



COMMUNE DE SAINT-MARTIN D'HERES

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Quartier Durable Paul Bert Paul Eluard

Groupement d'Architecte – Urbanistes - Paysagistes
INterland, Architecture, Urbanisme, Paysage
72 Rue d'Alsace 69 100 Villeurbanne



PIECES ASSOCIEES AU PRESENT DOSSIER :

- 1- Rapport de présentation
- 2- Plan de situation
- 3- Plan du périmètre de la ZAC
- 4- Régime au regard de la Taxe d'Aménagement
- 5- Etude d'impact

PIECES COMPLETANT LA COMPREHENSION ET LE CONTEXTE DU DOSSIER :

- 6- Délibération relative à la convention de mandat entre la ville de Saint-Martin d'Hères et Isère Aménagement
- 7- Décision 2024-ARA-KKP-5145 relative à l'examen au cas par cas Projet
- 8- Bilan de la concertation
- 9- Délibération relative au bilan de la concertation
- 10- Avis des collectivités concernées et des services de l'Etat
- 11- Avis de l'Autorité Environnementale
- 12- Mémoire en réponse



COMMUNE DE SAINT-MARTIN D'HERES

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Quartier Durable Paul Bert Paul Eluard

Pièce 1 : Rapport de présentation

L'avancée des réflexions et études sur le projet de réalisation d'un quartier durable destiné à l'accueil de logements et la nécessité pour la Commune de Saint Martin d'Hères d'appréhender le devenir de ce secteur dans sa globalité, confrontées aux enjeux réglementaires, écologiques, administratifs et financiers, font apparaître l'opportunité de privilégier la création et la réalisation d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**. Cette procédure, quoique longue et complexe, offre la possibilité à la collectivité de maîtriser le programme d'urbanisation avec précision et de mettre en œuvre un projet réglementaire, programmatique et conceptuel sur mesure.

SOMMAIRE

1. Objet et justification de l'opération	5
1.1. Objet de l'opération	5
1.1.1. La situation	5
1.1.2. Le périmètre de l'opération	6
1.2. Justification de l'opération et choix du secteur	7
1.2.1. Les objectifs poursuivis	7
1.2.2. Les enjeux d'aménagement	7
2. Description du site et de son environnement	8
2.1. Le contexte territorial	8
2.1.1. Les caractéristiques géographiques du site	8
2.1.2. Le contexte urbain	9
2.1.3. Le contexte paysager	10
2.1.1. Le contexte environnemental	10
2.2. Le contexte socio-économique	12
2.2.1. Le contexte social	12
2.2.2. Le contexte économique	13
2.3. Le contexte réglementaire	13
2.3.1. LE SCOT (approuvé en 2012) :	13
2.3.2. LE PLH (arrêté le 5 Juillet 2024) :	13
3. Le projet d'aménagement	15
3.1. Le projet d'ensemble	15
3.1.1. Une trame écologique fondatrice de l'organisation spatiale	18
3.1.2. Un maillage d'espaces publics support de nouveaux usages	19
3.1.3. Une programmation urbaine mixte	20
3.2. Les secteurs de projet	21
3.2.1. La frange Jouhaux, habiter une lisière arborée	21
3.2.2. La frange Mogne, habiter des cœurs jardinés	22
4. Le programme prévisionnel des constructions	24

1. Objet et justification de l'opération

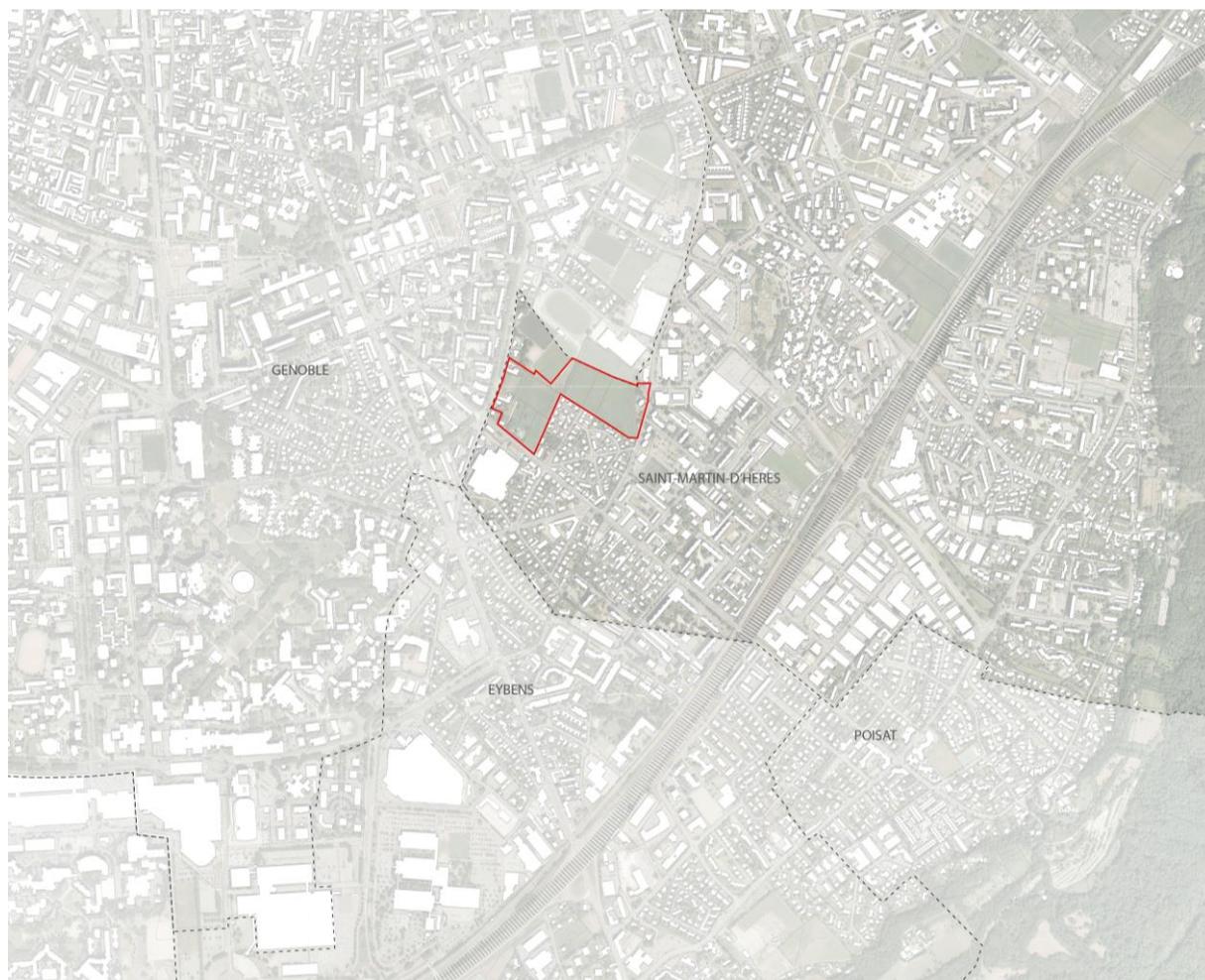
1.1. Objet de l'opération

1.1.1. La situation

La zone d'étude se trouve en région Auvergne-Rhône-Alpes, dans le département de l'Isère (38), sur la commune de Saint-Martin d'Hères. Elle fait partie de Grenoble Alpes Métropole, qui regroupe 49 villes et villages d'Isère et représente un territoire de 450 000 habitants.

Saint-Martin d'Hères est une commune urbaine de 9,26 km², qui compte 38 454 habitants en 2021. Elle est principalement connue pour héberger la majeure partie du domaine universitaire de Grenoble. Ce territoire est situé approximativement au centre de la partie française des Alpes et est délimité au nord par l'Isère.

Saint-Martin d'Hères est également caractérisée par une urbanisation forte et rapide, et ainsi considérée grand centre urbain au sens de la grille communale de densité de l'INSEE : 4 153 habitants / km². Par conséquent, la commune profite d'un large réseau d'infrastructures routières primaires (N87, A41 et A480) et secondaires (notamment D5 et D269A à proximité immédiate de la zone d'étude), et de nombreuses dessertes de transports en commun.



