir une halte de qualité pour les transports en commun. → Des espaces mutualisés de stationnement paysagers sont aménagés prioritairement en entrée de site, au niveau de la départementale, et permettent d'accompagner la requalification de cette voie. → Une voie de desserte carrossable permet d'accéder au site en connectant l'avenue du Général de Gaulle à l'est avec la Traverse des bateaux au sud. Cette connexion présente un double intérêt puisqu'elle participe à l'apaisement de l'avenue et engendre une requalification de la Traverse qui mène au point de franchissement de la Gresse, entrée de la ville de Vif et point focal du hameau. → Une lisière arbustive doit être traitée à l'entrée nord du site afin d'accompagner progressivement la perception du projet depuis la départementale. Cette lisière permet dans le même temps de préserver un espace tampon pour les nouvelles constructions qui sont construites à ce niveau.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les principes de desserte, l'aménagement souhaité au niveau de l'entrée de site, et l'emplacement des espaces mutualisés de stationnement.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers. → Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement. → Un emplacement réservé est délimité pour la création d'une piste cyclable permettant de connecter le hameau du Genevrey au bourg en passant par le secteur de projet "Vicat Bateaux" par un cheminement actif sécurisé.

Valoriser les qualités paysagères du lieu

La localisation du site en creux de vallée induit des qualités paysagères certaines. Au-delà du relief et des vues remarquables et des percées visuelles offertes sur les montagnes du Gua et ses balcons, le cours d'eau de la Gresse présente un potentiel à la fois écologique et récréatif à révéler, dans la mesure des risques qu'il représente.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame écologique afin de préfigurer les différents espaces paysagers à préserver et valoriser.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « valoriser les qualités paysagères du lieu ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → L'implantation des bâtiments doit proposer des percées visuelles sur les montagnes et coteaux visibles aujourd'hui depuis le site. → L'espace boisé qui sépare le tènement en deux pôles urbanisés (nord et sud) doit être préservé et valorisé en tant que lisière structurante. → Des espaces paysagers en bordure de la Gresse permettent de valoriser ce cours d'eau en tant que parc linéaire accessible à tous.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les percées visuelles à maintenir, l'emplacement des espaces paysagers en bordure de la Gresse, ainsi que l'espace boisé à préserver et valoriser.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) impose une zone d'inconstructibilité le long de la Gresse en raison d'un risque de crues rapides. → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD2, 35% de surfaces traitées en pleine terre et 50% de surfaces traitées en surfaces végétalisées

Organiser un réseau de cheminements actifs et d'espaces de rencontre

La proximité du cours d'eau de la Gresse offre une opportunité pour développer un réseau de cheminements actifs à l'échelle de la commune. À l'échelle du secteur, celui-ci entre en relation avec les différents lieux de voisinage : l'arrêt de bus existant et un ancien espace de rencontre qui ne demande qu'à être revalorisé.

- > Il est nécessaire de préfigurer l'emplacement des cheminements et du principal espace de convivialité.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« organiser un réseau de cheminements actifs et d'espaces de rencontre ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Une continuité cycle le long de la Gresse doit être intégrée à l'opération d'aménagement du site. → Les circulations piétonnes doivent irriguer le secteur de projet et faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun. → Le principe d'implantation de la placette qui met en relation les anciens bâtiments industriels doit être préservé afin de garantir un espace de convivialité et de créer une micro-centralité à l'échelle du projet.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les principes de cheminements actifs et l'emplacement de la placette à aménager.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, un Emplacement Réservé (ER) prévoit la création d'un cheminement piéton et cycle le long de la Gresse.

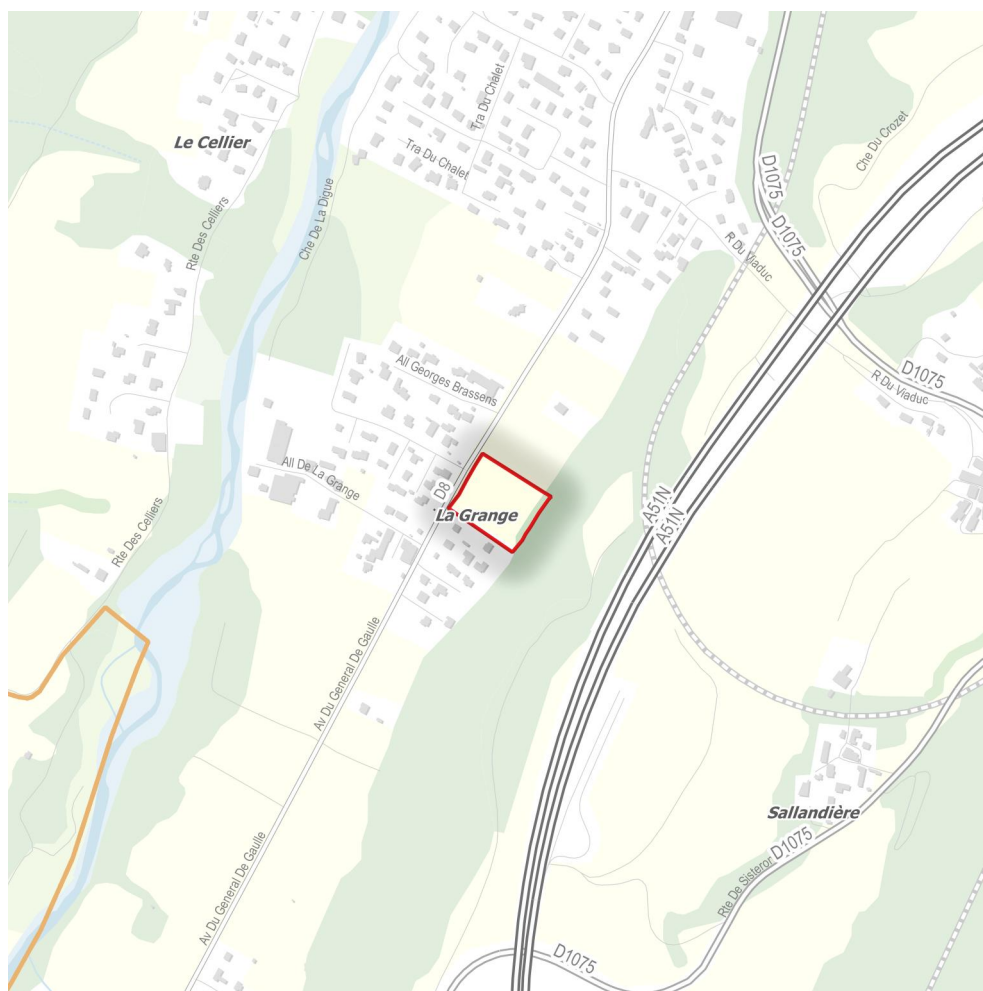
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 89 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LA GRANGE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « La Grange » est localisé au sud de l'agglomération urbaine de la commune de Vif (38), sur la route départementale RD8 qui mène au hameau du Genevrey (commune de Vif) et la commune du Gua puis le Trièves. En périphérie immédiate de l'urbanisation existante du hameau de la Grange, ce secteur est entouré par des espaces naturels de qualité, avec les berges de la rivière de la Gresse à l'ouest et les coteaux de la montagne du Grand Brion à l'est.

