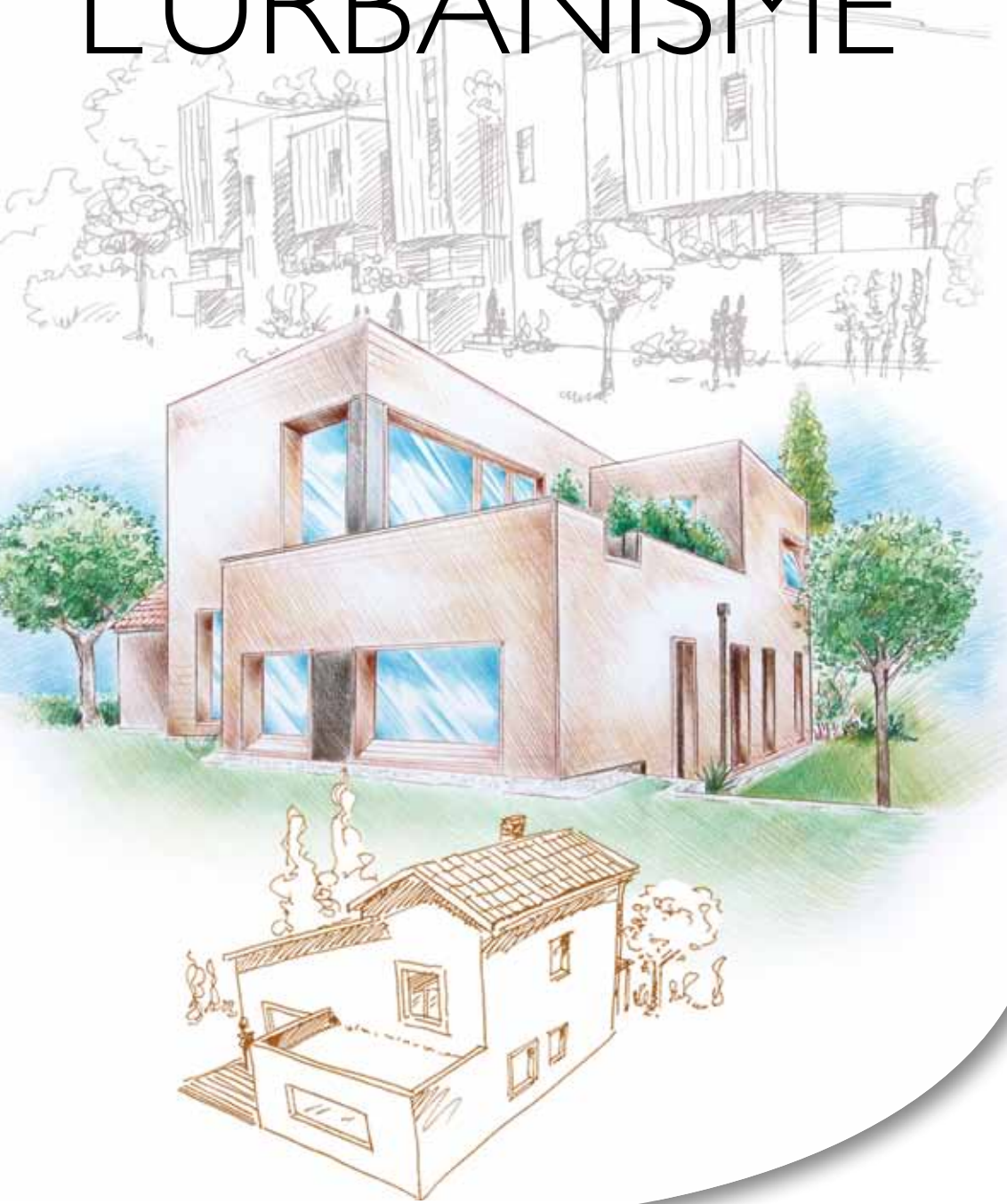


Guide [pratique] DE L'URBANISME



[édito]

Le présent “Guide pratique de l’urbanisme” a été pensé et réalisé pour votre usage. Il est destiné à répondre à vos premières interrogations dans le domaine de l’urbanisme et vous aider dans vos démarches.

Vous trouverez à travers ces pages quelques clés de compréhension sur le Plan Local d’Urbanisme pour vous accompagner dans vos projets. La dernière partie du document est consacrée au rappel de quelques règles de citoyenneté et de bon voisinage pour que chacun participe aussi “au bon vivre” à Saint-Egrève.

Enfin, le service urbanisme reste bien évidemment l’interlocuteur privilégié pour toutes vos demandes d’informations complémentaires et l’instruction de votre dossier.

Ce guide s’inscrit dans une démarche d’amélioration continue du service rendu aux habitants de Saint-Egrève. Je vous en souhaite une bonne lecture.

Emmanuel Roux

Adjoint en charge du développement
urbain, délégué à l’urbanisme.

Sommaire

- 3-5** **Le Plan Local d’Urbanisme**
de Saint-Egrève
- 6-12** **Présentation**
du zonage du PLU
- 13-15** **Le service urbanisme,**
un interlocuteur privilégié
- 16-17** **Cadre de vie,** les règles à suivre
- 18-19** **Glossaire**
- 20** **Contacts utiles**



Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Egrève

(Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est constitué de plusieurs documents qui se complètent. C'est également un outil de planification à valeur juridique et réglementaire. Il présente enfin une vision partagée et concertée d'un projet pour la commune.

A Saint-Egrève, le PLU actuel a été adopté à l'issue d'un vote en Conseil Municipal en juin 2011 et après une importante phase de concertation avec les habitants.

