



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SAINT-MARTIN-LE- VINOUX



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.

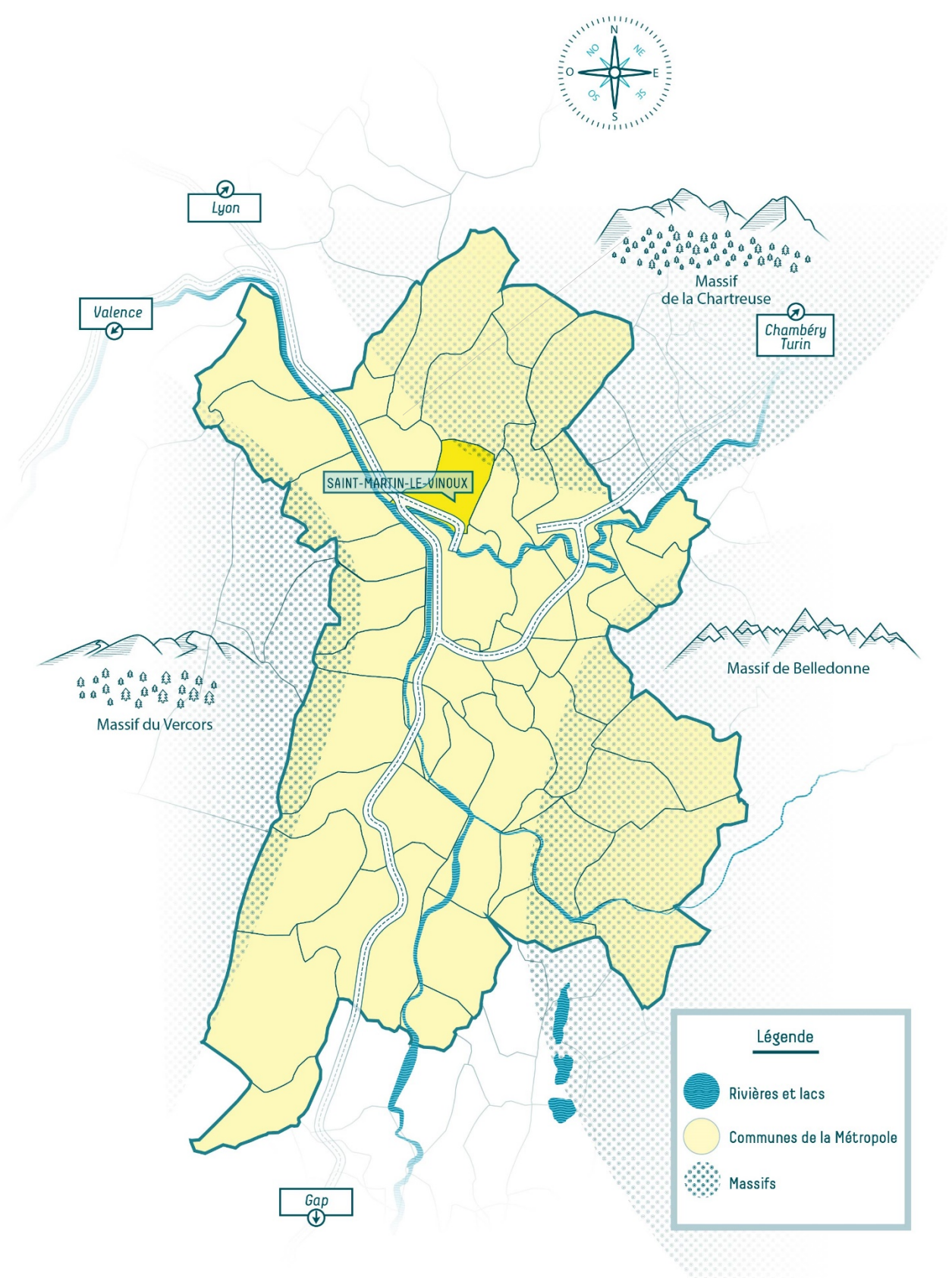
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison 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 Saint-Martin-le-Vinoux

Population : 5 751 Saint-Martiniers
Superficie : 998 hectares
Densité : 576 hab./km²
Altitude : 203 m à 1 299 m

Pôle d'appui de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune membre du **PNR de Chartreuse**
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 SUR LE TERRITOIRE	22
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	25
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	27

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

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

Saint-Martin-le-Vinoux s'est naturellement développé à l'interface du massif de Chartreuse et de la plaine de l'Isère, sur trois entités géographiques distinctes séparées par les infrastructures et les éléments naturels :

- Le bas de Saint-Martin-le-Vinoux avec des espaces économiques dédiés entre l'Isère et la voie ferrée ;
- Une étroite bande urbaine, autour du Village et de l'Avenue du Général Leclerc redessinée par l'arrivée de la ligne E du tramway ;
- Le haut de Saint-Martin-le-Vinoux avec les versants boisés et habités de Chartreuse au Nord, marqué par des problématiques de pente et de réseaux.

Chaque secteur étant par ailleurs concerné par des risques de nature différente, l'approche résilience se concevra globalement.

POURSUIVRE LA CONSTRUCTION DE LA COHÉRENCE ENTRE URBANISME ET MOBILITÉS AUTOUR DES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ DANS LE BAS DE SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

S'agissant d'un territoire de flux, cette étroitesse du tissu urbain habitable est pourtant accentuée par des coupures urbaines qui obligent à penser le maillage urbain et l'intégration paysagère en lien avec le concept Mikado : digues de l'Isère, RN481, voie ferrée.

Si le tramway a repensé les mobilités et redessiné les espaces urbains entre Saint-Égrève et l'Esplanade de Grenoble, le bas de Saint-Martin-le-Vinoux reste subdivisé entre le secteur de l'Avenue du Général Leclerc à l'Ouest, marqué par l'habitat collectif et irrigué par le tramway, et le quartier « village » à l'Est marqué par l'habitat individuel et moins bien desservi par les transports en commun.

Chaque secteur doit évoluer en cohérence avec la desserte en transports public. Cela conduit à modérer les évolutions possibles dans le secteur « village », exposé à de fortes pentes, à des risques faibles et porteur d'un certain esprit de quartier, et à poursuivre l'évolution du tissu urbain autour de l'Avenue du Général Leclerc, structurée autour des centralités de proximité.

En corollaire de cette géographie « en ligne », la ville a généré un chapelet de petits centres de quartiers avec des problématiques bien spécifiques, patrimoniales ou commerciales, qu'il s'agit de conforter. L'arrivée programmée du transport par câble sur le secteur Pique-Pierre renforcera les effets de centralité grâce à l'intermodalité.

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser le renouvellement urbain du cœur métropolitain et leur intensification au voisinage des gares et arrêts en transport en commun les mieux desservis
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Conforter en priorité le commerce dans les centralités de proximité
- Dans une logique de résilience aux aléas naturels, conforter la trame verte et bleue en lien avec le projet de parc Mikado et la reconquête des berges de l'Isère et du Drac, afin de renforcer la qualité de l'armature de la branche Nord-Ouest

Déclinaisons communales

- **Permettre l'intensification progressive du tissu urbain autour de la ligne E du tramway** avec une densité minimum et un abaissement des contraintes de stationnement. Cette densification tiendra compte de la spécificité de secteurs historiques ou marqués par l'habitat individuel et ne s'appliquera pas dans les grands secteurs d'équipements collectifs et les secteurs en impasse (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative au périmètre d'intensification urbaine).

- **Conforter et développer les fonctions commerciales le long de la ligne E et de l'Avenue du Général Leclerc** dans les centralités de proximité « Mairie », « Horloge » et « Néron » abritant des arrêts de tramway et dans le parc d'activités Oxford à proximité de la ligne E de tramway. Hiérarchiser ces centralités en donnant plus de capacité à la centralité Horloge qui regroupe le plus de commerces (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale).

- **Modérer l'urbanisation dans le secteur du village**, moins bien desservi en transports en commun en tenant compte de la spécificité des tissus urbains historique, individuel ou diffus. En conséquence, ces secteurs ne sont pas inscrits au fuseau d'intensification et leurs contraintes de stationnement modérées.