Actuellement utilisé en pré de fauche, ce tènement d'environ 0,9 ha offre un potentiel de construction d'environ 30 logements, dans le cadre d'un aménagement d'une zone résidentielle qui répond aux objectifs de mixité et d'intégration environnementale et paysagère.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage*, *air* et *résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du site de « La Grange » à Vif

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.

L'OAP « La Grange » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Structurer le site par la présence du végétal
- Organiser un réseau viaire sécurisé et propice aux mobilités actives
- Proposer des formes architecturales et urbaines en accord avec le tissu bâti environnant

S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 89



ORIENTATIONS

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP

- RÉSEAU VIAIRE ET SERVICES STRUCTURANTS**
 -  CHEMIN ASSURANT UNE CONTINUITÉ ENTRE LA GRESSE ET LE CROSET
 -  PRINCIPE D'ACCÈS À CRÉER
 -  ARRÊT DE BUS À PRÉVOIR

- CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION**
 -  POTENTIELLE ZONE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
 -  ZONE D'IMPLANTATION PRÉFÉRENTIELLE DES ESPACES VÉGÉTALISÉS
 -  LISIÈRE VÉGÉTALISÉE À TRAITER

- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
 -  STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 0,9 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction d'environ 30 logements dans une mixité de formes urbaines. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 20% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale est donc à permettre et à organiser, et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en AUD1, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD1 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possibles la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.
- Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 35% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Structurer le site par la présence du végétal

Le secteur de projet « La Grange » est marqué au niveau de la limite est par un bois qui couvre environ 1/5^e de la parcelle et s'étend en direction du plateau du Crozet et de l'autoroute. Si la préservation de cet espace boisé permet une meilleure gestion des eaux de ruissellement, son intégration au sein de l'opération étend son rôle à celui de véritable armature végétale, capable de résoudre notamment la question du traitement des limites, que cela concerne l'avenue du Général de Gaulle ou l'espace agricole.

- > Dans le cadre de l'opération d'aménagement, il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère existante afin d'aboutir à une meilleure gestion des eaux pluviales, ainsi qu'à un traitement qualitatif des limites.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « structurer le site par la présence du végétal ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Un espace végétal de transition accompagne la limite avec la route départementale, dans un double objectif d'atténuation des nuisances sonores liées à la route et de valorisation paysagère (privilégier des essences variées et à feuilles caduques, éviter les haies composées d'une seule essence, ...). Cet espace disposé le long de la route constitue ainsi une « zone tampon », pouvant accueillir un parking mutualisé, perméable et planté d'arbres de haute tige. → Un espace végétal doit être préservé en pied de talus ; il constitue un espace pour la rétention temporaire des eaux pluviales et peut accueillir un espace commun (cheminements piétons, jardins collectifs). Il s'agit d'un espace perméable, facilitant la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site, avec la présence d'une noue végétale. → Une transition végétale composée d'essences diversifiées et adaptées au territoire marque la limite parcellaire avec l'espace agricole au nord.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent l'emplacement privilégié des lisières végétalisées à traiter, des espaces boisés à préserver, ainsi que des stationnements mutualisés avec aménagement paysager.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1, 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces traitées en surfaces végétalisées

Organiser un réseau viaire sécurisé et propice aux mobilités actives

A proximité immédiate d'une voie structurante à l'échelle de la commune de Vif, l'aménagement du secteur « La Grange » suppose d'organiser les accès et voies de dessertes internes de façon sécurisée. Le sentier qui relie les berges de la Gresse au hameau du Crozet préfigure des cheminements actifs en lien avec ce nouveau réseau viaire, dans une logique de cohabitation des différents modes de déplacements.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site et de préfigurer l'emplacement des voies de dessertes et cheminements.
- > L'OAP expose les conditions permettant d' « organiser un maillage viaire adapté aux mobilités actives à l'échelle du secteur »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par commodité, l'accès unique, situé en face de celui de l'allée des Plantées (lotissement « les Granges ») se fait directement sur l'avenue du général de Gaulle (RD). → Ce carrefour doit faire l'objet d'un examen par les services gestionnaires, en vue de sa sécurisation et de l'apaisement de la circulation. La limite avec la RD doit permettre l'accessibilité aux cheminements piétons. → Les voiries internes à l'opération doivent être traitées en zone de rencontre, sans trottoirs ni cheminements dédiés. → Des continuités piétonnes sont créées en direction de l'arrêt de bus, à la limite avec la RD. → Le sentier de randonnée existant, qui monte sur le talus et relie les berges de la Gresse au hameau du Crozet, est à maintenir et à valoriser ; il traverse le site d'est en ouest, de préférence sur son emprise actuelle (en limite avec les maisons au sud du tènement et débouchant à proximité avec la traversée piétonne de la RD prévue dans le cadre du déplacement de l'arrêt de bus). → Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier support du permis de construire ou d'aménager. → Si du stationnement est autorisé et aménagé le long de la RD, il doit l'être sur la parcelle privée, de façon longitudinale, et permettre une circulation piétonne accessible. → L'aménagement des aires de stationnement en surface bénéficie d'un traitement paysager et environnemental : utilisation de revêtements perméables, plantations d'arbres, ...
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les principes de cheminements actifs et de desserte, ainsi que les accès privilégiés.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers. → Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.

Proposer des formes architecturales et urbaines en accord avec le tissu bâti environnant

Le secteur « La Grange » se situe au sein du hameau de la Grange, un noyau d'urbanisation assez dense et relativement hétérogène d'un point de vue architectural. Le hameau comporte actuellement une quarantaine de maisons individuelles et quelques logements collectifs, ainsi que deux entreprises. L'une de ces dernières est située en face du terrain, de l'autre côté de la route départementale. L'autre, plus importante, se trouve en retrait par rapport à la route, en surplomb de la Gresse, et présente une certaine valeur patrimoniale.

La bonne insertion du projet nécessite un juste rapport entre les nouvelles constructions et celles qui composent l'environnement urbain proche du site.

- > **Il est nécessaire de favoriser l'insertion du projet dans le respect des formes urbaines et bâties environnantes.**
- > **L'OAP expose les conditions d'implantation notamment en termes de formes urbaines et d'aménagements extérieurs, en fonction des spécificités de chaque frange pour « concevoir le cadre bâti dans une logique de couture urbaine »**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>La hauteur des bâtiments doit s'accorder avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (maisons en R+1+combles aménagées).</i> → <i>Des espaces libres privatifs doivent être ménagés.</i> → <i>La typologie de la « villa individuelle au milieu de sa parcelle » est proscrite.</i> → <i>L'implantation du bâti en continu, préservant des espaces extérieurs privatifs, doit être privilégiée.</i> → <i>Des espaces libres sont préservés de préférence au sud et au sud-est, afin de favoriser l'ensoleillement des logements et de tenir compte de l'ombre liée au relief boisé à l'est.</i> → <i>Les formes urbaines souhaitées sont l'individuel groupé (maisons en bande, par exemple), l'habitat intermédiaire et le collectif, avec une implantation du bâti en mitoyenneté, afin d'obtenir une meilleure isolation des logements et d'économiser de l'espace libre.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP ne fait pas figurer de zones d'implantation privilégiées des constructions.</i>
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD1, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 10 m à l'égout et 13 m au faitage.</i>

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.

