

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE GRENOBLE ALPES METROPOLE AVEC LE PROJET DE QUARTIER DURABLE P. BERT / P. ELUARD

PIECE N°1 NOTICE EXPLICATIVE



SERVICE AMENAGEMENT
SEPTEMBRE 2024

Sommaire

1. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....	3
a) APPORT DE LA CONCERTATION PREALABLE AU TITRE DU PROJET	3
b) PRISE COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT EXISTANT ET VALORISATION D'UNE ZONE HUMIDE	3
c) LA PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE RETENUE : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI	4
d) CADRE DE LA CONCERTATION PREALABLE DEDIEE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI.....	4
2. LE PROJET DE QUARTIER DURABLE « PAUL BERT / PAUL ELUARD »	5
a) LOCALISATION.....	5
b) CONTEXTE LOCAL.....	7
i. LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE SAINT-MARTIN-D'HERES	7
ii. LES TERRAINS « PAUL BERT / PAUL ELUARD » (DITS « RIVAL »)	7
a) ENJEUX ET OBJECTIFS.....	9
b) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	11
c) PRINCIPES DE COMPOSITION.....	12
d) INTENTIONS DU PROGRAMME	13
3. LES COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	14
a) COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)	14
i. ÉCONOMISER L'ESPACE	14
ii. REEQUILIBRER LES DIFFERENTS TERRITOIRES.....	14
iii. FAVORISER LES FONCTIONNEMENTS DE PROXIMITE ET LIMITER LES DEPLACEMENTS	14
b) COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	15
c) COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)	16
d) COMPATIBILITE AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE METROPOLITAIN (PCAEM)	17
e) COMPATIBILITE AVEC LES PLANS DE PREVENTION DU RISQUE INONDATIONS (PPRI) DRAC ET ISERE	17
4. COMPATIBILITE AVEC LE PLUI	19
a) COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	19
b) INCOMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT DU PLUI.....	19
5. LES ADAPTATIONS DU PLUI A METTRE EN ŒUVRE POUR UNE MISE EN COMPATIBILITE	21
a) LE PROJET « PAUL BERT / PAUL ELUARD » DANS LE PLUI EN VIGUEUR.....	21
b) MODIFICATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUI.....	21
c) PROPOSITION DE MODIFICATIONS DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI	22
i. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION	22
ii. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUCRU10.....	33
iii. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	37
iv. MODIFICATION DE L'OAP N° 66 – RIVAL.....	41
CONCLUSION.....	47

1. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard », situé sur les terrains dit « Rival » dans le sud-ouest de Saint-Martin-d'Hères, est un projet inscrit depuis de longue date dans les documents d'urbanisme.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°66 intégrée dans le PLUi de Grenoble Alpes Métropole (approuvé en 2019) a été reprise du PLU de la ville de Saint-Martin-d'Hères datant de 2017. Ces grandes intentions visent à distinguer le site en deux parties distinctes :

- Sur sa partie sud, un site dédié à l'habitat (classé en zone AUCRU10 : zone à urbaniser de renouvellement urbain – Habitat collectif en R+6 – 23 m)
- Sur sa partie Nord, un projet de confortement de la plaine des sports à travers un projet d'agriculture urbaine (classé en zone UZ1 : équipements collectifs et touristiques)

L'OAP vise par ailleurs à une intégration des futures constructions dans l'environnement en favorisant les vues sur le grand paysage.

a) APPORT DE LA CONCERTATION PREALABLE AU TITRE DU PROJET

Dans le cadre de la concertation préalable réglementaire du projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard », conformément à l'article 103-2 du code de l'urbanisme, plusieurs réunions de concertation ainsi que des ateliers participatifs avec les habitants ont été organisés sur les différentes phases du projet :

- 4 ateliers lors du diagnostic pour partager l'état des lieux et les enjeux du secteur
- 3 ateliers lors de la définition des orientations du projet

Lors de cette seconde phase de concertation, les habitants ont été unanimes sur la volonté de mieux répartir les constructions de logements sur les franges urbaines du secteur (le long des avenues Léon Jouhaux / Marcel Cachin et de la Mogne), au contact des voiries existantes pour limiter la pénétration de la voiture dans le quartier. Les constructions seront ainsi regroupées sur des secteurs précis afin de ne pas avoir un «saupoudrage» de logements sur l'ensemble du quartier et de garantir la préservation d'un cœur vert et ouvert central, permettant de conforter la trame paysagère Nord / Sud et de préserver et valoriser les vues sur le grand paysage.

b) PRISE COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT EXISTANT ET VALORISATION D'UNE ZONE HUMIDE

En parallèle du processus de concertation, une convention de mandat a été passée avec la Société Publique Locale Isère Aménagement en décembre 2021 permettant de mener les études préalables à la constitution de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans ce cadre, un inventaire faune/flore sur les 4 saisons a été réalisé par le bureau d'étude SETIS entre les étés 2022 et 2023.

Le site n'est concerné par aucun zonage de protection réglementaire ou zonage d'inventaire. Il ne fait l'objet d'aucune inclusion dans un corridor écologique ou réservoir de biodiversité identifié au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Auvergne Rhône Alpes. Aucune trame verte et bleue identifiée au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Grenobloise n'inclut le projet.

Cependant, dans le cadre des études préalables, a été mis en évidence la présence d'une végétation typique des milieux humides. La présence de la zone humide a été confirmée par des sondages pédologiques.

La zone humide identifiée est d'une surface de 19600m² et est répartie de manière hétérogène sur l'ensemble du périmètre du projet avec une majeure partie située en cœur de site. Suite à cette découverte, la volonté a été de conserver, améliorer et valoriser la zone humide présente, et en cas

d'impact, de la compenser intégralement sur site. Cette nouvelle composante est donc venue modifier les directives de conception du plan guide du secteur, dans l'objectif de structurer le projet de création de logements autour de la valorisation de la zone humide en cœur urbain dense. Cette zone humide devient donc le support du projet afin de :

- Créer un espace paysager nord-sud permettant d'offrir un espace de fraîcheur et de faciliter les liaisons inter-quartiers,
- Stocker l'eau dans les nappes phréatiques,
- Développer la biodiversité sur le secteur de la plaine des sports.

La connaissance de la zone humide a amené à repenser le projet en y ajoutant le nouvel objectif de préservation de ce milieu remarquable. Le plan de composition, intégrant la restauration de la zone humide en son centre, répartie l'urbanisation sur les franges du périmètre du projet, sur la partie sud mais également en partie nord, où la constructibilité n'est aujourd'hui pas permise dans les documents d'urbanisme. D'où la nécessité du présent dossier de mise en compatibilité du PLUi avec le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard ».

c) LA PROCEDURE DE MISE EN ŒUVRE RETENUE : DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

La ville de Saint-Martin-d'Hères a acquis au fil du temps 90% des terrains contenus dans le périmètre du projet. Cependant, du foncier reste encore à acquérir (près de 3% de la superficie du projet) pour pouvoir mettre en œuvre la ZAC. Afin de garantir la mise en œuvre du projet et de se prémunir d'une éventuelle opposition à la cession des terrains restants, la ville de Saint-Martin-d'Hères va mener une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin d'acquérir le foncier restant. La déclaration d'utilité publique nécessite que le projet soit compatible avec le PLUI Métropolitain et les documents supra-communaux, ce qui est le cas pour ces derniers. La procédure de mise en compatibilité du PLUI sera intégrée à la procédure de DUP, dans le respect du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation, ainsi que du code de l'environnement.

La mise en compatibilité porte sur la modification du zonage et des prescriptions graphiques, du règlement écrit, de l'OAP n°66 du PLUi, et du rapport de présentation du PLUi.

Dans le cadre de cette procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLUi, une réunion d'examen conjoint ainsi qu'une enquête publique seront organisées pour examiner conjointement l'utilité publique du projet et la mise en compatibilité du PLUi.

d) CADRE DE LA CONCERTATION PREALABLE DEDIEE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

Le projet de quartier Paul Bert / Paul Eluard comporte un volet de mise en compatibilité du PLUi afin de pouvoir mettre en œuvre le projet. La collectivité a souhaité se soumettre à évaluation environnementale. De ce fait, cette présente concertation est organisée au titre de la loi ASAP du 7 décembre 2020 qui rend obligatoire la concertation préalable en cas d'actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi.

Cette concertation qui s'organise sur 3 semaines (du 16 décembre 2024 au 6 janvier 2025), vise à associer le public concerné par le projet pour :

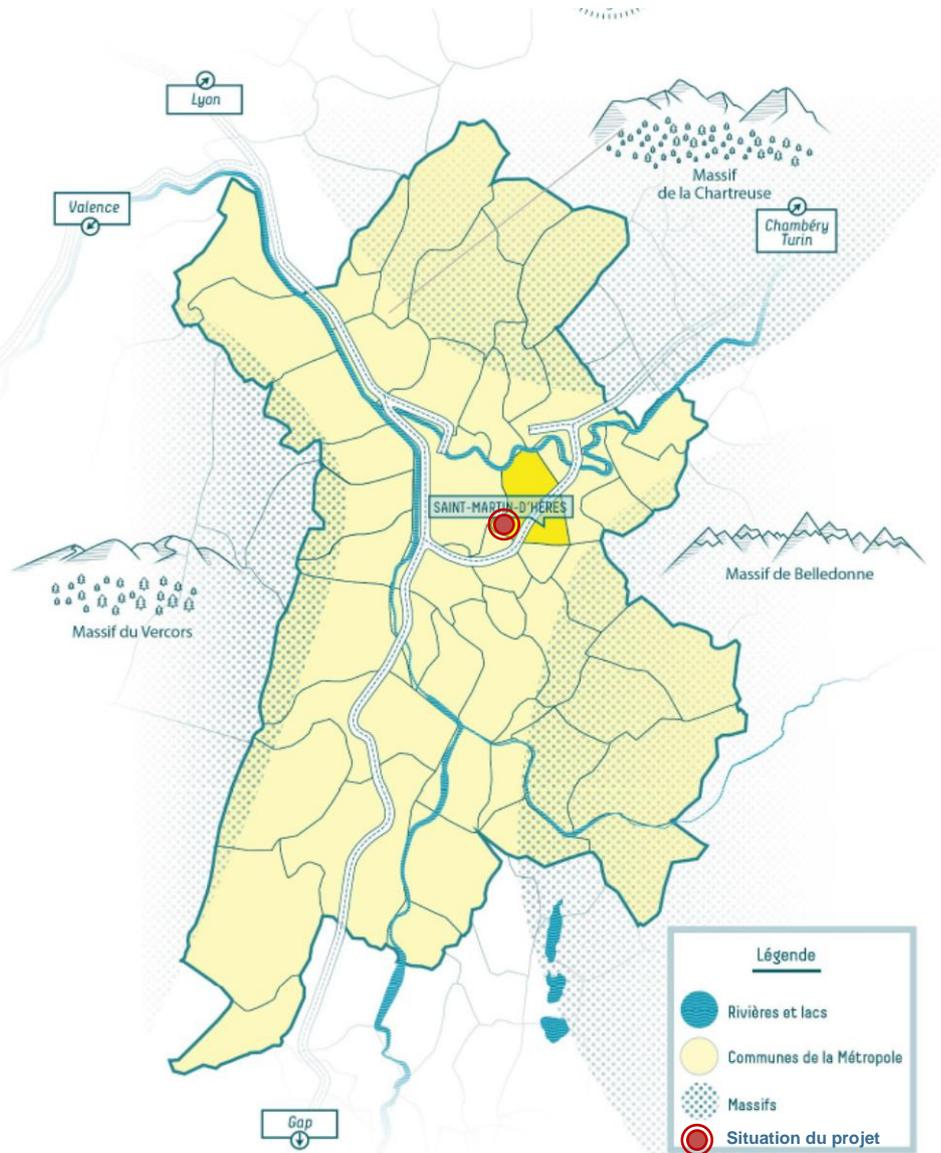
- Prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi
- Donner son avis en amont de la procédure sur les évolutions envisagées, et, le cas échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Le dossier est consultable en mairie et sur le site internet de la ville : <https://www.saintmartindheres.fr/mairie/la-ville/projets-urbains/quartiers-sud/>. Des contributions pourront être déposés sur un registre papier au à l'adresse mail suivante : quartiersud@saintmartindheres.fr.

