



Ville de
**Saint
Martin
d'Hères**



GRENOBLE • ALPES
METROPOLE

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réunion publique

organisée par la commission d'enquête

Mercredi 26 octobre 2016 – Salle du Conseil Municipal

Demain, la ville

Révision du
Plan d'occupation des sols
et protection des monuments historiques

dynamique et solidaire

saintmartindheres.fr

- > Annulation du PLU de 2011 en novembre 2014 (le PLU de 2011 a été élaboré entre 2008 et 2010) et retour au POS (de 2002)
- > Délibération de lancement de la révision du POS valant élaboration du PLU prise en décembre 2014
- > Transfert de la compétence PLU à la Métropole le 1er janvier 2015 (l'élaboration du PLU a été conduite en étroite collaboration entre la Ville et la Métro avec le concours de l'AURG et du bureau d'études Arche5)
- > Concertation 2015 / 2016 : 3 réunions publiques, 2 réunions de travail avec les unions de quartier, une rencontre des acteurs du monde économique et universitaire, une plaquette, une exposition, une page dédiée sur le site internet de la Ville, des articles dans le SMH Mensuel, des séances de travail avec les personnes publiques associées, un registre de concertation
- > Un projet de PLU arrêté le 27 mai 2016 en conseil métropolitain
- > **Aujourd'hui, la procédure est en phase d'enquête publique (du 3 octobre au 12 novembre 2016) pour une approbation du PLU en février/mars 2017**

Saint-Martin-d'Hères c'est ...

> 38600 habitants

(+ 3000 entre 2010-2015)

> 18100 emplois (+1100 entre 2007-2012)

> 35 000 étudiants (SMH + Gières)

> 900 hectares dont :

-230 ha d'espaces naturels (colline , berges de l'Isère)

- 54 ha d'espaces paysagers protégés

dans la plaine urbanisée : parcs, jardins familiaux, ...

-100 ha de domaine universitaire

-150 ha de zones d'activités

- 366 ha de secteurs urbains

(dont 25 ha de réserves Foncières)

-10 ha d'infrastructures

autoroutières et ferroviaires

- 40% logts sociaux

(21% familles et 19% étudiants)