L'OAP « Passage de Thôt » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Conforter la trame paysagère et la biodiversité
- Renforcer la porosité des déplacements à l'échelle de la commune
- Adapter les formes architecturales à l'environnement urbain

S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 90



ORIENTATIONS

-  PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX**
-  PASSAGE DE THÔT À CONFORTER
- ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS**
-  PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR
-  PARC LINÉAIRE PUBLIC À VALORISER

- AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE**
-  ESPACE DE STATIONNEMENT EXISTANT À PRENDRE EN CONSIDÉRATION

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 1,1 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction de 30 à 50 logements dans une mixité des formes urbaines. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers, ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 20% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale est donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Zonage en UC3, afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.</i> → <i>Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 35% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.</i>
--	---

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Conforter la trame paysagère et la biodiversité

En plein cœur du secteur de projet, un large espace planté offre une respiration végétale appréciée des habitants qui ont l'habitude d'emprunter le passage de Thôt. La diversité des essences se devine depuis les abords du projet et constitue un environnement paysager à préserver et à valoriser.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère existante afin de préserver et valoriser la biodiversité présente sur le site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « conforter la trame paysagère et la biodiversité ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Un parc linéaire s'organise le long du passage de Thôt, de l'avenue Rivalta di Torino jusqu'à la rue du portail rouge. D'une emprise généreuse, ce parc apparaît d'autant plus stratégique pour l'opération que son aménagement accompagne la création d'une traversée végétale nord/sud à l'échelle de la commune. → La diversité des essences végétales présentes sur le site doit être préservée et enrichie, afin de renforcer le potentiel paysager et écologique du site. → Un système alternatif de rétention et traitement de l'eau (noues, fossés drainants, ...) est intégré à l'opération et permet une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur. Ces aménagements paysagers sont traités comme des espaces tampons entre le parc linéaire et les espaces de stationnement imperméables. → Les nouveaux espaces de stationnement aérien doivent se limiter aux abords de la nouvelle voie de desserte et font l'objet d'aménagements paysagers intégrés à celui du parc.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les percées visuelles à maintenir et le parc linéaire public à valoriser.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone UC3, 25% de surfaces traitées en pleine terre et 35% de surfaces traitées en surfaces végétalisées. → Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'un parc public afin de conforter la continuité verte le long du cheminement piéton.

Renforcer la porosité des déplacements à l'échelle de la commune

Ce tènement en longueur fait le lien entre deux espaces ouverts à l'échelle de la commune, le parc du Musée Champollion au sud et le parc proche du cimetière au nord. Entre ces espaces, le passage de Thôt n'apparaît pas aujourd'hui assez clairement pour jouer le rôle d'articulation auquel il peut prétendre.

- > Il est nécessaire de revaloriser le passage de Thôt en tant que tronçon d'une traversée piétonne et cycle à l'échelle de la commune.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « renforcer la porosité des déplacements à l'échelle de la commune »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Le passage de Thôt, aujourd'hui confidentiel, doit être conforté dans son aménagement afin d'accueillir différents modes de déplacements actifs (piste cyclable, ...). Les murs qui enserment le passage en son milieu et partitionnent le site en deux secteurs peuvent être démolis afin d'offrir une véritable transparence visuelle depuis l'avenue Rivalta di Torino sur le parc du musée Champollion.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique l'emplacement du passage de Thôt à conforter.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers. → Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.

Adapter les formes architecturales à l'environnement urbain

Le secteur de projet se place à l'articulation de différents tissus urbains : La frange ouest du site entre en lien avec une récente opération de logements collectifs, tandis que la frange Est dialogue avec un tissu de maisons discontinues et de grands équipements (collège, ...). Cette situation nécessite une attention particulière en matière d'insertion urbaine et architecturale, d'autant que les bâtiments existants au niveau du secteur de projet ne partagent pas tous le même langage architectural et constituent un cadre bâti hétérogène. L'un des bâtiments les plus visibles, qui marque l'entrée du centre-bourg historique au niveau de l'avenue de Rivalta Di Torino, reste l'un des plus anciens et des plus caractéristiques du patrimoine communal.

- > Il est nécessaire de penser l'insertion du projet dans le respect des formes architecturales et urbaines environnantes.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« adapter les formes urbaines à l'environnement bâti et aux contraintes environnementales »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les nouvelles constructions s'implantent de façon à préserver des discontinuités bâties qui offrent des transparences visuelles sur le parc linéaire, notamment depuis les espaces résidentiels environnants. → L'épannelage doit s'inscrire dans le respect de l'environnement architectural et permettre une couture urbaine de qualité entre le centre-bourg historique à l'ouest et le tissu pavillonnaire à l'est. → Le mur de pierres maçonné qui guide le passage de Thôt en bordure est du secteur représente un élément du patrimoine à valoriser. Celui-ci peut donner lieu à d'éventuelles restaurations si cela s'avère nécessaire.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP rien n'est figuré à ce sujet
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone UC3, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 14 m ou R+3.

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.
- Maîtriser le développement des villages et des hameaux.

