



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE SAINT-MARTIN-D'HÈRES



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 :

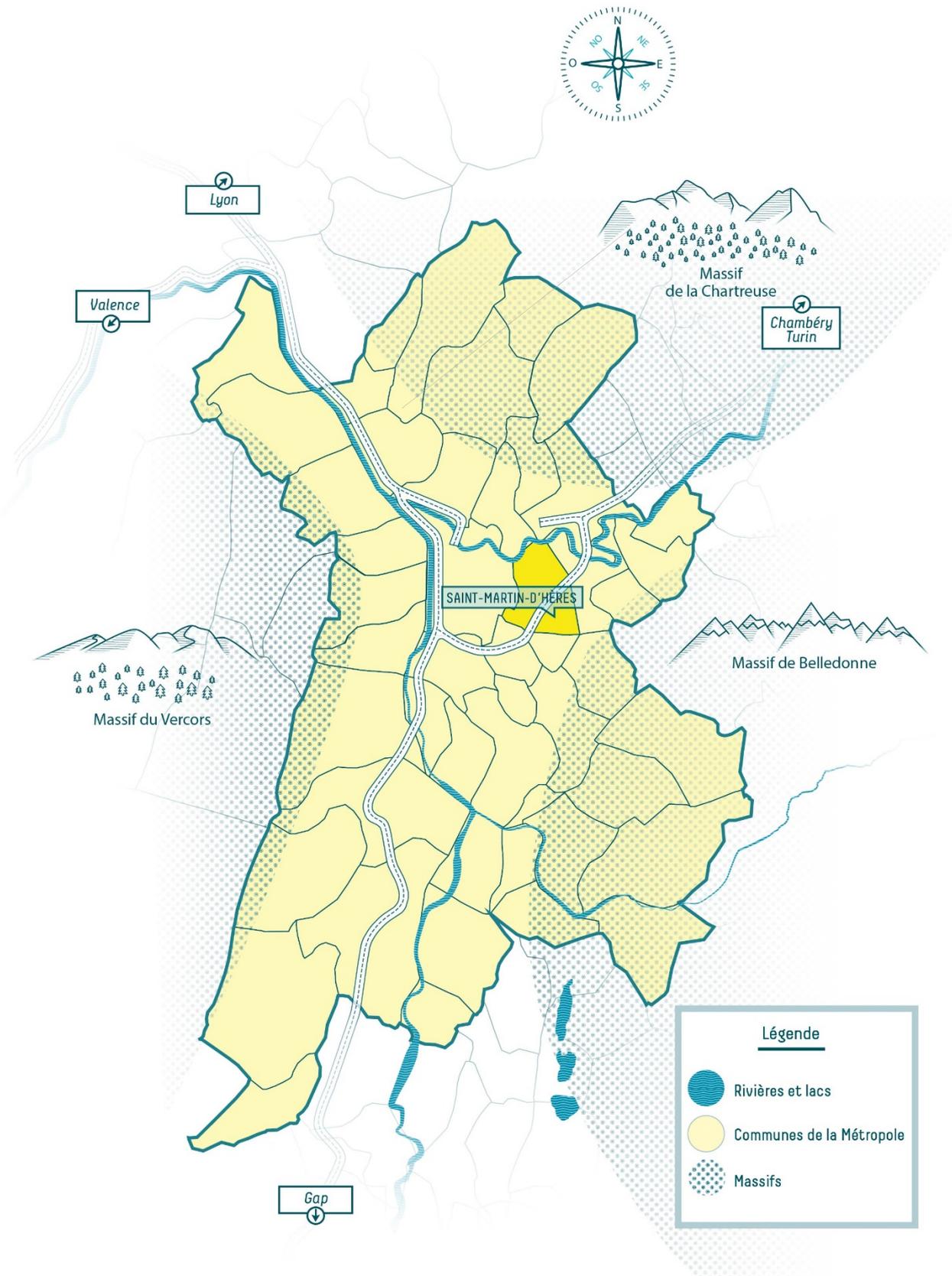
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement 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 d'Hères

Population : **38 479** Martinérois
Superficie : **939** hectares
Densité : **4 096** hab./km²
Altitude : **206 m à 610 m**

Commune du cœur 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 FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITÉ POUR LA MÉTROPOLE	7
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES ET INCLURE LA NATURE EN VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ	34
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	38
RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE	42
METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE ET CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ	45
ADAPTER LA MÉTROPOLE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES	47
 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	 50
INTRODUCTION GÉNÉRALE	51
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°65 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « SECTION CENTRALE DE L'AVENUE GABRIEL PÉRI – ZA DES GLAIRONS »	52
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°66 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « RIVAL »	61
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°67 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « ALLOVES »	66
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°68 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « GUICHARD »	73

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET FAIRE DU RENOUVELLEMENT URBAIN UNE PRIORITÉ POUR LA MÉTROPOLE

Située dans le cœur métropolitain et disposant d'un réseau de centralités diversifiées organisé autour d'une **centralité spécialisée** (Campus universitaire), d'une **centralité mixte d'échelle métropolitaine** (ZAC Neyrpic – section centrale de l'avenue Gabriel Péri) et de **centralités de proximité** dans les quartiers de la ville, Saint-Martin-d'Hères joue un rôle central à l'échelle de la **polarité Nord-Est** de la Métropole qu'il convient d'asseoir et de conforter.

Si le confortement de l'offre en équipements et en services publics ces dernières années a permis de répondre aux attentes d'une population en évolution, il est aujourd'hui important d'initier une **synergie équilibrée entre les différents quartiers de la ville**.

Parallèlement, l'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux emplois doit s'opérer dans le respect des **ambitions de sobriété foncière du PADD**. Pour se faire, il est pertinent de **construire en priorité dans les espaces les mieux équipés** et les plus denses en s'appuyant sur :

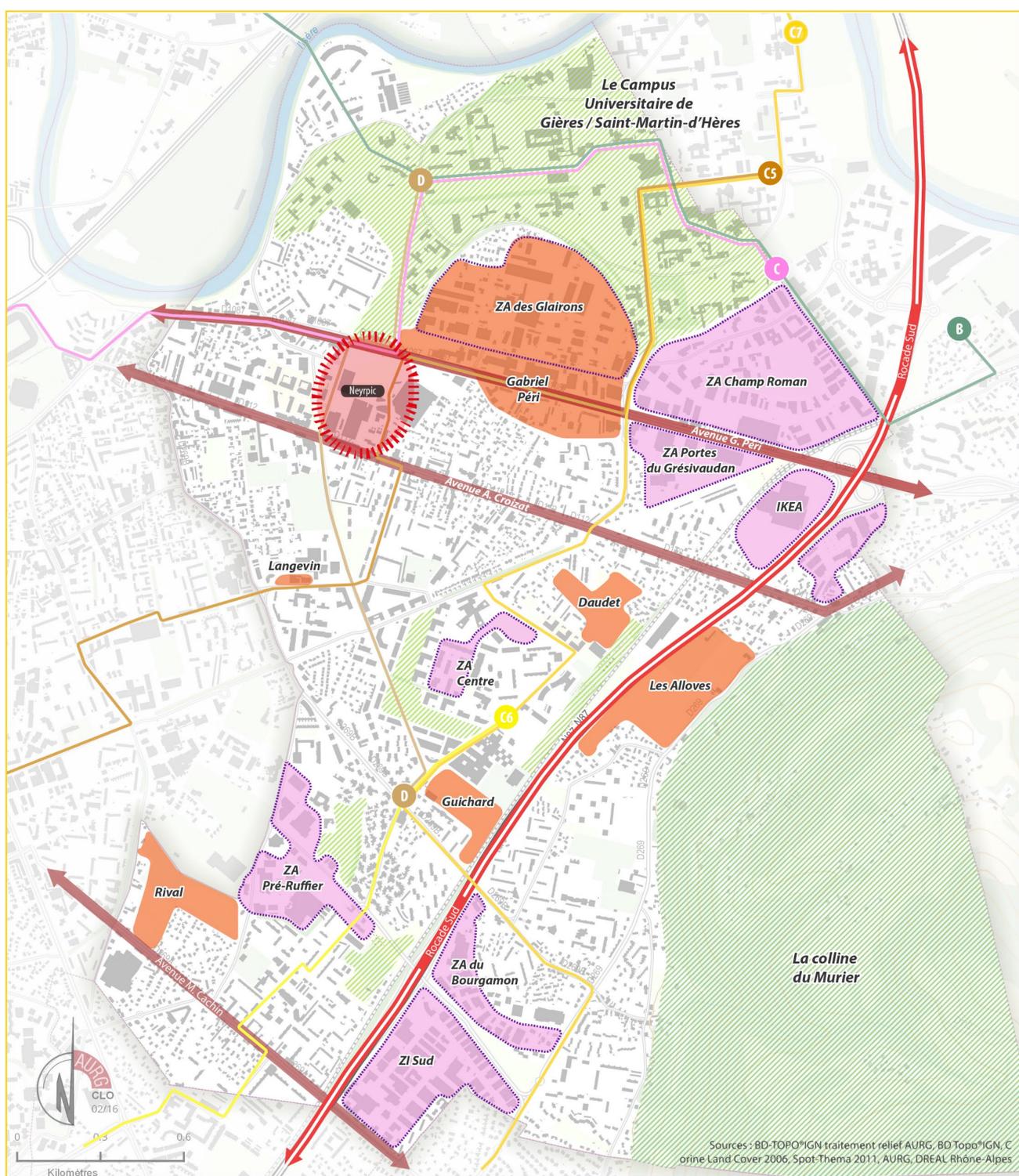
- **Le renouvellement urbain** des secteurs peu qualitatifs ou des friches urbaines ;
- Une densification soutenable du tissu urbain existant ;
- **L'aménagement progressif et encadré** des zones de future urbanisation en fonction des besoins du territoire.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter l'organisation de la branche Nord-Est :
 - Créer des liens entre le Campus Universitaire et la ville en engageant la mutation de la zone d'activités des Glairons et la création des perméabilités entre le campus et l'avenue Gabriel Péri.
 - Engager la requalification urbaine et paysagère de l'avenue Gabriel Péri à Saint-Martin-d'Hères par le traitement d'un front urbain sur sa section centrale, intégrant la mixité fonctionnelle et limitant la place de la voiture au profit des cheminements piétons et cycles.
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Renforcer le pôle santé du CHU par un confortement de l'activité biomédicale au sein de la branche Nord-Est
- Intégrer les centralités métropolitaines spécialisées dans la ville
- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la Métropole
- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain
- Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville
- Réussir l'évolution qualitative des tissus pavillonnaires et de faubourgs en mutation
- Construire une métropole résiliente

Ces orientations du PADD se déclinent à l'échelle communale de la manière suivante :

- **Participer au confortement de l'organisation de la branche Nord-Est** par le renouvellement du « Nord » de la commune
- **Renforcer les centralités de proximité** dans tous les quartiers
- **Concevoir des opérations d'aménagement d'ensemble** alliant des objectifs de durabilité, de solidarité et de qualité urbaine et environnementale
- **Accompagner le processus de renouvellement urbain** pour une densification soutenable du tissu urbain existant



Sources : BD-TOPO®IGN traitement relief AURG, BD Topo®IGN, Corine Land Cover 2006, Spot-Thema 2011, AURG, DREAL Rhône-Alpes

- SITE DE PROJET
- ZONE ÉCONOMIQUE
- AXE URBAIN STRUCTURANT
- ROCADE SUD
- CENTRALITÉ PRINCIPALE
- LIGNE DE TRAMWAY : B, C ET D
- LIGNE CHRONO : C5, C6 ET C7
- ESPACE VERT MAJEUR
- ESPACE DE NATURE

PARTICIPER AU CONFORTEMENT DE L'ORGANISATION DE LA BRANCHE NORD-EST PAR LE RENOUVELLEMENT DU « NORD » DE LA COMMUNE

Engagée depuis plusieurs années avec l'arrivée du tramway (ligne C et D), la requalification urbaine de l'avenue Gabriel Péri est appelée à se poursuivre au niveau de sa section centrale. Ce renouvellement urbain s'appuie sur l'**aménagement de la ZAC Neyrpic** incluant l'entrée nord du Campus, le pôle médical organisé autour de la clinique Belledonne, et les anciennes usines Neyrpic, **sur le renouvellement urbain et viaire de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri** et sur la **requalification urbaine et économique de la zone d'activités des Glairons** en connexion et ouverture avec le **Campus universitaire**.

Déclinaisons communales

- Poursuivre l'aménagement de la ZAC Neyrpic conformément aux dispositions de la ZAC.
- Faire de la ZAC Neyrpic une centralité métropolitaine mixte.



Traduction réglementaire

- Classement du périmètre de la ZAC Neyrpic en zone de renouvellement urbain UCRU7, sauf l'entrée 1 du Campus intégré au parc du Campus universitaire (UV).
- Ouverture de la zone UCRU7 à l'ensemble des destinations et sous-destinations. Seules les constructions et installations liées à une exploitation agricole ou sylvicole, et celles destinées au commerce de gros sont interdites conformément aux dispositions de la ZAC en vigueur.
- Délimitation d'un espace de développement commercial (EDC) sur le secteur des anciennes friches Neyrpic et tènement voisin autorisant une surface de vente maximale de 8000 m² par établissement. En cas de regroupement commercial, la surface de vente maximale totale autorisée ne pourra pas excéder la surface de vente maximale autorisée ci-avant.
- Délimitation d'une centralité urbaine commerciale (CUC) principale sur les anciennes friches Neyrpic et tènement voisin autorisant une surface de vente maximale de 4000 m² par établissement pour les commerces de proximité et de détail (cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale).

Déclinaisons communales

- **Permettre le renouvellement urbain de l'avenue Gabriel Péri** en proposant une programmation mixte (commerces, logements et locaux tertiaires) et un traitement qualitatif de l'espace public.



Traduction réglementaire

- Classement en UCRU6 de la partie nord de l'avenue Gabriel Péri comprise entre la rue J. Grimau, la rue G. Sadoul et la rue des Glairons ainsi que du tènement foncier situé à l'angle sud-ouest de l'avenue Péri et de la rue Georges Sadoul pour marquer une entrée plus urbaine dans le cœur d'agglomération.
- Élaboration d'une OAP sectorielle « Section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons » n°65 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur et inclut les deux entrées du Campus (cf. partie 2 - Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement).
- Inscription d'une marge de recul pour maintenir une emprise totale de l'avenue Gabriel Péri à 43 mètres (voirie, stationnement et espaces publics attenants).
- Inscription de lignes d'implantation au plan des implantations et des emprises du plan des formes urbaines (PFU) en lien avec les orientations d'aménagement de l'OAP sectorielle « Péri-section centrale ».
- Inscription de hauteurs alternatives de 23 m au lieu de 29 m au plan des hauteurs du PFU le long de la rue des Glairons et le long de la rue J-J. Rousseau.
- Délimitation d'une CUC de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m² par établissement commercial.
- Mise en place de linéaires de type L3 favorisant la mixité fonctionnelle le long de l'avenue Gabriel Péri pour développer des rez-de-chaussée « actifs » (pas de stationnements borgnes).
- Délimitation d'un secteur « n » interdisant le commerce de gros sur la section centrale de l'avenue Gabriel Péri afin de favoriser le changement de modèle d'urbanisme commercial sur ce secteur.
- Inscription de la zone UCRU6 dans l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » dans le carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » de l'OAP Paysage et Biodiversité.
- Inscription de la section de Gabriel Péri en secteur stationnement S2 au regard de la bonne desserte par les modes alternatifs
- Secteur concerné par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par le boulevard périphérique métropolitain et les axes structurants de déplacements.

Déclinaisons communales

- **Inscrire la requalification de la zone économique des Glairons** en ouverture et en connexion avec le Campus Universitaire.



- **Créer du lien entre l'avenue Gabriel Péri et le Campus Universitaire** par une ouverture de la rue Diderot de part et d'autre de la zone économique des Glairons et la création d'un chemin piéton-cycle au niveau de la rue Pérec.

- **Conforter le Campus Universitaire** dans son activité d'enseignement et de recherche.

Traduction réglementaire

- *Classement de la partie Est de la ZA des Glairons en UE3n pour poursuivre le renouvellement d'accueil des activités économiques engagé avec l'implantation des archives départementales.*
- *Classement de la partie ouest de la ZA des Glairons en UE1 permettant de maintenir dans le cœur métropolitain des activités artisanales et industrielles, et du commerce de gros.*
- *Intégration de ce secteur dans l'OAP sectorielle « Section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons » n°65.*
- *Inscription de la zone économique des Glairons en ambiance paysagère « Ville Parc » dans le carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » dans l'OAP Paysage et Biodiversité en vue de favoriser la diffusion de la trame verte du Campus Universitaire vers l'avenue Gabriel Péri.*
- *Inscription au plan des hauteurs du PFU d'une hauteur alternative de 20m sur la partie est et ouest de la ZA des Glairons au lieu de 15 m pour prendre en compte les hauteurs des constructions voisines et attendues.*
- *Inscription d'une hauteur alternative de 29m au plan des hauteurs du PFU sur la partie centrale de la ZA des Glairons en lien avec l'implantation des Archives départementales.*
- *Délimitation de trois emplacements réservés entre l'avenue G. Péri et les rues Diderot, G. Percé et J-J Rousseau pour la création de voirie entre l'avenue G. Péri et la ZA des Glairons.*
- *Délimitation de deux emplacements réservés dans le prolongement des rues Diderot et G. Percé pour des créations de voirie vers le campus.*
- *Création d'une zone urbaine dédiée aux activités universitaires : classement en UZ2 et UZ2g de la grande majorité du Campus Universitaire.*

Déclinaisons communales

- **Préserver les qualités paysagères et patrimoniales particulières du Campus Universitaire.**



- **Permettre la réhabilitation de l'offre en logements étudiants existante et la compléter** par de nouveaux programmes qualitatifs, notamment en compensation de logements démolis par ailleurs.

Traduction réglementaire

- *Inscription du campus en ambiance « Ville parc » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont » dans l'OAP Paysage et Biodiversité.*
- *Inscription au plan des prescriptions relatives aux éléments de patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des éléments de patrimoine bâti et paysager remarquables du campus : l'entrée du campus, le bâtiment du CERMO, la place du campus, les œuvres d'art du campus, les arbres remarquables, les alignements et les masses boisées.*
- *Classement en N de la partie du Campus bordant l'Isère.*
- *Classement en zone UV des parcs urbains situés dans le Campus universitaire, dont l'entrée 1 du campus.*
- *Classement en UZ2g des 3 secteurs pouvant accueillir de l'hébergement. Ces derniers sont situés en interface avec des zones urbaines mixtes ou des zones économiques.*

CONFORTER ET RENFORCER LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ DANS TOUS LES QUARTIERS

Saint-Martin-d'Hères bénéficie d'un réseau de centralités de proximité dans les quartiers permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants sans recourir à l'usage de la voiture. Gage de vie de quartier, ces centralités doivent être confortées et parfois requalifiées afin de mieux répondre aux besoins et attentes des usagers mais aussi des commerçants.

Déclinaisons communales

- **Conforter les différents pôles de proximité identifiés dans chaque quartier** en favorisant la polarisation des commerces de détail et de proximité en particulier dans l'Est et le Sud (rue Émile Combe, avenue Marcel Cachin...).
- **Développer de nouveaux pôles de proximité** dans les nouvelles opérations d'aménagement : secteurs Rival, Guichard et Alloves.

- **Renforcer et renouveler les linéaires commerciaux existants en rez-de-chaussée.**

- **Mettre en valeur les rez-de-chaussée commerciaux** avec l'aménagement d'espaces publics accueillants, notamment lors de la réalisation de nouvelles opérations d'aménagement.

- **Poursuivre le maillage piéton cycle entre les quartiers** et le traitement végétal d'agrément attenant.



Traduction réglementaire

- *Délimitation d'une CUC de proximité autorisant une surface vente maximale de 400 m² par établissement sur les 15 pôles de proximité existants et à créer (secteurs Rival, Guichard, Alloves).*
- *Le site des Alloves est exclu de l'espace de développement commercial pour limiter les implantations commerciales en bord de rocade. La surface de vente maximale par établissement sera de 400 m² pour tous types de commerces de détail.*
- *Cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives à la mixité fonctionnelle et commerciale.*
- *Identification de linéaires de type L2 sur les rez-de-chaussée commerciaux existants, notamment afin d'éviter tout changement de destination des commerces existants en logement.*
- *Rédaction d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques sur la création d'espaces communs et l'aménagement des espaces publics dans les OAP sectorielles.*
- *Règlement spécifique aux linéaires commerciaux et dispositions générales concernant le traitement du stationnement.*
- *Inscription d'emplacements réservés pour création de cheminements piétons/cycles (cf. orientation « Mettre l'offre de mobilité au service de la métropole polycentrique et de ses liens avec les territoires de la grande région grenobloise et créer les conditions d'une mobilité apaisée au service des relations de proximité »)*
- *Classement des abords de l'avenue du Bataillon Carmagnole Liberté et avenue de la commune de Paris en zone UV.*
- *Inscription au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 des alignements végétaux existants.*

ACCOMPAGNER LE PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR UNE DENSIFICATION SOUTENABLE DU TISSU URBAIN EXISTANT

Afin de limiter l'étalement urbain en périphérie du cœur métropolitain et pour répondre aux objectifs de production de logements du PLH, **le renouvellement urbain des tissus urbains existants est un axe fort du PADD**. Ce processus est depuis longtemps engagé sur la commune, facilité par l'articulation urbanisme-déplacement et l'histoire industrielle de Saint-Martin-d'Hères qui procure des espaces urbains à régénérer. Il s'accompagne nécessairement d'une **vigilance accrue sur la qualité des nouvelles opérations et leur insertion dans leur environnement bâti**. La prise en compte des morphologies existantes et le traitement végétal des espaces extérieurs et des bâtiments sont des enjeux traduits réglementairement dans le PLUi.

Déclinaisons communales

- **Assurer prioritairement l'urbanisation / la densification des secteurs les mieux équipés et les mieux desservis du territoire.**
- **Permettre une densification qualitative sur tous les secteurs habités de la ville** en cohérence avec les typologies urbaines existantes : habitat pavillonnaire, secteur de faubourg, habitat mixte, centre ancien.

Traduction réglementaire

- *Délimitation d'un espace préférentiel de développement urbain au sein duquel s'organise la plus grande partie de l'urbanisation à long terme (cf. encart de justification des limites à l'urbanisation et espaces préférentiels de développement).*
- *Définition de limites stratégiques marquant les limites de l'urbanisation à long terme (cf. encart de justification des limites à l'urbanisation et espaces préférentiels de développement).*
- *Classement en UA2 du centre historique (le « Village ») afin de préserver les qualités urbaines et architecturales de ce secteur historique. Ce classement est complété par une prescription patrimoniale au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2.*
- *Classement en UB du secteur Brun-Croix-Rouge en couture avec les anciens faubourgs de Grenoble.*
- *Classement en UC1 des secteurs urbains mixtes à dominante d'habitat collectif.*
- *Classement en UD1 des secteurs urbains mixtes à dominante pavillonnaires afin de prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu individuel dans l'évolution des secteurs.*
- *Rédaction d'orientations d'aménagement spécifiques dans les ambiances paysagères « Faubourg », « Plaine Urbaine » du carnet de Paysage « Vallée de l'Isère amont » dans l'OAP Paysage et Biodiversité.*

Déclinaisons communales

- **Fixer une densité plus élevée dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun.**
- **Adapter le niveau d'intensification aux tissus urbains existants et à leur capacité d'évolution** en lien avec la présence de risques naturels (aléa faible de ruissellement sur versant et d'inondation de bas de plaine).

Traduction réglementaire

- *Délimitation de périmètres d'intensification urbaine comprenant deux niveaux d'intensité F3 et F5 afin d'obliger les nouvelles opérations à atteindre une densité d'au moins 0,5 et 0,7 m² de surface de plancher par m² de surface de l'unité foncière.*
- *(Cf. encart portant sur les justifications complémentaires relatives au périmètre d'intensification urbaine).*
- *Délimitation de secteurs S2 et S3 de zonage stationnement tenant compte de la bonne desserte en modes alternatifs de ces secteurs d'intensification.*

CONCEVOIR DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE ALLIANT DES OBJECTIFS DE DURABILITÉ, DE SOLIDARITÉ ET DE QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

Saint-Martin-d'Hères dispose aujourd'hui encore de trois sites non bâtis de superficie importante à l'échelle de la Métropole, et plus particulièrement pour le cœur métropolitain. Soumis à une diversité de risques naturels et technologiques de même qu'à des contraintes liées à la proximité de la rocade et de la voie SNCF, **l'urbanisation de ces sites doit faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble**. Dans un souci d'optimisation des moyens financiers, les secteurs les mieux équipés sont à privilégier dans le phasage de l'urbanisation.

Déclinaisons communales

- Assurer la fin de la réalisation de la ZAC Daudet dans les dispositions définies par la ZAC.

- Assurer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat sur le secteur « Rival » (partie sud) avec l'ambition d'engager la requalification urbaine de l'avenue Marcel Cachin.
- Conforter la vocation de la Plaine des Sports en tant que zone d'équipement public de rayonnement pluricommunal.



Traduction réglementaire

- Classement de l'écoquartier Daudet en zone UCRU8 afin de reprendre les dispositions réglementaires spécifiques à la ZAC.
- Définition d'une hauteur alternative à 14 m, dans le plan des formes urbaines : hauteur, pour les futures constructions situées à proximité du tissu pavillonnaire existant.
- Inscription d'un emplacement réservé au nord de Daudet pour la création d'une voirie et de dispositifs de gestion des eaux pluviales.
- Classement en zone AUC1 de la partie sud du secteur « Rival ».
- Classement en zone UZ1 de la partie nord du secteur « Rival » correspondant à la zone d'extension de la Plaine des sports.
- Élaboration d'une OAP sectorielle « Rival » n°66 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur et inclut les deux parties du site. (Cf. partie 2 - Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement).
- Mise en place d'un ER sur la partie nord du secteur de projet Rival pour la création d'un équipement public à vocation de sport et de loisir.
- Définition d'une hauteur alternative à 14 m, dans le plan des formes urbaines : hauteur, pour les futures constructions situées à proximité du tissu pavillonnaire existant.
- Inscription d'une marge de recul et d'une ligne d'implantation le long de la rue Marcel Cachin pour structurer le front bâti le long de cet axe structurant dans le plan des formes urbaines : implantations et emprises.
- Inscription du secteur dans l'ambiance paysagère « Plaine Urbaine » dans le carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'OAP Paysage et Biodiversité.

Déclinaisons communales

- **Définir les conditions d'aménagement du secteur « Guichard »** dans une ambition de confortement de la centralité commerciale organisée autour des rues Elise Grappe et Henri Wallon.
- **Conserver une emprise foncière au sud du secteur « Guichard »** en vue d'implanter une halte ferroviaire et aménager un pôle intermodal.



- Prendre en compte la proximité de la voie ferrée et de la rocade dans l'aménagement du site pour **limiter l'exposition des futurs habitants aux pollutions et nuisances.**
- **Poursuivre la restructuration de la rue Langevin dans la continuité de la place Lucie Aubrac** en permettant le renouvellement urbain du site Langevin par la création d'un bâti signal en entrée de ville. Le périmètre du plan masse Langevin fait l'objet d'une veille foncière active afin de poursuivre la démarche d'acquisition publique au fur et à mesure des ventes.

Traduction réglementaire

- *Classement en zone AUC1 du secteur « Guichard »*
- *Élaboration d'une OAP sectorielle « Guichard » n°68 qui précise les orientations d'aménagement attendues sur ce secteur et réserve une emprise foncière pour implanter une halte ferroviaire et organiser le stationnement aux abords (Cf. partie 2 - Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement).*
- *Inscription d'une marge de recul et d'un principe de continuité du bâti à l'atlas des formes urbaines : implantations et emprises, le long de la rue Etienne Grappe pour conserver l'alignement existant, structurer le front bâti et conforter la polarité commerciale envisagée.*
- *Inscription du secteur dans l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » dans le carnet de paysage « Confluence grenobloise » de l'OAP Paysage et Biodiversité.*
- *Secteur concerné par l'OAP Risques et Résilience.*
- *Secteur situé aux abords de la Rocade Sud et d'axes urbains structurants concernés par les orientations de l'OAP Qualité de l'air.*
- *Classement en UC1 du secteur « Langevin ».*
- *Élaboration d'un plan masse sur le secteur de projet « Langevin » pour assurer la réalisation d'une opération d'habitat répondant à des ambitions de structuration de l'espace public et de préservation des perspectives visuelles.*

Déclinaisons communales

- **Préparer l'urbanisation du secteur « Les Alloves »** en prenant en compte dans la conception du projet les risques et les nuisances auxquels le site est soumis : inondation, risques torrentiels et pollution liée à la rocade.
- **Créer un « puit à carbone »** destiné à absorber une partie de la pollution générée par le trafic automobile de la rocade.



- **Prévoir le réaménagement de l'avenue de la Galochère.**

Traduction réglementaire

- *Classement en zone AU du secteur « Les Alloves » en raison de l'insuffisance des réseaux publics situés à proximité au regard du potentiel constructible.*
 - *Classement en UV d'une bande le long de la rocade pour la création d'un « puit à carbone ».*
 - *Mise en place d'un ER pour le futur pont multimodal reliant la rue Massenet à l'avenue de la Galochère.*
 - *Élaboration d'une OAP sectorielle « Alloves » n°67 qui précise les grandes intentions d'aménagement sur ce secteur dès lors qu'il sera ouvert à l'urbanisation (cf. partie 2 - Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement).*
 - *Mise en place d'un ER rue Paul Monval pour la création d'un cheminement piéton + mise en place d'un emplacement réservé rue Normandie Niemen pour la création d'une voirie de desserte du site + mise en place d'un emplacement réservé le long l'allée de la Rocade Sud pour élargir la voirie.*
 - *Secteur concerné par l'OAP Qualité de l'air définissant des orientations dans les secteurs soumis aux pollutions et nuisances générées par le boulevard périphérique métropolitain et les axes urbains structurants.*
 - *Application des orientations d'aménagement de l'OAP Risques et Résilience.*
 - *Inscription du secteur dans l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » dans le carnet de paysage « Confluence grenobloise » dans l'OAP Paysage et Biodiversité.*
-
- *Mise en place d'un emplacement réservé pour le réaménagement de l'avenue de la Galochère.*

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.

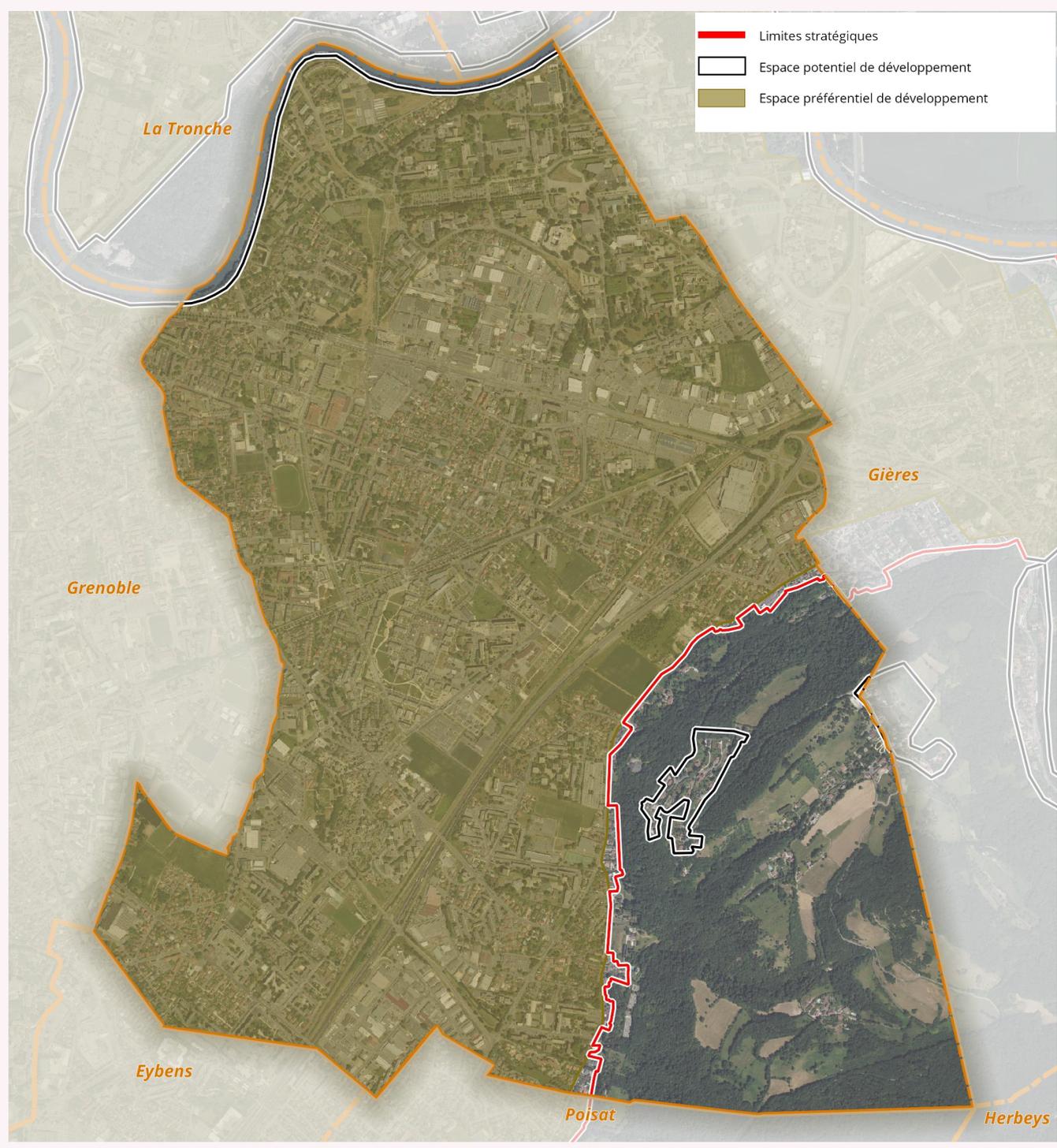
Pour **les communes du cœur de l'agglomération grenobloise** comme Saint-Martin-d'Hères, les espaces préférentiels de développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini sur l'ensemble de la plaine urbaine et correspond principalement aux zones UA2, UB, UC1, UD1 et UD4 au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

Répartition de l'offre nouvelle en logements

La quasi-totalité de l'offre nouvelle en logements à Saint-Martin-d'Hères est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT de la GReG pour les villes-centres (au minimum 2/3)



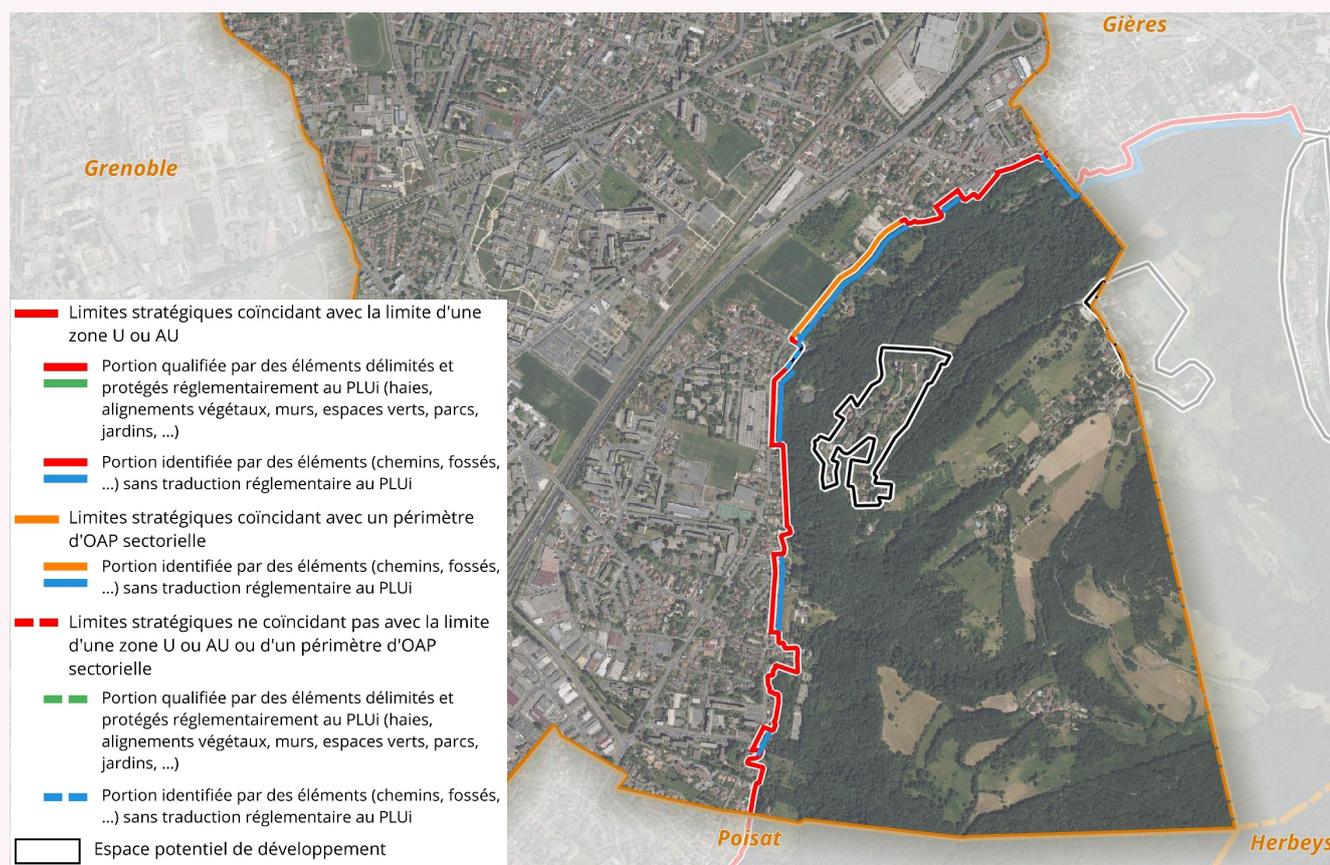
Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



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

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Saint-Martin-d'Hères, les **limites stratégiques** du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines (UD1 / UD4 / UC1 / UE1) et de périmètre d'OAP (OAP les Alloves). Ponctuellement, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines. Au croisement de la rue du commandant Komarov et de la rue de la Galochère, la limite stratégique s'appuie sur la voirie (rue de la Galochère).

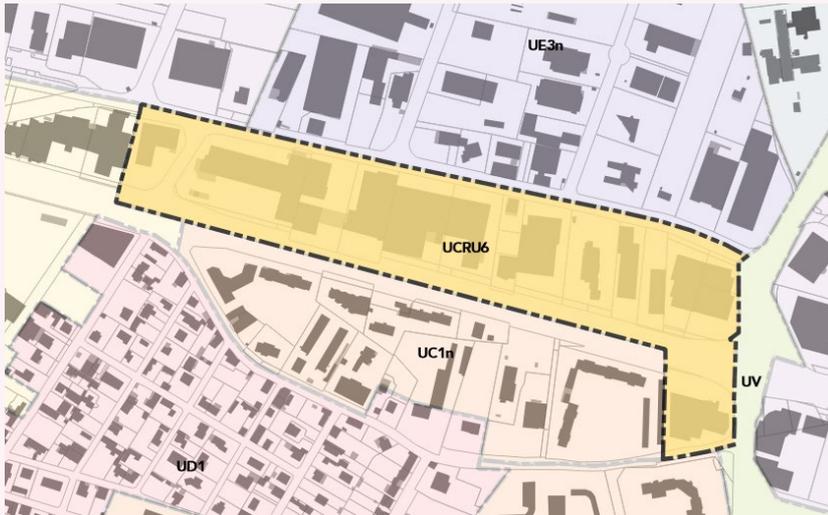


JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX ZONES UCRU

Les secteurs Neyrpic, Péri Section centrale et Daudet sont classés en zone UCRU. Dans ces zones, les règles d'urbanisme sont adaptées à chaque projet pour répondre à des enjeux d'aménagement propres à chaque secteur.

UCRU 6 Péri Section Centrale

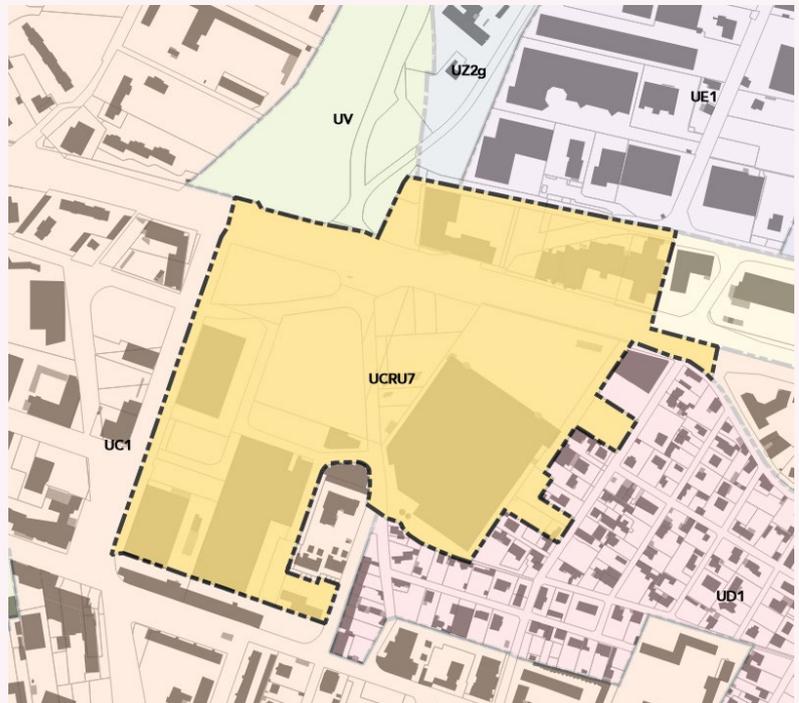
Voir justification de l'OAP n°65 « section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons ».



UCRU 7 Neyrpic

Le secteur délimité UCRU7 Neyrpic couvre en partie le périmètre de la ZAC Neyrpic en excluant l'entrée nord du Campus et les tènements situés à l'ouest de l'avenue Benoît Frachon ayant déjà fait l'objet d'opérations de constructions.

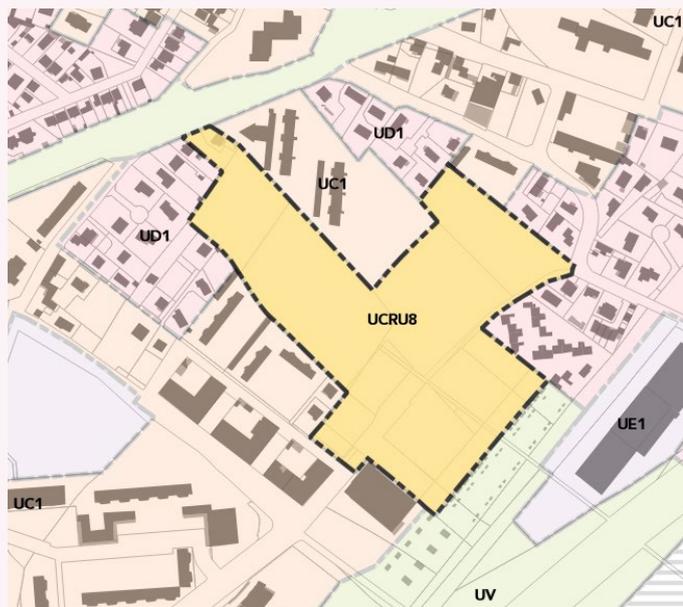
L'aménagement du tènement Neyrpic s'inscrit dans le projet de requalification de l'avenue G. Péri en boulevard urbain multimodal et constitue une des dernières opérations de la ZAC Neyrpic. Le projet étant déjà opérationnellement engagé, les règles de la zone UC1 ont été adaptées afin de poursuivre le renouvellement urbain de ce secteur : modification des destinations et sous destinations interdites et autorisées, de la volumétrie, des implantations, des règles de végétalisation, des règles relatives à la qualité architecturale et environnementale des constructions. Ces évolutions sont précisées dans la partie 2 relative à la justification des choix réglementaires.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX ZONES UCRU

UCRU 8 Daudet

Le secteur délimité par la zone UCRU8 couvre le périmètre de la ZAC Daudet en cours de réalisation. Il s'agit dans le PLUI de permettre la finalisation de cette opération d'aménagement d'ensemble déjà engagée en adaptant les règles de la zone UC1 à la mise en œuvre de cet écoquartier : modification des destinations et sous destinations interdites et autorisées, de la volumétrie, des implantations, des règles de végétalisation, des règles relatives à la qualité architecturale et environnementale des constructions. Ces évolutions sont précisées dans la partie 2 relative à la justification des choix réglementaires.



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

Le périmètre des EDC sont construit sur la base d'une traduction dans le PLUi des périmètres des ZACOM 1, 2 et 3 délimités dans le SCoT de la grande région grenobloise.

Afin de répondre à l'ambition de requalification urbaine de l'avenue Gabriel Péri et de faciliter la mise en œuvre d'un autre modèle d'urbanisme commercial que celui existant, les zones urbaines situées à proximité de cet axe structurant de la Métropole ne sont pas contenues dans l'EDC. Le secteur des Alloves, zone de future urbanisation située à proximité de la Rocade est également exclu de l'EDC pour répondre à l'orientation du SCoT de limiter les nouvelles implantations commerciales en bord de voies rapides. Enfin, le Campus Universitaire est également situé en dehors de l'EDC car sa vocation n'est pas d'accueillir du commerce sur l'ensemble de son périmètre (zone d'équipements dédiée).

- > Le PLUi fixe le dimensionnement maximal par établissement à : 8 000 m² de surface de vente au sein de l'EDC (ZACOM 1, 2 et 3) en cohérence avec les objectifs du SCoT.

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Saint-Martin-d'Hères possède un tissu urbain et commercial diversifié. Afin de polariser les dynamiques commerciales préexistantes et de conforter l'économie présente et de proximité dans les quartiers, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon trois niveaux : une CUC principales, une CUC intermédiaire, et 15 CUC de proximité.

- > **Une CUC principale** est délimitée sur les anciennes usines Neyrpic et le tènement foncier voisin en cohérence avec la vocation de centralité métropolitaine mixte définie dans le PADD. La CUC principale autorise un dimensionnement maximal par établissement de 4 000 m² de surface de vente.
- > **La CUC intermédiaire** est délimitée sur la zone commerciale de Pré-Ruffier. Elle permet le confortement du commerce au cœur des quartiers des villes de Grenoble et Saint-Martin-d'Hères. Cette zone, située dans le périmètre du Projet Stratégique Local (PSL, ancien Grand Projet de Ville Grenoble-St Martin d'Hères), doit offrir un niveau d'équipement commercial cohérent avec un rayonnement pluricommunal sans pour autant concurrencer trop fortement les centralités de proximité. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 1 000 m² de surface de vente. Le périmètre de la CUC de Pré-Ruffier est délimité sur la base des tènements commerciaux existants.
- > **Les 15 CUC de proximité** confortent les centralités de proximité préexistantes ou futures, afin de répondre aux ambitions du PADD visant à renforcer les logiques de proximité. Elles autorisent un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente. Le périmètre des CUC de proximité est délimité sur :
 - Les pôles commerciaux de quartier existants : Péri-Taillées, Croix-Rouge, Mairie, Brossolette, Croizat centre et Portail Rouge, Langevin centre, Etienne Grappe, les Alloves 1 et 2, Chopin, Cachin Lemire, Cachin Zola et Doyen Gosse.
 - Les établissements existants dans la ZI Sud pour répondre aux besoins des salariés de la zone.
 - Les périmètres des futures opérations d'aménagement : Guichard (CUC Etienne Grappe), les Alloves, Rival (CUC Cachin Lemire), ZAC Daudet.
 - Le secteur de projet Péri-Glairons afin d'encourager la requalification de l'avenue Gabriel Péri de même que la mutation des formats commerciaux vers des formes à caractère plus urbain. Le périmètre de la CUC de proximité Péri se construit en partie sur celui de la ZACOM 2 définie au SCoT.

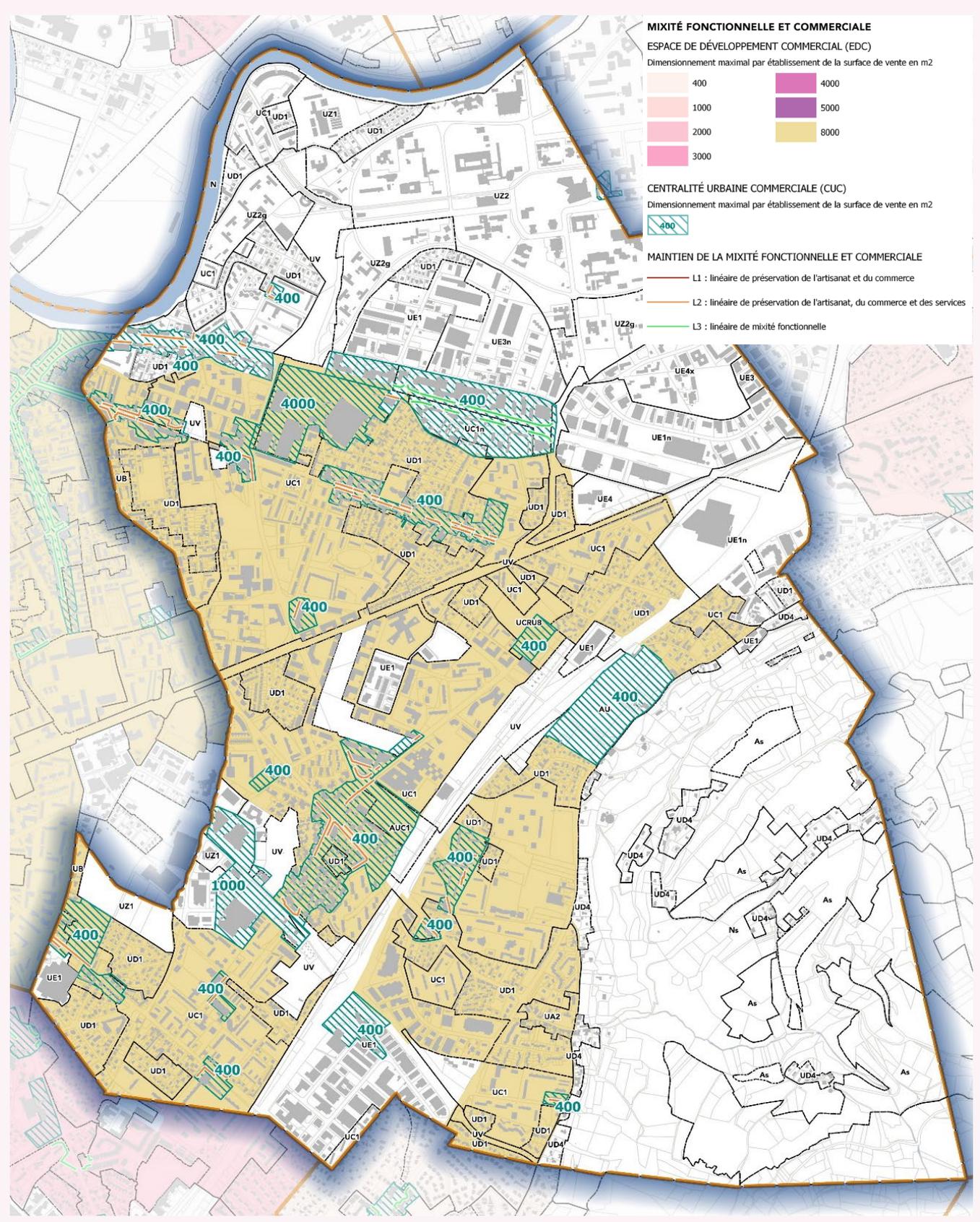
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Deux niveaux de linéaires sont mobilisés sur Saint-Martin-d'Hères.

- > Les linéaires commerces, artisanat et services (L2) :
Le tracé des linéaires commerces, artisanat et services porte sur :
 - Les alignements de rez-de-chaussée commerciaux existants qu'il s'agit de préserver : l'avenue Amboise Croizat, avenue Gabriel Péri (portion ouest), angle de l'avenue Benoît Frachon et de la rue Paul Langevin, rez-de-chaussée commerciaux du secteur Étienne Grappe, ZAC Centre (angle avenue Eloïse Grappe et rue Étienne Grappe), pôle commercial avenue Marcel Cachin, rue Frédéric Chopin, pôle commercial avenue Poitié, pôle commercial rue de Malfangeat, pôle commercial rue Emile Combes, pôle commercial rue Georges Politzer et Pierre Brossolette.
 - L'anticipation de nouveaux projets dotés de rez-de-chaussée commerciaux qu'il s'agit de garantir : site de projet « Guichard », portion de l'avenue Potié entre l'avenue du 8 mai 1945 et la rue Bertholt Brecht, site de projet « Rival » et la portion de l'avenue Marcel Cachin lui faisant face.
- > Les linéaires de mixité fonctionnelle (L3) :
Le linéaire de mixité fonctionnelle est mobilisé sur le secteur de projet Péri-Glairons dans l'objectif d'initier la requalification de l'avenue Gabriel Péri 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 de la zone UCRU6 donnant sur l'avenue Gabriel Péri.

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1)



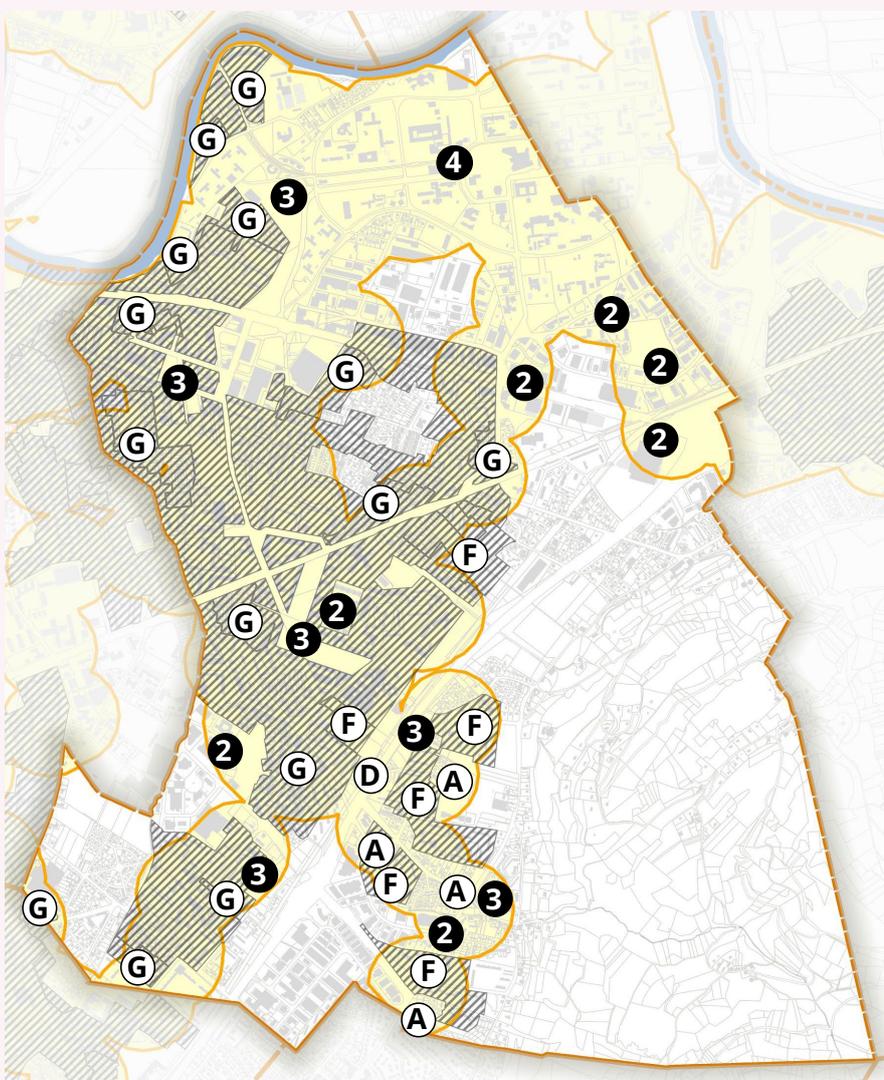
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

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 Saint-Martin-d'Hères, il s'agit des lignes de tramway B, C et D, des lignes Chrono C5 et C6, des lignes Proximo 11, 12 et 15, et des lignes Transisère 6070, 6051, 6052 et 6010.

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



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 zones UE
3	Parcs urbains classés en zone UV
4	Grands secteurs d'équipements collectifs classés en zones 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
Circonstances locales particulières	
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

Il s'agit :

A	Les parcelles d'habitat comprises entre la rue des Taillées et la rue de la Piscine soumis à des risques naturels ou technologiques nécessitant de limiter l'artificialisation des sols et/ou le nombre de personnes potentiellement exposées.
	Les zones d'habitat pavillonnaire concernées par des prescriptions de construction (RESI à 0,3) liées à la présence d'un aléa de ruissellement sur versant, d'inondation de plaine, de crues torrentielles. Ces dernières se situent principalement entre le bas du versant de la colline du Mûrier et la rocade. Il est nécessaire de limiter l'artificialisation des sols et/ou le nombre de personnes potentiellement exposées.
D	Les parcelles et fonds de parcelles en bordure de rocade et de voie ferrée afin limiter la densification des espaces soumis à de fortes nuisances
2	Les zones économiques de l'espace ZAC Centre, de Champ Roman, des Glairons, de Porte du Grésivaudan, de Pré-Ruffier, de la ZA du Bourgamon de même que le tènement de SGL Group : espaces économiques dédiés classés en zones UE.
3	Le parc Jo Blanchon, le parc Danielle Casanova, le Square du Front Populaire, jardins de Notre-Dame-de-la-Délivrande, le parc du centre médico-social, le stade Victor Hugo et les jardins partagés attenants : parcs urbains classés en zone UV.
4	Le Campus Universitaire : grands secteurs d'équipements collectifs classés en zone UZ2.

Plusieurs secteurs ont été intégrés au périmètre d'intensification urbaine. Il s'agit :

- > Du secteur de projet Péri « Section Centrale », localisé à proximité de la ligne de tramway C, la ligne « Chrono » C5, la ligne « Proximo » 15 et la future ligne « Chrono » C7, afin d'engager la requalification de l'avenue Gabriel Péri et la mutation du secteur ;
- > De l'intégralité de la ZAC Daudet ;
- > Des tènements bordant l'avenue Ambroise Croizat entre les rues Marceau Leyssieu et la rue Paul Blanc.

Objectif de densité

Saint-Martin-d'Hères 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 le long des lignes de transports structurants. Les secteurs classés en catégorie F5 correspondent aux zones urbaines mixtes UC1, UCRU ou AUC1 appartenant au fuseau d'intensification.

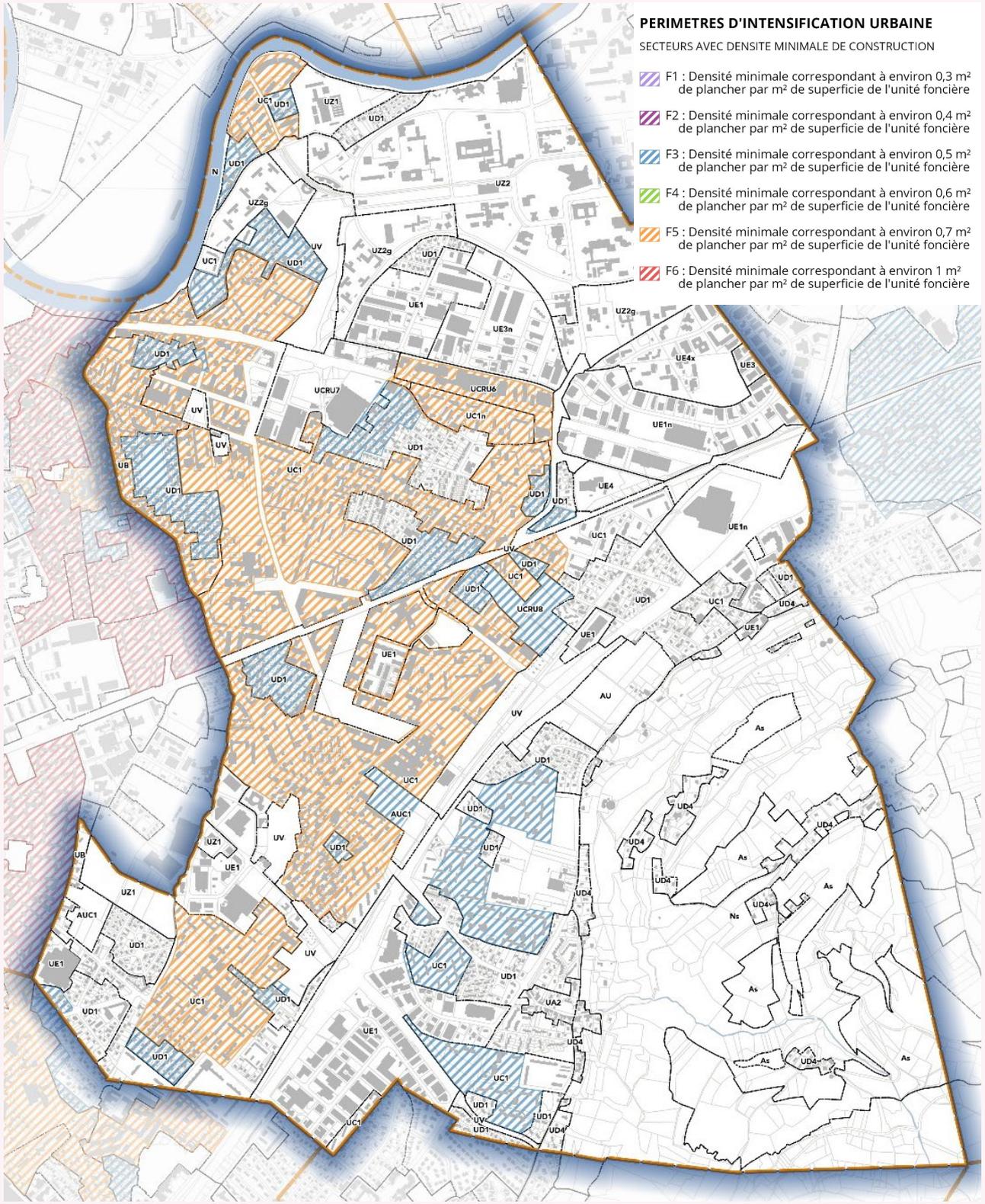
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE

Modulation de l'objectif de densité

Les secteurs classés en catégorie F3 correspondent :

F	<p>Les secteurs de projets Rival et Guichard, concernés par des risques de ruissellement sur versant, de ravinement et d'inondation de plaine afin de tenir compte de l'impact du RESI à 0,5 sur l'aménagement des sites. Ces secteurs sont classés en zone AUC1 et UCRU8.</p>
	<p>Les zones d'habitat collectif UC1 concernées par des prescriptions de construction (RESI à 0,3) liées à la présence d'un aléa de ruissellement sur versant, d'inondation de plaine, de crues torrentielles. Ces dernières se situent principalement entre le bas du versant de la colline du Mûrier et la rocade. En cohérence avec l'assiette foncière suffisamment importante pour permettre la mutation et la densification de ces espaces dans le respect des prescriptions de construction, il a été fait le choix d'abaisser le niveau de densité minimale à 0,5.</p>
G	<p>Les zones classées en UD1 dans le zonage (G) se retrouvent classées en catégorie F3 dans le périmètre d'intensification urbaine, ce qui correspond à un minimum de 0.50 m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière afin de prendre en compte le contexte urbain spécifique de la commune de Saint-Martin-d'Hères. En effet, cette commune regroupe une très grande majorité d'habitat collectif (avec notamment une part importante de logements locatifs sociaux). Dès lors, dans l'objectifs de conserver une diversité de typologie de logement sur la commune, le PLUi cherche à préserver, sur l'ensemble des quartiers martinérois, certaines zones pavillonnaires « homogènes » présentant notamment des qualités paysagères et architecturales spécifiques. L'objectif est de conserver une offre en logement « individuel » sur le territoire communal, attractive, afin de maintenir une diversité sociale à l'échelle de la commune et de ses quartiers.</p>

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PÉRIMÈTRES D'INTENSIFICATION URBAINE



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AUX PLANS DES FORMES URBAINES (PFU)

Le plan des hauteurs

Pour favoriser une transition plus graduée entre constructions nouvelles et constructions existantes, des adaptations de hauteurs pour les constructions nouvelles ont été prévues dans deux cas :

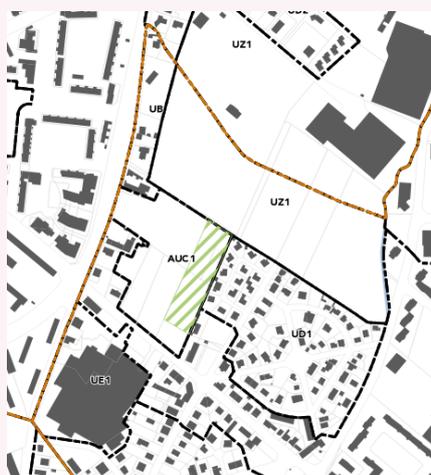
- > **Pour tenir compte de l'environnement bâti existant**, particulièrement quand les constructions existantes présentent une hauteur nettement inférieure à celle autorisée dans la zone où est défini le PFU : la hauteur maximale est fixée à 14 mètres aux pourtours :
 - De l'écoquartier Daudet (zone UCRU3) au lieu de 22 mètres sur le reste du secteur,
 - De la zone de future urbanisation de Rival (AUC1) au lieu de 20 mètres sur le reste du secteur.
- > Pour permettre la restructuration de la ZAE des Glairons avec des hauteurs maximales autorisées de 20 mètres autour de la rue Barnave et de 29 mètres autour de la rue Diderot.
- > **Pour tenir compte du gabarit de voirie** sur lequel les constructions nouvelles viennent s'adosser et assurer une transition entre les îlots de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri et la ZAE des Glairons : la hauteur maximale est fixée à 23 mètres le long de la rue des Glairons alors que l'ensemble de la zone UCRU1 peut accueillir des constructions allant jusqu'à 29 mètres.



Péri section centrale et ZA des Glairons



ZAC Daudet



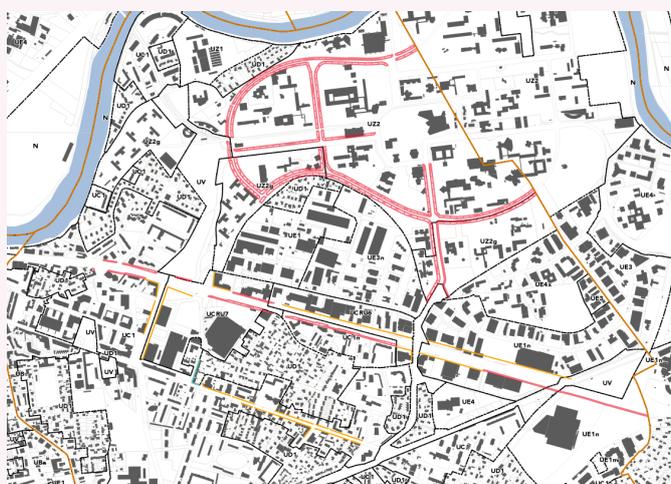
Site de projet « Rival »

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PLAN DES FORMES URBAINES (PFU)

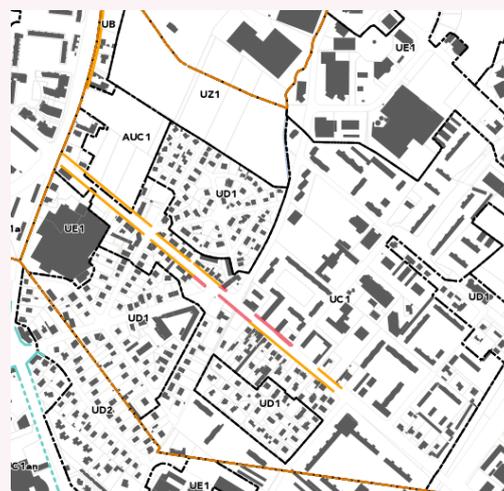
Le plan des implantations et des emprises

Les dispositions du plan des implantations et des emprises ont été mobilisées :

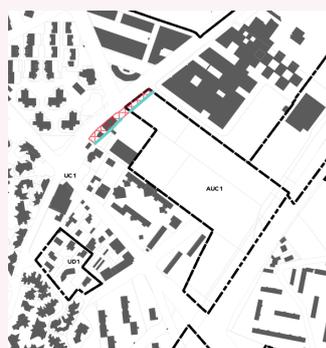
- > Pour favoriser la création d'un front urbain actif à l'alignement de l'espace public, avec la mise en place de différentes lignes d'implantation le long de certains axes structurants (notamment sur la rue Ambroise Croizat, l'avenue Gabriel Péri et l'avenue Marcel Cachin). L'implantation des nouvelles constructions à l'alignement permettra d'optimiser l'usage des tènements fonciers en vue de préserver des espaces végétalisés (à l'arrière des constructions) et d'accueillir des activités commerciales et des services en rez-de-chaussée. Ces dispositions sont complétées par des linéaires relatifs à la mixte commerciale et fonctionnelle.
- > Pour matérialiser des zones de recul obligatoires des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques avec l'usage de la marge de recul. Cet outil a été mobilisé :
 - Le long de la rue Marcel Cachin et de l'avenue Gabriel Péri afin de préserver des espaces non bâtis suffisamment conséquents pour faire évoluer, à terme, les espaces ouverts au public (garantir notamment une emprise constante non bâtie de 17 m pour la rue Marcel Cachin et de 43 m pour de l'avenue Gabriel Péri),
 - Au niveau du secteur « Guichard » (le long de la rue Henri Wallon) pour maintenir l'alignement existant au niveau du lycée pour les futures constructions,
 - À l'intérieur du Campus universitaire qui constitue une unique unité foncière et où les règles générales d'implantation vis-à-vis des voies et emprises publiques ne peuvent s'appliquer en son cœur. Cette marge de recul varie entre 5 et 10 mètres en fonction des sections de la voirie.
- > Pour conserver les implantations « historiques » des constructions du village, avec la mise en place de lignes d'implantation et de lignes de continuités obligatoires.



Avenue G. Péri, Campus et avenue A. Croizat



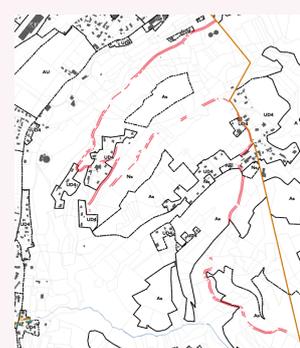
Avenue M. Cachin



Secteur de projet « Guichard »



Village



Route des Maquis

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE AU PLAN MASSE

Le périmètre du secteur à plan masse Langevin fait l'objet d'une veille foncière active afin de poursuivre la démarche d'acquisition foncière publique au fur et à mesure des ventes. Le PLU intègre donc les dispositions du projet en référence.

Les hauteurs

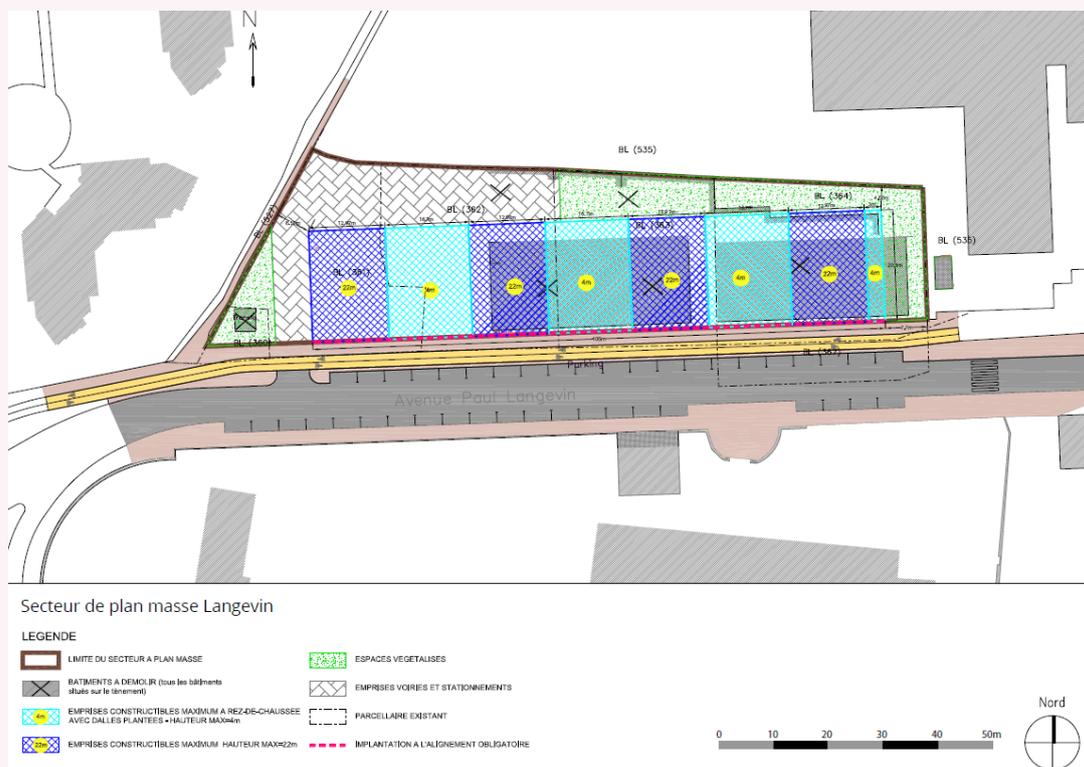
Pour créer un signal fort en entrée de ville tout en préservant des vues sur le grand paysage (Massif de la Chartreuse et colline du Murier), le couvent des Minimes et le couvent du Bon Pasteur, des variations de hauteurs sont prévues de manière à organiser un socle de stationnement sur lequel s'alternent quatre plots d'habitats :

- > Les plots ont une hauteur de 22m par rapport au sol. La zone UC1 limitant les hauteurs maximales à 20 m, une hauteur maximale supérieure est autorisée.

L'implantation et l'emprise

- > Pour structurer l'espace public par le bâti et améliorer l'image du quartier, **la construction est implantée à l'alignement sur toute sa longueur ;**
- > Pour densifier de manière qualitative ce tènement stratégique localisé en entrée de ville, le projet répond à des objectifs d'optimisation de l'emprise foncière :
 - Pour maintenir des vues ouvertes sur le grand paysage, les plots ont des dimensions plus importantes dans la profondeur du tènement plutôt que leur alignement : l'implantation du bâti par rapport à la limite séparative de fond de parcelle varie entre 4,5m et 14m au lieu de 11m minimum. L'implantation sur limite séparative n'est pas pertinente au regard des contraintes de stationnement et d'intégration du bâti dans son environnement urbain.
 - Pour assurer des dimensions de jardins suspendus généreuses et de larges percées visuelles, l'espace entre les plots est de 16,7m : l'implantation du bâti par rapport à la limite séparative ouest varie entre 8m et 21m, au lieu de 11m minimum.

Extrait du secteur de plan masse Langevin



FAIRE MÉTROPOLITE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES ET INCLURE LA NATURE EN VILLE ET RENFORCER LA BIODIVERSITÉ

La commune de Saint-Martin-d'Hères se développe des rives de l'Isère à la colline du Mûrier, marqueur paysager fort de la métropole.

La commune dispose d'une armature naturelle privilégiée, qu'elle s'est appliquée à innover dans les parties urbanisées. L'enjeu est donc de **préserver les espaces de nature existants et de conforter la présence de la nature en ville.**

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Renforcer la place de la nature dans les secteurs urbanisés
- Développer les continuités naturelles dans les secteurs urbanisés
- Améliorer et accroître les espaces cultivés en ville
- Protéger les espaces de nature remarquable

Les objectifs à l'échelle communale sont spatialisés de la manière suivante :

- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti** dans un tissu urbain en renouvellement
- **Innover la trame verte** dans les espaces urbanisés de la plaine
- **Préserver l'espace de nature de la colline du Mûrier**

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI DANS UN TISSU URBAIN EN RENOUVELLEMENT

Saint-Martin-d'Hères possède de nombreux lieux de valeur qui sont le reflet d'une histoire constructive dynamique. Il peut s'agir d'éléments bâtis structurants comme le couvent de Notre-Dame de la Délivrande et le secteur de Renaudie, mais aussi d'éléments plus ponctuels comme les œuvres d'art du Campus Universitaire. Dans un contexte de développement de la ville au sein de l'enveloppe urbaine existante, il est important de pouvoir **préserver et valoriser ces éléments de mémoire culturelle et de qualité paysagère.**

Déclinaisons communales

- **Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines de certains secteurs urbains** présentant des spécificités particulières : le Village, Cayrier, Cité Labeye, les faubourgs de Croix Rouge, le quartier Renaudie.
- **Préserver les éléments de patrimoine bâti marqueurs de l'histoire urbaine et culturelle de Saint-Martin-d'Hères** : le CERMO et les œuvres d'art sur le Campus Universitaire, la mosquée, Notre-Dame-de-la-Délivrande, Notre-Dame de la Salette, Renaudie, ...

Traduction réglementaire

- Classement en zone UA2 du secteur dit Village.
- Classement en zone UB du secteur Brun-Croix-Rouge en couture avec les anciens faubourgs de Grenoble.
- 29 éléments de patrimoine sont identifiés dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (pièce F2) :
 - *Éléments bâtis* : la place centrale du campus, 4 bâtis religieux, le vieux village, 3 ensembles bâtis modernes, une cité ouvrière (cité Labeye).
 - *Éléments ponctuels* : une vingtaine d'œuvres d'art.
 - Une protection de niveau 2 est appliquée pour la place centrale du campus.
- Inscription du secteur Brun-Croix-Rouge en ambiance « Faubourg » de l'OAP Paysage et Biodiversité.

INNERVER LA TRAME VERTE DANS LES ESPACES URBANISÉS DE LA PLAINE

Le développement de la qualité urbaine passe notamment par l'intégration et le confortement de la nature en ville. Cette trame verte se matérialise par la multiplication d'espaces verts publics et privés au sein du tissu urbain et le développement d'alignement végétal le long des voies principales permettant de faire la jonction entre les rives de l'Isère et la colline du Mûrier. Il s'agit notamment de privilégier la multifonctionnalité des espaces et la pérennisation des jardins familiaux.

Déclinaisons communales

- **Préserver et valoriser le réseau de parcs urbains structurants** de la commune : Jo Blanchon, coulée verte du Campus Universitaire, Danielle Casanova, Square du Font Populaire, jardins de Notre-Dame-de-la-Délivrande, parc du centre médico-social, stade Victor Hugo et jardins partagés attenants.
- **Créer une continuité verte entre la colline du Mûrier et les Berges de l'Isère** en couture du tissu urbain. Il s'agit notamment de conforter les grandes liaisons et continuités entre les quartiers au travers d'espaces verts publics, des jardins familiaux et des espaces publics diffus.
- **Préserver les éléments paysagers remarquables au sein du tissu urbain** : alignements d'arbres, parcs et jardins urbains, éléments de nature ordinaire, etc.

- **Valoriser les projets d'aménagement** en intégrant des éléments naturels et paysagers dans les nouvelles constructions.



- **Atténuer l'impact de la rocade sur le milieu urbain** en mettant en place un « puit à carbone »

Traduction réglementaire

- *Classement en zone UV des principaux parcs et jardins urbains.*
- *Près de 200 éléments de patrimoine paysager sont identifiés dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) :*
 - *Espace paysager : 2 parcs d'accompagnements, 20 parcs publics, 22 espaces de natures urbaines (jardins privés, bandes plantées, etc), plus d'une centaine d'arbres remarquables, plus d'une cinquantaine d'alignements végétaux, 12 boisements, 2 haies remarquables et la ripisylve des berges de l'Isère.*
 - *Une protection de niveau 2 est appliquée pour 2 jardins d'accompagnement et 20 parcs publics.*
 - *13 boisements sont protégés au titre des EBC.*
- *Classement en zone UV des espaces de nature ordinaire contribuant à conforter la trame verte au sein du tissu urbain.*
- *Application des orientations de l'OAP Paysage et Biodiversité : ambiances « plaine urbaine », « ville parc », « piémont » et « faubourg » des carnets de paysage « Vallée de l'Isère amont » et « Confluence grenobloise ».*
- *Disposition réglementaire sur la végétalisation des nouveaux projets dans chaque zone urbaine mixte, avec un taux de pleine-terre de 30% de l'unité foncière en zone UD1, de 60% en zone UD4 et variant de 10% à 20% en zone UC1.*
- *Disposition réglementaire sur la végétalisation des espaces de stationnement dans chaque zone urbaine mixte.*
- *Rédaction d'orientations spécifiques sur la qualité paysagère et la végétalisation dans les OAP sectorielles.*
- *Classement en zone UV des abords de la rocade.*

PRÉSERVER LA COLLINE DU MÛRIER

Déclinaisons communales

- **Protéger les réservoirs de biodiversité identifiés sur la colline du Mûrier** tout en valorisant l'usage agricole et récréatifs de ces espaces (parc Dubedout, ferme intercommunale, centre de loisirs, chemin de randonnées, ruchers familiaux, etc.).

- **Marquer la limite stratégique le long de l'avenue de la Galochère**
- **Limiter le développement urbain en pied de coteau et sur la colline du Mûrier.**

- **Préserver la connexion naturelle d'intérêt écologique de l'Isère et de ses berges.**



Traduction réglementaire

- *Classement en zone As des espaces agricoles cultivés et pâturés notamment ceux utilisés par la ferme intercommunale*
- *Classement en Ns des espaces de forêt et des espaces de nature non exploités par l'activité agricole.*

- *Classement en zone UD4 des hameaux constitués situés à l'est de l'avenue de la Galochère et en pied de coteau afin de limiter l'artificialisation dans ce secteur concerné par des risques de ruissellement et d'inondation en pied de versant.*

- *Classement en zone UD4 des hameaux de la colline du Mûrier dans une perspective de préservation de la biodiversité et des paysages de la colline du Mûrier. Le périmètre est tracé au plus près de l'habitat existant pour en limiter le développement.*

- *Zonage stationnement S6 sur la colline du Mûrier de manière à ne pas offrir trop de places de stationnement tout en prenant en compte que les alternatives à l'autosolisme sont moins présentes*

- *Classement en zone Ns de l'habitat ponctuel localisé sur la colline du Mûrier.*

- *Classement Ns des coteaux à l'est de l'avenue de la Galochère.*

- *Classement en N le long des berges de l'Isère.*

Déclinaisons communales

- Assurer la bonne insertion paysagère et urbaine des futures constructions au niveau du pied de colline à l'ouest de l'avenue de la Galochère.

Traduction réglementaire

- *Élaboration d'une OAP sectorielle « Alloves » n°67 qui précise les grandes intentions d'aménagement sur ce secteur dès lors qu'il sera ouvert à l'urbanisation (cf. partie 2 - Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement).*
- *Prise en compte des orientations d'aménagement définies dans l'OAP Paysage et Biodiversité : ambiance « plaine urbaine » à l'ouest de l'avenue de la Galochère et ambiance « piémont » à l'est de l'avenue de la Galochère.*

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 AINSI QUE LA MOBILITÉ RÉSIDENIELLE

La commune a connu ces dernières années une croissance démographique relativement importante à l'échelle de la Métropole grenobloise, grâce à un niveau de construction dynamique. Aujourd'hui, les enjeux sociodémographique et résidentiel sont les suivants : **fidéliser les ménages, faire face au vieillissement de la population** à travers une offre en logements diversifiée, poursuivre la politique favorisant la **mixité sociale, minimiser le risque de déqualification des copropriétés privées et du parc public ancien**. Consciente du besoin en logements et de son positionnement stratégique au cœur de la Métropole, elle poursuit **l'aménagement de projets urbains structurants** dans une logique de **diversification de l'offre en logements et de mixité sociale** en menant une politique active d'acquisition foncière sur l'ensemble de la ville.

Un **Plan Stratégique Local de Grenoble-Saint-Martin-d'Hères**, dans la suite du Grand Projet de Ville (GPV), concerne une grande partie des quartiers situés au sud-ouest de la commune de Saint Martin d'Hères et Grenoble à l'ouest. **Différentes opérations ont été réalisées dans ce cadre. Pour autant, des dysfonctionnements persistent :**

- Le quartier Renaudie fait l'objet d'une étude spécifique et d'un plan guide : des interventions sont prévues en 4 phases. Le parc social a fait l'objet de travaux de réhabilitation mais les copropriétés privées sont restées en l'état. Leur réhabilitation est une priorité pour les années à venir. Par ailleurs, d'autres actions relevant de l'aménagement de l'espace public, de la gestion du stationnement, des déchets, de la résidentialisation sont également prévues.
- La copropriété privée de Champberton a été acquise par un bailleur social qui réalise des travaux de réhabilitation des logements, l'ensemble des espaces extérieurs sera réaménagé par la ville.
- La tour Verlaine (pied d'immeuble), dans le secteur Henri Wallon, devrait également être réhabilitée avec un repositionnement des lieux d'activités de la ville/CCAS et de l'agence de l'OPAC 38.

La question de l'équilibre social de ces quartiers sera également au cœur de la politique d'attribution de logements locatifs sociaux.

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
- 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
- Assurer l'accueil et l'habitat des gens du voyage
- Valoriser la place des quartiers prioritaires et des équipements comme des atouts pour imaginer la Métropole de demain

Déclinaisons communales

- **Poursuivre la réhabilitation du parc de logements existants publics et privés**, et la requalification des espaces extérieurs.
- **Valoriser le quartier de Renaudie.**
- **Permettre le renouvellement du parc social** et diversifier l'offre en logement existante.
- **Permettre l'évolution de l'aire d'accueil des gens du voyage** 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*
- *Classement de l'ensemble immobilier de Renaudie au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2.*
- *Délimitation de secteurs de mixité sociale (SMS) : toute opération de 20 logements et plus ou 1400 m² de surface de plancher doivent comporter au moins 15% ou 25% de logements sociaux selon les secteurs (cf. Encart portant sur la justification complémentaire relative à la mixité sociale).*
- *Délimitation d'un emplacement réservé pour la réalisation d'au moins 34 logements sociaux et 2 380 m² de surface de plancher sur le secteur Langevin en lien avec la déclaration d'utilité publique portée sur ce secteur.*
- *Classement de l'aire d'accueil existante en UE1v.*



JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

La commune de Saint-Martin-d'Hères 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 1er janvier 2017, le taux de LLS s'élevait à 41, 56%. La commune n'a donc pas de rattrapage à effectuer. Pour permettre le renouvellement du parc existant, poursuivre la diversification de l'offre en logements sur l'ensemble du territoire communal, et répartir l'offre en logement social sur tout le territoire, le PLUi prévoit deux types de secteurs de mixité dans les opérations de taille significative :

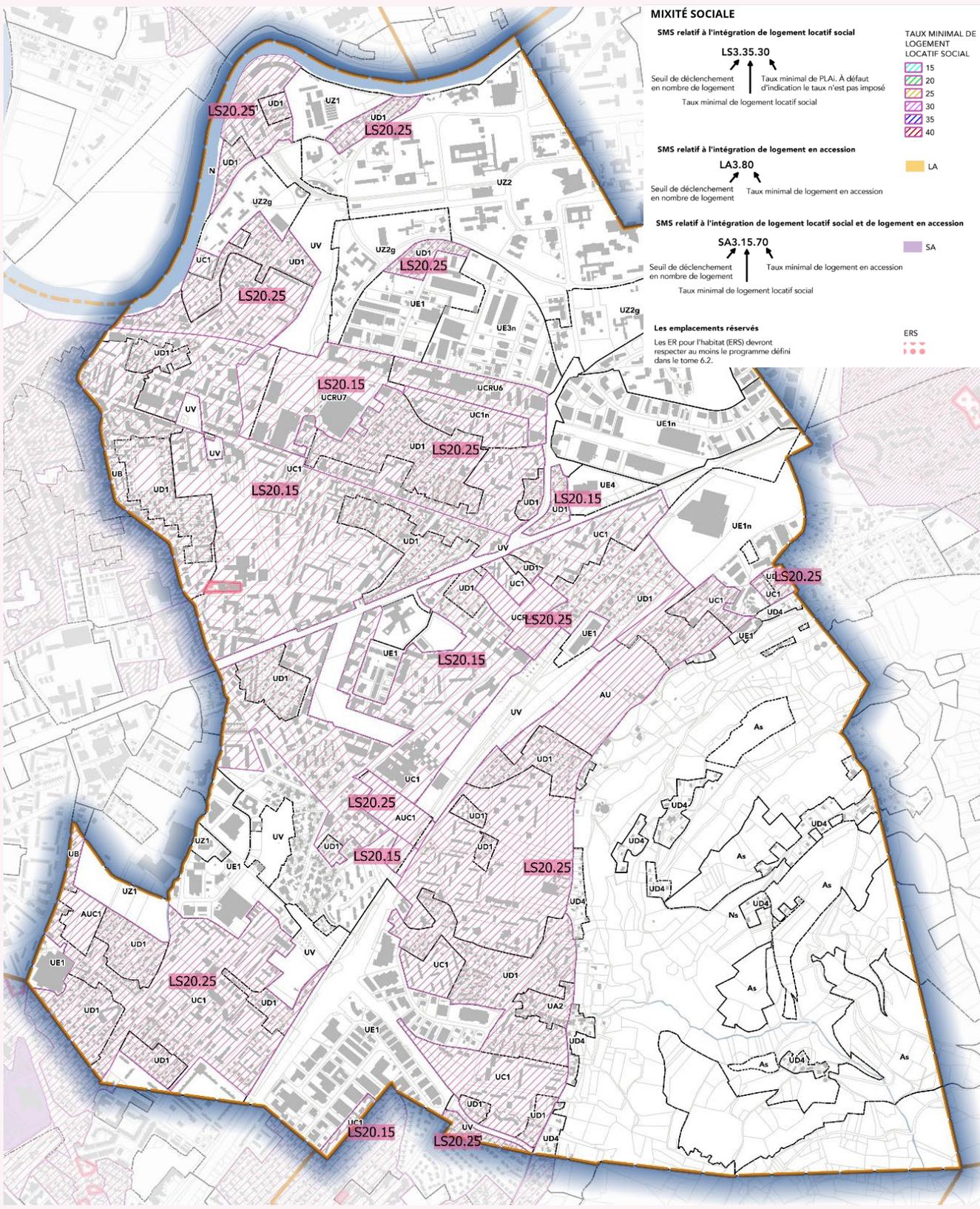
- > Un secteur de mixité sociale obligeant à disposer d'au moins 15 % de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 20 logements ou 1 400 m² de surface de plancher dans les secteurs disposant déjà d'une offre sociale et dans les secteurs de renouvellement urbain conséquent.
- > Un secteur de mixité sociale obligeant à disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 20 logements ou 1 400 m² de surface de plancher. Ce secteur couvre notamment des futures opérations d'aménagement d'ensemble. Dans ce cas, cette disposition vise à permettre des opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs.

Un emplacement réservé sur le secteur de plan masse Langevin complète ces dispositions avec une programmation d'au moins 34 logements locatifs sociaux ou 2 380 m² de surface de plancher dédiée.

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 conventionnement du parc privé et 5 logements en moyenne par an en acquisition-amélioration.

Enfin, par la présence du Campus Universitaire sur son territoire, la commune dispose d'une offre en « logement étudiant » significative : un peu moins de la moitié de son offre en logement social est du logement étudiant. Les 3 secteurs indicés « g » sur le Campus Universitaire permettent la requalification des bâtiments existants et l'accueil de nouvelles constructions à usage d'hébergement.

Extrait de l'atlas de la mixité sociale (document graphique C2)



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA MÉTROPOLE

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

L'activité économique a depuis toujours façonné la ville. Saint-Martin-d'Hères a su, au fil de son histoire, **développer une mixité urbaine, refusant d'être uniquement résidentielle et assumant ses fonctions de ville d'accueil du Campus Universitaire et de pôle d'emplois**. Face aux évolutions du monde industriel, artisanal et commercial, les zones économiques dédiées sont appelées à se renouveler. Pour Saint-Martin-d'Hères, l'heure n'est plus à la création de nouvelles zones économiques mais à leur **requalification et repositionnement en lien notamment avec le Campus Universitaire et le développement du « pôle santé » dans la polarité Nord-Est**.

Rappel des orientations du PADD

- Poursuivre le développement et la qualification des sites stratégiques dédiés au tryptique « université / recherche / industrie »
- Renforcer les synergies entre secteurs économiques pour assurer une dynamique économique et de création d'emploi
- Assurer une offre équilibrée et suffisante de capacités d'accueil pour l'implantation et le développement des entreprises
- Développer les sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain
- Affirmer la ou les vocations des zones d'activités de la Métropole et leurs complémentarités

Déclinaisons communales

- **Pérenniser la diversité de l'activité économique industrielle et artisanale.**
- **Dédier 9 secteurs** au développement et au confortement de l'activité économique industrielle et artisanale.

- **Mettre en cohérence les vocations des zones d'activité de part et d'autre des limites communales** (Champ-Roman/Mayencin) dans une logique de développement économique à l'échelle pluri-communale

Traduction réglementaire

- Classement en UE1 de la ZA Pré-Ruffier, de la ZI Sud, de la ZA du Bourgamon, du tènement Europliage et du tènement de SGL Group, de l'espace ZAC Centre, classement en UE1n d'une partie de la ZA de Champ Roman, de la ZA Portes du Grésivaudan, de la ZA Artiparc.
- Zonages stationnements des différentes zones d'activités en secteurs S2, S3, S4 en fonction de la desserte en modes alternatifs.
- Zonage stationnement C sur la ZI Bourgamon, définie en tant que ZACOM 3 au document de SCoT.
- Classement en UE3 et UE4x des parties Nord et Est de Champ Roman en lien avec la proximité du Campus universitaire et de la zone économique de Mayencin sur Gières.

Déclinaisons communales

- **Engager un renouvellement urbain de la zone économique des Glairons** pour mieux intégrer le tissu économique dans la ville et consolider le tryptique « université / recherche / industrie » aux portes du Campus universitaire

- **Développer de nouveaux programmes** (tertiaires urbain – innovation – recherche – développement – pôle santé – pôle construction durable du CSTB...) **bénéficiant de l'effet levier de grands projets**, notamment dans le cadre du renouvellement urbain de l'avenue Gabriel Péri et de la poursuite de la requalification du Campus universitaire.



- **Réduire globalement la place du commerce au bénéfice d'autres activités économiques ou d'autres fonctions** en interdisant les nouveaux commerces dans les zones économiques dédiées situées le long et à proximité de la rocade et aux pourtours de l'avenue Gabriel Péri.

Traduction réglementaire

- *Classement en UE1 de la partie ouest de la ZA Glairons, de la partie sud de la ZA Champ Roman.*
- *Classement en UE3n de la partie est de la ZA des Glairons favorisant la mutation des activités économiques.*
- *Classement UE4x de la partie nord de Champ Roman marquant la présence des activités tertiaires et à forte valeur technologique.*

- *Autorisation d'une mixité de fonctions dont le tertiaire (bureaux) dans les zones UCRU6 et 7 en lien avec la proximité du Campus universitaire et la très bonne desserte en TC structurants.*
- *Classement UE4x, UE3 et UE3n sur Champ Roman et Glairons.*

- *Exclusion des zones économiques dédiées de l'espace de développement commercial ainsi que des zones urbaines mixtes situées aux abords de l'avenue Gabriel Péri sauf une partie de la zone UCRU7 correspondant à la ZAC Neyrpic.*
- *Délimitation d'une CUC de proximité de périmètre réduit sur la ZI Sud et la ZA Pré-Ruffier pour conforter l'existant uniquement et/ou répondre aux besoins des salariés de ces zones.*
- *Délimitation d'un secteur « n » interdisant le commerce de gros sur les zones économiques en renouvellement comme les Glairons (UE3) et à proximité de l'Avenue Gabriel Péri et de l'échangeur autoroutier (UE1 de Portes du Grésivaudan, Champ Roman et Artiparc) afin de favoriser le changement de modèle d'urbanisme commercial.*

Déclinaisons communales

- **Inscrire les secteurs urbains dédiés à l'accueil d'activité économique dans une logique de qualité environnementale** (insertion paysagère, desserte multimodale, ...).

Traduction réglementaire

- *Inscription des ZA Glairons et Champ Roman dans le périmètre de l'OAP Paysage et Biodiversité : ambiance « ville parc » du carnet de paysage « Vallée de l'Isère amont ».*
- *Définition d'orientations d'aménagements spécifiques sur la qualité paysagère dans l'OAP sectorielle n°65 « Section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons » (cf. partie 2 - Justification des choix retenus pour établir les OAP et le règlement).*
- *Délimitation d'un ER entre la rue Champ Roman et l'avenue Gabriel Péri pour la création d'une nouvelle voie.*
- *Délimitation d'un ER rue Saint-Just pour la création d'un cheminement cyclable.*

METTRE L'OFFRE DE MOBILITÉ AU SERVICE DE LA MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE SES LIENS AVEC LES TERRITOIRES DE LA GRANDE RÉGION GRENOBLOISE ET CRÉER LES CONDITIONS D'UNE MOBILITÉ APAISÉE AU SERVICE DES RELATIONS DE PROXIMITÉ

FAVORISER LA MAÎTRISE DES DÉPLACEMENTS

Bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun au nord de la rocade et d'un réseau piéton/cycles en développement, Saint-Martin-d'Hères s'est inscrite depuis de nombreuses années dans une politique de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Le Plan Local de déplacements (PLD) de Saint-Martin-d'Hères s'appuie sur une organisation de la ville permettant de **développer et de favoriser l'usage des transports en commun et des modes actifs**, et sur la mise en place d'une **politique de stationnement** en cohérence avec la desserte en transports en commun.

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer le maillage du réseau structurant de transport collectif dans le cœur métropolitain
- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports
- Faciliter l'usage de la marche pour tous
- Traduire l'ambition d'un fort développement de l'usage du vélo dans les déplacements du quotidien
- Améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines
- Optimiser l'offre de stationnement
- Améliorer le fonctionnement et l'intégration urbaine des grandes voiries

Déclinaisons communales

- Favoriser la création d'un site propre pour un transport en commun sur la séquence « Est » de l'avenue Gabriel Péri afin d'améliorer la performance des lignes de bus, notamment les lignes chrono.
- Prévoir les emprises foncières nécessaires à l'aménagement d'un transport collectif en site propre en prolongement de la ligne D en direction de Grand Place.



Traduction réglementaire

- Inscription de marges de recul, sur le plan des formes urbaines : implantations et emprises, pour conserver un gabarit de 43 m de l'avenue Gabriel Péri.
- Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'une ligne de transport en commun structurante dans le prolongement de la rue de la Mogne.

Déclinaisons communales

- **Faciliter la traversée des grands tènements** et coupures urbaines pour les vélos et les piétons.



- **Permettre la mise en place du réseau Chronovélo.**
 - **Renforcer les itinéraires sécurisés au sein du cœur métropolitain** pour faciliter l'usage du vélo et développer la marche à pied.
-
- **Mettre en adéquation l'offre de stationnement avec l'offre de transport en commun.**
 - **Prévoir le stationnement vélo dans les nouveaux projets.**

Traduction réglementaire

- *Inscription d'orientations d'aménagement spécifiques concernant la réalisation de cheminements dédiés aux modes actifs dans les OAP sectorielles.*
 - *Inscription des ER dans le prolongement de la rue Georges Perec et entre le campus et la ZA des Glairons à l'atlas des emplacements réservés pour permettre la traversée de la ZA des Glairons pour relier l'avenue Gabriel Péri et le Campus universitaire.*
 - *Délimitation d'un ER du couvent des Minimes à la rue Paul Langevin pour la création d'un cheminement piéton.*
 - *Délimitation d'un ER entre la rue du Tour de l'Eau et la résidence Condillac pour la création d'un cheminement piéton-cycle.*
-
- *Délimitation d'emplacements réservés pour la création de pistes cyclables rue Saint-Just et le long de l'avenue Marcel Cachin.*
 - *Délimitation d'un ER le long des berges de l'Isère pour l'élargissement d'un cheminement cyclable d'intérêt départemental.*
 - *Délimitation d'un ER avenue de la Commune de Paris pour l'élargissement du carrefour avec l'avenue G. Péri.*
-
- *Inscription de trois secteurs de stationnement à l'atlas du stationnement qui règlementent le stationnement véhicules et vélos en fonction de l'offre en transport en commun :*
 - *S2 dans les secteurs très bien desservis par les modes alternatifs, notamment dans les secteurs à proximité des arrêts de tramway*
 - *S3 dans les secteurs desservis par les modes alternatifs, notamment dans les secteurs à proximité des arrêts de lignes de bus de haute fréquence*
 - *S4 tenant compte de la situation en cœur métropolitain mais d'un niveau plus faible de desserte par les modes alternatifs*
 - *Secteur C pour ce qui concerne la ZI Bourgamon définie en tant que ZACOM 3 au document de SCoT.*

ADAPTER LA MÉTROPOLE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PRÉSERVER LA SANTÉ DE TOUS LES HABITANTS EN RÉDUISANT LEUR EXPOSITION AUX NUISANCES

CONSTRUIRE UNE VILLE DURABLE ET AGRÉABLE À VIVRE

Située dans le cœur dense de la Métropole et traversée par des infrastructures routières au trafic important, Saint-Martin-d'Hères doit notamment faire face aux impacts négatifs sur la santé des habitants de l'augmentation de la chaleur en milieu urbain, et de l'exposition des populations aux nuisances et pollutions. Il s'agit donc **d'adapter les projets et les aménagements publics au changement climatique** notamment par **l'augmentation de la végétalisation et de réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques et aux nuisances** en agissant sur l'implantation des constructions.

Rappel des orientations du PADD

- Adapter la Métropole au changement climatique
- Réussir la transition énergétique de la Métropole
- Créer des espaces publics de qualité
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales
- Réduire l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques
- Limiter l'exposition des populations aux autres nuisances

Déclinaisons communales

- **Engager les nouveaux projets dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE)** : réduction des îlots de chaleur, usages des énergies renouvelables, etc.

- **Gérer sur place les eaux pluviales.**



Traduction réglementaire

- *Disposition réglementaire sur l'intégration des énergies renouvelables dans chaque zone urbaine mixte.*
- *Rédaction d'orientations spécifiques sur la création d'espaces communs de qualité dans les OAP sectorielles.*
- *Classement des parcs et zones vertes en zone UV pour limiter les îlots de chaleur urbain, absorber une partie des polluants (« puits à carbone ») et éloigner les constructions à usage d'habitation le long de la rocade.*
- *Disposition réglementaire sur la gestion des eaux pluviales dans chaque zone urbaine mixte.*
- *Rédaction d'orientations spécifiques sur la gestion des eaux pluviales dans les OAP sectorielles.*

Déclinaisons communales

- **Obliger le raccordement au chauffage urbain** dans les secteurs desservis par le réseau de chaleur
- **Faciliter la réhabilitation des logements privés et publics anciens**
- **Eloigner les futures constructions des nuisances de la Rocade** en créant une zone verte de transition et un puit à carbone
- **Limiter l'effet « canyon urbain » le long des axes structurants** comme l'avenue Gabriel Péri et la rue Marcel Cachin



Traduction réglementaire

- *Disposition réglementaire incluse dans chaque zone urbaine mixte.*
- *Intégration de dispositions réglementaires spécifiques en cas de réhabilitation des constructions existantes dans les zones urbaines mixtes : surfaces végétalisées, stationnement.*
- *Classement en zone UV les secteurs non urbanisés situés le long de la rocade.*
- *Rédaction d'orientations d'aménagement spécifiques sur la prise en compte de la rocade dans l'OAP sectorielle des Alloves.*
- *Rédaction d'orientations d'aménagement spécifiques sur la modulation de la hauteur des constructions dans les OAP sectorielles de « Rival » et « Section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons ».*
- *Inscription d'ER permettant la création de voies et de cheminements piétons/cycles permettant la matérialisation de ruptures physiques facilitant la circulation de l'air permettant de dissiper les polluants.*
- *Application des orientations de l'OAP Qualité de l'air à proximité du boulevard périphérique métropolitain et des axes urbains structurants.*

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	59,1
Zones naturelles	165,6
Zones urbaines	708,9
Zones à urbaniser indicées	6,7
Zones à urbaniser strictes	10,4

2

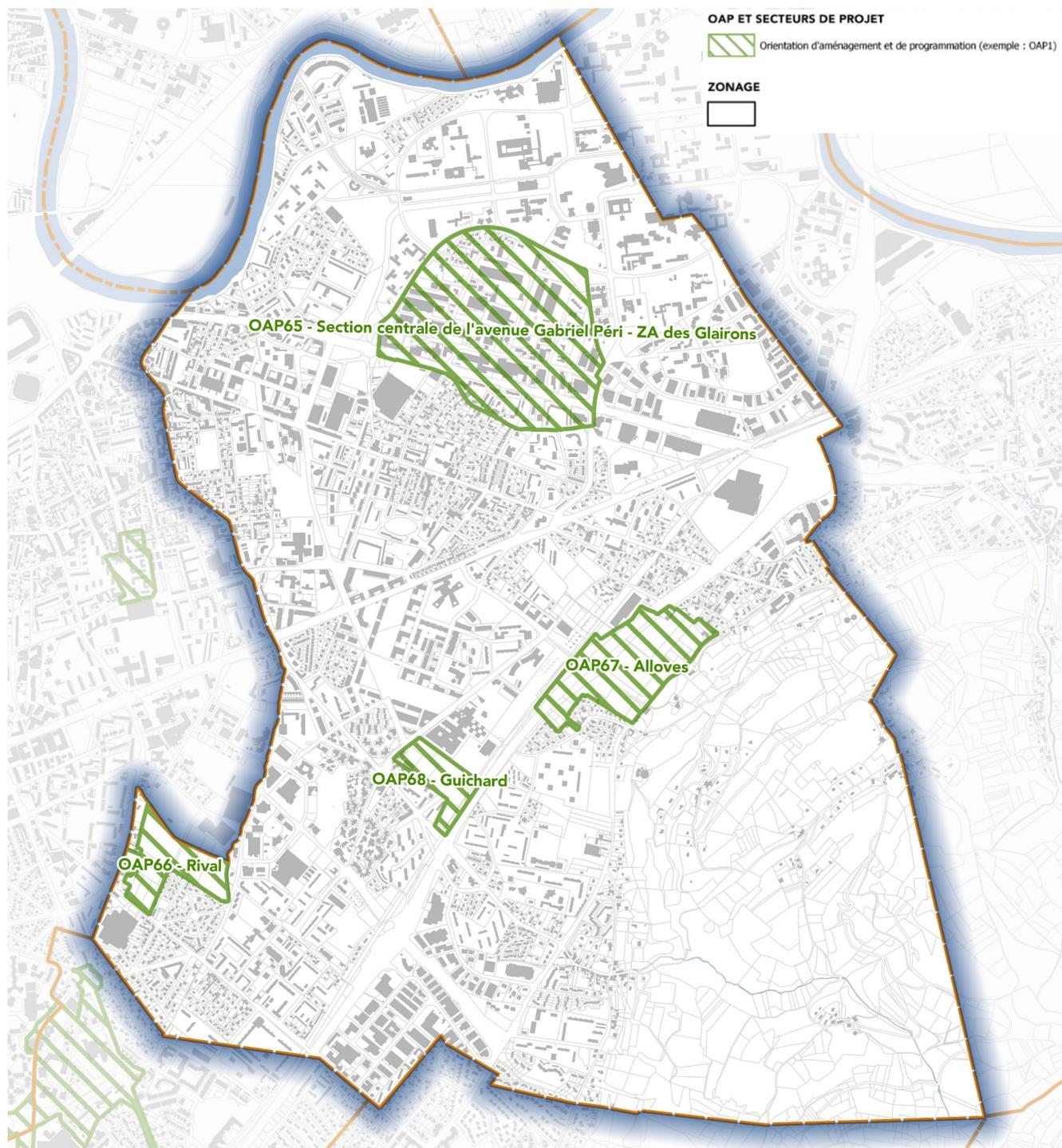
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

L'ambition de renouvellement urbain portée sur la section centrale de l'avenue Gabriel Péri, ainsi que les objectifs de requalification de la zone économique des Glairons et d'ouverture sur le Campus Universitaire se traduisent par des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques définies dans l'OAP sectorielle « Péri-section centrale ».

Par ailleurs, Saint-Martin-d'Hères dispose aujourd'hui encore de trois sites non bâtis de superficie importante à l'échelle de la Métropole, et plus particulièrement pour le cœur métropolitain. Soumis à une diversité d'enjeux environnementaux et urbains, l'urbanisation de ces sites doit faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans un souci d'optimisation des moyens financiers, les secteurs les mieux équipés sont à privilégier dans le phasage de l'urbanisation.

Localisation des sites d'OAP



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°65 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « SECTION CENTRALE DE L'AVENUE GABRIEL PÉRI – ZA DES GLAIRONS »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire de l'OAP est situé dans **le secteur de la polarité « Nord-Est » du territoire de Grenoble-Alpes Métropole**, au nord de la commune de Saint-Martin-d'Hères et en frange du Campus universitaire. L'OAP (45 ha) inclut la zone d'activité économique des Glairons au nord du site et la section centrale de l'avenue Gabriel Péri au sud du site. Elle s'insère entre les deux entrées du Campus universitaire : Doyen Louis Weil à l'ouest et Georges Sadoul à l'Est.

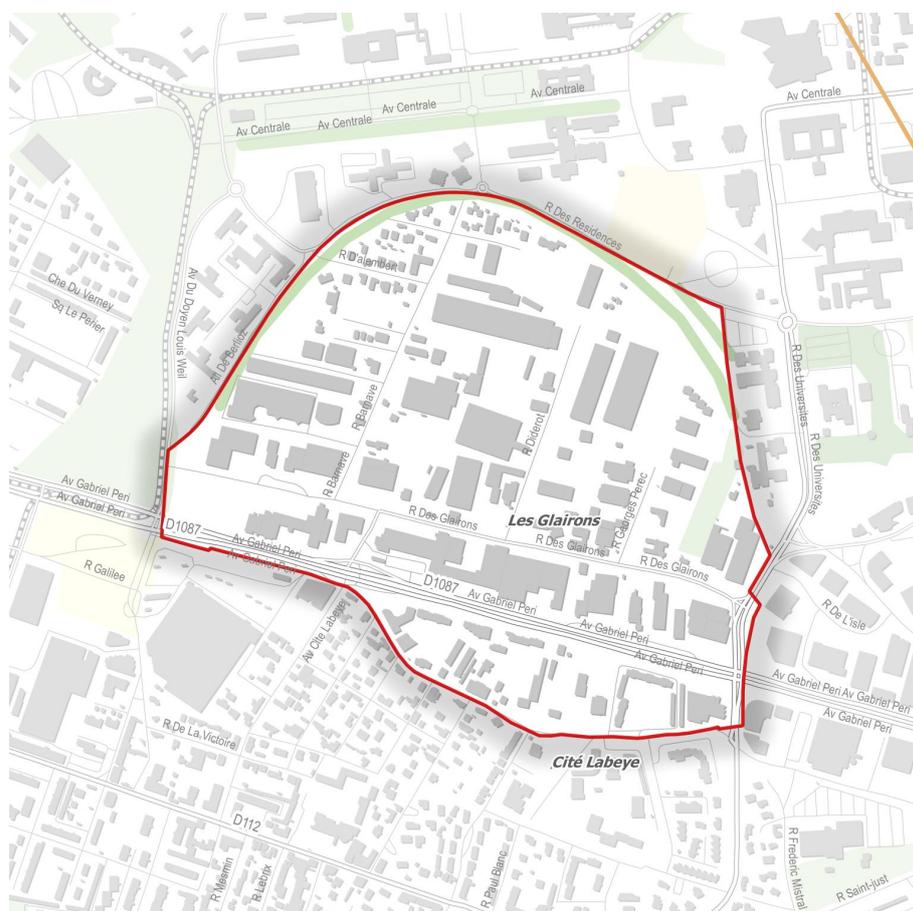
Réalisée sur un territoire de plaine inondable au début des années 1950, pour désengorger l'avenue Ambroise Croizat puis doublée dans les années 1960 dans la dynamique des jeux olympiques, **l'avenue Gabriel Péri a généré la constructibilité de grands secteurs monofonctionnels idéalement situés à proximité du centre-ville de Grenoble** en repoussant les limites de l'urbanisation jusqu'à d'anciennes boucles de l'Isère (création de la ZA des Glairons) avant d'atteindre le lit endigué actuel de l'Isère (création du Campus Universitaire),

Depuis de nombreuses années, **la commune de Saint-Martin-d'Hères a posé les bases d'une mutation progressive mais en profondeur de l'avenue Gabriel Péri et ses abords**, axe structurant de la Ville et produit de l'urbanisme commercial des années 70, pour construire un modèle plus urbain et plus mixte, associant dans les mêmes bâtiments logements, commerces et/ou activités, le long d'une avenue réaménagée, paysagée et apaisée, donnant leur place à toutes les mobilités.

À plus grande échelle, **la mutation de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri et de la zone d'activités des Glairons, objet de la présente OAP, s'inscrit dans la stratégie globale de renouvellement et de requalification des grands espaces économiques du nord de la commune**, en lien avec l'affirmation de la polarité « Nord-Est » de la métropole et la volonté partagée d'ouvrir le Campus Universitaire sur la ville à travers l'opération "campus".

L'arrivée de la ligne C du tramway sur l'avenue Gabriel Péri a permis une requalification de l'avenue dans sa partie ouest entre Grenoble et l'entrée Doyen Louis Weil du Campus Universitaire (réaménagement de voirie, végétalisation, aménagements de trottoirs et de pistes cyclables, opérations immobilières qualitatives incluant de nouveaux commerces et services en rez-de-chaussée des bâtiments...). L'objectif de l'OAP est **d'accompagner cette dynamique de renouvellement urbain sur la section centrale de l'avenue Gabriel Péri** en affirmant ses liens avec le Campus Universitaire à travers une ZA des Glairons redynamisée par l'amélioration de sa structure viaire et le renouvellement de ses activités.

Localisation du site



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Faire du renouvellement urbain une priorité pour la métropole, (notamment favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain)
- Développer un réseau de centralités et d'axes métropolitains (notamment engager la requalification urbaine et paysagère de l'avenue Gabriel Péri à Saint-Martin-d'Hères par le traitement d'un front urbain sur sa section centrale, intégrant la mixité fonctionnelle et limitant la place de la voiture au profit des cheminements piétons et cycles)
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment valoriser les points de vue sur le grand Paysage Requalifier les abords des voies structurantes urbaines et les entrées de ville)
- Développer des sites stratégiques qui participent au rayonnement métropolitain (notamment conforter les sites stratégiques existants telle que la zone d'activités des Glairons)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)
- Optimiser l'offre de stationnement (notamment favoriser l'intégration urbaine et paysagère des espaces de stationnement en surface ou en ouvrage)

L'objectif sur ce secteur est de permettre la transformation de l'avenue Gabriel Péri en boulevard urbain en lien avec la restructuration urbaine de la zone des Glairons et d'inscrire cette restructuration en lien avec le Campus Universitaire.

Les orientations de l'OAP « Section centrale de l'avenue Gabriel Péri – ZA des Glairons » sont cohérentes avec les orientations du PADD notamment sur les thèmes de la **requalification urbaine et paysagère, de la mobilité apaisée** :

- Renforcer le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics et mailler le secteur avec les espaces urbains environnants
- Recoudre la zone d'activités des Glairons avec ses territoires limitrophes (avenue Gabriel Péri – Campus Universitaire)
- Favoriser la mixité urbaine fonctionnelle et accompagner le renouvellement de la rive nord de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri pour en faire un quartier dense, mixte et apaisé

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

L'avenue Gabriel Péri est un axe métropolitain majeur qui présente des capacités d'évolution urbaine permettant de répondre à des objectifs de renouvellement et d'intensification. Situé dans le cœur métropolitain, l'axe fait une limite entre un secteur sud résidentiel et un secteur nord à vocation économique, la zone des Glairons, et commercial. Le secteur présente ainsi des enjeux de renouvellement d'image d'une entrée de ville peu qualitative, avec un souhait de mutation d'un modèle d'urbanisme commercial en déclin au profit de la création de quartiers animés et mixtes, intégrés au secteur élargi (Neyrpic, Portail Rouge, Glairons, Campus).

Tout en répondant aux objectifs du SCOT et du PLH en matière de production de logements, notamment sur les périmètres d'intensification urbaine situés le long des axes structurants de transport en commun, la mutation urbaine de l'axe G. Péri en boulevard urbain doit être engagée sur la base d'un projet d'ensemble cohérent en lien avec les tissus environnants, notamment avec la restructuration et le décloisonnement de la zone d'activité économique des Glairons.

- > Il est nécessaire de prendre en compte les contraintes d'un processus au long cours de renouvellement urbain mixte.
- > Il est nécessaire de porter une vision d'ensemble sur l'aménagement de ce secteur pour donner des éléments de composition urbaine permettant un aménagement et un renouvellement urbain de qualité notamment concernant l'organisation des îlots qui devront s'adapter aux contextes programmatiques et spatiaux du secteur.

Règlement (écrit et graphique)

- Classement en zone UCRU6 de la partie nord de l'avenue Gabriel Péri comprise entre la rue J. Grimaud, la rue G. Sadoul et la rue des Glairons ainsi que du tènement foncier situé à l'angle sud-ouest de l'avenue Péri et de la rue Georges Sadoul pour marquer une entrée plus urbaine dans le cœur d'agglomération et permettre le renouvellement urbain mixte de ce secteur en autorisant l'implantation de logements, de bureaux, de services accueillant une clientèle, mais en limitant l'implantation de commerce de détail et de proximité et en interdisant le commerce de gros.
- Classement de la section ouest de Péri en zone de renouvellement urbain UCRU7 (en lien avec le périmètre de la ZAC Neyrpic). Ouverture de la zone UCRU7 à l'ensemble des destinations et sous-destinations. Seules les constructions et installations liées à une exploitation agricole ou sylvicole, et celles destinées au commerce de gros sont interdites conformément aux dispositions de la ZAC en vigueur.
- Classement de la partie Est de la ZA des Glairons en UE3n pour poursuivre le renouvellement d'accueil des activités économiques engagé avec l'implantation des archives départementales.
- Classement de la partie ouest de la ZA des Glairons en UE1 permettant de maintenir dans le cœur métropolitain des activités artisanales et industrielles, et du commerce de gros.
- Classement en zone UC1 des secteurs d'habitat collectif situé au sud de l'avenue Gabriel Péri favorisant l'évolution qualitative de ces secteurs.
- Classement en zone UD1 pour les secteurs d'habitations pavillonnaires au nord-ouest de la zone des Glairons favorisant une évolution graduée par rapport à l'environnement bâti existant.
- Délimitation d'un périmètre d'intensification urbaine obligeant une densité minimale d'au moins 0,7 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F5).

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Renforcer le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics et mailler le secteur avec les espaces urbains environnants

L'axe de Gabriel Péri fait la transition entre des espaces habités et la zone d'activités des Glairons, elle-même en frange avec le Campus universitaire. La mutation du secteur, organisé aujourd'hui autour de l'automobile, vers un modèle plus urbain et plus mixte (bâtiments associant logements, commerces et/ou activités) nécessite une avenue réaménagée, paysagée et apaisée et qui donne place à toutes les mobilités. La requalification en boulevard urbain de G. Péri doit s'accompagner ainsi d'aménagement d'espaces publics adaptés et de qualité.

- > Il est nécessaire d'assurer la qualité des espaces publics et d'en organiser le maillage pour assurer la qualité du projet de requalification urbaine.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « renforcer le rôle fédérateur et la qualité des espaces publics et mailler le secteur avec les espaces urbains environnants »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par la prolongation la rue Diderot vers le Sud pour créer une connexion avec l'avenue Gabriel Péri afin de morceler la section centrale de l'avenue en plusieurs îlots et permettre un nouvel accès à la zone d'activités des Glairons dans le cadre de sa requalification. → Par la transformation de l'avenue Gabriel Péri en un boulevard urbain au gabarit suffisant pour permettre l'implantation d'un TCSP (Transport Collectif en Site Propre), une meilleure organisation des carrefours, des continuités et traversées piétons /cycles sécurisées et des aménagements paysagers structurants, en prolongement de la section déjà réaménagée en direction de Grenoble. → Par la suppression des contre-allées et la limitation du stationnement et des accès parkings des nouvelles constructions sur l'avenue Gabriel Péri au profit de trottoirs suffisamment dimensionnés pour rendre attractifs les déplacements piétons. → Par la création d'une connexion entre l'avenue Gabriel Péri et la rue Georges Pérec pour assurer une meilleure continuité des déplacements piétons et cycles dans une logique de développement d'une vie de quartier, de desserte de la ZA des Glairons et de connexion avec le Campus Universitaire. → De plus, les orientations des ambiances paysagères Plaine urbaine pour les abords de l'avenue Gabriel Péri et Ville Parc pour la zone des Glairons complètent ces principes pour assurer un renouvellement urbain plus qualitatif.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure le maillage viaire tous véhicules à créer en prolongement de la rue Diderot, la requalification urbaine des voiries (rue des Glairons, avenue Gabriel Péri) ainsi que les maillages viaires végétalisés tous véhicules et piétons-cycles à créer sur la rue Georges Pérec. → Les espaces publics urbains à aménager sont représentés de part et d'autre de la section centrale pour la mutation à vocation d'habitat avec une requalification urbaine des voiries.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, trois emplacements réservés ont été délimités pour des créations de voies entre l'avenue G. Péri et les rues Diderot, G. Pérec et J-J. Rousseau. → Délimitation du zonage stationnement S2 sur la section de G. Péri afin de mettre en cohérence l'offre de stationnement avec la desserte en transport en commun. → Inscription d'une marge de recul au Plan des Formes Urbaines pour maintenir une emprise totale de l'avenue Gabriel Péri à 43 mètres (voirie, stationnement et espaces publics attenants) → Inscription de lignes d'implantation au plan des implantations et des emprises du plan des formes urbaines (PFU) pour structurer le front bâti actif.

Recoudre la zone d'activités des Glairons avec ses territoires limitrophes (avenue Gabriel Péri et Campus Universitaire)

La zone des Glairons est aujourd'hui insérée entre le front bâti commercial de l'avenue Gabriel Péri et le Campus Universitaire et possède des logiques et fonctionnements très automobiles. Permettre la connexion de la zone d'activités avec les espaces habités du cœur métropolitain et le Campus universitaire participera à la requalification de ces tissus d'activités relativement peu denses et désordonnés. La zone doit s'articuler avec la mutation de l'axe de G. Péri mais également tirer profit de sa proximité avec les espaces verts et les parcs du Campus Universitaire dans sa requalification et son maillage (espaces privés et publics).

- > Il est nécessaire d'organiser le maillage de la zone des Glairons avec le Campus Universitaire et l'avenue Gabriel Péri.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « recoudre la zone d'activités des Glairons avec ses territoires limitrophes »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par la création de porosités viaires entre l'avenue Gabriel Péri et la rue des Résidences, support du développement de la partie sud du Campus Universitaire avec la prolongation de la rue Diderot et par la création d'une liaison piétons-cycles sur la rue Georges Pérec prolongée à ses extrémités, en accompagnement de la construction des nouveaux bâtiments des archives départementales de l'Isère, → Par le développement de continuités vertes sur l'espace public lorsque le profil des voies le permet en complément d'un accompagnement végétal en bordure des parcelles privées. → De plus, les orientations des ambiances paysagères Plaine urbaine pour les abords de l'avenue Gabriel Péri et Ville Parc pour la zone des Glairons complètent ces principes notamment en matière de végétalisation des espaces de transition entre espace public et bâti.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure en plus du maillage viaire tous véhicules à créer en prolongement de la rue Diderot ainsi que le maillage viaire végétalisé piétons-cycles à créer et requalifier sur la rue Georges Pérec et sur sa prolongation de part et d'autre de l'avenue Gabriel Péri. → Sur le schéma de l'OAP figure des accroches végétalisées sur l'espace public ou en cœur d'îlot à créer
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, trois emplacements réservés ont été inscrits pour des créations de voies vers le Campus universitaire et trois pour des créations de voie entre l'avenue G. Péri et les rues Diderot, G. Perc et J-J. Rousseau. Deux emplacements réservés ont également été inscrit dans le prolongement des rues Diderot et G. Perc pour créer des ouvertures piéton cycles vers le campus.

Favoriser la mixité urbaine fonctionnelle et accompagner le renouvellement de la rive nord de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri pour en faire un quartier dense, mixte et apaisé

La requalification urbaine et paysagère de l'avenue Gabriel Péri se structure par le traitement d'un front urbain sur sa section centrale, intégrant une mixité fonctionnelle et limitant la place de la voiture au profit des cheminements piétons et cycles. La mutation des commerces de la frange nord de Gabriel Péri doit se réaliser au profit d'immeubles de logements qui pourront accueillir commerces et activités en rez-de-chaussée. Ce renouvellement s'inscrit dans le développement du réseau de centralités et d'axes métropolitains, notamment à l'échelle de la polarité Nord-Est. Au regard de cette mixité, les objectifs de végétalisation, la nécessité de préserver les perspectives sur les massifs ainsi que les effets de coupure pouvant contribuer à la réduction de l'exposition de la population à l'air pollué sont des éléments essentiels du renouvellement urbain du secteur peu qualitatif et automobile actuel.

- > Il est nécessaire de prévoir des principes de composition urbaine pour la mutation des îlots dans l'optique d'un renouvellement mixte et fonctionnel du secteur.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle et accompagner le renouvellement de la rive nord de la section centrale de l'avenue Gabriel Péri pour en faire un quartier dense, mixte et apaisé ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par l'intégration de commerces, services et bureaux en socle d'immeubles aux vocations urbaines mixtes (habitat, tertiaire...) en front de l'avenue Gabriel Péri, prioritairement aux angles des îlots qui seront bâtis à l'alignement et avec une hauteur en cohérence avec la largeur de l'avenue, avec l'objectif de création d'une polarité de quartier, → Entre ces angles, par une implantation du socle en alignement avec des effets de coupure et de perméabilité, favorisant une implantation des constructions en ordre discontinu ou présentant des modulations de hauteur sur les grands linéaires des îlots afin de permettre une bonne circulation de l'air limitant les concentrations de polluant et les surchauffes estivales, → Sur la rue des Glairons, par la recherche d'une accroche paysagère à la rue offrant des perméabilités visuelles et/ou piétonnes sur les intérieurs d'îlots et des accès à des jardins suspendus accessibles aux habitants, positionnés sur des plots de stationnement pour véhicules intégrés dans les cœurs d'îlots construits dans la continuité des socles actifs, → En adoptant un principe d'épannelage des constructions permettant de plus fortes hauteurs sur l'avenue Gabriel Péri afin d'assurer une bonne transition avec les immeubles existants (R+9) sur la partie sud de l'avenue et la zone d'activité au nord (rue des Glairons), → Par la végétalisation des cœurs d'îlots (jardins suspendus, cours et coupures vertes...) et des immeubles (toitures végétalisées, jardinières, jardins partagés...) afin de "renaturer" ce territoire, le rendre plus attractif, d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain et de favoriser la bonne infiltration des eaux pluviales, → Par la conservation des perceptions sur le grand paysage depuis l'avenue Gabriel Péri, et la recherche des vues et de la luminosité dans les logements en privilégiant une conception et une implantation des constructions ménageant ces ouvertures. → De plus, les orientations des ambiances paysagères Plaine urbaine pour les abords de l'avenue Gabriel Péri et Ville Parc pour la zone des Glairons complètent ces principes, ainsi que les orientations de l'OAP Qualité de l'Air
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP sont localisés les espaces à vocation économique (secteur Glairons) distinctement des espaces urbains mixtes à vocation principale résidentielle (habitat, commerces de proximité, activités, services). → Sur le schéma de l'OAP le front urbain continu/discontinu constitué d'un socle à vocation urbaine mixte (services, commerces, habitat) est représenté. → Sur le schéma de l'OAP figurent à la fois le couvert arboré et les espaces végétalisés existants mais également les accroches végétalisées sur l'espace public ou en cœur d'îlot à créer. → Les vues majeures sur le grand paysage (Bastille, Massif de la Chartreuse, Frange Verte) sont représentées sur le schéma.

Règlement (écrit et graphique)

- Classement en zone UCRU6 de la partie nord de l'avenue Gabriel Péri comprise entre la rue J. Grimau, la rue G. Sadoul et la rue des Glairons ainsi que du tènement foncier situé à l'angle sud-ouest de l'avenue Péri et de la rue Georges Sadoul pour permettre le renouvellement urbain mixte de ce secteur en autorisant l'implantation de logements, de bureaux, de services accueillant une clientèle, mais en limitant l'implantation de commerce de détail et de proximité et en interdisant le commerce de gros.
- Classement de la section ouest de Péri en zone de renouvellement urbain UCRU7 (en lien avec le périmètre de la ZAC Neyrpic). Ouverture de la zone UCRU7 à l'ensemble des destinations et sous-destinations. Seules les constructions et installations liées à une exploitation agricole ou sylvicole, et celles destinées au commerce de gros sont interdites conformément aux dispositions de la ZAC en vigueur.
- Classement de la partie Est de la ZA des Glairons en UE3n pour poursuivre le renouvellement d'accueil des activités économiques engagé avec l'implantation des archives départementales.
- Classement de la partie ouest de la ZA des Glairons en UE1 permettant de maintenir dans le cœur métropolitain des activités artisanales et industrielles, et du commerce de gros.
- Classement en zone UC1 des secteurs d'habitat collectif situé au sud de l'avenue Gabriel Péri favorisant l'évolution qualitative de ces secteurs.
- Classement en zone UD1 pour les secteurs d'habitations pavillonnaires au nord-ouest de la zone des Glairons favorisant une évolution graduée par rapport à l'environnement bâti existant.
- Délimitation d'un périmètre d'intensification urbaine obligeant une densité minimale d'au moins 0,7 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière du projet (F5).
- Inscription de hauteurs alternatives de 23 m au lieu de 29 m au plan des hauteurs du PFU le long de la rue des Glairons et le long de la rue J.-J. Rousseau.
- Délimitation d'une CUC de proximité autorisant une surface de vente maximale de 400 m² par établissement commercial.
- Interdiction de nouvelles constructions à destination de commerce de gros le long de l'avenue Gabriel Péri et dans la partie est de la ZA des Glairons afin de favoriser un nouveau modèle d'urbanisme commercial.
- Mise en place de linéaires de type L3 favorisant la mixité fonctionnelle le long de l'avenue Gabriel Péri pour développer des rez-de-chaussée « actifs » (pas de stationnement borgnes).
- Délimitation d'un secteur de mixité sociale sur la section de Gabriel Péri obligeant à disposer d'au moins 15 % de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 20 logements ou 1 400 m² de surface de plancher.
- Délimitation d'un secteur de mixité sociale sur UC1n et UD1 obligeant à disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 20 logements ou 1 400 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°66 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « RIVAL »

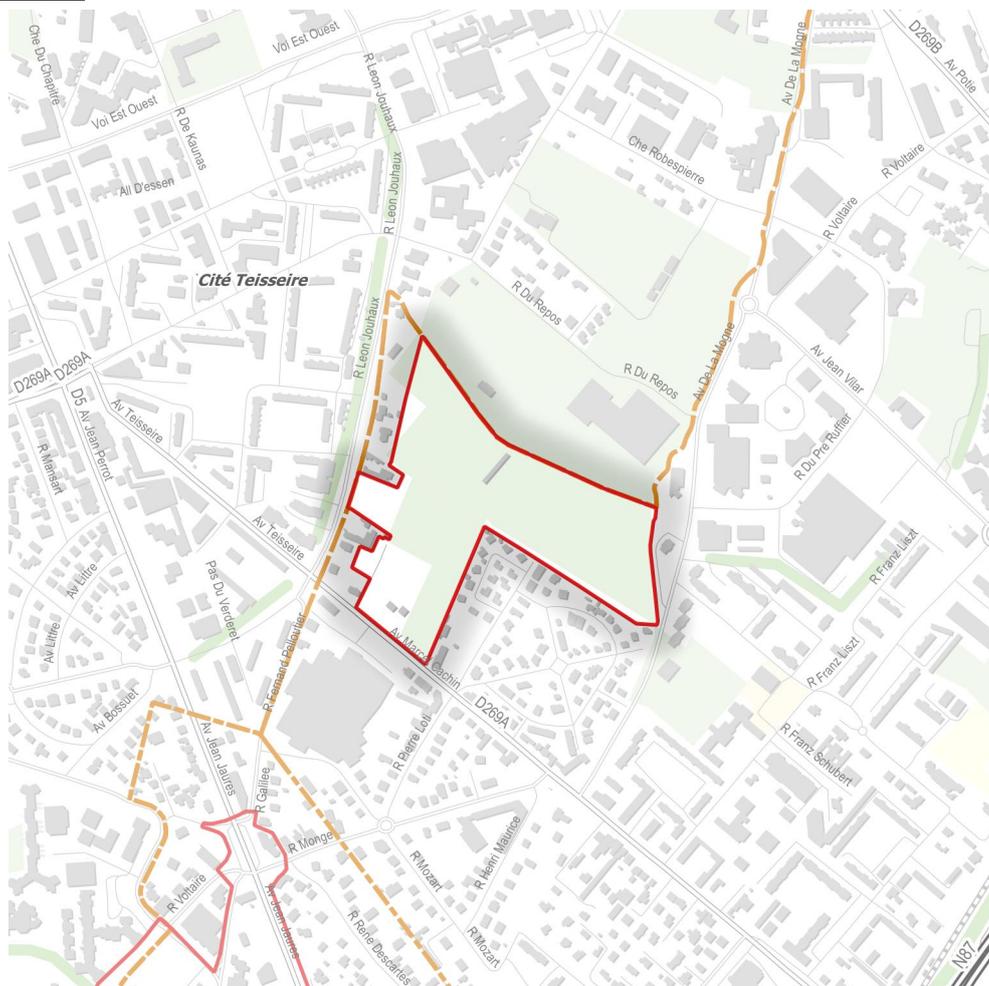
CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de projet « Rival », d'une superficie de 7,5 ha, constitue **l'un des derniers grands tènements fonciers libres** présents sur Saint-Martin-d'Hères. Situé en limite de Grenoble, ce site est marqué par sa **situation charnière** entre le secteur de Teisseire, composé d'immeubles collectifs, au nord-ouest, le secteur de la Plaine des sports, au nord, et les secteurs d'habitat pavillonnaire au sud et à l'ouest. La prise en compte de ce contexte urbain diversifié est nécessaire.

Ce site est desservi par un **axe historique structurant** : l'avenue Marcel Cachin. Ce secteur a connu peu d'évolution récente de son tissu urbain. Il doit donc retrouver une nouvelle attractivité en proposant notamment une offre en commerce et services de proximité plus adaptée et accessible, de même qu'une offre en logements diversifiée et de qualité. Les capacités d'accueil de ce site sont estimées à environ 300 logements.

La proximité avec la Plaine des Sports implique de **conserver des réserves foncières publiques** pour accueillir, à moyen et long terme, de nouveaux équipements métropolitains et communaux en cœur urbain de métropole. C'est pourquoi, la partie Nord du site doit rester dédiée aux équipements publics.

Localisation du site



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Conforter le rôle des équipements publics pour le lien social
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (*notamment, améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines*)
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage

Le choix de ce site à l'articulation de la Plaine des sports, de l'avenue Marcel Cachin et du quartier Teisseire permet d'engager le renouvellement urbain de l'avenue Marcel Cachin et de conforter le pôle d'équipement pluricommunal de la Plaine des Sports. Les orientations suivantes de l'OAP « Rival » sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes du **confortement des centralités pluricommunales et de proximité**, de la **prise en compte de la qualité environnementale** dans l'aménagement urbain du cœur métropolitain, de la **mobilité apaisée** :

- Organiser le devenir du site en deux parties distinctes
- Favoriser le « vivre ensemble » et insérer les futures constructions dans leur environnement ;
- Relier ce secteur au reste de la ville
- Amorcer et qualifier le renouvellement urbain de l'avenue Marcel Cachin.

RAPPEL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE L'OAP N° 66



JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le tènement foncier s'inscrit en creux d'un tissu urbain aux fonctions et formes hétérogènes : habitat collectif à l'ouest, habitat pavillonnaire à l'Est, activité économique au sud, équipements sportifs et de loisirs au Nord. La configuration du site permet à la fois de développer une opération d'ensemble connectée à l'avenue Marcel Cachin, et de réserver un tènement foncier pour l'implantation, à terme, de nouveaux équipements publics communaux et/ou métropolitains. L'aménagement de ce site doit créer du lien entre les différents secteurs urbains environnants, impliquant une vision d'ensemble cohérente, notamment en termes de circulations (tous modes). Par ailleurs, des équipements propres à l'aménagement et au fonctionnement du secteur sont nécessaires.

L'opération d'ensemble destinée à accueillir en grande majorité du logement doit contribuer au renouvellement du parc de logement existant et poursuivre la diversification de l'offre engagée sur l'ensemble du territoire communal. Une mixité sociale est donc à permettre et à organiser. Compte tenu du fait que le site est bien desservi en transport en commun, une densité minimale équivalente à au moins 0,7 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière est attendue. Le potentiel du site est estimé à environ 300 logements.

Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur la partie destinée à accueillir un programme urbain mixte afin de réaliser les équipements internes nécessaires et en permettent une constructibilité adaptée.

- > **Le foncier réservé à l'accueil d'équipements publics communaux et / ou métropolitains doit être classé en zone d'équipement dédiée.**
- > **L'OAP expose les conditions permettant d'« Organiser le devenir du site en deux parties distinctes ».**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>La partie du Nord du site est dédiée au confortement de la Plaine des Sports dans son rôle d'accueil d'équipements sportifs et de loisirs à rayonnement communal et métropolitain.</i> → <i>La partie Sud permet l'implantation de constructions dédiées principalement au logement, ainsi qu'aux commerces et services dans un souci de diversification de l'offre en logement et des formes bâties, et en articulant les futures constructions autour d'espaces communs de qualité : espaces verts communs, continuités piétonnes paysagères, placettes et espaces de rencontre et de convivialité</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma indique la partie du site dédiée aux équipements publics et la partie du site où s'implantent les autres constructions.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Zonage de la partie sud en AUC1 qui reprend les règles de la zone UC1 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions. La zone AUC1 conditionne l'aménagement du secteur à une opération d'aménagement d'ensemble.</i> → <i>Zonage de la partie nord en UZ1 afin de permettre le confortement de la plaine des sports comme pôle d'équipement pluricommunal.</i> → <i>Délimitation d'un secteur de mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux pour toute opération d'au moins 20 logements ou 1 400 m² de surface de plancher.</i> → <i>Délimitation d'un espace de développement (EDC) et d'une centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité incluant le périmètre de l'OAP. La surface de vente des commerces pouvant être implantés dans l'EDC est limitée à 8000 m² par établissement. La surface de vente des commerces pouvant être implantés dans le CUC est limitée à 400 m² par établissement.</i> → <i>Inscription d'un ER sur le tènement foncier dédié à l'accueil d'équipements publics en confortement de la plaine des Sports.</i> → <i>Délimitation de deux périmètres d'intensification urbaine obligeant une densité minimale de 0,7 m² et 0,5 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière.</i>

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Insérer les futures constructions dans leur environnement

Le site permet de dégager de **larges perspectives sur le grand paysage** : massif de Chartreuse et colline du Mûrier. Il est nécessaire de conserver ces perspectives qui font l'identité des paysages urbains de la Métropole.

Le site s'insère en creux de différents tissus urbains : les grands collectifs du quartier Teisseire au nord, de l'habitat pavillonnaire au sud et à l'ouest et un pôle d'équipement sportif au nord. Le site est donc porteur d'un enjeu de couture entre ces différents tissus urbains et de diversification de l'offre en logement existante. Un **épannelage des hauteurs des futures constructions** permettra d'insérer le futur quartier dans son environnement bâti.

- > **Il est nécessaire de définir les conditions de modulation de hauteur des constructions et d'insertion des constructions dans son environnement.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant d'« Insérer les futures constructions dans leur environnement ».**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En mettant en valeur les vues sur le grand paysage dans le projet architectural et urbain notamment par la préservation de perspectives visuelles depuis l'espace public sur la colline du Mûrier, par une orientation adaptée des bâtiments. → En assurant une transition de hauteur des nouvelles constructions par rapport à l'existant, plus particulièrement au niveau du quartier pavillonnaire situé à l'Est.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma indique des principes d'implantation du bâti avec des zones d'implantations pour les constructions les plus hautes et les moins hautes
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'un secteur où la hauteur maximale des constructions sera limitée à 14 m dans le Plan des formes urbaines : hauteur.

Relier ce secteur au reste de la ville

Ce secteur de projet est bordé par l'avenue Marcel Cachin en façade sud-ouest. Cette avenue constitue l'un des axes structurants de la commune. Un système de voies secondaires s'accroche à l'avenue, structurant ainsi le quartier et lui donnant son épaisseur. Ce secteur charnière doit pouvoir bénéficier d'une double entrée sur les voies le bordant afin de faciliter les circulations tous modes. Par ailleurs, l'accès à la Plaine des sports par des cheminements dédiés aux modes actifs est également à prévoir. Compte tenu de la proximité de la Plaine des Sports, l'aménagement du site doit s'inscrire dans les trames végétales existantes et en créer de nouvelles par des liaisons transversales Est/Ouest et Nord/Sud.

- > **Il est nécessaire de pré-positionner les accès au site et les principes de liaison piétonne et véhicule reliant les différents quartiers à travers le projet.**
- > **L'OAP précise les conditions permettant de « Relier ce secteur au reste de la ville ».**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par un double accès : sur la rue Léon Jouhaux et sur l'avenue Marcel Cachin → Par un maillage traversant pour les modes actifs pour relier la Plaine des Sports → Par la création de trames paysagères transversales Nord/Sud et Est-Ouest
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Les principes d'accès et de desserte modes doux et véhicule figurent sur le schéma de l'OAP, de même que les continuités végétales à assurer.
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 toutefois le règlement précise les normes de stationnement relatives au secteur S2.

Amorcer et qualifier le renouvellement urbain de l'avenue Marcel Cachin

Le site présente une façade sur l'Avenue Marcel Cachin. L'avenue constitue un axe historique de Saint-Martin-d'Hères qui est aujourd'hui porteur **d'enjeux de restructuration et de renouvellement urbain**. En effet, elle est bordée par du bâti composé d'habitat de formes diverses : pavillonnaire, maison de ville, alignements avec locaux commerciaux en rez-de-chaussée, etc. Les hauteurs sont plutôt basses et les implantations discontinues mais souvent en limite d'un léger recul qui permet de dégager des espaces de stationnement, des seuils de commerces ou de logements, ou des petits jardins. L'avenue présente donc une forme urbaine caractéristique qui est quelque peu éludée par la place occupée par la voiture dans l'espace public. La **structuration de cet axe par le bâti** et l'aménagement de l'emprise publique pour une **circulation plus apaisée** sont à rechercher. Cette avenue est un **axe urbain structurant** faisant l'objet d'orientations spécifiques dans l'**OAP Qualité de l'Air**. Le site se trouve à proximité des commerces et des services (avenue Marcel Cachin), ainsi que d'équipements publics de proximité (école Paul Eluard, maison de quartier, stade Raymond Espagnac). Un marché se tient place Paul Eluard au moins deux fois par semaine. Il convient de conforter cette centralité de proximité par l'implantation de commerces, accessibles aux personnes à mobilité réduite et répondant aux besoins du quotidien des habitants.

- > **Il est nécessaire d'assurer le renouvellement urbain de l'avenue Marcel Cachin en permettant la réalisation d'un projet respectueux des qualités paysagères du site et valorisant l'espace public et la centralité de proximité existante.**
- > **L'OAP expose les dispositions à mettre en places notamment en termes d'intégration des constructions à leur environnement urbain et d'aménagements extérieurs pour « Amorcer le renouvellement urbain de l'avenue Marcel Cachin ».**

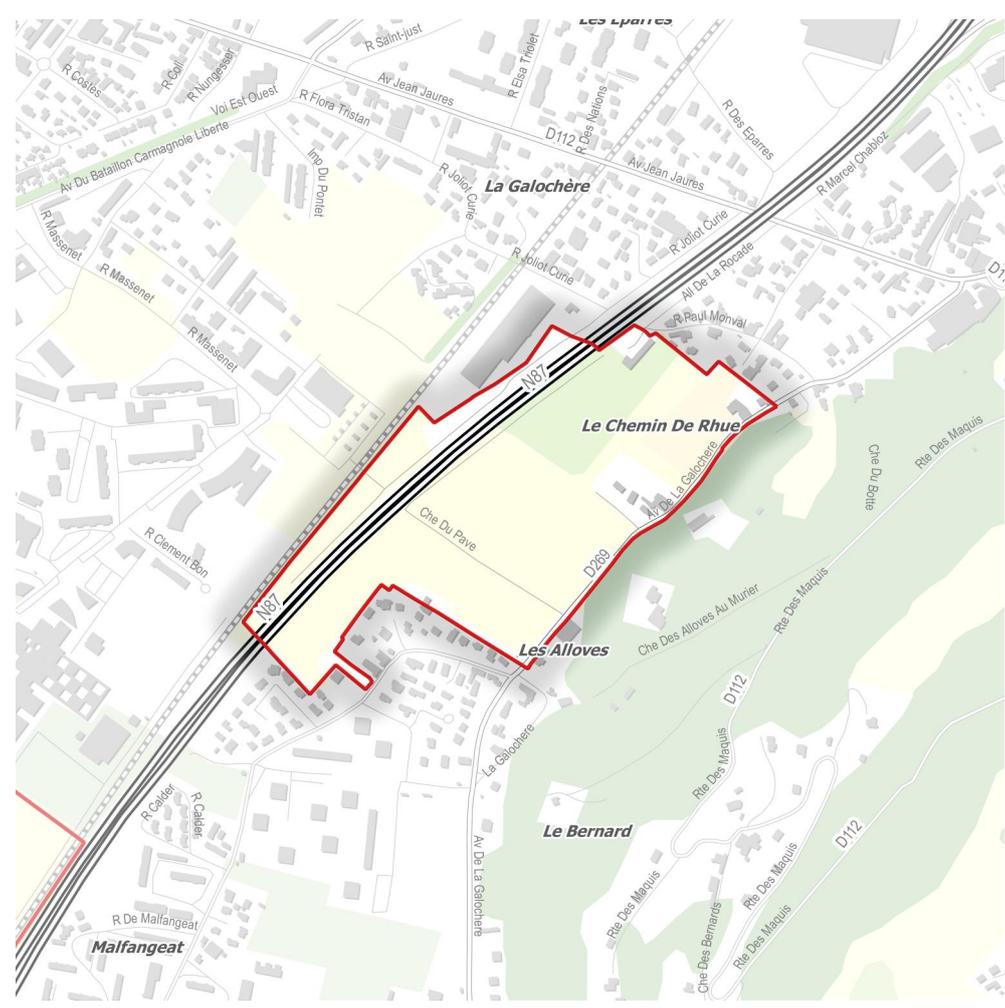
OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Par une implantation discontinue des constructions, en alignement de l'avenue Marcel Cachin.</i> → <i>Par la création d'une centralité commerciale de proximité donnant sur l'avenue Marcel Cachin.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP indique les principes d'implantation attendus pour les constructions le long de l'avenue Marcel Cachin.</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Délimitation d'un espace de développement (EDC) et d'une centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité incluant le périmètre de l'OAP. La surface de vente des commerces pouvant être implantés dans l'EDC est limitée à 8000 m² par établissement. La surface de vente des commerces de détail pouvant être implantés dans le CUC est limitée à 400 m² par établissement.</i> → <i>Inscription d'une ligne d'implantation le long de l'avenue Marcel Cachin au Plan des formes urbaines : implantations et emprises</i> → <i>Inscription d'un ER le long de l'avenue Marcel Cachin afin d'aménager une piste cyclable.</i>

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°67 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « ALLOVES »

CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de projet des « Alloves » est situé en partie centrale du territoire de Grenoble-Alpes Métropole et au sud de la commune de Saint-Martin-d'Hères, entre le village originel de Saint-Martin-d'Hères et le quartier de la Galochère. Il couvre une superficie d'environ 13 ha (hors emprise rocade), dont environ 1,5 ha au nord-ouest de la rocade et 11,5 ha au sud-est de la rocade.

Par l'importance de sa maîtrise foncière publique et par son potentiel constructif, le secteur de projet des « Alloves » permettra de répondre aux enjeux du SCOT en matière de développement résidentiel dans une temporalité qui se situe au-delà du PLH actuel.



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD déclinées dans l'OAP

- Conforter et valoriser les centralités pluri-communales
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment remettre en scène l'eau dans le territoire)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)
- Permettre un développement de l'habitat répondant aux besoins actuels et futurs de la population, dans un contexte de foncier contraint
- Renforcer la place de la nature en milieu urbain en favorisant une approche multifonctionnelle
- Contribuer à une gestion durable des eaux pluviales
- Limiter l'exposition des populations aux autres nuisances (notamment Identifier et préserver des zones calmes)

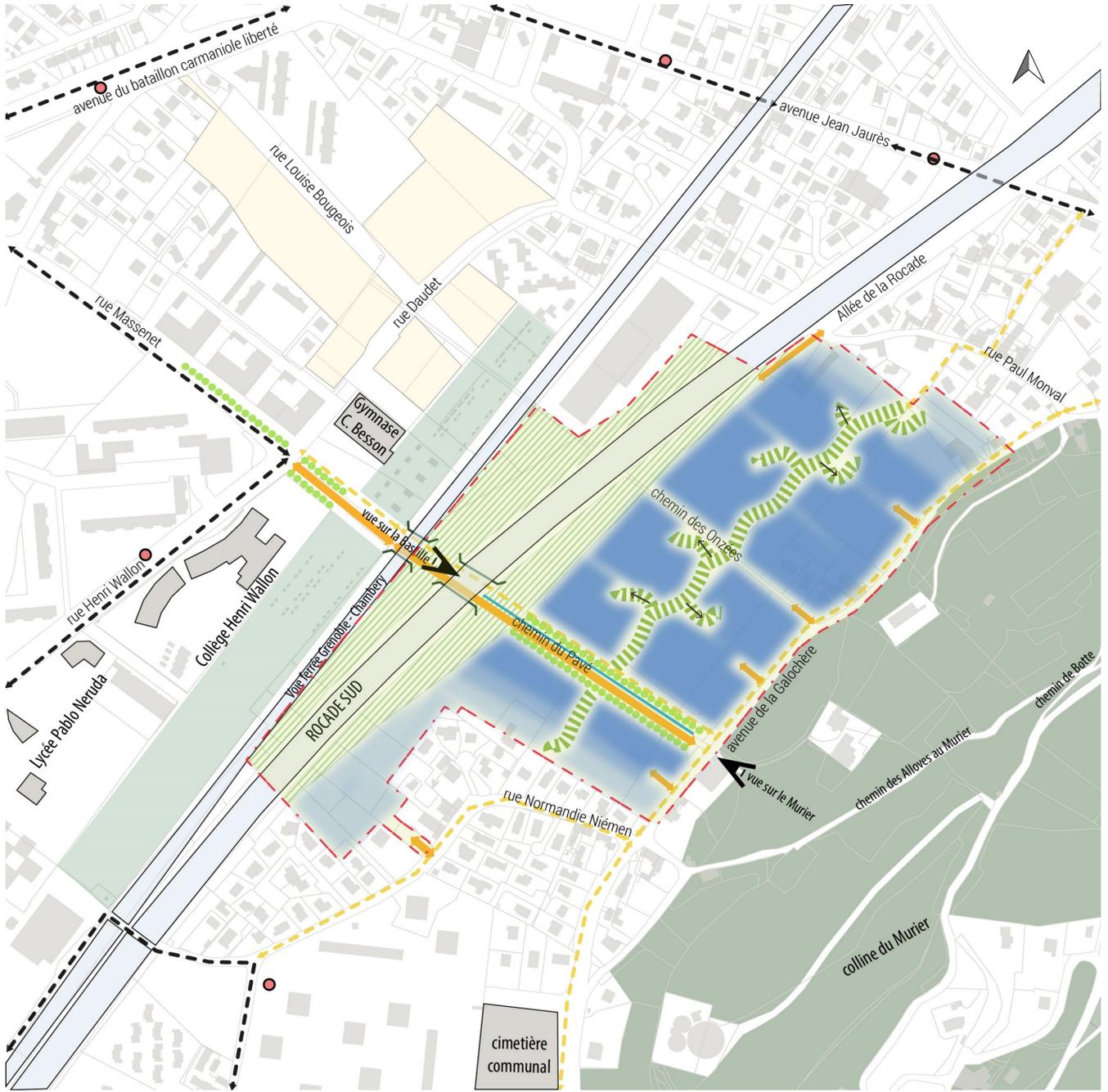
Le secteur des Alloves est l'un des derniers espaces non bâtis en pied de coteau sur la commune de Saint-Martin-d'Hères. Actuellement utilisé par l'agriculture céréalière pour éviter son enrichissement, **son urbanisation doit permettre de répondre aux besoins futurs et actuels de la population.**

Les orientations de l'OAP des Alloves sont cohérentes avec le PADD, notamment sur les thèmes du **confortement des centralités pluricommunales, de la prise en compte environnementale dans l'aménagement urbain du cœur métropolitain, de la mobilité apaisée :**

- Intégrer le paysage comme trame structurante de l'aménagement du site
- Organiser des continuités viaires entre le site des Alloves et les quartiers environnants
- Constituer une polarité de quartier s'intégrant aux secteurs environnants



RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°67



INTEGRER LE PAYSAGE COMME TRAME STRUCTURANTE DE L'AMENAGEMENT DU SITE

- PUIS À CARBONE
- PARC LINÉAIRE
- ESPACE BOISÉ DU MURIER HORS SECTEUR D'OAP
- BANDE VERTE ACTIVE (JARDINS PARTAGÉS) HORS SECTEUR D'OAP

ORGANISER DES CONTINUITÉS VIAIRES ENTRE LE SITE DES ALLOVES ET LES QUARTIERS ENVIRONNANTS

- LIAISON VERTE ET BLEUE TOUTS MODES DE DÉPLACEMENT
- FRANCHISSEMENT MODS ACTIFS (PIÉTONS, CYCLES ET TRANSPORTS COLLECTIFS)
- ACCÈS AU SITE DE PROJET A PRIVILÉGIÉ
- MAILLAGE PIÉTONS - CYCLES EXISTANT
- MAILLAGE PIÉTONS - CYCLES À CRÉER

CONSTITUER UNE POLARITÉ DE QUARTIER S'INTÉGRANT AUX SECTEURS ENVIRONNANTS

- PRINCIPELS PANNELLAGES DES CONSTRUCTIONS (DU MOINS HAUT AU PLUS HAUT)
- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN (TAG ET TRANSISÈRE)
- ÉQUIPEMENT PUBLIC EXISTANT OU PROGRAMMÉ
- POROSITÉS VISUELLES ET POINTS DE VUE SUR LES MASSIFS À VALORISER
- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Le secteur des Alloves constitue l'un des derniers secteurs non bâtis sur la commune de Saint-Martin-d'Hères et dans le cœur métropolitain. D'une superficie de près de 13 ha, ce vaste site représente une **opportunité foncière stratégique pour la commune et la Métropole** afin de réaliser un projet urbain dont la programmation serait orientée sur l'habitat, avec la possibilité d'un accompagnement de commerces du quotidien et services de proximité. Le potentiel du site est estimé à l'accueil d'environ 800 logements. Compte tenu du caractère stratégique du site, il fait l'objet depuis plusieurs années d'acquisitions publiques au fur et à mesure des ventes.

Toutefois, sa localisation en pied de coteau, son environnement urbain pavillonnaire, sa faible desserte en transport en commun, l'insuffisance des réseaux publics à proximité au regard du potentiel constructible, les enjeux environnementaux liés à la présence d'aléa naturel et la proximité de la rocade sud impliquent **d'anticiper les conditions d'aménagement de ce site stratégique**.

Au regard des nuisances générées par proximité de la rocade, un **principe d'inconstructibilité est notamment affirmé pour ce qui concerne ses abords**. La mise en place d'un « puits carbone » permettra le maintien des arbres existants et/ou la plantation d'un filtre paysager vis-à-vis de la rocade.

- > Il est nécessaire de renforcer les réseaux publics structurants (voirie, eau potable, assainissement, électricité) situés à proximité en regard de la constructibilité du site.
- > Il est nécessaire de fixer les conditions d'aménagement adaptées à la situation du site en pied de colline et en bord de rocade.

<p>Règlement (écrit et graphique)</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Zonage AU strict sur la majorité du foncier concerné par le périmètre de l'OAP. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal. → Délimitation d'une zone UV le long de la rocade afin d'éloigner les constructions de cet axe et de créer un puit à carbone en transition. → Zonage UD1 sur les secteurs urbanisés situés aux franges du site afin de permettre l'évolution du bâti existant tout en réservant un accès au site de projet.
--	--

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Intégrer le paysage comme trame structurante de l'aménagement du site

L'environnement contrasté du site entre rocade et colline du Mûrier doit structurer son aménagement autour du paysage. La création d'une bande active par un puits à carbone permettra de constituer une façade paysagère sur la rocade. Le secteur étant par ailleurs réceptacle du ruissellement de versant, le positionnement d'un parc urbain en cœur d'îlot contribuera à la gestion des eaux pluviales du site, et constituera une zone de calme.

- > Il est nécessaire d'inscrire pour l'aménagement futur de ce site les principes d'inconstructibilité et de préservation paysagère.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« intégrer le paysage comme trame structurante de l'aménagement du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par la constitution d'un espace arboré de part et d'autre de la rocade, à vocation de puits à carbone (réservoir naturel ou artificiel chargé de piéger du carbone dans la matière vivante) constituant un obstacle naturel contre la pollution atmosphérique, à vocation d'espace de réceptacle des eaux pluviales (inondation, ruissellement, ...) et générant un recul des constructions vis-à-vis de la rocade. → Par des liens physiques et visuels avec la proximité immédiate du pied de colline, offrant des bénéfices en termes de paysage et d'usage, sous forme de venelles plantées constitutives de liaisons vertes en direction de la colline du Mûrier. → Par la création d'un parc linéaire (continuité paysagère) dans la longueur du site, se complétant par un système de courées vertes de gestion des eaux pluviales (espaces privés ou partagés, ...). → Par une trame paysagère structurante intégrant la gestion du risque lié au ruissellement de versant (aménagement du fossé drainant existant en noue végétalisée) en accompagnement du maillage viaire préfigurant un ouvrage aérien de franchissement de la rocade sud et de la voie ferrée, positionné dans le prolongement de la rue Massenet. → Les orientations de l'OAP Paysage et Biodiversité (carnet de paysage « Confluence grenobloise » / ambiances « Plaine urbaine » et « Piémont »), de l'OAP qualité de l'aire et de l'OAP risques et résilience compléteront les principes définis ci-dessus afin de contribuer à la qualité urbaine de l'aménagement du site.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure le puits à carbone, la liaison verte et bleue en place du chemin du Pavé, ainsi que le principe de parc linéaire traversant. Des points de vue sur les massifs à valoriser sont également représentés.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément du principe de « puits à carbone » défini par l'OAP, le règlement graphique délimite une zone « UV » le long de la rocade, correspondant à ce puits à carbone, et interdisant les constructions.

Organiser des continuités viaires entre le site des Alloves et les quartiers environnants

Le site est actuellement desservi par la rue de la Galochère. Or, il est estimé une capacité pour le site d'accueillir 800 nouveaux logements, ce qui nécessite la réalisation d'un nouvel accès renforcé et dimensionné en conséquence.

La création d'un ouvrage aérien permettant de traverser la rocade et la voie ferrée est projetée pour l'urbanisation du site. Ce franchissement intègre la question du maillage piétons-cycles en continuité avec le maillage interne du quartier.

L'amélioration de l'accès par l'avenue de la Galochère, la question du franchissement de la rocade ainsi que la question de la desserte du site par les transports en commun font partie des problématiques à régler avant d'ouvrir ce site à l'urbanisation.

- > Il est nécessaire de pré positionner les futurs accès et les futures liaisons internes au site au regard du maillage existant.
- > L'OAP précise les conditions permettant « d'organiser des continuités viaires entre le site des Alloves et les quartiers environnants »

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Par l'inscription d'un maillage viaire, piétons et cycles en direction du cœur de Saint-Martin-d'Hères (prolongement de la rue Massenet) permettant de relier des équipements structurants situés à proximité (collège Henri Wallon, gymnase Colette Besson, lycée Pablo Neruda...). → Par la constitution de maillages piétons/cycles à travers et en bordure du site (rue de la Galochère, rue Paul Monval) afin de relier le secteur du village de Saint-Martin-d'Hères et le quartier de la Galochère (écoles primaires, liaisons aux arrêts de transport en commun...). → Par la diversification des accès véhicules au site (avenue de la Galochère, rue Paul Monval/allée de la rocade, rue Normandie Niemen) afin de s'accrocher aux quartiers environnants. → Par la limitation des accès sur le site par l'avenue de la Galochère pour des raisons de sécurité (visibilité et marquage des entrées/sorties des véhicules sur la voie principale).
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP fait figurer l'accès au site de projet à privilégier, ainsi que les franchissements de la rocade en modes actifs. Il y figure également les maillages piétons/cycles à créer en lien avec ceux existants.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, cinq emplacements réservés sont inscrits pour les objets suivants : <ul style="list-style-type: none"> · Création d'un pont pour le franchissement de la Rocade sud ; · Élargissement de l'allée de la Rocade sud ; · Élargissement de l'avenue de la Galochère ; · Création d'un cheminement piéton rue Paul Monval ; · Création d'un accès depuis la rue Normandie Niemen.

Constituer une polarité de quartier s'intégrant aux secteurs environnants

Le secteur en continuité du village et en cœur d'agglomération offre une situation intéressante pour laquelle il faudra réfléchir à la création d'un pôle de vie regroupant commerces, équipements et services qui seront utilisés par les futurs habitants.

- > Il est nécessaire d'inscrire dès à présent les conditions d'aménagement favorisant une bonne intégration du projet dans son environnement.
- > L'OAP précise les conditions permettant de « constituer une polarité de quartier s'intégrant aux secteurs environnants »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Par la possibilité d'installation de commerces du quotidien, services et équipements publics de proximité en visibilité sur les axes principaux, → Par des hauteurs de bâtiments et des typologies d'habitat en cohérence avec les constructions existantes en périphérie du site (secteurs pavillonnaires).
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Les principes d'accès et de desserte piétons/cycles et véhicules figurent sur le schéma de l'OAP en lien avec les secteurs environnants. → Une voie verte structurante en continuité d'un nouveau franchissement rocade + voie ferrée constitue l'accroche aux quartiers situés au nord-ouest (écoles, équipements)
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Délimitation d'une CUC de proximité. La surface de vente des commerces pouvant être implantés est limitée à 400 m² par établissement. → Délimitation d'un secteur de mixité sociale imposant un taux de 25% LLS pour toutes les opérations de plus de 20 logements ou 1 400 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP N°68 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « GUICHARD »

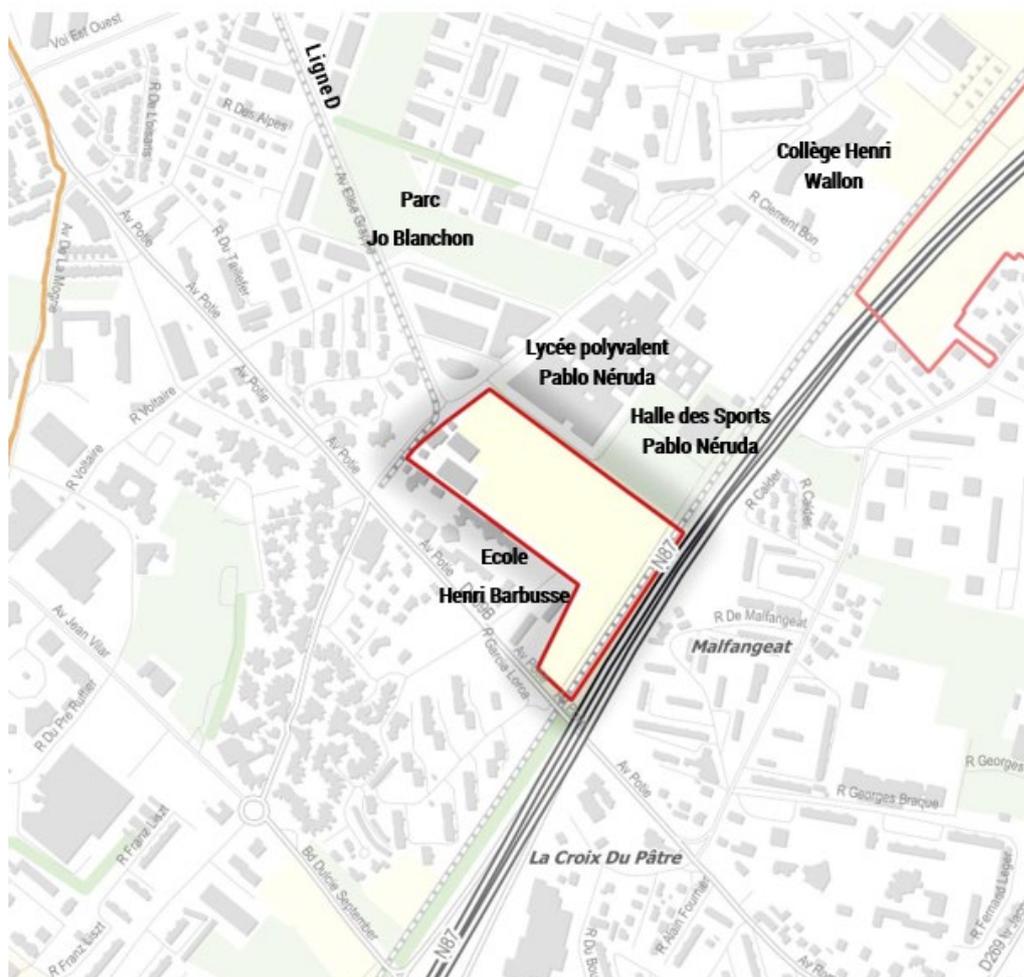
CONTEXTE ET ENJEUX

Situé à l'interface de plusieurs axes de transports structurants (ligne D du tramway, lignes 15 et 23 de la TAG, voie ferrée, rocade sud, pistes cyclables) et à proximité immédiate d'équipements scolaires, sportifs et récréatifs de rayonnement pluricommunal (Lycée polyvalent et halle des sports Pablo Neruda, collège Henri Wallon, Parc Jo Blanchon), le secteur de projet dénommé « Guichard » représente une opportunité stratégique pour conforter la centralité actuelle. Ce site d'une superficie de plus de 4 ha, actuellement occupé par une activité d'horticulture, a ainsi vocation à accueillir, à terme, un programme composé en grande majorité de logements (de l'ordre de 250), accompagnés de commerces et de services.

Cette situation exceptionnelle à l'interface de plusieurs offres de transports favorise une réflexion autour de la complémentarité entre les modes de déplacements. Conformément aux orientations du PDU, il s'agira donc de ne pas hypothéquer l'avenir en conservant une emprise foncière suffisante en front de voie ferrée pour un éventuel accueil d'équipements de type halte ferroviaire et des espaces paysagers de stationnement. Ce sera également l'occasion de mettre en valeur la « bande verte active » le long de la voie ferrée, en tant que grande continuité piétons-cycles Nord/Sud.

L'aménagement du site, situé à l'Est du quartier Renaudie, devra s'inscrire en continuité du processus de requalification urbaine engagé à travers le programme NPNRU et la réhabilitation de Chamberton. L'aménagement du site est donc porteur d'enjeux de diversification de l'offre en logement, de qualité de l'espace public et de structuration de la centralité au niveau du carrefour entre la rue Henri Wallon et l'avenue Élise Grappe.

Localisation du site



JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

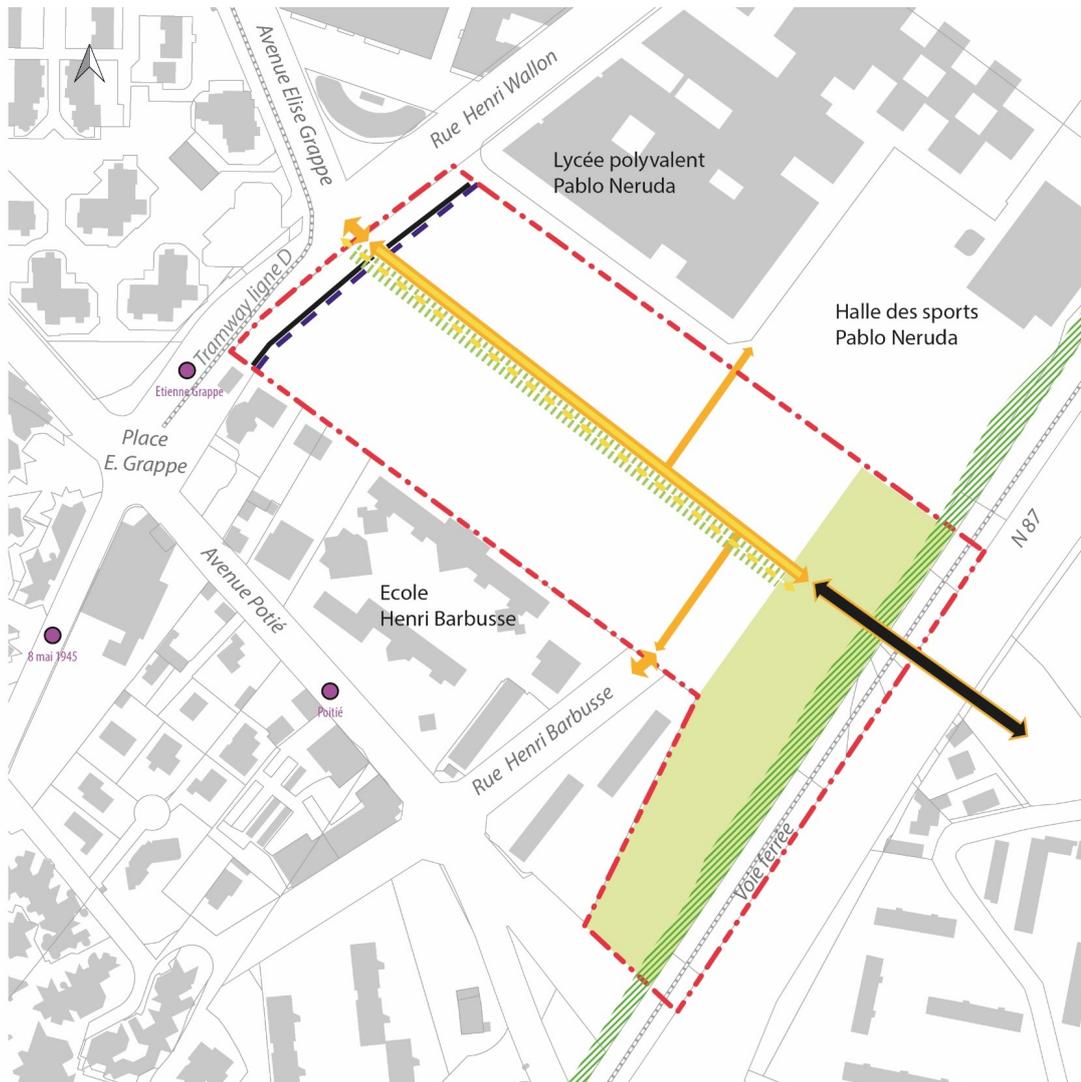
Rappel des orientations du PADD

- Favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain
- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (*notamment, améliorer la porosité des tissus urbains et atténuer les coupures urbaines*)
- Valoriser les points de vue sur le grand paysage

Le choix de ce site à proximité immédiate de la ZAC centre, du parc Jo Blanchon et du quartier de Renaudie et les orientations suivantes permettent de **conforter la centralité de proximité existante autour de l'Avenue Elise Grappe et de la rue Henri Wallon** :

- Mettre en valeur les qualités environnementales du site
- Intégrer le site à son environnement urbain
- Favoriser les déplacements en modes actifs et transports en commun
- Qualité urbaine et architecturale des constructions

RAPPEL DU SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'OAP N°68



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

- PRINCIPE DE VOIE TOUTS MODES À CRÉER
- PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- PRINCIPE DE VOIE DE DESSERTE À CRÉER
- CONTINUITÉ PIÉTONNE À CRÉER
- PASSERELLE MODÈS ACTIFS À CRÉER

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER
- BANDE VERTE ACTIVE À STRUCTURER ET À PROLONGER

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

- ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN (BUS OU TRAMWAY)
Étienne Grappe
- RÉSERVE FONCIÈRE POUR ÉQUIPEMENTS

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- FAÇADE URBAINE À RYTHMER

COMMERCE

- LINÉAIRE COMMERCIAL À CRÉER



JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

De par sa superficie importante (plus de 4 ha), sa localisation au sein de tissus bâtis existants, sa proximité avec la voie ferrée et la rocade Sud, et la présence de risques naturels en aléa faible, le site « Guichard » doit être aménagé à partir d'un **projet d'ensemble cohérent** où sont prévus des aménagements intérieurs assurant toute la desserte du site, des espaces communs, une gestion optimisée des constructions prenant en compte l'aléa naturel et limitant l'exposition des futurs habitants aux nuisances. A l'interface de plusieurs modes de transports, il est également nécessaire de **réserver une emprise foncière pour l'éventuel aménagement d'une halte ferroviaire** et le stationnement afférent.

Par ailleurs, pour poursuivre la diversification de l'offre en logements sur la commune, une **mixité sociale est à permettre et à organiser**. Compte tenu du fait que le site est bien desservi en transport en commun (terminus de la ligne D), une **densité minimale des constructions** à destination d'habitation est attendue. En raison de l'application d'un RESI (Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable) de 0,3 (hors parties communes) sur le site, elle est portée à 0,5 m² de surface de plancher par m² de superficie du tènement.

Ainsi, le site doit pouvoir accueillir un **programme mixte comportant environ 250 à 300 logements**.

- > Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée à la gestion des risques et des nuisances.

Règlement (écrit et graphique)

- Zonage en AUC1 qui reprend les règles de la zone UC1 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain 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. La zone AUC1 conditionne l'aménagement du secteur à une opération d'aménagement d'ensemble.
- Délimitation d'un secteur de mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux pour toute opération d'au moins 20 logements ou 1 400 m² de surface de plancher.
- Délimitation d'un espace de développement (EDC) et d'une centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité incluant le périmètre de l'OAP. La surface de vente des commerces pouvant être implantés dans l'EDC est limitée à 8000 m² par établissement. La surface de vente des commerces de détail pouvant être implantés dans le CUC est limitée à 400 m² par établissement.
- Délimitation d'un périmètre d'intensification urbaine obligeant une densité minimale de 0,5 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière : F3

Complémentarités des dispositions du règlement et de l'OAP

Mettre en valeur les qualités environnementales du site

Le **panorama sur le grand paysage et la colline du Mûrier est dégagé** dès lors que l'on pénètre sur le site. L'aménagement du site permettra une réouverture des vues sur les espaces de nature de proximité depuis la rue Henri Wallon, aujourd'hui obstruées par une haie, et depuis l'avenue Elise Grappe. Les perspectives visuelles seront à accompagner par un traitement paysager adapté.

Le site s'insère dans **la trame verte communale** qui relie les berges de l'Isère à la colline du Murier par une succession de parcs et d'alignements d'arbres le long des voies structurantes.

Le site, par sa morphologie et sa localisation, forme une dépression dans la plaine, dans laquelle les eaux pluviales peuvent s'accumuler et, où des remontées de nappe peuvent avoir lieu. Le site est ainsi impacté par des **risques d'inondation de pied de versant (aléa faible)**. L'aménagement du site devra respecter les prescriptions réglementaires et s'inscrire dans les orientations de l'OAP Risques et Résilience...

- > Il est nécessaire de préserver les vues sur le grand paysage, d'intégrer le site au réseau de continuités végétales de la commune et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- > L'OAP expose les conditions permettant de « Mettre en valeur les qualités environnementales du site ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En organisant les constructions de manière à conserver des perspectives visuelles sur le grand paysage, notamment depuis l'avenue Elise Grappe et la rue Henri Wallon. → En créant un mail paysager permettant la desserte du site depuis la rue Henri Wallon dans la continuité de l'avenue Elise Grappe, en réservant la possibilité d'accueil d'un transport en commun si nécessaire. → En s'inscrivant dans le réseau des continuités végétales existant aux abords du site : alignement végétal de l'Avenue Elise Grappe et zone verte en bordure de rocade incluant les équipements sportifs Pablo Néruda, les jardins partagés et le puit de carbone au niveau des Alloves. → En créant des espaces publics de rencontre et de détente accessibles et partagés par tous : mail piétons, seuils végétalisés, cheminements modes actifs calibrés pour permettre l'arrêt et la rencontre, placettes arborées en cœur d'ilot, etc. → En limitant l'imperméabilisation des sols et privilégiant la gestion et l'infiltration des eaux pluviales sur le site. → En privilégiant les continuités visuelles entre les espaces verts en préférant les limites végétales ou poreuses (noues, haies composées de différents végétaux, buttes, etc.) et les cheminements entre les espaces publics structurants, notamment à travers les grands tènements fonciers.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figure le mail paysager à créer, support de la principale continuité végétale entre l'avenue Elise Grappe et la voie ferrée.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant d'organiser les espaces publics et les continuités végétales à l'échelle du projet. → Le règlement écrit prescrit qu'au moins 20 % de l'unité foncière sera de l'espace de pleine terre et que le projet devra offrir 35% de surfaces végétalisées.

Intégrer le site à son environnement urbain

Le site est situé entre un pôle d'équipements publics occupant des grands tènements fonciers et des quartiers d'habitat aux formes bâties diversifiées : habitat collectif ancien, récent, habitat en bande, pavillonnaire. Il fait donc **la transition entre des espaces urbains lâches et des espaces bâtis plus denses qu'il s'agira de traduire dans les principes d'aménagement.**

Le site crée une **rupture dans l'alignement bâti** qui se construit le long de la rue Henri Wallon. La façade nord du site s'accroche au carrefour entre la rue Henri Wallon et l'avenue Elise Grappe. L'implantation de nouvelles constructions par rapport à ces axes doit donc être l'opportunité de structurer le carrefour, de conforter la continuité du front urbain et d'assurer la qualité de l'espace public entre le secteur Etienne Grappe et la ZAC Centre.

- > Il est nécessaire d'organiser l'implantation du bâti pour assurer l'intégration du projet dans son environnement urbain.
- > L'OAP précise les conditions permettant d'« Intégrer le site à son environnement urbain ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → En créant de nouvelles voies d'accès au site depuis la rue Henry Barbusse et l'arrière du lycée Pablo Neruda. → En privilégiant une implantation des constructions le long de la rue H. Wallon dans la continuité du lycée Pablo Neruda, tout en préservant des perspectives visuelles sur la colline du Mûrier depuis l'avenue Elise Grappe. → En permettant l'implantation de commerces et de services le long de la rue Henri Wallon en rez-de-chaussée des nouvelles constructions. → En éloignant les constructions de la rocade et de la voie ferrée en utilisant à d'autres fins que celle du logement et des espaces récréatifs le foncier situé en bordure de ces voies. → Sur la rue Henri Wallon, moduler les hauteurs des constructions et aménager quelques reculs et percées pour éviter « l'effet canyon ».
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Les principes d'accès et de desserte figurent sur le schéma de l'OAP. → Les principes d'implantation des constructions figurent sur le schéma de l'OAP. → L'emprise foncière dédiée à l'accueil de la halte ferroviaire est indiquée sur le schéma.
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. → Délimitation d'un espace de développement (EDC) et d'une centralité urbaine commerciale (CUC) de proximité incluant le périmètre de l'OAP. La surface de vente des commerces pouvant être implantés dans l'EDC est limitée à 8000 m² par établissement. La surface de vente des commerces de détail pouvant être implantés dans le CUC est limitée à 400 m² par établissement. → En complément, un linéaire de préservation de l'artisanat, du commerce et des services (L2) est défini le long de la rue Henri Wallon. → Une continuité obligatoire du bâti et un recul le long de la rue H. Wallon est inscrite au plan des implantations du PFU (marge de recul et continuité obligatoire) elle permet la création d'un front urbain actif en lien avec la ZAC Centre et le quartier de Renaudie.

Favoriser les déplacements en modes actifs et en transports en commun

Le site bénéficie de la proximité immédiate du terminus de la ligne D (arrêt Etienne Grappe), des arrêts des lignes 15 et 23, de pistes cyclables aménagées sur la rue Henry Wallon au nord et de la proximité d'un échangeur de la rocade sud, lui conférant une importante accessibilité à l'échelle métropolitaine. La profondeur du tènement, entre 250 et 300m, nécessite toutefois la **création de connexions transversales** pour éviter l'effet d'enclavement et permettre une meilleure intégration du site au tissu urbain environnant, notamment avec les différents équipements publics qui l'entourent. **La proximité du site avec la rocade sud et la voie ferrée** fait que le site est soumis aux nuisances sonores (classement sonore des voies) et à la pollution automobile. Les prescriptions de l'OAP Air sont à intégrer dans l'aménagement du site.

- > Il est nécessaire de pré-positionner les transversalités piétonnes et véhicules à créer au sein du projet.
- > L'OAP expose les mesures à mettre en œuvre pour « Favoriser les déplacements en modes actifs et transports en commun ».

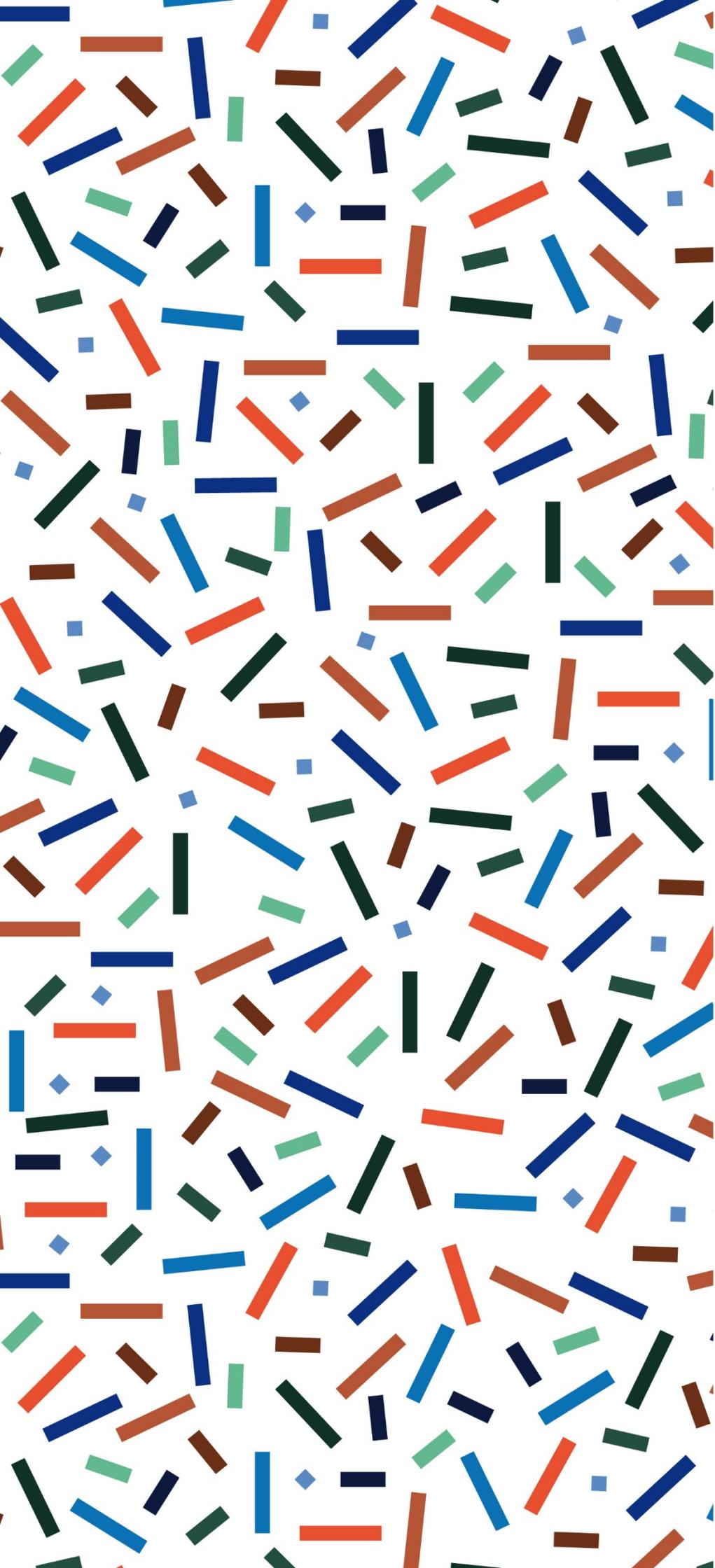
OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → En organisant les circulations piétonnes au sein du projet en lien avec les cheminements existants sur le pourtour. → En conservant une emprise foncière le long de la voie ferrée pour l'implantation à long terme d'un équipement structurant tel qu'une halte ferroviaire et un espace de stationnement dédié. → En réservant une emprise foncière pour créer à terme une passerelle modes actifs permettant de traverser la rocade en direction du Sud Est. → En encourageant la circulation cycle par des aménagements de l'espace public adaptés sur le site et connectés aux pistes cyclables environnantes. Les stationnements cycles seront au moins aussi accessibles que les véhicules.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les principes de dessertes, cheminements piétons ou voies tous mode à créer. → L'emprise foncière dédiée à l'accueil de la halte ferroviaire est indiquée sur le schéma de l'OAP
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques permettant l'organisation de la voirie, toutefois le règlement précise les normes de stationnement relatives au secteur S2.

Qualité urbaine et architecturale des constructions

Situé à l'Est du quartier Renaudie, l'aménagement du site devra s'inscrire en continuité du processus de requalification urbaine engagé à travers le programme NPNRU et la réhabilitation de Chamberton. L'aménagement du site est donc porteur d'enjeux de diversification de l'offre en logement, de qualité de l'espace public et de structuration de la centralité au niveau du carrefour entre la rue Henri Wallon et l'avenue Élise Grappe.

- > Il est nécessaire d'assurer la qualité de l'espace commun par la qualité du traitement architectural du projet.
- > L'OAP expose les principes assurant la « Qualité urbaine et architecturale des constructions ».

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions, par le traitement des pignons, des arrières, des accès, des rez-de-chaussée, des espaces végétalisés, etc. Veiller à ne pas créer de covisibilité trop importante avec les habitations existantes. Veiller à ne pas créer de pignon aveugle sur rue.
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le schéma de l'OAP indique les principes linéaires commerciaux à créer.
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit et graphique prévoit des dispositions réglementant la qualité architecturale des façades, des clôtures, des toitures, etc.



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