Traduction réglementaire

- Classement en UC1 des secteurs urbains autour de l'Avenue du Général Leclerc
- Classement en UC3 de deux secteurs d'habitat individuel du quartier « Basse Buisseratte » (rue de la Maladière et rue Félix Faure)
- Classement UA2 du quartier autour de la Place Pasteur
- Atlas (E) des périmètres d'intensification urbaine : **délimitation d'un périmètre F5 sur l'ensemble des secteurs UC1, UC3 et UA2** permettant d'atteindre d'une densité minimale de 0,7 m² de surface plancher par m² de surface de l'unité foncière
- Atlas (H) du stationnement : délimitation d'un secteur S2 dans un périmètre de 500 mètres autour des arrêts de la ligne E de tramway
- Classement UD3 des lotissements en impasse situés rue de La Balme et chemin du Maquis
- **Classement en UZ1 du secteur du Collège de Chartreuse**, élargi aux secteurs situés le long de la voie ferrée abritant la piscine, le gymnase, une mosquée et une aire d'accueil des gens du voyage

- Atlas (C1) de la mixité fonctionnelle et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC) principale** permettant 1000 m² de surface de vente par établissement au niveau « Horloge »
- Atlas (C1) de la mixité fonctionnelle et commerciale : **délimitation de 3 Centralités Urbaines Commerciales (CUC) de proximité** permettant 400 m² de surface de vente par établissement au niveau « Mairie », « Néron » et « Oxford ».

- Classement en UA2 du cœur du village autour de Notre-Dame de l'Annonciation,
- **Classement en UD2 des anciens lotissements du village** autour des rues du 16 août 1944 et de la rue de la Libération
- Classement en UD3 des secteurs les plus éloignés des transports en commun ou les plus en pente,
- Atlas (H) du stationnement : délimitation d'un secteur S4 sur les secteurs de la plaine les plus moins bien desservis par les transports en commun (tissu pavillonnaire le long de la rue du 16 août 1944 et partie nord de la zone d'activités)

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Guider les projets vers un urbanisme s'intégrant harmonieusement dans le piémont et dans la plaine en combinant davantage la compacité, les implantations économes d'espaces, la végétalisation et les échappées visuelles | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans les ambiances « plaine urbaine », « piémont urbain » et « coteau résidentiel » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval »</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter l'accès aux centralités et aux différents quartiers de la commune en améliorant le réseau d'espaces publics | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'emplacements réservés destinés à l'élargissement de la rue du petit Lac et à la création d'une voirie reliant la rue de la Maladière à la rue du Petit Lac, en parallèle de l'avenue Général Leclerc</i> → <i>Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'un emplacement réservé, destiné à la création d'une place publique devant les écoles du Néron</i> → <i>Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'emplacements réservés destinés à la création de cheminements piétons/cycles : entre la rue du 8 mai 1945 et le chemin des Fauvettes, entre la rue Felix Faure et l'avenue Général Leclerc, rue de la Maladière, rue de la Gare, rue de Brotterode, rue de la Maladière</i> → <i>Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'emplacements réservés destinés à l'élargissement de cheminements piétons et à la création de places de stationnement : avenue Général Leclerc et rue de la Maladière</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre aux besoins d'équipements et de services de proximité | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'un emplacement réservé, destiné à l'extension du cimetière, rue du 8 mai 1945</i> → <i>Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'un emplacement réservé, destiné à la création d'un espace de loisirs de proximité avenue Général Leclerc</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Répondre aux enjeux de mobilité à l'échelle métropolitaine en prenant en compte le projet de liaison par câble entre Saint-Martin-le-Vinoux et Fontaine en lien avec le PDU. Ce projet vise à mailler le réseau de transports collectifs au nord-ouest de l'agglomération (entre les lignes de tramway A, B et E) et à desservir les polarités actuelles et futures de ce secteur en développement | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'un emplacement réservé, destiné à la création de la station de câble « Saint-Martin-le-Vinoux – Hôtel de ville »</i> |

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

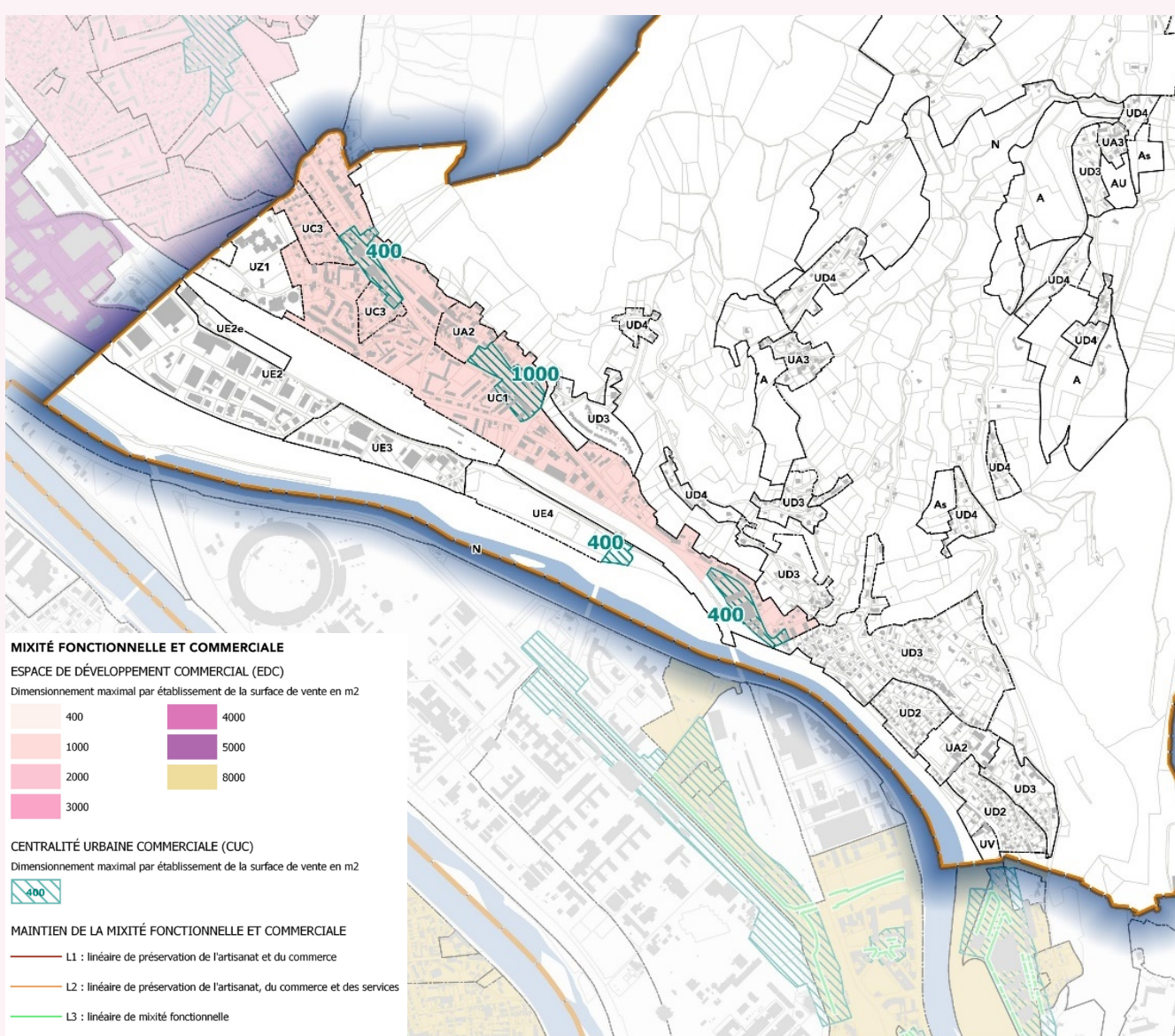
La commune de Saint-Martin-le-Vinoux est identifiée comme cœur d'agglomération au SCoT de la RUG dans la hiérarchie des pôles urbains pour le commerce. Le PADD positionne la commune comme cœur métropolitain. Compte tenu de ces ambitions, le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à 1 000 m² de surface de vente, en cohérence avec les objectifs du SCoT. Afin de préserver le tissu économique, les espaces de parcs et les quartiers à forte valeur paysagère, les zones d'activités économiques, les zones UV, le village et les coteaux, sont exclus de l'EDC.