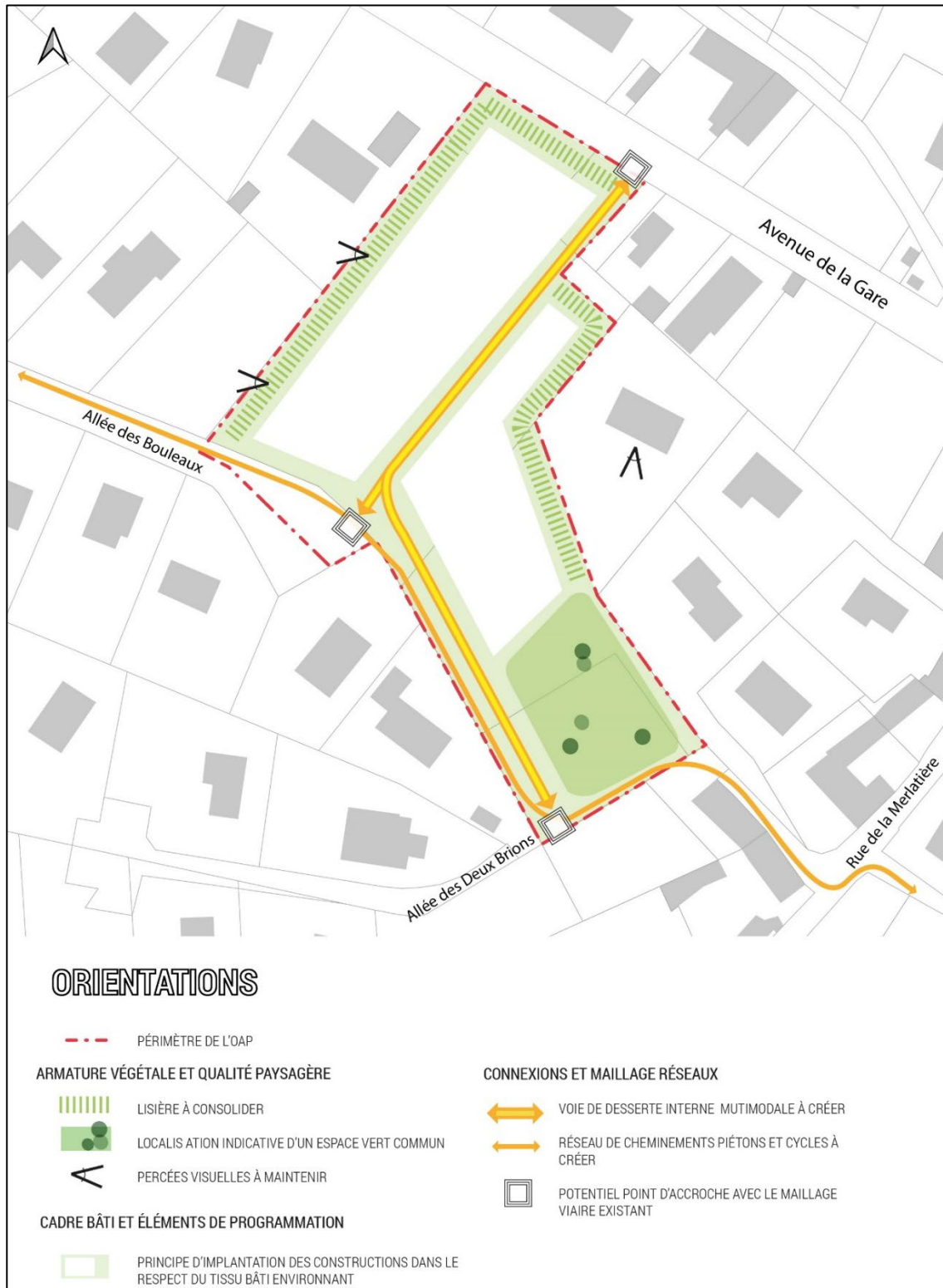
L'OAP « La Rivoire » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Organiser un maillage viaire qui favorise la sécurité des accès et la continuité des cheminements actifs
- Adapter les constructions à l'environnement bâti
- Structurer le site par la présence du végétal

S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLU, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 91



JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 0,9 ha, ce tènement foncier offre un potentiel densification du tissu urbain et de construction d'environ 30 logements dans une mixité de formes urbaines. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 20% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale est donc à permettre et à organiser, et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier, garantir l'insertion paysagère et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement <i>(écrit et graphique)</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage en AUD1, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD1 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions. → Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 35% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.
---	--

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Organiser un maillage viaire qui favorise la sécurité des accès et la continuité des cheminements actifs

La gare et la déchetterie de Vif se trouvent à proximité du secteur de projet. Ces équipements drainent un certain flux automobile au niveau de l'avenue de la gare (D36), une voie d'autant plus importante qu'elle décroise la commune vers l'est en la reliant à Saint-Georges-de-Commiers. La dangerosité de cette voie suppose une réflexion aux niveaux de l'entrée du site et de l'emplacement des cheminements actifs.

- > **Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site et de préfigurer l'emplacement des voies de dessertes et cheminements.**
- > **L'OAP expose les conditions permettant d'« organiser un maillage viaire qui favorise la sécurité des accès et la continuité des déplacements ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Une voie de desserte principale doit être aménagée au niveau de l'avenue de la gare afin de permettre de desservir l'ensemble des opérations futures en réduisant les accès directs sur une voie à fort trafic. La prolongation de cette voie permet de désenclaver l'arrière de l'opération et d'imaginer une liaison, future ou immédiate, avec l'allée des Bouleaux et l'allée des deux Brions. → Un cheminement actif est aménagé au niveau de la frange sud du secteur afin d'établir une continuité piétonne et cycle à l'échelle de la commune. Ce cheminement permet notamment de relier la gare au centre-ville de Vif à l'ouest, en proposant une alternative à l'avenue de la gare.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les principes de cheminements actifs et de desserte, ainsi que les potentiels points d'accroche avec le maillage viaire existant.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Une Servitude de Localisation (SL) prévoit la création d'un cheminement piéton entre l'allée des Bouleaux et l'allée des deux Brions. → Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.

Adapter les constructions à l'environnement bâti

De nombreuses habitations individuelles environnent le secteur de projet. Plus ou moins récentes, ces constructions offrent une relative homogénéité de l'environnement bâti, tant au niveau de la morphologie des constructions (toitures à 2 ou 4 pans, hauteurs, ...) que dans l'utilisation des matériaux (tuiles plates, ...). Dans ce sens, la maison qui est aujourd'hui intégrée au sein du périmètre de l'OAP ne fait pas exception et oriente l'aménagement de ce secteur vers une recherche de continuité avec le hameau de la Rivoire.

- > Il est nécessaire de favoriser l'insertion du projet dans le respect des formes urbaines et bâties environnantes.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« adapter les constructions à l'environnement bâti ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les nouvelles constructions reprennent les caractéristiques de l'architecture vernaculaire afin de soigner la continuité avec le hameau de la Rivoire. → D'une manière générale, les types de logements proposés (individuel, intermédiaire et collectif) ainsi que les formes urbaines qui les accompagnent doivent favoriser la bonne intégration du projet dans le contexte urbain.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP figure l'emplacement de la construction existante et le principe d'implantation des nouvelles constructions.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD1, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 10 m à l'égout et 13 m au faitage.

Structurer le site par la présence du végétal

Deux jardins vergers et potagers composent le secteur de projet, l'un au sud-est et l'autre au niveau de la gare. Chacun d'entre eux offre une respiration végétale en front de rue, en rupture avec l'alignement continu de clôtures et de haies qui caractérise habituellement les tissus pavillonnaires.

Les limites parcellaires sont matérialisées par des haies bocagères qui accueillent une diversité d'essences végétales et représentent un potentiel refuge à la biodiversité.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère existante afin de préserver des surfaces d'espaces naturels au sein de l'opération et aboutir à une meilleure gestion des eaux pluviales.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « structurer le site par la présence du végétal »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Une lisière doit être maintenue au niveau de l'avenue de la gare, en continuité des clôtures végétalisées qui structurent aujourd'hui cette voie. → Un espace vert commun doit être préservé au sud du secteur, à l'emplacement du jardin verger et potager. La valorisation de ce terrain cultivé permet d'offrir un espace de rencontre de qualité au cœur d'un tissu résidentiel cloisonné. → Les projets d'aménagement ne doivent pas générer d'eaux pluviales supplémentaires, l'espace public étant aménagé de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux dans les accotements, sans aucun intermédiaire.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP figure l'emplacement privilégié d'un espace vert commun et les lisières végétales à consolider.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1, 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces traitées en surfaces végétalisées.