Un diagnostic partagé de la Ville a été ainsi établi et a contribué à la définition des grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, à l'établissement d'orientations d'aménagement sur les tènements à enjeux et à la définition de règles de construction.

(Un projet global pour une ville dynamique et un cadre de vie privilégié

Ce projet est traduit dans le document appelé PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et s'articule autour de sept points principaux :

- 1- Un **axe de centralité**, la RD 1075, épine dorsale du développement de la commune et support d'un transport en commun en site propre ;
- 2- Des **voiries et cheminements** structurants qui se connectent sur l'axe de centralité et maillent le territoire ;
- 3- Des **espaces publics** qui jalonnent ces axes ;
- 4- Des **pôles d'animation** urbaine à l'échelle de la ville regroupant toutes les spécificités urbaines : densité, mixité, lieux d'échange et d'urbanité ;
- 5- Des **pôles secondaires** à l'échelle des quartiers composés d'équipements structurants qui sont reliés à l'axe de centralité ;
- 6- Des **espaces verts**, des parcs, des jardins publics, des espaces sportifs bien répartis sur l'ensemble du territoire ;
- 7- La **zone d'activités** entre l'autoroute et la voie ferrée dont les qualités paysagères sont à reconquérir.



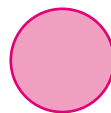
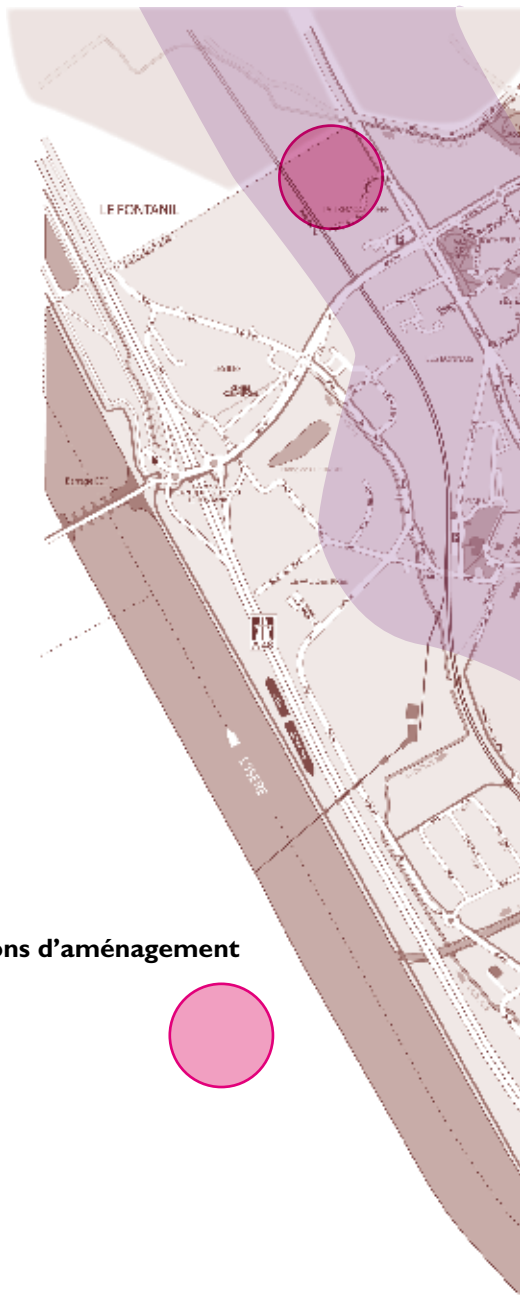
(Les différentes pièces qui constituent le PLU

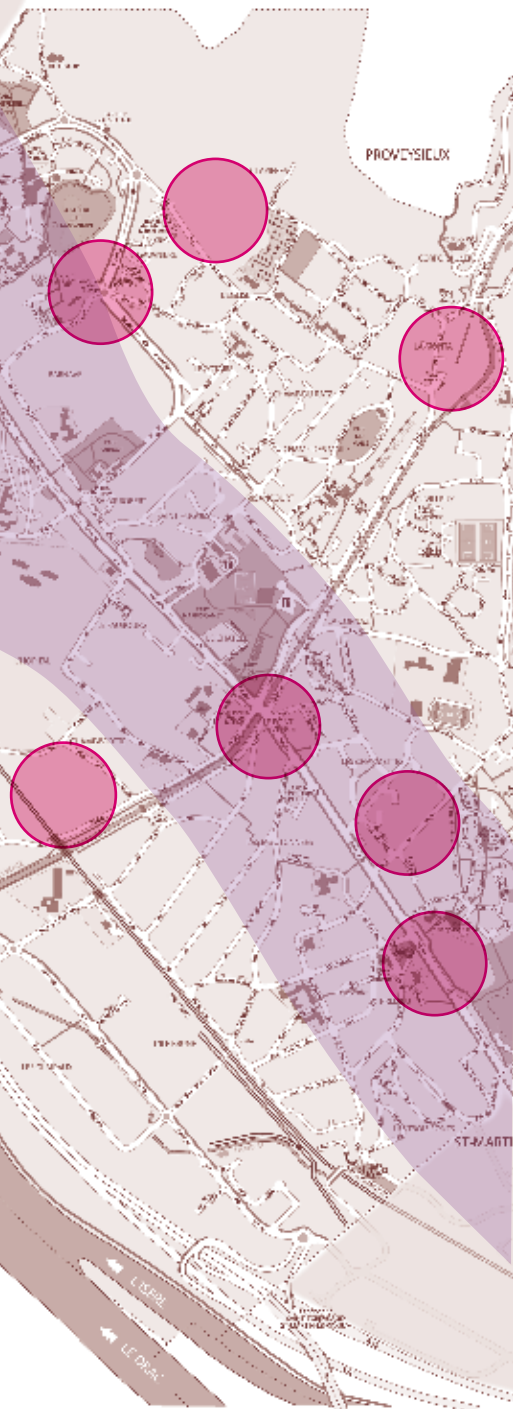
- ▶ Un **plan de zonage** où sont reportées les différentes vocations du territoire (habitat, équipements, parcs, loisirs, espaces naturels, économie...) et les protections et servitudes (risques naturels, emplacements réservés...).
- ▶ Un **règlement** qui définit au travers de 14 articles les règles d'implantation des bâtiments, de hauteur, de stationnement, d'aspect architectural et environnemental.
- ▶ Un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** qui décrit le projet des élus en matière de développement urbain de la ville.
- ▶ Des **annexes** techniques et sanitaires.
- ▶ Un **cahier d'orientations d'aménagement** qui sont des zooms sur des secteurs à enjeux permettant de préciser l'organisation des projets à respecter en cas de dépôt de permis de construire.
- ▶ Un **cahier de recommandations** sur l'utilisation des énergies renouvelables.