Plan de localisation de la ZAC
Equipe INterland 2024

1.1.2. Le périmètre de l'opération

La zone d'étude, d'environ 7,5 hectares, est située sur une dent creuse au sein de l'urbanisation dense du secteur. Elle constitue une zone urbaine cultivée en monoculture, entourée d'un territoire fortement urbanisé, positionnée en partie sud-ouest du territoire de Saint-Martin d'Hères et en limite de la ville de Grenoble.

Le site est situé en limite Est de Grenoble et se positionne entre deux grands quartiers de la politique de la Ville (Teisseire sur Grenoble et Renaudie sur Saint-Martin d'Hères). Le tissu urbain bordant le site de projet est mixte : de l'habitat individuel et des petits collectifs au Sud Est, des équipements sportifs au Nord avec la Plaine des Sports et de l'habitat collectif en R+6 à l'Ouest (Quartier Teisseire). Il est jouté par trois axes de dessertes structurants : l'avenue Marcel Cachin (au Sud), qui relie Grenoble à Poisat, la rue Léon Jouhaux (à l'Ouest) qui marque la limite entre Grenoble et Saint-Martin d'Hères, et l'avenue de la Mogne (à l'Est) qui permet une connexion avec la plaine martinéroise.

Ce secteur stratégique est en pleine mutation : la requalification des espaces publics de l'avenue Marcel Cachin, dans le cadre de la démarche CVCM est prévue pour 2026-2027 et un projet d'extension de la ligne de Tram D, qui passerait à proximité directe du site le long de l'avenue de la Mogne, est envisagé à horizon 2030.

De par cette position à la croisée de quartiers urbains constitués et cette proximité aux réseaux de transports, le site est ciblé pour évoluer en quartier urbain en accueillant un programme de logements.



Plan du périmètre de la ZAC
Equipe INterland 2024

1.2. Justification de l'opération et choix du secteur

1.2.1. Les objectifs poursuivis

Le projet de quartier durable « Paul Bert, Paul Eluard » s'inscrit sur un site d'environ 7,5 hectares en plein cœur métropolitain. Il a pour objectif la construction de nouveaux logements, l'accueil de commerces et la création d'espaces publics pour tous les habitants.

Les objectifs poursuivis par le projet sont ainsi de deux grandes dimensions :

- En parallèle de la réhabilitation de logements existants via la démarche Mur/Mur, **la création de nouveaux logements**, permet de répondre à un besoin en logements très important sur Saint-Martin-d'Hères et sur la Métropole Grenobloise. Cette nouvelle offre s'inscrira dans le cadre d'une densification mesurée de la ville prenant en compte et valorisant les particularités du site (zone humide, ouvertures visuelles sur les massifs, maintien de la porosité des sols, etc.) et cherchant à contribuer à la qualité et à la dynamique du lieu. Les hauteurs des constructions seront adaptées au mieux en accord avec les quartiers environnants, en associant l'émergence d'habitats collectifs et intermédiaires. L'organisation des bâtiments répondra à l'objectif de proposer un maximum de logements traversants Nord/Sud et de produire 100% de logements en énergie renouvelable, avec notamment un raccordement au chauffage urbain.
- **La création d'espaces publics autour d'une « Plaine Humide »**, un espace paysager central permettant dans un premier temps de valoriser et d'améliorer l'état de la zone humide pré-existante identifiée, mais aussi de renforcer la présence d'espaces d'accueil de la biodiversité dans les quartiers sud, et enfin d'offrir un îlot de fraîcheur en cœur urbain dense.

1.2.2. Les enjeux d'aménagement

Face à ces objectifs les enjeux d'aménagement du secteur dit « Rival » sont liés à la prise en compte de la sensibilité paysagère et environnementale du site dans le cadre d'un développement résidentiel répondant aux besoins de la commune et de ses habitants. En effet ce projet vise à répondre aux énormes besoins en logements à l'échelle de Saint-Martin d'Hères et de la Métropole, en produisant une offre de logement diversifiée (formes, tailles, statuts d'occupation), abordable et adaptée au contexte urbain existant.

Les enjeux d'aménagement sont donc :

- De faire émerger un tout nouveau quartier, qualifié par un vaste espace paysager central, qui permette d'ouvrir ce lieu inédit au reste de la ville, dans le but de recréer du lien avec les quartiers attenants tout en préservant les atouts majeurs du site ;
- D'intégrer et de valoriser les spécificités environnementales et paysagère du site, d'en faire des vecteurs identitaires de l'habiter du site en limitant les impacts sur le vivant ;
- D'intégrer une mixité sociale (LLS, accession sociale, accession privée) et générationnelle (logements intergénérationnels) afin d'offrir des logements abordables au plus grand nombre ;
- De travailler une granulométrie qui réponde au mieux à la demande et qui permette de réinstaller et de retenir les familles ;
- D'imaginer une densification qualitative (maximisation des espaces de pleine terre, adaptation des épannelages pour assurer une bonne insertion urbaine parmi le tissu existant, ...) et des constructions respectueuses de l'environnement.

2. Description du site et de son environnement

2.1. Le contexte territorial

2.1.1. Les caractéristiques géographiques du site

Le climat

Le climat de l'Isère est très varié principalement en fonction de la saison et du relief (plaines, vallées, montagnes). Le territoire est soumis d'une part à un climat continental avec de très légères influences méditerranéennes et venant du sud, et d'autre part à un climat montagnard. En résumé, le département présente une palette climatique étendue.

L'étude de faisabilité énergétique réalisée par le bureau d'étude SETIS présente le climat associé au site d'étude.

La station météorologique la plus proche géographiquement du site est Grenoble. Nous utilisons les données statistiques relevées dans cette station pour étudier les moyennes de températures et de précipitations sur le site d'étude.

La température minimale moyenne s'observe en janvier avec 0°C et la maximale moyenne sur la même période s'observe en juillet avec une moyenne de 27°C. Les températures les plus élevées sont observées entre mai et septembre. Les températures les plus faibles sont observées entre décembre et mars.

La topographie

Le site d'étude se trouve dans le département de l'Isère (38), sur la commune de Saint-Martin d'Hères. Ce secteur est relativement plat. Sur la commune de Saint-Martin d'Hères, l'altitude varie de 210 mètres sur l'ensemble du territoire très urbanisé, à 479 mètres au sud-est, à proximité de Mondieu.

Le site d'étude a une altitude extrêmement homogène, comprise entre 214 mètres au nord-est et 216 mètres à l'ouest.

Ainsi, les profils altimétriques montrent sur le site de très légères variations locales au sein d'un tènement globalement plat. Les pentes moyennes sont de 1%, soit quasiment nulles.

La géologie et hydrologie

D'après la carte géologique n°796 « VIF » du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), la totalité du site d'étude se situe sur des alluvions modernes du Drac et de la Romanche (Fz). Ces dernières présentent un complexe d'éléments sableux et argileux où s'intercalent des lits de graviers et de galets calcaires. De façon générale, ces alluvions sont constituées de sables plus ou moins argileux. Néanmoins, le site semble localisé dans un secteur où des dépôts récents de plaine mal drainés, plutôt argileux, recouvrent des sables plus aquifères.

Du point de vue géologique, sur le site, se trouve une formation de remblais, sur 2 m environ, suivi d'argile grise compacte de 2 à 4 m puis d'une formation sablo-argileuse avec des graviers, de 4 à 6 m, s'ensuit une couche de sable avec gravier jusqu'à 8,5 m (source : Base de données du Sous-Sol (BSS)).

D'un point de vue hydraulique, le site est bordé par le ruisseau busé de la Mogne et une zone humide a été identifiée. L'identification des zones humides selon la réglementation relève de deux critères : le sol et la végétation. L'un des deux critères (sol ou végétation) suffit pour définir la présence de zone humide. Dans ce cas, c'est le critère sol qui a primé, les terrains ayant été régulièrement labouré lié à l'activité de monoculture alors présente sur le site, ce qui laisse peu de place au déploiement d'une biodiversité endémique. A savoir que les parcelles du site d'étude ne sont pas incluses dans une zone humide inscrite à l'inventaire départemental, - l'échelle départementale n'est pas assez précise vis-à-vis d'un site particulier de faible surface.

Il a donc été nécessaire de mener des études complémentaires pour vérifier la présence d'une zone humide. Un diagnostic de zone humide a été réalisé sur le site d'étude par le bureau d'étude SETIS.

Ces investigations ont été déclenchées suite à l'observation de patchs de végétation humide dans le cadre de l'inventaire floristique de l'Etude Faune/Flore. Ce constat a conduit à effectuer un diagnostic

2. Description du site et de son environnement

pédologique de zone humide, conformément à l'Arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides.

La campagne de sondages pédologiques a été réalisée entre septembre 2022 et janvier 2023 et comprend 40 sondages dont 15 révèlent les propriétés caractéristiques de la présence d'une zone humide. Les autres sondages sont revenus non caractéristiques de zone humide ou infructueux (comprendre ici, ne permettant pas de statuer sur la nature du sol car le sondage n'atteint pas 50 cm lié à la présence d'obstacles ou de remblais). Ainsi, ces sondages ont permis d'estimer l'emprise d'une zone humide morcelée, discontinue et répartie sur l'ensemble du site, sur une surface globale d'environ 1,9 Ha, soit 1/4 de la surface totale du site d'étude. Pour autant, il ressort de cette étude que ce milieu humide ne présente pas un fonctionnement hydraulique de grande qualité et que son intérêt écologique et biodiversitaire est très faible comparé à la capacité d'expression d'un milieu humide spontané.

2.1.2. Le contexte urbain

D'après les cartes et photos aériennes historiques, il a été constaté que le périmètre autour de la zone d'étude s'est extrêmement urbanisé depuis 1925. Les alentours de la zone d'étude étaient majoritairement constitués de parcelles agricoles jusqu'aux années 1950, avant de voir s'implanter de nombreuses activités et logements. C'est à partir de 1995 que la zone d'étude est entièrement entourée de bâtisses, en effet, la ville de Saint-Martin d'Hères a doublé sa population en 10 ans environ. Jusqu'à peu, la zone d'étude a conservé son caractère agricole, bien qu'inscrit en plein milieu urbain.

Le site a donc été principalement occupé par une activité agricole (monoculture de maïs). La cour du bâti à l'Ouest du site a pu supporter sur son emprise divers stockages potentiellement polluants. Une station-service a été présente de 1975 à 1993 au Sud du site. Une dépollution a été réalisée en 2004 / 2005. Actuellement, cette zone est recouverte d'arbres et d'arbustes. Dans les années 1960, un complexe sportif fut créé entre les parcelles nord-est et sud-ouest. Les habitations se situant dans la partie nord-ouest des parcelles sud sont en partie inoccupées, une ancienne ferme qui était très dégradée et partiellement en ruines a été démolie.

L'inscription urbaine

La situation géographique du site de projet et sa logique d'extension implique de tenir compte des secteurs résidentiels proches afin d'assurer une continuité des tissus et surtout un gradient de densité entre les nouvelles formes urbaines et architecturales qui seront développées et les logements existants. Les secteurs de transition devront donc faire l'objet d'une attention particulière pour assurer une inscription urbaine harmonieuse et cohérente.

Ainsi le site, est bordé :

- Sur sa limite Sud par un quartier résidentiel
- Sur sa limite Ouest par le stade Raymond Espagnac,
- Sur sa limite Nord par un entrepôt de matériel de pavage,
- Sur sa limite Est par des habitations et par l'entreprise Terra Céramique

La trame viaire

Le secteur est aujourd'hui bordé de 3 voiries structurantes pour la commune : l'avenue Marcel Cachin, l'avenue de la Mogne et la rue Léon Jouhaux. Ces 3 voiries sont support de transit entre les communes de Saint Martin d'Hères, Grenoble et Eybens.

- L'avenue Marcel Cachin supporte un trafic moyen de 4 000 véhicules par jour ;
- L'avenue de la Mogne supporte un trafic moyen de 4 000 véhicules par jour ;
- La rue Léon Jouhaux supporte un trafic moyen de 6 000 véhicules par jour ;

A savoir qu'au regard de l'estimation du nombre de déplacements supplémentaires du fait du futur quartier, cela n'implique pas de modification du plan de circulation actuel sur le quartier.

L'avenue Marcel Cachin fait l'objet d'un projet de réaménagement dans le cadre du projet Cœur de Ville Cœur de Métropole, qui doit permettre d'apaiser les circulations, d'améliorer le maillage pour les modes actifs, de désimperméabiliser les espaces de stationnement et de végétaliser l'avenue.

2. Description du site et de son environnement

L'occupation du site

Le site était, jusqu'à présent, occupé par des cultures agricoles et quelques logements. Les logements, pour la plus part adressés sur la rue Léon Jouhaux, sont en partie inoccupés.

2.1.3. Le contexte paysager

Selon l'atlas des paysages d'Auvergne-Rhône-Alpes, le site d'étude se trouve au droit de « la Vallée de l'Isère » située entre les massifs de la Chartreuse et de Belledonne. Ce site est situé dans l'un des 8 grands paysages d'Auvergne-Rhône-Alpes : les Préalpes.

Toujours selon l'atlas des paysages de l'Isère, aussi appelé « les Chemins du Paysage », le site d'étude se trouve au droit de « Grenoble » entre le massif de la Chartreuse, la vallée de la Valence (massif du Vercors) et le piémont de Belledonne. Le site est ouvert sur le grand paysage avec des vues remarquables sur les trois massifs à préserver.

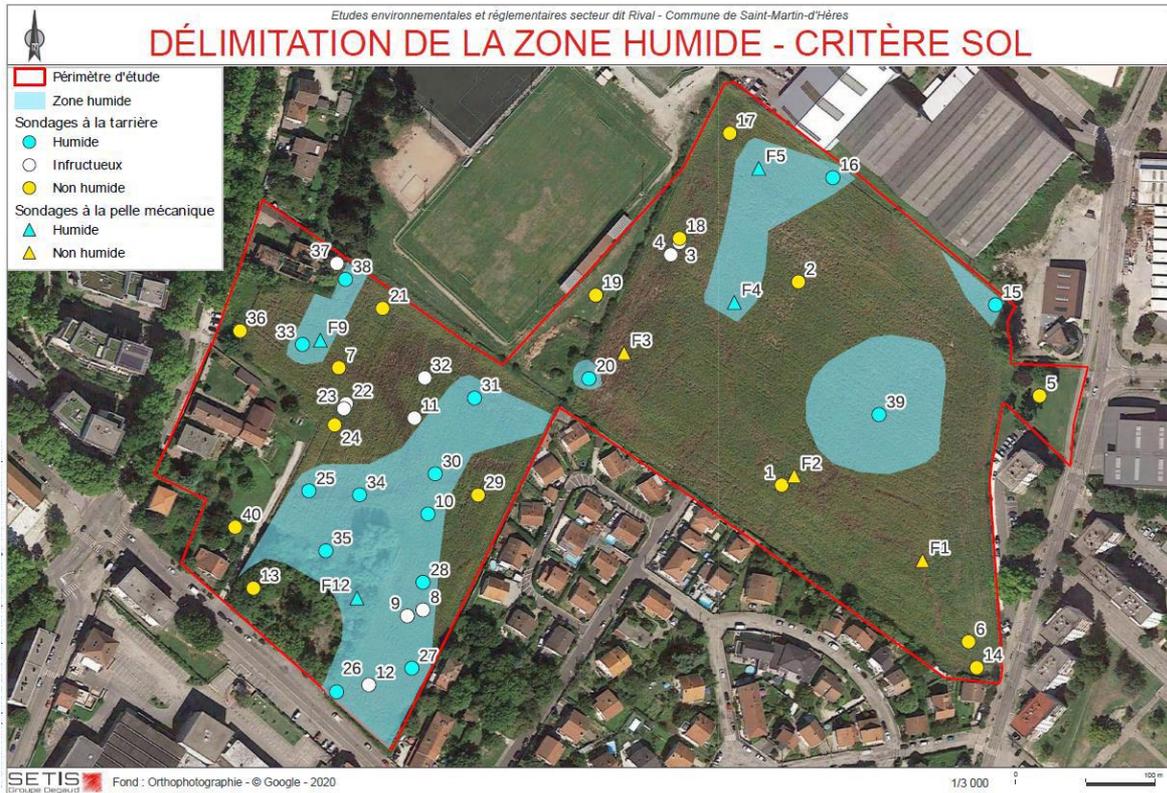


2.1.1. Le contexte environnemental

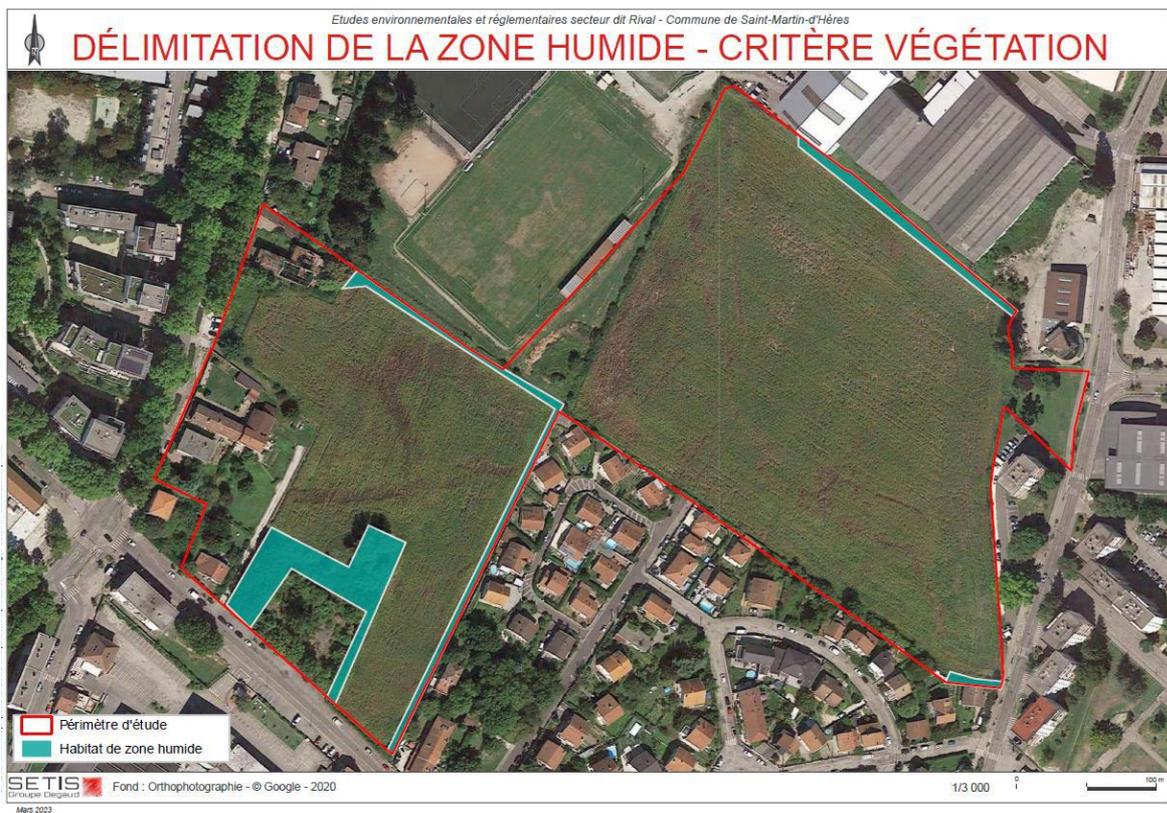
Sur le site en lui-même on note la présence d'une importante végétation herbacée. On y retrouve également des surfaces arborées, des espaces verts ainsi que des zones humides. Plusieurs arbres remarquables et à valeur écologique ont été identifiés sur le site d'étude et seront à préserver dans le cadre des aménagements projetés.

Les zones humides ont été identifiées dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement par le biais d'une étude floristique puis pédologique. Cette étude a permis de mettre en lumière la présence de zone humides singulières en cœur de site ; et donc l'enjeu de prendre en compte cette spécificité dans la définition du projet (valorisation du milieu, compensation...). Ainsi, la délimitation des zones humides sur la base du critère de sol a été réalisée.

2. Description du site et de son environnement



La deuxième partie correspond à l'examen du critère végétation. L'examen de la végétation réalisée à travers l'étude faune-flore apporte quelques éléments d'information sur les zones occupées par une végétation naturelle, à savoir essentiellement les franges du périmètre et le bosquet sud. La carte suivante permet de localiser les habitats considérés comme humides au sens de la réglementation.



En conclusion, les sondages réalisés ont permis de confirmer la présence de zone humide sur le site.

2. Description du site et de son environnement

La carte ci-dessous synthétise le périmètre des Zones Humides à prendre en compte dans le projet.



Le site d'étude est concerné par plusieurs sites et sols pollués sur la partie Sud-Ouest, liés à la présence d'une ancienne station-service qui a été dépolluée, et à une zone de stockage divers. Par ailleurs, des analyses de sol sur l'ensemble du site ont révélé la présence de métaux lourds et autres polluants.

Du cuivre est présent sur la quasi-totalité des parcelles et des métaux HAP et COHV sont présents au niveau de l'ancienne station services. Des contaminants en éléments traces métalliques ont été décelés sur la totalité des horizons superficiels du sol (0 à 30 cm) à des teneurs nécessitant, pour de l'agriculture urbaine, le déclenchement d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS).

La pollution de surface des terres sur la quasi-totalité du site induit deux points de vigilance : la gestion des excavations selon les filières adaptées et la compatibilité du projet avec les sols restant en place.

Les conclusions de l'EQRS ont conduit, sur la base de plusieurs scénarii, à abandonner l'objectif de développement d'agriculture urbaine en cœur de site et de maintenir les terres en places pour valoriser un milieu humide ; afin de garantir la compatibilité d'usage de logements et de jardins privés, les secteurs destinés à accueillir les nouvelles constructions seront excavés sur les 30 premiers centimètres. Des tests complémentaires (de bioaccessibilité) ont permis de garantir la compatibilité des terres pour les scénarii de parcs et jardins (promenades) pour adultes, enfants et personnels d'entretien.

2.2. Le contexte socio-économique

2.2.1. Le contexte social

Saint-Martin d'Hères est une commune qui possède une population de 38 454 habitants en 2021 qui se répartit sur un territoire de 9,26 km². La densité moyenne d'habitants/km² a connu des variations à la hausse puis à la baisse entre 1968 et 1982, puis a globalement stagné entre 1982 et 2010. La densité moyenne a ensuite augmenté jusqu'en 2015, où elle recommence à stagner.

2. Description du site et de son environnement

La densité d'habitants par km² en 2021 apparaît largement supérieure à la moyenne nationale de 106,5 hab/km² en 2021 selon l'INSEE.

L'évolution du nombre de logements a doublé depuis 1968 passant de 9 003 logements à 18 566 en 2021. Le nombre de logements vacants a diminué entre 1968 et 1982, passant de 724 à 323 logements, et a augmenté jusqu'à 1 068 logements en 2021.

En 2021, les résidences principales représentent l'énorme majorité des logements, soit 93%. Les logements vacants comptent ensuite pour 5,8% des logements, et enfin les résidences secondaires pour 1,3%. Les appartements représentent le type de logement majoritaire à Saint-Martin d'Hères (86.5%).

Ainsi, l'enjeu socio-démographique identifié sur Saint-Martin d'Hères, est lié à une démographie stable mais des besoins en typologies d'habitats qui évoluent avec le phénomène de décohabitation qui entraîne un besoin en logements pour 1 ou 2 personnes.

2.2.2. Le contexte économique

Saint-Martin d'Hères est un des territoires fortement urbanisés, qui dénombre par conséquent de multiples activités économiques. La commune compte près de 2000 entreprises (activités industrielles et artisanales, commerces, services, BTP...).

Le site d'étude se trouve, entre autres, à proximité de l'hypermarché E. Leclerc Saint-Martin d'Hères ainsi qu'à proximité directe d'un cabinet médical, d'une pharmacie, d'un bar-tabac et d'une boucherie, positionnés au croisement entre la rue Léon Jouhaux et l'avenue Marcel Cachin. Un marché hebdomadaire prend également place sur la place Paul Eluard, en accroche à l'avenue. Également, la société SGL Carbon est en limite sud du site d'étude.

2.3. Le contexte réglementaire

2.3.1. LE SCOT (approuvé en 2012) :

Le secteur d'étude fait partie des espaces préférentiels de développement délimités par le SCOT. Ces espaces préférentiels sont définis comme suit : « 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). Ils comprennent donc les zones urbaines et à urbaniser les mieux équipées des documents d'urbanisme mais peuvent également comprendre un certain nombre d'espaces encore actuellement classés en zone naturelle ou agricole, qui pourront conserver ce classement tant que les espaces urbanisables auront la capacité de répondre aux besoins de développement ».

Le site de projet s'inscrit pleinement dans la justification du territoire à vouloir proposer une offre en logements ciblée sur une emprise foncière maîtrisée. Bien que le secteur ait accueilli une production agricole (monoculture de maïs) jusqu'à récemment, il fait partie des derniers espaces les mieux dotés pour répondre aux enjeux d'accueil de logements face à un tissu urbain saturé sur la métropole.

2.3.2. LE PLH (arrêté le 5 Juillet 2024) :

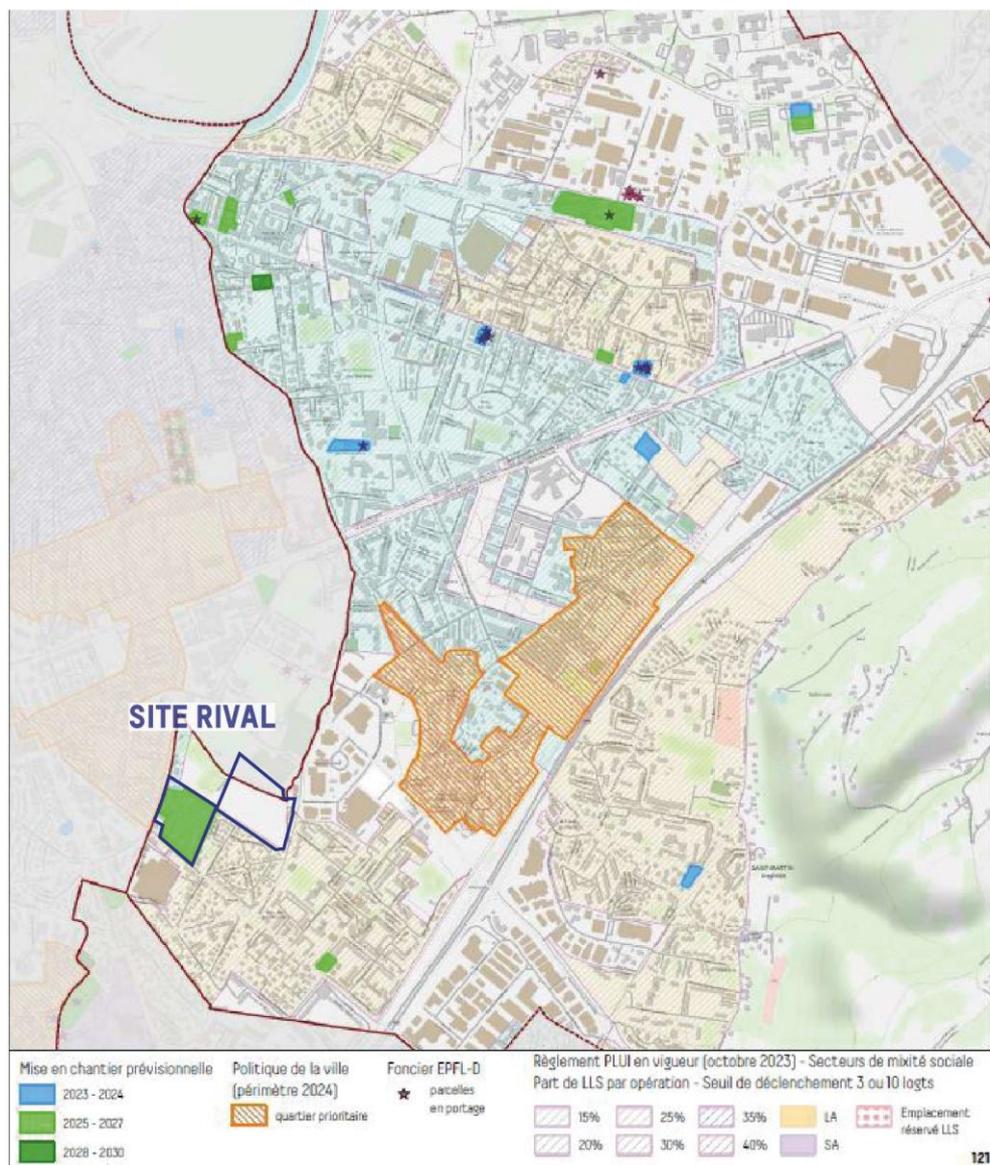
Le Programme Local de l'Habitat nous donne les clés de compréhension des besoins et objectifs de production en logements sur le territoire. Dans la Partie III, le chapitre Les objectifs du PLH détaille les orientations données à travers des Fiches communales. Celle de Saint-Martin d'Hères (p. 362) nous donne les orientations suivantes :

- Une augmentation moyenne de +15 habitants / an est constatée entre 2014 et 2020 sur la commune ;
- Un objectif minimal de production tous logements de l'ordre de 161 logements / an est fixé au PLH (cela correspond à la sortie de 966 logements entre 2025 et 2030 dont environ un quart de logements sociaux familiaux) ;

2. Description du site et de son environnement

Le site de projet fait partie des 26,22 Ha de gisements fonciers bâtis et non-bâti repérés au PLH sur la commune dans le but de répondre à ces objectifs de production de logements entre 2025 et 2030. A savoir que la commune de Saint-Martin d'Hères a mis et continue de mettre en place plusieurs démarches de renouvellement urbain dans le diffus pour favoriser une densification de la ville constituée au profit de la préservation d'espaces naturels (perspectives de mutation de l'Avenue Gabriel Péri notamment).

Ce secteur, fait donc l'objet d'un projet qui répond aux enjeux métropolitains, dans une logique de constitution d'une agglomération compacte, qui concentre son urbanisation dans des « poches urbaines », et non en extension de la plaine dense, conformément aux objectifs territoriaux nationaux (Loi ZAN).

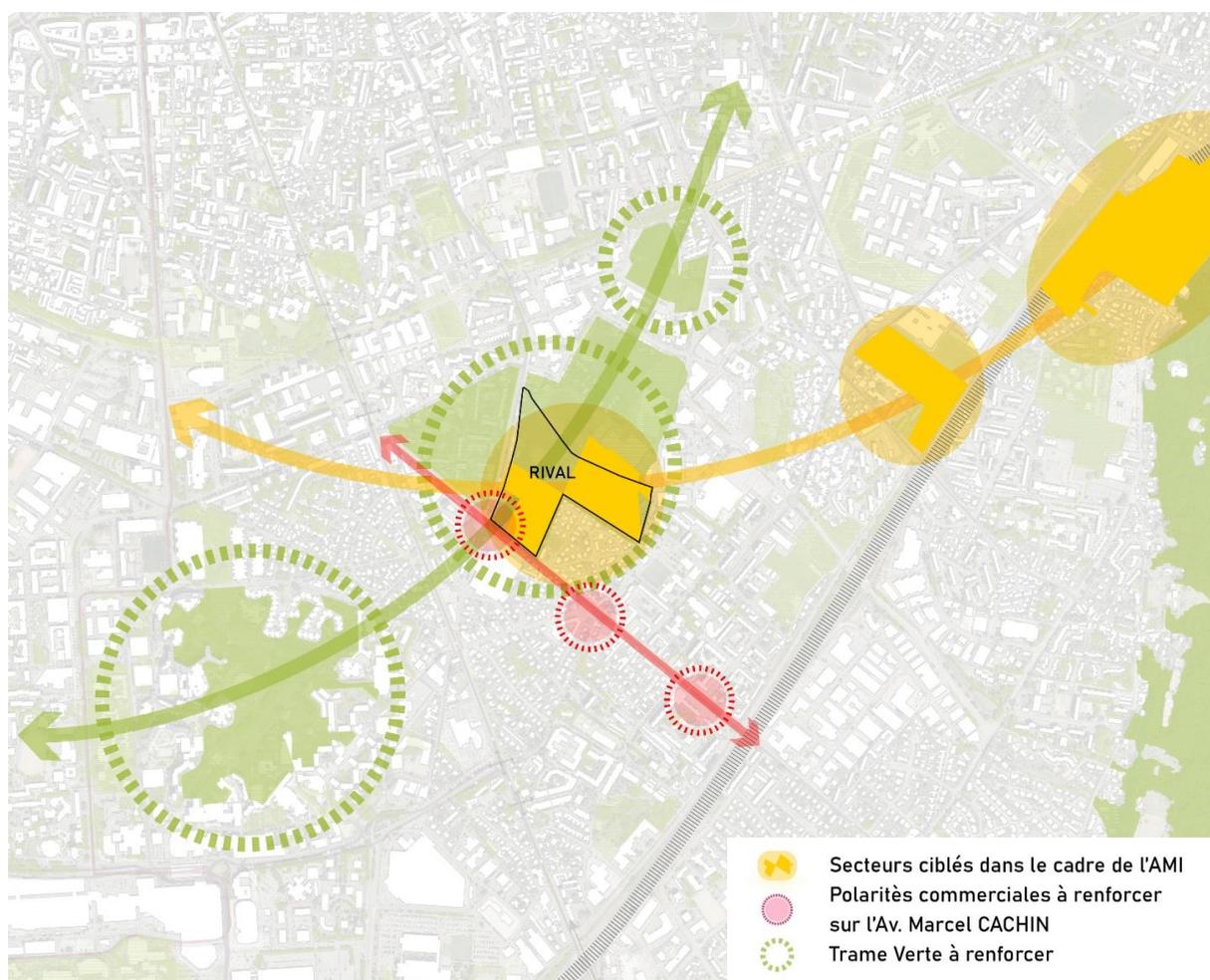


Perspectives de production du PLH 2025-2030 sur Saint-Martin d'Hères

3. Le projet d'aménagement

3.1. Le projet d'ensemble

Le projet s'inscrit sur des terrains d'environ 7,5 Ha, non construits, en coeur urbain dense. Ils s'inscrivent dans la continuité de la Plaine des Sports, à l'articulation entre Grenoble et Saint-Martin d'Hères. Ces terrains constituent aujourd'hui une coupure urbaine du fait des clôtures et équipements sportifs qui le cernent. Le secteur présente de nombreuses qualités de par son positionnement qui, bien qu'à deux pas du coeur urbain dense de Grenoble, offre un espace de tranquillité, un accès aux équipements principaux et un panorama exceptionnel sur les massifs montagneux grenoblois. En imaginant faire émerger un tout nouveau quartier, qualifié par un vaste espace paysager central, le projet propose d'ouvrir ce lieu inédit au reste de la ville, dans le but de recréer du lien avec les quartiers attenants tout en préservant les atouts majeurs du site.



*Plan faisant état du principe d'inscription urbaine en accompagnement des principaux espaces paysager, des polarités de proximité et des espaces productifs des quartiers limitrophes.
Equipe INterland 2024*

Pour traduire ces ambitions le périmètre du projet de la ZAC intègre une partie de la copropriété Strauss Chopin adressée sur l'avenue de la Mogne. L'intégration de cette partie de la copropriété permet de retravailler les logiques d'accès et d'adressage de la nouvelle opération.

3. Le projet d'aménagement



Plan du périmètre de la ZAC
Equipe INterland 2024

Sur ce périmètre, le projet élaboré repose donc sur la composition d'un quartier résidentiel organisé autour d'une vaste plaine humide qui inscrit cette nouvelle « pièce habitée » dans les continuités piétonnes et paysagères de la commune et de la métropole.

La plaine humide centrale s'organise de part et d'autre de deux espaces d'urbanisation, qui se distinguent par leur situation urbaine et proposent des formes urbaines variées.

3. Le projet d'aménagement



Plan masse de la ZAC
Equipe INterland 2024

LA PLAINE HUMIDE

Cœur du projet, la plaine humide est un nouvel espace de nature en ville reconstitué et revalorisé de quasi 3 hectares qui assure un rôle de respiration et d'îlot de fraîcheur en cœur urbain dense. L'objectif ici, est d'amener cet espace à retrouver un aspect originel de milieu humide à travers une intervention frugale. Il sera généreusement planté et permettra de conserver et de valoriser les vues sur le grand paysage. Cet espace paysager est support de deux grands maillages piétons Nord-Sud et Est-Ouest et est ponctué de trois espaces dédiés à différents usages ciblés, qui veillent à s'inscrire dans le respect du fonctionnement de ce milieu humide.

LA FRANGE OUEST, COTE LEON JOUHAUX

A l'est, le déploiement d'une offre d'environ 210 logements exclusivement collective, implantée "en peigne" le long de la rue Léon Jouhaux, permet d'assurer une transparence et une porosité sur l'espace paysager central mais également d'éviter de créer un front urbain en rythmant la rue Léon Jouhaux. En terme d'identité urbaine, les îlots privés de la frange Jouhaux sont directement connectés sur la rue Léon Jouhaux et répondent au rythme et à l'intensité pré-existant côté grenoblois, en accompagnement du quartier Teisseire notamment. Leur densité est plus élevée que sur la frange Mogne.

LA FRANGE EST, COTE MOGNE

A l'ouest, la densification est plus modérée, avec la création d'environ 140 logements, dû à l'intégration au sein d'un tissu urbain plus hétéroclite. Celle-ci s'appuie sur une alternance entre logements collectifs et logements intermédiaires, permettant d'assurer une transition avec les maisons pavillonnaires attenantes mais aussi de préserver des cœurs d'îlot généreux. Les logements intermédiaires et une partie des logements collectifs accueilleront des jardins en rez-de-chaussée. Le recul assuré entre les bâtiments permettra de garantir une vue sur les massifs pour chaque logement.



Plan des hauteurs et des inter-distances à respecter dans la conception du projet
Equipe INterland 2024

3.1.1. Une trame écologique fondatrice de l'organisation spatiale

Suite à la découverte d'une zone humide morcelée en plein coeur de site, il a été décidé la préservation d'un espace paysager central visant à amplifier et encourager le déploiement d'une biodiversité locale propre à ces milieux.

Ce parti pris a été guidé par les règles données par la DDT, qui tendent à suivre la disposition 6B-04 du SDAGE Rhône-Méditerranée, à savoir :

« ...lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la remise en état de zones humides existantes ou la création de nouvelles zones humides. Cette compensation doit viser une valeur guide de 200 % de la surface perdue selon les règles suivantes :

- Une compensation minimale à hauteur de 100 % de la surface détruite par la création ou la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet. (...)
- Une compensation complémentaire par l'amélioration des fonctions de zones humides partiellement dégradées (...). »

Ainsi, un travail fin de calcul des mesures compensatoires a été réalisé pour préserver la biodiversité caractéristique des milieux humides, cet espace sera partiellement accessible au public. Des chemins la traversent, l'impliquant dans le maillage piéton du quartier, mais seront limités en terme de linéaires,

3. Le projet d'aménagement

et seront traités de manière à ne pas impacter la zone humide. Cette dernière ne sera pas accessible au public en dehors de lieux d'usages dédiés, dans le but de favoriser le développement de sa biodiversité.

Cette plaine humide, nouvel espace de référence pour tout le quartier bénéficiera d'un accès et d'une visibilité directe depuis l'Avenue Cachin.

Côté rue Léon Jouhaux et Avenue de la Mogne, ce sont les espaces créés dans le cadre du nouveau quartier qui permettront l'accès et la diffusion paysagère de cette plaine. Ces espaces seront donc tous aménagés dans le respect de l'identité paysagère de la plaine humide.



Plan faisant état de la compensation à +200% des surfaces de zones humides impactées par le projet
Equipe INTERland 2024

3.1.2. Un maillage d'espaces publics support de nouveaux usages

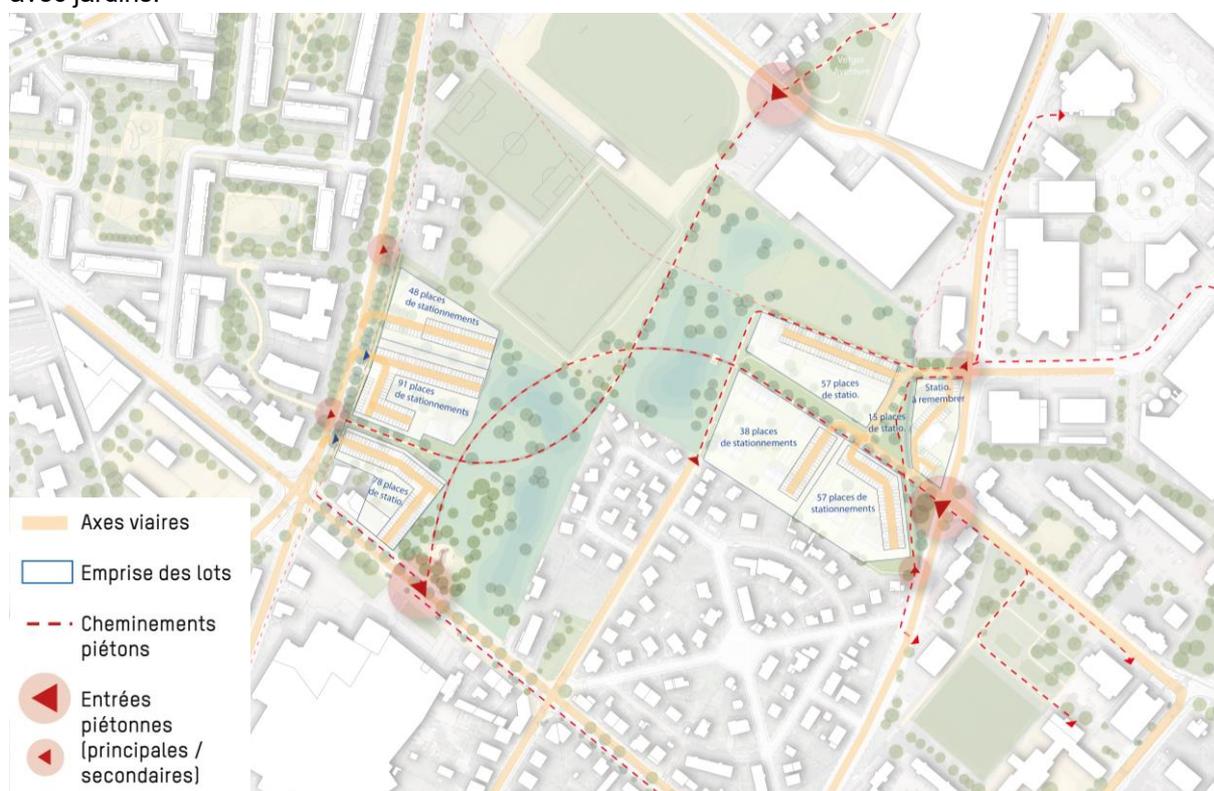
Le projet se développe sur les franges du périmètre, le long des axes existants (rue Léon Jouhaux et avenue de la Mogne), permettant ainsi de ne pas créer de nouvelles voiries en cœur de site et de proposer un quartier pacifié où la voiture ne pénètre pas. Sur la frange Ouest les accès aux logements se font directement depuis la rue Léon Jouhaux et sa contre allée. Sur la frange Est, les accès aux logements se font depuis une nouvelle rue en sens unique, qui est d'ailleurs la seule voie à créer sur le projet, accessible depuis l'avenue de la Mogne, avec la volonté d'apaiser la circulation et de mettre les copropriétés à distance.

3. Le projet d'aménagement

La pacification du quartier permet de donner une place prioritaire aux piétons via des cheminements qui traversent le quartier et permettent de relier les différents lieux de vie (commerces) ou équipements publics notamment sportif. Ces cheminements permettent également l'accès à des espaces ludiques (aires de jeux, belvédères) qui contribueront à animer le quartier et à mettre en valeur la plaine humide.

En ce qui concerne le stationnement, la hauteur de la nappe entre 0.8m et 1.20m sous la surface du sol ne permet pas d'accueil de stationnements en infrastructure sous-terrain. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'amenuiser la présence sonore et visuelle de la voiture dans l'enceinte du projet, le parti pris urbain a été de reléguer l'ensemble des stationnements privés en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs, sous forme de socle.

Tous les bâtiments n'accueillent pas de stationnement en rez-de-chaussée, certains bâtiments collectifs et les logements intermédiaires ne le permettant pas. Les bâtiments concernés disposent de places de stationnements reportés dans le socle d'un bâtiment voisin, compris dans l'enceinte du lot. Ces rez-de-chaussées non stationnées permettent de proposer une petite part d'offre en logements de plein pied avec jardins.



Plan des circulations faisant état des principes de dessertes viaires, des cheminements piétons et de la logique d'implantation des stationnements en Rez-de-chaussée des bâtiments.
Equipe INterland 2024

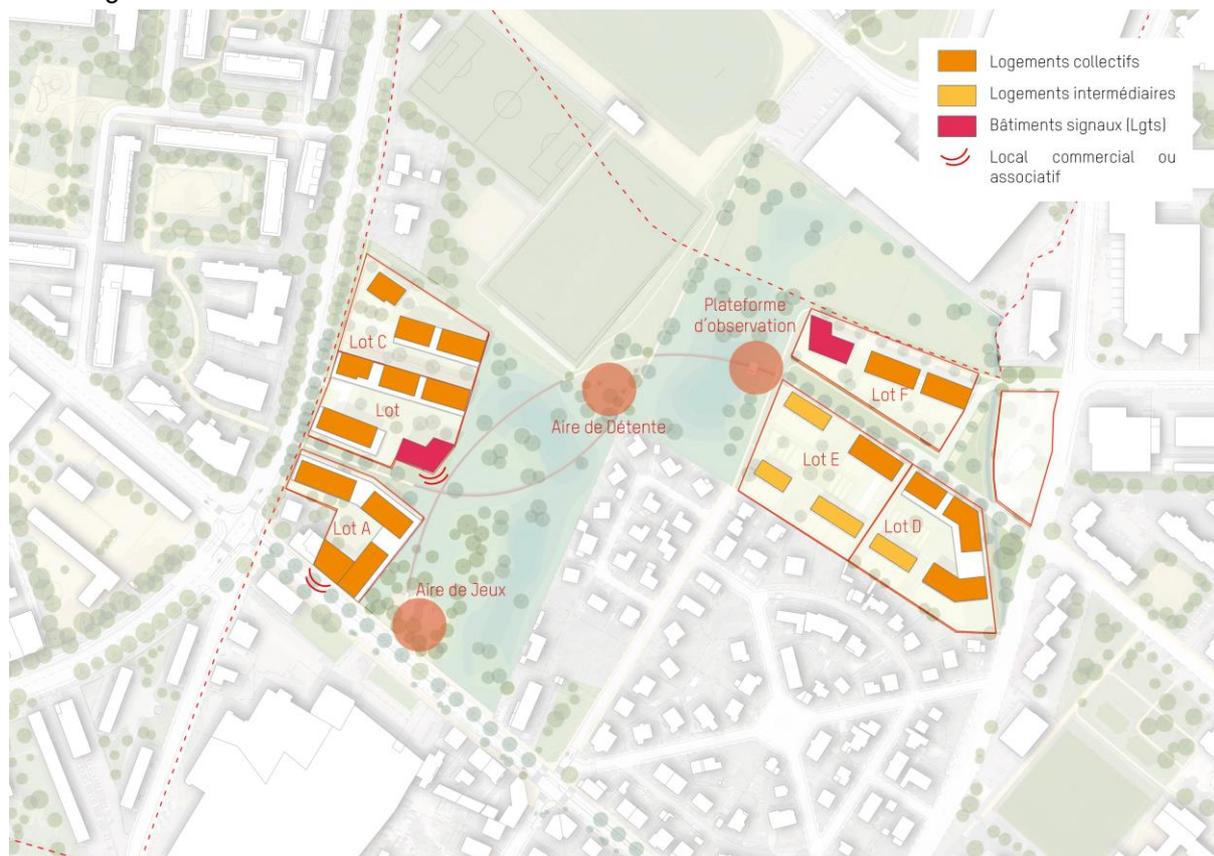
3.1.3. Une programmation urbaine mixte

Afin de répondre à un besoin en logements très important à Saint-Martin d'Hères, le projet répond à un enjeu de création de près de 350 nouveaux logements majoritairement répartis en typologies collectives mais intégrant également une part de logements intermédiaires. Ceux-ci répondent à un enjeu de mixité sociale en proposant une offre en Logements Locatifs Sociaux LLS (environ 20%), en accession sociale (environ 15%) et en accession privée (environ 65%).

3. Le projet d'aménagement

Deux bâtiments sont dits «signaux» par leur positionnement à l'interface entre les franges urbaines et l'entrée sur la plaine humide. Au pied du bâtiment signal côté rue Léon Jouhaux, un local communal ou associatif est proposé pour être mis au service du quartier. Un local commercial est également positionné au rez du bâtiment adressé sur l'avenue Marcel Cachin, dans le prolongement du local pharmaceutique existant.

Au sein de la plaine centrale, une aire de jeux est proposée à l'interface avec l'avenue Marcel Cachin, ainsi qu'une aire de détente à la croisée des chemins entre la plaine des sports et la plaine humide. Une plateforme d'observation de la faune et de la flore est également créée au débouché du mail planté côté Mogne.



Plan thématique de la ZAC
Equipe INterland 2024

3.2. Les secteurs de projet

Le projet propose deux espaces de développement distincts et complémentaires par les typologies mais également les modes d'habiter. Cette distinction et cette diversification permet de répondre aux enjeux d'insertion urbaine et paysagère ; et de proposer une offre variée gage de mixité sociale et générationnelle.

3.2.1. La frange Jouhaux, habiter une lisière arborée

A l'ouest, la frange Jouhaux propose des typo-morphologies dans la continuité des résidences du quartier Teisseire avec la création de quatre « lanières bâties » qui s'élançant vers l'espace central. Cette disposition permet de proposer une large majorité de logements traversants nord-sud, mais aussi de conserver des épaisseurs paysagères pour mettre à distance les bâtiments entre eux et préserver

3. Le projet d'aménagement

des points de vue sur la plaine humide depuis la rue. Cet ensemble collectif propose un épannelage qui varie du R+4 au R+6 (à l'exception d'un bâtiment à R+2 adressé sur l'avenue M. Cachin), en réponse aux hauteurs présentes de l'autre côté de la rue.

Dans ce secteur, une attention particulière est portée sur l'esthétique des rez-de-chaussée, majoritairement dédiés au stationnement résidentiel sous forme de socles. Une « signature » architecturale et technique est à trouver pour proposer des belvédères et des terrasses sur le parc, pour faire profiter du plus grand nombre de vues imprenables sur les massifs, mais aussi pour préserver d'une trop grande exposition aux vents et aux fortes chaleurs, etc.

Dans les cœurs d'îlots de vastes espaces de pleine terre sont recherchés pour permettre une végétalisation, accueillir la gestion des eaux pluviales et assurer une « continuité de sol » avec la plaine humide.



Zoom Plan masse de la ZAC
Equipe INterland 2024

3.2.2. La frange Mogne, habiter des cœurs jardinés

A l'Est, la frange Mogne propose des typo-morphologies qui varient entre logements collectifs en réponse aux copropriétés et logements intermédiaires aux abords des pavillons de Cachin. Une disposition linéaire des bâtis qui pénètrent plus profondément jusqu'au parc est proposée avec des cœurs d'îlot continus et ouverts sur le parc. Le retrait entre bâtiments permet de faire bénéficier aux logements intermédiaires de jardins privés. L'épannelage varie du R+2 au R+4, avec une petite montée en hauteur côté avenue de la Mogne (R+3).

Une attention particulière est portée sur l'esthétique des socles des résidences collectives dédiés aux stationnements. Un langage architectural est accordé entre logements collectifs et intermédiaires pour assurer une identité partagée. Ce secteur s'identifie davantage aux mode de vie du « pavillon avec jardin », les rez-de-chaussée des logements intermédiaires bénéficiant tous d'un jardin orienté sud.

Dans les cœurs d'îlots de vastes espaces de pleine terre sont recherchés pour permettre la création de jardins potagers et vivriers partagés ; ainsi que des jardins privatifs pour les logements en rez-de-chaussée. Un espace paysager accompagnant l'entrée sur le secteur jusqu'à la plaine humide sera travaillé. A terme, il pourra être augmenté par le débusage du cours d'eau de la Mogne préservé.

3. Le projet d'aménagement



Zoom Plan masse de la ZAC
Equipe INTERland 2024

4. Le programme prévisionnel des constructions

La ZAC Paul Bert Paul Eluard s'étendra sur un périmètre de 6,7 hectares. Le projet propose une programmation urbaine résidentielle pour répondre aux enjeux démographiques et de développement du territoire. La surface prévisionnelle de plancher s'élève à environ **26 050 m² SdP**.

Logements	25 750 m ² SdP
Commerces et services	350 m ² SdP sur le lot A et 350m ² SDP sur le lot B

L'offre résidentielle représente la majorité de la programmation globale et environ 350 logements. Cette programmation comprendra une diversité de typologies résidentielles et notamment des logements familiaux (LLS et accession) permettant de répondre aux besoins de la commune.

L'offre commerciale et de services est localisée principalement en RDC de l'îlot A adressée sur l'avenue Marcel Cachin. Celle-ci vise à compléter l'offre de la polarité commerciale existante et à conforter une vie quartier. Un second local, plutôt à destination d'une association locale ou d'un local de quartier dédié à la collectivité est également prévu.



Plan thématique de la ZAC
Equipe INterland 2024



COMMUNE DE SAINT-MARTIN D'HERES

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Quartier Durable Paul Bert Paul Eluard

Pièce 2 : Plan de situation





COMMUNE DE SAINT-MARTIN D'HERES

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Quartier Durable Paul Bert Paul Eluard

Pièce 3 : Plan de périmètre





COMMUNE DE SAINT-MARTIN D'HERES

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

**Quartier Durable Paul Bert Paul
Eluard**

**Pièce 4 : Régime au regard de la
taxe d'aménagement**

REGIME APPLICABLE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Articles R.311-2 et R.311-5 du code de l'urbanisme

Eu égard aux conditions financières de réalisation de l'opération et de la nouvelle fiscalité applicable aux constructions et aménagements, il a été décidé que les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC « Paul Bert Paul Eluard » seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement. La ZAC est par conséquent soumise au régime des participations.