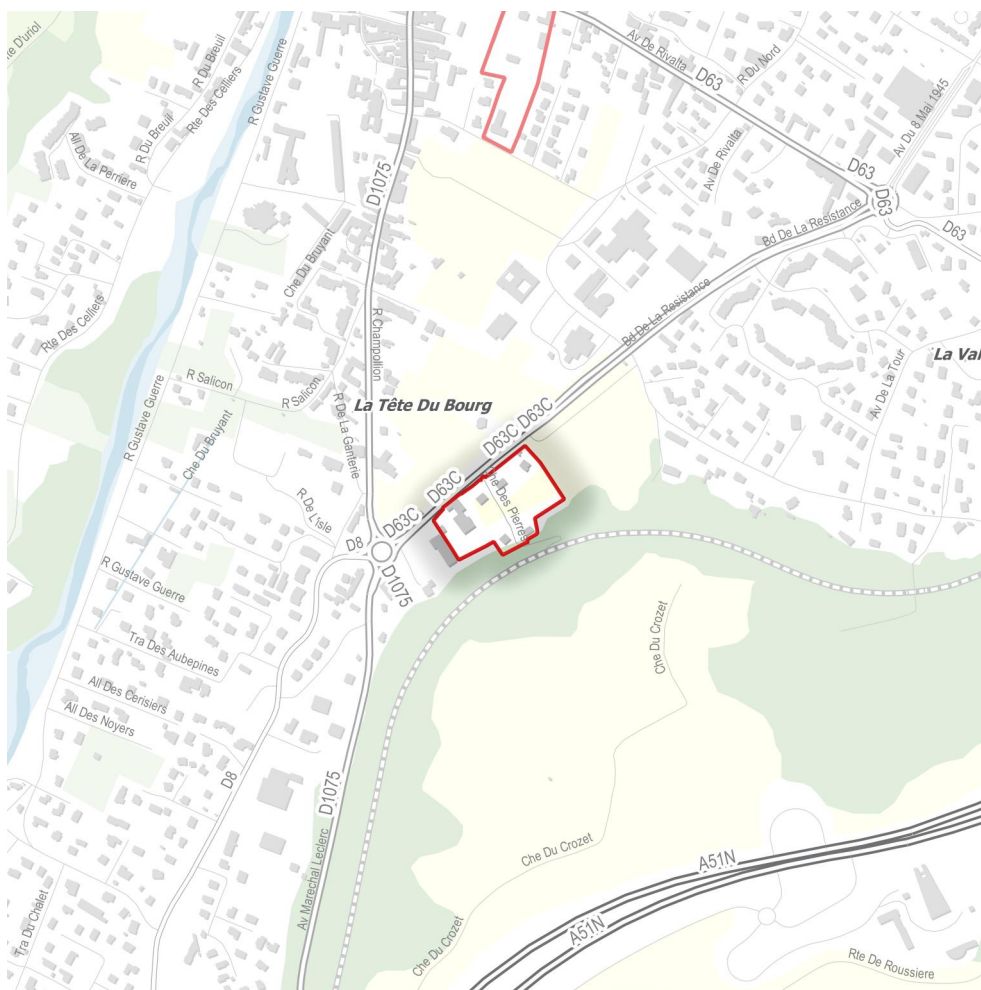
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 92 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « BOULEVARD DE LA RÉSISTANCE »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur « Boulevard de la Résistance » est localisé au niveau de la voie éponyme qui permet le contournement du centre-bourg de la commune de Vif. A proximité des équipements publics (collège le Massegu, ...) et de services urbains structurants (voie ferrée, ligne de bus, parking relais de la Valonne, ...), ce tènement de 1,2 ha marque l'entrée sud de la commune et de la métropole grenobloise et offre un potentiel de construction de 20 à 50 logements.

Véritable secteur relais, l'OAP « Boulevard de la Résistance » doit permettre de consolider l'une des principales entrées de la commune, en favorisant les relations entre le centre-bourg de Vif et l'agglomération grenobloise. Cette ambition s'ajoute aux enjeux de valorisation du patrimoine qui sont imposés par le périmètre de protection des abords de la propriété Champollion.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage, air et résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du site de « Boulevard de la Résistance » à Vif

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville.

L'OAP « Boulevard de la Résistance » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Organiser un maillage viaire qui favorise la sécurité des accès et la continuité des cheminements actifs
- Adapter les constructions à l'environnement bâti
- Favoriser la résilience du site

S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLU, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 92



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- VOIE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER
- PISTE CYCLABLE EXISTANTE À CONNECTER
- LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

ENVIRONNEMENT BÂTI

- CONSTRUCTIONS EXISTANTES
- POTENTIELLE ZONE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 1,2 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction de 20 à 50 logements, dans une mixité de formes urbaines. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une vision d'ensemble garantissant la qualité et la cohérence des différents aménagements intérieurs. Cela concerne notamment la desserte du site, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 20 % de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale est donc à permettre et à organiser, et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les aménagements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement <i>(écrit et graphique)</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage en AUD1, qui reprend les règles volumétriques de la zone UD1 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions. → Un Secteur de Mixité Sociale (SMS) impose la construction de 35% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur ce secteur de projet.
---	--

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Organiser un maillage viaire qui favorise la sécurité des accès et la continuité des cheminements actifs

En limite nord du site, le boulevard de la Résistance représente un axe d'autant plus structurant qu'il permet de relier le reste de l'agglomération grenobloise en contournant le centre-bourg. L'important flux de circulation nécessite de sécuriser l'accès au secteur de projet tout en intégrant la piste cyclable existante.

- > **Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site et de préfigurer l'emplacement des voies de dessertes et cheminements.**
- > **L'OAP expose les conditions permettant d'« organiser un maillage viaire qui favorise la sécurité des accès et la continuité des déplacements ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Une unique voie de desserte, au centre, doit desservir l'ensemble des constructions futures. L'objectif est de réduire les accès directs sur une voie à fort trafic → L'aménagement de la voirie doit veiller à la bonne intégration de la piste cyclable existante, afin de connecter l'opération au réseau de cheminements actifs à l'échelle de la commune.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les potentiels points d'accroche avec le maillage viaire existant, ainsi que les principes de dessertes et de cheminements.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers. → Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.

Adapter les constructions à l'environnement bâti

Le tènement est occupé par cinq maisons individuelles qui s'organisent sur les limites du secteur, au niveau du boulevard de la Résistance et en pied de coteau. Ces constructions offrent une relative homogénéité architecturale, tant au niveau de la morphologie des constructions (toitures à 2 ou 4 pans, hauteurs, ...) que dans l'utilisation des matériaux. Afin de maintenir cette cohésion d'ensemble, il est important que les nouvelles constructions s'intègrent respectueusement au sein de ce cadre bâti.