Orientations d'aménagement

(Une "règle du jeu" pour une ville partagée

Que ce soit pour un projet de construction de maison neuve ou une extension d'habitat, le PLU offre une multitude de réponses dans l'objectif de permettre la création de logements pour tous de façon harmonieuse, à proximité d'équipements publics et de services.





(Une modulation des règles selon la proximité d'arrêt de transport en commun

Dans un rayon de 400 mètres autour des arrêts de transport en commun de la RD 1075 et de la gare, les droits à construire sont majorés pour inciter à une optimisation de la constructibilité des terrains disponibles. De plus, les règles sont différentes en matière de normes de stationnement des voitures.

Par exemple, pour un appartement de 80 m², il faut prévoir 1,77 places de stationnement dans ce périmètre de 400 mètres.

Au-delà de ce périmètre, il faut prévoir deux places de stationnement.

(Des principes communs

- ▶ **L'organisation des mitoyennetés** avec une règle dite de hauteur relative ;
- ▶ **Des implantations en limite de parcelles** contrôlées en longueur et en hauteur ;
- ▶ **Des pourcentages d'espaces verts** à respecter ;
- ▶ **Un principe de mixité** (logements locatifs sociaux) au-delà de la création de plus de deux logements ;
- ▶ **Des normes de surface de stationnement** à respecter pour les voitures et pour les vélos sur les parcelles ;
- ▶ **Des solutions environnementales** encouragées (toitures végétalisées, haies mixtes...).

Le zonage du PLU



Zone UA 

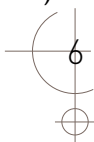
Zone UB 

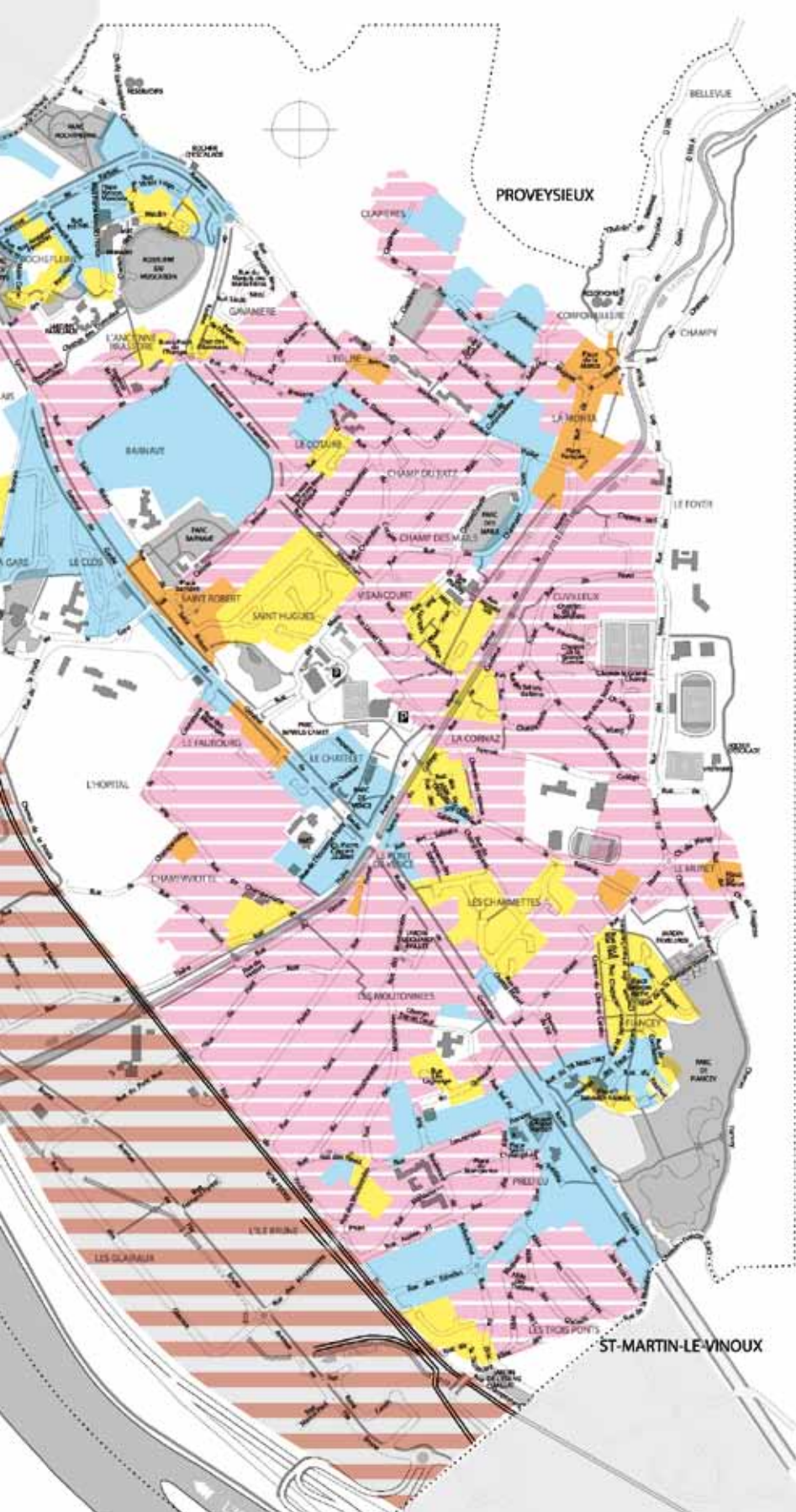
Zone UC 

Zone UD 

Zones économiques 
(non concernées par ce guide)

- ▶ **Surface totale** du territoire communal : **1080 hectares**
- ▶ **Zones à destination urbaine**
(logements, activités et équipements) : **52,15 %**
dont zones uniquement dédiées au logement environ : **29 %**
 - zone UA : **1 %**
 - zone UB : **7 %**
 - zone UC : **3,5 %**
 - zone UD : **17 %**
- ▶ **Zones naturelles** (parcs et coteaux) : **47,85 %**





LE NÉRON

Présentation du zonage

Neuf zones urbaines ont été définies par le PLU. Certaines sont qualifiées de zones dites “à urbaniser” et d’autres “d’espaces naturels”. Cette classification reflète la diversité des quartiers et des types d’habitat présents à Saint-Egrève. Le Plan Local d’Urbanisme prévoit notamment un certain nombre de règles en matière de logements dans les quatre zones urbaines “UA”, “UB”, “UC” et “UD”.

LA ZONE ▶ UA

La zone UA correspond aux anciens noyaux de l’urbanisation de Saint-Egrève dont les caractéristiques et les qualités architecturales impliquent des dispositions particulières afin d’en conserver le caractère. Les quartiers et secteurs de Saint-Egrève concernés sont notamment les anciens hameaux de La Monta ou de Saint-Robert.

HAUTEUR MAXIMALE
AUTORISÉE

Dans ces secteurs, les hauteurs maximales autorisées pour les constructions ne doivent pas dépasser :

- 14 mètres,
- un rez-de-chaussée habitable plus 3 étages.

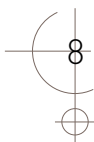
(Un exemple concret

Le projet de bâtiment mixte commerces / services / logements réalisé place Pompée à La Monta.



© Maître d’ouvrage : Pluralis – Architecte : Groupe 6

Un bâtiment qui respecte les gabarits des bâtiments existants. Un alignement sur rue et sur la place Pompée. Une mixité des fonctions qui permet une dynamisation de la vie de quartier.



LA ZONE ▶ UB

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat collectif déjà existants comme les copropriétés de Prédieu, de Barnave ou de Plein Ciel, soit à construire dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Dans ces secteurs, le PLU impose de prévoir 30 % d'espaces libres minimum par programme ainsi que 20 % d'espace de pleine terre.

De plus, il n'est désormais plus possible de construire des immeubles aussi élevés que ceux réalisés dans les années 70. Par ailleurs, les espaces en zone UB étant situés en secteurs déjà bâtis ou partiellement bâtis, les opérations

HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE

Dans ces secteurs, les hauteurs maximales autorisées pour les constructions ne doivent pas dépasser :

- 16,50 mètres,
- un rez-de-chaussée habitable plus 4 étages maximum.

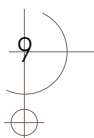
nouvelles peuvent être réalisées en renouvellement urbain avec démolition-reconstruction. S'ils sont situés en proximité d'arrêts de transport en commun, ces programmes immobiliers privilégient autant que possible la "mixité de fonctions" (commerces, services, logements).

(Un exemple de programme collectif à proximité d'un arrêt de tramway (angle RD 1075 et rue de la Gare – Projet Ex Maison Vicat)

© Maître d'ouvrage : Pluralis – Architectes : Beranger Gerbier



Une architecture de qualité le long de la RD 1075 : hauteur : rez-de-chaussée + 4 étages. Une opération de renouvellement urbain avec la démolition de 16 logements vétustes et la reconstruction de 28 logements aux normes environnementales Bâtiment Basse Consommation (BBC) avec une mixité de fonctions (logements et commerces, services en rez-de-chaussée).



LA ZONE ▶ UC

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels existants construits à l'occasion de programmes d'ensemble tels que la Résidence Saint-Hugues ou les Charmettes.

Il s'agit de permettre une évolution des maisons déjà construites. Un droit à construire forfaitaire est attribué par logement pour permettre des extensions maximum de 35 m² de surface de plancher avec maintien d'espaces verts minimum.

HAUTEUR

**MAXIMALE
AUTORISÉE**

En dehors des périmètres de 400 mètres autour d'un arrêt de transport en commun, les hauteurs maximales autorisées ne doivent pas dépasser :

- 11,50 mètres,
- un rez-de-chaussée habitable plus 2 étages.

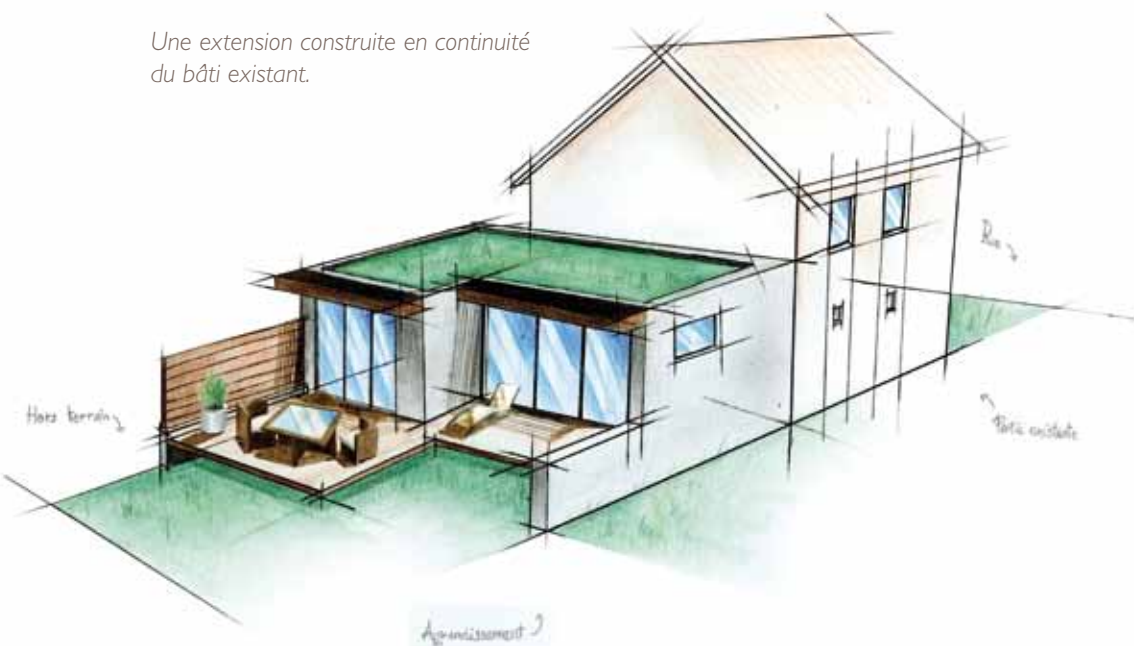
A l'intérieur de ces périmètres, les hauteurs maximales autorisées pour les constructions ne doivent pas dépasser :

- 14 mètres,
- un rez de chaussée habitable plus 2 étages, plus combles ou étage en retrait.

En pratique, les extensions doivent s'adapter au bâti existant.

(Un exemple d'extension

Une extension construite en continuité du bâti existant.



LA ZONE ▶ UD

La zone UD correspond au tissu pavillonnaire de la Ville. Les quartiers et secteurs de Saint-Egrève concernés sont notamment les Moutonnées, Champaviotte ou Visancourt. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est d'accompagner les évolutions de ce tissu urbain. De manière fréquente, les propriétaires souhaitent réaliser des partages fonciers pour accueillir par exemple, des parents ou enfants. Ces partages sont autorisés en zone UD, sans règle de mixité sociale jusqu'à deux logements et/ou 230 m² de surface de plancher. Le but est de permettre une constructibilité mesurée, économe en foncier pour l'accueil de nouvelles familles ou pour l'extension de maisons existantes (avec maintien minimum d'espaces verts).

(Un exemple de mixité



Projet de Dauphilogis rue de Visancourt avec huit logements en accession sociale et six logements locatifs sociaux.

HAUTEUR

MAXIMALE AUTORISÉE

En dehors des périmètres de 400 mètres autour d'un arrêt de transport en commun, les hauteurs maximales autorisées ne doivent pas dépasser :

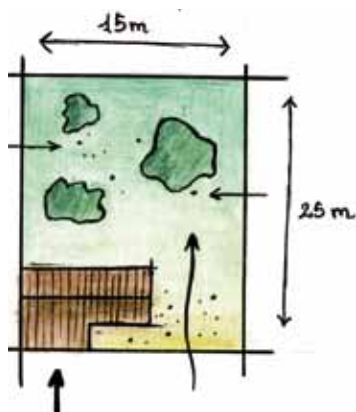
- 11,50 mètres,
- un rez-de-chaussée habitable plus 2 étages.

A l'intérieur de ces périmètres, les hauteurs maximales autorisées pour les constructions ne doivent pas dépasser :

- 14 mètres,
- un rez de chaussée habitable plus 2 étages, plus combles ou étage en retrait.

(Exemple d'implantation de maison individuelle en zone UD

Trois possibilités de construction sur un terrain de 375 m².