Les Centralités Urbaines Commerciales - CUC

La commune de Saint-Martin-le-Vinoux possède un tissu commercial réparti entre 3 centralités le long de l'Avenue du Général Leclerc et desservi par la ligne E du tramway : Mairie, Horloge, Néron, auquel il faut rajouter une petite centralité en émergence dans le Parc d'Oxford au niveau de l'étang afin d'accompagner le développement du pôle tertiaire et technologique. Afin de conforter et pérenniser les dynamiques commerciales préexistantes et conforter l'économie présentielle et de proximité, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon deux niveaux : une CUC principale, trois CUC de proximité.

- > La **CUC principale Horloge** permet de préserver et renforcer le commerce de proximité dans le centre-ville de Saint-Martin-le-Vinoux et de conforter sa place dans l'armature commerciale. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 1 000 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UC1. Le périmètre de la CUC Horloge se construit sur la base du secteur des commerces existants, légèrement élargi pour permettre de conforter le centre-ville, autour de l'arrêt de tramway Horloge.
- > 3 CUC de proximité
 - La **CUC de proximité Mairie** permet une activité commerciale de proximité et de services à proximité de l'entrée de ville de Saint-Martin-le-Vinoux, au pied de la route de Narbonne, autour de l'arrêt de tramway Pique-Pierre. Le périmètre de la CUC Mairie se construit sur la base des commerces existants. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UC1.
 - La **CUC de proximité Néron** permet une activité commerciale de proximité et de services entre l'Horloge et Saint-Egrève, autour de l'arrêt de tramway. Le périmètre de la CUC Néron se construit sur la base des commerces existants. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UC1.
 - La **CUC de proximité Parc d'Oxford** permet l'installation d'établissements futurs dans la zone économique pour répondre aux besoins des salariés de la zone et accompagner le développement du pôle économique tertiaire et technologique. Le périmètre de la CUC du parc d'Oxford se construit sur la rive de l'étang de Pique-Pierre. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Elle est définie sur une partie de la zone UE4.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



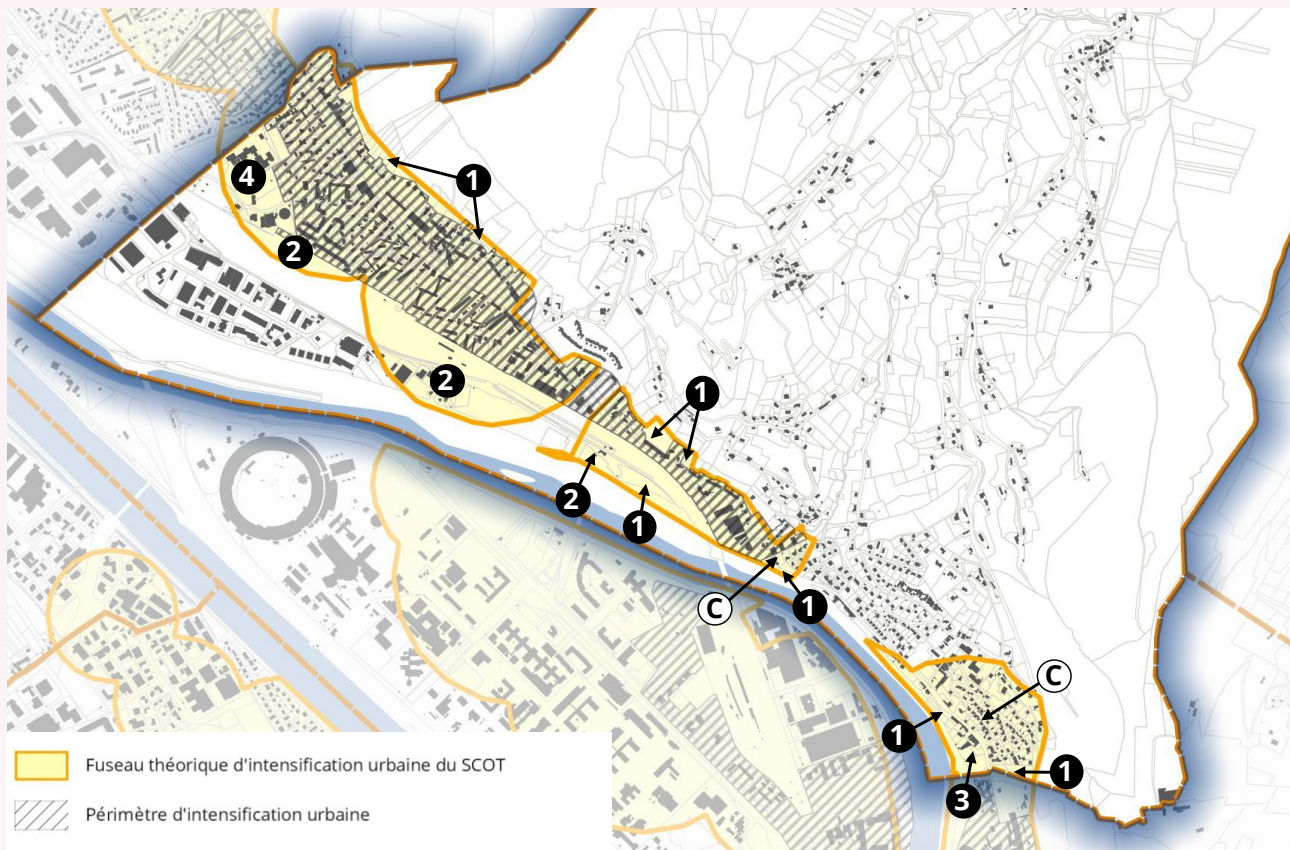
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Délimitation du périmètre d'intensification

En cohérence avec les objectifs et orientations du SCoT de la GRéG, 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 Saint-Martin-le-Vinoux, il s'agit de la ligne de tramway E.

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).

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



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Délimitation du périmètre d'intensification

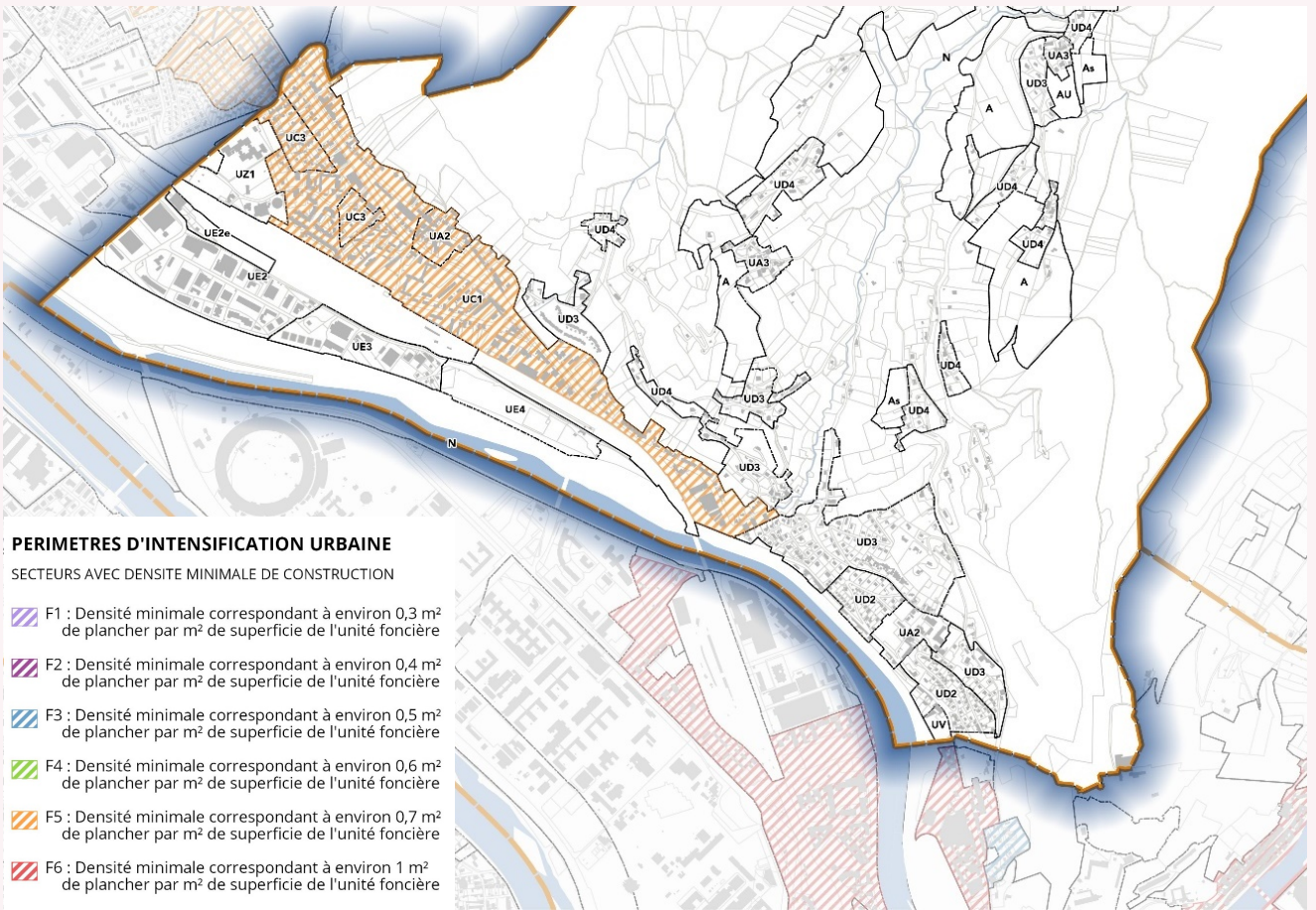
Les secteurs ayant été retirés du périmètre d'intensification urbaine sont les suivants :

- > Des secteurs de zone naturelle : les limites boisées de pieds de coteau, les berges de l'Isère, l'étang de Pique-Pierre, et les franges boisées de la RN481 ❶
- > Des secteurs de zones d'activités classés en UE : la zone d'activités de Brotterode et les emprises ferroviaires de la gare de triage (UE2), la zone d'activités du secteur des Sagnes (UE3) et le Parc d'Oxford (UE4) ❷
- > Un parc urbain classé en UV et correspondant aux anciens remparts de Grenoble ❸
- > Une zone d'équipements collectifs classée en UZ1, où se situent notamment le collège de Chartreuse et ses abords, le gymnase Jeannie Longo,... ❹
- > Le secteur du Village, pour ses qualités paysagères, son éloignement des transports en commun et son inscription dans la pente (C). **Ce secteur est classé en ensemble urbain homogène dans le plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique.** La spécificité des tissus urbains historique, individuel ou diffus du Village a conduit à un objectif de modération de l'urbanisation sur ce secteur du Village et à l'absence de son inscription dans le fuseau d'intensification.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Objectif de densité

Saint-Martin-le-Vinoux est identifiée en tant que « cœur d'agglomération et polarité métropolitaine » pour lequel une densité minimale de 0,7 m² de surface plancher de logement par mètre carré 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 la ligne de tramway E sont classés en UC1, UC3 et UA2, ce qui permet d'atteindre une telle densité minimale.



ENCADRER STRICTEMENT L'URBANISATION DU HAUT DE SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

Le haut de Saint-Martin-le-Vinoux s'étend depuis les premières pentes couronnant l'Avenue du Général Leclerc jusqu'au Col de Clémencières vers Quaix-en-Chartreuse. Il s'organise autour des routes de Clémencières et de Narbonne qui distribuent plusieurs hameaux, dans le vallon du Souchet, encadré par les versants du Néron et du Mont Rachais.

Ce secteur, concerné par la Loi Montagne, visible de plusieurs sites de l'agglomération, participe à l'image d'une montagne préservée autour de Grenoble et présente un intérêt important, avec des espaces agricoles, naturels et paysagers à conserver. Il contribue aussi à la pérennité de corridors écologiques entre les différents versants de Chartreuse.

L'absence d'assainissement collectif et d'exutoire proche des hameaux couplée à la présence de risques de glissement de terrains, voire de chutes de bloc, constituent **des contraintes fortes à l'urbanisation qu'il s'agira soit de modérer soit de limiter très fortement.**

Rappel des orientations du PADD

- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Veiller à la bonne adéquation entre le développement urbain et l'évolution de la population d'une part et les capacités de traitement des eaux usées d'autre part.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modérer l'urbanisation des secteurs mal desservis par les transports en commun et inscrits dans des sites où les activités agricoles et le caractère naturel et paysager de l'environnement sont à préserver. Cette modération s'accompagne d'une valorisation du caractère ancien et traditionnel de certains hameaux et comprend une extension de l'urbanisation du hameau de Mas Caché conditionnée à la réalisation préalable d'une micro-STEP. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD3 des hameaux de Ripaillères, de Gatinet, d'une partie des hameaux de Clémencières, de Lachal, de Canet → Classement en UA3 du hameau de Narbonne, d'une partie du hameau de Clémencières et de Lachal → Classement en AU d'une extension du hameau de Lachal → Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'un emplacement réservé, destiné à la création d'une station de traitement des eaux usées (Lachal-Mas Caché)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter strictement l'urbanisation des hameaux non desservis par l'assainissement collectif pour lesquels les eaux pluviales ne peuvent être ni infiltrées dans des sols exposés aux risques de glissement de terrain ni rejetées dans un exutoire pérenne non situé à proximité. Ces secteurs sont par ailleurs éloignés des transports en commun et s'inscrivent dans un cadre naturel, agricole et paysager à préserver. 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en UD4 de plusieurs groupes d'habitations dans le bas des routes de Narbonne et de Clémencières, une partie des hameaux de Canet, Mas caché, Lachal, Clémencières, et les hameaux entiers de Levetière, Le Banchet, Le Reposoir, Lhermitage et l'extension récente du hameau de Narbonne.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Insérer harmonieusement les projets dans le respect des sites de montagne et de nature 	<ul style="list-style-type: none"> → Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans les ambiances « montagne pastorale » et « versant boisé » du carnet de paysage « Balcons de Chartreuse »

Déclinaisons communales

- Adapter les contraintes de stationnement à ce territoire faiblement desservi en transports publics

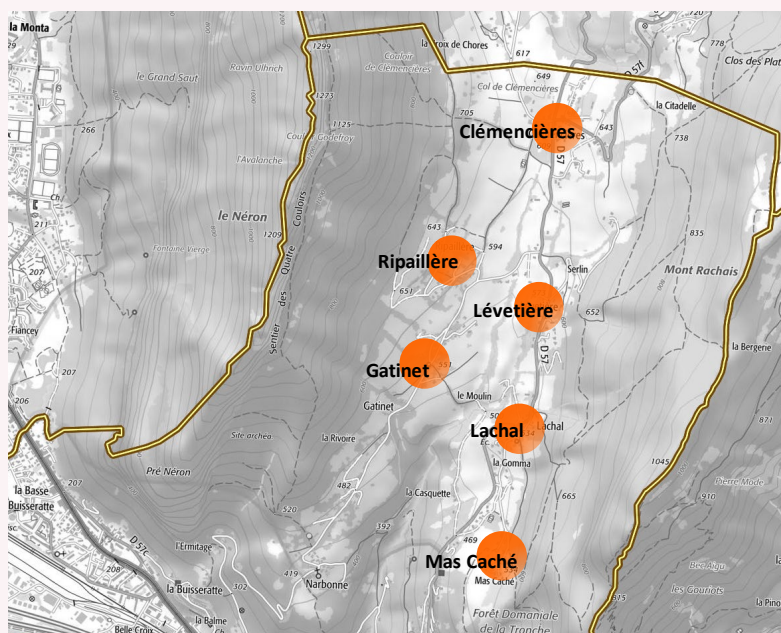
Traduction réglementaire

- *Atlas (H) du stationnement : dans les secteurs offrant peu d'alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, transports à la demande, transports en commun à plus faible fréquence), délimitation d'une zone de stationnement S6 dont les normes sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture.*
- *Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'emplacements réservés destinés à la création de places de stationnement en lien avec les loisirs ou le transport scolaire, route de Clémencières*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Territoire couvert par la loi Montagne

Une partie du territoire de la commune de Saint-Martin-le-Vinoux est concernée par l'application des dispositions d'urbanisme de la loi Montagne. Il s'agit des secteurs de Clémencières, de Ripaillère, de Lévetière, de Gatinet, de Mas Caché et de Lachal. Sur ces secteurs, l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (article L122-5 du code de l'urbanisme).



Prise en compte du principe d'urbanisation en continuité

Secteurs de Clémencières, Ripaillère, Lévetière, Gatinet et Mas Caché

Sur ces secteurs :

- > Soit les constructions existantes constituent un hameau et sont classées en zone UA3 (hameaux anciens)
- > Soit elles se perçoivent comme appartenant à un même ensemble et forment un groupe d'habitations, hors bâti agricole. Compte-tenu de leur implantation les unes par rapport aux autres, de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, ces secteurs sont classés en zone UD3 (pavillon en évolution modérée) ou UD4 (pavillonnaire au développement limité)

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Prise en compte du principe d'urbanisation en continuité

Clémencières



Ripaillère



Lévetière



Gatinet



Mas Caché



Les hameaux et groupes d'habitations sont délimités autour des constructions existantes et classés en zone UA3 (hameaux anciens), UD3 (pavillon en évolution modérée) ou UD4 (pavillonnaire au développement limité). L'objectif étant d'encadrer strictement l'urbanisation sur les coteaux, le zonage est délimité au plus près des ensembles bâtis, en cohérence avec la Loi Montagne.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Prise en compte du principe d'urbanisation en continuité

Hameau de Lachal

Le hameau est délimité autour des constructions existantes et est classé en zone UA3 (hameaux anciens). Autour du hameau, l'habitat s'est développé. Bien que ne constituant pas un hameau, ces constructions se perçoivent compte tenu de leur implantation les unes par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble (hors bâti agricole) et sont classées en zone UD3 (pavillon en évolution modérée) et UD4 (pavillonnaire au développement modéré).

Une extension limitée de l'urbanisation pourrait être envisagée à terme, en continuité du hameau existant. Ce secteur étant classé en zone AU (zone à urbaniser stricte), son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU.



Carte à mettre à jour (UA3)



Carte à mettre à jour (AU / UA3)

Le principe de continuité de la zone AU est justifié :

- > Au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel et des constructions implantées
La zone AU correspond à une extension modérée de l'urbanisation située en continuité des zones UA3 et UD3. Les caractéristiques de l'habitat seront définies, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- > Au regard de l'existence de voies et réseaux
La zone AU est desservie par le chemin A. Tisserand qui rejoint la D57 (route de Clémencières). Elle est en outre desservie par le réseau d'eau potable. Concernant l'assainissement, le règlement qui s'applique est celui lié à l'assainissement non collectif (cf. zonage Plan B3).
- > Au regard de la perception du paysage
Le site n'est pas visible depuis les axes principaux que sont les routes de Narbonne et de Clémencières.

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

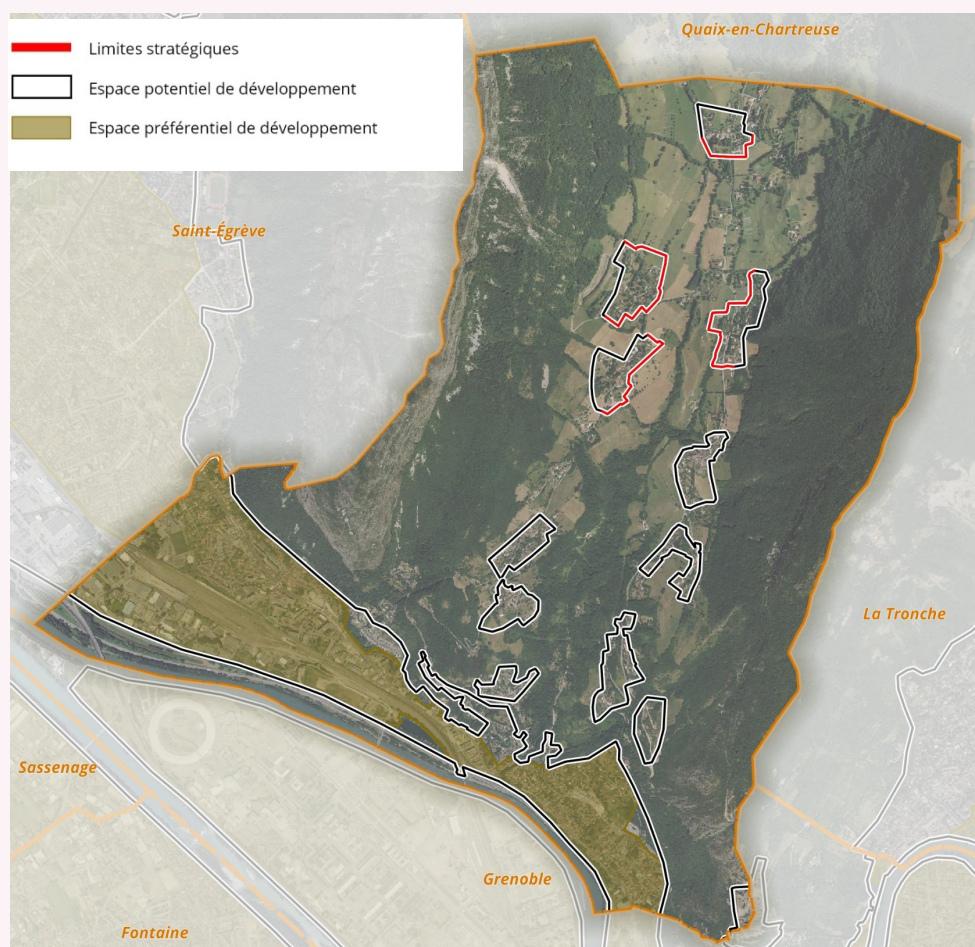
Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG

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 communes du cœur de l'agglomération grenobloise comme Saint-Martin-le-Vinoux, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini en partie « basse » de Saint-Martin-le-Vinoux et correspond principalement aux zones UA2, UC1, UC3 et UD2 au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

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



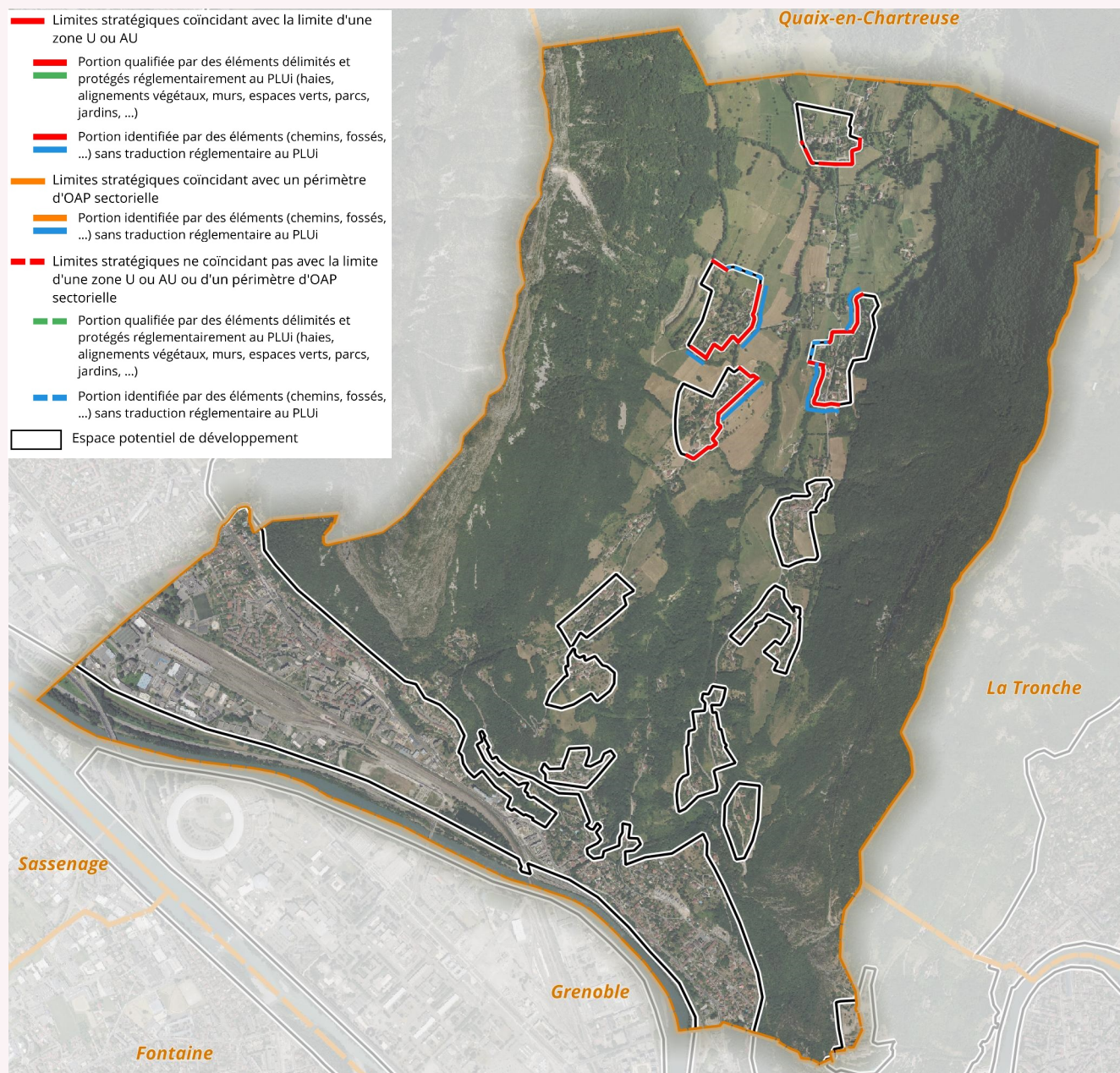
Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de 2/3 de l'offre nouvelle en logements à Saint-Martin-le-Vinoux est localisée au sein des espaces préférentiels du développement, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT de la GReG pour les communes du cœur de l'agglomération grenobloise.

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

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Saint-Martin-le-Vinoux, les **limites stratégiques** du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines (UD3 / UD4). Ponctuellement, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines.



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT SUR LE TERRITOIRE

POURUIVRE LES ACTIONS FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE AINSI QUE LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE

La commune a connu ces dernières années une croissance démographique identique à la moyenne de la Métropole, avec des livraisons importantes de logements neufs dans le cadre du contrat d'axe lié à la création de la ligne E de tramway.

Confrontée à la problématique des risques notamment, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux fonciers apparaît aujourd'hui limitée. Il semble toutefois nécessaire de maintenir son attractivité au travers d'une densification/mutation de quartiers de la Plaine où le niveau d'équipement et de transports en commun est optimal, mais également sur la réhabilitation du parc de logements privé existant et la diversification de l'offre.

Par ailleurs, le projet urbain de l'Esplanade, principalement localisé sur la commune de Grenoble mais dont une partie concerne la partie Sud de Saint-Martin-le-Vinoux, participera également à la production de logement dans ce secteur de plaine. Ce projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation détaillée dans le livret communal de Grenoble.

Rappel des orientations du PADD

- Mettre en œuvre conjointement la politique de réhabilitation des logements existants et le développement d'une offre nouvelle en logement
- Permettre le renouvellement du parc social dans les communes ayant déjà atteint leur objectif de logements locatifs sociaux
- Diversifier l'offre de logements de la Métropole

Déclinaisons communales

- Poursuivre la réhabilitation du parc de logements existants publics et privés, et la requalification des espaces extérieurs.
- Permettre le renouvellement du parc social et diversifier l'offre en logement existante.

Traduction réglementaire

- *Classement en zone UC1 des secteurs d'habitat collectif facilitant la réhabilitation du bâti existant et incitant à la (re)végétalisation des espaces extérieurs et des bâtiments en cas de nouvelles constructions*
- *Atlas (C2) de la mixité sociale : **délimitation d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS)** : toute opération de 10 logements et plus ou 700 m² de surface de plancher doit comporter au moins 25% de logements sociaux (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité sociale).*
- *Atlas (C2) de la mixité sociale : **délimitation de Secteurs de Mixité Sociale (SMS)** : toute opération de 3 logements et plus ou 210 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité sociale).*

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

La commune de Saint-Martin-le-Vinoux est concernée par la loi SRU et doit disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans son parc total de résidences principales.

Au 1^{er} janvier 2017, le taux de LLS s'élevait à 25,76 %. La commune n'a donc pas de rattrapage à effectuer.

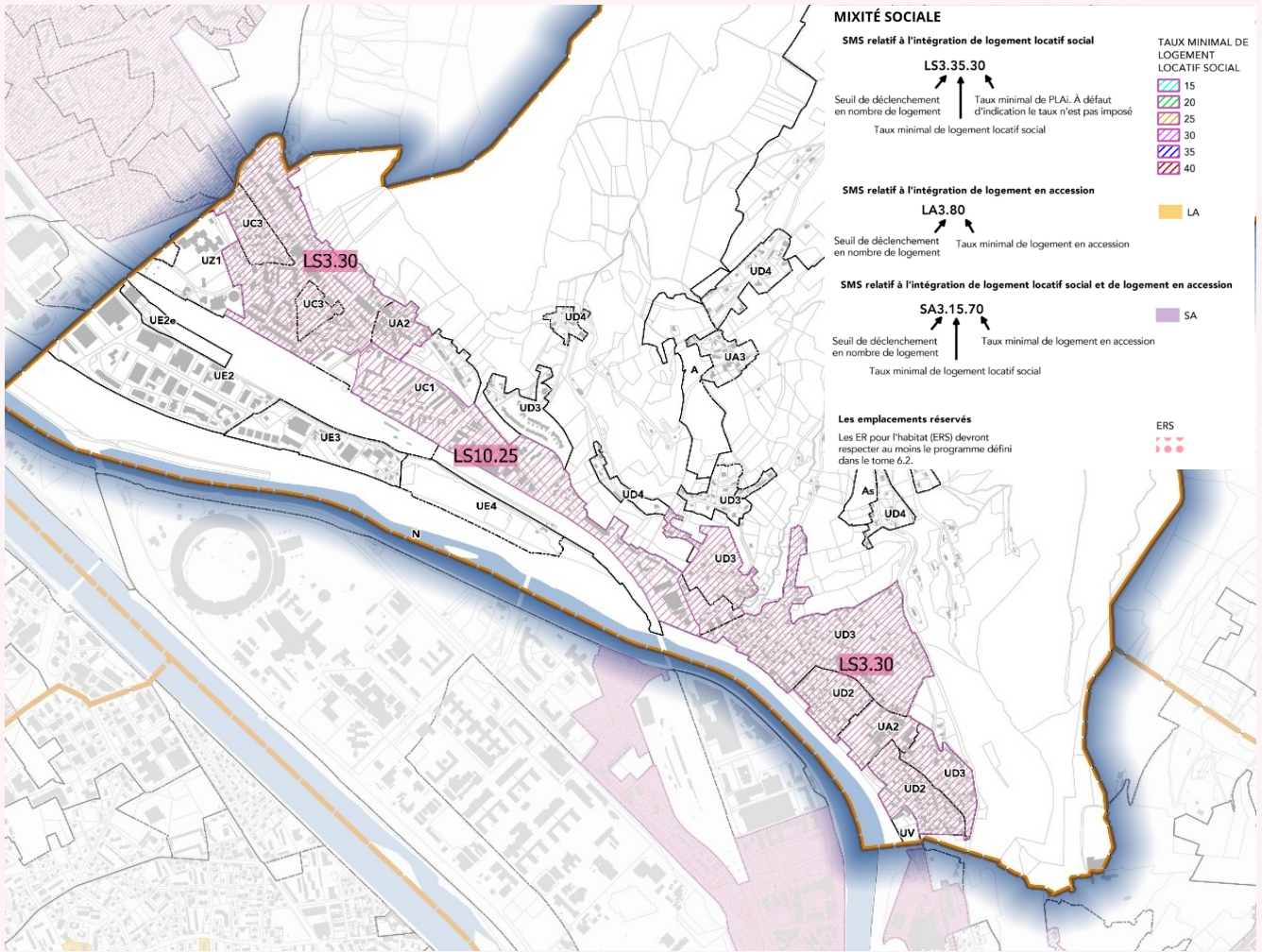
Pour permettre le renouvellement du parc existant et poursuivre la diversification de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire communal, le PLUi prévoit :

- > Sur la partie centrale de la commune déjà relativement pourvue en logements locatifs sociaux, un secteur de mixité sociale obligeant à disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 10 logements ou 700 m² de surface de plancher.
- > Au nord et au sud de la commune, des secteurs de mixité sociale obligeant à disposer d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher.

Ces dispositions visent à rééquilibrer le parc locatif social sur le territoire communal.

Par ailleurs, le PLH incite à la remise sur le marché de logements vacants et dégradés : il fixe un objectif de 5 logements en moyenne par an en acquisition-amélioration.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

CONFORTER LE POLE ÉCONOMIQUE DU NORD-OUEST EN RENOUVELANT ET DIVERSIFIANT LES ESPACES ÉCONOMIQUES DÉDIÉS DE SAINT-MARTIN-LE-VINOUX

Porte d'entrée des Alpes et accès majeur de la métropole par le Nord-Ouest, Saint-Martin-le-Vinoux est un territoire de flux qui contribue activement au principal pôle économique de la région grenobloise. La proximité de la Presqu'île scientifique, vecteur d'image et point d'ancrage d'activités liées à l'innovation, articulante entre enseignement, recherche, et industrie, entraîne un essaimage d'activités et des besoins d'accueil foncier pour des installations productives, tertiaires et logistiques.

La **recomposition urbaine de tout le secteur Nord-Ouest autour de projets structurants** : l'Esplanade, la Presqu'île, et les Portes du Vercors ; s'accompagne d'un redéploiement des infrastructures et du schéma de mobilité : la ligne E du tramway, la future liaison par câble entre Fontaine et Saint-Martin-le-Vinoux, ainsi que l'amélioration des circulations douces dans le cadre de la trame paysagère Mikado. Ces évolutions font écho sur Saint-Martin-le-Vinoux, en particulier au niveau des tissus urbains situés entre l'Isère et la voie ferrée.

Dans ce tissu urbain dédié à l'économie hérité des années 1980, se prépare une transformation progressive où se conjuguent des enjeux de confortement, de densification et de renouvellement, mais aussi de diversification, de maillage urbain et de qualité des espaces publics. Cette transformation a déjà commencé par le Parc d'Oxford, placé à proximité des lignes B et E de tramway, avec l'accueil du pôle d'ingénierie et du campus de formation d'EDF pour les métiers de la technologie de l'eau. Elle se poursuivra sur le secteur des Sagnes.

Rappel des orientations du PADD

- Préserver les capacités d'accueil pour les activités économiques dans les zones dédiées et favoriser le développement de capacités d'accueil pour les activités productives
- Poursuivre la mise en œuvre des projets Grenoble-Presqu'île, Portes du Vercors, Parc d'Oxford, Bouchayer-Viallet et Esplanade dans une logique résiliente face aux risques naturels. Les liens entre ces projets et les quartiers voisins seront renforcés en particulier au travers des liaisons vertes piétons-cycles et des transports en commun
- Accroître la performance du modèle de développement économique de la métropole et notamment poursuivre le développement et la qualification des sites stratégiques dédiés au triptyque « université / recherche / industrie »
- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises et notamment garantir l'offre de foncier économique par la préservation des espaces économiques dédiés existants, le renouvellement économique des sites en fin de cycle dont les Sagnes à Saint-Martin-le-Vinoux et l'optimisation foncière et la densification des sites existants
- 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
- 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

Déclinaisons communales

- **Conforter la vocation économique tertiaire et technologique du Parc d'Oxford** et répondre aux besoins des usagers en permettant l'implantation de commerces, d'hôtel et de restaurant sur les bords de l'étang Pique-Pierre (cf Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité fonctionnelle et commerciale)
- **Renouveler les activités dans le secteur des Sagnes** en affirmant le caractère de zone d'activités productives et de services et en permettant une diversité des activités économiques et notamment la construction de bureaux autonomes pour accueillir des entreprises du secteur tertiaire.
- Réserver le secteur de Brotterode aux activités productives industrielles, pouvant contenir des activités artisanales, et notamment réserver un sous-secteur aux activités logistiques à l'interface entre la zone industrielle et les emprises ferroviaires
- Améliorer la qualité paysagère et la végétalisation dans les espaces dédiés à l'activité économique
- Anticiper l'aménagement des 3^{ème} et 4^{ème} voies SNCF (ligne Grenoble et Moirans)

Traduction réglementaire

- Classement en UE4 du Parc d'Oxford,
- Atlas (C1) de la mixité fonctionnelle et commerciale : **délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale (CUC)** de proximité permettant l'accueil d'établissement d'une surface de vente maximum de 400 m²
- **Classement en UE3 du secteur des Sagnes y compris des constructions à usage résidentiel prises dans le tissu urbain économique**
- Classement en UE2 de la zone de Brotterode et des emprises ferroviaires de la gare de triage,
- **Classement en UE2e d'un sous-secteur sur les emprises ferroviaires pouvant accueillir des activités logistiques**
- Plan (F1) de l'OAP paysages et biodiversité : inscription dans l'ambiance « Fond de vallée d'activité » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère aval »
- Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'une servitude de localisation d'équipement en bordure ouest de la voie ferrée
- Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'un emplacement réservé, destiné à la réalisation d'un merlon paysager le long de la rue Felix Faure

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PROTÉGER LES VERSANTS BOISÉS ET LES SURFACES AGRICOLES DANS LE VALLON DE CLEMENCIÈRES

L'activité agricole représente à Saint-Martin-le-Vinoux environ 142 ha de surface utile et 7 exploitations. Regroupées dans le vallon de Clémencières, les surfaces agricoles s'étagent entre le Souchet et les versants boisés, à moins de 10 minutes du cœur métropolitain. Au Nord, les surfaces agricoles, planes ou en légère pente, forment de grandes entités qui ceignent les hameaux, alors qu'au Sud, les fortes pentes proches de la ville sont presque complètement boisées. Elles constituent souvent le support de pelouses sèches favorisant la biodiversité. Dans ces espaces, de nombreuses constructions isolées peuvent constituer le point de départ de nouveaux hameaux au détriment de l'activité agricole et du paysage.

Sur les lisières boisées ou les versants les plus pentus, notamment autour du hameau de Mas Caché, l'enfrichement est à contenir. Si la forêt reste difficile à exploiter, les versants boisés du Mont Rachais et du Néron participent au retardement de l'érosion, à la maîtrise des risques (chutes de blocs, incendies) et au maintien des paysages ouverts. Constituant des abris pour la faune et la flore, ils sont reconnus en tant que ZNIEFF de type1.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les espaces agricoles stratégiques de plaine et de plateau
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée : agriculture bio, maraîchage, cultures spécialisées...
- Protéger les espaces boisés et les massifs forestiers pour leur multifonctionnalité
- Dans une logique de résilience aux aléas naturels, conforter la trame verte et bleue en lien avec le projet de parc Mikado et la reconquête des berges de l'Isère et du Drac, afin de renforcer la qualité de l'armature de la branche Nord-Ouest

Déclinaisons communales

- **Préserver les surfaces agricoles** en affirmant leur vocation dans les grandes entités autour du Col de Clémencières, comme dans les espaces plus résiduels proches de la ville, pentus, en cours d'enfrichement ou marqués par le mitage de constructions isolées. Les secteurs les plus restreints abritant des pelouses sèches ou compris entre la limite boisée et urbaine sont à préserver plus fortement pour des raisons de biodiversité, de paysage et de risque.
- **Affirmer la vocation naturelle et forestière** des versants boisés et paysagère de certains secteurs

Traduction réglementaire

- Classement en A de tous les secteurs agricoles,
- **Classement en As des secteurs de pelouses sèches situés dans les secteurs agricoles relictuels (en partie ouest du lieu-dit Bellevue, etc.) et les espaces agricoles compris entre les hameaux et les versants boisés (en frange Est du hameau de Lachal, au nord-ouest et sud-ouest du hameau de Ripaillère, etc.)**
- **Classement en N des secteurs boisés de la commune ainsi que d'un secteur paysager dans le hameau de Clémencières**

PRÉSERVER LA DIVERSITÉ DU PATRIMOINE BÂTI ET VÉGÉTAL DE SAINT-MARTIN-LE-VINOUX ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'enjeu de **préserver et de renforcer la trame verte et bleue** dans l'esprit du concept Mikado se traduit à Saint-Martin-le-Vinoux par l'identification et la mise en réseau des grands éléments naturels ou paysagers structurants comme l'Isère, les infrastructures majeures et des éléments paysagers ou végétaux plus ponctuels.

Par ailleurs, le patrimoine à Saint-Martin-le-Vinoux est très riche et diversifié. Il est à l'image de l'histoire du développement de la commune et de ses diverses facettes identitaires avec des éléments de bâti traditionnel, en milieu urbain ou montagnard, ouvrier...

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage
- Remettre en scène la présence de l'eau dans le territoire
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité
- Dans une logique de résilience aux aléas naturels, conforter la trame verte et bleue en lien avec le projet de parc Mikado et la reconquête des berges de l'Isère et du Drac, afin de renforcer la qualité de l'armature de la branche Nord-Ouest

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer le caractère naturel et paysage actuel et en devenir de l'Isère et des infrastructures qui la bordent pour conforter les boisements qui participent au paysage, à la lutte contre le bruit et la pollution, et qui favorise la biodiversité en ville. Cette protection s'étend aux limites de Saint-Martin-le-Vinoux permettant de compléter cette trame par des parcs existants ou futurs au niveau des anciens remparts de Grenoble en transition avec l'Esplanade et au niveau de Saint-Égrève autour du parc du Collège de Chartreuse. | <ul style="list-style-type: none"> → Classement en N de l'Isère, des berges, de la confluence Drac et Isère, de l'étang Pique-Pierre et des franges boisées de la RN481 → Classement en UV des franges ouest de Saint-Martin-le-Vinoux au niveau du Collège de Chartreuse → Les franges Est de Saint-Martin-Le-Vinoux situées au niveau des anciens remparts et de la Casamaures sont partiellement couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 26 Esplanade située principalement sur la Ville de Grenoble ; en complément, le règlement prévoit : <ul style="list-style-type: none"> · Un classement UV au plan A du zonage · Une protection de type parc d'accompagnement de niveau 1 au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer les limites urbaines stratégiques définies au SCoT sur les hameaux de Clémencières, Ripaillères, Gatinet et Levetière (Cf. encart sur la délimitation et la qualification des limites stratégiques d'urbanisation du SCoT de la GReG) | <ul style="list-style-type: none"> → Placement de la limite entre zone U et A ou N au droit des limites des jardins ou des haies des constructions existantes |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le patrimoine végétal ponctuel caractérisé par des parcs d'accompagnement, en particulier dans le quartier du village, et des arbres constituant des sujets remarquables principalement dans la partie urbaine | <ul style="list-style-type: none"> → Les protections du patrimoine végétal sont identifiées dans le Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : parcs d'accompagnement, parc public de la Balme et arbres remarquables → Une protection de niveau 2 s'applique pour le parc public de la Balme |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le patrimoine bâti urbain ancien : le bâti ancien, mur et patrimoine de proximité dans le quartier de la Place Pasteur, du Village et de Narbonne. Le patrimoine bâti ancien à protéger s'étend aussi de façon moins concentrée aux demeures bourgeoises, aux bâtis repères, et au patrimoine domestique, ainsi qu'aux murs d'accompagnement des grandes rues en pente | <ul style="list-style-type: none"> → Les protections du patrimoine bâti sont identifiées dans le Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : bâtiments (demeures bourgeoises, bâti repère, patrimoine domestique,...), patrimoine de proximité (murs sur la route de Narbonne, rue de la Résistance, rue du 8 mai 1945 et chemin des Fauvettes,...), etc. → Une protection de niveau 2 s'applique pour de nombreux bâtiments et éléments de patrimoine de proximité → Une protection de niveau 3 s'applique pour le château de la Balme, le château de Narbonne, le Manoir de Chantoiseau, la chapelle de Narbonne, l'église de la Basse Buisseratte, la piscine Tournesol |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le patrimoine urbain formant des ensembles de quartiers du XX^{ème} siècle : la cité ouvrière ICF, la Cité Merger, les lotissements résidentiels du quartier du Village | <ul style="list-style-type: none"> → Les protections du patrimoine urbain sont identifiées dans le Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : classement en ensemble homogène et protection de patrimoine bâti |

Déclinaisons communales

- Préserver le patrimoine agricole, principalement situé dans le vallon de Clémencières et ponctuellement regroupé sur les hameaux de Clémencières et de Lachal
- Compléter la trame verte et bleue par l'aménagement d'espaces paysagers, de parcs et de circulations

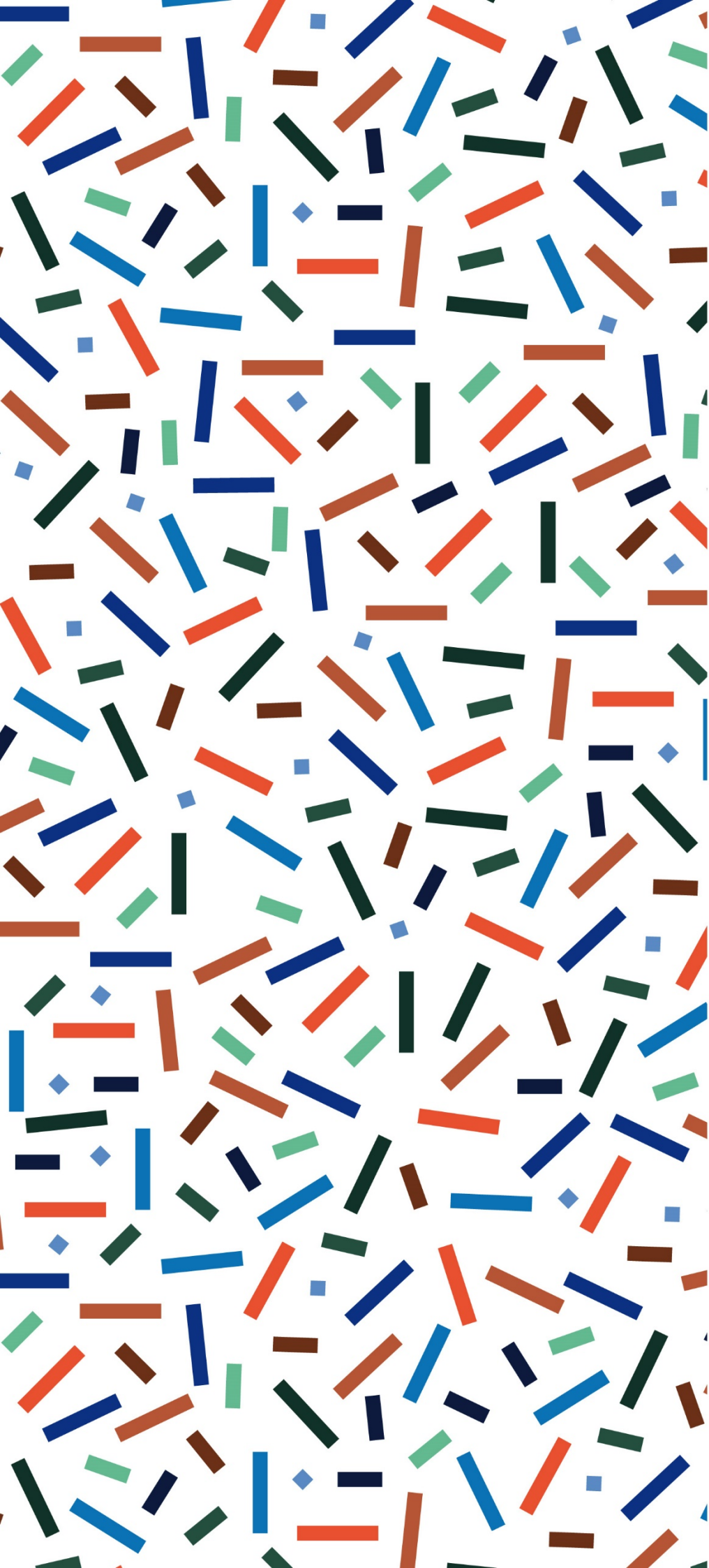
Traduction réglementaire

- *Les protections du patrimoine agricole sont identifiées dans le Plan (F2) du patrimoine bâti, paysager et écologique : bâti agricole, noyau ancien à Lachal, ...*
- *Une protection de niveau 2 s'applique pour de nombreux bâtiments agricoles*
- *Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'un emplacement réservé, destiné à la création d'un cheminement piétons/cycles entre la rue du 8 mai 1945 et la rue de la Résistance*
- *Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'un emplacement réservé, destiné à la réalisation d'un parc public en entrée de ville route de Lyon*
- *Atlas (J) des emplacements réservés : identification d'un emplacement réservé, destiné à la réalisation de jardins partagés sur l'îlot Buisserate, chemin du Gargotier*

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	196,5
Zones naturelles	631,8
Zones urbaines	174,2
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	1,3





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