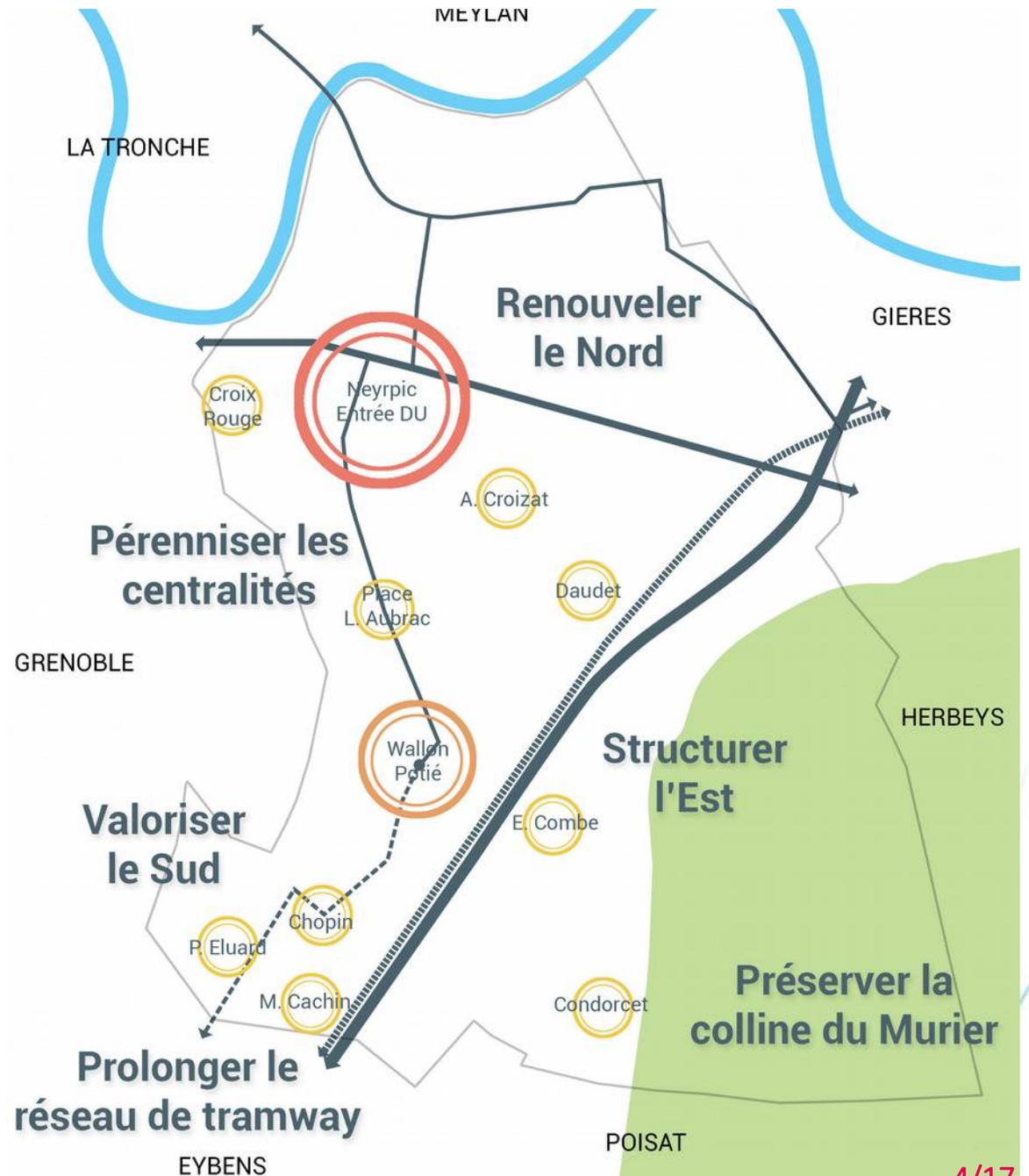


Les grands thèmes du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Une Ville :

- > ouverte,
- > durable,
- > solidaire et harmonieuse,
- > active, ...

... un projet urbain,

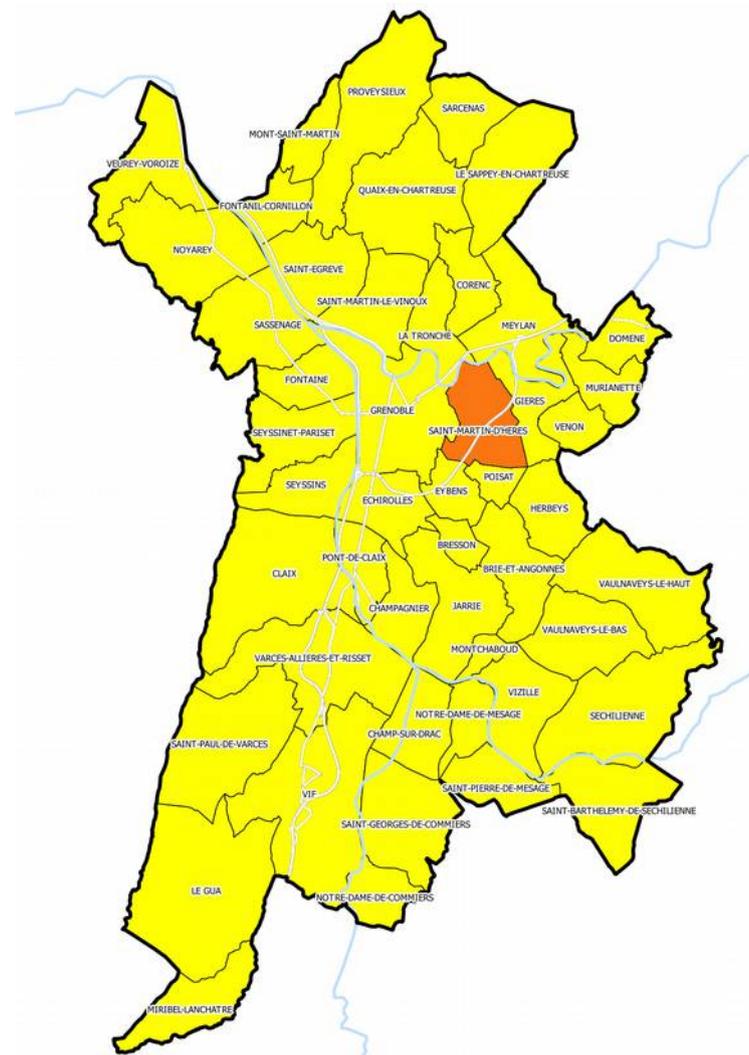


Les grands thèmes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Un territoire au cœur de la métropole

Il s'agit de :

- > **poursuivre les actions en faveur des quartiers fragilisés** dans le cadre de la politique de la ville ;
- > **participer à l'émergence de pôles de vie** et à la mise en cohérence des territoires ;
- > **mobiliser des réserves foncières** pour s'inscrire dans la production de logements du PLH ;
- > **réduire la pollution atmosphérique et les nuisances sonores** en appliquant les directives du Plan Air-Climat-Énergie et du plan de préservation de l'exposition au bruit ;
- > **préserver la colline du Murier** comme frange verte de la métropole dense et espace naturel métropolitain central, y compris dans le cadre du futur Parc Naturel Régional de Belledonne.



→ *Des enjeux portés dans l'élaboration du PLU intercommunal (PLUI) aujourd'hui engagée*

Pour information Calendrier PLUI :
 - fin 2016 débat sur PADD
 - 2018 arrêt
 - 2019 approbation

Thématique **logement**

➤ Les grands objectifs

- > Poursuivre la construction de logements neufs en articulation avec le développement et le fonctionnement de la Ville et de la Métropole
- > Permettre la réhabilitation de bâtiments de logements anciens
- > Garantir une offre de logements adaptés à toutes et à tous : diversifiée, durable et abordable

➤ Les outils mis en place

> Une zone **urbaine mixte UM** (hauteur max 18, 5 m / R+5) destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements pour permettre une mixité urbaine plus importante,

> d'autres zones pour prendre en compte **certaines spécificités du territoire** :

- **UMI** pour les secteurs à dominante pavillonnaire (hauteur max 13 m / R+3),

- **UMd** pour la **ZAC écoquartier Daudet** (hauteurs max de 22 m/R+6 en cœur de site et 13m/R+3 m en franges)

- **Umv** pour le secteur du **vieux village**,

> **une zone de renouvellement urbain** au Nord de la section centrale de l'avenue G.Péri **URUp** (hauteur max 24m / R+7) pour permettre **la mixité entre habitat, commerce et activités** autour d'un boulevard urbain restructuré et réaménagé

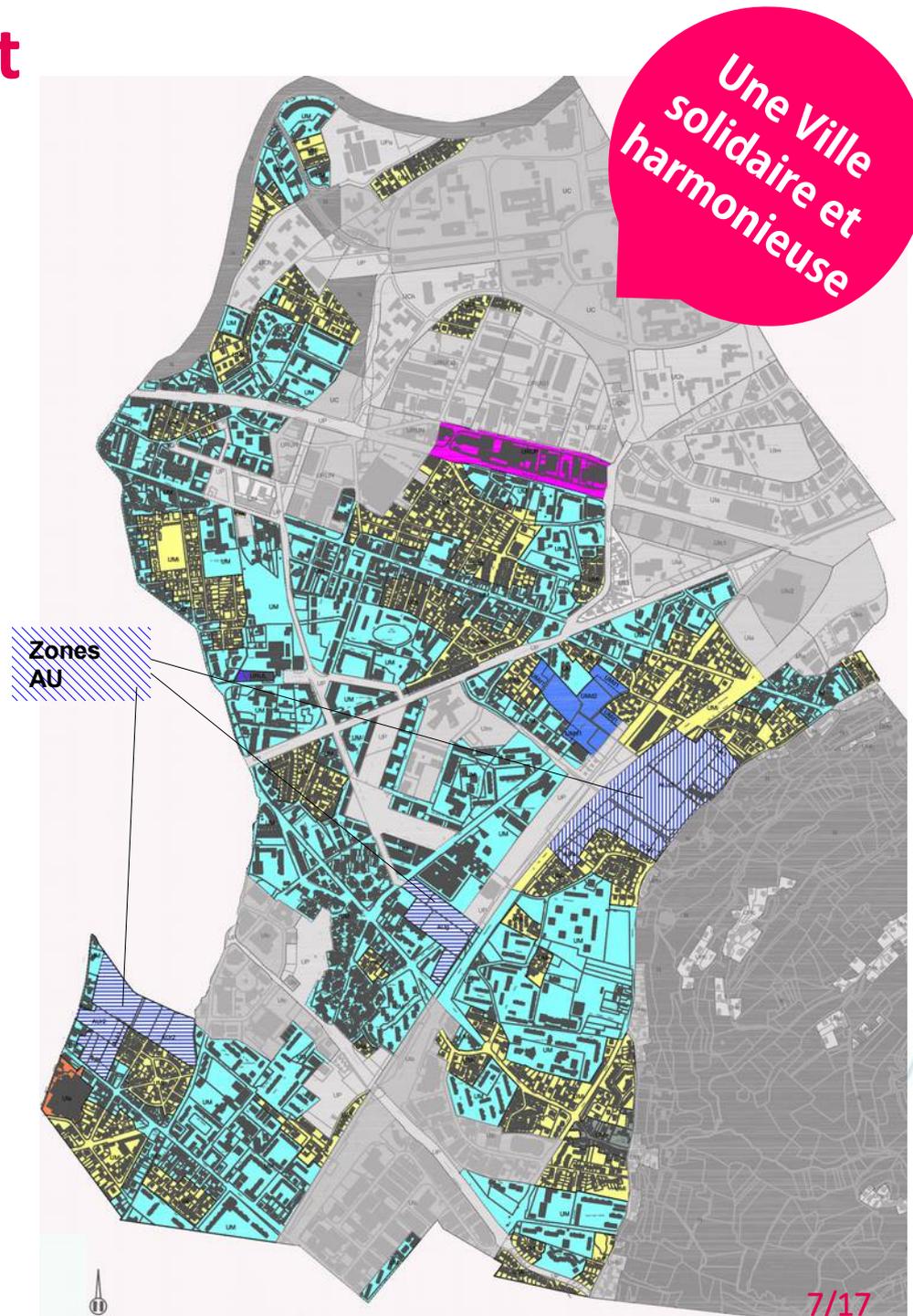
Une Ville
solidaire et
harmonieuse



Thématique **logement**

➤ Les outils mis en place (suite)

- > Suppression des COS et des minimums de terrain pour construire (imposée par la loi)
- > Des règles de prospects permettant une densification qualitative en lien avec les secteurs urbains environnants
- > Assurer une **production de logements de qualité et durable sur des secteurs stratégiques de la Ville grâce à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :
 - réserves foncières : Terrains des Alloves, Rival et Guichard classés en zones à urbaniser (AU),
 - terrain du couvent de la Délivrande,
 - section centrale de l'Avenue Péri (création d'un boulevard urbain)
- > **Articuler urbanisme et transport** en instaurant une **densité minimum** (environ 100 logement/ha) à atteindre dans les fuseaux d'intensification définis par le SCOT (territoires les mieux desservis par les transports en commun performants) : inscription d'une emprise au sol de 25% minimum et d'une hauteur de 9m minimum (uniquement dans les zones UM et AU)
- > **Définition d'une carte de la mixité sociale** imposant entre 15 et 25% minimum de logements sociaux selon les secteurs (opérations de plus de 20 logements et/ou 1400 m² de surface de plancher) pour favoriser la diversité sociale sur l'ensemble des quartiers .



Les grands objectifs

- > *Préserver les espaces naturels et paysagers et la biodiversité y compris dans les espaces urbains*
- > *Développer le réseau TC et les continuités piétons et cycles*
- > *Orienter les choix urbanistiques avec la nécessaire maîtrise de l'énergie et la limitation des émissions de gaz à effet de serre (Plan Air Energie Climat).*
- > *Une approche spécifique sur le Campus pour préserver sa qualité paysagère*

Les outils mis en place

> préserver les qualités naturelles, paysagères et environnementales **des berges de l'Isère et de la quasi totalité de la colline du Murier par un classement en zone naturelle N inconstructible**

> Renforcer la protection de la colline par :

- **une réduction des zones constructibles des hameaux (Zones UH)** afin de pallier à la suppression des COS et de taille minimum de terrain (loi ALUR)
- **des capacités de construction très limitées** dans ces secteurs

> assurer la **pérennité des espaces verts publics situés en milieu urbain** grâce à une **zone urbaine « paysagère » UP** qui regroupe parcs et squares, avenues paysagées, espaces sportifs et de loisirs, jardins familiaux et à la **carte des protections paysagères et patrimoniales**

> **instaurer** des prescriptions environnementales et paysagères dans chaque **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** et **développer** la trame verte et bleue communale par une OAP spécifique

Une Ville
durable

564 espèces
floristiques et
146 faunistiques
recensées sur
SMH



Thématique **Environnement**

Une Ville durable

↳ Les outils mis en place (suite)

> promouvoir et favoriser les alternatives à l'usage systématique de la voiture par :

- la création de maillages piétons/cycles
- le prolongement de la ligne D en direction de Grand'Place

> donner toute leur place à la nature en Ville, la lutte contre le phénomène des îlots de chaleur urbain et la diminution des gaz à effet de serre grâce à des règles de :

- dérogations en matière d'alignements et de hauteur pour l'isolation par l'extérieur, les systèmes de protection solaire des constructions, les panneaux solaires/photovoltaïques
- limitation des stationnements voitures : une baisse importante par rapport au POS et des normes maximales dans les zones TC performants pour pérenniser la tendance actuelle de baisse du trafic automobile et augmenter de la part modale des transports en commun (application de la loi)

- normes de stationnement généreuses pour les cycles dans les projets de construction.

- plantations imposées des aires de stationnement ;
- pourcentages minimum d'espaces verts
- branchement au chauffage urbain privilégié (dans les secteurs desservis);

> Définition deux secteurs de part et d'autre de la rocade au niveau du site des Alloves destinés à devenir des « puits à carbone » (plantation dense d'arbres) afin d'atténuer les pollutions qui se dégagent de cet axe permettre à moyen/long terme le dessin d'un nouveau quartier en pied de colline

> prise en compte des risques naturels et technologiques



Destination	Zone d'influence des arrêts de TC performants (voir document graphique 4.6)	Hors zone d'influence des arrêts de TC performants (voir document graphique 4.6)
Habitations	0,5 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux	1 place <u>maximum</u> par logement pour les logements locatifs sociaux
Résidences universitaires	0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> par logement pour les autres logements	1 place <u>minimum</u> par tranche de 50 m ² de surface de plancher pour les autres logements
Hébergements des personnes âgées	0,4 place <u>minimum</u> et 0,5 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements pour les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées	0,9 place <u>minimum</u> et 1 place <u>maximum</u> pour 3 hébergements pour les résidences universitaires et les hébergements des personnes âgées

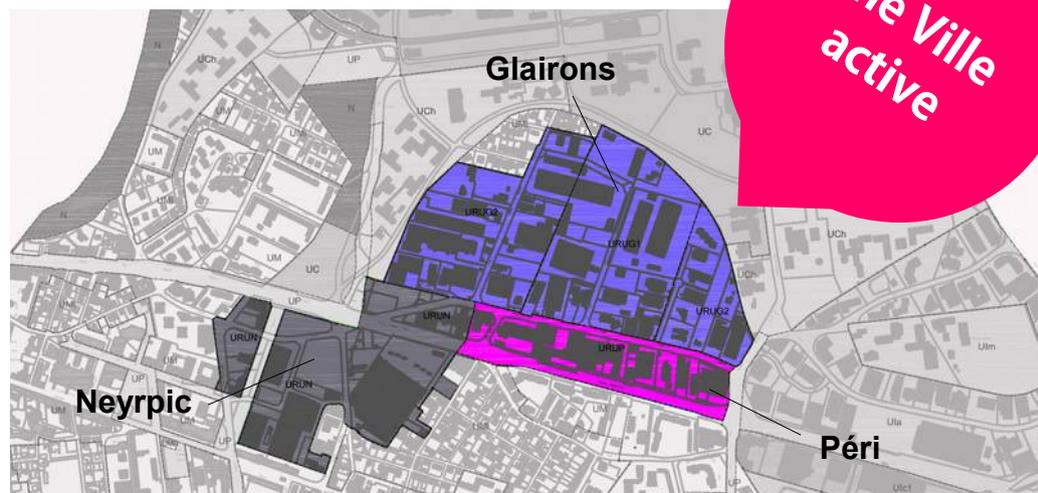
Règles de stationnement du PLU : un effort important pour maîtriser le stationnement dans les périmètres de TC performants

Thématique **universités et économie**

Une Ville active

Les grands objectifs

- > Ne pas créer de nouveaux espaces économiques mais engager la mutation des secteurs d'activités anciens du nord de la commune en articulation avec le développement du Campus
- > Maintenir une diversité des emplois et des activités (innovation, tertiaire, santé, artisanat, petite industrie, ...)
- > Faire muter l'urbanisme commercial des années 80 pour transformer l'avenue Gabriel Péri en boulevard urbain.
- > Péreniser / renforcer le commerce de proximité.



Les outils mis en place

> optimiser l'occupation et la qualité des espaces économiques par le renouvellement urbain de certaines zones d'activités : les zones de renouvellement urbain URU

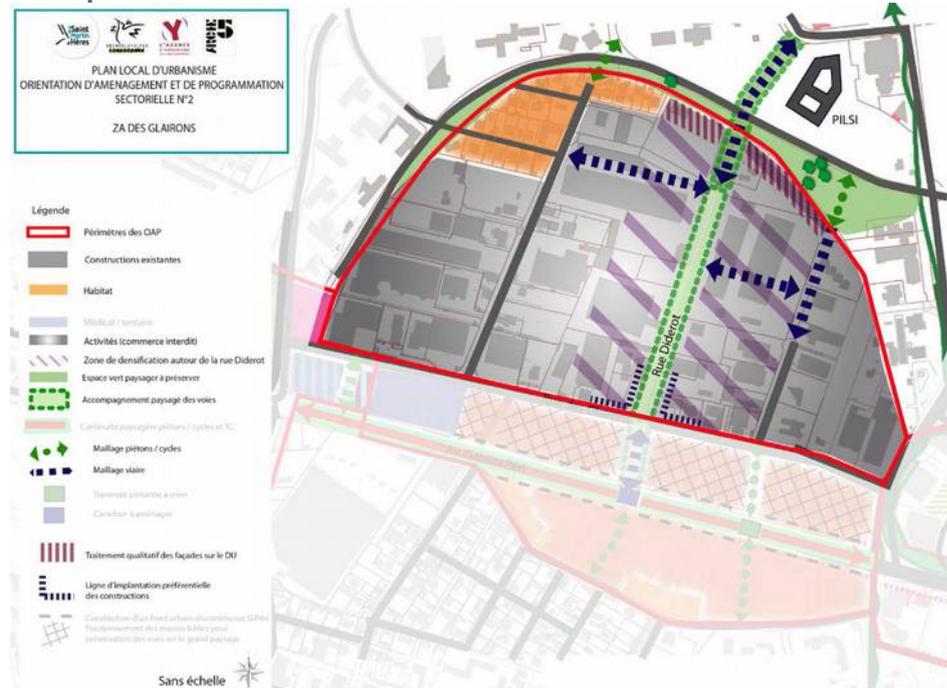
- **URUG** : pour la zone d'activités des Glairons

- **URUN** : pour le secteur Neyrpic

- **URUP** : pour la section centrale de l'avenue Gabriel Péri (transformation en boulevard urbain – autorisation de l'habitat)

> des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs Neyrpic / Péri / Glairon / Champ Roman pour poser le cadre du projet de mutation de ce grand espace économique du nord de la commune en lien avec le domaine universitaire

Exemple d'une OAP : les Glairons



Thématique **universités et économie**

Une Ville
active

Les outils mis en place (suite)

> Permettre l'évolution et le rayonnement du domaine universitaire avec la zone UC (Campus) qui accueille les constructions à usage d'équipements collectifs destinés à la recherche ou à l'enseignement, de bureaux, de services, de logements ou de commerces en lien avec la fonction du DU

> améliorer la qualité urbaine des ZA dans le cadre des règles strictes concernant les aménagements extérieurs, la végétalisation et la qualité des constructions et accueillir des constructions à usage d'activités économiques qu'elles soient artisanales, commerciales, industrielles, tertiaires ou de recherche.

La zone UI regroupe trois sous-secteurs qui possèdent des spécificités propres :

- **U1a** : espaces économiques à caractère industriel, artisanal ou de services (ZA de Champ Roman ou la partie sud de la ZAC Porte Du Grésivaudan) > commerce interdit

- **U1c** : espaces économiques à vocation commerciale et de services (ZA de Pré Ruffier, ZI Sud, ou la ZAC Porte du Grésivaudan)

- **U1m** : espaces économiques mixtes (ZAC Centre et site du CSTB sur la ZA de Champ Roman).

> La zone **UM (mixte)** qui permet, outre les constructions à usage d'habitat, l'accueil de commerces et d'activités compatibles avec cette fonction et l'identification des **linéaires commerciaux** (limitant les occupations des rez-de-chaussée aux commerces de proximité, services publics et bureaux) pour conforter les pôles de quartiers (commerces de proximités, services, équipements) autour d'espaces publics structurants.



Du POS au PLU... Résumé des principales évolutions

- Une nouvelle pièce : **le PADD**. Il expose le projet de ville pour les 10 ans à venir. Les pièces réglementaires sont la traduction des ses orientations
- **Logement**
 - **suppression des COS et des surfaces minimum de terrain** pour construire (densification qualitative des tissus urbain)
 - **articulation urbanisme et transport** : fuseaux d'intensification urbaine (règles de densité minimum à atteindre) aux abords des réseaux de transports en communs (SCOT)
 - **carte de la mixité sociale**
 - **réserves foncières** en zone NA au POS classée en zone AU (urbanisation future) + **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **Environnement :**
 - **protections fortes maintenues et renforcées** (Murier : agrandissement de la zone Naturelle et réduction des zones constructibles des hameaux pour compenser la disparition des COS et et des minimum de terrain pour construire imposés par la loi Alur)
 - **valorisation des modes doux** (règles concernant le stationnement des vélos dans les nouvelles constructions, emplacements réservés inscrits pour cheminement piétons/cycles)
 - règles plus restrictives en matière de stationnement automobile, notamment dans les périmètre de TC performants (500 m autours des arrêts de tram) : 1 place max/logement
 - **pourcentages minimum d'espaces verts** pour encadrer les règles de construction (de 20 à 30% selon les zones)
- **Économie : pas de création de nouvelle zone** mais **des capacités d'accueil sur les zones existantes et renouvellement du secteur Neyrpic/Péri/Glairons/Champ Roman**

En synthèse, un PLU qui permet :

- > le maintien de **la diversité urbaine** de SMH (économie, habitat, services, espaces publics, équipement, ...)
- > un certain niveau de **développement de la Ville** pour répondre aux enjeux de durabilité, au besoins des populations et de la vie économique
- > la poursuite de la **structuration urbaine** du territoire communal et le confortement de la qualité du cadre de vie
- > la valorisation d'une **démarche environnementale** dans l'aménagement de la Ville
- > **une vision sur le futur et sur le territoire métropolitain**



Modification des périmètres de protection des monuments historiques

L'enquête publique en cours concerne également la modification des périmètres de protection des monuments historiques autour du couvent des Minimes et du fort du Murier, suite à une proposition de l'Architecte des Bâtiments de France.

> La commune est couverte par des périmètres de protection de deux bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques :

- l'ancien couvent des Minimes depuis le 17 mai 1982,
- le Fort du Murier depuis le 19 août 1994 (situé sur Gières).

> Ces monuments génèrent autour d'eux des périmètres de protection circulaires d'un rayon de 500 mètres, dans lesquels toutes les autorisations de construire sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

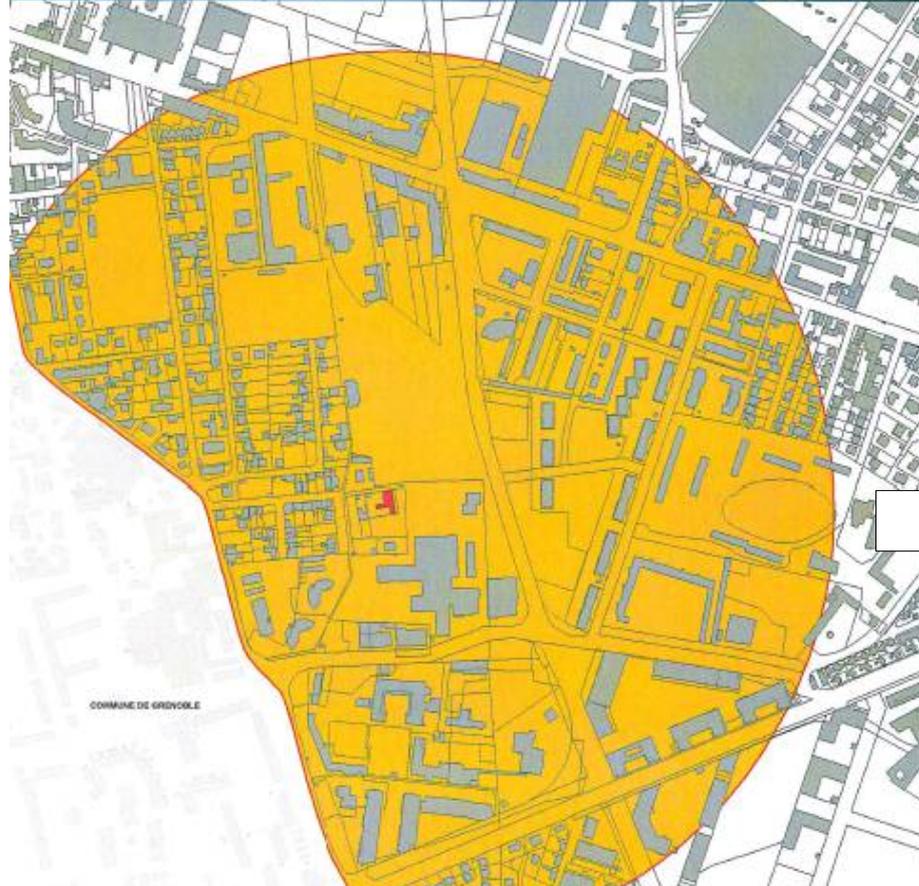
> A l'occasion de la révision du POS, l'ABF a remis un rapport de propositions de modification des deux périmètres

> Pour le couvent des minimes, il s'agit d'exclure les zones d'urbanisation moderne sans lien visuel ou formel avec le monument (cf diapo suivantes)

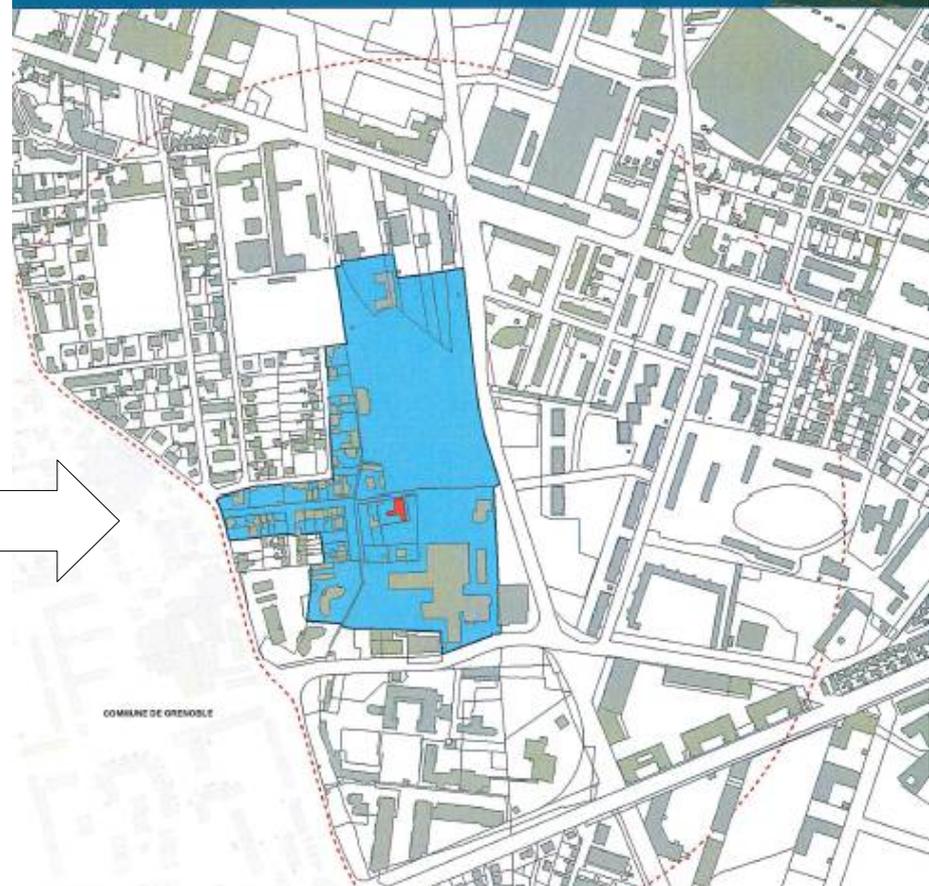
> Pour le Fort du Murier, les vues depuis Saint-Martin d'Hères n'étant pas significatives il est proposé de supprimer le périmètre de protection sur la commune de SMH. Seul perdure le périmètre de protection modifié sur la commune de Gières (cf diapo suivantes).

Modification des périmètres de protection des monuments historiques

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'HERES (38421)
 Périmètre de Protection du couvent des Minimes
 Monument Historique inscrit par arrêté du 17/05/1982



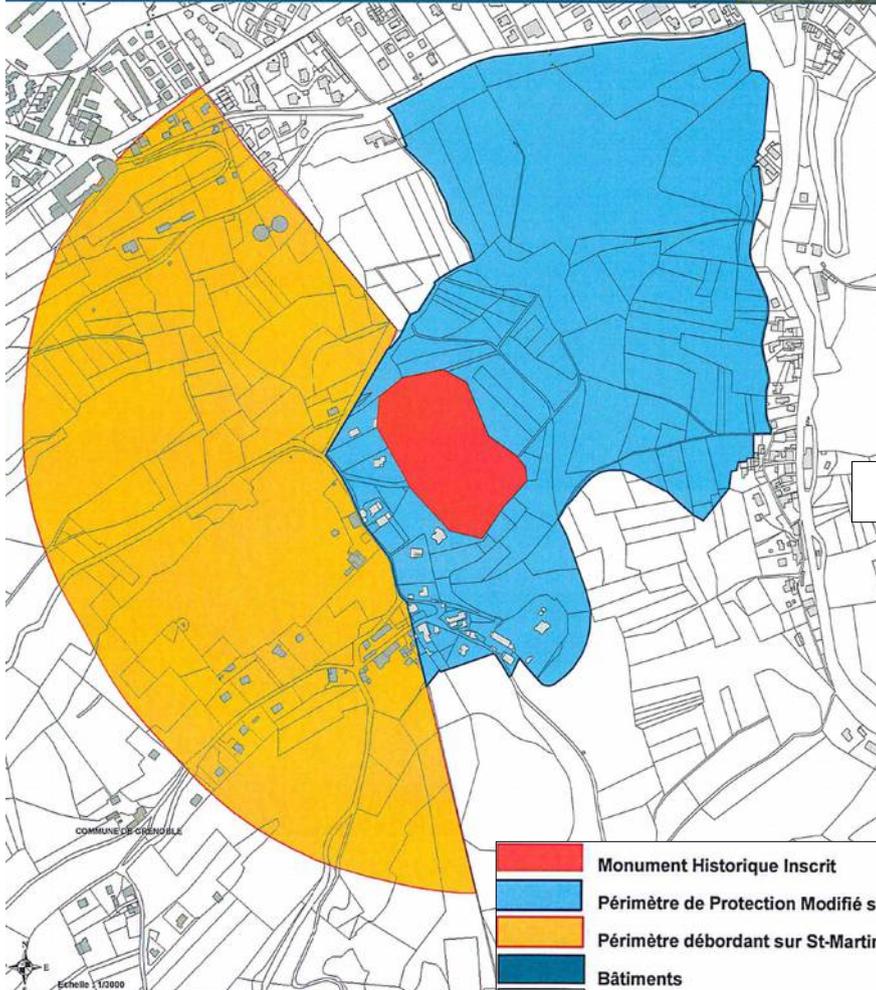
COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'HERES (38421)
 Périmètre de Protection Modifié du couvent des Minimes
 Monument Historique inscrit par arrêté du 17/05/1982



Modification des périmètres de protection des monuments historiques

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'HERES (38421)

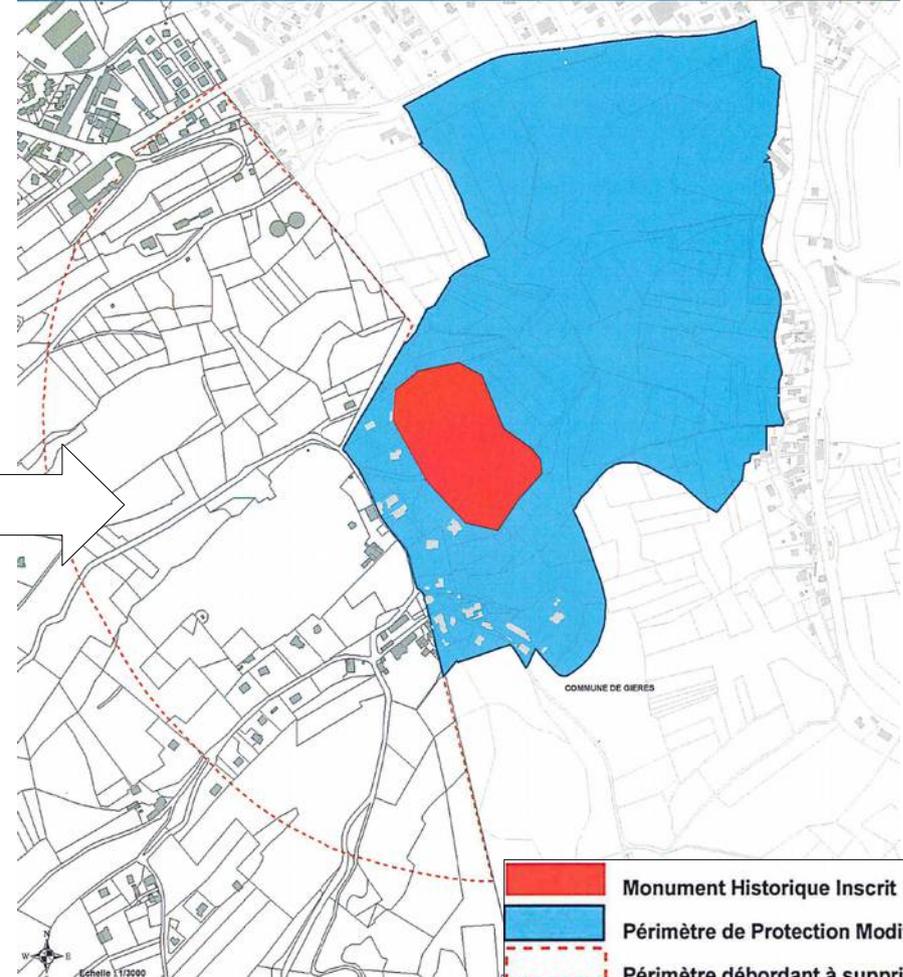
Périmètre de Protection Modifié du Fort du Mûrier
 Monument Historique inscrit par arrêté du 19/08/1994



- Monument Historique Inscrit
- Périmètre de Protection Modifié sur Gières
- Périmètre débordant sur St-Martin-d'Hères
- Bâtiments
- Parcellaire

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-D'HERES (38421)

Périmètre de Protection Modifié du Fort du Mûrier
 Monument Historique inscrit par arrêté du 19/08/1994



- Monument Historique Inscrit
- Périmètre de Protection Modifié sur Gières
- Périmètre débordant à supprimer
- Bâtiments
- Parcellaire

Merci pour votre attention

Retrouvez toutes les informations et les documents relatifs à l'élaboration du PLU et aux modifications des périmètres des monuments historiques sur le site Internet de la ville :

www.saintmartindheres.fr

Dernières permanences des commissaires enquêteurs :

- jeudi 3 novembre de 16h00 à 20h00
- samedi 12 novembre de 9h00 à 12h00

Dans cette salle (salle du conseil municipal)



RÉUNION PUBLIQUE

organisée par la commission d'enquête

Mercredi 26 octobre - 19 h

Salle du Conseil municipal

Demain, la ville

Révision du
Plan d'occupation des sols
et protection des monuments historiques