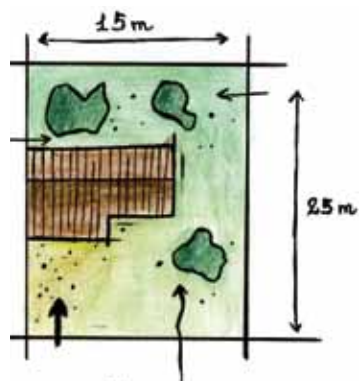
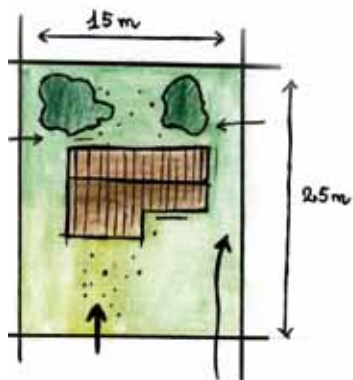


A l'alignement de la rue

- ▶ stationnement obligatoire dans la propriété
- ▶ intimité et optimisation d'un jardin isolé de la rue
- ▶ implantation à privilégier dans les rues à trafic modéré

Sur une limite séparative

- ▶ stationnement obligatoire dans la propriété
- ▶ intimité du jardin
- ▶ trois vis-à-vis



Au centre de la parcelle

- ▶ stationnement obligatoire dans la propriété
- ▶ pas des gestion de mitoyenneté
- ▶ jardin morcelé avec perte de place

(Un exemple d'habitat intermédiaire

Deux habitations sur un même terrain

- ▶ une maison sur le toit en duplex
- ▶ un logement de plain pied avec rez-de-jardin



Le service urbanisme un interlocuteur privilégié

Le service urbanisme est un partenaire essentiel de vos projets de réhabilitation, d'extension, d'aménagement ou de construction. Du conseil à l'instruction des dossiers, il vous accompagne dans votre réflexion et vos démarches.

(Vous avez un projet ?

Les bonnes questions à se poser

- ▶ Connaître sa façon de vivre et prévoir les évolutions : arrivée d'un enfant, vieillissement dans le logement, loisirs...
- ▶ Connaître le quartier et les modes d'accès aux différents services (scolaires, commerciaux, sportifs, culturels) en voiture, en mode doux ou en transport en commun. Pour ces derniers, le PLU distingue les zones à proximité des arrêts.
- ▶ Connaître le terrain qui accueillera le projet en partant des données liées au sous-sol : nature géologique du sous-sol, présence de réseaux et conditions de raccordement, orientation du terrain, intégration dans le paysage, sources de nuisance sonore, données météo, accès...
- ▶ Se renseigner sur les droits et servitudes affectant le terrain : risques naturels, emplacements réservés, règles d'urbanisme...

Tout au long de cette démarche, il est préférable que vous soyez accompagnés de professionnels. Le bon projet est celui qui apportera la réponse à toutes ces questions en fonction de vos priorités.

(Du projet à la réalisation

Une règle d'or : **ANTICIPER**

- Concevoir et mûrir un projet : trois à quatre mois. Dès ce stade, il faut prendre contact avec le Service Urbanisme pour préparer et anticiper sur la phase de permis de construire.
- Obtenir le permis de construire : deux à quatre mois.
- Temps des travaux : six à huit mois.

Premier contact et suivi des étapes administratives du dossier :

Contactez le secrétariat du Service Urbanisme au 04 76 56 53 17 ou via le portail internet municipal : www.saint-egreve.fr

Suivi du volet réglementaire du projet :

Le Service Urbanisme vous communiquera tous les éléments réglementaires et les servitudes liées à votre terrain. Il pourra procéder à une première lecture réglementaire de votre projet.

(L'urbanisme réglementaire

Le Service Urbanisme instruit les dossiers d'urbanisme (permis de construire, certificats d'urbanisme, cadastre...) dans le cadre du PLU. Il gère l'application de la réglementation sur les établissements industriels classés et l'affichage publicitaire.

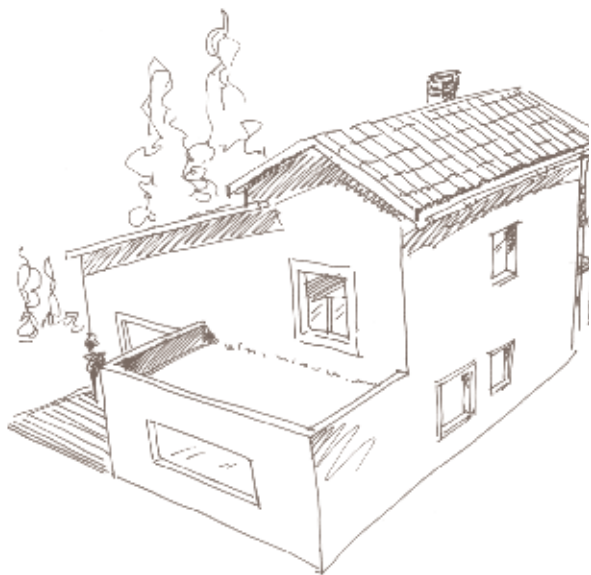
Depuis le 1^{er} octobre 2007, un nouveau Code de l'Urbanisme est en vigueur. Ainsi, nous sommes passés de seize régimes d'autorisation et de déclaration pour l'ancien Code de l'Urbanisme, à trois régimes d'autorisation et une déclaration, à savoir :

- Permis de construire
- Permis d'aménager
- Permis de démolir
- Déclaration préalable de travaux

(Une offre de services pour la qualité de votre projet

En complément de l'accompagnement de vos projets par le Service Urbanisme, la Ville de Saint-Egrève a également établi des partenariats avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) et l'Agence Locale pour l'Energie et le Climat (ALEC) pour proposer des services de conseils à ses habitants :

- ▶ Un **architecte-conseil** tient une permanence mensuelle en mairie pour étudier avec vous vos projets d'aménagement (construction neuve, extension...). Rendez-vous à prendre auprès du secrétariat du Service Urbanisme. Tél : 04 76 56 53 17.
- ▶ Un **technicien de l'ALEC** tient également une permanence mensuelle en mairie, le 1^{er} lundi après midi du mois sauf en période de congés scolaires, afin de vous informer sur les moyens de réaliser des économies d'énergie : installation de panneaux solaires, remplacement de chaudières, isolation des habitations... Rendez-vous à prendre auprès de la Mission Développement Durable. Tél : 04 76 56 53 03
- ▶ Par ailleurs, si vous souhaitez améliorer la performance énergétique de votre logement (uniquement les maisons individuelles), la Ville vous propose de vous aider financièrement à réaliser un diagnostic énergétique de votre habitation en prenant en charge 50% du coût de l'étude (plafonné à 750€). Renseignements auprès de la Mission Développement Durable. Tél : 04 76 56 53 03.