- > Il est nécessaire de favoriser l'insertion du projet dans le respect des formes urbaines et bâties environnantes.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« adapter les constructions à l'environnement bâti »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le respect du langage architectural imposé par la zone de protection des abords des immeubles protégés au titre des monuments historiques. → Les types de logements proposés (individuel, intermédiaire et collectif) ainsi que les formes urbaines qui les accompagnent doivent favoriser la bonne intégration du projet dans le contexte urbain.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP sont figurées les constructions déjà existantes.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUD1, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 10 m à l'égout et 13 m au faîtage.

Favoriser la résilience du site

A l'arrière du site, les boisements maintiennent la structure du sol et préviennent les éventuels glissements de terrain provoqués par les eaux de ruissellement et leur infiltration. Les constructions existantes qui s'organisent de part et d'autre du secteur de projet maintenant quant à elles un espace central de pleine terre qui joue un rôle évident dans l'infiltration des eaux pluviales. Cet équilibre suppose une attention soutenue du cycle de l'eau à l'échelle du secteur de projet.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère existante afin d'aboutir à une meilleure gestion des eaux pluviales.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « favoriser la résilience du site »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Les projets d'aménagement ne doivent pas générer d'eaux pluviales supplémentaires, celles-ci étant gérées localement par tout dispositif approprié. → L'espace commun est aménagé de manière à favoriser systématiquement l'infiltration des eaux de voirie dans les accotements, sans aucun intermédiaire. → Des espaces verts tampons permettent l'infiltration des eaux de ruissellement, et sont dans la mesure du possible programmés comme des sites inondables (aménagement de point bas accessibles pour stocker et infiltrer les eaux). Dans cette même logique, les coteaux boisés qui se trouvent à l'arrière du secteur sont préservés afin de prévenir les éventuels glissements de terrain.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP, rien n'est figuré à ce sujet.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit dans la zone AUD1, 30% de surfaces traitées en pleine terre et 40% de surfaces traitées en surfaces végétalisées.

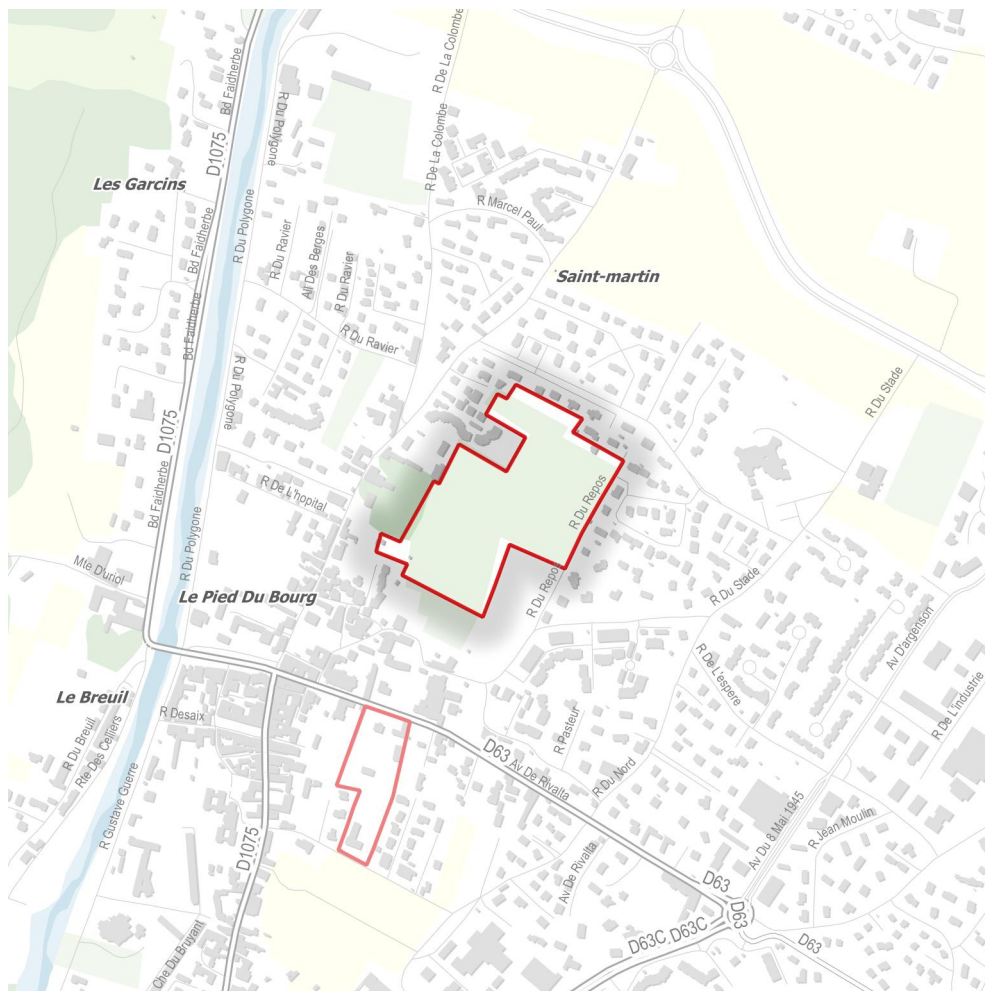
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 93 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE « SOUS LE PRÉ »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de Sous le Pré est localisé en frange nord du centre-ville de Vif, sur un regroupement de parcelles agricoles d'environ 4 ha en serré au sein d'un tissu majoritairement pavillonnaire. Proche du centre-bourg et de ses commerces et services, ce site représente un emplacement stratégique, en articulation avec plusieurs équipements de la commune (scolaires, sportifs) et la zone économique, et offre un potentiel de construction d'environ 210 nouveaux logements.

L'aménagement de ce secteur doit accompagner la revitalisation du centre-bourg de Vif et permettre l'établissement d'une trame verte piétonne et cyclable à l'échelle communale. Le projet doit notamment être abordé au regard d'enjeux environnementaux et patrimoniaux, le site étant soumis au risque d'inondation et inscrit dans le périmètre de protection des abords de l'église St-Jean.

La présente OAP s'intègre dans les OAP thématiques *paysage, air et résilience*. Le projet d'aménagement doit donc suivre également les orientations d'aménagement de ces OAP.



Localisation du secteur « Sous le Pré » à Vif.

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maîtriser le développement des villages en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés.
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économe en espace.
- Faciliter la mise en œuvre d'aménagements résilients.
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés.
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines.
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport.
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage.

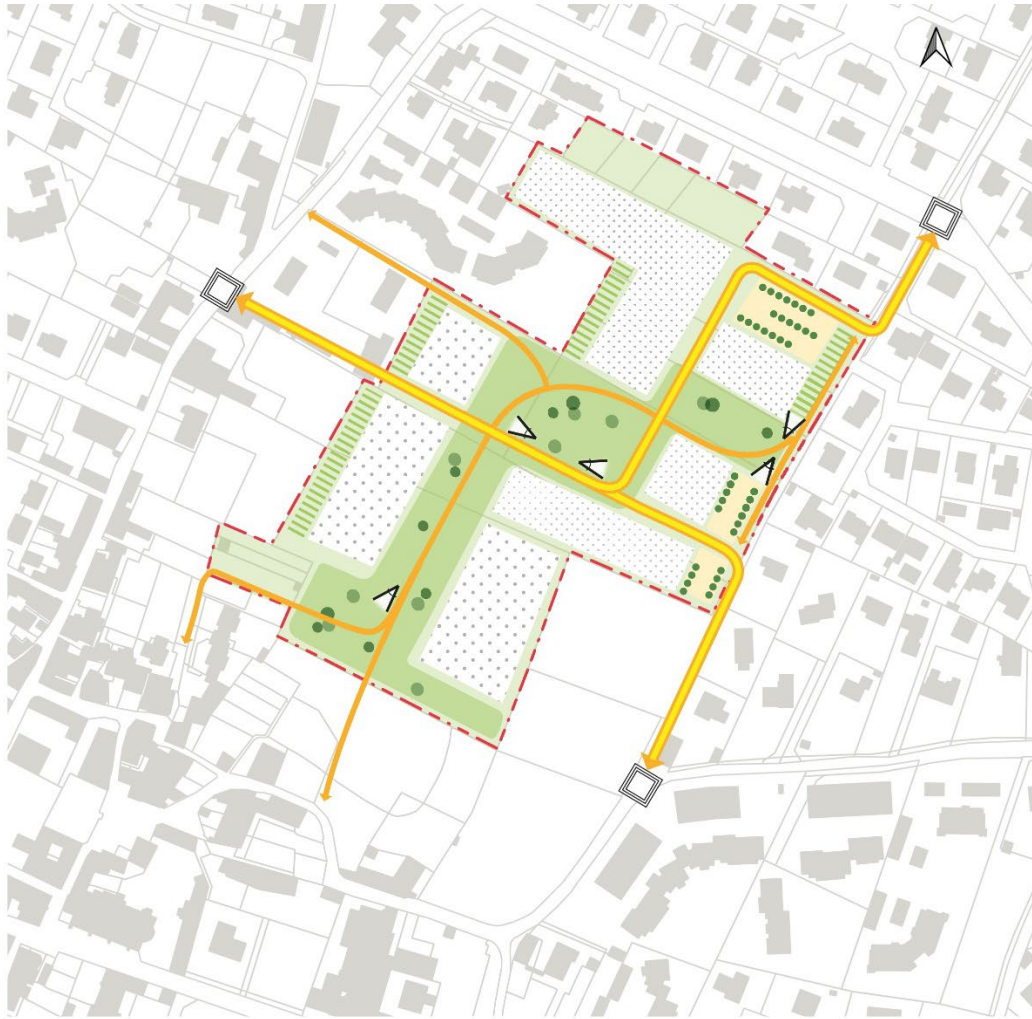
L'OAP « Sous le Pré » permet de traduire les orientations ci-dessus du PADD à travers les principales dispositions suivantes :

- Consolider une trame naturelle qui accompagne la résilience du site
- Organiser un maillage viaire qui favorise les circulations piétonnes et cyclables
- Adapter les formes architecturales à l'environnement urbain

S'inscrivant dans le cadre réglementaire du PLUi, les différentes orientations doivent être abordées selon deux niveaux de lecture, en adoptant soit une logique de compatibilité, soit de conformité lorsque celles-ci sont complétées par le règlement.

Ces principales dispositions sont représentées graphiquement grâce à un schéma des orientations d'aménagement et de programmation.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP 93



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

↔ VOIE DE DESSERTE INTERNE À CRÉER

↔ INDICATION POTENTIELLE D'UN RÉSEAU DE CHEMINEMENTS PIÉTONS ET CYCLES À CRÉER



LOCALISATION POTENTIELLE D'UN POINT D'ACCROCHE AVEC LE MAILLAGE VIAIRE EXISTANT

CADRE BÂTI ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION



ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES



ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS



PERCÉE VISUELLE À MAINTENIR



PARC VERGER CENTRAL À CRÉER



ESPACE VERT TAMPON À QUALIFIER



LISIÈRE URBAINE À TRAITER

AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE



STATIONNEMENT MUTUALISÉ AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

D'une surface d'environ 4 ha, ce tènement foncier offre un potentiel de construction de 180 à 220 logements environ, dans une mixité de formes urbaines et à proximité immédiate du centre bourg. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un maillage public qui entraîne un aménagement en différentes phases, au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements internes à la zone. Les différentes opérations issues du phasage s'inscrivent dans une vision d'ensemble cohérente, définie par les principes de desserte et cheminements, l'aménagement des espaces paysagers ainsi que l'implantation des nouvelles constructions.

Cette opération à vocation résidentielle doit contribuer au rattrapage SRU pour atteindre le taux réglementaire de 20% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Une mixité sociale est donc à permettre et à organiser et des équipements propres sont nécessaires.

- > **Il est donc nécessaire de prévoir une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone afin de réaliser les aménagements souhaités avec une constructibilité adaptée.**

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Zonage en AUC3r, qui reprend une partie des règles volumétriques de la zone UC3 afin de permettre la construction de volumétries cohérentes avec le tissu urbain environnant, et d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions.</i> → <i>Indice "r" permettant la réalisation de l'opération au fur et à mesure de la construction des équipements</i> → <i>Sur ce secteur de projet, des Emplacements Réservés (ER) prévoient la construction de 74 Logements Locatifs Sociaux (LLS) en trois différentes phases : 34 pour la phase 1, 24 pour la phase 2 et 16 pour la phase 3.</i>
--	---

Complémentarité des dispositions du règlement avec l'OAP

Consolider une trame naturelle qui accompagne la résilience du site

Le secteur de projet constitue un vaste espace enherbé, offrant des vues dégagées sur le grand paysage. Cette zone d'habitat, favorable à deux espèces d'oiseau protégées, la Chevêche d'Athéna et la Pie-Grièche écorcheur, accueille de nombreux arbustes épineux, haies et boisements qui sont un refuge pour la biodiversité et constituent une trame paysagère à préserver.

Le site est concerné par un risque d'inondation.

- > Il est nécessaire de s'appuyer sur la trame paysagère existante afin de préserver et valoriser la biodiversité présente sur le site.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « consolider une trame naturelle qui accompagne la résilience du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Un espace verger central accessible à tous est créé en plein cœur de l'opération. En prolongation du parc Kiltz existant au sud, il permet de préserver une large zone de pleine terre au cœur du site de projet, en créant une liaison paysagère nord/sud à l'échelle de la commune. → Un système de rétention de l'eau doit être intégré au projet d'aménagement paysager, afin d'obtenir une meilleure régulation des débits dans les réseaux, notamment en cas d'inondation (noues, fossés, tranchées drainantes, ...). → Des alignements ou haies d'arbres doivent être créés en plus des haies bocagères existantes. Ceux-ci permettent de préserver des refuges à la biodiversité et de maintenir des zones d'habitat favorables aux espèces protégées présentes sur le site. → Des espaces tampons sont créés au niveau des franges nord/est et ouest du site, au niveau de la rue du repos et des logements accessibles par la rue de la République. → Les espèces végétales allergisantes doivent être évitées.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent les percées visuelles à maintenir, le parc central à créer, ainsi que les lisières végétales à traiter.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUC3r, 25% de surfaces traitées en pleine terre et 35% de surfaces traitées en surfaces végétalisées.

Organiser un maillage viaire qui favorise les circulations piétonnes et cyclables

Le site bénéficie de la proximité d'équipements importants pour la commune : l'école primaire Champollion, le collège Le Massegu et le stade. La possibilité de renforcer les liaisons piétonnes et cycles entre ces différents équipements est confortée par les cheminements déjà existants, notamment au niveau du parc Kiltz, et permet d'établir une continuité active à l'échelle de la commune.

- > Il est nécessaire de favoriser la place du piéton et du cycle au niveau du secteur de projet, en continuité des cheminements déjà existants.
- > L'OAP expose les conditions permettant d'« organiser un maillage viaire qui favorise les circulations piétonnes et cyclables »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Les dessertes internes se raccrochent au réseau viaire périphérique existant. → La voie Traversière et la rue du Repos sont connectées en veillant à préserver le chemin existant au niveau de la frange est. → Une voie de desserte permet de rejoindre les logements situés en frange ouest du secteur depuis la rue de la République. → Un maillage d'itinéraires piétons confortables et sécurisés est créé afin d'irriguer le parc central et de renforcer des liaisons nord/sud à l'échelle de la commune. → Au niveau des constructions, les interfaces entre les espaces publics et privés sont traitées via un système de dessertes secondaires avec circulation alternée. Celui-ci accompagne une gradation de l'intimité à proximité des entrées de logements, sans altérer l'ambiance apaisée de l'espace verger central.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP fait figurer les potentiels points d'accroche avec le maillage viaire existant, ainsi que les principes de dessertes et de cheminements.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques imposant des accès particuliers. → Le règlement précise les dispositions générales concernant les normes de stationnement.

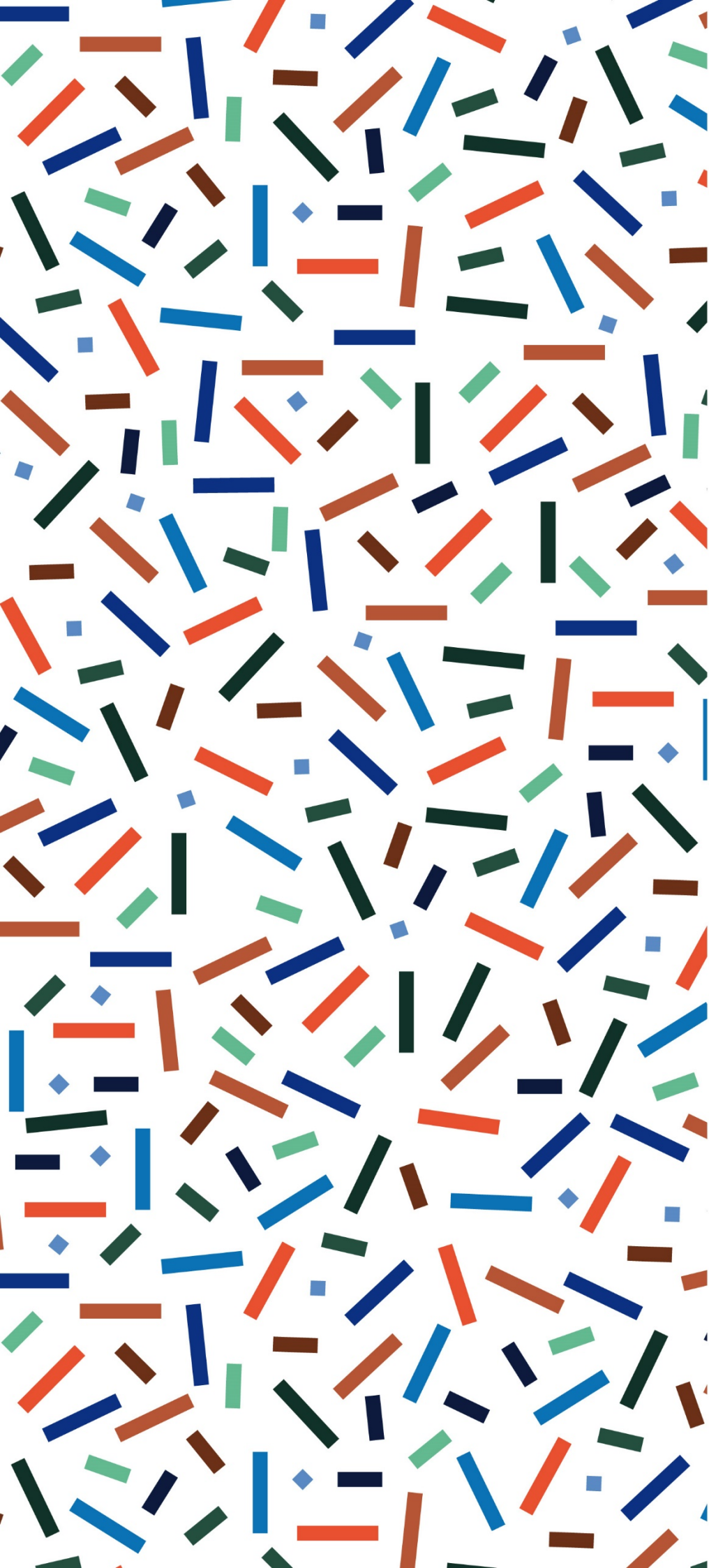
Adapter les formes architecturales à l'environnement urbain

A l'articulation de différents tissus urbains, le tènement entre aussi bien en relation avec les maisons discontinues qui s'organisent à l'est qu'avec les immeubles à l'ouest. Cette situation nécessite une attention particulière en matière d'insertion urbaine et architecturale, et encourage à un traitement différencié de chacune des franges de ce secteur.

- > Il est nécessaire de favoriser l'insertion du projet dans le respect des formes urbaines et bâties environnantes.
- > L'OAP expose les conditions permettant d' « adapter les formes architecturales à l'environnement urbain »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le respect du langage architectural imposé par la zone de protection des abords des immeubles protégés au titre des monuments historiques. → La diversité des types de logements proposés et les différentes formes urbaines qu'ils supposent doivent permettre la bonne intégration du projet dans le contexte urbain. Cela se traduit par un épannelage gradué : conformément au schéma, les logements les plus bas doivent être privilégiés en partie nord-est du site, en lien avec le tissu pavillonnaire environnant. Les logements les plus hauts se retrouvent prioritairement en partie sud-ouest, là où le parc existant permet une mise à distance des nouvelles constructions.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique le différentiel de hauteur attendu pour les nouvelles constructions.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit, dans la zone AUC3r, l'implantation en limite séparative sous certaines conditions ou selon un recul de $H \leq 2L$, et selon une hauteur maximum de 14 m ou R+3.





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr