



Révision du Plan d'Occupation des Sols de la Ville
de Saint-Martin-d'Hères

2ème réunion publique

Présentation du règlement et du zonage du futur
Plan Local d'Urbanisme

Salle Ambroise Croizat

Mercredi 07 octobre 2015

Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

> le rapport de présentation

(diagnostic, état initial de l'environnement, choix retenus pour le PADD, incidences des orientations du PLU sur l'environnement)

En cours d'élaboration

> le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(Clé de voûte du PLU, il définit la politique locale de développement de la commune en définissant son projet urbain pour les années à venir)

*Présenté lors de la
réunion publique du
6/5/2015, débattu en
conseil municipal du
27/5/2015 et en conseil
de Métropole le 3/7/15*

> le règlement

quoi, comment, combien construire ?

Le règlement se compose de 14 articles qui définissent :

- la nature de l'occupation du sol (**quoi** : ce qui est autorisé ou interdit) ;
- les conditions de l'occupation du sol (**comment** : règles d'implantation des constructions, leur hauteur, leur aspect extérieur...) ;
- les possibilités maximales d'occupation du sol, les pourcentages d'espaces verts (**combien** : quelle superficie construire ?)

Présentation aujourd'hui

> les documents graphiques

> les orientations d'aménagement et de programmation

(elles permettent de préciser certains objectifs de développement et de structuration sur des secteurs particuliers)

*Présentation à la
prochaine réunion
publique (décembre 2015)*

Rappel du PADD

> Les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont traduites dans le règlement et les documents graphiques

6 grands objectifs

- Favoriser une vie sociale
- Renforcer l'approche environnementale
- Militer pour des déplacements durables
- Développer une densification qualitative
- Rechercher une continuité urbaine
- Définir des territoires à enjeux

I. Un projet de ville...

- une Ville **SOLIDAIRE**, prenant en compte toutes les diversités, produisant des logements pour tous et en offrant une proximité des équipements et des services publics et un cadre de vie agréables aux martinérois.
- Une Ville **DURABLE** en ancrant le développement urbain dans une consommation raisonnée des espaces et dans la réduction des gaz à effet de serre, en poursuivant la protection des grands espaces naturels et de la trame verte de la Ville, en militant pour la performance des transports collectifs et en offrant toute leur place aux vélos et aux piétons.
- Une Ville **ACTIVE**, pour poursuivre un développement économique qui a depuis toujours façonné la Ville mais également permettre l'évolution du domaine universitaire dans le cadre de l'opération campus et le renouvellement urbain d'anciens secteurs d'activités.
- Une Ville **OUVERTE** aux dynamiques métropolitaines en lien avec les autres territoires, dans le cadre de la création de la Métropole Grenobloise

II... et son volet urbain :

- Renouveler le Nord
- Structurer l'Est
- Valoriser le Sud
- Hiérarchiser la Ville
- Conforter la colline du Murier

III. S'inscrire au cœur de la métropole

Et construire le futur PLU intercommunal

Le zonage du POS actuel

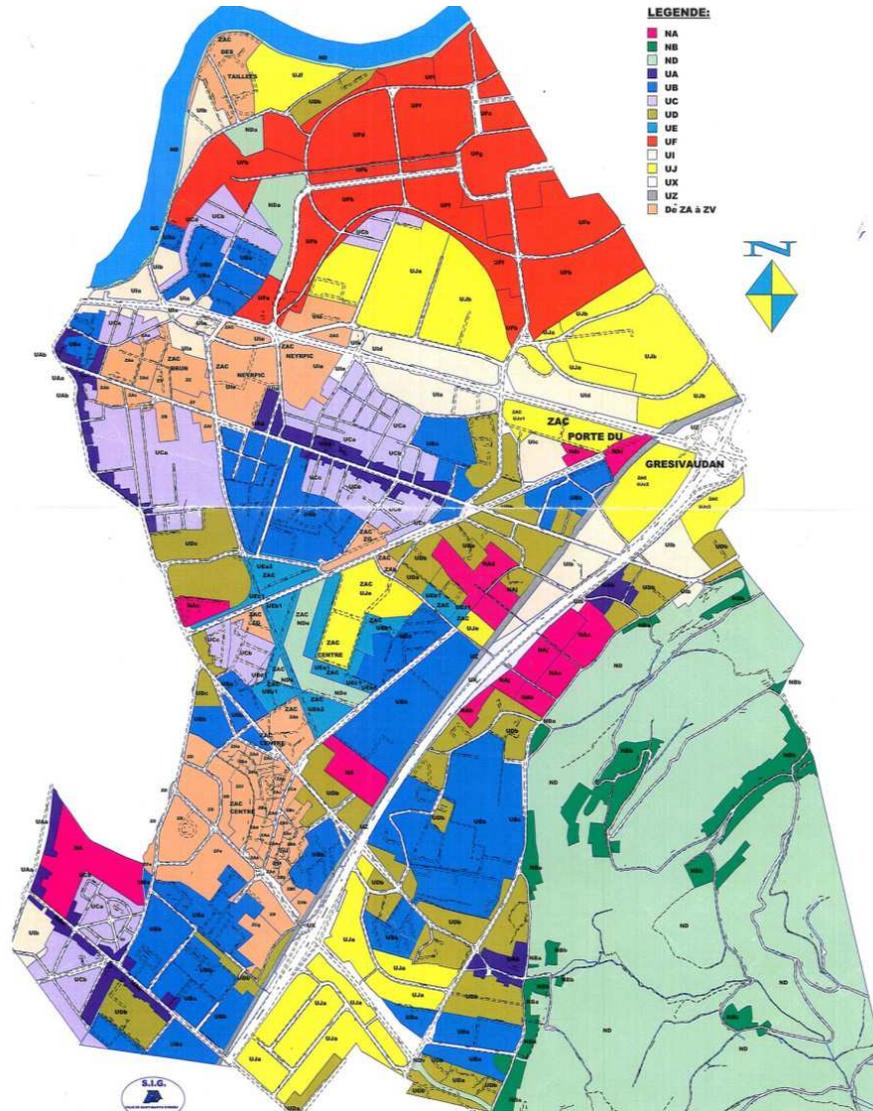
LE POS DE 1998

- > 35 Zones ou sous-zones définies selon l'état des lieux du territoire
- > Des règlements spécifiques à chaque particularité du territoire



LE PLU (2015) :

- > Simplifier le zonage tout en tenant compte des existants
- > Mieux prendre en compte le paysage et les aspects environnementaux



Le Projet de zonage

Zones mixtes à vocation principale d'habitat

- Zone UM : mixte
- Zone UMzd : mixte ZAC Daudet
- Zone UMI : mixte individuel
- Zone UMv : mixte vieux village
- Zone UHp : hameaux pied de colline
- Zone UHc : hameaux colline

Zones d'habitat sur la colline du Mûrier à constructibilité très limitée

Zones à urbaniser

- Zone AUa : urbanisation future Alloves
- Zone AUG : urbanisation future Guichard
- Zone AUr : urbanisation future Rival

Zones de renouvellement urbain

- Zone Urua : renouvellement urbain Glaïrons
- Zone Urup : renouvellement urbain Péri
- Zone Urun : renouvellement urbain Neuyric

Domaine universitaire

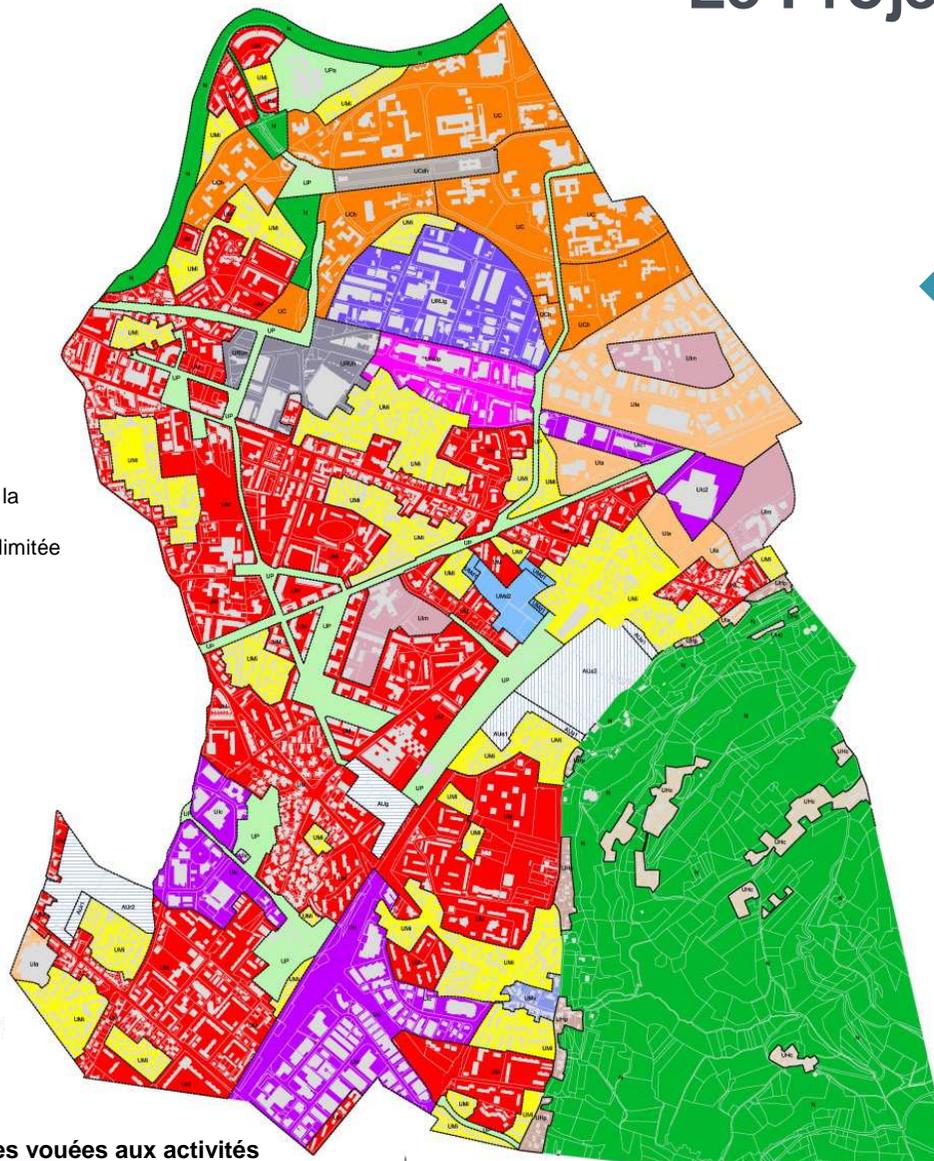
- Zone UC : campus
- Zone UC1 et UCd1 : commerce autorisé
- Zone UCh et UCdh : habitat autorisé
- Zone UCd : campus dense

Zones de protection des espaces naturels

- Zone Up : urbaine paysagée / Espaces publics
- Zone N : naturelle

Zones vouées aux activités

- Zone Ulo : activités commerces
- Zone Ula : activités artisanat
- Zone Ulm : activités commerces lié à autre activité



Le PLU de 2015 (document de travail)

Le **zonage** découle directement des objectifs du **PADD** dont il est la traduction réglementaire.

Il permet :

- une **gestion économe du foncier** par la mise en place de la **densification qualitative**
- la **mixité sociale, urbaine et fonctionnelle**
- Une meilleure prise en compte des questions d'**environnement** et de **développement durable**

Les grandes composantes du zonage

L'habitat

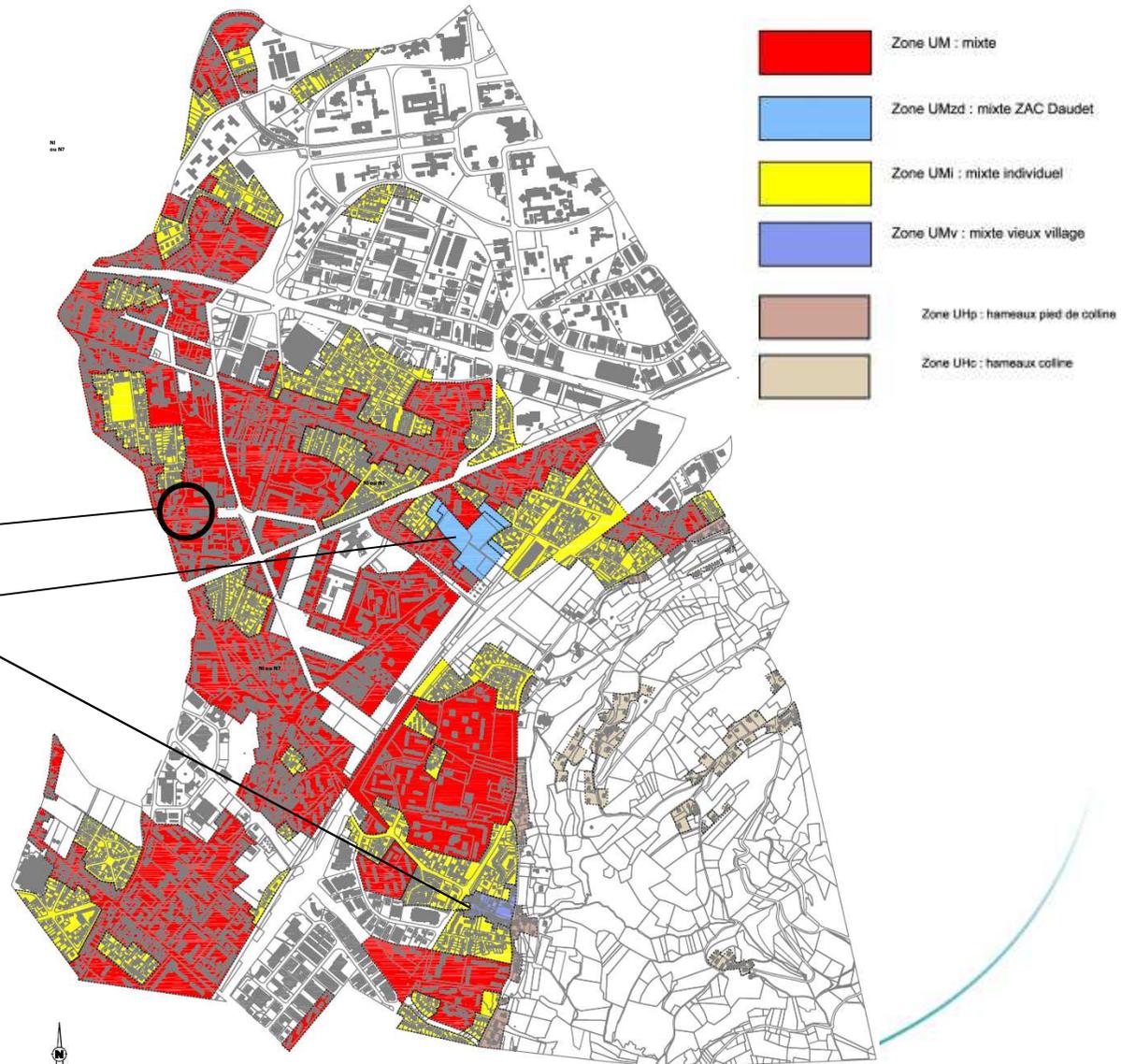
> Une zone mixte : UM

> Des sous-zones :

- UMi secteur composé en majorité de logements individuels isolés, jumelés ou groupés permettant également l'accueil de petits collectifs
- UMI : correspondant au secteur de plan masse Langevin
- UMd sur le secteur de la ZAC Daudet
- UMv : identification de formes urbaines à respecter (vieux village)

> Hauteur maximale de 22 m en zones UMd2 et UMI, 18,50 m en zone UM et 13 m en zones UMi, UMd1 et UMv

> Les zones d'habitat spécifiques au Murier sont décrites à la diapositive « Colline du Murier »



Les grandes composantes du zonage

Les espaces naturels et paysagers

> En complément des zones **N** (berges de l'Isère, ouest du domaine universitaire et Mûrier), inscription d'une zone **UP** pour les secteurs urbains paysagers.

La zone UP regroupe certains espaces publics ou privés paysagers de type parc, avenues paysagères, espaces de loisirs, jardins,...



Les grandes composantes du zonage

Les zones d'activités

- > Pas de création de nouvelles zones
- > 3 types de zones :

Ulc : vocation mixte dont commerciale et de services (ZAC Grésivaudan 1 et 2, ZA Sud, Bourgamon, Pré Ruffier) ;

Ula vocation industrielle ou artisanale (Champ Roman, Sud Grésivaudan, établissements éparses) commerce interdit ;

Ulm vocation mixte (ZAC Centre, CSTB, Grésivaudan 3) sans nuisance pour l'environnement proche



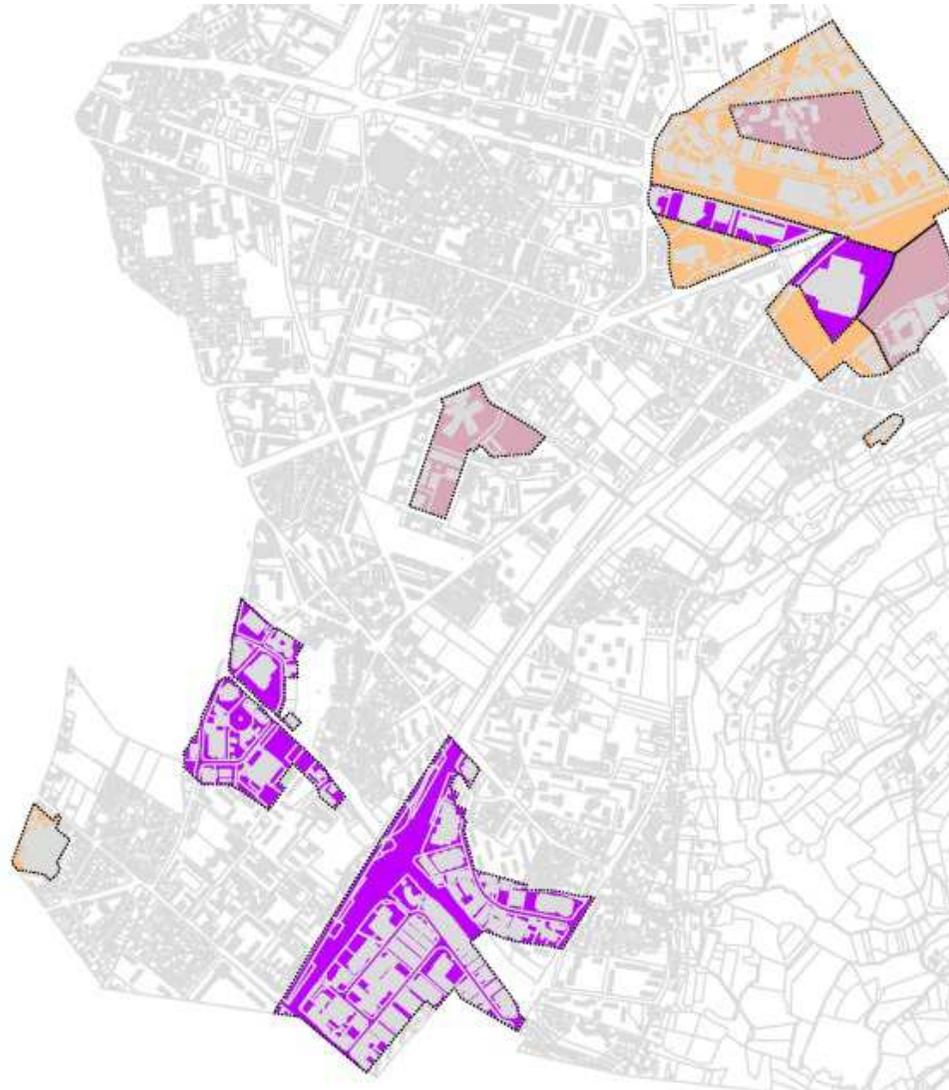
Zone Ulc : activités commerces



Zone Ula : activités artisanat



Zone Ulm : activités commerces lié à autre activité



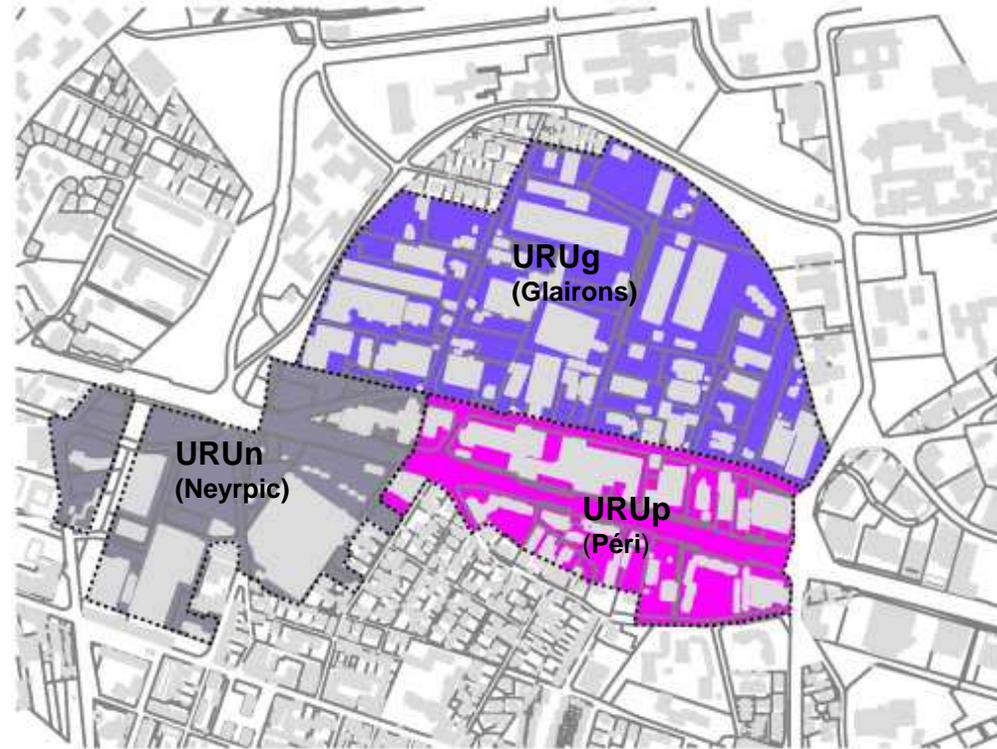
Les grandes composantes du zonage

Zones de renouvellement urbain

inscription de 3 zones de renouvellement urbain permettant de gérer les existants et de:

> renouveler la zone des Glairons
URUg (+ Emplacements réservés pour assurer un maillage en lien avec l'opération Campus, interdiction des nouveaux commerces)

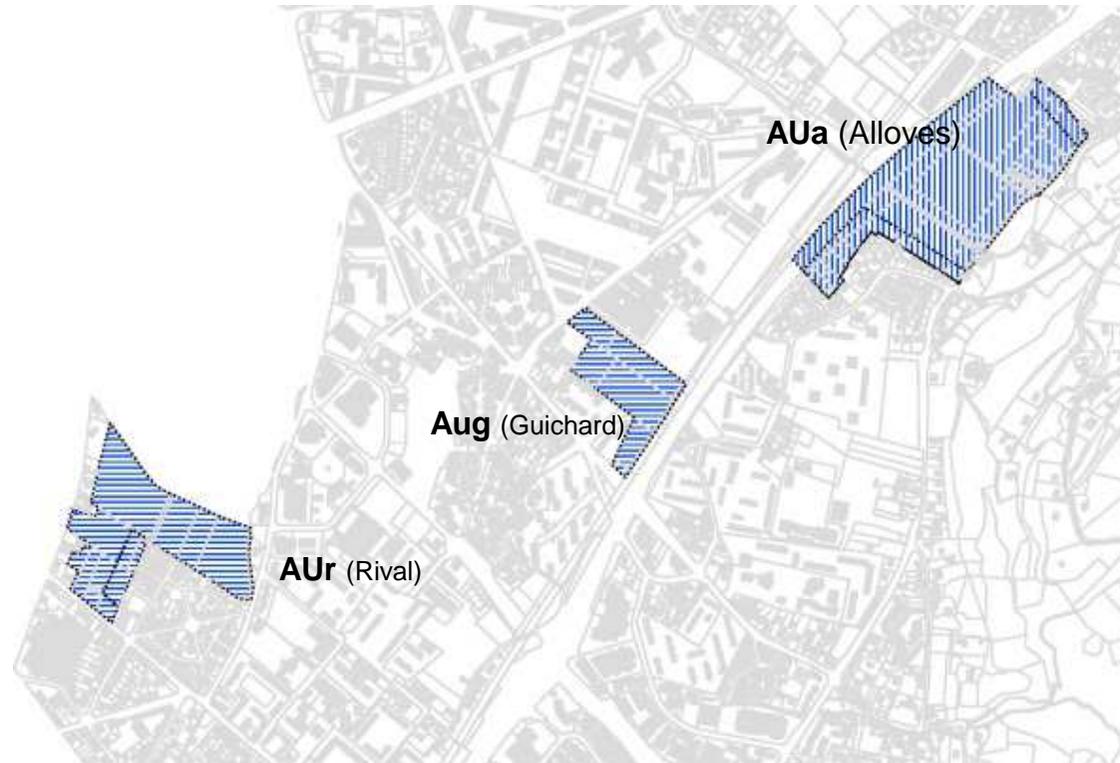
> transformer l'avenue Péri en boulevard urbain (**URUp** - autorisation du logement y compris au nord de Péri) en lien avec la ZAC Neyrpic
URUn.



Les grandes composantes du zonage

Permettre le développement à court et moyen terme dans une logique de projet urbain : les zones d'urbanisation future et leurs orientations d'aménagement :

- > Maintien en zone d'urbanisation future (**AU**) à vocation principale d'habitat avec des conditions d'ouverture à l'urbanisation
- > règlement accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation proposant des principes d'aménagement du site
- > Emplacements réservés pour accès, maillage des sites et équipements



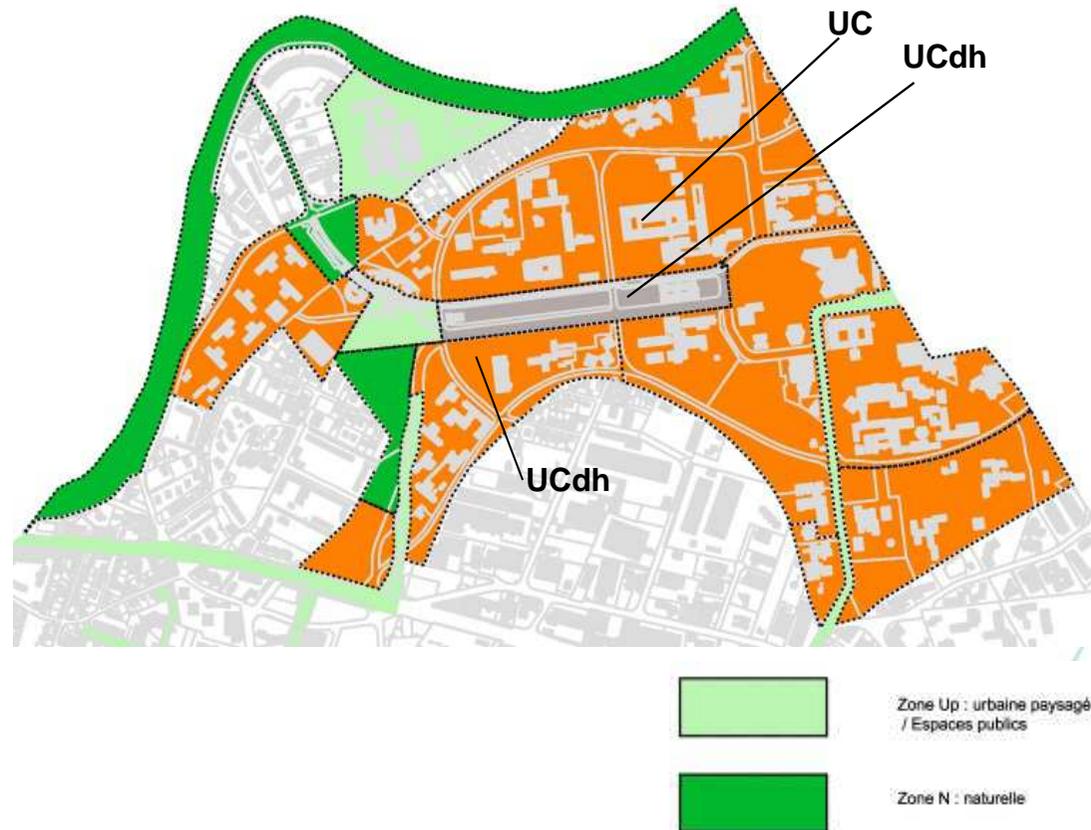
Les grandes composantes du zonage

Domaine Universitaire

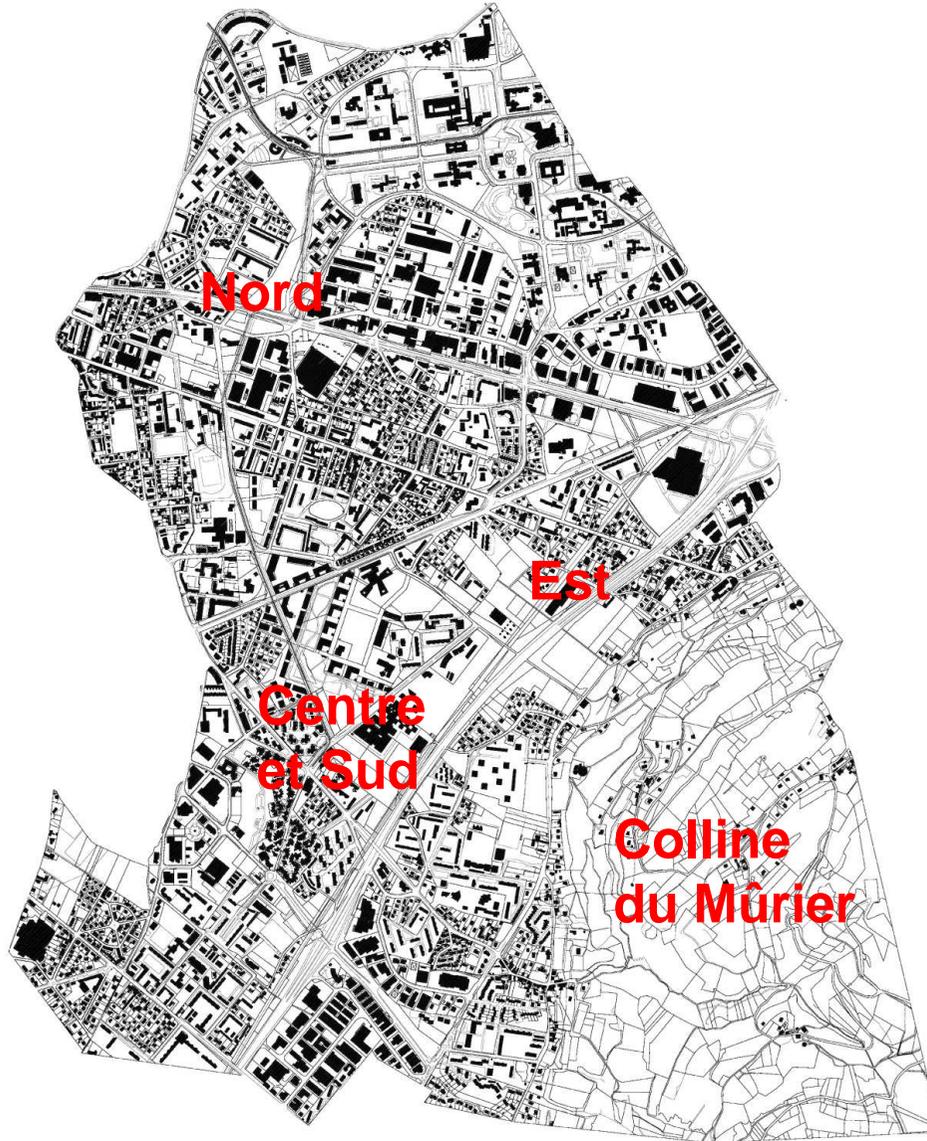
- Maintien d'un zonage spécifique pour le domaine universitaire :
UC (hauteur maximale 23 m)

- Création d'une zone pour l'axe ouest, de « densification » au cœur du site : **UCdh** (hauteur maximale : 27 m)

> Renforcement de la mixité des constructions autorisées dans la zone : recherche et enseignement, commerces, bureaux, industrie en lien avec l'enseignement et la recherche sur la totalité de la zone **UC** et habitat sur certains sous secteurs (**UCh et UCdh**)



Présentation sectorielle du zonage

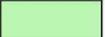


Colline du Mûrier



L'avenue de la Galochère comme limite intangible à l'urbanisation

Secteurs d'habitat (zone UH)
(zone UHc pour les hameaux et UHp pour les secteurs d'habitations sur les flancs de la colline)
> Réduction des zones et emprises au sol des constructions faibles en zones UH

	Zone Up : urbaine paysagée / Espaces publics
	Zone N : naturelle
	Zone UHp : hameaux pied de colline
	Zone UHc : hameaux colline

Maintien du reste de la colline en zone Naturelle N inconstructible (parc et centre aéré compris)

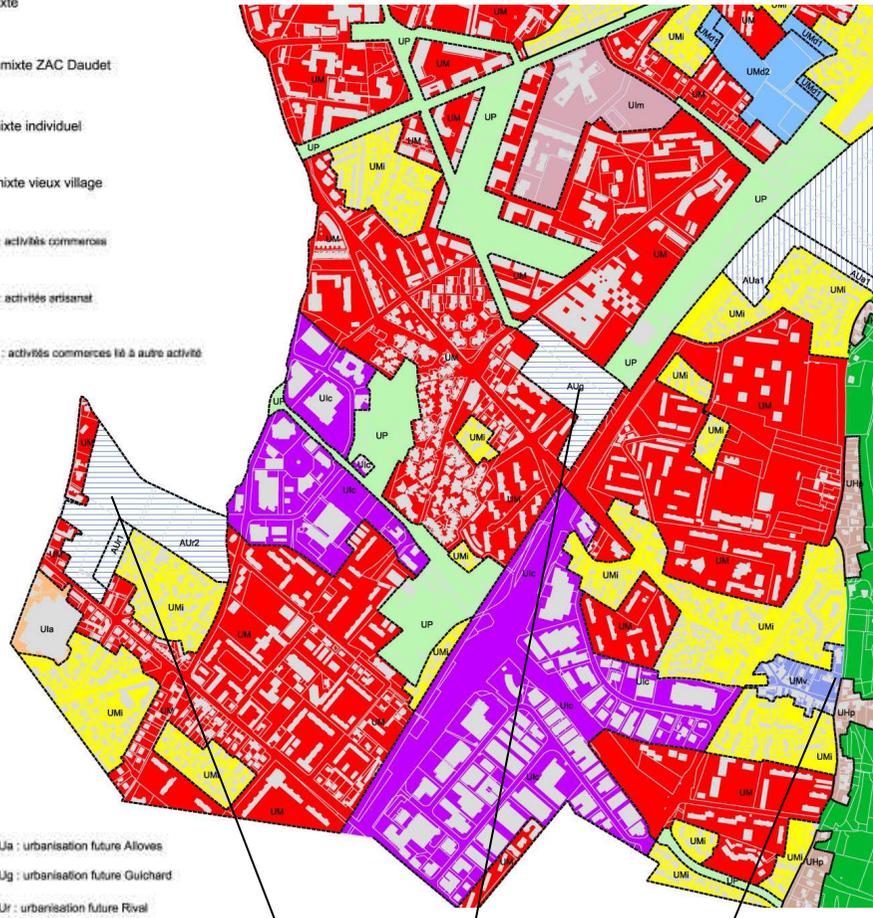
Rappel des orientations PADD : maintenir une protection de la colline du Mûrier en limitant très fortement son urbanisation

Objectif PLU : compenser la suppression des coefficients d'occupation des sols et des surfaces minimum de terrain par la loi ALUR en 2014.

Traductions graphiques et réglementaires :
 > réduire la taille des zones UH
 > Coefficients d'emprise au Sol (CES)
UHp : CES de 0.1 et **UHc** CES de 0.07
 > toutes les habitations isolées, le parc et le centre aéré sont classés en zone N (qui désormais permet les réhabilitations dans le volume existant)

- Zone UM : mixte
- Zone UMzd : mixte ZAC Daudet
- Zone UMi : mixte individuel
- Zone UMv : mixte vieux village
- Zone Uic : activités commerciales
- Zone Uia : activités artisanales
- Zone Uim : activités commerces liés à autre activité

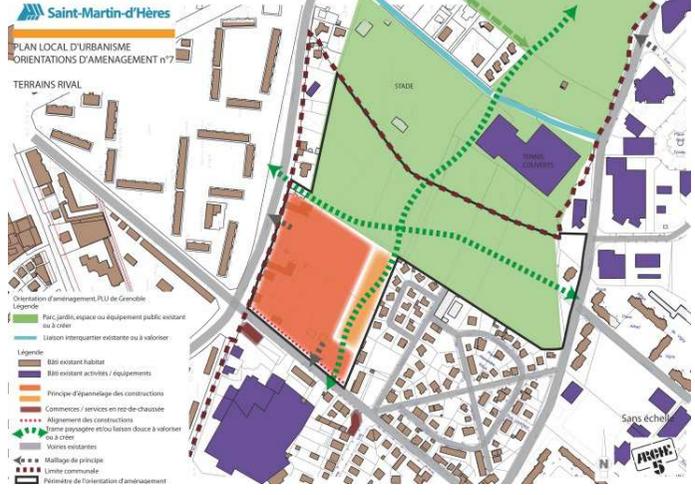
- Zone AUa : urbanisation future Allèves
- Zone AUg : urbanisation future Guichard
- Zone AUr : urbanisation future Rival
- Zone Up : urbaine paysagée / Espaces publics
- Zone N : naturelle



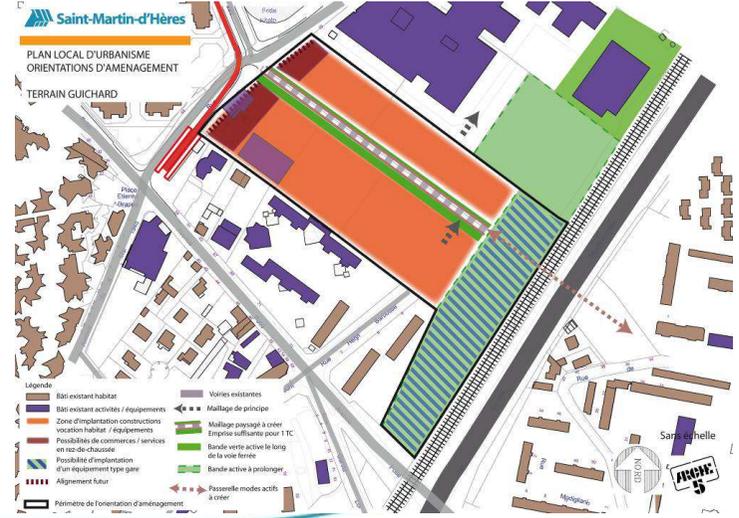
Orientations d'aménagement sur les zones à urbaniser Rival et Guichard

Zonage spécifique « vieux village » (UMv)

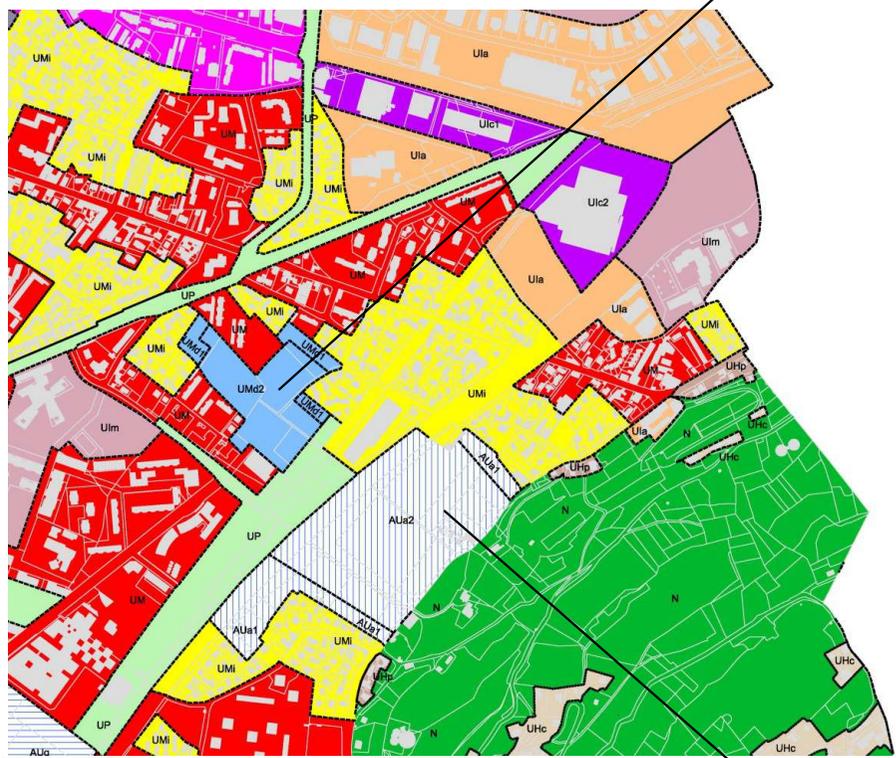
Orientation d'aménagement des terrains Rival



Orientation d'aménagement des terrains Guichard

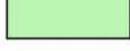
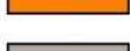


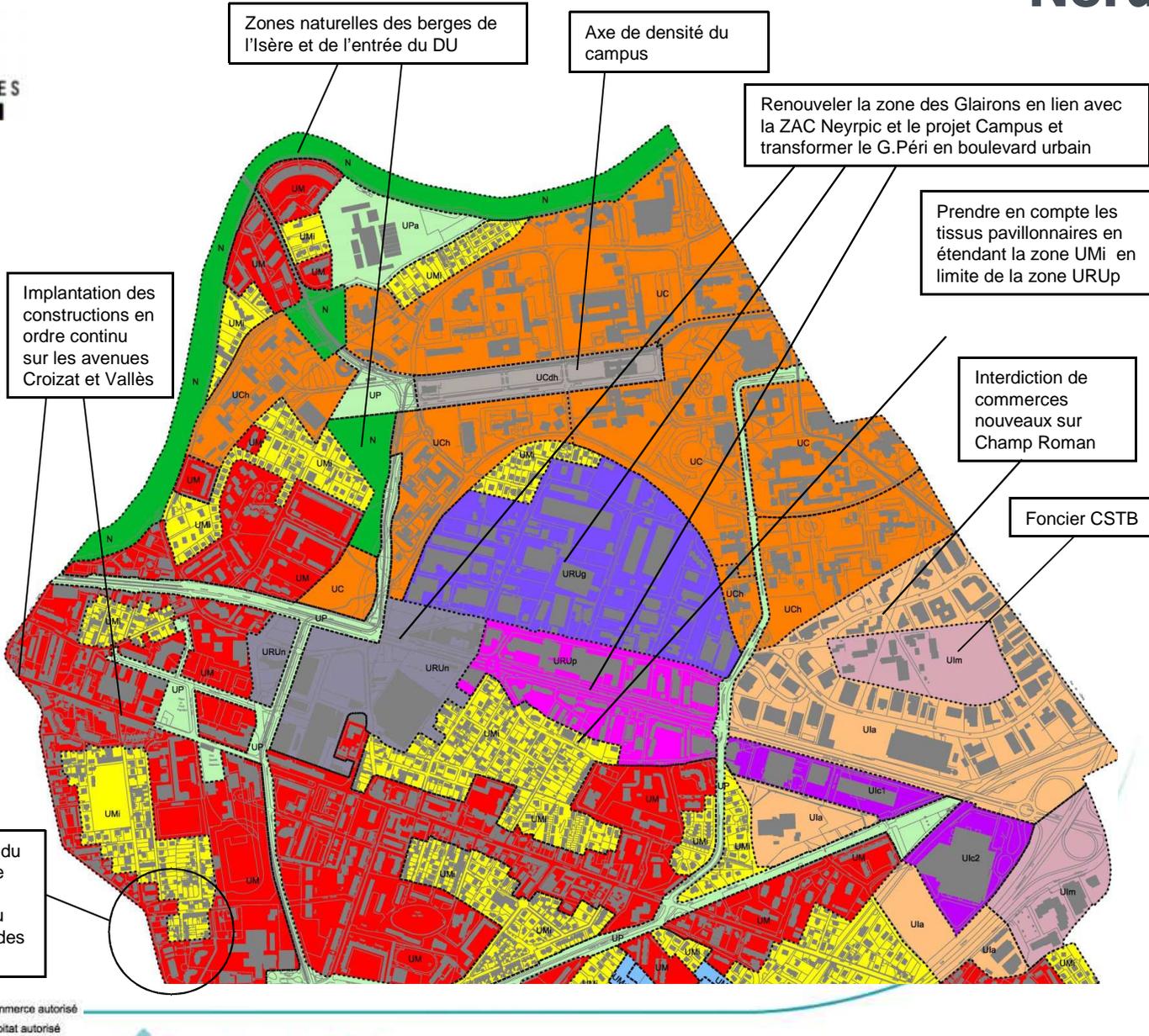
Zone UMd : ZAC écoquartier Daudet



- Zone UM : mixte
- Zone UMzd : mixte ZAC Daudet
- Zone UMI : mixte individuel
- Zone UMc : activités commerciales
- Zone UMa : activités artisanal
- Zone UMi : activités commerces lié à autre activité
- Zone UMv : mixte vieux village
- Zone ALu : urbanisation future Alloves
- Zone AUg : urbanisation future Gulchard
- Zone AUR : urbanisation future Rival
- Zone Up : urbaine paysagée / Espaces publics
- Zone N : naturelle

Orientations d'aménagement sur la zone à urbaniser Les Alloves

-  Zone Ulc : activités commerces
-  Zone Ula : activités artisanat
-  Zone Ulm : activités commerces lié à autre activité
-  Zone UM : mixte
-  Zone UMzd : mixte ZAC Daudet
-  Zone UMi : mixte individuel
-  Zone UMv : mixte vieux village
-  Zone Uruk : renouvellement urbain Glairons
-  Zone Urup : renouvellement urbain Péri
-  Zone Urun : renouvellement urbain Neyrpic
-  Zone Up : urbaine paysagée / Espaces publics
-  Zone N : naturelle
-  Zone UC : campus
-  Zone UCd : campus dense



Zone UC1 et UCd1 : commerce autorisé
 Zone UCh et UCdh : habitat autorisé

Les principales évolutions réglementaires

Des règles d'implantation pour permettre la densification qualitative en réponse aux exigences des dernières lois (Grenelle II et ALUR)

Suppression des Coefficients d'Occupation du Sol dans les zones Urbaines (loi ALUR – 2014) :

> Un ensemble de règles pour accompagner positivement cette suppression :

- Règles de gabarits et de prospects

- Coefficients d'emprise au sol:

Zone **UM** : 60% maximum, Zone **UMi** 40% maximum

Zone **URUp** et **URUg** : 70% maximum

Zones **UI** (activités) : 60% maximum (70% pour **UIc1** et **UIc2**, portes du Grésivaudan)

- Règles d'alignement et d'implantations en limites de parcelle et de voirie ainsi qu'en limite de zone pour assurer les transitions avec l'existant.

- Principe de % minimums d'espaces verts à la parcelle (20% en zone **UM**, **URU** (renouvellement urbain) et **UI** (activités) et 30% en zone **UMi**)

Suppression des Superficies minimum de terrain (loi ALUR – 2014) :

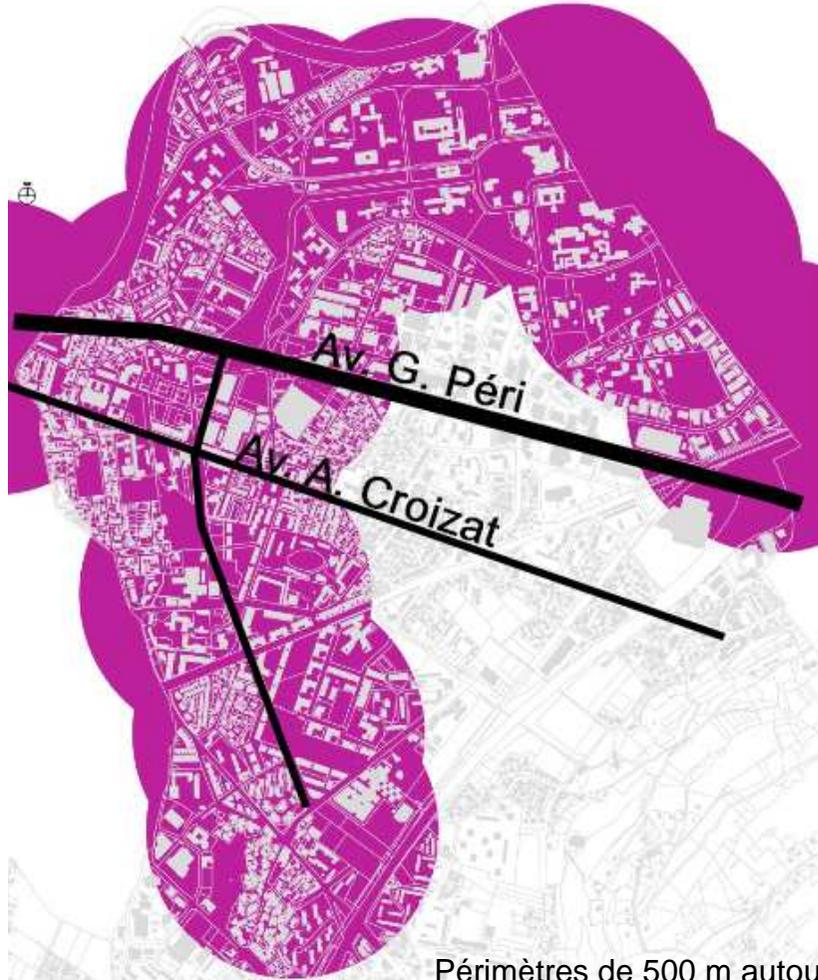
Le POS (et le PLU de 2011) prévoyait des superficies minimum de terrain pour construire sur la colline du Mûrier : 1000m² en pied de colline (zone **UHp**) et 2500 m² dans les hameaux (zone **UHc**)

Le zonage du POS tenait compte de ces superficies minimum de terrains pour délimiter ses zones « UH »,

Le PLU doit redimensionner ces zones « UH » afin qu'elles ne se densifient de manière trop importante au regard des forts enjeux de protection de la colline.

Les périmètres spécifiques

Stationnement : Périmètres de 500 m autour des arrêts de tramway



Périmètres de 500 m autour des arrêts de tramway

- > Assurer la **densification qualitative** de l'espace urbain et favoriser les **mobilités durables**
- > Certaines normes ne sont plus du ressort de la commune mais imposées par la loi.
- > Normes de stationnement maximum pour certaines catégories (activités et logements notamment)
- > Baisse des normes de stationnement pour les logements.
- > Baisse encore plus importante des stationnements dans un rayon de 500 m autour des arrêts de tram (cf.schéma ci-contre)
- > Instauration de normes pour les stationnements cycles

Les périmètres spécifiques

Les fuseaux d'intensification urbaine ou la « densité minimale de construction » dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs

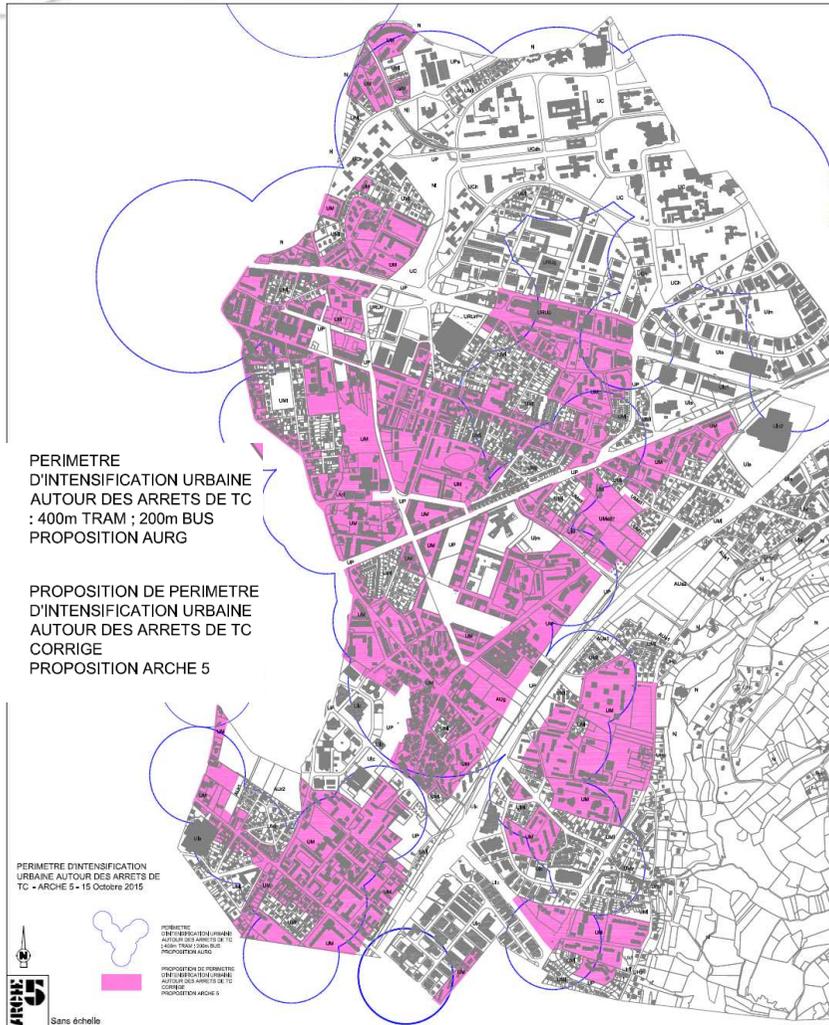
Le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale), approuvé en 2012, définit des minimums de densité à atteindre pour les projets de logements à proximité des arrêts de transports collectifs les mieux desservis : rayon de 400 m autour des arrêts de tramway et de 200 m autour des arrêts de bus.

Densité minimale (uniquement pour logement) à atteindre = 0,70 m² construits par m² de terrain soit environ 100 logement /ha

> Ces « fuseaux » nécessitent d'être adaptés à la réalité du territoire communal

> inclure uniquement les zones UM (hauteur maximum), certaines zones AU (réserves foncières) et URUp (renouvellement avenue Gabriel Péri) dans les fuseaux d'intensification urbaine

> Traductions réglementaire proposée à l'intérieur des fuseaux pour densité minimale
CES (coefficient d'emprise au sol) mini = 0.25
Hauteur mini : 3 niveaux ou 9.50m



Autres thèmes à intégrer au PLU

Le logement public

- > Des pourcentages de logements publics sont demandés pour toute nouvelle opération de construction de plus de 20 logements
- > Carte de la mixité sociale pour rééquilibrer et mieux répartir les logements sociaux sur le territoire martinérois et permettre le logement public diffus

Les emplacements réservés

- > Outils destinés à acquérir des terrains afin de mettre en œuvre la politique de la commune (voiries, cheminements piétons, espaces verts,....)

Préservation des pôles de services et commerces de proximité

- > La carte des linéaires commerciaux est à l'étude pour définir des secteurs d'interdiction de tout autre activité que du commerce ou des bureaux en rez-de-chaussée

Gestion des risques naturels et technologiques

- > Intégration au règlement du Plan de Prévention des Risques Isère Amont, de la carte d'aléas (colline du Mûrier) et des préconisations liées aux transports de matières dangereuses (SPMR – nouvelles normes)

Autres thèmes à intégrer au PLU

Les normes de stationnement

> De nombreux textes s'imposent désormais à la commune en fonction de la situation des terrains par rapport aux transports en commun notamment ; les normes varieront selon la catégorie (logement, social ou non, étudiant,...., activité, hôtel,....) et cette situation.

Les protections paysagères et environnementales

> Afin d'affirmer la trame verte et bleue du territoire, des outils sont disponibles pour protéger ou mettre en valeur certains espaces (localisation sur la carte du zonage et règles spécifiques dans le règlement écrit)

Les orientations d'aménagement et de programmation

> Finaliser les autres orientations d'aménagement et de programmation notamment sur Neyrpic, les Glairons et Gabriel Péri.

> Elles ne remettent pas en cause le règlement mais viennent en complément apporter des précisions sur les intentions d'aménagement des secteurs.

Développement Durable (récapitulatif)

Les objectifs de **protection de l'environnement et de développement durable** sont mis en avant dans chaque chapitre du PADD et couvrent le document de manière transversale. Ils sont renforcés par les lois en vigueur (SRU, Grenelle / ALUR, réglementation thermique, ...).

1. Économiser l'espace et favoriser les modes de transports durables (transport en commun, cycles) en poursuivant la politique de densification qualitative

- règles d'implantation, de hauteurs, suppression des coefficients d'occupation du sol (COS) et des surfaces minimum pour construire
- augmentation des normes pour les stationnements cycles
- Emplacements Réservés pour cheminements piétons, pistes cyclables, prolongement ligne D du tram

2. Préserver les milieux naturels et la biodiversité et les paysages

- classement des zones naturelles (Mûrier, berges de l'Isère, espaces verts du Campus) en zone N inconstructible et flancs de la colline comme limite intangible à l'urbanisation
- prise en compte et valorisation des éléments paysagers en zone urbaine (zones Up)
- carte des protections paysagères



Développement Durable (récapitulatif)

3. Assurer la qualité environnementale dans les projets d'aménagement

- **Optimisation des espaces extérieurs et gestion des eaux pluviales à la parcelle** (% minimum d'espaces verts, trames végétales, ...) conformément aux prescriptions du règlement intercommunal d'assainissement.
- **Prescriptions environnementales et paysagères** dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future et des prescriptions réglementaires dans toutes les autres zones
- Prise en compte des **problématiques de nuisances sonores et de pollutions** (Plan Air Énergie Climat de Grenoble Alpes Métropole)
- **qualité de l'air** : trames vertes (puits à carbone) et favoriser modes de déplacements doux (cf.1)
- **Modes de production énergétique** : Pour les projets d'habitat collectif à proximité des secteurs desservis par le réseau de chauffage urbain, et pour ceux pouvant être facilement desservis par une faible extension, le choix de cette source d'énergie devra être privilégié.
- **Performance énergétique** : Possibilité pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments réhabilités de dépasser la hauteur maximale autorisée et de déborder sur le domaine public (dans la limite de 15 cm dans les deux cas)



Calendrier prévisionnel de la révision du POS

2ème semestre 2015

- > Poursuite de la concertation et des études

Février 2016

- > Arrêt du PLU

Mai 2016

- > Enquête Publique

Octobre 2016

- > Approbation du PLU

***Merci pour votre
attention !***

*> N'oubliez pas la plaquette
d'information sur le PLU
disponible ce soir.*

*> Retrouvez prochainement
cette présentation sur le
site internet de la ville :*

www.saintmartindheres.fr

*> cadre de vie > urbanisme > plan
local d'urbanisme*



**Demain,
la ville**

Révision du Plan
d'occupation des sols