BON À SAVOIR

- ▶ La nature du projet (construction neuve, extension, changement de destination) et son gabarit (hauteur et surface) détermine la nature de l'autorisation d'urbanisme.
- ▶ Un simple changement de l'aspect extérieur de façade (par exemple un changement de coloris des menuiseries) ou une clôture nécessite le dépôt d'une déclaration préalable.
- ▶ Un abri de jardin de moins de 20 m² n'est pas soumis à permis de construire mais nécessite néanmoins une demande de déclaration préalable.
- ▶ Pour connaître les droits et contraintes rattachés à un terrain, ou pour savoir si un projet est envisageable, une demande de certificat d'urbanisme peut être faite en mairie. Toute personne, même sans être propriétaire du terrain, peut faire une demande de certificat d'urbanisme.
- ▶ Vous êtes tenu de recourir à un architecte si vous êtes une personne physique souhaitant, pour vous-même, édifier ou modifier une construction à usage non agricole dont la surface de plancher dépasse 170 m². Une personne morale devra obligatoirement pour son projet passer par un architecte.

(Téléchargement de formulaires

En fonction de la nature, de l'importance et de la localisation de votre projet, vous devez établir votre demande ou votre déclaration sur le formulaire correspondant. Vous trouverez des fiches détaillées, des notices explicatives et des modèles de formulaires en consultant le site www.service-public.fr



www.service-public.fr
vos droits



Cadre de vie : les règles à suivre

Les Saint-Egrévois sont partie prenante dans l'entretien du cadre de vie de la Ville. Cela passe par le respect d'un certain nombre de règles à suivre afin de préserver la qualité de vie de chacun.

(Brûlage de végétaux



Depuis l'arrêté municipal n°2009/64 qui a mis en conformité le règlement communal avec le règlement sanitaire

départemental et l'arrêté préfectoral du 8 juin 2008, le brûlage des déchets végétaux des parcs et jardins est rigoureusement interdit sur tout le territoire de Saint-Egrève.

Les déchets végétaux doivent être déposés en déchèterie ou compostés. La déchèterie intercommunale propose gratuitement ses services aux habitants et contribue à la récupération et au recyclage de nombreux déchets.

45 rue du Pont Noir

Tél. 04 76 75 88 57

Ouverture du lundi au samedi de 9h à 11h45 et de 14h à 17h45

(Obligation de débroussailler



Le Néron a été classé le 4 juillet 2007 par arrêté préfectoral parmi les massifs forestiers à risque d'incendie et des

obligations de débroussaillage ont été définies. Cet arrêté préfectoral oblige les propriétaires situés en zone exposée et à moins de 200 mètres des massifs forestiers à débroussailler et à maintenir en état débroussaillé, conformément aux prescriptions suivantes:

- Débroussaillage dans un rayon de 50 m autour des constructions situées à moins de 200 m de bois ou forêts.
- Débroussaillage de part et d'autre des chemins d'accès à ces constructions.
- Débroussaillage de la totalité du terrain en zone urbaine.

(Déneigement



En cas de chutes de neige, les services techniques municipaux peuvent, si besoin, mobiliser jusqu'à

quarante personnes et huit véhicules spéciaux pour déneiger les axes routiers et cheminements piétonniers de la Commune. Toutefois, si la Ville prend en charge l'entretien des routes et trottoirs publics, les particuliers ont le devoir de déneiger devant leur porte.

(Déclarer un puits



Tout particulier utilisant ou souhaitant réaliser un ouvrage de prélèvement d'eau souterraine (puits ou forage) à des fins

d'usage domestique doit déclarer cet ouvrage ou son projet en mairie. Tout nouvel ouvrage réalisé depuis le 1^{er} janvier 2009 doit faire l'objet de cette déclaration au plus tard un mois avant le début des travaux.

(Élagage des arbres



L'élagage et le traitement des arbres contre les chenilles processionnaires (qui attaquent principalement

les espèces d'épineux de la famille des pins) relèvent de la responsabilité des particuliers pour ceux qui sont situés dans les jardins privés.

De leurs côtés, les services de la Ville effectuent chaque année des travaux d'élagage du mois de novembre au mois de mars sur tous les espaces communaux dans le respect de la "Charte d'Entretien des Espaces Verts".

Ces interventions ont lieu le plus régulièrement possible en fonction du degré de dangerosité.

Par ailleurs, chaque année, l'ensemble des arbres concernés et situés dans le domaine public subit un traitement complet contre les chenilles processionnaires

(Taille des haies



D'une manière générale, les haies situées en bordures de propriété ainsi que les arbres et arbustes ne doivent pas

nuire au voisinage. Pour cela, les haies doivent être taillées régulièrement afin d'éviter leur débordement sur les trottoirs et gêner le cheminement des passants.

Les arbres de plus de 2 m de haut doivent être plantés à plus de 2 m de toute limite séparative (il est conseillé de prévoir une marge qui tient compte du développement de l'arbre), haies et arbustes de moins de 2 m de haut à 50 cm minimum de la limite séparative. Néanmoins cette règle peut comporter des exceptions (arbres classés, prescription trentenaire...). Par ailleurs un voisin est en mesure de contraindre le propriétaire d'un arbre à couper les branches qui dépassent sur sa propriété, mais il est aussi en droit de récolter les fruits tombés naturellement des branches qui dépassent sur sa propriété.

(Nuisances sonores



Un arrêté préfectoral fixe la règle en la matière pour les particuliers : les travaux de jardinage et de bricolage utilisant

des appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore (tondeuse à gazon, motoculteur, tronçonneuse, perceuse, raboteuse...) ne sont autorisés qu'aux horaires suivants :

Jours ouvrables de 8h30 à 12h

et de 14h à 19h30

Samedis de 9h à 12h et de 15h à 19h

Dimanches et jours fériés de 10h à 12h

COS : le Coefficient d'Occupation du Sol est une règle d'urbanisme qui définit la densité de construction autorisée. Le COS permet de calculer la surface de plancher réalisable sur un terrain.

CU : le Certificat d'Urbanisme garantit pendant la durée de sa validité qu'aucune disposition d'urbanisme, autre que celles en vigueur, ne pourra être opposée à une demande d'autorisation de construire.

DP : la Déclaration Préalable est un régime d'autorisation d'urbanisme pour les travaux et aménagements ne relevant pas du permis de construire. Par exemple : pour les piscines, les abris de jardin, les extensions de moins de 40 m² de surface de plancher ou les clôtures.

PA : le Permis d'Aménager est un acte administratif qui permet à l'administration de contrôler les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol d'un terrain donné. Un PA est notamment exigé pour la réalisation de certaines opérations de lotissement.

PAC : la Participation pour l'Assainissement Collectif est une taxe d'urbanisme exigible des propriétaires d'immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées domestiques.

PADD : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est

un document élaboré par les élus, en concertation avec les habitants, pour constituer un projet de Plan Local d'Urbanisme (communal). Etabli sur la base d'un diagnostic, il concerne les transports, l'habitat, l'environnement et l'économie.

PC : le Permis de Construire est un acte administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Un PC est notamment exigé aussi bien pour les constructions nouvelles que pour celles déjà existantes selon des modalités précises.

PDU : le Plan de Déplacements Urbains est un document organisant les transports de personnes et de marchandises au sein des agglomérations. Obligatoire pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, il doit être en adéquation avec le SCoT.

PLH : le Programme Local de l'Habitat est un document qui définit la politique de l'habitat, pour une commune ou une communauté d'agglomération, en particulier en ce qui concerne la répartition de l'offre de logement social entre les communes.

PLU : le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme qui présente le projet de développement durable d'une commune (occupation de l'espace,

gestion des paysages et des espaces naturels, agricoles ou forestiers, habitat et déplacements). La compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) doit être assurée.

PPR : le Plan de Prévention des Risques est un document réalisé par l'État qui réglemente l'utilisation des sols à l'échelle communale, en fonction des risques auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions. Les risques à prendre en compte sont naturels (inondations, mouvements de terrains, incendie de forêt, séisme ou technologiques).

PPRI : le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est un document émanant de l'autorité publique, destiné à évaluer les zones pouvant subir des inondations. C'est un document stratégique cartographique et réglementaire qui définit les règles de constructibilité dans les secteurs susceptibles d'être inondés.

SCoT : le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification stratégique, qui définit, en veillant à leur cohérence, les politiques de l'agglomération en matière d'aménagement de l'espace, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux. Les autres documents de planification (PDU, PLU, PLH) doivent être compatibles avec le SCoT.

SP : la Surface de Plancher se substitue aux anciennes notions de SHOB (surface hors œuvre brute) et de SHON (surface hors œuvre nette) et permet de simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.

SRU : la loi "Solidarité et Renouveau Urbain" a redéfini les politiques urbaines dans le sens d'un aménagement plus cohérent, assurant une plus grande mixité sociale. Elle a intégré les notions de développement durable, de solidarité, particulièrement en matière d'habitat et de décentralisation et institué de nouveaux documents d'urbanisme (SCoT, PLU).

TA : la Taxe d'Aménagement est prélevée à l'occasion d'opérations de constructions immobilières.

VRD : Voirie et Réseaux Divers. Il s'agit des différents raccordements et branchements réalisés sur un terrain pour qu'il soit viabilisé. Le terrain, à l'origine nu, est dit équipé, une fois ces réalisations faites.

ZAC : une Zone d'Aménagement Concerté est un périmètre dans lequel une collectivité publique ou un établissement public peut intervenir pour réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, afin de les céder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Contacts utiles

Ville de Saint-Egrève

Hôtel de Ville
36 avenue du Général de Gaulle
38120 Saint-Egrève

Service urbanisme

Pour prendre un rendez-vous
Tél. 04 76 56 53 17

Mission Développement Durable

Tél. 04 76 56 53 03
www.agenda21.saint-egreve.fr

ALEC

Agence Locale de l'Énergie et du Climat de l'agglomération
grenobloise
4 rue Voltaire 38000 Grenoble
Tél. 04 76 00 19 09
www.alec-grenoble.org

CAUE

Conseil Architecture Urbanisme et de l'Environnement Isère 22
rue Hébert 38000 Grenoble
Tél. 04 76 00 02 21
www.caue-isere.org