2. LE PROJET DE QUARTIER DURABLE « PAUL BERT / PAUL ELUARD »

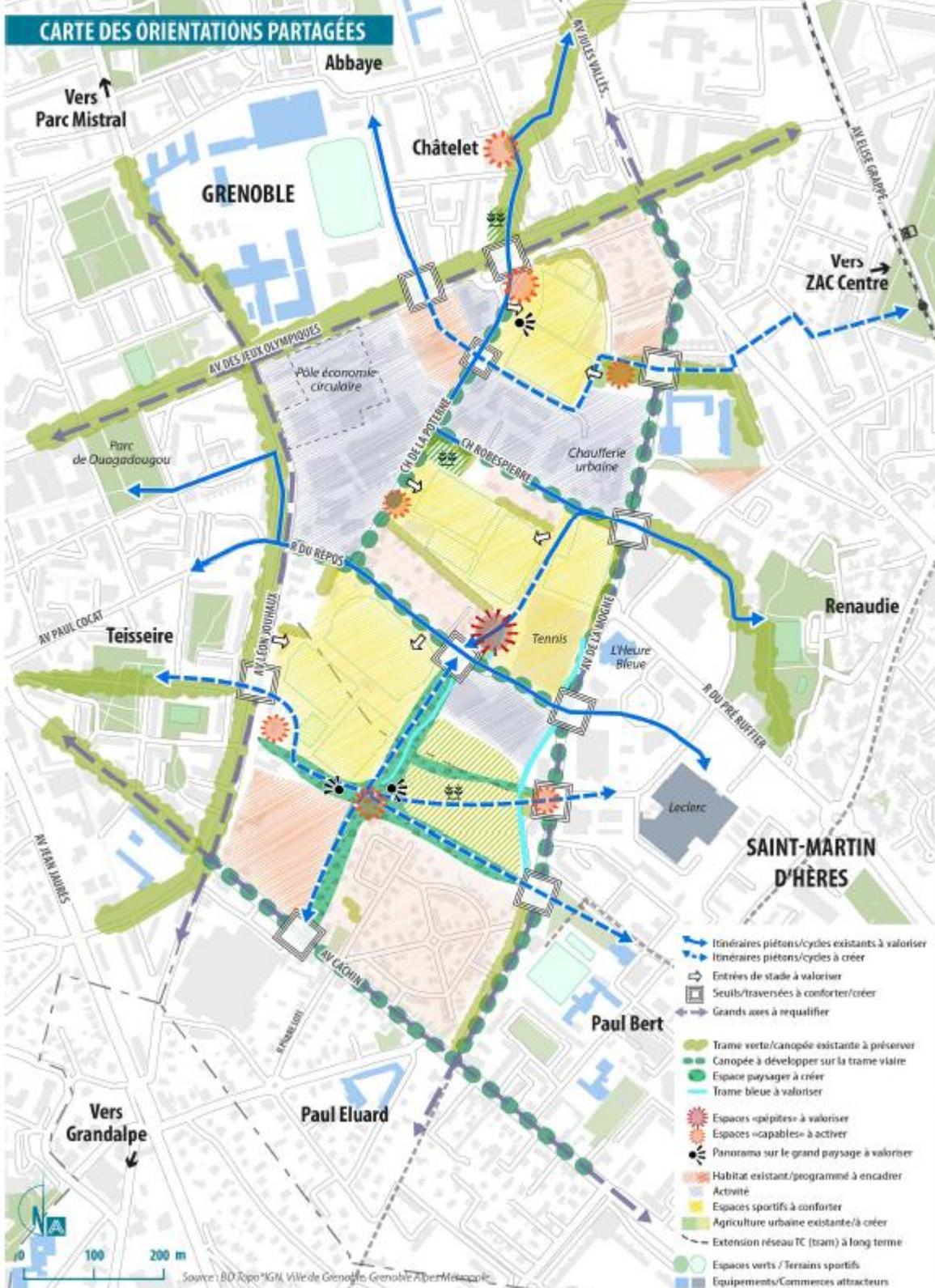
a) LOCALISATION

Le projet de quartier Paul Bert / Paul Eluard est situé dans le périmètre urbain de la ville de Saint-Martin-d'Hères, dans le cœur urbain dense métropolitain.



Le projet s'inscrit dans le secteur de la « Plaine des Sports ». Ce secteur de plus de 50ha, compte de nombreux espaces dédiés au sport. Ce secteur n'a pas été conçu selon un plan d'ensemble. Dans ce cadre, une étude a été menée conjointement avec la ville de Grenoble et la Métropole, en 2022, afin d'améliorer la perméabilité et la lisibilité du secteur, enrichir les usages et valoriser le cadre paysager et sensitif. Elle a conduit à la définition d'un schéma de référence partagé qui offre une base et un guide pour les aménagements futurs à mettre en œuvre sur ce secteur.

Ce secteur est en cours de mutation urbaine autant sur sa partie Grenobloise, avec des projets d'habitat et d'activités ; que sur sa partie Martinéroise avec le projet Paul Bert / Paul Eluard avec un rythme de réalisations étalé dans le temps.



Le site de projet est situé à l'angle sud-ouest de la commune, à la limite avec Grenoble et Eybens, dans un îlot inscrit dans un périmètre défini par les avenues Marcel Cachin, la Mogne et Léon Jouhaux.

b) CONTEXTE LOCAL
i. LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE SAINT-MARTIN-D'HERES

Saint-Martin-d'Hères est la deuxième ville du département de l'Isère en terme de population (38 755 habitants au 1er janvier 2017). Elle se situe à l'Est de la plaine grenobloise, à l'arrivée de la rive gauche de la vallée du Grésivaudan.

En limite de la ville de Grenoble et longtemps soumise aux inondations de l'Isère et de ses affluents, son évolution a été liée à la fois à l'extension de la ville centre, mais également à la maîtrise des risques naturels - avec l'assèchement des anciens marais.

Le développement urbain de Saint-Martin-d'Hères s'est fait au coup par coup, sans logique urbaine propre, conduisant à transformer le village agricole originel du pied de colline en ville ouvrière, avec le prolongement des faubourgs Est de Grenoble au XIXème siècle. L'arrivée du Domaine Universitaire en 1962, l'urbanisation rapide du territoire à cette même époque (14 000 habitants en 1962, 33 000 habitants en 1968), en parallèle d'une vague de désindustrialisation, ont ensuite profondément marqué la ville.

Par sa situation en limite de relief, elle a vu l'implantation sur son territoire de grandes infrastructures de déplacements : les deux voies ferrées successives Grenoble / Chambéry, la Rocade Sud de contournement de l'agglomération et le passage de l'avenue Gabriel Péri à 2 x 2 voies.

La ville s'est attachée, depuis des décennies, à élaborer et mettre en œuvre une véritable stratégie foncière permettant de maîtriser l'aménagement et le développement de son territoire par le biais de grandes opérations d'aménagement sous maîtrise publique, étalées dans le temps. Cette maîtrise a notamment permis la production de 3 000 logements depuis les années 1970, et l'implantation de nombreux équipements et espaces publics structurants : la ligne D du tramway, le parc Jo Blanchon et les constructions des ZAC Brun, Centre et Neyrpic ainsi que le dernier projet en date : l'écoquartier Daudet, situé sur la partie Est de la commune.

Cette volonté se traduit aujourd'hui par la persistance de réserves foncières sur la ville (23 hectares), réparties en trois sites stratégiques faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans le PLUi de Grenoble Alpes Métropole : Rival, Guichard et les Alloses.

Le projet urbain de Saint-Martin-d'Hères, repris dans le PLUi, peut se résumer en 4 grandes orientations :

- Renouveler le Nord
- Structurer l'Est
- Redynamiser le Sud
- Protéger et valoriser la colline du Mûrier

ii. LES TERRAINS « PAUL BERT / PAUL ELUARD » (DITS « RIVAL »)

Le site occupe une emprise foncière d'environ 7,5 hectares, située au Sud-Ouest de la Commune, dans les quartiers limitrophes avec les communes de Grenoble et Eybens. De par sa localisation et ses objectifs de qualité environnementale, le projet s'inscrit pleinement dans la dynamique de renouvellement urbain du Sud de la métropole grenobloise et de redynamisation des quartiers sud de Saint-Martin-d'Hères.

Le site est bordé par plusieurs voies structurantes :

- Un axe historique, l'**avenue Marcel Cachin**, qui relie Grenoble à Poisat et fait l'objet d'un projet de restructuration dans le cadre du programme «Cœur de Ville, cœur de Métropole» ;

- **L'avenue de la Mogne**, qui se branche sur l'avenue Marcel Cachin à la hauteur de la place Paul Eluard et permet une connexion directe avec la plaine martinéroise ;
- **La rue Léon Jouhaux**, accompagnée par un alignement d'arbres, qui marque la limite communale entre Grenoble et Saint-Martin-d'Hères.

Ce secteur bénéficie de la proximité de plusieurs lignes de transports en commun :

- De la ligne 13 (Chavant – Poisat) dont l'arrêt Léon Jouhaux est situé à 60 mètres ;
- Des lignes Chrono C6 (Henri Wallon – Oxford), C5 (palais de justice – université de biologie) et C4 (Victor Hugo – Le Verderet) à moins de 300m. Ces lignes de transports en communs structurantes offrent une fréquence et une amplitude performantes.
- A 800 mètres de la ligne de tramway D, ce qui correspond à l'aire de chalandise d'un transport en commun en site propre (TCSP). L'extension de cette ligne, prévue au PDU 2030, permettra de se rapprocher du site.

Le site est également à proximité d'aménagements cyclables structurants. Des projets d'aménagements permettant de conforter ces usages sont également inscrits dans le schéma directeur cycle et/ou sont en cours d'études (piste bidirectionnelle sur l'avenue Marcel Cachin, Chronovélo sur l'avenue de la Mogne, etc.)

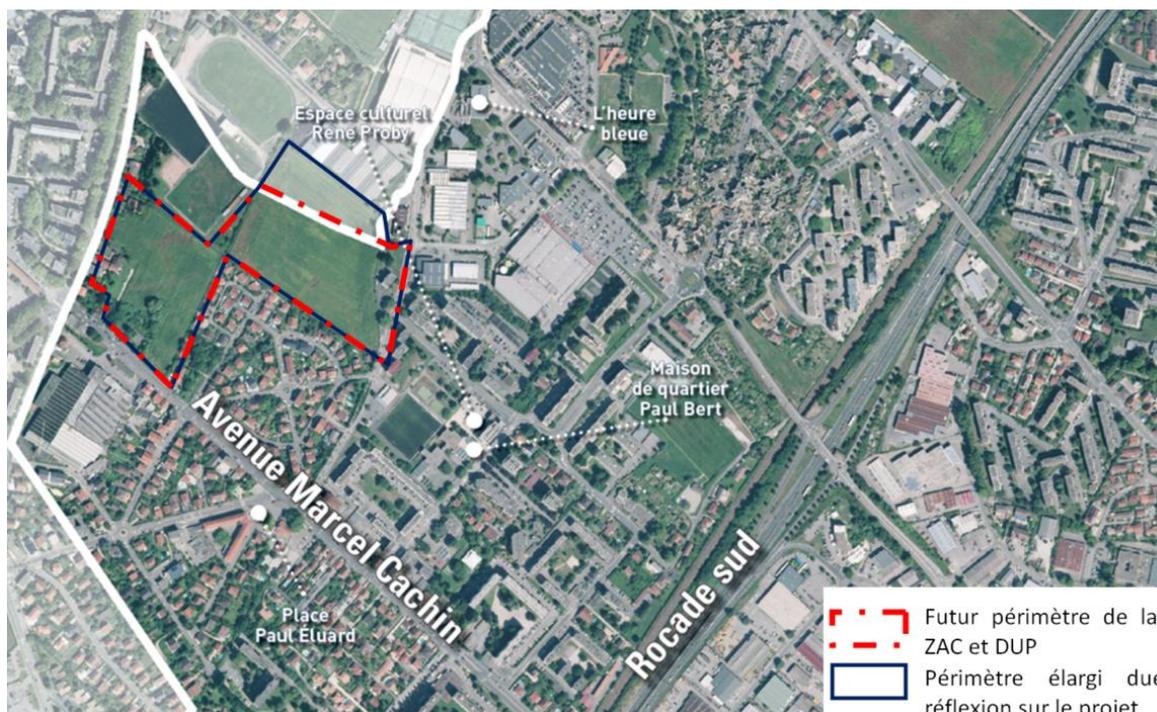
Le site se trouve au cœur d'un tissu urbain constitué : entre le secteur de Teisseire (côté Grenoble), composé d'immeubles collectifs, à l'Ouest, le secteur de la Plaine des sports, au Nord, et des secteurs d'habitat pavillonnaire et industriel au Sud et à l'Est : la prise en compte de ce contexte urbain diversifié est nécessaire.

Ce secteur a connu peu d'évolutions récentes de son tissu urbain, et doit donc retrouver une nouvelle attractivité impulsée par la mise en œuvre du projet « Quartiers Sud, un territoire en transition » qui comprend :

- **La réhabilitation du bâti existant** avec la démarche métropolitaine Mur Mur visant à isoler les logements ;
- **La requalification des espaces publics** (démarche Cœur de Ville / Cœur de Métropole) avec un enjeu de désimperméabilisation et de végétalisation, d'apaisement des circulations ainsi que redonner de la place aux modes actifs ;
- **La création d'environ 350 nouveaux logements et d'un espace public paysager en cœur de site.**

Le projet Paul Bert / Paul Eluard s'inscrit dans une démarche globale de mutation et de transition environnementale des Quartiers Sud de Saint-Martin-d'Hères.

Grâce à cette vision politique de long terme, la ville maîtrise aujourd'hui environ 95% de la superficie du périmètre du projet Paul Bert / Paul Eluard et les négociations sont en cours avec les derniers propriétaires.



a) ENJEUX ET OBJECTIFS

Localement, le projet Paul Bert / Paul Eluard doit permettre de répondre à un besoin de logement très important sur Saint-Martin-d'Hères, contribuant ainsi à maintenir la dynamique démographique de la ville. Il doit également permettre à Saint-Martin-d'Hères de participer à la nécessaire production de logements à laquelle doivent répondre les collectivités locales, tout particulièrement sur la Métropole grenobloise où le déficit de logements est aujourd'hui très sensible, conformément aux orientations du PLH 2025/2030.

Cette nouvelle offre de logements s'inscrit dans le cadre d'une densification qualitative de la ville prenant en compte et valorisant l'environnement existant. Elle entend apporter aux habitants et usagers d'aujourd'hui et de demain un lieu de vie attractif et agréable.

Ainsi, tout en tentant d'apporter une réponse aux problèmes majeurs relevant d'enjeux locaux comme la forte demande de logements ou encore la limitation de l'étalement urbain, le projet doit également permettre la prise en considération d'enjeux plus globaux comme la lutte contre l'épuisement des ressources naturelles, la gestion des déchets, la place accordée à la biodiversité, et plus largement l'atténuation des impacts environnementaux et l'adaptation au changement climatique.

Ce projet permet également de répondre à un besoin d'espace public végétalisé. L'espace paysager central viendra compléter l'offre de parcs de la ville qui est composé : au nord, du parc du Campus, au centre, des parcs Jo Blanchon et Pré Ruffier et à l'Est, du parc de la voie ferrée et de la colline du Murier. Ainsi le sud de Saint-Martin-d'Hères sera doté d'un espace paysager conséquent de 4ha environ.

Le projet Paul Bert / Paul Eluard doit ainsi s'attacher à répondre à de multiples enjeux à la fois urbains, environnementaux et sociaux. Ainsi, sa mise en œuvre doit permettre de proposer :

Habitat :

- Une **offre de logements diversifiée et abordable** à travers une diversité de logements en termes de formes, de tailles et de statuts d'occupations ; la maîtrise des prix et des loyers

ainsi que des charges sera recherchée et encadrée afin d'offrir des logements abordables au plus grand nombre.

- Des **hauteurs de bâtiments et des typologies adaptées au contexte urbain existant** avec des constructions plus basses à proximité du tissu résidentiel individuel et des constructions ponctuellement plus hautes qui viendront donner un rythme et libérer de l'espace au sol.
- Une **densification qualitative et des constructions respectueuses de l'environnement** contribuant à une intégration harmonieuse et durable du projet dans son environnement et à la qualité de vie des habitants.
- Une réelle **mixité sociale** avec une part raisonnée de logements sociaux ou de logements en accession sociale, sachant que Saint-Martin-d'Hères fait partie des communes de la Métropole respectant la loi SRU.

Paysage, biodiversité et environnement :

- La **création d'un nouvel espace végétalisé central « la Plaine Humide »** permettant une **amélioration et valorisation de la zone humide existante** afin à la fois de créer un îlot de fraîcheur en cœur urbain dense mais également un espace propice au développement de la biodiversité propre aux milieux humides.
- Cette « Plaine Humide » sera la seule dans le cœur urbain métropolitain. Elle fera l'objet d'un plan de gestion différencié.
- La valorisation de cet espace paysager comme **support d'un maillage piéton** favorisant la perméabilité à l'échelle du secteur de la Plaine des Sports mais permettant également d'ouvrir le site sur les quartiers sud.
- Une **mise en valeur du grand paysage** et des vues à 360° sur les différents massifs. La protection et la valorisation des vues sur ces paysages sont déterminantes dans le dessin des axes de composition du quartier.
- Un **traitement paysager des espaces publics et privés** favorisant l'appropriation du lieu par ses habitants et offrant différentes activités (espace de jardinage, jeux d'enfants, espaces verts, etc.).
- Une **utilisation et une gestion raisonnée des ressources** qui s'appuient notamment sur une gestion écologique des eaux et des espaces et sur la réduction et le tri des déchets. L'ensoleillement généreux dont bénéficie le site pourra être utilisé comme une ressource énergétique à valoriser au niveau de la production d'énergie électrique.
- Les 350 logements seront desservis par le **chauffage urbain, ressource locale et 100% énergie renouvelable** à la mise en service du projet.

Equipements, commerces et cadre de vie :

- La **valorisation de la polarité de quartier** de l'avenue Marcel Cachin grâce à une nouvelle offre de commerces et services, et des espaces publics de proximité, en lien avec la requalification des espaces publics dans le cadre du projet « Cœur de ville / Cœur de métropole ».
- Un **projet intégré et ouvert sur son environnement**, que ce soit en direction des équipements publics proches et des espaces publics du secteur (écoles Paul Bert et Paul Eluard, gymnase et square Henri Maurice, maison de quartier Paul Bert, bibliothèque Malraux, Espace Culturel René Proby, etc.), des transports en commun (4 lignes de bus dont 3 lignes Chrono) et du réseau cycle.
- Une **valorisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture** et une gestion différenciée du stationnement à travers l'incitation à de nouvelles pratiques en termes de déplacements et une sensibilisation à des comportements plus responsables.

Concertation citoyenne :

- Une **implication citoyenne** dans la construction de la ville à travers la mise en place de dispositifs participatifs veillant à inclure les habitants en amont des décisions et à les faire réagir.

Enfin, une attention particulière sera portée à **l'économie générale du projet** afin de permettre de tenir l'ensemble de ces objectifs.

Une méthodologie de travail, mise en place par la Ville et l'aménageur, notamment en phase d'élaboration des projets par îlot, permettra de mettre en place les conditions d'un dialogue constructif entre les différents acteurs et garantir ainsi la bonne mise en œuvre du projet. Organisés sous forme de tables rondes techniques et stratégiques, réunissant tous les acteurs et décideurs de l'opération, des temps de travail et d'échange permettront la validation des choix architecturaux, urbains, paysagés et environnementaux pour chaque projet, au regard des enjeux du projet.

b) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

A travers le projet de quartier durable Paul Bert / Paul Eluard, la ville possède un **objectif de construction d'environ 350 logements** sur le secteur, correspondant à l'objectif fixé par le Plan Local de l'Habitat (PLH). Cet objectif poursuivi est défini en fonction du contexte de la commune, Saint-Martin-d'Hères étant située en cœur urbain dense et à la limite de la ville centre ; dans le but de lutter contre la périurbanisation et l'urbanisation des espaces naturels.

La dimension de mixité sociale est importante. L'objectif est de trouver un équilibre entre les logements sociaux et les logements en accession, en fonction du contexte existant. Au vu de la proximité de plusieurs Quartiers Politiques de la Ville (QPV) dont Teisseire, il semble opportun de réduire l'objectif de logement social par rapport aux autres opérations de la ville. Ainsi la collectivité souhaite atteindre **20% de logements locatifs sociaux, 10 % d'accession sociale et 70% d'accession privée** sur ce futur projet de quartier durable.

Les formes urbaines devront s'adapter au contexte existant environnant en faisant varier la hauteur des constructions entre :

- Des formes d'habitat collectif : de R+3 à R+6
- Des formes d'habitat intermédiaire : de R+1 à R+2

La hauteur (raisonnée) est une garantie de moindre artificialisation du site.

L'objectif est de **produire 100% de logements en énergie renouvelable**, avec un raccordement au chauffage urbain et par le biais d'autres formes d'énergies renouvelables.

Le projet devra intégrer une **dimension paysagère** garantissant la non-artificialisation d'au moins la moitié du site. Cet espace devra permettre d'améliorer et de valoriser la zone humide existante en la reconstituant d'un seul tenant avec des espaces de renaturation, et de favoriser la biodiversité des milieux humides.

L'organisation spatiale du projet devra **intégrer les trames verte et bleue existantes dans le but de les conforter**. Cet espace devra avoir une dimension dédiée à la promenade notamment en valorisant les vues sur le grand paysage.

L'ensemble du projet devra **tenir compte de l'existant en travaillant les accroches avec son environnement** afin qu'il soit pleinement intégré dans les quartiers Paul Bert et Paul Eluard et en lien avec ceux de Grenoble et d'Eybens.

La perméabilité du secteur devra être renforcée en **complétant l'armature des cheminements pour les piétons en raccordant les logements aux voiries existantes**. Le projet limite au maximum la pénétration de la voiture dans le futur quartier durable.

Concernant les équipements, commerce et cadre de vie, l'objectif est de **renforcer le pôle commercial situé au Nord de Cachin** - « Le Charlemagne », en créant des nouveaux commerces de proximité. Une étude commerciale menée par Grenoble Alpes Métropole a révélé un potentiel de création de 3 à 4 cellules commerciales sur le secteur.

c) PRINCIPES DE COMPOSITION

Le projet Paul Bert / Paul Eluard est le fruit d'un travail mené entre 2023 et début 2024. Les grands principes du projet sont les suivants :

- Le projet se structure autour d'un vaste espace paysager en cœur de site dédié à l'amélioration et la valorisation de la zone humide et de sa biodiversité : la plaine humide. Cet espace joue un rôle d'îlot de fraîcheur en plein cœur urbain dense.
- Cet espace central est support de maillage piéton favorisant la porosité urbaine à l'échelle des quartiers sud mais également de la plaine des sports.
- Développement des franges urbaines le long des axes existants (avenues Léon Jouhaux et de la Mogne) permettant de ne pas créer de nouvelles voiries en cœur de site occupé par la zone humide.
- Les îlots privés de la frange Jouhaux seront connectés directement sur l'avenue Léon Jouhaux.
- La frange Mogne est desservie par une voie à sens unique dans la continuité de la rue Gorges Sand (sens entrant) et de la rue du Pré-ruffier (sens sortant).
- Les deux franges urbaines sont traitées de manière différente afin d'assurer une transition avec le tissu et le contexte environnant :
 - Une densification urbaine côté Jouhaux par le développement d'une offre en logements collectifs

Emprise des espaces publics



Fonctionnement urbain de la frange Jouhaux



Fonctionnement urbain de la frange Mogne



- Une densification plus douce côté Mogne, avec une alternance entre logements collectifs et logements intermédiaires
- Développer les principes de logements bioclimatiques : la quasi-totalité des logements seront orientés Nord/Sud et seront traversants (ventilation, lumière naturelle, etc.)

d) INTENTIONS DU PROGRAMME

En réponse à la volonté de renouveler le parc de logements, de développer la mixité urbaine en créant une polarité de quartier et de structurer le secteur, le programme s'appuie sur :

- la création d'environ 350 logements organisés en 6 îlots ;
- la création d'environ 350m² de surface de plancher de commerces et services de proximité ;
- la création d'un espace paysager central de 4 ha améliorant et valorisant la zone humide ;
- l'aménagement d'un maillage piéton permettant d'améliorer la perméabilité de la plaine des sports et des quartiers sud et de trois espaces publics fédérateurs permettant de donner de nouveaux usages.

Le plan de composition



3. LES COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

a) COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale 2010-2030, qui a été approuvé le 21 décembre 2012, est l'instrument de mise en cohérence à l'échelle de la région urbaine grenobloise des politiques locales d'urbanisme en matière d'habitat, de déplacements, d'environnement, d'économie, etc. Il doit répondre à 3 grands enjeux :

i. ÉCONOMISER L'ESPACE

Partant du constat qu'entre 1975 et 2000, l'espace urbanisé a augmenté de 88% alors que la population a seulement augmenté de 18%, tous les espaces naturels et agricoles seront consommés, à ce rythme, dans moins d'un siècle.

Or, ces espaces représentent pourtant un patrimoine inaliénable pour la production d'une alimentation de qualité, le maintien de la biodiversité, la protection des ressources, la prévention des risques naturels.

Pour atteindre cet enjeu, les objectifs du SCOT sont :

- Renforcer l'attractivité des espaces naturels et agricoles
- Limiter l'étalement urbain et économiser l'espace

ii. REEQUILIBRER LES DIFFERENTS TERRITOIRES

L'évolution de la population est plus soutenue dans les espaces périurbains que dans l'agglomération grenobloise alors que deux emplois sur trois y restent pourtant concentrés.

Cela entraîne des déplacements croissants entre des territoires devenus complètement dépendants les uns des autres. Un rééquilibrage s'impose pour favoriser l'émergence de territoires équilibrés, autonomes et solidaires.

Pour atteindre cet enjeu, les objectifs du SCOT sont :

- Rapprocher les lieux d'habitat, d'emplois et de services
- Favoriser les fonctionnements de proximité
- Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire

iii. FAVORISER LES FONCTIONNEMENTS DE PROXIMITE ET LIMITER LES DEPLACEMENTS

Pression foncière, amélioration des infrastructures, besoin d'espace et de calme ... Autant de raisons qui poussent les populations à s'installer de plus en plus loin de la "ville". Les pôles urbains devraient pourtant constituer les lieux privilégiés de vie pour les activités quotidiennes. Ils doivent pour cela renforcer leur attractivité en matière d'espace, de calme, de commerces et de services proposés aux habitants.

Pour atteindre cet enjeu, les objectifs du SCOT sont :

- Renforcer l'attractivité, la densité et la qualité des pôles urbains
- Favoriser la mixité urbaine et sociale

Le SCOT classe par ailleurs le périmètre du secteur « Paul Bert / Paul Eluard » dans l'espace préférentiel du développement dont il donne la définition suivante :

« Les espaces préférentiels du développement sont situés à l'intérieur des espaces potentiels de développement délimités par le SCOT. Localisés dans les parties les mieux équipées et desservies, ils devront accueillir la majeure partie du développement urbain dans une perspective de long terme (horizon 2030 ou au-delà).

Ces espaces préférentiels du développement doivent être les lieux d'accueil des nouvelles offres de logement et de l'intensification urbaine en s'assurant de promouvoir un urbanisme dense, mixte et de qualité que ce soit au travers des documents d'urbanisme locaux ou des projets d'aménagement. »

L'intensification urbaine doit s'insérer dans son environnement naturel et bâti. En ce sens, le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard » répond parfaitement à cette exigence en s'appuyant sur :

- Une offre d'équipements préexistante (équipements scolaires, sportifs, etc.) qui sera à terme complétée par une nouvelle offre de commerces et de services visant à animer le pôle commercial nord de l'avenue Marcel Cachin.
- Une offre de transport en commun desservant bien les quartiers sud, avec la perspective du prolongement sud de la ligne D de tramway à terme, et des cheminements dédiés aux modes actifs qui vont être restructurés dans le cadre du projet de requalification des espaces publics « Cœur de Ville / Cœur de Métropole » (apaisement des circulations, aménagement cyclable et piéton, désimperméabilisation, végétalisation, etc.) et du schéma directeur cycle du SMMAG. Ce projet s'inscrit dans la dynamique actuelle de la ville qui a vu, entre 2010 et 2020, sa circulation automobile reculer de 10% (source enquête ménage déplacement) alors que la commune poursuit son développement et renouvellement urbain.
- Une nouvelle offre d'espace public paysager de proximité permettant à la fois de créer un nouveau réservoir de biodiversité dans le secteur, un îlot de fraîcheur urbain mais également de redynamiser les quartiers Sud en offrant de nouveaux usages aux habitants présents (promenade, observation, espace de contemplation, etc.). Ce cœur paysager sera support de la zone humide et sera intégré dans une trame végétalisée permettant de préserver et valoriser en cœur urbain les grandes vues sur les massifs.

Ces nouveaux espaces permettront de favoriser le « vivre ensemble » et d'intégrer les futurs habitants de ces nouveaux logements au cœur des Quartiers Sud de Saint-Martin-d'Hères.

Les espaces préférentiels visent également une diversification et une compacité de l'habitat adaptées à chaque territoire et économes en énergie. Or, le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard » intègre depuis les premières réflexions la question de la limitation de l'empreinte écologique à travers la valorisation de la sobriété énergétique, à la fois en termes de construction et de gestion des espaces et à travers l'incitation à des comportements plus responsables des futurs habitants. La mixité de l'habitat sera, quant à elle, assurée par la typologie de l'offre de logements, la diversification des statuts d'occupation et la maîtrise des coûts de sortie des opérations.

Il en résulte que le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard » est tout à fait en cohérence avec les orientations inscrites dans le SCOT.

b) COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard » est compatible avec le PLH en vigueur de Grenoble Alpes Métropole. Le Programme d'actions de la commune de Saint-Martin-d'Hères retient que la ville dispose de « potentiels fonciers importants » et prend acte que la municipalité « poursuit à travers la mise en œuvre de son projet urbain une structuration de ses espaces publics et une stratégie de densification urbaine ». Au niveau des enjeux auxquels les acteurs politiques se doivent de répondre figurent notamment :

- le retour à une dynamique démographique ;
- la diversification de l'offre de logements par des produits à forte identité architecturale et environnementale, de façon à modifier l'image de la commune.

La mise en œuvre de ce projet étant prévue dans les années à venir, il est important de s'assurer de sa compatibilité avec le projet de PLH en cours. Le projet d'un nouveau PLH de Grenoble Alpes Métropole 2025/2030 fixe des objectifs généraux en termes de production de logements qui s'élèvent à la production de 155 logements/an, soit 930 logements entre 2025 et 2030 pour la ville de Saint-Martin-d'Hères.

Trois grandes orientations sont énoncées dans ce projet de PLH :

- « **Permettre à chacun.e de se loger dans de bonnes conditions** », c'est-à-dire répondre aux besoins des ménages dans l'offre de logements selon leurs ressources et leurs attentes : avoir une offre de logements adaptés aux situations économiques, familiales et professionnelles. Cette orientation vise également à garantir la qualité et le confort thermique des logements.
- « **Favoriser des quartiers, des territoires et des villes qui vivent bien** », dans l'objectif d'assurer un équilibre territorial et la mixité sociale de l'offre produite à travers un travail de territorialisation mais également d'offrir un cadre de vie appréciable aux habitants et favorable à la santé.
- « **Préserver la planète et les ressources, tout en veillant à l'équité sociale** », en travaillant sur la limitation de l'artificialisation des sols et la préservation de la biodiversité et à garantir la frugalité de nos modes d'habiter (maîtriser les charges de copropriété et les loyers dans les parcs publics et privés pour les propriétaires et les locataires).

Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans un projet global à l'échelle des Quartiers Sud qui comprennent de nombreux projets de réhabilitation du bâti existant à la fois dans le cadre de la démarche Mur/Mur visant à isoler à la fois les copropriétés et les maisons individuelles et au travers de procédures d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

La programmation d'environ 350 nouveaux logements dans le cadre du projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard » s'inscrit pleinement dans ce futur PLH 2025/2030, à travers lequel il répond à ces objectifs, orientations et enjeux.

c) COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)

Le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard » est compatible avec le Plan de Déplacements Urbains 2030 de Grenoble Alpes Métropole, qui a été approuvé en novembre 2019 et qui vise à faciliter les usages alternatifs à la voiture individuelle en développant et en renforçant la place des transports en commun et des mobilités actives.

Afin de prendre en compte les évolutions de la loi d'orientation des mobilités (LOM), un nouveau Plan De Mobilité (PDM) est en cours d'élaboration à l'horizon 2025-2035, qui viendra remplacer le PDU actuel. Ce document vise à définir la politique de déplacements sur son territoire pour organiser les mobilités de demain. C'est-à-dire les principes d'organisation de la mobilité des personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement, sous le prisme des différents modes de déplacement.

Le projet « Paul Bert / Paul Eluard » vise à raccorder les constructions sur les voiries existantes afin de ne pas créer de nouvelles voiries en cœur de site. L'objectif étant de créer un maillage dédié aux piétons, permettant de favoriser la perméabilité à l'échelle de la plaine des sports et de réduire les coupures urbaines importantes sur ce secteur. Les cheminements seront paysagés et intégrés dans des trames végétalisées.

Par ailleurs, le projet se situe dans un périmètre de 500m autour du projet d'extension de la ligne de tram D inscrite dans le PDU 2030. Des études ont notamment été engagées fin 2023 pour ce projet de transport en commun performant.

En proposant la réalisation d'une opération de logements au cœur du tissu urbain constitué, en intégrant, dès sa conception, la question de la mobilité (maillage, stationnements, valorisation des modes alternatifs,...), le projet de quartier durable Paul Bert / Paul Eluard s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par le PDU 2030 et dans le futur PDM 2025/2035.

d) COMPATIBILITE AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE METROPOLITAIN (PCAEM)

Le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard » est compatible avec le PCAEM de Grenoble Alpes Métropole.

Grenoble Alpes Métropole est désignée légalement comme coordinateur local des transitions écologiques et énergétiques, et réunit les acteurs du territoire autour du Plan Climat Air Énergie Métropolitain 2020-2030 (PCAEM) autour des grands objectifs à atteindre :

- réduire de 50% les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005
- réduire de 40% la consommation d'énergie par rapport à 2005
- atteindre les seuils définis par l'Organisation Mondiale de la Santé en termes de concentration annuelle de particules fines,
- produire davantage d'énergie renouvelable et de récupération pour atteindre 30% de la consommation d'énergie finale,

Les évolutions climatiques ont de nombreuses répercussions sur la biodiversité, les ressources naturelles, la pollution de l'air, et donc par ricochet sur l'ensemble des habitants du territoire surtout s'ils sont en situation de précarité (canicule, qualité de l'air, alimentation). C'est pourquoi la ville de Saint-Martin-d'Hères conduit, depuis 2006, une politique locale ambitieuse en faveur du climat.

Considérant que les communes ont un rôle essentiel pour l'atteinte des objectifs ambitieux du PCAEM, la ville a adopté en mai 2021 une charte d'engagements climat avec la Métropole, charte constituée de 141 actions de compétence communale à réaliser entre 2021 et 2026, sur l'ensemble des enjeux climatiques du territoire, notamment :

- L'adaptation au changement climatique avec en particulier des projets de désimperméabilisation des espaces publics (places, cours d'écoles etc)
- La consommation énergétique des bâtiments publics avec notamment la réduction de 32 % des consommations énergétiques du patrimoine communal de la ville entre 2006 et 2022
- La rénovation énergétique des logements avec par exemple la participation financière de la ville au dispositif Mur|Mur pour la rénovation énergétique des logements
- L'amélioration de la qualité de l'air avec notamment l'adhésion de la ville à la zone à faible émission et l'organisation de temps forts en 2024

Le projet de quartier durable Paul Bert / Paul Eluard s'inscrit pleinement dans les objectifs définis par le plan climat air énergie métropolitain (PCAEM).

e) COMPATIBILITE AVEC LES PLANS DE PREVENTION DU RISQUE INONDATIONS (PPRI) DRAC ET ISERE

Les terrains objets de cette procédure sont concernés par deux Plans de prévention des risques d'inondation :

- PPRI Isère Amont (approuvé le 30/07/2007) : le secteur de projet est concerné par une zone d'aléa faible hors zone de crue historique, la zone Bi3, qui prévoit un risque par remontée de nappe par les réseaux dans ce secteur.

- PPRI Drac Aval (approuvé le 17/07/2023) : Le secteur de projet est concerné par la zone Bc0 soumise à un aléa d'inondation en cas de défaillance de la digue du Drac en rive droite dans le secteur Mon Logis à Pont-de-Claix, suivie d'une défaillance de la vanne d'entrée du canal de la centrale « Drac Inférieur ». Cette double-défaillance entraînerait un débordement du canal à l'origine de l'aléa d'inondation de la zone Bc0 jusque Saint Martin d'Hères.

Les projets se conformeront aux règlements cumulés de ces deux documents en retenant la plus contraignante des deux règles. S'agissant dans les deux cas d'aléas faibles, il s'agira surtout d'adapter le projet et les constructions pour intégrer dès la conception du projet ces risques dans l'urbanisation retenue.

4. COMPATIBILITE AVEC LE PLUI

La métropole grenobloise est dotée d'un PLUi qui a été approuvé le 20 décembre 2019 et qui a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 2 juillet 2021 et d'une modification de droit commun approuvée le 16 décembre 2022. Actuellement, le document connaît une seconde modification de droit commun qui devrait être approuvée en juillet 2024.

a) COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Elaboré en cohérence avec les grandes orientations du PLUi, le projet de quartier durable Paul Bert / Paul Eluard répond aux objectifs du PADD :

- Afin de poursuivre l'effort de réduction de consommation d'espace, il s'agit de « **favoriser l'intensification du développement urbain dans le cœur métropolitain** ». Ainsi, comme énoncé dans le SCoT, les constructions doivent prendre place en priorité dans les espaces les mieux équipés et les plus denses. Le site de projet constitue actuellement une dent creuse en cœur métropolitain, qu'il s'agit d'aménager pour renforcer le maillage et l'attractivité des quartiers sud.
- « **Concevoir des opérations d'aménagement d'ensemble alliant des objectifs de durabilité, de solidarité et de qualité urbaine et environnementale** ». Le projet Paul Bert / Paul Eluard trouve un équilibre avec la construction d'environ 350 logements mixtes et accessibles et la création d'un espace paysager central permettant de valoriser la zone humide existante et de favoriser sa biodiversité en cœur urbain dense.
- « **Renforcer les centralités de proximité tout en structurant les usages du quotidien** ». Le projet Paul Bert / Paul Eluard vise à renforcer les déplacements de proximité en offrant de nouveaux maillages à l'ensemble de la « plaine des sports » mais également à redynamiser les différents usages des quartiers sud (commerces, promenade, nature, etc.).

Les orientations du PADD sont retranscrites à l'échelle de Saint-Martin-d'Hères dans son livret communal, intégré dans le rapport de présentation du PLUi. La ville possède trois grandes réserves foncières dédiées à des projets d'aménagement dont les terrains dits « Rival ». Le projet Paul Bert / Paul Eluard est ainsi identifié comme un projet prioritaire pour la ville : « *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* ».

Les temporalités de l'urbanisation des différentes zones de la ville permettent aujourd'hui au projet Paul Bert / Paul Eluard de venir développer un projet d'urbanisme qui vient combler une dent creuse entre des tissus urbains déjà bien constitués.

Le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard » est compatible avec le PADD. Il s'inscrit dans la suite logique des orientations du PLUi sur Saint-Martin-d'Hères visant l'urbanisation de ce secteur sud et est compatible avec la politique d'aménagement souhaitée par la ville et Grenoble Alpes Métropole.

b) INCOMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT DU PLUI

Le projet de quartier durable « Paul Bert / Paul Eluard » n'est pas compatible avec le Règlement du PLUi. Afin d'allier les objectifs portés par ce projet précédemment développés, notamment la création de nouveaux logements mixtes et abordables, la densification qualitative, les valorisations des modes actifs, et la valorisation de la biodiversité et du paysage ; il convient de réinterroger le règlement du PLUi pour l'adapter aux grands enjeux de ce projet.

>> Pour cela, la partie suivante développe les adaptations nécessaires du PLUi pour mettre en compatibilité ce projet et notamment les modifications du règlement graphique, du règlement écrit et de l'OAP n°66 « Rival ».

5. LES ADAPTATIONS DU PLUI A METTRE EN ŒUVRE POUR UNE MISE EN COMPATIBILITE

Afin que le projet Paul Bert / Paul Eluard soit compatible avec le PLUi, des modifications doivent être effectuées.

a) LE PROJET « PAUL BERT / PAUL ELUARD » DANS LE PLUI EN VIGUEUR

Actuellement les terrains de cette opération sont concernés par deux zones inscrites au PLUi :

- La partie Sud est classée en zone AUCRU10 : Zone à urbaniser de renouvellement urbain de type UCRU8
- La partie Nord est classée en zone UZ1 : Equipements collectifs et touristiques

Ces terrains sont également concernés par plusieurs prescriptions réglementaires supplémentaires :

- Un emplacement réservé (ER_19_SMH) pour la création d'un équipement public à vocation de sports et de loisirs (atlas J des emplacements réservés et des servitudes de localisation) ;
- Une hauteur maximale de 14m le long du lotissement pavillonnaire inscrit à l'atlas D2 des formes urbaines – hauteurs, permettant de garantir un épanelage des constructions et une transition urbaine et paysagère avec le lotissement pavillonnaire ;
- Des lignes d'implantation obligatoires inscrites à l'atlas D1 des formes urbaines – implantations et emprises, sur l'avenue Marcel Cachin et la rue Léon Jouhaux impliquant une implantation à l'alignement obligatoire ;
- Un secteur de mixité sociale inscrit à l'atlas C2 de la mixité sociale sur la partie Sud imposant un minimum de 15% de logements locatifs sociaux pour les opérations de 20 logements et plus;
- Une centralité urbaine commerciale dimensionnée à 400m² de surface de vente sur la partie Sud et un linéaire L2 de préservation de l'artisanat, du commerce et des services inscrits à l'atlas C1 de la mixité fonctionnelle et commerciale sur l'avenue Marcel Cachin ;
- L'ensemble du périmètre est classé en zone S3 à l'atlas H du stationnement.

Le périmètre de projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°66 – Rival.

b) MODIFICATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLUI

Dans le cadre de la modification de droit commun n°2, qui est actuellement en cours, des demandes de modifications sur le secteur « Paul Bert / Paul Eluard » ont été énoncées :

- Suppression du linéaire commercial L2 situé le long de l'avenue Marcel Cachin
- Suppression des lignes d'implantations sur l'avenue Marcel Cachin et la rue Léon Jouhaux
- Modification de la vocation de l'ER19 pour rajouter la notion d'agriculture urbaine et/ou d'exploitation agricole. En effet, l'objectif du projet Paul Bert / Paul Eluard était de créer un projet d'agriculture urbaine et non un projet d'équipement sportif. Depuis l'engagement de la procédure de modification n°2 du PLUi, la commune de Saint-Martin-d'Hères est devenue propriétaire de l'ensemble des terrains dits « Rival ». Ainsi, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être car l'emprise est publique dans son entièreté. La ville a donc demandé la suppression de cet emplacement réservé dans le cadre de l'enquête publique.

c) PROPOSITION DE MODIFICATIONS DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

Le texte barré dans le paragraphe « avant » indique les éléments qui seront supprimés dans le « après ».

Le texte surligné dans le paragraphe « après » est le texte ajouté.

i. MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

- Tome 2 – Etat initial de l'environnement : complément de l'état initial de l'environnement

La zone humide sera intégrée dans l'inventaire des zones humides, annexée au rapport de présentation. L'intégration portera sur la zone humide projetée car la zone humide actuelle ne possède aucune qualité environnementale et hydraulique. Elle n'est pas support de biodiversité. La zone humide projetée est, quant à elle, une zone humide reconstituée, d'un seul tenant comportant des espaces de renaturation. La zone humide sera donc améliorée et valorisée par le projet, avec une compensation sur site à 207%.



Délimitation de la zone humide existante et compensée

- Tome 4 – explication des choix retenus : modification du livret métropolitain

- La partie « spécificité des règles des zones AUCRU » (pages 176 à 178) est à mettre en cohérence avec les modifications du règlement de la zone AUCRU10.

a_Distinction de la règle entre la zone AUCRU10 et la zone AUC1

Avant :

« La zone AUCRU10 correspond au périmètre du projet de ZAC Rival à Saint-Martin-d'Hères. Portée par la ville de Saint-Martin-d'Hères, l'opération "Rival" consiste en l'aménagement d'un éco-territoire mixte (logements, commerces, agriculture, sports et loisirs) sur environ 7,5

hectares situés sur les communes de Grenoble et Saint-Martin-d'Hères, avec une mise en œuvre programmée à partir de 2024.

~~Ce projet devrait permettre la construction d'environ 300 logements et doit permettre de conforter le pôle commercial et de services de la place P. Eluard et de l'axe M. Cachin. Le projet s'articule également autour d'un projet porté par la ville pour développer l'agriculture urbaine doit la forme doit être précisée et s'inscrit également en cohérence avec le développement des équipements sportifs de la plaine des sports.~~

~~Le règlement de la zone AUCRU10 reprend une partie des règles de la zone UC1 mais se base également sur le règlement de la zone UCRU8 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions. »~~

Après :

« La zone AUCRU10 correspond au périmètre du projet de ZAC Rival à Saint-Martin-d'Hères. Portée par la ville de Saint-Martin-d'Hères, l'opération "Rival" consiste en l'aménagement d'un éco-territoire mixte (logements, commerces, agriculture, sports et loisirs) sur environ 7,5 hectares situés sur les communes de Grenoble et Saint-Martin-d'Hères, avec une mise en œuvre programmée à partir de 2024.

Ce projet devrait permettre la construction d'environ 350 logements et doit permettre de conforter le pôle commercial et de services de la place P. Eluard et de l'axe M. Cachin. Le site s'organise autour de l'amélioration et de la valorisation de la zone humide existante située en cœur de site. Cet espace paysager, jouant le rôle d'îlot de fraîcheur, permet également d'améliorer la perméabilité à l'échelle de la plaine des sports avec la création d'un nouveau maillage Nord/Sud dédié aux piétons.

Le règlement de la zone AUCRU10 se base également sur le règlement de la zone UCRU8 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, d'inscrire le site dans une dynamique de renouvellement urbain en rendant possible la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des fonctions. »

c_ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 4.1)

Avant :

« Le règlement de la zone UC1 prévoit une règle d'implantation établie selon le principe de prospect suivant : le recul de la construction par rapport à l'alignement opposé est fonction de sa hauteur moins 2 mètres ($L \geq H-2$).

~~Cette prescription est adaptée pour mieux correspondre à l'organisation intérieure du projet autour d'un mail structurant : la règle d'implantation des futures constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie par le rapport de la hauteur des futures constructions à l'alignement opposé moins 4 mètres : $L \geq H - 4$. »~~

Après :

« Le règlement de la zone UC1 prévoit une règle d'implantation établie selon le principe de prospect suivant : le recul de la construction par rapport à l'alignement opposé est fonction de sa hauteur moins 2 mètres ($L \geq H-2$). »

Cette règle a été supprimée pour permettre une plus grande souplesse architecturale du projet urbain.

d_ Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 4.2)

Avant :

« Le règlement de la zone UC1 établit un corpus de règles distinct selon que les constructions à implanter se situent dans une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement ou à la limite de fait, ou au-delà de cette profondeur de 20 mètres.

Cette distinction de règle a été supprimée. Pour ces mêmes raisons, le principe de prospect qui régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est adapté pour mieux correspondre à l'organisation intérieure du projet engagé. Ainsi, les constructions doivent être implantées :

- Soit sur limite séparative à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 m sur limite ;
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude diminuée de 4 mètres entre la limite séparative considérée et tout point de la construction : $L \geq (H - 4 \text{ m}) / 2$. »

Après :

« Le règlement de la zone UC1 établit un corpus de règles distinct selon que les constructions à implanter se situe dans une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement ou à la limite de fait, ou au-delà de cette profondeur de 20 mètres.

Cette distinction de règle a été supprimée. Pour ces mêmes raisons, le principe de prospect qui régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est adapté pour mieux correspondre à l'organisation intérieure du projet engagé.

Il est cependant important de traiter les limites avec les zones pavillonnaires UD2 situées afin d'assurer une bonne insertion urbaine des nouvelles constructions et de gérer l'intimité des maisons individuelles existantes. Ainsi, les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite : à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 4m ;
- Soit en recul, à une distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et de le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, avec 4 mètres mini). »

e_Hauteur des constructions (art. 4.6)

Avant :

« Hauteur maximale

Pour l'ensemble de la zone UC1, la hauteur maximale des constructions a été fixée à 20 mètres, permettant d'édifier l'équivalent de 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée.

La zone AUCRU10 Rival fixe la hauteur à 23 mètres, sauf indication contraire portée au plan des formes urbaines : hauteurs, D2, permettant d'édifier l'équivalent de 6 étages au-dessus d'un rez-de-chaussée actif.

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques

La règle de hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques découle de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 4.1). En conséquence, cette disposition est règlementée, dans la zone AUCRU 10 Rival, par le principe de prospect suivant : $H \leq L + 4 \text{ m}$.

La zone UC1 prévoit une règle alternative dans le cas où la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale hauteur. La façade édifiée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifiée sur la voie la plus large sur un linéaire de 15 m comptés à partir de l'angle de la construction. La zone AUCRU 10 augmente à 20 m le linéaire de retournement de hauteur afin de permettre la finalisation de la réflexion dans le respect du projet engagé.

Hauteur relative des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle de hauteur relative par rapport aux limites séparatives découle de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 4.2). En conséquence, cette disposition est règlementée, dans la zone AUCRU 10 Rival, par le principe de prospect suivant : $H \leq L + 4 \text{ m}$. »

Après :

« Hauteur maximale

Pour l'ensemble de la zone UC1, la hauteur maximale des constructions a été fixée à 20 mètres, permettant d'édifier l'équivalent de 5 étages au-dessus du rez-de-chaussée.

La zone AUCRU10 Rival fixe la hauteur à 23 mètres **à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère ou 26 m au faîtage**, sauf indication contraire portée au plan des formes urbaines : hauteurs, D2, permettant d'édifier l'équivalent de 6 étages au-dessus d'un rez-de-chaussée actif.

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques

La règle de hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques découle de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 4.1). **Dans la zone AUCRU 10 Rival, le principe de prospect est supprimé pour permettre une plus grande liberté architecturale.**

Hauteur relative des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle de hauteur relative par rapport aux limites séparatives découle de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 4.2). En conséquence, cette disposition est règlementée, dans la zone AUCRU 10 Rival, par le principe de prospect **en limite de zone UD2.** »

- Dans la partie « Complémentarité des règles avec les orientations d'aménagement et de programmation », il est demandé la suppression de « ~~Rival à Saint-Martin-d'Hères (OAP n°66) <-> périmètres F3 et F5 (couverture partielle)~~ » car le secteur n'est pas concerné par un fuseau d'intensification à l'atlas E des périmètres d'intensification urbaine.

- Tome 4 – Explication des choix retenus : modification du livret communal de Saint Martin d'Hères

• Mise en cohérence du livret communal avec le projet :

> Modification page 16 :

- Comme le projet équilibre les constructions sur la partie Nord et sur la partie Sud, il convient de supprimer « partie sud » dans le paragraphe suivant :
Avant : « 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. »
Après : « Assurer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat sur le secteur « Rival » avec l'ambition d'engager la requalification urbaine de l'avenue Marcel Cachin. »
- Comme le projet ne vise pas à créer un nouvel équipement sportif ou de loisir en confortement de la plaine des sports, et qu'il est demandé à transformer la zone UZ1 en zone AUCRU10, il convient de supprimer le paragraphe suivant dans la traduction réglementaire : « ~~Classement en zone UZ1 de la partie nord du secteur « Rival » correspondant à la zone d'extension de la Plaine des sports.~~ »
- Comme le projet ne vise pas la construction le long du lotissement pavillonnaire sur la partie sud et qu'il est demandé la suppression du secteur de hauteur maximale de 14m inscrit au plan D2 des formes urbaines - hauteurs, il convient de supprimer la phrase suivante : « ~~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. »

> Modification page 23 :

Avant : « Le secteur délimité par la zone AU-CRU10 couvre le périmètre du projet Rival. La zone AUCRU10 doit reprendre les principes d'aménagement de la règle ~~AUC1 et UCRU8~~ qui ~~ont~~ permis l'émergence des projets sur le secteur Daudet, toutefois, dans le cas présent la hauteur maximum est adaptée à ~~23m~~ et tout en autorisant également les projets agricoles permettant ainsi de développer de l'agriculture urbaine. Le caractère à urbaniser est justifié par une volonté d'engager une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence dans l'aménagement qui sera réalisé. »

Après : « Le secteur délimité par la zone AU-CRU10 couvre le périmètre du projet Rival. La zone AUCRU10 doit reprendre les principes d'aménagement de la règle UCRU8 qui **a** permis l'émergence des projets sur le secteur Daudet, toutefois, dans le cas présent la hauteur maximum est adaptée à **26m** et tout en autorisant également les projets agricoles permettant ainsi de développer de l'agriculture urbaine. Le caractère à urbaniser est justifié par une volonté d'engager une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence dans l'aménagement qui sera réalisé. »

> Modification page 31 : en lien avec la demande de suppression du secteur de hauteur maximale à 14m sur le site dit « Rival » inscrit au plan D2 des formes urbaines - hauteurs, il convient de supprimer la phrase « ~~De la zone de future urbanisation de Rival (AUCRU10) au lieu de 20 mètres sur le reste du secteur~~ » ainsi que la carte attenante.

> Modification page 42 : en lien avec la demande d'ajout d'un secteur de mixité sociale sur la partie nord, il convient de modifier la carte de la mixité sociale intégrant un secteur de mixité sociale obligeant à disposer d'au moins 15% de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations de plus de 20 logements ou 1400 m² de surface de plancher, sur la partie Nord du secteur de Rival.

- **Mise en cohérence du livret communal avec l'OAP n°66 – Rival : modification de la justification de l'OAP – pages 65 à 69**

§ Contexte et enjeux

Dans le cadre des études préalables, la capacité du site s'est affinée et est estimée à environ 350 logements. Il convient donc d'opérer les modifications suivantes :

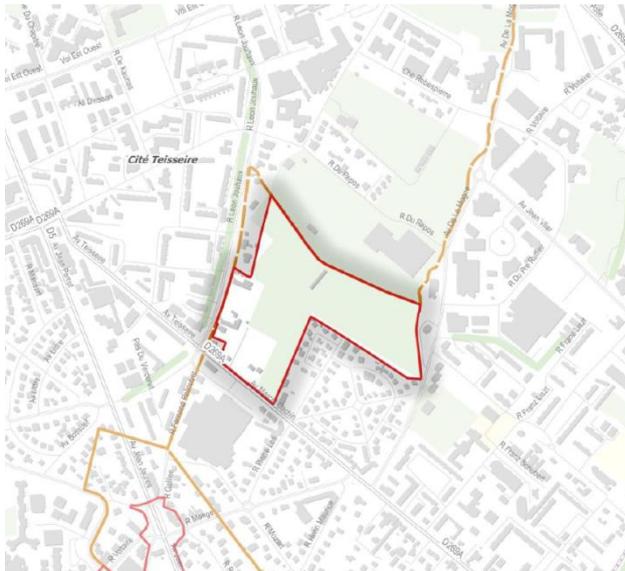
Avant : « Les capacités d'accueil de ce site sont estimées à environ ~~300~~ logements. »

Après : « Les capacités d'accueil de ce site sont estimées à environ **350** logements. »

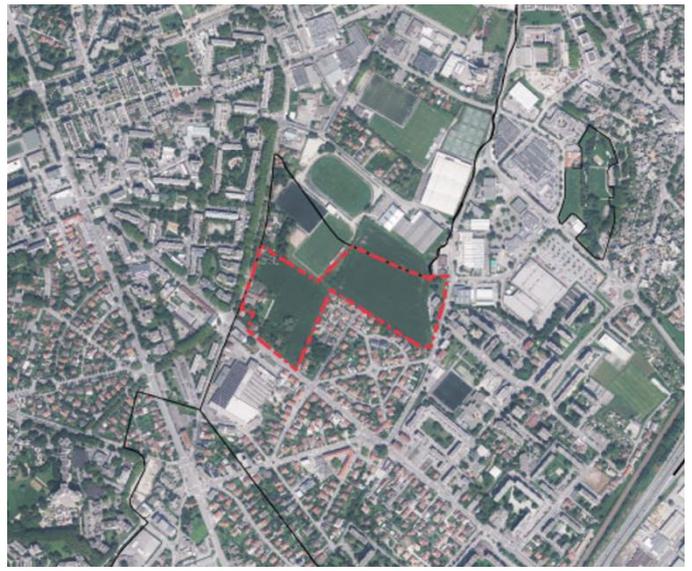
§ Localisation du site

Changement du périmètre de l'OAP dans la carte de localisation.

Avant :



Après :



§ Justification de la cohérence de l'OAP avec le PADD

Avant :

« 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. »

Après :

« 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 la mutation des Quartiers Sud par le renouvellement urbain de l'avenue Marcel Cachin, la réhabilitation thermique des constructions existantes et la création de nouveaux logements et d'un espace public paysager. 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 :

▪ Raccorder l'habitat sur les voiries existantes pour dédier le cœur du site à un espace paysager central, support de la zone humide afin de créer un îlot de fraîcheur urbain.

- 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. »

Complémentarité des dispositions du règlement et de l'OAP

§ Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Avant :

« 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	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> - Le schéma indique la partie du site dédiée aux équipements publics et la partie du site où s'implantent les autres constructions.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> - Zonage de la partie sud en AU CRU 10 qui reprend les règles de la zone AUCI 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 AUCRU10 conditionne l'aménagement du secteur à une opération d'aménagement d'ensemble. - Zonage de la partie nord en UZI afin de permettre le confortement de la plaine des sports comme pôle d'équipement pluricommunal. - Délimitation d'un secteur de mixité sociale prescrivant la réalisation d'au moins 15% de logements locatifs 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 pouvant être implantés dans le CUC est limitée à 400 m² par établissement. - Inscription d'un ER sur le tènement foncier dédié à l'accueil d'équipements publics en confortement de la plaine des Sports. (suppression dans le cadre de la MDC2) - 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.

Après :

« 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 réduire les coupures urbaines à l'échelle de la plaine des sports. 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.

Le potentiel du site est estimé à environ 350 logements.

Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble du site afin de réaliser les équipements internes nécessaires et en permettant une constructibilité adaptée.

- > Il est nécessaire de prendre en compte les éléments naturels existants afin de les valoriser dans le projet
- > L'OAP précise les conditions permettant de « Valoriser la zone humide existante »

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> - En structurant le site autour de l'amélioration et de la valorisation de la zone humide existante située en cœur de site. Cet espace paysager, jouant le rôle d'îlot de fraîcheur, devra être un support de maillage dédié aux piétons, permettant d'améliorer la perméabilité à l'échelle de la plaine des sports. - En créant un réservoir de biodiversité en cœur urbain dense par la présence de la faune et de la flore typiques des zones humides. - En créant des trames végétales transversales Nord/Sud et Est-Ouest, support de cheminement pour les piétons. - 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 et les grands massifs, par une orientation adaptée des bâtiments.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> - Le schéma indique la partie du site dédiée à l'espace public paysager central et l'implantation des constructions le long des voiries existantes. - Le schéma indique les continuités végétales à valoriser, s'appuyant sur le maillage dédié aux piétons. - Le schéma indique les vues sur le grand paysage à préserver depuis le cœur du projet.
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> - Zonage en AU CRU 10 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 AUCRU10 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 15% de logements locatifs 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 pouvant être implantés dans le CUC est limitée à 400 m² par établissement. - Délimitation de la zone humide au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique

§ Insérer les futures constructions dans leur environnement

Avant :

« 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.

Après :

« 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.

Le site se trouve également à proximité des commerces et des services situés sur l'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 de définir les conditions 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 localisant l'habitat sur les franges déjà urbanisées afin de raccorder les constructions sur les voiries existantes. Cette organisation permet ainsi de ne pas créer de nouvelles voiries en cœur de site. - En assurant un épannelage des nouvelles constructions par rapport à l'existant et particulièrement en abaissant les hauteurs au niveau du quartier pavillonnaire situé à l'Est. - L'implantation des constructions sera guidée par des questions environnementales favorables au vivre ensemble, à la gestion économe du foncier et à la rationalisation des équipements publics (voirie, réseaux). - Par la création d'une centralité commerciale de proximité donnant sur l'avenue Marcel Cachin permettant de contribuer au renouvellement urbain de l'avenue Marcel Cachin.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> - Le schéma indique des principes d'implantation du bâti raccordé aux voiries existantes, permettant de dégager un espace paysager central. - Le schéma indique également les arbres existants à conserver. - Le schéma de l'OAP indique le principe d'implantation d'une construction en continuité de l'existant sur l'avenue Marcel Cachin, avec la création d'un socle actif permettant de rythmer la façade urbaine.

Règlement
(écrit et graphique)

- Délimitation de la zone humide au plan F2 du patrimoine bâti, paysager et écologique
- 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.

§ Relier ce secteur au reste de la ville

Avant :

~~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.

Après :

Ce secteur de projet est bordé par l'avenue Marcel Cachin en façade sud-ouest, la rue Léon Jouhaux à l'Ouest et l'avenue de la Mogne à l'Est. Ces avenues constituent des axes structurants à l'échelle des Quartiers Sud.

L'axe historique Marcel Cachin est notamment porteur d'enjeux de restructuration et de renouvellement urbain.

Les franges urbanisées se raccrocheront aux voiries existantes afin de limiter la création de nouvelles voiries. Le cœur de site sera dédié aux maillages piétons et aux continuités végétales afin de favoriser la perméabilité des quartiers Sud mais également de la Plaine des Sports, dans le respect de préservation et mise en valeur de la zone humide.

- > 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.
- > 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 précise les conditions permettant de « Relier ce secteur au reste de la ville ».

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> - Par des maillages piétons traversants, Est/Ouest (Jouhaux/Mogne) et Nord/Sud (Repos/Cachin) pour favoriser la perméabilité de la Plaine des Sports et réduire les coupures urbaines. - Par la gestion de l'interface entre le projet de requalification d'espace public sur l'avenue Marcel Cachin et le projet d'espace paysager central.
	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)		- 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 S3.
		- Inscription d'un ER le long de l'avenue Marcel Cachin afin d'aménager une piste cyclable.

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

Avant :

« 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.

> 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	Écrit	- Par une implantation discontinue des constructions, en alignement de l'avenue Marcel Cachin. - Par la création d'une centralité commerciale de proximité donnant sur l'avenue Marcel Cachin.
	Graphique	- Le schéma de l'OAP indique les principes d'implantation attendus pour les constructions le long de l'avenue Marcel Cachin.
Règlement (écrit et graphique)		- 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 m ² par établissement. La surface de vente des commerces de détail pouvant être implantés dans le CUC est limitée à 400 m ² par établissement. - Inscription d'une ligne d'implantation le long de l'avenue Marcel Cachin au Plan des formes urbaines : implantations et emprises (suppression dans le cadre de la MDC2) - Inscription d'un ER le long de l'avenue Marcel Cachin afin d'aménager une piste cyclable.

Après :

Sans Objet. Les orientations ont été réintégrées dans les paragraphes précédents.

ii. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUCRU10

En lien avec le travail effectué pour élaborer le plan de composition, dans le cadre de l'étude urbaine, architecturale et paysagère, il convient de modifier le règlement de la zone AUCRU10 afin de permettre la réalisation du projet.

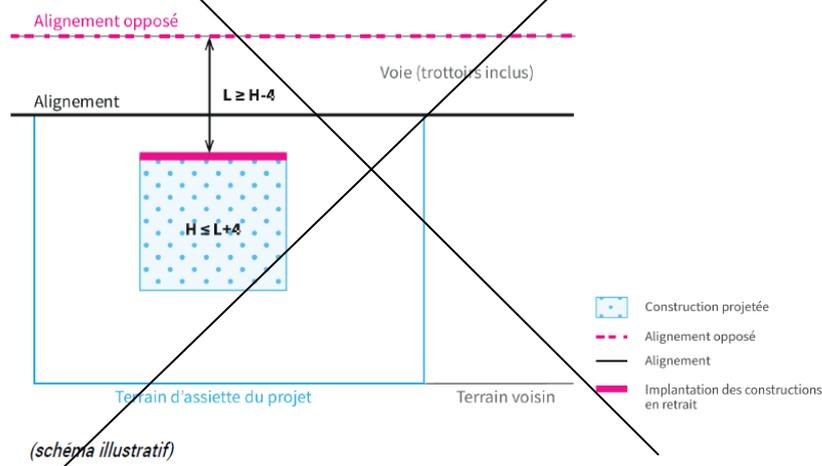
Ce projet sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement (une Zone d'Aménagement Concerté – ZAC) ainsi les opérations seront bordées à la fois par le règlement du PLUi mais également par le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et environnementales (CPAUPE) et les fiches de lots.

Ainsi il est demandé une simplification des règles dans le PLUi :

- Art 4.1 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Avant :

- ~~« Règle générale : Sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D2 "Atlas des formes urbaines : hauteurs", la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points moins 4 mètres ($L \geq H - 4$).~~



- ~~Règles alternatives : Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux voies et emprises publiques. Une construction nouvelle ou une extension peut être implantée dans le prolongement et à l'alignement d'une construction existante située sur la même unité foncière, dans le respect du contexte environnant.~~

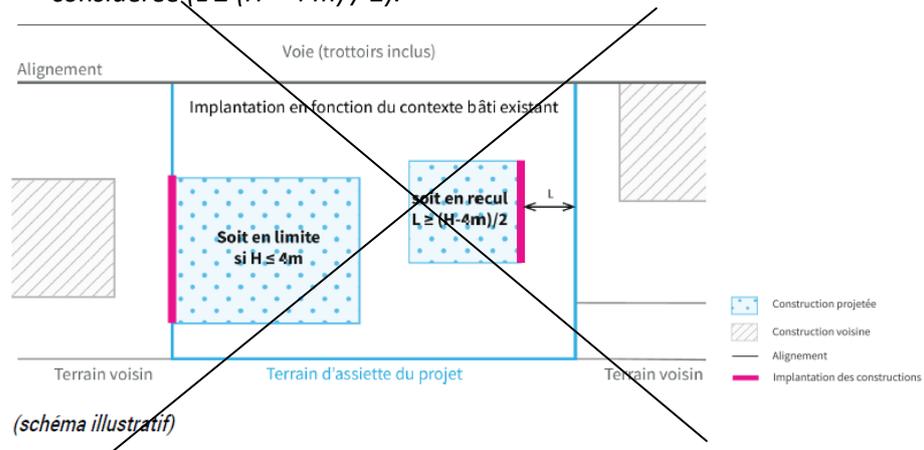
Après : « Les nouvelles constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de l'OAP Rival »

Il est demandé la suppression des règles de prospects par rapport aux voies et emprises publiques afin de permettre plus de liberté architecturale. Les implantations seront définies par les préconisations environnementales qui ont été étudiées (ensoleillement, vent, lutte contre les îlots de chaleur urbain, etc.).

- **Art 4.2 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Avant :

- ~~« Règle générale : sauf indication contraire mentionnée sur le document graphique D1 « Atlas des formes urbaines : implantations et emprises », les constructions doivent être implantées en fonction du contexte bâti existant :
 - soit en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m sur limite,
 - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude diminuée de 4 mètres, entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée ($L \geq (H - 4\text{ m}) / 2$).~~



- ~~Règles alternatives : les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.»~~

Après :

« Les nouvelles constructions doivent être implantées en compatibilité avec les orientations d'aménagement de l'OAP Rival.

- Lorsqu'une limite séparative située au droit de la construction projetée constitue également une limite de zone UD2, l'implantation des constructions est autorisée :
 - Sur limite séparative sans dépasser 4 mètres de hauteur ;
 - ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$, avec 4,00 m. mini).»

Il est important de traiter les limites avec les zones pavillonnaires situées au droit du secteur de projet afin d'assurer une bonne insertion urbaine des nouvelles constructions et de gérer l'intimité des maisons individuelles existantes.

- **Art 4.5 : Coefficient d'emprise au sol minimum et hauteur minimum au sein des périmètres d'intensification urbaine**

Avant :

« Les modalités d'application des règles figurant ci-dessous sont définies par l'article 4.5 des règles communes (dans les dispositions générales du règlement).

Dans le secteur F3 des périmètres d'intensification urbaine il est imposé :

- Un coefficient d'emprise au sol de 10% minimum

- ~~— Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 10\%$ et $< 12\%$, la hauteur minimum doit atteindre 15 m~~
- ~~— Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 12\%$ et $< 17\%$, la hauteur minimum doit atteindre 12 m~~
- ~~— Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 17\%$ et $< 25\%$, la hauteur minimum doit atteindre 9 m~~
- ~~— Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 25\%$ et $< 50\%$, la hauteur minimum doit atteindre 6 m~~
- ~~- Si le coefficient d'emprise au sol est $\geq 50\%$, il n'est pas imposé de hauteur minimum. »~~

Après :

Sans objet.

L'ensemble de la zone AUCRU10 n'étant pas concerné par un fuseau d'intensification urbaine à l'atlas E des périmètres d'intensification urbaine, il convient de supprimer cette règle

- **Art 4.6.1 : hauteur maximale des constructions et installations**

Il est demandé d'augmenter la hauteur maximale sans augmenter le nombre de niveaux (R+6 max) permettant un traitement architectural de la toiture.

Avant :

~~« Règles générales : sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs » :~~

~~La hauteur maximale des constructions est limitée à : 23m au faîtage ou au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse sans dépasser R+6.~~

~~La hauteur des annexes n'est pas règlementée. »~~

Après :

« Règles générales : sauf indication contraire figurant sur le document graphique D2 « Plan des formes urbaines : hauteurs » :

La hauteur maximale des constructions est limité à :

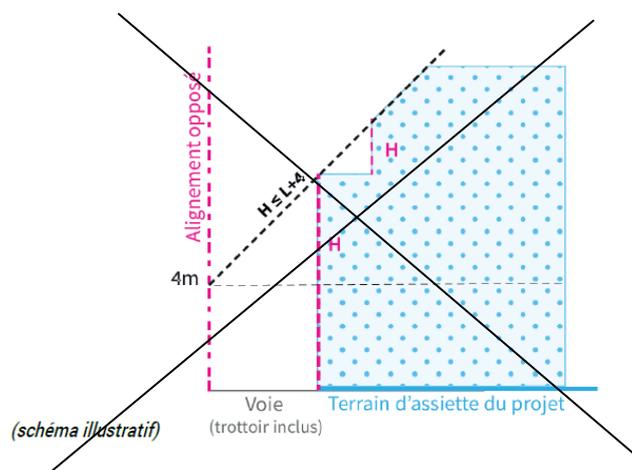
- 23 m à l'égout de toiture et 26m au faîtage, sans dépasser R+6.

- ou 23 m au sommet du dernier acrotère en cas de toiture terrasse, sans dépasser R+6.

- **Art 4.6.2 : hauteur par rapport aux voies et emprises publiques**

Avant :

~~« Sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique D2 « Atlas des formes urbaines : hauteurs », la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et le point le plus bas et le plus proche de l'alignement ou de la limite de fait opposés, ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points, augmentée 4 mètres : ($H \leq L+4$).~~



~~Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la façade édifée sur la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que la façade édifée sur la voie la plus large sur un linéaire de 20 m comptés à partir de l'angle de la construction. »~~

Après :

Sans objet.

- **Art 4.6.3 : hauteur par rapport aux limites séparatives**

Avant :

« - Lorsque la construction projetée est implantée en limite, sa hauteur ne doit pas dépasser 4m.

- Lorsque la construction projetée n'est pas implantée en limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et tout point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ~~augmentée de 4 mètres~~ ($H \leq 2L + 4 m$) »

Après :

Lorsque la limite située au droit de la construction projetée constitue une limite de zone UD2 : - Lorsque la construction projetée est implantée en limite séparative, sa hauteur ne doit pas dépasser 4m.

- Lorsque la construction projetée n'est pas implantée en limite séparative, la différence d'altitude entre tout point de la construction projetée et tout point le plus bas et le plus proche de la limite séparative considérée ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points ~~augmentée de 4 mètres~~ ($H \leq 2L + 4 m$) **dans la limite de la hauteur indiquée au 4.6.1.** »

- **Art 6.2 : surface végétalisées ou perméables**

Avant :

« En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

Tous les espaces qui ne doivent pas être bâtis ni utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés ou perméables »

Après :

« En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de l'article 6.2 des règles communes (dans les dispositions générales).

Tous les espaces qui ne doivent pas être bâtis ni utilisés pour les circulations **ou les stationnements** doivent être végétalisés ou perméables »

Cet article est modifié en cohérence avec les modifications proposées par la Métropole dans le cadre de la modification de droit commun n°3.

iii. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

- Le plan A de zonage

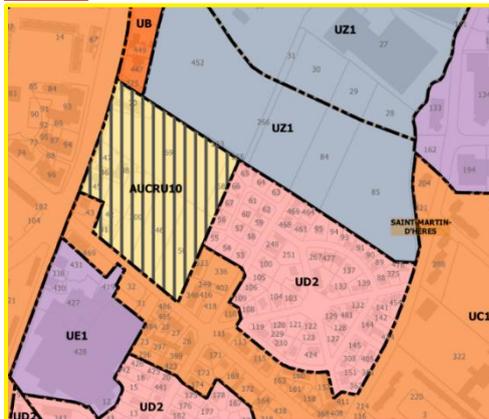
Les terrains concernés par le projet Paul Bert / Paul Eluard, d'une surface de 6.5ha, sont situés dans 2 zones distinctes du PLUi :

- La partie Sud est située en zone à urbanisé (AUCRU10)
- La partie Nord est située en zone d'équipement (UZ1). Les constructions de logements ne sont pas autorisées dans cette zone.

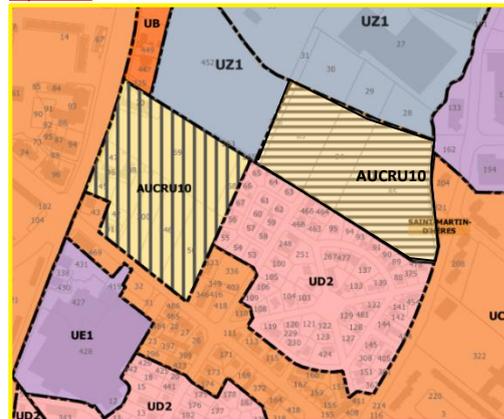
Avec l'apport de la concertation, puis des études préalables révélant la présence de la zone humide en secteur central, il est apparu plus opportun de construire en accroche des franges urbaines existantes (rue Léon Jouhaux et avenue de la Mogne) afin de ne pas créer de nouvelles voiries internes au site. Le tout dans une optique de valorisation du paysage et de la biodiversité.

Comme les constructions ne sont pas permises en zone UZ1 sur la partie nord, il est demandé de transformer cette zone en zone AUCRU10 ; le plan de composition du projet s'inscrivant dans le règlement de la zone AUCRU10.

Avant :

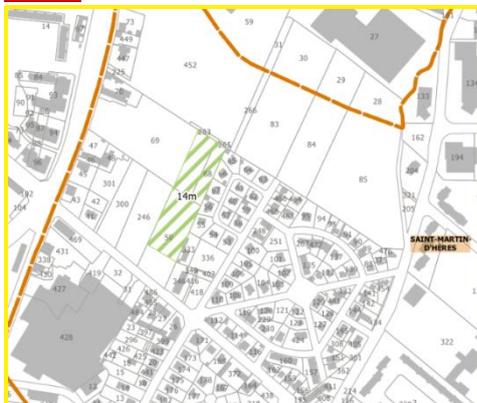


Après :



- Modification de l'atlas D2 des formes urbaines - hauteurs

Avant :



Après :



Une diminution de hauteur est intégrée dans le plan des formes urbaines au droit du lotissement d'habitat pavillonnaire existant visant à limiter la hauteur des constructions à 14m maximum. Du fait de la valorisation de la zone humide en un espace paysager central, ce secteur ne sera pas construit. Dans un souci de cohérence, il est alors proposé de supprimer de cette limitation de hauteur.

- Création d'un emplacement réservé (atlas J des Emplacements réservés)

Dans le cadre du plan de composition, il a été démontré qu'un accès en sens unique en boucle autour du plot de la copropriété existante permet d'une part un meilleur fonctionnement urbain (collecte des déchets ménagers, desserte véhicules de secours, etc.) mais également de ne pas augmenter le flux motoriser sur la rue Georges Sand. En effet, cette rue comporte de nombreux équipements de loisirs et sports et le square Henri Maurice.

L'entrée se fait dans la continuité de la rue Georges Sand et la sortie dans la continuité de la rue du Pré-Ruffier. Cette organisation permet également de répondre à la demande des riverains de ne pas créer une desserte sur la rue Georges Sand.

Ce fonctionnement urbain implique donc de créer un accès par les parcelles appartenant à la copropriété le Strauss / Chopin. Il convient donc de créer un emplacement réservé afin d'inscrire la volonté de la collectivité et d'anticiper l'acquisition de ces parcelles.

Il est donc demandé de créer un nouvel emplacement réservé sur les parcelles BO 204, BO 321 et BO205, d'une surface d'environ 600 m², pour la création d'espaces publics sur les parcelles au bénéfice de la ville, composé de 2 espaces :

- Création d'une nouvelle voie dans la continuité de la rue Georges Sand, qui correspond à l'entrée de la frange urbaine Mogne
- Création d'une emprise publique végétale marquant l'entrée de la frange Mogne

Avant :



Après :



Inscription d'un nouvel ER pour création de voirie (aménagement de l'accès au futur quartier résidentiel)

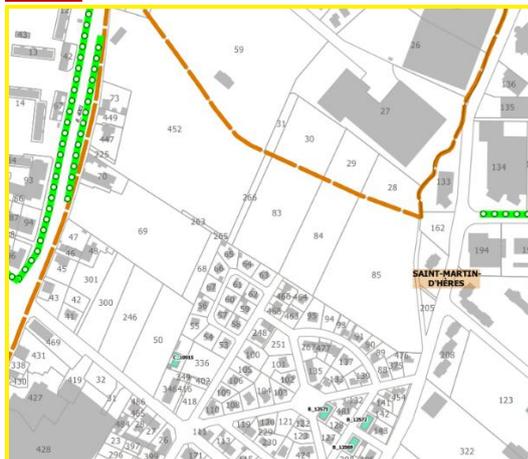
- Modification du plan F2 du patrimoine bâti, écologique et paysager

Intégration du périmètre de la zone humide projetée au plan du patrimoine. Le périmètre de la zone humide sera le même que celui intégré dans l'inventaire des zones humides dans la note complémentaire au rapport de présentation.

La zone humide ne comporte pas d'espace de bon fonctionnement.

Protection de 3 arbres à cavité permettant d'assurer un lieu d'habitat pour les espèces locales.

Avant :



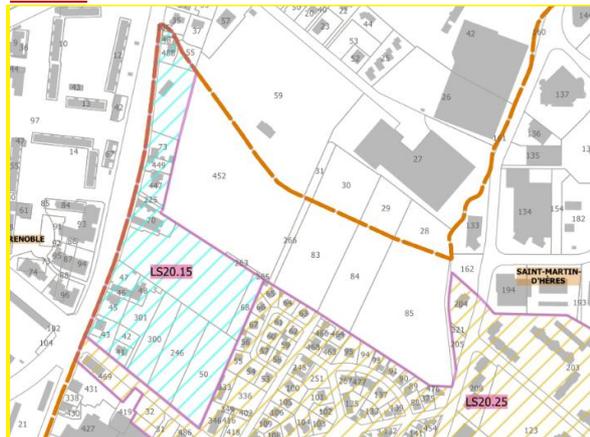
Après :



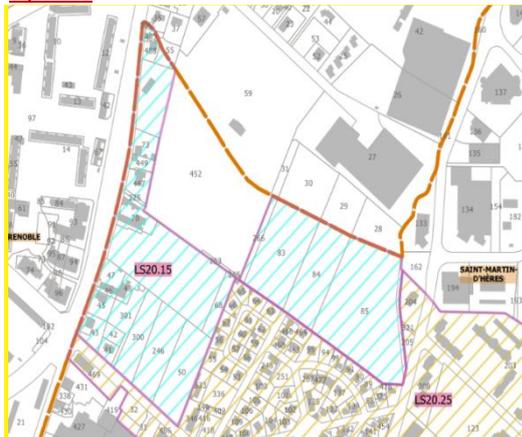
- Modification de l'atlas C2 de la mixité sociale

Afin de garantir une cohérence en termes de mixité sociale sur l'ensemble du secteur de projet, il est demandé d'étendre le secteur de mixité sociale LS20.15 sur la partie Nord, obligeant à disposer d'au moins 15% de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations de plus de 20 logements ou 1400m² de surface de plancher.

Avant :



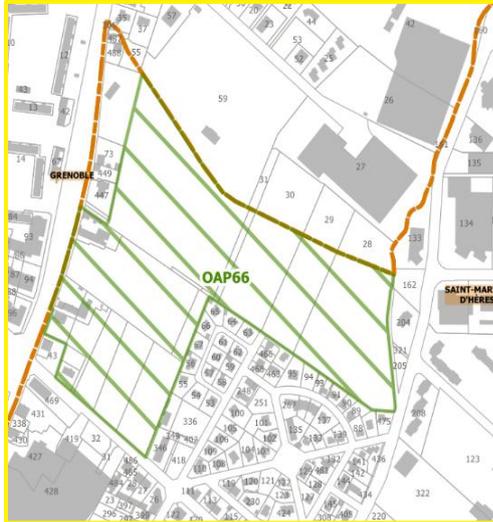
Après :



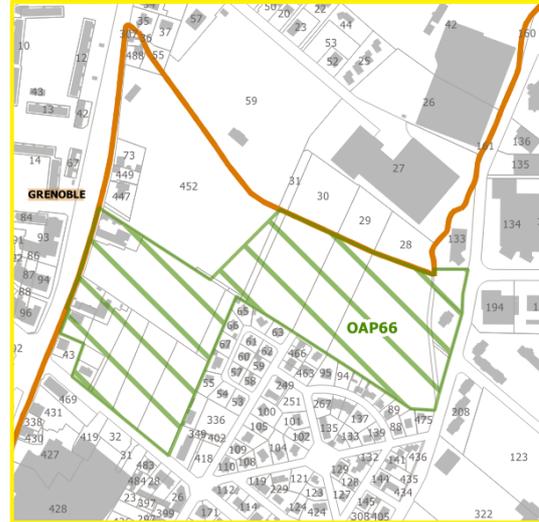
- Modification de l'atlas G1 des OAP et secteurs de projet

Suite au travail sur le plan de composition du projet, le périmètre de l'OAP est à modifier et à adapter. Il convient donc de retirer le secteur sur les terrains de sport Grenoblois et de rajouter la frange Est, donnant sur l'avenue de la Mogne, car elle constitue l'entrée de la frange habitée.

Avant :



Après :



iv. MODIFICATION DE L'OAP N° 66 – RIVAL

Au regard de l'évolution du projet, il convient de revoir l'OAP n° 66: il est nécessaire de réécrire les orientations d'aménagement et de modifier son schéma afin de l'adapter au projet « Paul Bert / Paul Eluard ».

Pour vu dans la partie « modification du règlement graphique », il convient également de modifier le périmètre de l'OAP dans le but de l'affiner en fonction du plan de composition qui a été travaillé pour le projet urbain.

→ § Situation

- Dans le cadre des études préalables, la capacité du site s'est affinée et est estimée à environ 350 logements. Il convient donc d'opérer les modifications suivantes :

Avant : « Les capacités d'accueil de ce site sont estimées à environ 300 logements. »

Après : « Les capacités d'accueil de ce site sont estimées à environ 350 logements. »

- Dans le paragraphe décrivant la situation du site, il convient donc d'opérer les modifications suivantes :

Avant : « ~~La proximité avec la Plaine des Sports implique de conserver des réserves foncières publiques pour accueillir, à moyen et long termes, 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.~~ ».

Après : « Ce site, se localisant en cœur urbain dense, est ouvert et offre des vues dégagées sur le grands paysage. Outre la création de nouveaux logements dans les quartiers Sud, le projet devra favoriser les perméabilités urbaines à l'échelle de la Plaine des Sports à travers un maillage paysager valorisant la zone humide existante ».

En effet, le projet ne vise pas à conforter les équipements sportifs et de loisirs de la plaine des sports mais à redynamiser les Quartiers Sud à la fois en recréant de nouveaux logements, en valorisant l'environnement existant avec la création d'un réservoir de biodiversité en cœur urbain dense et en renforçant la perméabilité du secteur à travers un maillage pour les piétons.

→ § Eléments de contexte

Dans ce paragraphe, il s'agit de compléter les éléments de contexte en intégrant les éléments de diagnostic et des études préalables qui ont été menés sur le site :

§ sur les mobilités :

Avant : « **Un secteur à connecter à la rue Léon Jouhaux et l'avenue Marcel Cachin et à la Plaine des Sports** »

- 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. ~~Le site est ainsi relié directement aux zones économiques ZA Sud et Bourgamon, à l'avenue Jean Perrot, artère de Grenoble, et, plus indirectement, à l'échangeur de la rocade.~~ Le site est également desservi par la rue Léon Jouhaux au Nord. Il bénéficie du passage de la ligne 13 (Place Victor Hugo – Poisat) dont l'arrêt Léon Jouhaux est situé à 60 mètres. La ligne C5 (palais de justice – université de biologie) dispose d'un arrêt à 300m.
- 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. »

Après : « **Un secteur à raccorder aux voiries existantes et à la Plaine des Sports**

- Ce secteur de projet est bordé par l'avenue Marcel Cachin en façade sud. 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.
Le site est également desservi par la rue Léon Jouhaux en façade ouest et est raccroché à l'avenue de la Mogne en façade est. Ces deux avenues permettent de relier le site de projet avec le nord de Saint-Martin-d'Hères.
Ce secteur bénéficie du passage de la ligne 13 (Chavant – Poisat) dont l'arrêt Léon Jouhaux est situé à 60 mètres. Les lignes Chrono C6 (Henri Wallon – Oxford), C5 (palais de justice – université de biologie) et C4 (Victor Hugo – Le Verderet) à moins de 300m. Ces lignes de transports en communs structurantes offrent une fréquence performante.
La ligne de tramway D se trouve à 800m, ce qui correspond à l'aire de chalandise d'un transport en commun en site propre (TCSP). L'extension de cette ligne, prévue au PDU 2030, permettra de se rapprocher du site.
- 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. »

§ sur l'environnement naturel

Avant : « **Des qualités environnementales et paysagères à préserver**

- Située à 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. Un alignement de platanes anime la rue Léon Jouhaux en frange Est du site. Bien qu'il n'appartienne pas au périmètre du site, il participe au réseau végétal qui se déploie sur la commune et auquel le futur projet pourrait se raccrocher.
- Le site permet de dégager de larges perspectives sur le grand paysage : massif de Chartreuse et colline du Mûrier. Il sera nécessaire de conserver ces perspectives qui font l'identité des paysages urbains de la métropole.
- Ce secteur appartient à l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » du cahier de paysage « Confluences grenobloises » dans l'OAP paysage et Biodiversité. »

Après : « **Des qualités environnementales et paysagères à préserver**

- Située à 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. Un alignement de platanes anime la rue Léon Jouhaux en frange Ouest du site, il participe au réseau végétal qui se déploie sur la commune et auquel le futur projet pourrait se raccrocher.
- Le site permet de dégager de larges perspectives sur le grand paysage : massif de Chartreuse et colline du Mûrier. Il sera nécessaire de conserver ces perspectives qui font l'identité des paysages urbains de la métropole.
- Ce secteur appartient à l'ambiance paysagère « Plaine urbaine » du cahier de paysage « Confluences grenobloises » dans l'OAP paysage et Biodiversité.
- Le site comporte une zone humide en son centre qui n'est aujourd'hui pas qualitative du fait de son caractère morcelé notamment. Il s'agit d'articuler le projet autour de la valorisation de cette zone humide afin de recréer un espace naturel en cœur urbain dense permettant de développer la biodiversité sur le secteur de la plaine des sports et de créer un îlot de fraîcheur urbain.

§ sur l'environnement urbain

Avant : « Un environnement diversifié à prendre en compte

- 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 et un maillage interne en cheminements piétons /cycles permettront d'insérer le futur quartier dans son environnement bâti.
- 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. »

Après : « Un environnement diversifié à prendre en compte

- 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. **Une mixité des formes d'habitat est donc à privilégier afin de favoriser un épannelage des hauteurs des futures constructions. Le maillage interne dédié aux piétons, permettra d'insérer le futur quartier dans son environnement bâti et de recréer du lien à l'échelle de la plaine des sports.**
- 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. L'avenue présente une forme urbaine caractéristique qui est quelque peu éludée par la place occupée par la voiture dans l'espace public. **La requalification dans le cadre du projet Cœur de Ville / Cœur de Métropole va permettre d'apaiser les circulations, de garantir un meilleur partage de la voirie et de redonner de la place aux modes actifs, de végétaliser et de désimperméabiliser cet espace public aujourd'hui très minéral.** 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 (écoles **Paul Bert et Paul Eluard**, maison de quartier, **square Henri Maurice, Espace Culturel René Proby**, 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. »

→ § Orientations d'aménagement et de programmation

Il convient de supprimer cette dichotomie Nord-Sud qui n'a plus lieu d'être car le projet est structuré par son espace central paysager et les logements sont construits en accroches des voiries existantes.

Avant : « ~~Organiser le devenir du site en deux parties distinctes~~

- ~~— 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.~~
- ~~— 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.~~

Insérer les futures constructions dans leur environnement

- 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 et particulièrement au niveau du quartier pavillonnaire situé à l'Est.

Relier ce secteur au reste de la ville

- ~~— 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 à la rue Léon Jouhaux et à l'avenue Marcel Cachin.~~
- Par la création de trames végétales transversales Nord/Sud et Est-Ouest.

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

- ~~— Par une implantation discontinues des constructions, en alignement de l'avenue Marcel Cachin.~~
- Par la création d'une centralité commerciale de proximité donnant sur l'avenue Marcel Cachin.»

Après :

AMENAGEMENT, PAYSAGE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Valoriser la zone humide existante

- En structurant le site autour de l'amélioration et de la valorisation de la zone humide existante située en cœur de site. Cet espace paysager, jouant le rôle d'îlot de fraîcheur, devra être un support de maillage dédié aux piétons, permettant d'améliorer la perméabilité à l'échelle de la plaine des sports.
- En créant un réservoir de biodiversité en cœur urbain dense par la présence de la faune et de la flore typiques des zones humides.
- En créant des trames végétales transversales Nord/Sud et Est-Ouest, support de cheminement pour les piétons.
- 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 et les grands massifs, par une orientation adaptée des bâtiments.

HABITAT, ECONOMIE ET EQUIPEMENT

Insérer les futures constructions dans leur environnement

- En localisant l'habitat sur les franges déjà urbanisées afin de raccorder les constructions sur les voiries existantes. Cette organisation permet ainsi de ne pas créer de nouvelles voiries en cœur de site.

- En assurant un épandage des nouvelles constructions par rapport à l'existant et particulièrement en abaissant les hauteurs au niveau du quartier pavillonnaire situé à l'Est.
- L'implantation des constructions sera guidée par des questions environnementales favorables au vivre ensemble, à la gestion économe du foncier et à la rationalisation des équipements publics (voirie, réseaux).
- Par la création d'une centralité commerciale de proximité donnant sur l'avenue Marcel Cachin permettant de contribuer au renouvellement urbain de l'avenue Marcel Cachin.»

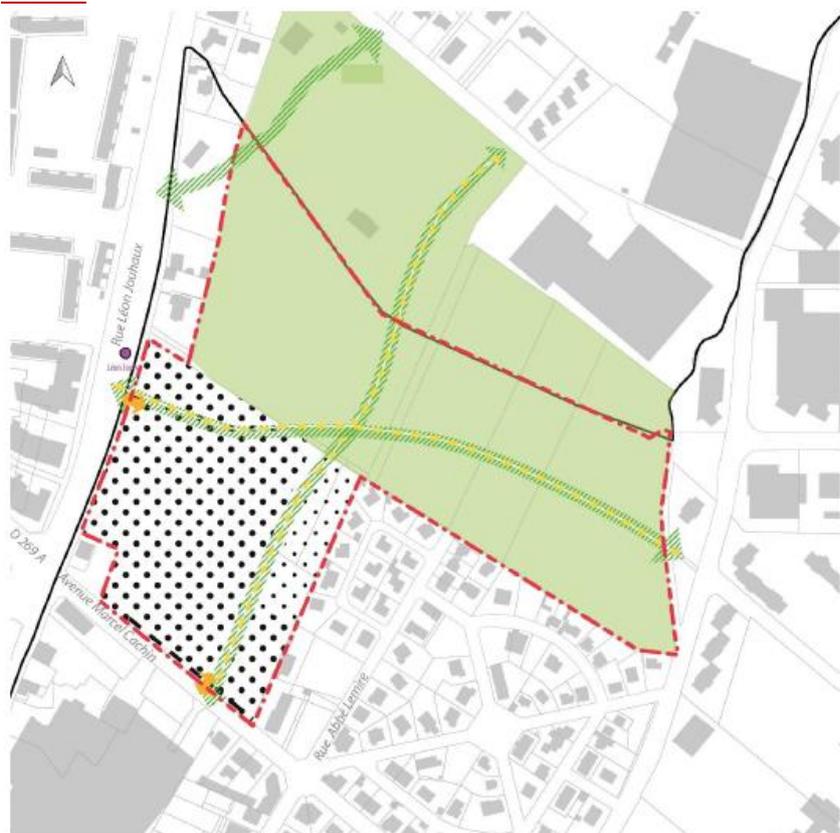
TRANSPORT, DEPLACEMENT ET STATIONNEMENT

Relier ce secteur au reste de la ville

- Par des maillages piétons traversants, Est/Ouest (Jouhaux/Mogne) et Nord/Sud (Repos/Cachin) pour favoriser la perméabilité de la Plaine des Sports et réduire les coupures urbaines.
- Par le raccordement des franges urbanisées directement sur les voiries existantes, pour ne pas créer de nouvelles voiries en cœur de site.
- Par la gestion de l'interface entre le projet de requalification d'espace public sur l'avenue Marcel Cachin et le projet d'espace paysager central.

Schéma d'aménagement

Avant :



ORIENTATIONS

--- PÉRIMÈTRE DE L'DAP

CONNEXIONS ET MAILLAGE RÉSEAUX

== PRINCIPLE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
 --- CONTINUITÉS PIÉTONNES/CYCLES À CRÉER

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

/// CONTINUITÉ VÉGÉTALE À ASSURER

PRINCIPLE D'IMPLANTATION DU BÂTI

● ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES PLUS HAUTES
 ○ ZONE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES MOINS HAUTES
 - - ALIGNEMENT DISCONTINU

EQUIPEMENTS ET SERVICES STRUCTURANTS

● Les Gakchards ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
 ■ SECTEUR D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Après :



ORIENTATIONS

- PÉRIMÈTRE DE L'OAP
- BÂTI EXISTANT

CONNEXIONS ET MAILLAGES

- PRINCIPES D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- VOIE DE DESSERTE À CRÉER
- CONTINUITÉS PIÉTONNES À CRÉER
- CARREFOURS À TRAITER

PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI

- PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU TISSU BÂTI ENVIRONNANT
- REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIF À CRÉER

ENVIRONNEMENT ET ÉLÉMENTS NATURELS

- LA PLAINE HUMIDE : ESPACE PAYSAGER VALORISANT
- LA ZONE HUMIDE
- BOSQUET D'ARBRES À CONSERVER
- CONTINUITÉS VÉGÉTALES À ASSURER
- ARBRES EXISTANTS À CONSERVER
- CÔNES DE VUE À PRÉSERVER

CONCLUSION

Les incidences des modifications exposées dans le présent dossier sont principalement limitées aux éléments suivant :

- La délimitation d'une nouvelle zone humide dans le rapport de présentation
- La modification de l'OAP n°66 – Rival permet d'assurer de délimiter les secteurs de construction et le secteur dédié à l'amélioration et la valorisation de la zone humide au centre du périmètre.
- La modification du zonage sur ce même secteur a vocation à permettre la constructibilité sur l'ensemble du site. Cette constructibilité ne vise pas à augmenter le nombre de logement sur le périmètre de projet mais à répartir les logements tout en prenant en compte les enjeux environnementaux
- D'autres documents de prescription sont modifiés pour garantir la cohérence sur le secteur.

Un premier scénario visant la construction uniquement sur la partie Sud conformément avec le PLUI en vigueur a été évacué dès la prise de connaissance de la présence d'une zone humide. Les résultats des études préalables ont menés à l'analyse de différentes variantes du projet. La solution retenue a été prise à l'appui de la concertation déjà réalisée.

Dès lors, les évolutions présentées se cantonnent à une modification des dispositions strictement nécessaires à l'émergence du projet. Ces évolutions se fondent sur la concertation préalable qui a eu lieu sur le projet ainsi que sur les résultats des études préalables qui ont été menées en amont du projet. Ces évolutions assurent l'optimisation des solutions retenues et demeurent limitées et contenues dans l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi.