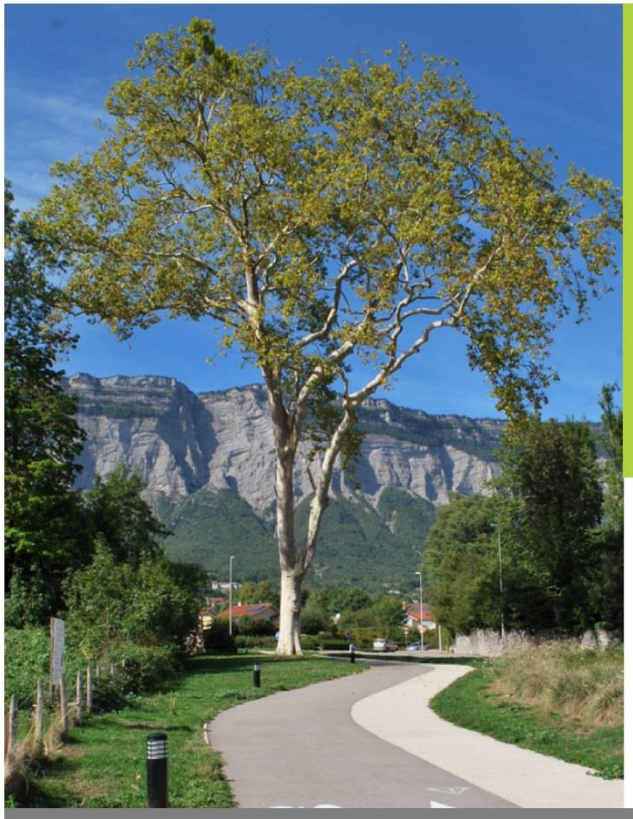


MONTBONNOT SAINT MARTIN

Plan Local d'Urbanisme

de Montbonnot Saint Martin

1. RAPPORT DE PRESENTATION





Pièce n° 1.1

Diagnostic territorial et perspectives économiques et démographiques

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Sommaire

PREAMBULE 5

1. Situation de la commune 5
2. La révision du PLU en vigueur 7
3. Le zonage et les capacités d'urbanisation du PLU en vigueur 9

I. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET SUPRA COMMUNAL 10

1. L'encadrement législatif pour l'élaboration du PLU 10

La Loi ENE, dite « Grenelle 2 » 10

La Loi « Alur » (pour un Accès au Logement et Urbanisme Rénové) 10

L'ordonnance du 25 septembre et le décret du 29 décembre 2015 relatifs à la refonte du code de l'urbanisme 10

Les nouveaux éléments issus des lois successives au regard du PLU approuvé en 2005 : un contenu nettement enrichi et un impératif croissant de justifier les choix retenus pour l'aménagement 11

2. Les documents supra-communaux qui « guident » l'élaboration 13

Le SCoT de la région grenobloise, document-cadre pour l'élaboration des PLU 13

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan 19

Les autres structures de coopération intercommunale 20

II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET THEMATIQUE 21

1. Situation démographique 21

Une croissance démographique continue depuis les années 80 21

Une réduction constante de la taille des ménages 22

2. Habitat et logements 23

Un parc de logements relativement récent 23
Une commune essentiellement résidentielle 25
Un parc résidentiel relativement récent 26
Un parc social en constante progression 27
Le lien Habitat et Démographie : les perspectives démographiques 28
3. Equipements et services 30
La mairie et les services généraux 30
Enfance et petite enfance 30
Equipements sportifs et socio culturels 32
4. Equipements en matière de réseaux numériques 35
Mise en perspective sur le numérique 35
La couverture numérique sur la commune 35
5. Développement économique et commercial 36
5.1 Emplois et activités économiques 36
5.2 Activités commerciales 54
6. Transports et déplacements 58
III. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE 68
III. 1. Evolution de l'urbanisation : consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis la dernière révision du PLU 68
Evolution historique et morphologie urbaine 68
Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis 2005 sur le territoire de Montbonnot-Saint-Martin 74
III. 2. Bilan des capacités du PLU de 2005 et perspectives 2028 77
Les capacités d'urbanisation du PLU en vigueur 77

Du bilan des capacités et de l'analyse de la consommation d'espace vers les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans le PADD 78
III. 3. Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis 79
IV. SYNTHESE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC : DES ENJEUX IDENTIFIES AU PADD 81
V. ANNEXES 83

PREAMBULE

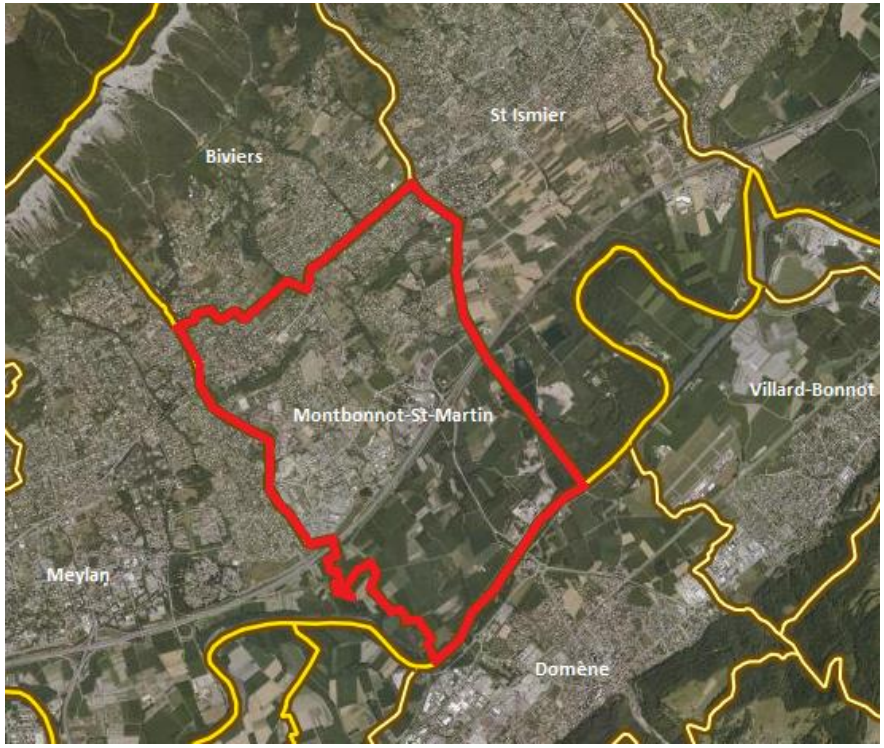
1. Situation de la commune

Montbonnot-Saint-Martin, commune de la vallée du Grésivaudan

La vallée du Grésivaudan est insérée entre deux massifs montagneux, le massif de la Chartreuse à l'ouest et la chaîne de Belledonne à l'est, et s'étire de la sortie est de l'agglomération grenobloise jusqu'à la frontière avec la Savoie. Elle s'impose par le caractère monumental des falaises, pics et aiguilles qui longent la vallée sur plus d'une trentaine de kilomètres, composant un paysage particulier mêlant agriculture, murailles, sommets dentelés, massifs forestiers et forêt alluviale. Traversée par l'Isère, qui serpente à travers la plaine alluviale et sépare les deux massifs, la vallée possède une topographie en gradins qui s'élèvent rapidement jusqu'au plateau (plateau des Petites Roches) et balcon (balcon de Belledonne).

Montbonnot-Saint-Martin est située dans la vallée du Grésivaudan en rive droite de l'Isère à 10 km de Grenoble. Son territoire de 650 hectares s'appuie sur les flancs de Chartreuse, dont – exception pour les communes de la vallée – elle n'atteint pas la crête. C'est la commune de Biviers qui la surmonte au nord et occupe les parties les plus pentues. A l'ouest, le torrent du Gamond constitue une limite naturelle avec Meylan, à l'est le torrent de Corbonne marque le passage vers la commune de Saint-Ismier, l'Isère marquant la limite sud.

La structuration du territoire, au gré des périodes d'urbanisation, est aujourd'hui marquée par une ligne de rupture forte, l'autoroute A41, qui scinde la commune entre secteurs urbanisés disposant de massifs boisés et espaces verts faisant office de corridors écologiques au nord et espaces agricoles et naturels au sud, sur la plaine de l'Isère.



Source : IGN Géoportail



Vue sur Montbonnot-Saint-Martin depuis la voie en S

Montbonnot-Saint-Martin, commune du Grésivaudan à l'interface avec la Métropole grenobloise

La commune de Montbonnot-Saint-Martin occupe une place stratégique, à l'articulation entre le Grésivaudan, communauté de communes dont elle est membre, et Grenoble-Alpes-Métropole. Ainsi la zone d'activités économiques d'Inovallée, s'étendant à la fois sur la commune de Meylan dans la Métropole et sur Montbonnot-Saint-Martin, est le symbole de cette situation d'interface.

Le territoire est ainsi à l'interconnexion de diverses influences, que ce soit pour les déplacements liés au travail, pour les loisirs, pour les réseaux de transports en communs, etc.

Des projets structurants sont en réflexion en lien avec cette situation d'interface stratégique, leurs incidences seront à prendre en compte dans les modes d'urbanisation et d'organisation du territoire dans les années à venir : réorganisation de la plateforme multimodale du Pré de l'Eau, amélioration des interconnexions entre les réseaux de transports…

Montbonnot-Saint-Martin, une commune en partie contrainte par les risques naturels

La situation territoriale actuelle, avec une « rupture » physique matérialisée par l'autoroute, entre une partie urbanisée en amont et une partie agricole et naturelle au sud, est fortement liée à la présence de risques naturels. La totalité de la plaine de l'Isère est ainsi inconstructible en raison de risques d'inondation liés à l'Isère. De nombreux travaux liés aux digues de l'Isère et à la mise en sécurité de la vallée de l'Isère ont été effectués ces dernières années. La plaine de l'Isère a désormais un statut de « champ d'inondation contrôlée ». Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Isère Amont (PPRI), qui s'applique sur la commune, rend inconstructible la partie Sud de la commune, et impose des prescriptions particulières sur une partie des secteurs urbanisés de Montbonnot-Saint-Martin.

La présence de torrents et la situation en coteaux viennent également contraindre l'urbanisation, plus à la marge, sur la partie amont et urbanisée de la commune. Un Plan d'Exposition aux Risques (PER) induit ainsi un certain nombre de prescriptions pour l'urbanisation pour la partie amont de la commune.

Montbonnot-Saint-Martin, une commune attractive par la qualité de son cadre de vie

La situation en coteaux, la structuration paysagère et l'organisation urbaine de la commune, qui reste à « échelle humaine », la qualité de l'offre en services et équipements et la proximité immédiate de l'agglomération grenobloise et des espaces de loisirs de plein air (Bois français, Parc de Chartreuse, Stations de ski de Belledonne…) font de Montbonnot-Saint-Martin une commune attractive. Ce caractère « vert » et la présence d'espaces d'intérêt paysager ou écologique au cœur du tissu urbanisé seront à préserver pour les faire perdurer dans le temps.

Le pendant de cette situation tient en la rareté du foncier et son coût élevé. Pour permettre à tout un chacun de profiter de ce cadre de vie qualitatif, il est nécessaire à la fois de modifier les modes d'urbanisation (des constructions moins consommatrices en foncier, des terrains plus adaptés aux capacités financières des ménages) et le type de produits présent sur le territoire (logements de taille plus modérée, avec des coûts également mieux adaptés aux besoins et aux capacités des ménages).









2. La révision du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur, approuvé en 2005

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2005. Au gré des besoins d'adaptations, pour des projets divers, ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- 4 modifications approuvées les 13 novembre 2007, 24 mai 2011, 24 septembre 2013 et 15 septembre 2015 ;
- 1 révision simplifiée approuvée le 6 juillet 2010 ;
- 2 mises en compatibilité en lien avec des projets d'intérêts généraux approuvées les 23 juin 2009 et 18 juin 2013
- 2 procédures de déclaration de projet ayant pour conséquence la mise en compatibilité du PLU (l'extension du site de matériaux de la carrière, et l'aménagement du secteur de la Noyeraie), approuvées en dates du 9 juillet 2013 et 17 décembre 2013.

Après plusieurs années de mise en œuvre du PLU en vigueur, **l'évolution du contexte législatif, mais aussi intercommunal et supra communal, conduit la commune à prendre en compte ces nouveautés dans son document d'urbanisme.**

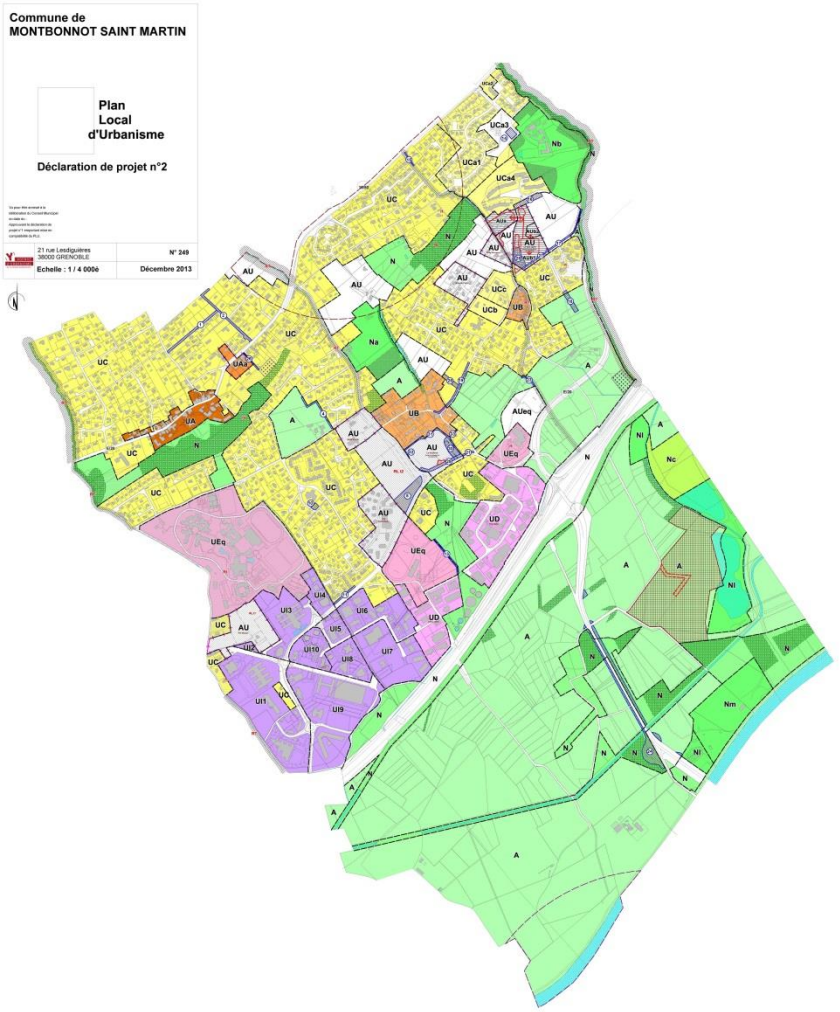
En effet, depuis l'entrée en vigueur du PLU, **le cadre législatif a été rénové et impacte profondément les documents d'urbanisme locaux tant sur la forme que sur leur contenu** : lois Grenelle 1 et 2, réforme des collectivités territoriales, réforme de la fiscalité de l'urbanisme, démarche pour un urbanisme de projet, loi ALUR, et enfin réforme du Code de l'urbanisme.

Au niveau plus local, de nouveaux documents supra communaux fixent un cap dans les politiques d'aménagement :

→ le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région urbaine Grenobloise (approbation le 21 décembre 2012),

→ le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes le Grésivaudan (PLH 2013-2018), mais aussi d'autres documents de niveau intercommunal soit en vigueur comme le plan climat énergie territorial (PCET), soit en cours d'élaboration comme le plan de déplacements urbains (PDU)

La révision du PLU a été lancée par délibération du conseil municipal du 27 mai 2014.



Zonage du PLU de 2005 + procédures successives (règlement graphique 2013)

La commune a ainsi fait le choix de lancer la révision du PLU afin de se mettre en compatibilité avec l'ensemble de ces documents, d'intégrer les dispositions législatives issues des lois Alur et Grenelle, et d'intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues du Décret du 29 décembre 2015.

Les objectifs de la révision du PLU

La commune a ainsi mené dès la mise en révision du PLU en mai 2014 une phase d'études préalables, sous la forme **d'un bilan des actions menées depuis 2005 et des orientations inscrites au PADD de 2005**. Ces études préalables ont fait l'objet d'une première phase de concertation, sous la forme d'une réunion publique et d'une exposition. Les inquiétudes des habitants ont alors concerné :

- Le rythme de construction pour les années à venir,
- La maitrise de l'urbanisation avec la suppression des COS par la loi Alur
- La question des transports et déplacements avec la perspective d'accueillir un jour un transport en site propre (projet très long terme) et celle du réaménagement du pôle multimodal du Pré de l'Eau,
- Des demandes d'ouverture à l'urbanisation de terrains sont aussi arrivées en mairie.

La révision du PLU a été motivée par le besoin de traduire ces nouvelles dispositions nationales et locales dans le document d'urbanisme de la commune. L'intégration notamment des dispositions de la loi Grenelle 2 dans le PLU doit intervenir avant le 1er janvier 2017.

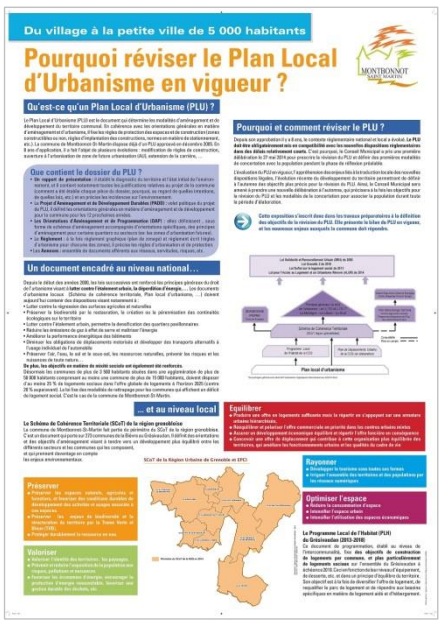
Cette phase de réflexions préalables a permis **d'affiner les objectifs** que la commune souhaitait assigner à la révision du PLU, ces derniers ayant été définis dans **une seconde délibération en date du 16 septembre 2014** :

- Valoriser le « capital nature » de Montbonnot-Saint-Martin à travers la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers, et des éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue ;
- Concilier les enjeux agricoles, environnementaux, et les pratiques de loisirs dans la plaine de l'Isère ;
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel de la commune ;
- Définir le rythme de production de logements, ceci en compatibilité avec les documents supra communaux en vigueur, et permettant de répondre aux objectifs de production en matière de logement locatif social fixés par la loi ;
- Compléter le maillage piétons-cycles du territoire communal ;
- Encadrer l'aménagement des opérations nouvelles notamment pour assurer une mixité des types de logements à construire, pour prendre en compte le tissu bâti environnant, pour créer de nouveaux d'espaces verts et pour les connecter au réseau des cheminements piétons et cycles existant :

➥ Finaliser l'aménagement du « second centre de vie » organisé autour de la place Robert Schuman et du nouveau pôle d'équipements publics du Prieuré,

➥ Aménager la « porte d'entrée » Sud de la commune au niveau du Pré de l'Eau : aménagement du site de Secrétan en espace économique et commercial en lien avec l'aménagement du pôle multimodal en coopération avec le Grésivaudan, …,

➥ Travailler les règles permettant une évolution maitrisée du tissu bâti existant.



Panneaux de l'exposition de clôture de la phase préalable - 2014

3. Le zonage et les capacités d'urbanisation du PLU en vigueur

Zones U >> UA / UB / UC / UCa / UCb / UCc / UD / UI / Ueq

Près de 272 ha sont classés en U, soit 41% du territoire communal. Elles englobent les parties à vocation d'habitat, les secteurs d'équipements publics (ASPTT, EPA, Pré de l'Eau) et les zones d'activités de la commune.

Zones AU >> AU / AUeq

La zone AUeq est aujourd'hui urbanisée, elle correspond au site de la Maison du Rugby au Pré de l'Eau.

Parmi les zones AU à vocation d'habitat, 7 d'entre elles sont déjà parties à l'urbanisation : soit les secteurs de Pré Mayen, de la place R. Schuman, du pôle d'équipements du Prieuré et de la Maison des Arts, de la Noyeraie, du Rocher de Vallorin, de Prés Nouveaux partie Est, et de Bas Jayet (début de la réalisation de l'opération sur 2016).

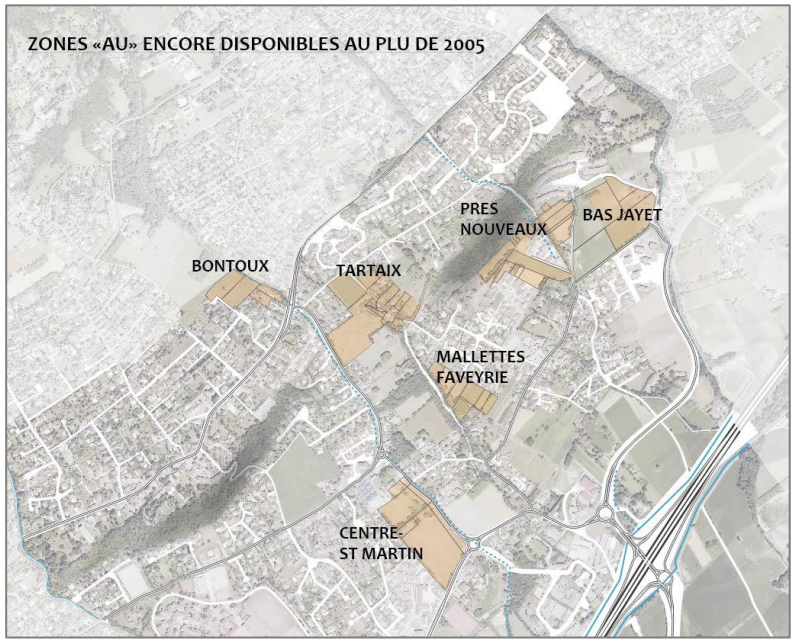
6 autres zones à urbaniser restent inoccupées : le secteur de Bontoux au Nord de la commune, le secteur du Tartaix en haut du chemin du même nom, un secteur sur Prés Nouveaux, un secteur sur Bas Jayet en partie Est, un secteur sur les Mallettes-Faveyrie et le secteur Centre-St-Martin le long de la route de la Doux. **Ces dernières représentent un potentiel constructible sur du foncier nouveau** (hors densification des zones U) **de près de 20 ha à elles seules**.

Les zones AU du PLU de 2005 (AU + AUeq) représentent près de 45 ha, soit 7% environ du territoire communal.

Zones A / N >> A / N / Na / Nb / Nc / Nl / Nm

Les zones naturelles et agricoles représentent plus de 50% du territoire, liées à la fois à la place importante de la plaine de l'Isère, la partie du territoire en aval de l'autoroute restant à vocation naturelle et/ou agricole, et aux poches résiduelles sur la partie amont, plus urbanisée. Sur cette partie nord du territoire ce sont soit des « poches » agricoles exploitées résiduelles dans le tissu urbanisé, soit des poches agricoles ou naturelles liées aux coteaux et ripisylves boisés et au grand « corridor » vert qui traverse la commune du Nord au Sud à l'Est de la Doux.

La zone naturelle est par ailleurs ponctuée de plusieurs sous-secteurs dits « constructibles », qui laissent des possibilités de construction, que la législation encadre désormais plus strictement en zone naturelle. La révision du PLU est l'occasion de se questionner sur ces zones.



La présence de surfaces à urbaniser sur le territoire communal doit conduire les élus à **interroger la pertinence de chacune des zones concernées** au regard de leur desserte en réseaux, de leur accessibilité, de leur sensibilité paysagère et/ou écologique, de leur localisation au regard des commerces et services ou des transports en commun, etc.

Le diagnostic du PLU va permettre cette mise en perspective des différentes zones AU entre elles pour un nécessaire arbitrage, la commune ne pouvant inscrire « urbanisables » au projet de PLU **que les surfaces dont elle a réellement besoin pour assurer son développement les 10 à 12 prochaines années** (évolutions législatives et prescriptions du SCoT).

Il s'agit en outre depuis la loi Grenelle 2 et au vu de l'évolution des prix fonciers à des niveaux importants sur le Grésivaudan, de tendre désormais **vers un tissu plus compact et plus fonctionnel, dans la poursuite de ce qui s'est engagé sur la commune ces 10 dernières années,** avec des règles dans le PLU qui vont permettre **une légère densification des tissus**, notamment pour permettre et encadrer le phénomène de divisions parcellaires mais surtout **pour limiter la consommation d'espace.**

I. LE CADRE REGLEMENTAIRE ET SUPRA COMMUNAL

Un certain nombre de lois nationales et de documents supra communaux s'imposent au PLU, document d'urbanisme communal : il existe donc une obligation de compatibilité du PLU avec ces documents et ce cadre règlementaire.

1. L'encadrement législatif pour l'élaboration du PLU

La Loi ENE, dite « Grenelle 2 »

La loi portant "Engagement National pour l'Environnement" (ENE) dite Grenelle 2, promulguée le 12 juillet 2010, correspond à la mise en application d'une partie des engagements du Grenelle de l'Environnement. Concernant les documents locaux d'urbanisme, cette loi a opéré une réforme des procédures d'élaboration et de modification ou révision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) pour une **meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les processus de planification territoriale.**

La loi ENE a entraîné la modification de plusieurs articles du Code de l'Urbanisme fondateurs en matière de conduite du PLU et de son contenu, venant enrichir les principes fondamentaux à respecter par la prise en compte d'objectifs environnementaux conséquents (nouveaux thèmes : réduction des gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, préservation de la biodiversité et des écosystèmes, attention portée aux continuités écologiques, etc.) par rapport aux textes issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Dans les faits l'application de la loi ENE – Grenelle 2 ne modifie pas la composition générale du dossier de PLU mais elle apporte des éléments nouveaux (orientations, outils, objectifs) ajoutés au contenu des différentes pièces du dossier, éléments ayant entraîné la refonte d'un certain nombre d'articles du Code de l'Urbanisme.

La Loi « Alur » (pour un Accès au Logement et Urbanisme Rénové)

La loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « Alur », est entrée en vigueur le 27 mars 2014, du moins pour certaines de ses dispositions. Elle vient préciser plusieurs principes, notamment en matière de renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec des incidences sur les PLU :

→ **Des ajouts au contenu des PLU** pour assurer **une réelle analyse de la consommation d'espace et des capacités des espaces déjà bâtis** en matière de densification et renouvellement urbain ;

→ **Des mesures particulières concernant l'ouverture à urbanisation des zones à urbaniser créées depuis plus de 9 ans,** visant à favoriser leur reclassement en zones naturelles ;

→ **Une clarification du règlement du PLU** pour mieux atteindre les objectifs de densification et de limitation de la consommation d'espace (ex. suppression des COS et tailles minimales de terrain).

La loi précise également les échéances de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT et les délais pour la caducité du POS.

L'ordonnance du 25 septembre et le décret du 29 décembre 2015 relatifs à la refonte du code de l'urbanisme

La recodification du Code de l'urbanisme était annoncée depuis la loi Grenelle 2 de juillet 2010. La rédaction du Code en vigueur en 2015 était issue d'une codification ancienne (1973), qui avait subi de multiples remaniements au gré des lois et décrets, rendant sa lecture difficile. La refonte du Code avait été réinscrite dans la loi Alur en mars 2014 et a pris effet fin 2015, après une large concertation avec les acteurs de l'urbanisme.

Cette refonte en 2 temps (partie législative par l'ordonnance de septembre 2015 et partie règlementaire en décembre 2015), aboutit pour le cas des PLU à une **clarification des contenus des pièces et à une simplification de l'écriture du règlement écrit** (en lien avec de nouveaux outils de règlementation graphique), **tout en renforçant la place du PADD et des justifications des choix** dans la garantie d'une cohérence globale du dossier de PLU.

Les nouveaux éléments issus des lois successives au regard du PLU approuvé en 2005 : un contenu nettement enrichi et un impératif croissant de justifier les choix retenus pour l'aménagement

Le Rapport de Présentation (L.151-4)

La loi a introduit **une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme**. Le rapport de présentation doit ainsi désormais justifier les objectifs inscrits dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant par le SCoT quand la commune est concernée.

Le rapport de présentation doit **analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il doit exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il doit également désormais **établir un inventaire des capacités de stationnement** de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (L.151-5)

La rédaction antérieure à la loi Grenelle 2 mentionnait « Durable » au singulier pour intégrer le Développement Durable au projet central du PLU. La nouvelle rédaction affiche un Projet d'Aménagement et de Développement Durable**s** qui doit permettre de mieux intégrer des objectifs longs termes pour la commune.

Dans cette perspective, le contenu du PADD a été largement étoffé (il doit traiter de thématiques nouvelles telles que les télécommunications numériques, l'énergie, les loisirs, les paysages, etc.). Il définit désormais « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il définit également les orientations générales en matière d'habitat, de transports et déplacements, de réseaux d'énergie, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, de développement économique et de loisirs.

Enfin il doit désormais fixer **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151-6 et 7)

« Orientations d'Aménagement » avant Grenelle 2, elles deviennent **« Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP).** Un PLU peut désormais comporter plusieurs OAP portant sur l'aménagement de secteurs identifiés au plan de zonage. Les OAP comprennent des dispositions (en cohérence avec le PADD) portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Depuis la loi Alur et l'ordonnance de septembre 2015, le contenu des OAP a été redéfini entièrement, elles peuvent ainsi notamment :

→ Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,** lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

→ **Favoriser la mixité fonctionnelle** (pourcentage d'opérations dédiés à du commerce) ;

→ **Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants** ;

→ **Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager** ;

→ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le Règlement écrit (L.151-8 et suivants)

De nouvelles mesures sont intégrées pour répondre aux exigences introduites par Grenelle 2, puis Alur, et enfin par la recodification du Code de l'urbanisme en septembre 2015 : le règlement ne comporte plus aucun article obligatoire, sa composition est refondue en **3 grands thèmes** (Affectations des sols et destination des constructions / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Equipements, réseaux et emplacements réservés).

Les principaux changements et/ou ajouts qui peuvent intervenir par rapport au PLU en vigueur à Montbonnot-Saint-Martin (qui date de 2005) :

- Plus aucun article n'est obligatoire dans le règlement écrit, son contenu est laissé à la libre appréciation des auteurs du règlement écrit, en lien étroit avec les orientations du PADD (justifications des règles renforcée) ;
- Le PLU peut comporter des secteurs sans règlement écrit : des secteurs encadrés uniquement par un outil OAP, sans transcription dans le règlement de zone ;
- Les surfaces minimales de terrain et les COS sont supprimés dans les PLU (principale mesure en faveur de la densification des tissus existants).

Concernant les règles mobilisables, quelques exemples de modifications ou ajouts :

- ✓ Possibilité de déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées : des règles différenciées selon que la construction est existante ou nouvellement créée ;
- ✓ Possibilité d'imposer des densités minimales de construction à condition d'être sur des secteurs situés à proximité des transports collectifs ;
- ✓ Possibilité d'instaurer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lorsque les conditions de desserte par des transports publics réguliers le permettent ;
- ✓ Possibilité de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'opérations, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces et à l'implantation d'entreprises artisanales ;
- ✓ Possibilité d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;
- ✓ Possibilité de définir des secteurs où les constructions devront respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées (imposition d'une production minimale d'énergie renouvelable désormais possible) ;
- ✓ Lorsqu'il fixe des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, le règlement doit également fixer des obligations minimales pour le stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux ;
- ✓ Restriction de la possibilité de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans les zones agricoles et naturelles (STECAL – zones Ah/Nh) : cette délimitation, « à titre exceptionnel », nécessitera l'avis de la commission départementale de préservations des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- ✓ Etc.

2. Les documents supra-communaux qui « guident » l'élaboration

Le SCoT de la région grenobloise, document-cadre pour l'élaboration des PLU

Le SCoT de la région grenobloise a été approuvé en décembre 2012 et est exécutoire depuis mars 2013. Ce document de prospective pour l'aménagement du territoire à horizon 2030 couvre en 2016 un territoire de 276 communes, représentant près de 758 000 habitants.

C'est un document qui « fixe des règles du jeu » communes sur un territoire donné, afin que les objectifs de développement et d'aménagement durables soient bien au cœur des politiques publiques, et notamment des PLU. A partir de l'approbation du SCoT, les PLU des communes doivent lui être compatible dans les 3 ans.

Un document qui fixe des objectifs à respecter pour l'élaboration des documents communaux

Des objectifs de préservation des ressources et de la biodiversité

- → Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers et favoriser les conditions durables de développement des activités dont ils sont les supports
- → Préserver les enjeux de biodiversité et la structuration du territoire par la Trame Verte et Bleue (TVB)
- → Protéger durablement les ressources en eau potable et prévenir la pollution des milieux
- → Prévenir la dégradation des masses d'eaux par les eaux usées et gérer les eaux pluviales en favorisant la filtration des polluants

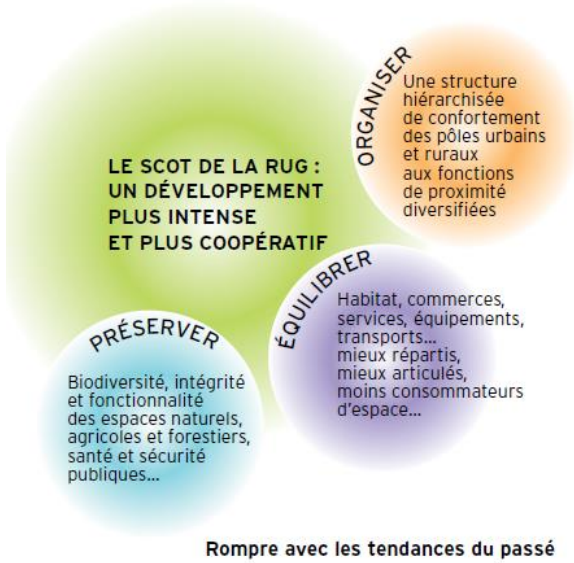
Des objectifs d'amélioration du cadre de vie (environnement, paysage…)

Des objectifs pour équilibrer et polariser le développement des territoires

- → Hiérarchiser l'armature urbaine par type de « pôle » (Montbonnot : pôle d'appui)
- → Des objectifs de construction de logements par nature de pôle
- → Un objectif de production du taux de logement social à l'échelle du PLH
- → Des objectifs par secteurs pour répartir l'offre foncière dans une optique de développement économique équilibré du territoire
- → Rééquilibrer et polariser l'offre commerciale en priorité dans les centres urbains mixtes
- → Réorganiser l'offre de déplacement et la prendre en compte dans l'urbanisation

Des objectifs pour poursuivre la réduction de la consommation d'espace non bâti, lutter contre l'étalement urbain et favoriser une mixité des tissus

- → Des objectifs de localisation pour l'offre nouvelle en logement (les Espaces Préférentiels de Développement) et en économie (ZACOM pour l'offre commerciale, espaces économiques dédiés)
- → Des objectifs de densité pour les zones d'habitat et pour les zones économiques
- → Une offre foncière à maîtriser et dimensionner dans les documents d'urbanisme : le gisement foncier par commune



Les principaux objectifs SCoT à décliner dans le PLU pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin

Les objectifs en matière de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Le SCoT comporte une carte des « Espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver » qui identifie les espaces à préserver. Au regard de cette carte le PLU devra également respecter et traiter de manière significative les limites stratégiques à l'urbanisation inscrites.

Le PLU doit ainsi intégrer **une préservation durable des espaces agricoles qui ne doivent plus être considérés comme des réserves pour l'urbanisation mais comme des espaces protégés et supports d'une activité économique à part entière. Pour ce faire, une adaptation des potentiels d'urbanisation future aux besoins réels de développement et une densification des espaces déjà bâtis seront à travailler dans le cadre du PLU.**

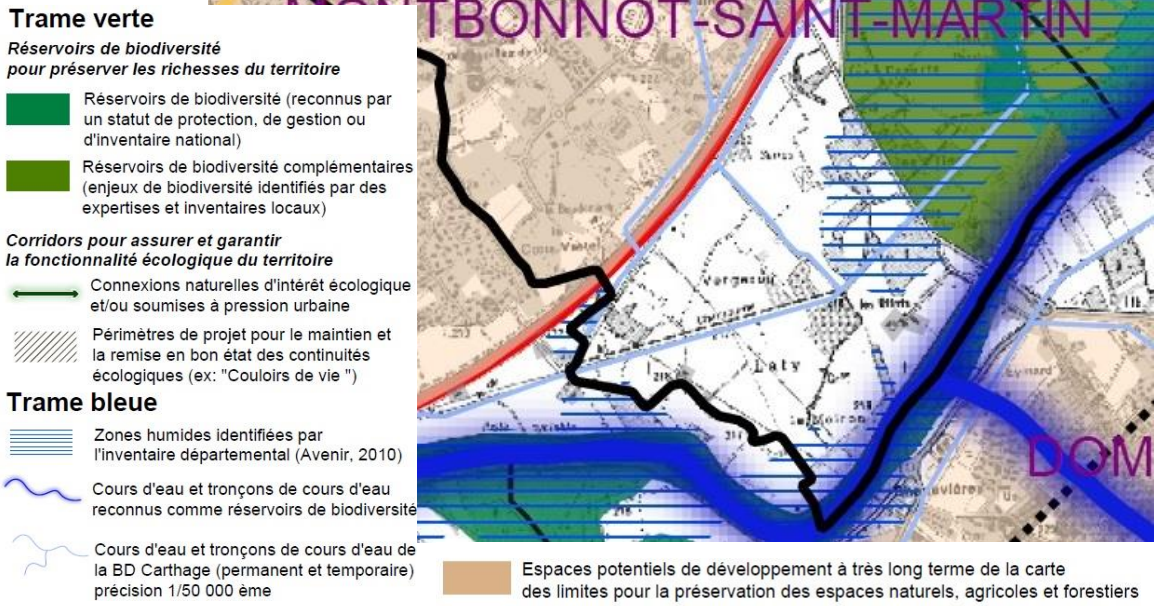
Les objectifs en matière de structuration du territoire par la Trame Verte et Bleue (TVB)

Le SCoT instaure une carte de la Trame Verte et Bleue (TVB) pour le territoire.

Les documents graphiques des PLU précisent et délimitent à l'échelle parcellaire chaque composante de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, etc.) ;

Le règlement protège règlementairement ces espaces et comporte des mesures favorisant la biodiversité dans le tissu urbain (la nature dans la ville).

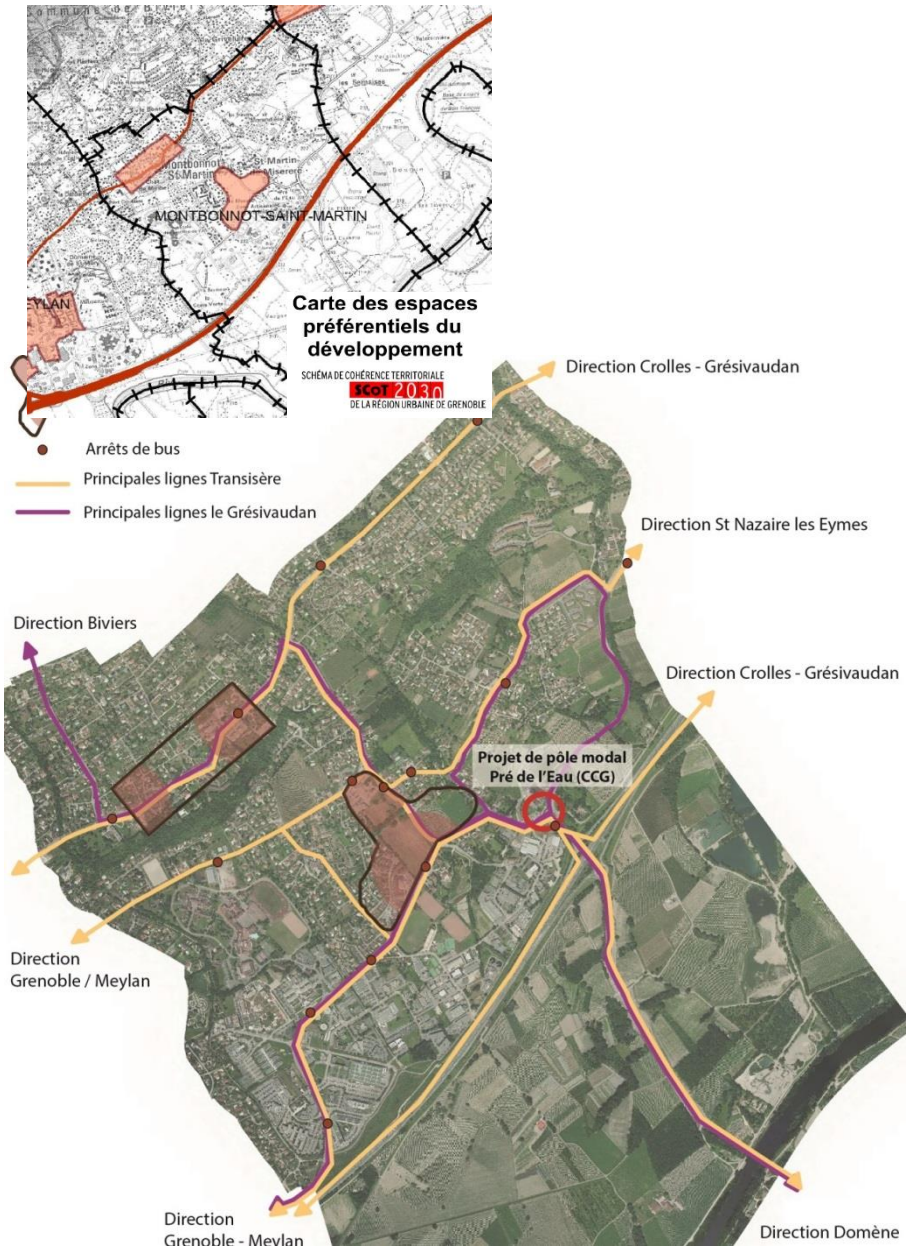
Le PLU devra **identifier et protéger durablement les éléments constitutifs de la trame verte et bleue** et les éléments supports de biodiversité sur le territoire.



Les objectifs en matière de localisation des constructions nouvelles

- → Le SCoT définit des « **Espaces Préférentiels de Développement** » : au moins la moitié de l'offre nouvelle en logements doit être localisée au sein de ces espaces préférentiels de développement à Montbonnot-Saint-Martin,
- → Le SCoT fixe **des objectifs de réduction de la consommation de foncier par type d'habitat** : pour le Grésivaudan 700m² / logt pour l'habitat individuel isolé et 350m² / logt pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif,
- → Le SCoT fixe **des objectifs de diversification des formes d'habitat : pour le Grésivaudan**, passer à une production nouvelle orientée à 40% en habitat individuel et 60% vers les autres formes d'habitat (contre 60-65%/35-40% actuellement),
- → Le SCoT inscrit la commune de Montbonnot-Saint-Martin comme « pôle d'appui » dans le Grésivaudan. Il définit des règles pour dimensionner les espaces à urbaniser, à savoir que **ne sera classé en urbanisable que le foncier nécessaire aux besoins en logements sur la commune à l'échelle du PLU**.
- → Le SCoT fixe comme objectif **d'intensifier les espaces à proximité des arrêts de transports en commun et situés dans les Espaces Préférentiels de Développement (EPD)**
  - ➥ dans un périmètre situé à moins de 200m à vol d'oiseau ou 5 min de marche **autour des arrêts de bus offrant au moins un service toutes les 20 min dans chaque sens en période de pointe,** une **densité minimale de 0,3m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière** est instaurée.
  - ➥ **des règles de densité minimale** (hauteur, emprise…) seront à inscrire au règlement de ces zones pour permettre leur intensification

La commune de Montbonnot-Saint-Martin est « **pôle d'appui** » à l'échelle du Grésivaudan.



Les objectifs en matière de déplacements

→ Le SCoT comporte des orientations relatives au développement des modes actifs (piétons-cycles) dans les déplacements de proximité : **améliorer l'offre en espaces dédiés pour les modes actifs, assurer une perméabilité des tissus urbains et renforcer le maillage local en voies dédiées ; définir des règles relatives à la réalisation de locaux destinés au stationnement** (habitat, enseignement, activités). Le PLU doit ainsi intégrer la thématique des déplacements à celle de l'urbanisation nouvelle et mettre en cohérence aussi la question de la desserte en modes actifs.

Les objectifs en matière d'espaces économiques

Le SCoT comporte des orientations visant une intensification de l'utilisation de ces espaces.

→ Localiser en priorité l'activité économique dans les espaces urbains mixtes ;

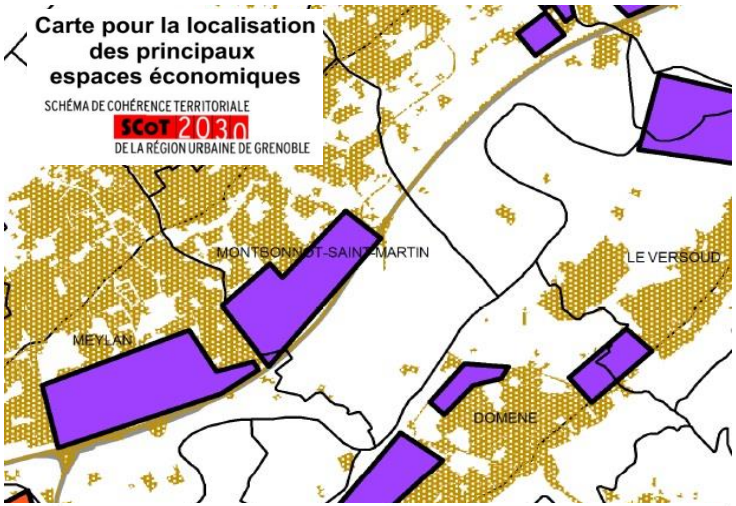
→ Réserver les espaces économiques dédiés aux activités incompatibles avec l'habitat **: cas de la ZIRST de Montbonnot ;**

→ Optimiser l'occupation des espaces stratégiques dédiés à l'économie et délimités par le SCoT au titre du L122-1-5-VIII du Code de l'urbanisme.

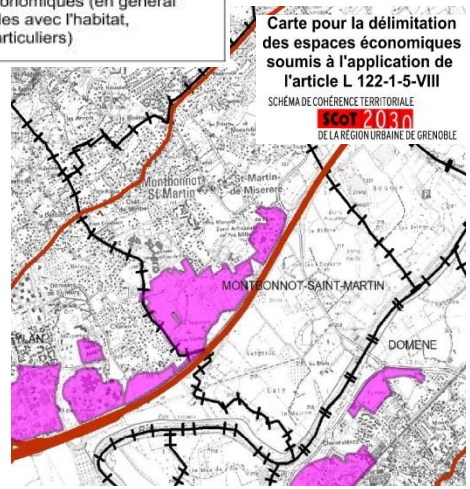
→ Répartir à l'échelle intercommunale l'offre foncière économique :

- ➥ soit 150 ha à répartir à l'échelle du Grésivaudan (début 2016 le Grésivaudan n'a pas encore pris de délibération en ce sens)
- ➥ <u>Ou:</u> le PLU devra dimensionner l'offre d'espaces libres à vocation économique selon la règle de 3ha pour 1000 emplois présents sur la commune si c'est un espace d'enjeu stratégique / 1 ha pour 1000 emploi si c'est un espace d'enjeu local.

Principaux espaces économiques d'enjeu stratégique: *« La cartographie ci-dessous indique une localisation de principe et la typologie des espaces économiques d'enjeu stratégique. Pour mémoire, la délimitation précise et les spécificités de chaque zone résulteront du zonage et des règles établies par les documents d'urbanisme locaux » (extrait DOO / SCoT)*



1	Ensemble des espaces urbains mixtes	Habitat majoritaire + Toutes activités économiques compatibles avec une proximité de l'habitat
2	Espace économique et urbain mixte de centralité	Espaces à dominante économique (ensemble des vocations économiques) + habitat possible (grands projets)
3	Espace économique dédié (généralement à l'extérieur des espaces habités, mais aussi quelquefois à l'intérieur)	Espaces dédiés aux seules activités économiques (en général incompatibles avec l'habitat, sauf cas particuliers)



Les objectifs en matière de commerce

Le SCoT vise à rééquilibrer et polariser l'offre commerciale en priorité dans les centres urbains mixtes.

Il s'agit ainsi :

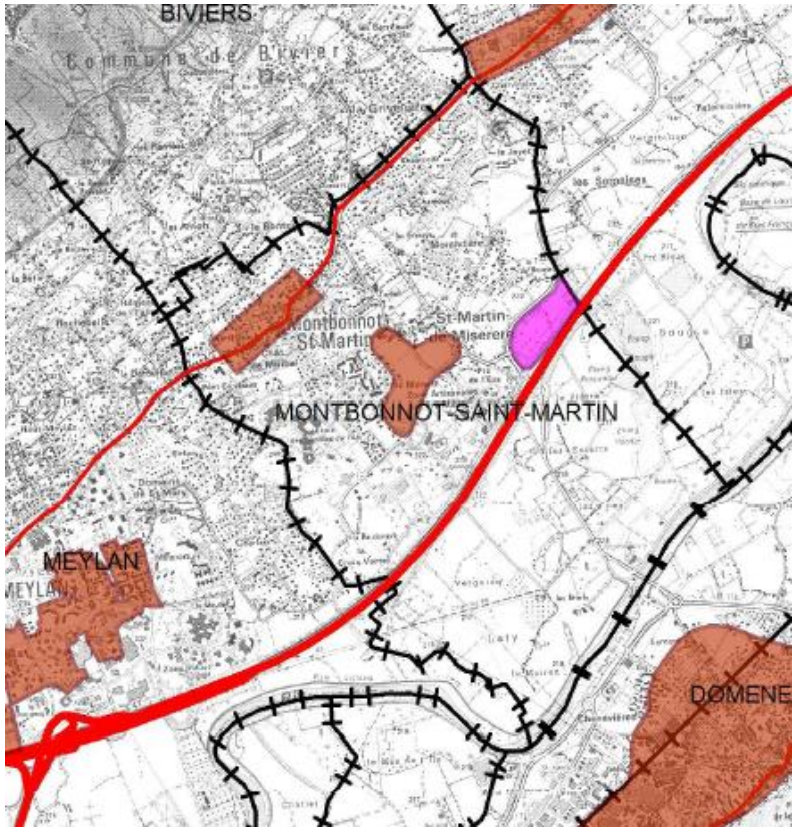
- → **D'organiser l'offre commerciale selon la nature des commerces et des pratiques d'achat** : le SCoT définit ainsi une typologie règlementaire sur laquelle les documents d'urbanisme locaux peuvent s'appuyer pour organiser durablement l'offre sur leur territoire. Les documents d'urbanisme locaux devront par ailleurs assurer une répartition territoriale qui conduise à réduire les longueurs de déplacements nécessaires et à conforter les centres urbains.
- → **De renforcer l'équilibre et la solidarité des territoires** en définissant des périmètres d'influence recherchés, en maitrisant le dimensionnement des commerces, et en définissant des surfaces de vente adaptées aux périmètres d'influence recherchés,

Par ailleurs, le SCoT définit des Zones d'Aménagement Commercial préférentielle (ZACOM), zones prioritaires pour accueillir les commerces.

3 types de ZACOM sont définis :

- ZACOM type 1 : l'ensemble des espaces prioritaires du développement, pouvant accueillir tous types de commerces (et en priorité ceux qui sont compatibles avec la ville),
- ZACOM type 2 : espaces économiques et urbains mixtes de centralité
- ZACOM de type 3 : espaces économiques dédiés, en général extérieurs aux espaces habités et réservés aux commerces les moins compatibles avec l'habitat.

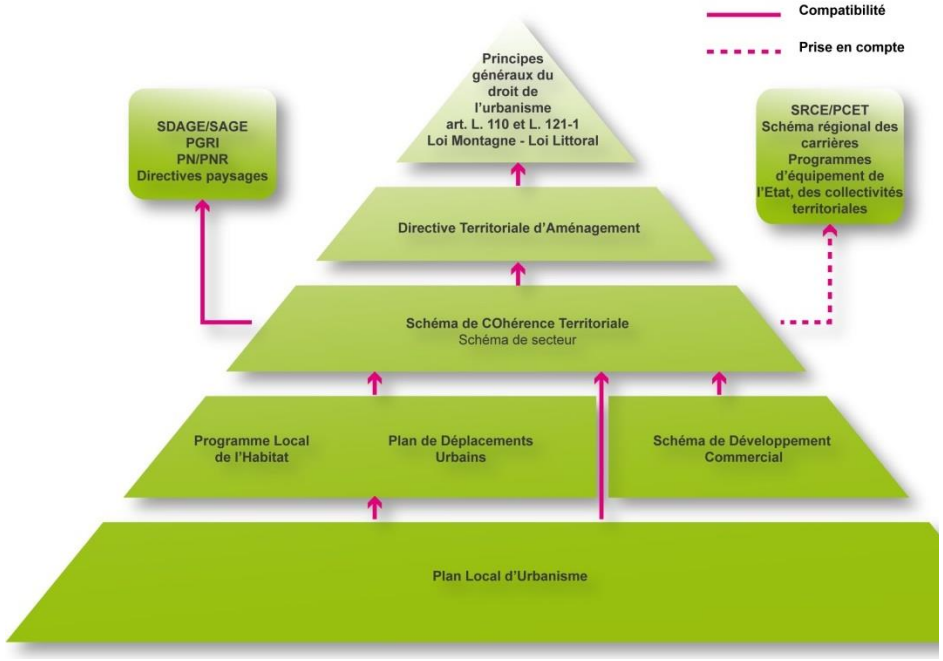
Les **2 polarités commerciales** de la commune que sont le centre-village et la place R. Schuman sont inscrites **en ZACOM de type 1**, espaces préférentiels pour le développement. La **zone de Secrétan** est identifiée comme **ZACOM de type 3,** qui peut accueillir des activités commerciales, plutôt celles les moins compatibles avec l'habitat (de non proximité).



Le SCoT de la région grenobloise : « SCoT intégrateur »

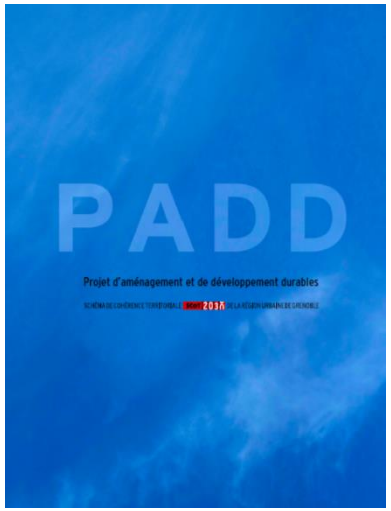
La loi ALUR **simplifie la hiérarchie des normes** en introduisant la notion de **SCoT « intégrateur » : l'idée consiste à conférer au schéma, lorsqu'il existe, une fonction « d'écran », de sorte que disparaissent les risques d'incompatibilité des PLU avec les documents de rang supérieur au SCoT.**

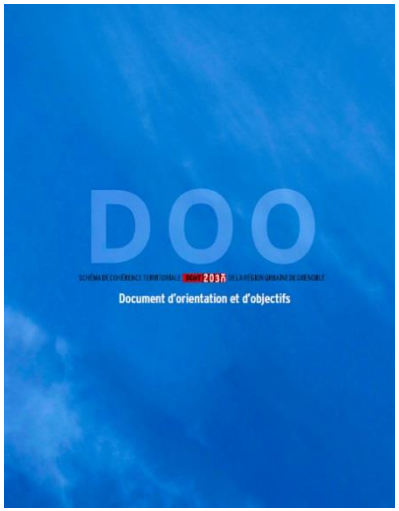
En cas d'absence de SCoT, les PLU doivent toujours être compatibles et prendre en compte les documents d'ordre supérieur.



La hiérarchie des normes après les lois Grenelle et ALUR (source : AURG, 2014)

**Les principes généraux du droit de l'urbanisme s'appliquent directement aux SCoT et aux PLU.*





Les documents du SCoT approuvé en décembre 2012
http://scot-region-grenoble.org/les-documents-du-scot/

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grésivaudan

Le PLH est le document de programmation en matière de politique intercommunale de l'habitat. C'est un document d'observation, de définition et de programmation des actions **en matière de production de logements à l'échelle du territoire** et des investissements en la matière.

Le PLH 2013-2018 est élaboré par la communauté de communes du Grésivaudan. Le document a été approuvé par le Conseil de Communauté le 18 février 2013.

Sur la base d'un diagnostic avancé sur les besoins en développement de logement sur le territoire de la CCG, le PLH définit 3 grandes orientations répondant à ces enjeux :

- Maîtriser le développement urbain : en luttant contre l'étalement urbain pour préserver les espaces naturels et agricoles et en n'augmentant pas le rythme de développement des constructions nouvelles dans le Grésivaudan.
- Maintenir un équilibre entre les différentes parties du territoire : en produisant plus de logements dans les territoires les plus urbains sans empêcher le développement des plus petites communes et en développant une offre locative sociale diversifiée (publique et privée).
- Développer une offre de logements permettant d'accueillir et de maintenir une population diversifiée : en diversifiant les produits logements et par un rééquilibrage pour permettre à tous les ménages de réaliser leur parcours résidentiel (locatif, accession, petites typologies…) et en anticipant le vieillissement de la population.

Le PLH s'inscrit dans le volet Logement de l'Agenda 21 de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan. Cet Agenda 21 est un outil de la mise en œuvre de la politique de Développement Durable.

Pour définir les objectifs de logements pour chaque commune, le territoire est d'abord découpé en 3 entités : soit 3 territoires réunissant des communes aux caractéristiques similaires en matière de positionnement urbain, de démographie, d'économie, de niveau d'équipements et de services. Tous les territoires participent à l'effort de production mais les plus « urbains », qui ont un niveau d'accessibilité aux transports en commun et d'équipements élevé, doivent accueillir une part plus importante de la production

Le PLH 2013-2018 décline les objectifs SCoT pour chaque commune.

Il fixe pour Montbonnot-Saint-Martin un objectif de production **de 462 logements pour la période 2013-2018** (soit un rythme de **77 logements par an environ).**

Le PLH inscrit également pour la commune un objectif de production de **108 logements sociaux pour 2013-2018** (en moyenne 18 logements sociaux par an sur les 77 logements neufs programmés annuellement) d'ici 2018.



Les autres structures de coopération intercommunale

La commune est également présente au sein de 13 syndicats intercommunaux à vocation unique ou multiple et à 4 syndicats mixtes (associant communes, Conseil général et/ou région).

Ces syndicats jouent un rôle important au niveau local, de la commune, du canton ou plus largement de la communauté de communes.

Ils permettent de réaliser des études et des investissements et d'assurer la gestion d'équipements et de services.

- ✓ Le SIZOV (Syndicat intercommunal de la zone verte)
- ✓ Le S.I.T.S.E (Syndicat Intercommunal des Torrents du St Eynard)
- ✓ Le S.A.B.F (Syndicat d'Aménagement du Bois Français)
- ✓ Le S.I.E.S.T (Syndicat Intercommunal des établissements d'Enseignements Secondaires et Techniques)
- ✓ Le S.I.E.D (Syndicat Intercommunal des Eaux de la Dhuy)
- ✓ La M.I.E. (Maison des Initiatives et de l'Emploi)
- ✓ SE38 (Syndicat Energies 38)
- ✓ SIMPA (Syndicat Intercommunal de la Maison des Personnes Agées)
- ✓ Isère Drac Romanche
- ✓ La Mission locale du Grésivaudan

II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET THEMATIQUE

1. Situation démographique

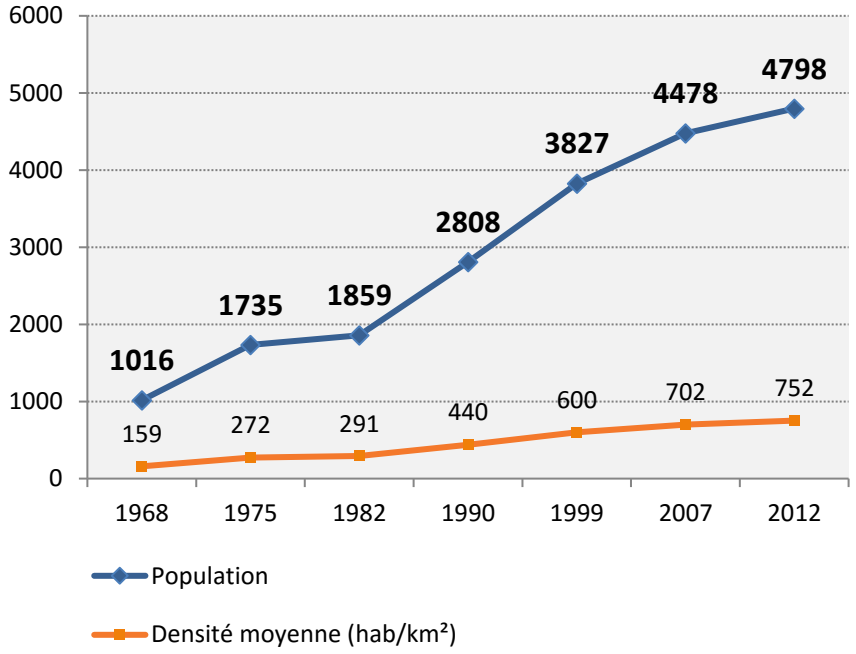
Une croissance démographique continue depuis les années 80

L'INSEE établit la population de la commune de Montbonnot-Saint-Martin en 2012 à **4798 habitants**. Ce qui correspond à une légère hausse (+20 habitants entre 2007 et 2012), dans la continuité de la constante progression de la population depuis les années 1980.

La croissance démographique depuis 1982 est restée **plutôt régulière**, avec un léger ralentissement depuis les années 2000. En effet, les taux d'évolution annuels entre périodes intercensitaires passent de +5.3% sur 1975-1982 à +1.16% seulement au global pour la période 2007-2012.

Ce rythme ralenti peut s'expliquer par l'attente de la mise sur le marché des logements récents, produits sur le PLU de 2005.

A titre comparatif, le territoire du Grésivaudan voit également son rythme de croissance ralentir à 0,56 %/an entre 2006 et 2012. Soit une croissance démographique qui reste nettement supérieure à celle du Grésivaudan.



Sources : Insee, RP 1968 à 1990 dénombrements - RP 2007 et 2012 exploitations principales

Taux de variation annuel	1968 - 1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
De la population	7,94%	0,99%	5,29%	3,50%	2,27%	1,16%
Des ménages	9,23%	1,99%	5,64%	4,17%	3,24%	1,76%

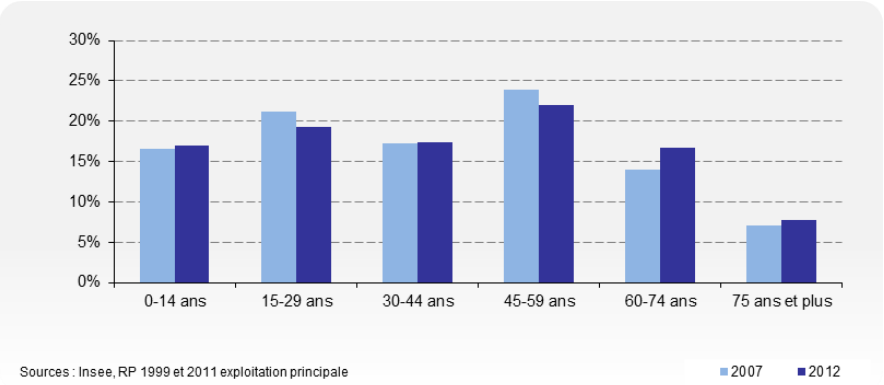
Sources : Insee, RP 1968 à 1990 dénombrements - RP 2007 et 2012 exploitations principales

Une **croissance démographique ralentie, à mettre en relation avec le rythme de construction qui a pourtant été soutenu** sur la dernière période intercensitaire 2007-2012.

L'essentiel de la croissance démographique reste basé sur **les apports migratoires**, le solde naturel ayant subi une baisse sur 2007-2012.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	8,0%	1,0%	5,3%	3,5%	2,0%	1,4%
- due au solde naturel en %	0,5%	0,1%	0,1%	0,4%	0,6%	0,3%
- due au solde apparent des entrées sorties en %	7,5%	0,9%	5,1%	3,1%	1,4%	1,0%
Taux de natalité en ‰	13,8 ‰	8,9 ‰	8,1 ‰	9,5 ‰	11,2 ‰	8,9 ‰
Taux de mortalité en ‰	9,3 ‰	7,6 ‰	6,8 ‰	6,0 ‰	5,4 ‰	5,4 ‰

Sources : Insee, RP 1968 à 1990 dénombrement - RP 2007 et 2012 exploitation principale - Etat Civil



La population reste familiale, avec une bonne représentation de la tranche 45-59 ans, une tendance identique à celle observée à l'échelle du Grésivaudan. On observe cependant une tendance au vieillissement de la population avec une nette augmentation des 60-74 ans contre une diminution des 45-59 ans et des 15-29 ans.

	2007		2012	
	Nb	%	Nb	%
Couple avec enfant (s)	577	45%	619	44%
Familles monoparentales	115	9%	129	9%
Hommes seuls avec enfant (s)	20	2%	29	2%
Femmes seules avec enfant (s)	96	7%	100	7%
Couple sans enfant	601	46%	659	47%
Ensemble	**1 294**	**100%**	**1 407**	**100%**

Sources : Insee, RP 2007 et RP 2012 exploitations complémentaires

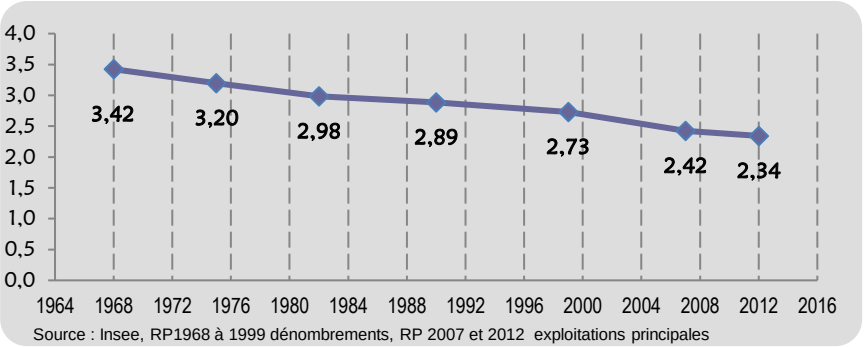
La majorité des ménages sont des couples avec ou sans enfants (44% et 47% de la population), ce qui vient **confirmer le profil « familial » de la population de Montbonnot-Saint-Martin.**

Une réduction constante de la taille des ménages

Cette évolution s'inscrit dans des phénomènes démographiques qui s'opèrent sur l'ensemble du territoire national. La taille des ménages diminue **du fait de la décohabitation des ménages et du vieillissement de la population**. A titre comparatif, la taille moyenne des ménages dans le Grésivaudan est de 2,5 personnes par ménage en 2012.

Pour Montbonnot-Saint-Martin la tendance observée indique qu'il y a en 2012 parmi les augmentations les plus significatives :

- une augmentation significative du nombre de ménages d'une seule personne (+4.1%)
- une augmentation du nombre de familles monoparentales (+ 2.3%)



Sources : Insee, RP 2007 et RP 2012 exploitations complémentaires

	2012		Evolution 2007-2012	
	Nb	%	Nbre	% annuel
Ménages d'une personne	**515**	**27%**	**93**	**4,1%**
- hommes seuls	201	10%	21	**2,3%**
- femmes seules	314	16%	72	**5,3%**
Autres ménages sans famille	**24**	**1%**	**-8**	**-5,4%**
Ménages avec famille (s)	**1 393**	**72%**	**107**	**1,6%**
dont la famille principale est :				
- un couple sans enfant	644	33%	51	**1,7%**
- un couple avec enfant (s)	619	32%	42	**1,4%**
- une famille monoparentale	129	7%	14	**2,3%**
Ensemble	**1 932**	**100%**	**192**	**2,1%**

La prédominance des petits ménages sur la commune induit **des besoins spécifiques en matière de logement (besoin de petits logements) ou éventuellement une sous-occupation de grands logements** dans la configuration actuelle du parc (voir paragraphe suivant).

Synthèse des besoins et constats en termes de croissance démographique et perspectives démographiques pour le PLU

- Un ralentissement de la croissance de la population depuis les années 2000
- Une diminution constante de la taille des ménages
- Une population qui reste « familiale »

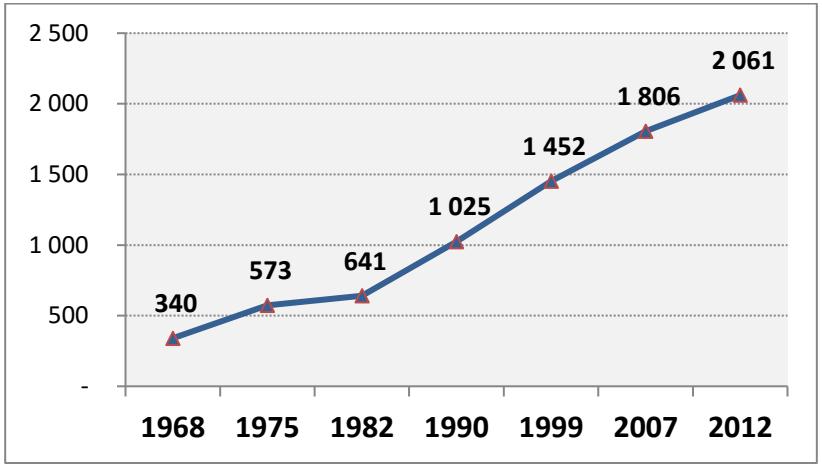
ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Etablir les perspectives démographiques en lien avec l'évolution du parc de logements**
- ↘ **Mettre en adéquation le parc de logements avec les besoins des ménages et l'évolution de leur structure**

2. Habitat et logements

Un parc de logements relativement récent

La commune de Montbonnot-Saint-Martin compte **2061 logements** en 2012. Dont 1931 résidences principales pour 15 résidences secondaires ou logements occasionnels et 115 logements vacants.



Evolution du parc de logements 1968-2012
Sources : Insee, RP 1968 à 1990 dénombrements, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales

Taux de variation annuel	Du nombre total de logements
1968 - 1975	7,94%
1975-1982	0,99%
1982-1990	5,29%
1990-1999	3,50%
1999-2007	2,27%
2007-2012	1,16%

Il apparait que la construction de logements neufs a été constante depuis les années 80, avec un fort essor sur 1982-1990 (+ 5.3%) puis un rythme soutenu qui montre un ralentissement sur la dernière période intercensitaire (2007-2012). Ces chiffres devraient évoluer au prochain recensement car dans la réalité la période 2010-2015 est une période où l'effort de construction est important.

Zoom sur … | La production récente de logements sur la commune *(base de données des permis)*

L'analyse de la base des permis de construire de la commune entre 2006 et aujourd'hui (*analyse menée dans le cadre du bilan de la consommation d'espace – voir paraphe « III. Analyse de la consommation d'espace » en fin de diagnostic territorial*) montre que de 2006 à 2016, avec les dernières livraisons d'opérations en cours (Noyeraie, La Mésangeraie,…) ce sont **près de 785 nouveaux logements qui auront été construits**.

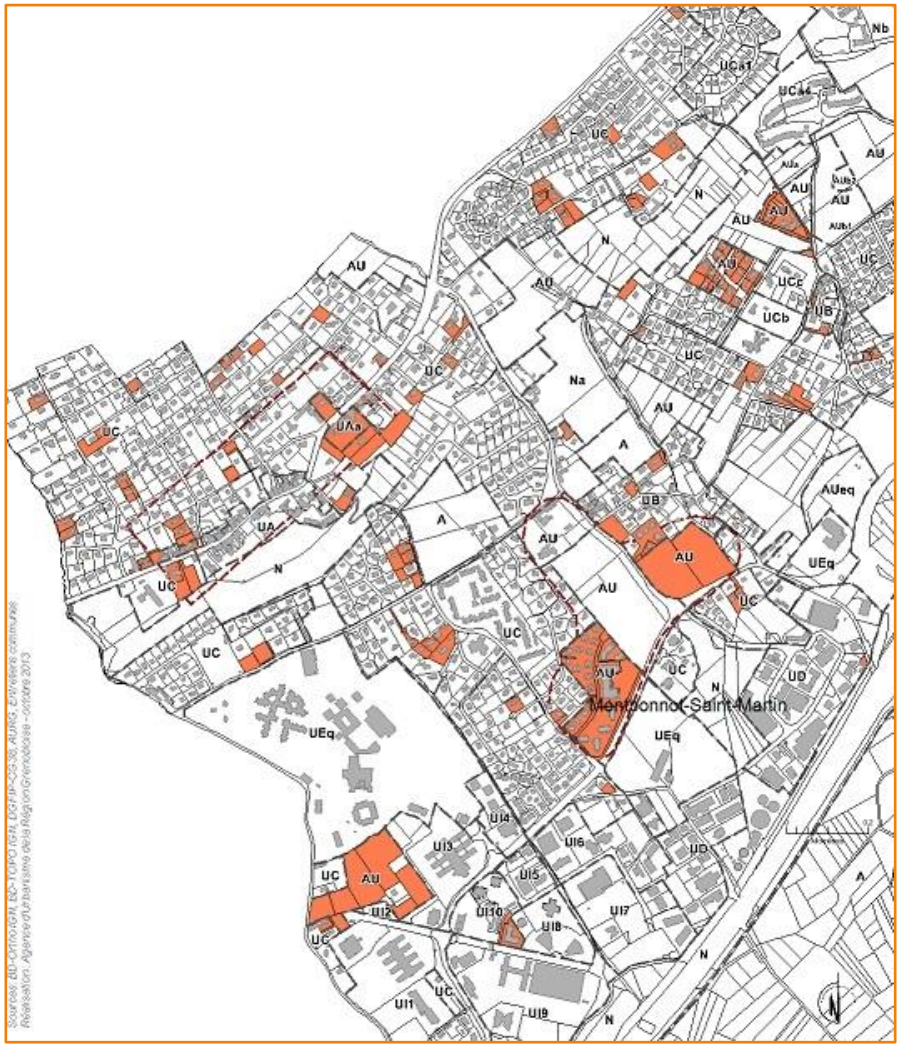
Soit un rythme de plus de 70 logements / an, ce que le PLH autorisait car en parallèle ce sont près de 160 logements sociaux qui ont pu être réalisés (20% de la production).








Où ont été construits les logements nouveaux depuis 2005 ?



Localisation des logements nouveaux depuis 2005 sur la base des données PC de la commune
Carte établie dans le cadre des études préalables à la définition des objectifs de la révision du PLU – printemps 2014 (estimation des logements réalisés pour 2015 et 2016)

Une commune essentiellement résidentielle

Le parc est composé d'une grande part d'habitat individuel mais la production **tend de plus en plus vers de nouvelles formes d'habitat** qui sont venues rééquilibrer la donne sur les dernières périodes intercensitaires. La mise en œuvre du PLU de 2005 et l'ouverture progressive à l'urbanisation des zones AU du PLU avec l'encadrement par des orientations d'aménagement a permis d'inverser la tendance. L'offre se diversifie **tant en forme d'habitat qu'en taille des logements,** le nombre de logements de 2-3 pièces ayant nettement augmenté entre 2007 et 2012.

	2007	2012
Maison	63%	56%
Appartement	36%	43%

Insee, RP 2006 et RP 2011 exploitations principales

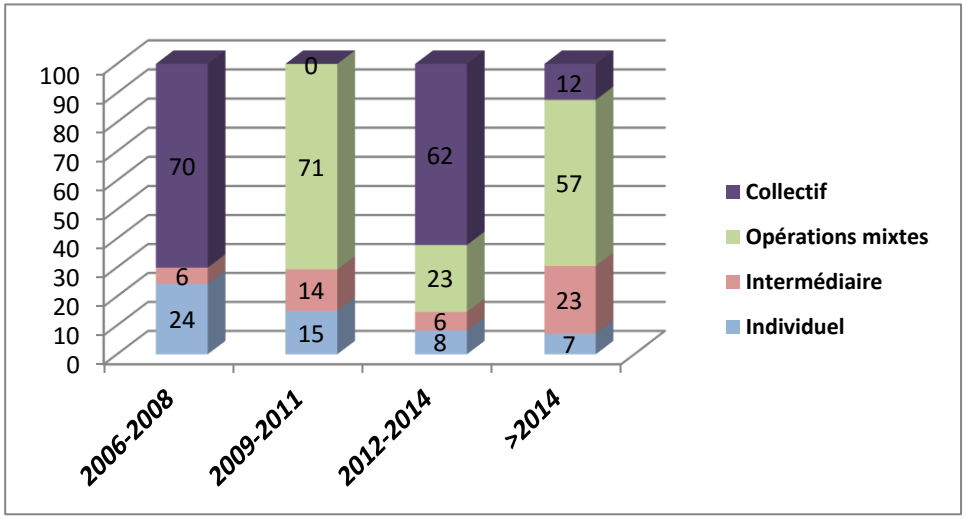
	2007		2012	
	Nb	%	Nb	%
1 pièce	71	4%	46	2%
2 pièces	182	10%	226	12%
3 pièces	184	11%	297	15%
4 pièces	330	19%	350	18%
5 pièces ou plus	971	56%	1 012	52%
Total	**1 738**	**100%**	**1 931**	**100%**

Insee, RP 2006 et RP 2011 exploitations principales

Zoom sur … | **La production récente de logements sur la commune : un travail en continu de diversification des formes d'habitat dans les opérations sur la commune**

L'analyse de la base des permis de construire de la commune entre 2006 et aujourd'hui montre sur ce point que :

- ⇨ L'habitat individuel n'a représenté que **11,6% des permis** entre 2006-2014 (91 logements, soit 7 logements par an)
- ⇨ **36% des logements nouveaux entre 2006 et 2014 sont réalisés sous forme de collectifs**
- ⇨ Près de 40% des logements produits entre 2006 et 2016 concernent **des « opérations mixtes »** (individuel + intermédiaire ou collectif + intermédiaire)



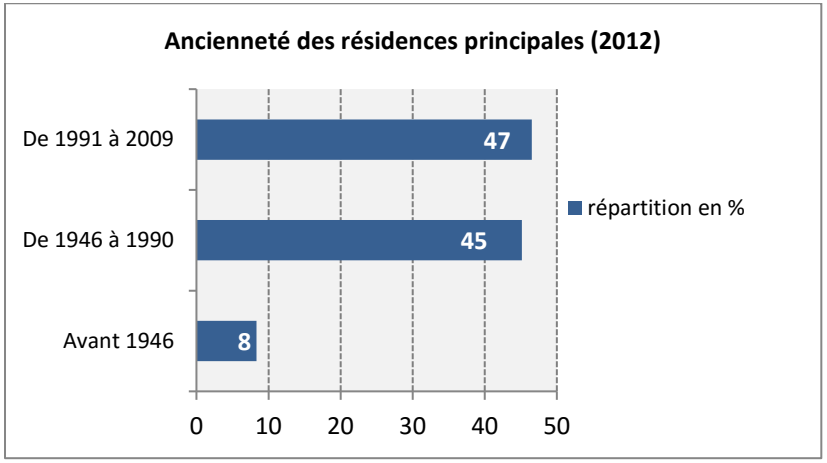
NB: Opérations mixtes : individuel + intermédiaire ou collectif +

Evolution des typologies par nombre de logements
Base : permis délivrés, par tranche triennale de 2006 à 2014

Un parc résidentiel relativement récent

Le parc est réalisé à 50% après 1990, 50% avant. La qualité du parc reste bonne, cependant la question de la qualité énergétique peut être soulevée pour les logements construits avant 1975, non soumis aux réglementations thermiques, qui sont de fait plus énergivores.

8% du parc date d'avant 1946, ce qui correspond aux zones d'habitat ancien sur le centre-village et les hameaux (Semaises, Moulin…).

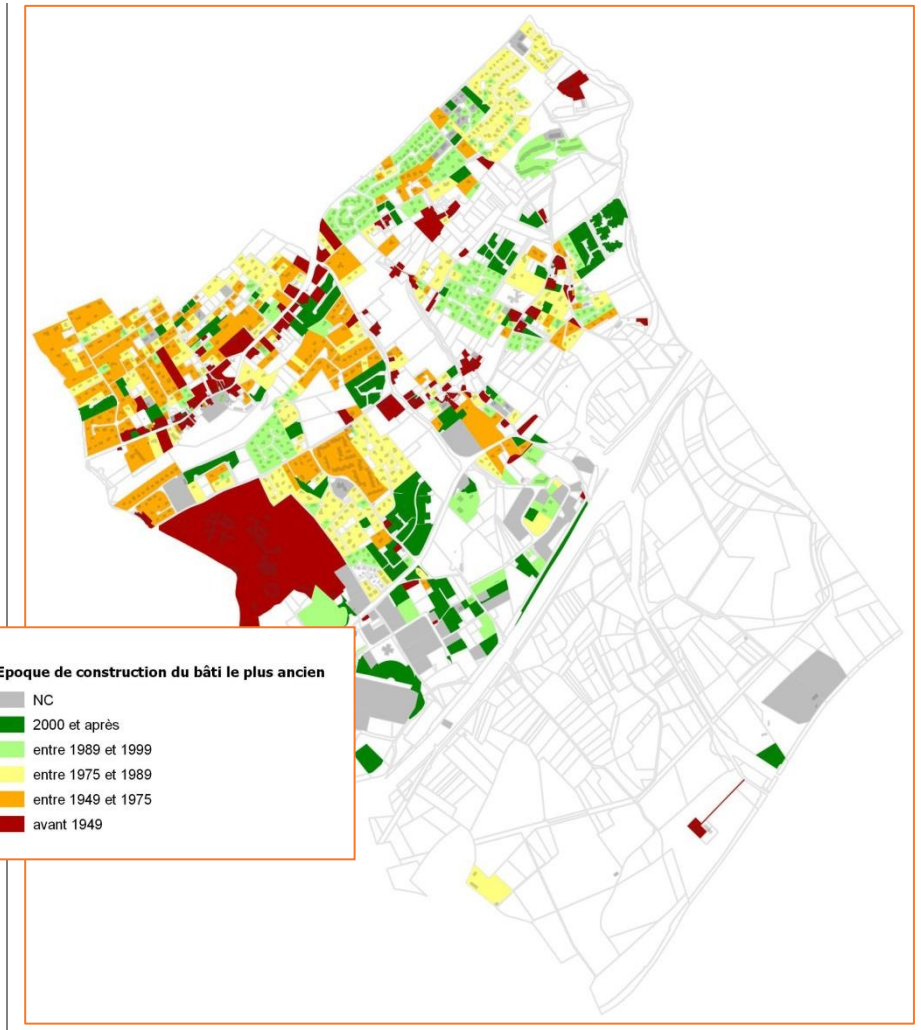












Age du parc de logements à Montbonnot-Saint-Martin
Base : Majic

Un parc social en constante progression

Pour répondre aux besoins en logements des ménages, notamment les plus modestes, **le législateur a inscrit à l'article 55 de la loi SRU** (loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains), l'obligation pour les communes de plus de 3500 habitants (situées dans des territoires SRU, c'est-à-dire des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants), **de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux dans les résidences principales.**

Cette obligation a été portée à 25 % par la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 (dite « loi Duflot »).

Les communes soumises aux dispositions SRU doivent atteindre le taux de 25 ou 20 % de logements sociaux, **d'ici à 2025.**

La commune de Montbonnot-Saint-Martin fait partie des communes astreintes. Elle est censée **disposer de 25% de son parc de résidences principales en logements sociaux d'ici 2025.**

La commune dispose au 1er janvier 2015 de **224 logements sociaux**. Ce qui représente un taux de **10,61%.** *(Courrier du Préfet en date du 31 décembre 2015)*

Pour répondre aux objectifs assignés par la loi, le projet de PLU **devra comporter des servitudes qui vont permettre de produire du logement social à la fois dans des opérations mixtes et dans le diffus** (multiples division parcellaires avec production de 4 à 8 logements nouveaux qui peuvent participer à l'effort de production et à la répartition géographique du logement social dans le parc d'habitat).

Des résidences avec logements dits « spécifiques », comme l'EPAHD Lucie Pellat, permettent de comptabiliser des lits en « logement social » (L.Pellat 74 lits équivalent à 24 logements sociaux au regard du Code de l'urbanisme, art. R.151-46). La commune souhaite trouver des programmes dits « intergénérationnels » ou à destination de personnes âgées non dépendantes, qui vont permettre le maintien sur la commune de ce public tout en augmentant le parc social.

Zoom sur … | Le bilan annuel 2015 de la loi SRU

Le bilan annuel 2015 de la loi SRU réalisé par les services de l'Etat (Ministère du logement) vient de paraître.

- 1 115 communes ne respectent pas leurs obligations en matière de logement social. Si elles sont en majorité engagées, sous l'effet de la loi SRU, dans un rattrapage de leur retard, 605 d'entre elles sont soumises à prélèvement pour un montant total de 51 millions d'euros, qui sert à financer le logement locatif social.
- Les communes qui n'atteignent pas leur taux légal font l'objet d'un **prélèvement annuel** sur leurs ressources fiscales, proportionnel au nombre de logements manquants pour atteindre les 20 % ou 25 % en 2025. Ces communes ont la faculté **de déduire du prélèvement les montants qu'elles investissent en faveur du logement social.**
- Ces communes déficitaires en logements sociaux sont par ailleurs soumises à des obligations triennales de « rattrapage » de leurs objectifs « SRU ». A l'issue de chaque période triennale, le préfet vérifie le respect de ces objectifs. Selon la situation de la commune et les contraintes locales, le préfet peut sanctionner une commune n'ayant pas rempli ses objectifs. A cet effet, le préfet prend un arrêté de carence à l'encontre de la commune.

Zoom sur … | La production de logements sociaux depuis 2005

- Les objectifs du PLH pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin pour la période 2013-2018 sont de 462 logements nouveaux à réaliser dont 108 logements sociaux (18 logements sociaux / an environ).
- La base des permis de construire montre que la commune a réalisé (ou engagé avec la mise en œuvre de l'urbanisation de la zone de Bas Jayet) **113 logements sociaux sur la période**. Elle répond ainsi aux objectifs du PLH
- L'objectif est de continuer à inscrire des servitudes et des emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux dans le cadre du nouveau projet de PLU.

Le lien Habitat et Démographie : les perspectives démographiques

Il s'agit d'élaborer **à partir d'hypothèses théoriques** basées sur un certain rythme de développement **quelle serait la population à venir pour la commune.**

Ce paragraphe est en forte corrélation avec les données du suivant « II.2. Habitat et logement ».

L'évolution de la population dépend de plusieurs facteurs dont notamment :

1) La progression du nombre de logements et de résidences principales liées à :

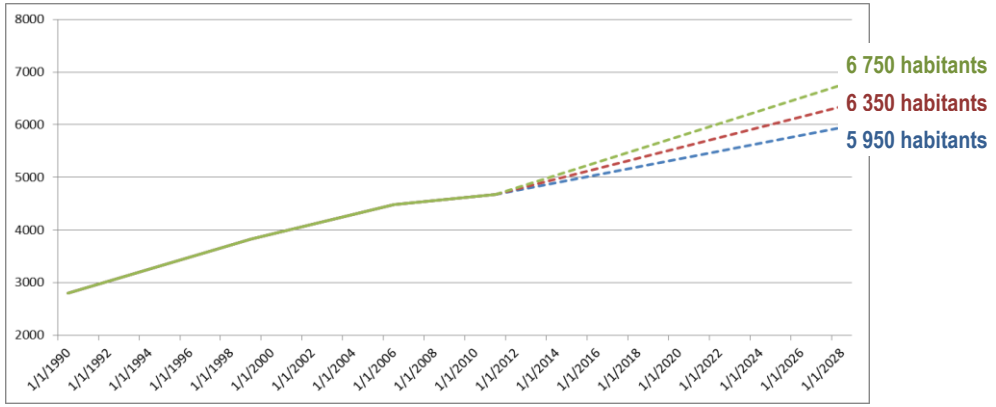
- ↘ l'évolution du rythme de construction : 3 hypothèses testées sur l'évolution du rythme de production de logements à partir de 2018 (mise en exécution du PLU) :
  - **30 logements supplémentaires en moyenne par an** – objectif maxi SCoT
  - **50 logements supplémentaires en moyenne par an** – évolution constatée 2006-2011
  - **70 logements supplémentaires en moyenne par an** - évolution prévue 2006-2018
- ↘ l'évolution de la structure du parc de logement : 95% de résidences principales en 2025

2) L'évolution de la taille des ménages : estimation de la taille des ménages en 2028 à partir de 3 hypothèses :

- ↘ **Hypothèse basse : 2 personnes par ménage** => baisse de la taille des ménages équivalente à celle observée entre 1999 et 2006 (-1,1%/an)
- ↘ **Hypothèse centrale : 2,1 personnes par ménage** => baisse de la taille des ménages équivalente à celle observée entre 2006 et 2011 (-0,8%/an)
- ↘ **Hypothèse haute : 2,2 personnes par ménage** => baisse moins importante de la taille des ménages (hypothèse nationale de -0,5%/an)

Zoom sur … | Les réflexions qui ont mené aux hypothèses de rythme de construction pour les perspectives démographiques

- ⇨ En ce qui concerne la progression du nombre de logements et de résidences principales, le rythme de construction est précisé par les « documents-cadres » locaux. Ainsi **le SCoT prévoit un objectif maximal de construction de 30 logements/an** supplémentaires pour la commune.
- ⇨ Cependant sur la période 2013-2018, **le PLH** a fixé des objectifs plus importants **(70 logements/an)**, liés aux projets que la commune souhaitait engager et au besoin de produire du logement pour permettre la production de logements sociaux.
- ⇨ La commune s'est fixé dans les objectifs de la révision du PLU de définir son rythme de logements, les ambitions politiques étant de le réduire vis-à-vis des années 2005-2015 tout en permettant la production de logements sociaux nécessaire.



Les résultats / perspectives démographiques

1) Avec **30 logements en moyenne** par an à partir de 2019, la population de Montbonnot-Saint Martin pourrait atteindre entre **5 700 et 6 200 habitants en 2028**
2) Avec **50 logements en moyenne** par an à partir de 2019, la population de Montbonnot-Saint Martin pourrait atteindre **entre 6 100 et 6 600 habitants en 2028**
3) Avec **70 logements en moyenne par an** à partir de 2019, la population de Montbonnot-Saint Martin pourrait atteindre entre **6 400 et 7 100 habitants en 2028**

Synthèse des besoins et constats en termes de production de logement et d'équilibre social de l'habitat pour le PLU

- Un net renversement de la tendance depuis 2005 avec une production de logement qui s'est tournée vers des typologies d'habitat plus denses et des opérations dites « mixtes », soit des effets réels du PLU actuel sur la production,
- Un souhait des élus comme de la population pour revenir à un rythme de production moins soutenu que celui des 5-6 dernières années,
- Un parc qui s'étoffe tout en répondant mieux aux besoins de la population (des logements plus petits, mieux adaptés aux moyens financiers et aux modes de vie des ménages),
- Un réel effort de la commune pour étoffer le parc social, avec la mobilisation d'outils divers dans le PLU en vigueur, mais une évolution de la loi (passage de l'obligation de 20% de logements sociaux dans le parc à 25%) et une évolution du parc global qui ne permettent pas au taux de progresser de manière lisible (10,61% en 2015). **Le taux de logements sociaux est cependant passé de 7,22% au 1er janvier 2005 à 10,61% en 2015.**

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Définir un rythme de production de logement adéquat,** qui réponde à la fois aux besoins des ménages, à l'enjeu en matière de production de logement social et aux prescriptions fixées par les documents cadres,
- ↘ **Continuer de mobiliser des outils pour une diversification du parc** en réponse aux besoins nouveaux des ménages,
- ↘ **Mobiliser des outils dans le cadre du PLU pour continuer la production de logements sociaux engagée ces dernières années.**

3. Equipements et services

La mairie et les services généraux

La Mairie est située au centre de la ville, elle accueille la Direction Générale, le service administratif, les services techniques et urbanisme, le service scolaire, ainsi que le service jeunesse et sports.



Mairie – château de Miribel

Les ateliers municipaux sont implantés dans l'ancienne caserne des Sapeurs-Pompiers, située chemin de la Croix Verte. Le bâtiment a été agrandi et inauguré fin 2014.

La police municipale est située dans un bâtiment modulaire installé à proximité de l'Ecole du Bourg, chemin de Savardin.

Le service petite enfance est situé dans la Maison de la Petite Enfance, rue Jean Monnet.

Enfance et petite enfance

Les écoles et les services périscolaire-cantine

La commune dispose de **2 écoles primaires** :

- L'école du Bourg, qui est située au centre-village : elle accueille 121 enfants répartis en 5 classes pour l'année scolaire 2015/2016.
- L'école du Tartaix, qui est située chemin de Tartaix : elle accueille 124 enfants répartis en 5 classes pour l'année scolaire 2015/2016.

Elle dispose **d'une école maternelle**, l'école des Chavannes, située chemin de la Croix Verte. Cette dernière accueille 168 enfants répartis en 6 classes pour l'année scolaire 2015/2016.



Ecole du Bourg



Ecole des Chavannes

Chaque école dispose de son service périscolaire. Il accueille les enfants après l'école, ainsi que le mercredi entre 11h30 et 12h30.

- Ecole du Bourg : 34 enfants en moyenne par jour et 6 pour le mercredi.
- Ecole du Tartaix : 52 enfants en moyenne par jour et 8 pour le mercredi.
- Ecole des Chavannes : 62 enfants en moyenne par jour et 10 pour le mercredi.

La commune a également mis en service **les activités dédiées aux Temps d'Accueil Périscolaire (TAP)**, liés à la réforme du rythme scolaire.

- Ecole du Bourg : 83 enfants en moyenne par jour.
- Ecole du Tartaix : 93 enfants en moyenne par jour.
- Ecole des Chavannes : 119 enfants en moyenne par jour.

Chaque équipement possède sa propre cantine.

- Ecole du Bourg : 96 enfants en moyenne par jour.
- Ecole du Tartaix : 102 enfants en moyenne par jour.
- Ecole des Chavannes : 128 enfants en moyenne par jour.

La petite enfance : Maison de la Petite Enfance

La commune dispose d'un dispositif d'accueil « petite enfance » avec une crèche et un multi-accueil. La Maison de la Petite Enfance est ouverte du lundi au vendredi, elle accueille environ 60 enfants. Elle propose un repas confectionné sur place avec des produits frais venant essentiellement de la ferme communale, ainsi que 2 gouters par jour.



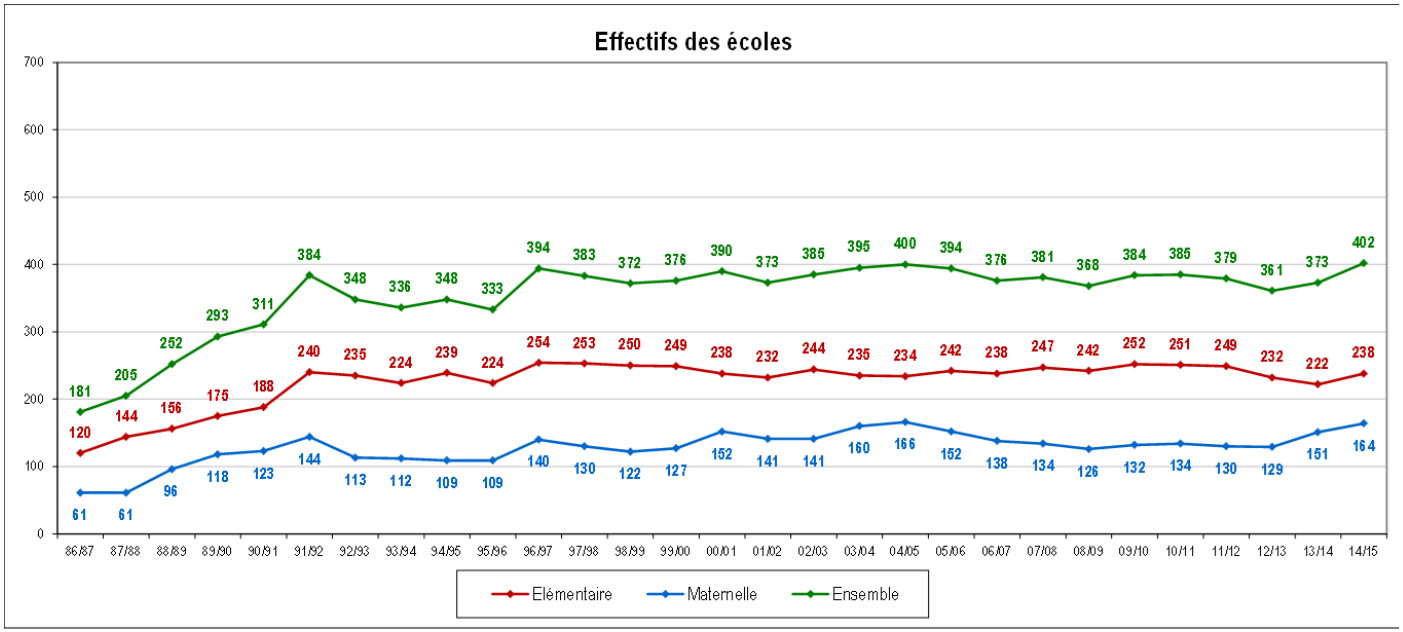
Maison de la Petite Enfance

L'accueil en centre de loisirs

La commune assure un accueil le mercredi, à l'école du Tartaix, pour les enfants de 3 à 11 ans révolus, un accueil au sein de "Escale Jeunes", à la Maison des jeunes pour les jeunes de 12 à 17 ans révolus, et pendant les vacances scolaires, à l'école du Tartaix pour les enfants de 3 à 14 ans.

L'évolution des effectifs scolaires

Depuis 1991, les effectifs sont quasiment stables, notamment en élémentaire. Tout récemment, on note une reprise de la hausse en élémentaire qui succède à une baisse pendant deux rentrées consécutives. En maternelle, c'est la deuxième rentrée consécutive où les effectifs sont en hausse. L'évolution des effectifs a un rapport avec les naissances et avec les logements produits.



Zoom sur … | Les projections scolaires

Afin de s'assurer des capacités des équipements scolaires au vu de l'urbanisation envisagée, la commune a souhaité faire mener une étude dite de « projection scolaire ».

Le modèle utilisé a pour vocation d'estimer si les capacités des écoles seront suffisantes pour accueillir les élèves issus de constructions futures de logements. Il ne convient donc pas pour répartir annuellement les élèves dans les établissements. Le modèle s'appuie sur les migrations antérieures des populations selon leurs origines géographiques et l'âge des logements dans lesquels elles se sont installées (RP 90 et 99)

- ⇨ A partir des 3 mêmes hypothèses de rythme de production de logements annuel que pour les perspectives démographiques (30-50-70), le modèle permet d'estimer les effectifs des écoles dans les années à venir.
- ⇨ Les scénarios à 30 ou 50 logements ne sont pas inquiétants, le scénario à 50 permet même de stabiliser les effectifs.
- ⇨ Seul le cas où le scénario à 70 logements serait poursuivi pourrait à très long terme (2030) engendrer des besoins en locaux supplémentaires. Le problème pourrait émerger dès 2023-2025 si les locaux de maternelle et d'élémentaire ne sont pas mutualisables.

Equipements sportifs et socio culturels

Les équipements socioculturels

La commune dispose d'un panel d'équipements à vocation culturelle et sociale qui permet aussi le maintien et le dynamisme d'un tissu associatif bien représenté. Se distinguent ainsi :

- La bibliothèque « La Pause Lire »,
- La Maison des Arts et des Associations : équipement communal de 1700m² inauguré en janvier 2015. En dotant Montbonnot-Saint-Martin de cet équipement culturel majeur, la commune répond aux attentes des nombreuses associations culturelles. Elle dispose d'une salle polyvalente qui lui permet d'accueillir des réceptions, spectacles, expositions et conférences,
- Les Ateliers Associatifs (ancien ateliers technique en cours de rénovation),
- La Maison Pour Tous, située chemin de Savardi : il s'agit d'une salle polyvalente, fréquemment mise à disposition des associations.



Maison des Arts



Maison pour Tous

Cette offre doit être complétée prochainement par une médiathèque d'environ 350m² qui sera construite dans la continuité de la Maison des Arts et du Prieuré. Ce nouvel équipement de grande qualité sera un élément central de la politique culturelle de la commune. Il accueillera également le service Jeunesse de la commune.

Zoom sur ... | Le tissu associatif bonimontain

Un tissu associatif riche et varié est présent sur la commune (environ 60 associations) dans les domaines sportif, culturel, caritatif, environnemental ou économique). Elles participent au dynamisme de la commune, à sa convivialité, et contribuent à assurer un lien social. La commune les soutient soit par des subventions, soit en mettant gratuitement à disposition des locaux, soit par la mise à disposition de moyens techniques ou humains.

Les équipements sportifs et de loisirs

La Maison du Pré de l'Eau

Cet équipement municipal est doté d'un gymnase, d'une salle polyvalente et d'un dojo. Il permet la pratique de nombreux sports collectifs (handball, volley, basket, badminton…), ainsi que des activités de gymnastique, danse, yoga, judo, karaté et autres arts martiaux.



Maison du Pré de l'Eau et Maison du Rugby

Les autres équipements sportifs

- **La piscine de l'École des Pupilles de l'Air** est mise à disposition de la commune à certains horaires. Elle se compose de deux bassins couverts : un bassin de 25m et un bassin d'initiation pour les enfants. L'entrée à la piscine est située chemin de la Laurelle,
- **Un terrain de foot** géré par le SIZOV,
- **Le terrain de rugby** mis à disposition et géré par le SIZOV,
- **la Maison du Rugby,**
- **3 courts de tennis de plein air,**
- **Un city stade**.
- 3 aires de jeux pour enfants, dont un avec un parcours vélo.
- A l'étude un skate parc et des terrains de tennis couvert.









Les autres équipements communaux

L'église, le presbytère, la salle paroissiale et les deux cimetières.





La ferme communale : la commune est propriétaire de 3 ha de terrain sur lesquels elle a construit en 2014 des locaux pour installer un maraîcher en agriculture biologique et commercialisation en circuits courts.



Jardins familiaux

Les jardins familiaux : depuis 2010, ils sont à la disposition des personnes habitant ou travaillant à Montbonnot-Saint-Martin. Ce sont 85 parcelles de 50 m² qui peuvent être partagées entre deux jardiniers si besoin, avec une grande cabane de jardin en bois où l'on peut ranger ses outils pour la saison. Des toilettes sèches sont installées pour le confort des jardiniers et leur famille.



La ferme communale (maraichage bio)

Les vergers : sur une partie des terrains communaux dans la plaine de l'Isère, à proximité des jardins familiaux, un verger conservatoire d'une cinquantaine de pruniers, pommiers et poiriers a été planté par les élèves du lycée horticole de St-Ismier, avec qui la commune a passé une convention. Deux vergers conservatoires de vieilles variétés d'arbres fruitiers (pommiers, poiriers, pruniers, cerisiers, abricotiers.) ont été installés par la commune puis confiés à une association d'arboriculture locale.

Le rucher communal : depuis 2010, trois sites ont été aménagés pour accueillir les ruches de l'association ADAM (Association pour le Développement de l'Apiculture à Montbonnot-Saint-Martin) >> un rucher sur le site du Parc de Miribel, le plus ancien se situe dans le parc de la résidence Lucie Pellat et le dernier se situe dans la plaine de l'Isère, à proximité des jardins familiaux.



Localisation des principaux équipements de la commune

Les parcs et espaces verts

La commune dispose actuellement d'un parc public au niveau du château de Miribel, d'espaces verts publics au niveau de la Maison pour Tous, au niveau de la zone verte en amont de l'UDEP du SIZOV, d'espaces verts accessibles autour du bassin de la Baudonnière… Elle a prévu de nouveaux aménagements à destination du public dans les opérations en cours (Noyeraie et Bas Jayet) et compte compléter l'offre avec soit de nouveaux aménagements dans des opérations à venir (récupération d'espaces supports de zones humides) soit la création d'un nouvel espace de parc qualitatif.



Parc du Château de Miribel



Parc autour de la Maison pour Tous

Synthèse des besoins et constats en termes d'équipements

- Une offre étoffée et diversifiée, tant en équipements sportifs que socio-culturels,
- Des équipements scolaires en capacité d'absorber encore des apports de population nouvelle, sauf hypothèse haute de production de logement où des problèmes de locaux se poseront à long terme,
- Des projets d'équipements nouveaux en cours de réalisation.

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Permettre la réalisation des équipements en projet,**
- ↘ Prévoir la réalisation de **nouveaux espaces verts publics**
- ↘ **Travailler sur les liaisons piétons-cycles qui vont accompagner l'accessibilité aux différents équipements,** dans une logique de proximité et de développement durable.

4. Equipements en matière de réseaux numériques

Rappel : l'équipement numérique ne relève pas d'une compétence communale.

Mise en perspective sur le numérique

Extraits du site Internet du Département de l'Isère :

« Face aux nouveaux usages qui se développent au sein des entreprises et des foyers (télévision HD impliquant plus de débit, services et achats en ligne, télétravail, utilisation de la vidéo…) et face aux applications en devenir liées à l'enseignement, la télé médecine ou la domotique, le passage au THD pour tous devient un enjeu de société essentiel.

[…] Un nouveau rapport au monde professionnel est en train de s'établir : les « natifs du numérique » représentent 25 % de la population active mais leur part sur le marché du travail est estimée à 47 % de la population totale en 2014. Les applications en devenir liées à l'enseignement, la médecine, la domotique supposent des réseaux de plus en plus performants. »

Le Programme National Très Haut Débit fixe pour objectif un accès internet à très haut débit pour la totalité des ménages français en 2025, et pour 70 % d'entre eux dès 2020.

Le Département a adopté lors de sa séance publique du 15 décembre 2011, le **Schéma directeur territorial d'aménagement numérique de l'Isère** (SDTAN).

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Isère vise à :

- établir **un bilan** de la couverture haut débit et très haut débit actuelle dans le département
- décrire les besoins actuels et à venir des particuliers et entreprises,
- déterminer une situation-cible en matière de très haut débit au travers d'une vision prospective du territoire,
- proposer les scénarios de mise en œuvre de cette situation-cible et le plan d'action permettant de l'atteindre.

La couverture numérique sur la commune

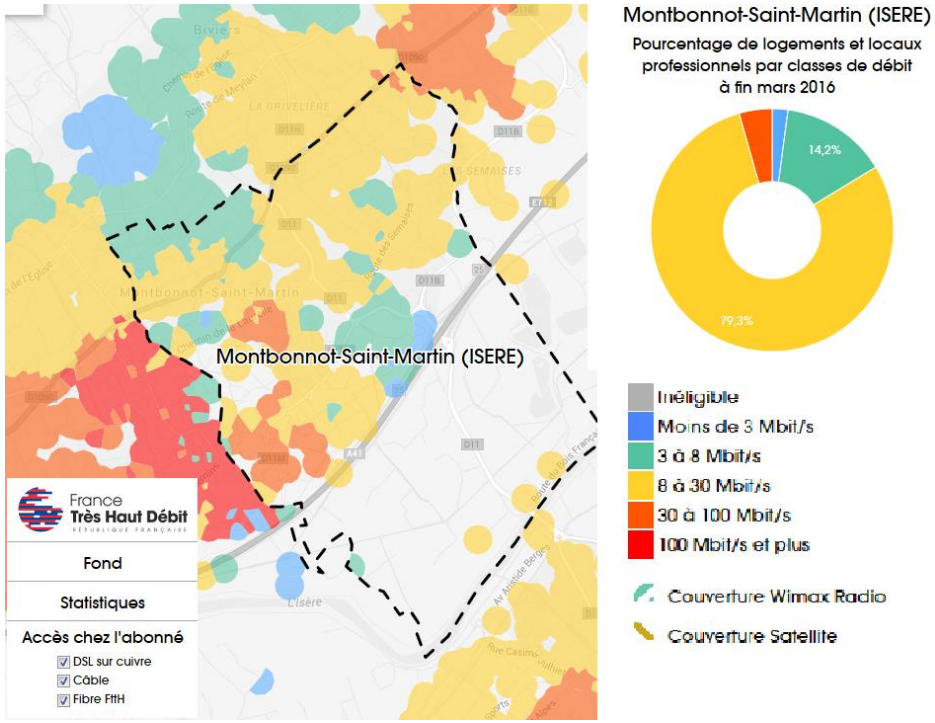
Une grande partie de la commune, mais surtout de la zone d'activités d'Inovallée, n'a pas accès à un réseau dit Très Haut Débit. La commune est notamment insuffisamment desservie par les réseaux câble HT et fibre optique.

On voit nettement sur la carte ci-contre que la couverture réseau est inférieure à celle présente sur Meylan, notamment pour Inovallée.

Zoom sur … | Les actions de la commune en matière de nouvelles technologies et réseaux numériques

Parmi les actions mises en place ces 10 dernières années par la commune, un certain nombre visent à une meilleure prise en compte des nouvelles technologies dans les modes de vivre, de travailler et de gestion du parc public :

- ⇨ **Gestion centralisée des bâtiments,**
- ⇨ Poursuite de partenariats avec les entreprises pour tester de nouveaux prototypes **dans le domaine de la domotique,**
- ⇨ Développement des **technologies d'assistance aux personnes âgées** pour les aider à garder leur dépendance,
- ⇨ **« Numérisation » des écoles.**



Couverture par le réseau classique « Très Haut Débit »
Source : Observatoire France Très Haut Débit

5. Développement économique et commercial

Comptant plus d'emplois que d'habitants actifs, la commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN est singulière. La commune est **un pôle d'emplois majeur au sein du Grésivaudan,** et plus globalement au sein de la région grenobloise, avec **notamment Inovallée** qui la positionne comme « charnière économique » avec la Métropole grenobloise.
La commune est caractérisée par un véritable dynamisme économique : 30 nouvelles implantations en moyenne chaque année, 3 000 emplois supplémentaires en 10 ans, 500 créations d'emplois en moyenne par an depuis 2006, la présence de grands groupes internationaux (Schneider Electrics, Cap Gemini…), mais surtout une majorité de petites entreprises (75% d'établissements principaux) à capitaux français (93%).

5.1 Emplois et activités économiques

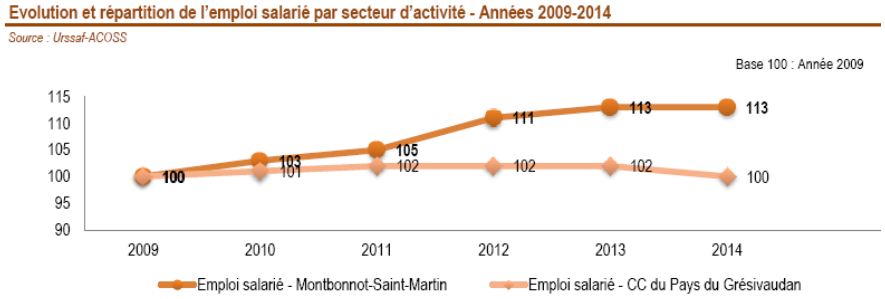
Les chiffres clés de l'emploi à Montbonnot-Saint-Martin

En 2012 la commune compte **3176 actifs** ayant un emploi, dont 68,6% d'actifs

	2012	Taux de croissance annuel moyen 2007/2012
Population totale	4 798	1,39 %
Population active ayant un emploi résidant dans la zone	2 219	1,28 %
Emploi dans la zone	6 234	2,87 %
Indice de concentration d'emploi	281	21 points
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus	59,66 %	1 points

Source : Insee, RP 2007 et RP 2012 exploitation principale

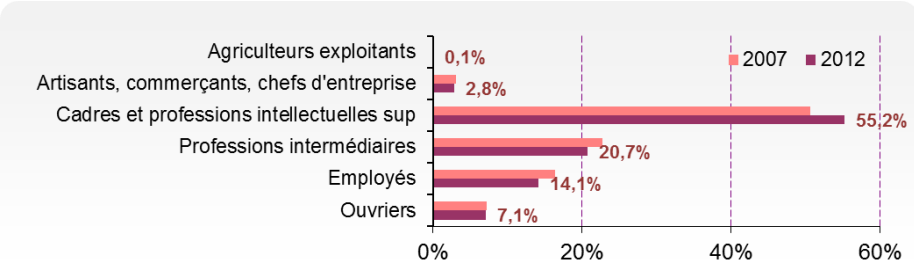
pour 4,8% de chômeurs.



Le nombre d'emplois sur le territoire est de **6234** en 2012. Avec une progression de près de 800 emplois depuis 2007, issue de la finalisation d'Inovallée et de l'installation de grandes entreprises sur la période intercensitaire.

Une prédominance des CSP élevées, en lien avec Inovallée

Au regard des données sur les emplois par catégories socio professionnelles, il apparait que la catégorie la plus représentée est celle des **cadres et professions intellectuelles supérieures**, suivie de la CSP des professions intermédiaires. Une réalité en lien avec les catégories d'entreprises présentes sur Inovallée (recherche-développement, hautes technologies, etc.). Les artisans commerçants et chefs d'entreprises représentent pour leur part près de 3% des CSP présentes et les agriculteurs 0,1%.



Sources : Insee, RP 2007 et RP 2012 exploitations complémentaires emplois

Parmi la population active, près de 41% des actifs font partie également de la CSP Cadres et professions intellectuelles supérieures, suivie de la même CSP Profession intermédiaires, 2ème CSP la plus représentée, soit le signe d'un certain

niveau de vie parmi la population bonimontaine (84% des ménages sont imposables). Les ouvriers et employés sont représentés à 6% et 16% seulement parmi les actifs.

Sur la structure de la population active, il est établi qu'en 2012 la répartition hommes-femmes est de 51% / 49%.

93% des emplois de la commune sont occupés par des actifs ne résidant pas sur la commune et 81% des actifs occupés habitant la commune travaillent en dehors de la commune : ces chiffres induisent **des besoins importants en déplacements sur des flux tant entrants que sortants** sur le territoire pour les déplacements domicile-travail.

	2012	%	2007	%
Ensemble	2 219	100,0	2 080	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	422	19,0	410	19,7
dans une commune autre que la commune de résidence	1 797	81,0	1 670	80,3

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Flux domicile travail - Année 2012

Source : Insee recensement



Le tissu des entreprises et les activités économiques à Montbonnot-Saint-Martin

La commune compte **572 établissements** au 31 décembre 2013. Près de 74% des entreprises relèvent pour ce classement de « commerce transports et services divers ». Puis la catégorie « Administration publique, enseignement et santé-action sociale » apparaît à hauteur de 12%.

Le territoire affiche un développement du tissu d'établissements plus soutenu que la moyenne des communes du Grésivaudan, tout en enregistrant une intensité de création d'établissements limitée par rapport à la moyenne de ces communes.

Développement du tissu économique - Années 2012-2014

Source : Insee, REE (Sirène) champ marchand hors agriculture

	Montbonnot-Saint-Martin	CC du Pays du Grésivaudan
Nombre d'établissements en 2014	572	6 631
Variation du nombre d'établissements entre le 01/01/2012 et le 01/01/2014	12,6 %	7,94 %
Taux de création d'établissements* (moyenne des années 2012 et 2013)	13,4 %	14,4 %

*Nombre de créations d'établissements de l'année / Stock d'établissements en début d'année x 100

Pour aller plus loin, une analyse des données relatives aux types d'établissements *(« Diane, fichier Sirene traitements AURG, 2016 »)*, établie par secteurs de la commune (Inovallée, Croix Verte, Pré Millet, place R. Schuman, centre-village et EPA), permet de mettre en évidence **le poids réel d'Inovallée dans le tissu des entreprises communales.**

En effet il apparait que **71% des emplois de la commune sont sur la zone d'Inovallée**, suivie de 20% sur les ZA Croix Verte et Pré Millet et 3% seulement sur le centre village.

La répartition des types d'emplois par secteurs sur la commune met en exergue :

- ↘ les fonctions « Information et communication » (41% des emplois sur Inovallée), « Activités spécialisées, scientifiques et techniques » (13%) et « Industrie manufacturière » (17%) **pour Inovallée** (part importante aussi de la fonction commerciale - 16%) ;

- les fonctions « Activités de services administratifs et de soutien » (34%), « Activités spécialisées, scientifiques et techniques » (21%) et « Industrie manufacturière » (21%) **pour Pré Millet ;**
- les fonctions « commerce, réparation d'automobiles et motocycles » (19%) et « Industrie manufacturière » (15%) **pour Croix Verte**,
- la présence à hauteur de 30% des emplois de **l'administration publique** sur **le centre-village**, suivie de 23% des emplois liés à la fonction « Santé humaine et sociale »,
- Et la **fonction commerciale** avérée de la place R. Schuman (30% des emplois).

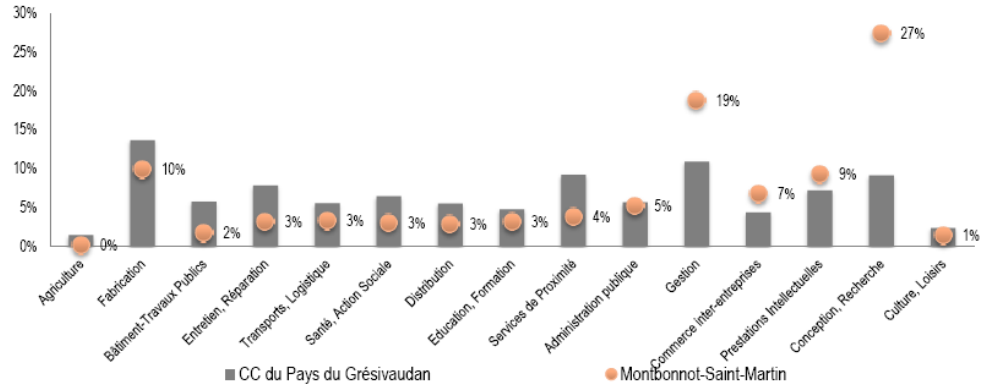
La majorité des emplois de la commune est concentrée sur les zones d'activités (Inovallée, Croix Verte et Pré Millet). **Une vocation commerciale** est avérée pour la place R. Schuman, avec présence de ces activités également sur les autres secteurs étudiés (notamment Croix Verte et le centre-village). L'agriculture reste une des activités les moins représentées.

Nom_secteur	*Poids de l'emploi*	*Par zones*
Inovallee	**71%**	**les zones d'activités**
ZA Pre Millet	13%	**90% des emplois**
ZA Croix verte	***5%***	
Centre-village	3%	**Autres secteurs**
PL.R.Schuman	2%	**6% des emplois**
EPA	1%	

Source : Diane, fichier Sirene traitements AURG, 2016 – analyse par secteurs de la commune

Répartition fonctionnelle de l'emploi - Année 2012

Source : Insee recensement



Zoom sur … | Inovallée, la technopole

« Terre d'innovation par essence, Inovallée est un lieu où l'excellence scientifique et technologique construisent brique après brique le monde connecté de la révolution numérique en marche. En 40 ans, ce sont plus de 300 start-up qui sont nées et se sont développées sur son territoire, s'appuyant sur la force d'un écosystème dynamique où collaborent centres de recherche, TPE/PME et grands groupes internationaux pour déployer leurs ailes. Acteur majeur de Digital Grenoble, avec plus de 8000 emplois dans les smart-technologies, Inovallée se positionne plus que jamais comme un pôle d'excellence numérique offrant aux entreprises digitales les conditions optimales de leur développement. »

Extrait du site www.inovallee.com

Le site d'Inovallée accueille de très grosses entreprises, de 300 à 400 employés (Euromaster, INRIA, Cap Gemini…), qui côtoient des entreprises de taille moyenne (15 à 30 salariés) à modeste, avec tout un panel de « start-up » liées aux activités haute technologie des grands groupes installés sur l'agglomération.

L'agriculture, une activité économique à part entière sur la commune

Une activité agricole qui continue de s'exercer

D'après les données du recensement agricole, la surface agricole utilisée (SAU) était de 159 ha en 2000 à Montbonnot-Saint-Martin et est **de 146 ha en 2010**. La commune a par ailleurs perdu près de la moitié des exploitations ayant leur siège sur le territoire, leur nombre passant **de 16 à 7 entre 2000 et 2010**. La perte du nombre d'exploitation s'est en réalité réalisée **entre 2000 et 2005** puisque le diagnostic agricole du PLU de 2005 annonçait déjà ce chiffre de 7 exploitations : il y a malgré tout une certaine constante sur les 10 dernières années.

Cependant sur la période 2000-2010 la SAU n'a diminué que de 13 ha dans le même temps que cette diminution du nombre d'exploitations s'observe. S'est a priori observé un maintien des surfaces avec une redistribution vers des agriculteurs extérieurs à la commune. **La demande en terres agricoles reste forte sur le Grésivaudan**, les terres se reprennent vite lors des successions, et les installations nouvelles peuvent être compliquées par ce mécanisme de transmission entre agriculteurs déjà en activité.

Les surfaces agricoles principales se trouvent sur la plaine de l'Isère, en aval de l'autoroute. Cependant il reste des zones agricoles, qui sont exploitées, en partie amont : notamment au Nord de la Voie en S, sur le secteur de Bas Jayet, sur le secteur Doux-Tartaix, et une « poche » résiduelle chemin de la Laurelle.

Le profil des chefs d'exploitation

- Pas de données communiquées pour les âges des chefs d'exploitation en-dessous de 60 ans.
- En 2010, **4** chefs d'exploitation sur les 7 recensés à Montbonnot ont **+ de 60 ans**. Ce sont 54 ha de SAU qui sont concernés par ces 4 exploitations.
- Parmi les 7 exploitations, 5 n'ont a priori pas de successeur connu au RGA 2010.

Succession pour le chef d'exploitation (âgé de 50 ans ou +)	RGA 2000	RGA 2010
Exploitations avec successeur	4	*(secret statistique)*
Exploitations sans successeur ou inconnu	9	***5 (sur 7)***

Données RGA 2000-2010

Donnée	RGA 1988	RGA 2000	RGA 2010
Exploitations ayant leur siège sur la commune	15	16	**7** *(chiffre déjà annoncé dans le diagnostic 2005)*
SAU (ha)	205 ha	159 ha	**146 ha**
Travail dans les exploitations (en unité de travail annuel)	19 UTA	10 UTA	**6 UTA**
Cheptel (unités de gros bétail - UGB)	243	196	**49**
Superficie en terres labourables (céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, tubercules, légumes de plein champ, jachères)	138 ha	132 ha	**141 ha**
Superficie en cultures permanentes (vignes, vergers, mûriers, arbre truffier, arbres de noël…)	2 ha	1 ha	**0 ha**
Superficie toujours en herbe (prairies naturelles ou semées depuis 6 ans ou +)	64 ha	22 ha	*(secret statistique)*

Données RGA 2000-2010





	RGA 2000	RGA 2010
Grandes cultures	7 exploitations 87 ha de SAU	*(secret statistique)*
Maraichage et horticulture	3 exploitations 5 ha de SAU	*(secret statistique)*
Polyculture, polyélevage	4 exploitations 25 ha de SAU	**3 exploitations** **92 ha de SAU**

La phase d'élaboration du PLU a été l'occasion d'organiser une rencontre avec les agriculteurs, qui avaient reçu au préalable un petit questionnaire pour mettre à jour certaines données, sur la base du diagnostic agricole du PLU de 2005. La rencontre a permis d'échanger sur la nécessité de pérenniser les terres agricoles dans la plaine mais aussi des zones agricoles au cœur du tissu urbanisé, qui sont stratégiques pour certaines exploitations.


Révision du PLU
Mise à jour du diagnostic agricole
Novembre 2014

L'activité économique agricole sur le territoire communal

Pour tout renseignement ou pour retourner le questionnaire accompagné de la carte :
Aurore Parlat – Service urbanisme –
Mairie de Montbonnot-St-Martin
04 76 90 87 74

Le contexte dans lequel vous êtes sollicités

- La commune de Montbonnot-St-Martin a lancé la révision de son PLU au mois de mai 2014. L'ensemble des données nécessaires à l'élaboration du document est en cours de collecte ou de réactualisation par les services de la commune et l'Agence d'Urbanisme de la Région grenobloise (AURG), mandatée pour l'élaboration du PLU.
- **Vous êtes :**
  - ✓ soit agriculteur-exploitant ayant le siège social de votre exploitation sur la commune,
  - ✓ soit agriculteur-exploitant ayant le siège social de votre exploitation hors de la commune, mais vous exploitez des terres sur Montbonnot-St-Martin.
- Vous êtes ainsi sollicité **pour la mise à jour du diagnostic agricole du territoire et pour établir** de manière concertée entre la commune et les acteurs de la profession agricole locale **les enjeux à intégrer au futur projet de PLU pour la thématique agricole.**

Le but de l'enquête auprès des agriculteurs

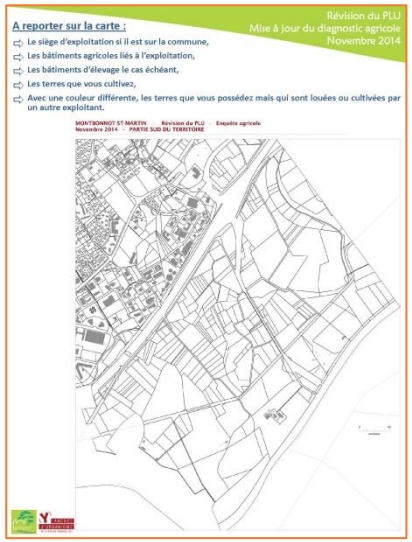
- Avoir un état des lieux précis et actualisé des productions et de l'utilisation des parcelles **=> limiter les impacts sur l'activité agricole**
- Identifier les « terres à enjeux » (forte valeur agronomique, terres labourables, secteurs cultivés en proximité de l'urbanisation…) **=> assurer la viabilité agricole dans la construction du projet de développement du territoire de Montbonnot-St-Martin.**

Une enquête en 2 temps :

- un **questionnaire** envoyé aux exploitants agricoles,
- une **réunion** des exploitants avec les services de la mairie et l'AURG en charge de l'élaboration du PLU (en mairie, le mercredi 03 décembre 2014).

⇨ **Un tableau à remplir** : actualiser les données sur les exploitations communales et les surfaces cultivées sur le territoire, tout en associant les acteurs directement concernés,

⇨ **Un fond de carte à l'échelle parcellaire** : cartographier les espaces concernés par une activité agricole.


Révision du PLU
Mise à jour du diagnostic agricole
Novembre 2014

A reporter sur la carte :

⇨ Le siège d'exploitation si il est sur la commune,
⇨ Les bâtiments agricoles liés à l'exploitation,
⇨ Les bâtiments d'élevage le cas échéant,
⇨ Les terres que vous cultivez,
⇨ Avec une couleur différente, les terres que vous possédez mais qui sont louées ou cultivées par un autre exploitant.

MONTBONNOT ST MARTIN – Révision du PLU – Enquête agricole
Novembre 2014 – PARTIE SUD DU TERRITOIRE

Extraits des questionnaires envoyés aux agriculteurs – Novembre 2014

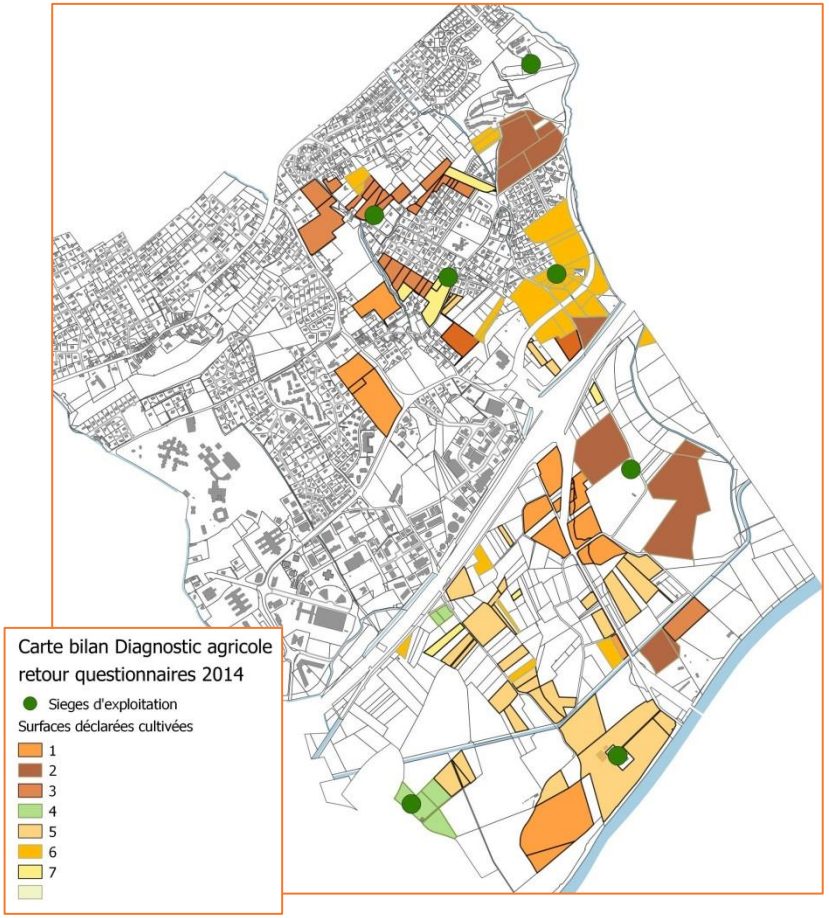
Ainsi, 7 questionnaires sont revenus à la commune, renseignant des informations concernant essentiellement la **localisation des parcelles cultivées**, le **type d'activités** et les **perspectives de reprise** pour les exploitants ayant plus de 55 ans (3 cas dont 2 avec reprise, un sans succession).

La carte ci-contre rend compte des **parcelles cultivées**, qui seront dans la mesure du possible (hormis cas de zones AU du PLU en vigueur utilisées pour l'agriculture et secteur de Secrétan) classées en zone A au nouveau PLU.

Les principaux besoins que les agriculteurs rencontrés ont fait remonter (séance du 03 décembre 2014) : autoriser les habitations en zone A, pour le maraichage, il faut habiter sur place (ouverture, fermeture des serres…). Les agriculteurs présents n'ont pas exprimé de besoins en nouveaux bâtiments, ils ont par contre soulevé les problèmes rencontrés dans le cas de souhaits d'extensions avec l'application du PPRI (côte d'inondabilité qui impose des changements de niveaux difficiles à réaliser).

Les principales difficultés remontées par les agriculteurs :

- ➥ Au nord de l'autoroute, la batteuse passe une fois par an, avec des problèmes d'accès liés aux aménagements des routes (dos d'ânes, poteaux, sens uniques…),
- ➥ La question des circulations : les véhicules ne peuvent pas se croiser sur certaines voiries de la plaine.
- ➥ Problème des panneaux publicitaires dans la plaine, qui gênent pour s'engager sur la RD11 (problème solutionné entre-temps en 2015).



La Plaine de l'Isère : un secteur aux usages multiples

Les potentialités agricoles sur le territoire restent fortes, notamment sur la plaine de l'Isère. Cependant des enjeux de **conflits d'usage** impactent ce secteur de la commune, la plaine étant à la fois cet **espace de production** pour une activité économique réelle, mais également un **espace de loisirs** de plein air (promenades à pied, vélo…) et un **espace « circulé ».** Les chemins de la plaine de l'Isère ont effectivement un usage « détourné » de déviation de la RD 11 entre Domène et Montbonnot-Saint-Martin pour l'accès aux zones d'activités : utiliser les cheminements par la plaine permet aux employés d'éviter le point noir des ronds-points du pont sur l'autoroute et les bouchons.

La plaine a aussi un rôle à jouer en terme de **maillage écologique du territoire**, avec des trames boisées, des arbres relictuels, des haies, des éléments de la trame bleue (chantournes, lacs) qui participent du fonctionnement global du territoire en matière de circulation des espèces, d'habitats naturels, etc.

Un enjeu récurrent pour l'activité agricole dans le Grésivaudan : la pression foncière

Souvent marquée par une situation économique difficile, l'agriculture doit faire en plus face sur nos territoires à **la pression foncière**. Une pression foncière qui se manifeste à **double titre** :

- **la consommation de foncier agricole pour des projets d'urbanisation ou d'aménagements divers** (cas à Montbonnot-Saint-Martin surtout pour les zones agricoles situées sur le secteur en amont de l'A41),
- la **concurrence entre agriculteurs** face au manque de terres à cultiver.

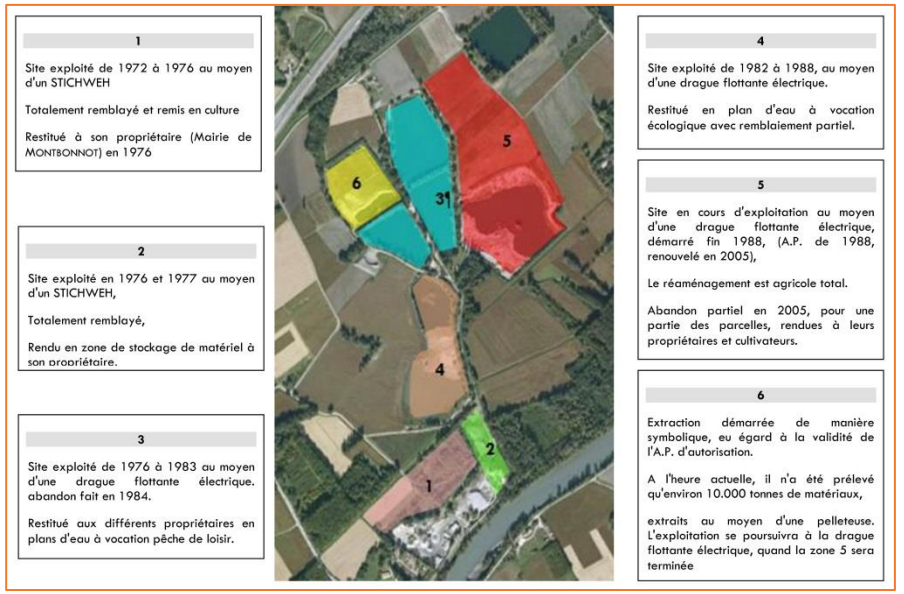
Ainsi au droit des zones urbanisées, ces dernières années, des terres agricoles se sont vues « grignoter » par des opérations d'habitat (secteur de la Noyeraie, partie ouest de bas Jayet, Pré Mayen…) mais également par de nouveaux équipements publics (Maison du Rugby et stade).

La carrière exploitée par Socafi dans la Plaine de l'Isère

Une carrière est présente sur la Plaine de l'Isère, exploitée par la société Socafi. Le siège social de l'entreprise est basé à Montbonnot-Saint-Martin, cette dernière développe :

- L'extraction de matériaux alluvionnaires,
- Le traitement de matériaux extraits par concassage-criblage-lavage,
- Le recyclage de matériaux inertes issus du BTP,
- Le négoce de matériaux.

Le site d'extraction est implanté à la fois sur St-Ismier et Montbonnot-Saint-Martin.



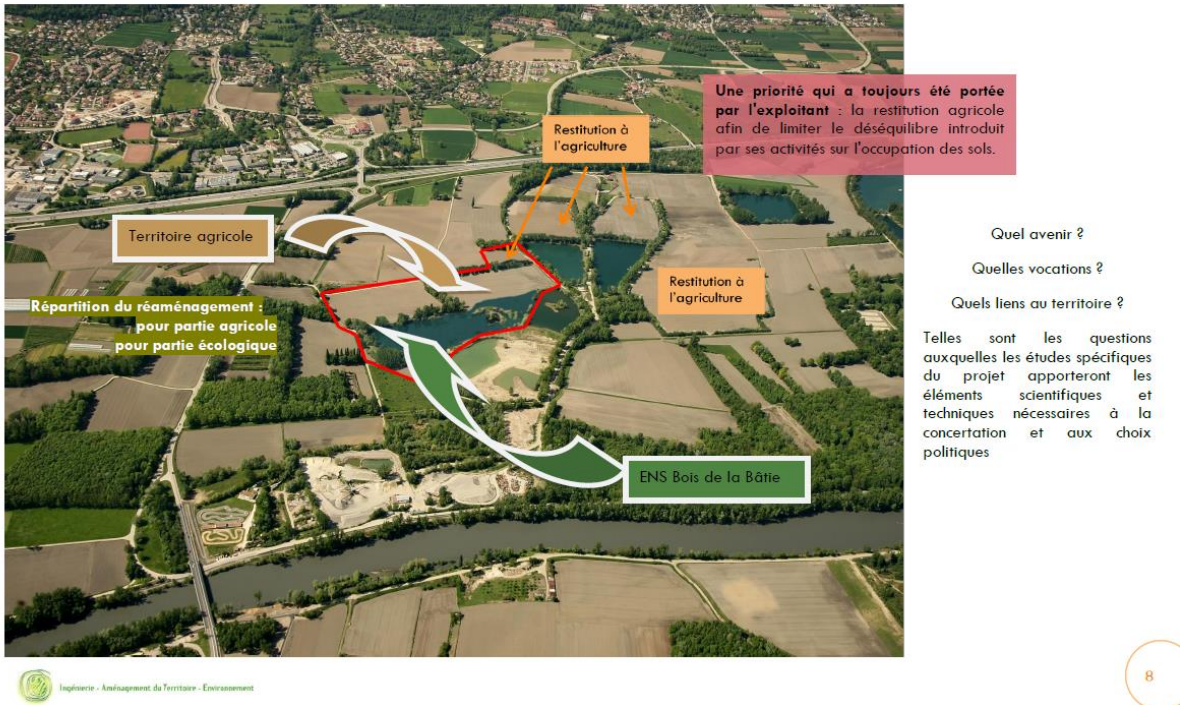
Extraits de la note technique Socafi, dossier d'approbation de la DP n°1 sur le PLU - 2013

Plusieurs évolutions du PLU de 2005 ont été nécessaires pour permettre l'extension de la carrière (Déclaration de projet n°1 en juillet 2013) et du règlement des zones pour s'adapter aux besoins liés à l'activité (Modification n°4 du PLU en décembre 2015). La déclaration de projet, dans le respect des orientations et objectifs du Schéma Départemental des Carrières de l'Isère approuvé en 2004, devait ainsi rendre possible l'extension du site d'exploitation de matériaux de carrière existant en vue de poursuivre l'approvisionnement en matériaux sur un secteur dont le gisement géologique est avéré et reconnu.

Ce projet, en cours de mise en œuvre, constitue **la 7ème phase d'exploitation** du site existant depuis le début des années 1970. Les 4 premiers sites d'exploitation **ont été exploités et réaménagés**, soit **en plans d'eau à vocation de loisirs – pêche**, soit avec une **vocation écologique**, soit en **terres cultivables**. Les 5ème et 6ème phases **sont en cours d'exploitation (avec renouvellement des demandes d'exploitation auprès du préfet en 2016)**.

Le site d'exploitation se situe en plaine alluviale de l'Isère. Ce secteur est reconnu pour la qualité de son gisement géologique mais aussi **pour ses enjeux agricoles importants et pour ses enjeux environnementaux forts**. Dans le cadre de la demande d'autorisation d'extension (au titre des articles L511-1 à L517-2 du Code de l'environnement), ce projet sera soumis à étude d'impact dans laquelle les incidences du projet sur l'environnement seront détaillées ainsi que les prescriptions particulières afférentes. **Un projet de réaménagement après exploitation est prévu.**

Exemple pour l'extension prévue de la carrière dans la DP n°1 : conditions de réaménagement du site



Extraits de la note technique Socafi, dossier d'approbation de la DP n°1 sur le PLU – 2013

Zoom sur … Le Schéma Départemental des Carrières de l'Isère

Ce document a vocation à définir les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, et une utilisation économe des matières premières. **Il fixe également les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites.**

Le Schéma Départemental des Carrières de l'Isère a été approuvé en 2004, il est en cours de révision (va devenir régional). Ses orientations sont traduites dans le SCoT de région grenobloise.

Orientations-clés :

- Réduire l'impact des extractions sur l'environnement,
- Favoriser une **utilisation économe des matières premières** : réduire les demandes en matériaux alluvionnaires au profit du recyclage de matériaux (notamment des déblais de démolition),
- Protéger certains gisements (calcaires et pierres de taille),
- Maintenir un tissu local industriel,
- Promouvoir **des modes de transports plus adaptés pour limiter les nuisances liées à la circulation de camions**,
- **Prévoir la remise en état au fur et à mesure de la progression de l'exploitation**,
- **Prévoir le réaménagement agricole dans les carrières alluvionnaires hors d'eau**.

Une activité économique réelle, à une échelle qui dépasse le simple territoire communal

L'activité de la carrière **contribue à l'économie locale** en participant au fonctionnement de l'activité économique locale (BTP, industrie, services). Les matériaux extraits du site sont utilisés dans les travaux d'aménagement et de construction réalisés dans l'agglomération grenobloise et dans le Grésivaudan : stade d'agglomération de Grenoble, lignes de tramway, réhabilitation des remontées mécaniques de Chamrousse, constructions sur Montbonnot et St-Ismier, ….

Leur exploitation soutient le développement économique et participe à l'aménagement du territoire : elle pourvoit ainsi aux besoins locaux importants en matériaux pour la construction et l'industrie (usages nobles : bétons, bétons spécifiques).

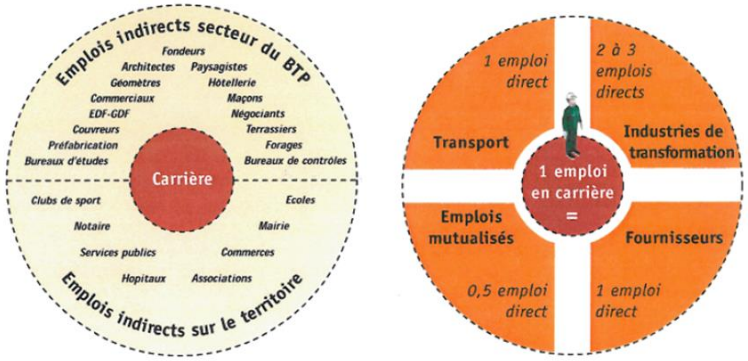
L'activité de la carrière génère des emplois :

- **8 personnes** sont embauchées à temps plein ;
- une quarantaine d'emplois indirects sont mobilisés.

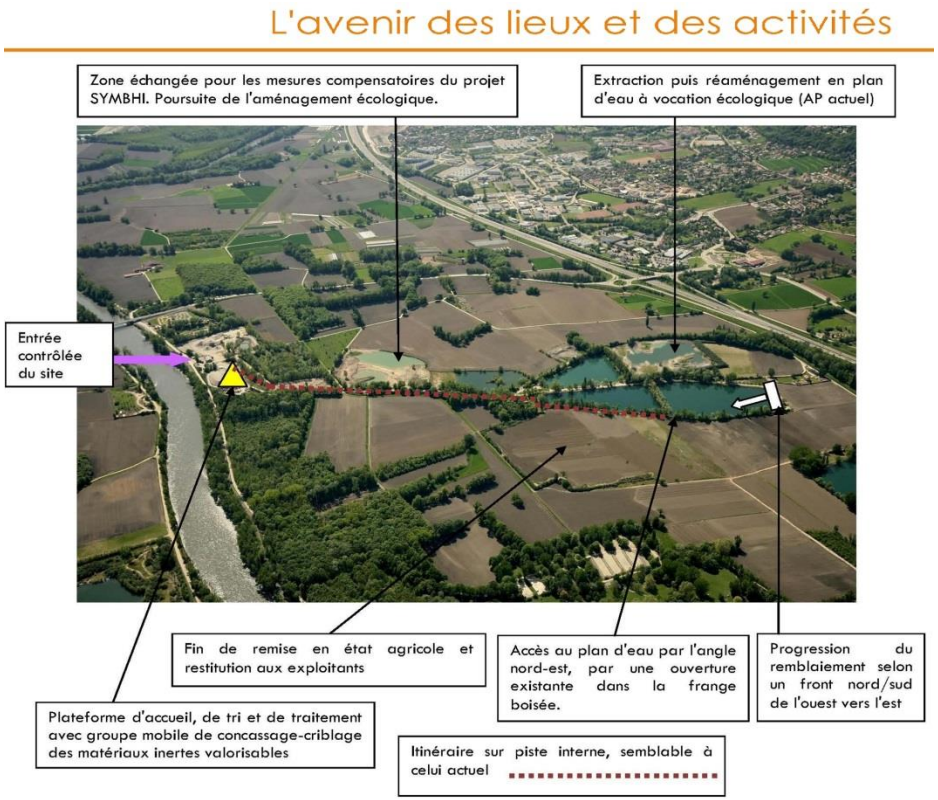
Le besoin en matériaux en Isère est important, en premier lieu pour le secteur d'activité du BTP. Actuellement, les besoins en granulats (demande théorique) dans le périmètre du SCoT de la région grenobloise sont de l'ordre de 8 tonnes par habitant et par an, dont 80% est d'origine alluvionnaire. Hors grands chantiers, les besoins du département en granulats sont à peu près constants, sur 10 à 15 ans, les besoins courants sont estimés à 6,5 ou 7 millions de tonnes par an (source : Schéma départemental des carrières de l'Isère). Globalement, dans la région urbaine grenobloise, la demande théorique (en poursuivant la tendance de 8 tonnes par habitant et par an) est de l'ordre de 5,8 Mt.

L'exploitation des carrières génère nécessairement des impacts sur l'environnement (air, bruit, eau, faune et flore) qu'il s'agit de prendre en compte et de limiter par des mesures adaptées.

La carrière et l'exploitation successive des différents sites impliquent **une consommation provisoire de l'espace agricole.** Cependant, il est prévu qu'à la fermeture d'un site d'extraction et lors de son réaménagement, particulièrement lorsque ce dernier se fait de manière progressive, **les espaces retrouvent une fonction agricole et/ou naturelle. Ces éléments seront à prendre en compte pour le zonage du nouveau PLU.**



Extraits de la note technique Socafi, dossier d'approbation de la DP n°1 sur le PLU – 2013
***Les emplois générés par l'activité d'une carrière** / Source : syndicats des carriers*



Extraits de la note technique Socafi, dossier d'approbation de la DP n°1 sur le PLU – 2013

Les activités touristiques et de loisirs

Les activités touristiques restent limitées sur la commune, on compte :

- 2 gîtes (gîte du St Eynard et du Charmanson)
- 2 hôtels (plutôt de type hôtels d'entreprise, en relation avec les besoins des zones d'activités)

L'offre en matière de restauration est un peu plus étoffée, avec une douzaine de restaurants de taille diverses, la plupart étant implantés sur la place R. Schuman ou dans Inovallée (snacks), l'offre étant plutôt tournée à destination des employés présents sur les zones d'activités.

L'activité que l'on pourrait qualifier de « touristique » sur Montbonnot-Saint-Martin serait plutôt tournée vers le tourisme de loisirs, avec la proximité au site de Bois Français (St-Ismier) et la présence des chemins d'exploitation, surtout dans la plaine, pour de petites randonnées.

Un site de modélisme automobile est présent sur le territoire communal, en limite avec Domène, le long de la RD 11.





Hôtel Parks & Suits à Inovallée (photo Tripadvisor) / Gite du St Eynard (Gite de France - Isère)





Site de modélisme automobile (RACG Club) – photos Google Earth et http://racg-club.fr

Les perspectives en matière de développement économique : densification des zones existantes et faisabilité de Secrétan

Rappel des orientations du SCoT :

L'objectif principal est d'aller vers une intensification de l'utilisation des espaces économiques, qui doivent rester dédiés aux activités dites « incompatibles avec l'habitat ». C'est le cas du secteur d'Inovallée et d'une partie des activités présentes dans les ZA de Croix Verte et Pré Millet.

Le SCoT permet aussi la création de nouveaux espaces dédiés, en inscrivant une règle relative au dimensionnement que chaque secteur ou commune peut envisager inscrire comme gisement nouveau pour des activités économiques. **Pour Montbonnot-Saint-Martin il s'agit :**

- soit de disposer d'une répartition de surfaces nouvelles à l'échelle communale réalisée par le Grésivaudan d'une enveloppe de 150 ha que le SCoT autorise (répartition non encore réalisée au moment de l'arrêt du PLU),
- soit de **dimensionner l'offre d'espaces libres à vocation économique** selon la règle de 3ha pour 1000 emplois présents sur la commune si c'est un espace d'enjeu stratégique / 1 ha pour 1000 emploi si c'est un espace d'enjeu local

Zoom sur … | Les espaces économiques dédiés du SCoT

Les espaces économiques dédiés peuvent accueillir :

- Toutes les activités non compatibles avec l'habitat + tertiaire d'entreprise + services nécessaires aux entreprises et aux employés de la zone,
- Les commerces de détail et de proximité nécessaires au fonctionnement quotidien de la zone,
- Les activités existantes peuvent s'étendre ou se restructurer (pour les commerces, dans les limites des besoins de la zone),
- Les activités, services et équipements qui ne peuvent être insérés à proximité de l'habitat (ex : salle des fêtes,…)

Capacités de densification des zones économiques dédiées

Il n'y a plus de foncier disponible au sein des zones d'activités. Il reste un terrain non occupé sur Inovallée mais il est impacté par le PPRI et donc inconstructible, et un terrain dans la zone de Croix Verte est vierge mais fait partie d'une réserve d'entreprise (stockage des camions de l'Union Primeurs).

Il s'agira pour le nouveau PLU de **définir des règles de constructions qui vont permettre une évolution du tissu existant**, en sachant que les zones d'activités sont impactées **par le PPRI Isère Amont** qui limite certaines possibilités de construction ou de réaménagement des bâtiments existants, et **d'étudier la faisabilité de nouveaux espaces économiques dédiés**, dans le cadre des réflexions sur le site de Secrétan.

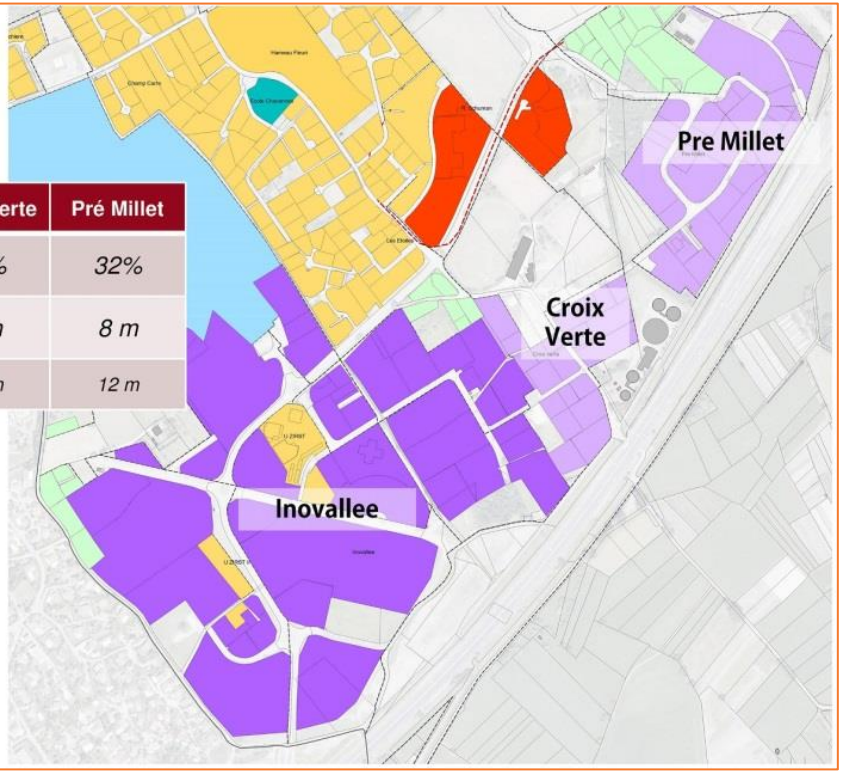


Vue aérienne des zones d'activités – Google Earth

⇨ Analyse de l'occupation actuelle des 3 zones dédiées à de l'activité économique

	Inovallée	Croix Verte	Pré Millet
Emprise au sol	21%	31%	32%
Hauteur moyenne	10 m	8 m	8 m
H. Max	16 m	10 m	12 m

⇨ Pas de foncier libre disponible : 1 terrain avec PPRI sur Inovallée / 1 terrain libre sur Croix Verte avec stockage actuel des camions du Panier Meylanais.



Analyse de l'occupation actuelle des 3 zones d'activités

Capacités de densification du secteur d'Inovallée

↘ PLU 2005 => zone UI :

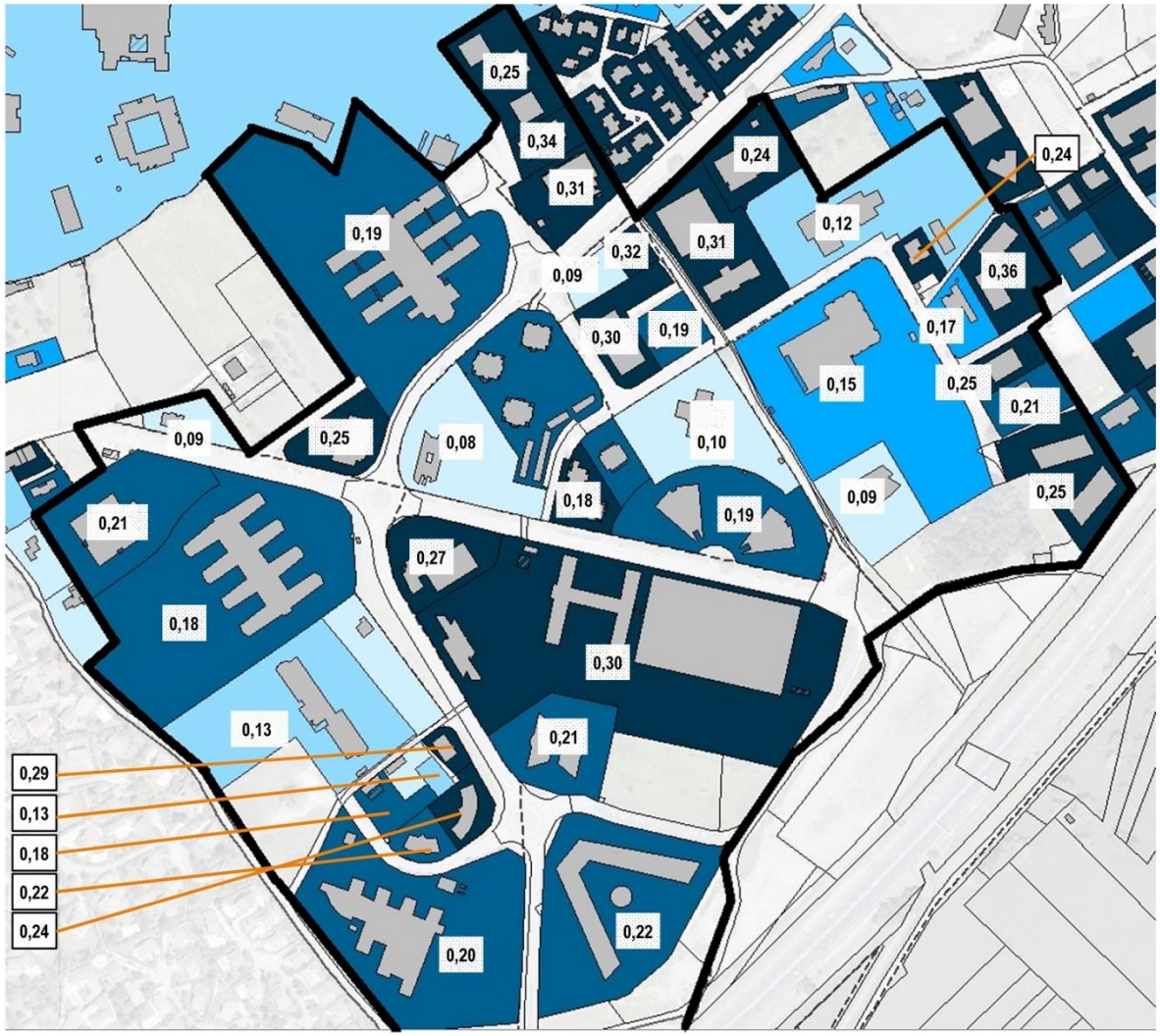
- pas de CES
- hauteurs => 9-12-15m selon les secteurs de la ZIRST
- des possibilités maximales d'occupation du sol exprimées en m² de SHON

↘ Analyse du tissu bâti

	Inovallée
Emprise au sol moyenne	21%
Hauteur moyenne	10 m
H. Mini *H. maxi*	*3 m* *16 m*

⇨ Des CES faibles (8 à 36%) : une part importante des tènements est dédiée au stationnement

⇨ Des hauteurs plus faibles à proximité des secteurs d'habitat



Capacités de densification du secteur de Croix Verte

↘ **PLU 2005 => zone UD** :
- un CES maxi de 50% (70% si dépôt-entrepôts avec circulations)
- Hauteur maxi à 16m

↘ Analyse du tissu bâti

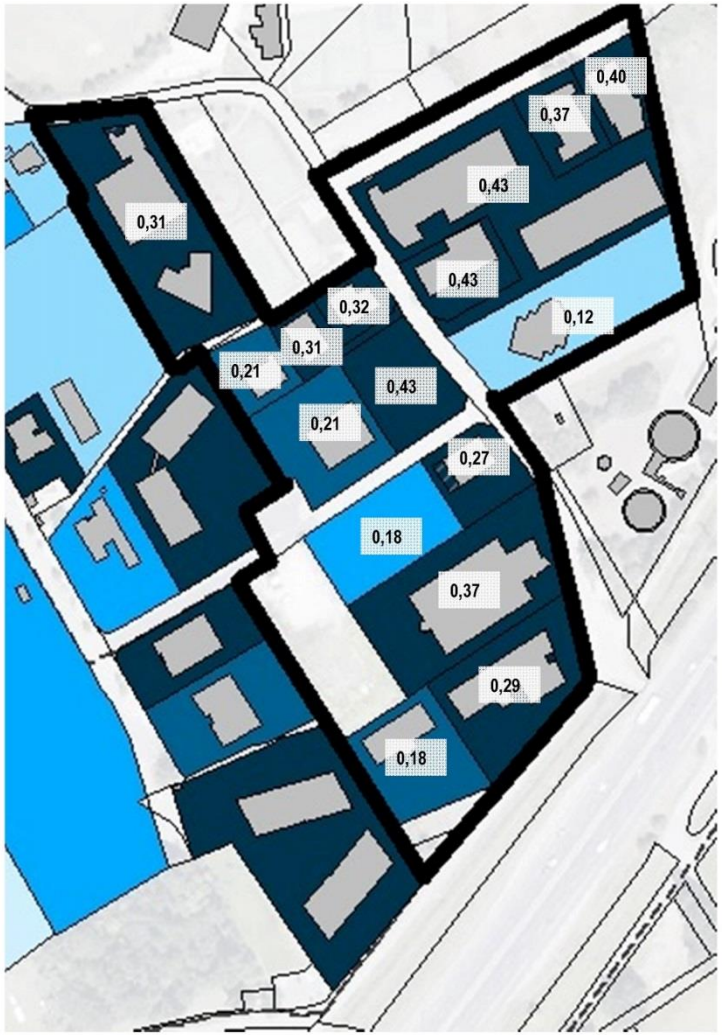
	ZA Croix Verte
Emprise au sol moyenne	31%
Hauteur moyenne	8 m
H. Mini *H. maxi*	*4 m* *10 m*

⇨ Des CES entre 0,07 et 0,43

⇨ Une hauteur maximum des constructions à 10m seulement pour 16m autorisés au PLU

Evolution règles PLU / SCoT:

- **CES + 20% sans pouvoir être <60%**
  > CES PLU 2016 = 60%
- **Hauteurs à 15 m sur tous les secteurs (possibilité de reconduire la règle des 16 m)**



Capacités de densification du secteur de Pré Millet

↘ PLU 2005 => zone UD :

- un CES maxi de 50% (70% si dépôt-entrepôts avec circulations)
- Hauteur maxi à 16m

↘ Analyse du tissu bâti

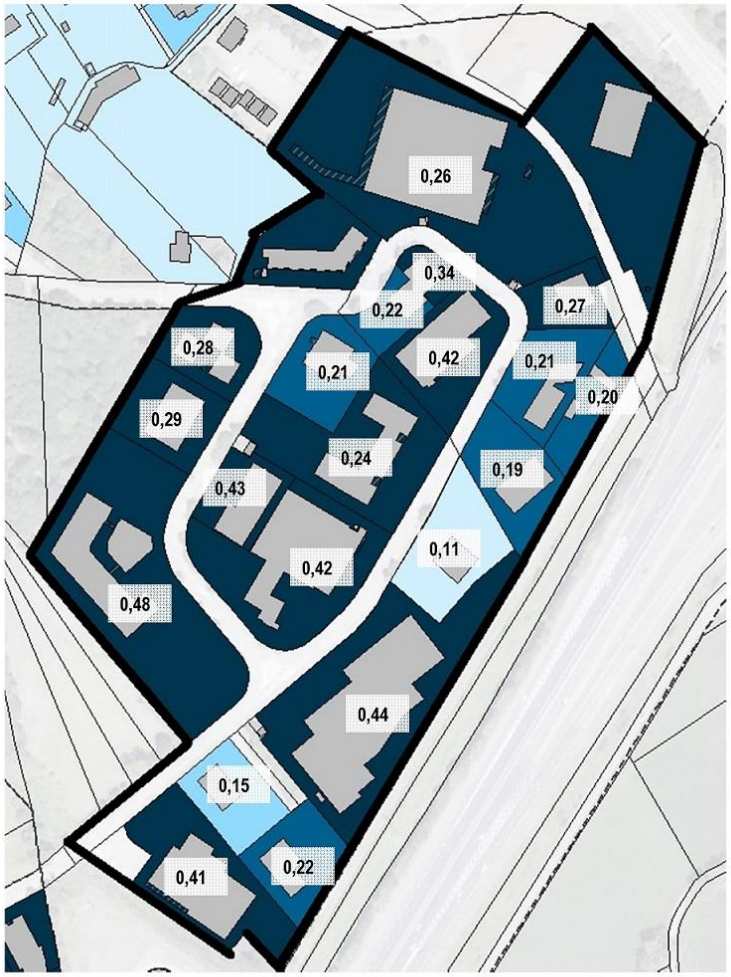
	ZA Pré Millet
Emprise au sol moyenne	32 %
Hauteur moyenne	8 m
H. Mini *H. maxi*	*3 m* *12 m*

⇨ Des CES entre 11 % et 48 %

⇨ Une hauteur maximum des constructions à 12m seulement pour 16m autorisés au PLU

Evolution règles PLU / SCoT:

- **CES + 20% sans pouvoir être <60%**
  > CES PLU 2016 = 60%
- **Hauteurs à 15 m sur tous les secteurs (possibilité de reconduire la règle des 16 m)**



Zoom sur … | La volonté des élus d'aménager le secteur de Secrétan, nouvel espace à vocation d'activités économiques et commerciales

Dans le cadre de la révision de son PLU, la municipalité souhaite :

- **Conforter la commune dans son rôle de pôle d'emploi majeur** sur le territoire (Grésivaudan – Métropole grenobloise),
- **Asseoir le développement économique de la commune sur la diversité des activités économiques présentes et à venir sur le territoire** (recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers, commerces, …),
- **Améliorer la qualité urbaine des zones économiques existantes et rechercher à optimiser l'espace non construit**.

La zone d'Inovallée, la ZA de Pré Millet et la ZA de la Croix Verte, **sont urbanisées dans leur intégralité,** et leur potentiel d'évolution est assez faible compte tenu de la présence de risques naturels dans la partie sud. C'est pourquoi, la commune souhaite permettre l'aménagement du secteur de Secrétan **afin d'accueillir de nouvelles activités économiques et répondre ainsi à la forte demande des entrepreneurs désireux** de s'implanter à Montbonnot-Saint-Martin.

Le Grésivaudan est un territoire contraint par sa géographie, sa topographie et les risques naturels qui y sont liés. Aujourd'hui, les espaces économiques dédiés du Grésivaudan sont pour nombre d'entre eux concernés par des risques d'inondation, les rendant, à moyen voire très long terme, inconstructibles. Il est donc important pour le territoire du Grésivaudan de pouvoir développer à moyen terme de nouveaux espaces économiques.

Le secteur de Secrétan se situe à proximité du futur pôle multimodal du Pré de l'Eau. Bien desservi en transports en commun, connecté aux pistes cyclables et localisé entre le Grésivaudan et la Métropole grenobloise, le site est particulièrement intéressant. **Une étude d'aménagement et de faisabilité a permis de montrer que l'aménagement du site est possible en prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers.**

>>> Le projet d'aménagement s'inscrit dans les orientations du SCoT de la région urbaine grenobloise, qui identifie le secteur de Secrétan en ZACOM de type 3. Il est à noter que ce secteur était déjà identifié en marge de manœuvre économique dans le Schéma Directeur de 2000. Actuellement, ce secteur est en zone agricole dans le PLU en vigueur.

Etude de faisabilité de l'aménagement du secteur de Secrétan

La zone de Secrétan a fait l'objet **d'une étude faisabilité** pour s'assurer de la possibilité de la réalisation d'une zone d'activités économiques et commerciales **au regard des contraintes afférentes au site.**

L'étude, réalisée en 2015 par Aktis Architecture et Alp'études, a pour objet de définir **les modalités d'urbanisation du site**. D'autant que la zone de Secrétan est actuellement soumise à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, qui implique une bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe autoroutier. Pour justifier de règles d'implantations différentes et diminuer la bande des 100m, une étude justifiant les règles d'implantations au regard des nuisances, de la sécurité, et qui répondent à des critères de qualité architecturale, urbaine et paysagère est nécessaire.

En effet l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme stipule que *« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, **peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude** justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ».*

Sur le site de Secrétan, l'objectif n'est que de lever partiellement cette bande des 100m.

Les éléments de diagnostic qui suivent sont issus de l'étude Aktis-Alp'études de 2015.

Analyse du contexte urbain

Le site du Secrétan s'implante le long de l'A41 à proximité immédiate de la sortie 25, qui constitue une entrée pour la commune de Montbonnot Saint Martin.

Le site est à la croisée des plaines agricoles, des zones d'activités déjà en présence, et d'un tissu pavillonnaire. Néanmoins les premières habitations ne se situent pas dans la frange directe du Secrétan. Celui-ci compte dans son voisinage immédiat la ZA du Pré-Millet, les équipements sportifs du Pré de l'eau, le cimetière communal et le futur pôle d'échange du Pré de l'eau. Le site est cerné par l'A41, son échangeur, et la RD11B, autrement nommée « voie en S ». Il est actuellement desservi par la voie d'accès au cimetière longeant la Chantourne (chemin Henri Giraud).

Analyse du contexte paysager et naturel

Perception du site

L'entrée du site est perçue comme une friche, un délaissé routier, de par sa végétation dense et non entretenue. Depuis l'A41, les parcelles cultivées laissent le regard porter sur les coteaux et le massif de la Chartreuse. Depuis la voie en S, la vue est très ouverte sur le paysage lointain et notamment la chaîne de Belledonne.

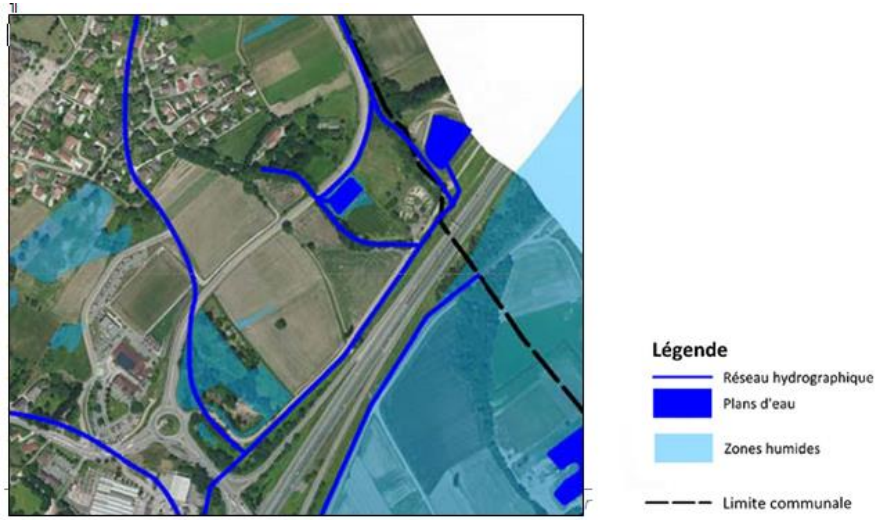
Caractéristiques du grand paysage

La zone du Secrétan étant située entre deux importantes zones d'activités (Inovallée et ZA de Crolles), elle constitue une frange résiduelle du schéma paysager patrimonial typique de la vallée du Grésivaudan : composé de grandes continuités ouvertes de l'agriculture céréalière traversée par des haies bocagères.

Trame Verte et Bleue

Le site est marqué par plusieurs cours d'eau/fossés : en limite Est, en limite Ouest, en limite Sud-Ouest, et un fossé selon l'axe Nord-Ouest.

Quatre zones humides de taille variables y ont également été recensées.



Le site du Secrétan est également soumis à des prescriptions particulières issues du PPRI, avec une partie de ses parcelles classées en zone Bi3 « crue historique ».



Zonage du PPRI sur le site

Au niveau de la trame verte, le site est traversé par **deux axes à conserver**. Des habitats naturels et semi-naturels à enjeu de conservation et de développement ont également été identifiés, notamment au niveau des zones humides. (Cf. EIE et cartes de l'étude faune-flore).



Végétation

Le site est marqué au sud-ouest et au nord est par des ensembles boisés constitués par une végétation arbustive et spontanée ainsi que quelques arbres plus conséquents. L'ensemble central et majoritaire restant est occupé par des terres cultivées.

Topographie

Situé dans la plaine, le site est relativement plat, et en contrebas par rapport à l'A41.

Autres éléments remarquables

Le Secrétan est traversé par **une ligne HTA**, située à une distance allant de 100 mètres à 80 mètres depuis l'axe de l'autoroute, et définissant une bande **d'inconstructibilité de 5 mètres** de part et d'autre de ses lignes.



Ligne HTA et sa bande d'inconstructibilité– Aktis / Alp'études – 2015

Caractéristiques de l'axe routier concerné par l'article Loi Barnier (A41)

L'autoroute A41 relie Grenoble à Genève. Le tronçon concerné est en 2*2 voies et est régulièrement saturé en période de pointe, car emprunté pour des déplacements domicile-travail et séjours touristiques.

Cet axe marque clairement la transition entre les plaines agricoles et les zones urbanisées de la commune de Montbonnot-Saint-Martin.



Vue du site depuis l'A41 – partie centrale– Aktis / Alp'études – 2015



Vue du site depuis l'A41 – vers le cimetière– Aktis / Alp'études – 2015



Vue du site depuis l'A41 – entrée– Aktis / Alp'études – 2015

Les enjeux pour l'aménagement du secteur de Secrétan

Le recul de l'implantation des 100 m vis-à-vis de l'autoroute

L'aménagement du site du Secrétan en zone d'activités répond pleinement aux objectifs formulés par le SCoT, et permettra la création de nombreux emplois. Le site bénéficie en effet d'une situation optimale, en sortie directe de l'échangeur de l'A41, connectée au futur pôle d'échange multimodal du Pré de l'eau, et s'inscrivant dans la continuité de zones d'activités existantes, sans toutefois être trop proche des habitations de la commune.

Selon le SCoT, les grandes infrastructures routières n'ont pas vocation à servir de vitrine pour les implantations commerciales. Le projet d'aménagement devra donc veiller à **offrir une façade paysagère très qualitative** le long de l'A41. Un recul sur la voie permet de **gérer cette interface**. Les 100 mètres impactent peu l'optimisation du site pour l'accueil d'activités, car le site est déjà très contraint et n'est réellement constructible que sur **moins de la moitié de sa surface totale.**

Entre autres, la ligne HTA définit une bande d'inconstructibilité relativement proche de du recul des 100mètres par rapport à l'axe de l'autoroute, autorisant une petite quinzaine de mètres de plus en allant vers le nord-est du site.

Il s'agirait donc d'imposer **un recul de 85 mètres minimum sur la partie nord plutôt que 100 mètres**, 85 mètres permettant largement de traiter le rapport entre la future zone à urbaniser et l'autoroute, tout en veillant à réduire les nuisances visuelles et sonores, en garantissant la sécurité et une qualité architecturale, urbaine et paysagère.



Schéma d'aménagement et superposition des bandes d'inconstructibilité– Aktis / Alp'études – 2015

Orientations à prévoir au regard de la sécurité

Aucun accès ne sera prévu le long de l'autoroute. La zone d'activités sera **desservie par le giratoire** par une voie à double sens de circulation longeant la chantourne et reprenant le tracé de l'actuelle voie d'accès au cimetière. Il n'y aura donc pas de création de voie nouvelle pour accéder au site, le projet prévoit seulement un bouclage interne à la future ZA.

Orientations à prévoir au regard des nuisances sonores et visuelles

L'interface entre les bâtiments implantés le long de l'autoroute et celle-ci sera traitée **en zone de stationnement paysager,** qui fera office de filtre végétal devant les bâtiments. La qualité architecturale de ces bâtiments sera par ailleurs contrôlée par un architecte conseil.

Les nuisances générées par les constructions seront quasiment inexistantes du fait de leurs destinations (commerces et bureaux privilégiés). Les nuisances sonores générées par le trafic routier seront quant à elles **atténuées par le filtre végétal,** et très peu perçues du fait d'un recul qui reste très important.

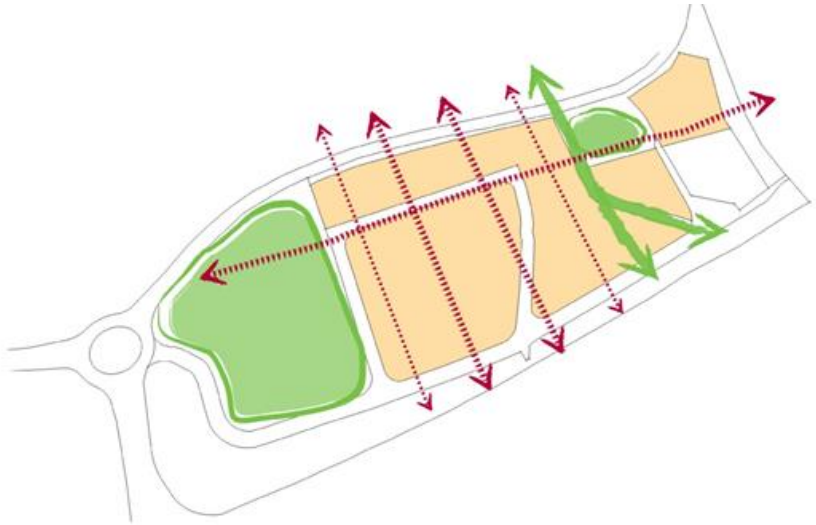
Orientations à prévoir en matière de composition urbaine

Le projet proposé **s'approprie au mieux les contraintes qui lui sont imposées** et optimise au maximum les tracés de voiries et réseaux existants.

Ainsi, une voie en boucle à sens unique se raccordera à la voie à double sens longeant la chantourne, et permettra de desservir la majorité des parcelles.

Les grands principes proposés consistent à :

- **Maintenir de grandes transparences visuelles** entre l'autoroute et la voie en S dans le sens des perspectives sur le grand paysage
- **S'approprier les caractéristiques paysagères du terrain** pour organiser les dessertes et le parti paysager du projet, notamment la zone humide principale rénovée, côté entrée comme espace arboré accueillant et la traversée bocagère du Secrétan comme coupure végétale structurante du projet
- Prévoir une modularité des parcelles nord permettant une plus grande souplesse dans la commercialisation, tout en gardant la même famille de formes urbaines.
- Maintenir et requalifier la desserte actuelle connectée sur le giratoire de l'échangeur



Les grands principes urbains – Aktis / Alp'études – 2015

Le long de l'autoroute, l'implantation du bâti s'appuiera sur la bande d'inconstructibilité liée à la ligne HTA, soit à l'alignement en retrait de 8 mètres par rapport à l'axe de la ligne.

Orientations à prévoir en matière d'insertion paysagère

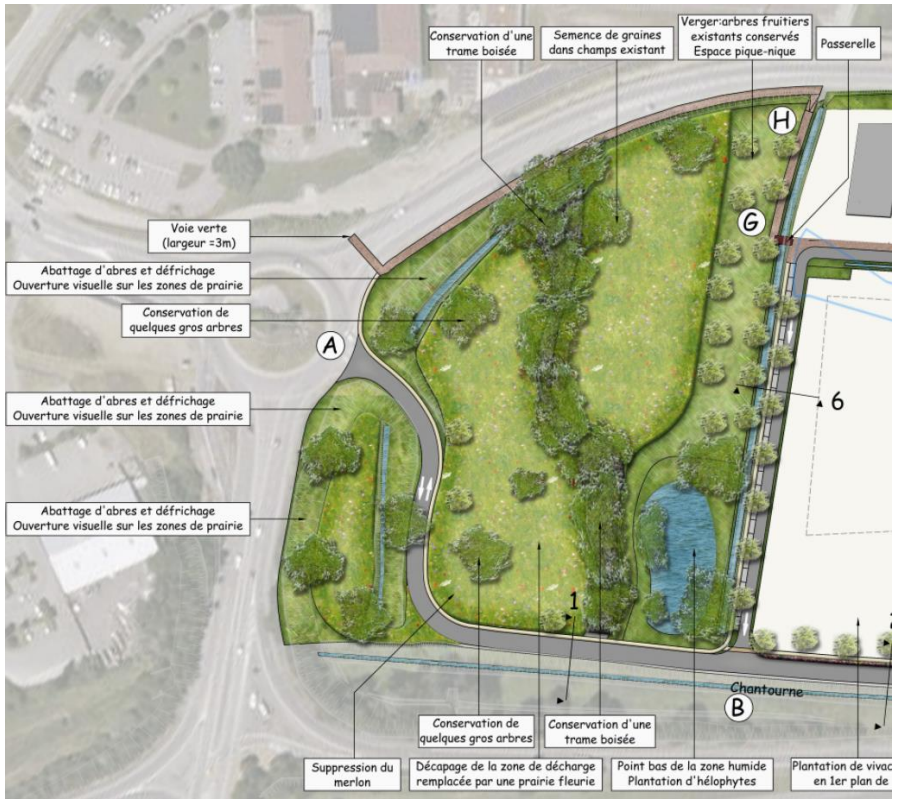
La dimension paysagère **sera très présente** dans le projet d'aménagement du Secrétan.

La réhabilitation de la zone humide à l'entrée de la zone d'activité prévoira la reconversion **en parc paysager d'un espace aujourd'hui perçu comme une friche abandonnée**.

Orientations à prévoir en matière de qualité architecturale du site

Le volume, la hauteur, concernent directement le volet architectural de la loi Barnier. L'effort architectural doit être retranscrit dans le règlement du document d'urbanisme. L'enjeu est de donner une image cohérente à la zone afin qu'elle retranscrive une image qualitative de la commune.

Ainsi il est préconisé que la hauteur maximale des volumes construits ne dépasse pas 15 mètres.



Propositions pour l'aménagement d'un parc paysager – Aktis / Alp'études – 2015

Zoom sur … | L'inscription d'un périmètre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le secteur

Pour permettre un aménagement d'ensemble sur Secrétan, et pour mener à bien ce projet de zone d'activités économiques et commerciales, la commune a sollicité le Préfet de l'Isère afin qu'il créé une zone d'aménagement différé (ZAD) sur le secteur de Secrétan. **La ZAD a été créée par arrêté préfectoral du 16 juin 2016**, la commune est désormais titulaire du droit de préemption sur le secteur et pourra ainsi acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation, ce pour une **durée de 6 ans**.

Synthèse des besoins et constats en termes de développement économique *(économie, agriculture, tourisme et loisirs)*

- Un tissu d'entreprise étoffé, porté par la spécialisation des entreprises d'Inovallée (Industrie, information et communication, activités spécialisées, scientifiques et techniques). Un réel poids d'Inovallée dans les emplois de la commune (71%).
- Une activité agricole encore présente sur la commune, avec des enjeux sur le foncier agricole à prendre en compte pour l'évolution des projets d'aménagements en cohérence avec la viabilité de l'activité,
- Des besoins d'évolution liés à l'extension du site de la carrière à intégrer aux enjeux de la plaine,
- Une volonté des élus d'aménager un nouveau secteur à vocation d'activités économiques sur Secrétan

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Maintenir la diversité des activités économiques** sur le territoire
- ↘ Préserver **les conditions de viabilité des activités agricoles et de la carrière**
- ↘ Permettre **la pratique de loisirs** sur le territoire tout en limitant par des actions de sensibilisation et pédagogie les conflits d'usage, notamment sur la Plaine de l'Isère
- ↘ **Déterminer une offre foncière pour une zone économique nouvelle** en fonction de la répartition intercommunale ou à défaut de la règle SCoT
- ↘ Prévoir des seuils suffisamment élevés pour les CES (Coefficients d'Emprise au Sol) et les hauteurs des bâtiments ainsi que des règles pour une mutualisation des espaces et équipements (stationnements **par ex.)**
- ↘ **Intégrer la faisabilité de l'aménagement de Secrétan et prévoir les conditions d'aménagement du secteur en compatibilité avec le SCoT**

5.2 Activités commerciales

Deux polarités commerciales attractives

La commune de Montbonnot-Saint-Martin dispose d'un tissu de commerces et services de proximité conséquent et relativement dynamique. Les commerces de détail et de proximité sont les garants d'une **qualité de vie** à laquelle les habitants sont attachés, ils sont facteurs d'attractivité pour la commune.

Essentiellement répartis en 2 pôles, l**e long de la RD 1090 et autour de la place R. Schuman**, les commerces et services de proximité sont relativement diversifiés : pour n'en citer que quelques-uns, pharmacie, agence immobilière, boulangeries, auto-école, etc. sur la partie amont, primeur, laverie écologique, boulangerie-sandwicherie et agence bancaire sur le pôle Schuman. La commune essaie de veiller à l'implantation de commerces **en complémentarité de l'offre existante**, pour limiter une mise en concurrence qui nuirait à la bonne santé des existants.



Commerces Pl. R. Schuman





Boulangerie et commerces place M. Geindre

Elle souhaiterait cependant implanter une deuxième pharmacie sur le pole R. Schuman pour équilibrer l'offre sur les 2 pôles de la commune, ou un bureau de tabac, mais ce type d'activités est soumis à des quotas de population qui ne prennent pas en compte le nombre d'actifs sur le territoire.

L'offre commerciale de la place R. Schuman a en effet une clientèle qui dépasse largement le simple résident, constituée des actifs travaillant sur Inovallée et les zones d'activités environnantes.

Le bon fonctionnement des commerces nécessite :

- une proximité aux zones d'habitat, et aux zones d'activités,
- des possibilités de stationnements : il s'agit de faciliter l'accès aux commerces. C'est le cas le long de la RD 1090, pour « capter » notamment une clientèle de passage, aux heures de trafic important sur la RD, sur les trajets domicile-travail, ou pour la place R. Schuman où un parking est à disposition (possibilité de faire quelques achats en venant récupérer du linge au pressing ou en venant déjeuner sur le site),
- une diversité de l'offre : la nature des commerces et des produits proposés va influer,
- leur regroupement : un commerce « isolé » a moins de chance de drainer de la clientèle que lorsqu'il est entouré d'autres commerces et services qui vont soit « donner envie », soit permettre aux clients de mutualiser leurs achats sur un pôle commercial.

C'est pourquoi la commune a choisi depuis 2005 de développer ses commerces sur les 2 pôles RD 1090 et Place R. Schuman, identifié comme second centre au PLU de 2005 et réalisé en 2010. Le nouveau projet de PLU devra veiller à conforter ces 2 pôles pour les commerces dits de proximité, en laissant des commerces à destination du fonctionnement des entreprises ou le commerce de gros se développer plutôt sur les zones d'activités de la commune.

Sachant que pour les achats « non quotidiens », les habitants de Montbonnot-Saint-Martin auront tendance à s'acheminer vers les communes voisines (centre commercial sur Biviers, zone commerciale de Meylan, puis zones commerciales de l'agglomération pour les autres achats).



Botanic – Secteur de Pré Millet, face au parking du Pré de L'Eau



Stationnements devant les commerces – RD 1090

Le SCoT : la définition de « ZACOM »

En matière de commerces, le SCoT se positionne sur la définition de **Zones d'Aménagement Commercial** (ZACOM) avec un objectif de fonctionnement du territoire par « périmètres d'influence » pour les différents types de pôles de commerces. Les périmètres des pôles urbains sont définis selon leur position dans la hiérarchie des pôles, et selon la situation des pôles voisins au sein de cette hiérarchie. Ces périmètres tiennent également compte de l'objectif d'organisation équilibrée du commerce, et donc de la situation et de la capacité de chaque pôle à y contribuer

Le SCoT définit ainsi **une typologie règlementaire** sur laquelle les documents d'urbanisme locaux peuvent s'appuyer pour organiser durablement l'offre sur leur territoire. Cette typologie permet de définir :

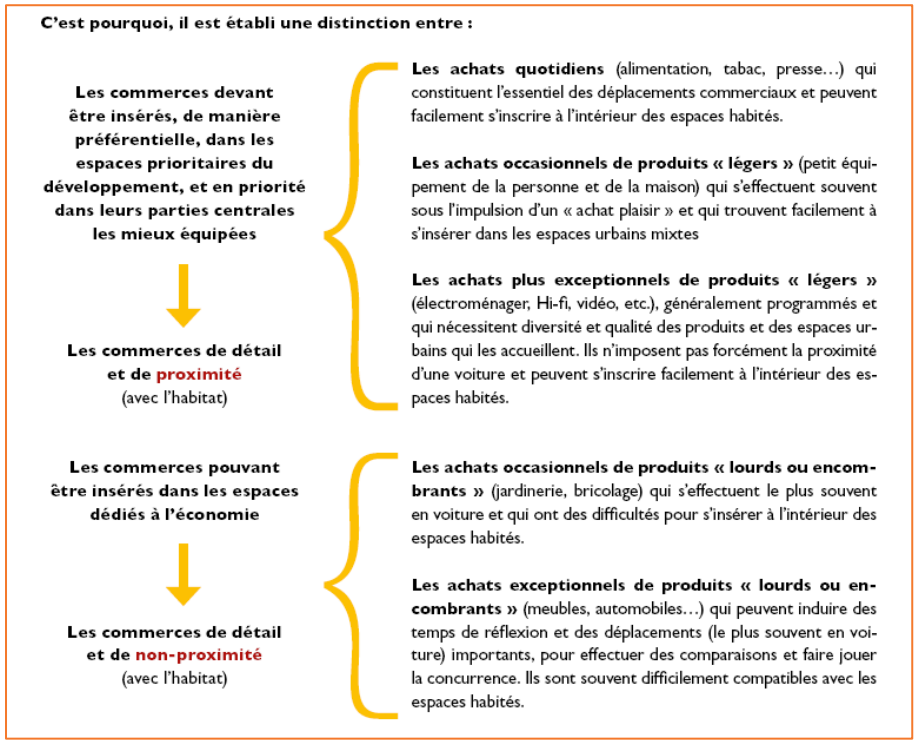
- ce qui relève **des commerces de détail et de proximité** (avec l'habitat) qui seront insérés dans **les espaces prioritaires du développement et les parties centrales les mieux équipées**,
- ce qui relève des **commerces de détail et de non proximité** (avec l'habitat), qui seront plutôt insérés dans **les espaces dédiés à l'économie**.

L'organisation du **commerce de gros**, à destination des professionnels, pourra se déployer à la fois sur les espaces urbains mixtes et les espaces économiques dédiés, selon la nature des commerces concernés et la compatibilité avec la proximité de l'habitat.

Certaines **entreprises artisanales « de proximité »** par leur dimension ou la nature de leur activité (prestation de services, notamment dans le domaine de l'alimentation), sont traitées comme le commerce de proximité. Les activités artisanales plus difficiles à insérer à proximité de l'habitat seront implantées dans les espaces économiques dédiés.

Pour Montbonnot-Saint-Martin, ces prescriptions du SCoT et ces typologies règlementaires ont pour incidences :

- **une priorité au confortement des 2 polarités commerciales** de la commune, inscrites en **ZACOM de type 1**,
- **la possibilité de créer une zone économique et commerciale sur le secteur de Secrétan**, à la condition qu'elle accueille prioritairement des commerces de détails et de « **non proximité** », soit les activités les **moins compatibles avec l'habitat**.



Extrait du DOO du SCoT, typologie règlementaire sur les commerces

Zoom sur … | La définition des ZACOM dans le SCoT

Les Zones d'Aménagement Commercial (ZACOM) sont des zones prioritaires pour accueillir les commerces.

3 types de ZACOM sont définis dans le SCoT

- ⇨ ZACOM type 1 : l'ensemble des espaces prioritaires du développement, pouvant accueillir tous types de commerces (et en priorité ceux qui sont compatibles avec la ville),
- ⇨ ZACOM type 2 : espaces économiques et urbains mixtes de centralité
- ⇨ ZACOM de type 3 : espaces économiques dédiés, en général extérieurs aux espaces habités et réservés aux commerces les moins compatibles avec l'habitat.

Synthèse des besoins et constats en termes de développement commercial

- La mise en œuvre du PLU de 2005 a permis la création du Second Centre de la commune, au niveau de la place R. Schuman, qui est venu compléter et étoffer l'offre en commerces sur le territoire communal.
- L'offre commerciale reste diversifiée et tournée vers des commerces et services dits « de proximité », en lien avec la promotion d'une réelle « vie locale »
- Les commerces et services nécessaires aux besoins des employés sur les zones d'activités sont à conforter

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Permettre le confortement des 2 pôles commerciaux de la commune, en complémentarité avec l'offre existante** : il s'agit notamment pour le Second centre de venir à terme **terminer la place R. Schuman**, avec l'implantation de commerces en continuité de l'existant,
- ↘ **Maintenir la diversité des activités commerciales,**
- ↘ **Prévoir une répartition des types de commerces** qui va **privilégier l'implantation des commerces dits « de proximité » sur les 2 polarités commerciales** de la commune et **permettre le développement** des activités **non compatibles avec l'habitat** dans des zones économiques dédiées,
- ↘ **Renforcer les fonctionnements de proximité pour appuyer la dynamique des 2 pôles commerciaux** de la commune, **notamment par le bais de la finalisation du maillage piétons-cycles sur le territoire**
- ↘ **Etudier la faisabilité de l'aménagement de Secrétan, notamment en termes d'accueil d'offre commerciale complémentaire à celles des autres zones d'activités,** et en prévoir le cas échéant les conditions d'aménagement en compatibilité avec le SCoT
- ↘ Continuer la politique d'aménagement de cheminements modes actifs qui vont « connecter » les secteurs d'habitat existants ou à venir aux pôles commerciaux de la commune.

6. Transports et déplacements

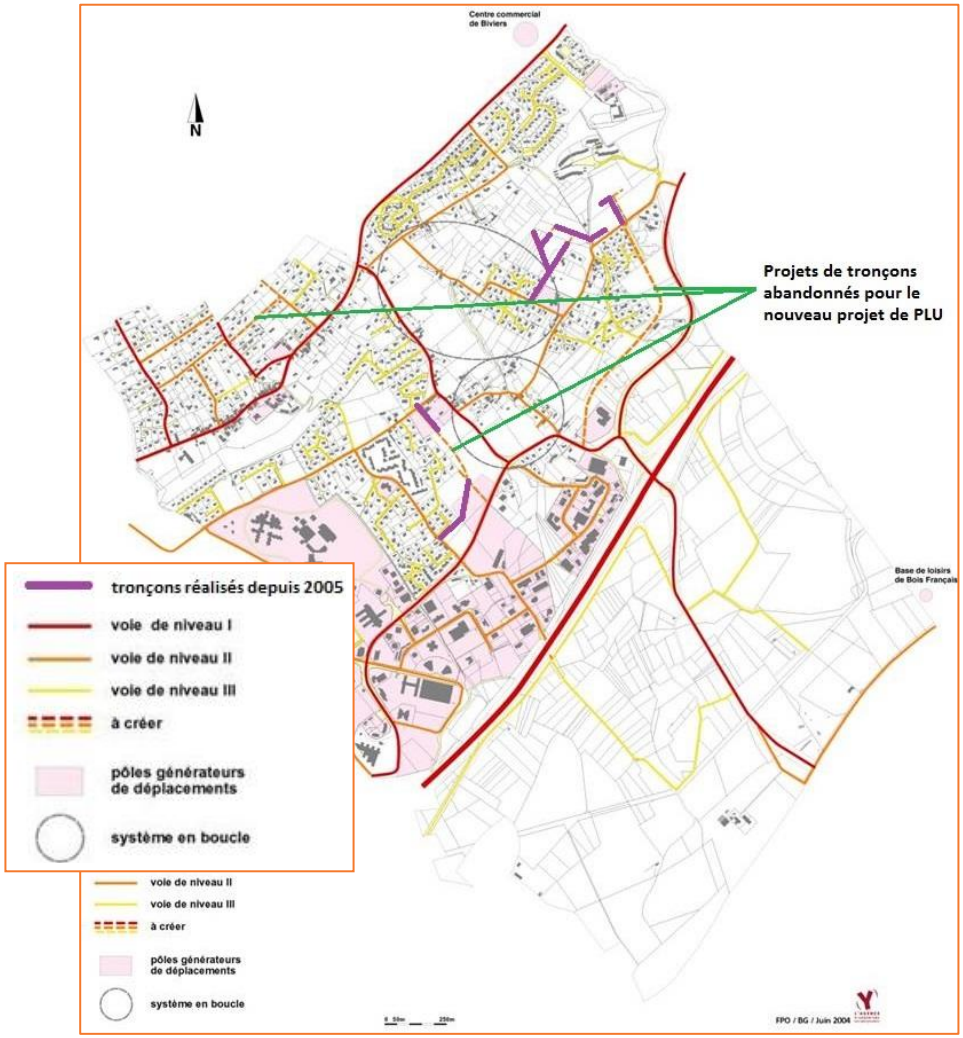
Le réseau viaire communal

Le réseau viaire communal est structuré autour de la connexion à quelques axes « structurants » pour le territoire, que ce soit en termes de desserte interne ou de connexion avec les communes avoisinantes :

- **L'axe « historique » de la RD 1090**, qui connecte Montbonnot-Saint-Martin aux communes de St-Ismier et Biviers à l'Est et Meylan à l'Ouest, sur lequel viennent s'accrocher soit d'autres axes structurants (ex. la route de la Doux), soit des rues secondaires desservant les secteurs d'habitat, soit les accès directement des copropriétés ou propriétés ;
- L'axe principal Nord-Sud de la commune : **la route de la Doux**, qui permet une connexion à la fois entre les secteurs d'habitat du Sud et du nord de la commune, l'accessibilité en direction du pôle du Pré de l'Eau, et la connexion à l'avenue de l'Europe et à Inovallée,
- **L'avenue de l'Europe** : à la fois connexion avec Meylan par la partie Sud et voie de desserte interne principale de la zone d'activités d'Inovallée, sur laquelle viennent se connecter les autres rues de la zone,
- **La voie en S** : connexion avec St-Ismier, axe très utilisé qui permet aux habitants de Montbonnot-Saint-Martin mais également des communes à l'Est de rejoindre l'autoroute par l'échangeur du Pré de l'Eau,
- **L'A41, grand axe structurant sur lequel la commune est connectée** : une accessibilité à la commune autant en provenance de Grenoble que de Chambéry.

Le réseau viaire secondaire permet la desserte des quartiers d'habitat. Les voiries de desserte des lotissements sont souvent en impasse, témoins des modes d'urbanisation des années 1980-1990 où la perméabilité des quartiers n'était pas une priorité. Aujourd'hui des arbitrages sont réalisés au cas par cas dans le cadre des opérations pour un équilibre entre tranquillité des lieux (idéal que recherchent les riverains) et fonctionnalité du maillage viaire, qui doit permettre de ne pas isoler des quartiers. A la perméabilité automobile s'est souvent substituée une recherche de perméabilité piétonne pour ces quartiers, afin de permettre aux habitants de se déplacer sans contourner les zones d'habitat, notamment en direction des zones de commerces et services ou des pôles d'équipements (dont les écoles).

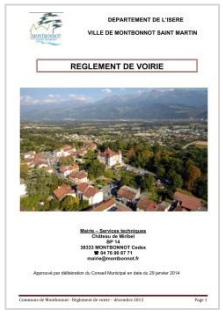
En termes de circulations, des « points durs » sont observables **aux heures de pointe matin et soir (**déplacements pendulaires) : l'arrivée dans la commune par le pont de l'autoroute et le rond-point de la Doux, la route de la Doux en sens entrant-sortant, l'avenue de l'Europe, la RD 11 depuis Domène et des flux ralentis sur la RD 1090.



Carte de bilan de la mise en œuvre du PADD : circulation automobile
En violet les projets réalisés depuis 2005 et en vert les tronçons qui ne sont plus d'actualité
Etudes préalables à la révision du PLU, 2014

Depuis 2005 la commune a essentiellement vu son maillage viaire s'étoffer **de 2 voiries importantes** : la rue Jean Monnet qui desserte l'arrière de la place R. Schuman, et la rue R. Frison-Roche qui desserte le lotissement du Rocher de Vallorin. Ces 2 axes étaient prévus pour se développer sur une deuxième tranche (connexion avec le pôle d'équipements du Prieuré pour la rue J. Monnet et connexion avec la zone de Prés nouveaux pour l'autre) mais ces projets ont soit évolué soit sont reportés dans le cadre du nouveau projet de PLU.

La commune dispose par ailleurs d'un **règlement de voirie** (janvier 2014) qui établit des prescriptions concernant les usages et dimensionnement des voiries, les conditions d'occupation et utilisation du domaine public, les obligations des riverains (propreté des trottoirs, déneigement, collecte des déchets, plantations…).


DEPARTEMENT DE L'ISERE
VILLE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN
REGLEMENT DE VOIRIE

Règlement de voirie

Elle a également engagé toute une réflexion concernant le plan de circulation, qui a abouti, en concertation avec les riverains, à **l'instauration de sens uniques sur les voiries les plus étroites de la commune**, notamment pour la desserte des zones d'habitat ancien (cf. chemin de Chantebout).






Le maillage piétons-cycles du territoire

La commune avait lancé une réflexion ambitieuse et structurée dans le cadre de son PLU en 2005. La mise en œuvre du PADD a ainsi permis d'étoffer largement l'offre en cheminements piétons-cycles, que ce soit par la réalisation de cheminements stratégiques (cf. le long de la route de la Doux et sur l'avenue de l'Europe), ou par la réalisation ponctuellement de petits tronçons de cheminements qui viennent améliorer l'offre et la fonctionnalité du maillage (cf. les cheminements réalisés dans le cadre des opérations d'habitat récentes, pl. R. Schuman ou Pré Mayen). Deux « points noirs » sont difficiles à résorber sur le territoire, au niveau des voiries étroites de Chantebout et des Semaises. Le passage en sens unique de certains tronçons a permis de résorber en partie ces points noirs.

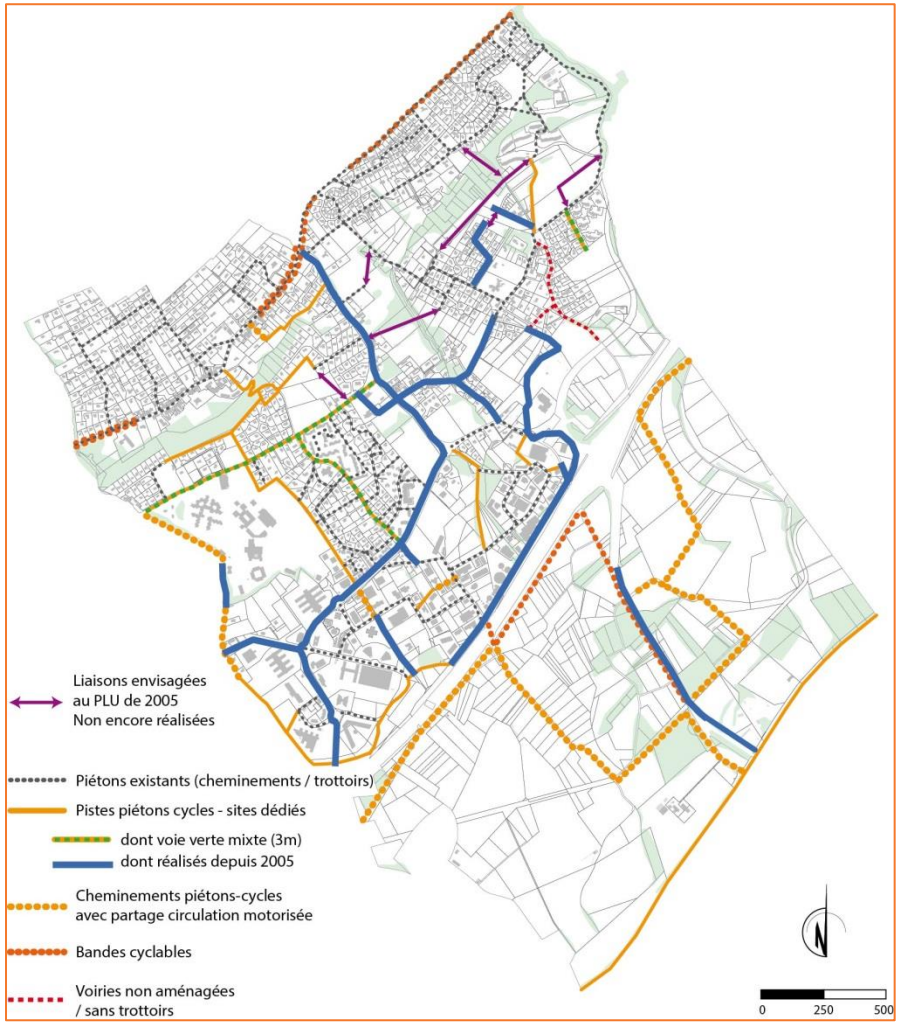
La volonté de la commune était en 2005 de **terminer le maillage au niveau des connexions Est-Ouest** (flèches violettes sur la carte de bilan de la mise en œuvre du PADD ci-contre). La majorité de ces projets sont abandonnés ou repoussés à longue échéance au vu du déclassement de zones AU qui a été opéré dans le cadre du projet de PLU. Les zones n'ayant plus vocation à s'urbaniser, il n'y a pas lieux d'aller créer des cheminements piétons au milieu de zones agricoles ou naturelles pour l'instant. **Un seul projet reste d'actualité : la liaison Est-Ouest entre la route de la Doux et le lotissement du Mas de Faveyrie**, 2 secteurs de projets de chaque côté du tronçon envisagé permettant d'ouvrir une liaison piétonne sur ce secteur. Liaison fort attendue pour une circulation directe entre le pôle d'équipements du Prieuré et les quartiers d'habitat autour de l'école du Tartaix, et dans une moindre mesure pour l'accessibilité à l'école.





Aménagements piétons-cycles sur la commune

Chacune des opérations d'habitat produite entre 2005 et 2015 a fait l'objet de réflexions ou de négociations avec les promoteurs pour décloisonner les quartiers d'habitat et offrir des tronçons de cheminements piétons-cycles connectés à l'existant ou à ceux en projet : **la commune continuera cet effort**. Elle inscrira des emplacements réservés pour cheminements piétons-cycles et instaurera des principes de maillage modes actifs dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour continuer ces réalisations.



Carte de bilan de la mise en œuvre du PADD : maillage piétons-cycles
Mise à jour avec les réalisations jusqu'en 2016

Zoom sur … | Les réalisations de la commune en matière de voirie et/ ou chemins piétons-cycles

Des exemples de réalisations dans le cadre de la mise en œuvre du PADD du PLU de 2005 sur la commune :

- ⇨ Réaménagement de la route de la Doux (aménagement hydraulique), avec piste cycle et espace piéton (site propre)
- ⇨ Réaménagement de l'avenue de l'Europe, avec piste cycle et espace piéton (site propre)
- ⇨ Réaménagement du chemin de la Laurelle, avec voie verte (cycle et piéton mélangés)
- ⇨ Réaménagement du chemin des Chartreux, avec voie verte (cycle et piéton mélangés)
- ⇨ Réaménagement de la rue Général de Gaulle, avec bande cyclable et trottoir (marquage au sol)
- ⇨ Aménagement de l'allée du Pré de l'Eau (desserte du pôle Rugby)
- ⇨ Aménagement d'une contre allée dans le cadre de l'opération Cœur Village
- ⇨ Raccordement de l'avenue Jean Kuntzmann avec le chemin des Chartreux
- ⇨ Aménagement du chemin piéton de la RD1090 (le long du Domaine du St Eynard)
- ⇨ Aménagement du chemin piéton des jardiniers (derrière Botanic)
- ⇨ Aménagement de l'allée piétonne Georges Sand (le long de l'ancien cimetière)



Chemin de la Laurelle



Avenue de l'Europe



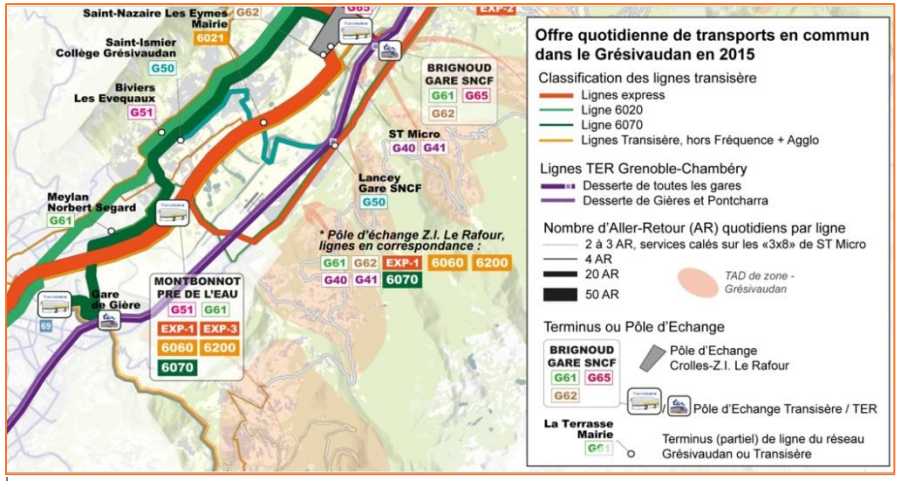
Route de la Doux

Les transports en commun : un réseau en devenir et des réflexions pour améliorer l'offre multimodale

La commune est desservie par 2 réseaux de transports :

- Les transports du Grésivaudan (lignes G51 – G61),
- Les Trans Isère du Département (6060 – 6200 – 6070 et les 2 lignes dont la ligne Express Crolles Voiron).

Les lignes du réseau des Transports du Grésivaudan ont été mises en place en janvier 2010, son organisation a notamment visé une complémentarité avec les autres réseaux présents sur le territoire. La desserte de Montbonnot-Saint-Martin s'est alors révélé un enjeu quant à la connexion notamment avec la Métropole grenobloise et le réseau TAG.



Desserte du Grésivaudan par les réseaux de transports en commun
Fiches horaires 2014 – 2015, AURG

L'enquête ménage déplacement de 2010 souligne que les transports collectifs sont utilisés pour 9% des déplacements liés au territoire du Grésivaudan.

La desserte au niveau du Pré de l'Eau un point stratégique pour la connexion entre les réseaux du Grésivaudan et ceux de la Métropole, via l'offre du département (Trans Isère). La commune avait réalisé le parking de la Maison du Pré de l'Eau, qui sert en journée de parking-relais pour un report des trafics automobiles vers les bus au niveau du pôle multimodal du pré de l'Eau. Ce dernier doit évoluer dans les années à venir, un projet d'extension du parking, en utilisant l'existant et en créant un ou deux niveaux pour augmenter les capacités, est à l'étude en concertation entre la commune (qui souhaite un aménagement paysager et une insertion de qualité pour le futur projet qui se situe en entrée de ville), le Grésivaudan (porteur du projet) et la Métropole grenobloise (négociations en cours notamment pour « allonger » la ligne Chrono pour mieux assure la desserte Grenoble – Inovallée).

Le Pré de l'Eau deviendrait **un véritable pôle multimodal**, qui permettra à terme une réorganisation de la desserte en transports en commun pour la commune qui est en situation de « porte d'entrée » de la Métropole. L'enjeu est aussi de créer des reports sur les transports en commun pour **tenter de résorber les problèmes de congestion de circulation sur l'A41 aux heures de pointe.** Le projet devrait entrer dans une phase de travaux pour **la mi 2017, pour une mise en service sur fin 2018.** Le projet entre en compte dans les réflexions actuelles du Grésivaudan, qui est en train d'élaborer son plan de Déplacements urbains (PDU).







Parking actuel du Pré de l'Eau qui doit faire l'objet d'aménagements pour augmenter sa capacité
Aspect actuel des quais de bus au niveau du rond-point du Pré de l'Eau

Zoom sur … | Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Grésivaudan, en cours d'élaboration

Le Grésivaudan est **autorité organisatrice des mobilités** à l'échelle de son territoire **depuis 2009**, et l'intercommunalité dispose d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) depuis 2013. Ce dernier propose un plan d'actions en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'énergie et des émissions polluantes : l'organisation des déplacements est bien **un levier stratégique**, notamment quand l'intercommunalité est autorité organisatrice des transports en communs.

Les éléments qui motivent l'élaboration du PDU

- ⇨ Améliorer la santé publique et l'environnement.
- ⇨ Améliorer le fonctionnement des déplacements dans le Grésivaudan et ses territoires.
- ⇨ Préparer l'avenir, ce qui implique notamment de prendre en compte le vieillissement de la population, la hausse du prix de l'énergie et des carburants, les évolutions technologiques, les perspectives de coopération entre autorités organisatrices de transport à l'échelle de la région grenobloise, …

Extraits du site Internet du Grésivaudan : http://www.le-gresivaudan.fr/45-un-pdu-pour-quoi-faire-.htm

L'offre en stationnement public et privé sur la commune : fonctionnement, inventaire des capacités et perspectives

La loi Alur a instauré **un inventaire des capacités de stationnement** (capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public) dans le PLU, qui doivent aussi répertorier les **possibilités de mutualisation** de ces capacités.

Zoom sur … | La définition de ce qui rentre dans le champ du stationnement public ou privé et du principe de mutualisation

Au regard du législateur, un parc de stationnement est **un emplacement public ou privé** qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques, des vélos, en dehors de la voie publique, à l'exclusion de toute autre activité. Ce parc peut ainsi se situer **dans un immeuble bâti en superstructure** (partie en élévation à l'air libre) **ou en infrastructure** (partie enterrée ou en dessous du sol artificiel, dalle par exemple) ainsi que **sur une aire aménagée ou non pour le stationnement**, **sur une terrasse d'un immeuble, sous un immeuble bâti** (sur pilotis ou en encorbellement). Est alors intégrée à cette acception **une partie de l'offre privée**, notamment les parkings des centres commerciaux et l'ensemble des parkings en ouvrage ouverts au public, qu'ils soient publics ou privés. En revanche, il ne comprend pas les parkings de bureaux et le stationnement résidentiel privé, en particulier dans le parc HLM. Cette définition ne comprend donc pas le stationnement sur chaussée.

Le principe de mutualisation quant à lui consiste **à rassembler dans un même lieu de stationnement** les besoins de chacun en jouant sur leur **complémentarité** et la **non-utilisation permanente des places** pour limiter l'offre associée à chacun.



Parkings public de la place des Armandières au centre-village

L'inventaire sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin met en exergue une capacité :

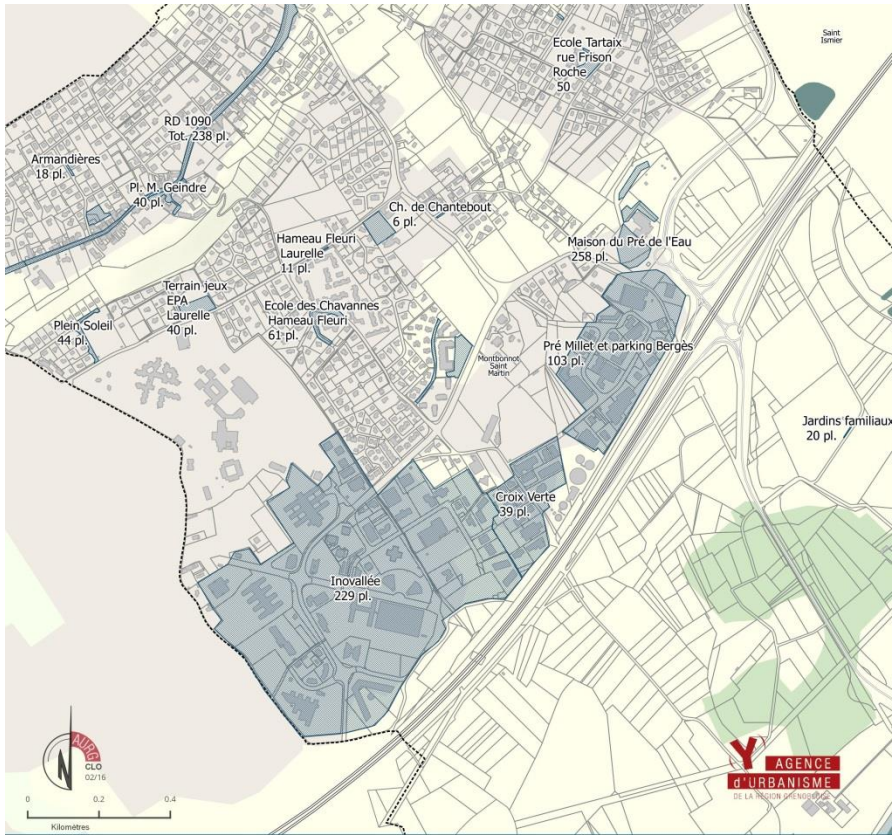
- ↘ **de 1355 places de stationnement sur le domaine public** à l'échelle de la commune sur le domaine public,
- ↘ **de 2079 places complémentaires dans des parcs de stationnements ouverts au public** (entreprises, places visiteurs ou le long des voiries dans les secteurs de lotissements, etc.).

La quasi-totalité de ces stationnements **a une vocation de mutualisation** : soit parce que ce sont des **parkings mutualisés entre plusieurs équipements** (cf. Maison des Arts et Maison de la Petite Enfance), soit parce que ce sont des parkings qui la journée sont utilisés à la fois par des résidents, des usagers des commerces et services et des gens de passage (cf. parkings RD, pl. M. Geindre ou encore pl. R. Schuman) et la nuit servent de stationnement pour les riverains.

Au sein d'Inovallée et des ZA Croix Verte et Pré Millet, les places sur le domaine public sont mutualisées entre les différents usages : stationnement ponctuel des employés, stationnements visiteurs, stationnement pour des livraisons, etc. La fonction de mutualisation des places ouvertes au public sur du domaine privé est moins évidente, leur nombre étant restreint sur les zones d'activités, et les parcs de stationnement servant essentiellement aux entreprises. Les capacités de mutualisation y restent limitées par :

- le nombre de places déjà presque insuffisant à ce jour pour les entreprises (possibilités limitées pour l'instant de mutualiser entre elles),
- le fait que les complémentarités dans les usages sont également limitées : une zone essentiellement économique, avec peu d'autres usages la nuit et peu de zones résidentielles à proximité.

Deux bornes de recharge pour les véhicules électriques sont présentes sur les sites de la mairie et des services techniques municipaux, mais elles ne sont à ce jour pas accessibles au grand public, elles servent pour la recharge du parc de véhicules public. Deux bornes complémentaires sont en projet pour 2017 mais leur localisation n'est pas encore déterminée.



1355 places publiques sur le territoire
Sources : services techniques municipaux





Parking du Pré de l'Eau *Stationnement sur la zone de Pré Millet*







Stationnements publics : Pl. R. Schuman, le long de la RD 1090, pl. M. Geindre

Equipement des foyers : places de stationnement et taux de motorisation

Le taux de motorisation des ménages reste élevé à Montbonnot-Saint-Martin : **57% des ménages possèdent 2 voitures ou + plus** en 2012. C'est supérieur à la moyenne du Grésivaudan, située à 54% pour les 2 voitures ou plus. La tendance 2007-2012 montre que le nombre de ménages possédant une seule voiture est en hausse de 4,8%.

Les données INSEE indiquent également que 87% des ménages disposent d'un emplacement réservé pour le stationnement de leur véhicule (garage, box, places couvertes ou aire dédiée).

Une analyse plus fine du taux de motorisation au regard des modes d'habitat permet de mettre en exergue **des éventuels « décalages » entre le contenu des règlements de zones dans le PLU et les besoins réels des populations** : ainsi 2 places par logement dans le cas d maisons individuelles suffit largement, le taux de motorisation observé ne dépassant pas 1,79 et ce type d'habitat disposant souvent de capacités de stationnement sur les voies d'accès ou le jardin d'agrément en complément des places déclarées. On observe aussi qu'une place par logement pour les T1 – T2 parait suffisant au vu du taux de motorisation et de la tendance actuelle à la diminution du nombre de voitures par foyers.

La localisation de Montbonnot-Saint-Martin en entrée de Métropole est **un atout pour diminuer la dépendance à la voiture,** dans le cadre d'une réorganisation du réseau de transports en communs avec l'arrivée de la plateforme multimodale du Pré de l'Eau, **les besoins en stationnement par logement pourraient encore diminuer.**

Taux motorisation moyen (nb VP / ménage)	1/2 pieces	3 pièces et +
	1,1	1,52

Taux motorisation selon le type d'habitation (nb VP / ménage)	Maisons	Appartements			
		1 pièce	2 pieces	3 pieces	4 pièces et +
	1,79	0,9	1,2	1,5	1,6

171 ménages au total ont 3 VP et +
13% des ménages ont + de 3 voitures
84% des ménages qui ont 3 VP et + habitent en maison
67 ménages sans voiture

Source : données INSEE, recensement 2012

Les pratiques de déplacements : zoom sur Montbonnot-Saint-Martin et sur le Grésivaudan

Sur le Grésivaudan, au regard de l'Enquête Ménages-déplacements de 2010 (EMD), entre 2002 et 2010, l**a part modale de la voiture et des modes assimilés diminue de 5 points** (79% en 2002, 74% en 2010) soit 10 300 déplacements / jour de moins. La part des transports collectifs augmente ainsi de 3 points (+ 11 800 déplacements / jour) et celle des modes actifs est en hausse de 2 points (+9 500 déplacements / jour).

Une commune où les besoins en matière de déplacements sont fortement générateurs de flux

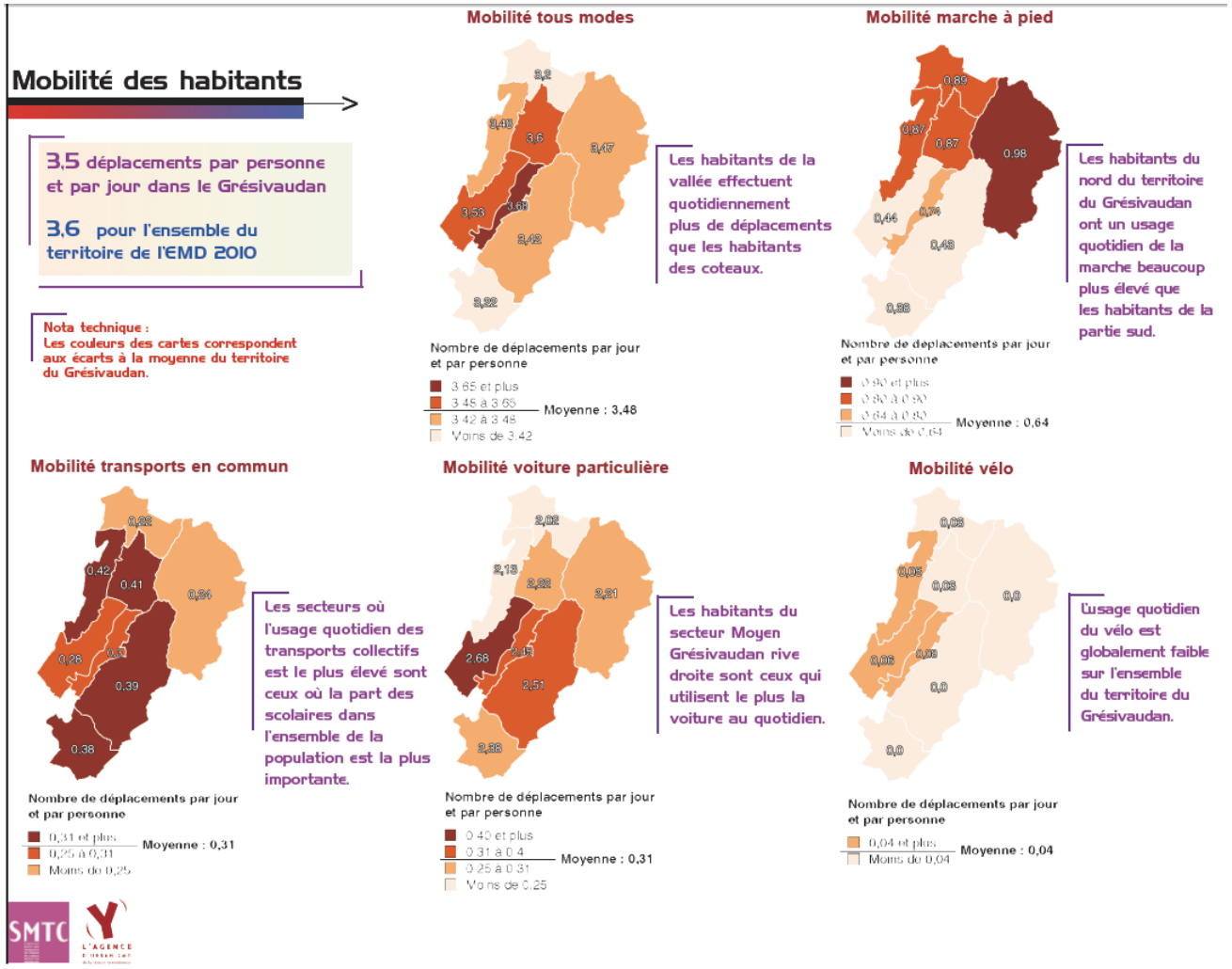
Avec plus de 6000 emplois pour 5000 habitants, le territoire est attractif et la position de la commune en « porte d'entrée » de la Métropole grenobloise en fait une interface en situation d'interconnexions fortes Grésivaudan-Métropole.

81% des actifs travaillant sur la commune viennent en voiture particulière, 10% en transports en commun et 6% en vélo. Sur ces 2 derniers modes la commune est dans les meilleurs taux sur le Grésivaudan –juste derrière Crolles) et la part modale la mieux représentée pour les vélos. Il y a des efforts pour utiliser d'autres modes de transports que la voiture, peut-être en partie liés à la congestion observée sur l'A41 aux heures d'arrivée et départ au travail. Les flux se concentrent par ailleurs aux heures de pointe sur les axes principaux que sont l'A41, la route de la Doux, l'avenue de l'Europe et la RD 1090.

La réorganisation des réseaux de transports en commun, au vu de cette situation, devrait améliorer le report modal de la voiture particulière vers les Transports en commun dans les années à venir.

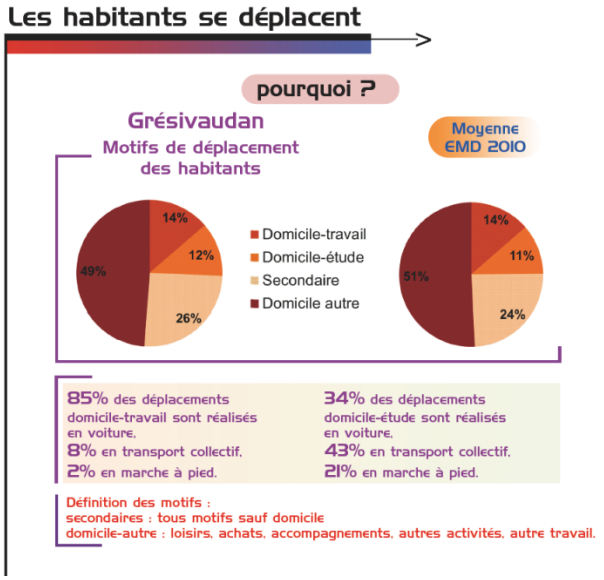
Commune	Voiture	Transports collectifs	Deux-roues	Marche et non-déplacement
Bernin	**85%**	8%	2%	5%
Biviers	**86%**	2%	2%	10%
Crolles	80%	13%	3%	3%
Montbonnot-Saint-Martin	**81%**	10%	6%	3%
Saint-Ismier	**83%**	4%	4%	9%
Saint-Nazaire-les-Eymes	**83%**	4%	1%	12%
Le Versoud	76%	4%	4%	16%

Les modes de déplacements pour les actifs travaillant à Montbonnot-Saint-Martin – INSEE 2012



Les besoins en déplacements sur le Grésivaudan ne sont pas liés exclusivement aux déplacements domicile travail (14% des déplacements), mais aussi pour les études (12%) et pour une grande majorité pour d'autres raisons : déplacements quotidiens, loisirs, approvisionnements…

En tous les cas l'EMD montre que **7 déplacements sur 10** se font en voiture sur le Grésivaudan, 1 sur 10 seulement en transports en commun.



Les besoins d'articulation urbanisme - transports

Le législateur, suite aux Grenelles de l'Environnement et dans la continuité des réflexions multiples sur la réduction des émissions de GES et l'impact de l'utilisation de la voiture sur la dégradation des conditions de circulations, la qualité de vie (augmentation du temps passé dans les transports aux abords des agglomérations), mais aussi des impacts sur l'augmentation des pollutions et sur la santé, **vise à favoriser l'utilisation de modes de transports alternatifs à l'automobile**. Les principaux étant les transports en commun, suivis du vélo et de la marche à pied.

Face à l'intérêt des français pour la voiture particulière dans un contexte de périurbanisation et d'étalement urbain constant, seuls **la mise en cohérence de l'offre de transports en commun, de la gestion des accessibilités routières aux zones de travail et aux agglomérations, et l'articulation entre l'urbanisation et l'offre de transports publics** apparaissent comme des leviers possibles.

Aller **vers une structuration de l'urbanisation qui se recentre autour des axes de transports en communs structurants** (nécessite une desserte suffisante et attractive) et **autour des commerces-services** et/ou équipements nécessaires au quotidien (notamment les écoles), devrait permettre à la fois :

- une réduction des besoins en déplacements (être au plus près des services), et au mieux un report sur la marche à pied ou le vélo dans ces déplacements du coup « courts »,
- un report modal vers l'usage des transports en commun (proximité immédiate aux arrêts de transports en commun).

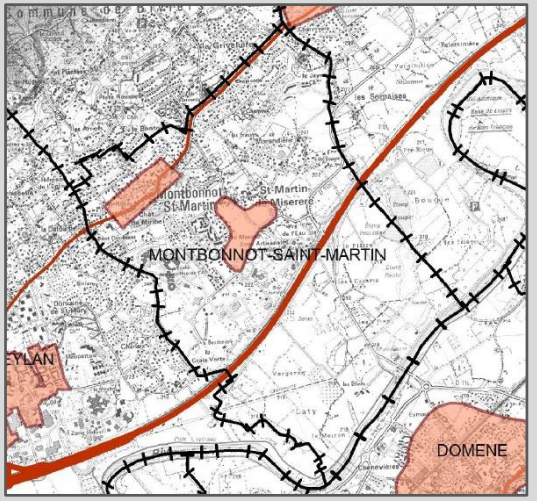
Le SCoT de la région grenobloise fixe des objectifs concernant cette articulation urbanisme – déplacements : il vise notamment **une intensification des espaces à proximité des arrêts de transports en commun** et **situés dans les Espaces Préférentiels de Développement (EPD).**

Les Espaces Préférentiels de Développement définis par le SCoT sur la commune en 2012 ne prennent pas en compte **la présence actuelle du pôle multimodal du Pré de l'Eau et le projet de renforcement de sa vocation d'ici 2018**. Aussi la commune redessinera dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU les espaces concernés par une intensification au droit des arrêts de transports en commun en lien avec cette connaissance.

Zoom sur … | L'intensification des espaces à proximité des arrêts de transports en commun dans le SCoT de la région grenobloise

Dans les périmètres définis ci-après et au sein des Espaces préférentiels de développement (EPD), les règlements des documents d'urbanisme locaux doivent permettre **une densité au moins égale à 0.3 m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière** pour les pôles d'appui dans le Grésivaudan.

Pour le cas de Montbonnot-Saint-Martin : dans un périmètre situé à moins de 200m à vol d'oiseau ou 5 min de marche autour des arrêts de bus offrant au moins un service toutes les 20 min dans chaque sens en période de pointe, une densité minimale de 0,3m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière est instaurée.



Les documents d'urbanisme locaux peuvent dans un premier temps adapter à l'échelle parcellaire les périmètres des EPD, puis **adapter en conséquence les périmètres concernés par l'intensification au droit des arrêts de transports en commun les mieux desservis**, ce afin de mieux prendre en compte les conditions locales d'accessibilité piétonne aux arrêts, les enjeux relatifs à la préservation de la biodiversité, aux risques naturels, aux paysages, etc.

Synthèse des besoins et constats en termes de transports et déplacements

- Un réseau viaire structuré, avec des points durs de circulation aux heures de pointe (entrée sur Inovallée et route de la Doux en sens entrant et sortant)
- Un maillage piétons-cycles qui s'est étoffé depuis le PLU de 2005, avec la réalisation des axes structurants de la Doux et de l'avenue de l'Europe notamment : des connexions à aboutir en direction des pôles d'équipements
- Une offre en transports en commune performante, notamment au niveau de la desserte du Pré de l'Eau ; une offre en devenir avec la réorganisation du pôle multimodal d'ici 2018
- Une capacité de stationnement de près de 1355 places publiques et plus de 2000 places en complément qui peuvent servir pour de la mutualisation
- Un taux de motorisation élevé mais qui amorce une diminution depuis 2007, même si les besoins de déplacements restent importants pour les habitants de la commune (seulement 20% des actifs travaillent en habitent sur la commune)
- Une urbanisation au plus près des arrêts de transports en commun à développer pour une compatibilité avec le SCoT

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Encourager la diminution de la motorisation des ménages** : par le biais des normes de stationnement dans le PLU et par une poursuite de l'amélioration de l'offre en transports en commun (négociations / Département et CC le Grésivaudan)
- ↘ **Compléter le maillage piétons-cycles pour une totale fonctionnalité,** en visant notamment les trajets courts et quotidiens, en direction notamment des écoles et des pôles d'équipements
- ↘ **Favoriser les reports modaux et l'usage des transports en commun,** notamment par **l'amélioration du maillage piétons-cycles** et la **collaboration avec les autorités organisatrices de transports en commun et le Grésivaudan** dans le cadre de la **réorganisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau.**

III. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

III. 1. Evolution de l'urbanisation : consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis la dernière révision du PLU

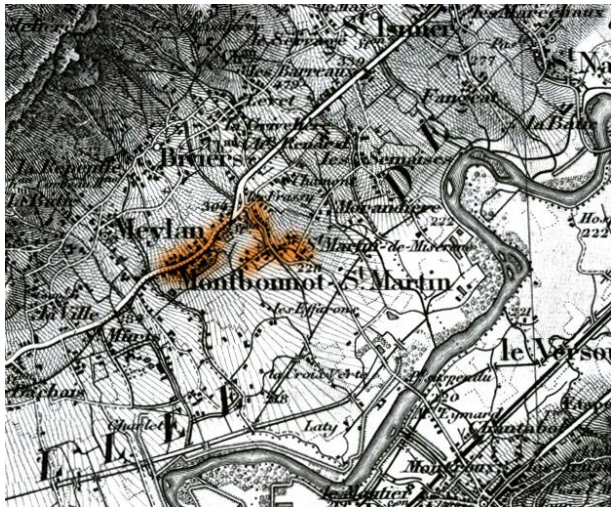
Evolution historique et morphologie urbaine

La commune est clairement divisée en 2 ou 3 parties.

- **La partie haute de Montbonnot-Saint-Martin**, divisible en 2 secteurs :
  - → les parties urbanisées en amont des coteaux boisés, articulées autour de la RD 1090 (centre village, secteurs de lotissements et secteur pavillonnaire issu de la ZAC du St Eynard) ;
  - → les parties urbanisées en aval des coteaux boisés : encore largement pavillonnaires mais qui voient l'émergence ces 10 dernières années d'opérations d'habitat mixtes et plus denses, qui a aussi vu s'étendre les zones d'activités avec la structuration du Parc d'Inovallée.
- **La partie basse de Montbonnot-Saint-Martin**, sous l'autoroute, reste à vocation agricole et naturelle, protégée par le PPRI Isère Amont qui la rend inconstructible.

Historiquement constituée autour du centre-village et des hameaux des Moulins, des Semaises, de St Martin, etc., la commune a connu **une forte expansion de son urbanisation dans les années 1980-1990**, puis le rythme s'est ralenti jusqu'à la production des derniers secteurs d'habitat, qui ont cependant été moins « consommateurs d'espaces » en cela qu'ils sont constitués sous la forme d'habitat groupé ou intermédiaire ou d'habitat collectif pour les plus récents.

La commune a aussi connu **un fort essor économique depuis les années 2000** et la prolongation de la zone d'Inovallée depuis Meylan. L'arrivée d'Inovallée a nettement « modernisé » l'image de la commune qui est désormais associée aux activités de haute technologie.



Carte Etat Major 1897
Sources : Géoportail



Les zones d'habitat ancien : le centre-village et les hameaux

La zone du **centre-village** le long de la RD 1090 regroupe :

- de **l'habitat ancien**, reconnaissable au parcellaire en lanière ou étroit (avec 2 secteurs très caractéristiques de part et d'autres du château de Miribel), avec des maisons de village accolées,
- des zones **d'habitat « collectif »,** plus ou moins récentes (Place M. Geindre, nouveaux immeubles « Cœur de Village »,…),
- et **des équipements** (EPAHD et écoles, Maison pour tous…).





Un secteur centre-village aujourd'hui cerné d'habitat pavillonnaire plutôt lâche.
Des opérations de renouvellement urbain récentes montrent le dynamisme du centre (opération Cœur de Village, la Mésangeraie…).

Des **parcellaires typiques** des secteurs anciens encore bien lisibles sur le fond cadastral.

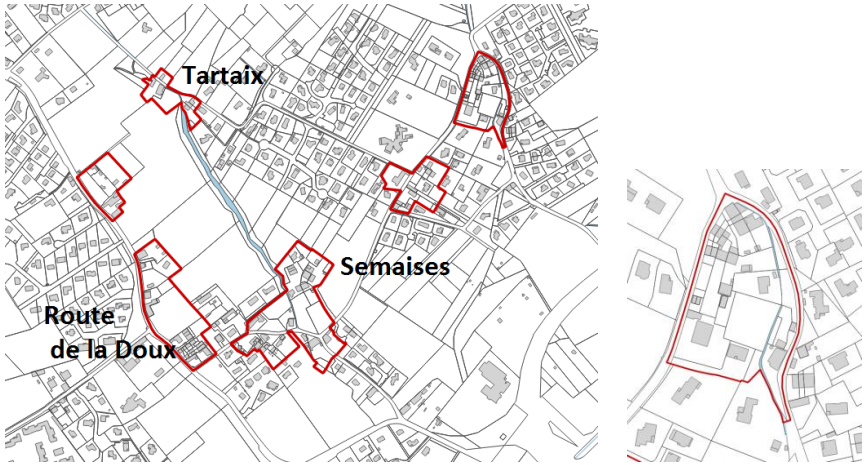
La **présence du végétal sur le centre-village :** espaces verts publics (parcs, espaces publics ponctuels…° ou jardins d'agrément des maisons de village…

>> Un enjeu : permettre le renouvellement urbain sans perdre en qualité de vie pour le centre-village (préserver du vert) et pour les zones attenantes (gestion des vues).

Les autres secteurs anciens de la commune : les hameaux

Des secteurs restreints, repérables à l'aspect « patrimonial » du bâti ou au parcellaire, avec des alignements sur voirie ou des implantations avec au moins un angle du bâti sur voirie.

Des parcellaires plus lâches que sur le tissu du centre-village, qui donnent une impression de « vert » plus marquée et des possibilités de densification.



Un enjeu pour les secteurs de hameaux : leur permettre d'évoluer par le biais d'extensions du bâti existant ou par de nouvelles constructions qui devront s'insérer dans le tissu.



Maisons anciennes le long de la RD 1090



… et le long de la route de la Doux





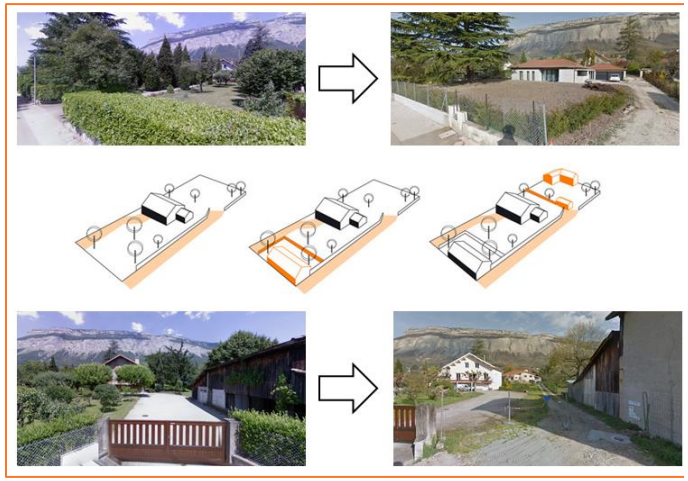
Maisons route des Semaises
(crédit photo M. Leifflen atelier de concertation n°2)

Les secteurs d'habitat pavillonnaire

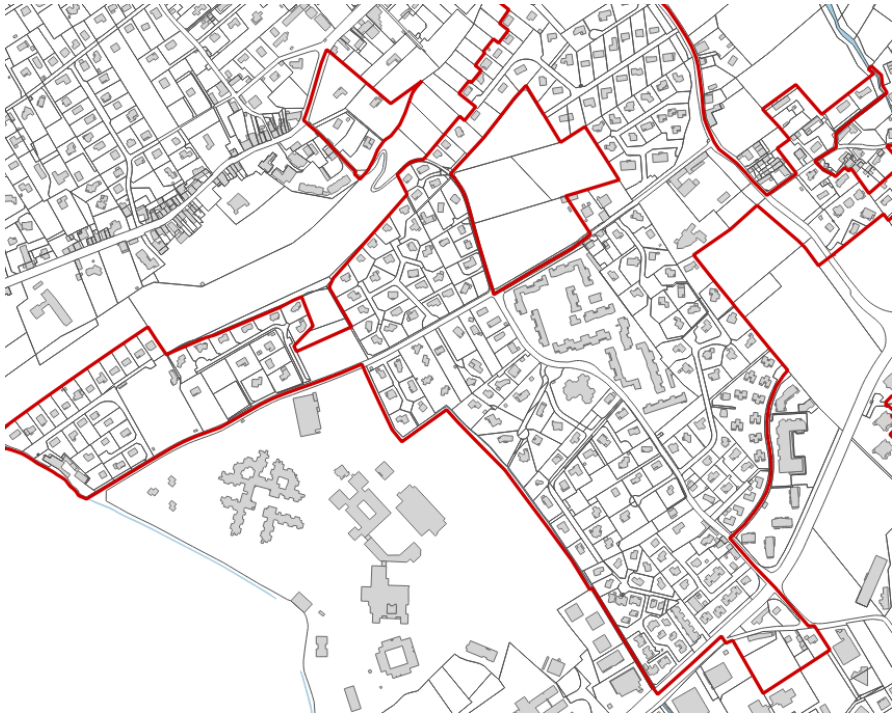
Ils occupent une grande partie de la commune. Constitués initialement de manière diffuse, au fur et à mesure des besoins en matière de logements, ces secteurs se sont étoffés au fil des ans. Apparus en grande partie dans les années 1980-1990, les lotissements ont créé **des micros-quartiers d'habitat**, souvent fermés sur eux-mêmes (une voirie en raquette ou en impasse, peu de perméabilité piétonne). Au gré des opérations plus denses, via par exemple l'opération de ZAC du St Eynard ou l'opération du Hameau Fleuri, **des secteurs mieux structurés,** avec des parcelles de surfaces plus réduites, des maisons accolées ou regroupées, des maillages piétons-cycles, etc. sont apparus dans le tissu.

Le tissu évolue actuellement sur les lotissements à grandes parcelles, notamment sur le secteur en amont de la RD 1090 au Nord de la commune (secteur des Arriots), **où des divisions parcellaires apparaissent**. Solution financière pour rentabiliser un achat ou pour aider les enfants à s'installer, opération de spéculation pour des promoteurs qui rachètent des propriétés, ces divisions devraient en tous les cas continuer à se développer dans les années à venir.

Les habitants des secteurs pavillonnaires, notamment ceux du secteur des Arriots, ont émis **des craintes** quant à l'évolution de ce tissu et ont demandé à ce que les règles n'empêchent pas les divisions mais les encadrent. Ce par le biais de hauteurs différenciées entre maisons à toitures à pans et toitures terrasses, de hauteurs ou linéaires bâti limités sur les limites parcellaires, etc., en majorité pour garantir des vues pour les maisons préexistantes.



Divisions parcellaires observées sur la commune Support Atelier de concertation n°3 (secteur des Arriots)





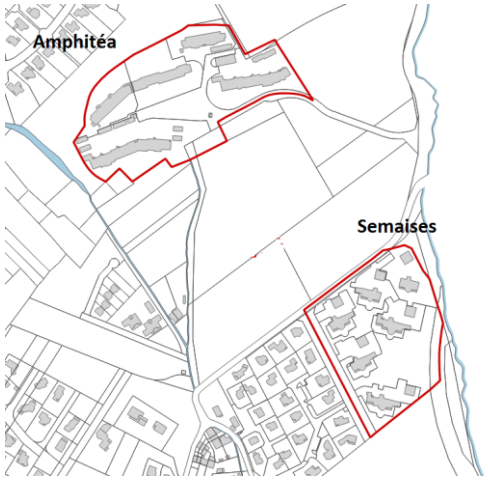
Différentes périodes d'urbanisation en habitat pavillonnaire sur la commune)

Les secteurs d'habitat collectif ou les opérations « mixtes » sur la commune

Dès les années 1980 des petits secteurs se sont développés en habitat collectif, avec un petit immeuble dans la ZAC du St Eynard, les immeubles de la place M. Geindre qui sont venus conforter le centre-village et créer un espace public, puis la copropriété « Amphitéa » en pied de coteau boisés du côté de St-Ismier.

Sur la production plus récente, les secteurs d'habitat collectifs se sont développés soit sur des opérations « mixtes » comme celle de Pré Mayen (2014) ou la place R. Schuman (2010), soit sur des opérations dédiées, comme pour la Noyeraie. Un secteur de collectif a aussi émergé en renouvellement urbain sur le centre-village, contribuant à redynamiser son image et à compléter l'offre commerciale par des RDC d'immeubles dédiés à des commerces de proximité.

Les secteurs d'habitat collectif ou les opérations mixtes ont souvent été l'occasion d'accueillir une mixité fonctionnelle et sociale qui faisait largement défaut dans les modes d'urbaniser basés sur du pavillonnaire.



Des opérations aux **formes et aux densités variables,** avec des hauteurs allant de R+2 à R+4 en moyenne.
Les opérations les plus anciennes ont des densités de 45 à 60 logements par hectare en moyenne, les plus récentes de 45 à 70.
La place du vert reste prédominante même dans les opérations récentes, même si les emprises au sol ont augmenté pour mieux optimiser les parcelles.

Un enjeu pour les zones d'habitat collectif : ces secteurs ont peu de besoins d'évolution en termes de bâti nouveau, ils sont déjà quasi totalement urbanisés. Il s'agit plutôt de gérer des besoins ponctuels (couverture de garages, abris de jardins…) que de nouvelles constructions.



Amphitéa : 163 logements –Densité de 63 logts/ha



Les Semaises : 57 logements –Densité de 44 logts/ha



Place R. Schuman : opération mixte de 123 logements –Densité de 44logts/ha



Pré Mayen : opération mixte de 190 logements –Densité de 58 logts/ha

Les zones d'activités

Elles occupent 9% du territoire communal et près de 20% de la partie urbanisée de la commune, constituant le front bâti visible depuis l'autoroute. Les zones de Croix Verte et Pré Millet sont plus anciennes, le secteur d'Inovallée ayant été urbanisé après les années 2000.

Les 2 premières sont constituées d'un tissu d'entreprises plutôt disparates, mais aux volumes similaires. La zone d'Inovallée, constituée sous forme de ZAC, avec un cahier des charges précis, a une image bien plus qualitative. La vocation haute technologie et la présence de grands groupes a induit une innovation architecturale qui n'a rien à voir avec les zones attenantes. L'image renvoyée par la commune depuis le front autoroutier a nettement évolué avec Inovallée, avec un aspect moderne et novateur.

La zone d'Inovallée reste très verte, notamment grâce à l'avenue de l'Europe et les aménagements liés aux circulations piétons-cycles, grâce aussi aux espaces d'agrément présents devant les bâtiments d'activités, souvent « mis en scène » pour souligner les sièges ou bâtiments liés à des grands groupes.

C'est beaucoup moins le cas pour les zones de Croix Verte et Pré Millet, même si des efforts ont été faits en ce sens via les aménagements des abords de routes.

Croix Verte et Pré Millet









Inovallée













Deux enjeux relatifs aux zones d'activités seront à prendre en compte pour le nouveau PLU :

- la nécessité de **travailler l'aspect paysager des zones d'activités existantes**, qui n'ont plus de potentiels constructibles mais qui voient leurs terrains faire l'objet de renouvellement ou de reprises d'entreprises au gré des installations et déménagement des établissements ;
- la nécessité **de trouver des nouveaux potentiels pour de l'activité économique** : la faisabilité d'une zone économique et commerciale sur le secteur de Secrétan est approfondie dans le présent PLU, qui devra alors également être encadrée fortement sur le plan paysager (notamment au regard de sa présence en entrée de ville et en bord de front autoroutier).

Les grands secteurs d'équipements publics ou d'enseignement

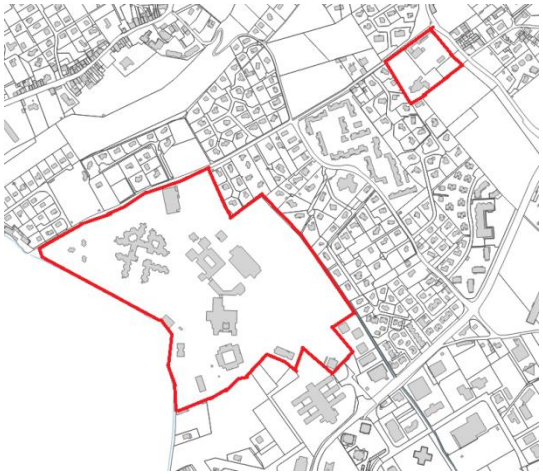
Le territoire est également structuré par la présence de grands secteurs dédiés à des équipements dits publics ou d'intérêt collectif : le pôle d'équipements du Prieuré, le pôle d'équipements du Pré de l'Eau, le pôle sportif lié à l'ASPTT au sud de la place R. Schuman, et le site de l'Ecole des Pupilles de l'Air (EPA), pour citer les principaux.

Si ces secteurs sont relativement spécifiques pour les besoins générés (gabarits et volumes particuliers pour les bâtiments dédiés), ils sont pour autant « noyés » dans les tissus urbanisés de la commune. Au regard de la mixité fonctionnelle des zones urbaines, ils pourront être encadrés par le biais des zones d'habitat dans le PLU, en inscrivant des règles particulières pour la vocation « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».









Pôle du Prieuré
Terrain de foot « Plein Soleil »
Aire de jeux ASPTT

Carte ci-contre : site de l'EPA et pôle du Prieuré

Les voiries et les espaces publics

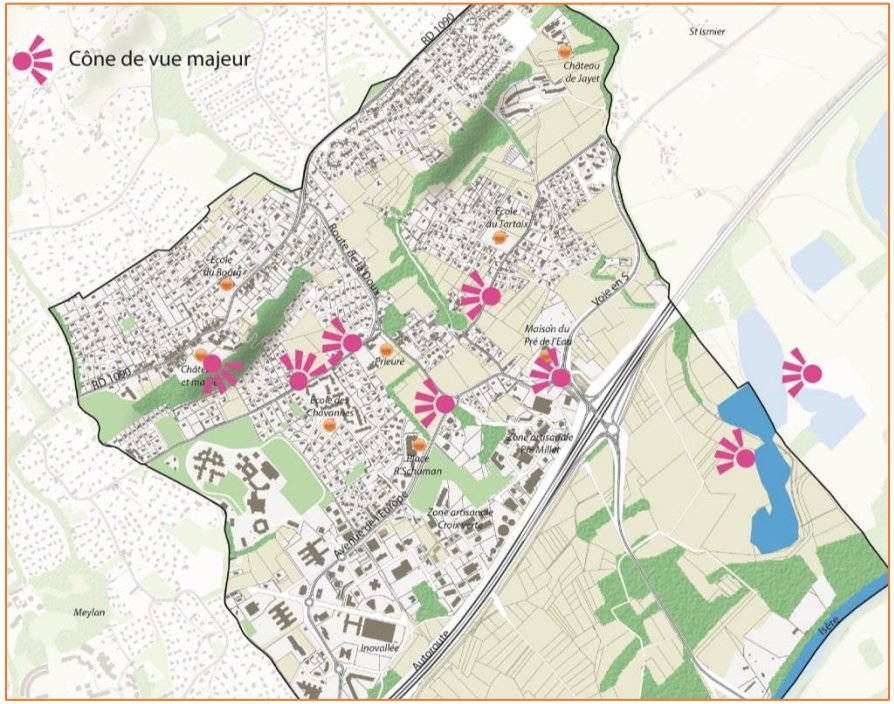
Le système viaire est organisé autour des voies structurantes Est-Ouest et Nord-Sud (route de la Doux, RD 1090, avenue de l'Europe, A41…) puis s'est essentiellement constitué de voiries de dessertes internes, via la production de lotissements ou petits détachements parcellaires. La commune attache **un soin particulier à la qualité des aménagements**, qui laisse peu de voies en état de délaissé ou peu entretenues. Les réflexions et travaux mis en œuvre pour mettre en place des espaces de circulations dits « modes actifs », pour les piétons et cycles, a poussé la commune à réaliser ces aménagements au coup par coup, mais en toute uniformité. Les dernières voiries aménagées en ce sens ont été celles, étroites, des zones de hameaux, où une concertation avec les habitants a été engagée (notamment sur les sens de circulation).

Les espaces publics sont bien présents sur la zone du centre-village, avec des placettes, des parcs, des zones de rencontres, etc. La commune a mené une politique continue de mise à disposition de ce type d'espaces sur le territoire : via les opérations d'habitat récentes (place R. Schuman, Pré Mayen, Cœur de village) et via les aménagements piétons-cycles (petits espaces créés comme au bord u rond-point de la Doux), mais aussi via l'aménagement des pôles d'équipements (pôle du Prieuré et pôle du Pré de l'Eau).

La qualité de ces espaces joue sur la qualité à la fois du paysage (des espaces de respiration dans le tissu habité) **et du cadre de vie** (espaces de rencontres). La commune souhaite pouvoir **en aménager de nouveaux dans les années à venir**. Elle le fait déjà par le biais de la remise en état des secteurs de zones humides sur les opérations d'habitat en cours de réalisation (Noyeraie et Bas Jayet) et l'impulsera pour de futures opérations. Elle souhaite aussi offrir à ses habitants **un nouvel espace de parc**, en complément de celui du château de Miribel.

Un enjeu complémentaire : les vues depuis les espaces publics

Par ailleurs l'enjeu sur les espaces publics est ressorti lors de l'atelier de concertation n°2 sur le Patrimoine bâti. Les photos prises par les participants ont mis en avant leur attachement à des espaces publics « propres », dénonçant des actes d'incivilités qui viennent dégrader leur cadre de vie. Mais **l'apport principal** de cet atelier a été l'identification par les habitants de **« cônes de vues majeurs » à préserver,** soit parce qu'ils offrent **une vue depuis un espace public** qui sera à garantir (vue sur la vallée depuis le parc de Miribel), soit parce qu'ils offrent une vue sur le paysage, un élément de patrimoine bâti. Ces « paysages perçus » et ces points stratégiques du territoire en soulignent l'identité et seront à travailler dans le cadre du projet de PLU.



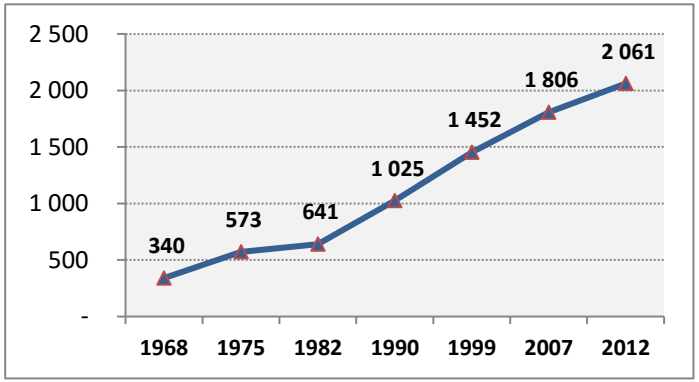
Bilan des cônes de vues majeurs identifiés par les habitants
Atelier de concertation n°2 – Le patrimoine bâti

Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis 2005 sur le territoire de Montbonnot-Saint-Martin

Une évolution de l'urbanisation qui conduit à une consommation importante d'espace depuis les années 1980

L'observation des cartes historiques et l'analyse par typologies de la structuration du territoire montre **l'évolution relativement récente** de Montbonnot-Saint-Martin, qui est passée dans les années 1970 à 1990 d'une commune rurale et viticole à une commune urbaine, avec l'essor des premiers lotissements. S'en est suivie une urbanisation essentiellement sous la forme d'habitat diffus jusque dans les années 2000 où des opérations d'habitat plus denses et l'arrivée des zones d'activités ont modelé un territoire plus urbain.

Si on observe les chiffres INSEE sur la production de logements à Montbonnot-Saint-Martin, ils viennent corroborer ces observations. La construction commence à augmenter sur la période 1968-1982 puis la courbe est marquée et régulière pour atteindre 2061 logements en 2012. Le parc de logements a plus que triplé entre 1975 et 2012.



Evolution du parc de logements 1968-2012
Sources : Insee, RP 1968 à 1990 dénombrements, RP 2007 et RP 2012 exploitations principales

L'analyse de la base des permis de construire sur 2005-2016

Depuis la loi Alur, le PLU doit présenter une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les 10 dernières années ou depuis l'approbation du document d'urbanisme en vigueur.

Pour Montbonnot-Saint-Martin il s'agit donc de mener cette analyse sur la période 2006-2016 (PLU approuvé en décembre 2005).



Parcelles construites après 2005
Source : données Majic

D'après la base de données des permis de construire de la commune, entre 2006 et 2016 ce sont **environ 23 ha de terrain qui auront été utilisés pour la construction de près de 760 logements nouveaux**, soit une moyenne de 302 m² de terrain consommé par logement (soit 33 logts/ha).

Cependant cette consommation d'espace par les logements est **en constante diminution** :

- **2006-2013** : **15,2 ha** consommés pour 480 nouveaux logements
  = une moyenne de **317 m²/logt** soit 31 logts/ ha
- **2014-2016** : **7,9 ha** consommés pour 278 nouveaux logements
  = une moyenne de **286 m²/logt** soit 35 logts /ha)

L'analyse des modes d'artificialisation des sols

Les données Spot Thema 2015 permettent par interprétation d'images satellites une analyse de l'occupation des sols, notamment l'évolution des limites entre espaces urbanisés, terres agricoles et espaces naturels et forestiers.

Il apparait pour Montbonnot-Saint-Martin que :

- Les **espaces urbanisés ont augmenté de 9,8%** entre 2005 et 2015 (+ 15,7% sur 2000-2010, soit une forte période de construction après 2000),
- Les **surfaces industrielles ou commerciales ont augmenté de 9,6%** sur 2005-2015,
- Les espaces agricoles ont **diminué en conséquence de 9,5%,** montrant que la consommation par les espaces urbanisés et les surfaces industrielles s'est faite en grande partie au détriment de ces derniers (**moins 28 ha**),
- Les espaces boisés ont diminué également de 2,3% (moins 11 ha)

Entre 2005 et 2015 ce sont ainsi **25 ha qui ont été artificialisés** (espaces urbanisés et surfaces industrielles) au regard de la base de données Spot Théma, ce qui rejoint le chiffre de 23 ha observé sur la base de données des permis de construire 2006-2016.

Le détail de l'évolution des modes d'occupation pour les espaces urbanisés montre que sur 2005-2015 **ce sont 15 ha de zones agricoles** qui ont été utilisées pour l'urbanisation et **3 ha** d'espaces boisés.

	Evolution en HA (consommation d'espace +)
	2005-2015
Espaces urbanisés	
Mode d'occupation inchangé	182
Consommation sur 'Surfaces industrielles ou commerciales, et i	-
Consommation sur 'Extraction de matériaux, décharges, chanite	-
Consommation sur 'Espaces récréatifs'	-
Consommation sur 'Espaces agricoles'	15
Consommation sur 'Espaces boisés'	3
Consommation sur 'Autres espaces naturels ou semi-naturels'	-
Consommation sur 'Surfaces en eau'	-
Consommation sur 'Espaces libres urbains'	1
	200

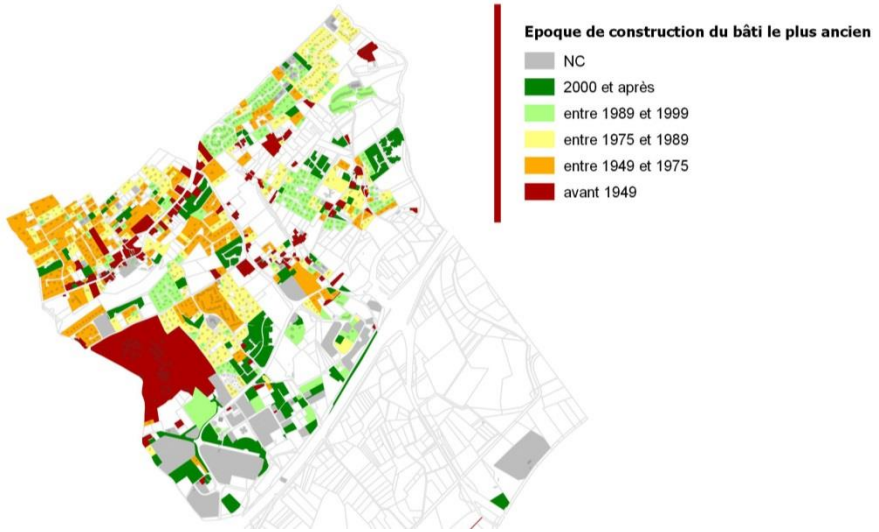
Evolution des surfaces en hectares par type d'espace – données Spot Thema 2015

Les surfaces industrielles ont de leur côté consommé respectivement **3 ha** de zones agricoles et **1 ha** de zones boisées sur la même période.

Quelle évolution des modes d'urbanisation à Montbonnot, des années 1950 aux dernières opérations ?

La consommation d'espace s'est faite au détriment de 25 ha de zones agricoles et naturelles entre 2006 et 2016. Les chiffres de production de logements montrent que la consommation moyenne de terrain par logement est cependant en diminution.

Dans un premier temps, l'observation de la carte de l'âge du parc de logements vient en effet montrer **l'évolution progressive vers des modes d'habitat moins consommateurs d'espace :** les secteurs de bâti anciens sont ceux marqués par un bâti individuel sur grandes parcelles (en orange sur la carte), on observe l'évolution progressive avec les périodes d'urbanisation vers un habitat pavillonnaire « resserré », sur des parcelles plus petites, et enfin le tournant des années 2000 avec l'essor des « opérations mixtes » et des secteurs de collectifs (et d'Inovallée).



Age du parc de logements
Source : données Majic (prise en compte du bâti le plus ancien sur l'unité foncière)

Lors des études préalables à la révision du PLU, une analyse poussée des modes d'urbanisation a été réalisée sur la commune, elle est venue montrer **cette consommation de plus en plus modérée de surfaces pour les opérations d'habitat** : on construit plus sur des terrains plus petites à Montbonnot-Saint-Martin.

- La construction dans les années 1950-1980 présentait **des densités faibles** (de 4 à 10 logements à l'hectare pour l'individuel, jusqu'à 18 logements à l'hectare pour les tissu d'habitat intermédiaire ou groupés). L'application du POS de 1982 a commencé à faire apparaitre des secteurs d'habitat plus dense, sous forme de ZAC notamment, qui a fait évoluer les densités vers 7 à 12 logements par hectare pour l'individuel, maintenant la même densité pour l'habitat groupé.
- **L'application du PLU de 2005 a fait émerger de nouvelles opérations, avec des formes et des opérations plus denses**. Si la densité a peu évolué sur l'habitat diffus et le lotissement « classique », la densité est passée à 30 logements par hectare pour l'habitat groupé.
- **Les zones d'habitat collectif sont restées sur des densités équivalentes** depuis les années 1980, allant de 45 à 60 ou 70 logements à l'hectare selon le lieu d'implantation et l'âge de l'opération.

[Le détail de l'analyse de l'évolution des modes d'habiter à Montbonnot-Saint-Martin est consultable en annexes du présent Diagnostic territorial].

Années	Habitat individuel	Habitat individuel groupé ou intermédiaire	Habitat collectif ou opérations mixtes
1950-1980	Diffus R+1 sur 2800 m² 4 logts/ ha *CES moyen : 8%* Lotissements R+1 sur 1000 à 1200 m² 8 à 10 logts/ ha *CES moyen : 12-13%*	Lotissements R+1 18 logts / ha *CES moyen : 25%*	Tissus anciens *CES moyen : 25 à 30%*
1980-2005 *(POS de 1982)*	Lotissements R+1 sur 800 à 1400 m² 7 à 12 logts / ha *CES moyen : 13-18%*	Lotissements R+1 sur 600 à 800 m² 12 à 18 logts / ha *CES moyen : 20-23%*	R+1 à R+4 45-60 logts / ha *CES moyen : 25%*
2006-2014 *(PLU de déc. 2005)*	Lotissements et diffus R+1 sur 700 à 900 m² 10-11 logts / ha *Densité : 0,2*	Habitat intermédiaire : 30 logts / ha *Densité : 0,3*	R+3 45-70 logts / ha *Densité : 0,4-0,6*

Evolution des densités sur la commune
Source : analyse SIG et Base de données des permis de construire de la commune

Le nouveau PLU devra inscrire des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces qui engageront la commune à proroger la densification du tissu engagée sur le PLU précédent.

III. 2. Bilan des capacités du PLU de 2005 et perspectives 2028

Les capacités d'urbanisation du PLU en vigueur

A partir des critères fixés par le SCoT pour définir le gisement constructible au PLU, une analyse des capacités en termes d'urbanisation sur le PLU en vigueur a été menée en 2014 dans le cadre des études préalables à la révision du PLU.

En identifiant tous les terrains en U vierges de toute urbanisation et d'une surface supérieure à 350m², les terrains en U déjà bâtis de plus de 3000m² (pour lesquels on ne garde en potentiel urbanisable que les surfaces au-delà de 3000m²) et les « emprises constructibles » sur les grandes propriétés (zones Na et Nb du PLU de 2005), il apparait que ce sont **près de 20 ha** qui sont immédiatement urbanisables au PLU en vigueur.

Le PLU comporte encore de nombreuses zones AU qui n'ont pas encore été urbanisées : le secteur Centre-St-Martin, le secteur des Bontoux, le secteur au Nord du Tartaix, le secteur des Mallettes-Faveyrie, le secteur résiduel sur Prés nouveaux, et le secteur Est de Bas Jayet. Ces zones représentent **encore 20 ha urbanisables supplémentaires** dans le PLU en vigueur.

➘ **Soit des capacités d'urbanisation qui atteignent les 40 ha dans le PLU de 2005.**

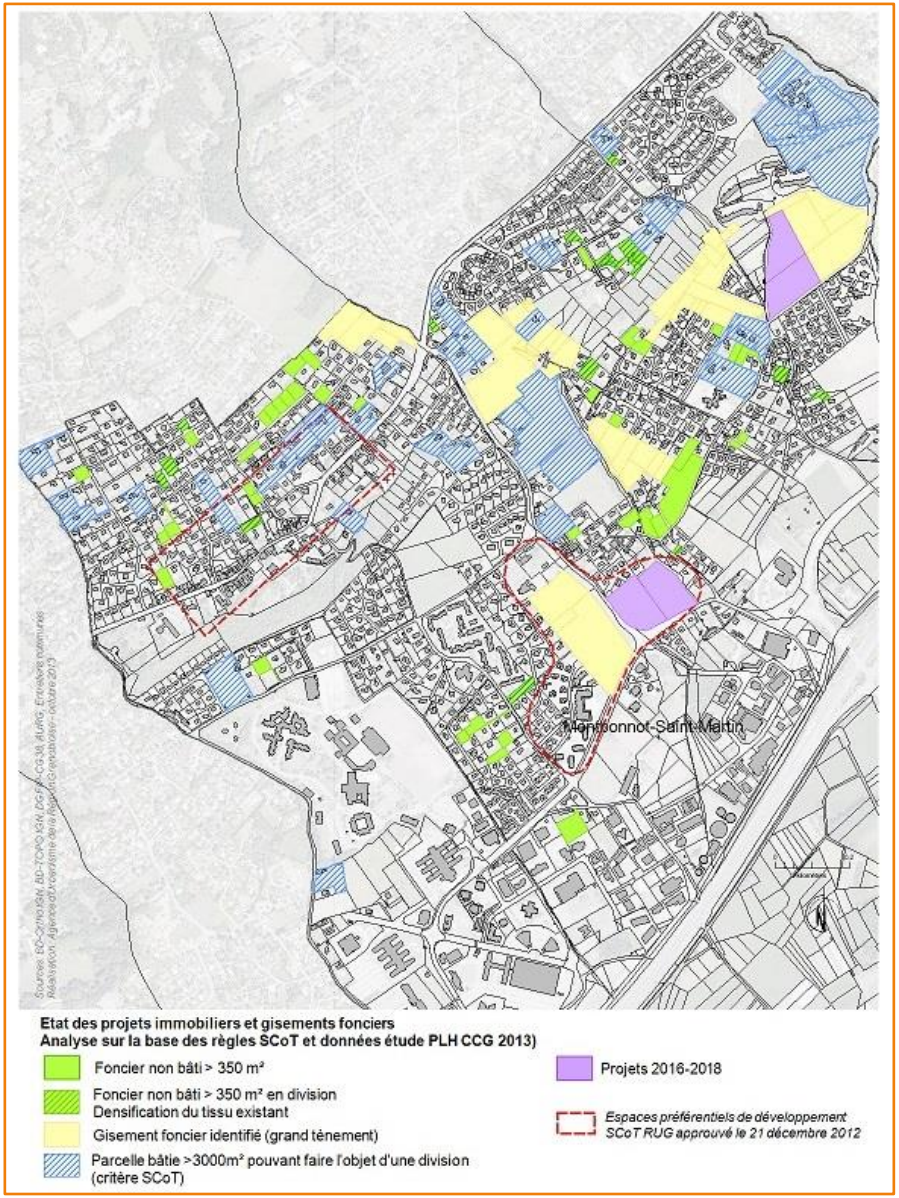
	Estimation du gisement pour le PLU en vigueur
Zones U / Na / Nb	19,6 ha
Zones AU	20 ha

Zoom sur … | La définition du gisement foncier suivant les règles du SCoT

Les prescriptions du SCoT en matière de dimensionnement du gisement foncier stipulent que la commune **ne devra pas inscrire en zone urbanisable plus de foncier que celui dont elle a besoin pour son développement.**

Le gisement urbanisable du projet de PLU devra donc être cohérent avec :

- ⇨ le rythme de logements que la commune souhaite se fixer pour le PLU,
- ⇨ un principe de densification, notamment sur les zones « à urbaniser », en lien avec la desserte en équipements et services des différents secteurs,
- ⇨ un principe de réduction des surfaces pour les terrains constructibles



Estimation du gisement foncier disponible dans le PLU en vigueur
Sources : service urbanisme, données PLH CCG et analyse AURG

Du bilan des capacités et de l'analyse de la consommation d'espace vers les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans le PADD

L'application des « critères SCoT » pour le calcul du gisement foncier disponible intègre les données suivantes :

- **Les objectifs de constructions fixés pour la commune pour les 12 années à venir** : pour Montbonnot-Saint-Martin le PLH fixe un rythme de 77 logements par an pour 2013-2018, le SCoT un objectif de 30 logements par an qui peut s'appliquer pour les années suivantes (2019-2028),
- Les objectifs de **diversification des formes d'habitat : pour le Grésivaudan**, il s'agit de passer à une production nouvelle orientée à **40% en habitat individuel et 60% vers les autres formes d'habitat**,
- Les objectifs **de réduction de la consommation de foncier par type d'habitat** : pour le Grésivaudan, **700m² / logt** pour l'habitat individuel isolé et **350m² / logt** pour l'habitat groupé, intermédiaire et collectif,

Le calcul théorique pour le projet de PLU est découpé comme tel :

- 12 années de production de logement au regard des objectifs du PLH puis du SCoT : soit pour 2017-2018 70 logements (chiffres réels de production de logements connus au regard de la base des permis de construire) + pour 2019-2028, 300 logements (10x30 logts/an), soit un potentiel d'environ 370 logements au plus pour le PLU (qui peut être majoré pour les communes qui doivent produire du logement social),
- Qui sont mis en relation avec les surfaces et la répartition par type d'habitat (0.6x700m² pour l'habitat collectif et 0.4x350m² pour l'habitat individuel), en intégrant une rétention foncière de l'ordre de 50% (X1.5).
- Le résultat abouti à un gisement foncier maximal **de 27 ha** pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin.

Le gisement foncier urbanisable disponible dans le PLU de 2005 (40 ha) est au-delà de celui nécessaire pour se développer au regard des critères du SCoT. **Pour se mettre en compatibilité avec le document, la commune va devoir diminuer les capacités d'urbanisation pour le nouveau PLU.** Et fixer pour cela **un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace** dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce qui rejoint également les dispositions règlementaires récentes qui préconisent de **trouver les moyens de se développer au maximum à enveloppe constante** (mobiliser les **capacités de densification** dans le tissu déjà existant) et de **condenser l'urbanisation** sur une enveloppe plus réduite. Ce qui permet aussi de **garder des potentiels de développement pour le long terme** sur le territoire, mais qui impute la rétrocession à l'échelle du nouveau de PLU de certains secteurs classés aujourd'hui en zones AU en A ou N.

Par ailleurs, pour inscrire un objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace dans son PADD la commune devra à la fois réduire le gisement foncier disponible **et se fixer un objectif de densité supérieur à celui constaté**.

Or, l'analyse de la base des permis de construire pour les constructions à usage d'habitation ces 10 dernières années montre que la densité moyenne observée sur les opérations d'habitat est **de l'ordre de 31 logements par hectare** en moyenne. Hormis par le biais des quelques divisions parcellaires qui s'observeront dans les tissus les plus lâches, il y a peu de leviers possibles pour augmenter la densité des secteurs d'habitat pavillonnaire, relativement présents sur la commune.

Aussi le PLU devra t'il travailler **sur la densité des opérations « maitrisées »,** soit les opérations d'habitat, de préférence mixtes, qui vont être envisagées ou envisageables sur les zones AU du nouveau projet de PLU et les secteurs de taille conséquente classés en zone U. Ces secteurs devraient être la plupart du temps encadrés par **des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) pour garantir leur insertion dans ou au droit du tissu déjà urbanisé. **La densité sur ces secteurs devra être supérieure à 31 logements par ha en moyenne**. Une répartition différente de la densité selon la localisation des secteurs à urbaniser sera à justifier au regard du niveau de desserte ou de la localisation de ces derniers.

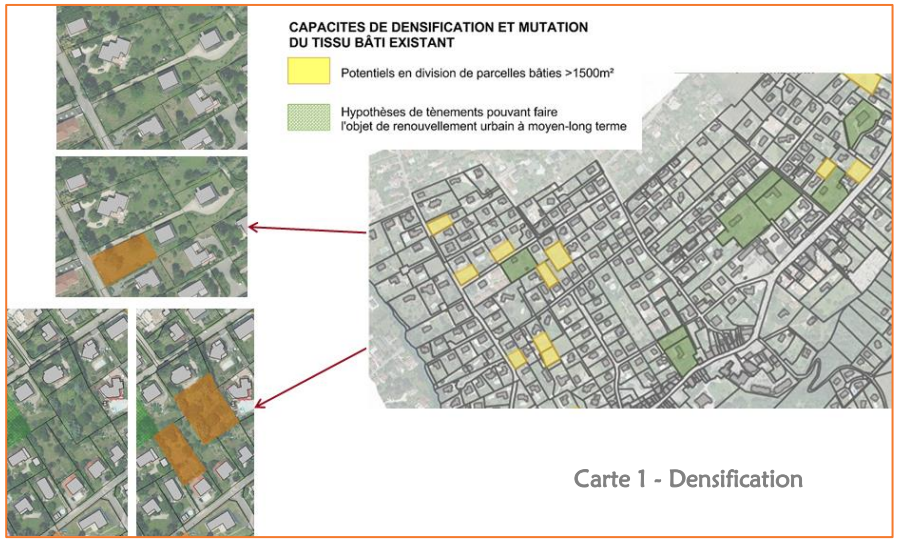
III. 3. Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Depuis la loi Alur, la commune doit également dans le cadre de l'élaboration de son PLU établir « *la capacité de* ***densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis,*** *en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

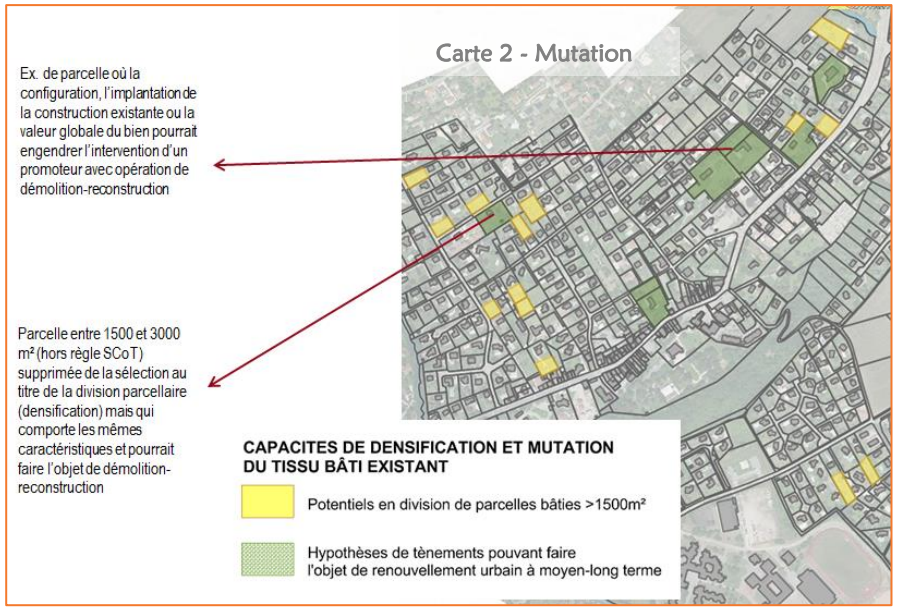
Ce travail rentre dans le cadre de l'analyse du gisement foncier disponible sur le territoire. Au premier bilan des capacités d'urbanisation issues du PLU en vigueur et à l'ajustement de ce gisement pour le rendre compatible au SCOT, va s'ajouter **un gisement complémentaire** issu de la loi Alur, qui relèvera des capacités de densification du tissu déjà bâti.

Pour mener cette analyse, une <u>méthode systématique</u> a été mise en place.

- **La méthode pour la densification** (potentiels en divisions de parcelles déjà bâties) *Carte 1 ci-contre*
  - ✓ Partir d'une analyse des parcelles (ou unités foncières) déjà bâties **entre 1500m² et 3000m²** (**celles non incluses dans le calcul SCoT**)
  - ✓ Analyser **manuellement** les critères suivants pour supprimer :
    - Les parcelles jugées trop pentues,
    - Les parcelles dont la division est limitée (présence d'une piscine),
    - Les parcelles dont la configuration ou l'implantation actuelle du bâti ne permettra pas une division (question de l'accès, de l'implantation d'une construction nouvelle, des vues et de l'orientation côté Sud).
  - ✓ Conserver certaines parcelles « détachées » mais qui font partie d'une unité foncière ou constituent le jardin d'une habitation, souvent de fait enclavées, qui apparaissent du coup dans la couche « Densification – divisions parcellaires » (Alur) et non dans la couche « Foncier non bâti >350 m² » (SCoT).
- **La méthode pour la mutation des espaces déjà bâtis** *Carte 1 ci-contre*
  - ✓ Partir de l'analyse des unités foncières > 3000m² (règle SCoT)
  - ✓ Evaluer celles où la configuration de la parcelle, l'implantation de la construction existante ou la valeur globale du bien pourrait engendrer l'intervention d'un promoteur avec opération de démolition-reconstruction. >> 5 unités foncières concernées
  - ✓ Ajouter les parcelles entre 1500 et 3000 m² (hors règle SCoT) supprimées de la sélection au titre de la division parcellaire (densification) mais qui comportent les mêmes caractéristiques que celles énoncées au point 2 et qui peuvent l'objet de démolition-reconstruction. >> 1 unité foncière ajoutée



Carte 1 - Densification



Carte 2 - Mutation



Ce sont ainsi **3,5 ha complémentaire**s de gisement foncier urbanisable qui ont été identifiés pour de la densification hors critères SCoT ou en potentiels de mutation. La connaissance de ce gisement permet une lecture exhaustive des capacités d'urbanisation sur le territoire, cependant c'est sur ce type de foncier que la connaissance de **la rétention foncière** est des plus aléatoires.

Synthèse des besoins et constats en termes de modes d'urbanisation et de consommation d'espaces

- Une évolution constante de l'urbanisation depuis les années 1980, avec une consommation foncière par logement qui diminue cependant de manière poussée sur les 10 dernières années (augmentation des densités)
- Pas moins **de 25 ha** consommés par l'urbanisation depuis la mise en œuvre du PLU de 2005, au détriment des zones agricoles et des espaces boisés du territoire
- Une capacité d'urbanisation de **près de 40 ha dans le PLU en vigueur** (à laquelle s'ajoutent 3,5 ha de capacités en densification – mutation Alur), alors que les capacités jugées nécessaires au regard du SCoT pour le développement de la commune sont **à hauteur de 27 ha.**

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Définir une enveloppe urbanisable compatible avec le SCoT** : ce qui entend la rétrocession de zones actuellement classées en AU au PLU en vigueur à des vocations agricole ou naturelle,
- ↘ **Limiter la consommation d'espace par des opérations nouvelles de logements** en **maitrisant la densité** notamment sur les secteurs de future urbanisation,
- ↘ **Inscrire en conséquence des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans le PADD,** avec une **réduction adaptée** aux besoins de développement de la commune et à la nécessaire préservation des espaces agricoles et naturels de la commune.

IV. SYNTHESE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC : DES ENJEUX IDENTIFIES AU PADD

Les thématiques	Les besoins et constats	Les enjeux et pistes pour le PLU
Situation démographique	- Un ralentissement de la croissance de la population depuis les années 2000 - Une diminution constante de la taille des ménages - Une population qui reste « familiale »	↘ Etablir les perspectives démographiques en lien avec l'évolution du parc de logements ↘ Mettre en adéquation le parc de logements avec les besoins des ménages et l'évolution de leur structure
Habitat et logements	- Une production de logement qui s'est tournée vers des typologies d'habitat plus denses et des opérations dites « mixtes », - Un souhait de revenir à un rythme de production moins soutenu que celui des 5-6 dernières années, - Un parc qui s'étoffe tout en répondant mieux aux besoins de la population, - Un réel effort de la commune pour étoffer le parc social, mais une évolution de la loi et une évolution du parc global qui ne permettent pas au taux de progresser de manière lisible (10,61% en 2015).	↘ Définir un rythme de production de logement adéquat, qui réponde à la fois aux besoins des ménages, à l'enjeu en matière de production de logement social et aux prescriptions fixées par les documents cadres, ↘ Continuer de mobiliser des outils pour une diversification du parc en réponse aux besoins nouveaux des ménages, ↘ Mobiliser des outils dans le cadre du PLU pour continuer la production de logements sociaux engagée ces dernières années.
Equipements et services	- Une offre étoffée et diversifiée, - Des équipements scolaires en capacité d'absorber encore des apports de population nouvelle, sauf hypothèse haute de production de logement où des problèmes de locaux se poseront à long terme, - Des projets d'équipements nouveaux en cours de réalisation.	↘ Permettre la réalisation des équipements en projet, ↘ Prévoir la réalisation de nouveaux espaces verts publics ↘ Travailler sur les liaisons piétons-cycles qui vont accompagner l'accessibilité aux différents équipements, dans une logique de proximité et de développement durable.
Développement économique : Emplois et activités économiques *(économie, agriculture, tourisme et loisirs)*	- Un tissu d'entreprise étoffé, et un réel poids d'Inovallée dans les emplois de la commune (71%), - Une activité agricole encore présente sur la commune, avec des enjeux sur le foncier agricole à prendre en compte pour l'évolution des projets d'aménagements, - Des besoins d'évolution liés à l'extension du site de la carrière à intégrer aux enjeux de la plaine, - Une volonté des élus d'aménager un nouveau secteur à vocation d'activités économiques sur Secrétan	↘ Maintenir la diversité des activités économiques sur le territoire ↘ Préserver les conditions de viabilité des activités agricoles et de la carrière ↘ Permettre la pratique de loisirs sur le territoire tout en limitant par des actions de sensibilisation et pédagogie les conflits d'usage, notamment sur la Plaine de l'Isère ↘ Déterminer une offre foncière pour une zone économique nouvelle en fonction de la répartition intercommunale ou à défaut de la règle SCoT ↘ Prévoir des seuils suffisamment élevés pour les CES (Coefficients d'Emprise au Sol) et les hauteurs des bâtiments ainsi que des règles pour une mutualisation des espaces et équipements (stationnements par ex.) ↘ Etudier la faisabilité de l'aménagement de Secrétan et en prévoir le cas échéant les conditions d'aménagement en compatibilité avec le SCoT

Développement commercial : Activités commerciales	- La création du Second Centre de la commune, au niveau de la place R. Schuman, est venue compléter et étoffer l'offre en commerces sur le territoire communal, - L'offre commerciale reste diversifiée et tournée vers des commerces et services dits « de proximité », en lien avec la promotion d'une réelle « vie locale », - Les commerces et services nécessaires aux besoins des employés sur les zones d'activités sont à conforter	↘ Permettre le confortement des 2 pôles commerciaux de la commune, en complémentarité avec l'offre existante, ↘ Maintenir la diversité des activités commerciales, ↘ Prévoir une répartition des types de commerces qui va privilégier l'implantation des commerces dits « de proximité » sur les 2 polarités commerciales de la commune et permettre le développement des activités non compatibles avec l'habitat dans des zones économiques dédiées, ↘ Renforcer les fonctionnements de proximité, ↘ Etudier la faisabilité de l'aménagement de Secrétan, notamment en termes d'accueil d'offre commerciale complémentaire à celles des autres zones d'activités, et en prévoir le cas échéant les conditions d'aménagement en compatibilité avec le SCoT ↘ Continuer la politique d'aménagement de cheminements modes actifs qui vont « connecter » les secteurs d'habitat existants ou à venir aux pôles commerciaux de la commune.
Transports et déplacements	- Un réseau viaire structuré, avec des points durs de circulation aux heures de pointe, - Un maillage piétons-cycles qui s'est étoffé depuis le PLU de 2005 : des connexions à aboutir en direction des pôles d'équipements, - Une offre en transports en commune performante, notamment au niveau de la desserte du Pré de l'Eau, une offre en devenir avec la réorganisation du pôle multimodal d'ici 2018, - Une capacité de stationnement de près de 1355 places publiques et plus de 2000 places en complément qui peuvent servir pour de la mutualisation, - Un taux de motorisation élevé mais qui amorce une diminution depuis 2007, - Une urbanisation au plus près des arrêts de transports en commun à développer pour une compatibilité avec le SCoT	↘ Encourager la diminution de la motorisation des ménages, par le biais des normes de stationnement dans le PLU et par une poursuite de l'amélioration de l'offre en transports en commun (négociations / Département et CC le Grésivaudan) ↘ Compléter le maillage piétons-cycles pour une totale fonctionnalité, en visant notamment les trajets courts et quotidiens, en direction notamment des écoles et des pôles d'équipements ↘ Favoriser les reports modaux et l'usage des transports en commun, notamment par l'amélioration du maillage piétons-cycles et la collaboration avec les autorités organisatrices de transports en commun et le Grésivaudan dans le cadre de la réorganisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau. ↘
Modes d'urbanisation et de consommation d'espaces (formes urbaines, paysage, densités)	- Une évolution constante de l'urbanisation depuis les années 1980, avec une consommation foncière par logement qui diminue cependant de manière poussée sur les 10 dernières années (augmentation des densités), - Pas moins de 25 ha consommés par l'urbanisation depuis la mise en œuvre du PLU de 2005, au détriment des zones agricoles et des espaces boisés du territoire, - Une capacité d'urbanisation de près de 40 ha dans le PLU en vigueur (à laquelle s'ajoutent 3,5 ha de capacités en densification – mutation Alur), alors que les capacités jugées nécessaires au regard du SCoT pour le développement de la commune sont à hauteur de 27 ha.	↘ Définir une enveloppe urbanisable compatible avec le SCoT : ce qui entend la rétrocession de zones actuellement classées en AU au PLU en vigueur à des vocations agricole ou naturelle, ↘ Limiter la consommation d'espace par des opérations nouvelles de logements en maitrisant la densité notamment sur les secteurs de future urbanisation, ↘ Inscrire en conséquence des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace dans le PADD, avec une réduction adaptée aux besoins de développement de la commune et à la nécessaire préservation des espaces agricoles et naturels de la commune.

V. ANNEXES : ANALYSE DE L'EVOLUTION DES MODES D'HABITER A MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (2014)

Présentation de l'analyse complète des tissus et des opérations récentes sur la commune, en lien avec la base des permis de construire de la commune. Cette analyse est présentée partiellement dans la partie « 8.1.3 Paysage et composition urbaine du territoire : retour sur l'évolution des modes d'urbanisation de la commune » de l'Etat Initial de l'Environnement (Pièce 1.2 du Rapport de Présentation) et est citée en référence pour l'analyse de l'évolution des modes d'urbanisation à Montbonnot-Saint-Martin des années 1950 aux dernières opérations (présente Pièce du rapport de présentation, partie « III. 1. Evolution de l'urbanisation : consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers depuis la dernière révision du PLU »).

Le centre-village

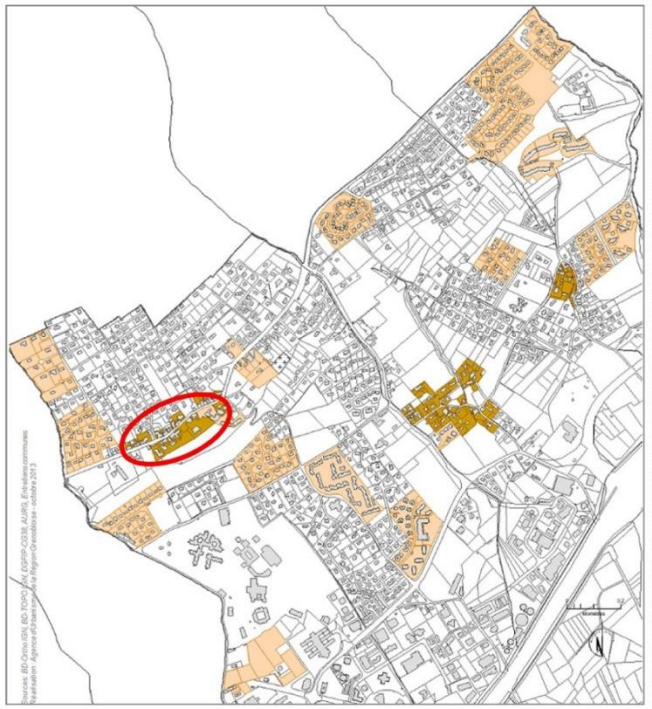
✓ **Tissu mixte (habitat, commerces, services) / R+1 à R+2**

- **Taille moyenne des parcelles : 400 m²**
- **CES moyen : 45%**
- Des espaces verts ponctuels, parcs, places végétalisées
- Implantation linéaire, en front de rue ou retrait limité, sur des parcelles étroites (découpage en lanière)







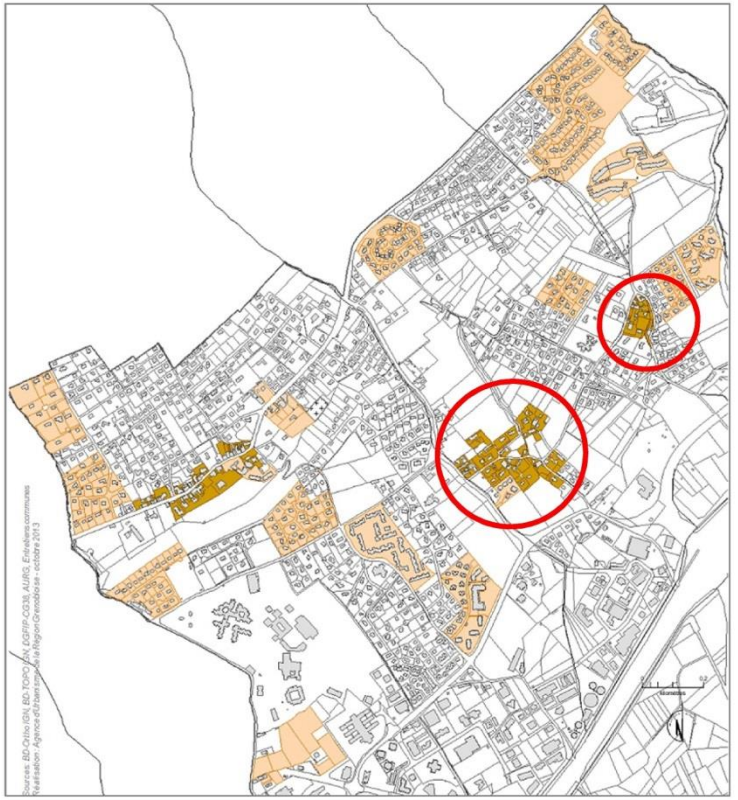




Les hameaux (Moulin et St Martin)

✓ **Habitat individuel hameau / R+1+C**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 535 m²**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs
- ⇨ Implantation soit en fond de parcelle avec jardin sur rue, soit avec un angle ou une façade sur rue : des cours sur rue, parfois fermées par des murets, souvent une exposition vers le Sud ou Est-Ouest
- ⇨ **CES moyen :**
  - **St Martin 20%**
  - **Le Moulin 26%**











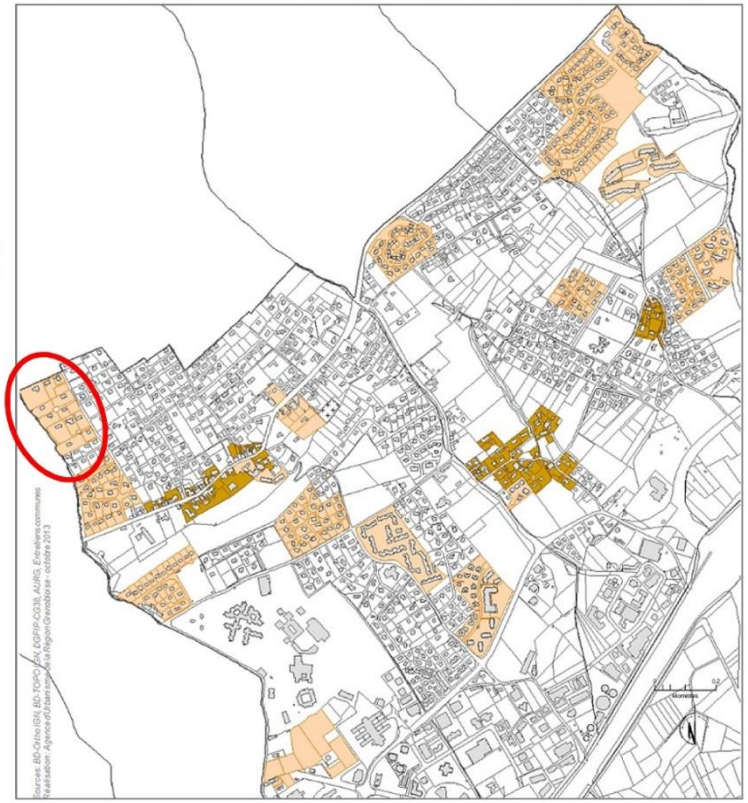
Le diffus des années 1950 à 1990 : exemple du secteur des Arriots - *12 logements*

- ✓ **Habitat individuel / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne*** ➡ **4 logements / ha**

densité nette = sans les espaces verts, voiries et parcelles vierges

****CES = Coefficient d'Emprise au Sol (% surface bâtie / surface parcelle)***

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 2800 m²**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs, un présence du vert par les jardins
- ⇨ Implantation en milieu de parcelle, sur partie haute pour optimiser les jardins côté Sud
- ⇨ **Un potentiel de divisions important**
- ⇨ **CES** moyen : 8%**











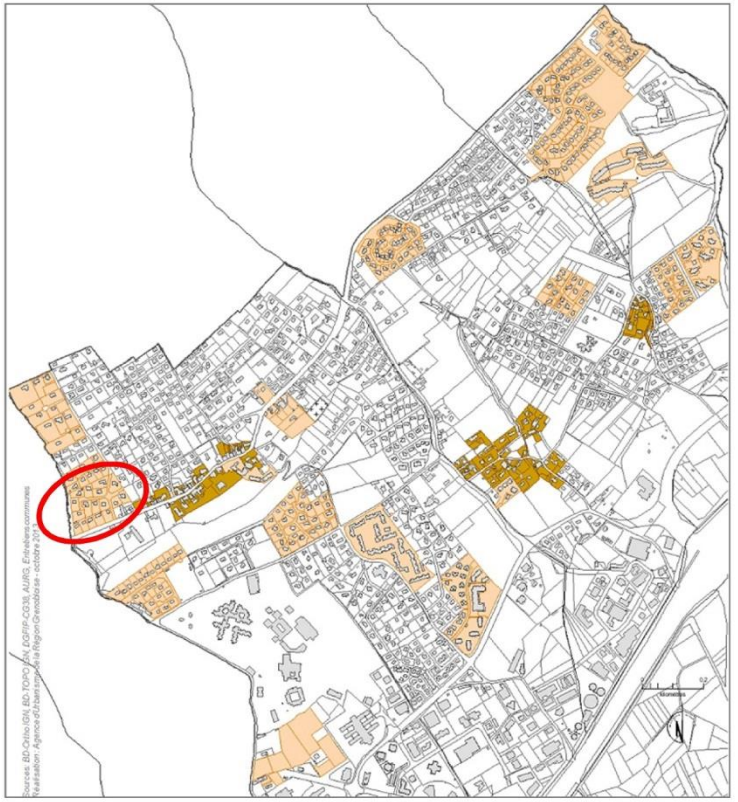
Lotissement de Pont Croissant *(1963)* - *17 logements*

- ✓ **Habitat individuel / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **8 logements / ha**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 1200 m²**
- ⇨ **CES moyen : 13%**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs
- ⇨ Implantation en fond de parcelle le long de la RD, optimisation des jardins côté Sud









Lotissement de Plein Soleil *(1966-1971) - 23 logements*

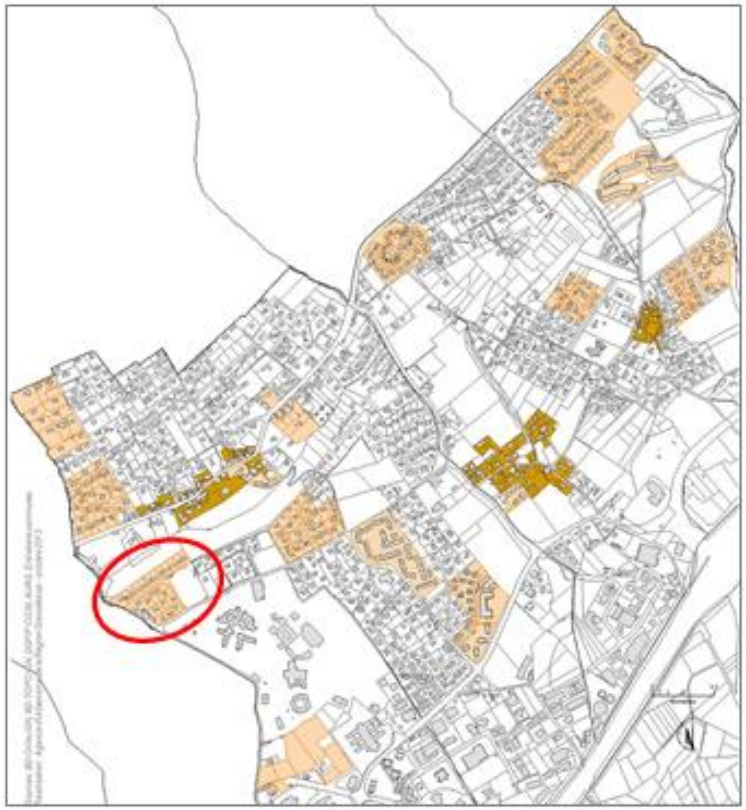
- ✓ **Habitat individuel / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **10 logements / ha**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 1000 m²**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs, proximité immédiate du Stade
- ⇨ Implantation : retrait régulier sur la voie pour la partie haute / milieu de parcelle pour la partie basse
- ⇨ **CES moyen : 12%**







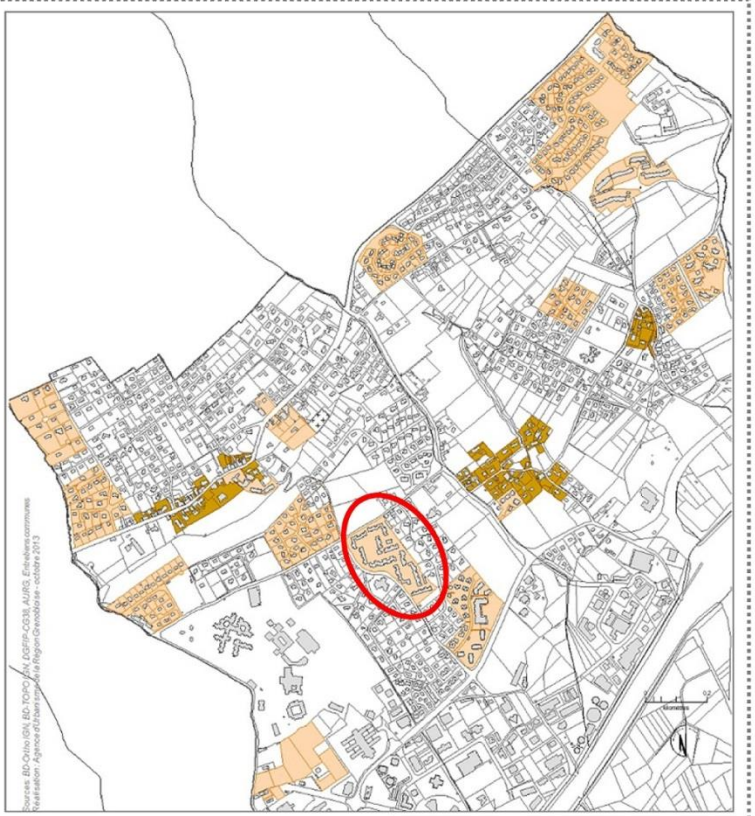




Le Hameau Fleuri *(1967) - 63 logements*

- ✓ **Habitat individuel groupé / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **18 logements / ha**

- ⇨ Espaces verts communs
- ⇨ Implantation: linéaire, habitat groupé qui dégage des espaces verts en périphérie et en cœur d'opération
- ⇨ **CES moyen : 25%**











Le Domaine du St Eynard *(ZAC 1984-1986) - 86 logements*

- ✓ **Habitat individuel et individuel groupé / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne ➡ 12 logements / ha**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 800 m²**
- ⇨ **CES moyen : 17%**
- ⇨ De nombreux espaces verts communs, végétalisation des parkings
- ⇨ Implantation structurée autour du système de voirie, avec optimisation des jardins côté Sud-Sud-Ouest. Des maisons individuelles sur un parcellaire en lanières étroites, certaines accolées par les garages.







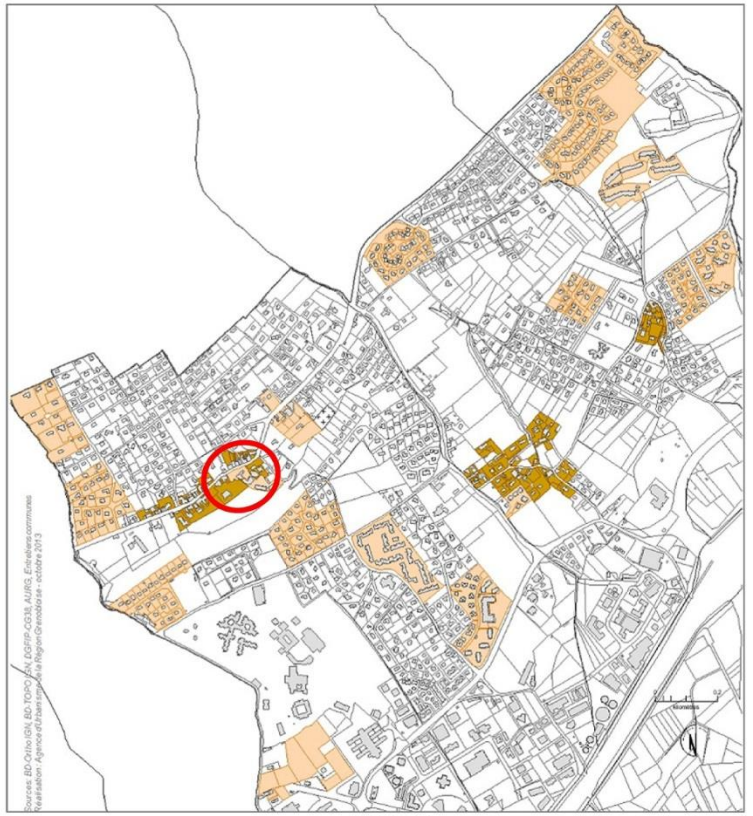




Place Michel Geindre *(1986) - 36 logements*

- ✓ **Habitat collectif, bureaux et commerces / de R+1 à R+2+C**
- ✓ **Densité nette moyenne ➡ 56 logements / ha**

- ⇨ Pas d'espaces verts, mais des **espaces publics** (place avec commerces, parkings) autour desquels s'organise le bâti
- ⇨ Implantation : reconstitution d'un tissu dense, groupé, où c'est le bâti qui structure l'espace public (reproduction des principes d'implantation du tissu bâti de village)
- ⇨ **CES moyen : 30%**









Le Domaine des Claverins *(1988)* - *34 logements*

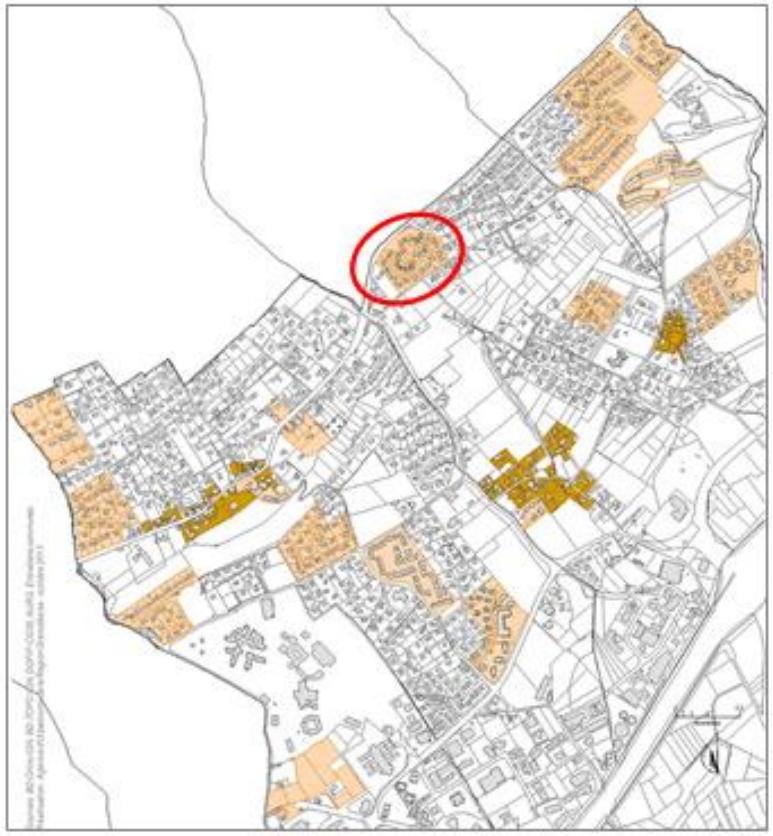
- ✓ **Habitat individuel et individuel groupé / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne ➡ 17 logements / ha**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 600m²**
- ⇨ Espaces verts importants, en tampon avec la RD (recul / axe de la voie)
- ⇨ Optimisation des parcelles en cœur d'opération (habitat groupé), implantations en milieu de parcelle au pourtour de l'opération
- ⇨ **CES moyen : 23%**







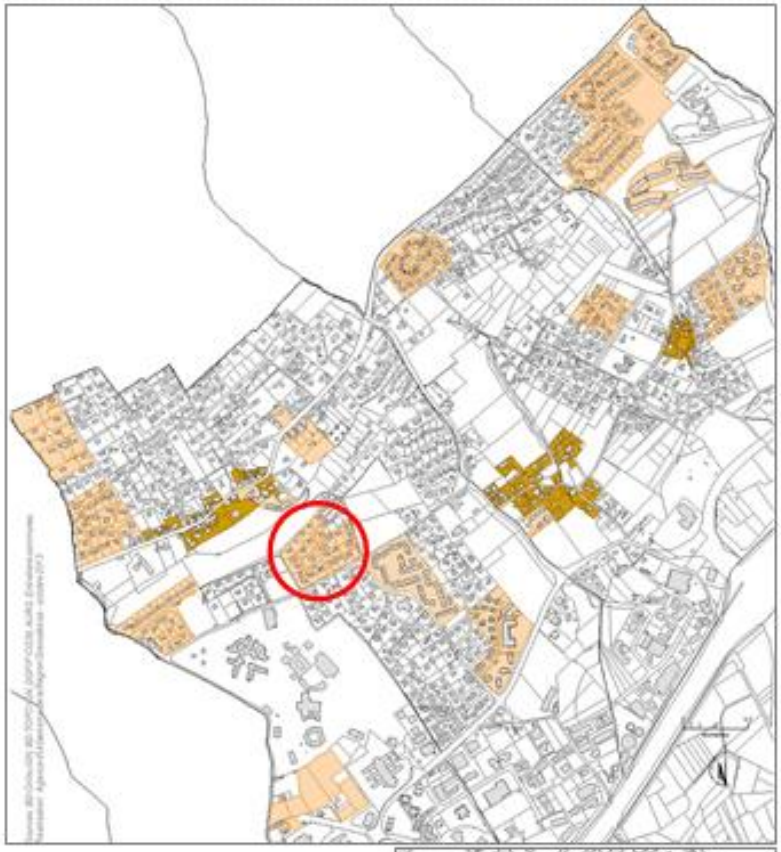




Lotissement de Marvoisie *(1989) - 23 logements*

- ✓ **Habitat individuel / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **7 logements / ha**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 1480 m²**
- ⇨ **CES moyen : 13%**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs
- ⇨ Implantation en milieu de parcelle, avec orientation des jardins vers le Sud











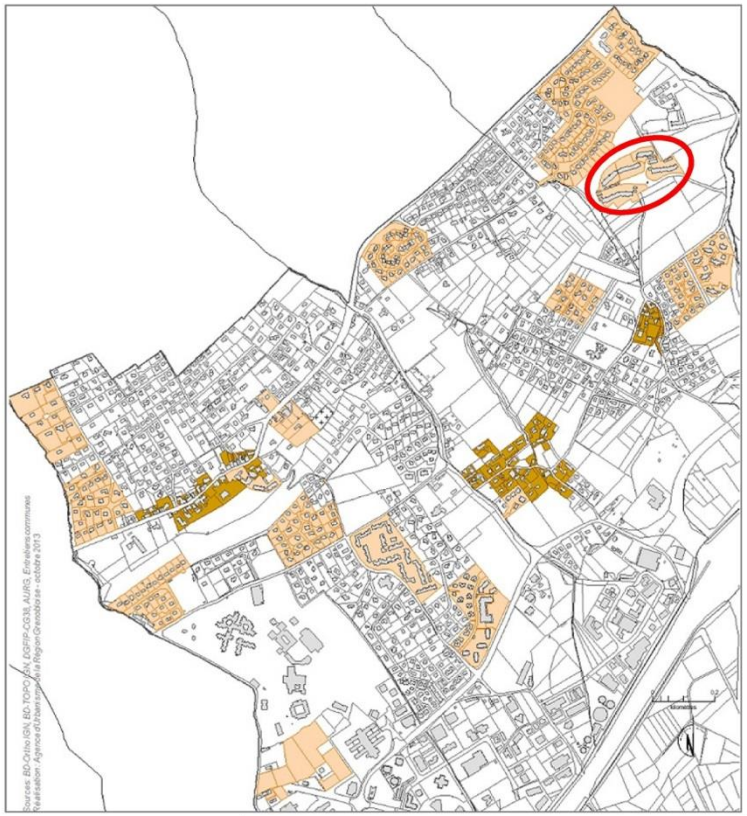
Amphitéa *(1990) - 163 logements*

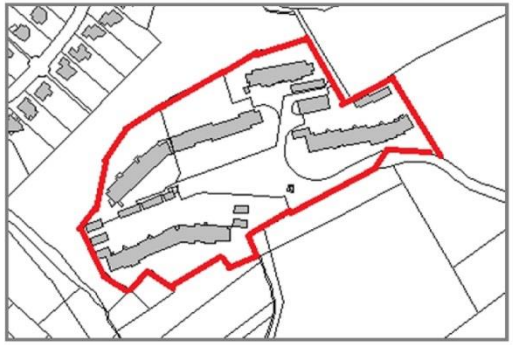
- ✓ **Habitat collectif / R+2 à R+4**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **63 logements / ha**

- ⇨ Un espace vert commun central
- ⇨ Implantation qui permet des jardins au Sud pour les appartements en RDC
- ⇨ **CES moyen : 25%**









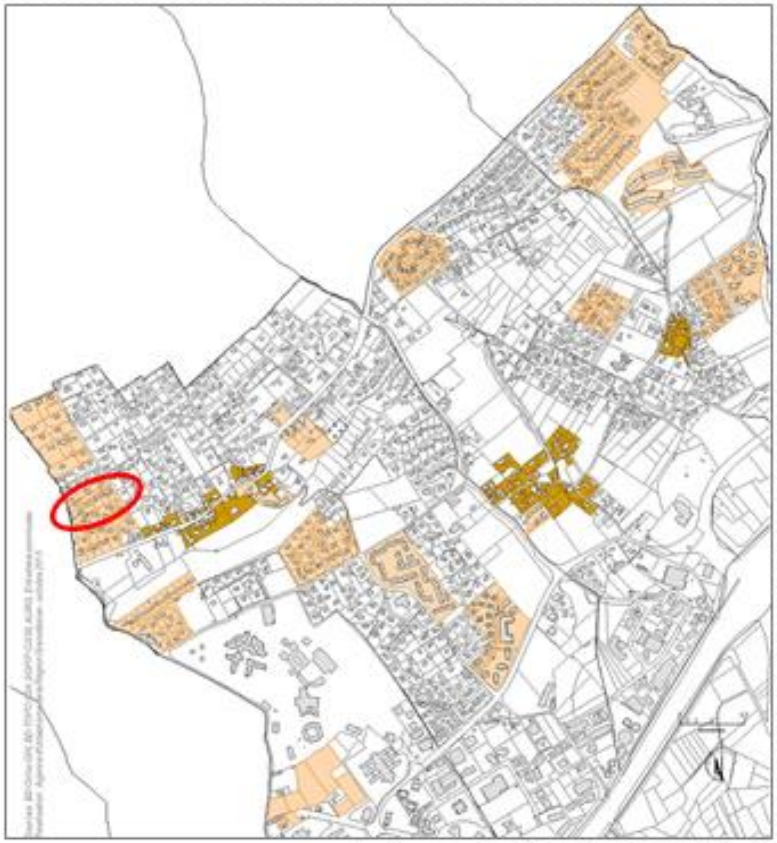
Lotissement le Clos du Chapelier *(1999) - 8 logements*

- ✓ **Habitat individuel / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **10 logements / ha**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 900 m²**
- ⇨ **CES moyen : 18%**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs
- ⇨ Implantation avec orientation des jardins vers le Sud









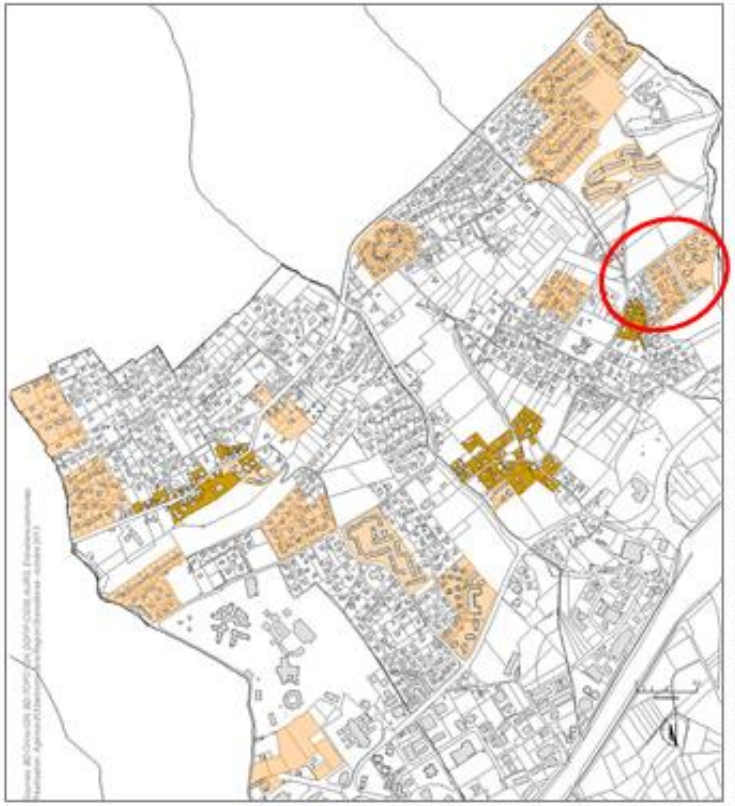
Le Clos des Semaises *(2000) - 57 logements*

- ✓ **Habitat collectif / R+3**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **44 logements / ha**

- ⇨ Espaces verts communs
- ⇨ **CES moyen : 26%**
- ⇨ Implantation du bâti pour une orientation des balcons au Sud, évitant ainsi une exposition vers la voie en S







Le Hameau des Semaises *(2000) - 16 logements*

- ✓ **Habitat individuel / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **12 logements / ha**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 810m²**
- ⇨ **CES moyen : 18%**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs
- ⇨ Implantation en milieu de parcelle





- ➢ **Densité moyenne de toute l'opération : 27 logts / ha**
- ➢ **13 logts sociaux sur toute l'opération (17%)**

- Où ont été construits les logements nouveaux depuis 2006 ?



Les Demeures de la Cerisaie *(2006-2009) - 15 logements*

3 logts sociaux (20%)

- ✓ **Habitat intermédiaire / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **31 logements / ha**

- ⇨ Quelques espaces verts communs
- ⇨ Implantation des bâtiments pour optimiser côté Sud les balcons et les jardins en RDC
- ⇨ **Densité* : 0,3**

**densité = nb de m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière*

$$= \frac{\text{nb m² de surf.pl}}{\text{surface unité foncière support de l'opération}}$$





Place Robert Schuman *(2010) - 123 logements / 29 logts sociaux (24%)*

- ✓ Habitat individuel et collectif + commerces / R+2 à R+3
- ✓ Densité nette moyenne ➡ 44 logements / ha

⇨ Espaces verts communs pour les résidences et espace public

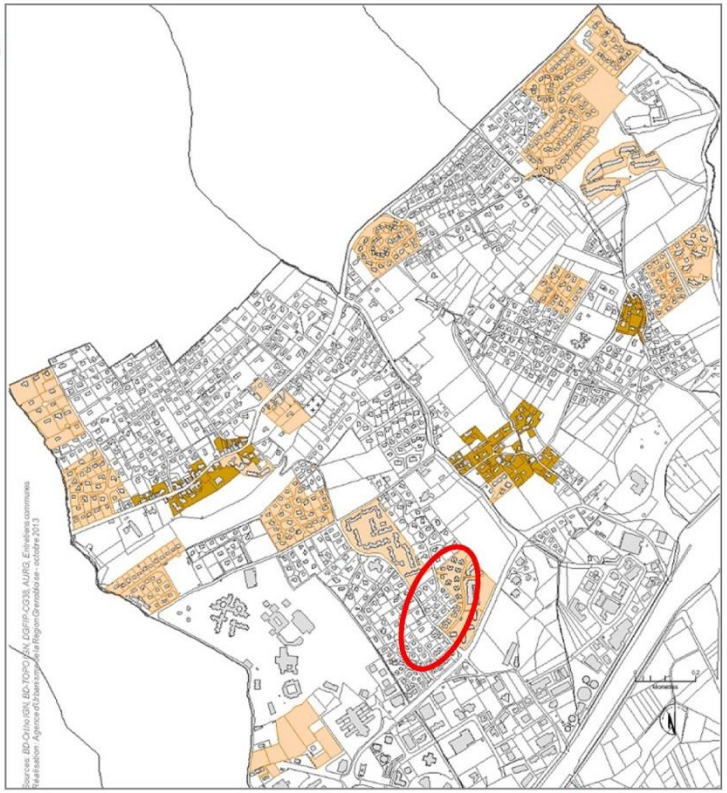
⇨ Densité : 0,4













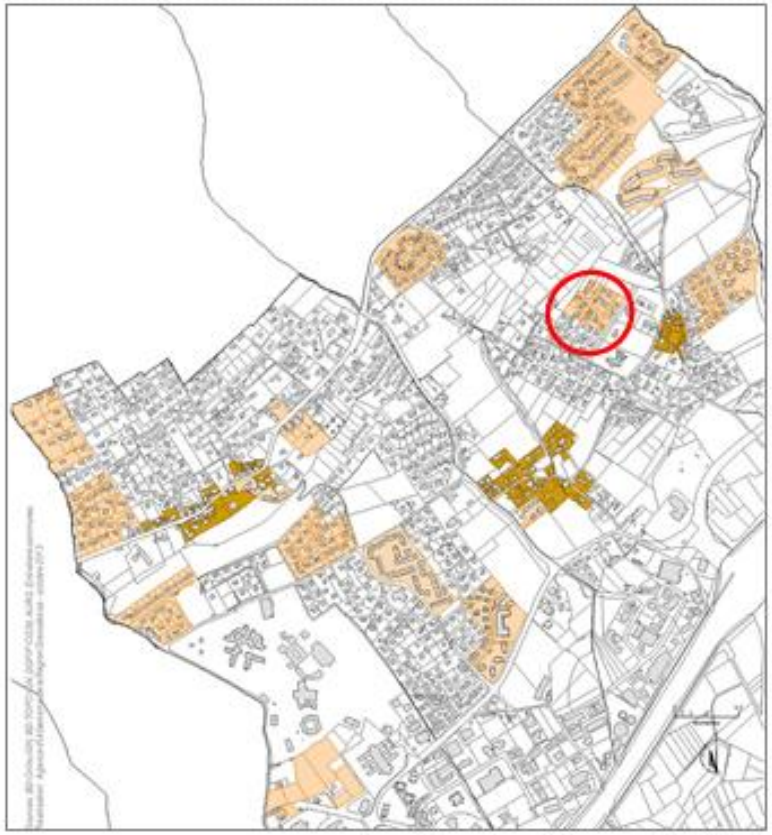
Lotissement le Rocher de Vallorin *(2006-2014)*

- *16 logements*

✓ **Habitat individuel / R+1**

✓ **Densité nette moyenne** ➡ **13 logements / ha**

- ⇨ Taille moyenne des parcelles : 600 m²
- ⇨ Pas d'espaces verts communs
- ⇨ Implantation avec orientation des jardins vers le Sud
- ⇨ CES : 21%
- ⇨ Densité : 0,2











Secteur de Pré Mayen *(2013-2014)*

190 logements sur l'opération globale / 38 logts sociaux (20%)

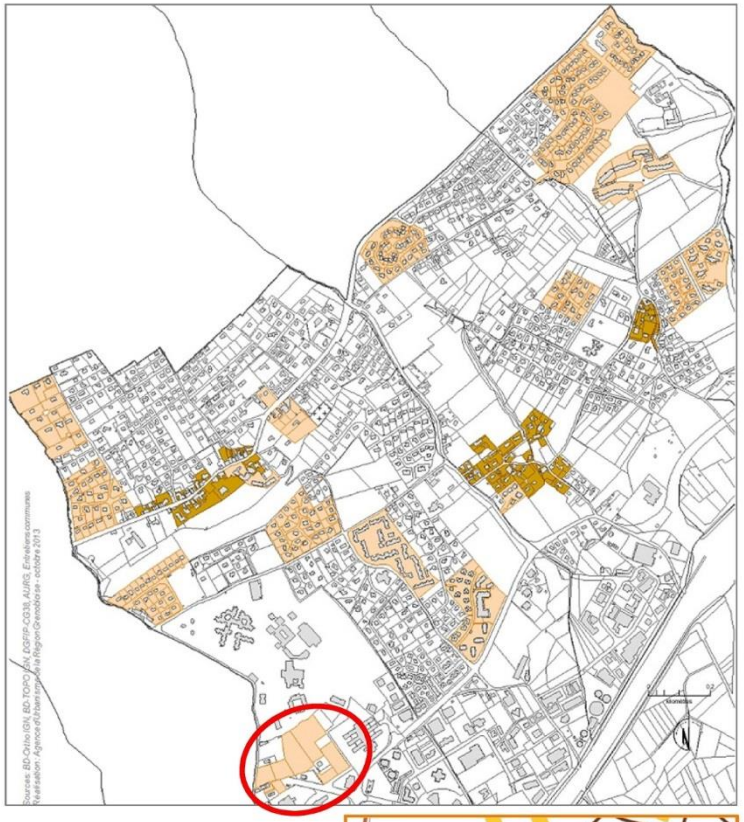
- ✓ **Opération mixte : collectifs, intermédiaire, individuel et individuel groupé / R+1 à R+4**
- ✓ **Densité nette moyenne ➡ 58 logements / ha**

- ⇨ Des espaces verts ponctuels et un grand espace vert central
- ⇨ Implantation : organisation des collectifs autour de l'espace vert commun, implantation des autres bâtiments pour des jardins et balcons au Sud
- ⇨ **Densité* : 0,5**









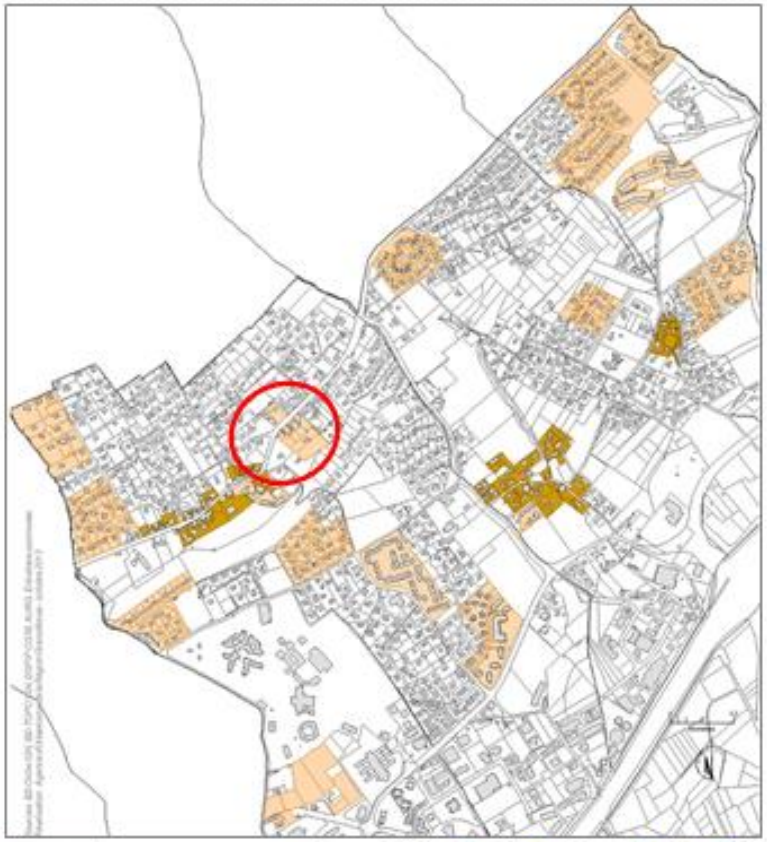


RD 1090 – Opération Cœur de Village *(2014-2015 / phases 1 et 2)*

103 logements sur l'opération globale / 26 logts sociaux (25%)

- ✓ **Habitat collectif / R+3**
- ✓ **Densité nette moyenne** → **70 logements / ha**

- ⇨ Des espaces verts communs
- ⇨ Alignement à partir de la RD (commerces le long de la RD, permet aussi une exposition des balcons au Sud
- ⇨ **Densité* : 0,6**









Le diffus récent : exemple du secteur de la Souchière

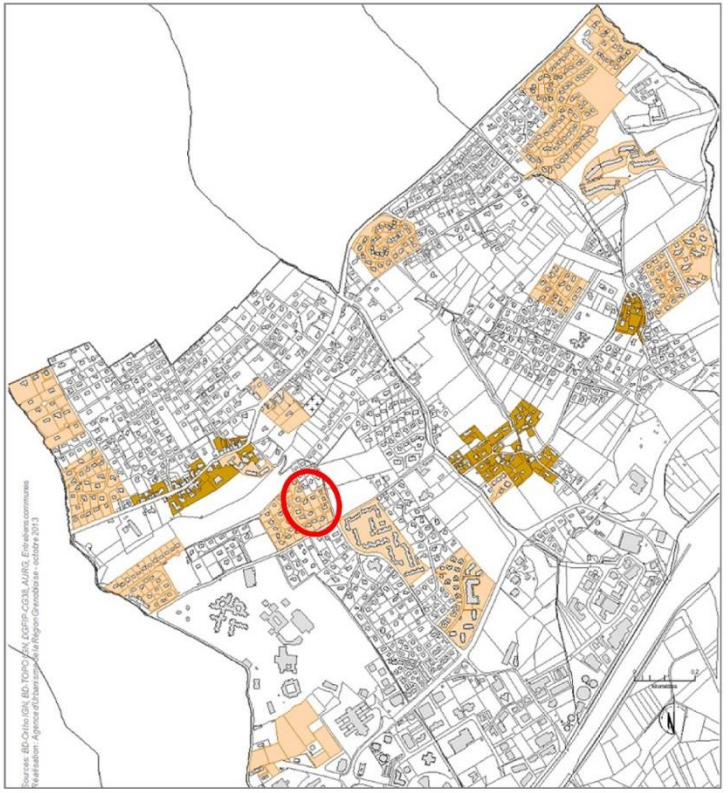
(1990-2000) - *6 logements*

- ✓ **Habitat individuel**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **11 logements / ha**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 900 m²**
- ⇨ **CES : 11%**
- ⇨ Implantation en milieu ou en haut de parcelle pour exposition du jardin au Sud







Maison en cours de construction





MONTBONNOT SAINT MARTIN

Plan Local d'Urbanisme de Montbonnot Saint Martin

1. RAPPORT DE PRESENTATION





AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Pièce n° 1.2

Etat Initial de l'Environnement

Sommaire

I – LE CADRE JURIDIQUE POUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET LES CONTENUS DES PLU EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE 6
Une refonte de l'article L.101 du code l'urbanisme 6
II – LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PHYSIQUE 7
2.1 Géologie 7
2.2 Topographie 8
2.3 Hydrographie 9
III – GESTION ET PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU 11
3.1 La ressource en eau : gestion et usages 11
3.1.1 Ressource en eau et alimentation en eau potable 11
3.1.2 Besoins actuels et futurs 11
3.2 Assainissement – eaux usées 12
3.3 Eaux pluviales 13
3.4 Défense incendie 15
IV – PATRIMOINE NATUREL ET TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE 16
4.1 Description globale de l'occupation des sols de la commune 16
4.1.1 Les espaces boisés et semi-boisés 16
4.1.2 Les milieux ouverts 17
4.1.3 Les milieux aquatiques 18
4.1.4 Les milieux artificiels 18
4.1.5 Les zones urbanisées 18

4.2 Zonages règlementaires et inventaires 19
4.2.1 Inventaire ZNIEFF 19
4.2.2 Inventaire des zones humides 22
4.3 La Trame Verte et Bleue sur le territoire communal 24
4.3.1 Un outil d'aménagement du territoire 24
4.3.2 Un cadre régional pour la Trame verte et bleue : le Schéma régional de cohérence écologique 25
4.3.3 Une Trame verte et bleue plus locale identifiée par le SCoT de la Région grenobloise 26
4.4 Analyse fonctionnelle et écologique : biodiversité, corridors et continuités écologiques 27
4.4.1 Espèces floristiques à enjeu de conservation 27
4.4.2 Espèces floristiques invasives 27
4.4.3 Espèces faunistiques à enjeu de conservation 28
4.4.4 Espaces verts, boisements et nature en ville 30
4.4.5 Corridors écologiques 33
5.1 Le Climat et les potentialités du territoire 36
5.2 Atténuation du changement climatique : le cadre réglementaire 37
5.2.1 Les objectifs de la politique énergétique nationale 37
5.2. 2 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) 37
5.2.3 Le cadre donné par le SCoT de la région grenobloise 38
5.2.4 2.1.3. Agenda 21 et Plan Climat (Air) Energie du Grésivaudan 38
5.3 Adaptation au changement climatique 39
5.3.1 Confort d'été et changement climatique 39
5.3.2 Lutte contre des ilots de chaleur urbains 39

5.4 Vulnérabilité énergétique du territoire 40
5.3.1 Définition de la notion de précarité énergétique 40
VI – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES 43
6.1 Les risques naturels 43
6.1.1 Le Plan de Prévention des Risques Inondation « Isère Amont » (PPRI) 43
6.1.2 Le Plan d'Exposition aux Risques (PER) communal 44
6.1.3 Cartographie des aléas inondation des territoires à risques importants d'inondation (TRI) 45
6.1.4 Autres documents de référence ne valant pas Servitudes d'utilité publique 46
6.2 Les risques technologiques 46
6.2.1 Ruptures de barrages 46
6.2.2 Autres risques technologiques 46
VII – LA PREVENTION DES NUISANCES 47
7.1 Qualité de l'air et santé 47
7.1.1 Des émissions de GES portées par le secteur des transports à l'échelle du Grésivaudan 47
7.1.2 L'enjeu autour de la qualité de l'air sur les territoires Métro-Grésivaudan 49
7.2 Nuisances sonores 50
7.2.1 Bruit au voisinage des aérodromes 50
7.2.2 Bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres 51
7.2.3 Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune 53
7.3 Gestion des déchets 54
7.3.1 Contexte règlementaire en matière de gestion des déchets 54
7.3.2 Organisation de la collecte 54

7.3.3 Traitement des déchets 55
VIII – CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU TERRITOIRE 57
8.1 Ambiances paysagères 57
8.1.1 Structure paysagère 57
8.1.2 Enjeux paysagers 59
8.1.3 Paysage et composition urbaine du territoire : retour sur l'évolution des modes d'urbanisation de la commune 60
8.2 Entrées de ville 74
8.2.1 Entrées par la RD 1090 depuis Meylan et St Ismier de part et d'autre du territoire 75
8.2.2 Entrée par l'autoroute au niveau du rond-point du Pré de l'Eau 76
8.2.3 Entrée depuis St Ismier par la voie en S 76
8.2.4 Entrée par Meylan dans Inovallée (RD 11M) 76
8.2.4 Entrée par Meylan côté chemin de la Laurelle 77
8.2.5 Une entrée « symbolique » au niveau du rondpoint de la Doux, au croisement avec l'avenue de l'Europe 77
8.3 Patrimoine bâti et petit patrimoine 78
8.3.1 Patrimoine architectural et historique 78
8.3.2 Le petit patrimoine 79
IX - SYNTHESE DES ENJEUX : DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT VERS LE PADD 81

I – Le Cadre juridique pour l'Etat Initial de l'Environnement et les contenus des PLU en matiere d'environnement et developpement durable

Une refonte de l'article L.101 du code l'urbanisme

Après les apports successifs des lois ENE (grenelle II), Alur (Accès au Logement et urbanisme rénové), TECV (Transition énergétique et Croissance Verte), la refonte du Code de l'urbanisme opérée au travers des décrets de septembre et décembre 2015 a permis une réécriture globale des articles relatifs aux objectifs des PLU.

Ainsi, les articles L101.1 et 2 du Code de l'urbanisme stipulent que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

[…]

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

[…]

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Ainsi se sont largement étoffés les **principes fondamentaux à respecter par la prise en compte d'objectifs environnementaux de plus en plus conséquents** (réduction des gaz à effet de serre, maîtrise de l'énergie, préservation de la biodiversité et des écosystèmes, attention portée aux continuités écologiques, etc.) par rapport au PLU précédent (un PLU de 2005, antérieur aux lois grenelle qui ont été les premières à renforcer la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme).

La composition générale du dossier de PLU est similaire à celle du PLU de 2005 mais le nouveau projet de PLU va disposer de nouveaux outils, de nouvelles orientations, ajoutés aux différentes pièces du PLU par l'ensemble des lois émises entre 2005 et aujourd'hui.

[Sur ces contenus, se référer également à la Pièce 1.1 du rapport de présentation, au paragraphe « I.1 L'encadrement législatif pour l'élaboration du PLU »]

II – LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PHYSIQUE

2.1 Géologie

Le Grésivaudan est une vallée orientée parallèlement aux directions structurales des massifs qui l'encadrent. Sa forme actuelle est surtout due au creusement d'origine glacière qui a entaillé les terres noires jurassiques (formations marno-calcaires et argileuses à la marge orientale des couches sédimentaires des Alpes). Elle a été occupée par un ancien lac pendant la période interglaciaire Riss - Würm. C'est à cette époque que les alluvions s'y sont accumulés.

Les ruptures de pente présentes sur la commune sont constituées d'éboulis stabilisés würmiens et de « terres noires » inférieures (calcaires de Corenc).

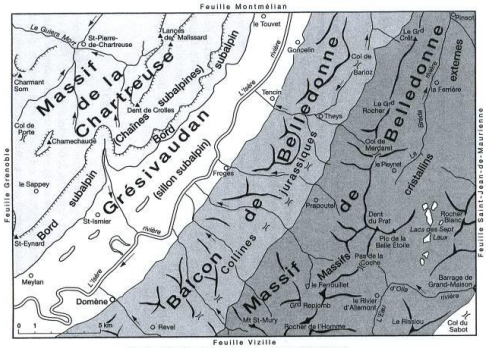


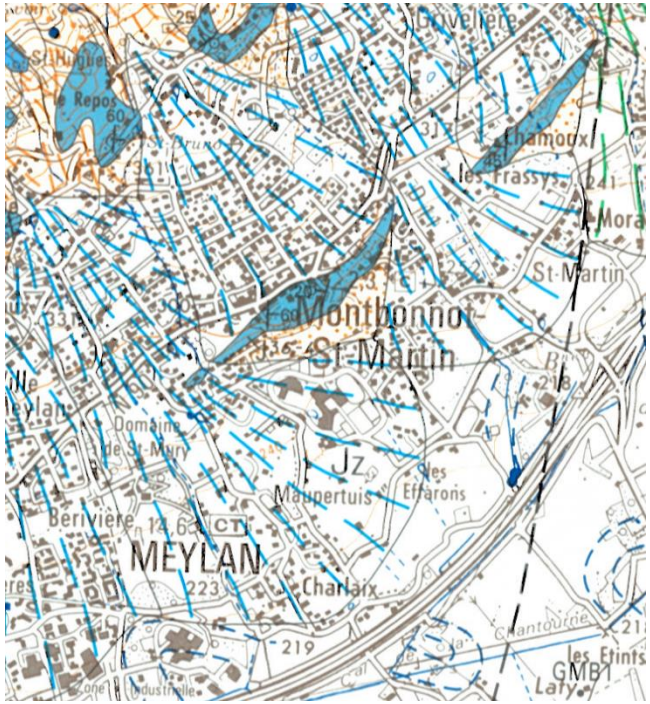
Fig. 1 - Régions naturelles et entités géologiques

Des sondages ont mis en évidence des dépôts alluviaux dont l'épaisseur dépasse généralement 100 m. Le remplissage alluvial est constitué du haut vers le bas des formations de limons superficiels, des alluvions grossières, des sables fins, des argiles compactes. Ces caractéristiques déterminent une nature des sols qui a notamment un impact sur la problématique des eaux pluviales, et des risques naturels liés aux écoulements pluviaux.

L'analyse géologique de la commune de Montbonnot-Saint-Martin permet de mettre en évidence les éléments suivants : *(extrait étude Kaéna – Eaux pluviales)*

- Le territoire communal est en amont de la zone de rupture et est composé essentiellement de formations du type cônes de déjection (intercalations de limons plus ou moins graveleux),
- Au droit de la zone de rupture le terrain est composé de formations du secondaire de type marno-calcaires,
- En aval de la zone de rupture, les terrains reposent sur des formations de faible épaisseur du type cônes de déjection reposant sur des alluvions modernes de l'Isère,
- En s'approchant du lit de l'Isère la granulométrie des alluvions devient plus fine.

Carte BRGM – Carte géologique de la France au 1/50000°



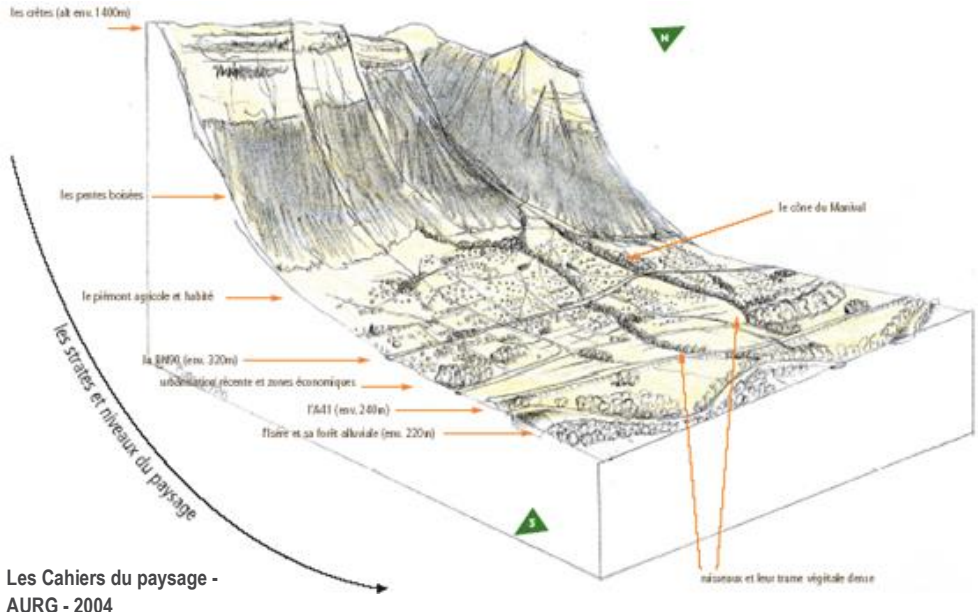
2.2 Topographie

Les territoires situés en rive droite de l'Isère sont composés de différentes strates parallèles à la vallée. A cet égard, les communes de Biviers et Montbonnot-Saint-Martin sont indissociables sur le plan topographique. Du nord au sud, elles se caractérisent par plusieurs paliers entre la « montagne » et la « plaine » :

- les falaises de Chartreuse en partie haute de Biviers constituent un cadre visuel omniprésent ;
- les piémonts et pieds de versant voient leur pente s'adoucir progressivement pour passer de Biviers à Montbonnot ;
- le point de rupture est marqué par un coteau boisé discontinu de 50 à 60 m de dénivelé ;
- la partie basse de Montbonnot en pente plus douce est le support de l'urbanisation récente ;
- la plaine de l'Isère commence à partir de l'autoroute A41.

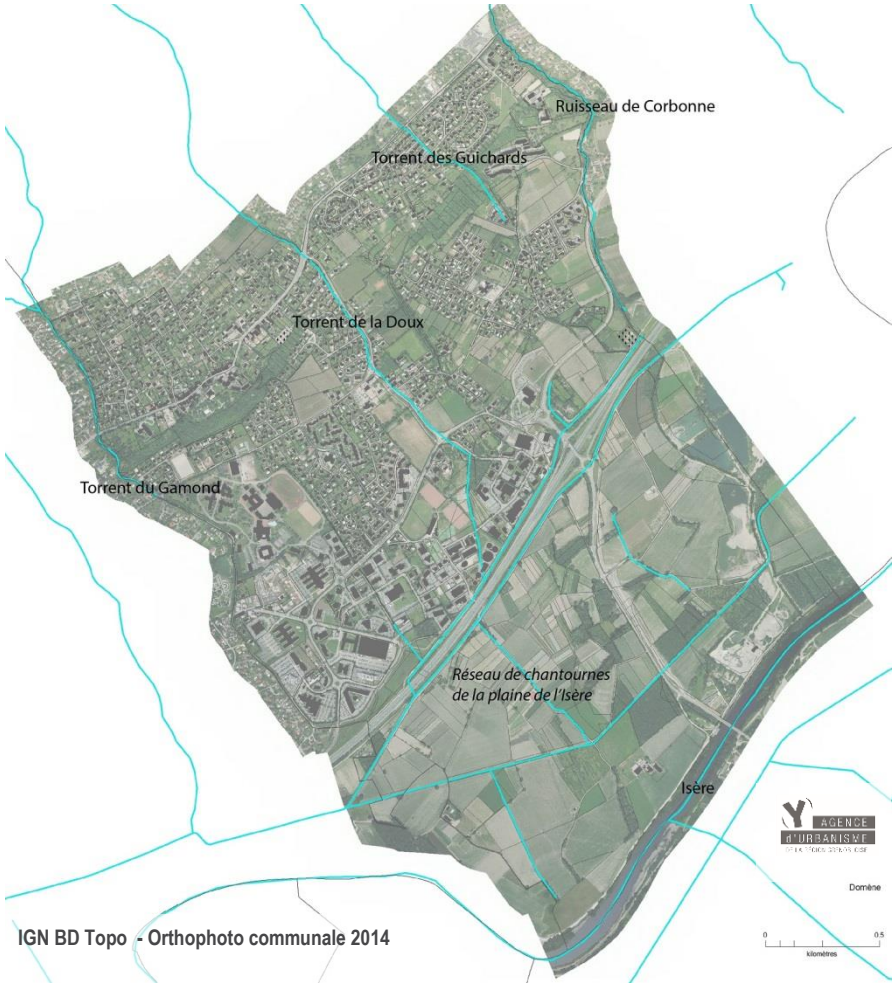
Cet étagement topographique a conditionné l'urbanisation. Il distingue différents « ensembles naturels » disposés en gradins par rapport à l'axe de la vallée et caractérisés par des ambiances paysagères spécifiques.

RIVE DROITE DU GRESIVAUDAN : CROQUIS ILLUSTRATIFS DE LA STRUCTURE TOPOGRAPHIQUE



Les Cahiers du paysage - AURG - 2004

2.3 Hydrographie



Dans ce paysage de « strates », le réseau hydrographique composé des affluents de l'Isère s'organise quant à lui selon une trame perpendiculaire à la vallée. Ce réseau est essentiellement torrentiel, les sources étant localisées au niveau du massif calcaire de la Chartreuse. Quatre torrents sont recensés sur le territoire communal, avec une orientation nord-sud :

- le torrent du Gamond, à la confluence des torrents du Mont Garin, du Mont Pellet et des Combes (communes de Biviers), exutoire dans la chantourne ;
- le torrent de la Doux (dit de l'Aiguille sur la commune de Biviers) ;
- le torrent de Chapicole ou des Guichards, qui se prolonge par le ruisseau du Moulin ;
- le torrent de Corbonne en limite communale avec Saint Ismier.

Ces torrents ont un régime hydrologique en forte corrélation avec la pluviométrie. Aucune station de mesure débimétrique n'étant présente sur le secteur, il est aujourd'hui difficile d'obtenir des données hydrologiques chiffrées précises. C'est ce régime hydrologique qui génère le risque de crue torrentielle présent sur le territoire communal.

Dans la plaine, la chantourne de Meylan, ancien fossé de drainage agricole d'orientation ouest - est, joue maintenant un rôle d'exutoire des eaux pluviales.

L'Isère marque la limite sud de la commune. Endigué, ce cours d'eau présente un chenal rectiligne unique et un écoulement fluvial. Son régime hydrologique est de type nivo-pluvial, c'est-à-dire que son alimentation est exclusivement liée à la fonte des neiges et aux épisodes pluvieux. Les plus forts débits sont donc atteints au printemps (fonte des neiges) et à l'automne (maximum de pluviométrie sur le bassin versant).

Extrait du Zonage assainissement des eaux pluviales de la commune réalisé par le bureau d'études Kaéna :

« Le territoire communal dispose de bassins écrêteurs de crues torrentielles comme sur le torrent de la Doux, le torrent de Corbonne, le torrent du Gamond, ainsi qu'un grand bassin écrêteurs – bassin de la Baudonnière au niveau de la chantourne de Meylan. Un projet de bassin est également prévu pour le torrent des Guichards. L'ensemble de ces bassins permettent de réduire les débits et ont été pris en compte lors de l'étude Isère Amont. »

Les données de débits des différents ruisseaux sont répertoriées dans le tableau ci-après :

Torrent	S_km²	Q10min	Q10max	Q30min	Q30max	Q50min	Q50max	Q100min	Q100max
Gamond	2.24	2.3	4.9	4.1	7.3	5.2	8.5	6.4	9.9
Doux		-	4.9	-	-	-	-	-	6.7
Moulin	1.75	1.9	4.1	3.4	6.1	4.3	7.1	5.3	8.2
Corbonne	2	2.1	4.5	3.8	6.7	4.8	7.8	5.9	9.1
Chantourne de Meylan	11.17	6.9	16.4	13.8	25.5	17.8	30	22.3	35.5

III – GESTION ET PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

3.1 La ressource en eau : gestion et usages

3.1.1 Ressource en eau et alimentation en eau potable

La commune de Montbonnot-Saint-Martin a confié à VEOLIA EAU sa distribution d'eau potable par contrat d'affermage depuis 1981. Le contrat d'affermage a été renouvelé en 2016.

La ressource

L'eau distribuée est intégralement achetée auprès du syndicat intercommunal des eaux de la Dhuy (SIED). Le captage des eaux de la Dhuy est situé sur le versant nord du massif de Belledonne, de l'autre côté de la vallée, au pied de la cascade de l'Oursière (altitude 931 m) sur la commune de Revel.

Le captage et la distribution

Deux réservoirs d'une capacité de stockage de 3 000 m^3 sont situés en partie haute de la commune de Meylan au pied de la falaise du Mont Saint-Eynard (altitude 625 m).

L'acheminement de l'eau depuis Belledonne s'effectue gravitairement par une conduite en acier soudé qui franchit la rivière Isère dans la structure du pont de Domène.

A partir de Meylan, l'eau arrive vers les réservoirs d'alimentation du territoire communal : Plate Rousset (350 m^3), Lucie Pellat (700 m^3), les Arriots (200 m^3), les Frettes (500 m^3). Ces réservoirs alimentent les conduites de distribution communale d'une longueur totale de 43 km environ.

Le rendement de réseau (rapport entre le volume d'eau acheté au SIED et le volume annuel facturé) pour l'année 2014 est estimé à 90%, ce qui confirme une bonne gestion du réseau de distribution d'eau publique d'eau potable.

La qualité des eaux

L'eau de la Dhuy est d'excellente qualité. Les contrôles bactériologiques et physico-chimiques sont effectués par les services de l'ARS et le service gestionnaire du réseau. Les prélèvements effectués par l'ARS depuis l'année 2003 ne montrent aucun souci de conformité avec les normes d'alimentation en vigueur.

La consommation

En 2014, la commune compte 1667 abonnés. La population alimentée par le réseau représente 5336 habitants.

La consommation moyenne est de 150 litres par jour et par habitant. Le volume total annuel consommé est estimé à 295 241 m^3 / an (hors gros consommateurs) et à 47 713 m^3 / an pour les usages autres que domestiques (Ecole des Pupilles de l'Air, Résidence Lucie Pellat, Botanic).

3.1.2 Besoins actuels et futurs

La ressource en eau est suffisante pour les besoins actuels de la commune et pour les 12 prochaines années (durée du Plan Local d'Urbanisme).

Courant 2017 la commune réalisera un schéma directeur d'eau potable afin de déterminer la stratégie d'alimentation en eau potable de la commune à long terme.

3.2 Assainissement – eaux usées

Les compétences assainissement collectif (collecte/transit/traitement) et non collectif sont assurées depuis 2006 par le SIZOV (syndicat intercommunal de la zone verte du Grésivaudan).

La commune de Montbonnot-Saint-Martin a accès sur son territoire, à l'usine de dépollution des eaux usées (UDEP) du SIZOV qui est située chemin de la Croix Verte à Montbonnot-Saint-Martin. Les eaux usées des communes de Biviers, Montbonnot-Saint-Martin, Saint-Ismier, Saint-Nazaire-Les-Eymes et Bernin (communes membres du SIZOV) sont raccordées à l'UDEP de Montbonnot-Saint-Martin. La gestion de l'usine de dépollution du SIZOV est confiée actuellement, par contrat de prestation de service à VEOLIA EAU.

L'usine, d'une capacité de traitement de **35 000 équivalents habitants,** fonctionne sur le principe de boues activées en aération prolongée (forte oxygénation des effluents et constitution de boues organiques).

Les volumes traités à l'UDEP pour l'année 2015 s'élèvent à 1 144 039 m3, soit un volume moyen journalier traité de 3 134 m3. En 2014, l'épuration a généré 290 tonnes de matières sèches valorisées en compostage. Les conformités de la collecte, des équipements de traitement et de la performance des ouvrages d'épuration bénéficient pour 2014 d'un indice de performance de 100 %.

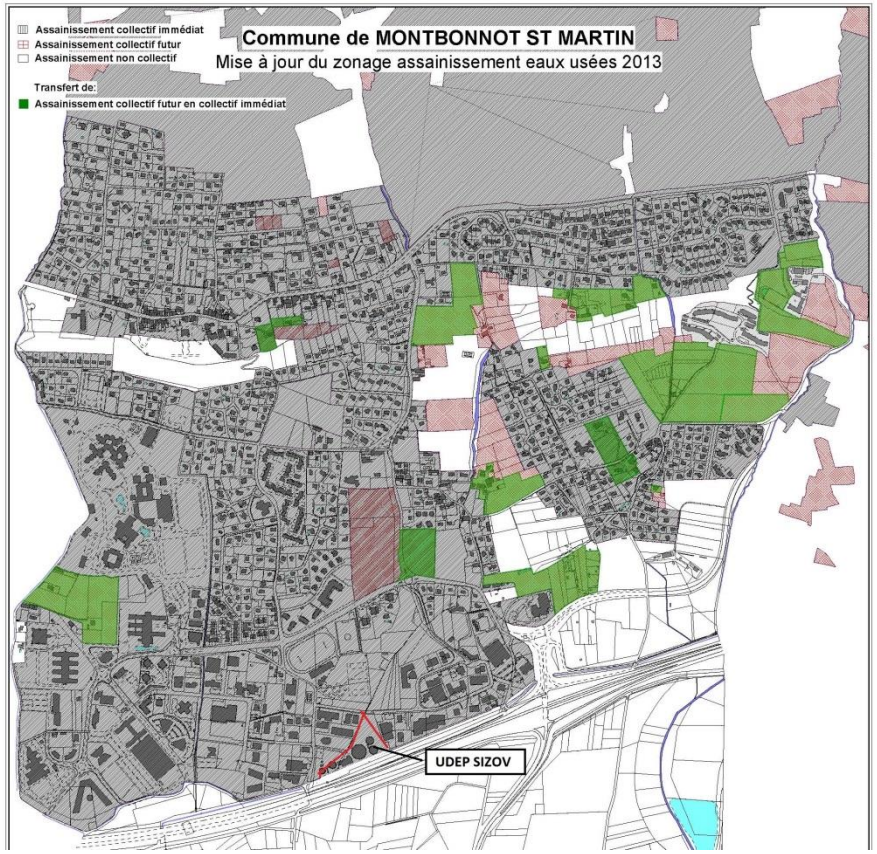
En 2015, le SIZOV compte 7 717 abonnés raccordés (AC) et 182 non raccordés (ANC), avec une densité de 2.66 habitants/abonné, soit **20 585 habitants raccordés pour une population de 21 071 sur les 5 communes** (en 2014).

La commune de Montbonnot-Saint-Martin bénéficie d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif pour 1 630 abonnés recensés en 2015. Le SIZOV engage chaque année d'importants investissements pour procéder au renouvellement des conduites anciennes, et pour financer les extensions induites par l'urbanisation nouvelle des différents quartiers de la commune. **Plus de 99% des abonnés sont raccordés au collectif.**

La gestion et l'entretien du réseau public d'assainissement eaux usées est assurée par le SIZOV et son prestataire de services dans le cadre du budget assainissement du syndicat.

Assainissement non collectif

Actuellement, le parc des installations d'assainissement non collectif de la commune est constitué **de 9 abonnés**. Le SIZOV est chargé des missions de base réglementaires : diagnostic initial, contrôles des installations neuves, contrôle périodique de bon fonctionnement.



Extrait du zonage assainissement sur la commune (SIZOV)

3.3 Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu pour les collectivités pour assurer la sécurité (prévention des inondations) et la protection de l'environnement (limitation des apports de pollutions dans les milieux aquatiques).

Le réseau public de collecte des eaux pluviales récupère :

- toutes les eaux de ruissellement de surface des voiries, trottoirs et autres cheminements imperméabilisés ;
- les eaux de pluie en provenance des propriétés privées et des zones urbanisées (70% environ), ainsi que les eaux de sources, de drainage, des bassins privés, des fontaines publiques…

Les différents récepteurs de ces canalisations sont, pour l'essentiel, les torrents naturels provenant de la falaise du Saint-Eynard : le torrent du Gamond (limite avec la commune de Meylan), le torrent de l'Aiguille (dit torrent de la Doux), les torrents des Guichards (dit Chapicole et Moulin), le torrent de Corbonne. Ils ont tous pour exutoire les chantournes.

La gestion et l'entretien des canalisations eaux pluviales urbaines sont assurés par la collectivité et ses services techniques, dans le cadre du budget général communal. La gestion et l'entretien des torrents issus du Saint-Eynard mentionnés ci-dessus sont assurés par le SITSE (Syndicat Intercommunal des Torrents du Saint-Eynard) dont le siège est situé en mairie de Saint-Ismier.

Le développement de l'urbanisation sur le piémont du Saint-Eynard a notablement modifié les écoulements naturels par l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur les bassins et sous bassins versants des torrents. Les débits véhiculés par les torrents et les chantournes, notamment après une pointe d'orage d'été, sont d'une amplitude remarquable. C'est pourquoi, depuis 1988, date de la création du SITSE, des travaux conséquents ont été réalisés par le SITSE et les communes syndicataires, afin d'améliorer les écoulements, de piéger les matériaux flottants et les laves torrentielles, de conforter les berges naturelles des torrents.

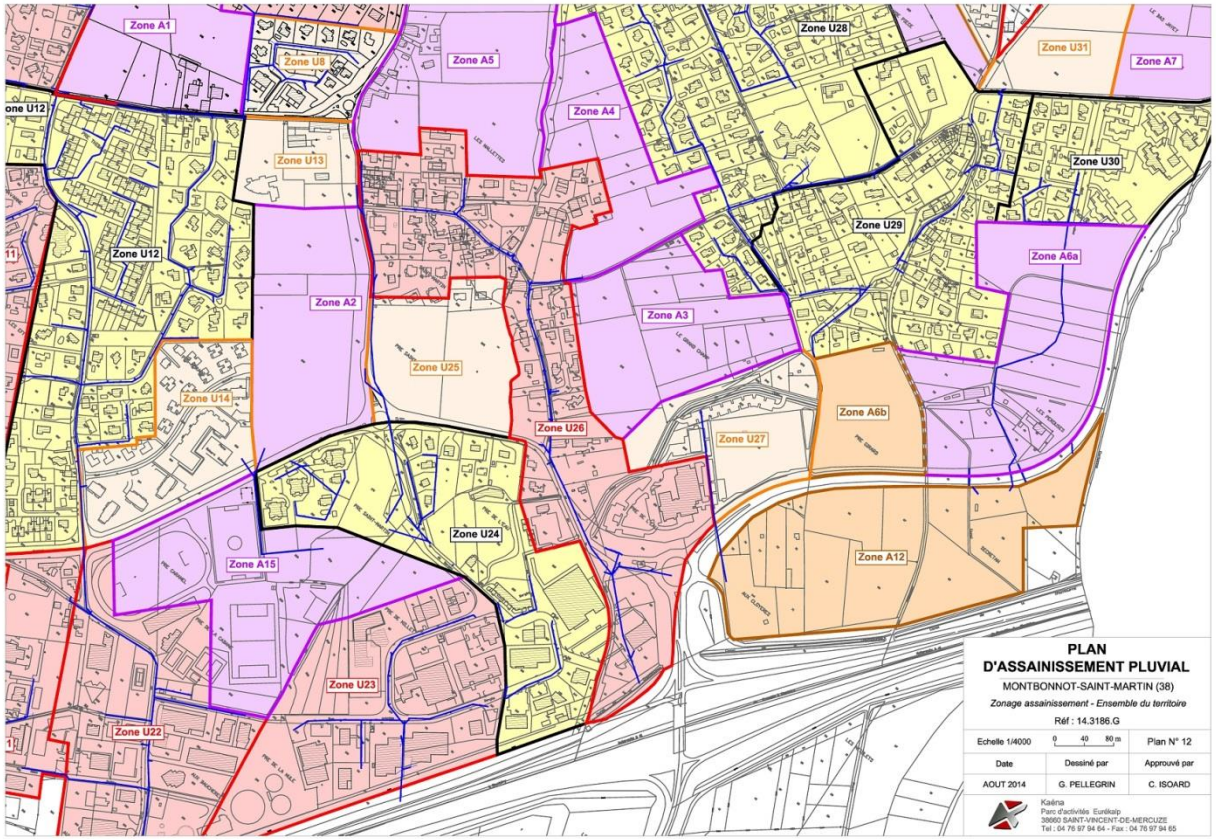
La commune a engagé la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales, l'objectif étant de ne pas aggraver la situation existante lors de l'urbanisation de la commune. *(Document qui sera soumis à enquête publique en même temps que le projet de PLU arrêté).*

Extrait de l'étude Kaéna pour les eaux pluviales :

La régulation des eaux pluviales sur les zones d'urbanisation future peut être réalisée :

- En infiltrant les eaux pluviales : l'infiltration est la technique à privilégier en priorité. L'infiltration des eaux pluviales n'est en effet proscrite que dans des cas non rencontrés : zone de glissement de terrain, zone à faible capacité d'infiltration, présence d'une nappe ou de circulations de versants limitant l'infiltration, risque de pollution d'une nappe, notamment à l'intérieur des périmètres de protection de captages d'eau potable.
- En stockant en amont du point de rejet : dans ce cas, le choix de l'exutoire le moins sensible (lorsque plusieurs exutoires sont possibles) est un élément important qui peut permettre de limiter l'impact sur les milieux récepteurs.

Extrait zonage Eaux Pluviales

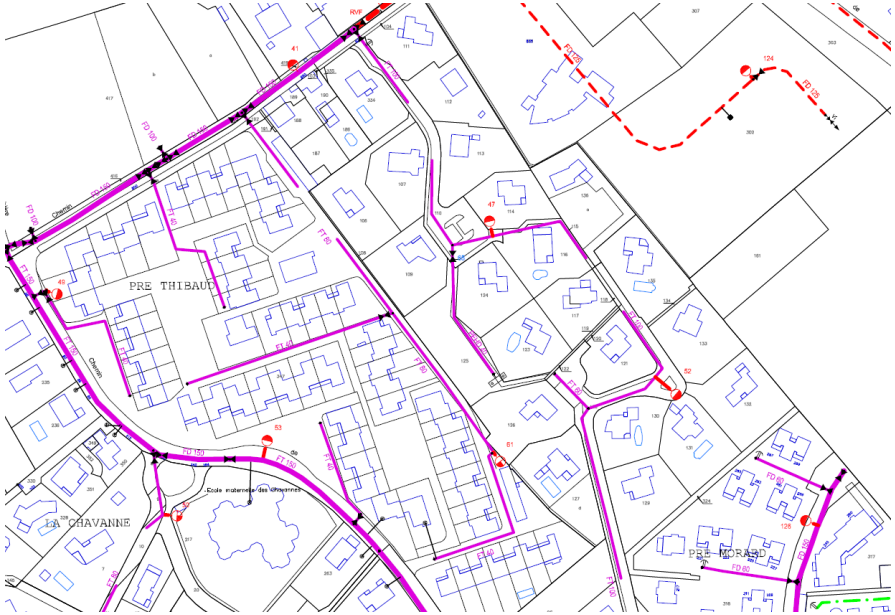




3.4 Défense incendie

En 2015, la défense incendie de la commune est assurée par la présence de 131 prises d'incendie raccordées au réseau communal et réparties sur l'ensemble des zones construites de la commune. La défense incendie est élargie systématiquement aux nouvelles zones construites avec l'extension du réseau communal.

La couverture par la défense incendie **est suffisante** au regard des exigences du SDIS.



Extrait du réseau eau avec poteaux incendie – Carte Veolia (voir annexes du PLU)

Synthèse des besoins et constats liés à la ressource en eau sur le territoire communal

- Une adéquation de la ressource en eau au regard du développement envisagé,
- Une couverture quasi-totale de la commune par un réseau d'assainissement collectif,
- Un zonage eaux pluviales réactualisé, accompagné de prescriptions pour la réalisation des ouvrages,
- Une défense incendie suffisante au regard de la législation.

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Intégrer les données en matière d'assainissement et de couverture par les réseaux dans les projets d'aménagements (classement en zone à urbaniser si des besoins de renforcement),**
- ↘ **Intégrer ces éléments dans la partie réglementaire,**
- ↘ **Garantir une préservation autour des cours d'eau pour préserver une bonne qualité des eaux.**

IV – Patrimoine naturel et Trame Verte et Bleue communale

La commune a fait réaliser lors de l'élaboration du projet de PLU une étude complémentaire « Faune flore » et « Trame verte et bleue » à l'échelle de son territoire. Les bureaux d'étude en charge de ce travail ont réalisé des campagnes de terrain et des prospections « ciblées » sur les secteurs dits « à enjeux » pour le PLU (les secteurs urbanisables dans le PLU de 2005, classés initialement en zone AU).

L'ensemble des données récoltées porte ainsi sur :

- une description globale de l'occupation des sols de la commune,
- une analyse fonctionnelle et écologique du territoire (faune, flore, zones humides, éléments ponctuels remarquables, corridors écologiques…),
- un diagnostic fonctionnel des habitats sur les zones urbanisables, avec évaluation de leur valeur écologique.

Ces éléments, restitués dans l'ensemble du présent chapitre IV de l'EIE, ont ainsi servi de base pour **la constitution de la connaissance nécessaire pour l'élaboration du PLU dans le respect des objectifs de préservation de la biodiversité et des continuités écologiques** sur le territoire, mais aussi en grande partie **« d'aide à la décision » pour le choix des secteurs à maintenir urbanisables** en lien avec le gisement foncier autorisé par le SCoT.

4.1 Description globale de l'occupation des sols de la commune

La commune de Montbonnot-Saint-Martin a été divisée en deux parties. La partie nord (au nord de l'autoroute A41) qui est dominée par une matrice urbaine en contexte de coteaux, et la partie sud, occupant la plaine alluviale de l'Isère avec une matrice paysagère agro-forestière.

Ainsi on peut distinguer plusieurs grands ensembles naturels sur la commune :

- Les milieux forestiers,
- Les cultures,
- Les milieux aquatiques et humides,
- Les milieux ouverts.

A ces milieux naturels viennent s'ajouter les milieux urbanisés ainsi que les milieux semi-naturels (parc, pelouses...).

4.1.1 Les espaces boisés et semi-boisés

On distingue deux principaux types de boisements à l'échelle communale : les forêts alluviales qui occupent la plaine de l'Isère et les boisements de feuillus qui se développent sur les reliefs plus en pente des coteaux.

- **Les forêts alluviales**

Il s'agit du stade climacique de la succession végétale des plaines alluviales. Ces boisements sont dominés par Chêne rouvre, Frêne, Peupliers à sous-bois, de Ronce bleutée, Circée de Lutèce, et Laîche élevée.

- **Les boisements mixtes**

Forêt appartenant au groupe des chênaies-charmaies mais avec beaucoup d'espèces ornementales provenant des parcs artificiels alentours.

Ces boisements sont présents sur les parties les plus en pentes du secteur urbanisé de la commune, notamment près du château du Jayet et sous le château de Miribel. Ces forêts sont très diversifiées mais abritent de nombreuses espèces ornementales ou introduites telles que des cèdres, des marronniers, des platanes...

Zoom sur … | Les Schémas Régionaux de Gestion Sylvicole d'Auvergne et de Rhône Alpes (SRGS)

Défini par la loi du 9 juillet 2001 d'Orientation pour la Forêt, **le S.R.G.S est le document cadre pour la mise en œuvre de la politique de gestion durable des forêts privées.** Il décrit les caractéristiques de la forêt et de la filière bois régionales, les grandes régions forestières et les principaux types de peuplements, et les traduit en terme de recommandations, au regard de la gestion durable, pour la mise en œuvre de la sylviculture dans les forêts privées. A ce titre, il constitue un **document de référence pour l'examen et l'agrément des plans simple de gestion**.
Il définit ainsi des orientations générales de gestion sylvicoles, puis par peuplement, qui sont consultables sur le site http://www.cnpf.fr/auvergnerhonealpes/n/les-documents-de-gestion-durable-srgs-psg-cbps-rtg/n:2205#p4735

- **Les fourrés**

Ces formations arbustives, présentes en majorité dans la partie supérieure de la commune, se développent sur des parcelles subissant la déprise agricole.

Les plantations d'arbres

Des plantations d'arbres de différentes espèces (mono spécifiques ou mixtes) ont pu être observées sur plusieurs parcelles de la commune, au sein de la plaine cultivée. Il s'agit pour certaines de pépinières à l'abandon regroupant différentes espèces ornementales et pour d'autres de plantations mono-spécifiques (peupliers...) certainement destinées à la sylviculture.

- **Le réseau bocager**

Il s'agit du réseau formé par les linéaires de haies situées dans la plaine alluviale, autour des parcelles cultivées. A ces haies viennent s'ajouter les bosquets qui peuvent servir de refuge à de nombreuses espèces animales.

Le réseau bocager à fait l'objet d'un diagnostic particulier qui servira aux choix en termes de protection dans la phase règlementaire.

4.1.2 Les milieux ouverts

- **Pâtures** : il s'agit de prairies entretenues par les activités humaines et notamment le pâturage équin. Elles présentent une diversité relativement élevée mais souffrent pour la plupart de surpâturage.

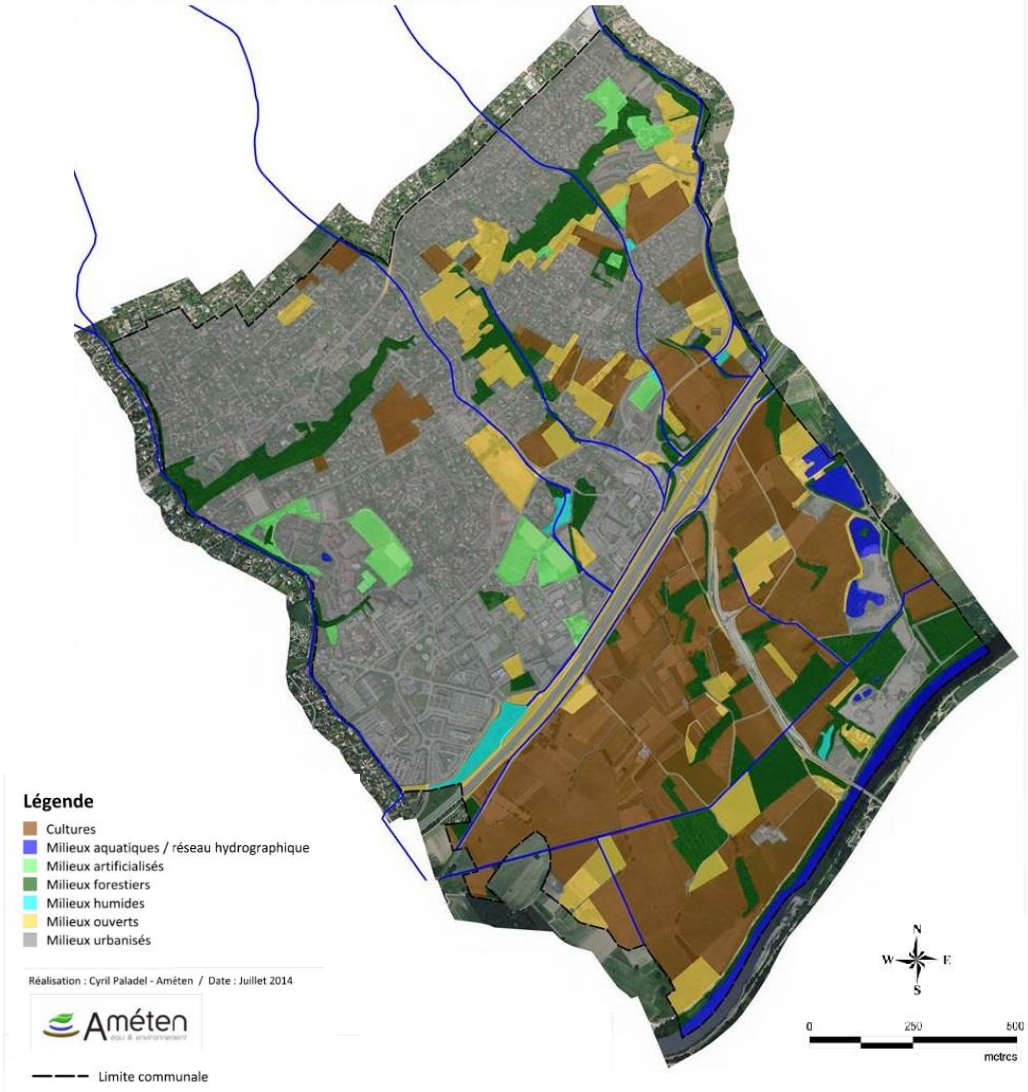
- **Prairies de fauche** : ces prairies sont fauchées de manière régulière et présentent donc une structure plus homogène que celle des pâtures.

- **Prairies sèches :** ces prairies sont présentes sur les coteaux, parfois associées à des vergers plus ou moins entretenus. Elles accueillent une diversité floristique élevée avec notamment différentes espèces d'orchidées.

- **Friches à graminées :** friches formées suite à l'abandon de parcelles cultivées ou se développant en bordure de route et de zones urbanisées. Bien que dominées par les plantes herbacées, certaines présentent une colonisation par les ligneux qui laissent supposer que la succession végétale tend vers un stade préforestier.

- **Complexes de végétation humide :** ces milieux regroupent une mosaïque d'habitats imbriqués les uns aux autres en fonction des caractéristiques d'hygromorphie locales : roselières (situées sur les bordures des étangs de la plaine ainsi que dans les bassins de rétention qui jouxtent l'autoroute ; milieux susceptibles d'accueillir une grande variété d'espèces, notamment pour les groupes avifaune et amphibiens), prairies humides (parcelles de faible superficie présentes dans la plaine alluviale), végétation composée de grandes plantes herbacées luxuriantes.

CARTE 1 : GRANDS ENSEMBLES DE VÉGÉTATION



4.1.3 Les milieux aquatiques

- **Les eaux courantes et leur végétation associée** : différents cours d'eau sillonnent la commune, s'écoulant depuis les contreforts du massif de la Chartreuse jusqu'à l'Isère (cf. précédemment, le paragraphe sur le réseau hydrographique).

- **Les eaux stagnantes et leur végétation associée :** plusieurs plans d'eau issus de l'exploitation des gravières sont présents au sud-ouest de la commune (l'étang Pescadou, l'étang Pacific) ; de plus, plusieurs mares et bassins de rétention sont répartis sur l'ensemble de la commune. Ces milieux aquatiques présentent un intérêt faunistique élevé pour les groupes avifaune (oiseaux), amphibiens et poissons. Certains d'entre eux sont gérés pour la pêche.

- **Les canaux :** il s'agit de canaux linéaires ayant été creusés par l'homme au cœur de la plaine alluviale afin de drainer les terres cultivables. Ces milieux accueillent une flore typique des milieux humides et peut servir de corridors aux espèces qui affectionnent ces milieux (amphibiens, insectes...)

4.1.4 Les milieux artificiels

- **Cultures** : la plaine alluviale comprend une part importante de parcelles cultivées que ce soit sous forme de cultures intensives, de maraichages ou de vergers, avec une prédominance de la culture du maïs.
- **Gazons artificiels :** il s'agit des espaces enherbés de manière artificielle et entretenus par l'homme à des fins récréatives ou ornementales. Ces milieux sont présents au cœur de la partie urbanisée de la commune.

4.1.5 Les zones urbanisées

Ces zones sont situées dans la partie nord de la commune, elles sont constituées de zones d'activités ainsi que de secteurs résidentiels avec quelques parcs et jardins.

Zoom sur … | Les outils de protection / gestion des milieux aquatiques

Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le SDAGE 2016-2021, adopté fin 2015, contient neuf orientations fondamentales traitant les grands enjeux de la gestion de l'eau. Elles visent à économiser l'eau et à s'adapter au changement climatique, réduire les pollutions et protéger la santé, préserver la qualité des rivières et de la Méditerranée, restaurer les cours d'eau en intégrant la prévention des inondations, préserver les zones humides et la biodiversité.

Les priorités affichées par le SDAGE sont les suivantes :

- ✓ **S'adapter au changement climatique** : principale avancée du SDAGE 2016, cette orientation est accompagnée de cartes mettant en évidence les territoires vulnérables, au regard de la disponibilité en eau, de l'assèchement des sols, de la biodiversité et de l'eutrophisation des eaux.
- ✓ **Assurer le retour à l'équilibre quantitatif** dans 82 bassins versants et masses d'eau souterraine, via l'élaboration dans ces territoires de plans de gestions de la ressource.
- ✓ **Restaurer la qualité de 269 captages AEP prioritaires** pour protéger la santé (rappel : pas de captage sur la commune).
- ✓ **Restaurer 300 km de cours d'eau** en intégrant la prévention des inondations.
- ✓ **Lutter contre l'imperméabilisation des sols :** pour chaque m² nouvellement bétonné, 1,5m² désimperméabilisé : le SDAGE incite les documents d'urbanisme à prévoir, en compensation de l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées à hauteur d'une valeur guide de 150% de la nouvelle surface imperméabilisée.
- ✓ **Compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite.**
- ✓ Préserver le littoral méditerranéen.

4.2 Zonages règlementaires et inventaires

Les données disponibles sur le site de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes montrent que la commune n'est pas concernée par une zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO), ni une zone Natura 2000. Elle est cependant concernée par des inventaires ZNIEFF et zones humides.

4.2.1 Inventaire ZNIEFF

L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance. Il n'a donc pas, en lui-même, de valeur juridique. Il est destiné à **éclairer les choix politiques et à mettre en avant un enjeu écologique**. [*A noter toutefois l'existence d'une jurisprudence : le juge administratif a sanctionné à plusieurs reprises pour erreur manifeste d'appréciation la non prise en compte dans les décisions d'urbanisme du caractère remarquable d'un espace naturel en ZNIEFF.]*

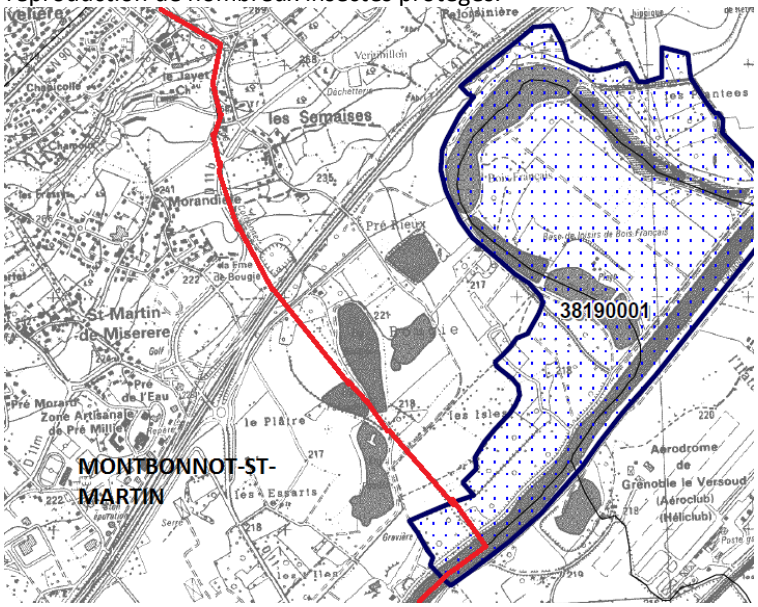
Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet au titre de l'urbanisme de zonages de types divers sous réserve du respect des écosystèmes (et notamment des ZNIEFF de type 1 qu'elle inclut).

L'inscription d'une zone dans l'inventaire des ZNIEFF indique que la prise en compte du patrimoine naturel doit **faire l'objet d'une attention particulière,** notamment dans les zones de type 1.

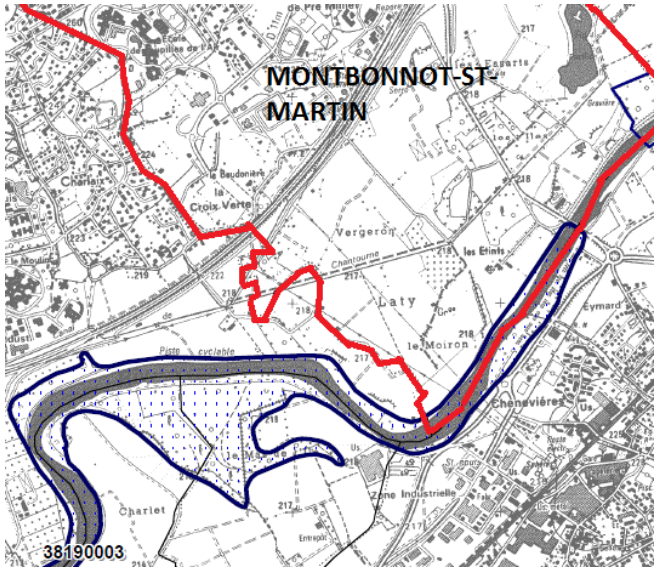
On recense actuellement **3 ZNIEFF sur le territoire communal** : deux ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.

ZNIEFF de type 1 :

- Ancienne boucle de l'Isère au Bois Français (n° régional 381980001, superficie de 183.82 ha) : une zone naturelle remarquable de par sa situation dans la plaine du Grésivaudan. Elle constitue une étape majeure pour la migration de l'avifaune, pour la nidification d'oiseaux (Loriot d'Europe, Faucon hobereau, Torcol fourmilier…), 42 espèces de libellules y sont recensées. La diversité des milieux aquatiques dans un environnement forestier permet également la reproduction de nombreux insectes protégés.



- Boisement du Mas de l'Ile et Boucle de la Taillat (n° régional 38190003, superficie de 174.18 ha) : le bois du Mas de l'Ile est situé dans la plaine alluviale de l'Isère. Bien que fortement réduit au profit de l'agriculture, il conserve un intérêt naturaliste de par son rôle de « corridor biologique » le long de la vallée de l'Isère, notamment pour les oiseaux migrateurs.



ZNIEFF de type 2 :

- Zone fonctionnelle de la rivière Isère entre Cevins et Grenoble (n° régional 3819, superficie de 4471 ha au total) : cette zone intègre l'ensemble fonctionnel formé par le cours moyen de l'Isère, ses annexes fluviales et les zones humides voisines. Le zonage de type 2 souligne les multiples interactions existant au sein de ce réseau fluvial, dont les tronçons abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables sont retranscrits par une très forte proportion de zones de type 1.

Zoom sur … | L'Espace Naturel Sensible du Bois de la Bâtie

Extraits du site du Conseil départemental : https://www.isere.fr/Environnement/proteger-le-patrimoine-naturel/les-espaces-naturels-sensibles

Le Bois de la Bâtie est le témoin de la richesse écologique de la vallée du Grésivaudan. Sur un ancien méandre de l'Isère, vous découvrirez une forêt alluviale préservée, un plan d'eau, un verger conservatoire et des mares pédagogiques.

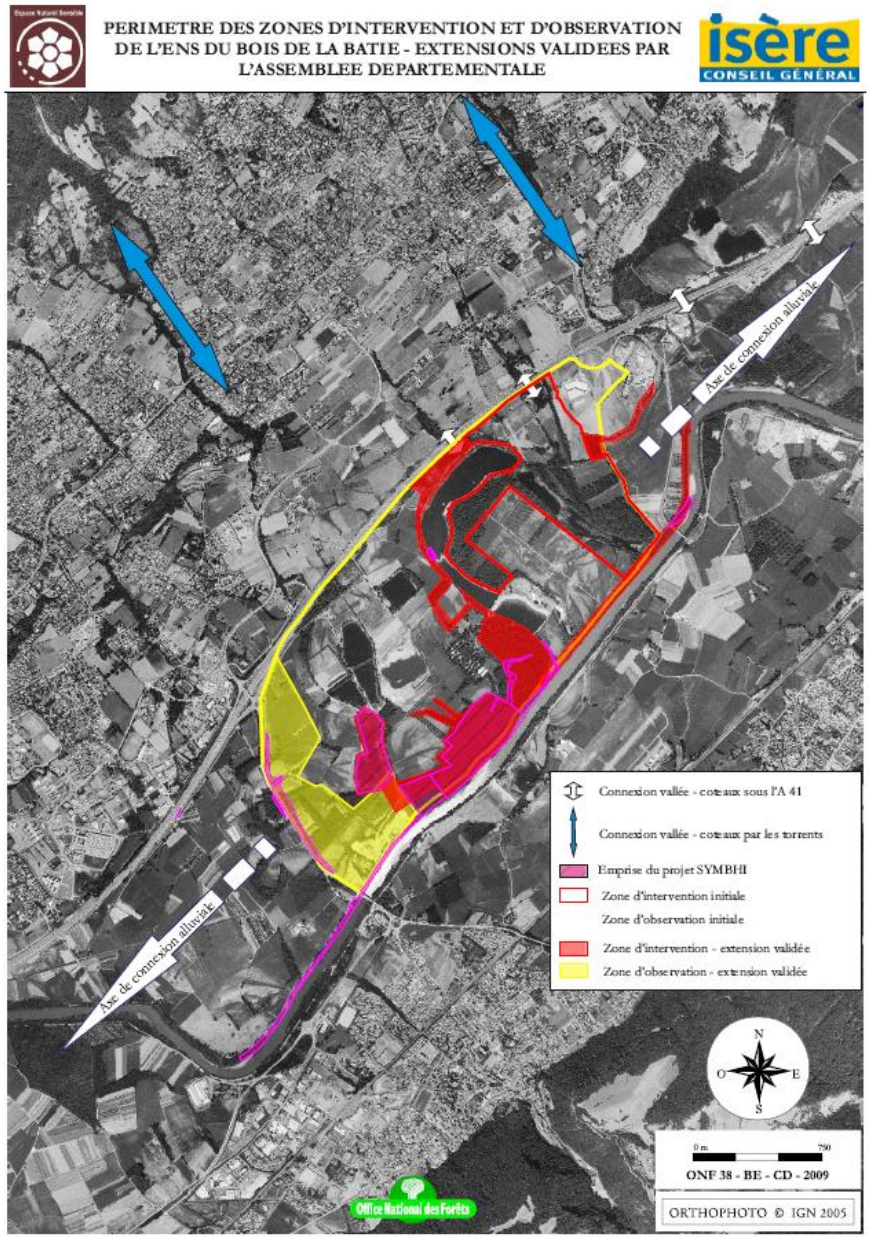
Favoriser la faune et la flore

Le Bois de la Bâtie est un véritable laboratoire grandeur nature où sont réalisés des inventaires scientifiques et des nouveaux aménagements écologiques. Sur les étangs, les îlots sont propices à l'accueil des oiseaux migrateurs et à leur nidification. Le creusement de mares, l'entretien de la forêt alluviale, la création de haies et de prairie dynamisent la présence et la croissance de nouvelles espèces comme la nielle des blés, l'orchis brûlé, une grande diversité de libellules et de papillons.

362 ha de zone d'observation,

108 ha de zone d'intervention

L'ENS est à cheval sur Le Versoud, Montbonnot-Saint-Martin et St Ismier : il comprend le Bois de la Bâtie, un ancien méandre de l'Isère, le bois des Isles et l'étang Pacific, un ensemble de milieux « naturels » situés dans la plaine alluviale du haut Grésivaudan. Cette mosaïque qui compose cet espace, occupe le fond d'une vallée alluviale dont la plus grande partie est couverte par une forêt de type alluviale dans laquelle s'insèrent des espaces cultivés (verger conservatoire) et des zones humides (étang, mares pédagogiques). La situation géographique du site au cœur d'un couloir de migration et sa proximité avec les massifs de la Chartreuse et de Belledonne en fait une zone idéale pour la migration et l'hivernage de nombreux oiseaux



Objectifs et enjeux de l'ENS Bois de la Bâtie

- Plan de préservation et d'interprétation : plan validé par la commission permanente du 29 janvier 2010, plan d'actions 2010-2019
- Objectifs de conservation du patrimoine :
  - Conservation des boisements alluviaux en limitant la populiculture – gestion du Buddleia.
  - Favoriser les milieux humides et améliorer la diversité des habitats aquatiques
  - Maintenir et développer l'accueil de l'avifaune sur l'étang et ses rives
  - Entretien du verger conservatoire et favoriser les espèces prairiales dans les milieux ouverts.
- Objectifs d'accueil du public :
  - Maîtrise de la fréquentation du public, amélioration de l'accueil des scolaires.
  - Améliorer la connaissance du public sur les Espaces naturels sensibles mise en place du plan d'interprétation
  - Donner une meilleure connaissance et compréhension d'un site restauré écologiquement dans la plaine du Grésivaudan (écosystème forestiers, aquatique, espèces, hydrosystème fluvial, relation homme - nature)



4.2.2 Inventaire des zones humides

La préservation des zones humides constitue un enjeu national qui se décline à l'échelle communale et une attention particulière leur est portée par les services de l'Etat.

L'article L 211-1 du code de l'environnement (Code Environnement) définit la zone humide par : *« […] les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».*

Le concept de zones humides a été précisé par le décret du 30 janvier 2007 (article R 211-108 du code de l'environnement), par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 et par la circulaire 2008-16 du 25 juin 2008.

Aussi pour la police de l'eau, la définition d'une zone humide est la suivante (Extrait de l'article 1er de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008) :

« Un espace peut être considéré comme zone humide […], dès qu'il présente l'un des critères suivants :

1° Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques […] ;

2° Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :

- soit par des espèces indicatrices de zones humides […],

- soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides […]. »

L'arrêté précise dans ses annexes le type de sol ou les espèces végétales typiques caractérisant une zone humide.

L'inventaire des zones humides de l'Isère a été réalisé à l'échelle du 1/10 000e par le Conservatoire des espaces naturels (CEN) de l'Isère sur l'ensemble du département et selon une méthodologie nationale édictée par les Agences de l'eau. En Isère, il a été porté à connaissance des communes au printemps 2009, suite à deux années de prospections de terrains (2007 et 2008). **Il identifie les zones humides de plus de 1 ha.**

L'Etat demande à ce qu'il soit approfondi dans la démarche PLU, notamment sur les secteurs où une urbanisation est prévue : transposition du tracé du 1/10 000e au 1/5000e à minima et identification des ZH de moins de 1 ha.

La commune de Montbonnot-Saint-Martin a ainsi fait établir en juin 2012 un inventaire complémentaire (avec sondages pédologiques - Délimitation des zones humides à l'échelle communale - GINGER, 2012) dans le cadre d'une étude préalable au lancement de la révision du PLU, qui a permis des prospections sur l'ensemble des zones AU du PLU en vigueur ainsi que sur les zones agricoles susceptibles d'être urbanisables dans un futur document d'urbanisme.

Rappel des fonctions d'une zone humide *(extraits de document du BE Ecosphère, mission pour l'agence de l'Eau Rhône-Méditerranée et Corse – délimitation de l'espace fonctionnel par fonction et type de zones humides du bassin Rhône-Méditerranée).*

- Des fonctions naturelles : **biodiversité** (les zones humides sont des espaces naturels situés à l'interface entre milieu terrestre et milieu aquatique, créant des contions particulières très favorables à la biodiversité : plantes, animaux) ; **régulation des crues** (capacité à héberger des eaux de débordement des cours d'eau, des apports d'eaux de ruissellement pendant de courtes périodes de crues – rôle d'écrêtement des crues) ; **protection des sols contre l'érosion** (végétation qui offre une résistance à l'écoulement des eaux en dispersant les lignes de courant, réduisant ainsi la puissance te la force érosive de l'eau) ; **soutien du débit solide d'un cours d'eau ; stockage ou exportation des matières organiques** (zones de dépôts en période de crue) ; **stockage des matières particulaires** (dépôt de matières en suspension dans l'eau en période de crue) ; **régulation des nutriments, des toxiques ; stockage durable des eaux de surface** (régulation des débits, soutien d'étiage, recharge des nappes…).

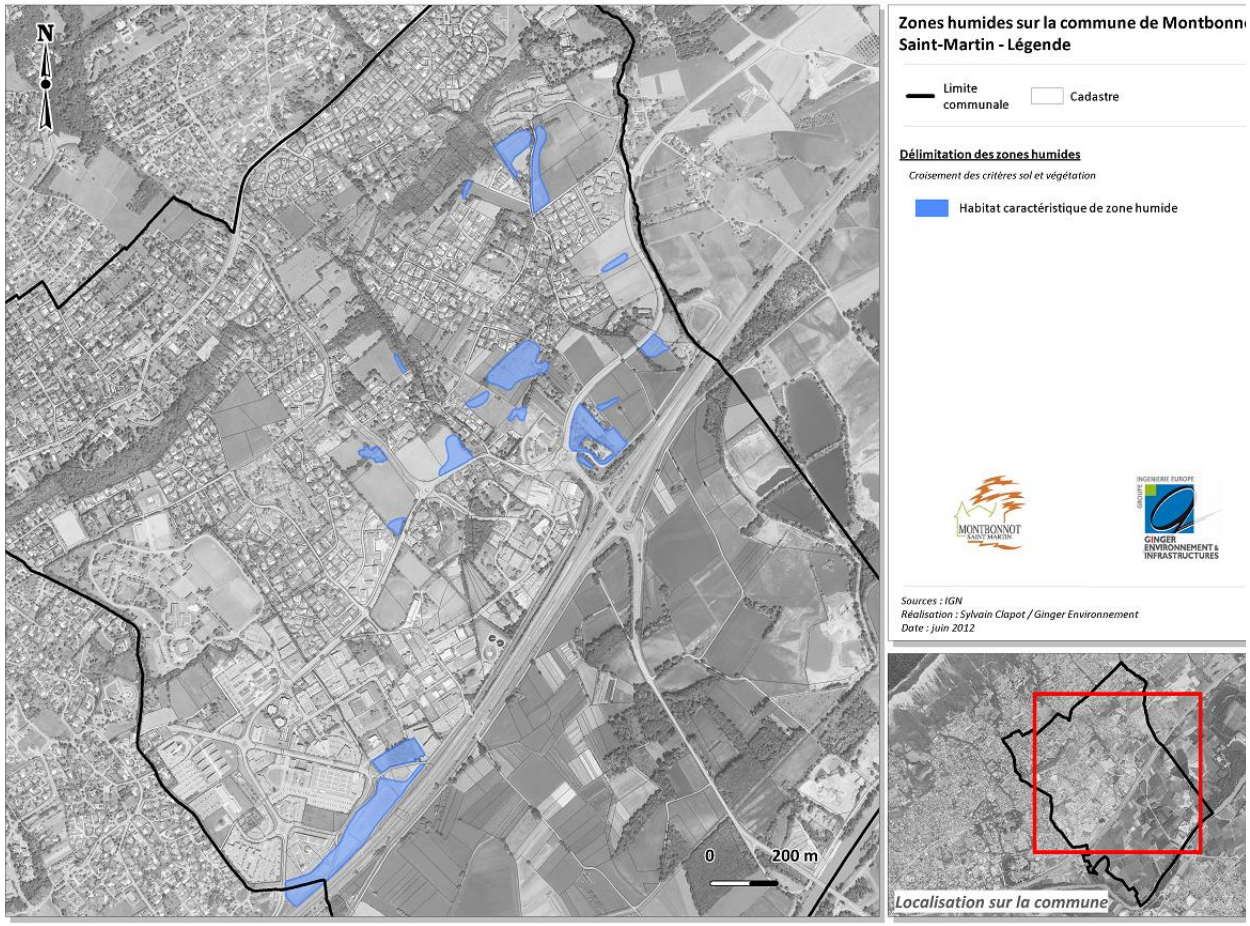
- ➥ <u>Des fonctions sociales</u> : détente (des zones qui peuvent accueillir du public) ; chasse, pêche de loisirs, découverte de la nature, identité locale, image de marque, etc.

Dans la méthodologie employée par le bureau d'études, dans un but de fiabilité, la superposition des cartographies selon chacun des critères (critères de végétation et critères pédologiques – sol) a été admise comme la limite géographique stricte des zones humides explorées. Il en résulte la cartographie ci-après, présentant un état des lieux des zones humides stricto sensu existantes et leur espace de fonctionnalité.



Roselière, Ginger Envt, 2012

Dans le cadre de projets d'aménagement, ces zones humides sont systématiquement réétudiées et re-délimitées afin d'être intégrées au mieux dans les projets.



4.3 La Trame Verte et Bleue sur le territoire communal

L'identification de la Trame Verte et Bleue a été réalisée par analyse des paramètres suivants :

- Trame Bleue : identification et définition des réservoirs de biodiversité et des corridors liés aux sous-trames des milieux aquatiques et des zones humides,
- Trame Verte :

→ identification et définition des réservoirs de biodiversité et des corridors liés à la sous-trame des milieux forestiers (boisements et haies),

→ identification et définition des réservoirs de biodiversité et des corridors liés à la sous-trame des milieux ouverts (systèmes prairiaux).

4.3.1 Un outil d'aménagement du territoire

Le Grenelle de l'environnement a introduit dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme la notion de Trame verte et bleue (TVB), outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité tout en intégrant les questions socio-économiques.

Sa mise en œuvre opérationnelle doit permettre de maintenir ou remettre en bon état le maillage entre espaces naturels pour lutter contre le phénomène de fragmentation et favoriser les déplacements des espèces et les capacités d'adaptation des espèces et écosystèmes.

La TVB a 3 composantes complémentaires :

- ➥ les réservoirs de biodiversité qui sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non, est la plus riche ou la mieux représentée,
- ➥ reliés de manière fonctionnelle par des corridors écologiques permettant le déplacement des espèces,
- ➥ et une composante aquatique, la Trame bleue.

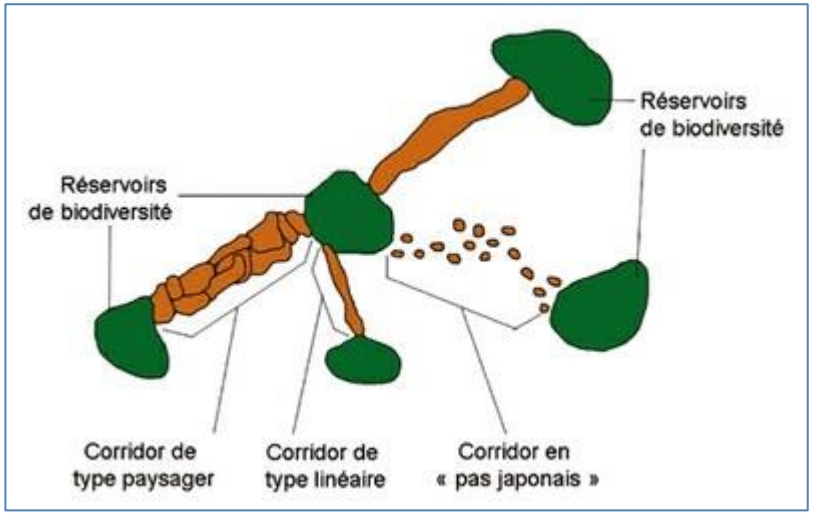


Schéma type d'un réseau écologique

Source : IRSTEA (ex Cemagref), d'après Bennett 1991

Zoom sur … | Les objectifs assignés à la Trame verte et bleue

L'article L. 371-1 du code de l'environnement attribue 5 objectifs majeurs à la TVB :

1) conserver et d'améliorer la qualité écologique des milieux et garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages ;
2) accompagner les évolutions du climat en permettant à une majorité d'espèces et d'habitats de s'adapter aux variations climatiques ;
3) assurer la fourniture des services écologiques ;
4) favoriser des activités durables, notamment agricoles et forestières ;
5) concourir à maîtriser l'urbanisation et l'implantation des infrastructures et d'améliorer le franchissement par la faune des infrastructures existantes.

4.3.2 Un cadre régional pour la Trame verte et bleue : le Schéma régional de cohérence écologique

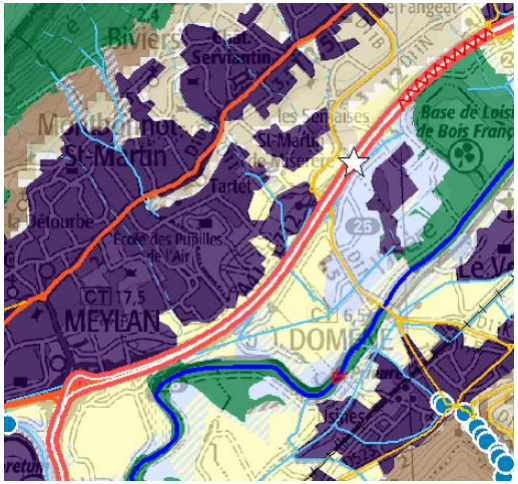
Document élaboré conjointement par l'Etat et le Conseil régional, le SRCE a été approuvé le 19 juin 2014 par délibération du Conseil régional et adopté le 16 juillet 2014 par arrêté du Préfet de région. Il constitue un outil d'aménagement dont la finalité est la préservation de la biodiversité et dont l'enjeu est la cohérence des politiques d'aménagement du territoire avec ces enjeux de biodiversité. Il est opposable aux documents de planification et d'urbanisme, ainsi qu'aux projets de l'Etat et des collectivités, dans un rapport de prise en compte.

Le SRCE n'identifie pas de grands enjeux en matière de préservation de la biodiversité pour la partie nord de la commune, cette dernière étant quasiment totalement urbanisée.

Zoom sur ... | LE SRCE : les espaces perméables

Ils permettent d'assurer **la cohérence de la Trame Verte et Bleue**, en complément des corridors écologiques, en traduisant l'idée de connectivité globale du territoire. Ils sont globalement constitués par une nature dite « ordinaire » mais indispensable au fonctionnement écologique du territoire régional. Il s'agit principalement **d'espaces terrestres à dominantes agricole, forestière et naturelle**, mais également d'espaces liés aux milieux aquatiques.

Les espaces perméables constituent **des espaces de vigilance**, jouant un rôle de corridors permettant de mettre en lien des réservoirs de biodiversité. L'enjeu pour le SRCE est d'assurer dans la durée le maintien de leur fonctionnalité.



Réservoirs de biodiversité :

Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état

Légende associée aux planches de l'atlas cartographique :

Espaces perméables terrestres * : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité

Perméabilité forte

Perméabilité moyenne

Espaces perméables liés aux milieux aquatiques *

* constitués à partir des données de potentialité écologiquedu RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)

Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

Principaux secteurs urbanisés et artificialisés, localisés à titre indicatif (Corine Land cover, 2006)

Plans d'eau

Cours d'eau permanents et intermittents, canaux

Infrastructures routières

Type autoroutier

Routes principales

Inventaire des points et des zones de conflits (non exhaustif)

Points de conflits (écrasements, obstacles...)

Zones de conflits (écrasements, falaises, obstacles, risques de noyade ...)

Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau (ROE V5, mai 2013)

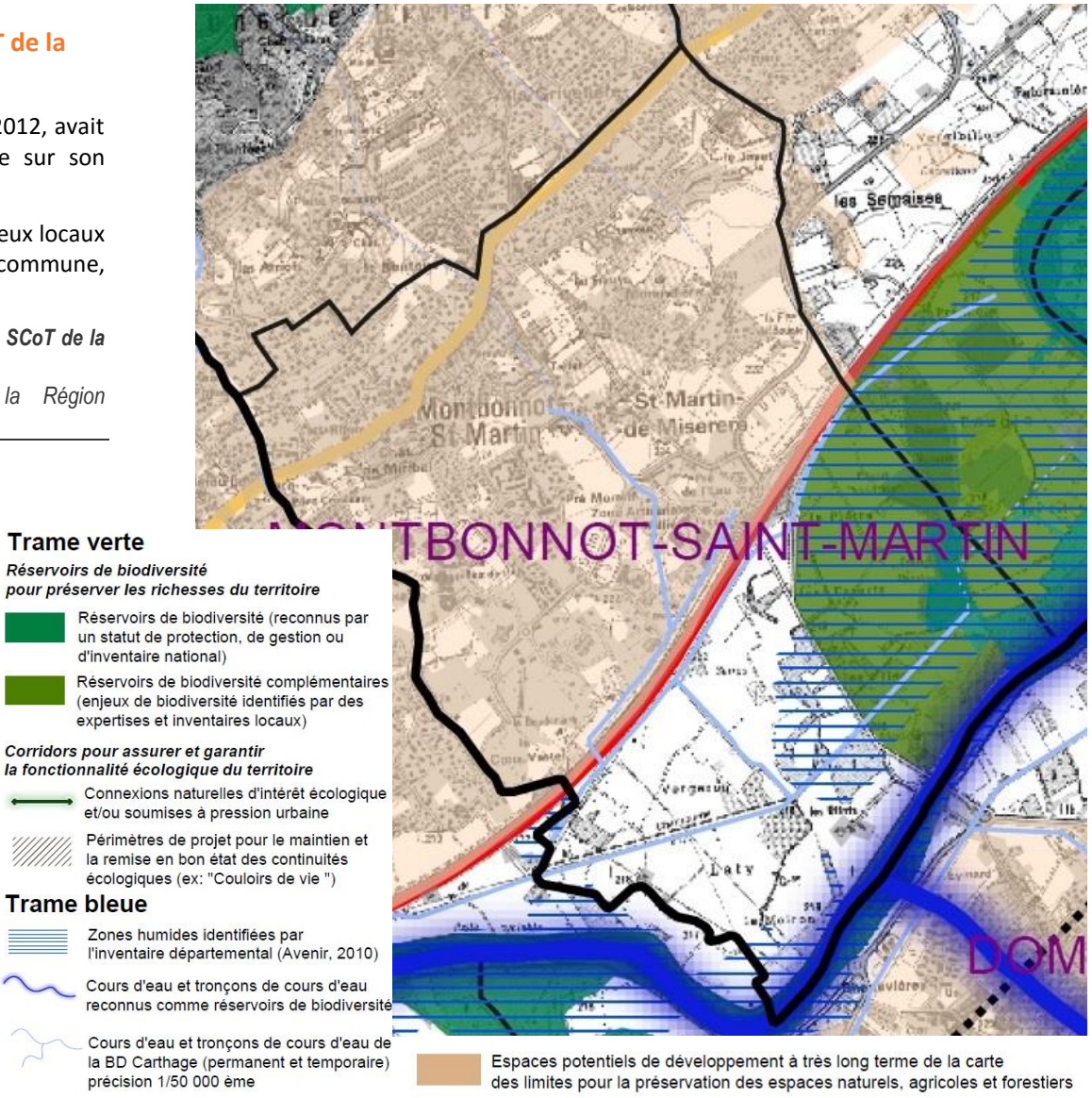
4.3.3 Une Trame verte et bleue plus locale identifiée par le SCoT de la Région grenobloise

Le SCoT Grenelle de la Région grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012, avait déjà identifié, à son échelle plus précise, la Trame verte et bleue sur son territoire.

Il identifie ainsi un réservoir de biodiversité complémentaire, issu d'enjeux locaux et correspondant à un secteur de vigilance, sur la partie Sud-est de la commune, au niveau des gravières et des étangs.

Carte de la Trame verte et bleue du SCoT de la Région grenobloise -extrait

Source : DOO du SCoT de la Région grenobloise, 2012



Afin d'assurer le maintien et/ou la remise en bon état des continuités écologiques supports de biodiversité, le SCoT s'appuie sur sa Trame verte et bleue (orientation générale). Les documents d'urbanisme locaux et les politiques menées par les collectivités doivent contribuer à arrêter la dégradation de la biodiversité et à la préservation et/ou à la restauration des continuités écologiques.

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux doivent protéger les milieux naturels et la biodiversité (orientation 1 – généralités) **:**

- **Protéger les réservoirs de biodiversité de la Trame verte et bleue** en tant que richesse naturelle du territoire pour le long terme (orientation 2);
- **Préserver les réservoirs de biodiversité complémentaires** en tant qu' « espaces de vigilance » en réponse aux enjeux de biodiversité (orientation 3);
- **Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques** pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique (orientation 4) ; **Favoriser**
- **les continuités de la Trame bleue** (orientation 5) ;
- **Préserver une bande tampon autour des cours d'eau en zone non urbaine** (orientation 6) ;
- **Protéger les zones humides** (orientation 7) ;
- **Préserver et améliorer la biodiversité en ville et dans l'infrastructure verte du territoire** (orientation 8).

4.4 Analyse fonctionnelle et écologique : biodiversité, corridors et continuités écologiques

4.4.1 Espèces floristiques à enjeu de conservation

D'après la base de données Gentiana, **8 espèces remarquables** sont présentes sur le territoire communal. Une **9ème espèce** a été ajoutée à cette liste, par Ecosphère lors des inventaires de l'été 2014, pour son caractère rare en Rhône-Alpes, il s'agit de Joncs des chaisiers glauques.



Joncs des Chaisiers glaulque - *Ecosphère*

Parmi ces neuf espèces, **cinq sont strictement protégées** (protections nationales et régionales confondues) : il est interdit de les détruire, de les couper, de les arracher, de les cueillir, de les colporter, de les mettre en vente et de les acheter.

- La Nivéole d'été est présente dans les prairies humides riches. Cette espèce, classée comme exceptionnelle et en danger en Rhône-Alpes, bénéficie d'une protection nationale. Elle a été observée au niveau du lieu-dit "Saint-Martin de Miserere" en 2011 (Gentiana).



Tulipe précoce - *Ecosphère*

- La Tulipe précoce est présente dans les friches vivaces pionnières des coteaux secs et les champs cultivés. C'est une espèce très rare en Rhône-Alpes et considérée comme vulnérable, d'où sa protection régionale. Elle a été recensée au lieu-dit "Le Paradis" en 2011 (Gentiana).



Tulipe sauvage - *Ecosphère*

- La Tulipe Sauvage n'est présente que sur deux stations en Isère et se développe dans les friches vivaces des coteaux secs. Elle est protégée au niveau national, considérée comme peu commune et en danger en Rhône-Alpes. Elle déjà été contactée près de la Mairie, du château de Miribel et au lieu-dit "Chamoux" (Gentiana, 1994-2003 + Tachon, 2011).

- La Ludwigie des marais se développe dans les lieux marécageux, les étangs et les rivières. Une station de cette espèce assez rare et protégée en Rhône-Alpes a déjà été observée à l'étang Pescadou (Gentiana, 2003).

- La Renoncule scélérate se développe dans les mares et fossés. Peu commune à l'échelle régionale, bénéficiant d'une protection régionale, elle a déjà été identifiée au niveau de l'étang Pacific (Biron, 2012).

Les autres espèces ne bénéficient pas de statut de protection mais sont inscrites sur la liste des espèces déterminantes pour le classement des ZNIEFF en vertu de leur rareté ou de leurs fonctions écologiques : Petite centaurée élégante, Souchet brun-verdâtre, Mouron d'eau et Joncs des chaisiers glauques.

4.4.2 Espèces floristiques invasives

Ces espèces exotiques, importées, partagent pour la plupart des caractéristiques de développement communes : croissance en taille et en nombre, conduisant à des formations mono-spécifiques, entrainant ainsi un appauvrissement et une banalisation de la flore. Une vingtaine d'espèces sont répertoriées sur la commune (Renouée du Japon, vigne vierge, Solidage du Canada, Ambroisie à feuilles d'Armoise, Balsamine à petites fleurs, etc.).

Elles ont un pouvoir de multiplication important, que ce soit par rhizomes ou par graines, qui leur confère une grande capacité de colonisation tout en étant avantagé par l'absence de prédateurs naturels. Elles possèdent également une grande plasticité écologique et un fort pouvoir de résilience.

Différents événements peuvent favoriser le développement de ces espèces, avec principalement le bouleversement des sols (mis à nu) notamment lorsqu'il implique des transports de matériaux divers (remblais...) susceptibles de contenir des organes de reproduction de ces espèces.

4.4.3 Espèces faunistiques à enjeu de conservation

- **Les mammifères**

Au terme de l'analyse bibliographique et des inventaires de terrains, il apparait que dix-huit espèces de mammifères sont connues sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin (source : LPO, 2013 et Écosphère, 2014). En l'état actuel des connaissances, la commune accueille 3 espèces protégées : le Castor d'Eurasie, l'Écureuil roux et le Hérisson d'Europe. Sur le périmètre de la commune des espèces communes sont régulièrement observées comme le Renard roux, le Chevreuil... Des espèces assez méconnues ont également été recensées comme la Belette considéré comme "quasi-menacé" (NT). *[selon liste rouge départementale de l'Isère]*



Castor d'Eurasie - *Ecosphère*

- **Les chiroptères (chauve-souris)**

16 espèces sont connues sur la maille de la BD Faune Rhône-Alpes (maille de 9x9 km englobant une partie de la commune).

10 espèces de chauves-souris ont été recensées lors des inventaires effectués en 2014 par Ecosphère au moyen d'un enregistreur passif d'ultrasons (SM2-BAT+). Les points d'enregistrement ont été choisis en fonction de l'écologie des espèces recherchées.

Ainsi, les relations espèces-milieux suivantes ont pu être identifiées :

- Milieux forestiers : Barbastelle, Murin à oreilles échancrées, Murin de Brandt, Noctule commune,
- Lisières forestières : Murin de Daubenton, Pipistrelle pygmée,
- Ubiquiste : Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl, Sérotine commune,
- Espèce de haut vol : Noctule de Leisler.

Selon la liste rouge départementale de l'Isère, quatre des 16 espèces présentes sur la commune sont considérées comme vulnérables :

- Le Grand Murin, qui se nourrit d'insectes qu'il chasse au sol. Il fréquente donc les prairies fauchées ou les pelouses ainsi que les forêts présentant peu de sous-bois. Les futaies feuillues ou mixtes, où la végétation buissonnante est rare, sont les milieux les plus fréquentés.
- La Barbastelle commune, qui semble liée à la végétation arborée (linéaire ou en massif). Dans les Alpes, elle fréquente les peuplements feuillus matures avec une préférence pour ceux disposants d'une sous-strate arbustive. Elle hiverne principalement dans les bâtiments agricoles et les maisons.
- La Noctule de Leisler, qui est une espèce forestière qui chasse en groupe, au-dessus et autour des grands arbres creux. Il lui arrive également de survoler les villages et plans d'eau. Elle gîte principalement dans les arbres creux.
- Le Petit Murin, qui affectionne les milieux herbacés ouverts avec de hautes herbes (prairies denses non fauchées, pâturages extensifs, steppes ouvertes...). Pour ses gites de reproduction, il s'installe préférentiellement en colonie dans les grands greniers où il peut être victime d'autres prédateurs : Effraie des clochers, Fouine, Chat domestique...



Murin de Brandt - *Ecosphère*



Barbastelle - *Ecosphère*

Et une espèce comme étant en danger critique d'extinction : le Murin de Brandt, en danger critique d'extinction en Isère, est une espèce inféodée aux milieux forestiers, notamment pour ses terrains de chasse. Il niche essentiellement dans les arbres creux et hiverne dans les cavités naturelles (grottes) ou artificielles (tunnels, mines...).

La ripisylve de l'Isère, ainsi que le réseau bocager de la commune, jouent un rôle primordial dans les déplacements de la faune, notamment des chauves-souris arboricoles. Les inventaires sur les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du bois de la Bâtie et de la boucle de la Taillat ont montré l'intérêt de ces boisements continus dans la conservation d'espèces menacées du département (Barbastelle, Grand murin, Noctule commune ...).

- **Les oiseaux**

165 espèces d'oiseaux ont été recensées sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin. Les étangs et les gravières présentes dans la plaine de l'Isère, et la proximité de la boucle du Bois Français sont particulièrement remarquables au vu des espèces qui le fréquentent. C'est, dans le Grésivaudan, une zone humide très fragmentée mais d'importance majeure qui sert de halte migratoire aux espèces

venant du col du Fau ou de la cluse de Voreppe en passe de rejoindre le lac du Bourget et plus au nord via la Combe de Savoie.

Les plans d'eau et leur périphérie et les gravières présentes sur le territoire jouent un rôle important en tant que haltes migratoires et zones de nidification ou d'hivernage. Les prairies et forêts avoisinant les étangs sont propices à des espèces des milieux ouverts. On y trouve notamment le moineau friquet, vulnérable en Isère, le pouillot fitis en danger en Isère.



Guêpiers d'Europe- *Ecosphère*



Rousserolle Turdoïde - *Ecosphère*



Petit gravelot - *Ecosphère*

- **Les amphibiens**

Les connaissances pour ces taxons sont très limitées. Autour des étangs, les observations concernent des espèces communes comme la Grenouille verte indéterminée. Il s'agit très probablement de la Grenouille rieuse, espèce inventoriée sur les secteurs urbanisables. Les observations de Triton palmé ou de Grenouille rousse restent très sporadiques et sont plutôt à considérer comme des populations relictuelles. La salamandre tachetée, observée lors des inventaires effectués par Ecosphère en 2014, constitue une nouvelle espèce pour la commune. Mis à part la salamandre tachetée qui est une espèce quasi-menacée en Rhône-Alpes, **les espèces observées lors des inventaires ne présentes pas d'enjeux de conservations particuliers**

- **Les reptiles**

Les connaissances sur les reptiles de Montbonnot-Saint-Martin sont faibles. Le Lézard des murailles est observé régulièrement, mais pour les autres espèces, comme la Couleuvre à collier ou la Couleuvre verte et jaune, les données restent peu nombreuses et très étalées dans le temps. La Couleuvre vipérine, est citée dans la base de données de la LPO-Isère concernant la commune et a été identifiée sur la ZA de Pré-Millet lors de la réalisation des inventaires (C. Jacquier, 01/06/14).

Comme pour les amphibiens, la disparition des milieux naturels au profit de l'urbanisation et de l'agriculture intensive est défavorable au développement des reptiles.

Les reptiles fréquentent les milieux ouverts tels que les prairies, les friches, les pierriers... Ils peuvent également être présents dans les secteurs urbanisés (notamment le lézard des murailles) au niveau des murs en pierres, enrochements...

- **Les insectes**

Les odonates : 23 espèces sont connues sur la maille de la BD Faune Rhône-Alpes.

Les Rhopalocères (papillons de jour) : 47 espèces connues sur la maille BD Faune Rhône-Alpes. En termes d'enjeu, seules 6 espèces possèdent des enjeux de conservation notables : Apatura ilia, Araschnia levana, Cupido argiades, Minois dryas, Thymelicus acteon, Zygaena ephialtes.

Les orthoptères (sauterelles, criquets rillons…) : 18 espèces connues sur la maille BD Faune Rhône-Alpes. En termes d'enjeu, seules 3 espèces possèdent des enjeux de conservation notables : Pteronemobius heydenii, Tetrix ceperoi, Tetrix tenuicornis nutans.



Agrion nain- *Ecosphère*

4.4.4 Espaces verts, boisements et nature en ville

- **Espaces forestiers, boisements : des espaces multifonctionnels**

Composante essentielle du cadre de vie de la population, la forêt a une dimension multifonctionnelle à considérer :

- Espace de production ;
- Espace de protection des activités humaines contre les risques naturels.
- Espace d'accueil pour les loisirs et les activités sportives : prioritairement dédiée à l'accueil du public et à la protection des paysages, la forêt est un poumon vert pour des habitants qui recherchent en priorité les espaces les plus proches de la ville et équipés de sentiers permettant la pratique d'activités de plein air.
- Espace support d'une biodiversité, à préserver mais également à faire découvrir et mieux connaitre.

(voir le paragraphe « continuums forestiers » au chapitre suivant)

- **Les Espaces Boisés classés (EBC)**

Les articles L 113-1 et 2 et R421-23-g) du Code de l'Urbanisme, précisent que les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les effets du classement en EBC sont les suivants :

- est interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- les coupes ou abattages sont soumis à conditions et nécessitent sauf exception le dépôt d'une déclaration préalable,
- le défrichement et tout autre mode d'occupation du sol sont interdits de droit.

Les EBC représentent une superficie de 26.6 ha environ au PLU de 2005. La suppression ou la réduction d'un EBC n'est possible que par une procédure de révision ou de mise en compatibilité du PLU (soumise à enquête publique).

- **Éléments ponctuels remarquables : arbres ; linéaires de haies…**

Le territoire communal abrite **quelques arbres remarquables** tels que de vieux chênes, ainsi que des arbres têtards, notamment sous forme de haies de saules blancs, d'osier ou de peupliers noirs.

Un arbre est défini comme remarquable **lorsqu'il remplit une fonction écologique** (par exemple les arbres à cavités sont des abris pour les Chiroptères, les oiseaux...) **et/ou lorsqu'il présente une valeur en tant que patrimoine naturel de la commune par son intérêt paysager ou historique**. *(voir repérage ci-après sur carte Améten – Etude Faune Flore)*

En ce qui concerne **les linéaires de haies**, ils constituent un maillage bocager lâche et relictuel au sein de la plaine agricole dominée par les cultures céréalières intensives. Malgré ce mauvais état de conservation du maillage, certaines haies présentent un intérêt écologique fort et participent activement aux fonctions de corridors biologiques.

On note également la présence de **nombreuses haies ornementales** au niveau des secteurs urbanisés à vocation d'habitation. Ces haies servent de séparation entre les maisons individuelles et sont majoritairement constituées de Troènes. Bien qu'elles présentent un intérêt écologique faible vis-à-vis des haies multi-strates de la plaine alluviale, elles peuvent servir de refuge ou de corridor aux espèces animales qui fréquentent ces milieux.

Autre élément remarquable, la présence **de mares**, en faible nombre mais situées aussi bien en plaine alluviale qu'en zone urbanisée. Ces mares constituent des éléments remarquables par la potentialité d'accueil de leurs habitats pour les espèces faunistiques et floristiques. Les différents plans d'eau situés au sud-est de la commune, issus de l'activité de la carrière et désormais laissés à l'abandon, sont **bien connus pour leur intérêt faunistique et en particulier ornithologique**. Toutefois, ils accueillent de **nombreuses espèces invasives**, tant au niveau floristique (Buddleia, Solidage géante...) que faunistique (Perche soleil, Écrevisse américaine...), qui appauvrissent les écosystèmes en termes de biodiversité et de potentialité d'accueil.

CARTE 8 : LOCALISATION DES ÉLÉMENTS ARBORÉS REMARQUABLES



CARTE 14 : LOCALISATION ET TYPOLOGIE DES LINÉAIRES DE HAIES



- **Les « espaces verts » dans le tissu urbanisé**

Synthès

3 gra
significa

→
→

Le réseau de jardins de la zone urbanisée de Montbonnot-Saint-Martin est un milieu propice à des espèces de milieux semi-ouverts comme la Huppe fasciée, le Torcol fourmilier tous les deux en danger (liste rouge départementale Isère) en Isère, la Chevêche d'Athena et le Pic épeichette vulnérables dans le département, ou la Pie-grièche écorcheur. Toutes les espèces (ou presque) sont migratrices, la Chevêche d'Athéna, qui est possiblement nicheuse sur la commune, est une des rares espèces sédentaires. Le jardin autour du château de Miribel est un refuge LPO, de nombreux passereaux y sont régulièrement observés. La richesse spécifique est élevée : 29 espèces nicheuses. Le parc du château de Miribel dispose de grands arbres qui présentent un intérêt écologique important pour les passereaux et des espèces comme la Chouette hulotte qui a déjà été vue sur la commune. L'Hirondelle rustique devenue aujourd'hui de plus en plus rare y niche, elle est vulnérable à l'échelle régionale. Cette espèce paie les pratiques de désinsectisation et à la disparition de leurs gîtes (ravalement des façades de maison, fermeture des accès aux étables etc.).

Zoom sur … | Les actions de la commune en matière de préservation / reconstitution de la biodiversité

Les actions que la commune s'est engagée à mettre en œuvre dans le mandat

- ✓ Poursuivre l'engagement de la commune dans la bonne marche **des jardins familiaux** (cultivés sans intrants chimiques),
- ✓ Maintenir et développer les partenariats avec les associations d'arboriculture et d'apiculture qui gèrent les 2 **vergers conservatoires** de la commune,
- ✓ Créer en partenariat avec le Département **des haies bocagères** dans la plaine,
- ✓ Continuer de soutenir la LPO qui intervient dans les écoles, équipées de **refuges de protection des animaux**.

4.4.5 Corridors écologiques

(Données étude Faune-Flore – Améten Ecosphère 2012)

- **Trame forestière**

Les milieux concernés

La plupart des parcelles forestières de la commune peuvent-être regroupées dans deux grands types d'habitats : la chênaie-charmaie, présente sur les coteaux et la forêt alluviale qui occupe la plaine de l'Isère. En marge de ces deux types de boisements, la présence de fourrés (hygrophiles ou mésophiles) et de plantations vient renforcer les continuums forestiers.

Les espèces prises en compte dans l'analyse des continuités

Concernant les continuums forestiers, les axes de déplacement ont été définis en considérant les groupes d'espèces suivants : les chiroptères, les oiseaux forestiers et les mammifères terrestres (chevreuil, renard...). Ainsi, certains des corridors présentés sur la carte pourront servir à tous les groupes (ripisylve de l'Isère par exemple) tandis que d'autres ne pourront être utilisés que par certains de ces groupes (le corridor franchissant l'autoroute est préférentiellement destiné aux espèces volantes).

Les réservoirs de biodiversité

La sous-trame forestière de la commune apparait comme très morcelée, à cause du développement agricole dans la plaine et du développement urbain au nord. Malgré cela, les parcelles forestières résiduelles possèdent un rôle important de réservoir de biodiversité en servant de refuge à la grande faune (chevreuil, sanglier, renard...) mais aussi à de nombreux autres groupes (avifaune, chiroptères...)

On peut donc distinguer deux principaux noyaux forestiers, un au sud (Forêts alluviales) et un au nord (Chênaies-charmaies).

Les corridors écologiques

<u>Différents corridors ont pu être identifiés à l'échelle communale :</u>

- **Au niveau de la plaine alluviale**, les ripisylves de l'Isère ainsi que les différents boisements alluviaux permettent la circulation des espèces dans un axe nord-est / sud-ouest vers les communes voisines et notamment l'espace naturel de bois français.

- **Au nord de la commune**, les boisements de feuillus situés sous le château et sous le domaine du Saint-Eynard permettent également un transit de la faune vers les communes voisines, mais étant situés en secteur urbanisés, le corridor est peu fonctionnel et leur intérêt pour la grande faune est bien moindre.

- **Pour ce qui est de la liaison nord-sud de la commune**, c'est-à-dire permettant aux espèces de transiter depuis les contreforts de la chartreuse jusqu'à l'Isère, un corridor est identifié bien qu'il nécessite le franchissement de l'autoroute, impossible pour la majorité des espèces animales du territoire. Toutefois, une route qui passe sous l'autoroute, à proximité de la ZA de Pré Millet, engendre une continuité adaptée aux espèces de petite taille (microfaune et mésofaune) leur permettant de traverser sous l'autoroute.

Les points de conflits

Comme dit précédemment, le principal point de conflit se situe au niveau de l'autoroute, qui forme une barrière infranchissable pour bon nombre d'espèces faunistiques. Cet effet de barrière crée une déconnexion entre les parties nord et sud de la commune.

- **Trame aquatique**

Les milieux concernés

Au nord de la commune, la trame bleue est représentée par les torrents en provenance de la Chartreuse. Pour ce qui est de la partie sud, plus fournie, ce sont les canaux, les étangs et la rivière Isère qui constituent le réseau hydrographique.

Autour de ces systèmes aquatiques se développent de nombreuses zones humides très importantes en termes de fonctionnalité écologique (épuration, habitats favorables à une forte diversité spécifique...)

Les espèces prises en compte dans l'analyse des continuités

Tout comme pour les continuums forestiers, plusieurs groupes et/ou espèces ont été considérés : la faune piscicole, les amphibiens, les insectes, le castor...

Les réservoirs de biodiversité

On peut distinguer deux types de réservoirs :

- Les plans d'eau présents au sud-est de la commune et la végétation qui leur est associée,
- Les zones humides (mares, bassins de rétention...)

Ces deux types de milieux sont complémentaires et permettent au territoire communal d'accueillir une grande diversité d'habitats humide, souvent présents en mosaïques, favorable au développement d'espèces faunistique et floristiques patrimoniales.

Les corridors écologiques

Les torrents présents dans la partie nord, bien que présents en grand nombre, ne constituent pas au sens propre des corridors aquatiques car ils sont à sec une grande partie de l'année.

Pour ce qui est de la partie sud, **les canaux** permettent le déplacement de nombreuses espèces d'amphibiens et d'insectes mais également de mammifères. En effet, le Castor d'Eurasie, dont des traces ont été trouvées dans le bassin de rétention de Pré Millet, a très certainement utilisé les canaux pour transiter depuis l'Isère.

La rivière Isère constitue quant à elle **un corridor d'importance régionale**. Elle permet la circulation des poissons et des mammifères (castor...).

Les points de conflits

Bien que busés par endroit les canaux ainsi que les cours d'eau continuent de remplir leurs rôles de corridors vis-à-vis de certaines espèces et notamment du Castor.

- **Trame milieux (Continuums prairiaux)**

Les milieux concernés

La sous-trame des milieux ouverts est constituée des différents habitats prairiaux :

- Pâturages de basse altitude,
- Prairies de fauche,
- Prairies humides,
- Prairies sèches,
- Friches à graminées...

Ces milieux, très différents en fonction des facteurs abiotiques locaux, accueillent tous plusieurs espèces floristiques et faunistiques patrimoniales

Les espèces prises en compte dans l'analyse des continuités

Les groupes d'espèces pris en compte lors de l'analyse des corridors sont les suivants : l'avifaune prairiale (Alouette des champs, Tarier pâtre...), les insectes (orthoptères et rhopalocères), les reptiles et les micro-mammifères

Les réservoirs de biodiversité

En fonction du type d'habitat, les fonctionnalités écologiques de ces milieux sont très variables. Les milieux humides seront propices au développement des amphibiens, des odonates... Les milieux secs seront plus propices aux reptiles, aux rhopalocères, aux orthoptères, aux micro-mammifères...

Tous abritent des espèces floristiques patrimoniales (Cf. paragraphe 3.1).

La densité en milieux prairiaux est plus importante dans la partie nord de la commune, où les milieux sont quasiment partout en continuité.

Les corridors écologiques

Comme dit ci-dessus, **la continuité des milieux ouverts de la partie nord** permet le déplacement des espèces inféodées à ces milieux. Dans la partie sud, ces milieux sont entrecoupés de cultures (maïs essentiellement) qui, bien qu'étant peu favorables au développement des espèces de milieux prairiaux, ne constituent pas forcément un obstacle aux déplacements.



Carte synthétisant les continuums recensés et les enjeux de TVB

Source : Améten.

Synthèse des besoins et constats en matière de biodiversité et de continuités écologiques du territoire communal

Dans la partie située au sud de l'autoroute :

→ Des enjeux forts représentés par les **boisements alluviaux** ainsi que les **milieux humides** (plans d'eau, canaux...). Après analyses sur le terrain, ces milieux apparaissent comme déconnectés les uns des autres par les infrastructures anthropiques et en recul du fait des activités agricoles (défrichement).

Dans la partie Nord, des enjeux de maintien des continuums qui jouent le rôle de corridors écologiques :

→ Sur le cordon boisé de la rupture collinaire au nord du territoire,

→ Sur la partie centrale, sur un axe qui en gros longe les secteurs du Tartaix et de la route de la Doux

→ Sur la partie au-dessus de la maison du rugby, en connexion avec la voie en S et le secteur de Secrétan

→ Sur la station du SIZOV et en lien avec les chantournes et le bassin de rétention d'Inovallée

Avec une attention à porter à la protection d'un réseau relictuel de haies et arbres remarquables, ainsi que d'espaces verts ponctuels dans le tissu urbanisé, qui viennent compléter la fonctionnalité des continuums.

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- **Des boisements à préserver en zonage naturel ou par des outils appropriés (type EBC ou protection en éléments à valeur écologique pour assurer leur pérennité)**
- **Prendre en compte les zones humides dans l'aménagement du territoire et éviter autant que possible leur dégradation**
- **Protéger les haies et arbres les plus structurants dans le fonctionnement écologique du territoire et les protéger**

V – ENERGIE ET CLIMAT

5.1 Le Climat et les potentialités du territoire

(Sources : Plan de Protection de l'Atmosphère – Grenoble – révision février 2014 et site de Météo France)

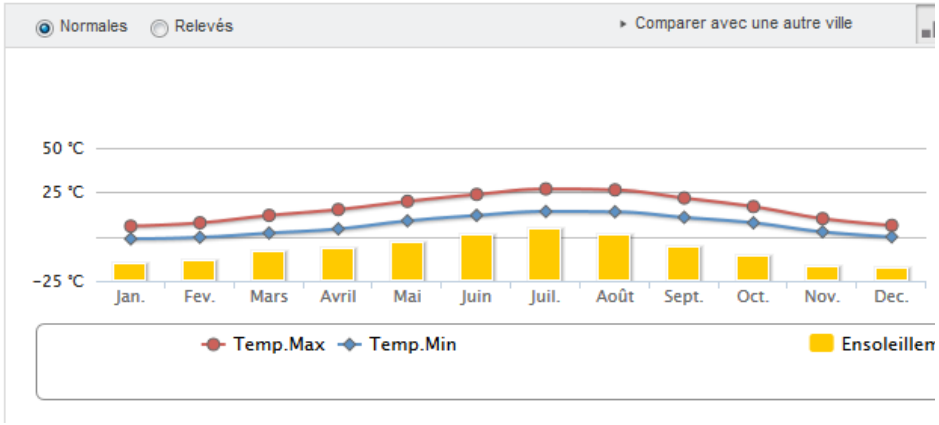
En raison de l'éloignement relatif des surfaces maritimes et de l'omniprésence de la montagne, le climat de l'Isère est qualifié de tendance continentale. Mais le département subit des influences du climat montagnard au sud-est et du climat continental au nord-ouest. Le régime des vents est très lié à la topographie.

Les températures sont liées à un climat de tendance continentale : chaudes en été et froides en hiver.

Les pluies sont relativement importantes, régulières dans l'année avec une hausse sensible à l'automne. Les chutes de neige, du fait du caractère montagneux du périmètre, sont également fréquentes.

Grenoble et son agglomération bénéficient cependant d'un ensoleillement généreux. Le soleil est présent en moyenne 2 010 heures par an, soit autant qu'à Toulouse, ville située plus au Sud.

DONNEES CLIMATIQUES DE LA STATION DE GRENOBLE



Normales annuelles - Grenoble

Température minimale 1981-2010	Température maximale 1981-2010	Hauteur de précipitations 1981-2010	Nombre de jours avec précipitations 1981-2010	Durée d'ensoleillement 1991-2010	Nombre de jours avec bon ensoleillement 1991-2010
6,3 °C	16,2 °C	934,3 mm	106,4 j	2065,9 h	88,07 j

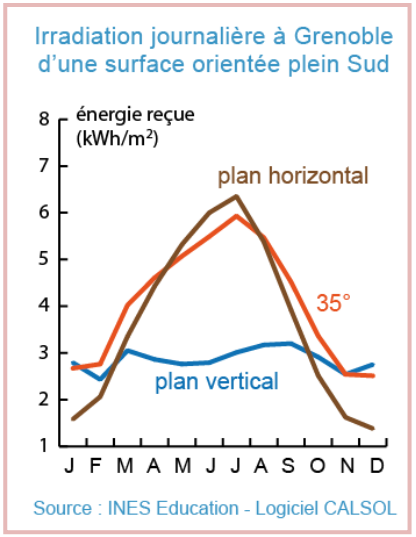
Cas particulier du Grésivaudan

Source : AURG, Pour un aménagement du territoire intégrant et valorisant les corridors écologiques dans la vallée du Grésivaudan – diagnostic et proposition d'actions, mai 2006.

La vallée du Grésivaudan possède une originalité : du fait de son orientation méridienne, elle présente un climat à l'abri par rapport à la circulation générale des masses d'air (Billet et Guillard, 1968). Cette longue vallée, en véritable couloir, semble protégée des aléas climatiques par la Chartreuse et Belledonne. Les précipitations moyennes annuelles avoisinent les 1100mm. Les températures de janvier mettent en valeur un hiver assez doux (+2°C en moyenne) et un été chaud (+21°C en moyenne).

Production et potentiel en énergies renouvelables

L'énergie solaire constitue la principale ressource renouvelable utilisable dans la commune.



La trajectoire du soleil en fonction des saisons conditionne la quantité d'énergie sur le territoire. L'irradiation varie également en fonction de l'inclinaison des objets exposés au rayonnement solaire. Ces propriétés permettent d'orienter les choix en matière d'urbanisme et d'architecture bioclimatique :

- Un plan orienté plein sud et présentant une inclinaison de 35° par rapport à l'horizontale assure une irradiation journalière optimale (moyenne de 4,1 kWh/m2/jour sur l'année), cette valeur fluctuant entre 2,5 kWh/m2/jour en décembre et 5,9 kWh/m2/jour en juillet.
- Un plan vertical assure une moindre amplitude d'irradiation entre les saisons que les autres inclinaisons : valeurs comprises entre 2,5 kWh/m2/jour en novembre et 3,2 kWh/m2/jour en septembre.
- Un plan horizontal assure la plus forte amplitude d'irradiation entre les saisons : seulement 1,4 kWh/m2/jour en décembre, mais 6,4 kWh/m2/jour en juillet.

Le territoire bénéficie d'un ensoleillement moyen à l'échelle rhônalpine, favorable au développement des énergies solaires. Le territoire connait cependant une pénétration de ces énergies inférieure à la moyenne régionale, surtout en ce qui concerne le solaire thermique.

Aucun ouvrage hydraulique ni installation éolienne n'est implanté sur la commune et aucun projet n'est envisagé.

5.2 Atténuation du changement climatique : le cadre réglementaire

5.2.1 Les objectifs de la politique énergétique nationale

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 (TECV) fixe des objectifs énergétiques nationaux que doit viser l'Etat, en cohérence avec les collectivités territoriales et autres acteurs des territoires :

- ✓ Diminuer les émissions de GES de 40% entre 1990 et 2030 et les diviser par quatre à l'horizon 2050,
- ✓ Diminuer la consommation d'énergie finale de 50% en 2050 par rapport à 2012, avec un objectif intermédiaire de 20% en 2030,
- ✓ Diminuer la consommation en énergie primaire des énergies fossiles de 30% en 2030 par rapport à 2012,
- ✓ Porter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32% en 2030,
- ✓ Diminuer la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50% en 2025,
- ✓ Contribuer à l'atteinte des objectifs de diminution de la pollution atmosphérique,
- ✓ Disposer d'un par immobilier dont l'ensemble des bâtiments soient rénovés en fonction de la norme BBC ou équivalent en 2050,
- ✓ Multiplier par cinq la quantité de chaleur et de froid renouvelable et récupérée par les réseaux de chaleur et de froid en 2030.

5.2. 2 Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le Conseil régional Rhône Alpes a approuvé la dernière révision du SRCAE le 17 avril 2014. Le préfet de région l'a arrêté le 24 avril 2014.

Ce document stratégique vise au renforcement de la cohérence de l'action territoriale, il décline ainsi à l'échelle de la région les objectifs internationaux et nationaux en matière d'air, d'énergie et de climat.

Le SRCAE fixe ainsi des objectifs en matière d'économie d'énergie, de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'amélioration de la qualité de l'air et de production d'énergie renouvelable.

Il décline ces objectifs en objectifs sectoriels (les bâtiments, les transports, le secteur industriel et le secteur agricole) et par catégorie de production d'énergies renouvelables (éolien, hydroélectricité, solaire thermique, bois énergie, etc.).

Il contient ensuite un document « Orientations » qui précise les moyens d'action à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés à horizon 2020.

Ces dernières sont organisées de la même manière, avec dans un premier temps les orientations dites « structurantes » pour le territoire, puis les orientations sectorielles (urbanisme et transports, bâtiment, industrie, agriculture, tourisme, production énergétique…Enfin il décline les orientations dites « transversales », relatives à la qualité de l'air et à l'adaptation climatique, et enfin des indicateurs de suivi.

Le SRCAE est le document de référence pour l'élaboration des Plans Climat Air Energie : **le PCAET du Grésivaudan** approuvé fin 2013 a anticipé sa prise en compte sur les grands axes *(décliné plus loin).*

5.2.3 Le cadre donné par le SCoT de la région grenobloise

Pour le SCoT, il s'agit **d'engager une stratégie d'efficience énergétique et d'adapter la ville au changement climatique.** Pour cela, le SCoT demande de favoriser les économies d'énergie et encourager la production d'énergie renouvelable (Partie 2, section 6 du DOO).

5.2.4 2.1.3. Agenda 21 et Plan Climat (Air) Energie du Grésivaudan

La communauté de communes a pris de forts engagements pour intégrer le Développement Durable comme axe fort de ses politiques publiques. Elle a ainsi approuvé un Agenda 21, document stratégique pour renforcer la prise en compte du développement durable sur son territoire, accompagné d'un programme concret d'actions.

L'Agenda 21 précise ainsi les actions en faveur du Développement Durable qui devront être à mettre en œuvre par la collectivité à moyen-long terme, ce au travers de 47 « fiches-actions ». Ces actions découlent de 5 axes stratégiques que s'est fixé la communauté de communes :

- l'énergie climat,
- une gestion économe et solidaire du territoire,
- une dynamique économique recentrée sur les ressources et les besoins du territoire,
- des acteurs responsables au service du développement durable,
- un territoire d'initiatives et d'innovations.

Cet Agenda 21 sera décliné au travers de différents volets tels que :

- Volet Energie avec le Plan Climat Energie Territorial (PCET),
- Volet Habitat avec le Programme Local de l'Habitat (PLH – vu précédemment dans le rapport de présentation),
- Volet Transports avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU – vu précédemment dans le rapport de présentation).

Le volet Energie est en cours de mise en œuvre depuis l'approbation du Plan Climat Energie Territorial de la CCG, le 23 septembre 2013 : viser une réduction des émissions de gaz à effets de serre et des consommations d'énergie sur le territoire du Grésivaudan (notamment pour anticiper sur les impacts des évolutions climatiques).

Le PCET s'appuie ainsi sur 3 ambitions clairement définies :

- Etre exemplaire dans le fonctionnement interne de la communauté de communes (maîtrise de l'énergie dans les équipements, les achats…),
- Mettre en œuvre des politiques vertueuses dans le domaine du climat et de l'énergie (transport, collecte des déchets, habitat, aménagement du territoire…),
- Mobiliser et accompagner les acteurs du territoire dans leurs actions respectives en matière d'énergie ou de climat (agriculture, forêt, tourisme…).

Pour réaliser ce PCET, la CCG s'est fixé 24 objectifs stratégiques, qui sont ensuite déclinés en 58 actions opérationnelles, qui sont les actions à mettre en œuvre sur le territoire. Certains de ces engagements ne touchent que la CCG (gestion et amélioration de la performance énergétique des bâtiments de la collectivité ; organisation des déplacements des agents…). D'autres concernent le territoire et les communes de la CCG dans leur ensemble au travers de ses compétences : par exemple améliorer et optimiser la collecte et le tri des déchets, soutenir les filières locales en matière d'activité agricole et forestière, soutenir et développer les énergies renouvelables ou encore améliorer la gestion de la ressource en eau….

Le PCET ayant dès son adoption intégré la dimension « qualité de l'air », il devient aussi PCAET « Plan Climat Air Energie Territorial ». Il comporte ainsi des objectifs à atteindre pour lutter contre la pollution atmosphérique. *(cf. le chapitre Nuisances du présent EIE).*

5.3 Adaptation au changement climatique

5.3.1 Confort d'été et changement climatique

La notion de confort d'été concerne avant tout l'occupant d'un logement ou l'usager d'un bâtiment qui subit de fortes chaleurs. **L'objectif est le maintien d'une température et d'un taux d'humidité acceptables afin de minimiser les effets néfastes sur l'organisme d'une chaleur excessive.**

L'augmentation des températures s'observe déjà depuis plusieurs années. Selon Météo-France, la température moyenne sur l'ensemble du pays a augmenté de 1°C environ entre 1901 et 2000 (de + 0,7°C dans le Nord Est à 1,1°C dans le sud-ouest).

Les îlots de chaleur urbains (ICU) désignent des élévations localisées des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales. Ce phénomène, aggravé par le changement climatique, **renforce l'inconfort thermique des espaces urbains en été, aggrave les conséquences sanitaires des éventuels phénomènes de canicule et accroît les consommations énergétiques des bâtiments climatisés**. Transformer le tissu urbain afin de limiter l'absorption solaire et le stockage de chaleur est par conséquent également un enjeu important. La composition des espaces extérieurs (végétation et autres ombrages, nature des sols, des façades, des toitures, présence de l'eau) influe directement sur leur confort thermique.

5.3.2 Lutte contre des ilots de chaleur urbains

L'un des moyens de lutter contre cet effet d'ICU est **de minimiser les surfaces minérales sombres,** donc **d'augmenter la part de la surface urbaine recouverte par la végétation** qui, via l'ombre qu'elle donne et l'évapotranspiration, rafraichit l'atmosphère en l'humidifiant et augmenter la présence de l'eau.

Certains leviers existent en matière d'aménagement :

- végétaliser la ville (maintien du « vert » dans les tissus urbanisés, végétalisation des toits et façades …) et renforcer la présence de l'eau,

- développer les surfaces et matériaux limitant l'absorption du rayonnement solaire (pour constructions, revêtements routiers, etc.),
- travailler sur l'orientation des bâtiments, la forme urbaine, et faire appel à l'architecture bioclimatique.

5.4 Vulnérabilité énergétique du territoire

5.3.1 Définition de la notion de précarité énergétique

La loi Grenelle 2 définit la notion de précarité énergétique : *« Est en précarité énergétique […], une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. »*

Plus largement, la vulnérabilité énergétique globale d'un ménage peut être définie comme son exposition à une hausse durable du coût de l'énergie et du poids de celle-ci dans les budgets de la vie quotidienne et d'activité.

Bien qu'ils ne soient pas considérés comme « pauvres » au sens de la définition de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques), sont vulnérables les ménages conjuguant :

- des revenus moyens,
- une forte dépendance à l'automobile et un éloignement domicile-travail / activités,
- des dépenses d'énergie liées au logement importantes.

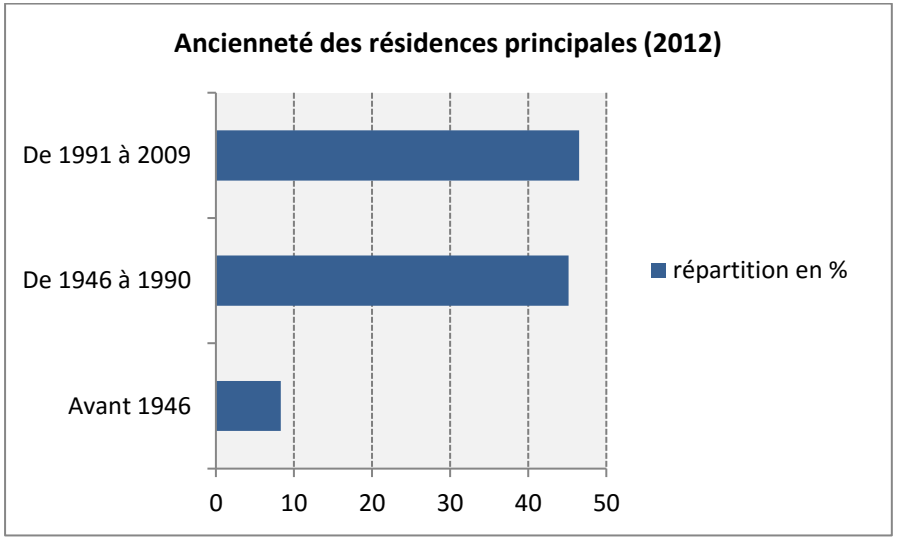
Les impacts pour les ménages peuvent alors être économiques (endettement, privations…), sanitaires (problèmes respiratoires, risques d'intoxication par les chauffages d'appoints…), mais également écologiques (émissions de GES) ou sur le bâti (dégradation).

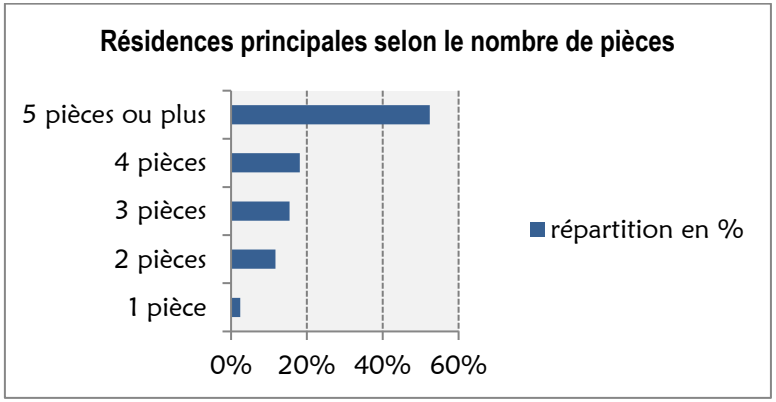
Une vulnérabilité liée au bâti importante

Il est possible à partir de données aisément mobilisables de donner une première caractérisation du parc de logements du point de vue de la consommation énergétique. Elle dépend pour simplifier de 4 paramètres :

- **Typologie des logements** : une maison, d'un point de vue énergétique, est plus consommatrice qu'un appartement.
- **Taille des logements** : toute chose égale par ailleurs, plus la taille du logement est importante, plus les dépenses énergétiques sont élevées.
- **Période de construction des habitations** : les logements construits avant 1975, non soumis aux réglementations thermiques, sont plus énergivores.
- **Type de combustible principal utilisé** : les combustibles dépendants des prix du pétrole, tels que le fioul ou le GPL (gaz de pétrole liquéfié), connaissent un plus fort taux d'inflation.

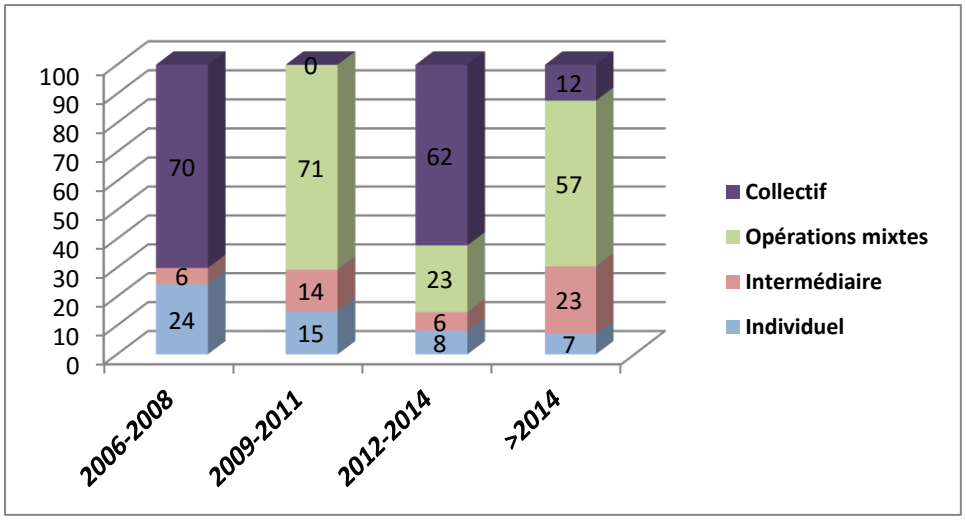
Or à Montbonnot-Saint-Martin le parc de logements se caractérise par une prédominance de maisons individuelles et de logements de grande taille.





Cependant, la mise en œuvre du PLU de 2005 a permis de constater une réelle évolution dans les formes urbaines produites ces 10 dernières années, avec la réalisation d'opération mixtes ou de collectif qui vont tendre à limiter les déperditions dans les décennies à venir.

Evolution des typologies par nombre de logements
Base : permis délivrés, par tranche triennale de 2006 à 2014



NB: Opérations mixtes : individuel + intermédiaire ou collectif +

Les enseignements de l'EMD 2010 : vulnérabilité liée aux déplacements

L'Enquête Ménages-Déplacements, couvre l'ensemble des motifs de déplacements de toute la population, hors week-end, et s'appuie sur un recueil de déplacements. Les analyses ne peuvent être approfondies à l'échelle communale. Des résultats sont toutefois disponibles pour la commune à l'échelle du secteur « Moyen Grésivaudan Rive droite » dans lequel elle est incluse :

- Des déplacements dans le Grésivaudan très dépendants de l'usage de la voiture individuelle (69% contre 59% en moyenne sur le territoire EMD),
- 155 000 déplacements quotidiens sur le secteur *(A noter : les « flux de déplacement » sur un secteur comptabilisent, sans tenir compte du lieu de résidence des personnes qui se déplacent, les déplacements qui entrent et sortent ou se font à l'intérieur du secteur).*
- Un nombre de déplacements en voiture particulière par jour et par personne supérieur aux autres secteurs : 2,68

Zoom sur … | Les actions de la commune en matière d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables

Un certain nombre d'actions induisant de fortes diminutions de consommation d'énergies fossiles ont été mises en place ces 10 dernières années par la commune :

- ✓ **Soutien financier aux ménages pour l'installation de dispositifs d'économie ou de production d'énergie** (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaires, pompes à chaleur…),
- ✓ **Audit des bâtiments publics** et **mise en place d'actions** pour limiter la consommation énergétique,
- ✓ Remplacement de véhicules thermiques municipaux par **des véhicules électriques,** réflexion pour des actions collectives avec la CCG (auto partage, covoiturage, bornes de recharge…),
- ✓ Mise en place de **panneaux photovoltaïques sur les toits** de la Maison de la Petite Enfance et de la Maison du pré de l'Eau, et volonté de l'étendre dans les années à venir à d'autres équipements publics,
- ✓ **Réduction énergétique de l'éclairage public** avec diminution du nombre de lampadaires, mis en place progressive d'ampoules basse consommation ou LED, abaissement ou extinction de l'éclairage sur des plages nocturnes (23h/6h). [diminution de 70 à 80% des consommations sur les secteurs traités)
- ✓ Installation **d'une chaudière à bois** d'une puissance de 100kW pour le chauffage de la Maison des Arts et de la future médiathèque,
- ✓ **Projet de réalisation d'un réseau de chaleur** dans le secteur de la croix Verte en utilisant les calories des « eaux industrielles » de la station d'épuration et **études** pour la mise en place de réseaux de chaleur urbains avec chaudières à bois,
- ✓ **Prise en compte des nouvelles technologies : gestion centralisée des bâtiments, poursuite de partenariats avec les entreprises pour tester de nouveaux prototypes dans le domaine de la domotique, développement des technologies d'assistance aux personnes âgées pour les aider à garder leur dépendance, numérisation des écoles.**

Synthèse des besoins et constats en matière d'adaptation au changement climatique et de vulnérabilité énergétique

- → **Des enjeux de diminution des consommations énergétiques fixés par les documents cadres**
- → **Un potentiel d'énergie renouvelable solaire qui pourrait être mieux exploité** dans les années à venir, sur la base des exemples de réalisations communales,
- → Pas de risque lié **aux ilots de chaleur urbains** a priori vu le tissu périurbain ponctué de vert et la typologie (vigilance à avoir sur les grosses opérations à venir)
- → Une **vulnérabilité énergétique** des ménages potentielle au vu de **l'ancienneté des constructions et de la forte proportion de déplacements en voiture individuelle.**

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Développer un habitat économe en énergie, par le biais notamment de formes urbaines plus compactes,**
- ↘ **Veiller à préserver les plantations d'arbres existantes et la végétalisation dans les tissus urbanisés ou urbanisables,**
- ↘ **Limiter l'imperméabilisation des sols.**

VI – LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La politique de gestion des risques en France vise à répondre à 3 objectifs afin de rendre les personnes et les biens **moins exposés et moins vulnérables** :

- Connaitre les aléas, prévenir les dommages, réduire leur ampleur et les réparer,
- Informer les citoyens afin qu'ils deviennent acteurs dans cette gestion,
- Gérer efficacement les crises et les catastrophes quand elles surviennent.

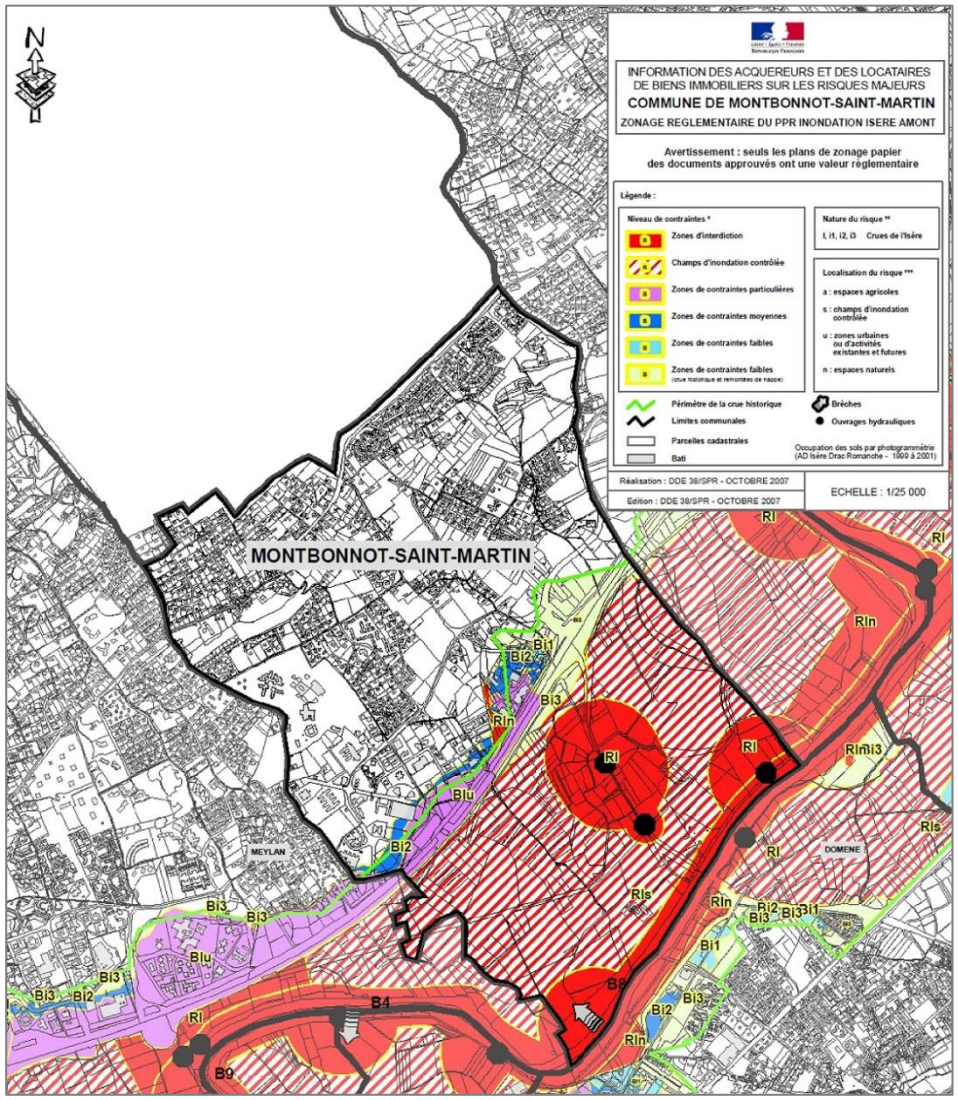
6.1 Les risques naturels

6.1.1 Le Plan de Prévention des Risques Inondation « Isère Amont » (PPRI)

La commune est couverte par le PPRI Isère Amont qui définit les zones exposées au risque d'inondation de plaine. Il est entré en vigueur le 30 juillet 2007 après approbation par le Préfet de l'Isère et prend en compte la vallée du Grésivaudan à l'amont de l'Isère.

Des secteurs d'Inovallée et des zones d'activités situées au-dessus de l'A41 sont concernées par ce risque d'inondation. Ce sont des contraintes moyennes ou faibles. Un secteur en amont de la Station d'épuration est en zone rouge, soit inconstructible.

La quasi-totalité de la plaine de l'Isère est concernée par des risques forts, avec une inconstructibilité, la plaine jouant le rôle de champ d'inondation contrôlée en cas de crue.



Extrait du PPRI Isère Amont sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin
Règlement et cartographie disponibles dans les annexes du dossier de PLU

6.1.2 Le Plan d'Exposition aux Risques (PER) communal

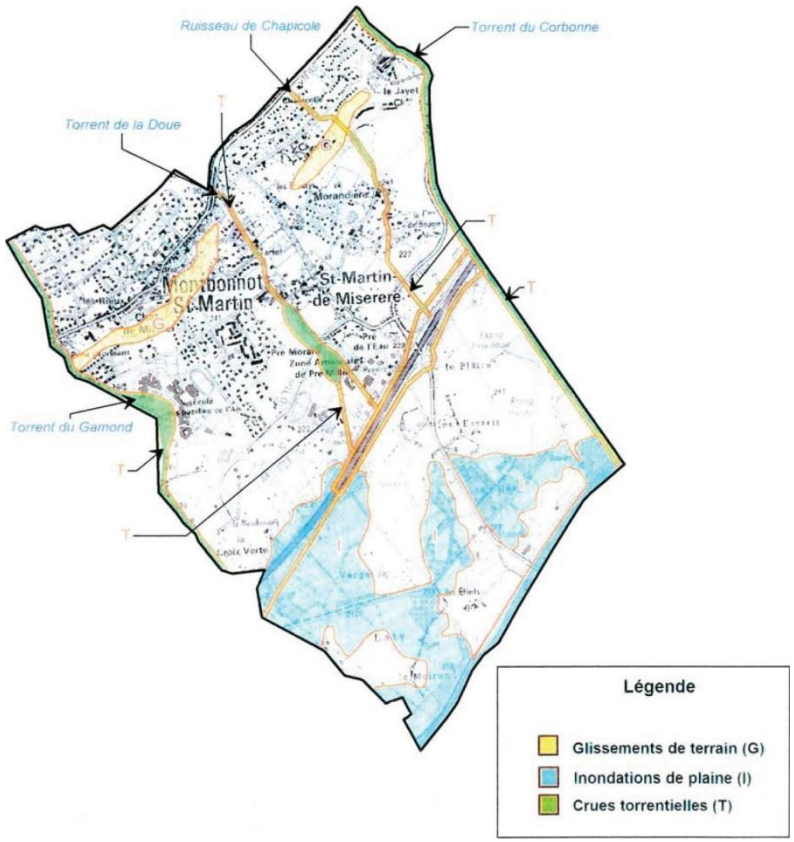
La commune est également couverte par un Plan d'Exposition aux Risques (PER) en date du 27 janvier 1989. Ce document **vaut Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) et constitue une servitude d'utilité publique.

La carte d'aléas du PER définit, en relation avec les caractéristiques géomorphologiques et hydrologiques de la commune, la présence de plusieurs types de risques naturels sur la commune :

- **Crues torrentielles** (en rapport avec les cours d'eau, largeur 25m),
- **Mouvements de terrains : glissement de terrain, chutes de bloc** (bordures en aval de la RD 1090),
- **Risque sismique** (généralisé sur le territoire) : zone 4, à savoir qu'il n'existe pas de système fiable pour prévision à court et moyen termes sur les séismes, il convient d'informer et protéger les populations (règles de constructions).

Le territoire est principalement soumis aux risques torrentiels des ruisseaux et de ruissellement sur les bassins versants ruraux qui ne sont pas encore aménagés.

CARTE DES ENVELOPPES DES ALEAS NATURELS



6.1.3 Cartographie des aléas inondation des territoires à risques importants d'inondation (TRI)

↘ Cartographie de l'évènement extrême / TRI

[http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/cartes.php]

La sélection des territoires à risques importants d'inondation (TRI)implique la mise en œuvre d'une stratégie concertée pour répondre à la Directive inondation.

La mise en œuvre de la Directive Inondation vise à fixer un cadre d'évaluation et de gestion des risques d'inondation à l'échelle des districts hydrographiques tout en priorisant l'intervention de l'État pour les territoires à risques importants d'inondation (TRI).

Le 12 décembre 2012, le préfet coordonnateur de bassin Rhône-Méditerranée a arrêté une liste de 31 TRI. Cette sélection s'est appuyée sur 3 éléments : le diagnostic de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation (EPRI), l'arrêté national définissant les critères de sélection des TRI, la prise en compte de critères spécifiques à certains territoires du bassin en concertation avec les parties prenantes du bassin Rhône-Méditerranée.

L'identification des TRI obéit à une logique de priorisation des actions et des moyens apportés par l'État dans sa politique de gestion des inondations.

À cet effet, les 31 TRI sélectionnés font l'objet :

- D'une cartographie des surfaces inondables et des risques pour les phénomènes d'inondation caractérisant le territoire ;
- De stratégies locales de gestion des risques d'inondation. Ces dernières nécessiteront un engagement des acteurs locaux dans leur élaboration s'appuyant notamment sur un partage des responsabilités, le maintien d'une solidarité amont-aval face aux risques, la recherche d'une synergie avec les autres politiques publiques.

Le diagnostic établi par la cartographie vise à :

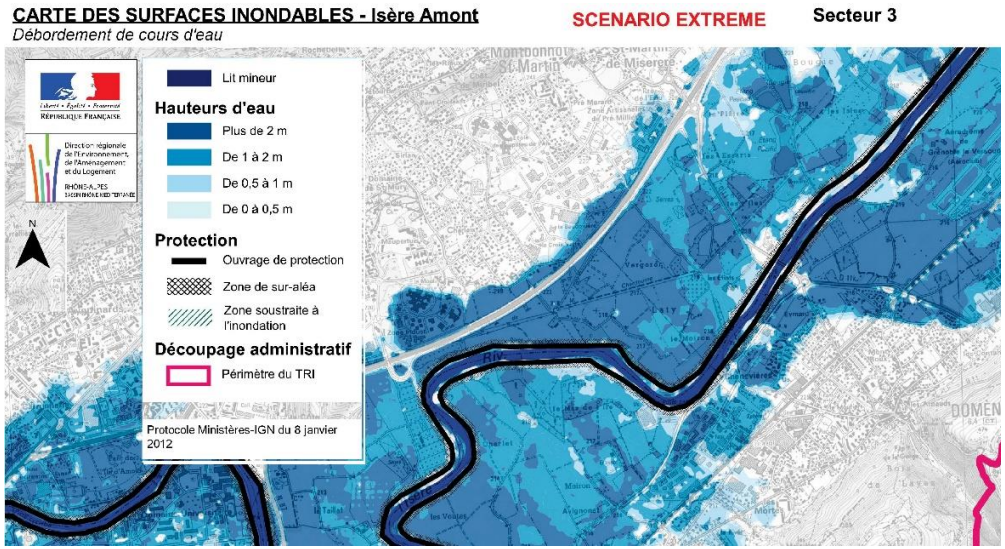
- apporter une première évaluation des conséquences négatives des inondations en vue de la définition d'une stratégie locale de gestion des risques d'inondation,
- enrichir le porter à connaissance de l'État dans le domaine des inondations et à contribuer à la sensibilisation du public.

Plus particulièrement :

- **le scénario « extrême »** apporte des éléments de connaissance qui ont principalement vocation à être utilisés pour préparer la gestion de crise,
- **les cartes issues des PPRi** sont établies pour une crue de référence (crue centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure). Elles réglementent l'urbanisme et l'occupation des sols en zone inondable. Les cartes de la Directive inondation n'ont pas vocation à se substituer aux cartes d'aléa des PPRi existants. Les fonctions et la signification ne sont pas les mêmes.

Le TRI de Grenoble/Voiron a été retenu au regard des débordements des cours d'eau. Toutefois, il a été choisi pour ce cycle de la Directive inondation (révisé tous les 6 ans) de ne cartographier que le débordement des principaux cours d'eau du TRI à savoir : l'Isère / le Drac et la Romanche / la Fure

Il convient donc de rappeler qu'il s'agit d'une cartographie partielle des phénomènes de débordements qui ne prétend pas à l'exhaustivité. Cet état des connaissances pourra être complété soit dans le cadre des futures stratégies locales (SLGRI) soit lors du prochain cycle de la Directive inondation.



Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) de GRENOBLE-VOIRON -Débordement des cours d'eau - Atlas des surfaces inondables de l'Isère Amont) SCENARIO EXTREME

6.1.4 Autres documents de référence ne valant pas Servitudes d'utilité publique

↘ Bande de précaution des digues de l'Isère

Cette bande doit rester inconstructible. Elle correspond à la zone où, suite à une surverse, des brèches ou une rupture totale de l'ouvrage de protection, la population serait en danger du fait des hauteurs et des vitesses d'écoulement. ***Cette bande pour le territoire de Montbonnot-Saint-Martin est déjà inconstructible du fait du classement de la plaine de l'Isère en zone rouge au PPRI Isère Amont.***

↘ Le Dossier Départemental sur les risques Majeurs (DDRM)

Approuvé par arrêté préfectoral du 12 janvier 2004, où le préfet consigne toutes les informations sur les risques naturels technologiques majeurs au niveau du département. Y sont aussi indiquées les mesures de prévention et sauvegarde prévues pour limiter leurs effets. Il est rappelé dans le DDRM qu'au niveau communal, c'est le maire, détenteur des pouvoirs de police, qui a la charge d'assurer la sécurité de la population dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales. Le DDRM doit aider les maires des communes concernées par un risque majeur **à élaborer leur document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)** en complétant les informations transmises par le préfet. A travers le DICRIM, le maire informe les habitants de sa commune sur les risques naturels et technologiques qui les concerne, sur les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde mise en œuvre ainsi que sur les moyens d'alerte en cas de survenance d'un risque. **Celui de Montbonnot-Saint-Martin est à disposition du public depuis l'arrêté municipal du 1er février 2013.**

6.2 Les risques technologiques

La direction départementale de la protection des populations ne fait état d'aucun établissement agro-alimentaire soumis à la règlementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur la commune.

6.2.1 Ruptures de barrages

Le territoire communal est concerné par l'onde de submersion définie dans le cadre du plan particulier d'intervention (PPI) des barrages de Bissorte, Girotte, Roselend et Tignes situés en Savoie et du Monteynard situé en Isère.

Le délai est au moins de 5 heures pour prendre les mesures appropriées. De ce fait, l'onde de submersion est amortie sur le parcours et la montée des eaux est progressive sans être dévastatrice. Ces valeurs sont données pour un risque maximum : barrage plein, alors que les ruptures donnent toujours des signes précurseurs dans les 48h qui précèdent.

6.2.2 Autres risques technologiques

Les risques technologiques liés à des établissements classés sur Domène ont été supprimés au porter à connaissance de l'Etat. Ce dernier fait état de canalisations de matières de transports dangereuses mais la carte des servitudes d'utilité publique n'en fait aucune mention.

Synthèse des besoins et constats sur la prise en compte des risques sur le territoire communal

- PER et PPRI sont des documents valant servitudes d'utilité publiques, ils s'appliquent au territoire

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- **↘ Limiter l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques**
- **↘ Intégrer les éléments règlementaires du risque** dans les pièces du PLU et mettre à disposition les documents de référence dans les annexes du PLU

VII – LA PREVENTION DES NUISANCES

7.1 Qualité de l'air et santé

7.1.1 Des émissions de GES portées par le secteur des transports à l'échelle du Grésivaudan

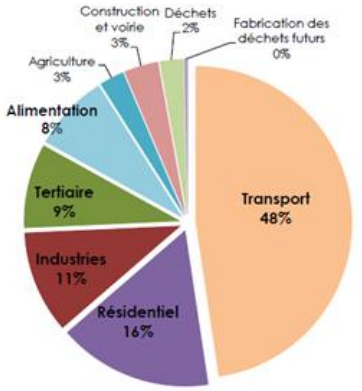
Dans un contexte dit de « réchauffement climatique », sachant que onze des douze dernières années (1995–2006) figurent parmi les douze années les plus chaudes depuis 1850, date à laquelle ont débuté les relevés instrumentaux de la température à la surface du globe, les territoires doivent se mobiliser pour limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES).

Les GES sont des gaz qui absorbent une partie des rayons solaires en les redistribuant sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, phénomène naturel appelé effet de serre. Les secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre sont par ordre décroissant : **le transport**, l'agriculture/sylviculture, le bâtiment puis l'industrie manufacturière et l'industrie de l'énergie.

L'Observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre (OREGES Rhône-Alpes) dresse annuellement l'état de la connaissance de la production, de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet par territoire : **le profil énergie climat.**

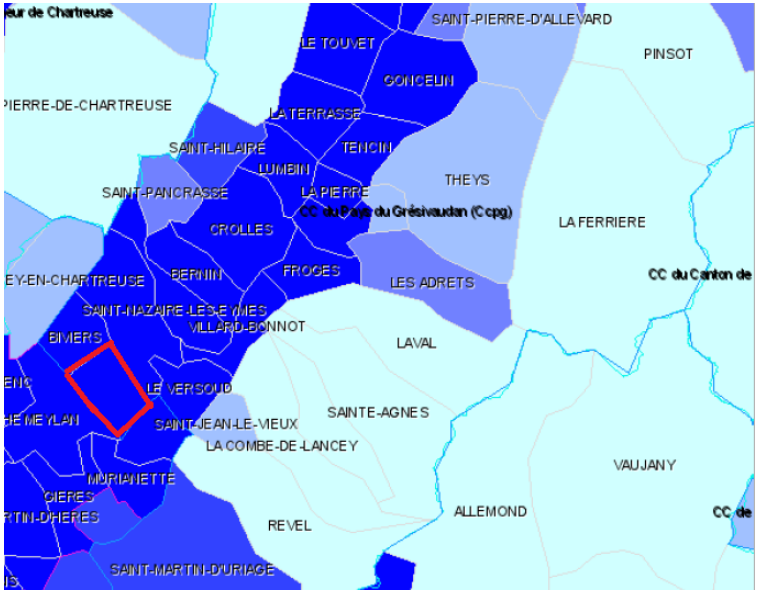
L'analyse DEEM (Diagnostic Energie – Environnement – Mobilité) de **l'enquête ménage 2010** cherche à estimer les km parcourus et les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques associés aux déplacements réalisés par les habitants de la grande région grenobloise à l'intérieur de ce périmètre. Ainsi l'analyse montre que **les flux entre le Grésivaudan et la Métro** (périmètre 2010) **expliquent 65% des km parcourus et des émissions de GES ou de polluants atmosphériques générés par les déplacements liés au Grésivaudan.**

Répartition des émissions de GES du territoire du Grésivaudan, par secteur d'activité, en 2010.



Source : Diagnostic de GES territorial, Plan Climat du Grésivaudan, eQuiNeo 2013.

Les déplacements de personnes liés au territoire du Grésivaudan : ventilation par type de flux en fonction du nombre, de la distance parcourue et des émissions de CO2 et de polluants.

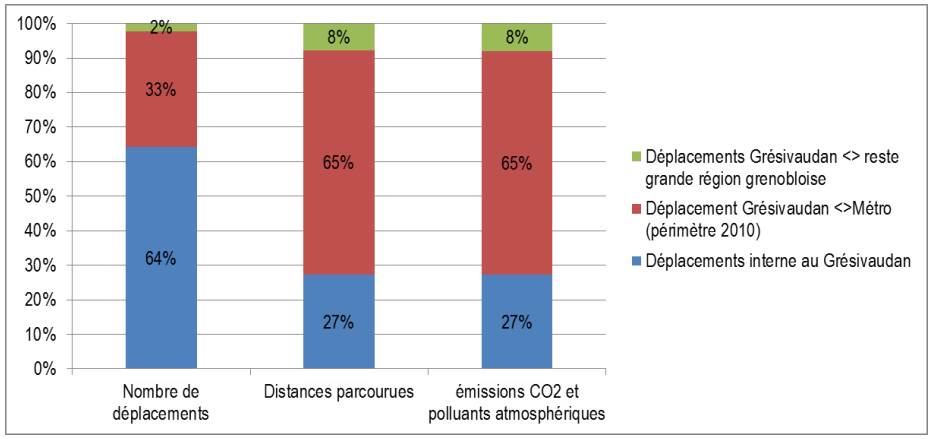


Carte des émission de GES en Rhone-Alpes en 2013
(OREGES - rhone-Alpes)

Contenu de la carte
- Communautes de Communes
- Communautes Agglomeration
- PPA
- PNR
- SCOT
- CDDRA
- Departements
- Prefectures
- Region

Emissions tous secteurs (en teqCO2/ha)
- moins de 1,5
- 1,5 a 3
- 3 a 4,5
- 4,5 a 6
- plus de 6

Communes



(Seuls sont comptabilisés les déplacements entre le Grésivaudan et le reste de la grande région grenobloise).

Source : EMD 2010 de la grande région grenobloise, analyse DEEM (diagnostic environnement, énergie, mobilité) réalisée par le CEREMA, traitement AURG

Zoom sur ... | Les GES reconnus après protocole de Kyoto

- ✓ **le dioxyde de carbone** (CO_2) : induit principalement par la combustion des combustibles qu'ils soient d'origine fossile ou d'origine biomasse dans les secteurs résidentiel et tertiaire, transports et industriel, il représente près de 75% des GES.
- ✓ **le méthane** (CH_4) : produit essentiellement de manière biologique. La principale source émettrice est le secteur de l'agriculture (fermentation entérique et déjections animales, …). Parmi les autres sources émettrices on peut citer l'exploitation des mines de charbon (cessation progressive de l'activité d'exploitation des mines de charbon au début des années 2000, toutefois le charbon non extrait continue à émettre du CH_4), le transport et la distribution du gaz naturel (programmes de remplacement des tronçons les plus vétustes du réseau gazier) ou encore le stockage des déchets non dangereux
- ✓ **l'oxyde nitreux** (N_2O) **:** l'agriculture est la principale source d'émission de N_2O, en particulier du fait des apports azotés sur les sols cultivés avec l'épandage des fertilisants minéraux et d'origine animale (engrais, fumier, lisier). Une petite partie des émissions est néanmoins attribuée au trafic routier, en particulier aux véhicules équipés de pots catalytiques et à quelques procédés industriels tels que la fabrication d'acide adipique, d'acide glyoxylique et d'acide nitrique.
- ✓ les **hydrofluorocarbones (**HFC) : synthétisés exclusivement par voie chimique, ils sont largement utilisés lors des étapes de production des semi-conducteurs. Ils sont aussi produits lors de l'électrolyse de l'aluminium et de la production de l'acide trifluoroacétique.
- ✓ **les hydrocarbures perfluorés** (PFC) : $55 < L \leq 60$
- ✓ **l'hexafluorure de soufre** (SF_6) : Egalement synthétisé exclusivement par voie chimique, il a un certain nombre d'applications techniques : c'est un agent diélectrique et de coupure dans les équipements électriques, gaz et un agent protecteur pour les fonderies de magnésium.

7.1.2 L'enjeu autour de la qualité de l'air sur les territoires Métro-Grésivaudan

Les enjeux autour de la pollution atmosphérique deviennent aujourd'hui des enjeux sanitaires majeurs au regard de l'exposition de la population à des émissions de polluants liés en grande partie sur le territoire aux transports.

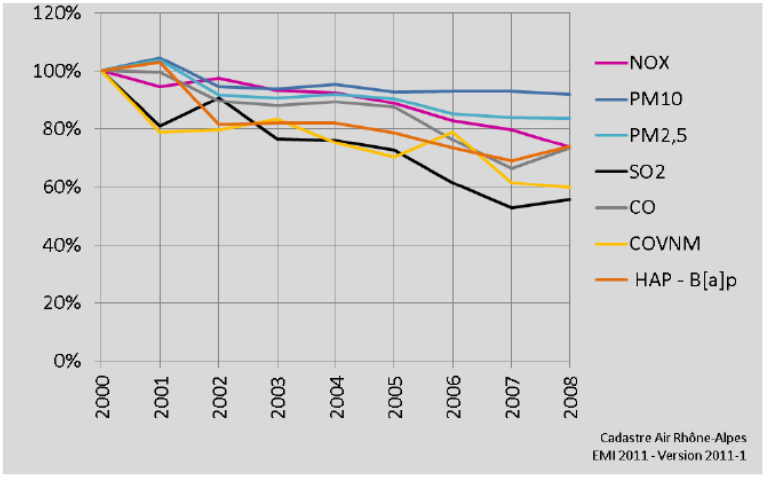
La pollution atmosphérique se définit par une altération des niveaux de qualité et de pureté de l'air, généralement causée par un ou plusieurs éléments (particules, substances…) dont les concentrations et les durées de présence sont suffisantes pour produire des effets sanitaires sur l'homme (santé) et/ou sur l'environnement (perturbation des éco-systèmes…).

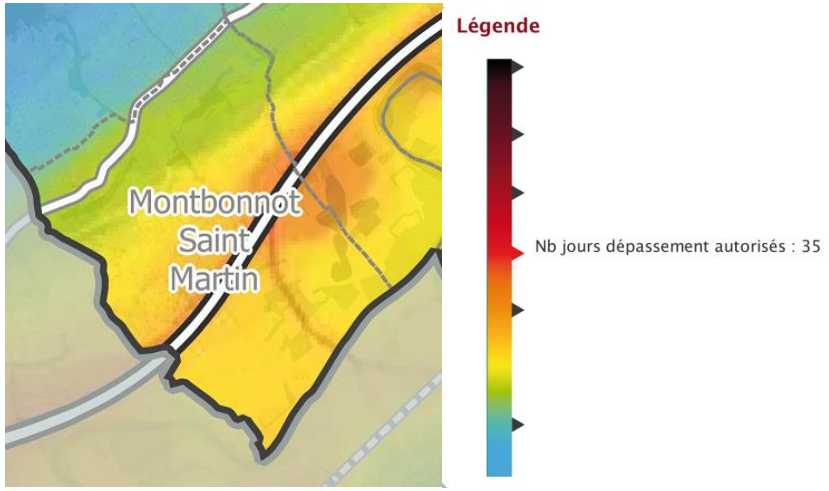
Une station de surveillance de la qualité de l'air est située à Crolles. La commune étant représentative d'une situation de fond en milieu péri-urbain, c'est-à-dire à distance des voies routières majeures et d'émetteurs industriels. Elle enregistre depuis 2008 les niveaux de 3 polluants réglementaires majeurs : les particules en suspension (PM10), les oxydes d'azote (dont le dioxyde d'azote, NO2) et l'ozone (O3).

- Aucun dépassement de valeur limite réglementaire n'a été enregistré sur cette station pour le NO2 et les PM10.
- La valeur cible a été **dépassée 2 fois pour l'ozone**, en 2009 et 2010 au cours des cinq dernières années ;
- Pour les NOx et l'ozone, les seuils de protection des végétaux ont été dépassés. Le niveau critique pour les NOx et une valeur cible pour l'ozone ont été dépassés plusieurs années depuis 2008 pour la station.

Globalement ces dernières années à l'échelle de la région les émissions de polluants diminuent, en lien avec **les améliorations technologiques des parcs de véhicules et d'appareils de chauffage ainsi qu'au durcissement de la réglementation sur les émissions industrielles et à la mise en œuvre de systèmes de dépollution**

Evolution des émissions de 2000 à 2008 sur le Grésivaudan





Nombre de jours de dépassement de la valeur limite journalière (50 µg/m3 sur 35 jours autorisés) pour les PM10

Carte AURG – étude PDU – juillet 2015

7.2 Nuisances sonores

Le bruit est la cause principale du mécontentement des populations à l'égard de leur cadre de vie en France, et une des principales préoccupations environnementales (perturbation des écosystèmes). Sur la commune le bruit ambiant est essentiellement lié à la circulation automobile (A 41 en premier lieu, voie en S et autres départementales dans une moindre mesure).

7.2.1 Bruit au voisinage des aérodromes

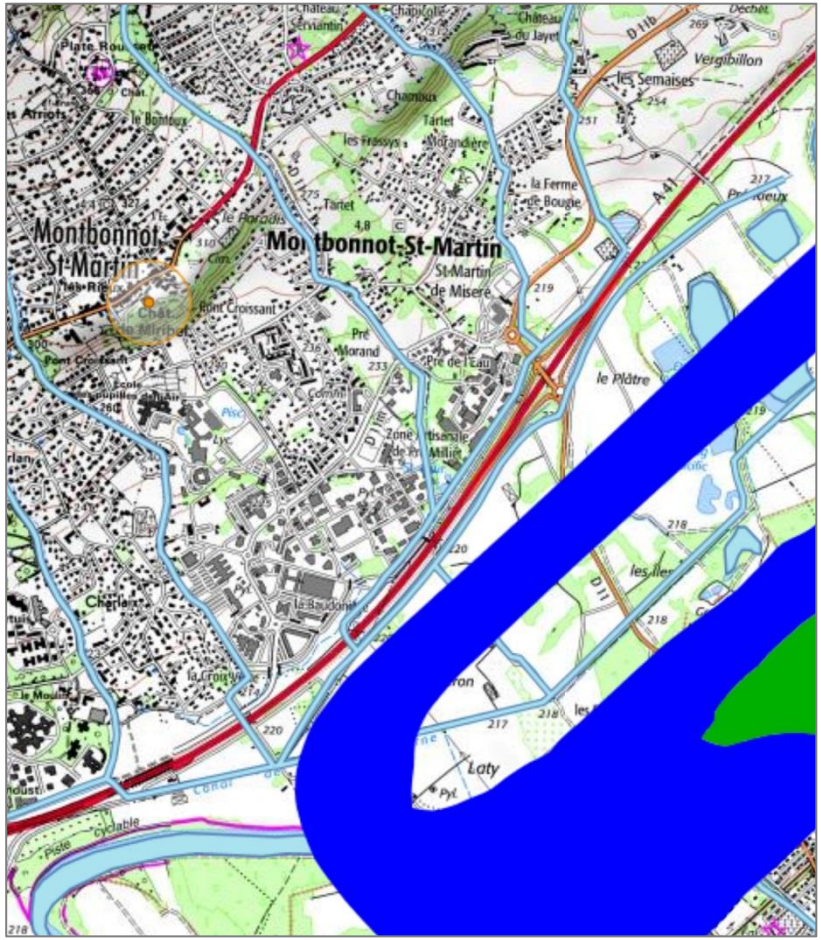
Il s'agit d'après les dispositions du Code de l'Urbanisme de maitriser l'urbanisation au voisinage des aérodromes afin de prévenir l'exposition de nouvelles populations au bruit généré par les aéronefs. Les aérodromes doivent être dotés d'un plan d'exposition au Bruit (PEB), c'est le cas pour l'aérodrome du Versoud. **Ce PEB impacte la commune de Montbonnot-Saint-Martin.**

Le PEB délimite des zones de bruit :

- A / B >> bruit fort
- C >> bruit modéré
- D >> obligatoire pour les aérodromes majeurs et facultative pour les autres (dont ceux situés en Isère).

Dans les zones A, B, C, les droits à construire ainsi que la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ou la création d'équipements publics sont limités. La zone D ne donne pas lieu à des restrictions pour les droits à construire mais des conditions concernant l'isolation phonique des bâtiments.

La commune de Montbonnot-Saint-Martin n'est impactée que sur la partie « Plaine de l'Isère », **aucune partie urbanisée ou urbanisable n'est concernée**.



Extrait Géoportail – Exposition au Bruit en lien avec le PEB Aérodrome du Versoud

7.2.2 Bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres

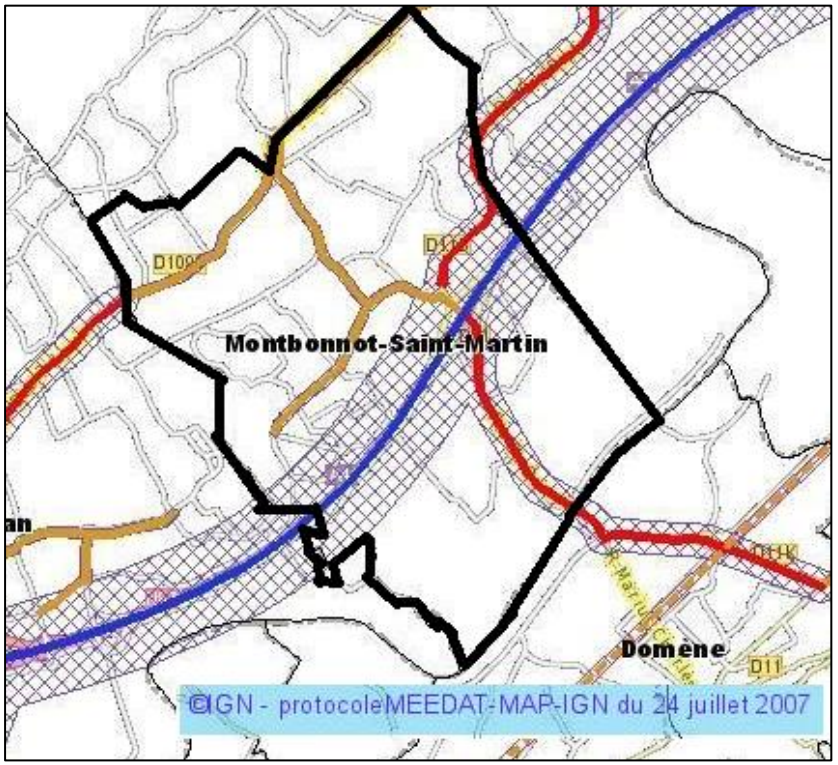
Le préfet de département définit par arrêté la catégorie sonore des infrastructures, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, et les prescriptions d'isolation applicables dans ces secteurs.

Le classement sonore de l'Isère a été révisé par l'arrêté n° 2011-322-0005 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère signé le 18 novembre 2011. Il regroupe toutes les voies concernées (routes-tramway-SNCF).

Ce classement a pour objet de définir les isolements minimums des façades des habitations qui seraient construites à proximité des voiries. L'isolement est défini en fonction de la catégorie de la voie, du type de tissu et de la distance de l'habitation par rapport au bord de voie.

Objectif : informer les futurs riverains des nuisances sonores liées aux infrastructures et les obliger à mettre en œuvre les protections nécessaires en vue de respecter les niveaux sonores réglementaires à l'intérieur des bâtiments sensibles (habitation, santé, social, enseignement): 35 dB(A) le jour et 30 dB(A) la nuit. Le classement permet de ne pas recréer de point noirs du bruit. Il s'agit donc d'une action préventive.
Moyens : Report dans les PLU des secteurs affectés par le bruit et des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques .

DDT de l'Isère - Service études et territoires - Unité gestion durable de l'eau et du bruit



Classement sonore
- Voies ferrées - catégorie 1
- Voies ferrées - catégorie 2
- Voies ferrées - catégorie 3
- Voies ferrées - catégorie 4
- Routes - catégorie 1
- Routes - catégorie 2
- Routes - catégorie 2 (rue en U)
- Routes - catégorie 3 (rue en U)
- Routes - catégorie 3 (tissu ouvert)
- Routes - catégorie 4 (rue en U)
- Routes - catégorie 4 (tissu ouvert)
- Routes - catégorie 5
- Tramway - catégorie 3 (rue en U)
- Tramway - catégorie 3 (tissu ouvert)
- Tramway - catégorie 4

Les voies concernées par l'arrêté préfectoral à Montbonnot-t-Martin :

Commune	Numéro ou nom de la voie	Nom du tronçon	Origine	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur S
MONTBONNOT-SAINT-MARTIN	A41	A41-4	PR 5.000	PR 5.800	Tissu ouvert	1	
	A41	A41-5	PR 5.800	PR 8.500	Tissu ouvert	1	
	D1090	D1090-4	Av des 7 laux - Av Chartreuse	Av des 7 laux - limite commune	Tissu ouvert	3	
	D1090	D1090-5	lim commune Meylan-montbonnot	PR7.681	Tissu ouvert	4	
	D1090	D1090-6:1	PR 7.681	D11	Tissu ouvert	4	
	D1090	D1090-6:2	D11	PR 12.042	Tissu ouvert	4	
	D11	RD11-1	RN90 - RD11	RD11 PR 1.387	Tissu ouvert	4	
	D11	RD11-2	RD11 - A41	RD11 PR 3.260	Tissu ouvert	3	
	D11A	RD11A-1	RN90 - RD11	RD11 PR 1.387	Tissu ouvert	4	
	D11B	CHE DU PRE DIOT	D11	PR 2.362	Tissu ouvert	3	
	D11M	D11M-1	Rte de Doux	Ch. de la Croix Verte	Tissu ouvert	4	
	D11M	D11M-2	Ch. de la Croix Verte	Av. J.Kuntzmann	Tissu ouvert	4	

Zoom sur … | Les sources et l'intensité du bruit lié aux infrastructures routières

Le bruit routier a 2 sources principales : **le bruit du moteur et le bruit de roulement** (frottement pneu/chaussée).

4 paramètres font varier l'intensité du bruit routier (CERTU, 2008) :

- ✓ **Le volume et la nature du trafic :** le niveau sonore équivalent en dB(A) émis par une infrastructure routière dépend du volume et de la nature du trafic, qui caractérisent le trafic total équivalent. La variation des niveaux de bruit en fonction du trafic total équivalent fait apparaitre qu'une division du trafic par 2 engendre un abaissement du niveau sonore de 3 dB(A), une division par 5, un abaissement de 7 dB(A)
- ✓ **Les revêtements de chaussée** : le bruit de contact des pneumatiques sur la chaussée est prépondérant pour des vitesses supérieures à 60 km/h pour les véhicules légers, 70-80 km/h pour les poids lourds. Il existe des revêtements acoustiques pour les voies péri-urbaines, qui permettent une réduction du bruit de roulement. D'autres revêtements (poreux ou à faible granularité, enrobés drainants…) permettent de diminuer les niveaux sonores liés aux frottements.
- ✓ **La vitesse des véhicules :** l'émission sonore du trafic est d'avantage sensible aux variations de vitesse du flot de véhicules due à celle du débit. En milieu urbain, pour des vitesses inférieures à 50km / h, le bruit émis par les véhicules dépend en majeure partie du régime moteur essentiellement lié à l'allure du véhicule.
- ✓ **L'allure du flot de circulation** : un trafic saccadé est toujours plus bruyant qu'un trafic fluide. A des vitesses inférieures à 50 km/h on peut estimer la différence à 2 ou 3 dB(A). Toutefois, la fluidité du trafic peut entrainer une augmentation des vitesses pratiquées, préjudiciable aux niveaux sonores

Notions générales concernant le bruit pour les infrastructures routières et ferroviaires

Le bruit de la circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant, qui peut donc être caractérisé par une valeur moyenne sur un temps donné. C'est le niveau énergétique équivalent (en abrégé Laeq) qui répond à la définition suivante :

Le niveau équivalent Laeq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente la moyenne de l'énergie acoustique perçue pendant la durée de l'observation. Le Laeq s'exprime en dB(A) et la période de référence utilisée en France est de 6 heures à 22 heures (Laeq 6h – 22h) pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures (Laeq 22h – 6h) pour la période nocturne.

Décibels (dB) : Echelle de mesure de pression acoustique caractérisant un son (dB).

DB(A) : l'indice (A) indique qu'un filtre a été utilisé afin d'approcher au mieux la sensibilité de l'oreille humaine en matière de bruits routiers.

A titre indicatif on relève environ : 40 dB(A) en rase campagne de nuit, 50 dB(A) en rase campagne de jour, 65 à 70 dB(A) en zone urbaine, 70 à 80 dB(A) sur les grandes artères.

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence Laeq (6h-22h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L > 81	L > 76	d = 300 m
2	76 < L < 81	71 < L < 76	d = 250 m
3	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m
4	65 < L < 70	60 < L < 65	d = 30 m
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

7.2.3 Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la commune

Ce document a été approuvé par délibération du conseil municipal en février 2013.

Ce document s'inscrit dans la continuité de la cartographie du bruit réalisée par le bureau d'étude ACOUPHEN, arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2011 et reconduite jusqu'au 29 juin 2017, par délibération en date du 24 avril 2012.

Les résultats cartographiques du bruit ont mis en évidence **une certaine exposition de la population, liée notamment à la présence des infrastructures de transport routier suivantes** : RD 11 / RD 11 M / RD 11 B / RD1090 / A41

Les territoires sensibles au bruit, essentiellement les secteurs d'habitat, ont été identifiés comme des « zones à enjeux » à traiter.

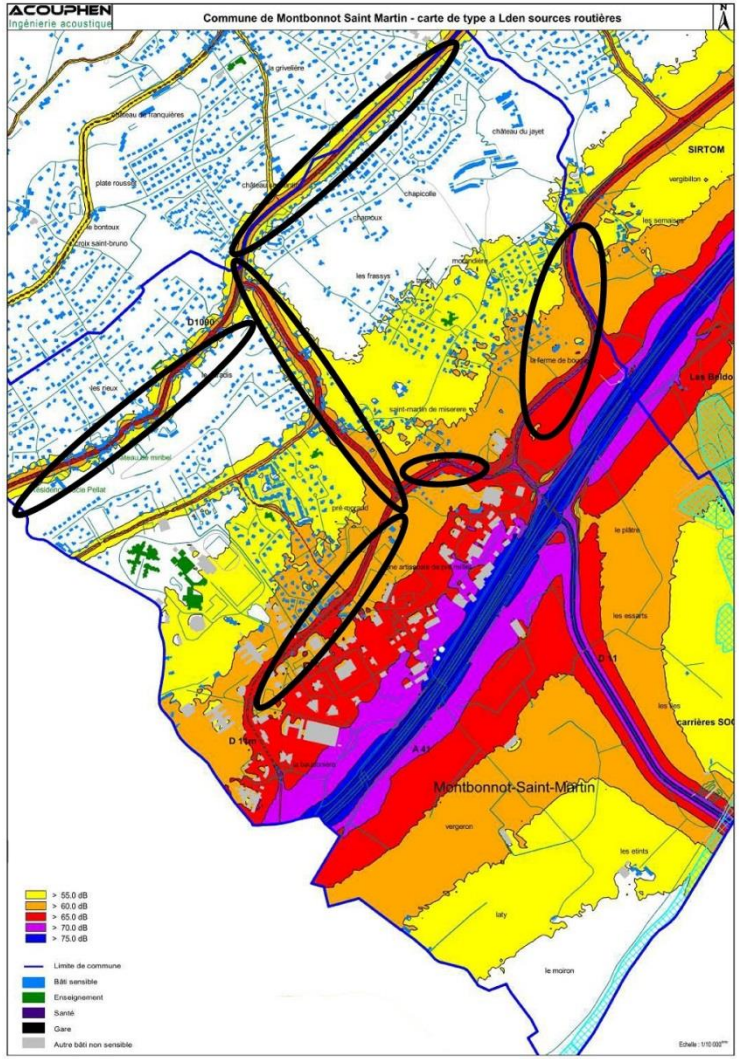
La commune présentant un certain nombre d'espaces naturels situés à l'écart des sources de bruit existantes, l'instauration de « zones de calme » n'a pas été identifiée comme un enjeu en matière de lutte contre le bruit sur la commune.

Le PPBE de la commune de Montbonnot-Saint-Martin intègre les actions de réduction du bruit réalisées ou prévues sur le territoire, émanant des gestionnaires d'infrastructures, ainsi que des services communaux. L'enjeu est d'assurer une cohérence entre ses différentes actions à l'échelle de notre territoire.

Le PPBE, comme les cartes stratégiques du bruit, doit être réexaminé et actualisé à minima tous les cinq ans.

Carte de type « a » indicateur Lden

Carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Lden (période de 24 h), par pallier de 5 en 5 dB(A) à partir de 55 dB(A).



Zoom sur … | Les actions de la commune en matière de réduction des nuisances sonores

Ces dernières années la commune a réalisé plusieurs ouvrages et aménagements pour participer à la réduction des nuisances sonores sur le territoire :

- ✓ **Création de merlons** ou aménagements urbains spécifiques le long de la RD 1090, de la route de la Doux, de certains secteurs de la voie en S (projets dans le PLU en élaboration pour compléter les ouvrages sur cette voie) et au niveau du bassin de la Baudonnière.
- ✓ Des réflexions pour une solution qui viendrait **réduire le bruit de l'autoroute** : l'urbanisation de la zone de Secrétan viendra limiter la propagation du bruit, les murs des entreprises futures joueront le rôle de tampons phoniques.

7.3 Gestion des déchets

7.3.1 Contexte règlementaire en matière de gestion des déchets

Le Code de l'environnement (article L.541-1) définit un déchet comme *« tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».*

Des engagements liés à la loi Grenelle, traduits par un plan d'actions 2002-2012, visant des objectifs quantifiés fixés par la loi Grenelle 1 (2009) :

- Réduire de 7% la production d'ordures ménagères et assimilés par habitants dans les cinq premières années ;
- Porter le taux de recyclage matière et organique des déchets ménagers et assimilés à 35 % en 2012 et 45 % en 2015. Ce taux est fixé à 75 % dès 2012 pour les déchets des entreprises et pour les emballages ménagers ;
- Diminuer de 15 % d'ici 2012 les quantités partant à l'incinération ou au stockage.

La loi n°5-633 du 15 juillet 1975, modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative aux déchets : prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets, d'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ; enfin de valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir à partir des déchets des matériaux réutilisables ou de l'énergie. Cette loi se donne par ailleurs pour objet supplémentaire *« d'assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, […], ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciables. »*.

Des textes ont par la suite précisé les modalités d'application de cette loi : le décret du 25 novembre 1996 (n°96-1008), la circulaire du 28 avril 1998 sur les Plans départementaux et la communication de la Ministre de l'environnement en Conseil des ministres le 26 août 1998.

Le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (et des déchets industriels banals) : il affiche l'ambition forte que la moitié des déchets ménagers soit recyclée, traitée biologiquement (compostage et méthanisation) ou par épandage agricole. Plus globalement, les orientations de ce plan portent sur :

- les apports en déchetterie,
- la collecte sélective des propres et secs ainsi que des déchets organiques (cf. le compostage des déchets verts),
- les unités de traitement thermique,
- les objectifs et la valorisation à atteindre en matière d'emballages (valorisation et recyclage) et de déchets des collectivités (circulaire du 28 avril 1998 du ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement),
- les boues de STEP (station d'épuration) : il faudra des accords entre collectivités d'assainissement et de traitement des déchets sur le financement des équipements spécifiques aux boues ou le surdimensionnement des installations de traitement.

7.3.2 Organisation de la collecte

Depuis le 1er janvier 2010, **la gestion des déchets est une compétence de la communauté de communes du Grésivaudan** : collecte – traitement – valorisation – déchetteries – sensibilisation et prévention.

Les types de collecte

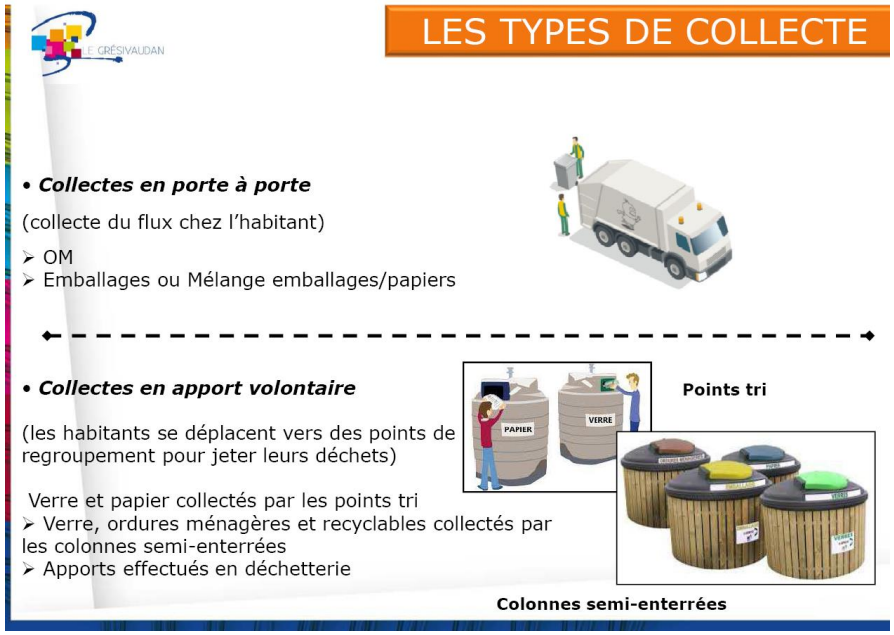
La collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers est assurée :

- en gestion directe sur 29 communes (dont Montbonnot-Saint-Martin), représentant plus de 69 000 habitants,
- en gestion déléguée au SIBRECSA sur 17 communes.

Avec des modalités de collecte différents car 4 communes sont collectées en « bi-flux » (emballages et papiers en mélange) et le reste du territoire n « tri-flux » (emballages et papiers collectés séparément).



Extraits du Rapports Déchets 2015 de la CC le Grésivaudan.



Il existe sur les communes en gestion directe 323 colonnes d'apport volontaires (aériennes ou semi-enterrées). **La commune de Montbonnot-Saint-Martin fait partie de celles collectées en multi matériaux, elle ne possède donc pas de colonne papier. Le verre y est collecté en régie.**

7.3.3 Traitement des déchets

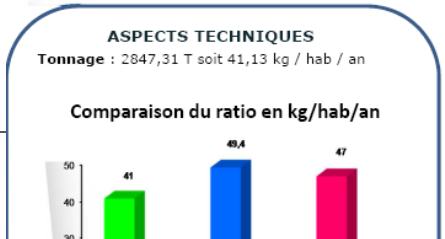
Les déchetteries

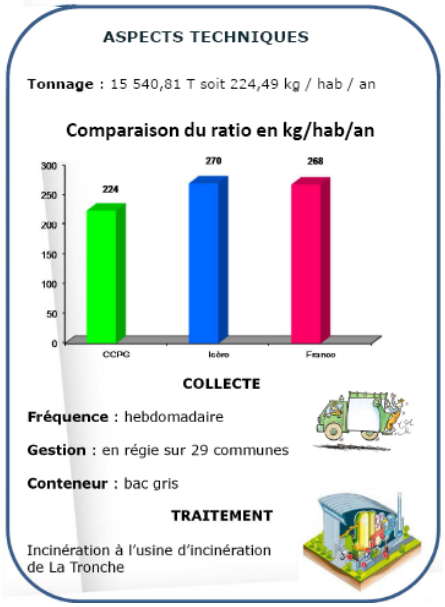
Le territoire compte **8 déchetteries** ; 5 sont gérées en régie et 3 de manière déléguée par le SIBRECSA.

Déchetteries gérées par le Grésivaudan : Crolles, St Ismier, Chamrousse, St Martin d'Uriage et Le Touvet. Déchetteries déléguées au SIBRECSA : Crêts en Belledonne, Pontcharra et Le Cheylas.

Les ordures ménagères

Les recyclables





Le compostage

Depuis 2011 ans il est proposé aux habitants **une distribution gratuite de compost**. En 2015 ce sont ainsi 20 communes qui ont participé et 48 bennes ont été distribuées, ce qui représente environ 576 tonnes de compost.

Zoom sur … | Les actions de la commune en matière déchets verts et recyclage

- ✓ **Encourager les expériences locales de compostage**
- ✓ **Accueillir et favoriser les initiatives de recyclage et de valorisation des déchets.**

Synthèse des besoins et constats sur les nuisances sur le territoire communal

- **Emission GES** : forte contribution des transports pour le territoire Grésivaudan et la commune, avec les déplacements importants entre Métro et Grésivaudan, Montbonnot-Saint-Martin étant à l'interface des 2 territoires.
- **Une qualité de l'air qui est soumise à des épisodes critiques**, avec des pics de dépassement pour l'ozone : une attention à porter à l'échelle des vallées à une réduction des circulations en proximité des secteurs habités pour diminuer les risques en termes de santé publique.
- **Des nuisances sonores** présentes sur le territoire et à intégrer aux réflexions en termes d'aménagement et urbanisation : nuisances sonores liées à l'aérodrome du Versoud / nuisances sonores liées aux infrastructures routières.

ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

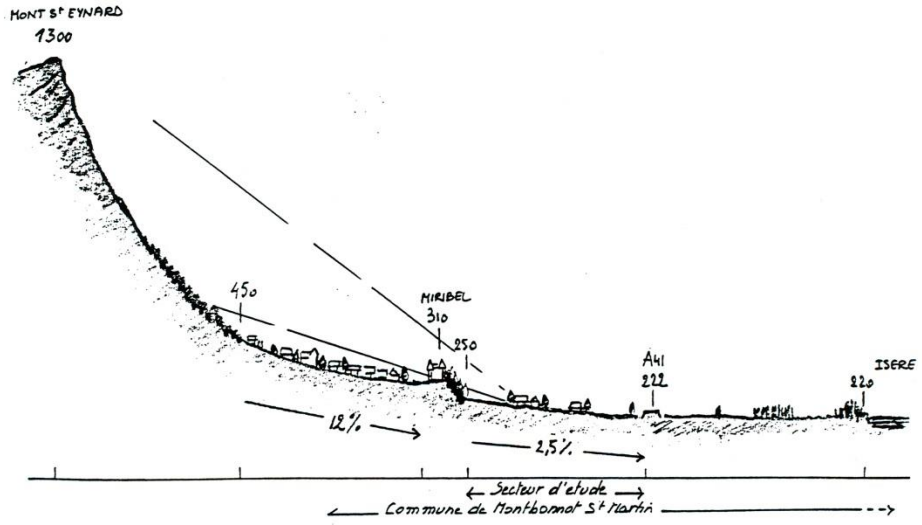
- ↘ **Réduire les émissions de GES et améliorer la qualité de l'air :** mettre en place des conditions pour **inciter à moins utiliser la voiture individuelle pour les déplacements**, avec **report sur les modes dits « actifs » ou les transports en commun** (finalisation des maillages piétons-cycles pour les déplacements internes à la commune, accompagnement de la réalisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau, mesures incitatives avec accompagnement du PDIE – Plan de Déplacements Inter-entreprises – d'Inovallée)
- ↘ **Protéger les zones urbanisées ou à urbaniser des nuisances sonores** liées aux principales infrastructures routières, notamment en continuant l'instauration de merlons impulsée ces dernières années par la mairie.

VIII – CARACTERISTIQUES PAYSAGERES DU TERRITOIRE

8.1 Ambiances paysagères

8.1.1 Structure paysagère

Le territoire communal est fortement marqué par la topographie des lieux et le relief qui ont largement influencé les formations paysagères et les installations humaines. On distingue **une structure longitudinale à l'axe de la vallée**, basée sur le relief et distinguant différentes ambiances paysagères disposées en gradins, **doublée d'une structure transversale à l'axe de la vallée composée par les affluents de l'Isère.** C'est une armature naturelle sur laquelle s'appuient chemins et routes pour relier haut et bas de la commune.



Source : étude paysagère Rachel Anthoine - 1997

La structure topographique laisse apparaître **une ville haute plus ancienne** séparée par **une ligne de relief** des quartiers plus récents en contrebas, avec une liaison centrale unique entre les deux espaces urbanisés.

Montbonnot secteur haut

Cette partie se caractérise par **une urbanisation dense sur le plateau qui suit une trame orthogonale jusqu'à la rupture de pente.** Les cadrages visuels sont nombreux sur les massifs et la vallée, dus au resserrement des voies et au mode d'implantation de l'habitat.

Elle se structure **autour d'un axe central (la RD 1090),** qui alterne séquences routières et sections aménagées pour les différents modes de déplacements. Les entrées communales sont peu marquées par rapport aux communes limitrophes Meylan et Saint Ismier.

La rupture de pente du coteau

Elle forme un ressaut raide boisé (50 à 60 m de dénivelé) au sommet duquel les châteaux de Miribel et du Jayet constituent **des repères patrimoniaux et visuels essentiels :** leurs silhouettes se découpent nettement sur le versant méridional de la Chartreuse située au second plan avec la Dent de Crolles comme échappée visuelle lointaine.

Montbonnot partie basse

La partie basse se détache nettement après la rupture de pente du versant. On y remarque **des voiries plus larges à dominante routière** qui tranchent avec les chemins ruraux encore présents sur la commune. Il s'agit d'un tissu résidentiel qui reste hermétique en termes de circulations motorisées. Moins en termes de déplacements à pied ou vélos au regard des efforts de la commune pour mettre à disposition un vrai maillage sur la commune (peu de lieux extérieurs de rencontre, cheminements confidentiels). Mais cette constitution et ces modes d'urbanisation ont tendance à avoir « privatisé » les perceptions (coupure par le bâti des points de vue et du rapport au grand paysage).

En revanche, dans ce secteur subsistent encore **des poches agricoles cultivées** en lien direct avec les tissus urbains. Ils représentent **des espaces de respiration** qui contribuent à la qualité du cadre de vie de Montbonnot, et aménagent des vues vers le grand paysage (la Chartreuse notamment).

L'attractivité de la commune de Montbonnot-Saint-Martin vient en grande partie de sa situation exposée plein Sud sur les coteaux de la vallée du Grésivaudan. Par ailleurs le territoire est très marqué par la végétation, avec un bâti bien intégré dans son environnement. La situation en pied de coteau garantit des ouvertures visuelles tant vers la vallée du Grésivaudan et le massif de Belledonne quand on est tourné plein Sud, que sur les falaises de Chartreuse et la dent de Crolles en vue depuis la plaine







Vues sur la Chartreuse depuis le rond-point du Pré de l'Eau et depuis la voie en S
Vue sur la Dent de Crolles depuis la place R. Schuman
Photos AURG

Zoom sur … | Les cônes de vues sur le paysage

La question des vues et de la préservation de certaines ouvertures visuelles est un enjeu important pour le PLU de Montbonnot-Saint-Martin, qui a notamment été abordée **dans des ateliers de concertation avec la population**. La commune a toujours eu à cœur de valoriser son patrimoine naturel et historique et elle mettra en œuvre des outils dans le cadre du PLU pour garantir des cônes visuels







Vues sur Belledonne depuis le secteur de Bas Jayet et le secteur Centre St Martin
Vues sur le Grésivaudan côté Crolles depuis le nord de la commune (secteur des Bontoux)
Photos AURG

8.1.2 Enjeux paysagers

Le SCoT de la région grenobloise inscrit comme objectif de « Valoriser l'identité des territoires et les rapports entre les environnements urbains et naturels ». Il se base sur le constat d'un environnement écologique et paysager exceptionnel ; structuré sur la base de 2 éléments majeurs : le relief et l'eau.

Au-delà des objectifs de protection des espaces agricoles et naturels, le SCoT définit des orientations et objectifs pour la protection et la mise en valeur des paysages et des patrimoines afin de :

- ✓ Préserver et valoriser les sites paysagers remarquables,
- ✓ Prendre en compte la sensibilité visuelle dans les aménagements et protéger/ valoriser les points de vue emblématiques,
- ✓ Délimiter et qualifier les coupures vertes ou coupures paysagères,
- ✓ Préserver et valoriser la fonction de découverte des paysages des routes,
- ✓ Préserver et valoriser le patrimoine bâti et touristique ainsi que l'architecture traditionnelle.

Les cartes associées aux préconisations du DOO du SCoT identifient pour Montbonnot :

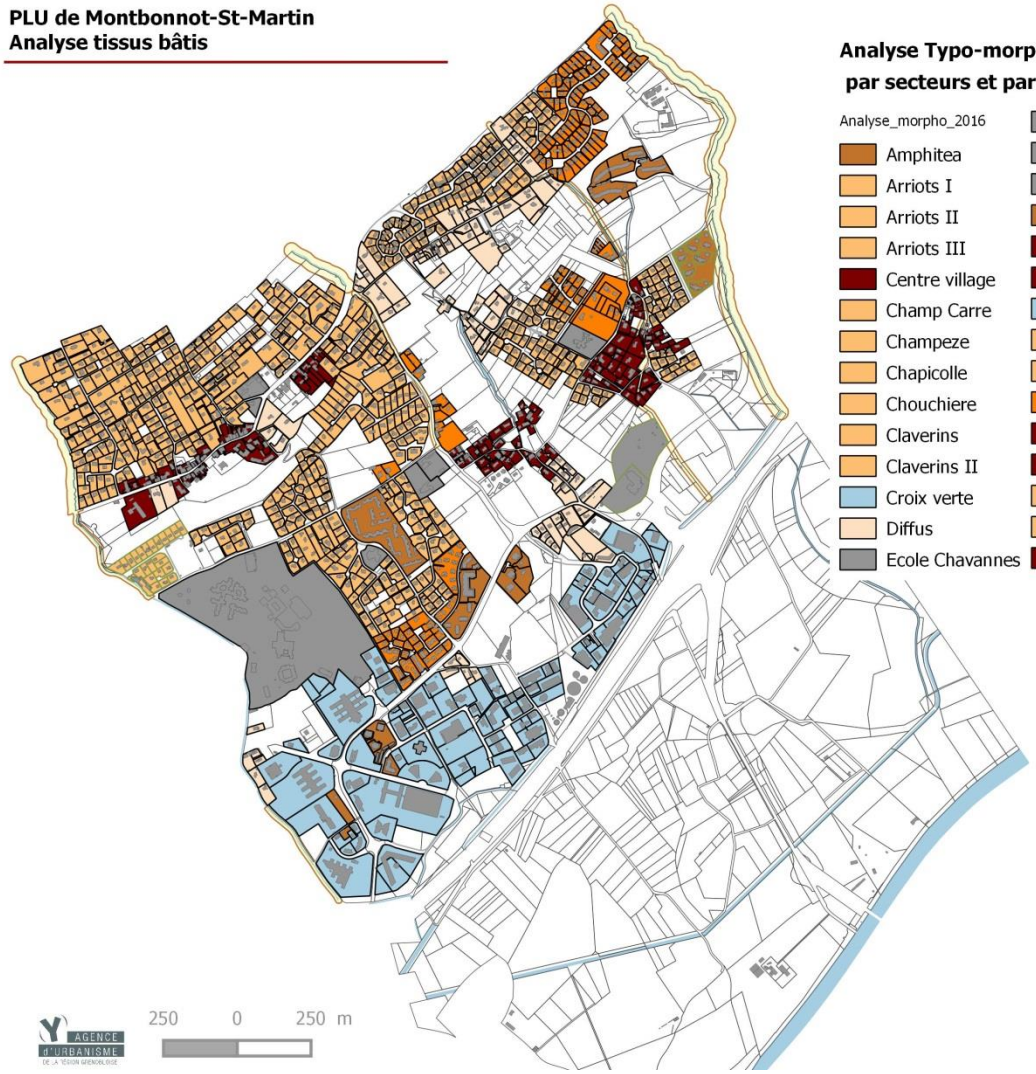
- ↘ **Une place importante des espaces agricoles de la Plaine de l'Isère** (« espaces ouverts de plaine » dans la carte des sites paysagers d'enjeux majeurs du SCoT), des espaces à protéger durablement,
- ↘ **Des enjeux autour de la traversée de la commune par l'autoroute :** dégagement visuel, amélioration des abords, en lien notamment avec présence de zones d'activités à améliorer,
- ↘ **Des éléments repères patrimoniaux :** le château de Miribel et le château de Jayet,
- ↘ **Une fréquentation touristique sur le site de Bois Français.**



Cartes du SCoT de la région grenobloise (mars 2013)

.

8.1.3 Paysage et composition urbaine du territoire : retour sur l'évolution des modes d'urbanisation de la commune



Analyse Typo-morphologique
par secteurs et par unités foncières

Analyse_morpho_2016
- Amphitea
- Arriots I
- Arriots II
- Arriots III
- Centre village
- Champ Carre
- Champeze
- Chapicolle
- Chouchiere
- Claverins
- Claverins II
- Croix verte
- Diffus
- Ecole Chavannes
- Ecole Tartaix
- Ecole-salle bourg
- EPA
- Hameau Fleuri
- Hameau St Martin
- Hameau Tartaix
- Inovallee
- La Doux
- La Doux II
- Les Etoiles
- Lucie Pellat
- Morandiere II
- Nord RD I
- Nord RD II
- Place M Geindre
- Pont Croissant
- Pre Boeuf
- Pre de l'eau
- Pre Millet
- Pres Nouveaux
- Prieure
- R. Schuman
- Rocher Valorin
- Rte Doux
- St Eynard MI
- Tartaix UCb UCc
- Tissu ancien RD
- U ZIRST
- U ZIRST II

Le territoire communal s'est progressivement urbanisé à partir de hameaux dits « historiques ». La présente étude part d'abord d'une **analyse typo-morphologique** du territoire (types de tissus par lotissements, zones d'activités, secteurs d'équipements, secteurs de tissus anciens…) et montre ensuite **l'évolution des modes d'urbanisation ces dernières années.**

Orange pâle >> secteurs de lotissements plus ou moins denses

Marron clair >> secteurs de collectifs

Marron foncé >> tissus anciens

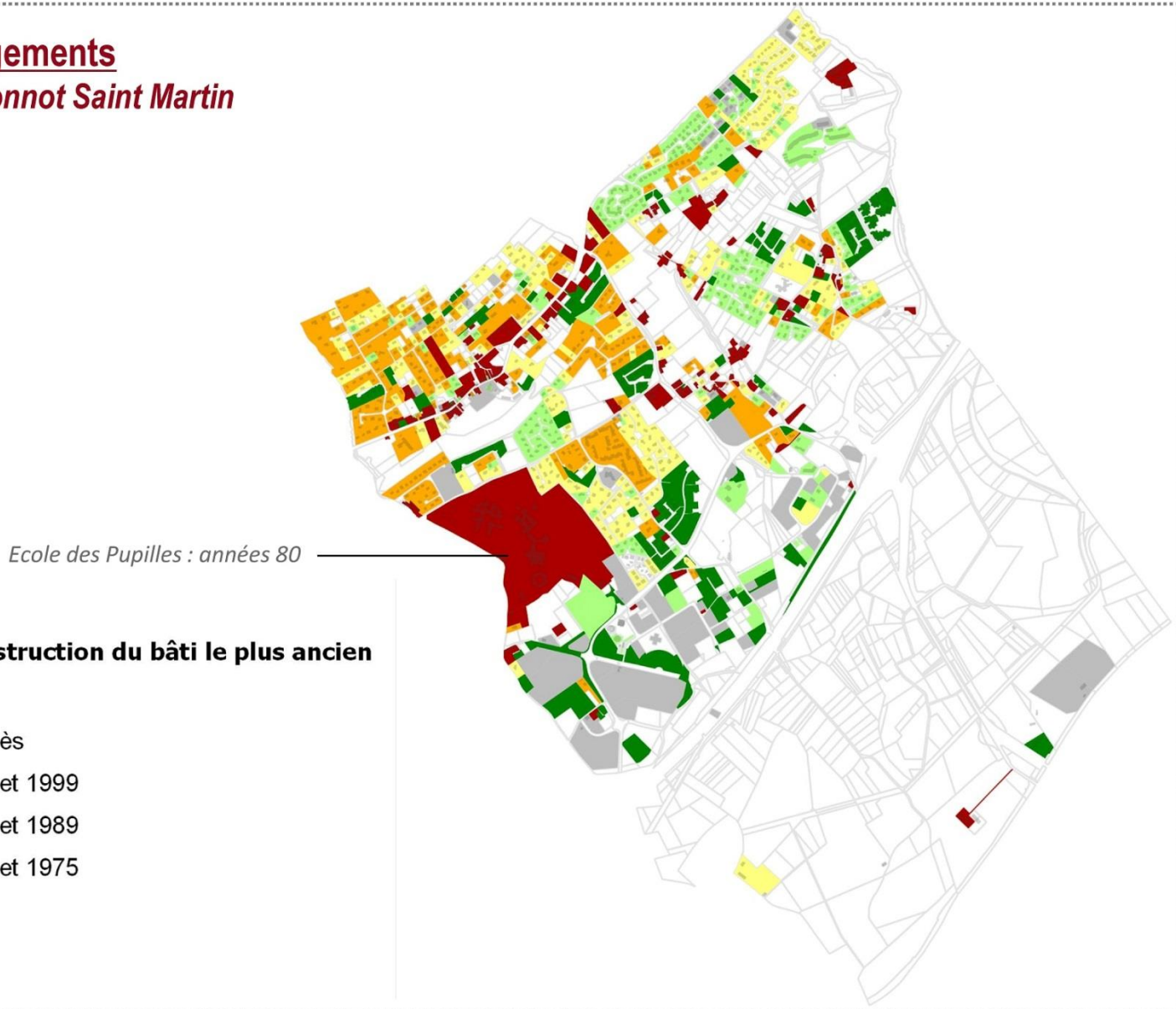
Gris >> secteurs d'équipements

Bleu >> secteurs de zones d'activités, tissus économiques

Age du parc de logements

Commune de Montbonnot Saint Martin

(Données Majic)



Le centre-village

✓ **Tissu mixte (habitat, commerces, services) / R+1 à R+2**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 400 m²**
- ⇨ **CES moyen : 45%**
- ⇨ Des espaces verts ponctuels, parcs, places végétalisées
- ⇨ Implantation linéaire, en front de rue ou retrait limité, sur des parcelles étroites (découpage en lanière)

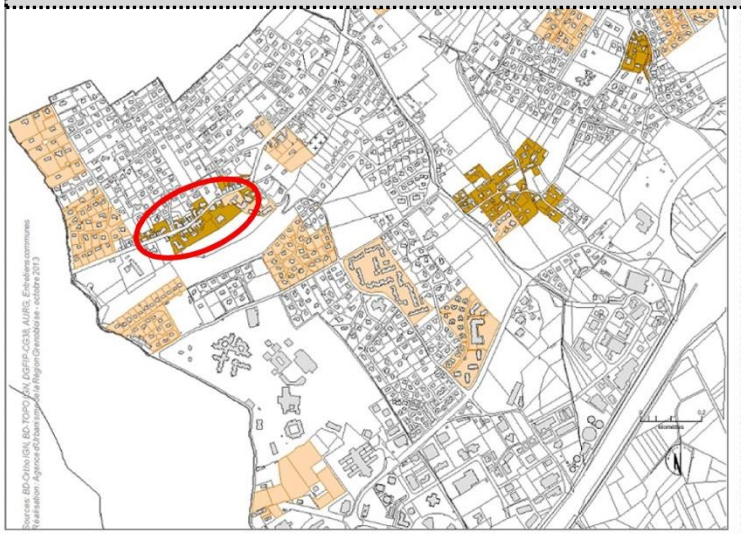






Les secteurs de bâti ancien restent restreints. Ils sont très bien conservés sur la commune et présentent **un bâti patrimonial de qualité**. C'est sur ces secteurs que l'on peut également **retrouver des fontaines, bassins, qui font partie du petit patrimoine de la commune**.

Un secteur dit « village » est localisé au niveau de la RD et autour du château de Miribel, les secteurs de hameau sont plutôt localisés sur le sud-est du territoire *(voir planche suivante)*.





Les hameaux (Moulin et St Martin)

✓ **Habitat individuel hameau / R+1+C**

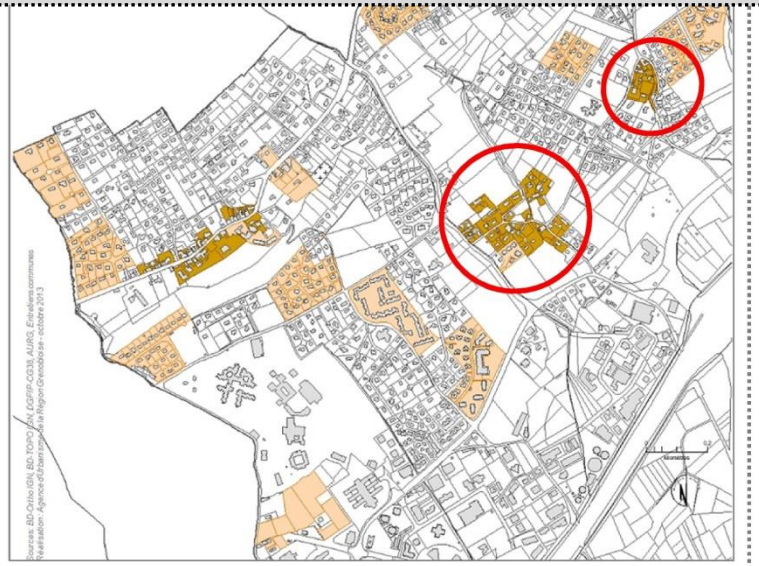
- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 535 m²**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs
- ⇨ Implantation soit en fond de parcelle avec jardin sur rue, soit avec un angle ou une façade sur rue : des cours sur rue, parfois fermées par des murets, souvent une exposition vers le Sud ou Est-Ouest
- ⇨ **CES moyen :**
  - **St Martin 20%**
  - **Le Moulin 26%**





Contrairement au tissu ancien du village, en bordure de RD, **les emprises au sol sont plus faibles sur les secteurs de hameau**, du fait d'un parcellaire qui se présente moins sous la forme de « lanières » que sur la RD et de la présence de jardins et cours dans les propriétés.

Les implantations restent clairement identifiables comme des tissus de hameaux : fond de parcelle ou alignement sur voirie, parfois adossement d'un coin du bâtiment sur la rue pour dégager des cours perpendiculaires aux voiries, accolement de maisons sur des parcelles mitoyennes, etc.







L'objectif de l'analyse « historique » de la constitution des zones pavillonnaire est de montrer **l'évolution dans les pratiques entre les années 1960 et 2000** : des **tailles de parcelles** qui vont progressivement diminuer, des opérations sous forme de lotissement ou procédures de type ZAC qui vont venir **générer de la densité ou de nouvelles formes urbaines (maison jumelée, groupée)**, des **découpages** qui évoluent **plutôt vers des divisions de grandes parcelle**s à partir des années 2000.

Le diffus des années 1950 à 1990 : exemple du secteur des Arriots - *12 logements*

- ✓ **Habitat individuel / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne*** ➡ **4 logements / ha**

densité nette = sans les espaces verts, voiries et parcelles vierges

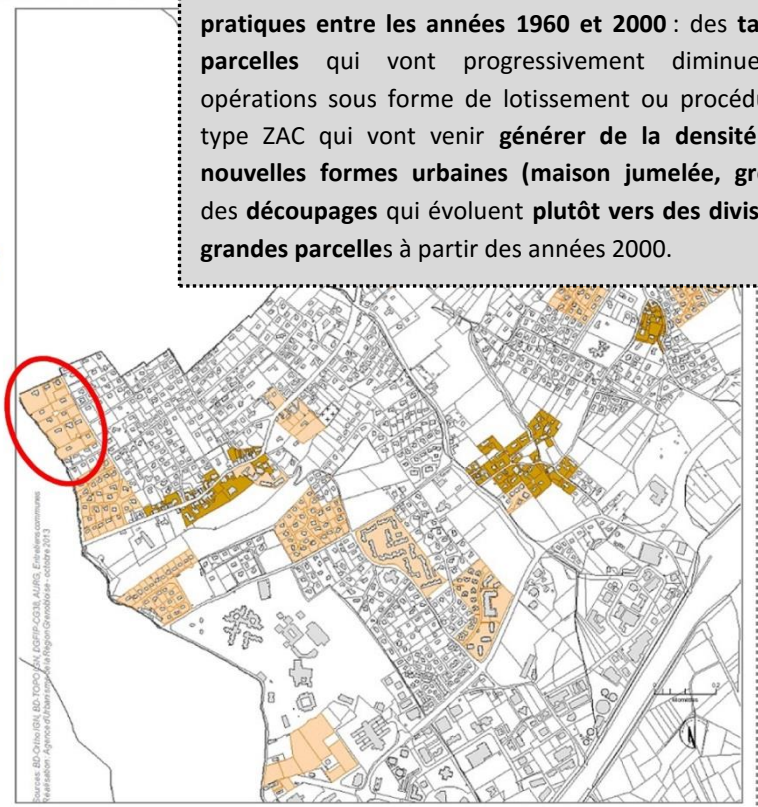
****CES = Coefficient d'Emprise au Sol (% surface bâtie / surface parcelle)***

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 2800 m²**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs, un présence du vert par les jardins
- ⇨ Implantation en milieu de parcelle, sur partie haute pour optimiser les jardins côté Sud
- ⇨ **Un potentiel de divisions important**
- ⇨ **CES** moyen : 8%**











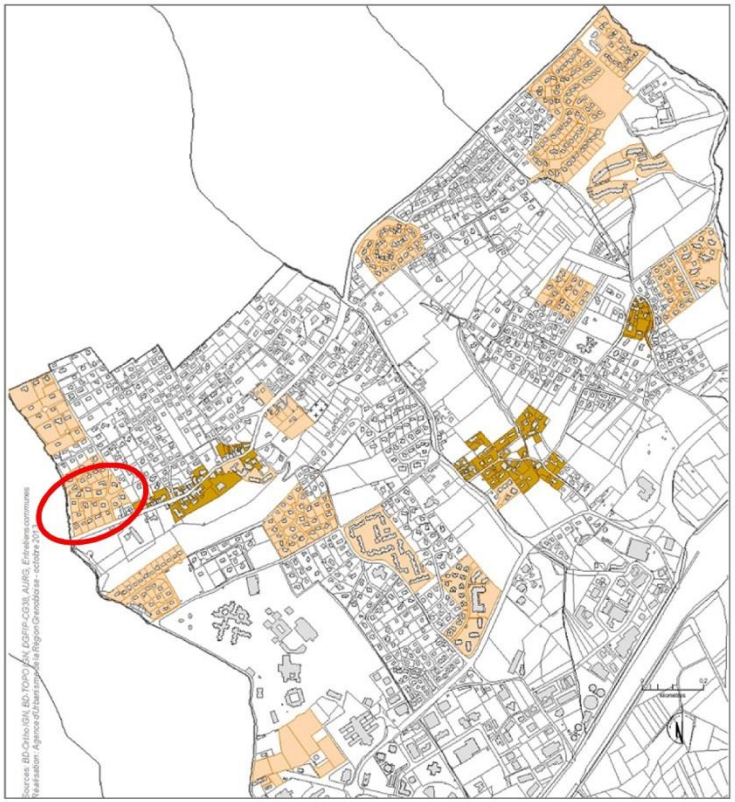
Lotissement de Pont Croissant *(1963) - 17 logements*

- ✓ **Habitat individuel / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **8 logements / ha**

- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 1200 m²**
- ⇨ **CES moyen : 13%**
- ⇨ Pas d'espaces verts communs
- ⇨ Implantation en fond de parcelle le long de la RD, optimisation des jardins côté Sud









Le Hameau Fleuri *(1967) - 63 logements*

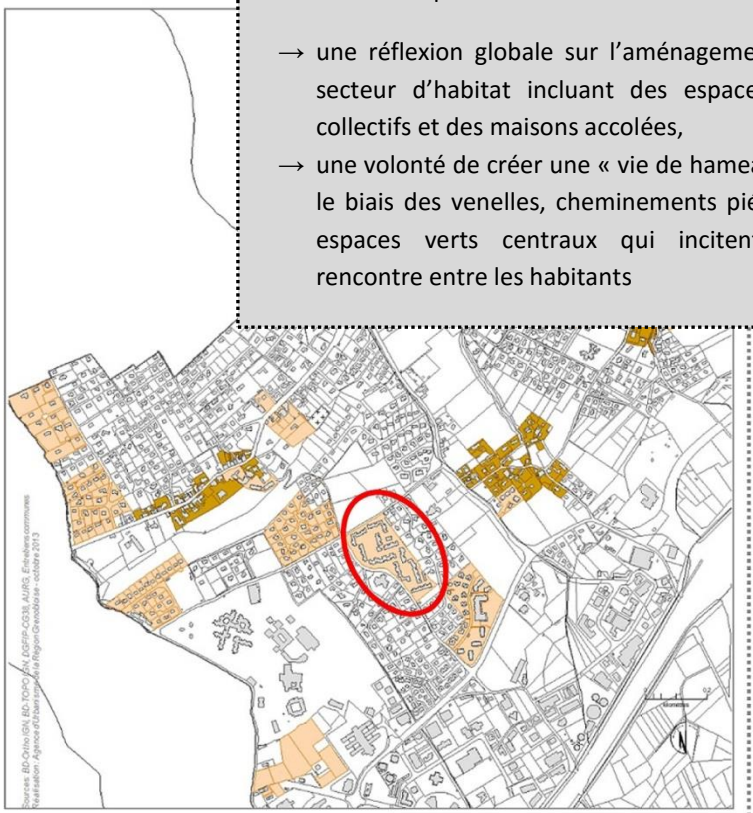
- ✓ **Habitat individuel groupé / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **18 logements / ha**

- ⇨ Espaces verts communs
- ⇨ Implantation: linéaire, habitat groupé qui dégage des espaces verts en périphérie et en cœur d'opération
- ⇨ **CES moyen : 25%**











Le Hameau Fleuri reste un des premiers exemples sur la commune d'opération avec :

→ une réflexion globale sur l'aménagement d'un secteur d'habitat incluant des espaces verts collectifs et des maisons accolées,

→ une volonté de créer une « vie de hameau » par le biais des venelles, cheminements piétons et espaces verts centraux qui incitent à la rencontre entre les habitants

Le Domaine du St Eynard *(ZAC 1984-1986) - 86 logements*

- ✓ **Habitat individuel et individuel groupé / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne ➡ 12 logements / ha**

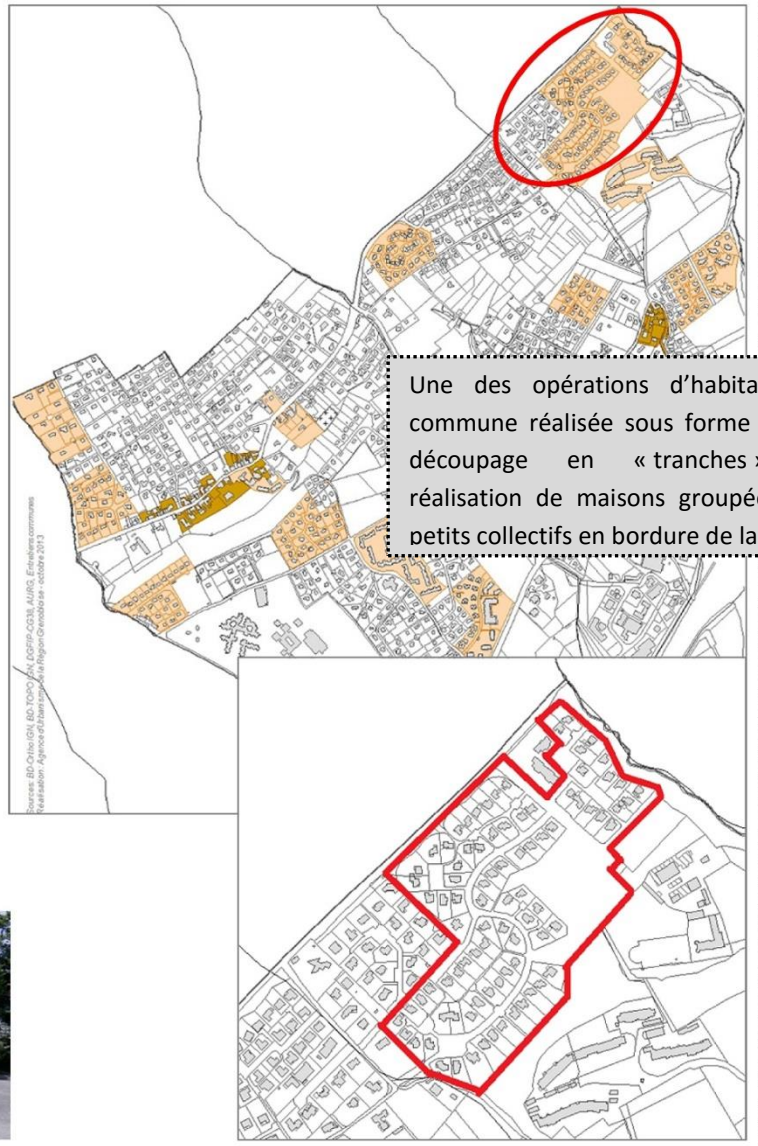
- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 800 m²**
- ⇨ **CES moyen : 17%**
- ⇨ De nombreux espaces verts communs, végétalisation des parkings
- ⇨ Implantation structurée autour du système de voirie, avec optimisation des jardins côté Sud-Sud-Ouest. Des maisons individuelles sur un parcellaire en lanières étroites, certaines accolées par les garages.











Une des opérations d'habitat de la commune réalisée sous forme de ZAC : découpage en « tranches » avec réalisation de maisons groupées et de petits collectifs en bordure de la RD.

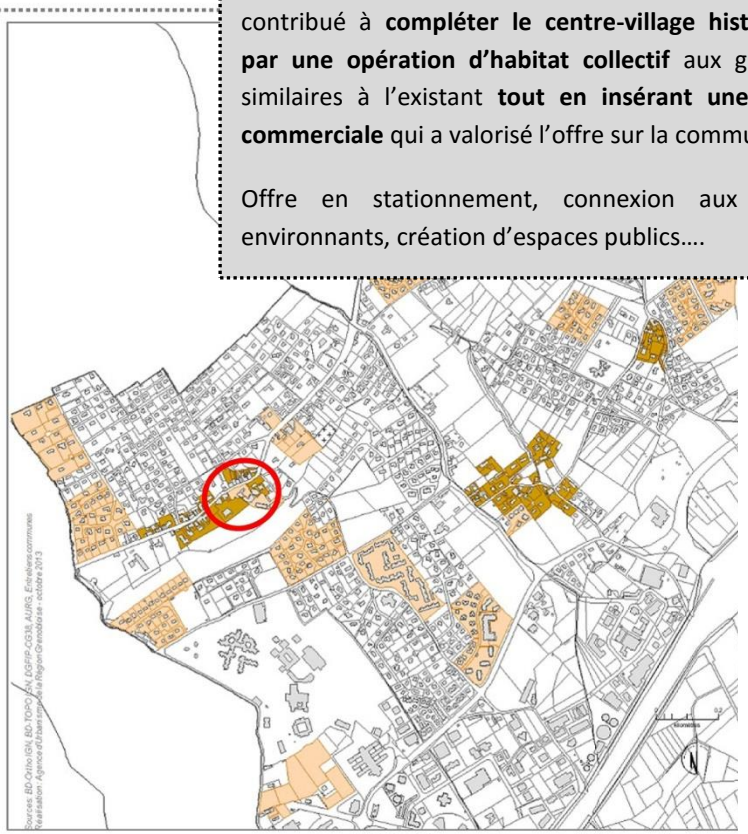
Place Michel Geindre *(1986) - 36 logements*

- ✓ **Habitat collectif, bureaux et commerces / de R+1 à R+2+C**
- ✓ **Densité nette moyenne ➡ 56 logements / ha**

- ⇨ Pas d'espaces verts, mais des **espaces publics** (place avec commerces, parkings) autour desquels s'organise le bâti
- ⇨ Implantation : reconstitution d'un tissu dense, groupé, où c'est le bâti qui structure l'espace public (reproduction des principes d'implantation du tissu bâti de village)
- ⇨ **CES moyen : 30%**

L'urbanisation et l'aménagement de ce secteur a contribué à **compléter le centre-village historique par une opération d'habitat collectif** aux gabarits similaires à l'existant **tout en insérant une place commerciale** qui a valorisé l'offre sur la commune.

Offre en stationnement, connexion aux tissus environnants, création d'espaces publics….









Amphitéa *(1990) - 163 logements*

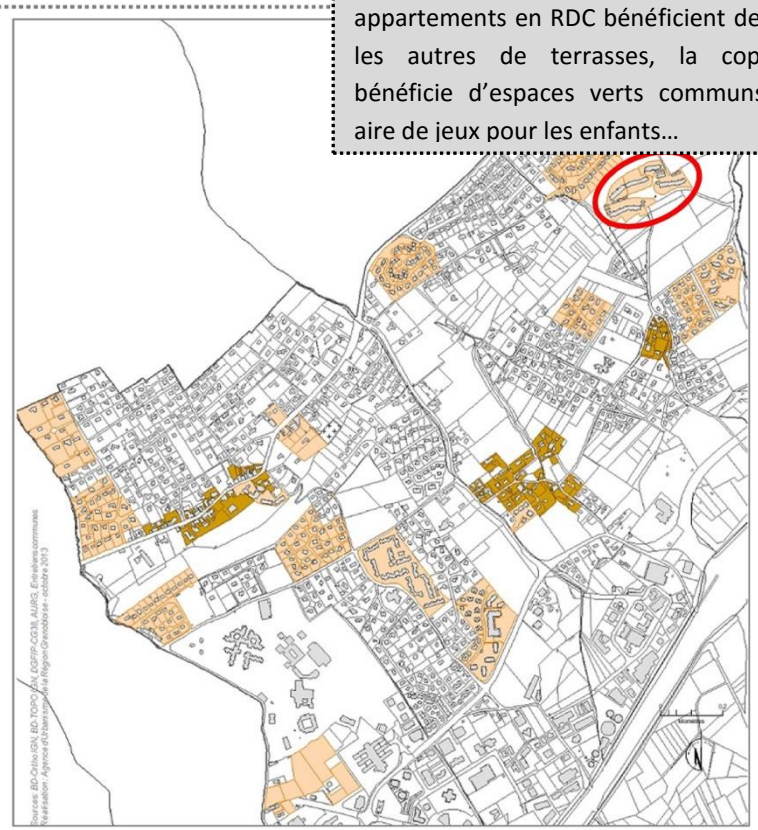
- ✓ **Habitat collectif / R+2 à R+4**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **63 logements / ha**

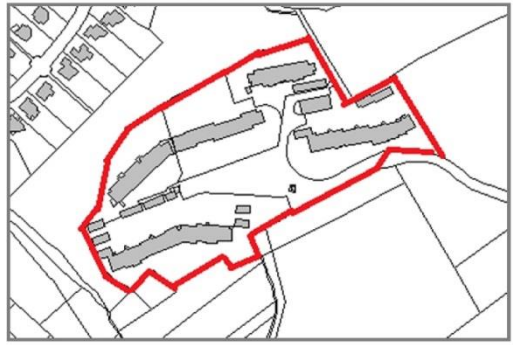
- ⇨ Un espace vert commun central
- ⇨ Implantation qui permet des jardins au Sud pour les appartements en RDC
- ⇨ **CES moyen : 25%**





Une opération en collectif sous forme de résidences insérées au pied du coteau. Les appartements en RDC bénéficient de jardins, les autres de terrasses, la copropriété bénéficie d'espaces verts communs, d'une aire de jeux pour les enfants…





Une des opérations dites « alternatives », entre le tout pavillonnaire et les secteurs collectifs tels que la place M.Geindre et Amphitéa : des **habitats dits « intermédiaires »,** sous forme de petits plots avec entrées individuelles pour les logements. Opération dans laquelle une mixité sociale a été demandée.

C'est le genre de formes que l'on va voir émerger peu à peu au fil des ans suite au PLU de 2005, avec des secteurs qui vont gagner en densité d'occupation des parcelles sans perdre en en qualité de vie pour les habitants.

Les Demeures de la Cerisaie *(2006-2009) - 15 logements*

3 logts sociaux (20%)

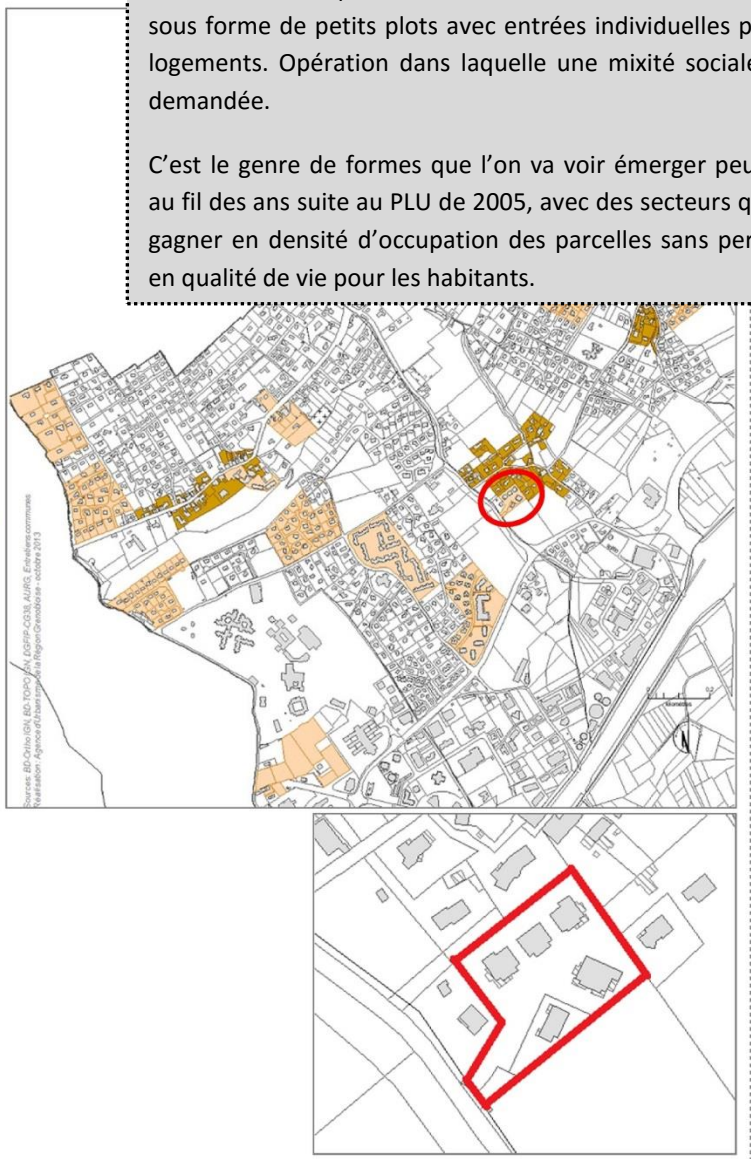
- ✓ **Habitat intermédiaire / R+1**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **31 logements / ha**

- ⇨ Quelques espaces verts communs
- ⇨ Implantation des bâtiments pour optimiser côté Sud les balcons et les jardins en RDC
- ⇨ **Densité* : 0,3**

**densité = nb de m² de plancher par m² de superficie de l'unité foncière*

$$= \frac{\text{nb m² de surf.pl}}{\text{surface unité foncière support de l'opération}}$$





Place Robert Schuman *(2010) - 123 logements / 29 logts sociaux (24%)*

- ✓ Habitat individuel et collectif + commerces / R+2 à R+3
- ✓ Densité nette moyenne ➡ 44 logements / ha

⇨ Espaces verts communs pour les résidences et espace public

⇨ Densité : 0,4



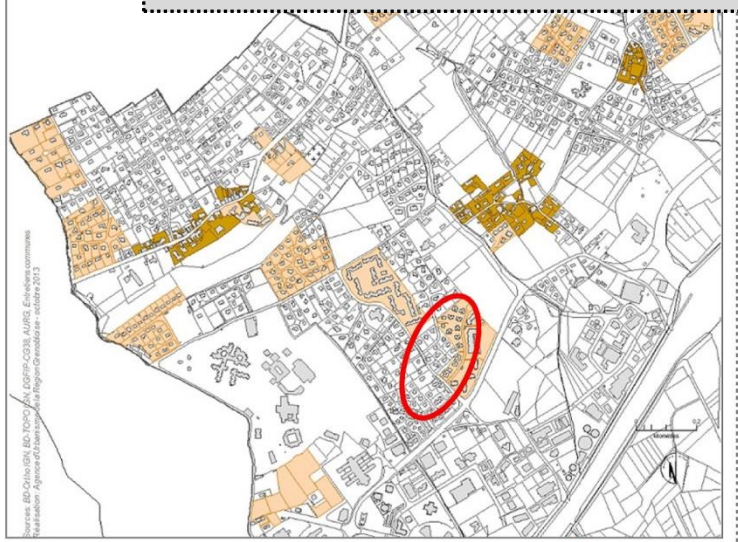






Cette opération est l'aboutissement d'un des axes principaux du PLU de 2005 : **la création du Second Centre de la commune**, qui devait apporter une offre en logements, commerces et services à proximité notamment de la zone d'activités économique d'Inovallée.

Une opération « mixte » avec à la fois de l'habitat collectif et de l'individuel groupé (et mixité sociale).





Secteur de Pré Mayen *(2013-2014)*

190 logements sur l'opération globale / 38 logts sociaux (20%)

- ✓ **Opération mixte : collectifs, intermédiaire, individuel et individuel groupé / R+1 à R+4**
- ✓ **Densité nette moyenne ➡ 58 logements / ha**

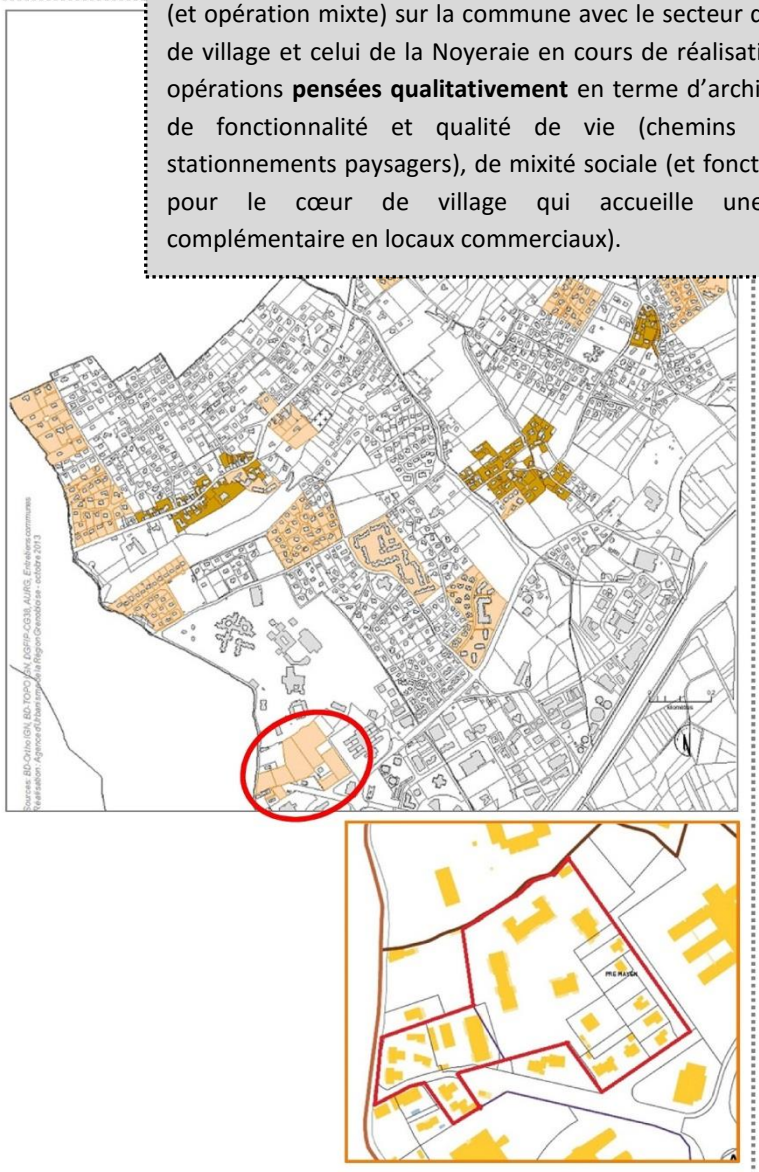
- ⇨ Des espaces verts ponctuels et un grand espace vert central
- ⇨ Implantation : organisation des collectifs autour de l'espace vert commun, implantation des autres bâtiments pour des jardins et balcons au Sud
- ⇨ **Densité* : 0,5**







Une des dernières grosses opérations en logements collectifs (et opération mixte) sur la commune avec le secteur du Cœur de village et celui de la Noyeraie en cours de réalisation. Des opérations **pensées qualitativement** en terme d'architecture, de fonctionnalité et qualité de vie (chemins piétons, stationnements paysagers), de mixité sociale (et fonctionnelle pour le cœur de village qui accueille une offre complémentaire en locaux commerciaux).



Le diffus récent : exemple du secteur de la Souchière

(1990-2000) - 6 logements

- ✓ **Habitat individuel**
- ✓ **Densité nette moyenne** ➡ **11 logements / ha**

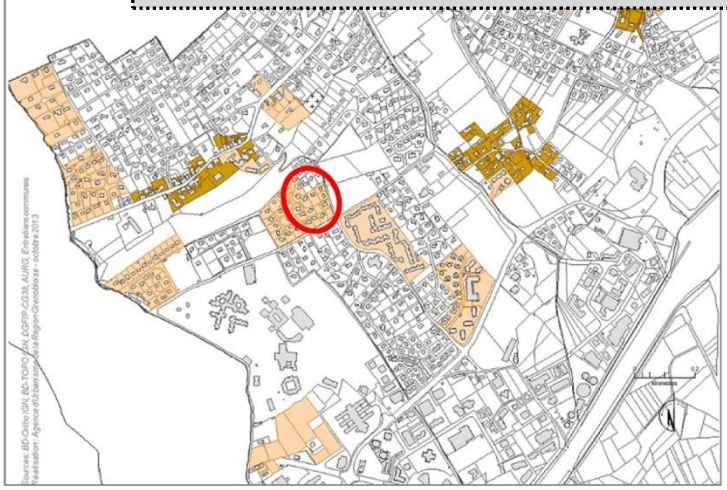
- ⇨ **Taille moyenne des parcelles : 900 m²**
- ⇨ **CES : 11%**
- ⇨ Implantation en milieu ou en haut de parcelle pour exposition du jardin au Sud





Une production qui continue de se faire dans le diffus, avec des **petites opérations en logements individuels ou des divisions parcellaires.**

Des produits qui restent facteurs d'attractivité sur Montbonnot-Saint-Martin, avec des choix permettant une exposition au Sud des jardins, des vues sur le paysage et une quiétude alors que le territoire est situé en entrée d'agglomération grenobloise.



Maison en cours de construction



Bilan : Quelle évolution des modes d'urbanisation des années 50 à aujourd'hui ?

Années	Habitat individuel	Habitat individuel groupé ou intermédiaire	Habitat collectif ou opérations mixtes
1950-1980	Diffus R+1 sur 2800 m² 4 logts/ha *CES moyen : 8%* Lotissements R+1 sur 1000 à 1200 m² 8 à 10 logts/ha *CES moyen : 12-13%*	Lotissements R+1 18 logts/ha *CES moyen : 25%*	Tissus anciens *CES moyen : 25 à 30%*
1980-2005 *(POS de 1982)*	Lotissements R+1 sur 800 à 1400 m² 7 à 12 logts/ha *CES moyen : 13-18%*	Lotissements R+1 sur 600 à 800 m² 12 à 18 logts/ha *CES moyen : 20-23%*	R+1 à R+4 45-60 logts/ha *CES moyen : 25%*
2006-2014 *(PLU de déc. 2005)*	Lotissements et diffus R+1 sur 700 à 900 m² 10-11 logts/ha *Densité : 0,2*	Habitat intermédiaire : 30 logts/ha *Densité : 0,3*	R+3 45-70 logts/ha *Densité : 0,4-0,6*

Une **réelle évolution sur les formes urbaines**, notamment **constatée dès la mise en œuvre du PLU de 200**5, avec la réalisation d'opérations mixtes ou de collectif.

Une évolution récente et croissante de la division parcellaire dans le tissu pavillonnaire : un phénomène lié à la fois à la présence de grandes parcelles issues des découpages fonciers des années 60-70, à la configuration de ces parcelles pour les plus grandes, et au coût élevé du foncier qui incite à la division pour optimiser le bien ou compenser des charges importantes par une revente d'une partie des terrains.



8.2 Entrées de ville

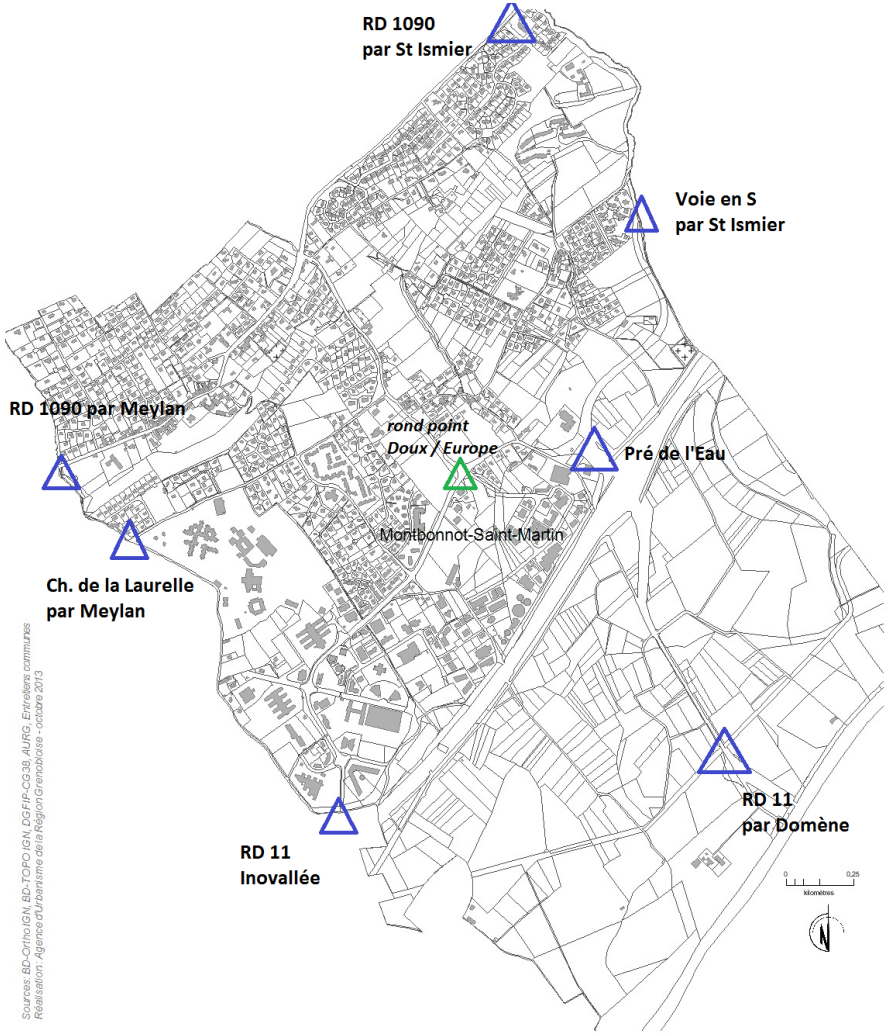
Article L101-1 du Code de l'Urbanisme : *« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : […] [2°] La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ».*

Il s'agit de déterminer des conditions pour la mise en valeur des entrées de ville ou de bourg : si on touche au secteur des entrées de bourg avec de nouveaux secteurs d'urbanisation, ces entrées doivent être encadrées par un schéma d'aménagement ou des dispositions règlementaires renforcées.

A Montbonnot-Saint-Martin sont ici considérées comme « entrées de ville » :

- les arrivées par la RD 1090 depuis Meylan et St Ismier de part et d'autre du territoire,
- l'arrivée par l'autoroute au niveau du rond-point du Pré de l'Eau
- l'arrivée par la RD11 depuis Domène
- l'arrivée depuis St Ismier par la voie en S
- l'arrivée par Meylan dans Inovallée (RD 11M)
- l'arrivée par Meylan côté chemin de la Laurelle

Et dans une moindre mesure l'arrivée au niveau du rond-point au croisement entre la route de la Doux et l'avenue de l'Europe peut être considérée comme une entrée de ville « symbolique » (importance de ce lieu dans l'esprit des habitants, remonté en concertation).



Localisation des entrées de villes – carte AURG

8.2.1 Entrées par la RD 1090 depuis Meylan et St Ismier de part et d'autre du territoire

L'entrée côté Meylan se fait en franchissant le torrent de Gamond. L'avenue a une largeur et un rythme de bâti identique à ce qui est observé côté Meylan, il n'y a pas de « rupture » en entrant dans Montbonnot-Saint-Martin. A droite on visualise les arbres du parc de l'établissement L. Pellat, en amont de la route les murets de clôtures de la zone de lotissement.



Entrée par la RD 1090 depuis Meylan – Google Earth



Entrée par la RD 1090 depuis St Ismier - Biviers – Google Earth

L'entrée côté St Ismier se fait par la RD en réalité au niveau de la commune de Biviers. La RD 1090 passe en amont des zones d'habitat du St Eynard et autres zones pavillonnaires de Montbonnot-Saint-Martin mais l'entrée d'agglomération ne se fait qu'au croisement avec la route de la Doux. Ce secteur est également marqué par la présence des boisements en lien avec le torrent de la Doux et par une perspective en aval sur un groupe de bâtis anciens.

Ces 2 entrées de ville ne seront aucunement impactées par des projets nouveaux d'urbanisation à l'échelle du PLU (une opération de mixité sociale est envisagée sur le parc L.Pellat mais en aval de la route, sans impact).

8.2.2 Entrée par l'autoroute au niveau du rond-point du Pré de l'Eau

Sur ce secteur, pas identifié en tant que tel comme une entrée d'agglomération mais qui symboliquement marque une entrée, des enjeux paysagers importants sont à relever : visibilité du coteau en face, impression prédominante de verdure avec la présence d'arbres, vues lointaines sur le Chartreuse…

Ce secteur fait d'autant plus l'objet d'inquiétudes de la part des habitants (cf. Atelier de concertation n°2) qu'il devrait évoluer dans les années à venir : aménagement du pôle multimodal du Pré de l'Eau avec projet de couverture du parking et de lui adjoindre un ou deux étages, aménagement du secteur de Secrétan à proximité immédiate sur le côté Est.

Dans le cadre du PLU les secteurs qui peuvent évoluer à proximité (secteur d'habitat sur le coteau en amont de l'entrée du parking du Pré de l'Eau et secteur de Secrétan) **seront encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La commune fera également tout son possible pour valoriser **des aménagements qualitatifs** sur le projet intercommunal du Pré de l'Eau (elle va porter l'aménagement paysager du site).



Entrée par le rond-point du Pré de l'Eau – crédit photo M. Leifflen (atelier de concertation n°2)

8.2.3 Entrée depuis St Ismier par la voie en S

Sur cette entrée on arrive par la limite avec le ruisseau sur l'Est, avec vue dans un premier temps sur les opérations d'habitat en collectif des Semaises puis en longeant la voie en S sur les zones agricoles qui emmènent le regard vers la zone de Secrétan, actuellement à vocation agricole, en tampon avec l'autoroute en arrière-plan.

Les secteurs vierges autour des Semaises, dans la partie intérieure de la voie en S **n'ont pas vocation à évoluer dans le cadre du PLU**, la qualité paysagère du site restera inchangée. **Sur le secteur aval, à Secrétan, une orientation d'aménagement et de programmation** vient encadrer l'arrivée d'une nouvelle zone à vocation d'activités économiques.



Voie en S dans le sens montant – AURG



Arrivée sur la partie amont de la voie en S depuis St Ismier – Google Earth

8.2.4 Entrée par Meylan dans Inovallée (RD 11M)

L'entrée par Meylan dans Inovallée se fait par une voirie qui passe un ouvrage d'art en surplombant sur le bassin de rétention de la Baudonnière, à proximité immédiate de l'autoroute. L'arrivée sur Inovallée est marquée par les aménagements pour la traversée pitons-cycles en direction de la digue du bassin

et par le front bâti des bâtiments d'activités. Ce qui annonce de fait la présence de la zone d'activités, avec une large part aux espaces verts.

Ce secteur n'a pas vocation à évoluer dans le cadre du PLU.



Arrivée sur Inovallée par Meylan – RD 11 – Google Earth

8.2.4 Entrée par Meylan côté chemin de la Laurelle

L'entrée, plus confidentielle que les autres, par le chemin de la Laurelle, est marquée notamment par des aménagements routiers assurant la sécurité du carrefour entre la Laurelle côté Montbonnot-Saint-Martin et les chemins de St Martin et des Chartreux côté Meylan. On est en secteur pavillonnaire, très végétalisé, avec une vue dégagée dans la perspective de la Laurelle vers les coteaux boisés en direction du château de Miribel.

Ces secteurs n'ont pas vocation à évoluer dans le cadre du PLU, ils sont déjà bâtis pour la partie amont et la partie aval est dédiée à l'Ecole des Pupilles de l'Air, dont le boisement qui ceinture le site participe de l'aspect vert. Pas de projet non plus sur le site de l'EPA à court ou moyen terme qui viendrait faire évoluer le paysage urbain.



Entrée depuis Meylan par le chemin de la Laurelle– Google Earth

8.2.5 Une entrée « symbolique » au niveau du rondpoint de la Doux, au croisement avec l'avenue de l'Europe

Ce secteur marque dans les esprits des habitants une entrée pour la commune. C'est en effet un espace d'interface entre zones d'activités au Sud, Inovallée et la place R. Schuman à l'Ouest, et la montée vers le secteur RD par la route de la Doux. Il marque une « porte » avec des vues dégagées sur les alentours. Ce sont essentiellement ces « points de vue » (vers la Chartreuse, vers la dente de Crolles, vers le Prieuré et le château de Miribel) qui ont été pointés comme emblématiques et à préserver.

Le secteur fait l'objet d'une urbanisation à venir sur le secteur dit « Centre – St Martin », poche urbanisable à l'Ouest du rond-point : il est **encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et comporte des prescriptions importantes en matière de qualité paysagère pour le futur site** (avec notamment la création d'un parc public en partie amont qui doit garantir les cônes de vue vers le Prieuré et le château de Miribel).



Rond-point de la Doux : vue sur le secteur Centre- St Martin – Google Earth

8.3 Patrimoine bâti et petit patrimoine

8.3.1 Patrimoine architectural et historique

La commune dispose de nombreux éléments à valeur patrimoniale sur son territoire :

- Plusieurs châteaux issus de propriétés nobiliaires marquent le paysage communal par leur localisation et leur imposante bâtisse aux lignes architecturales sobres : le château du Jayet, le château de Miribel (propriété de la municipalité depuis 1982 avec le parc qui l'entoure),
- Le secteur de Saint Martin avec le Prieuré (bâtiment en cours de revalorisation dans le cadre de l'aménagement global du nouveau pôle d'équipements), avec la présence de murs anciens qui seront à préserver,
- Les secteurs de hameaux « traditionnels » : volumes larges, toits dauphinois à 4 pans, murs en pierres…,
- Une église dans le centre-village,
- Les murs et murets en pierre, qui marquent les limites espaces publics-privés ou entre espaces privés, parfois qui servent de soutènement pour les talus*, (voir paragraphe suivant)*
- Le petit patrimoine bassins, fontaines, qui se retrouvent en proximité des hameaux anciens. *(voir paragraphe suivant)*.



Château de Miribel



Eglise

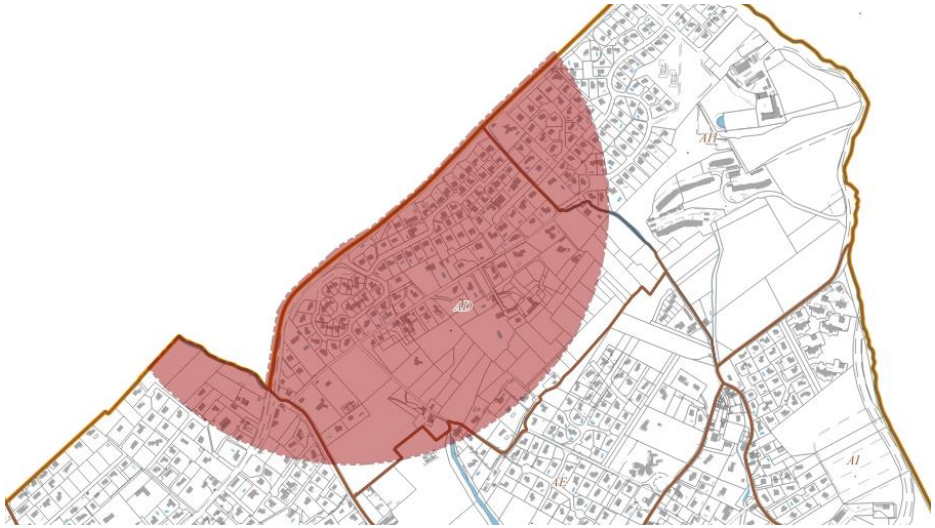


Château de Jayet



Prieuré

La commune de Montbonnot Saint Martin est concernée par **un périmètre de protection des monuments historiques situé sur la commune voisine de Biviers**, autour du château de Serviantin (classement des façades et toitures), à l'intérieur duquel toute transformation de nature à modifier l'aspect de ces espaces est soumise à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.



Périmètre impacté par le périmètre ABF du château de Serviantin (localisé sur la commune de Biviers)

8.3.2 Le petit patrimoine

Les murs en pierres









Les murs en pierre créent des perspectives le long des routes, matérialisent l'espace public dans les chemins étroits de la commune, créent des points d'appel visuel dans le grand paysage.

Eléments de patrimoine architectural, ils sont les témoins de l'histoire et de l'identité paysagère des hameaux. Ils sont ainsi à préserver, notamment pour ceux situés dans les tissus anciens.

Il ne s 'agira pas **de figer ces murs comme entités patrimoniales mais de les préserver en autorisant des adaptations pour permettre des ouvertures dans les linéaires tout en préconisant leur reconstruction dans le même esprit**.

Photos commune de Montbonnot-Saint-Martin

Les bassins et fontaines









Photos commune de Montbonnot-Saint-Martin et CM. Terriez (atelier de concertation n°2)

Historiquement, les fontaines publiques étaient, avec les puits et les cours d'eau les seuls lieux d'alimentation en eau potable. Souvent situées en cœur de hameau, les fontaines constituaient alors **un lieu majeur de la sociabilité villageoise**, un lieu d'échanges, de discussions et parfois de conflits (lessive, eau pour les familles, abreuvement des animaux, etc.).

Si leur utilité et leur usage au quotidien n'a plus toujours lieu d'être, **elles conservent parfois ce rôle de lieu de rencontre et de sociabilité dans les hameaux**, et restent utiles pour des usages d'agrément.

Les riverains de ces fontaines, voire les habitants en général, sont **souvent attachés à ces éléments de patrimoine, à leur mise en valeur et à leur maintien dans le paysage urbain.**

Un des ateliers de concertation du PLU a montré cet attachement et **suscité des réflexions dans le cadre de l'élaboration de la partie règlementaire du PLU pour les protéger.**

Synthèse des besoins et constats en matière de paysage et patrimoine sur le territoire communal

- **Une place avérée des espaces agricoles et naturels dans la structuration paysagère de la commune,**
- L'importance de prendre en compte les **« dégagements visuels » et différents points de vue, depuis les axes routiers notamment,**
- La présence sur le territoire **d'éléments dits « repères » dans le paysage** : les châteaux de Miribel et de Jayet, le Prieuré, etc.
- Une **mosaïque urbaine : des tissus anciens avérés**, cernés au fil des ans par les évolutions en matière de zones pavillonnaires puis plus récemment les zones mixtes, avec une densité plus importante,
- **Des entrées de ville de qualité**.
- **Un patrimoine bâti et un petit patrimoine assez présents sur la commune, et auxquels les habitants restent attachés.**

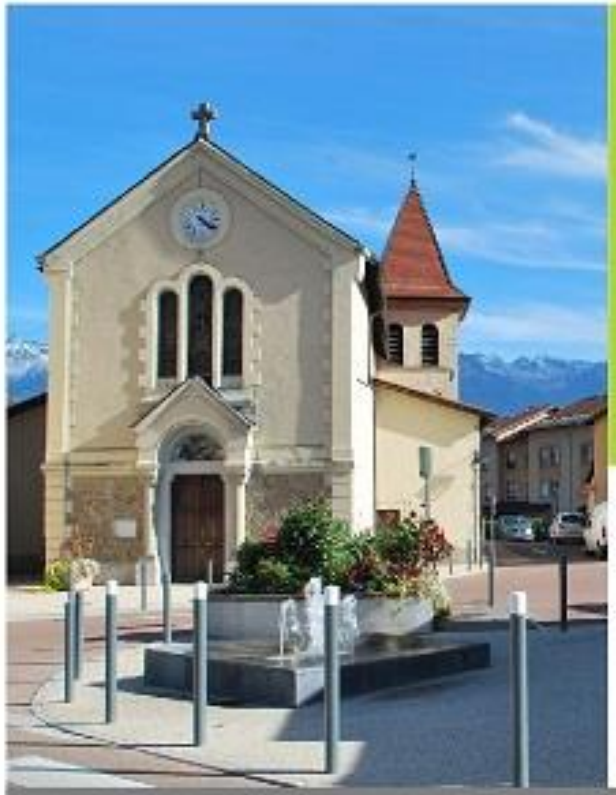
ENJEUX ET PISTES POUR LE PLU

- ↘ **Maintenir des espaces agricoles et poches « naturelles »** dans le tissu urbanisé,
- ↘ **Préserver des cônes de vue** et prendre en compte cette problématique notamment dans l'aménagement des futurs secteurs urbanisables,
- ↘ **Prendre en compte les spécificités des zones de tissus anciens et l'analyse typo morphologique** pour arriver à un règlement graphique et écrit **adapté,**
- ↘ **Retranscrire le périmètre ABF lié au château de Serviantin (Biviers),**
- ↘ **Mobiliser des outils pour la préservation des murs et fontaines sur la commune,**
- ↘ **Des entrées de ville à préserver : une entrée par le Pré de l'Eau à garantir et améliorer dans les aménagements futurs.**

IX - SYNTHESE DES ENJEUX : DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT VERS LE PADD

Les thématiques	Les besoins et constats	Les enjeux et pistes pour le PLU
Ressource en eau	- Une adéquation de la ressource en eau au regard du développement envisagé, - Une couverture quasi-totale de la commune par un réseau d'assainissement collectif, - Un zonage eaux pluviales réactualisé, accompagné de prescriptions pour la réalisation des ouvrages, - Une défense incendie suffisante au regard de la législation	↘ Intégrer les données en matière d'assainissement et de couverture par les réseaux dans les projets d'aménagements (classement en zone à urbaniser si des besoins de renforcement), ↘ Intégrer ces éléments dans la partie réglementaire, ↘ Garantir une préservation autour des cours d'eau pour préserver une bonne qualité des eaux.
Biodiversité et continuités écologiques	- Sur la partie Sud du territoire, des enjeux forts représentés par les boisements alluviaux ainsi que les milieux humides (déconnectés les uns des autres par les infrastructures anthropiques et en recul du fait des activités agricoles), - Sur la partie Nord : → Sur le cordon boisé de la rupture collinaire au nord du territoire, → Sur la partie centrale, sur un axe qui en gros longe les secteurs du Tartaix et de la route de la Doux → Sur la partie au-dessus de la maison du rugby, en connexion avec la voie en S et le secteur de Secrétan → Sur la station du SIZOV et en lien avec les chantournes et le bassin de rétention d'Inovallée - Une attention à porter à la protection d'un réseau relictuel de haies et arbres remarquables, ainsi que d'espaces verts ponctuels dans le tissu urbanisé, qui viennent compléter la fonctionnalité des continuums	↘ Des boisements à préserver en zonage naturel ou par des outils appropriés (type EBC ou protection en éléments à valeur écologique pour assurer leur pérennité) ↘ Prendre en compte les zones humides dans l'aménagement du territoire et éviter autant que possible leur dégradation ↘ Protéger les haies et arbres les plus structurants dans le fonctionnement écologique du territoire et les protéger
Adaptation au changement climatique et de vulnérabilité énergétique	- Des enjeux de diminution des consommations énergétiques fixés par les documents cadres - Un potentiel d'énergie renouvelable solaire qui pourrait être mieux exploité dans les années à venir, sur la base des exemples de réalisations communales, - Pas de risque lié aux ilots de chaleur urbains a priori vu le tissu périurbain ponctué de vert et la typologie (vigilance à avoir sur les grosses opérations à venir) - Une vulnérabilité énergétique des ménages potentielle au vu de l'ancienneté des constructions et de la forte proportion de déplacements en voiture individuelle.	↘ Développer un habitat économe en énergie, par le biais notamment de formes urbaines plus compactes, ↘ Veiller à préserver les plantations d'arbres existantes et la végétalisation dans les tissus urbanisés ou urbanisables, ↘ Limiter l'imperméabilisation des sols.

Prise en compte des risques	- PER et PPRI sont des documents valant servitudes d'utilité publiques, ils s'appliquent au territoire	↘ Limiter l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques ↘ Intégrer les éléments règlementaires du risque dans les pièces du PLU et mettre à disposition les documents de référence dans les annexes du PLU
Nuisances ***(qualité de l'air, nuisances sonores et déchets)***	- Emission GES : forte contribution des transports pour le territoire Grésivaudan et la commune, avec les déplacements importants entre Métro et Grésivaudan, Montbonnot-Saint-Martin étant à l'interface des 2 territoires. - Une qualité de l'air qui est soumise à des épisodes critiques, avec des pics de dépassement pour l'ozone : une attention à porter à l'échelle des vallées à une réduction des circulations en proximité des secteurs habités pour diminuer les risques en termes de santé publique. - Des nuisances sonores présentes sur le territoire et à intégrer aux réflexions en termes d'aménagement et urbanisation	↘ Réduire les émissions de GES et améliorer la qualité de l'air : mettre en place des conditions pour inciter à moins utiliser la voiture individuelle pour les déplacements, avec report sur les modes dits « actifs » ou les transports en commun ↘ Protéger les zones urbanisées ou à urbaniser des nuisances sonores liées aux principales infrastructures routières, notamment en continuant l'instauration de merlons impulsée ces dernières années par la mairie.
Paysage et patrimoine	- Une place avérée des espaces agricoles et naturels dans la structuration paysagère de la commune, - L'importance de prendre en compte les « dégagements visuels » et différents points de vue, depuis les axes routiers notamment, - La présence sur le territoire d'éléments dits « repères » dans le paysage : les châteaux de Miribel et de Jayet, le Prieuré, etc. - Une mosaïque urbaine : des tissus anciens avérés, cernés au fil des ans par les évolutions en matière de zones pavillonnaires puis plus récemment les zones mixtes, avec une densité plus importante, - Des entrées de ville de qualité. - Un patrimoine bâti et un petit patrimoine assez présents sur la commune, et auxquels les habitants restent attachés.	↘ Maintenir des espaces agricoles et poches « naturelles » dans le tissu urbanisé, ↘ Préserver des cônes de vue et prendre en compte cette problématique notamment dans l'aménagement des futurs secteurs urbanisables, ↘ Prendre en compte les spécificités des zones de tissus anciens et l'analyse typo morphologique pour arriver à un règlement graphique et écrit adapté, ↘ Retranscrire le périmètre ABF lié au château de Serviantin (Biviers), ↘ Mobiliser des outils pour la préservation des murs et fontaines sur la commune, ↘ Des entrées de ville à préserver : une entrée par le Pré de l'Eau à garantir et améliorer dans les aménagements futurs.



Plan Local d'Urbanisme

de Saint Martin Montbonnot





1. RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n° 1.3

Justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et les dispositions règlementaires mobilisées
Justifications de la cohérence entre ces pièces
Evaluation des incidences sur l'environnement

AGENCE d'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Sommaire

PREAMBULE 6

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 7

AXE 1 – Valoriser notre capital naturel et paysager 7

AXE 2 – Bien vivre et travailler à Montbonnot-Saint-Martin 9

AXE 4 – Maitriser et organiser notre développement 12

II. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 15

1. OAP n° 1 – Secteur « Centre-St-Martin » 16
2. OAP n° 2 – Secteur « Mallettes » 20
3. OAP n° 3 – Secteur « Tartaix » 22
4. OAP n° 4 – Secteur « Route de la Doux » 23
5. OAP n°5 – Secteur « Allée Jean Achard » 24
6. OAP n° 6 – Secteur « Pré de l'Eau » 26
7. OAP n° 7 – Secteur « Secrétan » 28

III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT 31

1. Principales évolutions entre le PLU de 2005 et le projet de PLU pour 2028 31

1.1 Evolution des zones entre les 2 projets de PLU : règlement graphique et contenus du règlement écrit 31

1.2 Tableau des surfaces (évolution PLU 2005/PLU 2017) 34

1.3 Evolution du gisement foncier disponible : zones d'urbanisation futures et capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 35

Le gisement foncier non bâti : zones AU et dents creuses en zones U (analyse du gisement au regard des règles du SCoT), ... 35

Le gisement foncier sur les terrains déjà bâtis au regard des dispositions de la loi Alur : identification du gisement et dispositions qui favorisent la densification des espaces déjà bâtis 37
Justifications en conséquence des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD 38
Les choix d'urbanisation dans le projet de PLU : le niveau de desserte par les réseaux et la situation au regard des commerces, services, axes de transports..... 42
Les choix d'urbanisation dans le projet de PLU : appui sur des enjeux paysagers 42
2. La délimitation des zones dans le PLU : évolutions par rapport au PLU de 2005 et nécessité des dispositions en lien avec le PADD 47
2.1 La délimitation des zones U dans le nouveau PLU..... 47
Les zones UA et UAh 47
Les zones UB, UBs et UBepa 49
Les zones UC, UCa, UCb et UCi 51
Les zones UI et UInovallée..... 53
2.2 La délimitation des zones AU dans le nouveau PLU 55
La zone AU 55
La zone AUa..... 55
La zone AUb 56
La zone AUe..... 56
2.3 La délimitation des zones A et N dans le nouveau PLU 57
La zone A 57
La zone N..... 59
3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement..... 61
3.1 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement graphique..... 61
Des secteurs au titre des articles R.151.31-2° et R.151-34 du Code de l'Urbanisme concernant les risques naturels 61

Des emplacements réservés (L.151.41 du Code de l'urbanisme) 61
Des secteurs pour le respect des objectifs de mixité sociale (L.151.15 du Code de l'urbanisme) 64
Des règles qui font exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique (R.151.11 du Code de l'urbanisme) : lignes de recul, secteurs d'implantations particulières, de hauteurs particulières ou d'emprises au sol particulières 66
Un périmètre de protection des Monuments Historiques (SUP) 66
Des éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L.151.19 du Code de l'urbanisme) 67
Des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre « écologique » (L.151.23 du Code de l'urbanisme) 67
Des Espaces Boisés Classés (L.113-1 et R.151.31-1° du Code de l'urbanisme) 68
Des secteurs contribuant aux continuités écologiques (R.151.43-4° du Code de l'urbanisme) 70
Des îlots dans lesquels est préservée la diversité commerciale (L.151.16 du Code de l'urbanisme) 70
Un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R.151.34-2° du Code de l'urbanisme) 70
Les secteurs situés à proximité des transports en commune soumis à une densité minimale (fuseaux d'intensification du SCoT) 71
Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151.16 du Code de l'urbanisme) 72
3.2 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit : justification au regard du PADD 73
Justifications du paragraphe III – Equipements et réseaux pour l'ensemble des zones du PLU 73
Justifications des autres règles pour les zones UA et UAh du PLU 75
Justifications des autres règles pour les zones UB, UBs et UBepa du PLU 82
Justifications des règles pour les zones UC, UCa et UCb du PLU 89
Justifications des autres règles pour les zones UI du PLU 97
Justifications des autres règles pour les zones AU 102
Justifications des règles pour les zones AUa du PLU 102
Justifications des règles pour les zones AUb du PLU 108
Justifications des autres règles pour les zones AUe du PLU 112

Justifications des autres règles pour les zones A du PLU 112
Justifications des autres règles pour les zones N du PLU 116
3.3 La complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .. 122
OAP n°1 et règlement de la zone AUa 122
OAP n°2 et règlement de la zone AUb 122
Les OAP en zone U (OAP n°3 à 6) 123
3.4 Une exception : l'OAP n°7 « Secrétan », une zone à urbaniser dont les conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires 123
IV. TABLEAU DES INDICATEURS DE SUIVI 124
V. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 125
1 Analyse des effets de la mise en œuvre du PLU (effets, mesures, compensations) et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur 125
2. Analyse de la compatibilité du PADD avec les enjeux environnementaux 130
3. Méthodes employées et mesures de suivi 131

PREAMBULE

Article L.151.4 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.**

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales**. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés**, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

[…] ».

Article R.151.2 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La **cohérence** des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° **La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables** et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La **complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La **délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;

5° **L'institution des zones urbaines** prévues par l'article R. 151-19, **des zones urbaines ou zones à urbaniser** prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que **celle des servitudes** prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

AXE 1 – Valoriser notre capital naturel et paysager

Le capital naturel et paysager de Montbonnot-Saint-Martin est un des facteurs principaux de son attractivité.

La commune s'est développée au fil des ans, avec un rythme plus ou moins soutenu selon les périodes d'urbanisation, pour aujourd'hui être une commune dite « périurbaine », en première couronne de l'agglomération grenobloise, pôle d'emploi majeur à l'échelle du Grésivaudan, mais qui a su conserver un caractère vert et une qualité de vie associée.

Il va s'agir dans le projet de développement pour les années à venir de continuer à développer l'urbanisation tout en trouvant un équilibre avec la préservation des espaces agricoles et naturels qui font le cadre de vie, et qui sont pour partie les supports d'une activité économique réelle.

Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité

Depuis la mise en œuvre du PADD de 2005, la commune a veillé à intégrer les enjeux liés à la préservation du bon fonctionnement écologique de son territoire, notamment avec une **politique de préservation des zones humides dans les aménagements urbains engagés**. La commune continue de promouvoir la plantation de nouveaux arbres (elle a un projet de recréer une haie autour des jardins familiaux et de la récente ferme communale dans la plaine de l'Isère – encours de réalisation) et de création de petits espaces verts ponctuels ou plus conséquents dans le tissu urbanisé de la commune.

C'est pourquoi les élus ont souhaité inscrire **un objectif de préservation du réseau de haies, boisements, espaces verts privés et publics** qui ponctuent le territoire communal afin d'en faire les supports durables de la biodiversité.

La préservation d'un certain nombre **d'éléments physiques** sur le territoire s'appuiera sur un diagnostic précis issu d'une étude faune-flore sur la commune et les outils mobilisés dans la partie règlementaire du PLU viseront à les inscrire dans la durée.

Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie

Sur les secteurs de projets qui ont émergé ces dernières années, notamment les programmes de Pré Mayen, la Noyeraie et Bas Jayet, la commune s'est appuyée sur les enjeux environnementaux pour créer de nouveaux espaces verts récréatifs. La préservation des zones humides présentes sur les sites a ainsi servi de support pour la **création d'espaces de parcs**. Les réseaux de haies existantes, lorsqu'elles peuvent être intégrées aux aménagements, sont également intéressantes pour intégrer les nouvelles constructions, en évitant de faire table rase des éléments présents sur le site. L'ensemble des éléments d'intérêt paysager et environnementaux feront l'objet dans le nouveau PLU de réflexions pour **les intégrer au mieux aux projets d'aménagement, les pérenniser, voire les valoriser** par le biais de la création de nouveaux espaces verts publics.

Il s'agit ainsi de préserver les éléments existants mais aussi de porter un soin particulier à l'intégration des nouvelles opérations avec des réflexions sur **les hauteurs de bâti** au regard de la **préservation de points de vues majeurs**, **la végétalisation** pour s'inscrire en continuité de l'existant, ou encore l'organisation interne des opérations via l'implantation des bâtiments entre eux (en utilisant notamment l'outil « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour les secteurs de projets ou sensibles).

Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l'Isère

La plaine de l'Isère est pleinement reconnue par les élus comme **un espace support d'activités économiques** (agriculture, exploitation de la carrière…) et tout sera mis en œuvre pour pérenniser la vocation des sites. Mais d'autres usages entrent en compte sur cet espace : la plaine a aussi **une vocation écologique**, étant support d'éléments naturels, de flore et boisements qui constituent autant d'habitats naturels, de corridors de déplacements pour les animaux, etc. La préservation des haies et boisements, notamment les boisements alluviaux, sera engagée dans le cadre du nouveau projet de PLU.

Enfin, espaces naturels comme espaces agricoles, étangs, chemins d'exploitations, boisements, sont supports d'aménités, qui donnent à la plaine de l'Isère **une vocation de loisirs**. Loisirs sportifs (randonnée à pied, cyclisme, course à pied, modélisme automobile…), loisirs récréatifs (promenade, contemplation paysagère…), entrainent la présence d'usagers qui ne sont pas toujours attentifs ou réceptifs aux autres usages, notamment agricoles, sur la plaine. Etant **aussi un espace « circulé »** avec la présence de la RD depuis Domène et des voies communales (ou privées) qui servent aux heures de pointe de « déviation » pour éviter les points noirs de circulation, la plaine est **un espace à usages multiples**. Des conflits d'usage, de circulation, de voisinage entre activités émergent régulièrement. Le PLU ne pourra pas gérer ce qui ne relève pas de l'aménagement, mais les élus s'engagent par les objectifs inscrits au PADD à travailler finement le zonage des espaces supports d'activités (aux besoins spécifiques), les espaces à protéger, et à inscrire des outils concrets pour répondre aux besoins de sécurisation du chemin des Cantines.

Traduction règlementaire de l'axe 1 du PADD :

- Protection de haies au titre de l'article L.151-23
- Espaces boisés classés sur les boisements des coteaux et de la plaine de l'Isère (à conserver et à créer)
- Prise en compte des boisements et arbres existants dans les secteurs de future urbanisation
- Zonage A sur les terrains cultivés
- Déclassement de zones AU et réduction des emprises constructibles sur les secteurs de grande propriété (Na/Nb)
- Zonage ou trame spécifiques pour les secteurs d'activités aux besoins identifiés (carrière, site de modélisme automobile…)
- Trame spécifique identifiant les secteurs de zone humide pour en assurer la connaissance et la préservation
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrivant des objectifs de préservation des éléments végétaux, des règles de hauteurs, des cônes de vues à préserver
- Créations d'espaces verts dans les opérations futures sur les secteurs d'urbanisation d'ensemble (notamment pour respect/requalification des zones humides + emplacements réservés (ER) pour acquisition
- Règles de végétalisation dans l'ensemble des zones U et AU
- ER pour élargissement de voirie sur le chemin des Cantines
- …

AXE 2 – Bien vivre et travailler à Montbonnot-Saint-Martin

Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers

Les élus de Montbonnot-Saint-Martin ont conscience de la position de la commune, à la fois pôle d'emploi majeur à l'échelle du Grésivaudan, mais aussi de l'agglomération grenobloise. Une position acquise notamment grâce à l'implantation, le développement et la valorisation de la zone d'Inovallée.

Cependant, le développement économique global sur le territoire est porté par **un ensemble d'activités économiques** dont la diversité et le dynamisme participent à l'attractivité et au rayonnement de la commune. Les engagements concernant les activités économiques sur la plaine de l'Isère, soit la pérennisation des terres agricoles et la garantie du maintien des surfaces nécessaires à l'exploitation de matériaux en lien avec la carrière, montrent l'attachement à cette diversité économique. D'autant que des activités comme l'agriculture représentent moins de 1% des emplois sur la commune, mais le rôle paysager, social et la fonction patrimoniale de l'activité agricole en font un des piliers de la politique bonimontaine. Les élus ont en effet impulsé sous le mandat précédent et mis en œuvre en 2015 un projet de ferme communale, qui a permis l'installation de 2 jeunes agriculteurs en maraichage biologique. Ils souhaitent continuer à travailler en ce sens.

Concernant les zones d'activités de la commune, **le foncier disponible devient rare**, un seul terrain restant libre sur Inovallée mais inconstructible au regard de l'application actuelle du PPRI Isère Amont, et un autre servant actuellement d'aire de stockage pour les camions d'une entreprise sur Croix Verte. L'application même du PPRI vient par ailleurs limiter les possibilités de reconversion pour certains bâtiments, toute extension nécessitant des surélévations dont la logique ne va pas toujours avec la fonction de logistique. **L'enjeu** pour le nouveau projet de PLU va alors concerner **la densification de ces zones** : permettre une meilleure optimisation du foncier, tout en garantissant une qualité urbaine et paysagère sur ces secteurs.

La création d'emploi et la volonté de continuer la dynamique enclenchée sur la commune depuis les années 2000 conduit par ailleurs les élus à porter **un projet d'extension des zones d'activités**. La proximité immédiate à Inovallée, la situation en porte d'entrée de la Métropole grenobloise, la desserte assurée par l'échangeur A41, sont autant d'atouts **pour impulser une extension sur le secteur de Secrétan**. C'est pourquoi un ensemble de réflexions puis le lancement d'une étude de faisabilité ont conduit les élus à inscrire **l'aménagement économique et commercial de ce secteur** dans les objectifs du PLU et les orientations du PADD. Il s'agit de répondre à une réelle demande d'installation d'entreprises. Sachant que le secteur est un des rares potentiels en foncier économique à l'échelle du Grésivaudan à être peu impacté par les risques, il est donc stratégique à l'échelle intercommunale.

Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant

Avec la mise en œuvre du PLU de 2005, l'implantation de nouveaux commerces, via notamment l'aménagement du « second centre » de la commune, avec l'opération de la place R Schuman, a permis à la fois une diversification de l'offre commerciale, mais aussi une meilleure structuration de l'offre sur le territoire. Il dispose désormais **de deux polarités commerciales**, qui diffusent les flux sur un secteur Nord (le centre-village et la RD) et un secteur Sud (pôle R. Schuman). L'offre de proximité est ainsi garantie. C'est un facteur important de vitalité et d'attractivité de la commune.

C'est pourquoi dans le nouveau projet de PLU l'accent est mis **sur le confortement de ces deux polarités** : il s'agira de ne pas laisser l'offre commerciale se disperser dans le tissu urbanisé mais de la concentrer autour de ces polarités, avec un objectif d'équilibre et de complémentarité entre les deux pôles. Ils auront bien vocation à privilégier **l'implantation de commerces « de proximité »,** laissant aux zones d'activités et à la nouvelle zone économique et commerciale la vocation d'accueil de commerces dit « de non proximité », moins compatibles avec l'habitat et ne relevant pas de besoins du quotidien.

Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants

Avec la politique de réhabilitation du patrimoine bâti communal et des équipements existants, l'offre en équipements publics s'est nettement améliorée ces dix dernières années : extension de l'école du Tartaix pour en augmenter la capacité, création de la Maison de la Petite Enfance, création de la Maison des Arts, acquisition de terrains de tennis sur le site de l'ASPTT…. La volonté d'accroitre

encore cette offre d'équipements (nouvelles réhabilitations, création de la Médiathèque, diversification de l'offre en équipements sportifs…) s'inscrit dans le nouveau projet communal. **L'organisation en « pôles » cohérents** (ASPTT, Prieuré, Pré de l'Eau…) **sera ainsi renforcée** et l'offre en locaux et services à destination du riche tissu associatif communal sera encore mieux adaptée. L'objectif étant bien **le maintien de la vie locale** tout en réhabilitant le patrimoine communal et en améliorant la fonctionnalité ou la complémentarité des pôles d'équipements.

Rester « connectés »

Les communes ont peu de leviers sur l'aménagement numérique, qui reste une compétence extérieure. Le présent projet montre cependant l'engagement des élus auprès de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour assurer rapidement un réseau optique numérique sur le territoire. Une performance numérique est **nécessaire au bon fonctionnement des entreprises** sur les zones d'activités mais également **au confort des habitants**, vu l'usage démultiplié d'Internet aujourd'hui, dans un contexte de développement du télétravail, de nouveaux usages en matière de domotique et autres moyens d'assistance à domicile. Les **conditions de desserte des sites scolaires** sont également en jeu, la commune souhaitant développer son projet « d'école numérique ». Les outils mobilisables dans le cadre du PLU resteront limités (question des réseaux), mais la volonté politique **de développer l'offre** est bien affirmée.

Valoriser notre patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de la commune fait partie de son histoire, du paysage et du cadre de vie. La mise en valeur de ce patrimoine a été largement impulsée ces 15 dernières années. Elle doit continuer et la commune s'y est attachée par le biais de la création de nouveaux équipements qui sont venus valoriser à la fois l'offre mais aussi **la visibilité et la qualité des bâtiments**. Le projet de PLU à venir s'inscrit dans la même démarche. Il s'agira de **préserver ce patrimoine** mais également **les cônes de vues principaux** qui mettent en valeur les bâtiments majeurs de la commune (le château de Miribel, le château de Jayet…).

Le nouveau PLU va même aller au-delà en ajoutant au patrimoine bâti la question **du petit patrimoine**. L'histoire architecturale et rurale de Montbonnot-Saint-Martin est également inscrite dans le petit réseau de murs, fontaines et bassins qui ponctuent notamment les secteurs de tissus anciens. Ces éléments, parfois déjà revalorisés via des aménagements de voiries et/ou espaces publics, méritent une attention particulière qui doit garantir **leur préservation dans la durée**. Ils font également partie des atouts du territoire en termes de cadre de vie.

Aménager des espaces publics agréables à vivre

Dans la poursuite de cet engagement sur la valorisation de tout ce qui participe de la qualité du cadre de vie, la nécessité de disposer d'espaces publics de qualité vient également s'inscrire comme un enjeu pour le projet de développement de la commune. La place du parc public du château de Miribel est avérée dans l'image de la commune, le site est emblématique, support de nombreuses animations, espace de respiration et de promenade pour les habitants, etc. Les élus souhaitent **offrir à la population un parc de même envergure** dans le cadre de la finalisation du pôle d'équipements du Prieuré. La réhabilitation de ce bâti, l'arrivée de la future Médiathèque, doivent être l'occasion d'offrir aux habitants de nouveaux espaces publics de qualité et un parc public. Il viendrait compléter l'offre et s'inscrirait en complémentarité du parc de Miribel : un parc en partie Nord de la commune, un parc pour les habitants de la partie Sud.

L'aménagement de ce parc pourra être l'occasion de répondre à d'autres enjeux inscrits dans le PADD, à savoir la préservation d'arbres et éléments de patrimoine paysagers existants en aval du prieuré ou autour du site. Il participera pleinement de la valorisation du patrimoine bâti présent sur le pôle du Prieuré.

Traduction règlementaire de l'axe 2 du PADD :

- Zonage « UI » homogène pour la zone d'Inovallée, réinscription des zones d'activités économiques
- Règles permettant la densification des zones économiques : travail fin sur les vocations / implantations / CES / hauteurs / stationnements en compatibilité avec le SCoT
- Inscription du secteur de Secrétan comme secteur à urbaniser à vocation économique et commerciale (AUe), accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Imposer une anticipation sur la mise à disposition des fourreaux pour les réseaux numériques dans les opérations de construction via l'article « Réseaux » du règlement écrit
- Définir des linéaires commerciaux à préserver pour assurer la pérennité des commerces de proximité sur les deux polarités RD et Place R. Schuman
- Créer de nouveaux commerces et venir compléter la place R. Schuman via l'aménagement du secteur Centre-St-Martin
- Permettre le bon fonctionnement des équipements publics et leur évolution dans les zones U « mixtes »
- Zonage spécifique pour le bâti ancien (UA et UAh)
- Protection L.151-19 sur les murs et fontaines
- ER pour espaces verts ou parc public
- …

Favoriser l'usage des transports en commun

La structuration progressive du pôle du Pré de l'Eau, avec la mise à disposition de parkings depuis la création de la Maison du Pré de l'Eau et de la Maison du Rugby, est un des premiers leviers pour favoriser ce transfert des modes de déplacements vers les transports en commun. L'aménagement d'un pôle multimodal conséquent, avec le projet de renforcement du parking existant, permet à la commune de travailler en forte collaboration avec les autorités organisatrices de transports à la fois côté Grésivaudan et côté Métropole.

Seule une desserte suffisamment performante et structurée pourra inciter les habitants à reporter leurs usages vers les transports en commun. Le projet de PLU devra donc permettre **l'aménagement du pôle multimodal du Pré de l'Eau**, qui viendra compléter les actions de la commune en faveur de la réduction de la circulation automobile (mise en place de son propre réseau de transport scolaires, nombreux aménagements en faveur des modes actifs, réflexions sur un Plan de Déplacement Inter-Entreprises à l'échelle d'Inovallée, intervention dans les négociations sur les extensions de lignes auprès des autorités organisatrices de transports…).

Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements

La mise en œuvre du PLU de 2005 a déjà permis de structurer une réelle offre de cheminements à destination des piétons et cycles sur le territoire. La création d'axes et de connexions majeures, tels le cheminement le long de l'avenue de l'Europe ou de la route de la Doux, combinés aux aménagements de voirie multiples, offrent **un maillage cohérent sur la commune**. L'enjeu pour le projet d'aménagement à venir sera de **compléter ce maillage**, avec la réalisation des tronçons manquants, l'amélioration de l'offre de cheminements en direction des pôles d'équipements, et la réinscription systématique de cheminements à créer en connexion avec l'existant dans les secteurs de projets.

La commune travaille en parallèle à la finalisation du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics, en lien avec les aménagements nouveaux et la revalorisation de certains espaces publics. Ces derniers doivent devenir systématiquement les supports de stationnements vélos, car si l'offre est trop limitée cela constitue un frein à l'usage de ce mode de déplacements. Des règles

en faveur de **l'aménagement de stationnements vélos** seront également travaillées pour assurer une offre à la fois sur les zones d'emplois et sur les zones d'habitat.

Disposant d'un parc automobile électrique, la mairie dispose à ce jour de deux points de recharge pour véhicules électriques, qu'elle va compléter avec de nouveaux, mais dont l'usage reste réservé aux agents municipaux. C'est pourquoi il sera envisagé dans les années à venir l'installation de bornes de recharges électriques à destination du public. Ce pourrait notamment être le cas dans le cadre de la réorganisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau.

Traduction règlementaire de l'axe 3 du PADD :

- Permettre l'aménagement du pôle multimodal du Pré de l'Eau (équipements d'intérêt collectif et service public)
- Faire le lien entre desserte en transports en commun et urbanisation : inscription des secteurs de densité minimale en lien avec la desserte TC (SCoT)
- ER cheminements piétons-cycles pour finaliser le maillage
- …

AXE 4 – Maitriser et organiser notre développement

Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré

La commune a connu un développement résidentiel important ces dernières années, qui a cependant été strictement encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des négociations avec les promoteurs. Cette production était nécessaire pour répondre à un ensemble de besoins pour les ménages et pour permettre une production en logement social encadrée dans le cadre du PLH du Grésivaudan. La volonté est de **réduire ce rythme de production pour les années à venir**, cependant la commune ne peut pas maitriser les phénomènes de rétention foncière (secteurs qui ne bougent pas pendant des années alors qu'ils sont constructibles) ou les opérations peu prévisibles du type renouvellement urbain (cas des opérations Cœur de Village, Ephèdre et Mésangeraie). La mise en chantier des projets est difficile à cadencer dans le temps. Et en parallèle la réduction du rythme de construction ne doit pas empêcher la réalisation de logement social, la commune étant astreinte loi SRU.

Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements

La diversification de l'offre ces dernières années s'est opérée **tant en formes urbaines qu'en typologies de logements et en matière de mixité sociale**. La part du logement social a augmenté de manière significative (de 7 à plus de 10% du parc entre 2005 et 2016), mais les lois ayant entre-temps évolué, l'effort de production devra nécessairement être renforcé pour répondre aux nouveaux objectifs.

Les outils en faveur de la production du logement social devront à nouveau être mobilisés, et la production répartie à l'échelle communale pour assurer une mixité sociale généralisée dans les tissus d'habitat, et non localisée sur quelques programmes seulement. **L'effort demandé dépendra de la taille et de la localisation des opérations.**

La commune souhaite aussi travailler à de nouvelles formes de mixité sociale, avec l'impulsion d'une réflexion sur le logement intergénérationnel, qui peut entrer directement dans le champ des réflexions sur les formes urbaines. Disposer de formes d'habitat qui recréent du lien social et qui répondent aux besoins de tous, incluant les ménages aux revenus modestes ou les personnes fragiles comme les personnes âgées, est une possibilité à étudier dans les années à venir.

En tous les cas, la **nécessaire densification du tissu** demandée par les lois et encadrée par le SCoT à l'échelle locale, **devrait conduire à des opérations d'habitat plus structurées, associant diverses formes urbaines**. La qualité de vie à Montbonnot-Saint-Martin résidant aussi dans la qualité du bâti et l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant, des objectifs sont également fixés en ce sens dans le présent PADD, en complémentarité avec la volonté de diversifier le tissu d'habitat.

Organiser l'évolution du tissu bâti existant

Le territoire communal est déjà bien occupé par l'urbanisation, avec en plus une prédominance d'habitat individuel. L'insertion de nouvelles opérations, mais également de nouvelles constructions dans un tissu déjà constitué, pose question dans l'aménagement futur du territoire. Un attachement particulier sera déployé tout au long du nouveau PLU **pour prendre au mieux en compte le voisinage** :

- **les nouveaux secteurs de projets** seront concernés et devront donner lieu à la mobilisation d'outils de préservation des vues, de réduction des hauteurs en front avec du bâti existant, de gestion des circulations pour tendre vers une fluidité des flux, etc.
- **les tissus d'habitat déjà constitués,** pouvant accueillir soit des opérations en renouvellement urbain, soit par division parcellaires, devront disposer d'un règlement qui encadrera les mêmes thématiques à une échelle plus locale (de parcelle à parcelle).

La commune mobilisera notamment **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'ensemble des nouveaux secteurs de projet en zone à urbaniser,** mais également **pour des secteurs qui soit peuvent comporter des enjeux particuliers, soit peuvent être le support d'une urbanisation conséquente**, qu'il est nécessaire de réguler **pour garantir le cadre de vie des riverains.**

Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs

Non seulement la commune souhaite requalifier les zones d'activités économiques, en réintroduisant par exemple des règles de végétalisation, en réaménageant les espaces publics attenants, etc., mais elle vise par ailleurs un aménagement qualitatif pour le nouveau secteur de Secrétan.

La requalification des zones existantes se fera au gré de leur évolution dans l'enveloppe existante (reprise d'entreprises, renouvellement, extensions…), tandis que le secteur de Secrétan devra faire l'objet de prescriptions particulières et d'un encadrement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour en faire une réelle « vitrine » pour la commune. Le secteur est effectivement aussi situé en entrée de ville et reste stratégique pour améliorer l'image des zones d'activités communales.

Soigner nos entrées de ville

L'entrée de ville reste stratégique dans la perception du cadre communal quand on arrive sur le territoire : première image perçue, elle doit garantir une valorisation des atouts du territoire et se faire le miroir de la qualité du cadre de vie. Les élus souhaitent leur porter une attention particulière dans le projet de développement de la commune : insertion paysagère des constructions à venir sur ces secteurs (notamment pour l'entrée par l'autoroute avec Secrétan ou celle au niveau du rond-point de la Doux pour les opérations en cours et à venir), aménagement du pôle multimodal, préservation de cônes de vues….

Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le PLU de 2005 offre un potentiel urbanisable de près de 40 ha (potentiels en zones U et zones AU encore vierges d'urbanisation). Le rythme soutenu de construction des années précédentes n'a pas produit une consommation excessive d'espace, la densité moyenne des opérations ayant nettement augmenté. Cependant la commune doit prendre conscience de l'aspect restreint des potentialités de son territoire en matière de zones urbanisables (contraintes liées aux risques, à la topographie, aux enjeux écologiques, etc.). Elle se doit de **préserver des potentiels** sur le long terme (au-delà du présent PLU).

Les évolutions législatives et le cadre supra-communal, en particulier le SCoT, s'inscrivent dans **une logique d'économie du foncier** qui demande de **ne pas ouvrir à l'urbanisation plus de gisement foncier que ce qui est nécessaire au développement dans les 12 prochaines années**. Si on se fixe pour objectif à la fois de préserver les enjeux environnementaux, les espaces agricoles supports d'une activité et de réduire le rythme de construction tout en continuant à promouvoir des formes plus denses, comme inscrit dans le nouveau PADD, cela induit **la réduction du gisement foncier constructible** et la rétrocession de certaines zones AU en zones agricoles et naturelles.

Au regard de la loi, la commune doit **se fixer des objectifs chiffrés** qui traduisent ces intentions. Aussi pour Montbonnot-Saint-Martin, il s'agira :

- **De réduire de l'ordre de 15 ha son potentiel constructible** par rapport à celui du PLU de 2005 : ce qui amène la commune à un gisement inférieur à 25 ha à l'échelle de vie du PLU,
- **De travailler sur la densité des opérations nouvelles** : la densité moyenne observée ces 10 dernières années sur les opérations d'habitat dense est de 31 logements par hectare, il s'agirait d'atteindre **pour les secteurs de projets dans le nouveau PLU une moyenne de 35 logements par hectare**. Tous les secteurs ne pourront pas avoir vocation à supporter une densité élevée, aussi le projet communal vise une **modulation des densités** selon la localisation et/ou la desserte des secteurs. L'objectif chiffré concerne les secteurs de projets car il y a peu de leviers pour augmenter de manière significative les densités dans le tissu pavillonnaire déjà constitué. De fait la densité de ces secteurs, pour le cas de ceux disposant de parcelles de tailles suffisamment conséquentes, sera opérée via le phénomène de division parcellaire, mais ça ne peut pas être un objectif réalisable et quantifiable pour le projet de PLU. Tout sera mis en œuvre pour permettre cette densification, mais les objectifs chiffrés du PADD sont concentrés sur les secteurs vierges d'urbanisation où il est possible d'intervenir.

Traduction règlementaire de l'axe 4 du PADD :

- Encadrer la densité sur les secteurs de projets
- Instaurer des CES et règles d'implantation qui encadrent les divisions, extensions et constructions nouvelles sur les tissus pavillonnaires
- Servitudes et ER pour mixité sociale
- Faire le lien entre desserte en transports en commun et urbanisation : inscription des secteurs de densité minimale en lien avec la desserte TC (SCoT) sur les Espaces Préférentiels de Développement
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de projet, les secteurs à enjeux ou à problématique particulière d'insertion à l'environnant (notamment les entrées de ville)
- Hauteurs différenciées selon les typologies de bâti
- Règles de végétalisation différenciées selon les types de tissus
- …

II. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Le projet de développement de la commune pour les années à venir porte sur une urbanisation resserrée autour des pôles de vie et de commerces et services principaux (le pôle Centre-village – RD et le pôle de la place R. Schuman), tout en accompagnant les évolutions dans le tissu bâti existant. Plusieurs zones AU ont été déclassées entre le PLU en vigueur et le nouveau projet de PLU, ce pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace et de compatibilité avec le SCoT et les directives supra-communales. Le projet de PLU conserve ainsi 2 principaux secteurs urbanisables classés en zone AU, et quelques secteurs sur lesquels peuvent émerger des projets à court ou moyen terme, que les élus ont souhaité encadrer.

Pourquoi encadrer l'urbanisation par des périmètres d'OAP ?

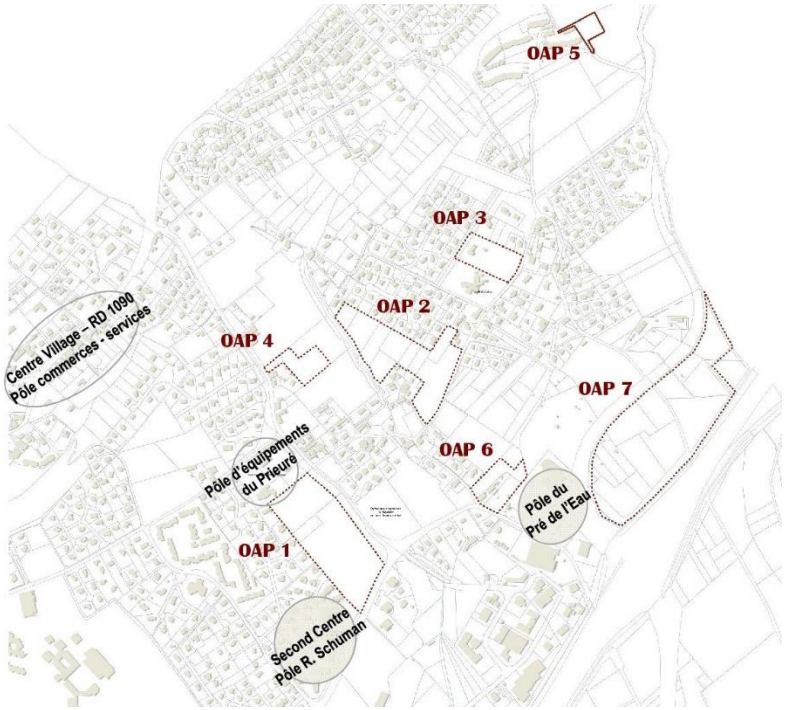
Les OAP sont des **outils de programmation**. Elles vont permettre d'imposer un certain nombre de dispositions qui vont assurer une bonne prise en compte des qualités architecturales, urbaines, paysagères liées au tissu dans lesquelles elles s'insèrent. Elles peuvent également apporter une vigilance particulière sur des secteurs en entrée de ville, qui vont garantir l'image de la commune.

Les OAP serviront ensuite de base pour les négociations soit avec les propriétaires qui devront s'accorder entre eux pour un projet d'aménagement global, soit avec les opérateurs privés. Les intentions d'aménagement exprimées sont à respecter dans un rapport de compatibilité.

Les OAP du projet de PLU définissent ainsi des conditions d'aménagement et d'équipement relatifs :

- aux voiries qui desserviront ces secteurs et au maillage modes actifs à mettre en place pour compléter la fonctionnalité du maillage communal,
- aux implantations ou aux hauteurs, aux éloignements vis-à-vis d'un bâti existant, aux vues à préserver etc. pour assurer une bonne insertion au tissu bâti environnant,
- aux éléments paysager à créer ou aux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue à conserver et/ou requalifier pour garantir la qualité paysagère des sites et les continuités écologiques.

Localisation des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Montbonnot-Saint-Martin



Le PLU de Montbonnot-Saint-Martin comporte ainsi 7 secteurs d'OAP.

- **6 de ces OAP sont dites « sectorielles »** et ont vocation à encadrer des opérations **d'habitat**, dont 2 sur des gros secteurs de projet,
- **1 OAP est dite « sans règlement »** car elle n'est pas traduite pas des dispositions réglementaires, cette dernière concerne le secteur de Secrétan, à vocation **d'activités économiques et commerciales**.

1. OAP n° 1 – Secteur « Centre-St-Martin »

Le tènement concerné par l'OAP recouvre une surface d'environ 4,2 ha, sur une seule unité foncière. Il est considéré comme stratégique à l'échelle de l'aménagement de la commune car sa situation le place :

- En entrée de ville au niveau du rond-point de la Doux (notion d'entrée notamment dans les perceptions remontées par les habitants lors des ateliers de concertation),
- A proximité immédiate du pôle d'équipements du Prieuré (Maison de la Petite Enfance, Maison des Arts, future Médiathèque),
- A proximité immédiate du second centre de la commune, soit le pôle commercial de la place R. Schuman,
- A un carrefour stratégique à l'échelle de la commune : cerné notamment par la route de la Doux, principal axe Nord-Sud et axe de circulation en direction du centre-village, et l'avenue de l'Europe, principal accès à la zone d'activités d'Inovallée,
- En proximité immédiate à une desserte en transports en commun suffisante (Arrêts de bus sur l'avenue de l'Europe et sur la Doux) et en proximité directe avec le pôle multimodal du Pré de l'Eau (à 5 min à pied),
- Au cœur du maillage piétons-cycles de la commune, avec l'accès direct aux cheminements sécurisés le long de la Doux et de l'avenue de l'Europe,
- En proximité directe avec l'A41, accessibilité rapide en direction de Grenoble ou Chambéry via l'échangeur.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

[>> Orientation 4.5. Soigner nos entrées de ville]

Il va s'agir sur ce secteur de réussir **un aménagement qualitatif en entrée de ville**, en lien avec l'opération de la Noyeraie qui est en cours de construction à l'Est de la Doux, et en continuité directe avec la place R. Schuman, l'objectif étant de venir « terminer » et compléter cette dernière. C'est pourquoi sont encadrés dans l'OAP les formes d'habitat, les éléments à paysager, les implantations, etc.

Il est également **le support du projet de nouveau parc public** que souhaite mettre en œuvre la mairie. La partie Nord de l'opération, en lien avec la réhabilitation du Prieuré, la construction de la nouvelle Médiathèque et les aménagements d'espaces publics qui y seront réalisés, est réservée pour ce nouvel espace vert qualitatif.

Le secteur est central sur la commune, situé en zone dite d'intensification autour des arrêts de bus (SCoT), il sera ainsi le support d'une opération d'au moins 120 logements, ce qui n'est pas sans impact sur le site, les circulations, le paysage etc. Les réflexions en lien avec la situation du secteur, le type d'opération qui peut émerger, la proximité aux commerces et services, ont par ailleurs conduit la commune à inscrire une obligation de réalisation d'au moins 30% du programme en logement social.

La production de logements est limitée à **un plafond maximum de 45 logements par hectare**. Le secteur constructible étant de l'ordre de 2,8 ha. En compatibilité avec le PADD qui vise une densité moyenne de 35 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des secteurs de projets, ce secteur plus central, le mieux desservi par les transports en commun, le plus proche des commerces et services etc. peut-être le support d'une densité plus élevée que les autres secteurs de projet.



Le secteur d'OAP de Centre-St-Martin

Des enjeux paysagers mais aussi environnementaux sur présents sur le site, avec la présence d'arbres et d'éléments végétaux supports de biodiversité, qui sont en partie à préserver. Ces éléments feront surtout l'objet d'une requalification globale à l'échelle du secteur avec l'aménagement des espaces verts du « jardin habité » et du parc public sur le secteur amont.

[>> Orientation 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie]

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

La production d'habitat : formes urbaines, mixité fonctionnelle et sociale

[>> Orientation 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

En lien avec le PADD et la volonté de garantir une bonne insertion de l'opération à la fois dans le paysage en entrée de ville et dans le tissu existant (enjeux avec la présence de secteurs pavillonnaires à l'Ouest du site), les formes urbaines sont encadrées de manière à :

- **Prévoir une bande d'habitat individuel**, en maison groupées ou accolées, de faible hauteur (9m faitage ou 7 m acrotère) sur la frange bâtie avec le secteur pavillonnaire,
- **Permettre de réaliser des plots de logements collectifs** suivant une organisation qui vient dans un premier temps **« fermer » la place commerciale**, dans un deuxième temps **intercaler des plots** sur le tènement pour alterner avec les fronts bâtis de la Noyeraie et dégager des vues pour chacun des plots sur Belledonne. Il s'agit ici de monter un peu en hauteur (R+2+attique ou R+1+2 attiques), en toitures terrasses (seul secteur de la commune où elles sont imposées), pour permettre un aspect aéré du tissu, en mode « jardin habité » puisqu'en contrepartie les parties non urbanisées ont vocation à être végétalisées et paysagées.

Le front bâti côté avenue de l'Europe devra venir terminer la place R. Schuman et seront implantés sur ce secteur des commerces en RDC des collectifs.

[>> Orientations 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant & 2.2. Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant]

Une part majoritaire aux espaces verts : le « jardin habité » et le nouveau parc public

L'idée est faire **une transition réussie** entre les secteurs pavillonnaires, le secteur un peu dense de la Noyeraie et le futur parc public. Les stationnements seront ainsi enterrés ou semi-enterrés, avec **une couverture végétale** qui limitera l'impact de ces structures. Les aires de stationnements en plein air devront également être travaillées pour garantir du vert et des arbres sur le site. Le fait de disposer **d'une noue paysagère** en aval de l'opération, côté route de la Doux, doit participer à la fois à l'aspect vert du site, à la rétention et régulation à la parcelle des eaux de ruissellement, mais aussi à **la restitution de l'espace de zone humide** présent en partie aval du site, là où la place commerciale va s'étendre.

Le projet devra également s'appuyer sur les arbres existants pour ne pas dénaturer le site et assurer l'insertion des futures constructions, sans faire table rase des éléments végétaux du site.

Le parc public envisagé par la commune viendra **conforter les espaces publics** du pôle d'équipements du Prieuré. Il va également garantir **la préservation et la requalification de la zone humide** située sur cette partie amont du secteur. Cette dernière pourra être impactée par l'accès au site prévu depuis la route de la Doux, celui-ci demandant l'aménagement d'une passerelle pour le franchissement du torrent de la Doux et d'un espace de retournement pour la bonne desserte par les véhicules de collecte des déchets.

[>> Orientations 1.1. Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité & 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie & 2.6. Aménager des espaces publics agréables à vivre]



Les secteurs de zones humides identifiés sur le site par l'étude Ginger de 2012 – à affiner dans le cadre des études de faisabilité



Le secteur Centre-St-Martin : vue en direction du massif de Belledonne

Une dispersion des flux automobiles par des accès multiples au site

Pour éviter de canaliser les circulations sur un ou deux points d'accès au secteur, notamment en lien avec les inquiétudes exprimées par les habitants lors des réunions de concertation, **trois accès sans connexion entre eux** sont prévus :

- La partie dédiée aux plots collectifs est desservie par la route de la Doux, en face de l'accès à la Noyeraie,
- La partie dédiée à l'habitat individuel et l'habitat collectif en front sur l'avenue de l'Europe sont desservis par la rue Jean Monnet,
- La partie commerces sur la place R. Schuman (et logements) est accessible depuis une entrée en sens unique à partir de la route de la Doux, avec l'utilisation de la sortie aujourd'hui existante de la place R. Schuman.



Les 3 accès et le fonctionnement des flux de circulation

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Dans le cadre du PLU de 2005, il était envisagé **une connexion viaire entre le pôle d'équipements du Prieuré et le pôle R. Schuman**, la voirie de desserte sur le bas et le haute du secteur Centre-Saint-Martin se nommant d'ailleurs toutes deux « rue Jean Monnet ». Cependant au vu des débats et des travaux menés lors de l'Atelier de concertation dédié au secteur, **ce projet a été abandonné**.

La perméabilité du secteur et les connexions entre les pôles sont privilégiées via une connexion « modes actifs », avec des cheminements piétons-cycles qui ont vocation à devenir publics.

La participation du projet à la continuité du maillage piéton

La création du nouveau quartier et du parc public va **finir de décloisonner les quartiers d'habitat environnant**. Aujourd'hui dans les pratiques il faut contourner le secteur vierge d'urbanisation, même si quelques cheminements informels montrent qu'il est déjà traversé pour des trajets pôle du prieuré – pôle R. Schuman. Les cheminements envisagés, dont les tracés seront à finaliser dans le cadre du permis d'aménager, vont permettre des connexions directes entre la Noyeraie et le pôle commercial ou le pôle d'équipements, et des liaisons directes entre les deux pôles.

Ces maillages assurent également **un lien avec la desserte en transports e commun**. Les principes de cheminements inscrits visent à permettre une accessibilité rapide aux arrêts de transports en commun présents sur le pourtour du site.

La prise en compte du tissu existant

[>> Orientations 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant et & 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

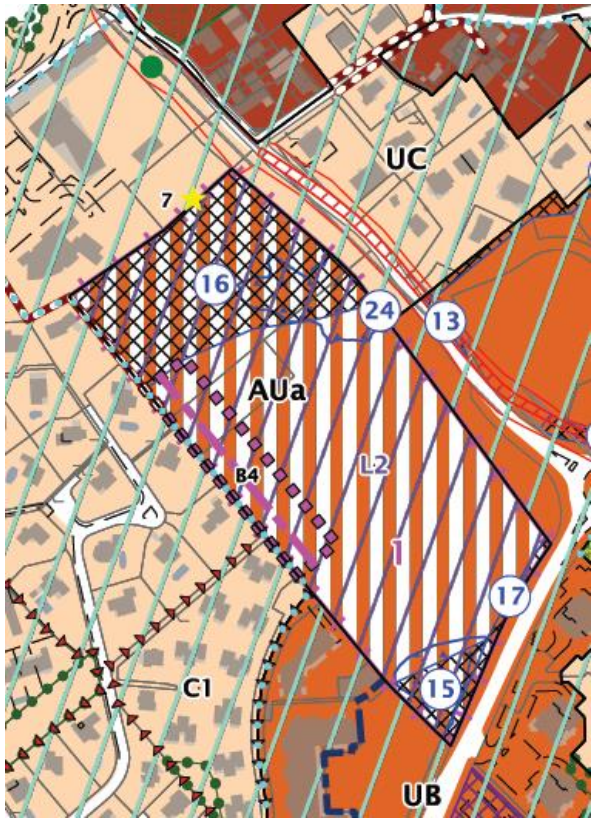
Les volumes et les teintes des matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et les végétaux présents sur le site, pour mieux insérer le nouveau bâti dans l'ambiance paysagère. Pour une meilleure harmonie des bâtiments entre eux, il est également demandé dans l'OAP que les maisons individuelles qui seront réalisées sur la partie Est de l'opération comportent toutes soit des toitures terrasses, soit des toitures à pans. Ceci pour garantir **une homogénéité des formes et de l'architecture bâtie** et mieux travailler la transition entre habitat collectif et zone pavillonnaire attenante. Dans ce même objectif, les pourtours de l'opération font l'objet de **« tampons verts » pour éloigner les futures constructions** des tissus pavillonnaires existants.

Pour préserver des vues pour les habitants des immeubles de la place R. Schuman, les implantations bâties envisagées ne sont pas accolées à l'existant et un cheminement piéton sera créé entre l'existant et les nouveaux collectifs.

La traduction de l'OAP « Centre-Saint-Martin » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- une zone AUa, qui permet de conditionner l'ouverture à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- le périmètre de l'OAP,
- un secteur B4 qui vient règlementer des hauteurs plus basses en tampon avec la zone pavillonnaire,
- des emplacements réservés : pour l'extension de la place publique R. Schuman, pour un cheminement piétons-cycles en tampon avec l'avenue de l'Europe, pour l'aménagement du franchissement de la Doux, et enfin pour le futur parc public,
- la servitude L2 pour assurer 30% de la production d'habitat en logements sociaux sur l'opération.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°2

2. OAP n° 2 – Secteur « Mallettes »

Ce tènement foncier de près de 3 ha est situé à proximité de l'école du Tartaix, facilement accessible à pied, et est desservi par la route des Semaises qui assure sa connexion avec le pôle du pré de l'Eau à l'Ouest et St-Ismier et la voie en S côté Est. Il est destiné à être le support d'un projet

Ce secteur faisait partie des zones AU du PLU de 2005. La partie aval, en bordure de la route de la Doux était classée en U. Pour éviter tout enclavement de la partie Nord, notamment au vu des échanges avec les riverains et de la demande de ne pas aller connecter de voirie à celle du lotissement du Mas de Faveyrie, la totalité du secteur est classée en AU indicée au nouveau PLU. L'ouverture à urbanisation de la totalité du secteur concerné par l'OAP sera ainsi conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

L'objectif de l'OAP est de permettre une bonne insertion d'un futur projet de logements au cœur d'une zone pavillonnaire et en tampon avec un secteur boisé à valeur écologique. Les principes de l'OAP visent un éloignement des futures constructions vis-à-vis des existantes, les hauteurs sur le secteur sont limitées par le règlement écrit pour assurer de l'habitat individuel sur la partie en tampon avec le pavillonnaire actuel, et des petits plots d'habitat intermédiaire ou collectif sur la partie basse, en front sur la route des Semaises.

Les enjeux de circulation ont également été réfléchis, avec des ajustements liés à la concertation avec les habitants. Ainsi il a été émis le souhait de ne pas permettre de connexion par des circulations automobiles avec la voirie du lotissement du Mas de Faveyrie à l'Est. La perméabilité du secteur est assurée par les cheminements modes actifs, qui vont quadriller le futur quartier d'habitat pour relier la route des Semaises à la voirie du lotissement du Mas de Faveyrie, et connecter avec le projet de cheminements piétons-cycles public que la commune envisage entre la route de la Doux et le Mas de Faveyrie via un emplacement réservé. Ce projet relève de la finalisation du maillage piétons-cycles sur la commune, en permettant une des liaisons majeures manquantes sur l'axe Est-Ouest (relier à terme le pôle d'équipements du Prieuré et les secteurs d'habitat autour de l'école du Tartaix).

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

Intégrer le futur programme d'habitat dans le tissu environnant

[>> Orientations 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant & 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

Des maisons en R+1 maximum, avec une densité encadrée à l'échelle du tènement (28 logements / hectare pour 2,5 ha constructibles) pour assurer un programme de l'ordre de 70 logements maximum. Même le secteur d'habitat collectif le long de la route des Semaises a une hauteur limitée, le secteur B1 déterminant graphiquement les hauteurs inscrivant 9 m faitage / 8 m acrotère. L'OAP demande la réalisation de ces collectifs en toiture terrasses R+1+attique ou en toitures à pans R+1+combles, pour diminuer la sensation de hauteur au droit de la route de Semaises.

Intégrer les enjeux environnementaux au projet d'aménagement

[>> Orientations 1.1. Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité & 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie & 2.6. Aménager des espaces publics agréables à vivre]

Dans la continuité des orientations du PADD, pour assurer une protection des espaces d'intérêt écologiques identifiés au droit du secteur de future urbanisation (ripisylve et boisements), il s'agit dans cette opération de préserver les boisements et de s'appuyer dessus pour créer un espace vert collectif à destination des habitants. Cet espace est ainsi pleinement intégré au projet. Les boisements seront aussi le support d'une traversée paysagée et respectueuse des sites par le futur cheminement piétons-cycles public depuis la route de la Doux.

Avec l'instauration de pourtours végétalisés en tampon avec le tissu d'habitat déjà constitué, et en instaurant via le règlement écrit des pourcentages minimum d'espaces verts, l'objectif est de proroger le caractère vert du site et de s'inscrire dans la continuité de l'image dégagée par les zones pavillonnaires attenantes. C'est aussi un enjeu pour l'insertion paysagère de la future opération (place du vert dans le tissu, stationnements paysagers…).

Un cône de vue a été identifié par les habitants lors d'un des Ateliers de concertation qui ont eu lieu lors de l'élaboration du PLU, celui-ci est traduit dans l'OAP, basé sur le principe d'un seul accès « ouvert » au tènement.

Assurer une desserte interne à l'opération via un seul accès sur la route des Semaises

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

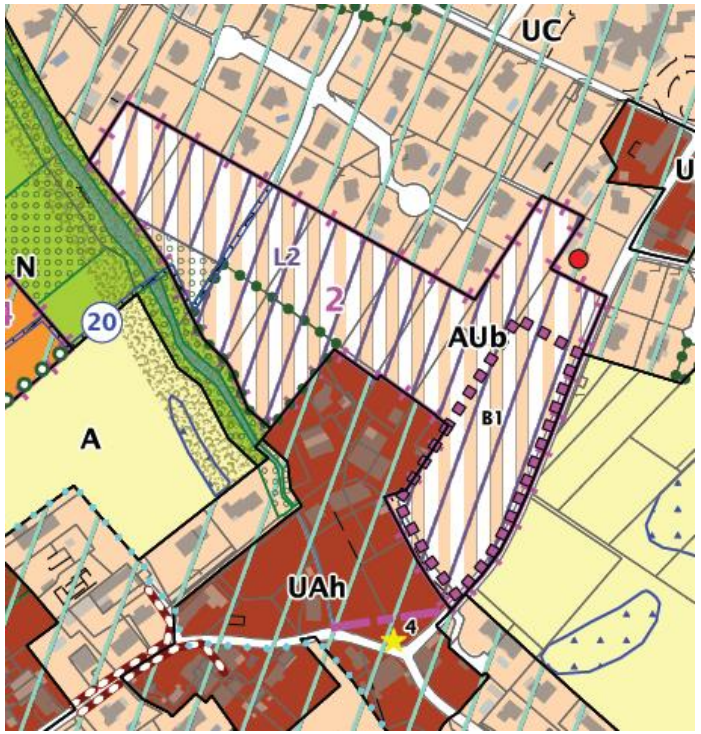
La route des Semaises est relativement étroite, elle vient de faire l'objet d'un certain nombre d'aménagements, et surtout de réflexions et de concertation avec les riverains concernant l'organisation de la circulation sur la voirie et les quartiers environnants. Aussi il est demandé de limiter le nombre d'accès sur cette voirie (cas aussi de l'OAP n°3 qui impose la même contrainte pour un tènement situé au Tartaix).

La demande des propriétaires du lotissement du Mas de Faveyrie de ne pas connecter une voirie support de circulation automobile avec la leur a imposé une desserte en impasse. En contrepartie, l'accent a été mis sur la totale perméabilité du secteur en modes actifs.

La traduction de l'OAP « Mallettes » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- une zone AUb, qui permet de conditionner l'ouverture à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- le périmètre de l'OAP,
- un secteur B1 qui vient règlementer des hauteurs pour l'habitat collectif le long de la route des Semaises,
- un emplacement réservé pour la réalisation du chemin piétons-cycles depuis la route de la Doux,
- une protection L.151-23 pour l'espace vert collectif à créer, qui doit permettre une requalification de l'existant,
- des Espaces Boisés Classés (EBC) sur la ripisylve et les boisements à préserver, qui assurent une fonction de continuité pour le grand écologique Nord-Sud du territoire,
- la servitude L2 pour assurer 30% de la production d'habitat en logements sociaux sur l'opération.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°2

3. OAP n° 3 – Secteur « Tartaix »

Ce tènement fait partie des parcelles de plus de 3000m² identifiées sur la commune, pouvant faire l'objet dans un délai indéterminé au vu des aléas de la rétention foncière d'une éventuelle division induisant l'apport de nouvelles constructions. Il ne s'agit pas d'un secteur où un projet concret a été identifié, il s'agit d'anticiper sur une éventuelle évolution du nombre de logements au regard de la proximité à l'école du Tartaix et de l'accessibilité par la route des Semaises.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

Il s'agit simplement de garantir dans la durée la présence des arbres en tampon avec l'école et sur la partie amont du secteur, pour des questions paysagères, et d'encadrer la desserte sur la route des Semaises, étroite et sur laquelle les accès sont limités dans le cadre des OAP.

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

Accompagner la production éventuelle d'habitat nouveau par un principe de mixité sociale

[>> Orientation 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

Comme pour l'ensemble des zones U, le secteur est soumis à une servitude demandant 25% de logements sociaux, indiquée dans le cadre de l'OAP.

Prévoir une desserte par la route des Semaises, avec un seul accès au tènement

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Comme pour l'OAP n°2 sur les Mallettes, un seul accès est demandé sur la route des Semaises, concentrant les flux véhicules sur un seul point de cette voirie. En cas de division parcellaire, cela impliquera une mutualisation des accès via celui qui existe aujourd'hui. La desserte interne de l'opération viendra ainsi s'organiser de manière à se connecter à ce point unique d'accès.

Préserver les éléments paysagers présents sur le site pour garantir l'insertion paysagère d'éventuelles nouvelles constructions

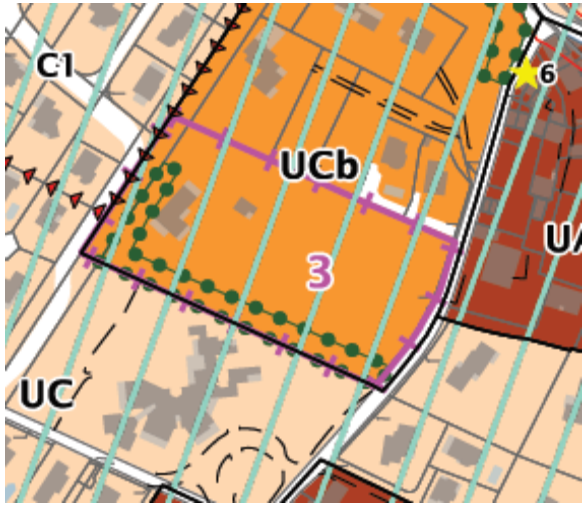
[>> Orientation 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant]

La pérennisation de ces éléments paysagers, notamment les arbres qui viennent en limite avec l'école du Tartaix, permettra d'assurer une transition avec le secteur d'équipement public et de préserver l'intimité des éventuelles futures constructions. Dans le même temps l'impact visuel des nouvelles constructions depuis le site de l'école et les zones pavillonnaires en amont sera limité.

La traduction de l'OAP « Tartaix » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- la zone UCb à laquelle le secteur appartient,
- le périmètre de l'OAP,
- une protection L.151-23 sur les alignements d'arbres existants en tampon avec l'école et sur la partie amont du tènement,
- la servitude L1 pour assurer 25% de la production d'habitat en logements sociaux pour toute production d'au moins 4 logements.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°3

4. OAP n° 4 – Secteur « Route de la Doux »

Ce secteur correspond à une ancienne « emprise constructible » liée à des secteurs de grande propriété dans le PLU de 2005. Dans la logique de privilégier pour les zones constructibles du nouveau PLU les zones qui étaient déjà constructibles au PLU de 2005, des réflexions ont été engagées sur les parcelles le long de la route de la Doux. Une emprise limitée, respectueuse des boisements existants, qui s'inscrit dans la continuité du bâti, qui permet en parallèle à la commune de finaliser le maillage piétons-cycles de la commune avec l'inscription d'une connexion route de la Doux-secteur des Mallettes, a été ainsi définie.

Ce sont ainsi environ 6300m² qui sont disponibles pour une opération d'habitat. Cette dernière pourra accueillir une certaine densité au vu de la proximité au pôle d'équipements public du Prieuré, des arrêts de transports en commun sur la route de la Doux et de son accessibilité piétonne à la place R. Schuman. Comme pour les autres secteurs accompagnés d'une OAP et l'ensemble des zones U, cette opération d'habitat devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

Il s'agit ici de permettre une opération à vocation d'habitat sans compromettre les enjeux environnementaux liés à la présence de boisements et à l'identification d'un corridor écologique autour du cordon boisé Nord-Sud. Comme pour tous les secteurs qui peuvent être le support de petites opérations de logements, l'OAP vient aussi imposer certaines mesures pour ne pas engendrer de gêne pour l'habitat existant à proximité et pour garantir l'insertion paysagère de la future opération.

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

Des formes d'habitat groupées et l'incitation à réaliser un habitat de type intermédiaire ou petit plot collectif en entrée d'opération

[>> Orientations 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant & 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

La proximité du secteur à certains services et sa position plutôt centrale sur le territoire, avec une desserte en transports en commun à proximité, incite à demander une certaine densité : ce sont ainsi au maximum 30 logements à l'hectare qui sont inscrits, afin de permettre une opération de l'ordre de 20 logements nouveaux. Le petit collectif ne pourra pas dépasser R+2 ou R+1+attique et les maisons groupées ou jumelées resteront en format R+1.

Une opération à intégrer dans le site dans sa configuration actuelle

[>> Orientations 1.1. Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité & 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie]

Les boisements en amont resteront protégés, et les arbres présents au Sud du tènement devront être préservés et requalifiés pour garantir le « masque » végétal actuel. L'insertion des constructions en intégrant ces contraintes va permettre un respect du paysage et des éléments supports de biodiversité présents sur le site aujourd'hui. Le secteur est en bordure du corridor écologique Nord-Sud du territoire et les impacts sur son fonctionnement sont à limiter.

Une opération à organiser en fonction du futur axe de circulation piétons-cycles en direction du secteur des Mallettes

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

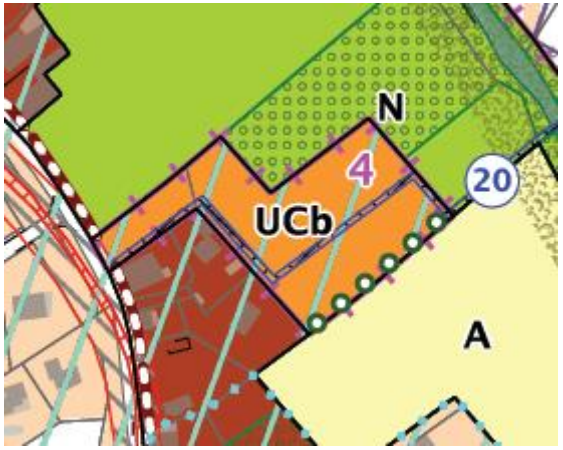
Les réflexions sur l'urbanisation de ce secteur se sont faites en lien avec l'opportunité d'inscrire un emplacement réservé pour la réalisation d'un « maillon » manquant essentiel dans le maillage piétons-cycles du territoire. Ce « maillon » figurait déjà au PADD du PLU de 2005 et faisait partie des réalisations en attente. L'urbanisation du secteur et la réalisation du cheminement piétons-cycles devront aller de pair.

Le débouché du cheminement piétons-cycles devra ainsi concorder avec l'accès unique autorisé sur la route de la Doux. Des contraintes particulières en matière de plateforme d'accès sont inscrites à l'OAP car la route de la Doux reste une voie circulante, en forte pente au droit de ce secteur/ la visibilité nécessaire à l'insertion sur la voie de circulation est ainsi encadrée pour des raisons essentielles de sécurité. La desserte interne de l'opération s'organisera ensuite en fonction de cet accès unique et de la contrainte du cheminement piétons-cycles qui traversera l'opération.

La traduction de l'OAP « Route de la Doux » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- la zone UCb à laquelle le secteur appartient,
- le périmètre de l'OAP,
- un emplacement réservé pour la réalisation du chemin piétons-cycles depuis la route de la Doux,
- une protection L.151-23 pour l'alignement d'arbres à préserver / requalifier en aval du site,
- des Espaces Boisés Classés (EBC) sur la ripisylve et les boisements à préserver, qui assurent une fonction de continuité pour le grand écologique Nord-Sud du territoire,
- la servitude L1 pour assurer 25% de la production d'habitat en logements sociaux pour toute production d'au moins 4 logements.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°4

5. OAP n°5 – Secteur « Allée Jean Achard »

Comme pour le secteur concerné par l'OAP n°4, ce secteur correspond à une ancienne « emprise constructible » liée à des secteurs de grande propriété dans le PLU de 2005. Dans la logique de privilégier pour les zones constructibles du nouveau PLU les zones qui étaient déjà constructibles au PLU de 2005, des réflexions ont été engagées sur la réduction et la relocalisation de ces emprises en lien avec le nouveau projet pour le développement de la commune.

Ce sont ainsi environ 3500m² de terrains constructibles qui sont ont été autorisés dans la continuité de la zone bâtie d'Amphitéa. La localisation de cette emprise dans cette configuration permet au regard de ce qui était prévu dans le PLU de 2005 de limiter les impacts sur les coteaux boisés et les impacts paysagers sur ces secteurs en coteaux. Le tènement dessiné est accessible depuis l'allée Jean Achard qui desserte déjà la copropriété d'Amphitéa, est situé en pied de coteau, et vient s'insérer sous la ligne boisée qui sera préservée. Le secteur participera bien sûr comme l'ensemble des zones U à l'effort en matière de production de logement social.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

Le principal enjeu est de s's'inscrire dans la continuité de la zone de bâti collectif d'Amphitéa, tout en ne gênant pas les habitants de la copropriété. Le décalage du bâti au regard de l'existant et son éloignement via un tampon vert minimal de 6m viennent garantir la tranquillité et les vues des appartements qui donnent sur l'éventuelle future opération.

Assurer la continuité avec Amphitéa implique également un certain gabarit et une certaine densité de logements sur le terrain qui est volontairement limité à 3500m² de surface pour ne pas générer une consommation d 'espace excessive.

La limite avec l'espace agricole attenante devra de fait être à nouveau matérialisée pour assurer une nouvelle frontière durable avec cet espace.

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

Créer une forme d'habitat en continuité avec Amphitéa

[>> Orientation 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant]

Il s'agira de respecter une densité équivalente à celle de la copropriété et de produire un volume bâti qui assurera une densité de 60 logements à l'hectare au maximum. L'implantation du bâti sur le secteur est définie, ce afin de créer un décalage vis-à-vis du bâti existant sur Amphitéa mais aussi de préserver le reste du tènement. L'emprise demande ainsi une implantation en partie haute du secteur, qui va dégager des espaces verts pour la transition avec l'espace agricole environnant.

Préserver les boisements en amont du site

[>> Orientations 1.1. Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité & 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie]

L'écrin vert formé par les boisements actuels et leur rôle dans la valorisation du pied de coteau, ce dernier étant classé en corridor écologique à l'échelle de la commune, est essentiel dans l'aménagement du secteur. La continuité avec ces boisements pourra ainsi être réfléchie pour restructurer une limite claire avec l'espace agricole sur la limite Est du site.

Connecter le site avec les voiries automobiles et piétonnes existantes

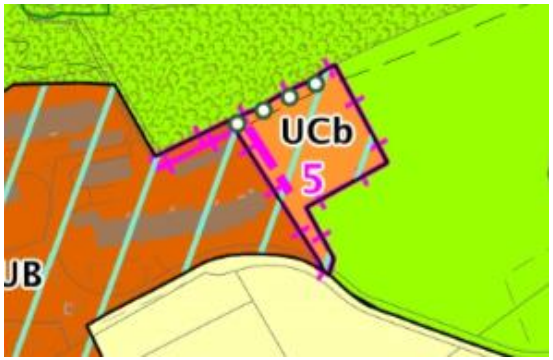
[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

La desserte du secteur est prévue sur l'Allée Jean Achard avec un accès entrée-sortie. Cependant comme pour les autres secteurs encadrés par des OAP, un accent particulier est mis sur les cheminements modes actifs : la future opération devra être connectée à la zone d'Amphitéa pour permettre de relier à pied le cheminement qui vient depuis le Tartaix et permet notamment de rejoindre l'école.

La traduction de l'OAP « Allée Jean Achard » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- la zone UCb à laquelle le secteur appartient,
- le périmètre de l'OAP,
- une protection L.151-23 pour l'alignement d'arbres à préserver / requalifier en amont du site, (et la trame corridor écologique sur les boisements juste au-dessus),
- la servitude L1 pour assurer 25% de la production d'habitat en logements sociaux pour toute production d'au moins 4 logements.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°5

6. OAP n° 6 – Secteur « Pré de l'Eau »

Le secteur concerné par l'OAP n°6 est situé en entrée de ville, juste en amont de la Maison du Pré de l'Eau et du pôle multimodal. Il comporte deux bâtiments d'habitation datant des années 1950-60, implantés sur une unité foncière conséquente. Ce secteur est stratégiquement placé à proximité immédiate du pôle multimodal, sur les accès entre autoroute et la zone d'Inovallée (à laquelle il est relié en modes actifs), et à 5 min a pied du pôle de commerces et services de la place R. Schuman. Son ouverture à l'urbanisation est réfléchie en fonction de ces atouts et subordonnée à une production de logement social qui est en conséquence plus élevée que celle des autres zones U : secteur bien desservi, proximité aux services, secteur qui a donc été traité de la même manière que les deux grands secteurs de projet sur Centre-St-Martin et les Mallettes (30% du programme en logement social).

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

Le potentiel urbanisable de ce secteur est limité : 8000m² libres en zone U. Cependant, l'OAP a pour objectif d'inciter à un renouvellement urbain sur le site. L'utilisation de la totalité du tènement pourrait en effet permettre une opération de qualité qui viendrait revaloriser le secteur en entrée de ville, visible depuis le rond-point du Pré de l'Eau, et permettre la production d'une trentaine de logements.

La partie amont du secteur est réservée pour des espaces verts, dans l'objectif de participer à la valorisation paysagère du pied de coteau, en lien avec le projet du Grésivaudan de venir créer des étages au parking existant du Pré de l'Eau pour en augmenter la capacité. La commune a annoncé qu'elle prendrait en charge les aménagements paysagers pour s'assurer de la qualité de l'insertion de la future structure sur le pôle multimodal, l'inscription de cet espace vert s'inscrit dans cette continuité.

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

Une OAP à double lecture pour le projet d'habitat

[>> Orientation 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant & 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

Les principes de l'OAP encadrent à la fois une possibilité d'urbanisation nouvelle en amont des bâtiments existants sur le secteur, mais également une option qui intègre un scénario de renouvellement.

Dans le premier cas la zone d'implantation des bâtiments est réfléchie de manière à dégager la vue pour la maison individuelle située en amont du secteur d'OAP, tout en maintenant les bâtiments sur une partie centrale de l'opération pour :

- ne pas créer de décrochement de bâti trop important sur la zone verte en amont,
- éloigner le bâti de la zone humide identifiée en 2012 (étude Ginger) à l'Est du site

Dans le deuxième scénario, un troisième plot d'habitat intermédiaire ou groupé de type R+2 pourrait venir s'inscrire sur la partie Ouest du secteur, sans pour autant gêner les vues de la maison individuelle en amont et en dégageant à l'inverse celles des deux autres plots d'habitat.

Les deux scénarios peuvent se réaliser indépendamment les uns des autres tant que la voirie de desserte interne à l'opération est réalisée dans une des deux phases.

Une desserte côté Maison du Rugby : pas d'accès sur la route de la Doux ou les Semaises au vu de la configuration du carrefour

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Une voirie avec un seul accès en entrée-sortie sur l'allée du Pré de l'Eau servira à desservir la zone : la densité du trafic aux heures de pointe sur la route de la Doux, la difficile circulation autour du carrefour avec la route des Semaises (passée récemment en sens unique pour diminuer la dangerosité), la configuration des lieux, incite à imposer cet accès côté Est du site.

Une insertion paysagère garantie par la préservation des arbres sur le secteur

[>> Orientation 4.5. Soigner nos entrées de ville & 1.1. Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité & 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie]

L'impact d'une opération nouvelle sur l'entrée de ville, avec le léger dénivelé observé, serait dommageable dans le cas d'une opération, notamment en cas de renouvellement urbain. Aussi il est demandé de préserver les arbres les plus structurants pour éviter que le constructeur puisse faire « table rase » sur le terrain.

Par ailleurs la préservation des arbres en amont du secteur vise aussi une meilleure transition avec la maison individuelle existante : il s'agit de conserver l'existant pour limiter la gêne pour le voisin amont. Cette haie participe à l'éloignement du bâti, un tampon vert de 6 m minimum étant demandé, en concordance avec l'ensemble des autres OAP, vis-à-vis d'un bâti pavillonnaire déjà existant.

Une nécessaire connexion au pôle d'équipements sportifs et au pôle multimodal du pré de l'Eau par des modes actifs

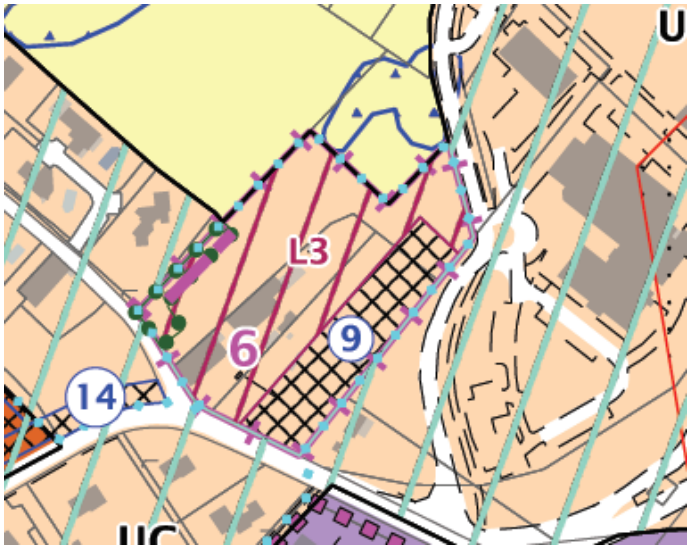
[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Le maillage des modes actifs est en train de s'étoffer et de se structurer sur le secteur : lorsque l'opération de la Noyeraie en cours de construction sera achevée, le réseau de cheminements permettra des connexions sécurisées entre le Pré de l'Eau, le pôle d'équipements du Prieuré et la place R. Schuman. L'urbanisation du présent secteur participera ainsi d'un maillon complémentaire en direction de la Maison du Rugby.

La traduction de l'OAP « Pré de l'Eau » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- la zone UC à laquelle le secteur appartient,
- le périmètre de l'OAP,
- une limitation particulière d'implantation : la ligne de recul qui assure le tampon de 6 m vis-à-vis de la limite séparative amont,
- une protection L.151-23 pour l'alignement d'arbres à préserver / requalifier en amont du site,
- l'emplacement réservé sur la partie Sud, à vocation de création d'espaces verts,
- la servitude L2 pour assurer 30% de la production d'habitat en logements sociaux sur l'opération.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°6

7. OAP n° 7 – Secteur « Secrétan »

L'OAP n°7 vise l'encadrement de l'aménagement du nouveau secteur à vocation d'activités économiques et commerciales, sur la zone de « Secrétan ». Le secteur d'OAP concerne environ 6,7 ha de terres actuellement à vocation d'espaces naturels et agricoles. Environ 5,3 ha sont inscrits en zone future d'urbanisation à vocation d'activités économiques et commerciales (AUe) pour permettre l'extension des zones d'activités de la commune dans la continuité des existantes.

Le secteur est ainsi stratégiquement placé en amont de l'autoroute, sur une zone où les risques sont limités (risques faibles d'inondation) et en proximité immédiate au pôle multimodal du Pré de l'Eau. Son accessibilité est facilitée par le pôle en cours de réorganisation et l'échangeur autoroutier. Il est cerné en limite amont par la voie en S.

De nombreuses contraintes sont présentes sur le site, qui sont à prendre en compte pour l'aménagement de la future zone d'activités. Aussi les élus ont souhaité l'encadrer par une OAP, mais en faisant le choix comme le permet désormais le Code de l'Urbanisme de ne pas « figer » le projet par une traduction réglementaire. **La constructibilité de la zone AU indicée est encadrée uniquement par les conditions d'aménagement et d'équipements définies dans l'OAP n°7, sans traduction par des dispositions règlementaires.** Ce choix est justifié par le fait que dans le cadre de l'élargissement de la compétence « Economie » de la CC le Grésivaudan à l'aménagement des zones d'activités économiques, ce n'est plus la commune qui fera l'aménagement.

Aussi elle a souhaité **définir de la manière la plus précise possible, sur la base d'une étude de faisabilité,** les conditions d'encadrement pour la future zone (prise en compte des enjeux environnementaux, exigences fortes en matière de traitement paysager et d'insertion des constructions, conditions de desserte, etc.) tout en laissant de la souplesse dans la mise du projet par la CCG. Les dispositions de l'OAP s'appliqueront dans un rapport de compatibilité, laissant **plus de marge de manœuvre pour ajuster le projet** sans obliger la commune à refaire évoluer son document d'urbanisme, comme c'est souvent le cas au regard des dispositions règlementaires fixées en avance et finalement inadaptées au moment de la mise en œuvre.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur : la prise en compte des contraintes afférentes au site

>> Orientation 4.5. Soigner nos entrées de ville

>> Orientation 2.1 Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire

>> Orientation 4.4. Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs

>> Orientation 1.1. Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité

>> Orientation 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie

La zone d'Inovallée, la ZA de Pré Millet et la ZA de la Croix Verte, sont urbanisées dans leur intégralité, et leur potentiel d'évolution est assez faible compte tenu de la présence de risques naturels dans la partie sud. C'est pourquoi, la commune souhaite permettre l'aménagement du secteur de Secrétan afin d'accueillir de nouvelles activités économiques et répondre ainsi à la forte demande des entrepreneurs désireux de s'implanter à Montbonnot-Saint-Martin.

Le contexte urbain et paysager, la situation en entrée de ville du secteur, la présence d'une ligne haute tension ou encore de zones humides, sont autant d'enjeux qui sont à intégrer au futur projet d'aménagement. Ces contraintes ont été identifiées et réfléchies pour que **le projet s'appuie sur ces éléments pour promouvoir un aménagement de qualité**. Le projet devra ainsi **« faire avec »** les contraintes, en conformité avec les objectifs du PADD, et revaloriser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur le secteur.

- Une zone incluse entre la voie en S et l'autoroute, aujourd'hui desservie par le chemin Henri Giraud, via le rond-point du Pré de l'Eau : l'accessibilité au secteur devra se faire via cet axe, sur l'embranchement actuel sur le rond-point,
- La zone est actuellement divisée en plusieurs parcelles, appartenant à une dizaine de propriétaires différents : pour permettre un aménagement d'ensemble sur Secrétan, et pour mener à bien ce projet de zone d'activités économiques et commerciales, la commune a sollicité le Préfet de l'Isère afin qu'il créé **une zone d'aménagement différé (ZAD)** sur le secteur de Secrétan. La ZAD a été créée par arrêté préfectoral du 16 juin 2016, la commune est désormais titulaire du droit de préemption sur le secteur et pourra ainsi acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation, ce pour une durée de 6 ans.

- La zone est impactée par des risques naturels : le PPRI s'applique normalement et les futures constructions devront respecter ses prescriptions.
- La zone est concernée au titre de la loi Barnier et de l'article L.111-6 par une bande d'inconstructibilité des 100 m de part et d'autre de l'axe autoroutier : l'étude de faisabilité du secteur présentée dans le diagnostic territorial a défini sur la base de justifications au regard de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, cette bande serait **réduite à 85 m** dans le cadre de l'aménagement.
- Des zones humides sont présentes sur la zone : ces éléments sont intégrés dans l'aménagement des espaces verts à l'échelle de l'opération, avec la requalification de la zone humide située en contre-bas du rond-point du Pré de l'Eau, aujourd'hui dégradée.
- Des éléments de la TVB sont à intégrer : les « corridors boisés » présents sur le site seront maintenus.

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

La mixité fonctionnelle et sociale

[>> Orientation 2.1 Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire]

Le type d'activités pouvant être accueillies sur le site, en lien avec les orientations du PADD, s'inscrivent dans la continuité de celles présentes sur les zones d'activités existantes, et incluent le commerce dit « de non proximité » et celui nécessaire au fonctionnement de la zone, en compatibilité avec le statut de ZACOM 3 défini par le SCoT.

L'accessibilité et l'équipement du site : la desserte des terrains par les voies et réseaux et par les transports en commun

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Les conditions de desserte du site sont inscrites en conformité avec les résultats de l'étude de faisabilité. Notamment pour des raisons de sécurité, **un seul accès** à la zone d'activités sera créé via la voirie existante (le chemin Henri Giraud) et l'embranchement actuel sur le rond-point. **Puis 3 accès** sur ce chemin permettent une desserte interne de la zone par des boucles.

Le Département n'étant à ce jour pas favorable à une connexion avec la voie en S, le projet d'aménagement prévoit des circulations en boucles dans le secteur. La possibilité d'une future connexion à la voie en S est cependant préservée, dans le cas où la position du Département évoluerait dans le long terme.

Le principe de connexion par des modes actifs au pôle multimodal du Pré de l'Eau, équipement majeur au regard de la desserte en transports en commun, et en voie d'optimisation, est au cœur des réflexions menées sur le maillage du secteur par des cheminements piétons-cycles. Ce dernier doit permettre à la fois **une perméabilité du site** (connexion entre le Pré de l'Eau et le futur cheminement en réflexion sur la limite avec St-Ismier au-dessus du cimetière), et **la desserte de chacun des futurs lots**.

La qualité de l'insertion architecturale, paysagère et urbaine

[>> Orientation 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie]

Les orientations concernant les implantations et la volumétrie doivent participer à l'insertion paysagère du futur projet. Des prescriptions avancées sont inscrites dans l'OAP en matière d'aspect des bâtiments, de place à donner à la végétalisation, de traitement des interfaces et des haies car ces dispositions ne sont pas transcrites règlementairement. C'est l'OAP seule qui encadre ces conditions d'aménagement.

Les hauteurs sont encadrées avec une limitation à 15 m et l'imposition de toitures terrasses. Il s'agit de préserver **un front architectural uniforme** et de garantir **des effets de vues** depuis l'autoroute vers les coteaux en amont. Les implantations des bâtiments sont également étudiées pour **ménager des ouvertures visuelles régulières** depuis la voie en S vers l'aval et depuis l'autoroute vers les coteaux.

L'accent est mis sur **la végétalisation du site** pour assurer la pérennité avec le caractère vert actuel et l'insertion dans l'environnant. Ainsi, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation devront être paysagées (pelouse, plantations, aires pavées…) afin de contribuer à la valorisation du site. Une attention toute particulière devra être portée sur les interfaces entre les constructions, en retrait, et les espaces publics : des bandes paysagères devront permettre l'intégration des bâtiments dans un écrin paysager de qualité, perceptible, notamment depuis les grands axes de circulation, et particulièrement depuis l'A41. Les aires de

stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation.

Les espaces non affectés des lots seront intégralement végétalisés (couverture en pelouse ou en prairie naturelle). Les haies arbustives ou arborescentes, longues et continues seront à éviter afin de ne pas créer des masques qui occulteraient l'ouverture du paysage du site. Elles pourront en revanche accompagner les secteurs particuliers (masquer les zones de stockage, favoriser l'intégration d'un ouvrage…) ou être développées, en limite de parcelle, (à l'exception de celles au contact de l'espace public) sous la forme de haie champêtre de largeur 2 mètres minimum. Comme sur l'ensemble des autres secteurs urbanisables, ces haies seront composées d'essences variées issues d'une palette végétale locale pour mieux s'intégrer au contexte et limiter des effets de « mur végétal » uniforme.

La qualité environnementale et la prévention des risques

[>> Orientation 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie]

Les principes de l'OAP prévoient **la préservation de la totalité des éléments de paysage ou d'intérêt écologique qui ont été mis en avant dans l'étude de faisabilité.** Ainsi **les cordons boisés existants** sont intégrés au schéma d'aménagement et pérenniser : ils conditionnent par ailleurs la réalisation d'une zone divisée en deux secteurs distincts, pour assurer le maintien du cordon central.

Les zones humides sont intégrées aux réflexions d'aménagement : elles sont dans un premier temps préservées puisque l'urbanisation devra les éviter. Elles seront par ailleurs **réhabilitées et revalorisées**. La zone humide en entrée du chemin Henri Giraud est actuellement délaissée, en « situation de friche » et en partie dégradée. Sa revalorisation et son intégration à un aménagement paysager et de détente à vocation de loisirs pour les usagers de la zone comme pour les habitants devrait même permettre de compenser à l'échelle de la commune la dégradation éventuelle d'autres zones humides.

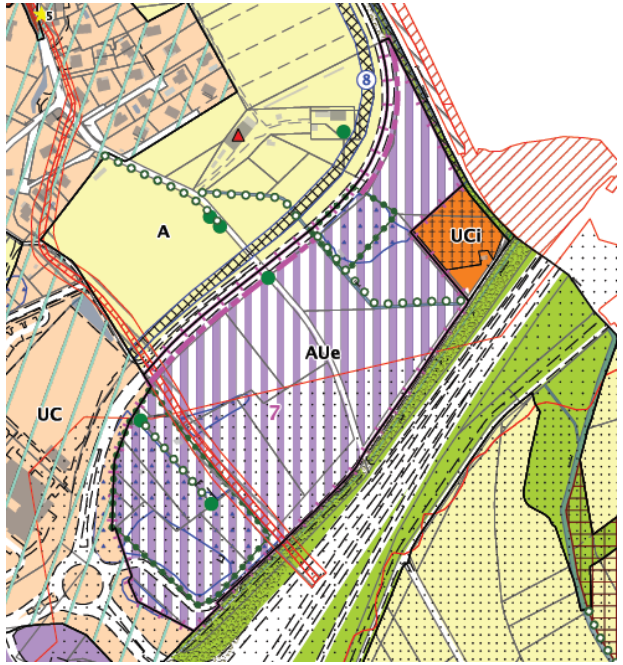
Cette mutation de la zone humide côté Pré de l'Eau vise ainsi à créer un véritable espace de vie pour le personnel du site, sur le principe d'un parc paysager. Cet espace serait à la fois un lieu de convivialité pour le midi et la sortie des bureaux, mais également ouvert à tous en espace de détente, de jeu et de contemplation.

Les besoins en matière de stationnement

Les besoins en stationnements devront répondre aux besoins des entreprises.

Le schéma d'aménagement de l'OAP précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale de Secrétan, traduisant ainsi les conditions d'aménagement définies pour la zone AUe concernées par le périmètre d'OAP.

Certaines dispositions concernant la préservation des espaces d'intérêt écologiques, qui doit être garantie même si le secteur ne fait pas l'objet d'aménagements ou d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les années à venir, sont inscrites au règlement graphique : protections L.151.23 sur le cordon boisé et les espaces verts liés aux zones humides, qui sont à préserver et requalifier quelle que soit la vocation future de la zone.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°7

III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

1. Principales évolutions entre le PLU de 2005 et le projet de PLU pour 2028

1.1 Evolution des zones entre les 2 projets de PLU : règlement graphique et contenus du règlement écrit

Le plan de zonage du PLU de 2005, qui a subi de multiples modifications depuis son approbation, avec notamment l'ouverture à l'urbanisation progressive de zones AU, est organisé autour de 9 zones U, de zones AU et de 7 zones agricoles et naturelles.

- Les zones U du PLU en vigueur : UA et UAa / UB / UC / UCa / UCb / UCc / UD / UI (10 sous-secteurs) / Ueq
- Les zones AU du PLU en vigueur : AU / AUeq
- Les zones agricoles du PLU en vigueur : A
- Les zones naturelles et forestières du PLU en vigueur : N / Na / Nb / Nc / Nl / Nm.

Le nouveau projet de PLU réadapte le zonage U aux particularités des tissus (en prenant en compte les évolutions récentes), supprime des zones d'urbanisation future, et adapte le zonage A et N aux besoins de préservation liés aux spécificités du territoire. Il comporte ainsi :

- 7 zones mixtes U à dominante d'habitat : UA, UAh, UB, UC, UCa, UCb et UCi ;
- 2 secteurs dédiés à des équipements d'intérêt collectifs et services publics : UBs et UBepa ;
- 2 zones mixtes dédiées à des activités économiques et commerciales : UI, UInovallée ;
- 3 zones d'urbanisation futures dont l'ouverture à urbanisation est soumise à condition : AUe, AUa et AUb ;
- 1 zone d'urbanisation future insuffisamment desservie par les réseaux : AU ;
- 2 zones agricoles : A et Adi ;
- 3 zones naturelles et forestières : N, Nm et Nl.

Le règlement écrit du PLU est totalement revu par rapport au PLU de 2005 : il est « rénové » avec la suppression de toutes les règles que les lois successives ont évacué des règlements, et bascule en format « nouvelle codification ». **Plus aucun des articles du règlement n'est obligatoire.** Le règlement écrit est structuré en grands chapitres qui permettent de gérer :

- ✓ les destinations autorisées, les occupations et affectations du sol,
- ✓ les implantations et la volumétrie des constructions, la densité autorisée,
- ✓ la qualité urbaine et paysagère (aspects extérieurs, abords des constructions….),
- ✓ le stationnement,
- ✓ le raccordement aux réseaux.

La totalité de ces outils sont présentés dans la partie « III.3.2.2 Les dispositions règlementaires mobilisées dans le règlement écrit » du présent rapport, sous forme de tableau.

Le règlement graphique indique la délimitation des zones.

Sont également inscrits sur le règlement graphique divers outils participant de la mise en œuvre du PADD : des protections paysagères ou écologiques au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés, des secteurs de mixité sociale, une trame « risques naturels », une trame pour la protection des corridors écologiques, etc. *La totalité de ces outils sont présentés dans la partie « III.3.2.1 Les dispositions règlementaires mobilisées dans le règlement graphique » du présent rapport.*

Conformément aux orientations du PADD qui prônent une meilleure prise en compte des spécificités des tissus bâtis, des espaces non bâtis et des contraintes écologiques, une évolution des formes bâties et une limitation de la consommation d'espace, le PLU apporte des changements importants par rapport au zonage et au règlement du PLU.

Evolution des zones

L'évolution du zonage entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU est issue à la fois du projet communal établi dans le PADD et de la prise en compte d'un certain nombre d'éléments en lien avec les dispositions législatives récentes.

Ainsi le nombre de zones « U » à dominante d'habitat a diminué : il s'agit de proposer un découpage qui s'adapte mieux aux réalités du territoire. Etant donné

que la volonté n'est pas de développer le territoire de la même manière dans tous les secteurs, les zones « U » sont différenciées en prenant en compte les typologies existantes : les tissus centre-village dense et tissus anciens (UA et UAh), les zones d'habitat collectif ou d'opérations mixtes denses (UB), les zones pavillonnaires avec niveau de densité différencié (UC, UCa et UCb) pour mieux coller aux besoin d'évolutions de ces types de tissus.

De manière générale, les zones « U » étant de vocation mixtes, elles incluent les secteurs d'équipements publics (ex. zones Ueq ou AU du PLU). C'est le cas des écoles, des équipements sportifs, etc. Pourtant le choix a été fait de distinguer 2 secteurs d'équipements d'intérêt collectifs et services publics particuliers :

- ✓ Le site de l'Ecole des Pupilles de l'Air (EPA) dans son intégralité : à ce jour aucune volonté d'extension des bâtiments etc. n'est envisagée mais les besoins d'un tel équipement ont nécessité une distinction via la délimitation d'une zone spécifique « UBepa ». Cette dernière encadre les destinations nécessaires au bon fonctionnement de l'école militaire.
- ✓ Le site de l'ASPTT : un site dédié exclusivement à des équipements sportifs, dont la vocation a été traduite par la délimitation d'une zone « UBs ».

Concernant les zones d'activités économiques, de 10 micro-zones en UI qui traduisaient les secteurs de la ZAC d'Inovallée et 2 zones UD en 2005, le nouveau PLU passe à une seule zone UI sur la totalité des zones. Un indice « UInovallée » est cependant créé pour gérer les particularités d'Inovallée, le secteur étant dédié à des activités très particulières.

Les zones AU du PLU ont été :

- soit déclassées (retour à une vocation agricole ou naturelle), comme les secteurs de Bontoux, de Bas Jayet Est, une partie du secteur du Tartaix…,
- soit reclassées en U car déjà urbanisées, comme les secteurs du Prieuré, de la Noyeraie, de Pré Mayen, une partie du secteur Prés Nouveaux, le secteur de la place R. Schuman….
- soit conservées en zone AU (insuffisamment desservie) pour la zone centrale de Prés Nouveaux ou en AU indicée (zones des Mallettes et du Centre-St-Martin).

Les zones agricoles sont reconduites. Elles sont étendues aux secteurs déclassés issus des zones AU et revues à la marge pour correspondre aux terres effectivement cultivées et aux terres destinées à être rétrocédées à l'agriculture (secteurs actuellement exploités sur la zone de carrière, qui doivent à terme retrouver un usage agricole).

Les zones N sont maintenues, elles sont étendues sur les secteurs boisés pour marquer le caractère naturel de ces espaces et les protéger.

Enfin de manière générale, les emplacements réservés du PLU, quand ils n'ont pas été réalisés, sont reportés si le projet est toujours valable. Les EBC sont également reportés du moment que la zone est toujours boisée et des ajouts sont effectués pour garantir une réelle protection des boisements de la plaine ou des coteaux.

ZONES URBAINES

- UA, UAh, UAl — Secteurs mixtes de tissu ancien
- UB, UBs, UBepa — Secteurs mixtes d'habitat collectif et d'équipements
- UC, UCa, UCb, UCi — Secteurs mixtes à dominante pavillonnaire
- Ul, Ulnovallée — Secteurs d'activités économiques et commerciales

ZONES A URBANISER

- AU — Secteur de Prés Nouveaux
- AUa — Secteur de Centre Saint-Martin
- AUb — Secteur des Mallettes
- AUe — Secteur de Secrétan

ZONES AGRICOLES

- A — Zone agricole
- Adi — Secteur agricole à vocation d'Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI)

ZONES NATURELLES

- N — Zone naturelle
- Nl — Secteur de loisirs et de plein air
- Nm — Secteur lié à l'exploitation de la carrière (marériaux)

PRESCRIPTION

- Espaces boisés classés
- Elément de patrimoine paysager à protéger, conserver, mettre en valeur (L.151-23) : Linéaires, espaces verts, arbres isolés
- Elément de patrimoine bâti à protéger, conserver, mettre en valeur (L.151-19) : Murs, fontaines
- Secteur contribuant aux continuités écologiques
- Emplacement réservé
- Emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements comportant du logement social (L.151-41-4° et R.151-38-1° du code de l'urbanisme)
- Secteurs ou le programme de logements doit comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux (L.151-15 et R.151-38-3° du code de l'urbanisme)
- Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation
- Limitations particulières d'implantation des constructions
- Périmètre de protection de monument historique
- Secteur situé à proximité des transports en commun ou s'applique une densité minimale de construction
- Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (article R.151-34-2° du code de l'urbanisme)

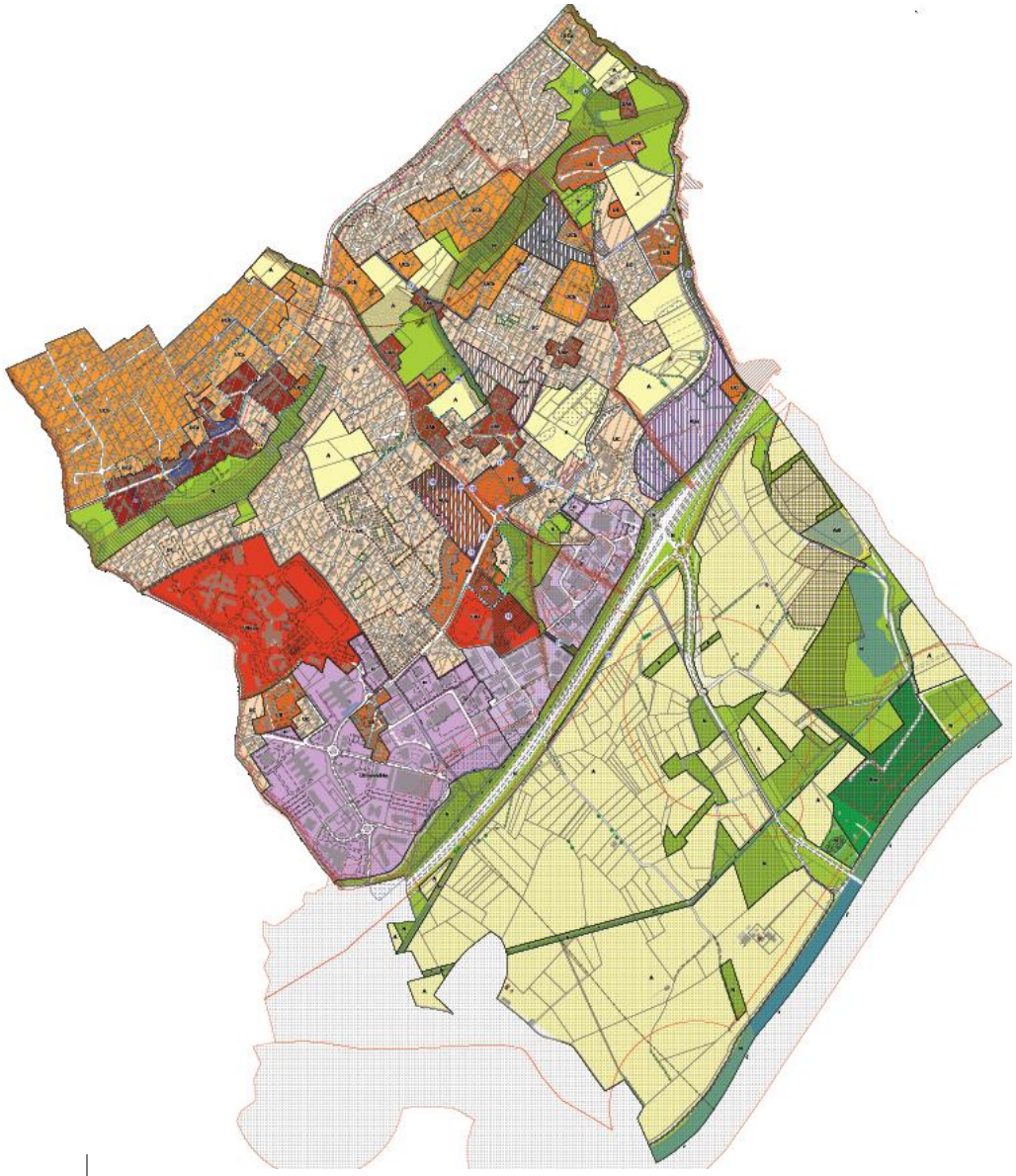
Secteurs où des règles sont définies exclusivement graphiquement (se référer aux Zoom 4.2.A à D du Règlement graphique).

- A1, A2 — Secteurs où des règles d'implantations particulières font exclusivement l'objet d'une représentation graphique
- B — Secteurs où les hauteurs font exclusivement l'objet d'une représentation graphique
- C1 — Secteurs où les emprises au sol font exclusivement l'objet d'une représentation graphique
- Linéaires commerciaux (diversité commerciale)

- PER - Zone dangereuse
- PER - Zone de moindres risques soumise à servitude
- PPRI ISERE AMONT - Interdiction
- PPRI ISERE AMONT - Prescription

INFORMATION

- Siège d'exploitation agricole
- Bâtiment technique d'exploitation
- Zone humide



Règlement graphique, pièce 4.2.1., zonage général

1.2 Tableau des surfaces (évolution PLU 2005/PLU 2017)

Surfaces au PLU de 2005

ZONAGE	SUPERFICIE (EN HA) *Après modification*
Zones UA	4
Zones UB	7,1
Zones UC	153,5
Zones UCa	16
Zones UCb	1,2
Zones UCc	1,8
Zones UD	15,7
Zones UEq	29,5
Zones UI	43
TOTAL ZONES URBAINES	**271,8**
Zones AU	42
Zone AUeq	2,5
TOTAL ZONES À URBANISER	**44,5**
ZONES AGRICOLES A	**222**
Zones N	76,3
Zones Na	4,5
Zones Nb	8,5
Zones Nc	4,5
Zones NI	10
Zones Nm	7
TOTAL ZONES NATURELLES	**110,8**
TOTAL SUPERFICIE COMMUNE	**649,1**
Emplacements réservés	10,2
Espaces boisés classés	27

Le passage du PLU de 2005 au PLU de 2016 a d'abord engendré une augmentation des surfaces totales sur la commune, due au changement de format SIG mais surtout à l'intégration des voiries dans les zones du PLU, en conformité avec le formatage Covadis demandé pour la numérisation des PLU. (650 à 660 ha)

L'augmentation des surfaces en U est due à l'intégration en U **de l'ensemble des zones AU de 2005 désormais urbanisées**, **plus les emprises « UCb » limitées** qui ont remplacé les « emprises constructibles » en Na et Nb de 2005.

La diminution des zones AU vient à la fois du zonage U de celles qui ont été urbanisées et de **la rétrocession en zone A ou N de près de 12 ha.** En effet seulement 10,8 ha (dont la zone UC de 2005 sous les Mallettes qui a été intégrée en AUb, soit 1,4 ha de U devenu AUb) ont été classés en AU ou AU indicé **à vocation d'habitat**.

La diminution des zones A vient du rééquilibrage qui a été opéré de A vers N, notamment avec l'inscription d'espaces boisés ou espaces supports de corridors en zone N**. Les zones N ont ainsi augmenté de près de 25 ha.** Les zones A ont diminué au détriment du N, mais également par l'urbanisation prévue sur la zone de Secrétan. La rétrocession d'une partie des 12 ha de zone AU déclassées en zone A (le reste en N, notamment le long des corridors boisés), **vient compenser cette perte.**

Surfaces au PLU de 2017

ZONAGE	SUPERFICIE (EN HA) *PLU 2016*
Zone UA	10,3
Zone UAh	8,3
Zone UB	18,02
Zone UBs	4,8
Zone UBepa	21,7
Zone UC	117
Zone UCa	10,2
Zone UCb	48,8
Zone UCi	0,9
Zone UI et Uinovallée	60,2
TOTAL ZONES URBAINES	**300 ha**
Zone AU	2,98
Zone AUa	4,26
Zone AUb	3,56
Zone AUe	8,9
TOTAL ZONES À URBANISER	**19,7 ha**
Zone A	205,4
Zone Adi	2,3
TOTAL ZONES AGRICOLES	**207,7 ha**
Zones N	122,4
Zones NI	1,12
Zones Nm	9,9
TOTAL ZONES NATURELLES	**133,4 ha**
TOTAL SUPERFICIE COMMUNE *(voiries incluses)*	**661 ha**
Emplacements réservés	*8.22*
Espaces boisés classés	*30.6*

1.3 Evolution du gisement foncier disponible : zones d'urbanisation futures et capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Le gisement foncier non bâti : zones AU et dents creuses en zones U (analyse du gisement au regard des règles du SCoT),

Pour être compatible avec le SCoT de la région urbaine grenobloise, le PLU de la commune de Montbonnot-Saint-Martin doit justifier d'un gisement foncier disponible adapté au projet de développement pour les 12 prochaines années.

La commune s'est fixé comme objectif de « Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré ». Le constat d'un rythme de logements de plus de 70 logements par an, en compatibilité avec le PLH, sur les années 2006-2016, a conduit les élus à faire le choix de réduire désormais ce rythme pour revenir à celui inscrit dans le SCoT, soit 30 logements par an. Cependant les obligations de production de logement social de la commune lui imposent de maintenir une certaine production : le projet de développement choisi en cohérence avec les enjeux environnementaux présents sur la commune, les enjeux de développement des activités économiques, etc. amènent à un rythme de production de logements de nouveaux de l'ordre de **38 à 40 logements par an pour les 12 prochaines années**.

Réduire le rythme de développement et s'inscrire dans des objectifs de modération de la consommation d'espace implique **que le potentiel foncier disponible dans le PLU** (c'est-à-dire les espaces libres en zone urbaines et à urbaniser) **soit adapté à ce niveau de développement résidentiel et économique envisagé à l'échéance de 12 ans**.

Aussi, au-delà du gisement foncier nécessaire au développement attendu pour les 12 prochaines années, **les autres espaces non bâtis doivent être classés en zone agricole ou naturelle en fonction de la vocation de la zone** (compatibilité SCoT et lois ENE Grenelle 2 / Alur).

Comment évaluer le gisement à inscrire au PLU ?

Evaluer dans un premier temps le gisement disponible en zone U

Le gisement du PLU de 2005 est détaillé dans la Pièce 1.1 « Diagnostic territorial » du PLU, partie « III.2 Bilan des capacités du PLU de 2005 et perspectives 2028 ».

- **Rappel : des capacités d'urbanisation dans le PLU en vigueur qui atteignent les 40 ha dans le PLU de 2005.**

	Estimation du gisement pour le PLU en vigueur
Zones U / Na / Nb	19,6 ha
Zones AU	20 ha

Evaluer dans un second temps le gisement « adapté » pour le développement futur (12 prochaines années)

- Au regard des orientations du SCoT, la construction de logements est fixée à environ **30 logements en moyenne par an** sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin.
- Au regard du PLH du Grésivaudan, le rythme attendu est de 77 logements par an en moyenne >> la commune ayant connaissance des opérations principales de logements programmées et prévues pour 2017-2018, le mode de calcul du gisement est affiné et prend en compte ces « coups partis ». Aussi pour le calcul du gisement via la formule de calcul du SCoT, c'est le reste à produire et **un reste à produire de 70 logts pour 2017-2018** qui a été retenu (reste à produire sur le secteur de Bas Jayet et avec les permis dans le diffus sur 2 ans).

Le gisement foncier nécessaire à ce développement à l'horizon de 12 ans est estimé à partir des objectifs du PLH jusqu'en 2018, puis du SCoT sur 2019-2028 : la commune devrait pouvoir réaliser en théorie et en compatibilité avec ces 2 documents **de l'ordre de 370 logements dans le cadre du projet de PLU.**

La commune étant soumise à des objectifs de rattrapage en matière de logement social, le SCoT l'autorise à avoir une production plus importante si elle justifie d'outils en faveur du logement social.

- Le SCoT fixe par ailleurs des **objectifs de densification** du tissu existant en demandant un renversement de la tendance sur le Grésivaudan et en fixant sur ce secteur un objectif de répartition à 40% en logements de type

habitat individuel contre 60% d'habitat de type intermédiaire et collectif. Il définit également des tailles moyennes de parcelles pour ces typologies de logements : de l'ordre de 350m² utilisé par logement pour le logement de type intermédiaire et collectif et de l'ordre de 700m²/ logements pour l'habitat individuel.

L'ensemble de ces préconisations donnent lieu à une **« formule de calcul théorique »** qui permet à la commune de dimensionner le gisement foncier dont elle a besoin pour se développer dans les 12 prochaines années : **« Objectifs de construction x 12 ans x [(60% de logements groupés et collectifs à 350 m²en moyenne par logement) + (40% de logements individuels à 700 m² en moyenne par logement)] »**. Ce gisement foncier peut être augmenté de 50 % pour prendre en compte les besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, …) et d'une certaine fluidité du marché liée à la rétention foncière.

Le calcul théorique en partant des objectifs PLH (77 logts x 2 ans) et SCoT (30 logts x 10 ans) permet une enveloppe maximale **de 33,3 ha**. En partant de la production réelle connue pour 2017 (70 logements), le gisement à mobiliser en application de la formule de calcul théorique n'est plus **que de 27 ha**.

Pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin, le calcul théorique du gisement foncier nécessaire au développement à 12 ans s'applique de la manière qui suit (prenant en compte la rétention foncière), et définit un potentiel urbanisable **de l'ordre de 27 ha :**

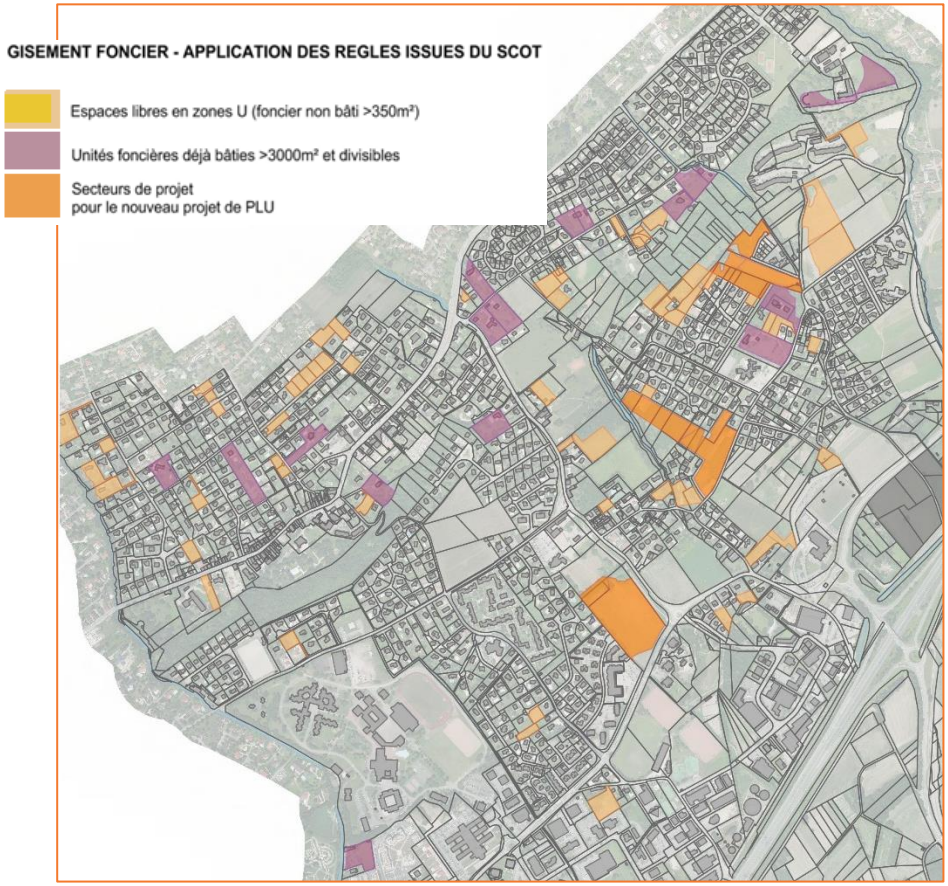
Si le PLU en vigueur offre un potentiel de près de 40 ha urbanisables et que le SCoT n'en autorise que 27, une **nécessaire réduction des potentiels urbanisables** devait être opérée dans le cadre de la révision du PLU pour se mettre en compatibilité avec le SCoT.

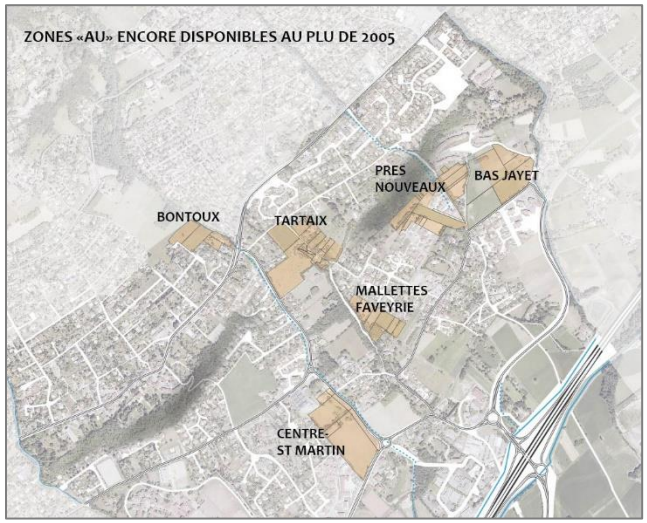
Gisement foncier selon la règle SCoT: (**REGLE SCoT** => foncier non bâti > 350m², résiduel sur les unités foncières >3000m² et nouveaux secteurs d'urbanisation)	
Disponibilités en zones urbaines (zones U)	**15,4 ha**
Terrains non bâtis (< 350 m²)	12 ha
Divisions parcellaires (unités foncières >3000m²)	3,4 ha
Secteurs d'urbanisation d'ensemble + Bas Jayet (parties réellement constructibles)	**7 ha**
Total potentiel d'urbanisation	**= de l'ordre de 22,4 ha** (dont Bas Jayet)

Traduction des objectifs SCoT (hors rétention)

Adapter enfin le gisement foncier disponible dans le cadre du nouveau PLU pour répondre à ces objectifs SCoT : réduire des zones AU et les emprises constructibles des anciennes zones Na et Nb du PLU de 2005

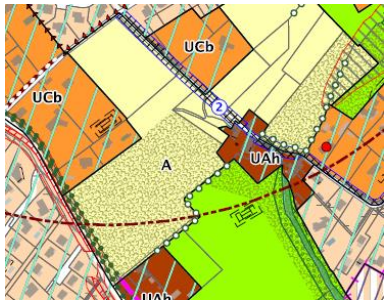
La délimitation au plus près de l'existant pour les zones U, la réduction des zones AU avec la rétrocession de près de 12 ha vers de l'agricole dans le nouveau PLU, la réduction des emprises constructibles des ex-zones Na et Nb, ont permis d'arriver à **un potentiel foncier disponible AU REGARD DES CRITERES SCOT en U et AU de l'ordre de 22,5 ha dans le nouveau PLU.**





Ainsi ne sont conservées pour le nouveau PLU que les zones AU du PLU de 2005 suivantes :

- La zone Centre-St-Martin, basculée en zone AUa et encadrée par une OAP,
- La zone des Mallettes-Faveyrie, basculée en zone AUb et incluant la partie aval le long de la route des Semaises (qui était en UC au PLU de 2005), pour une opération d'aménagement cohérente et pour encadrer le secteur avec une OAP basée sur un seul accès.,
- Une partie du secteur du Tartaix, qui vient intégrer une parcelle bâtie et classer un secteur en zone UCb,
- La zone de Prés Nouveaux, classée en Au car insuffisamment desservie par les réseaux électriques.



Evolution du zonage vers A/ N/UCb sur le secteur du Tartaix

Le gisement foncier sur les terrains déjà bâtis au regard des dispositions de la loi Alur : identification du gisement et dispositions qui favorisent la densification des espaces déjà bâtis

L'identification des capacités de densification-mutation est détaillée dans la Pièce 1.1 « Diagnostic territorial » du PLU, partie « III. 3. Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ».

Au potentiel identifié au regard du SCoT, s'ajoute un **potentiel foncier disponible complémentaire, AU REGARD DES CRITERES ALUR en zones U de l'ordre de 3,5 ha dans le nouveau PLU.**

>> Soit un potentiel de près de 100 à 170 logements complémentaires en densification

Pour permettre la densification des espaces déjà bâtis, la commune a refondu entièrement le règlement écrit des zones, avec des hauteurs et CES minimums en secteurs bien desservis par les transports en commun, des secteurs sans CES, des implantations possibles en limites en séparatives, etc.

[Se référer au tableau de justification des dispositions règlementaires utilisées, paragraphe III.3.2 « Les dispositions règlementaires mobilisées dans le règlement écrit : justification au regard du PADD », du présent document].

La distinction entre les 3 zones UC, UCb et UCa et l'inscription de règles d'implantations et de règles d'emprises au sol différenciées en fonction des objectifs à atteindre **est un des éléments-clés parmi les dispositions qui doivent favoriser la densification du tissu d'habitat existant** sans toutefois le dénaturer ou engendrer une dégradation de la qualité de vie, en cohérence avec le PADD du nouveau PLU.

[Se référer aux justifications de la délimitation des zones UC, UCA, UCb et UCi, partie III.2.1, « La délimitation des zones U dans le nouveau PLU », du présent document].

Justifications en conséquence des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD

Le gisement foncier à l'échelle du PLU

En conclusion, le nouveau PLU offre un gisement foncier urbanisable :

- ⇨ De 22,5 ha environ selon les critères SCoT, qui en autorise 27 au maximum,
- ⇨ Auxquels s'ajoutent 3,5 ha en densification-mutation au regard des critères Alur
- ⇨ **Soit un total de 26 ha de gisement urbanisable.**

Même en incluant le gisement « Alur » en densification, le gisement urbanisable au nouveau PLU est inférieur aux 27 ha que le SCoT autorise.

L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace inscrit dans le PADD vise une réduction de l'espace potentiellement constructible de l'ordre de 15 ha / au PLU de 2005. Passer de 40 ha à 22,5 ha au regard des critères SCoT permet une réduction de 17,5 ha. Même en intégrant les critères Alur, la réduction est de 14 ha.

>> Cet objectif chiffré est atteint.

Le nombre de logements nouveaux envisagés à l'échelle du PLU

La formule de calcul théorique du SCoT se base sur une production théorique de 370 logements à l'échelle du PLU.

La traduction du gisement foncier urbanisable du PLU en nombre de logements, basée sur des scénarios qui envisagent :

- une poursuite de la tendance actuelle en matière de surfaces utilisées pour le logement sur le foncier non bâti <350m², qui tend à une diminution des surfaces utilisées (700m²)
- des possibilités de voir émerger des opérations plus denses sur les unités foncières déjà bâties de plus de 3000m² (SCoT) et les parcelles de plus de 15000m² identifiées dans les capacités de densification (20 à 30 logements à l'hectare)
- la prise en compte des « projets connus » ou des projets que le PLU a encadré par une OAP.

Deux scénarios de production de logements sont alors distingués :

- ↘ un scénario avec la poursuite de production d'habitat « diffus » + les projets connus
- ↘ un scénario avec l'hypothèse de densification sur les grandes parcelles + les projets connus

Le potentiel en logements nouveaux est alors de 680 à 750 logements à l'échelle du PLU, auquel il convient en compatibilité avec le SCoT et la réalité foncière d'appliquer un coefficient de rétention foncière de 50%.

Le PLU permet alors la production de **450 à 500 logements nouveaux**. Ce qui correspond à un rythme moyen de 40 logements / an. En apports de population, on se retrouve entre les scénarios faible et moyen élaborés en phase diagnostic : la population pourrait atteindre 6200 à 6300 habitants d'ici 2028.

L'objectif de « Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré » inscrit dans le PADD est ainsi atteint.

Les objectifs fixés pour les opérations nouvelles

Le PADD vise également dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace qui sont fixés à travailler sur les opérations d'ensemble de logements « *afin qu'elles ne consomment en moyenne* ***que 35 logements/ hectare*** *(contre 31 logements : ha en moyenne les 10 dernières années). Cette densité de construction sera bien sûr différente en fonction des lieux où sont localisées les opérations : plus dense près des arrêts de transports en commun et des équipements, moins denses dans d'autres secteurs »*.

Le bilan des secteurs de projets connus ou encadrés par des OAP et des dispositions règlementaires qui encadrent des densités envisagées et envisageables sur les projets montre que :

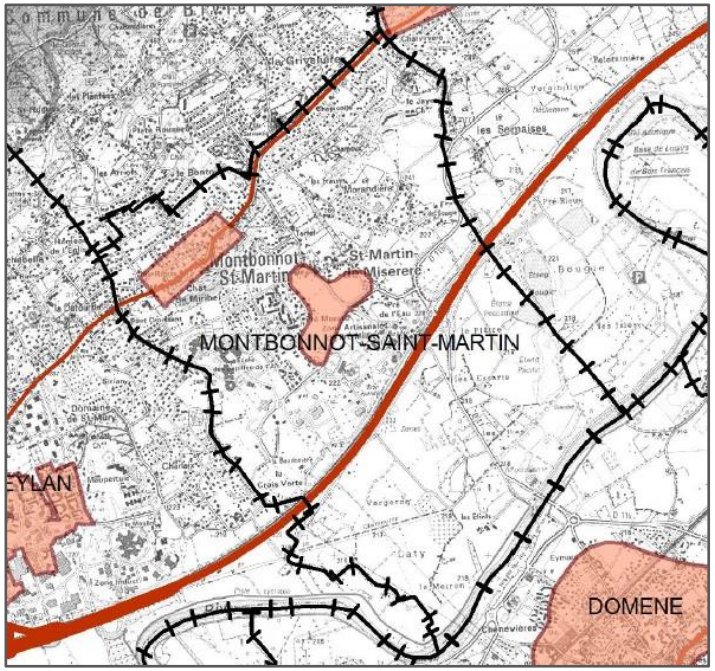
- les secteurs Mallettes, route de la Doux, Pré de l'Eau ont des densités de l'ordre de 30 logements à l'hectare,
- le secteur Centre-St-Martin est le plus proche de tous les services et situé dans l'Espace Préférentiel de Développement, il vise une densité de 45 à 50 logements à l'hectare,
- Le secteur « Allée Jean Achard » a une densité plus importante, il est certes éloigné des services mais sa continuité avec une zone d'habitat très dense demande une densité équivalente pour la cohérence urbaine du secteur (60 logements par hectare)

La moyenne globale à l'échelle des secteurs est bien de 35 à 36 logements à l'hectare et la densité de construction est bien étudiée en fonction de la localisation et de la desserte des secteurs, le deuxième volet de l'objectif chiffré de la consommation d'espace inscrit au PADD est bien atteint.

Disponibilités réellement constructibles selon les critères du SCoT *(estimation au vu des projets autorisés par les OAP ou le règlement)*		**Nombre de logements estimés**	**Densité moyenne**
Prés Nouveaux (AU – long terme)	*1,78 ha*	De l'ordre de 55	Env. 30 logts/ha
OAP Mallettes	*2,5 ha*	De l'ordre de 70	Env. 30 logts/ha
OAP Centre Saint Martin	*2,8 ha*	De l'ordre de 120 à 130	Env. 45 à 50 logts /h
OAP Route de la Doux	*6000m²*	De l'ordre de 20	Env. 30 logts/ha
OAP Allée Jean Achard	*3500m²*	De l'ordre de 20	Env. 60 logts/ha
OAP Pré de l'Eau	*8000m²*	De l'ordre de 20 à 30	Env. 30 logts/ha
+ secteur Bas Jayet *(en cours de réalisation - 2017)*	1,6 ha	50	Env. 31 logts/ha
Total urbanisation « maitrisée » *(partie réellement constructible des secteurs d'urbanisation d'ensemble)*	**10,43 ha**	**Entre 355 et 375 logements**	**Entre 35 et 36 logts/ sur les secteurs de projets**

La localisation des logements nouveaux envisagés à l'échelle du PLU

- Le SCoT préconise de **localiser en priorité l'offre nouvelle de logements dans les Espaces Préférentiels de Développement** (EPD).
- La commune de Montbonnot-Saint-Martin a un statut de **pôle d'appui** à l'échelle du Grésivaudan, elle doit au regard du SCoT accueillir **au moins la moitié des logements nouveaux doit être localisée dans les EPD**.
- Les EPD doivent être précisés et délimités en fonction de la nature du pôle.



Délimitation des EPD dans le SCoT pour la commune

Le SCoT inscrit deux EPD pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin :

- Un EPD au niveau du centre-village, le long de la RD 1090 : un secteur qui correspond pour le nouveau PLU au village « historique », tissu dense, avec des potentiels en densification et une opération de renouvellement urbain importante en 2014-2015 (Cœur de Village),
- Un EPD au niveau du secteur Centre-St-Martin, second centre de la commune : secteur dit du « 2nd Centre ». Il était inscrit au PLU de 2005 comme nouveau pôle de développement pour la commune, ce qui a été pris en compte pour la définition des EPD au SCoT approuvé en 2012. **Entre-temps la partie Nord avec la crèche et la Maison des Arts est aménagée** (secteur d'équipements, pas de logements) e**t le secteur de la Noyeraie** (120 logts dont 30 LLS) **est achevé**. Il ne reste plus que le potentiel de la future zone AUa pour le PLU à venir, sur lequel la commune ne peut pas densifier à outrance (PADD qui prône une répartition de l'effort de construction et la création d'un parc public en protection d'un grand secteur de zone humide).

Ces EPD restent ainsi « limités » et concernent des tissus qui ont déjà largement évolué depuis l'approbation du SCoT en 2012, avec peu de potentiels urbanisables aujourd'hui. Or ils sont censés accueillir la moitié au moins des constructions nouvelles.

Une autre donnée n'est pas intégrée, qui est une certitude en 2016 : la réorganisation et la montée en cohérence du pôle multimodal du Pré de l'Eau. C'est un secteur déjà très bien desservi par les TC, qui a vocation à voir sa desserte s'accentuer. Une logique cohérente avec le SCoT incite à venir densifier près de ce type d'aménagement : il est ainsi proposé dans le présent projet PLU et la délimitation des EPD à l'échelle parcellaire de **préciser l'EPD St Martin en connexion avec le Pré de l'Eau**. **Ce qui va permettre par ailleurs à la commune d'accueillir au moins la moitié des logements nouveaux dans ses deux Espaces Préférentiels de Développement, en incluant de nouveaux potentiels urbanisables.**

Pour chaque EPD sont proposés **une analyse du tissu urbain**, **un bilan des réalisations de logements depuis 2016, et une définition à l'échelle parcellaire** qui vient prendre en compte le zonage UC – UCa – UCb du nouveau PLU.

Cette délimitation à l'échelle parcellaire est ensuite retranscrite dans le règlement graphique.

Un EPD qui peut recouvrir les zonages UA et UCa

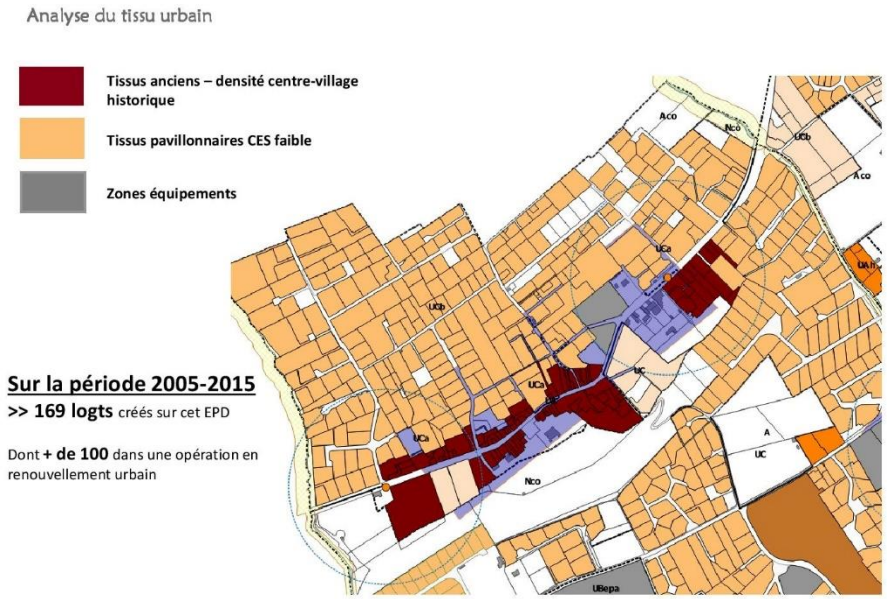
>> UA secteur « dense » relatif au tissu ancien du centre-village

>> UCa secteur avec des potentiels en renouvellement ou en division (taille de parcelles importantes)

⇒ **Pas de potentiels en partie aval** (coteaux boisés, rupture de pente)

⇒ **Pas de volonté de densification en partie amont**, question de pente, de paysage, de respect du tissu pavillonnaire existant

EPD VILLAGE

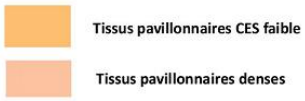


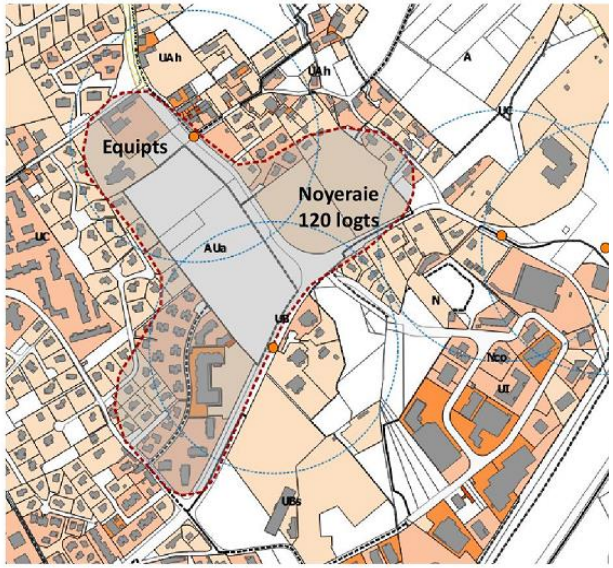


Délimitation à l'échelle parcellaire : EPD Centre-village

EPD Centre St Martin

Analyse du tissu urbain





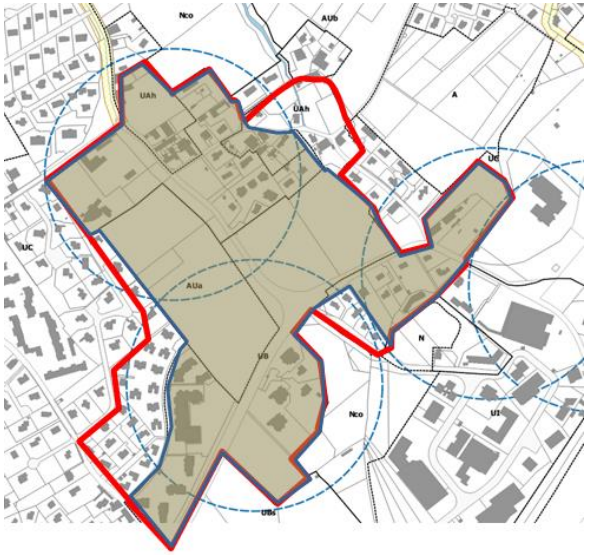
Sur la période 2005-2015
>> 146 logts créés sur cet EPD

Dont **+ de 120** sur la Noyeraie et **12** dans une opération route de la Doux

Délimitation à l'échelle parcellaire

Production de logements *(Sur base estimations produites sur le gisement foncier)*	**EPD Centre village**	**EPD Centre-St-Martin**
260 à 270 logements	**30 à 40 logts** *(Diffus et/ou renouvellement)*	**230 logements** *(OAP n°1 + OAP n°6 + ER mixité sociale « S2 » + diffus)*
Soit sur une production globale envisagée à l'échelle du PLU de 455 à 500 logements : **55 à 57% de la production nouvelle sur les deux EPD**		

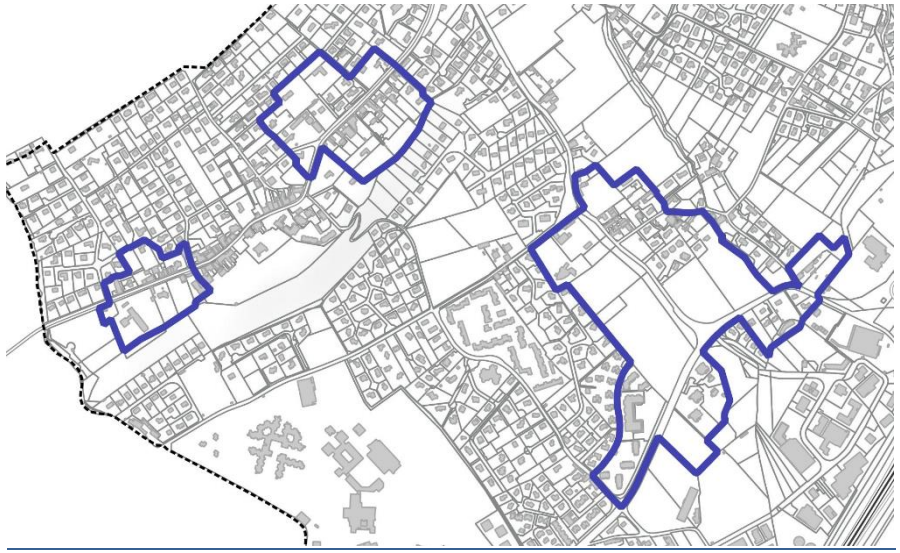
Cette retranscription permet de respecter les objectifs du SCoT en termes de production d'au moins la moitié des nouvelles constructions dans les EPD et de délimitation à l'échelle parcellaire en prenant en compte le tissu existant.



Un nouvel EPD qui permet de répondre à une production de ½ des nouveaux logts dans l'EPD

>> il englobe la zone AUa (120 à 130 logts)
>> s'y ajoutent les potentiels en renouvellement ou sur des secteurs de projets où la commune inscrit des ER pour logement (et logement social) ou des OAP (secteur UB sous la pl. R. Schuman - **80 logts** / secteur du Pré de l'Eau, OAP n°6, **30 logts en moyenne)**
>> et il inclut le diffus à proximité des arrêts TC

Rappel / 2005-2015
Bilan des PC
>> 315 logts créés sur les EPD
Pour **760 logts** nouveaux au global sur la commune
>> 41% des constructions nouvelles sur ces 2 EPD.



Délimitation à l'échelle parcellaire pour les fuseaux d'intensification (densité minimale)

Les choix d'urbanisation dans le projet de PLU : le niveau de desserte par les réseaux et la situation au regard des commerces, services, axes de transports…

Le choix des secteurs à urbaniser et le maintien de certaines zones AU en priorité par rapport à celles déclassées a été fait en fonction de critères objectifs relatifs à :

- **La desserte en réseaux :** l'analyse des schémas directeurs d'assainissement et eaux pluviales, des études spécifiques en matière de besoins et coûts de renforcement pour les réseaux ERDF, ont été menés pour éviter d'urbaniser des secteurs pour lesquels les coûts de réalisation ou d'extension de réseaux nouveaux seraient importants. Les secteurs déjà desservis par les réseaux ont ainsi été privilégiés. Seule la zone Au de Prés Nouveaux est restée inscrite en zone AU stricte : elle est incluse dans l'urbanisation, cernée par deux opérations très récentes sur la commune et à proximité de l'école du Tartaix, mais la desserte en électricité devra y être renforcée avant d'envisager son ouverture à urbanisation ; Ce qui permet aussi de « différer » l'ouverture à urbanisation de ce secteur pour éviter que des projets de logements émergent de manière concomitante sur le territoire.
- **La proximité aux services et commerces :** les zones de Bontoux et Bas Jayet Est sont indéniablement les plus éloignées des polarités commerciales, alors que le secteur Centre-St-Martin est en continuité du pôle R. Schuman dont il vient compléter l'offre et du pôle du Prieuré, et le secteur des Mallettes mis à proximité du pôle du Prieuré avec le projet de cheminements doux envisagé entre la route de la Doux et l'opération.
- **La desserte par les transports en commun :** le secteur Centre-St-Martin est situé dans l'Espace Préférentiel de Développement de la commune et dans le fuseau d'intensification lié aux arrêts de bus les mieux desservis.

La même logique a été appliquée pour les secteurs d'OAP de la route de la Doux et du Pré de l'Eau, ces derniers étant à proximité immédiate des pôles commerciaux ou pôles d'équipements et pour le secteur du Pré de l'Eau à proximité immédiate du pôle multimodal.

Les choix d'urbanisation dans le projet de PLU : appui sur des enjeux paysagers

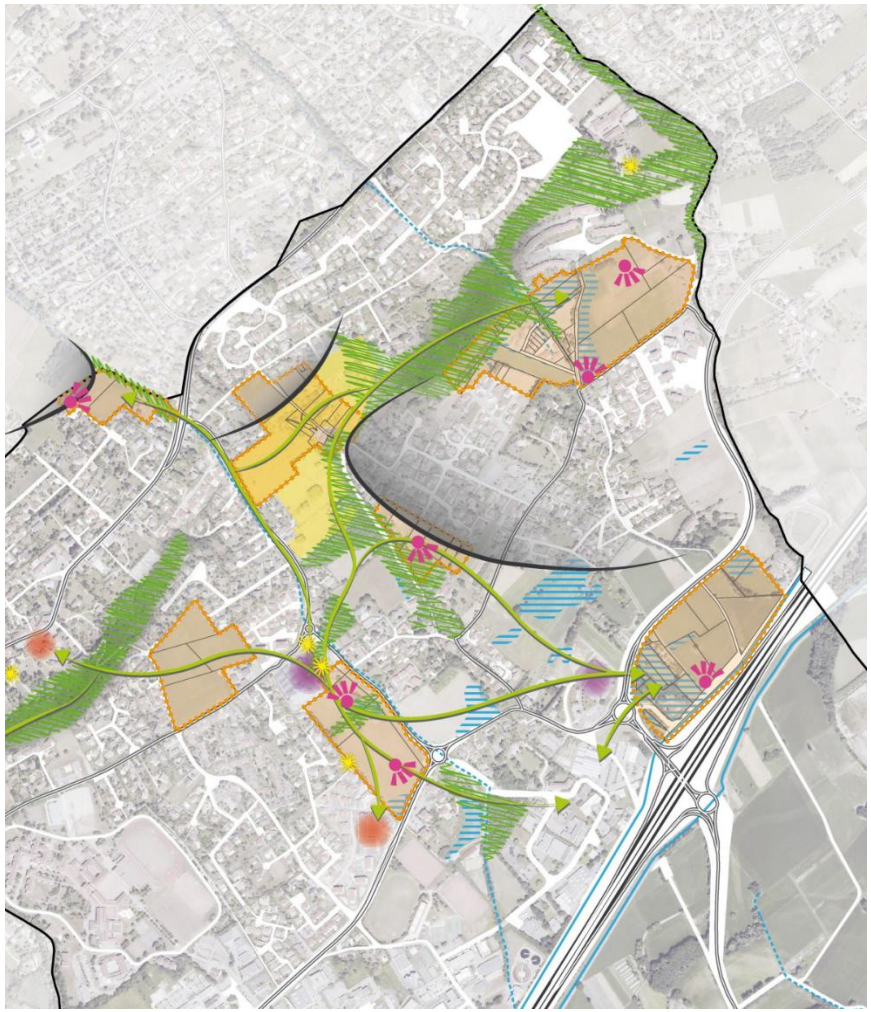
La question du paysage et de la qualité des sites à préserver a une importance également dans les choix qui sont faits en matière d'urbanisation nouvelle.

La sensibilité paysagère des sites a été identifiée dans une étude paysagère menée par l'AURG en 2014 et qui a mis en exergue les principaux enjeux afférents aux différents secteurs de zones AU au PLU de 2005.

Ces éléments **ont servi aux réflexions des élus quant au choix des secteurs à maintenir à l'urbanisation,** en lien avec les éléments énoncés précédemment sur les réseaux, la desserte en transport en commun et la proximité aux commerces et services. Les réflexions ont même porté sur un secteur en zone agricole inclus aujourd'hui dans l'urbanisation le long de l'avenue de la Laurelle, qui a finalement été maintenu en zone agricole (les zones AU existantes au PLU de 2005 et les emprises constructibles sur les ex zones Na et Nb ont été privilégiées).

Ces éléments ont également servi de base pour instaurer les conditions d'aménagement et d'équipement des OAP Centre-St-Martin et Mallettes.

[Les éléments issus de cette étude sont exposés dans les pages qui suivent]



Analyse paysagère des secteurs potentiels d'urbanisation future, juillet 2014 – AURG

Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur Centre:

- Situé à proximité immédiate : au nord du nouveau centre de Montbonnot Saint Martin (commerces et services) et au sud du futur pôle socio-culturel
- En légère pente (NO / SE)
- Actuellement dédié à l'agriculture (prairie)
- Présentant une végétation arborée d'intérêt sous forme d'arbre isolé, de bosquet et de haie
- Concerné par deux zones humides
- Délimité à l'ouest par un mur en pierre





Partie haute : une vue remarquable sur le futur centre socio-culturel et la Chartreuse : une image identitaire à préserver et valoriser.



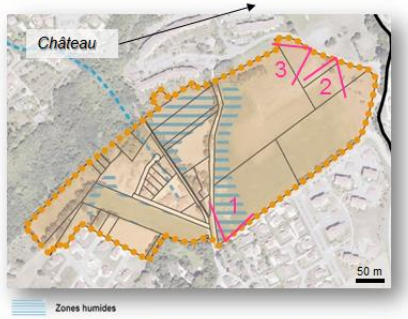
Légende :



Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur Bas Jayet :

- Situé à proximité immédiate du château
- En légère pente (N / S)
- Actuellement dédié à l'agriculture (prairie, culture) et au centre équestre
- Présentant une végétation d'intérêt (bosquet)
- Concerné par des zones humides





Vue remarquable sur le château et le massif de Chartreuse.



Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

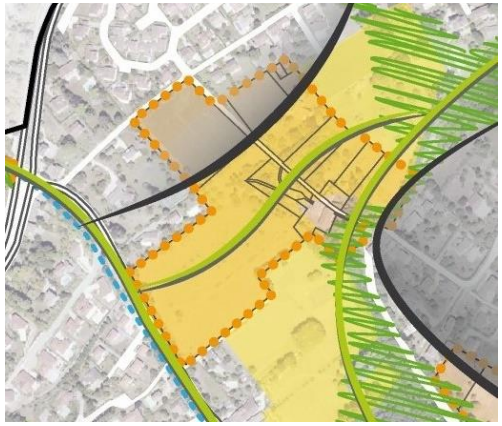
> Secteur Tartaix :

- De transition, situé entre la partie haute de la commune et la partie basse
- En légère pente (NO / SE)
- En partie habité
- Actuellement dédié à l'agriculture (verger, prairie, culture)
- Présentant une végétation d'intérêt (verger)





Vue dégagée sur le massif de Belledonne.



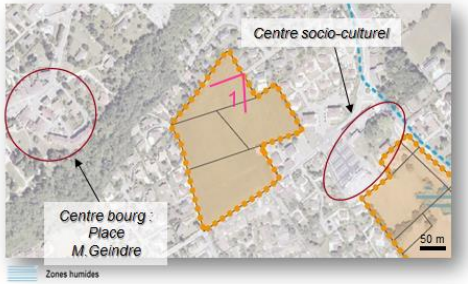
Légende :

- Secteurs analysés
- Végétation structurante (coteaux, bosquets, ripisylves, vergers)
- Espaces agricoles à forte valeur paysagère (noyeraie)
- Zones humides
- Vues à préserver / valoriser
- Patrimoine bâti à valoriser (châteaux, mur, ...)
- Commerces
- Equipements
- Liens à renforcer
- Limite à l'urbanisatio

Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur Laurelle (zone A) :

- Situé en pied de coteau, à proximité du centre bourg (commerces) et du centre socio-culturel
- En légère pente (NO / SE)
- Actuellement dédié à l'agriculture (culture)





Secteur en pied de coteau. Vue dégagée sur Belledonne.



Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur de Mallettes-Faveyrie :

- De transition entre la partie est de la commune et la partie ouest
- En légère pente (NO / SE)
- Actuellement dédié à l'agriculture (prairie)
- Présentant une végétation d'intérêt (ripisylve)





Ripisylve d'intérêt paysager et support de biodiversité et vue sur Belledonne à préserver et valoriser.



Légende :

- Secteurs analysés
- Végétation structurante (coteaux, bosquets, ripisylves, vergers)
- Espaces agricoles à forte valeur paysagère (noyeraie)
- Zones humides
- Vues à préserver / valoriser
- Patrimoine bâti à valoriser (châteaux, mur, ...)
- Commerces
- Equipements
- Liens à renforcer
- Limite à l'urbanisation à tr

Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

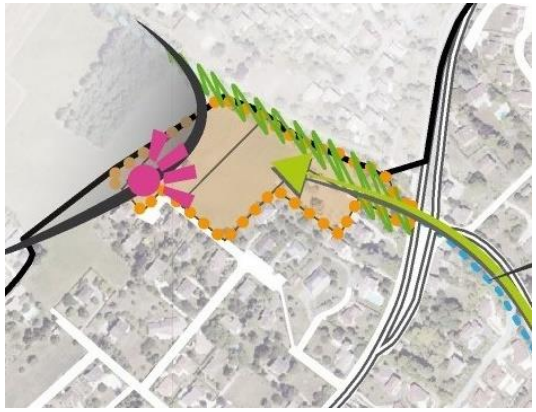
> Secteur de Bontoux :

- En limite de la commune
- En légère pente (NO / SE)
- Délimité au nord est par un cours d'eau et sa ripisylve
- Actuellement dédié à l'agriculture (culture)
- Présentant une végétation d'intérêt (ripisylve)





Vue remarquable sur la Dent de Crolles et Belledonne avec une végétation de qualité en second plan (ripisylve).



2. La délimitation des zones dans le PLU : évolutions par rapport au PLU de 2005 et nécessité des dispositions en lien avec le PADD

La totalité des dispositions réglementaires mobilisées pour la traduction ou en complémentarité des OAP, et leur justification au regard des orientations du PADD sont à consulter dans les paragraphes « III.3.1 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement graphique » et « III.3.2 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit : justification au regard du PADD ».

La présente partie traite ainsi uniquement des choix opérés pour la délimitation des zones et de la nécessité des dispositions mobilisées.

2.1 La délimitation des zones U dans le nouveau PLU

Les zones UA et UAh

La zone UA correspond **au centre village élargi**, comprenant ainsi le tissu bâti ancien traditionnel et le bâti « dense » constituant le tissu villageois **autour de la RD 1090**. La zone UAh correspond pour sa part **au tissu ancien des secteurs de hameaux** (Moulins, Semaises, Tartaix …). La délimitation de ces zones est justifiée par l'analyse des tissus bâtis qui est présentée dans le diagnostic, détaillant les spécificités des parcellaires qui ont mené à la distinction de 2 zones UA et UAh et de 2 secteurs particuliers encadrés par des règles graphiques en zone UA (secteurs A1 et A2 – Zoom 4.2.A du règlement graphique).

La zone UA a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces de proximité, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif, activités artisanales non nuisantes, …). Ce n'est pas la vocation des zones de hameaux qui resteront essentiellement résidentiels. Les commerces et locaux liés à de l'artisanat nouveaux ne sont ainsi pas autorisés en zone UAh, Dans la logique de « resserrer » les commerces de proximité et les services sur les pôles RD et place R. Schuman, seuls les commerces et locaux d'activités existants pourront disposer d'extensions dans la limite des possibilités offertes par le règlement de la zone UAh.

La zone UA du PLU de 2005 était limitée à la partie ancienne du secteur RD allant de l'établissement L. Pellat à la Maison pour Tous. Le nouveau PLU propose **d'étendre la conception du centre-village jusqu'à l'opération Cœur de Village**, dont les commerces et la revalorisation des espaces publics ont contribué à une « extension » du village. Elle vient désormais inclure la zone « UAa » créée par une des dernières modifications du PLU en vigueur pour permettre la réalisation de l'opération Cœur de Village.

Les zones UAh reprennent une partie des tracés des zones UB du PLU de 2005 (« hameaux de St Martin et du Moulin » au PLU de 2005) en les ajustant aux limites parcellaires du tissu réellement considéré comme ancien et en y ajoutant un secteur de bâti traditionnel sur la route des Semaises non identifié en 2005. Le zonage UAh vient également inclure les secteurs de tissus anciens situés le long de la route de la Doux, en poches ponctuelles.

Un « secteur de grande propriété » qui disposait d'un classement en « Na » avec l'inscription d'emprises constructibles a ainsi été reclassé en zone U. Les « emprises constructibles » des zones Na et Nb du PLU de 2005 constituent des dispositions qui n'ont plus lieu d'être au regard des principes de modération de la consommation d'espace visés par le PADD. Aussi elles sont remplacées par des tènements de taille réduite, qui viennent en confortement des zones bâties existantes et sont classés en zone U. Ces secteurs sont par ailleurs encadrés par des OAP pour en limiter l'impact au droit des zones agricoles ou naturelles attenantes.

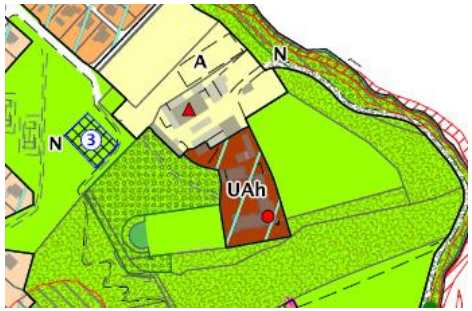
Les dispositions règlementaires mobilisées dans le règlement écrit visent une densification de ces secteurs déjà bâtis en cohérence avec les implantations existantes. Les enjeux liés à l'étroitesse des voiries sont intégrés (pas d'alignement sur voirie en UAh sur la route des Semaises et le chemin de Tartaix), les gabarits autorisés sont cohérents avec ceux des bâtiments préexistants et certains enjeux de visibilité ou d'ouvertures visuelles dans le tissu sont réfléchis et intégrés via des lignes de recul au règlement graphique.

Par rapport au PLU de 2005, de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UA et la zone UAh :

- Un secteur de mixité sociale : secteur L1 – 25% de logements social dès la réalisation d'un programme d'au moins 4 logements,
- Des linéaires commerciaux à préserver,
- Des lignes de recul au règlement graphique : pour ménager des ouvertures visuelles en matérialisant graphiquement des implantations avec des retraits plus importants que ceux autorisés dans le règlement écrit,
- Des secteurs où les règles d'implantations sont exclusivement définies graphiquement (Secteurs A1 et A2 en zone UA),
- Des murs et fontaines à préserver,
- Des emplacements réservés nouveaux, dont un ER pour mixité sociale (12 logements sociaux prévus).

Les trames des risques naturels viennent traduire le PPRI et le PER en vigueur sur la commune, avec des secteurs « Inconstructibles sauf exceptions » sur les risques forts et moyens et des secteurs « Constructibles avec rescriptions » sur les risques faibles. La position de l'Etat pour une application stricte du PER même s'il ne prend pas en compte les travaux récents menés au droit des torrents a pu conduire à une évolution de ces trames entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU.

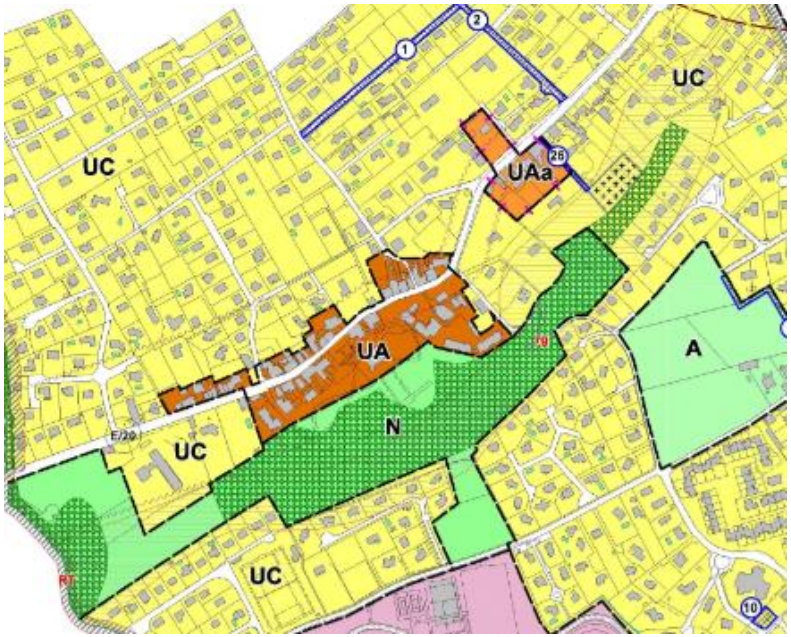
Le périmètre de protection des monuments historiques lié au château de Serviantin est également reporté sur le plan de zonage et vient impacter la zone UAh au niveau du Tartaix.

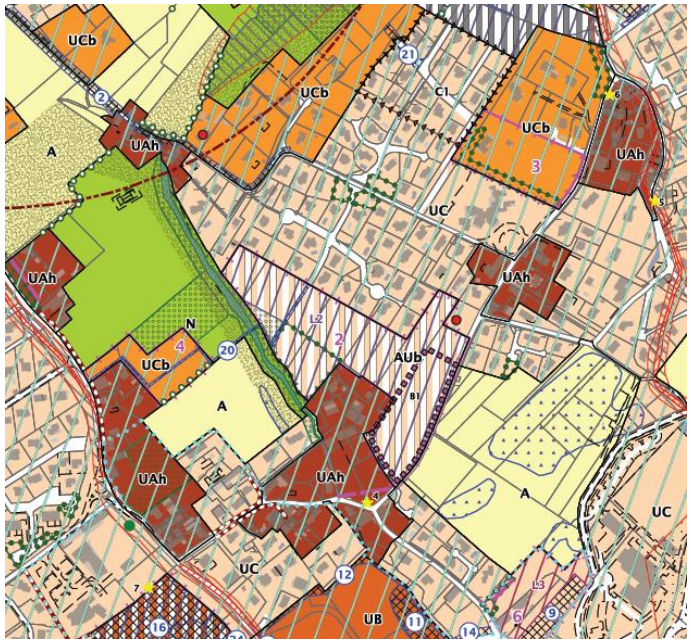


Un nouveau secteur ajouté aux tissus anciens au nouveau PLU : le château de Jayet

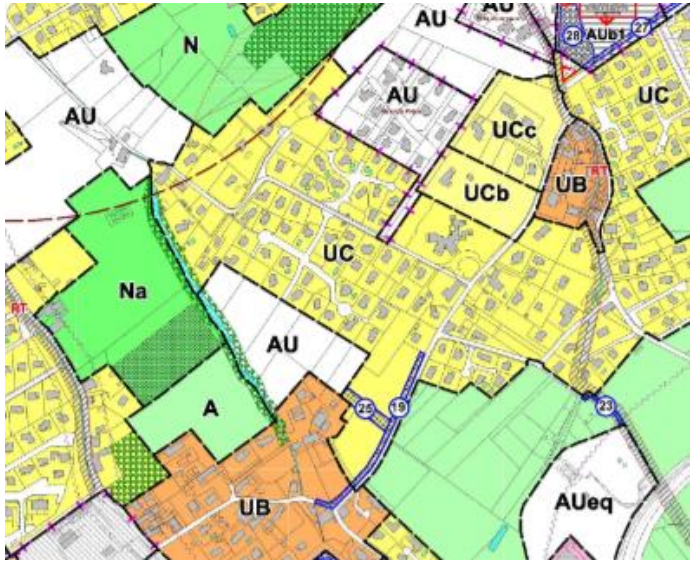


La zone UA centrale : en haut au nouveau PLU, en bas au PLU de 2005





La zone UAh : en haut au nouveau PLU, en bas au PLU de 2005



Les zones UB, UBs et UBepa

La zone UB correspond **à une zone U** de vocation mixte, à dominante résidentielle. La délimitation des zones UB traduit les opérations d'habitat « mixtes » récentes (Pré Mayen, Place R. Schuman, Noyeraie, …) ou les secteurs à dominante d'habitat collectif (Semaises, secteur de collectifs dans Inovallée…).

Le choix a ensuite été fait de distinguer 2 secteurs d'équipements d'intérêt collectifs et services publics particuliers, qui restent en proximité immédiate de zones ou opération d'habitat mixte :

- ✓ Le site de l'Ecole des Pupilles de l'Air (EPA), dont la délimitation en « UBepa » reprend l'intégralité de la propriété : à ce jour aucune volonté d'extension des bâtiments etc. n'est envisagée mais les besoins d'un tel équipement ont nécessité une distinction via la délimitation d'une zone spécifique « UBepa ». Cette dernière encadre les destinations nécessaires au bon fonctionnement de l'école militaire.
- ✓ Le site de l'ASPTT : un site dédié exclusivement à des équipements sportifs, dont la vocation a été traduite par la délimitation d'une zone « UBs ».

Si les zones UB sont créées de toute pièce, ce type de tissu n'étant pas identifié dans le PLU de 2005 et étant le fruit de l'urbanisation récente sur la commune, les zones UBs et UBepa reprennent les tracés et principes des anciennes zones « Ueq » du PLU de 2005.

La zone Ueq du pôle du Pré de l'Eau n'est pas reconduite au nouveau PLU : elle est incluse dans le « tissu à vocation mixte » de la zone UC, dont les dispositions règlementaires permettent l'évolution. Elles encadrent ainsi les possibilités de construction et d'extension en matière d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent notamment permettre la réorganisation et le renforcement du pôle multimodal du Pré de l'Eau.

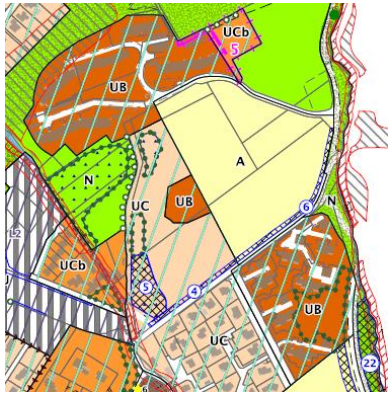
Les dispositions règlementaires mobilisées dans le règlement écrit pour les zones UB visent essentiellement à encadrer l'évolution de ces zones d'habitat déjà support d'une certaine densité et déjà constituées. Il s'agit de permettre des évolutions mineures, des petites extensions, etc. Des implantations en retrait à la fois sur les voiries et les limites séparatives encadrent ces secteurs, la hauteur importante des bâtiments autorisés (14m faitage ou 12 m acrotère) pouvant gêner les vues sur voirie ou venir générer des fronts bâtis non harmonieux avec les existants, et pouvant générer des conflits de voisinage (gestion des vues, gêne sur l'ensoleillement, etc.) en limites séparatives. D'autant que ces secteurs sont

souvent inclus ou implantés en tampon avec les zones pavillonnaires de la commune.

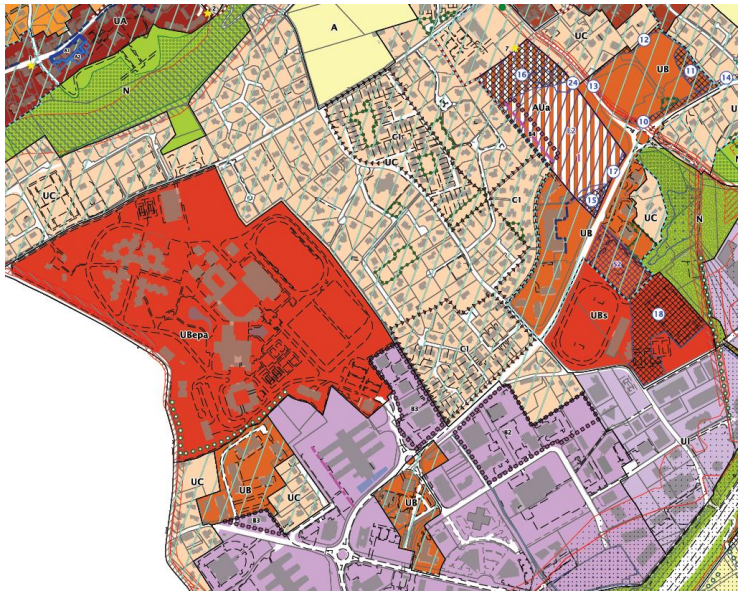
Par rapport au PLU de 2005, de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UB (pas d'évolution notoire sur les zones UBepa et UBs hormis l'inscription d'un emplacement réservé pour équipements sportifs sur la dernière) :

- Un secteur de mixité sociale : secteur L1 – 25% de logements social dès la réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, dans le cas où une possibilité de densification serait envisagée, ces secteurs étant déjà quasiment totalement bâtis et comportant pour la plupart du logement social,
- Des linéaires commerciaux à préserver,
- Des « espaces verts » à préserver,
- Des emplacements réservés : sur la Noyeraie pour réintroduire les dispositions concernant les cheminements piétons et la préservation des zones humides ; un ER nouveau pour mixité sociale sur la zone UB du côté de l'ASPTT, où la commune souhaite mener une opération comportant au moins 25 logements sociaux.

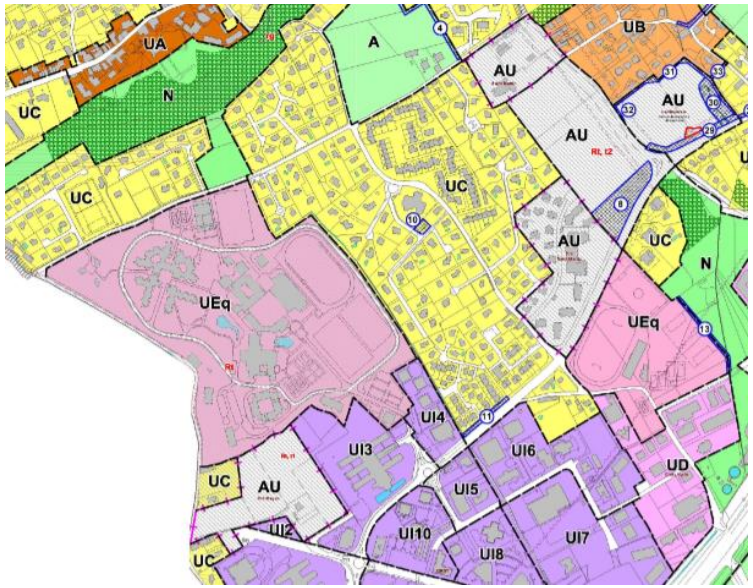
Les trames des risques naturels viennent traduire le PPRI et le PER en vigueur sur la commune, avec des secteurs « Inconstructibles sauf exceptions » sur les risques forts et moyens et des secteurs « Constructibles avec rescriptions » sur les risques faibles. La position de l'Etat pour une application stricte du PER même s'il ne prend pas en compte les travaux récents menés au droit des torrents a pu conduire à une évolution de ces trames entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU.



Les zones UB correspondant aux opérations des Semaises et d'Amphitéa



Les zones UB, UBs et UBepa : en haut au nouveau PLU, anciennes zones AU et Ueq en bas au PLU de 2005



Les zones UC, UCa, UCb et UCi

Les zones UC, UCa et UCb correspondent aux secteurs à dominante pavillonnaire de la commune.
Les **zones UCi** correspondent aux 2 cimetières de la commune. Seuls les aménagements liés au fonctionnement du cimetière pourront y être autorisés.

Les zones UC, UCa et UCb sont directement issues des zones « UC – zone résidentielle » du PLU de 2005. Leur délimitation vient désormais exclure les zones dites d'habitat mixtes ou collectifs qui sont classées en UB, pour intégrer **essentiellement les secteurs pavillonnaires** de la commune. L'analyse du tissu bâti et l'analyse de mutation-densification ont montré que selon la taille des parcelles, la localisation des tissus pavillonnaires au regard des commerces, services, transports en commun, etc. et les enjeux paysagers, les besoins d'évolution de ces tissus étaient variables. En se basant sur ces analyses, ainsi que sur les échanges avec la population lors des ateliers de concertation (et notamment celui dédié au secteur au nord de la RD), les spécificités du tissu ont conduit à définir 3 zones différenciées :

- La **zone UCa** : elle recouvre un tissu déjà construit, comportant **des potentiels soit en division** (parcelles > 3000m²) **soit en renouvellement**, et peut ainsi faire l'objet d'une densification plus importante au regard de sa localisation pour partie **dans les fuseaux d'intensification autour des arrêts de bus RD**, en application du SCoT ;
- La **zone UCb** concerne un tissu déjà construit, sur des parcelles souvent de grande taille, avec des **potentiels en divisions parcellaires**. Elle comporte des secteurs **qui sont parfois encadrés par des OAP ou des éléments graphiques** (accès, retraits, grands tènements pouvant muter…) ;
- La **zone UC** comporte le tissu pavillonnaire au **parcellaire le plus réduit**, avec des parcelles souvent inférieures à 1500m², voire inférieures à 1000m² (tissus constitués sous forme de lotissements denses), qui va comporter **essentiellement des potentiels d'extension pour les maisons existantes**, la taille ou la configuration des parcelles rendant peu probable ou rares les divisions sur ces tissus.

La volonté par ces distinctions très fines est de **permettre une évolution encadrée de la densification dans le tissu déjà constitué**. Ces dernières années, des phénomènes de division parcellaires, des extensions de constructions, voire des opérations de renouvellement urbain ont eu lieu sur la commune et amorcent déjà une tendance à la densification des tissus d'habitat pavillonnaires. Il s'agit bien « d'organiser l'évolution du tissu existant », comme inscrit dans les orientations du PADD, en limitant les impacts des constructions à venir sur les existantes (vues, intimité, limitation de la dégradation paysagère en maintenant du vert sur les parcelles, régulation des hauteurs, etc.). Les zones UCb comportent encore beaucoup de potentiels de divisions de grandes parcelles, qui sont identifiées dans les potentiels de densification-mutation.

Ces tissus n'ont pas vocation à accueillir des constructions autres que de l'habitation. La zone UC / UCa / UCb recouvre cependant des secteurs d'équipements publics (écoles, équipements sportifs, pôle multimodal…), aussi les dispositions règlementaires portent aussi sur les équipements d'intérêt collectifs et services publics. Les limites des zones UC entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU ont aussi évolué à la marge pour intégrer ces secteurs d'équipements, notamment ceux qui étaient classés en AU au PLU de 2005 mais qui sont aujourd'hui réalisés (cf. la maison du Pré de l'Eau, le pôle du Prieuré...).

Elles permettent aussi aux commerces et activités artisanales existantes dans le tissu de continuer d'exister (extensions limitées), mais pas de nouvelles implantations, en lien avec la volonté affichée dans le PADD de prioriser le développement de l'offre commerciale sur les deux pôles RD et place R. Schuman.

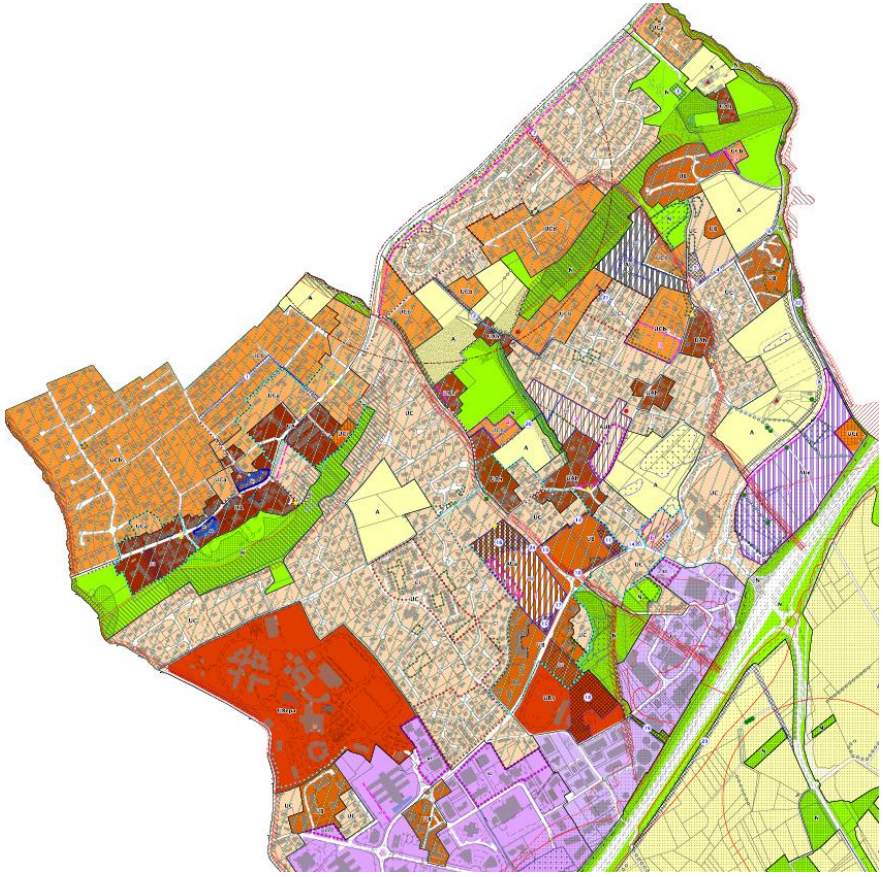
La capacité de voir émerger dans les années à venir des « petits programmes » ou petites opérations en densification du tissu d'habitat pavillonnaire a incité la commune à reconduire une servitude de mixité sociale, afin de limiter l'impact des constructions « dans le diffus » sur le taux de logement social dans le parc de logement.

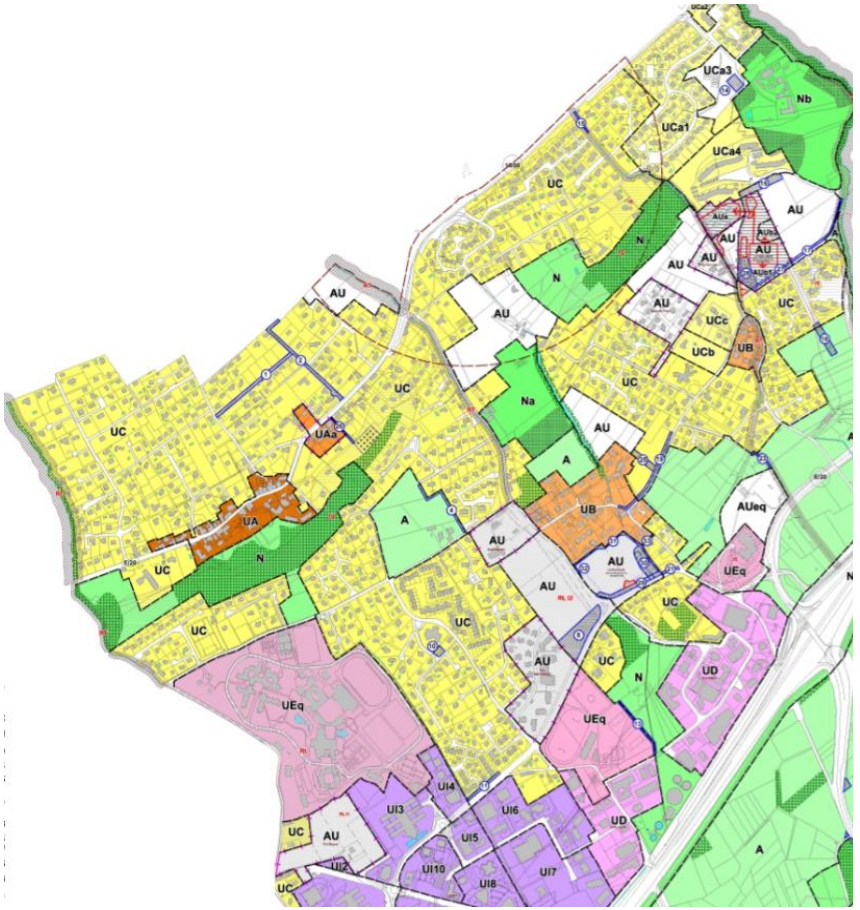
Par rapport au PLU de 2005, de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UC / UCa / UCb :

- Un secteur de mixité sociale : secteur L1 – 25% de logements social dès la réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, dans le cas où une possibilité de densification serait envisagée, ces secteurs étant déjà quasiment totalement bâtis et comportant pour la plupart du logement social,
- Des « espaces verts » ou alignements d'arbres à préserver,
- Des murs et fontaines à préserver,
- Des emplacements réservés.

Les trames des risques naturels viennent traduire le PPRI et le PER en vigueur sur la commune, avec des secteurs « Inconstructibles sauf exceptions » sur les risques forts et moyens et des secteurs « Constructibles avec rescriptions » sur les risques faibles. La position de l'Etat pour une application stricte du PER même s'il ne prend pas en compte les travaux récents menés au droit des torrents a pu conduire à une évolution de ces trames entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU.

Le périmètre de protection des monuments historiques lié au château de Serviantin est également reporté sur le plan de zonage et vient impacter les zones UC / UCa / UCb.





Les zones UC, UCa et UCb au nouveau PLU, anciennes zones UC (jaune) au PLU de 2005

Les zones UI et UInovallée

Les périmètres des zones UI et UD du PLU 2005 ont servi à la délimitation des zones UI et UInovallée.

Dans le PLU de 2005, le secteur d'Inovallée était en cours de réalisation et les différents secteurs de la ZAC étaient retranscrits par des micro zones avec des indices UI1 à UI10. Ce zonage est simplifié, la ZAC est terminée, la totalité de la zone d'Inovallée est classée en UI pour les bâtiments d'activités. En sont exclus les bâtiments d'habitation collectifs le long de l'avenue de l'Europe, qui sont reclassés en « UB ».

Les zones UD du PLU de 2005, qui matérialisaient les zones d'activités de Pré Millet et Croix Verte, sont basculées en « UI » pour uniformiser les règles et le zonage avec Inovallée. Ce qui facilite la traduction des objectifs de densification des zones d'activités assignés par le SCoT : les hauteurs sont ainsi toutes portées à 16m faitage ou acrotère et les CES augmentés. Même si la problématique centrale sur la zone d'activités reste la place du stationnement, qui vient largement occuper les parcelles des entreprises pour répondre aux besoins des salariés. La réorganisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau et les négociations sur la desserte de la zone et le cadencement devraient améliorer cette situation.

Les limites ont évolué à la marge pour réintégrer des fonds de parcelles qui n'étaient pas classées avec les bâtiments d'activités, et pour « sortir » la zone UB d'UInovallée. L'UDEP (station de dépollution des eaux) a également été sortie de la zone N pour l'intégrer au tissu mixte des zones d'activités et permettre son bon fonctionnement. La zone d'Inovallée bénéficie d'un indice pour mieux identifier les destinations et les affectations particulières liées à ce secteur d'activités « high tech ».

Les zones d'activités doivent pouvoir accueillir l'ensemble des destinations relatives aux activités économiques présentes sur la zone. Elles accueillent par ailleurs des « commerces et activités de services » : des commerces soit destinés au fonctionnement interne de la zone (restauration), soit du commerce dit « de gros », soit du commerce dit « de non proximité », en compatibilité avec le SCoT qui préconise l'implantation des commerces « non compatibles » avec la fonction résidentielle dans des espaces économiques dédiés. La logique de confortement des polarités commerciales dites « de proximité » sur la RD et la place R. Schuman vient expliquer le choix de permettre en contrepartie les commerces « de non proximité » dans les zones UI (cf. la présence actuelle de Botanic).

Une étude spécifique de densification a montré que c'est aujourd'hui la seule possibilité d'évolution pour ces tissus économiques déjà constitués et impactés par le PPRI. Il n'y a plus de potentiels urbanisables, hormis une parcelle impactée par les risques, en zone UI. Ce qui a conduit la commune à créer une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques pour permettre d'atteindre l'objectif de confortement des activités économiques présentes sur la commune et de réalisation d'espaces économiques de qualité. L'enjeu est aussi de revaloriser ces zones d'activités, sachant qu'elles font « l'image » de la commune au regard de leur localisation en front sur l'A41.

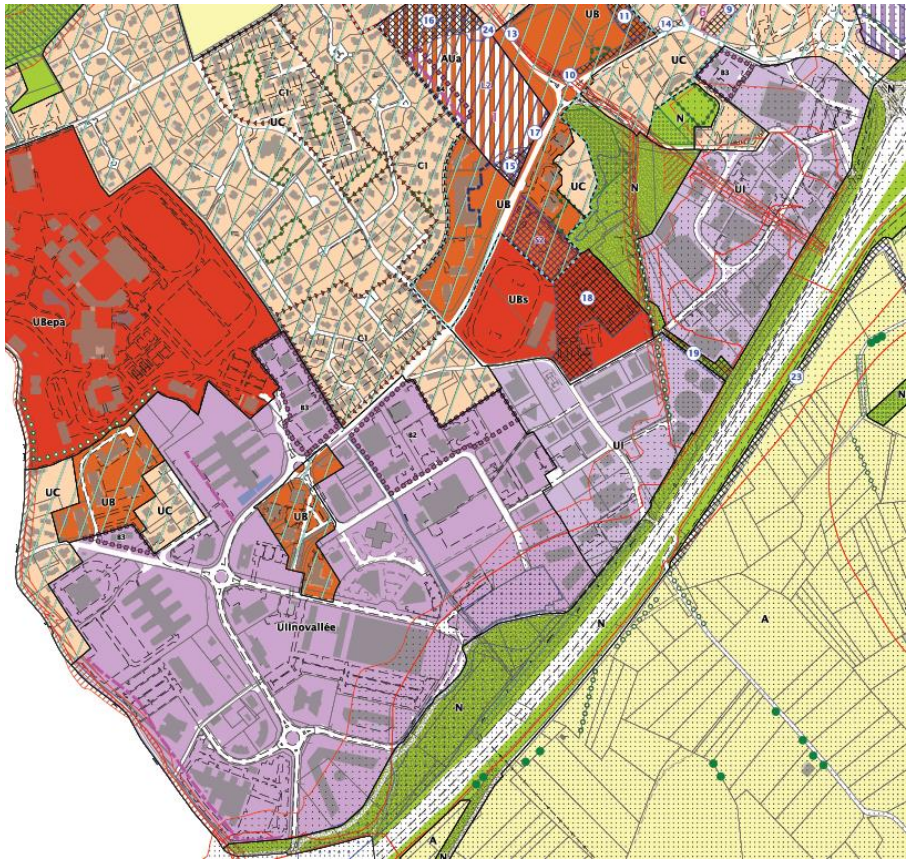
Si les hauteurs sont augmentées pour autoriser cette densification, des règles définies exclusivement graphiquement via un plan des hauteurs vient réguler ces dernières dès lors qu'on se retrouve en limite avec un tissu pavillonnaire. C'est la traduction des sous-secteurs « UI6 » et « UI4 » du PLU de 2005, avec les secteurs B2 et B3 du nouveau PLU. Ce principe a été étendu à l'ex zone UD pour gérer la mémé problématique vis-à-vis d'une zone UC. Cette « prise en compte de l'existant » a également généré l'inscription d'une ligne de recul sur un secteur Ouest d'UInovallée pour assurer un éloignement supérieur à celui autorisé dans le règlement pour prendre en compte la présence d'une zone UC à proximité, ou la zone pavillonnaire sur Meylan. Des efforts importants sont faits sur la prise en compte du tissu bâti environnant, des trames vertes qui sont classées en N, voire le support d'une trame écologique en limite de la zone UI, et sur les règles de végétalisation des parcelles pour assurer une requalification des zones.

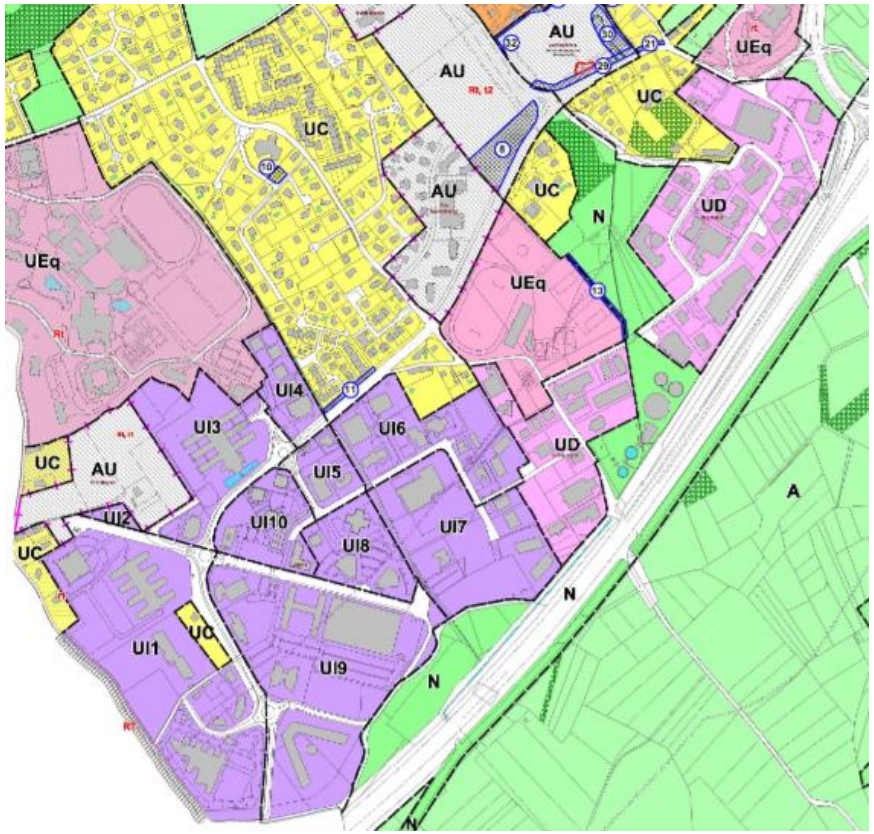
Par rapport au PLU de 2005, de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UI / UInovallée :

- Des alignements d'arbres à préserver,
- Des secteurs où la règle est définie exclusivement graphiquement (B1 et B2)
- Des lignes de recul,

- Des emplacements réservés.

Les trames des risques naturels viennent traduire le PPRI et le PER en vigueur sur la commune, avec des secteurs « Inconstructibles sauf exceptions » sur les risques forts et moyens et des secteurs « Constructibles avec rescriptions » sur les risques faibles. La position de l'Etat pour une application stricte du PER même s'il ne prend pas en compte les travaux récents menés au droit des torrents a pu conduire à une évolution de ces trames entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU.





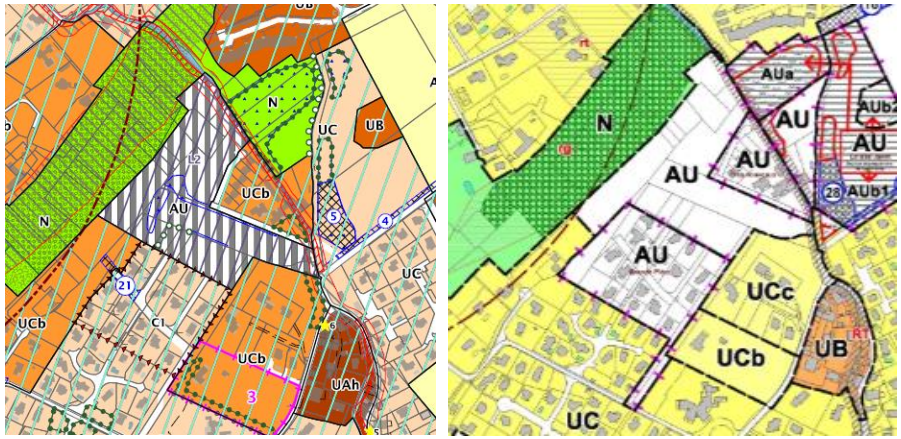
Les zones UI et UInovallée au nouveau PLU, anciennes zones UI et UD au PLU de 2005

2.2 La délimitation des zones AU dans le nouveau PLU

La zone AU

La zone AU de Prés Nouveaux est reportée quasiment sur le même périmètre que dans le PLU de 2005. Seule une grande parcelle à l'ouest du secteur, qui pouvait être rendue immédiatement urbanisable avec un accès par le prolongement de la rue R. Frison Roche, où un emplacement réservé a été inscrit, a été rattachée à la zone UCb attenante. Le reste du secteur, insuffisamment desservi en matière d'électricité, reste pour l'instant en zone AU au PLU. Ce secteur nécessitera une modification et l'instauration d'une OAP pour pouvoir être urbanisé.

Cet urbanisation « différée » temporairement permettre aussi de réguler l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs et de garantir que toutes les opérations ne se réalisent pas en même temps.

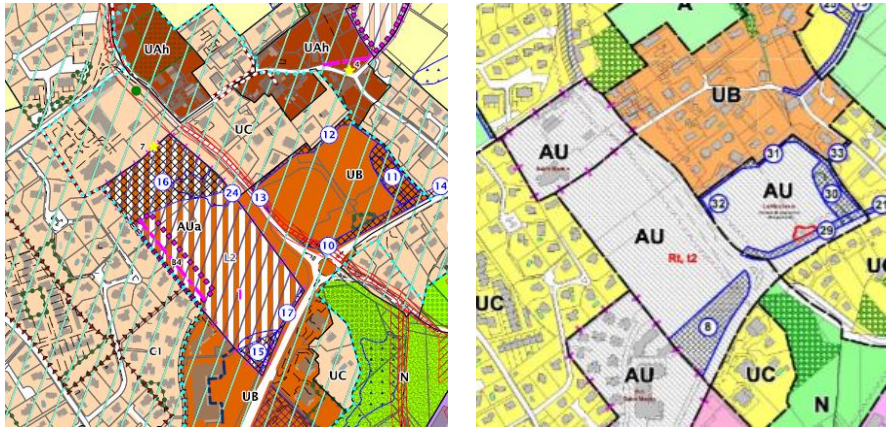


La zone AU (Prés Nouveaux) au nouveau PLU, déjà classée en AU au PLU de 2005

La zone AUa

La délimitation de cette zone est directement issue de l'ancienne zone NA du PLU de 2005 sur le secteur Centre-St-Martin. Sont sortis de cette délimitation les cheminements piétons réalisés le long de la route de l'Doux, qui sont intégrés aux zones U attenantes.

La zone AUa doit permettre d'encadrer l'urbanisation du secteur par une OAP et une opération d'aménagement d'ensemble. Ce dernier point est facilité par la présence d'une seule unité foncière sur le site. Elle vient s'adosser à la zone UC qui est venue « récupérer » le pôle d'équipements du Prieuré qui était en zone AU au PLU de 2005 mais dont la réalisation a induit son classement en U au nouveau PLU.



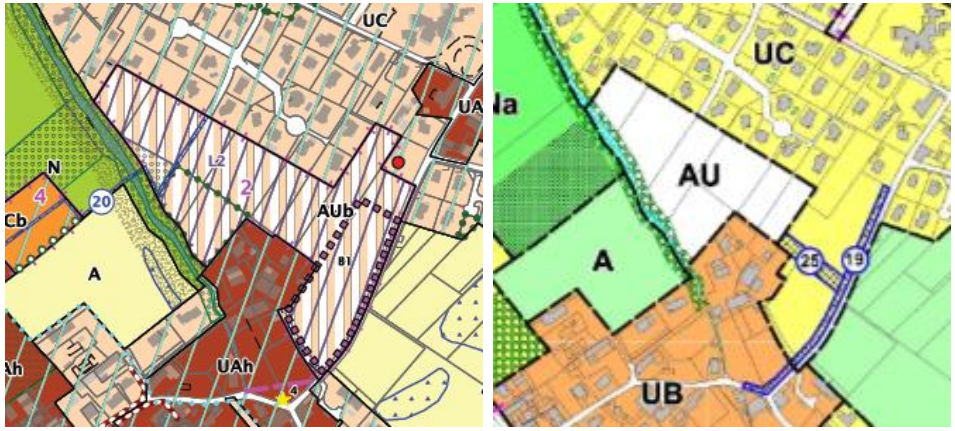
La zone AUa (Centre-St-Martin) au nouveau PLU, déjà classée en AU au PLU de 2005

La zone AUb

La zone AU des Mallettes est également issue d'une zone AU existante au PLU de 2005. Ont été incluses dans le périmètre « AUb » deux parcelles qui étaient en U au PLU de 2005 et qui n'avaient pas fait l'objet d'une urbanisation. Un emplacement réservé pour créer la voirie d'accès à la zone AU était inscrit.

Le nouveau projet de PLU regroupe l'ensemble des parcelles en zone AU indicée, afin d'y imposer une OAP qui vient traiter toute la zone de manière cohérente, avec un seul accès organisé sur la route des Semaises. Le secteur sera urbanisé par une opération d'aménagement d'ensemble qui viendra penser la desserte interne par une réflexion globale sur la composition urbaine du futur quartier.

Des protections sont inscrites sur les espaces boisés liés au corridor écologique attenant et une trame de protection des espaces verts au titre de l'article L.151-23 doit permettre de garantir la création d'un espace vert « collectif » et de qualité qui servira d'espace de loisir pour les habitants de l'opération.

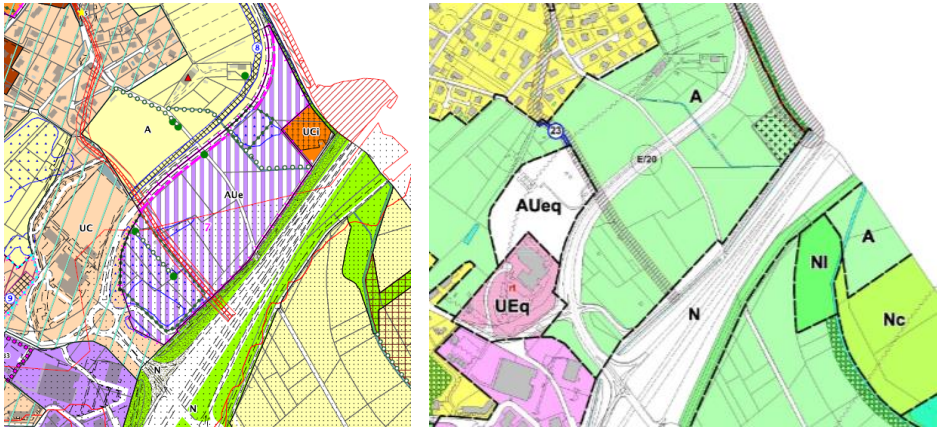


La zone AUb (Mallettes) au nouveau PLU, déjà classée en AU au PLU de 2005

La zone AUe

La zone AUe matérialise la future extension des zones d'activités sur le territoire. Le secteur, en entrée de ville, soumis à l'amendement Dupont et à des contraintes environnementales (zones humides, arbres remarquables…) et de risques naturels (inondation – faible), a fait l'objet d'une étude paysagère et de faisabilité d'aménagement pour vérifier les conditions par lesquelles il pourrait être aménagé. Ces conditions ont été traduites dans une OAP sans règlement.

La délimitation de la zone AUe vient s'adosser à la zone UCi du nouveau cimetière et comprend tout le secteur entre la voie en S, l'autoroute et le rond-point du Pré de l'Eau. Les espaces verts « dégradés » entre le rond-point et la zone de risques et les secteurs de zones humides sont protégés dans l'OAP par la mise en place d'espaces verts à requalifier (L.151-23). L'OAP est dite « sans traduction règlementaire » car les conditions d'aménagement du secteur ne sont définies que par elle, cependant quelques éléments concernant les espaces d'intérêt écologiques à préserver ont été retranscrits avec des protections L.151-23 au règlement graphique.



La zone AUe (Secrétan) au nouveau PLU, zone A au PLU de 2005

2.3 La délimitation des zones A et N dans le nouveau PLU

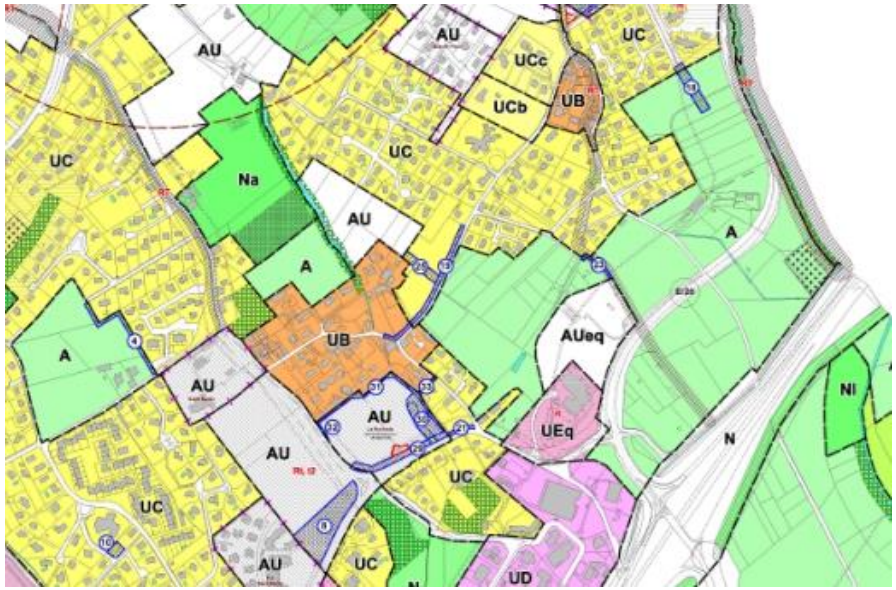
La zone A

La zone A sur la partie du territoire en amont de l'autoroute :

La zone agricole a évolué en deux points : la perte de surfaces sur Secrétan (8,9 ha dédiés à une future zone d'activités, classés en AUe), et la réinscription de la vocation agricole sur des anciennes zones AU, qui étaient déjà exploitées (Bontoux, Bas Jayet, Tartaix). Plus de 10 ha de zones AU sont ainsi redevenues agricoles sur le règlement graphique. Soit une protection long terme sur ces secteurs.



La zone agricole en partie amont du territoire au nouveau PLU, des évolutions / au PLU de 2005

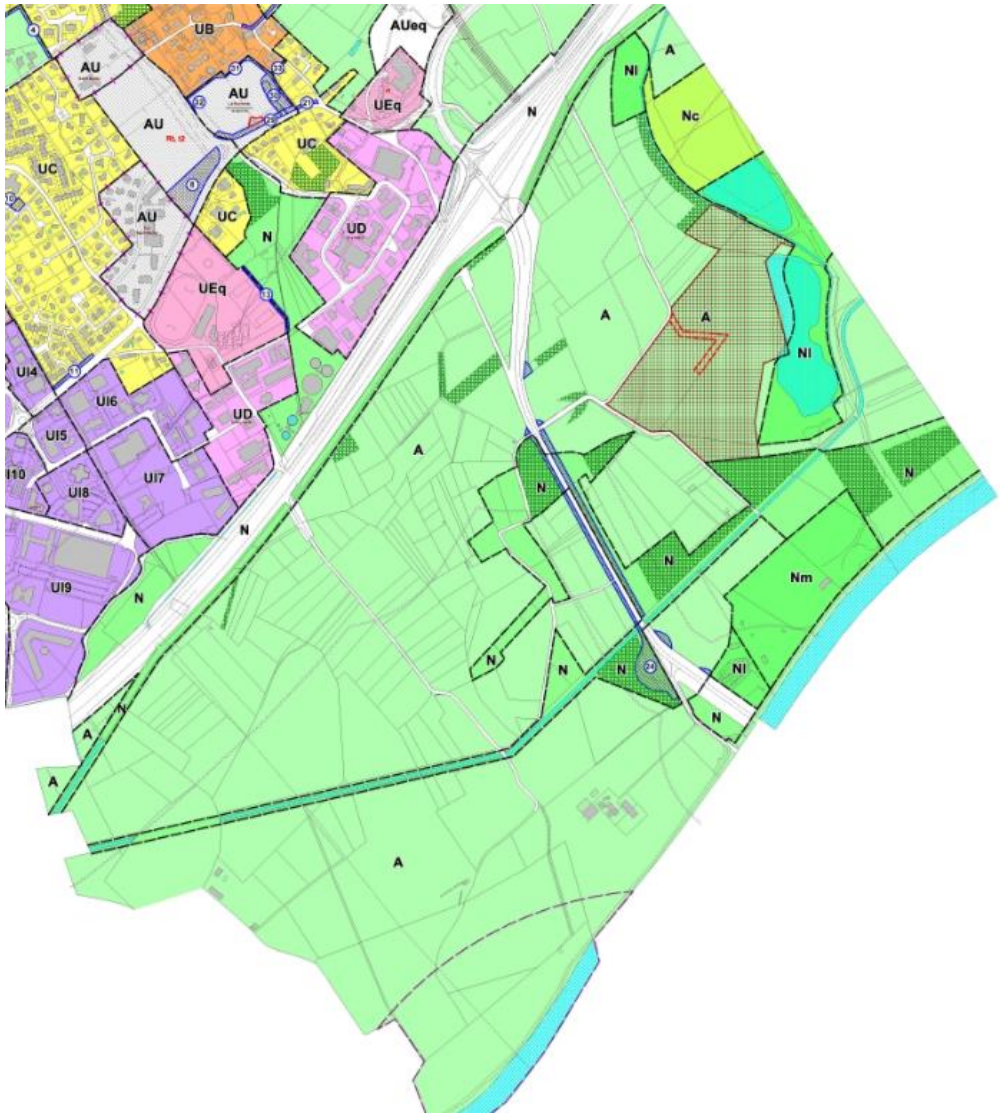


La zone A sur la partie du territoire en aval de l'autoroute :

La zone agricole est reconduite presque sur les mêmes limites. Les zones boisées ont été rebasculées sur des zones naturelles, et la vocation des terres à long terme rendues à l'agriculture par la réhabilitation des zones exploitées par la carrière est entérinée par un classement « A ».

Un secteur « Adi » est aussi inscrit, il délimite la zone de remblaiement dite installation de stockage de déchets inertes (ISDI) de l'entreprise Socafi, qui sera à terme rendue à l'agriculture. Ce n'est pas un « secteur de taille et de capacité limitée » (STECAL) en zone agricole car aucune constructibilité n'y est autorisée.





La zone agricole en partie aval du territoire au nouveau PLU, une vocation des terres cultivées entérinée / au PLU de 2005

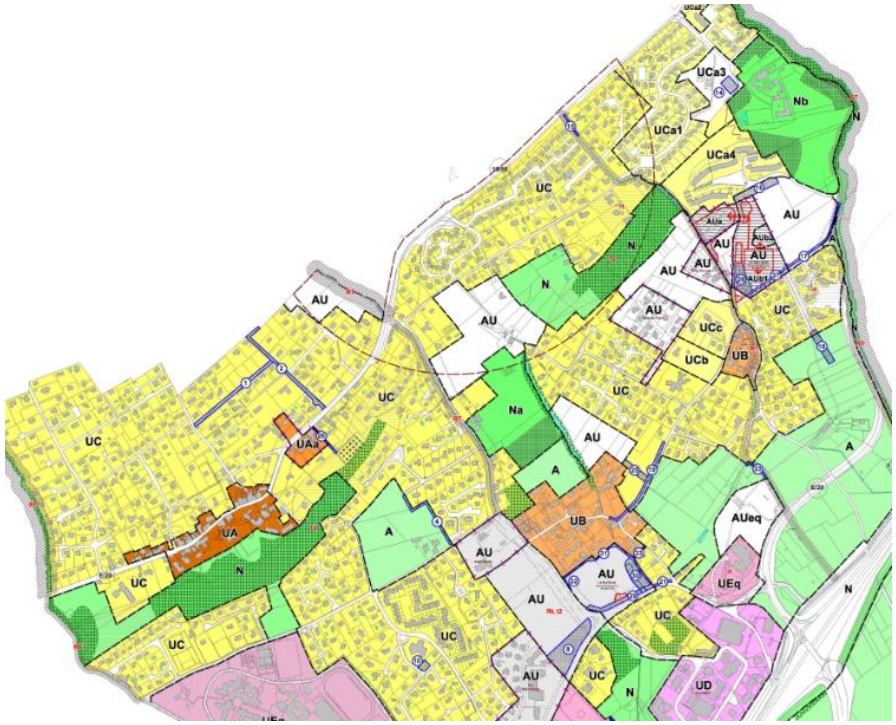
La zone N

Les zones naturelles ont nettement évolué entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU. En effet ce sont près de 25 ha de plus qu'au PLU de 2005 qui sont classés en zone N au nouveau PLU (incluant les zones Nl et Nm).

Au nord de l'autoroute, ce classement a évolué sur les zones de coteaux. Les espaces réellement boisés et couverts par des risques ont été classés en zone N. L'objectif est aussi d'assurer sur le long terme un réel « corridor » naturel d'Est en Ouest, qui doit permettre de conforter le bon fonctionnement écologique du territoire. Une partie des zones AU, sur les cordons boisés attenants aux torrents, et les anciennes « emprises comprises » en Na et Nb du PLU de 2005 (secteurs de grande propriété), ont été reclassés pour partie en N (des emprises constructibles plus restreintes et classées en UCb sont inscrites à la place).



La zone naturelle en partie amont du territoire au nouveau PLU, un confortement du corridor vert / au PLU de 2005

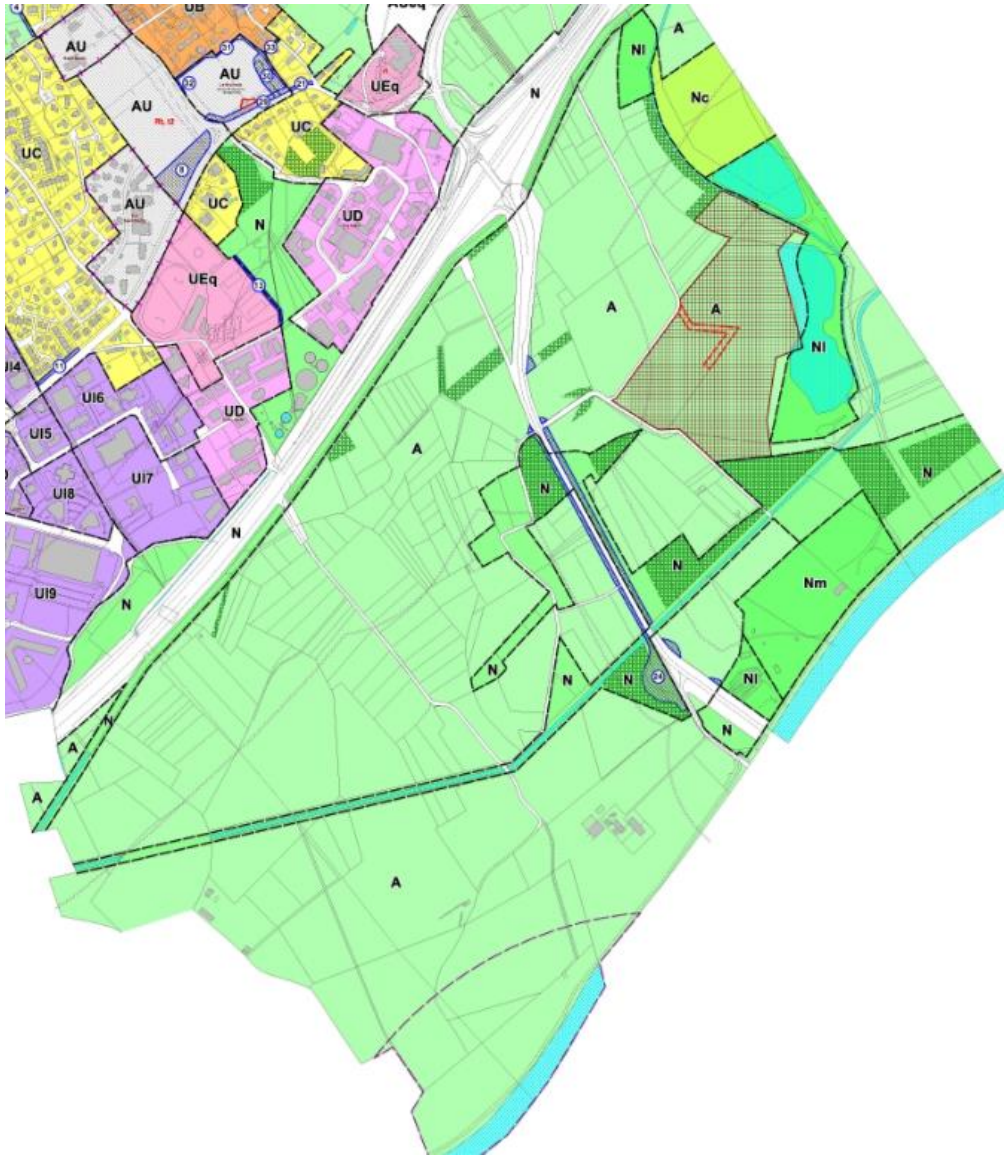


Pour la partie du territoire en aval de l'autoroute, les surfaces en zone N ont augmenté également, en lien avec le classement de toutes les parcelles boisées en N.

Deux secteurs dits de « taille et de capacité limitées » (STECAL) sont délimités :

- Une zone Nm pour la zone de stockage de matériaux de la carrière. La constructibilité y est limitée à la création de convoyeurs pour le transport des matériaux concassés.
- Une zone Nl pour la zone de loisirs liée au site de modélisme automobile. La constructibilité y est encadrée en termes de Ces et de hauteurs autorisées pour permettre uniquement la couverture du circuit et de la zone dédiée au public. Le site est en tous les cas très limité par le PPRI.





La zone naturelle en partie amont du territoire au nouveau PLU, reprise des STECAL / au PLU de 2005

3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement

3.1 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement graphique

Article L.151-8 du Code de l'urbanisme : « Le règlement fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

La présente partie explique les différents outils mobilisés dans le cadre du **règlement graphique** pour la traduction des orientations du PADD et des objectifs fixés par la loi pour les documents d'urbanisme. Le paragraphe 3.2 traite des dispositions règlementaires mobilisées dans le règlement écrit.

Des secteurs au titre des articles R.151.31-2° et R.151-34 du Code de l'Urbanisme concernant les risques naturels

Certains secteurs du territoire sont concernés par l'application des articles R151.31-2° et R151.34 du Code de l'urbanisme qui précisent que les documents graphiques du PLU font apparaitre s'il y a lieu :

- « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols » ;
- « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Ces deux types de secteurs sont utilisés pour **la traduction des risques naturels**, en lien avec le zonage du PPRI Isère Amont et du PER qui s'appliquent sur le territoire communal. Ces secteurs sont **matérialisés par une trame différenciée** sur le règlement graphique, ils traduisent **les risques forts** où les constructions et installations sont interdites sauf exceptions (R.151.31-2°) et **les risques moyens ou faibles**, où les constructions et installations sont soumises à des conditions spéciales (R.151.34).

Des emplacements réservés (L.151.41 du Code de l'urbanisme)

Avec la nouvelle codification du Code de l'urbanisme, différents outils relatifs à des emplacements réservés sont différenciés. La mise en œuvre du PADD a ainsi induit l'inscription d'emplacements réservés :

- ✓ Pour voies et ouvrages publics (L.151-41-1°)
- ✓ Pour installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L.151.41-2°)
- ✓ Pour espaces verts à créer ou à modifier (L.151.41-3°)
- ✓ En vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements qui est défini (L.151.41-4°)

L'élaboration du nouveau PLU a permis de faire le bilan des emplacements réservés au PLU de 2005, qui ont été soit supprimés parce que réalisés ou concernant des projets abandonnés, soit reconduits lorsqu'ils sont toujours d'actualité. De nouveaux emplacements réservés ont ensuite été introduits pour la mise en œuvre du nouveau projet pour le développement de la commune.

Les ER pour voies et ouvrages publics (L.151-41-1°) et les ER pour installations d'intérêt général (L.151-41-2°) à créer ou à modifier

Rentrent dans cette catégorie les ER n°1-2-3-4-6-7-10-12-13-14-15 et 17 à 24.

Sont reconduits depuis le PLU de 2005 :

- Des ER pour cheminements piétons-cycles : ER n°1 sur le secteur des Rieux/Avettes, ER n°7 chemin de Chapicolle, les ER n°10 et 14 en contrebas du secteur de la Noyeraie (pour partie en cours de réalisation), l'ER n°12 en amont de la Noyeraie,
- Un ER pour création, aménagement ou sécurisation de voirie : l'ER n°13 sur le secteur de la Noyeraie (en partie en cours de réalisation).

- Le projet de réservoir au niveau du lotissement du St Eynard (ER n°3) et le projet d'extension du second centre (ER n°15), qui rentrent dans plusieurs catégories d'ER avec la vocation « voirie- stationnements – espaces verts », visant la finalisation de la place R. Schuman dans le cadre de l'aménagement du secteur Centre-St-Martin (OAP n°1).

Sont inscrits de nouveaux emplacements réservés :

- ER n°2 : pour aménagement de voirie sur le secteur du Tartaix, afin d'améliorer la circulation sur cette voie étroite, et permettre son partage sécurisé avec les modes actifs,
- ER n°17 : pour le prolongement des chemins piétons cycles en site propre le long de l'avenue de l'Europe, rendu possible par le futur aménagement du secteur Centre-St-Martin.
- ER n°19 pour un nouveau cheminement piétons-cycles au niveau de l'UDEP du SIZOV, via la zone verte entre Pré Millet Croix Verte, maillon manquant pour les déplacements vers la plaine et entre les ZA.
- ER n°18 sur le secteur de l'ASPTT, pour permettre la réalisation de nouveaux équipements, notamment sportifs, pour la commune.
- ER n°20 : pour un nouveau cheminement piétons-cycles entre la route de la Doux et le secteur des Mallettes, soit un maillon manquant essentiel du schéma de circulation modes actifs, envisagé déjà dans le PADD en 2005, rendu possible grâce à l'urbanisation des deux secteurs encadrés par des OAP dans le présent PLU.
- ER n°21 : projet de voirie qui permettra de désenclaver les secteurs en U au nord de la rue R. Frison-Roche.
- ER n°22 : pour un nouveau cheminement piétons-cycles au niveau de la zone boisée entre St-Ismier et Montbonnot-Saint-Martin, qui permettra à terme une liaison modes actifs sécurisée entre le haut de la voie en S et le cimetière et la future zone d'activités de Secrétan.
- ER n°23 : pour réaménager ou élargir le chemin des Cantines, utilisé comme « déviation » à la route de Domène pour l'accès à Inovallée et identifié notamment dans les ateliers de concertation du PLU comme dangereux et d'une largeur insuffisante pour permettre le croisement tracteur + voiture dans de bonnes conditions de sécurité.
- ER n°24 : pour le franchissement de la Doux dans le cadre de la réalisation d'un des accès au futur projet du secteur Centre-St-Martin (OAP n°1).

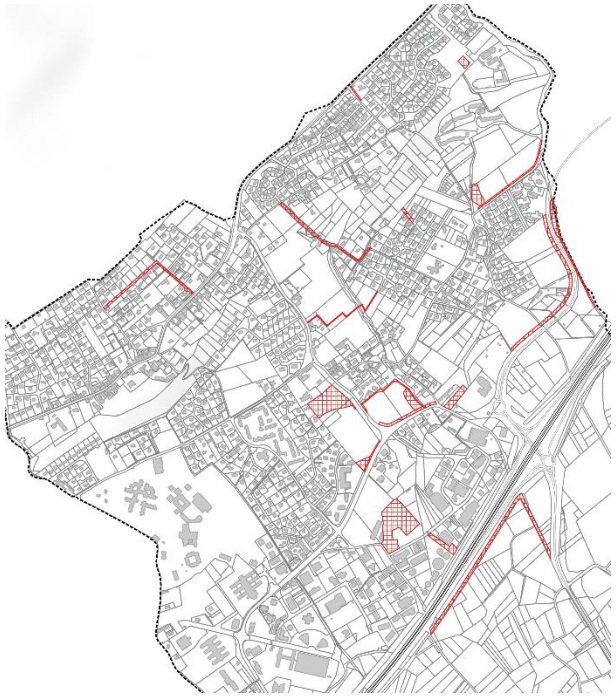
- **Les ER pour espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41-3°)**

Rentrent dans cette catégorie les ER n°5-8-9-11-16-20.

Sont reconduits depuis le PLU de 2005 : les ER inscrits pour la protection des zones humides et les aménagements paysagers qui y sont liés dans le cadre des opérations d'aménagement en cours sur Bas Jayet et la Noyeraie (ER n° 5 et ER n°11). Ces projets relèvent directement de la volonté de la commune de « faire avec « les enjeux environnementaux et de les intégrer aux projets pour étoffer l'offre en espaces verts de loisirs sur le territoire.

Dans la continuité de cette politique, c'est pour la réalisation du futur nouveau parc public au niveau du pôle du Prieuré (OAP n°1) que l'ER n°16 a été ajouté au règlement graphique.

Des emplacements réservés pour amélioration de la qualité paysagère et réduction des nuisances sonores sont inscrits : l'ER n°8 pour merlon paysagé le long de la voie en S et l'ER n°9 en amont du Pré de l'Eau (amélioration paysagère en entrée de ville).



Visualisation des ER 2016

Numéro d'ER	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 m²
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
4	Chemin piétons-cycles	Commune	799 m²
5	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2824 m²
6	Chemin piétons-cycles	Commune	1244 m²
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7588 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
10	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	1949 m²
11	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2539 m²
12	Chemin piétons-cycles	Commune	1452 m²
13	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	174 m²
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	510 m²
15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1379 m²
16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11299 m²
17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655 m²
18	Equipement public	Commune	16607 m²
19	Chemin piétons-cycles	Commune	2402 m²
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
21	Voirie	Commune	724 m²
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
24	Aménagement voirie – franchissement de la Doux	Commune	78 m²
S1	Réalisation d'un programme **de 12 logements PLAI-PLUS**	Commune	2715 m²
S2	Réalisation d'un programme **de 80 logements dont 25 logements locatifs sociaux de type PLAI PLUS**	Commune	8840 m²

Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier et espaces verts à créer ou modifier (L151-41-1°, 2° et 3°) et liste des ER mixité sociale (S1 et S2) – avec surfaces impactées

- **Les ER pour la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements qui est défini (L.151-41-4°)**

Rentrent dans cette catégorie les **ER S1 et S2.**

Ce sont de nouveaux outils mobilisés dans le cadre du PLU. La commune est astreinte loi SRU (astreinte renforcée par la loi Duflot) et doit viser 25% de logement social dans le parc de logement.

La commune fait des efforts importants dans le cadre de ses réalisations et des négociations avec les promoteurs ces dernières années. Elle inscrit sur l'ensemble de son territoire en zone U et AU des servitudes pour demander la réalisation de 25 à 30 % de logement social (applicable dès 4 logements réalisés ou sur tout programme de logements en AU, taux variable selon les projets et leur localisation).

Les deux emplacements réservés S1 et S2 sont dans la continuité de l'affichage de ces efforts en matière de production et montrent le caractère volontariste de la politique communale.

- ↘ Un emplacement réservé pour une opération de **12 logements en PLAI-PLUS, soit 100% logement social,** est inscrit sur une partie de la propriété de l'établissement L. Pellat, que la commune souhaite acquérir (S1).
- ↘ Un autre emplacement réservé (S2) est inscrit sur un terrain de près de 8500m² pour réaliser un programme de 80 logements, **dont 25 logements en PLAI-PLUS** (soit 30% de logement social). Ce tènement peut être le support d'une certaine densité au regard de sa localisation dans l'Espace Préférentiel de Développement du Sud de la commune, dans le fuseau d'intensification au regard de la desserte en transports en commun et sa proximité immédiate aux commerces et services existants et à venir du pôle R. Schuman.

Secteurs de mixité sociale L.151-14	Destination / Objet de la servitude
L1	En cas de réalisation d'un programme **d'au moins 4 logements**, **25 % de ce programme** sera affecté à la réalisation de **logements locatifs sociaux aidés par l'Etat** (PLAI-PLUS)
L2	**Pour tout programme de logements réalisé**, **25 % de ce programme** sera affecté à la réalisation de **logements locatifs sociaux aidés par l'Etat** (PLAI-PLUS)

Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour mixité sociale L151-41-4°

Des secteurs pour le respect des objectifs de mixité sociale (L.151.15 du Code de l'urbanisme)

La commune est soumise à des objectifs de production de logements sociaux depuis la loi SRU, ces derniers ayant été renforcés avec la loi Duflot qui est venue ajouter des « modalités de rattrapage » pour les logements sociaux manquants. Ces modalités sont fixées sur 4 périodes triennales.

La commune dispose au 1er janvier 2015 de 224 logements sociaux. Ce qui représente un taux **de 10,61%.** (Courrier du Préfet en date du 31 décembre 2015). Elle est censée disposer de 25% de son parc de résidences principales en logements sociaux **d'ici 2025**.

Estimation du nombre de logements sociaux manquants : sur la base du nombre de résidences principales au 1er janvier 2014 (1981 RP chiffres SRU DDT), il manque **285 logements sociaux pour atteindre les 25% exigés par la loi Duflot** (210 LLS estimés en 2014 contre 495 exigés).

Rappel sur les modalités de rattrapage du nombre de LLS manquants à partir de 2014 (loi Duflot) :

- 25% du nombre de LLS manquants sur la période 2014-2016 **=> de l'ordre de 70 logements sociaux**
- 33% du nombre de LLS manquants sur la période 2017-2019 **=> de l'ordre de 70 logements sociaux** (estimés)
- 50% du nombre de LLS manquants sur la période 2020-2022 **=> de l'ordre de 72 logements sociaux** (estimés)
- 100% du nombre de LLS manquants sur la période 2023-2025 **=> de l'ordre de 70 logements sociaux** (estimés)

Sur la période 2013-2018, la production de logements sociaux est encadrée par le PLH du Grésivaudan. Il fixe un objectif de production de 108 logements sur les 6 ans d'application du PLH. **Ces objectifs sont remplis par la commune au regard de la production déjà engagée.** Mais le PLH est déjà obsolète au regard de la loi Duflot, les objectifs devraient être plus importants pour permettre l'application de la loi.

La commune doit ainsi **mobiliser des outils volontaristes en matière de production de logement socia**l dans le cadre du document d'urbanisme. Mais elle sait d'ores et déjà qu'atteindre les 25% ne serait possible qu'avec l'imposition d'une production de logement sociaux de l'ordre de 40% de la production globale de logements, ce qui n'est pas atteignable à Montbonnot-Saint-Martin.

La commune s'engage donc fortement sur les outils mobilisés, elle vise à atteindre près **de 33 à 36% de la production en logements sociaux**, sans garantir pour autant de tenir les modalités de rattrapage qui lui sont imposées :

- **Inscription d'une servitude de mixité sociale qui demande la production de 25% de logement social dès la réalisation d'un programme de 4 logements au moins sur l'ensemble des zones U à vocation d'habitat** (UA – UAH – UC – UCa – UCb et UB). Les possibilités de densification, voire de renouvellement comme cela s'est observé sur l'opération Cœur de Village ces dernières années, sont l'occasion de demander **un effort sur l'ensemble du territoire.** Ce phénomène de divisions induit que les zones pavillonnaires « lâches », classées en UCa et UCb, pourraient particulièrement faire l'objet d'une production en logements sociaux au regard de la présence de terrains de grande surfaces. Mais il est quasi impossible de « chiffrer » la production qui va être engendrée, **ces tissus pouvant aussi bien faire l'objet de projets rapidement ou d'une forte rétention foncière.**
- **Inscription de servitudes de mixité sociale « ciblées » sur les secteurs de projet ou le secteur stratégique du Pré de l'Eau** (à proximité immédiate du pôle multimodal) : une production demandée à hauteur **de 30%,** justifiée notamment par la proximité aux services et équipements ou par l'ampleur des projets envisagés, et **de 35%** pour le secteur du Pré de l'Eau, en proximité immédiate du pôle multimodal.
- **Inscription d'une servitude de mixité sociale à hauteur de 30% de la production sur la zone AU de Prés Nouveaux,** pour s'assurer d'une participation à l'effort de mixité sociale au moment de l'ouverture à urbanisation de la zone.
- **Inscription de deux emplacements réservés pour mixité sociale pour réaliser 14 et 25 logements sociaux sur le site de L.Pellat** (100% en logement social) **et la zone UB en contrebas de la place R. Schuman.** La commune s'engage à acquérir les tènements et à faire réaliser ces programmes.

Secteurs de mixité sociale L.151-15	Destination / Objet de la servitude
L1	En cas de réalisation d'un programme **d'au moins 4 logements, 25 % de ce programme** sera affecté à la réalisation de **logements locatifs sociaux aidés par l'Etat** (PLAI-PLUS)
L2	**Pour tout programme de logements réalisé, 30 % de ce programme** sera affecté à la réalisation de **logements locatifs sociaux aidés par l'Etat** (PLAI-PLUS)
L3	**Pour tout programme de logements réalisé, 35 % de ce programme** sera affecté à la réalisation de **logements locatifs sociaux aidés par l'Etat** (PLAI-PLUS)

Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour mixité sociale L151-41-4°

Le souhait est de permettre une diversification de l'offre en logements dans la continuité de ce qui s'est opéré dans les années précédentes : une répartition des logements à vocation sociale sur la totalité du territoire, une mixité de l'ensemble des programmes de logements nouveaux, une réflexion qui doit permettre de toucher l'ensemble des publics cibles (dont des réflexions pour l'intergénérationnel).

Bilan et estimation de la production de logement social induite par les outils mobilisés dans le PLU

Année		Opérations	Nb de logts sociaux réalisés	Nb de LLS programmés	Total logement social par période triennale
2013 Point départ PLH	2013-2014	Pré Mayen Villas de Chantebout	38 2		40
2014-2016 1ère période triennale	2014-2015	Trignat Cœur de village	14		
	2016	Trignat Ephèdre Trignat Mésangeraie Le Clos La Noyeraie		6 7 2 30	59
2017-2019 2ème période triennale Point de départ du PLU	2017-2018	Bas Jayet		14	
	2019	Lucie Pellat *Servitudes zones U (estimation)*		14 *10**	14 + 24
>2020 3ème période triennale	**>2020 (zones AU du PLU, ER mixité sociales et secteurs d'OAP)**	Secteur Centre St Martin Secteur Mallettes Secteur de la Doux Secteur de l'Allée J. Achard Secteur du Pré de l'Eau Prés Nouveaux (AU) Zone UB avec ER mixité *Servitudes zones U (estimation)*		40 21 5 5 *10** *16** *28* *16**	141
Production de logements sur la durée du PLU *(estimation au regard des outils inscrits dans le PLU)*		**Logements nouveaux** **460 à 500 logements**		**Logement social** **Près de 180 logements** **>> 33 à 36% de la production globale**	

Production de logement social engagée pour répondre aux objectifs PLH = 113 logts sociaux avec Bas Jayet (opération en cours)

Production LLS à minima dans le projet de PLU = près de 165 logts sociaux

+ un projet résidence personnes âgées à l'étude



**logements estimés, programmes non connus au long terme*

Des règles qui font exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique (R.151.11 du Code de l'urbanisme) : lignes de recul, secteurs d'implantations particulières, de hauteurs particulières ou d'emprises au sol particulières

« *Le règlement peut définir des règles concernant l'implantation des constructions* » (L.151.17).

« *Les règles peuvent être écrites ou graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément* » (R.151.11).

- **Les « lignes de recul » mobilisées dans le règlement graphique**

Des règles d'implantation particulières, propres à la préservation de vue, à la spécificité de certains tissus ou à la nécessité de préserver des distances particulières au tissu déjà urbanisé sont inscrites au règlement graphiques sous la forme de lignes de recul. Elles doivent permettre de prendre en compte l'existant dans les futurs aménagements et de « permettre d'organiser l'évolution du tissu bâti existant » comme annoncé dans le PADD.

Des lignes de recul pour ménager des ouvertures visuelles, des cônes de vues sur le paysage :

- sur la route de la Doux (15 m/ axe de voirie): pour éviter des implantations près de la voirie et maintenir les vues sur cette traversée majeure de la commune,
- sur le chemin de Chantebout, en zone de hameau, pour assurer une meilleure visibilité sur un carrefour en reculant le futur bâti sur un tènement foncier actuellement disponible,
- en aval de la RD1090, en cœur de village, pour assurer une ouverture visuelle depuis la RD au-dessus d'un secteur classé en UC (actuellement d'aspect pavillonnaire) où sont garanties des hauteurs faibles qui vont dégager le cône de vue durablement (recul de 15 m),
- sur certains pourtours de secteurs de projets, des reculs de 6 m (OAP n°5 – Allée Jean Achard ; OAP n°6 – Pré de l'Eau) ou sur des secteurs déjà urbanisés mais situés en tampon avec du pavillonnaire (sur Inovallée, à 35m / UC et à 30m / limite communale avec Meylan),
- au droit de certaines voiries structurantes, pour garantir un front bâti aéré et la structuration paysagère de l'axe routier (recul de 25m en aval de la RD entre la route de la Doux et St-Ismier, de 10 m en aval de la voie en S sur Secrétan).

- **Les « secteurs d'implantations particulières » (Règlement graphique et zoom 4.2.A du règlement graphique)**

La spécificité de certains tissus en zone UA (tissus anciens avec parcellaires en lanières) a mobilisé l'inscription de règles particulières d'implantation pour des secteurs « A1 » et « A2 ». Ces derniers sont délimités graphiquement et figurent au règlement graphique. Le zoom 4.2.A permet une bonne lisibilité, à une échelle adaptée, de ces secteurs et rappelle la règle applicable.

Des secteurs avec des hauteurs particulières, justifiées au regard des objectifs du PADD pour garantir l'insertion du bâti nouveau au droit d'un habitat existant, notamment pavillonnaire, figurent au règlement graphique. Ils sont détaillés à une échelle plus lisible dans le zoom 4.2.B. Le secteur B1 correspond ainsi à un secteur où des hauteurs plus importantes sont autorisées pour permettre des petits collectifs sur la zone AUb des Mallettes, les secteurs B2 et B3 régulent des hauteurs de bâti dans la zone d'Inovallée en tampon avec du bâti pavillonnaire, et le secteur B4 les hauteurs sur un secteur dédié à de l'habitat de type individuel groupé sur la zone AUa du secteur Centre-St-Martin.

La préservation de la diversité commerciale, via le repérage des linéaires commerciaux et l'inscription de prescriptions particulières pour assurer leur maintien, font aussi l'objet de représentation graphique avec « zoom » dans la pièce 4.2.D. (justifications relatives à la diversité commerciale quelques paragraphes plus bas)

Un périmètre de protection des Monuments Historiques (SUP)

La commune est concernée par un arrêté de protection au titre de la législation sur les monuments historiques (depuis le 4 novembre 1960), qui concerne le château de Serviantin. Ce monument est situé sur la commune de Biviers, en amont de la commune, mais le périmètre impacte une partie de la commune. Ce périmètre figure au règlement graphique : les permis et autorisations d'urbanisme sont soumises à avis de l'ABF dans ledit secteur.

Des éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L.151.19 du Code de l'urbanisme)

Des éléments de patrimoine bâti sont identifiés et localisés sur le règlement graphique du PLU. Sont ainsi repérés des fontaines et bassins, des murs et l'ancien arrêt de tramway sur la RD 1090.

En effet l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme mentionne la possibilité de : « identifier et localiser les éléments de paysage, délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Il s'agit dans un premier temps de reconnaître l'existence sur la commune d'un petit patrimoine bâti qui a été inventorié dans le diagnostic. Pour les éléments de petit patrimoine (bassins, murs…), leur protection permet ensuite dans la partie règlementaire de les soumettre à un permis de démolition et d'éviter leur disparition.

Numéro sur le règlement graphique	Bassins/ Fontaines	Références cadastrales	Photo
1	RD – Ouest Rue Général De Gaulle	Sur espace public non cadastré	
2	Chemin de la Souchière	Sur espace public non cadastré	
3	RD – Est Rue Général De Gaulle	AC 30	
4	Route des Semaises	AE 478	
5	Chemin du Moulin	AI 20	
6	Route des Semaises	AK 229	
7	Secteur Centre St Martin	AM 307	

Des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre « écologique » (L.151.23 du Code de l'urbanisme)

Sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme les éléments paysagers (haies), et les secteurs d'espaces verts qu'il apparait important de protéger ou de mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ce sont soit des alignements d'arbres qui ont été repérés dans le diagnostic du territoire (carte des haies, étude faune Flore 2015), soit des espaces verts dans le tissu bâti qui ont constituent un maillage ponctuel support de biodiversité. Chacun de ces éléments participe soit du paysage, soit de la qualité écologique des espaces agricoles ou des espaces urbanisés : ils créent un réseau de petits linéaires boisés et espaces verts ponctuels qui sont les supports potentiels de la circulation de faune. Ils sont repérés aux documents graphiques du PLU :

- en tant que « linéaires » boisés : des alignements d'arbres en bordure de parcelles agricoles, les alignements d'arbres le long des voiries, les alignements d'arbres d'intérêt paysager qui doivent être conservés dans le cadre de futurs projets d'urbanisation (insertion dans le site, espaces à recréer ou revaloriser…) ou pour leur aspect structurant dans le paysage ;
- en tant qu'arbres isolés : les arbres anciens dans la plaine, les arbres identifiés dans le cadre de l'étude faune-flore, qui participent d'une continuité écologique, en tant qu'habitats potentiels, supports de biodiversité ;
- en tant qu'espaces verts à préserver : des espaces verts de lotissements ou des petites parcelles qui ponctuent le tissu déjà urbanisé et sont le garant d'éléments ponctuels pour la circulation de la faune.

L'ensemble de ces éléments sont à protéger et mettre en valeur. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions » du règlement écrit prévoit des mesures spécifiques relatives à ces linéaires et espaces verts.

Ainsi les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

- soit être conservée en l'état,
- soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet

Le choix de ces protections au titre du L.151-23 a été préféré à l'utilisation d'un classement EBC parce qu'on ne parle pas ici « d'espaces boisés » (ce sont des alignements d'arbres et des espaces verts ponctuels) et parce que c'est bien

l'intérêt « paysager ou écologique » qui prime. En effet, un classement EBC serait bien plus contraignant par exemple pour les agriculteurs, qui devraient faire systématiquement des demandes d'autorisation de coupe. Les EBC ont été privilégiés sur les vrais « espaces boisés » qui structurent les coteaux, les ripisylves et les espaces boisés de la plaine.

Espaces verts protégés au titre du L.151-23
7,04 ha cumulés sur le territoire



Bilan des protections inscrites sur les haies au regard de l'inventaire présent dans l'étude Faune Flore

Des Espaces Boisés Classés (L.113-1 et R.151.31-1° du Code de l'urbanisme)

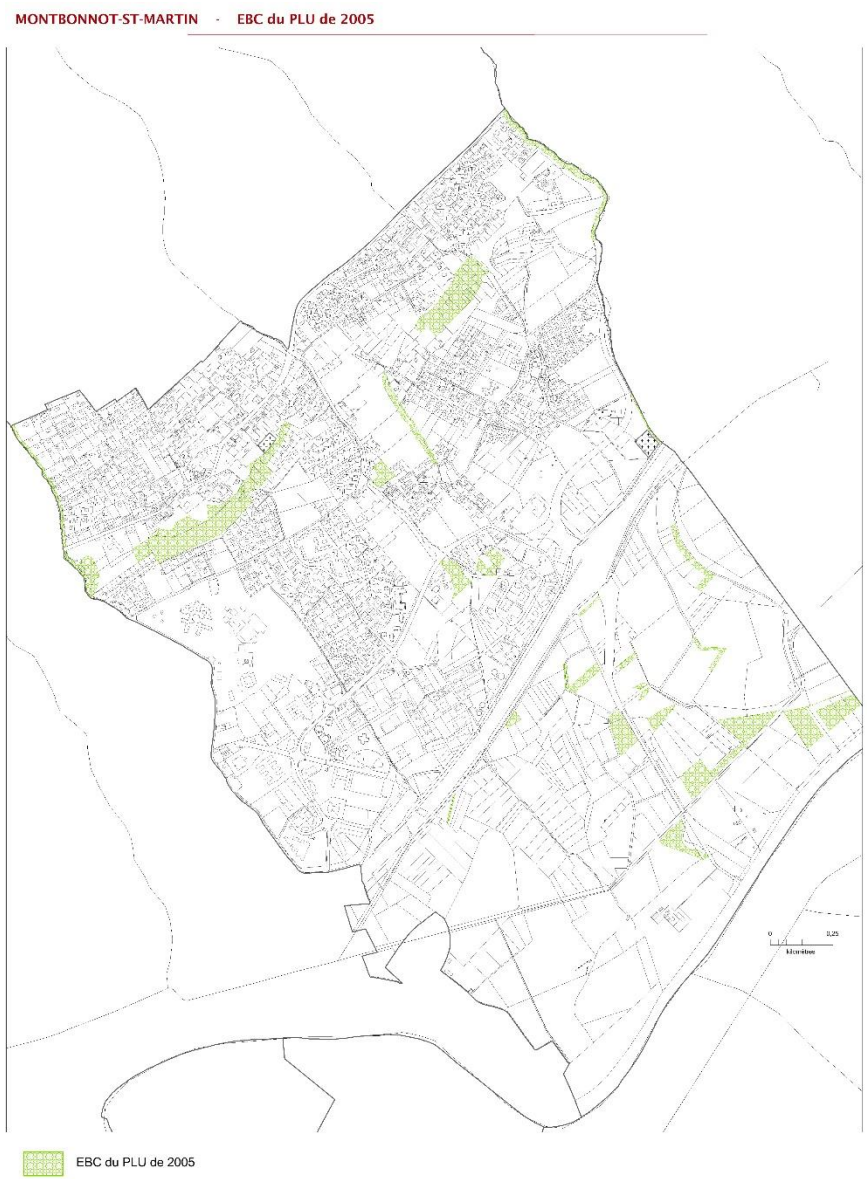
La plupart des EBC du PLU de 2005 sont reportés, et des EBC sont ajoutés pour la traduction des objectifs de préservation des continuités écologiques et corridors boisés, et des boisements alluviaux de la plaine.

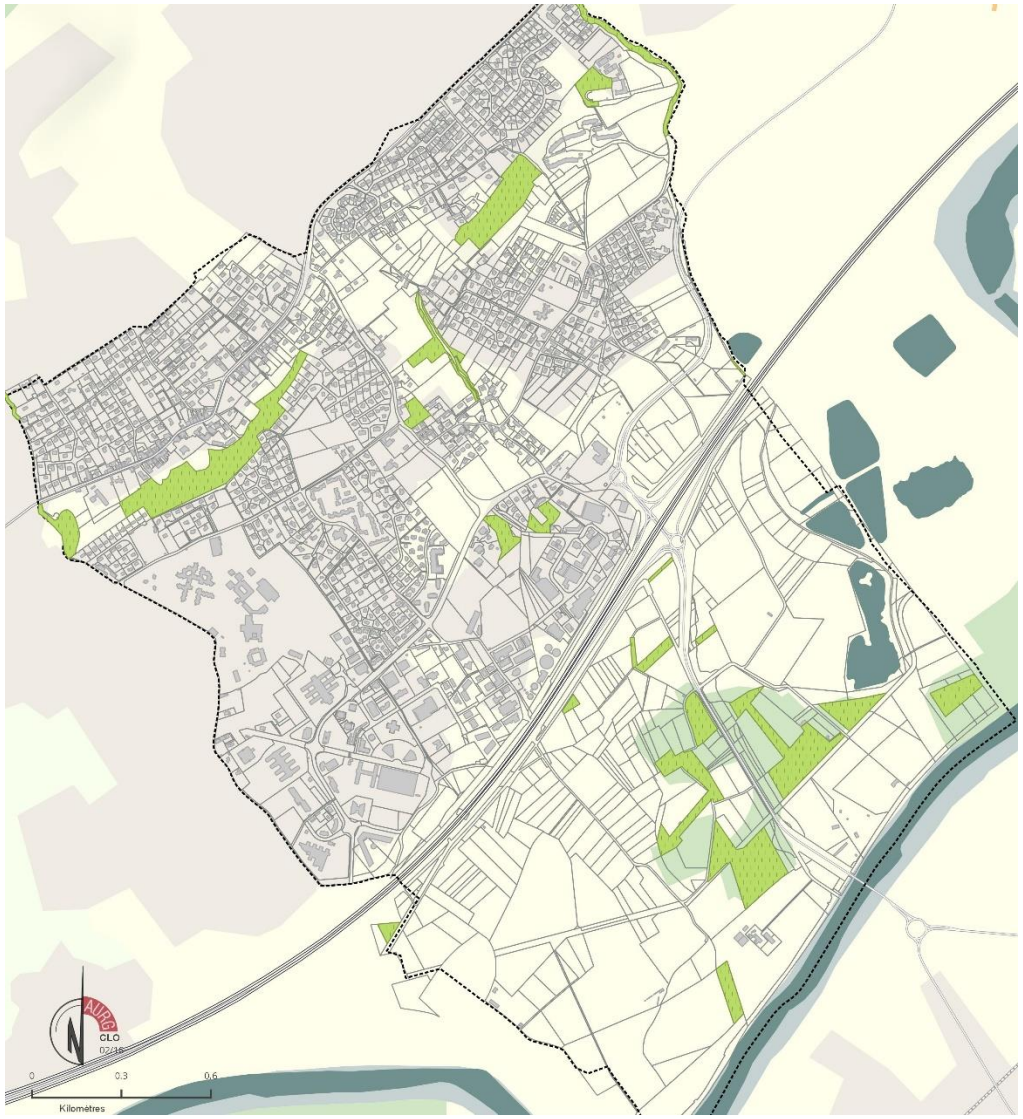
Les Espaces Boisés Classés sur le territoire communal correspondent :

- ✓ aux coteaux boisés (déjà classés en EBC au PLU de 2005),
- ✓ aux ripisylves des torrents (des portions avaient été déclassées pour permettre des travaux par le SYMBHI, avec suppression sur une partie de la limite Meylan/ Montbonnot pour ne pas empêcher la création de réseaux),
- ✓ aux espaces boisés et alluviaux sur la plaine de l'Isère, qui sont des boisements relictuels à préserver. La commune souhaite mener en parallèle une réflexion sur la gestion de ces boisements et leur valorisation : ils sont peu exploités et l'état des boisements peut même être dangereux au regard des différents usages identifiés pour la plaine de l'Isère (promenade, exploitation agricole…). Cette question a par ailleurs été abordée lors du premier atelier de concertation, qui était dédié à la thématique « Plaine de l'Isère », fin 2014.

Des EBC sont également inscrits au niveau du pourtour des jardins familiaux, du verger communal et des terrains dédiés à la ferme communale dans le plaine de l'Isère : la commune a créé en 2015 de nouvelles haies qui vont restructurer le paysage sur ce secteur

Espaces Boisés Classés (L.113-1)
30,5 ha cumulés sur le territoire
Contre 27 ha au PLU de 2005





Les EBC du PLU en 2016

Des secteurs contribuant aux continuités écologiques (R.151.43-4° du Code de l'urbanisme)

L'étude faune flore a démontré que la commune était traversée par de grands « corridors » écologiques qu'il était préférable de préserver durablement pour assurer un bon fonctionnement des circulations de la faune. Ces « trouées » vertes ont aussi un rôle paysager indéniable.

Aussi une trame spécifique est inscrite sur ces secteurs (corridor Est-Ouest sur les coteaux boisés, reliant le secteur de Bas Jayet à L. Pellat / corridor Nord-Sud au niveau du Tartaix et de la Doux / chantournes le long de l'autoroute et de l'Isère), ainsi que sur la zone verte entre les ZA de Pré Millet et Croix Verte. Cette trame permet de figurer les espaces stratégiques à protéger sur la commune, et le règlement écrit y interdit toute construction et les clôtures non perméables qui compromettraient la circulation de la faune.

Seules peuvent être autorisées sur ces secteurs de corridor :

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels,
- Les affouillements et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés.

Des îlots dans lesquels est préservée la diversité commerciale (L.151.16 du Code de l'urbanisme)

Dans l'objectif de renforcer les polarités commerciales de la commune que sont la zone de RD et la place R. Schuman, des linéaires sont inscrits au règlement graphique sur les commerces existants afin de garantir leur pérennité. Dans les ilots concernés, les commerces de détail et de proximité doivent être préservés. Les prescriptions visant à atteindre cet objectif concernent le changement de destinations des rez-de-chaussée actuellement dédiés à du commerce et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : le changement vers une destination autre est interdit.



Linéaires sur le pôle RD



Linéaires sur le pôle R. Schuman

Un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R.151.34-2° du Code de l'urbanisme)

Une carrière en activité est présente sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin. Son périmètre a déjà évolué plusieurs fois et avait été accompagné de modifications du PLU de 2005 pour permettre à l'activité de continuer à se développer. Ce périmètre est réinscrit sur le règlement graphique en reprenant les éléments des différentes évolutions du PLU de 2005.

Son inscription par une trame au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'urbanisme a évolué pour prendre en compte les projets et besoins récents et permettre de pérenniser l'activité économique, en lien avec les objectifs du PADD :

- Une « bande » dédiée à l'accueil de futurs convoyeurs de matériaux a ainsi été ajoutée entre la zone d'extraction au Nord et la zone de stockage des matériaux (Nm), et le règlement de la zone prévoit ces aménagements et installations (et le convoyage des matériaux),

- La parcelle 166 est aussi intégrée à la trame, pour régulariser la situation existante : afin de préserver la zone boisée des parcelles 129 et 130, l'entreprise Socafi a historiquement utilisé les espaces non boisés de la parcelle pour le stockage de matériaux. Ces surfaces seront par ailleurs utilisées pour le transfert de l'activité de recyclage des matériaux inertes de la zone actuelle de carrière vers la plateforme industrielle. L'entreprise devra déposer un dossier de porter à connaissance de cette modification, en application de l'article R.512-33 du Code de l'environnement.

Ainsi dans le secteur protégé au titre de la richesse du sol et du sous-sol, sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrière (ainsi que les activités minérales et les installations primaires de traitement des matériaux par concassage-criblage qui y sont associées), et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.



Le secteur R.151.34.2°

Les secteurs situés à proximité des transports en commune soumis à une densité minimale (fuseaux d'intensification du SCoT)

Le SCoT, en compatibilité avec les dispositions législatives nationales récentes, cherche à favoriser l'intensification de l'urbanisation au droit des espaces les mieux équipés et desservis des communes. Il préconise ainsi **l'instauration d'une densité minimale dans un périmètre inclus dans l'espace préférentiel de développement** (le centre village et ses zones de confortement) situé à « moins de 200 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 5 minutes de marche autour des arrêts des lignes de bus ou de cars offrant au-moins un service […] toutes les 20 minutes dans chaque sens en période de pointe ».

La commune de Montbonnot-Saint-Martin est desservie par un réseau de transports en communs dit « suffisant », avec une cadence d'un bus toutes les 10 min aux heures des déplacements domicile-travail considérées comme « heures de pointe ».

Au regard de leur accessibilité par le biais des transports en commun et de la situation au droit d'une des polarités centrales de la commune (la RD ou le pôle R.Schuman - Pré de l'Eau), certains secteurs ont vocation à être densifiés et aménagés prioritairement dans les années à venir. Ceci dans la logique de privilégier la localisation des nouveaux logements à proximité immédiate des services offerts par les polarités commerciales, administratives etc. de la commune.

En conséquence, un périmètre de 200 m autour de chacun des arrêts de bus « structurants » et situés à l'intérieur de l'Espace préférentiel de Développement défini par le SCoT peut être inscrit au règlement graphique.

Pour éviter d'avoir à impacter des tissus faiblement denses (car dès qu'un terrain est touché même sur une petite surface par le périmètre de 200m inscrit au document graphique, il serait impacté), le périmètre a été retravaillé au niveau parcellaire selon des critères précis (détaillés ci-après).

A l'intérieur de ces périmètres, c'est une densité minimale, avec une densité de 0,3m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière qui doit être atteinte dans les opérations nouvelles.

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les densités minimales sont calculées au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation. Dans la règle du SCoT, sont concernées par cet objectif de

densité les opérations comportant une dominante d'habitat et sont exclus les équipements d'intérêt général et les extensions de bâti existant, les opérations situées en zones économiques dédiées.

Dans ces secteurs, **des règles particulières en matière de hauteurs et d'emprises au sol minimum**, qui doivent garantir la densité définie par le SCoT, sont mobilisées dans le règlement écrit.

[Sur la délimitation à la parcelle des espaces soumis à densité minimale au sein des Espaces Préférentiels de Développement, se référer à la partie « III.1.3. Evolution du gisement foncier »].

Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151.16 du Code de l'urbanisme)

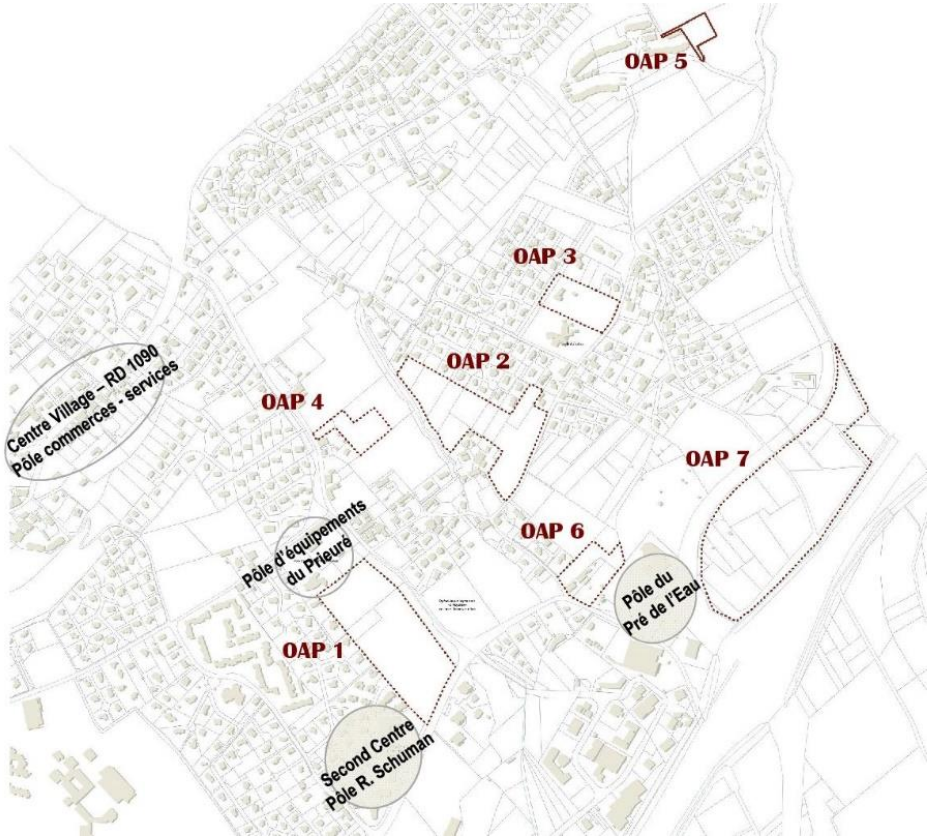
Chacun des secteurs classés en zone AU indicée est accompagné d'une OAP, qui vient fixer des conditions pour l'aménagement des futures opérations. Les OAP n°1 et 2 encadrent ainsi les accès, la desserte interne par les voiries et par les modes actifs, la connexion à l'existant, la préservation des vues ou de l'intimité des tissus bâtis environnants, la préservation des éléments de paysage ou d'intérêt écologiques présents sur le site (dont les zones humides), et les implantations.

Les secteurs considérés comme problématiques au regard de leur insertion dans le tissu bâti ou de leur accessibilité (OAP n°3-6, dont une entrée de ville) ou celles inscrites sur les anciennes « emprises constructibles » en N, sont encadrées par les mêmes principes.

Une OAP « sans règlement », au sens où elle encadre seule les conditions d'aménagement du secteur, sans traduction par des dispositions règlementaires dans le règlement écrit, est inscrite sur le secteur de Secrétan (OAP n°8).

L'ensemble des justifications sur les secteurs d'OAP sont à consulter dans la partie « III 6 Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ».

La traduction et la complémentarité des OAP avec les dispositions règlementaires du PLU sont « également explicitées dans la partie « III.3.3 » dans le présent document.



3.2 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit : justification au regard du PADD

L'ensemble des règles inscrites dans le règlement écrit du nouveau PLU sont justifiées au regard soit de dispositions du Code de l'urbanisme (articles R.151-9 à 50), soit des objectifs et orientations du PADD. Le présent tableau justifie zone par zone les règles mobilisées.

Préambule aux justifications : Les grandes évolutions pour le contenu du règlement depuis le PLU en vigueur :

- ⇨ Ne figurent dans le règlement écrit **que les règles générales et les servitudes destinées à mise en œuvre du PADD et de la délimitation graphique des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.**
- ⇨ Il peut y avoir des règles alternatives qui permettent une « application circonstanciée à des conditions locales » (R151-13) mais elles ne doivent pas se substituer aux possibilités déjà reconnues de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures et des dérogations pour des cas ciblés (art. L.152-4 à 6 du CU). Par ex. **il est inutile d'inscrire que les règles ne s'appliquent pas** dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, pour la mise en accessibilité des logements, ou pour l'isolation en saillie sur façade ou surélévation sur toiture car ces éléments rentrent déjà dans le champ des articles L.152-4 à 6.
- ⇨ Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation graphique dans le règlement graphique, la partie écrite du règlement **doit le mentionner**. Tout élément graphique ou figuratif dans le règlement écrit n'a qu'un statut **d'illustration**, sauf si son caractère contraignant est stipulé.

Justifications du paragraphe III – Equipements et réseaux pour l'ensemble des zones du PLU

Les contenus de ce paragraphe sont quasiment identiques pour toutes les zones, ils sont donc justifiés de manière globale dans le présent tableau.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	**Règlement écrit**	**Lien vers le document graphique (L.151-9)**	**Lien avec le PADD** **Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)**	**Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme**
III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	✓ Conditions de desserte par les voies publiques et privées ✓ Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets		**3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements**	**Au titre de l'article R.151-47, afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité**, le règlement fixe dans toutes les zones des conditions pour : ✓ Assurer de bonnes conditions d'accès aux terrains, avec des règles visant la sécurité des riverains comme des usagers des voiries attenantes, ✓ Assurer la desserte par les voies privées et publiques : elles doivent être « adaptées » aux besoins de circulation sur les espaces déjà urbanisés. Un dimensionnement minimum est

				fixé pour assurer la sécurité des déplacements, le croisement des véhicules et le bon fonctionnement des cheminements modes actifs pour les zones à urbaniser (AUa et AUb). ✓ Assurer des bonnes conditions pour la collecte des ordures : de 1 à 3 logements, une simple aire permettant la dépose du conteneur individuel devant la propriété doit être assurée ; de 4 à 19 logements, un local ou une aire de stockage doivent être aménagés, de manière accessible depuis la voirie ; au-delà de 20 logements, à la demande de la CCG compétente en matière de Collecte des Déchets, des colonnes enterrées ou semi-enterrées devront être réalisées.
III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	✓ **Alimentation en eau (potable)** ✓ **Assainissement** : Eaux usées domestiques / Eaux usées non domestiques / Eaux pluviales ✓ **Autres réseaux** : Réseaux d'électricité et de téléphone / Extension des réseaux et branchements (raccordements). / Réseaux de télécommunications numériques		**1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie** >> *« Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »* **2.4 – Rester « connectés »**	✓ Le raccordement à l'eau potable est obligatoire dans toutes les zones. ✓ <u>En matière d'assainissement</u>, dès lors que le réseau existe, au regard du zonage assainissement en vigueur sur la commune, le branchement est obligatoire. Dans le cas où le zonage assainissement fait mention de l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera obligatoire **Aujourd'hui seulement 9 abonnés sont concernés par un assainissement autonome, et aucune zone U ou AU du PLU n'est pas au minimum en « futur assainissement collectif » ou en assainissement collectif (réseaux au pourtour de la zone).** Dans le cas de dispositifs d'assainissement autonomes, ils devront dans les zones « futur assainissement collectif » du zonage pouvoir évoluer vers un branchement sur le réseau. ✓ <u>Eaux pluviales</u> : le zonage eaux pluviales réalisé par la commune sera soumis à enquête publique en même temps que le projet de PLU arrêté. Il demande que l''aménageur ou le constructeur réalise un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération. ✓ <u>Autres réseaux</u> : il s'agit d'encadrer la qualité paysagère des sites en demandant au maximum des réseaux enterrés. Pour les réseaux numériques, il est demandé aux aménageurs de prévoir les fourreaux et aménagements nécessaires dans les constructions de manière à prévoir un raccordement immédiat dès lors que les réseaux haut-débit ou autres réseaux fibres optiques etc. arriveront au droit des terrains.

Justifications des autres règles pour les zones UA et UAh du PLU

Zones UA et UAh	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD *Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)*	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites Restent implicitement autorisées les destinations « Habitation », « Equipements d'intérêt collectif et services publics », et parmi les activités des secteurs secondaires ou tertiaires la sous-destination « Bureaux ». Ainsi que, parmi les sous-destinations de la catégorie « Commerce et activités de services », l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle.	> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34)	**AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN** **2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants**	**Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :** ✓ Commerces : volonté de favoriser uniquement les commerces exceptionnels, occasionnels et du quotidien nécessaires à la vie du quartier et répondant aux besoins de la zone de chalandise de la commune, garantissant une insertion qualitative dans l'environnement ». En traduction des ZACOM SCoT, donc interdiction des autres sous-destinations en lien avec la destination « Commerce et activités de service ». Il s'agit de privilégier dans les zones habitées et bien desservies les commerces dits de détail « et de proximité ».
	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières ✓ Encadrement des ICPE ✓ Conditions spéciales concernant les risques		**Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant** **4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)**	**Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :** ✓ Les exploitations agricoles et forestières nouvelles sont interdites en zone urbaine pour des logiques de fonctionnalité dans un tissu déjà constitué, cependant il y a une exploitation agricole repérée sur le document graphique dans une zone UAh. C'est pourquoi la sous-destination exploitation agricole est encadrée de manière

				à permettre les constructions et installations qui peuvent être rendues nécessaires par l'exploitation. ✓ Les commerces et locaux liés à de l'artisanat nouveaux ne sont pas autorisés en zone UAh, ce sont des secteurs de hameaux, constitués de bâti anciens. Dans la logique de « resserrer » les commerces de proximité et les services sur les pôles Rd et place R. Schuman, seuls les commerces et locaux d'activités existants pourront disposer d'extensions dans la limite des possibilités offertes par le règlement de la zone UAh. ✓ Sont également soumises à conditions les ICPE, seules celles relevant d'un régime de déclaration ou d'enregistrement étant autorisées. Certains commerces, à partir d'une certaine surface, peuvent relever de ce régime, aussi en lien avec la volonté de promouvoir et diversifier le commerce en centre village, ces ICPE sont autorisées en zone UA. Les abris mobiles temporaires peuvent être autorisés, sous réserve d'une occupation inférieure à 3 mois (ne doit pas relever d'un logement permanent ou d'un hébergement touristique dans la durée). Le stationnement d'une caravane peut être autorisé sur la propriété sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site (écran de verdure, impact minimum de la caravane dans le paysage) <u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques</u> : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur.
I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	✓ **Linéaires commerciaux à préserver** (linéaires inscrits au règlement graphique - Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.D) ✓ **Un secteur L1** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à	> Des linéaires sur le règlement graphique (zoom 4.2.D)	**Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant** >> *« en confortement des*	**<u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :</u>** ✓ <u>Linéaires commerciaux</u> : des linéaires limités et repérés au règlement graphique sur le centre-village (RD 1090) et la place R. Schuman, les 2 pôles privilégiés pour le maintien

	destination d'habitation, **en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, 25 % de ce programme** sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS)	> Un secteur L1 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)	*commerces existants du centre bourg historique le long de la RD 1090 et de ceux de la Place Robert Schuman »* **4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements** *>> « Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ;* *>> Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire »*	et la préservation de commerces et services de proximité. Pas de changement de destination pour de l'habitation. ✓ <u>Secteur L1 pour mixité sociale (article R.151-38-3°)</u> : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Soit l'imposition pour tout programme de logements, sur les zones UA et UAh, mais aussi sur l'ensemble des zones urbanisées (UB, UC, UCa et UCb) qui peuvent être le support de petites ou moyennes opérations de logement (parcelles de grande taille ou renouvellement), de 25% de logement social dès 4 logements créés.
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE **<u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</u>**				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	✓ Des possibilités d'implantation à l'alignement, sauf sur un secteur UAh très restreint (le long de la route des Semaises et du chemin du Tartaix, voiries étroites). ✓ Des lignes de recul. ✓ Possibilité d'implantation sur la limite séparative dans les zones UA et UAh. Si la construction s'éloigne de la limite, elle devra le faire au minimum à 2 de la limite et sa hauteur est règlementée en fonction de la distance d'implantation (D ≥ H/2). ✓ Pour les tissus très spécifiques en lanière du centre-village le long de la RD (zone UA), qui peuvent avoir des potentiels pour des extensions en fond de parcelle, des règles particulières sont inscrites. Ce sont les secteurs A1 et A2 repérés au règlement	> Des lignes de recul au règlement graphique Des secteurs A1 et A2 délimités graphiquement (zoom 4.2.A)	**AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT** **4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements** *>> « Poursuivre la diversification des formes bâties »* **4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant** *>> « implique que nous accompagnions plus finement l'évolution du tissu pavillonnaire et les divisions parcellaires »*	✓ Pas d'implantation à l'alignement en zone UAh le long de la route des Semaises et du chemin du Tartaix : un secteur de hameau où les voiries très étroites posent déjà des problèmes de circulation et de sécurité des déplacements, où la situation ne doit pas être aggravée par de nouvelles implantations en bordure de voie. Idem sur des secteurs très restreints où des lignes de recul sont inscrites pour préserver des cônes de vue en lien avec l'ouverture du tissu ou la sécurité des déplacements. ✓ <u>Secteurs A1 et A2 en zone UA</u> : 2 secteurs restreints, pour lesquels : → Le front bâti sur la RD pourra évoluer à la marge (besoins d'extension, surélévation) dans le respect du linéaire bâti existant, → Les fonds de parcelles bénéficient de règles différenciées, qui vont mieux prendre en compte le tissu construit attenant (pavillonnaire ou bâti moins

	graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.A). ✓ Hauteurs maximales avec prise en compte des bâtiments environnants (pas plus d'un étage supplémentaire au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche), et différenciées entre faitage et acrotère. ✓ Hauteurs minimales pour le fuseau d'intensification qui doit justifier d'une certaine densité. ✓ Emprise au sol des constructions : règles pour le fuseau d'intensification		**4.6 – Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain**	dense), avec un encadrement des hauteurs de bâti sur limite séparatives (pas plus de 3 m à l'égout de faitage ou 2,5 m à l'acrotère sur une profondeur de 3m). → Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UA et UAh, les règles de la zone s'appliquent. Ce n'est pas le cas sur les autres zones U Habitat où des règles spécifiques sont inscrites. ✓ <u>Hauteurs</u> : une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu bâti à caractère historique. Une volonté de ne pas dépasser le format R+2+attique pour ne pas dénaturer le paysage urbain constitué le long de la RD. Tout en continuant à diversifier les formes urbaines et donc les typologies de logements à disposition. ✓ <u>Hauteurs</u> : les règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ces constructions ont des besoins spécifiques. Par contre leur hauteur conditionnera leur distance d'implantation aux limites séparatives : plus les constructions seront hautes, plus elles devront s'éloigner des limites (prise en compte de l'existant, H/2 en limite). ✓ <u>Hauteurs en fuseau d'intensification</u> : pour permettre d'assurer une densité minimale en compatibilité avec les prescriptions du SCoT sur les fuseaux d'intensification, une hauteur minimale de 9m au faitage, 7m à l'acrotère. ✓ <u>Emprise au sol</u> : non règlementée pour la zone UA au vu de petites parcelles qui peuvent être dans leur quasi-totalité occupées par du bâti. Limitée à 70% maxi de la parcelle pour les zones UAh où le parcellaire est beaucoup moins réduit en surface que sur la zone UA. Les parcelles déjà quasiment totalement occupées ne disposeront de possibilités d'extension des constructions existantes que très restreintes, les

				parcelles de plus grande taille, comme c'est le cas sur la route des Semaises notamment, auront des possibilités « encadrées » pour de nouvelles constructions. ✓ <u>Emprise au sol dans le fuseau d'intensification</u> : pour assurer une densité minimale dans le fuseau en réponse aux prescriptions du SCoT, une emprise au sol minimale est fixée pour les zones UA et UAh impactées (30% et 25% mini).
II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007).		**4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant**	➥ Des règles qui viennent encadrer la simplicité des volumes, leur insertion dans l'environnant, en privilégiant une <u>unité architecturale</u> sur les façades et l'ensemble des bâtiments sur une même parcelle ou un même projet (règlementation « dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager »). Une unité demandée aussi sur les couleurs, demandant une bonne insertion dans l'environnant. ➥ Concernant les toitures, seules les couleurs des matériaux et l'aspect des toitures est traité. Les toitures terrasses sont conditionnées à leur participation à une bonne performance énergétique des bâtiments et/ou à la rétention des eaux pluviales. Elles devront ainsi être végétalisées : au-delà d'un aspect esthétique, c'est la garantie d'un réel rôle écologique à l'échelle du quartier. Les végétaux ainsi plantés vont en effet participer de l'absorption des émissions de CO2, de la biodiversité dans un tissu urbanisé. La couverture végétale, si elle est suffisante et avérée, va surtout jouer sur la régulation thermique du bâtiment tout en jouant un effet tampon sur la régulation des eaux de pluie. ➥ Dans le cas de clôtures, leur végétalisation par le biais de haies constituées d'essences vives et variées sera privilégiée. Seuls des « dispositifs ajourés » (entendus notamment comme grillages, définis dans le lexique du règlement) sont autorisés, dans l'optique d'éviter des « murs opaques » en brise-vues et autres claustras, qui ont le même impact dans le paysage que les « murs végétaux » constitués par les haies végétalisées mono-

	✓ Patrimoine bâti et paysager	> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique	**2.5 – Valoriser notre patrimoine bâti :** *« préservation du petit patrimoine communal (fontaines, murs anciens qui valorisent certains espaces publics…) et de certains murs privés remarquables et identitaires »*	essence (type thuyas). Là encore c'est la qualité paysagère et l'insertion avec l'existant qui est privilégié. ➥ Par ailleurs l'incitation à planter des haies d'une part végétalisées, d'autre part d'essences locales et variées, va participer à une échelle plus large au maintien de la biodiversité dans le tissu bâti. ➥ Des mesures de préservation pour les murs et bassins, fontaines, repérés au règlement graphique, dans l'objectif de pérenniser ces éléments qui font partie du patrimoine communal (architectural et/ou historique)
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	✓ Des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations : préservation des caractéristiques paysagères et des éléments végétaux présents sur un site au moment de son aménagement, une obligation de réserver au moins 15% de l'unité foncière pour des espaces verts en zones UAh. ✓ Des mesures pour maintenir des boisements ou alignements d'arbres inscrits au règlement graphique : haies, masses boisées à valeur écologique ou paysagère, des arbres remarquables : à préserver ou à requalifier dans des proportions identiques sur le tènement.	> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques) > Des EBC	**AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER** **1.1 - Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité** **1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie >>** *« Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »*	✓ Une volonté de bien s'insérer dans le tissu existant, dans le respect des caractéristiques paysagères présentes, donc une incitation à préserver au mieux les plantations et végétaux déjà présents sur le site avant un projet. ✓ Une volonté de préserver du « vert » dans le tissu dense, donc 15% d'espaces verts à conserver sur les hameaux (pas en zone UA centrale où le parcellaire en manière est déjà très contraignant). ✓ **Des protections sur des linéaires boisés**, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, **au titre du R.151-43-5° (motif écologique)** sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant. ✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à

				déclaration, sauf dans sauf dans les cas suivants, régis par des règlementations extérieures au PLU : - Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF) - Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée - Enlèvement arbres dangereux et bois morts, - Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)
II.4 – STATIONNEMENT	✓ Des règles de stationnement que pour les constructions neuves (faciliter la réhabilitation). ✓ Ne figurent dans le tableau des obligations en matière de stationnement pour les constructions neuves que les destinations pour lesquelles la réalisation de stationnement est réglementée. ✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées. ✓ Des règles de stationnement pour les cycles.		**3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements** *>> « Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique). »*	✓ Modulation en fonction des surfaces de plancher créées : lien avec les surfaces moyennes des logements observées sur la commune (données 2013) → Règle en dessous de 50 m² >> T1/T2 (soit 1 pl. / logt) → Règle de 50 à 130 m² >> T3 / T4 et maison (2 pl/logts) → Règle de 50 à 200m² >> grands logements ou plusieurs petits logements (1 à 3 pl. / logt) → Règle en dessus de 200m² >> des places par tranches de 45 m² supplémentaires pour assurer au moins 1 place / petit logt. ✓ Objectif : diminuer la règle de stationnement, assurer au moins 2 places / maisons ou grands logements ✓ En tissu urbain dense, pas de règles pour la destination « Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », ni en termes de places « visiteurs » pour les opérations d'habitat, dans un principe de mutualisation possible et d'utilisation des parkings publics existants. L'objectif étant aussi pour les commerces de ne pas empêcher leur création dans des petits locaux notamment le long de la RD où les contraintes de création de stationnement seraient nettement un obstacle. ✓ <u>Stationnement des cycles</u> : règle avec une place tous les 50m² de surface de plancher créée, pour avoir au moins une place de stationnement vélo pour un petit logement, 2 pour les grands logements. Et une place vélo pour 10

				logements environ en termes de stationnement visiteurs. Disposer de places de stationnement dédiées dans les opérations (places individuelles, locaux collectifs sécurisés ou autres, libre choix est laissé au promoteur) devrait aussi permettre de dégager de la place dans les garages privatifs et de garantir ainsi leur utilisation pour le stationnement des voitures (libérant les espaces de stationnement extérieurs). Pour la destination « Bureaux », pas de règle en UA / UAh par principe de mutualisation comme pour les commerces en matière de stationnement pour véhicules motorisés.

Justifications des autres règles pour les zones UB, UBs et UBepa du PLU

Zones UB – UBs et UBepa	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD *Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)*	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites Restent implicitement autorisées **en zone UB** les destinations « Habitation », « Equipements d'intérêt collectif et services publics », et parmi les activités des secteurs secondaires ou tertiaires la sous-destination « Bureaux ». Ainsi que les sous-destinations de la catégorie « Commerce et activités de services » qui ne correspondent pas à des commerces et services de détail et de proximité. **En zone UBs** seule la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée.		**AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN** **2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants**	**Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :** ✓ Commerces : volonté de favoriser uniquement les commerces « exceptionnels, occasionnels et du quotidien nécessaires à la vie du quartier et répondant aux besoins de la zone de chalandise de la commune, garantissant une insertion qualitative dans l'environnement », en traduction des ZACOM SCoT. Donc interdiction des autres sous-destinations en lien avec la destination « Commerce et activités de service ». Il s'agit de privilégier dans les zones habitées et bien desservies les commerces dits de détail « et de proximité ». La zone UB recouvrant les zones

	En zone UBepa seuls sont autorisés les équipements sportifs, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, et les établissements d'enseignement.			d'habitat « collectif » ou dense, elles peuvent accueillir des bureaux et/ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (locaux médicaux, assurances…). Le pôle commercial de la place R. Schuman est en zone UB, c'est un secteur privilégié pour le développement de ces activités. ✓ <u>La zone UBs</u> : un secteur qui doit rester à vocation d'équipements, en lien avec le bâtiment des tennis couverts de l'ASPTT. Cette zone est destinée uniquement à recevoir de futurs équipements sportifs publics, toute autre destination y est proscrite. ✓ <u>La zone UBepa</u> : un secteur qui reste dédié aux activités et aux besoins de l'Ecole des Pupilles de l'Air (EPA), qui n'a pas d'autre vocation que celle de recevoir des Equipements d'intérêt collectif et de services publics, dont uniquement les sous-destinations « équipements sportifs » et « établissements d'enseignement », et celles liées au fonctionnement des administrations publiques. Le site de l'EPA comporte, notamment, une piscine utilisée par les habitants de Montbonnot-Saint-Martin.
	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u> ✓ Encadrement des ICPE en zone UB, non autorisées sur les zones UBs et UBepa. ✓ Conditions spéciales concernant les risques.		**Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant**	**<u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières.</u>** ✓ Sont soumises à conditions les ICPE, seules celles relevant d'un régime de déclaration ou d'enregistrement étant autorisées. Certains commerces, à partir d'une certaine surface, peuvent relever de ce régime, aussi en lien avec la volonté de promouvoir et diversifier le commerce, notamment sur le pôle R. Schuman, ces ICPE sont autorisées en zone UB. ✓ Les abris mobiles temporaires peuvent être autorisés, sous réserve d'une occupation inférieure à 3 mois (ne doit pas relever d'un logement permanent ou d'un hébergement touristique dans la durée). Le stationnement d'une caravane peut être autorisé sur la propriété sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site (écran de verdure, impact minimum de la caravane dans le paysage)

		> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34) > Des périmètres de zones humides	**4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)**	<u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques</u> : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur. **<u>Au titre du PADD,</u>** au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, **les périmètres de zones humides** portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.
I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	✓ **Linéaires commerciaux à préserver** (linéaires inscrits au règlement graphique - Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.D) ✓ **Un secteur L1** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, 25 % de ce programme** sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS)	> Des linéaires sur le règlement graphique (zoom 4.2.D) > Un secteur L1 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)	**Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant** >> *« en confortement des commerces existants du centre bourg historique le long de la RD 1090 et de ceux de la Place Robert Schuman »* **4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements** *>> « Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ;*	**<u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :</u>** ✓ <u>Linéaires commerciaux</u> : des linéaires limités et repérés au règlement graphique sur le centre-village (RD 1090) et la place R. Schuman, les 2 pôles privilégiés pour le maintien et la préservation de commerces et services de proximité. Pas de changement de destination pour de l'habitation. ✓ <u>Secteur L1 pour mixité sociale (article R.151-38-3°)</u> : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Soit l'imposition pour tout programme de logements, sur les zones UB, mais aussi sur l'ensemble des zones urbanisés (UA, UAh, UC, UCa et UCb) qui peuvent être le support de petites ou moyennes opérations de logement (parcelles de grande taille ou renouvellement), de 25% de logement social dès 4 logements créés.

			>> Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire »	
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE **Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :**				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	✓ Possibilité d'implantation soit en limite de voie ou emprise publique ou privée, soit à une distance d'au moins 5 m pour les zones UB, ✓ Distance égale à au moins la moitié de la hauteur du bâti sans pouvoir être inférieure à 5 m en UBs et UBepa (D ≥ H/2 et D ≥ 5m au minimum)		**AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT** **4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements** *>> « Poursuivre la diversification des formes bâties »* **4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant** *>> « implique que nous accompagnions plus finement l'évolution du tissu pavillonnaire et les divisions parcellaires »* **4.6 – Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain**	✓ Des zones UB qui recouvrent plutôt des secteurs déjà bâtis, sur lesquels il devrait y avoir à gérer plutôt des questions d'extensions et d'annexes. Aussi vu la hauteur possible (14m au faitage), l'impact paysager des constructions et l'impact envisageable sur la visibilité en bordure de voirie, il est envisagé des implantations en retrait, avec au moins 5 m. ✓ Pour des raisons évidentes d'évolutivité des besoins, pour ne pas empêcher la réalisation de constructions d'intérêt public dans les années à venir, et parce que ces constructions peuvent s'accompagner de modifications de l'emprise publique (aménagement de placettes, parvis etc.), les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises à des règles d'implantation à l'alignement **en zone UB**. Ils seront par contre encadrés par des règles d'implantation pour les limites séparatives, en lien avec le PADD et la volonté « d'organiser l'évolution du tissu bâti existant » : leur gabarit demande une règle qui va garantir de ne pas gêner le voisinage qui le plus souvent pourrait être constitué de tissu pavillonnaire (D=H/2 et D>5m mini). ✓ En zones UBepa et UBs la distance à l'alignement prend également en compte la hauteur du bâtiment envisagé.
	✓ Pas de possibilité d'implantation en limite séparative en UB, secteurs déjà constitué et comportant des hauteurs importantes. Règle de distance D = H/2 sans pouvoir être inf. à 2 m. ✓ En UBs et UBepa la même règle de distance que sur l'alignement s'applique.	> Un secteur B1 délimité		✓ Pas de possibilité d'implantation en limite séparative, pour les mêmes raisons vis-à-vis du tissu pavillonnaire qui entoure les **zones UB**. La règle H/2 avec 2 m minimum n'empêche pas la réalisation de certaines extensions, tout en garantissant de ne pas aller gêner les tissus de plus faibles hauteurs au pourtour des zones UB. La distance est reportée à 5 m mini **en zones UBs et**

	✓ Hauteurs maximales avec prise en compte des bâtiments environnants (pas plus d'un étage supplémentaire au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche), et différenciées entre faitage et acrotère (14m / 12m). ✓ Hauteurs minimales pour le fuseau d'intensification qui doit justifier d'une certaine densité. ✓ Emprise au sol des constructions : - pas de règle d'emprise en zone UB ; - des règles maxi en UBs et UBepa ; - des règles minimales pour le fuseau d'intensification	graphiquement (zoom 4.2.B)		**UBepa**, sur le pourtour desquelles des habitations de type pavillonnaire sont implantées, pour éviter toute nuisance en termes de vues, de bruit, etc. les distances sont calculées au regard de la hauteur des bâtiments envisagés ✓ Hauteurs : une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu bâti où la question des vues depuis les zones pavillonnaires attenantes est centrale. Une volonté de ne pas dépasser le format R+2+attique, en lien avec les opérations déjà constituées sur ces tènements (14 m faitage / 12 m acrotère). Un secteur UB sur le secteur de Bas Jayet doit permettre de retranscrire les éléments de l'OAP du PLU de 2005, qui réserve une partie seulement du secteur à de l'habitat de type intermédiaire-collectif (permis en cours, opération en train de sortir de terre). ✓ Hauteurs : les règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ces constructions ont des besoins spécifiques. Par contre leur hauteur conditionnera leur distance d'implantation aux limites séparatives : plus les constructions seront hautes, plus elles devront s'éloigner des limites (prise en compte de l'existant, H/2 en limite). ✓ Hauteurs en fuseau d'intensification : pour permettre d'assurer une densité minimale en compatibilité avec les prescriptions du SCoT sur les fuseaux d'intensification, une hauteur minimale de 9m au faitage, 7m à l'acrotère. ✓ Emprise au sol : non règlementée puisque la zone UB est déjà totalement urbanisée et que l'on doit pouvoir envisager des extensions en termes plutôt de « locaux annexes ». Par contre la zone UBs qui correspond à une zone pour équipements d'intérêt collectif et la zone UBepa ont des CES maxi pour limiter les possibilités d'urbanisation sur un site à vocation sports-équipements et la zone de l'Ecole des Pupilles de l'Air (pas de velléité

				d'extension identifiée à ce jour mais un CES à 40% pour permettre des extensions éventuelles sans recourir à une modification du PLU). ✓ <u>Emprise au sol dans le fuseau d'intensification</u> : pour assurer une densité minimale dans le fuseau en réponse aux prescriptions du SCoT, une emprise au sol minimale de 30 % est fixée pour les zones UB impactées, afin de répondre à cet objectif SCoT. Une règle applicable que dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment, peu probable pour la zone UB déjà bâtie, mais qui s'appliquera pour le tènement libre au Sud de la place R. Schuman.
II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures ✓ Patrimoine bâti et paysager	> Patrimoine bâti : Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique	**4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant** **2.5 – Valoriser notre patrimoine bâti :** *« préservation du petit patrimoine communal (fontaines, murs anciens qui valorisent certains espaces publics…) et de certains murs privés remarquables et identitaires »*	➥ ***Un paragraphe II.2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère identique pour toutes les zones U à vocation d'habitat : cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh.*** ➥ Ne sont pas soumises à ces règles les zones UBs et UBepa qui sont des zones d'équipements publics et sportifs, sans vocation d'habitation.
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTION	✓ ***Des règles identiques pour ce paragraphe à la zone UA*** : le pourcentage minimum d'espaces verts à préserver par unité foncière pour la zone UB est fixé à **20%**.	> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques) > Des EBC	**AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER** **1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité** **1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie >>** *« Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des*	✓ Une volonté de préserver du « vert » dans le tissu dense, donc 20% d'espaces verts à conserver **pour la zone UB.** ✓ **Des protections sur des linéaires boisés**, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, **au titre du R.151-43-5° (motif écologique)** sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. ✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à

			nouveaux aménagements et constructions »	déclaration, sauf dans sauf dans les cas suivants, régis par des règlementations extérieures au PLU : - Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF) - Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée - Enlèvement arbres dangereux et bois morts, - Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)
II.4 – STATIONNEMENT	✓ Des règles de stationnement qui s'appliquent pour les constructions, que ce soit des constructions neuves (nouvelles), des extensions ou des réhabilitations par changement de destination d 'un bâtiment existant. ✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées.		**3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements** *>> « Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique) »*	✓ ***Un paragraphe II.4 et les règles de stationnement avec des normes identiques pour toutes les zones à vocation d'habitat : cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh.*** ✓ Par contre en, zone UB sont règlementées les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et les Bureaux, ainsi que les places « visiteurs » pour les opérations d'habitat (zones à vocation d'habitat collectif). ✓ Stationnement des cycles : mêmes règles que pour la zone UA mais en ajoutant la destination « Bureau ».

Justifications des règles pour les zones UC, UCa et UCb du PLU

Zones UC – UCa – Ucb - UCi	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD *Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)*	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
Les zones UC, UCa et UCb correspondent aux secteurs à dominante pavillonnaire de la commune. ↘ La **zone UCa** recouvre un tissu déjà construit, comportant **des potentiels soit en division** (parcelles > 3000m²) **soit en renouvellement**, pouvant faire l'objet d'une densification plus importante au regard de leur localisation pour partie **dans les fuseaux d'intensification autour des arrêts de bus RD**, en application du SCoT ; ↘ La **zone UCb** concerne un tissu déjà construit, sur des parcelles souvent de grande taille, avec des **potentiels en divisions parcellaires / des secteurs qui sont parfois encadrés par des OAP ou des éléments graphiques** (accès, retraits, grands tènements pouvant muter…) ↘ La **zone UC** comporte le tissu pavillonnaire au **parcellaire le plus réduit**, avec des parcelles souvent inférieures à 1500m², voire inférieures à 1000m² (tissus constitués sous forme de lotissements denses), qui va comporter **essentiellement des potentiels d'extension pour les maisons existantes**, la taille ou la configuration des parcelles rendant peu probable ou rare les divisions sur ces tissus. Les **zones UCi** correspondent aux 2 cimetières de la commune. Seuls les aménagements liés au fonctionnement du cimetière pourront y être autorisés.				
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u> En UC – UCa – UCb : restent implicitement autorisées les destinations « Habitation », « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Est autorisé l'aménagement et l'extension pour les commerces de détail et locaux artisanaux <u>existants.</u> En UCi seuls restent autorisés les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », qui peuvent correspondre aux besoins de fonctionnement des cimetières.		**AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN** **2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants**	**<u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</u>** tout ce qui ne relève pas soit de l'habitation, soit des Equipements d'intérêt collectif et services publics (zones UC mixte : écoles, pôle multimodal et équipements sportifs…), est interdit dans ces secteurs qui ont une vocation essentiellement résidentielle. En lien avec le PADD, le commerce est ainsi interdit sur ces secteurs pour en recentrer le développement autour des 2 « polarités » existantes, la RD au niveau du Village et la place R. Schuman au Sud de la commune.
	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u>		**Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et**	**<u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-</u>**

	✓ Limitation aux commerces et locaux artisanaux existants en UC UCa UCb. ✓ Encadrement des ICPE ✓ Conditions spéciales concernant les risques	> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34) > Des périmètres de zones humides	**de services en continuité de l'existant** **4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)**	**<u>destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u>** ✓ Dans la logique de « resserrer » les commerces de proximité et les services sur les pôles RD et place R. Schuman, seuls les commerces et locaux d'activités existants pourront disposer d'extensions dans la limite des possibilités offertes par le règlement des zones UC – UCa – Ucb. Il s'agit ainsi de permettre l'existence des activités actuelles mais de limiter leur développement. Les activités sont prioritairement à installer sur les pôles commerciaux. D'autant plus que certaines activités de commerces et artisanat sont difficilement compatibles avec le caractère essentiellement pavillonnaire de ces zones (plaintes, nuisances sonores, difficultés d'accès en cas d'ateliers…). <u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques</u> : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur. **<u>Au titre du PADD,</u>** au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, **les périmètres de zones humides** portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.
I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	✓ **Un secteur L1** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **en cas de**	> Des secteurs L1 et L2 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)	**Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et**	**<u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :</u>** ✓ <u>Secteur L1 pour mixité sociale</u> : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Soit l'imposition pour tout programme

	réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS) ✓ **Un secteur L2** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **pour tout programme de logements, 30%** du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).		**de services en continuité de l'existant** **4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements** *>> « Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ;* *>> Poursuivre la diversification des formes bâties ;* *>> Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire »*	de logements, sur toutes les zones U du PLU, dont les zones pavillonnaires, qui peuvent être le support de petites ou moyennes opérations de logement (parcelles de grande taille ou renouvellement), de 25% de logement social dès 4 logements créés. ✓ <u>Secteur L2</u> : un tènement est identifié comme pouvant faire l'objet de renouvellement urbain ou constituant une opportunité à l'avenir en lien sa proximité immédiate à la plateforme multimodale du Pré de l'Eau. Pour que la participation à l'effort de production en logement social soit importante, en cohérence avec l'inscription de servitudes de mixité sociale à hauteur de 30% pour tout programme de logement sur les gros secteurs de projets ou ceux les plus proches d'une desserte en transports en commun efficace, une telle servitude est inscrite sur ce tènement. ✓ <u>Secteur L3</u> : le secteur du Pré de l'Eau, considéré comme le plus proche des services actuels ou à venir en matière de transports en commun avec le développement du pôle multimodal du Pré de l'Eau, est le plus à même de comporter du logement social. Pour répondre aux exigences de l'Etat rappelées dans son avis du 21 octobre 2016, le pourcentage de logements locatifs sociaux aidés demandés sur ce secteur est augmenté à 35% du programme.
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE **<u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</u>**				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	✓ La zone UC, comme pour la zone UB, n'autorise pas de possibilité de s'implanter à l'alignement (sauf continuité d'un bâti existant pour les zones UCa et UCb). ✓ Des lignes de recul	> Des lignes de recul au règlement graphique	**AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT** **4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements**	✓ Le tissu de la zone UC comporte les parcelles les moins grandes, il est souvent constitué en succession de lotissements ou opérations issues de divisions en lots, et seules des extensions vont pouvoir émerger. Il ne serait **pas utile de venir « casser » le caractère actuellement régulier** d'implantations en retrait par une implantation à l'alignement. Le caractère de ces zones ne le justifierait pas. **En UCa et UCb**, il pourrait y avoir meilleure

	✓ Possibilité d'implantation sur la limite séparative, avec des conditions cumulées très restrictives qui ne doivent permettre qu'un bâtiment d'un seul niveau au droit de la limite séparative. Si la construction s'éloigne		*>> « Poursuivre la diversification des formes bâties »* **4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant** *>> « implique que nous accompagnions plus finement l'évolution du tissu pavillonnaire et les divisions parcellaires »* **4.6 – Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain**	optimisation de parcelles avec les possibilités de divisions, cependant des implantations à l'alignement dans ces secteurs historiquement constitué sur des retraits et de grandes ouvertures paysagères viendraient de la même manière qu'en UC **« casser » la régularité du tissu**. Il est cependant autorisé de venir s'implanter en continuité d'un bâtiment existant, dans le cas où ce dernier serait implanté à moins de 5 m de l'alignement. Il semble intéressant à la fois de proroger un front existant et de permettre de laisser une voiture se garer entre la construction et la rue. ✓ Sur des secteurs restreints, des lignes de recul sont inscrites soit pour préserver des cônes de vue en lien avec l'ouverture du tissu ou la sécurité des déplacements, soit pour maintenir un certain alignement (ex. pour proroger le tissu et la distance à la RD sur l'ancienne ZAC du St Eynard ou pour un cône de vue à préserver dans la zone UC en aval de la RD, entre 2 secteurs UA, dans le centre village). ✓ Pour des raisons évidentes d'évolutivité des besoins, pour ne pas empêcher la réalisation de constructions d'intérêt public dans les années à venir, et parce que ces constructions peuvent s'accompagner de modifications de l'emprise publique (aménagement de placettes, parvis etc.), les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation à l'alignement. Ils seront par contre encadrés par des règles d'implantation pour les limites séparatives, en lien avec le PADD et la volonté « d'organiser l'évolution du tissu bâti existant » : leur gabarit demande une règle qui va garantir de ne pas gêner le voisinage qui le plus souvent pourrait être constitué de tissu pavillonnaire (D=H/2 et D>5m mini). ✓ <u>Implantation en limite séparative</u> : très encadrée, pour ne permettre que des RDC en limite, avec un front bâti restreint (maxi 30% du linéaire de la parcelle sans jamais dépasser 8m) **>> objectif** : limiter l'obstruction des vues pour les constructions existantes et l'impact sur

	de la limite, elle devra le faire au minimum à 2 m de la limite et sa hauteur est règlementée en fonction de la distance d'implantation (D ≥ H/2) ✓ Hauteurs maximales différenciées entre faitage et acrotère (9m / 7m). ✓ Hauteurs minimales pour le fuseau d'intensification qui doit justifier d'une certaine densité. ✓ Emprise au sol des constructions : règles pour encadrer l'évolution du tissu bâti sur la base d'une analyse typo-morphologique et d'une analyse des densités actuelles (et secteurs C1) ; règles minimales pour le fuseau d'intensification autour des arrêts de bus.	> Des secteurs C1 délimités graphiquement (zoom 4.2.C)		l'ensoleillement, tout en permettant une densification « raisonnée » sur les parcelles, dans le respect du voisinage. ✓ <u>Hauteurs</u> : une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu déjà bâti (un étage de moins qu'une construction à toiture à pans). Une volonté de ne pas dépasser le format R+1 dans un tissu essentiellement pavillonnaire. ✓ <u>Hauteurs</u> : les règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ces constructions ont des besoins spécifiques. Par contre leur hauteur conditionnera leur distance d'implantation aux limites séparatives : plus les constructions seront hautes, plus elles devront s'éloigner des limites (prise en compte de l'existant, H/2 en limite). ✓ <u>Emprise au sol</u> : → <u>En zone UC, CES maxi 20%</u> : cette zone est constituée d'un tissu déjà construit, où une emprise au sol moyenne de 10 à 18% est constatée, sur laquelle seront essentiellement à gérer des cas d'extension. La taille des parcelles ne permettra pas des divisions. En parallèle, le caractère vert de ces secteurs pavillonnaires est le garant de leur attractivité. Le CES est donc limité à 20% de la parcelle pour permettre une extension et permettre une densification sans générer de gêne pour le voisinage. → <u>Des secteurs identifiés au règlement graphique en zone UC sont **exemptés de CES (secteurs C1)**</u> : ces secteurs correspondent à des quartiers constitués sur la base d'opération d'ensemble, sur des parcelles plus réduites. L'emprise au sol observée sur ces secteurs est déjà comprise entre 20 et 30%. Ces secteurs ne verront pas non plus leur tissu évoluer par le biais de

				divisions parcellaires au vu de leur configuration, mais pour qu'ils bénéficient également de la possibilité de faire quelques extensions au bâti existant, leur CES n'est pas règlementé. → <u>En zone UCa, CES maxi 30%</u> : la zone UCa correspond aux secteurs constitués de parcelles de grande taille et situés en pourtour immédiat de la zone UA. Les CES observés aujourd'hui restent faible, entre 18 et 20%, voire inférieurs, en raison de la faible occupation des parcelles. Ces tènements peuvent faire l'objet d'une densification dans les années à venir, en cohérence avec leur proximité aux services et commerces et aux TC. Plusieurs opérations de renouvellement urbain ont été observées en proximité du centre-village, ce qui pourrait se reproduire. Aussi le CES reste important, 30% mais c'est un maxi pour ne pas venir bétonner à outrance les abords du cœur de village. ✓ <u>En zone UCb, CES maxi 25%</u> : ces zones ont les mêmes caractéristiques que les zones UCa mais sont plus éloignées des centralités, insérées dans des tissus pavillonnaires lâches et la plupart du temps situées en pente. Autant d'éléments qui demandent de limiter les impacts dans le paysager d'une densification qui pourrait être importante au vu des tailles de parcelles. Les zones UCb sont ainsi considérées comme « intermédiaires » entre des secteurs qui peuvent être densifiés et ceux déjà constitués et suffisamment resserrés où seules des extensions vont émerger. D'où un CES à 25% qui va venir permettre une occupation du sol sans venir gêner le voisinage au vu des autres règles combinées et garantir le caractère « vert » des coteaux de Montbonnot-St-Martin. ✓ <u>Emprise au sol dans le fuseau d'intensification</u> : pour assurer une densité minimale dans le fuseau en réponse aux prescriptions du SCoT, une emprise au sol minimale est fixée pour les zones UC et UCa impactées (20% et 25% mini).

II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007). ✓ Patrimoine bâti et paysager	> Patrimoine bâti : Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique	**4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant** **2.5 – Valoriser notre patrimoine bâti :** *« préservation du petit patrimoine communal (fontaines, murs anciens qui valorisent certains espaces publics…) et de certains murs privés remarquables et identitaires »*	➥ ***Un paragraphe II.2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère identique pour toutes les zones U :*** ***cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh.***
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Des pourcentages d'espaces verts : - UCa : 20% - UCb : 25%		**AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER** **1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité** **1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie** **>>** *« Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »*	✓ **Imposer une part d'espaces végétalisés sur les parcelles** : → pas en UC : des parcelles suffisamment contraintes par un CES à 20% (sur des parcelles aujourd'hui avec une emprise au sol entre 14 et 18 %, pour permettre des extensions dans un tissu déjà bâti) ; → en UCa : tissu à vocation de densification, en lien avec la proximité à la zone UA centrale (TC, services, commerces…), dans lequel un minimum d'espaces verts est imposé pour éviter une imperméabilisation à l'excès et assurer du « vert » dans le tissu (20% minimum), en pendant de l'imposition de CES. → en UCb : un tissu aujourd'hui vert et très aéré, dans lequel une densification à outrance dénaturerait le paysage. Soit le choix d'imposer 25% d'espaces verts au minimum pour assurer une meilleure insertion des futurs projets de construction dans ces secteurs. ✓ **Des protections sur des linéaires boisés**, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, **au titre du R.151-43-5° (motif écologique)** sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la

				pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant. ✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration, sauf dans sauf dans les cas suivants, régis par des règlementations extérieures au PLU : → Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF) → Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée → Enlèvement arbres dangereux et bois morts, → Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)
II.4 – STATIONNEMENT	✓ Des règles de stationnement qui s'appliquent pour les constructions, que ce soit des constructions neuves (nouvelles), des extensions ou des réhabilitations par changement de destination d 'un bâtiment existant. ✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées. ✓ Des places « visiteurs ».		**3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements** *>> « Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique) »*	✓ Modulation en fonction des surfaces de plancher créées : lien avec les surfaces moyennes des logements observées sur la commune (données 2013) → Règle en dessous de 50 m² >> T1/T2 (1 pl. / logt) → Règle de 50 à 200 m² >> T3 / T4 et + (2 pl. / logt) → Règle en dessus de 200m² >> des places par tranches de 45 m² supplémentaires pour assurer au moins 1 place / petit logt. ✓ Objectif : diminuer la règle de stationnement, assurer au moins 2 places / maisons ou grands logements ✓ Des places complémentaires pour le stationnement dit « visiteurs » dans le cas d'opérations de plus de 7 logements (350m² de surface de plancher = 7 petits logements ou 5 grands). ✓ Des règles sont inscrites pour les destinations « Commerces et activités de services » et « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » pour permettre d'encadrer l'évolution des existants et les cas de changement de destination.

Justifications des autres règles pour les zones UI du PLU

Zones UI et UI Inovallée	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD *Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)*	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
La zone UI correspond aux **zones d'activités économiques de la commune** : ZA de Croix verte et ZA Pré Millet **La zone UI Inovallée correspond à l'ancienne ZAC d'Inovallée,** aux activités plutôt tournées vers la recherche et la haute technologie, où l'installation des entreprises passe par un « comité d'agrément ». En zone UI Inovallée, sont ainsi privilégiés les types d'activités suivantes, en lien avec la vocation « high tech » de la zone : les activités de recherche-développement, les activités de production à haute technologie avancée, les organismes de formation et recherche.				
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u> **Dans les 2 zones sont interdites les destinations « exploitations agricoles et forestières », « habitation »** **La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »** hormis les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale nouveaux et les salles d'arts et de spectacles. **Par ailleurs en UI Inovallée** : seules sont autorisées les activités liées à de la restauration, de l'hébergement hôtelier et toutes les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. **Et en zone UI** sont autorisées les activités de commerces et services **sauf les cinémas**.		**AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN** **2.1 Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers** >> *« Accompagner l'évolution des zones d'activités existantes pour une plus grande optimisation du foncier »* **4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)**	**<u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</u>** Les constructions à destination d'habitation n'ont pas vocation à se développer sur ces sites à vocation économique. Les commerces et services, la restauration, en lien notamment avec les besoins quotidiens de la zone, sont autorisés pour assurer le bon fonctionnement et l'attractivité de la zone d'emploi. La zone comporte également des commerces de non proximité de type jardinage, ces activités doivent pouvoir se pérenniser. Ce en compatibilité avec le classement en ZACOM de type 3 de ces secteurs dans le SCoT. L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé pour permettre à l'hôtellerie d'entreprise de répondre aux besoins des usagers de la zone. Par ailleurs des hôtels sont déjà présents sur le secteur.

	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u> - Encadrement des constructions à destination d'habitation existantes, - Possibilité limitée de réaliser des « logements de fonction », - Limitation de la destination « Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale » pour ne permettre que l'extension des existants, pas de nouvelle constructions, - Les dépôts de déchets et stockages divers sont également réglementés.	> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34) > Des périmètres de zones humides		**<u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u>** ✓ Sont autorisés l'aménagement et la réfection dans l'existant, ainsi que des extensions pour les constructions à destination d'habitation existantes dans la zone. La volonté est de ne pas en créer de nouvelles mais de permettre des évolutions mineures pour les existantes, évolutions encadrées par le paragraphe II-1. Volumétrie et implantation des constructions (hauteurs / CES / distances aux limites). ✓ Est également autorisé un « logement de fonction » par établissement, dans la limite d'une surface de plancher de 100m² au maximum, qui devra être incorporé au bâtiment d'activité et être réalisé en même temps que ce dernier : ceci pour ne pas empêcher les activités ayant des besoins de présence permanente (gardiennage, direction, etc.) de se développer dans la zone. ✓ Des établissements liés à la santé et l'action sociale sont présents sur les zones, pour en permettre l'extension et l'évolution dans l'existant, ces destinations sont autorisées sous conditions, il ne pourra pas y avoir de nouvelles constructions de ce type dans la zone à l'avenir. <u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques</u> : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur. **<u>Au titre du PADD,</u>** au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, **les périmètres de zones humides** portés à connaissance par l'Etat, affinés par une

				étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE **<u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</u>**				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	✓ Des implantations en retrait : D ≥H/2 et D ≥ 6m au minimum. ✓ Des lignes de recul ✓ Pas d'implantation en limite séparative : D ≥ H/2 et D ≥ 6m au minimum ✓ Hauteurs maximales différenciées entre faitage et acrotère.	> Des lignes de recul au règlement graphique	**4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant** **4.4 Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs** *>> « amélioration de la qualité paysagère des zones économiques existantes en végétalisant notamment les espaces publics ;* *>> Des règles favorisant l'optimisation des espaces non construits et le renouvellement des bâtis existants. »*	✓ Volonté de proroger le tissu existant : uniformisation des règles entre Inovallée et les ZA de Pré Millet et Croix verte, avec la même règle à 6m de l'alignement (règle d'Inovallée, ex zone UD du PLU de 2005 sur les ZA qui imposait 5m). ✓ Des lignes de recul pour des implantations plus importantes au droit de tissus pavillonnaires (cas pour la limite avec Meylan car de l'autre côté le tissu est de faible hauteur, et en limite avec une zone UC. La gestion des transitions UC / UI est gérée soit par ces lignes de recul soit par des secteurs délimités graphiquement où les hauteurs autorisées en UI sont limitées (9 ou 12m selon la configuration des sites). ✓ <u>Implantation en limite séparative</u> : un retrait obligatoire à 6m et une implantation conditionnée par la hauteur des bâtiments car la zone UI peut voir s'implanter des gros volumes. Avec les lignes de recul et ces retraits, qui sont le report des règles de la zone d'Inovallée au PLU de 2005, la volonté est à la fois de préserver un tissu « aéré » dans la ZA aujourd'hui très « verte » et paysagée, et de gérer une insertion de nouveaux bâtis qui ne viendra pas obturer les vues des tissus pavillonnaires ou habités attenants. ✓ <u>Hauteurs</u> : une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu déjà bâti. ✓ <u>Des hauteurs « ajustées » entre toutes les zones</u> : à partir d'une analyse du tissu existant, faisant le constat d'une sous exploitation des hauteurs

	✓ Des secteurs où la hauteur est définie graphiquement ✓ Suppression des CES sur l'ensemble des zones d'activités	> Des secteurs B2 et B3 délimités graphiquement (zoom 4.2.B)		autorisées au PLU de 2005, et pour être en compatibilité avec les orientations du SCoT sur la densification des zones économiques, la hauteur est uniformisée à 16m dans tout le tissu à vocation économique. (hauteur qui figurait dans le PLU de 2005 pour la zone d'Inovallée) ✓ Des secteurs délimités graphiquement avec des hauteurs limitées à 9m et 12m pour mieux prendre en compte les tissus habités attenants. ✓ Emprise au sol : également une uniformisation et une prise en compte des orientations du SCoT avec une suppression des CES sur l'ensemble des zones d'activités, sachant que la zone d'Inovallée ne comportait pas de CES au PLU de 2005 et celui des zones UD pour les ZA était de 50%.
II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007). ✓ Patrimoine bâti et paysager		**4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant** **4.4 - Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs**	➥ Des règles simples, qui viennent encadrer les volumes des bâtiments et l'harmonie avec l'existant : ➥ Des prescriptions en matière de couleurs pour les façades et revêtements, l'obligation de recouvrir tout parement destiné à l'être (briques, agglo…). ➥ Un encadrement de l'insertion des panneaux photovoltaïques et solaires ou des installations telles que les climatiseurs (des dispositifs souvent imposants sur des bâtiments industriels, à dissimuler dans un objectif d'intégration paysagère et de réduction des nuisances sonores notamment). ➥ Des règles spécifiques à la zone UI – UI Inovallée pour les clôtures. ➥ *Une importance dans les zones économiques au « rythme » des constructions, qui est plutôt géré par les règles d'implantation, et à la végétalisation, qui est règlementée plus bas.*
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMEN	Des obligations d'insertion du vert dans les aménagements : tous les espaces non bâtis et			Objectif : garantir du vert dans le tissu, permettre la continuité des « coulées » vertes présentes actuellement

TAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	non utilisés pour les circulations doivent être végétalisés. Des protections sur les haies.			**Des protections sur des linéaires boisés**, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, **au titre du R.151-43-5° (motif écologique)** sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant.
II.4 – STATIONNEMENT	Modulation de la règle de stationnement en fonction des destinations et des surfaces de plancher créées.		**3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements** *>> « Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique) »*	✓ Des règles pour les logements de fonction et la gestion des habitations existantes ✓ Des **règles uniformisées** pour les destinations commerces et celles du secondaire et tertiaire (1 pl. pour 30 m²) : ce qui correspond à une diminution vis-à-vis des normes de 2005, mais avec un besoin réel encore à ce jour de disposer pour les entreprises de zones de stationnements suffisants, les chiffres de motorisation des actifs sur la commune ayant montré que 81% d'entre eux viennent travailler en voiture. Les normes ne pourront évoluer de manière significative que lorsque des transports en commun performants viendront desservir la zone.

Justifications des autres règles pour les zones AU

Le PLU comporte une zone AU au niveau du secteur dit « Prés Nouveaux ». Cette dernière est insérée entre 2 zones bâties et faisait l'objet au PLU de 2005 d'un grand secteur d'OAP qui allait de la zone de Bas Jayet jusqu'à Prés Nouveaux. Elle ne sera pas urbanisable immédiatement au PLU.

L'ouverture de la zone AU, insuffisamment équipée par les réseaux d'électricité, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, qui devra notamment comporter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. En attendant, toute construction est interdite sur la zone AU.

La zone AU sera soumise à une exigence en matière de production de logements sociaux, en cohérence avec l'effort global de mixité sociale sur le territoire, avec une servitude inscrite pour une production à hauteur de 30% du futur programme en logements locatifs sociaux.

La zone AU comporte aussi des secteurs de zones humides, justifiant que des prescriptions particulières sont inscrites dans le paragraphe « Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières ».

Justifications des règles pour les zones AUa du PLU

Zones AUa	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD *Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)*	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
La zone AUa correspond au secteur dit « Centre-St-Martin », situé en tampon entre à l'amont le pôle d'équipement du Prieuré (Crèche, Maison des Arts, future médiathèque…) et en partie basse le pôle dit « R. Schuman », pôle commercial et « second centre » de la commune, réalisé en lien avec les besoins de fonctionnement de la partie Sud de la commune et du développement d'Inovallée. **La zone AUa** est une zone où les voies, réseaux divers, en périphérie immédiate sont suffisants pour desservir les constructions à implanter, mais **où les constructions se seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.** Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP n°1, Pièce 3 du dossier de PLU) définit **les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Le site comporte un certain nombre de contraintes (zones humides, accessibilité, espaces verts à créer, arbres et murs à préserver), que la commune a souhaité **traduire dans une OAP**.				
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites Seules les destinations « Habitation » et « commerces et services » (restauration,		**AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN**	**Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types**

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	artisanat et commerces de détail et activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle), sont autorisées, ainsi que les Bureaux.		**2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants**	**<u>d'activités sont interdites</u> :** Une grande partie du secteur reste à vocation essentiellement résidentielle, cependant l'arrivée d'habitat collectif en continuité de la place R. Schuman doit permettre de terminer la placette commerciale. Aussi commerces de détail et de proximité, en cohérence avec la volonté exprimée dans le PADD de conforter le second centre de la commune, ainsi que bureaux, sont autorisés.
	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u> ✓ Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone : **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** *[Le secteur n'est pas concerné par des risques naturels (hormis le risque sismique généralisé sur la commune)]*	> Des périmètres de zones humides	**Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant** **4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)**	**<u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u>** ✓ **Une zone qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** : il s'agit de prévoir en compatibilité avec l'OAP n°2 la desserte interne de l'opération à partir d'un seul accès sur la route des Semaises, les connexions piétons-cycles au réseau existant et d'assurer par une opération cohérente une insertion dans un tissu déjà largement bâti, essentiellement pavillonnaire. D'où l'intérêt de n'engager une urbanisation du site qu'à partir d'une réflexion globale et cohérente, comprenant l'ensemble de la zone. ✓ Mêmes conditions de dépôt et stockages d'abris mobiles et caravanes que les zones U. **<u>Au titre du PADD,</u>** au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, **les périmètres de zones humides** portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.

I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	✓ **Un secteur L2** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **pour tout programme de logements, 30%** du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).	> Un secteur L2 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)	**4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements** *>> « Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ;* *>> Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire »*	**Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :** ✓ Secteur L2 pour mixité sociale : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Ici un secteur de projet avec 30% de logement social demandé, en cohérence avec l'ensemble des grands secteurs de projets à venir, en réponse aux obligations de production de logements sociaux auxquelles la commune doit répondre.
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE **Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :**				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	✓ Pas de possibilité de s'implanter à l'alignement : des retraits encadrés en fonction de la vocation des routes attenantes et de la structuration urbaine souhaitée. ✓ La zone AUa étant limitrophe avec un tissu déjà constitué, il n'y a pas de possibilité de s'implanter en limite séparative.		**AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT** **4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements** *>> « Poursuivre la diversification des formes bâties »* **4.6 – Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain**	✓ Pour assurer une bonne insertion du bâti dans l'environnant et garantir un ensemble de cônes de vues et une ouverture paysagère suffisante sur les voiries attenantes, des retraits importants et différenciés sont demandés : → 10 m sur la route de la Doux, pour éviter un effet « goulet » sur la voirie avec des immeubles prévus relativement hauts et la présence de l'opération de la Noyeraie de l'autre côté, → 4 m de la limite, qui sera celle de l'emprise future de la voirie (ER pour cheminement piétons-cycles) côté avenue de l'Europe : un retrait qui doit permettre de venir implanter des bâtiments en cohérence avec l'idée de « fermer » la placette commerciale. ✓ Pas d'implantation en limite séparative : Une distance de 6 m est demandée pour ne pas gêner les immeubles d'habitat collectif déjà présents sur la place R. Schuman et permettre un cheminement piétons-cycles en limite de la future opération. La distance sera augmentée en tampon avec le secteur pavillonnaire puisqu'une ligne de recul à 12m figure au règlement graphique. Ce tampon

	✓ Hauteurs maximales : 15 m à l'acrotère. ✓ Hauteurs minimales pour le fuseau d'intensification qui doit justifier d'une certaine densité. ✓ Emprise au sol non règlementée			doit garantir la tranquillité respective des habitants déjà présents sur la zone pavillonnaire voisine et des futurs habitants sur ce secteur. ✓ <u>Hauteurs</u> : la volonté des élus est de permettre l'accueil de 120 logements sur le site sans dénaturer l'entrée de ville, donc en ne permettant pas des bâtiments trop hauts et trop denses (principe de « jardin habité » pour cette opération). Aussi l'OAP demande des toitures terrasses et le règlement l'impose pour la partie « habitat collectif » de la zone AUa (objectif de permettre des R+2+attiques ou R+1+2 attiques, qui permettent un étage de plus sans augmenter les hauteurs comme dans le cas de toitures à pans). Le secteur B4 délimité graphiquement pourra comporter soit des toitures terrasses soit des toitures à pans (uniformité dans le choix), avec une hauteur qui respecte le tissu pavillonnaire attenant (9m faitage ou 7 m acrotère). ✓ <u>Emprise au sol</u> : pas de CES (gestion du nombre de logements dans l'OAP, mais encadrement par des % d'espaces verts minimum pour assurer une limitation de l'imperméabilisation du site et le respect de l'intégration paysagère du site dans son environnement.
	✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007). ✓ Patrimoine bâti et paysager		**4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant**	✓ ***Un paragraphe II.2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère identique pour toutes les zones U :*** *cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh.* ✓ **Concernant les caractéristiques des toitures, en raison de besoin d'insertion paysagère, des règles qualitatives sont inscrites pour la zone AUa et le secteur B4. E**n effet**, au titre de l'article R151.12** la commune se définit **comme objectif à atteindre** ➥ **une limitation des impacts de bâtiments de forte hauteur sur la zone AUa :** pour obtenir un résultat allant vers une opération de type « jardin habité », en cohérence avec l'OAP inscrite sur ce secteur, les

				bâtiments doivent rester « aérés » sur la parcelle et pouvoir monter en hauteur. Cependant pour ne pas impacter le paysage par des hauteurs importantes tout en permettant d'ériger 3 à 4 niveaux habitables, la commune oblige de réaliser des toitures terrasses. Une obligation qui à l'échelle de la commune est limitée uniquement à ce secteur d'habitat ; ➥ **une cohérence architecturale sur le petit secteur d'habitat pavillonnaire encadré par l'OAP en limite avec la zone UC :** pour obtenir un résultat d'insertion architecturale et paysagère, il est demandé que les constructions sur ce secteur B4 où les hauteurs sont limitées graphiquement comportent soit uniquement des toitures terrasses, soit uniquement des toitures à pans. Il s'agit d'éviter un hétérogénéité des formes urbaines qui viendrait rompre une harmonie architecturale envisagée à l'échelle de l'opération.
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	Des pourcentages d'espaces verts : 20%	> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques)	**1 AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER** **1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité** **1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie** **>>** *« Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »»*	✓ Une volonté de bien s'insérer dans le tissu existant, dans le respect des caractéristiques paysagères présentes, donc une incitation à préserver au mieux les plantations et végétaux déjà présents sur le site avant un projet. ✓ **Des protections sur des linéaires boisés**, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, **au titre du R.151-43-5° (motif écologique)** sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en

				assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant. ✓
II.4 – STATIONNEMENT	✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées. ✓ Des places « visiteurs ».		**3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements** *>> « Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique) »*	✓ Modulation en fonction des surfaces de plancher créées : lien avec les surfaces moyennes des logements observées sur la commune (données 2013) → Règle en dessous de 50 m² >> T1/T2 (1 pl. / logt) → Règle de 50 à 200 m² >> T3 / T4 et + (2 pl. / logt) → Règle en dessus de 200m² >> des places par tranches de 45 m² supplémentaires pour assurer au moins 1 place / petit logt. ✓ Des places complémentaires pour le stationnement dit « visiteurs » dans le cas d'opérations de plus de 7 logements (350m² de surface de plancher = 7 petits logements ou 5 grands). ✓ Règles de stationnements pour les commerces de détail et de proximité et les bureaux autorisés sur la zone : **des règles inférieures à celles imposées pour ces catégories sur d'autres zones car il y a des possibilités réelles de mutualisation du stationnement** (secteur d'habitat, présence de parkings sur la place R. Schuman, qui vont être complétés, etc.)

Justifications des règles pour les zones AUb du PLU

Zones AUb	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD *Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)*	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
La zone AUb correspond au secteur dit « Mallettes », situé à proximité immédiate du lotissement du Mas de Faveyrie et à 5 min à pied de l'école du Tartaix. **La zone AUb** est une zone où les voies, réseaux divers, en périphérie immédiate sont suffisants pour desservir les constructions à implanter, mais **où les constructions se seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.** Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP n°3, Pièce 3 du dossier de PLU) définit **les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.**				
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites Seule la destination « Habitation » est autorisée.		**AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN** **2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants**	**Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :** Un secteur à vocation essentiellement résidentielle, toute autre destination que celles liées à la destination « Habitation » est interdite.
	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières ✓ Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone : **réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** ✓ Conditions spéciales concernant les risques *[Le secteur n'est pas concerné par des risques naturels (hormis le risque sismique généralisé sur la commune)]*		**Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant** **4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)**	**Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :** ✓ **Une zone qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** : il s'agit de prévoir en compatibilité avec l'OAP n°2 la desserte interne de l'opération à partir d'un seul accès sur la route des Semaises, les connexions piétons-cycles au réseau existant et d'assurer par une opération cohérente une insertion dans un tissu déjà largement bâti, essentiellement pavillonnaire. D'où l'intérêt de n'engager une urbanisation du site qu'à partir d'une

				réflexion globale et cohérente, comprenant l'ensemble de la zone. ✓ Mêmes conditions de dépôt et stockages d'abris mobiles et caravanes que les zones U.
I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	✓ **Un secteur L2** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, **pour tout programme de logements, 30%** du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).	> Un secteur L2 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)	**4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements** *>> « Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ;* *>> Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire »*	**Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :** ✓ Secteur L2 pour mixité sociale : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Ici un secteur de projet avec 30% de logement social demandé, en cohérence avec l'ensemble des grands secteurs de projets à venir, en réponse aux obligations de production de logements sociaux auxquelles la commune doit répondre.
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE **Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :**				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	✓ Pas de possibilité de s'implanter à l'alignement (5m). ✓ La zone AUb étant incluse dans un tissu pavillonnaire déjà constitué, il n'y a pas de possibilité de s'implanter en limite séparative, comme en zone UC. Afin d'éviter une gêne pour les riverains, la distance est même portée à 6m.		**AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT** **4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements** *>> « Poursuivre la diversification des formes bâties »* **4.6 – Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain**	✓ La desserte du secteur de projet et sa situation en bordure de la route des Semaises, qui a fait l'objet d'aménagements récents, de concertation avec les habitants sur des questions de circulation, impliquent des implantations en retrait de la voirie. Ce qui permettra de conserver une ouverture paysagère le long de l'axe sur cette portion qui ne sera urbanisée que sur la partie aval, et de garantir une sécurité autour de l'accès à la future opération par une bonne visibilité pour les automobilistes. ✓ Pas d'implantation en limite séparative : l'opération qui pourra émerger sur ce tènement engendrera des revendications de la part des riverains (secteur essentiellement pavillonnaire), qui vont voir arriver un nombre important de logements à la place d'un secteur aujourd'hui vierge de toute urbanisation. En traduction des principes de l'OAP qui va accompagner

	✓ Hauteurs maximales différenciées entre faitage et acrotère (9m / 7m). ✓ Emprise au sol non règlementée			l'urbanisation du secteur, en lien avec les objectifs du PADD sur la prise en compte de l'existant dans l'aménagement, des retraits, augmentés à 6m vis-à-vis de ceux de la zone UC, sont imposés pour les limites séparatives. Les règles s'appliqueront au pourtour de l'opération et en compatibilité avec l'OAP l'aménagement interne de la zone prévoira des implantations en limite pour accoler des maisons, par le biais notamment d'un règlement de lotissement. ✓ Hauteurs : une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu déjà bâti (un étage de moins qu'une construction à toiture à pans). Une volonté de ne pas dépasser le format R+1 dans un tissu essentiellement pavillonnaire, avec des hauteurs identiques à celles de la zone UC attenante. ✓ Emprise au sol : pas de CES (gestion du nombre de logements dans l'OAP, mais encadrement par des % d'espaces verts minimum pour assurer une limitation de l'imperméabilisation du site et le respect de l'intégration paysagère du site dans son environnement.
	✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007). ✓ Patrimoine bâti et paysager		**4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant**	➥ ***Un paragraphe II.2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère identique pour toutes les zones U :*** ***cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh.***
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES	Des pourcentages d'espaces verts : 20%		**1 AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER** **1.1 – Poursuivre notre politique en matière de**	✓ **Imposer une part d'espaces végétalisés sur les parcelles** : une future opération en proximité immédiate d'un tissu pavillonnaire aujourd'hui vert et aéré. Il s'agit donc par l'imposition d'u minimum d'espaces verts de contribuer au maintien du vert dans le tissu et à la bonne insertion tant paysagère que dans les perceptions.

NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques)	**préservation et de valorisation de la biodiversité** **1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie** **>>** *« Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »»*	✓ **Des protections sur des linéaires boisés**, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, **au titre du R.151-43-5° (motif écologique)** sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant.
II.4 – STATIONNEMENT	✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées. ✓ Des places « visiteurs ».		**3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements** *>> « Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique) »*	✓ Modulation en fonction des surfaces de plancher créées : lien avec les surfaces moyennes des logements observées sur la commune (données 2013) → Règle en dessous de 50 m² >> T1/T2 (1 pl. / logt) → Règle de 50 à 200 m² >> T3 / T4 et + (2 pl. / logt) → Règle en dessus de 200m² >> des places par tranches de 45 m² supplémentaires pour assurer au moins 1 place / petit logt. ✓ Des places complémentaires pour le stationnement dit « visiteurs » dans le cas d'opérations de plus de 7 logements (350m² de surface de plancher = 7 petits logements ou 5 grands).

Justifications des autres règles pour les zones AUe du PLU

La zone AUe est une zone à urbaniser **qui ne fait pas l'objet d'une rédaction réglementaire dans la présente pièce du PLU**. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement. **L'OAP n°7 « Secrétan »** (Pièce 1.3 du PLU) définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur.

C'est **un secteur de projet, à vocation d'accueil d'activités économiques et commerciales** (artisanat et commerce de détail dits « de non proximité », moins compatibles avec l'habitat que des petits commerces classiques). Il fait l'objet d'une procédure de ZAD « Zone d'Aménagement Différé », afin que la commune puisse acquérir de manière prioritaire les biens immobiliers en cours d'aliénation, dans l'objectif de garantir la disponibilité des terrains pour l'aménagement prévu. La commune exerce ainsi un droit de préemption sur les terrains.

Cependant la compétence « Développement économiques » et aménagement des zones d'activités économiques **doit passer à l'intercommunalité en 2017.** Aussi, pour permettre dans un premier temps de « figer » les objectifs d'aménagement que la commune souhaite voir émerger sur le secteur et dans un deuxième temps laisser une marge de manœuvre pour la réalisation du projet par le Grésivaudan, il a été fait le choix **d'une OAP sans traduction dans le règlement écrit**. La commune a intégré à l'OAP **tous les éléments « inconditionnels » afférents aux contraintes du site** : la prise en compte des zones humides, de la traversée du site par une ligne haute tension, la situation en entrée de ville qui demande une certaine vigilance du point de vue paysager, etc. à partir d'une étude de faisabilité et paysagère réalisée en 2015.

Justifications des autres règles pour les zones A du PLU

Zones A	**Règlement écrit**	**Lien vers le document graphique (L.151-9)**	**Lien avec le PADD** *Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)*	**Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme**
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTI	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites **Sont** seules autorisées les exploitations agricoles et forestières, et les constructions et installations liée au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricoles agréées au L.525.1 du code rural.		**AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN** **2.1 - Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire :** recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers	**Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :** Il y a un seul bâtiment d'habitation en zone agricole non lié à une exploitation. Aussi il n'y a pas de volonté de permettre aux habitations d'évoluer en définissant les conditions de cette évolution. Le bâtiment en question est de grande

ONS ET ACTIVITES		> Des trames figurant les secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R.151-43-4°)	**4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)**	dimension et une réhabilitation dans les volumes existants sera toujours possible. **Au titre de l'article R.151-43-4°, des secteurs contribuant aux continuités écologiques nécessitent des règles assurant leur maintien : en matière de destinations, toutes sont interdites (aucune constructibilité sur le secteur restreint des « corridors » écologiques). En matière d'usage et affectation des sols, t**oute édification de non perméable, compromettant la circulation de la faune, est également interdite. **Ces espaces doivent être inconstructibles pour garantir une « continuité » écologique** notamment entre des secteurs urbanisés, et garantir la pérennité d'une trame verte et bleue sur le territoire dans un contexte de forte pression urbaine.
	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières ✓ Conditions spéciales concernant les risques			**Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :** En application de l'article L.151-11-1°, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : pour des besoins liés à l'intérêt collectif, certains aménagements sont nécessaires en zone A et doivent pouvoir se réaliser (ex. implantation de réseaux, antennes, aménagement de parcours ludiques et/ou panneaux d'interprétation, etc.). Sachant que dans la zone agricole en plaine de l'Isère, ces possibilités sont très limitées par l'application du PPRI. **Au titre de l'article R.151-43-4°, des secteurs contribuant aux continuités écologiques nécessitent des règles assurant leur maintien :** restriction des installations ou aménagements nécessaires à l'entretien des espaces, dans le respect de la qualité du site, des espaces et des milieux naturels ; idem pour les affouillements et exhaussements ou

		> Des trames figurant les secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R.151-43-4°) > Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34) > Une trame « carrière » (article R.151.34.2°) > Des périmètres de zones humides		aménagements et installations nécessaires aux services publics, qui pourraient être nécessaires sur ces secteurs. **Au titre de l'article R.151.34.2° figure au règlement graphique « un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol »** : il s'agit de la zone d'exploitation et d'extraction de la carrière, située dans la plaine de l'Isère en limite avec St-Ismier. Sur ce secteur sont autorisées les usages et affectations et types d'activités nécessaires pour le bon déroulement de l'activité de la carrière. Un secteur « Adi » est délimité dans le secteur concerné par la carrière, pour y permettre le concassage et l'utilisation des matériaux et les installations nécessaires. Ce secteur est en zone A pour garantir son utilisation par l'agriculture lors de la remise en bon état du secteur après exploitation. **Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques** : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur. Au titre de l'article R.151-34-2°, une trame figurant un « Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » figure aux documents graphiques : cette dernière matérialise la zone d'exploitation et extraction de la carrière, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources y sont autorisées, en lien avec les besoins de fonctionnement de l'activité du site. **Au titre du PADD,** au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, **les périmètres de zones humides** portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE **<u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</u>**				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	✓ Pas de possibilité de s'implanter à l'alignement : D ≥ 10m ✓ Limites séparatives : D ≥ 5m		**4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant** **1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité** **3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements**	✓ De manière générale sur les implantations, le règle du PLU de 2005 a été repris à l'identique. Les implantations sur emprises publiques et voiries sont maintenue à 10 m de retrait, notamment pour permettre le retournement des engins agricoles devant les bâtiments d'exploitation. ✓ La constructibilité en zone A sur la plaine de l'Isère étant extrêmement limitée par le PPRI et les zones agricoles en coteaux étant restreintes, peu de projets vont émerger dans les années à venir ; des règles simples et peu nombreuses encadrent la zone A, pour ne pas encore plus contraindre les projets.
II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007). ✓ Patrimoine bâti et paysager			Une rédaction simple, qui encadre la volumétrie et la cohérence de tonalités entre le bâti et le contexte dans lequel il va s'insérer. Une certaine liberté est laissée pour ne pas empêcher des projets à vocation agricole de se réaliser.
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques) > Des EBC	**AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER** **1.1 - Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité** **1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie >>** *« Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »*	✓ Des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site, sont inscrits au règlement graphique au titre de l'article R.151-43-5°. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant. ✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration, sauf dans sauf dans les cas suivants, régis par des règlementations extérieures au PLU :

				- Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF) - Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée - Enlèvement arbres dangereux et bois morts, - Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)

Justifications des autres règles pour les zones N du PLU

Zones N	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD *Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)*	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites **Même justifications que pour la zone A pour les constructions autorisées / interdites.** 2 zones dites « STECAL » : - une zone Nm qui correspond à un secteur de la carrière en exploitation sur la plaine de l'Isère, - Une zone Nl pour la zone de loisirs liée au site de modélisme automobile à côté de la carrière.	> Des trames figurant les	**AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN** **2.1 - Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers** **4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)**	**Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :** Tout ce qui ne relève pas des constructions liées aux Exploitations agricoles et forestières est interdit. Comme il y a **des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée** (STECAL) définis graphiquement pour un secteur de la carrière et le site de modélisme, leur constructibilité est encadrée au titre de **l'article R.151.33 et par des conditions de volumétrie et d'implantation.** **Au titre de l'article R.151-43-4°, des secteurs contribuant aux continuités écologiques nécessitent des règles assurant leur maintien : en matière de destinations, toutes sont interdites**

		secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R.151-43-4°) > Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34) > une trame « carrière » (article R.151.34.2°)		**(aucune constructibilité sur le secteur restreint des « corridors » écologiques). En matière d'usage et affectation des sols, t**oute édification de non perméable, compromettant la circulation de la faune, est également interdite. **Ces espaces doivent être inconstructibles pour garantir une « continuité » écologique** notamment entre des secteurs urbanisés, et garantir la pérennité d'une trame verte et bleue sur le territoire dans un contexte de forte pression urbaine. **Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques** : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur. **Au titre de l'article R.151.34.2° figure au règlement graphique « un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol »** : il s'agit de la zone d'exploitation et d'extraction de la carrière, située dans la plaine de l'Isère en limite avec St-Ismier. Sur ce secteur sont autorisées les usages et affectations et types d'activités nécessaires pour le bon déroulement de l'activité de la carrière. **Au titre du PADD,** au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, **les périmètres de zones humides** portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.
	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières ✓ Conditions spéciales concernant les risques			**Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :** ➥ En application de l'article L.151-11-1°, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec

		> Des secteurs de « STECAL » > Des trames figurant les secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R.151-43-4°)		l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : pour des besoins liés à l'intérêt collectif, certains aménagements sont nécessaires en zone N et doivent pouvoir se réaliser (ex. implantation de réseaux, antennes, aménagement de parcours ludiques et/ou panneaux d'interprétation, etc.). Sachant que dans la zone naturelle en plaine de l'Isère, ces possibilités sont très limitées par l'application du PPRI. ➥ Ainsi **la zone Nl** est délimitée pour permettre le fonctionnement du circuit de modélisme automobile et la couverture d'une partie du site : seuls les équipements sportifs et ceux relevant de l'accueil du public sont autorisés sur ce secteur, la constructibilité est encadrée au paragraphe « Volumétrie et implantation ». ➥ Et la **zone Nm** qui correspond à une zone de stockage et entreposage de matériaux liés à l'activité de la carrière, voit également les usages et affectations autorisés limités à ce qui est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité économique sur le secteur (en lien avec le PADD). Avec des conditions de constructibilité encadrées au paragraphe « Volumétrie et implantation ». **Au titre de l'article R.151-43-4°, des secteurs contribuant aux continuités écologiques nécessitent des règles assurant leur maintien :** restriction des installations ou aménagements nécessaires à l'entretien des espaces, dans le respect de la qualité du site, des espaces et des milieux naturels ; idem pour les affouillements et exhaussements ou aménagements et installations nécessaires aux services publics, qui pourraient être nécessaires sur ces secteurs. **Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques** : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur.

		> Des périmètres de zones humides		**<u>Au titre de l'article R.151-34-2°, une trame figurant un « Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » figure aux documents graphiques</u>** : cette dernière matérialise la zone d'exploitation et extraction de la carrière, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources y sont autorisées, en lien avec les besoins de fonctionnement de l'activité du site. **<u>Au titre du PADD,</u>** au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, **les périmètres de zones humides** portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE **<u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</u>**				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	✓ Pas de possibilité de s'implanter à l'alignement : D ≥ 10m ✓ Limites séparatives : D ≥ 5m ✓ Encadrement de la constructibilité sur les secteurs dits de « STECAL »		**4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant** **1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité** **3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements**	✓ De manière générale sur les implantations en zone N, le règle du PLU de 2005 a été repris à l'identique. ✓ Les secteurs dits « STECAL » ont une constructibilité encadrée qui doit permettre leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : → **Pour la zone Nci**, seules des installations et aménagements liés au fonctionnement du cimetière sont autorisés, le règlement de la zone N s'y applique pour les implantations, → **Pour la zone Nl**, il y a actuellement environ 680m² d'emprise au sol occupée par les bâtiments existants, il s'agit de permettre une emprise complémentaire de 1000m² qui doit permettre au site de disposer d'une structure couverte pour le public du circuit automobile. **Un CES maxi à 15%** est inscrit en complément pour garantir que la constructibilité restera bien limitée aux 1000m² supplémentaires. Des règles de hauteur sont également inscrites en complément. Les règles d'implantations sont les mêmes qu'en zone N. La zone

				de STECAL est définie **sur la base d'un projet présenté à la commune**, avec un souhait de l'association qui gère le site de pouvoir étendre la capacité d'accueil (pratiquants et public) et d'améliorer l'accueil par une structure couverte, le bâtiment ne pourra de fait pas être fermé en raison de l'application du PPRI qui contraint la faisabilité. → **Pour la zone Nm**, il n'y a pas de besoins de construction identifiés. Seules des activités d'entreposage et acheminement des matériaux sont autorisées. La zone n'est pas concernée par les conditions de volumétrie et implantation, elle doit pouvoir accueillir des convoyeurs de matériaux.
II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures Caractéristiques *Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007).* ✓ des clôtures ✓ Patrimoine bâti et paysager			Une rédaction simple, qui encadre la volumétrie et la cohérence de tonalités entre le bâti et le contexte dans lequel il va s'insérer. Une certaine liberté est laissée pour ne pas empêcher des projets à vocation agricole de se réaliser.
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques) > Des EBC		✓ Des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site, sont inscrits au règlement graphique au titre de l'article R.151-43-5°. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant. ✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration, sauf dans sauf dans les cas suivants, régis par des règlementations extérieures au PLU : - Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF)

				- Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée - Enlèvement arbres dangereux et bois morts, - Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)

3.3 La complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les éléments de justifications du règlement écrit montrent la cohérence de ses dispositions avec le PADD. Le règlement écrit vient également traduire ou compléter les conditions d'aménagement définies dans le cadre des OAP.

Se référer également au paragraphe « II – Cohérence des OAP avec les objectifs et orientations du PADD », où les dispositions règlementaires utilisées sont déjà exposées (notamment la traduction dans le règlement graphique).

OAP n°1 et règlement de la zone AUa

- ⇨ Les destinations autorisées en AUa sont l'habitation et le commerces de détail et de proximité, ainsi que les bureaux,
- ⇨ Le règlement écrit mentionne le secteur pour mixité sociale inscrit au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et visant la réalisation de 30% du programme en logement social,

>> Les règles relatives au paragraphe « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » permet la réalisation d'un projet à vocation mixte habitat et commerces, pour assurer la continuité de la place R. Schuman. Elles imposent également **la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** pour ouvrir la zone à l'urbanisation, en cohérence avec l'idée d'un projet global à l'échelle du tènement, intégrant l'ensemble des enjeux de liaisons entre les deux pôles Prieuré et place R. Schuman.

- ⇨ Des conditions d'alignement particulières sur les 2 voiries attenantes (avenue de l'Europe et de la Doux) viennent compléter le principe des implantations pour l'habitat collectif,
- ⇨ Les reculs vis-à-vis des limites séparatives en AUa doivent compléter l'intention de « prendre en compte l'existant dans les aménagements et constructions nouvelles »,
- ⇨ Les hauteurs autorisées permettent de l'habitat collectif R+2+Attique ou R+1+2attiques, et un secteur B4 où la règle de hauteur est définie graphiquement à 9m faitage / 7 m acrotère vient traduire la volonté de disposer d'habitat individuel en tampon avec la zone pavillonnaire
- ⇨ Des pourcentages d'espaces verts sont imposés pour traduire l'objectif de « jardin habité » et le traitement paysager des stationnements en surface vient compléter les principes de l'OAP,
- ⇨ Le traitement qualitatif des abords, l'imposition de toitures terrasses pour l'habitat collectif et d'une uniformité architecturale (soit toitures à pans soit toitures terrasses) pour la zone d'habitat individuel vient également transcrire les objectifs de l'OAP.

>> La complémentarité entre les règles du paragraphe « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » et l'OAP est assurée par une traduction de chacun des principes dans des éléments règlementaires. Les règles de stationnement et les articles relatifs aux réseaux sont traités dans la même optique.

OAP n°2 et règlement de la zone AUb

- ⇨ Les destinations autorisées en AUb sont limitées à l'habitation,
- ⇨ Le règlement écrit mentionne le secteur pour mixité sociale inscrit au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et visant la réalisation de 30% du programme en logement social,

>> Les règles relatives au paragraphe « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » permet la réalisation d'un projet à vocation d'habitat, qui sera le support d'une mixité sociale, en toute concordance avec l'OAP.

- ⇨ Les reculs vis-à-vis des limites séparatives en AUb doivent compléter l'intention de « prendre en compte l'existant dans les aménagements et constructions nouvelles » et traduire les « tampons verts » avec le tissu pavillonnaire existant,
- ⇨ Les hauteurs autorisées permettent de l'habitat collectif le long de la route des Semaises (secteur B1) et celles autorisées sur le reste de la zone, la volonté de disposer d'habitat individuel en tampon avec la zone pavillonnaire
- ⇨ Des pourcentages d'espaces verts et le traitement paysager des stationnements en surface sont imposés pour traduire l'ensemble des objectifs d'insertion paysagère.

Les OAP en zone U (OAP n°3 à 6)

Sur le même principe que les OAP sur les grands secteurs de projets, les règles des zones U viennent compléter les principes inscrits dans les différentes OAP.

Les hauteurs et implantations sont cohérentes avec les typologies inscrites et étudiées pour assurer des volumes cohérents avec les tissus bâtis aux pourtours des secteurs d'OAP. Quand les règles écrites ne sont pas suffisantes pour garantir un principe d'aménagement de l'OAP, un outil graphique est mobilisé, comme les lignes de recul à 6m, pour assurer des « tampons verts » lorsque le règlement de zone autorise des implantations en limite (UC et UCb).

Les règles écrites en U reprennent par ailleurs l'ensemble des mesures concernant :

- ⇨ la végétalisation des parcelles (pourcentages d'espaces verts) qui vient assurer l'insertion du bâti dans l'existant,
- ⇨ la végétalisation des stationnements,
- ⇨ des prescriptions pour assurer la préservation des alignements d'arbres, espaces verts ou corridors boisés à préserver dans les OAP (avec une transcription dans le règlement graphique),
- ⇨ des prescriptions concernant la préservation et l'inconstructibilité des zones humides,
- ⇨ des prescriptions concernant les caractéristiques pour les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des voiries, en cohérence avec les principes de desserte interne et de desserte par les modes actifs des différents secteurs d'OAP.

3.4 Une exception : l'OAP n°7 « Secrétan », une zone à urbaniser dont les conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires

Cette OAP n'est traduite par aucune disposition règlementaire dans le règlement écrit. Elle relève des « OAP sans règlement », qui définissent seules les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Si elles ne sont pas traduites par un règlement de zone dans le règlement écrit, ce dernier mentionne à minima que la zone AUe concernée doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour être ouverte à l'urbanisation. *

Et afin de garantir la préservation d'éléments à vocation écologiques qui sont majeurs à l'échelle de ce secteur, la Trame Verte et Bleue à protéger est à minima inscrite au règlement graphique : figurent ainsi les secteurs de zones humides qui sont à préserver et requalifier au regard de l'OAP, et les cordons et espaces boisés qui sont à préserver (L.151-23). **Ces éléments doivent en effet être réservés indépendamment de la réalisation ou non de l'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur.**

IV. TABLEAU DES INDICATEURS DE SUIVI

Depuis le Décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit préciser « les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 » (R.151-4).

Il s'agit pour la commune de prévoir **des indicateurs pour l'évaluation de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements** et le cas échéant de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants.

Ces éléments serviront de support **au moment de l'évaluation des résultats de l'application du PLU.** En effet neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101.2 du présent code. Un débat doit alors être organisé au sein du conseil municipal et doit donner lieu à une délibération qui positionne le conseil sur l'opportunité de réviser le plan.

Le tableau établi ci-contre présente des indicateurs de suivi en matière de production de logements et de consommation d'espaces.

[Voir aussi les indicateurs complémentaires présentés de manière facultative dans la partie « V – Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement », Méthodes employées]

Indicateurs de suivi de production de logements et de consommation d'espace

THEMATIQUE	INDICATEUR	DONNEES	FREQUENCE
PRODUCTION DE LOGEMENTS	Nombre de logements créés (neuf et réhabilitation)	Permis de construire	*Tous les ans*
	Typologie de logements créés : habitat individuel, habitat groupé/jumelé, collectif.	Permis de construire	*Tous les ans*
	Nombre de logements sociaux créés	Permis de construire	*Tous les ans*
	Surfaces de plancher créées	Permis de construire	*Tous les ans*
CONSOMMATION D'ESPACE	Localisation des terrains : dans l'espace préférentiel de développement identifié au PLU ou hors espace préférentiel	Permis de construire	*Tous les ans*
	Surfaces de terrains consommées (au global et par logement en moyenne)	Permis de construire	*Tous les ans*

Indicateurs de suivi sur la réalisation des équipements

THEMATIQUE	INDICATEUR	DONNEES	FREQUENCE
Equipements réalisés	Linéaires réalisés : voiries nouvelles, cheminements piétons-cycles, réseaux (eau, électricité, assainissement…)	Permis de construire	*Tous les ans*

V. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La DREAL a été saisie en novembre 2015, après le débat du PADD, pour soumettre le projet de PLU **à l'examen au cas par cas**. Considérant l'ensemble des indications fournies, la DREAL a émis un avis en date du 31 décembre 2015, qui stipule que la procédure de révision du PLU de Montbonnot-Saint-Martin **n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

1 Analyse des effets de la mise en œuvre du PLU (effets, mesures, compensations) et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

1.1 Effets sur le contexte physique

La mise en œuvre du PLU est susceptible d'engendrer une imperméabilisation des surfaces **de l'ordre de 22,5 ha (22,5 ha urbanisables, dont des pourcentages d'espaces verts imposés).**

Le maintien de pourcentages d'espaces verts dans le tissu urbanisé existant et futur, la possibilité de s'implanter en bordure de voies ou à proximité (3 m dans les zones pavillonnaires) et limiter ainsi la longueur des accès aux parcelles et l'imperméabilisation des sols, l'imposition de toitures terrasses végétalisées, sont autant de gageures d'un impact restreint en terme d'écoulement et de ruissellement des eaux pluviales. La collecte des eaux pluviales à la parcelle permet aussi de limiter l'impact en aval en termes d'écoulements. Et la mise à jour récente du schéma directeur d'eaux pluviales, qui doit être mis à l'enquête publique avec le présent projet de PLU, est le signe d'une réactualisation des normes à destination des constructeurs sur la commune.

Il n'y a pas d'aggravation du risque d'inondation sur la commune avec le projet de développement envisagé aujourd'hui : les mesures de gestion des écoulements à la parcelle, l'imposition de surfaces non imperméabilisées, le classement en non constructible des ripisylve des torrents et la protection des boisements qui y sont afférents contribuent à la régulation des risques. L'inconstructibilité sur les zones rouges du PER et du PPRI et la traduction des « corridors » écologique majeurs de la commune viennent préserver l'espace de mobilité des torrents et limiter l'exposition des biens et personnes au risque dans les années à venir. Seuls les secteurs déjà urbanisés des zones d'activités sont impactés par le PPRI Isère Amont.

1.2 Effets sur le fonctionnement écologique du territoire, les milieux naturels, et l'énergie

Fonctionnement écologique et milieux naturels

Le PLU favorise la protection des écosystèmes, la préservation des sites classés et celle des principaux corridors écologiques par l'instauration de zones inconstructibles (trame au titre du R.151-43-4° du code de l'urbanisme). Les périmètres correspondant à des boisements sont protégés soit en zone N soit par la trame « corridor », soit par des classements en en EBC. Ces classements sont complétés par l'identification d'alignements d'arbres au titre de leur fonction paysagère et écologique. Des trames correspondant aux zones humides, sur des périmètres redéfinis dans le cadre d'une étude spécifique en 2012, viennent inscrire ces entités dans les futurs projets d'aménagements et au sein des zones agricoles et naturelles (ces secteurs sont inconstructibles et dès lors qu'ils font partie d'un périmètre d'OAP, leur valorisation ou leur requalification est préconisée et encadrée). Les nouveaux secteurs d'urbanisation intègrent les enjeux environnementaux et en lien avec le PADD « s'appuient dessus » pour revaloriser des espaces verts et de loisirs et reconstituer des secteurs aujourd'hui dégradés (ex. de la zone humide en zone AUe sur l'OAP de Secrétan).

Par ailleurs, la protection des alignements d'arbres des boisements ponctuels dans la plaine de l'Isère (boisements alluviaux) permet de proroger un maillage fonctionnel, assurant des connexions entre les coteaux boisés, les espaces boisés et les espace verts « ponctuels » dans le tissu bâti. Ainsi, pas moins de 30,5 ha de boisements sont classés en EBC sur la commune et 7 ha de petits boisements et alignements d'arbres sont protégés au titre du L.151-23 (auxquels viennent s'ajouter des arbres isolés, également protégés au titre du L.151-23). Soit 6% du territoire qui est constitué de boisements protégés (EBC et L.151-23).

La protection de toutes les ripisylves liées aux torrents (Gamond, Doux, Chapicole, …) et des chantournes (trame écologique les préservant), participe également du maillage fonctionnel écologique du territoire.

Energie

Le PLU permet de maitriser l'expansion des zones urbanisées et la croissance de la commune de Montbonnot-Saint-Martin. Donc de limiter la consommation d'énergie liée à la fois à l'habitat et aux transports. Il permet ainsi l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures (à pans ou terrasse), la création d'habitat avec toitures terrasses végétalisées dès lors qu'elles ont une fonction dans la régulation des eaux pluviales ou la performance énergétique des bâtiments, etc. De manière générale, la possibilité de densifier le tissu existant, d'aller vers des formes urbaines plus compactes (habitat groupé ou intermédiaire facilité par des règles d'implantations en limites séparatives, par les principes des OAP, etc.), permet **une meilleure maitrise des consommations énergétiques à l'avenir.**

Par ailleurs, en matière de transports et déplacements, le PLU est nettement orienté **vers l'impulsion de l'utilisation des modes dits « actifs » (marche à pied, vélo…) sur le territoire**. C'est un des objectifs majeurs du PADD et des mesures concrètes sont mises en œuvre pour inciter les habitants à modifier leurs pratiques dans les déplacements quotidiens :

- ✓ emplacements réservés pour cheminements piétons-cycles,
- ✓ réorganisation du stationnement,
- ✓ accompagnement et valorisation du projet de réorganisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau,
- ✓ mesures de la commune pour montrer l'exemple avec un parc de véhicules électriques,
- ✓ impulsion d'un PDIE pour le site d'Inovallée….

Le but est de proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture, notamment par des cheminements doux sécurisés en direction des pôles d'équipements et du centre village (polarité administrative et commerciale, zone de passage des transports en commun…). Des cheminements doux sont également inscrits dans les OAP pour les secteurs ouverts à l'urbanisation. L'ensemble de ces mesures doit conduire à terme **à une diminution des impacts en matière de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effets de serre** contribuant au réchauffement climatique. Notamment pour une commune où la majorité des déplacements aujourd'hui se fait via la voiture alors que la proximité à l'agglomération grenobloise est immédiate (un réseau de transports en commun attractif peut déjà jouer dans la balance) et que les phénomènes de bouchons journaliers devraient rendre les modes alternatifs à la voiture plus intéressants.

L'accueil de populations et d'activités nouvelles vont nécessairement des déplacements supplémentaires. Ce qui augmentera la consommation globale d'énergies sur le territoire. Cependant cette augmentation due à l'arrivée de nouveaux ménages avec leurs propres besoins de circulations et déplacements, devrait pouvoir être compensée par **des efforts dans la conception du tissu résidentiel** (en finir avec le « tout individuel », une tendance déjà bien impulsée sur le PLU de 2005), et dans la nature des déplacements.

1.3 Effets sur la ressource en eau et la question des réseaux (eau – assainissement)

Ressource en eau

La mise en œuvre du PLU n'aura aucune incidence directe sur les milieux aquatiques. Aucun aménagement majeur n'est prévu autour des cours d'eau et l'ensemble des zones humides est identifié et protégé par un règlement adapté.

La commune n'a pas de périmètre de captage sur son territoire, elle ne va pas aggraver la situation au regard de ce type d'équipement. Et les capacités en eau du captage de la Dhuy auquel la commune est rattaché sont bien au-delà des consommations actuelles générées par les différentes communes raccordées.

Incidences au regard des autres réseaux sur la commune

Concernant les besoins en eau potable, il vient d'être rappelé que la gestion tant qualitative que quantitative est jugée satisfaisante, avec une large marge de manœuvre sur la quantitatif, sur le territoire. L'alimentation provient de captages extérieurs à la commune. L'accueil d'une population nouvelle et d'éventuelles nouvelles activités engendreront de nouveaux besoins, mais deux-ci pourront être satisfaits sans problématique majeure.

Par ailleurs la réalisation des nouveaux logements à enveloppe quasi constante (fermeture des zones AU « hors enveloppe »), et la prise en compte des critères de desserte par les réseaux dans la localisation des secteurs nouveaux ouverts à l'urbanisation permet de privilégier la proximité aux réseaux existants et suffisants, et donc de limiter l'extension des réseaux.

Concernant les besoins en assainissement, les charges d'effluents supplémentaires liés au développement économique et résidentiel sont largement absorbables par les unités de traitement existantes. La totalité des secteurs urbanisés ou urbanisables est raccordable au réseau d'assainissement collectif (les zones AU doivent prévoir ce raccordement, elles sont en zone d'assainissement collectif « futur au SD assainissement). **L'obligation de raccordement est inscrite au règlement écrit.** Seuls 9 abonnés sont à ce jour non raccordés et l'évolution future de l'urbanisation telle qu'elle est envisagée dans le projet de PLU ne devrait pas augmenter ce chiffre.

Comme en matière d'eau potable, l'urbanisation de secteurs nouveaux dans l'enveloppe urbanisée permet de limiter les besoins en extensions de réseaux pour l'assainissement. Les secteurs les mieux desservis à leur périphérie ont été privilégiés.

1.4 Effets sur les risques et les nuisances

Le PLU prend en compte la totalité des risques sur le territoire (risques naturels, risques sismiques) par l'inscription des PER et PPRI dans la partie règlementaire du PLU. Ils sont traduits par une trame « inconstructible sauf exceptions » pour les risques forts et moyens et « constructible avec prescriptions » pour les risques faibles. Au regard du porter à connaissance de l'Etat, la commune n'est plus impactée par des risques technologiques. La mise en œuvre du PLU doit ainsi permettre **de ne pas aggraver les situations de risques** par une connaissance avérée de leur existence et permet de limiter désormais l'exposition des biens et des personnes à ces risques, qu'ils soient d'origine naturelle ou technologique.

Par ailleurs la commune a déjà réalisé des travaux qui ont dans la réalité diminué, voire supprimé les risques au regard du PER, qui est ancien.

1.5 Effets sur les paysages et le patrimoine

Le PLU ne vient pas remettre en cause les grands équilibres paysagers sur le territoire.

Les espaces agricoles et naturels sont préservés et les nouveaux secteurs urbanisables sont en continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée (secteur Centre-Saint-Martin en « dent creuse » et en continuité de la place R. Schuman ; secteur des Mallettes inclus dans l'urbanisation le long de la route des Semaises). La qualité paysagère de la plaine de l'Isère n'est pas modifiée, aucune construction nouvelle ne peut être réalisée au regard de l'application du PPRI. Le paysage est même protégé par l'inscription des alignements d'arbres à vocation écologique ou paysagère dans le cadre du PLU. L'urbanisation à venir se fera essentiellement en densification du tissu existant et aux abords immédiats de l'enveloppe. La limitation des impacts paysagers est un thème traité tout au long du règlement écrit du PLU, en lien avec les orientations du PADD : gestion du tissu existant pour ne pas créer des zones nouvelles d'habitat qui vont venir gêner vues et intimité des zones pavillonnaires ; hauteurs et densités graduées pour les nouveaux quartiers ; protection de haies et alignements d'arbres pour assurer des limites franches à l'urbanisation ou la préservation des éléments paysagers déjà présents sur le site avant urbanisation (impact moindre des constructions nouvelles), etc.

La préservation du cadre de vie et des caractéristiques spécifiques aux différents tissus composant la commune sont également intégrés aux réflexions : les zones de tissu anciens et de hameaux anciens sont reconnues comme spécifiques en matière de bâti existants, de besoins et d'évolutions possibles et bénéficient d'un zonage et de règles spécifiques. Les zones pavillonnaires doivent pouvoir évoluer sans être dénaturées et une attention particulière est portée à l'encadrement des divisions parcellaires et extensions dans ces tissus déjà bâtis.

Le PLU reconnaît aussi la prégnance d'éléments bâtis ou patrimoniaux qui viennent jouer dans le cadre de vie de la commune : les points de vues sur les châteaux et le grand paysage sont intégrés et préservés, les murs en pierres et fontaines existants sont protégés, etc.

Enfin l'impact paysager des nouvelles constructions en situation d'entrée de ville est pris en compte avec l'inscription d'OAP sur les secteurs qui peuvent être impactés, afin de garantir une meilleure qualité paysagère et une cohérence sur ces secteurs (OAP du Pré de l'Eau, du secteur Centre-Saint-Martin, ou encore de Secrétan).

1.6 Enjeux spécifiques des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU

Le secteur Centre-Saint-Martin

La superficie importante que le PLU ouvre à l'urbanisation sur une ancienne zone AU du PLU de 2005 est en zone de future urbanisation pour l'encadrer par une opération d'aménagement d'ensemble (dont les grandes lignes sont fixées dans le cadre du périmètre d'OAP qui encadre également le secteur). Ce qui permettra de ne l'ouvrir à l'urbanisation qu'après émergence **d'un projet cohérent**, qui va

intégrer l'ensemble des enjeux identifiés à l'échelle de ce tènement foncier. Une imperméabilisation des sols sera induite par l'urbanisation, une desserte sera à envisager pour limiter les problèmes de déplacements et inciter à l'usage de modes doux (connexion avec les cheminements piétons à proximité). La présence d'un parc public de près d'un hectare, qui va participer à la valorisation de la zone humide sur le secteur amont, voire compenser une dégradation partielle de la zone humide aval), permet de valoriser le site, l'insérer dans une dynamique de protection des espaces d'intérêt écologiques (arbres, habitats naturels, création de nouveaux espaces de refuge pour la faune…). Le secteur est à proximité immédiate des réseaux existants, n'entrainant aucune nouvelle extension de réseau, hormis sur la desserte interne du site. Il y aura un impact limité à la réalisation des nouvelles voiries, dans un secteur sont l'ambition d'aménagement vise un principe de « jardin habité ».

Le secteur des Maréchales

Ce secteur est au droit de zones boisées et du secteur de corridor identifié dans la traversée Nord-Sud de la commune. Son urbanisation **devait donc être encadrée** pour assurer une préservation des espaces les plus proches de la ripisylve. L'OAP incite donc à la création d'un espace vert collectif en tampon entre le secteur qui sera le support de constructions nouvelles et le cordon boisé attenant. Une partie de ces boisements est protégé en EBC. La commune devra aussi être vigilante et aura une place dans les enjeux de qualité environnementale des espaces, avec la création du cheminement piétons public entre la route de la Doux et le secteur des Mallettes, qui sera amené à traverser cette zone boisée.

Le secteur du Pré de l'Eau

Ce secteur est placé en entrée de ville et sa visibilité depuis le rond-point du pré de l'Eau a été un facteur déterminant dans le choix de l'encadrer par une OAP. Les enjeux écologiques sont faibles sur le secteur au sens où son tracé « évite » celui de la zone humide attenante, qui n'est dès lors pas impactée par les futurs aménagements. Cependant les enjeux paysagers liés à l'insertion d'un futur projet de construction, dans un secteur stratégique car à proximité immédiate du pôle multimodal, ont poussé la commune à réfléchir à la préservation des éléments paysagers majeurs sur le site (espaces verts en contrebas, arbres sur le site et en tampon avec l'existant).

La qualité urbaine du site est limitée aujourd'hui, aussi l'OAP a également l'ambition d'impulser une éventuelle opération de renouvellement urbain, comme il a pu y en avoir déjà sur la commune ces 5 dernières années, qui pourrait nettement revaloriser le site en entrée de ville.

1.7 Incidences du PLU sur la consommation d'espaces

Le PLU permet la maitrise de la consommation d'espaces, notamment par la préservation des espaces agricoles et naturels sur le territoire et la rétrocession de surfaces pour ces vocations. Les zones urbaines sont ainsi circonscrites et la vocation d'habitat très limitée sur les zones A et N (habitat lié à l'exploitation agricole et aucune possibilité d'agrandissement pour la construction existante en zone A).

Par rapport au PLU en vigueur, le PLU réduit de près de 17,5 ha les zones constructibles, notamment par le retour à une vocation agricole ou naturelle de certaines zones AU.

Si la consommation d'espaces est réduite entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU, par rapport à l'enveloppe urbanisée actuelle, la production des 450 à 500 logements possibles dans le cadre du PLU est susceptible d'engendrer une consommation d'espaces non bâtis de l'ordre de 22,5 ha (26 ha avec le gisement densification-mutation). Ces surfaces comprenant à la fois les parcelles disponibles en zones U (15,4 ha) et les secteurs ouverts à l'urbanisation sur les anciennes zones AU de 2005 (7 ha sur AU, AUa et AUb).

Le potentiel mobilisable dans le cadre du PLU est calculé en adéquation avec les besoins en matière de développement et de production de logements nouveaux sur la commune, en compatibilité avec le SCoT et le PLH (report sur les 12 années du PLU du rythme de production de logements fixé par le PLH puis le SCoT à partir de 2018.

La répartition des potentiels suivant le principe d'une réalisation de plus de la moitié des logements nouveaux dans l'espace préférentiel de développement marque une réelle volonté d'intensifier le développement au droit des polarités, avec commerces et services existants. Le PLU travaille en parallèle avec des règles de hauteurs et d'emprises au sol différenciées entre les zones U à une réelle densification du tissu existant, appuyée sur l'analyse de mutation et densification menée dans la phase de diagnostic e traduite dans à travers distinction U / UCa / UCb. Cette dernière montre que la commune dispose malgré tout de nombreux potentiels en division parcellaire sur le tissu pavillonnaire (estimation à 100 à 170 logements supplémentaires en division parcellaire / mutation).

Les aménagements de voiries et autres emplacements réservés vont engendrer la consommation de plus de 8 ha de foncier. La majorité de ces surfaces concernent des secteurs déjà urbanisés, hormis pour la réalisation du réservoir sur le secteur du St Eynard et la réalisation de cheminements piétons ou aménagements de

voiries (chemin des Cantines dans la plaine de l'Isère, le long de la limite avec St Ismier, sur le secteur de l'UDEP entre les deux ZA…). La consommation d'espace engendrée par le PLU reste faible (sur les zones AU indicées et autour des anciennes emprises constructibles en zone N du PLU de 2005), et confinée dans l'enveloppe urbaine existante.

1.8 Synthèse des mesures en faveur de l'environnement

La volonté dans la mise en oeuvre du PLU est de continuer dans le sens du développement urbain opéré ces dernières années. La tendance au renversement habitat individuel / habitat intermédiaire ou collectif opérée lors de la mise en oeuvre du PLU de 2005 a permis d'impulser une dynamique de densification « modérée » qui doit rester le modèle pour les années à venir.

Il s'agit de favoriser une densification du tissu et une optimisation des potentiels pour rester compatibles avec les prescriptions des différentes lois qui encadrent l'aménagement, tout en veillant à une bonne insertion des constructions engendrées. L'objectif principal est de limiter les nuisances et la dégradation du cadre de vie par une trop grande promiscuité entre les habitations en zones pavillonnaires. C'est pourquoi les possibilités de densification sont appuyées sur une analyse fine du tissu et de ses capacités d'évolution, qui a mené à la création de 3 « zones » U / UCa et UCb qui couvrent le tissu pavillonnaire.

La consommation foncière sera diminuée de 17,5 ha par rapport à ce qui était autorisé dans le PLU de 2005. Elle n'aura aucun impact sur des espaces protégés ou à haute qualité environnementale. Elle ne vient pas non plus mettre en danger la viabilité des exploitations agricoles, rétrocédant près de 12 ha de surfaces à une vocation agricole ou naturelle. Le secteur de Secrétan reste un secteur « récupéré » sur des zones agricoles, la rétrocession de zones AU en parallèle ne permet pas nécessairement de compenser les pertes auprès des exploitants de ce secteur.

De manière générale, toute la problématique liée au fonctionnement écologique du territoire est prise en compte : trames spécifiques pour les secteurs de corridors, zones agricoles recouvrant les terres effectivement cultivées, protection d'alignements d'arbres, espaces verts ponctuels et boisements, etc. La préservation des espaces naturels est aussi le garant de la pérennité du cadre de vie de qualité et attractif dont bénéficie la commune. Un ensemble de mesures sont ainsi prises pour préserver les éléments qui font partie du patrimoine du territoire : boisements, alignements d'arbres, murs anciens, fontaines, etc.

La vocation de chaque tissu est reconnue et différenciée des autres par un règlement écrit **adapté aux spécificités des tissus identifiés** : tissus d'habitat ancien, tissus d'habitat collectif ou opérations mixtes, tissus pavillonnaires (différenciés selon les tailles de parcelles et les enjeux de densification identifiés), tissus à vocation d'activités économiques.

L'accueil de populations nouvelles ne se fera pas sans impact sur l'environnement, l'urbanisation induira inévitablement une augmentation de l'imperméabilisation des sols, un accroissement des besoins en eau potable et des rejets en matière de déchets et eaux usées, sans oublier une participation de nouvelles voitures au trafic déjà important sur les axes majeurs de la commune (route de la Doux, RD 1090, avenue de l'Europe, arrivée sur le rond-point du pré de l'Eau….), des nouvelles consommations énergétiques, etc.

Mais l'ensemble de ces incidences sont limitées par des mesures spécifiques dans le PLU :

- ✓ Le règlement permet une réelle densification des zones bâties, pour optimiser l'espace ;
- ✓ L'accent est mis sur le développement d'un maillage piétons-cycles, inscrit dans la continuité des actions importantes du PLU de 2000 en la matière, avec la finalisation des maillons manquants : ce qui devrait faciliter encore l'usage des modes actifs pour les déplacements courts, notamment entre les différents secteurs d'habitat et les déplacements de proximité vers les pôles commerciaux ou les pôles d'équipements de la commune ;
- ✓ La réduction du gisement foncier à disposition vise une meilleure adéquation entre offre foncière et besoins de développement et les mesures de densification visent une réelle économie du foncier pour garantir à la commune, contrainte par ses limites physiques, des potentiels à plus long terme.

2. Analyse de la compatibilité du PADD avec les enjeux environnementaux

Cette analyse doit permettre de vérifier la prise en compte **des enjeux environnementaux dans le PADD** et d'évaluer si les propositions en matière de développement économique, urbain et social sont compatibles avec les objectifs environnementaux du PLU.

Le PADD de Montbonnot-Saint-Martin s'articule en 4 axes :

- → Valoriser notre capital naturel et paysager
- → Bien vivre et travailler à Montbonnot-Saint-Martin
- → Nous déplacer autrement
- → Maitriser et organiser notre développement

Le premier axe concerne directement les enjeux environnementaux et leur prise en compte sur le territoire : valorisation de la biodiversité, conservation des corridors écologiques fonctionnels, rôle des espaces verts dans le fonctionnement écologique du territoire, préservation et intégration des zones humides aux aménagements pour assurer leur préservation, préservation des zones agricoles, etc.

En matière de développement futur, d'aménagements et de secteurs de projets dans les années à venir, de localisation des constructions nouvelles, les orientations du PADD affichent à la fois **une volonté de conforter l'existant** (urbanisation autour des pôles commerciaux et pôles d'équipements existants, prise en compte des issus existants), et de ralentir le rythme de constructions vis-à-vis de ce qui s'est observé ces 5 dernières années sur la commune. Ce qui induit de revenir à une enveloppe plus réduite et de conforter en priorité l'espace déjà urbanisé. Seule la nécessité de développer un nouveau secteur à vocation d'activités économiques vient demander l'ouverture à urbanisation d'un secteur sur une zone agricole avérée, les autres secteurs de projets venant consommer des espaces agricoles déjà largement inclus dans des sites urbains, dont l'accessibilité pour l'exploitation est déjà rendue plus compliquée. Mais le développement d'activités économiques, le besoin de foncier pour de nouvelles entreprises au regard d'une offre foncière contrainte à l'échelle de la métropole grenobloise et du Grésivaudan, impliquent le choix d'inscrire l'aménagement de ce secteur dans le cadre du PADD.

La nécessaire mise en adéquation du potentiel foncier aux objectifs de développement et de réduction de la consommation d'espace (-17,5 ha / PLU de 2005) demande le report de l'ouverture à urbanisation de certains secteurs et leur retour à une vocation agricole ou naturelle.

En parallèle les espaces agricoles sont affichés comme espaces majeurs pour l'agriculture et les paysages, et leur protection est privilégiée.

Enfin toutes les orientations relatives à la protection des zones humides, des zones de corridors identifiées et des éléments fonctionnels qui le complètent (alignements, petits bois, espaces verts dans le tissu urbain…), des cours d'eau, sont autant d'éléments qui viennent conforter la préservation des enjeux environnementaux. Un axe fort du PADD réside dans l'objectif de « « faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie » : il s'agit de ne pas impacter ou dégrader les espaces à enjeux mais de savoir « faire avec » et combiner présence de zones humides ou d'arbres remarquables avec des projets d'aménagements ambitieux et qui viennent remettre à disposition des espaces verts qualitatifs pour les habitants et riverains.

La croissance démographique envisagée dans le cadre du PLU, soit de + 1400 à + 1500 habitants selon les scénarios envisagés (variant en fonction de la production effective de logements dans le cadre du PLU, et l'évolution possible de la taille des ménages) est concordante avec celle d'une commune affichée comme pôle d'appui pour le Grésivaudan dans le SCoT.

Le rythme de construction envisagé est plus modéré que celui observé ces dernières années, mais sur un mode d'occupation des sols différent (densification, optimisation des parcelles, limitation de l'imperméabilisation, etc.).

L'augmentation de la population va nécessairement engendrer un accroissement des déplacements, notamment vers les pôles d'emplois locaux (Métropole, Inovallée et Grésivaudan). L'impact pourra être minimisé pour les déplacements en direction des zones d'activités grâce aux mesures en faveur des déplacements doux qui sont proposées, et grâce à la réorganisation possible des réseaux de transports en commun au travers du renforcement du rôle du pôle multimodal du Pré de l'Eau dans les années à venir. L'incitation au report vers les transports en commun ou le covoiturage devrait pouvoir faire changer les comportements dans un contexte de pics récurrents de pollution, de bouchons quotidiens aux heures de pointe, etc. Cependant, il est possible que la participation de la commune à la réduction des émissions de gaz à effets de serre reste limitée au regard des besoins croissants de déplacements et de la difficulté encore prégnante à faire changer les habitudes et pratiques des habitants.

3. Méthodes employées et mesures de suivi

La conduite de l'étude des incidences du PLU sur l'environnement

Il s'agit de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Cette évaluation des incidences permet de répertorier les potentialités environnementales du PLU et de vérifier que les orientations envisagées ne leur portent pas atteinte.

Elle permet ainsi de vérifier la prise en compte des objectifs et engagements précis de la politique de protection et de mise en valeur de l'environnement et des mesures pour limiter les incidences négatives et renforcer les effets positifs des orientations retenues.

Les mesures de suivi (à titre facultatif et indicatif)

Sont ici définis des indicateurs d'état de l'environnement pour mesurer l'évolution de la contribution du PLU à la préservation des enjeux environnementaux. La série d'indicateurs vise à une évaluation des enjeux majeurs pour le territoire et servira de base de connaissance pour les prochaines modifications ou révisions du PLU.

Ils peuvent s'inscrire en complément des indicateurs de suivi inscrits au titre de l'évaluation des résultats du plan local d'urbanisme [« IV – tableau des indicateurs de suivi].

Thématique	Impact suivi	Indicateur	Source	Fréquence
Ressource en eau : gestion qualitative et quantitative	Qualité de l'eau potable	Qualité de l'eau potable distribuée : suivi de la qualité des eaux potables distribuées	ARS Syndicats des eaux	Tous les 2 ans
	Qualité des eaux de surface	Qualité de l'eau du réseau : suivi de la qualité des eaux par l'agence de l'eau (état écologique et état chimique)	Agence de l'eau	Tous les 4 ans
	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Taux de raccordement à la station d'épuration	Commune et SIZOV	Tous les 2 ans
		- Nombre de dispositifs de gestion des eaux pluviales - Linéaires de réseaux créés par la commune - Taux de raccordement au réseau	Commune : données PC	Tous les 2 ans
Lutter contre les risques naturels et technologiques	Risques sur les biens et les personnes	Evolution des surfaces urbanisées dans les zones d'aléas	Commune : données PC	Tous les 2 ans
Economiser l'espace	Maintien de l'activité agricole sur le territoire	Rapport entre SAU et surfaces agricoles	DDT et INSEE	Tous les 4 ans
	Densification de l'habitat	Suivi de la consommation d'espaces : nombre de PC en habitat collectif ou groupé	Commune : données PC	Tous les 2 ans
	Surfaces des espaces artificialisés	Suivi de la consommation d'espaces surfaces des zones artificialisées (urbanisées ou aménagées)	Commune : données PC	Tous les 2 ans
Economiser l'énergie	Trafics routiers	Evolution du trafic routier sur la RD 1090	CG	Tous les 2 ans
	Utilisation de systèmes d'énergies renouvelables	Nombre d'installations ENR (hors photovoltaïque)	Commune : données PC et DP	Tous les 2 ans
		Nombre d'installations ENR en photovoltaïque	Commune : données PC et DP	Tous les 2 ans
Organiser les déplacements	Développement des modes doux	Utilisation des ER pour cheminements piétons-cycles (linéaires créés)	Commune	Tous les 2 ans
		Autres cheminements piétons-cycles créés (linéaires)	Commune	Tous les 2 ans

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

COMMUNE DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

MODIFICATION N°1 DU PLU

Rapport justificatif de la modification

FEVRIER 2019

PRÉAMBULE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montbonnot-Saint-Martin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 mars 2017. Son application n'a pas mis à jour de difficultés majeures dans l'instruction et la délivrance des autorisations de construire de nature à remettre en cause les priorités et objectifs définis par la commune. Pour rappel, ces objectifs d'aménagement affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'organisent autour de 4 grands axes :

1. Valoriser notre capital naturel et paysager

   1.1 - Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité

   1.2 - Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie.

   1.3 - Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l'Isère

2. Bien-vivre et travailler

   2.1 - Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers

   2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant

   2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants

   2.4 - Rester « connectés »

   2.5 - Valoriser notre patrimoine bâti

   2.6 - Aménager des espaces publics agréables à vivre

3. Nous déplacer autrement

   3.1 - Favoriser l'usage des transports en commun

   3.2 - Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements

4. Maitriser et organiser notre développement

   4.1 - Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré

   4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements

   4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant

   4.4 - Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs

   4.5 - Soigner nos entrées de ville

   4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

OBJET DE LA MODIFICATION

Après plusieurs mois d'application, la commune a identifié un certain nombre d'incohérences ou d'imprécisions dans son PLU. Ainsi, pour faciliter l'élaboration des projets et l'instruction des autorisations d'urbanisme les élus souhaitent procéder aux modifications suivantes :

Les évolutions dans le « règlement écrit » :

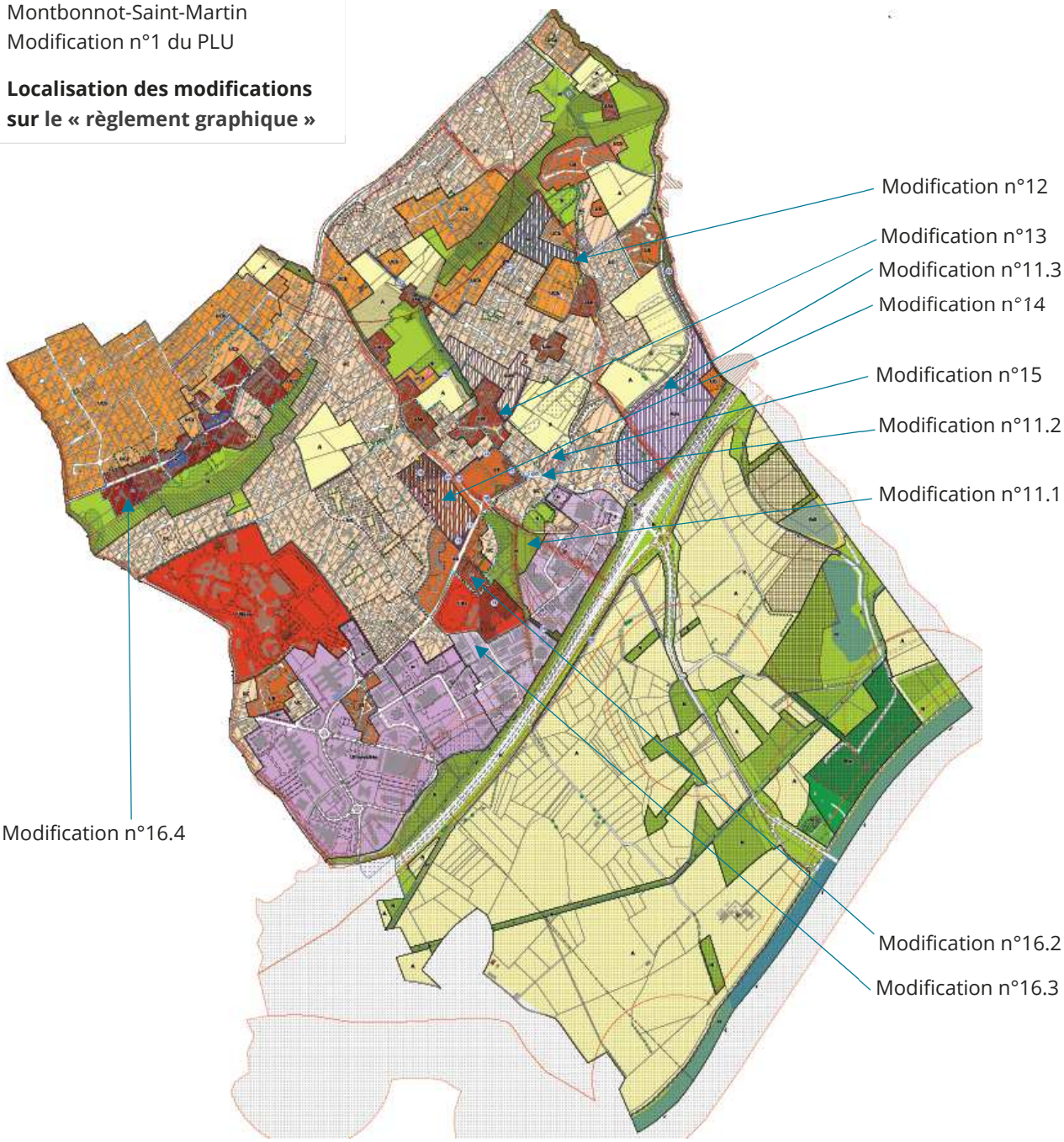
- **Modification n°1 :** Concernant les zones : UA, UAh.
- **Modification n°2 :** Concernant les zones : UB, UBs, UBepa
- **Modification n°3 :** Concernant les zones : UC, UCa, UCb, UCi.
- **Modification n°4 :** Concernant les zones : UI, Uinovallée
- **Modification n°6 :** Concernant les zones : AUa.
- **Modification n°7 :** Concernant les zones : AUb.
- **Modification n°8 :** Concernant les zones : A, Adi.
- **Modification n°9 :** Concernant les zones : N, Nl, Nm.
- **Modification n°10 :** Concernant le lexique

Les évolutions dans le « règlement graphique » et dans les OAP :

- **Modification n°11** : Concernant les emplacements réservés :
  - **n°11.1** : Création de l'emplacement réservé n°25.
  - **n°11.2** : Extension de l'emplacement réservé n°14.
  - **n°11.3** : Création de l'emplacement réservé n°26.
- **Modification n°12** : Intégrer à la zone UCb une parcelle qui se trouve dans la zone AU.
- **Modification n°13** : Reclasser le chemin d'accès (classé en AU) qui dessert la zone UAh.
- **Modification n°14** : Faire évoluer les prescriptions dans l'OAP n°1 du « Centre de Saint-Martin ».
- **Modification n°15** : Modification de l'OAP n°6.
- **Modification n°16** : Concernant la construction de logements
  - **n°16.1 :** Précisions concernant les servitudes de mixité sociale : L1, L2, L3.
  - **n°16.2** : Création de l'OAP n°8 et la zone AUc dans la perspective d'implantation d'une « Résidence Senior ».
  - **n°16.3** : Reclassement en UB d'un terrain communal qui se situe dans la zone UI.
  - **n°16.4** : Précisions concernant l'emplacement réservé pour la mixité sociale S1.

Montbonnot-Saint-Martin
Modification n°1 du PLU

Localisation des modifications sur le « règlement graphique »



CHOIX DE LA PROCEDURE

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. La procédure de modification a donc été retenue dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure administrative (et façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de Montbonnot-Saint-Martin, à partir d'un dossier constitué par :

- une note de présentation faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
- les pièces modifiées du PLU, à savoir : le règlement graphique, le règlement écrit, et l'OAP.

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme : « avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 » (Etat, Région, Département, Communauté de Communes « Le Grésivaudan » (au titre d'autorité organisatrice des transports et d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat), chambre de commerce et d'industrie territoriale, chambre de métiers, chambre d'agriculture, Etablissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Urbaine de Grenoble).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis de de l'Autorité Environnementale est également nécessaire.

La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale

Toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. A noter que, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, la décision de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'Environnement et articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, et suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours[1] est organisée. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par la commune après que cette dernière a sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non - sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1er du code de l'environnement (consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr, à la rubrique code de l'environnement) :

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2 ; art. R. 123-1) ;
- Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L 123-19 ; art. R. 123-2)
    - Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)
    - Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4)
    - Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (art. R. 123-5)
    - Sous-section 4 : Durée de l'enquête (art. R. 123-6)

[1] Selon l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

- Sous-section 5 : Enquête publique unique (art. R. 123-7)
- Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête (art. R. 123-8)
- Sous-section 7 : Organisation de l'enquête (art. R. 123-9)
- Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête (art. R. 123-10)
- Sous-section 9 : Publicité de l'enquête (art. R. 123-11)
- Sous-section 10 : Information des communes (art. R. 123-12)
- Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public (art. R. 123-13)
- Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (art. R. 123-14)
- Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur (art. R. 123-15)
- Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur (art. R. 123-16)
- Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public (art. R. 123-17)
- Sous-section 16 : Clôture de l'enquête (art. R. 123-18)
- Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)
- Sous-section 18 : Suspension de l'enquête (art. R. 123-22)
- Sous-section 19 : Enquête complémentaire (art. R. 123-23)
- Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (art. R. 123-24)
- Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27)

SOMMAIRE

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR 2

OBJET DE LA MODIFICATION 3

CHOIX DE LA PROCEDURE 5

La procédure administrative (et façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure) 5

La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale 5

L'enquête publique 6

EVOLUTION REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT 9

Modification n°1 : Concernant les zones : UA, UAh 9

Modification n°2 : Concernant les zones : UB, UBs, UBepa 20

Modification n°3 : Concernant les zones : UC, UCa, UCb, UCi. 28

Modification n°4 : Concernant les zones : UI, Uinovallée 40

Modification n°6 : Concernant les zones : AUa. 45

Modification n°7 : Concernant les zones : AUb. 55

Modification n°8 : Concernant les zones : A, Adi 64

Modification n°9 : Concernant les zones : N, Nl, Nm. 67

Modification n°10 : Concernant le lexique. 70

EVOLUTIONS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET DANS LES OAP 71

Modification n°11 71

Modification n°12 82

Modification n°13 85

Modification n°14 87

Modification n°15 89

Modification n°16 94

EVOLUTION DES SURFACES. 103

EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES 104

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 106

EVOLUTION REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT

Modification n°1 : Concernant les zones : UA, UAh.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions en UA et UAh

Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant le calcul de la hauteur de la construction en limite, s'il y a une différence de niveau entre une voie et un terrain attenant.

Dans le PLU en vigueur il n'y a pas d'explication concernant l'implantation des constructions en limite d'une voirie ou d'une emprise publique, lorsqu'il y a une différence de niveau entre les 2 fonds limitrophes. Ainsi, l'application de cette règle est sujet à interprétation. La commune souhaite désormais encadrer ce genre de situation.
Lors de cette modification il est précisé que la hauteur du bâtiment implanté sur la limite d'une voie, ou d'une emprise publique, se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.

3. Concernant l'implantation des constructions :

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques. Elles sont les suivantes :

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zone UA et UAh et proposent de la supprimer.

Extrait du règlement :

1. Conditions ~~d'alignement sur la~~ de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées) ~~à la voirie~~, et aux emprises publiques

Point 1

Champ d'application de la règle : ~~*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*~~

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école…).

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Point 3

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

~~*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*~~

Point 2

La hauteur du bâtiment implanté sur la limite d'une voie, ou d'une emprise publique, se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre une voie et un terrain attenant, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.

Point 1

Dans les zones UA et UAh, et dans les secteurs A1 et A2 qui figurent au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.A), les constructions doivent être implantées :

- ~~**Soit sur la limite** des voies et emprises publiques ou privées (futures ou existantes),~~
- ~~**Soit à une distance au moins égale à 3 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique (D ≥ 3m),~~
- **Soit sur la limite** des voies (publiques et privées), et des emprises publiques,
- **Soit à une distance au moins égale à 3m** des voies (publiques et privées), et des emprises publiques.

Par ailleurs en zone UAh, **sur la route des Semaises et sur le chemin du Tartaix**, en application du R.151-41-1°, les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à 3 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique (D ≥ 3m).

Dans toutes les zones :

Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Point 1

Par ailleurs, ~~dans toutes les zones,~~ les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques ~~ou privées~~, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle D ≥ 3m qui s'applique).

4. Préciser les conditions d'implantation des constructions sur limite séparative

a. Concernant le calcul de la hauteur de la construction en limite, s'il y a une différence de niveau entre les 2 fonds limitrophes.

Dans le PLU en vigueur il n'y a pas d'explication concernant l'implantation des constructions en limite d'une voirie ou d'une emprise publique, lorsqu'il y a une différence de niveau entre les 2 fonds limitrophes. Ainsi, l'application de cette règle est un sujet à interprétation. La commune souhaite désormais encadrer ce genre de situations.
Lors de cette modification il est précisé que la hauteur du bâtiment implanté sur la limite d'une voie, ou d'une emprise publique, se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.

b. Concernant l'implantation des constructions sur limite séparative en zone UAh et en zone UA, pour les unités foncières concernées par les secteurs A1 et A2 :

La hauteur de construction en limite séparative est fixée à 2.5m maximum lorsque le bâti comporte un toit terrasse. Il est nécessaire d'uniformiser la règle de hauteur à 3m qu'il s'agisse d'une toiture à pan, ou d'une toiture terrasse, car la hauteur de 2.5m est insuffisante.

Il convient par ailleurs de préciser les modalités de calcul du linéaire bâti en limite de propriété, car la rédaction actuelle est sujette à interprétation :

- il n'est plus fait référence à « longueur de la parcelle », mais à la « longueur de la limite séparative de l'unité foncière »,
- les longueurs bâties en limite ne sont plus comptabilisées « sur plusieurs limites séparatives », mais « sur la même limite ».

c. Concernant les conditions d'application des règles de recul figurant sur le document graphique.

Les identifications graphiques se substituent aux règles indiquées dans le règlement écrit.

Cette indication a été oubliée au paragraphe n°2 « Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative ».

d. Concernant les règles d'implantation pour les constructions relevant de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics et des locaux techniques.

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, le PLU prévoit un dispositif spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que pour des locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone. Il s'agit de pouvoir les implanter en bordure de voies et d'emprises publiques ou bien dans la zone de recul qui est imposées aux autres constructions.

A présent, les élus souhaitent inscrire la même disposition dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

- Concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics, il s'agit de faciliter leur implantation ou leur extension au cœur des tissus bâtis existants et ainsi conserver une grande proximité entre la population et les services et équipements qui lui sont dédiés.

- Concernant les locaux techniques (postes de transformation, locaux poubelles…), il s'agit de pouvoir les implanter, notamment en bordure de voies (privées et publiques), d'emprises publiques ou de propriétés privées.

Extrait du règlement :

➥ Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

Point 4a

La hauteur du bâtiment implanté sur la limite de propriété se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.

En zone UA, les constructions doivent être implantées :

- ➥ Soit sur la limite séparative,
- ➥ Soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à 2 m (D ≥ 2m).

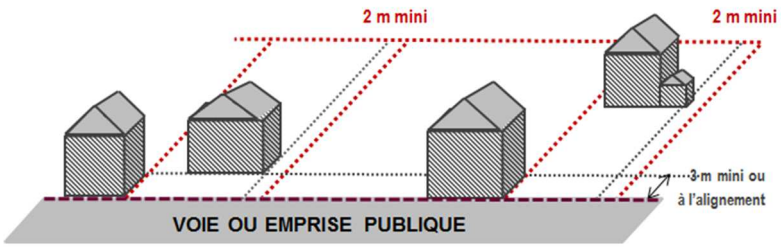


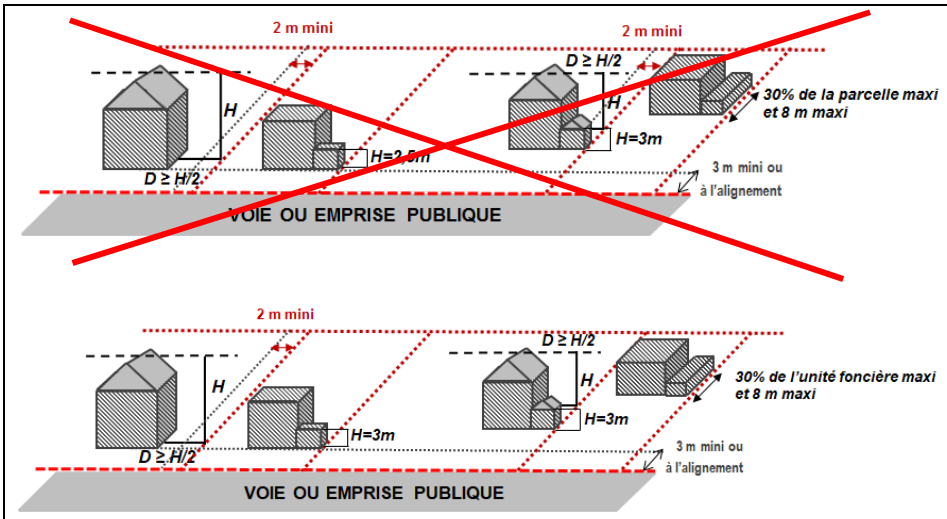
Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone UA

En zone UAh, les constructions doivent être implantées :

- ➥ Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :
- ➥ Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- ➥ D'une hauteur maximale sur limite de 3 m~~. à l'égout de toiture ou 2,5 m au niveau supérieur de l'acrotère,~~
- ~~➥ D'un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de la parcelle concernée sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives).~~

Point 4b

- ▪ D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur la même limite séparative).
- ➥ Soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m (D ≥ H/2 et D ≥ 2m au minimum).



Point 4b

Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone UAh

Toutefois, dans le cas de l'existence d'un bâtiment implanté en limite sur la propriété voisine, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur et/ou une longueur au maximum identique à celles du bâtiment existant.

<u>En zone UA, pour les unités foncières concernées par les secteurs A1 et A2, figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.A),</u>

- **Pour les parties déjà construites incluses dans les secteurs A1**, les constructions peuvent être implantées **sur la limite séparative.**
- **Pour le reste de l'unité foncière inclus dans les secteurs A2,** les constructions doivent être implantées :
  - ➥ **Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :**
    - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
    - D'une hauteur maximale sur limite de 3. ~~m à l'égout de toiture ou 2,5 m au niveau supérieur de l'acrotère ;~~
    - ~~D'un linéaire bâti sur maximum 30% de la longueur de la parcelle concernée, sans jamais dépasser 8m au total (somme des linéaires sur limites).~~
    - D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée (l'intégralité de l'unité foncière situé en secteurs : A1 et A2), sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur la même limite séparative).
  - ➥ Ou **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à 2 m (D ≥ 2m).**

Point 4b

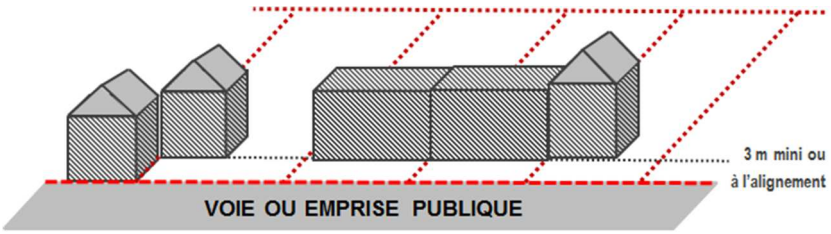


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives SECTEUR A1

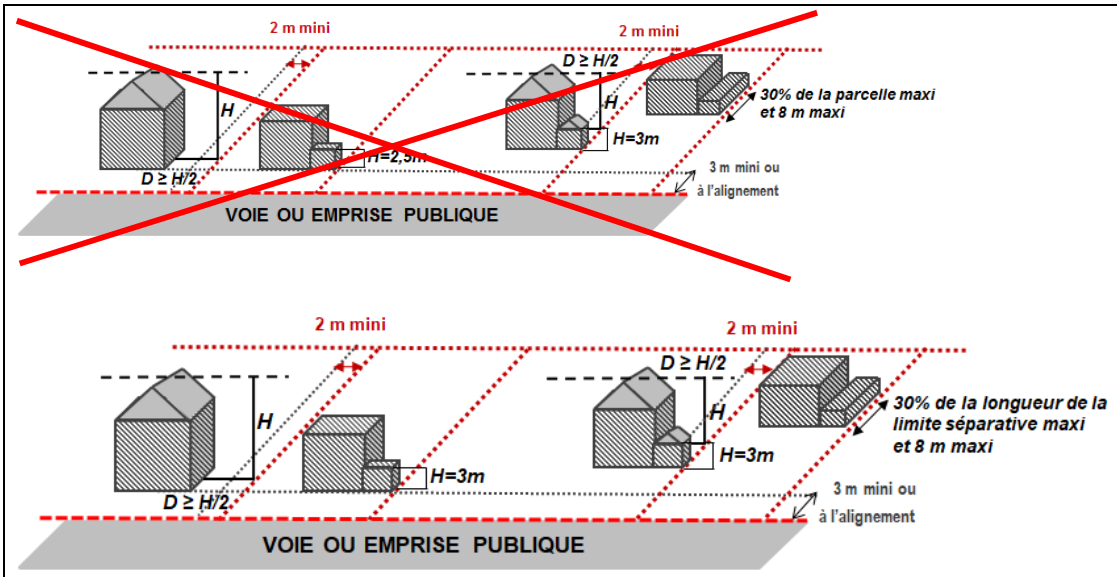


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives SECTEUR A2

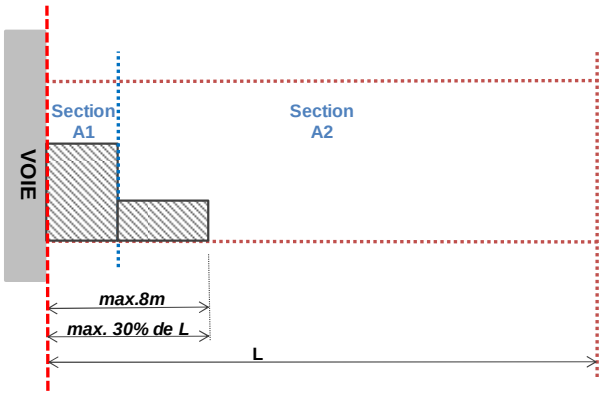


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives SECTEUR A2

Dans toutes les zones :

Point 4c

Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Point 4d

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par ailleurs, les piscines extérieures doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en UA et UAh

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant la notion de « façades « claires

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires ». Pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

Extrait du règlement :

Point 1

1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Explication et justification des changements effectués :

2. Concernant les toitures végétalisées

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées : ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m².
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

3. Concernant les pans de toitures.

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%… ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inferieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

3a. Concernant l''insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

4. Concernant l'aspect de toitures

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile… », bien évidement cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

Extrait du règlement :

2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc…

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

Point 3

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

~~La réalisation de **toitures terrasses** (accessibles ou non) couvrant **partiellement** le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être **portée à 100%** à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.~~

Point 2

Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m²
- Les terrasses accessibles situés au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

Point 4

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. ~~Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~ Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Point 3a

Explication et justification des changements effectués :

5. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

Extrait du règlement :

Point 5	3. Caractéristiques des clôtures Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

II.4. Stationnement en UA et UAh

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les garages

   Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri…. Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

   Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

Extrait du règlement :

2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Logement :

Point 1

En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum. ~~avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de 45 m² de surface de plancher supplémentaire.

Point 1

Chaque logement doit disposer d'un garage.

Point 2

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

III. Equipements et réseaux

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.
Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.
Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

Extrait du règlement :

Point 1

1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

2. Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

Extrait du règlement :

Point 2

2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~**En dessous de 4 logements, une aire de dépose en bord de voirie devra être aménagée sur l'assiette foncière du projet,** directement accessible depuis la voie publique pour la collecte.~~

~~**A partir de 4 logements, et jusqu'à 20 logements, ainsi que pour les autres destinations que l'habitation, un local de stockage de conteneurs adapté** et correctement dimensionné, directement accessible depuis la voie publique pour la collecte, devra être réalisé. Il devra répondre aux critères règlementaires (éclairages, ventilation, etc.), la porte d'accès devra avoir une largeur de 1m afin de faciliter les manutentions.~~

~~**En dessus de 20 logements** des **colonnes enterrées ou semi enterrées** destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

~~Par ailleurs, les aires de stockage, dépose et les locaux~~ Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

Modification n°2 : Concernant les zones : UB, UBs, UBepa

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions en UB, UBs et UBepa

Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant les lignes de recul sur le règlement graphique.

Le règlement du PLU en vigueur indique la nécessité d'un recul d'implantation des constructions conformément aux lignes de recul qui figurent sur le document graphique. En l'absence de telles identifications graphiques dans les zones : UB, UBs et UBepa et il n'est donc pas nécessaire de les mentionner dans le règlement écrit.

3. Concernant les règles d'implantation pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques, le PLU prévoit un dispositif spécifique pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Il s'agit de faciliter leur implantation ou leur extension au cœur des tissus bâtis existants et ainsi conserver une grande proximité entre la population et les services et équipements qui lui sont dédiés.

Les élus constatent que cet alinéa est écrit à deux reprises et ils souhaitent en supprimer un.

Extrait du règlement :

1. Conditions ~~d'alignement sur la~~ de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées) ~~à la voirie~~, et aux emprises publiques
Champ d'application de la règle : ~~*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*~~ *Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école…).* *L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

Point 1

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Point 1

La hauteur de référence pour le calcul de la distance ~~à l'alignement~~ à la voie (publique ou privée) ou à l'emprise publique correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de ~~l'alignement~~ la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.

Point 1

Dans la zone UB, les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à 5 m** de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique (D ≥ 5m).

Point 3

~~Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.~~

Dans les zones UBs et UBepa, les constructions doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m (D ≥ H/2 et D ≥ 5m au minimum).**

Dans toutes les zones :

Point 2

~~Lorsque qu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.~~

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Point 1

Par ailleurs, ~~dans toutes les zones,~~ les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques ~~ou privées~~, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle D ≥ 5m qui s'applique).

4. Concernant les règles d'implantation des locaux techniques

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, le PLU prévoit un dispositif spécifique pour les locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone. Il s'agit de pouvoir les implanter en bordure de voies et d'emprises publiques ou bien dans la zone de recul qui est imposée aux autres constructions.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Extrait du règlement :

2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Dans toutes les zones :

Point 4

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en UB

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant la notion de « façades « claires

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires », pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

Extrait du règlement :

Point 1

1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Explication et justification des changements effectués :

2. Concernant les toitures végétalisées

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m².
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

3. Concernant les pans de toitures.

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%… ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inferieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

3a. Concernant l"insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

4. Concernant l'aspect de toitures

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile… », bien évidement cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

Extrait du règlement :

2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc…

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

Point 4

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

Point 2

~~La réalisation de **toitures terrasses** (accessibles ou non) couvrant **partiellement** le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être **portée à 100%** à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.~~

Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m².
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

Point 3

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. ~~Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~ Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Point 3a

Explication et justification des changements effectués :

5. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

Extrait du règlement :

Point 5

3. Caractéristiques des clôtures

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

II.4. Stationnement en UB, UBs et UBepa

2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri…. Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

3. Concernant les normes de stationnement

Dans le PLU en vigueur, les règles de stationnement ont été élaborées pour tenir l'équilibre entre les places dédiées aux habitations et celles dédiées aux visiteurs. Elles se déclinent de manière différenciées selon les zones du PLU (par exemples dans les zones UA et UAh les places des visiteurs ne sont pas prévus).

Suite à la réalisation des projets récents les élus constatent que ces normes de stationnement ne sont pas bien équilibrées. Les places de stationnement pour les visiteurs sont trop nombreuses par rapport aux places de stationnement pour les habitants. Ainsi, les élus souhaitent modifier les règles de stationnement pour les logements qui se sont révélées inadaptées et ils proposent :

- de réduire le nombre de places de stationnements dédiées pour le stationnement des visiteurs : Passer de 1 place de stationnement pour 100m² à 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher, pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher.
- et d'augmenter le nombre des places dédiées aux habitants : ils souhaitent qu'au-delà de 200m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement à réaliser soit augmenté de 1 place / 45m² à 1 place /35 m².

4. Concernant l'application des normes de stationnement aux projets ne faisant pas l'objet de changement de destination

L'objectif de la commune est d'appliquer les normes de stationnement à tout nouveau projet. Toutefois, la rédaction actuelle du PLU ne permet pas d'imposer ces normes aux projets qui ne font pas l'objet d'un changement de destination. Par exemple, les transformations de maisons individuelles en plusieurs logements, ne sont pas soumises aux normes de stationnement adaptées. Il est pourtant nécessaire que ce type d'opération dispose de places de stationnement en nombre suffisant.

Les élus souhaitent donc imposer les normes de stationnement aux opérations de réhabilitation même sans changement de destination.

Extrait du règlement :

Point 4

Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Logement :

Point 1

En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum~~, avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Point 3

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de ~~45m²~~ 35m² de surface de plancher supplémentaire.

Point 1

Chaque logement doit disposer d'un garage.

Pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, il est en outre aménagé 1 place pour ~~100m²~~ 200 m² de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

Point 2

Le nombre de places à réaliser serra arrondi à l'entier supérieur.

III. Equipements et réseaux

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.
Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.
Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

Extrait du règlement :

Point 1

1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

2 Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

Extrait du règlement :

Point 2

2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~En dessous de 4 logements, une aire de dépose en bord de voirie devra être aménagée sur l'assiette foncière du projet,~~ ~~directement accessible depuis la voie publique pour la collecte.~~

~~A partir de 4 logements, et jusqu'à 20 logements, ainsi que pour les autres destinations que l'habitation, un local de stockage de conteneurs adapté~~ ~~et correctement dimensionné, directement accessible depuis la voie publique pour la collecte, devra être réalisé. Il devra répondre aux critères règlementaires (éclairages, ventilation, etc.), la porte d'accès devra avoir une largeur de 1m afin de faciliter les manutentions.~~

~~En dessus de 20 logements~~ ~~des colonnes enterrées ou semi enterrées~~ ~~destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

~~Par ailleurs, les aires de stockage, dépose et les locaux~~ Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

Modification n°3 : Concernant les zones : UC, UCa, UCb, UCi.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions en UC, UCa, UCb, UCi

Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier l'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

1.a. champ d'application

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

1.b. limite d'application de la règle

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques. Elles sont les suivantes :

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zone UC, UCa, UCb et UCi et proposent de la supprimer.

2. Clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) à la voirie, et aux emprises publiques.

La rédaction actuelle concernant l'implantation ne répond pas aux objectifs que les élus se sont fixés. Selon les dispositions du PLU en vigueur deux possibilités d'implantation existent :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale de 5m de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique,

  ou

- les extensions des constructions existantes sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant, à la condition de ne pas dépasser (existants + extension) 8 m au maximum sur 30% maximum de la limite parcellaire pour le linéaire bâti sur le front de rue.

  Pour faciliter la compréhension de la règle, cet alinéa est rédigé différemment. Cette règle alternative s'applique aux seules constructions existantes implantées en limite de voirie (publique ou privée) ou d'emprise publique.

3. Clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative :

3.a. Calcul de la hauteur de limite :

En cas d'implantation d'une construction sur une limite séparative il convient d'expliquer comment se calcule la hauteur de la construction, s'il y a une différence de niveau entre les 2 fonds limitrophes.

3.b. Hauteur maximum en limite :

La hauteur de construction en limite séparative est fixée à 2.5m maximum lorsque le bâti comporte un toit terrasse. Il est nécessaire d'uniformiser la règle de hauteur à 3m qu'il s'agisse d'une toiture à pan, ou d'une toiture terrasse, car la hauteur de 2.5m est insuffisante.

3.c. Calcul du linéaire bâti sur une ou plusieurs limites séparatives :

Pour faciliter la compréhension de la règle, cette règle est rédigée différemment. Il est aussi précisé que cette disposition ne s'applique pas aux limites séparatives jouxtant : la zone A, la zone N ou bien un emplacement réservé dédié à la création des espaces verts

4. Concernant les règles d'implantation pour les locaux techniques :

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, le PLU prévoit un dispositif spécifique pour locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone. Il s'agit de pouvoir les implanter en bordure de voies et d'emprises publiques ou bien dans la zone de recul qui est imposés aux autres constructions.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives.

5. Précisions concernant le respect des lignes de recul qui figurent sur le règlement graphique.

Dans le PLU en vigueur, ces identifications graphiques se substituent aux règles indiquées dans le règlement écrit. Cette indication a été oubliée au paragraphe n°2 « Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative ».

6. Appliquer les règles du PLU à l'échelle du lot ou de l'unité foncière, même en cas de projet d'ensemble.

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme indique que « …dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU sauf si le règlement de ce plan s'y oppose… ».

En conséquence, cela signifie notamment que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent plus qu'à l'égard des limites de pourtour de l'opération et non à l'égard des limites de différents lots composant le lotissement ou les différentes unités foncières incluses dans un permis conjoint. L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme neutralise l'application des règles d'implantation en zone UC, UCa et UCb qui imposent :

- une implantation à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie (publiques et privées) ou de l'emprise publique (D ≥ 5m) ;
- une implantation soit sur la limite séparative, soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m (D ≥ H/2 et D ≥ 2m au minimum).

Les dispositions de l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme sont applicables tant que le règlement du PLU ne s'y oppose pas.

Or, la commune de Montbonnot-Saint-Martin souhaite écarter ses dispositions et faire en sorte que les règles d'implantation des constructions s'appliquent désormais « lot par lot » ou « unité foncière par unité foncière ». Les raisons en sont les suivantes :

- Les dernières opérations réalisées sur la commune ne s'intègrent pas correctement avec l'environnements avoisinant.
- L'absence des règles d'implantation au sein des lotissements nécessite la réalisation d'un règlement adéquat par un lotisseur. En réalité ces règlements donnent rarement satisfaction à la commune car ils autorisent des aménagements hétéroclites et produisent des résultats médiocres, discordantes avec la qualité de l'environnement.

Dans cette modification l'objectif est de permettre une évolution encadrée de la densification dans le tissu déjà constitué en limitant l'impact négatif des constructions nouvelles sur les constructions existantes.

Extrait du règlement :

Point 1.a

1.Conditions ~~d'alignement sur la~~ de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées) ~~à la voirie~~ et aux emprises publiques

Point 1.a

Champ d'application de la règle : ~~*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*~~

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école…).

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Point 6

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot ou de l'unité foncière. Rappel : Article R151- 21 alinéa 3 du code de l'urbanisme « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Point 1.b

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

~~*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*~~

Point 1.a

~~Dans toutes les zones,~~ Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à 5 m** de la limite de la voie (publiques et privées) ou de l'emprise publique (D ≥ 5m).

Point 2

Toutefois, dans le cas d'une construction existante implantée en limite de voirie (publique et privée) ou d'emprise publique, **les extensions** ~~des constructions existantes~~ sont autorisées à s'implanter dans le prolongement du front bâti existant, à la condition de ne pas dépasser (existants + extension) 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur ~~8 m au maximum sur 30% maximum de la limite parcellaire pour le linéaire bâti sur le front de rue.~~

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Point 1.a

Par ailleurs, ~~dans toutes les zones,~~ les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite des voies (publiques et privées) et des emprises publiques ~~ou privées~~, sous réserve que le dispositif de couverture de la piscine ne diminue pas la visibilité (dans le cas contraire c'est la règle D ≥ 5m qui s'applique).

2.Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Point 6

Champ d'application de la règle : Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot ou de l'unité foncière. Rappel : Article R151- 21 alinéa 3 du code de l'urbanisme « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.

Point 3.a

La hauteur du bâtiment implanté sur la limite de propriété se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.

Point 5

Lorsque qu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

En zones UC, UCa et UCb, les constructions doivent être implantées :

- **Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :**
  - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
  - D'une hauteur maximale sur limite de 3 m. ~~à l'égout de toiture ou 2,5 m au niveau supérieur de l'acrotère,~~

Point 3.b

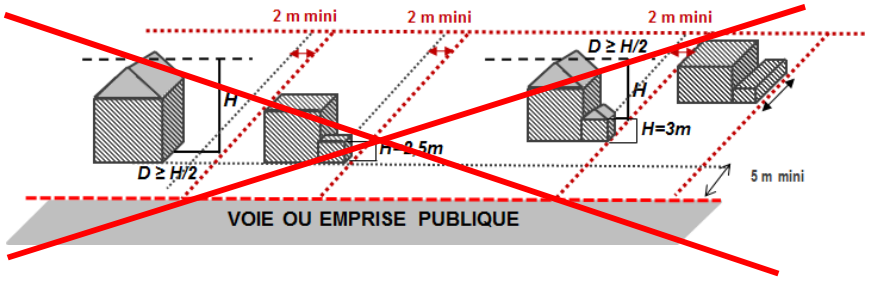
  - ~~D'un linéaire bâti maximum de 30% de la longueur de la parcelle concernée sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives).~~

Point 3.c

  - D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives). Cette règle ne s'applique pas aux limites séparatives jouxtant : la zone A, la zone N ou bien un emplacement réservé dédié à la création des espaces verts.

- **Soit à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m (D ≥ H/2 et D ≥ 2m au minimum).**

Point 3.c



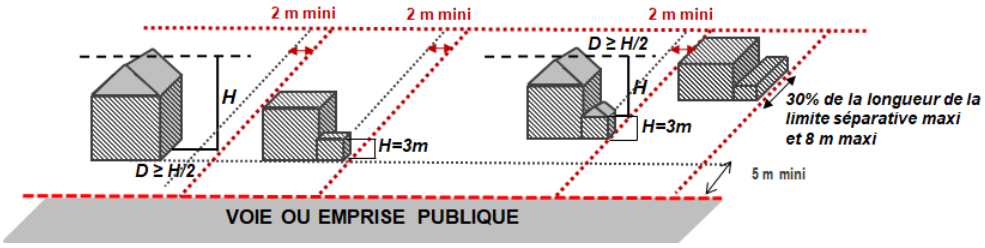


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zones UC, UCa et UCb

Pour les constructions à destination **d'équipements d'intérêt collectif et services publics**, elles devront être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5m (D ≥ H/2 et D ≥ 5m au minimum).**

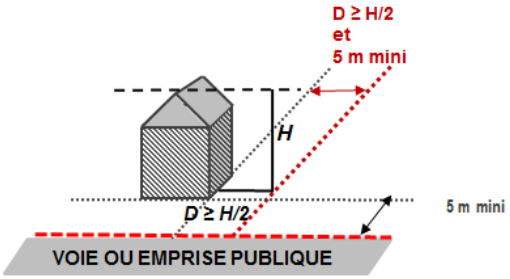


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Point 4

Dans toutes les zones :

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Par ailleurs, les **piscines extérieures** doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

Explication et justification des changements effectués :

7. Précision concernant la règle de hauteur dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus

Le SCOT impose une densité minimale autour des arrêts de bus. Cette exigence se traduit par une hauteur minimale imposée aux futures constructions. Cette règle est sujette à interprétation, aussi, les élus souhaitent clarifier sa rédaction.

La règle de hauteur minimale imposée correspond aussi au maximum autorisé. Les bâtiments doivent donc obligatoirement faire 9 m au faitage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère.

Extrait du règlement :

Point 7

5.Hauteur des constructions

Par ailleurs, dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, qui figurent au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), la hauteur des constructions ~~ne pourra être inférieure à~~ devra être de 9 m au faitage ou 7 m au niveau supérieur de l'acrotère.

Explication et justification des changements effectués :

8. Concernant l'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics

Les élus souhaitent que l'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics ne soit pas encadrée afin de faciliter leur implantation ou leur extension au cœur des tissus bâtis existants. Cette possibilité permettra de conserver une grande proximité entre la population, les services et équipements qui lui sont dédiés.

9. Concernant l'emprise au sol des constructions dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus

Le SCOT impose une densité minimale autour des arrêts de bus. Cette exigence se traduit dans le PLU par une densité minimale imposée aux futures constructions. Cette règle est sujette à interprétation, aussi, les élus souhaitent clarifier sa rédaction.

L'emprise au sol imposée en zone UC correspond aussi au maximum autorisé. L'emprise des constructions en zone UC doit donc obligatoirement être de 20%.

Extrait du règlement :

L'emprise au sol maximum des constructions :

- **en zone UC** est fixée à **20% au maximum de la surface de l'unité foncière** support du projet,
- **en zone UCa** est fixée à **30% au maximum de la surface de l'unité foncière** support du projet,
- **en zone UCb** est fixée à **25% au maximum de la surface de l'unité foncière** support du projet.

En zone UC, dans les secteurs C1 inscrits au règlement graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.C) : il n'est pas fixé de CES.

Point 8

Dans toutes les zones, ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Dans les secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, qui figurent au règlement graphique, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation :

Point 9

- ne pourra pas être inférieure à **25%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet **en zone UCa,**
- représentera **20%** de la superficie totale de l'unité foncière support du projet **en zone UC.**

Sont concernées par cette règle uniquement les opérations et constructions nouvelles à dominante d'habitat. Les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise au sol est calculée au regard de l'ensemble des ilots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en UC, UCa, UCb et UCi

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant la notion de « façades « claires

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires », pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

Extrait du règlement :

Point 1

1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Explication et justification des changements effectués :

2. Concernant les toitures végétalisées

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m².
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

2a. Concernant les attiques

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation les attiques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

3. Concernant les pans de toitures.

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%… ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inferieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

4. Concernant l'aspect de toitures

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile… », bien évidement cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

4a. Concernant l''insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

Extrait du règlement :

2.Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc…

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

Point 3

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

~~La réalisation de **toitures terrasses** (accessibles ou non) couvrant **partiellement** le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être **portée à 100%** à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.~~

Point 2

Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m².
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

~~Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.~~

Point 2a

Si le dernier étage est réalisé en attique, il devra respecter un recul frontal et latéral de 1.50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Point 4

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

Point 4a

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. ~~Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~ Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

Extrait du règlement :

Point 5

2.Caractéristiques des clôtures

Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions en UC, UCa, UCb et UCi.

Explication et justification des changements effectués :

2. Décompter les façades végétalisées

Les élus souhaitent décompter les façades végétalisées de la surface minimum d'espaces verts, pour uniformiser la règle dans toutes les zones du PLU. Les façades végétalisées ont été inscrites par erreur lors de la rédaction du règlement.

Extrait du règlement :

Point 1

1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable~~, à la condition que la végétation soit majoritaire (>50%), les façades végétalisées.~~

II.4. Stationnement en UC, UCa, UCb et UCi

➢ **Stationnement des véhicules automobiles motorisés :**

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri…. Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

3. Concernant les normes de stationnement

Dans le PLU en vigueur, les règles de stationnement ont été élaborées pour tenir l'équilibre entre les places dédiées aux habitations et celles dédiées aux visiteurs. Elles se déclinent de manière différenciées selon les zones du PLU (par exemples dans les zones UA et UAh les places des visiteurs ne sont pas prévus).

Suite à la réalisation des projets récents les élus constatent que ces normes de stationnements ne sont pas bien équilibrées. Les places de stationnement pour les visiteurs sont trop nombreuses par rapport aux places de stationnement pour les habitants. Ainsi, les élus souhaitent modifier les règles de stationnement pour les logements qui se sont révélés inadaptés et ils proposent :

- de réduire le nombre de places de stationnement dédiées pour le stationnement des visiteurs : Passer de 1 place de stationnement pour 100m² à 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher, pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher.
- et d'augmenter le nombre des places dédiées aux habitants : ils souhaitent qu'au-delà de 200m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement à réaliser soit augmenté de 1 place / 45m² à 1 place /35 m².

4. Concernant les normes pour les commerces et les activités de services,

Pour les commerces et les activités de services, les élus souhaitent que les règles ne s'appliquent pas seulement à l'extension mais bien à toute la construction (existant + extension) pour répondre aux besoins de la clientèle.

5. Concernant l'application des normes de stationnement aux projets ne faisant pas l'objet de changement de destination

L'objectif de la commune est d'appliquer les normes de stationnement à tout nouveau projet. Toutefois, la rédaction actuelle du PLU ne permet pas d'imposer ces normes aux projets qui ne font pas l'objet d'un changement de destination. Par exemple, les transformations de maisons individuelles en plusieurs logements, ne sont pas soumises aux normes de stationnement adaptées. Il est pourtant nécessaire que ce type d'opération dispose de places de stationnement en nombre suffisant.

Les élus souhaitent donc imposer les normes de stationnement aux opérations de réhabilitation même sans changement de destination.

Extrait du règlement :

Point 5

Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Point 1

Logement :

En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum~~, avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Point 3

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il est ensuite exigé dans les zones UC, UCa, UCb : 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de ~~45m²~~ 35m² de surface de plancher supplémentaire.

Point 1

Chaque logement doit disposer d'un garage.

Pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, il est en outre aménagé dans les zones UC, UCa, UCb : 1 place pour ~~100m²~~ 200 m² de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

Point 2

Le nombre de places à réaliser serra arrondi à l'entier supérieur.

Point 4

Commerce et activité de service ~~(extension de l'existant).~~

Artisanat et commerce de détail : 1 place minimum par tranche de 30m² de surface de plancher.

III. Equipements et réseaux

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.
Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.
Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

Extrait du règlement :

Point 1

1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

2. Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.
Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.
Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

Extrait du règlement :

Point 2

2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~**En-dessous de 4 logements, une aire de dépose en bord de voirie devra être aménagée sur l'assiette foncière du projet,** directement accessible depuis la voie publique pour la collecte.~~

~~**A partir de 4 logements, et jusqu'à 20 logements, ainsi que pour les autres destinations que l'habitation, un local de stockage de conteneurs adapté** et correctement dimensionné, directement accessible depuis la voie publique pour la collecte, devra être réalisé. Il devra répondre aux critères règlementaires (éclairages, ventilation, etc.), la porte d'accès devra avoir une largeur de 1m afin de faciliter les manutentions.~~

~~**En dessus de 20 logements** des **colonnes enterrées ou semi enterrées** destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

~~Par ailleurs, les aires de stockage, dépose et les locaux~~ Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

Modification n°4 : Concernant les zones : UI, Uinovallée

Dans le PLU sont identifiés deux types de zones d'activités : la zone UI et la zone UInovallée. Les élus constatent que dans les titres de différents chapitres de la zone UI la dénomination « UInovallée » a été oubliée et ils souhaitent corriger cet oubli. Dans chaque titre sera précisé que les règles s'appliquent aussi bien dans la zone UI que à la zone UInovallée : UI, UInovallée

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions en UI, UInovallée

Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques.

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques, le PLU en vigueur prévoit un dispositif spécifique pour des locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone, il s'agit de pouvoir les implanter, notamment en bordure de voies et d'emprises publiques ou de propriétés privées.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition aussi dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport à la limite séparative.

Extrait du règlement :

1. Conditions ~~d'alignement sur la~~ de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées) ~~à la voirie~~, et aux emprises publiques
Champ d'application de la règle : ~~*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*~~ *Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école…).* *L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.*

Point 1

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

La hauteur de référence pour le calcul de la distance ~~à l'alignement~~ à la voie (publique ou privée) ou l'emprise publique correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de ~~l'alignement~~ la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique.

Point 1

Les constructions, hormis celles à destination d'habitation, doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6m minimum (D ≥ H/2 et D ≥ 6m au minimum).**

Dans le cas d'une extension sur une construction à usage d'habitation existante, les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à 5 m** de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique (D ≥ 5m).

Lorsqu'une ligne de recul est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

…

Point 2

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions en UI, UInovallée

Explication et justification des changements effectués :

1. Suppression de la règle concernant la plantation des arbres

Pour harmoniser la rédaction du règlement des différentes zones du PLU, les élus souhaitent supprimer la règle concernant la plantation des arbres dans le paragraphe n°1 « Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation », et de la retranscrire dans la rubrique dédiée au stationnement, comme c'est le cas dans les autres zones.

Extrait du règlement :

1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Chaque opération doit participer du maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...). Ainsi tous les espaces qui ne seront pas bâtis et utilisés pour les circulations ou les stationnements doivent être végétalisés.

Point 1

~~Par ailleurs les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.~~

Les projets doivent respecter les caractéristiques urbaines et paysagères des sites où ils s'insèrent :

- les boisements et les arbres existants doivent être respectés dans la mesure du possible ;
- les nouvelles plantations d'arbres à haute tige doivent respecter les vues lointaines ;
- les essences locales sont à privilégier pour les plantations nouvelles.

II. 4. Stationnement en UI, UInovallée

Explication et justification des changements effectués :

2. Inscription de la règle concernant la plantation des arbres liée aux stationnements

Pour harmoniser la rédaction du règlement des différentes zones du PLU, les élus souhaitent intégrer la règle de plantation liée aux stationnements dans le paragraphe n°1 « Principales caractéristiques pour les aires de stationnement », et de la supprimer de la rubrique dédiée aux plantations, comme c'est le cas dans les autres zones.

Extrait du règlement :

1. Principales caractéristiques pour les aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Point 1

Par ailleurs les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison **d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**, leur implantation fera l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble.

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri…. Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

Extrait du règlement :

Point 1	Logements : En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum~~, avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile)~~. Entre 50 et 100m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum. Chaque logement doit disposer d'un garage.

III. Equipements et réseaux

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.
Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.
Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

Extrait du règlement :

1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Point 1

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

2 Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

Ils souhaitent par ailleurs préciser que les espaces de collectes doivent être traités de manière discrète pour une meilleure intégration à l'environnement.

Extrait du règlement :

2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Point 2

~~La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan » via un local ou une aire de stockage des conteneurs. adapté(e) et correctement dimensionné(e). Le pétitionnaire devra s'assurer que le local ou l'aire répond aux critères réglementaires : éclairages, ventilation, carrelage sur 1 m de haut, point d'eau, siphon de sol à raccorder aux canalisations d'eaux usées, etc., la porte devant avoir une largeur de 1 mètre afin de faciliter les manutentions.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.

Modification n°6 : Concernant les zones : AUa.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions en AUa

Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies :

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant l'implantation des constructions :

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques, ainsi que par rapport à la limite séparative. Elles sont les suivantes :

> *La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zone AUa et proposent de la supprimer.

3. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques :

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques, le PLU en vigueur prévoit un dispositif spécifique pour des locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone, il s'agit de pouvoir les implanter, notamment en bordure de voies et d'emprises publiques ou de propriétés privées.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition aussi dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport à la limite séparative.

Extrait du règlement :

Point 1	1. Conditions ~~d'alignement sur la~~ de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées) ~~à la voirie~~, et aux emprises publiques
	Champ d'application de la règle : ~~*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*~~

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école…).

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Point 1

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Point 2

~~*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*~~

Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.

Dans la zone AUa, les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à :**

- **10 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique côté route de la Doux (D ≥ 10m),
- **4 m** de la limite de la future emprise publique côté avenue de l'Europe (D ≥ 4m).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Point 2

~~*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.*~~

Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.

En zone AUa, les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale 6 m de la limite séparative.**

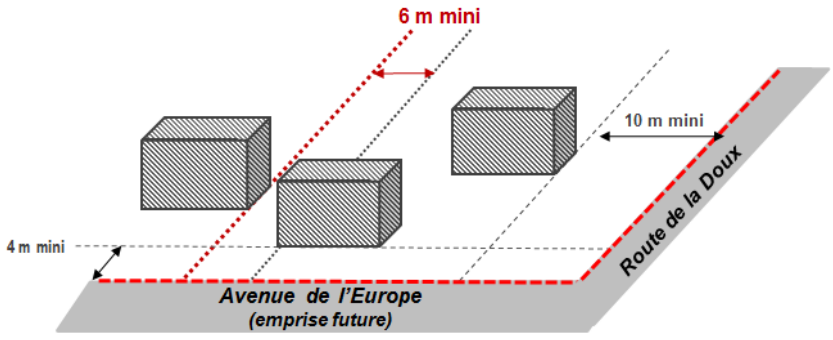


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone AUa

Lorsqu'une **ligne de recul** est indiquée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter au droit ou en recul de ces lignes.

Point 3

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

Explication et justification des changements effectués :

1. Préciser une règle de hauteur :

Les élus souhaitent autoriser, dans le prolongement de la place Schuman, des bâtiments comportant des toitures à pans, à la place de toitures terrasses végétalisées, afin que les constructions s'intègrent harmonieusement au bâti environnant. Ainsi, il convient de préciser une règle de hauteur pour les bâtiments qui comportent une toiture à pans.

Extrait du règlement :

3. Hauteur des constructions

Limites de l'application de la règle :

La hauteur maximale est calculée au milieu de la construction à partir du terrain naturel à la date du dépôt de la demande d'autorisation.

Le calcul de la hauteur maximale ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, ventilation, machineries d'ascenseurs, panneaux solaires, etc.

En zone AUa (sauf secteur B4 figurant au règlement graphique) :

La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes :

Point 1

- 15 m au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère au maximum ;
- Sans pouvoir excéder 4 niveaux. A partir de 3 niveaux et dans le cas d'une toiture terrasse, le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique.

Dans le secteur B4 figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.B), la règle de hauteur est définie graphiquement.

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en AUa

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant la notion de « façades « claires :

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires », pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

Extrait du règlement :

Point 1

1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Explication et justification des changements effectués :

1. Autoriser les toitures à pans, dans le prolongement de la place Schuman :

A présent, dans la zone AUa le règlement du PLU impose la réalisation des toitures terrasses. Suite à l'analyse des impacts visuels des nouveaux projets et afin que les constructions nouvelles puissent s'intégrer harmonieusement au bâti environnant, les élus proposent de supprimer l'obligation de construire des bâtiments comportant des toitures terrasses.

2. Concernant les toitures végétalisées :

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées et ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m².
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

3. Concernant les pans de toitures :

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%… ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inferieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

3a. Concernant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

4. Concernant l'aspect de toitures :

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile… », bien évidement cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

Extrait du règlement :

2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc…

Point 1

~~**Pour des raisons d'insertion paysagère et de limitation de l'impact de bâtiments** de grande hauteur sur les vues, en zone AUa, sauf sur le secteur B4, les constructions devront comporter des toitures terrasses.~~

Pour des raisons d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, sur le secteur B4, les toitures des volumes principaux devront **toutes** comporter une toiture à 2 pans minimum ou **toutes** comporter une toiture terrasse.

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

Point 3

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

~~La réalisation de **toitures terrasses** (accessibles ou non) couvrant **partiellement** le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être **portée à 100%** à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.~~

Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :

Point 2

- Les terrasses inférieures à 25m².
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

Point 4

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

Point 3a

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. ~~Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~ Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

Extrait du règlement :

Point 1	3. Caractéristiques des clôtures Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions en AUa

Explication et justification des changements effectués :

1. Décompter les façades végétalisées

Les élus souhaitent décompter les façades végétalisées de la surface minimum d'espaces verts, pour uniformiser la règle dans toutes les zones du PLU. Les façades végétalisées ont été inscrites par erreur lors de la rédaction du règlement.

Extrait du règlement :

Point 1

1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable~~, à la condition que la végétation soit majoritaire (>50%), les façades végétalisées.~~

II.4. Stationnement en AUa

1 Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri…. Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

3. Concernant les normes de stationnement

Dans le PLU en vigueur, les règles de stationnement ont été élaborées pour tenir l'équilibre entre les places dédiées aux habitations et celles dédiées aux visiteurs. Elles se déclinent de manière différenciées selon les zones du PLU (par exemples dans les zones UA et UAh les places des visiteurs ne sont pas prévus).

Suite à la réalisation des projets récents les élus constatent que ces normes de stationnements ne sont pas bien équilibrées. Les places de stationnement pour les visiteurs sont trop nombreuses par rapport aux places de stationnement pour des habitants. Ainsi, les élus souhaitent modifier les règles de stationnement pour des logements qui se sont révélés inadaptés et ils proposent :

- de réduire le nombre de places de stationnements dédiées pour le stationnement des visiteurs : Passer de 1 place de stationnement pour 100m² à 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher, pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher.
- et d'augmenter le nombre des places dédiées aux habitants : ils souhaitent qu'au-delà de 200m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement à réaliser soit augmenté de 1 place / 45m² à 1 place /35 m².

4. Concernant l'application des normes de stationnement aux projets ne faisant pas l'objet de changement de destination

L'objectif de la commune est d'appliquer les normes de stationnement à tout nouveau projet. Toutefois, la rédaction actuelle du PLU ne permet pas d'imposer ces normes aux projets qui ne font pas l'objet d'un changement de destination. Par exemple, les transformations de maisons individuelles en plusieurs logements, ne sont pas soumises aux normes de stationnement adaptées. Il est pourtant nécessaire que ce type d'opération dispose de places de stationnement en nombre suffisant.

Les élus souhaitent donc imposer les normes de stationnement aux opérations de réhabilitation même sans changement de destination.

Extrait du règlement :

Point 4

Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.

Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Point 1

Point 3

Point 1

Point 3

Point 2

Logement :

En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum~~, avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de ~~45m²~~ 35m² de surface de plancher supplémentaire.

Chaque logement doit disposer d'un garage.

Pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, il est en outre aménagé 1 place pour ~~100m²~~ 200 m² de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

III. Equipements et réseaux

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.
Avec la diminution de la surface des lots à bâtir, l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.
Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

Extrait du règlement :

Point 1

1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

2. Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

Extrait du règlement :

Point 2

2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~Des colonnes **enterrées ou semi-enterrées** destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

~~Par ailleurs, les aires de stockage et locaux devront faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations

Modification n°7 : Concernant les zones : AUb.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions en AUb

Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant l'implantation des constructions

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques, ainsi que par rapport à la limite séparative. Elles sont les suivantes :

> *La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zone AUb et proposent de la supprimer.

3. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques.

Dans le chapitre concernant l'implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprises publiques, le PLU en vigueur prévoit un dispositif spécifique pour des locaux techniques. L'implantation de ces constructions est libre et n'obéit pas aux dispositions de la règle générale de la zone, il s'agit de pouvoir les implanter, notamment en bordure de voies et d'emprises publiques ou de propriétés privées.

A présent les élus souhaitent inscrire la même disposition aussi dans le chapitre qui définit les conditions d'implantation par rapport à la limite séparative.

Extrait du règlement :

1. Conditions d'alignement sur la voirie
Champ d'application de la règle : ~~*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*~~

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école…)

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

~~*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*~~

Les piscines sont soumises aux mêmes règles que les constructions.

Dans la zone AUb, les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à 5 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique (D ≥ 5m).

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

…

Point 3

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère en AUb

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant la notion de « façades « claires

Le PLU actuel impose la réalisation de façades « claires », pourtant certaines constructions réalisées par le passé comporte des façades foncées et s'intègrent harmonieusement à l'environnement. Les élus souhaitent supprimer cette notion pour donner plus de latitude aux constructeurs dans le choix de leur couleur de façade.

Extrait du règlement :

Point 1

1.Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, ~~plutôt claires (teintes pastel)~~, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les toitures végétalisées

La règle retenue dans le PLU en vigueur différencie les toitures non végétalisées et les toitures végétalisées et ceci conduit à des difficultés lors d'instruction de demandes de permis de construire.

Selon le règlement en vigueur, la surface des toitures végétalisées doit représenter au maximum 30% du dernier niveau de la construction. Toutefois, le calcul de la surface végétalisée se complique en absence des précisions concernant la prise en compte, par exemple, des attiques, des terrasses ou des balcons, voire même de la distinction entre « le dernier niveau de la construction » et « le dernier niveau accessible de la construction ». Ainsi, pour simplifier cette règle, les élus proposent d'autoriser les toitures terrasses à condition qu'elles soient végétalisées, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m²
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

2. Concernant les pans de toitures.

Le règlement du PLU en vigueur définit que « Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100%… ». Or, il s'avère que la plupart des abris de jardins vendus dans les commerces possèdent des toitures avec des pans inferieures à 35%. Afin, d'éviter des inconvénients de non-conformité desdites installations par rapport au règlement du PLU, les élus proposent de préciser que les pans des constructions annexes devront être de 20% au minimum et non de 35 %.

2a. Concernant l'"insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques

Le règlement du PLU en vigueur autorise l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques. La rédaction de l'alinéa concordant est simplifiée.

3. Concernant l'aspect de toitures

Le règlement du PLU en vigueur autorise la réalisation de toitures à pans ainsi que des toitures terrasses. Or dans ce règlement il est écrit que « La couverture des toitures devra présenter un aspect tuile… », bien évidement cette disposition incomplète ne peut pas s'appliquer aux toitures terrasses. Il s'agit de corriger une faute/oubli de la rédaction. Ainsi, « l'aspect « tuile » est imposé uniquement pour la couverture des toitures à pans.

Extrait du règlement :

2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc…

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

Point 2

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

~~La réalisation de **toitures terrasses** (accessibles ou non) couvrant **partiellement** le bâtiment sera autorisée, à la condition que les toitures terrasses représentent 30% au maximum de l'emprise du dernier niveau. Leur surface pourra être **portée à 100%** à la condition d'être végétalisées et qu'elles participent à la retenue des eaux pluviales et à l'amélioration de la performance énergétique de la construction.~~

Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :

Point 1

- Les terrasses inférieures à 25m²
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.

Point 3

La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.

L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. ~~Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.~~ Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

Point 2a

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les clôtures « opaques »

Les dispositifs « opaques » étant interdits pour clôturer une propriété, les élus souhaitent rappeler que cette règle s'applique non seulement aux abords des rues, mais aussi par rapport aux limites séparatives.

Extrait du règlement :

Point 1	2. Caractéristiques des clôtures Les dispositifs trop opaques, dont l'aspect est peu attrayant depuis la rue ou depuis les propriétés riveraines, sont interdits.

II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions en AUb

Explication et justification des changements effectués :

1. Décompter les façades végétalisées

Les élus souhaitent décompter les façades végétalisées de la surface minimum d'espaces verts, pour uniformiser la règle dans toutes les zones du PLU. Les façades végétalisées ont été inscrites par erreur lors de la rédaction du règlement.

Extrait du règlement :

Point 1

1. Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les **espaces verts** comprennent les espaces de pleine terre mais également les surfaces traitées en stabilisé, les aires de stationnement à revêtement perméable~~, à la condition que la végétation soit majoritaire (>50%), les façades végétalisées.~~

II.4. Stationnement en AUb

2. Stationnement des véhicules automobiles motorisés

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant les garages

Certains projets récents ont été conçus sans garage avec un simple abri ouvert, mais les propriétaires cherchent désormais une solution pour fermer leur abri…. Les élus souhaitent que la question du stationnement clos et couvert soit traitée dès la conception du projet pour une meilleure cohérence architecturale. Cette décision les conduit à imposer la réalisation d'un garage pour chaque logement créé.

2. Concernant le calcul du nombre de stationnement

Afin d'éviter les discussions avec les aménageurs sur le calcul du nombre de stationnement à réaliser, les élus souhaitent préciser que le nombre de places soit arrondi à l'entier supérieur.

3. Concernant les normes de stationnement

Dans le PLU en vigueur, les règles de stationnement ont été élaborées pour tenir l'équilibre entre les places dédiées aux habitations et celles dédiées aux visiteurs. Elles se déclinent de manière différenciées selon les zones du PLU (par exemples dans les zones UA et UAh les places des visiteurs ne sont pas prévus).

Suite à la réalisation des projets récents les élus constatent que ces normes de stationnements ne sont pas bien équilibrées. Les places de stationnement pour les visiteurs sont trop nombreuses par rapport aux places de stationnement pour des habitants. Ainsi, les élus souhaitent modifier les règles de stationnement pour des logements qui se sont révélés inadaptés et ils proposent :

- de réduire le nombre de places de stationnements dédiées pour le stationnement des visiteurs : Passer de 1 place de stationnement pour 100m² à 1 place de stationnement pour 200m² de surface de plancher, pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher.
- et d'augmenter le nombre des places dédiées aux habitants : ils souhaitent qu'au-delà de 200m² de surface de plancher, le nombre de place de stationnement à réaliser soit augmenté de 1 place / 45m² à 1 place /35 m².

4. Concernant l'application des normes de stationnement aux projets ne faisant pas l'objet de changement de destination

L'objectif de la commune est d'appliquer les normes de stationnement à tout nouveau projet. Toutefois, la rédaction actuelle du PLU ne permet pas d'imposer ces normes aux projets qui ne font pas l'objet d'un changement de destination. Par exemple, les transformations de maisons individuelles en plusieurs logements, ne sont pas soumises aux normes de stationnement adaptées. Il est pourtant nécessaire que ce type d'opération dispose de places de stationnement en nombre suffisant.

Les élus souhaitent donc imposer les normes de stationnement aux opérations de réhabilitation même sans changement de destination.

Extrait du règlement :

Point 4

Les normes à prendre en compte sont définies par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations. Elles s'appliquent dans le cas de **constructions neuves, d'extension de construction existante et/ou de réhabilitation avec ou sans changement de destination** du bâtiment existant.

Logement :

Point 1

En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum~~, avec au moins une place couverte (pour véhicule automobile).~~

Entre 50 et 130m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Entre 131 et 200m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum.

Point 3

Au-delà de 200m² de surface de plancher, il est ensuite exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum par tranche de ~~45m²~~ 35m² de surface de plancher supplémentaire.

Point 1

Chaque logement doit disposer d'un garage.

Point 3

Pour les opérations de plus de 350m² de surface de plancher, il sera en outre aménagé 1 place pour ~~100m²~~ 200 m² de surface de plancher pour le stationnement des visiteurs.

Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.

Point 2

Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

III. Equipements et réseaux

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.
Avec la diminution de la surface des lots à bâtir l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.
Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

Extrait du règlement :

Point 1

1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

2. Concernant la gestion des déchets

Les dispositions inscrites dans le règlement concernant la collecte des déchets sont très précises et ne coïncident parfois pas avec les prescriptions du service de collecte géré par la communauté de Communes Le Grésivaudan.

Il convient de donner toute latitude à la Communauté de Communes, compétente en la matière, pour prescrire la réalisation de dispositifs de collecte adaptés à chaque opération.

Les élus souhaitent donc simplifier la rédaction de cet article.

Extrait du règlement :

Point 2

2 - Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

~~Des colonnes **enterrées ou semi-enterrées** destinées à stocker les ordures ménagères, les recyclables et le verre devront être réalisées.~~

~~Par ailleurs, les aires de stockage et locaux devront faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations.~~

La gestion des déchets doit être effectuée conformément aux prescriptions de la Communauté de Communes « Le Grésivaudan ».

Dans la mesure du possible, les espaces de collecte des déchets doivent faire l'objet d'un traitement discret (écran de verdure) ou d'une intégration dans les dispositifs de clôture des opérations

Modification n°8 : Concernant les zones : A, Adi.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions en A et Adi

Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant l'implantation des constructions

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques, ainsi que par rapport à la limite séparative. Elles sont les suivantes :

> *La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zones A et Adi et proposent de la supprimer.

3. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques.

Le PLU en vigueur ne prévoit pas un dispositif spécifique pour des locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.). Pourtant, ces constructions nécessitent parfois des implantations différentes par rapport à celles de la règle générique delà zone, notamment en bordure de voies ou des limites séparatives.

Pour pallier ce problème, les élus souhaitent inscrire un alinéa adapté dans le chapitres concernant implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprise publique ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Extrait du règlement :

	1. Conditions d'alignement sur la voirie
Point 1	*Champ d'application de la règle* : ~~*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*~~ *Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école…).*

Point 1

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Point 2

~~*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*~~

Dans les zones A, les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à 10 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique (**D ≥ 10m).**

Point 3

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Point 2

~~*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.*~~

En zone A, les constructions doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à 5 m (D ≥ 5m).**

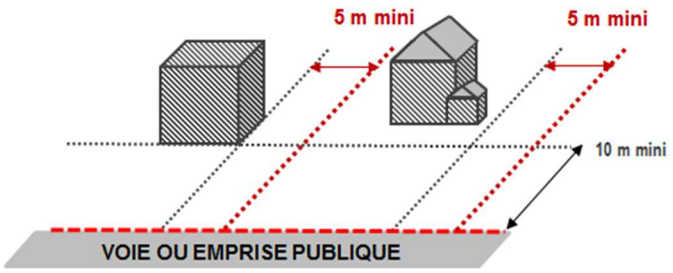


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone A

Point 3

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en zone A et Adi

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.
Avec la diminution de la surface des lots à bâtir l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.
Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

Extrait du règlement :

Point 1	1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées … **Les portails** doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

Modification n°9 : Concernant les zones : N, Nl, Nm.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1. Volumétrie et implantation des constructions en N, Nl et Nm

Explication et justification des changements effectués :

1. Clarifier le champ d'application de l'article relatif aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Le règlement du PLU, dans sa version approuvée le 21 mars 2017, est intitulé « Conditions de distances minimales par rapport à la voie ». Compte tenu des différents cas de figure pouvant être rencontrés, il est proposé de mieux définir le champ d'application de cette disposition qui a vocation à s'appliquer tout aussi bien aux voies publiques que privées.

En outre, il y a lieu de préciser que cette disposition vise également les emprises publiques, c'est-à-dire tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Ces précisions sont de nature à éviter tout problème d'intégration dans le cadre de l'instruction des autorisations de construire.

2. Concernant l'implantation des constructions

Le PLU en vigueur prévoit les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voiries (publiques et privées) et aux emprises publiques, ainsi que par rapport à la limite séparative. Elles sont les suivantes :

> *La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*

Les élus constatent que cette règle n'est pas applicable en zones N, Nl et Nm, et proposent de la supprimer.

3. Concernant les règles d'implantation différenciées pour des locaux techniques.

Le PLU en vigueur ne prévoit pas un dispositif spécifique pour des locaux techniques (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.). Pourtant, ces constructions nécessitent parfois des implantations différentes par rapport à celles de la règle générique delà zone, notamment en bordure de voies ou des limites séparatives.

Pour pallier ce problème, les élus souhaitent inscrire un alinéa adapté dans le chapitres concernant implantation des constructions par rapport aux voiries et aux emprise publique ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Extrait du règlement :

1. Conditions d'alignement sur la voirie
Champ d'application de la règle : ~~*Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques et privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et voiries.*~~ *Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble des voiries publiques et privées, ainsi qu'aux emprises publiques (par exemple : parc, parking, place, stade, école…).*

Point 1

Point 1

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des voiries publiques et emprises publiques.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Point 2

~~*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à l'alignement correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de l'alignement.*~~

Dans les zones N, les constructions doivent être implantées **à une distance au moins égale à 10 m** de la limite de la voie ou de l'emprise publique (**D ≥ 10m).**

Point 3

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Point 2

~~*La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite.*~~

En zone N, les constructions doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à 5 m (D ≥ 5m).**

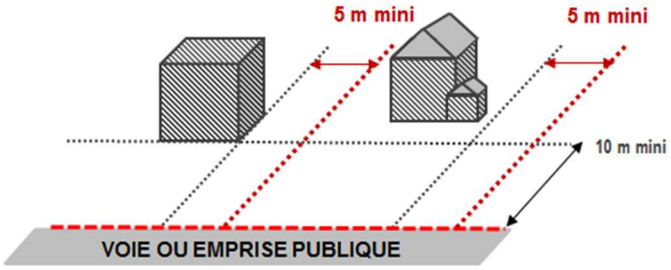


Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone N

Point 3

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les **locaux techniques** (ex. local poubelle, poste de transformation électrique, etc.).

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES en zone N, Nl et Nm

Explication et justification des changements effectués :

1. Concernant l'implantation des portails

Le règlement du PLU en vigueur impose l'implantation des portails à au moins 5 m de la limite de la voie publique ou privée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail.
Avec la diminution de la surface des lots à bâtir l'implantation des portails en retrait est très contraignante pour les constructeurs. La commune souhaite supprimer cette règle aux abords des voiries privées où l'implantation d'un portail en limite de la voie présente peu de risque pour les usagers en raison de la faible circulation.
Aux abords de voies publiques, la configuration des lieux ne permet pas toujours l'implantation d'un portail en retrait de 5m. La commune souhaite donc permettre un retrait moins important si toutefois l'impossibilité technique d'implanter un portail en retrait de 5m est avérée.

Extrait du règlement :

Point 1

1 - Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

...

Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privée~~, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

Modification n°10 : Concernant le lexique.

Coefficient d'emprise au sol (CES) et emprise au sol des constructions

Explication et justification des changements effectués :

La définition actuelle de « l'emprise au sol » des constructions est très contraignante dans la mesure où elle intègre notamment les dépassés de toit. Les élus souhaitent apporter un peu de souplesse à la règle actuelle pour permettre notamment la réalisation de petites extensions de maisons individuelles.

Ainsi, la définition proposé « l'emprise au sol » est plus complète pour faciliter la conception des projets, et l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Extrait du règlement :

~~L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la~~ surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière. ~~Les piscines ne sont pas prises en compte.~~

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface de l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière (excepté les parties de terrain sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit).

Pour le calcul de l'emprise au sol :

⇨ Sont pris en compte :

- La projection verticale du volume des constructions
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris ouvert, pergolas bioclimatiques...)
- Les rampes d'accès extérieures au sous-sol

⇨ Ne sont pas pris en compte :

- Les parties entièrement enterrées des bâtiments
- Les stationnements partiellement enterrés, à condition que la hauteur maximale de la construction, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50m vis-à-vis du terrain naturel.
- Les éléments de débords éventuels sans dispositif de soutien (poteau) tels que débords de toitures, balcons, marquises...
- Les piscines extérieures
- Les bassins de rétention

Type de clôtures autorisées :

Explication et justification des changements effectués :

Afin d'orienter l'inspiration des pétitionnaires concernant le traitement l'aspect végétalisé des clôtures, les élus souhaitent intégrer dans le lexique un exemple de haie diversifiée autorisée par le règlement du PLU.



EVOLUTIONS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET DANS LES OAP

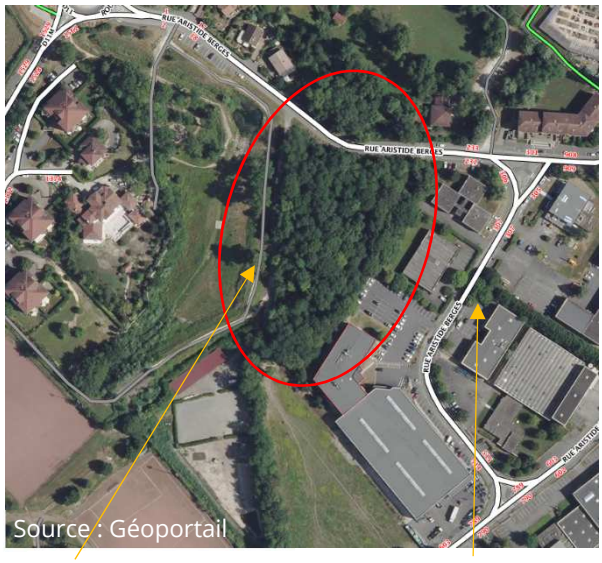
Modification n°11 : Concernant les emplacements réservés :

- **Modification n°11.1:** Création de l'emplacement réservé n°25.

La « trame verte et bleu » de la commune de Montbonnot est constituée de plusieurs types d'espaces naturels de qualité, qui doivent être préservés. On trouve des espaces boisés ainsi que des arbres ponctuels remarquables[2], tels que de vieux chênes, des arbres têtards notamment sous forme de haies de saules blancs, d'osiers ou de peupliers noirs.
Composant essentiel du cadre de vie de la population, les espaces boisées ont une dimension multifonctionnelle à considérer :

- Espace de production.
- Espace de protection des activités humaines contre les risques naturels.
- Espace d'accueil pour les loisirs et les activités sportives : prioritairement dédié à l'accueil du public et à la protection des paysages, la forêt est un poumon vert pour les habitants qui recherchent en priorité les espaces les plus proches de la ville et équipé de sentiers permettant la pratique d'activités de plein air.
- Espace support d'une biodiversité, à préserver mais également à faire découvrir et mieux connaitre.

Afin de pouvoir mieux valoriser l'espace boisé qui se situe entre la zone artisanale de Pré Milliet et le torrent de la Doux, la commune décide de le réserver pour créer l'extension de l'espace de loisirs limitrophe qui longe le torrent.
Ce tènement fait partie du corridor écologique identifié dans la TVB et se situe en continuité de l'espace naturel communal existant. Il pourrait accueil certains types d'activités de loisir (comme par exemple : les chemins de promenade) mais sa vocation d'espace naturel boisé devra être préserver. Ce projet tiendra compte de l'avis de l'ONF concernant les soins nécessaires à apporter aux quelques arbres remarquables identifiés sur ce périmètre.
Pour réaliser ces objectifs, la commune décide d'instaurer l'emplacement réservé n°25 (dont la surface globale est d'environ 8800 m²) sur les parcelles n°AL64 et AL65.
Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes de zonage et dans le tableau des emplacements réservés (voir ci-après).



Torrent de la Doux

Zone Artisanale de Pré Milliet

[2] Un arbre est défini comme remarquable lorsqu'il remplit une fonction écologique (par exemple les arbres à cavités sont des abris pour les Chiroptères, les oiseaux...) et/ou lorsqu'il présente une valeur en tant que patrimoine naturel de la commune par son intérêt paysager ou historique.



Zone N concerné

Carte synthétisant les continuums recensés et les enjeux de TVB

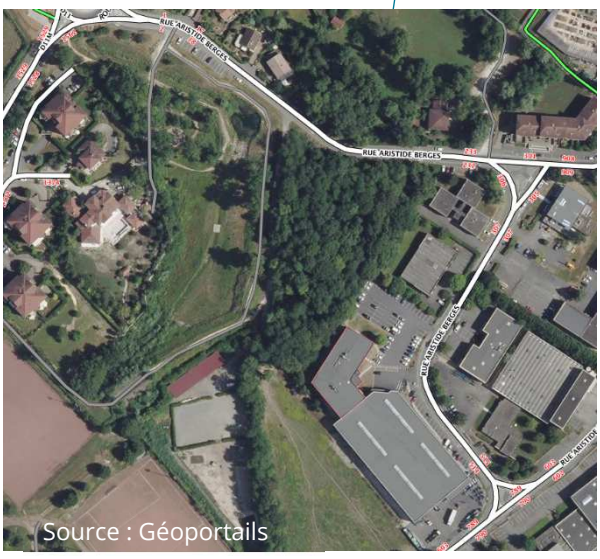
Source : PLU, Etude du BET Améten Ecosphère



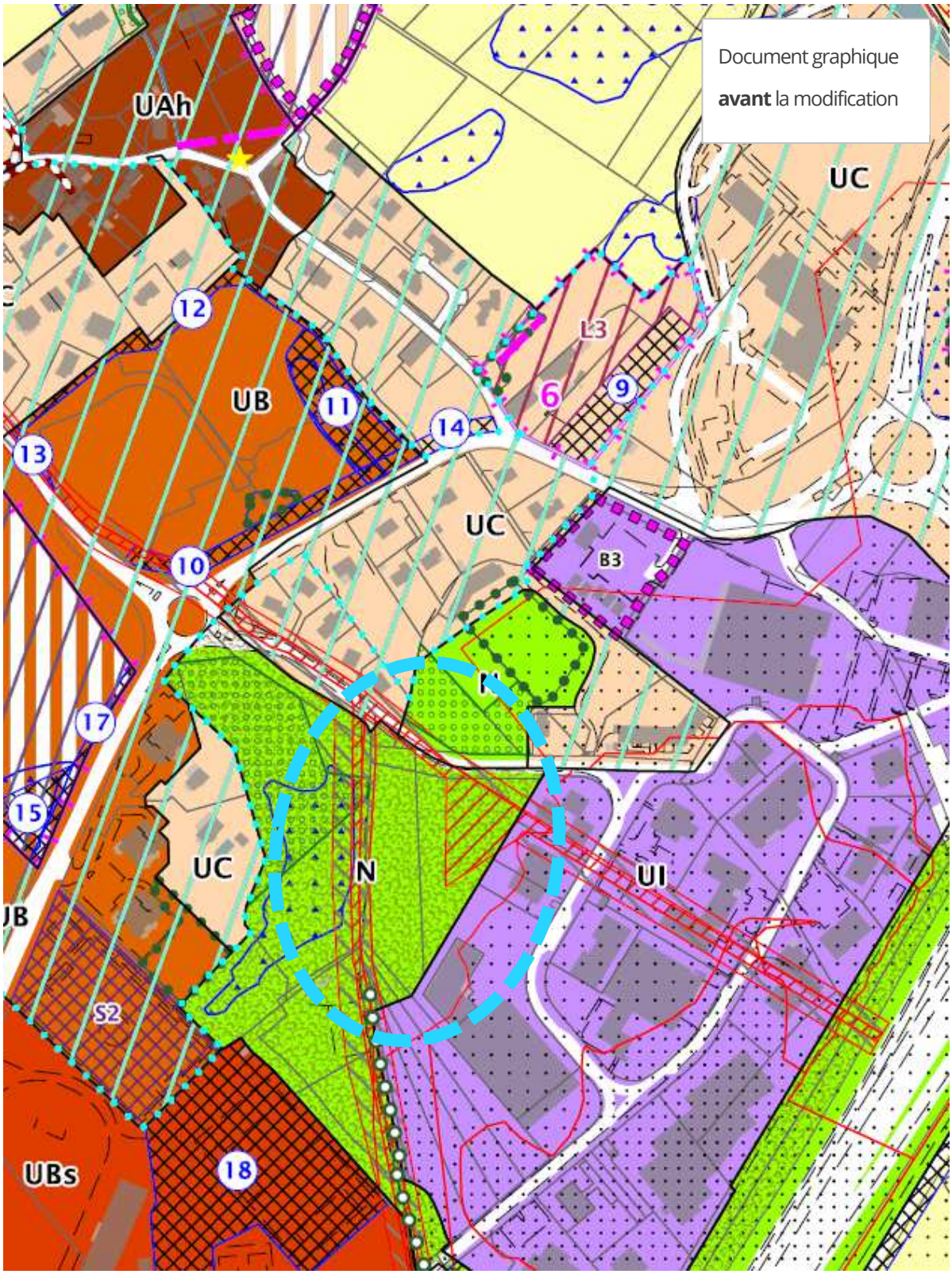
Zone N concerné

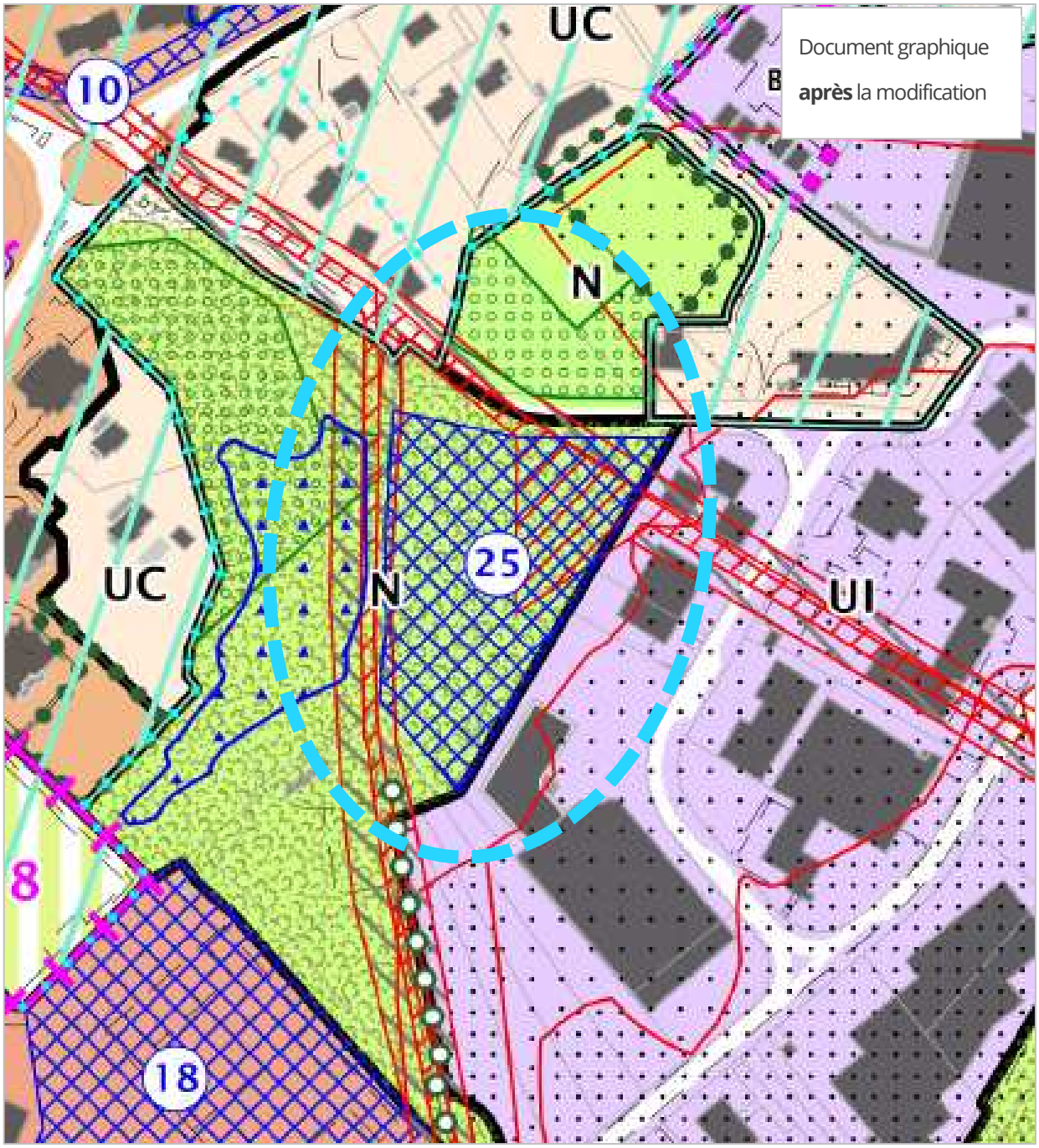
Carte synthétisant les continuums recensés et les enjeux de TVB

Source : PLU, Etude du BET Améten Ecosphère



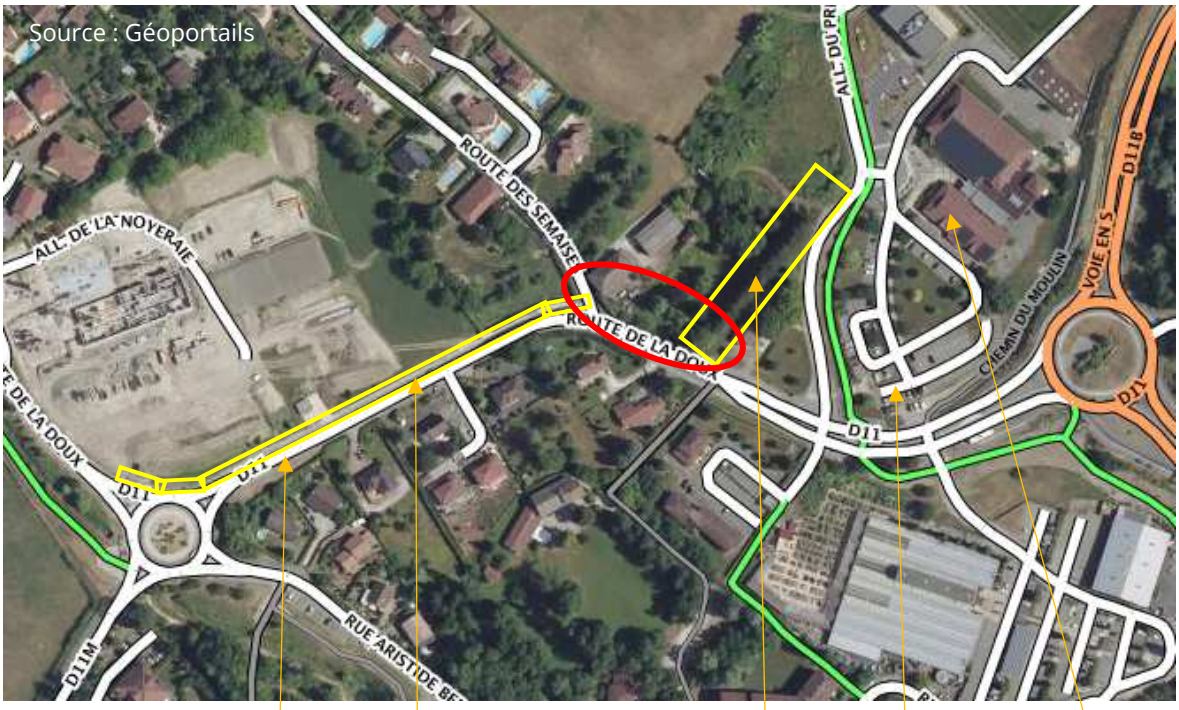
Modification graphique




Document graphique
après la modification
UC
10
N
UC
N
25
UI
8
18

- **Modification n°11.2 :** Extension de l'emplacement réservé n°14.

Dans le PLU, l'emplacement réservé n°14 a été prévu pour l'aménagement d'un cheminement piéton et d'une piste cyclable le long de la route de la Doux (RD 11), entre la route de Semaises et le rond-point au croisement avec la rue Aristide Berges.
Actuellement, les élus envisagent le prolongement de ce cheminement piéton (ER14) vers l'emplacement réservé n°9 prévu pour un aménagement paysager d'espace vert. Ce prolongement permettra de joindre plus facilement et en sécurité le gymnase du Pré de l'Eau et le parking-relais.
Le prolongement de l'ER n°14, d'une superficie d'environ 105 m², concerne les parcelles n° AK121 en°AK122.
Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le tableau des emplacements réservés (voir ci-après).

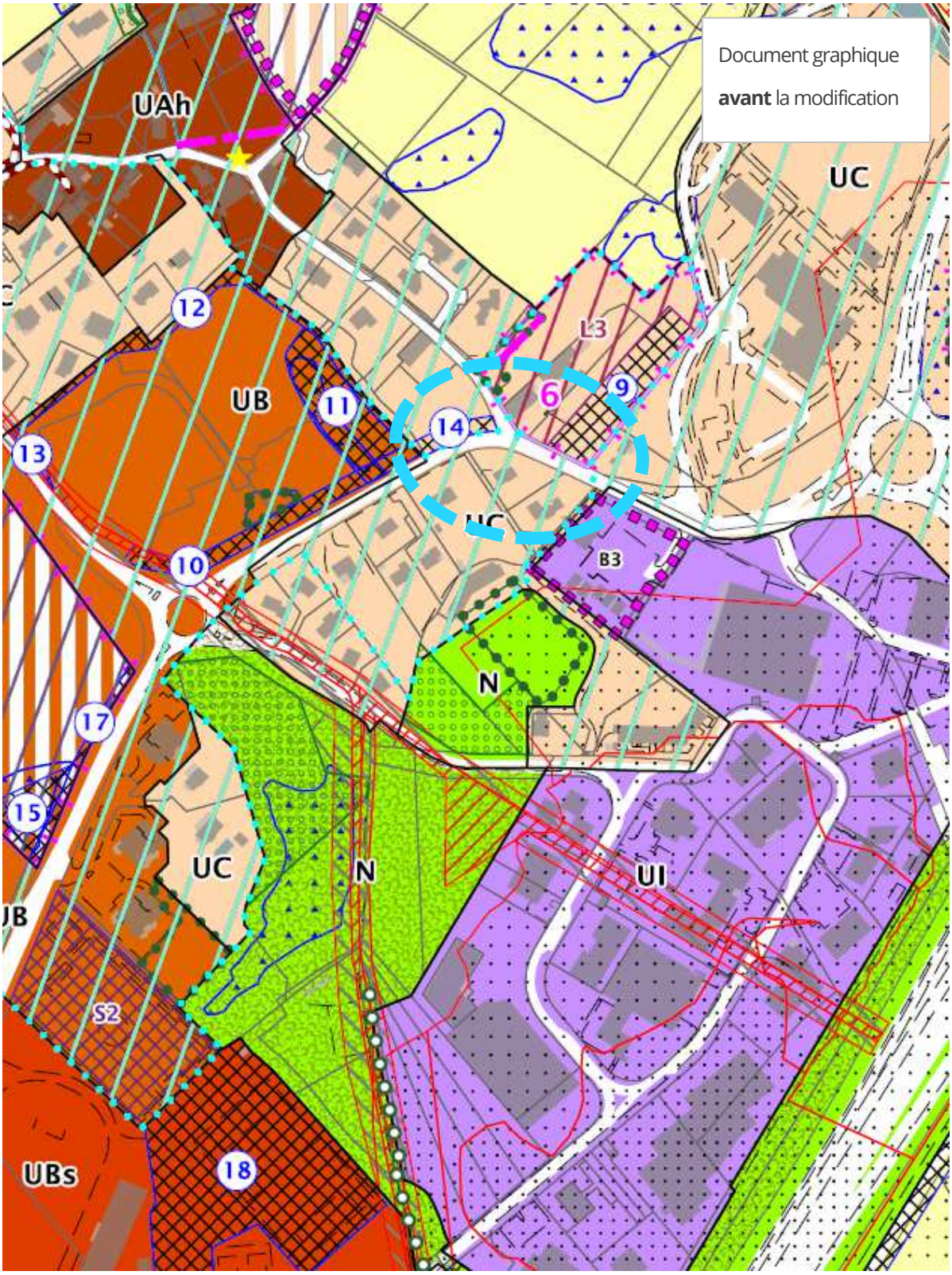


route de la Doux — ER n°14 — ER n°9 — parking-relais — gymnase du Pré de l'Eau



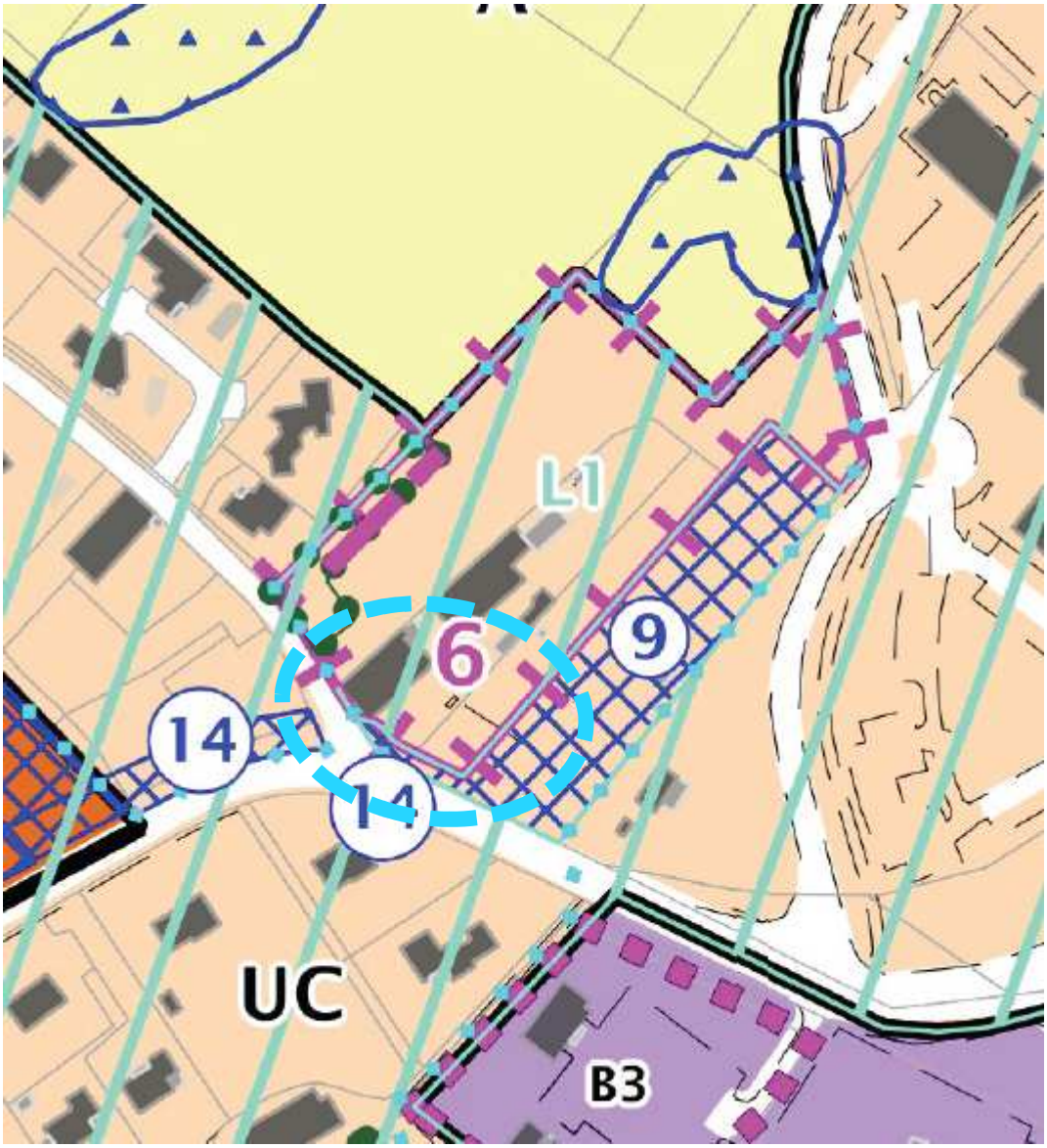
Extrait du plan cadastral

Modification graphique



Document graphique

après la modification

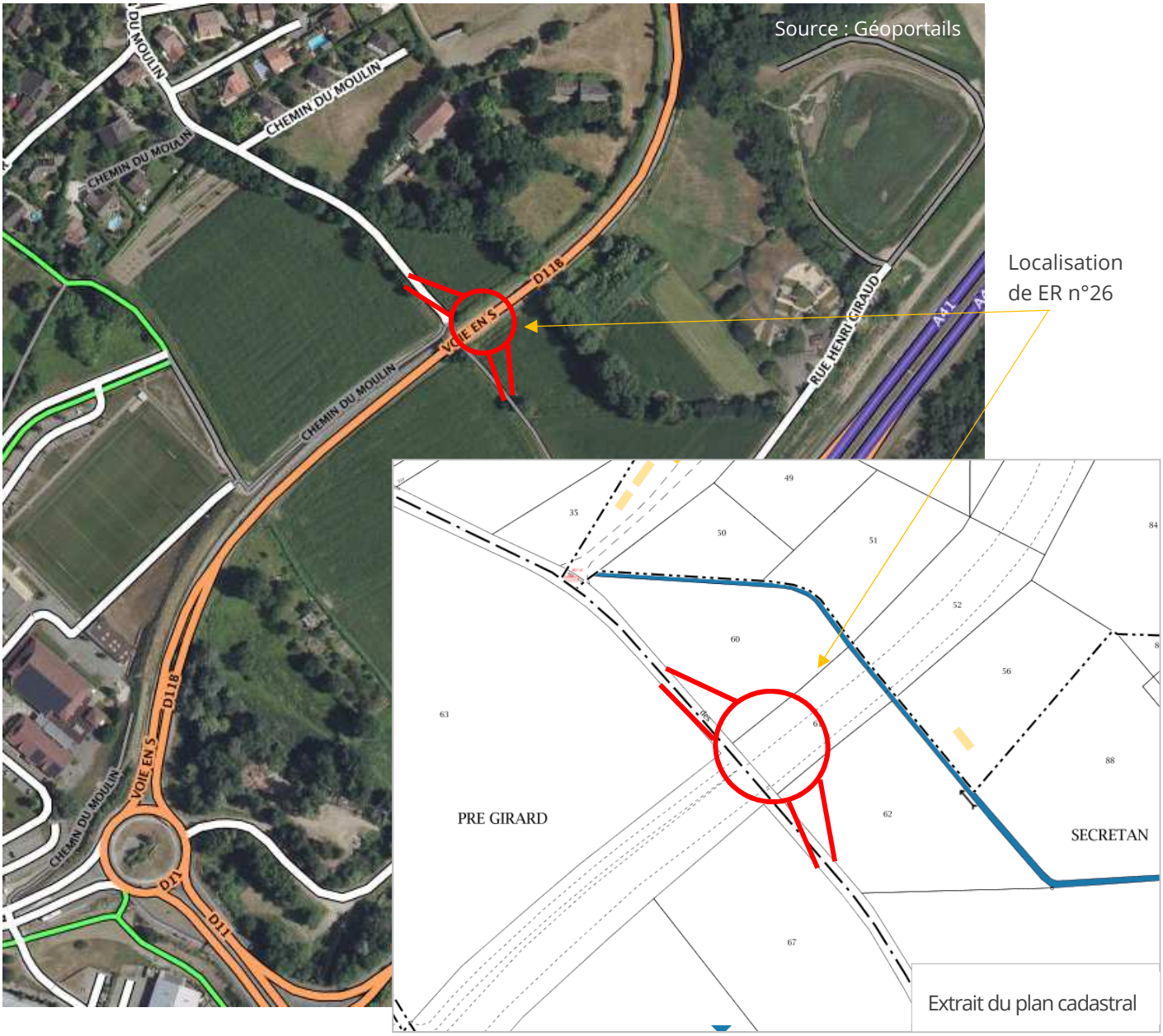


- **Modification n°11.3 :** Création de l'emplacement réservé n°26.

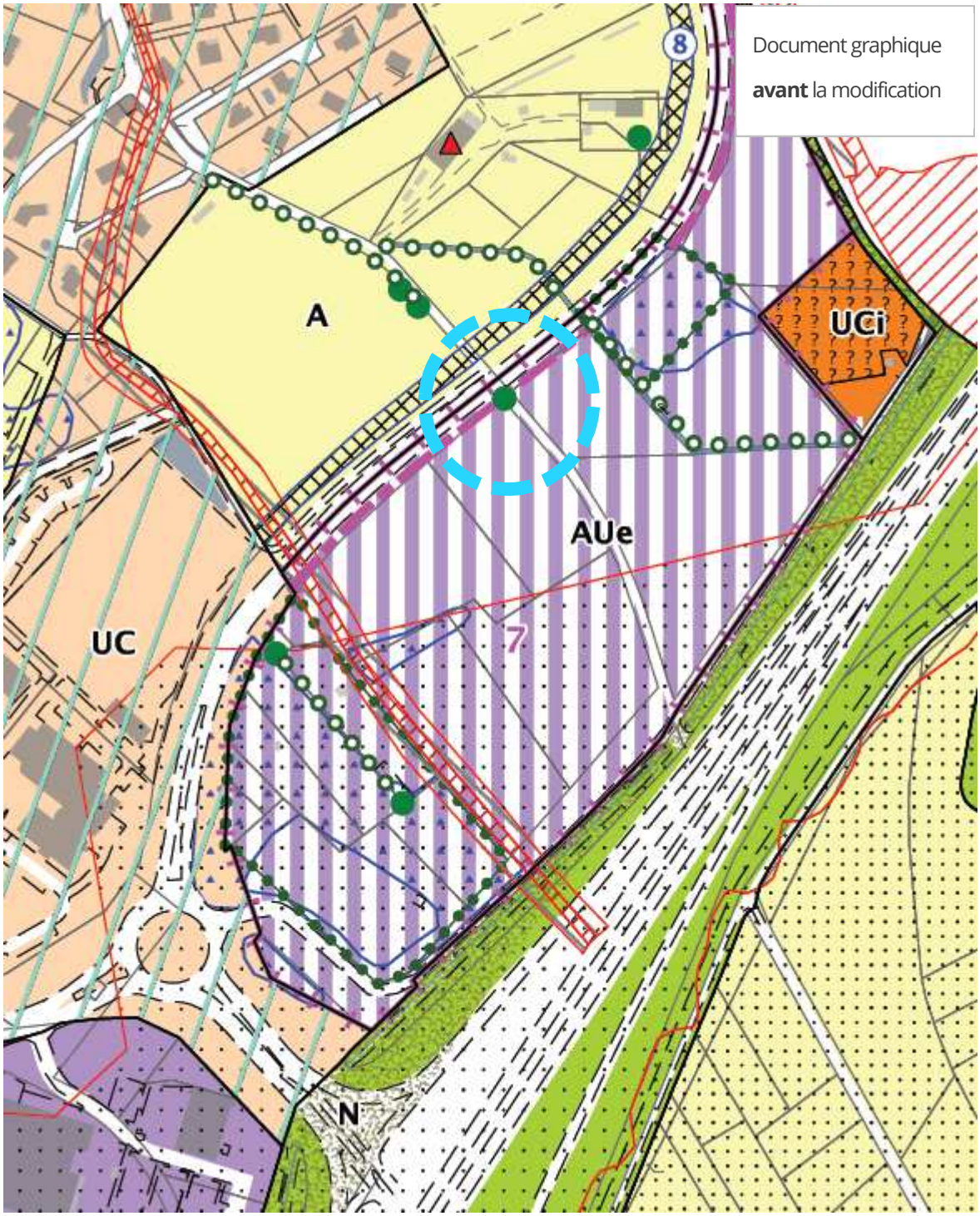
L'OAP n°7 « secteur de Secrétan », concerne le secteur stratégique pour le développement économique de la commune et du Grésivaudan, placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovallée – ZA Pré Millet et croix Verte). Le dispositif de desserte viaire de l'OAP prévoit, entre autre, un raccordement de « la voie en S » avec « le chemin du Moulin ». Afin de pouvoir réaliser ce projet, les élus souhaitent instaurer un emplacement réserver adapté pour réaliser le rond-point, garantissant une meilleure distribution du trafic (entrées et sorties) avec la zone d'activité.

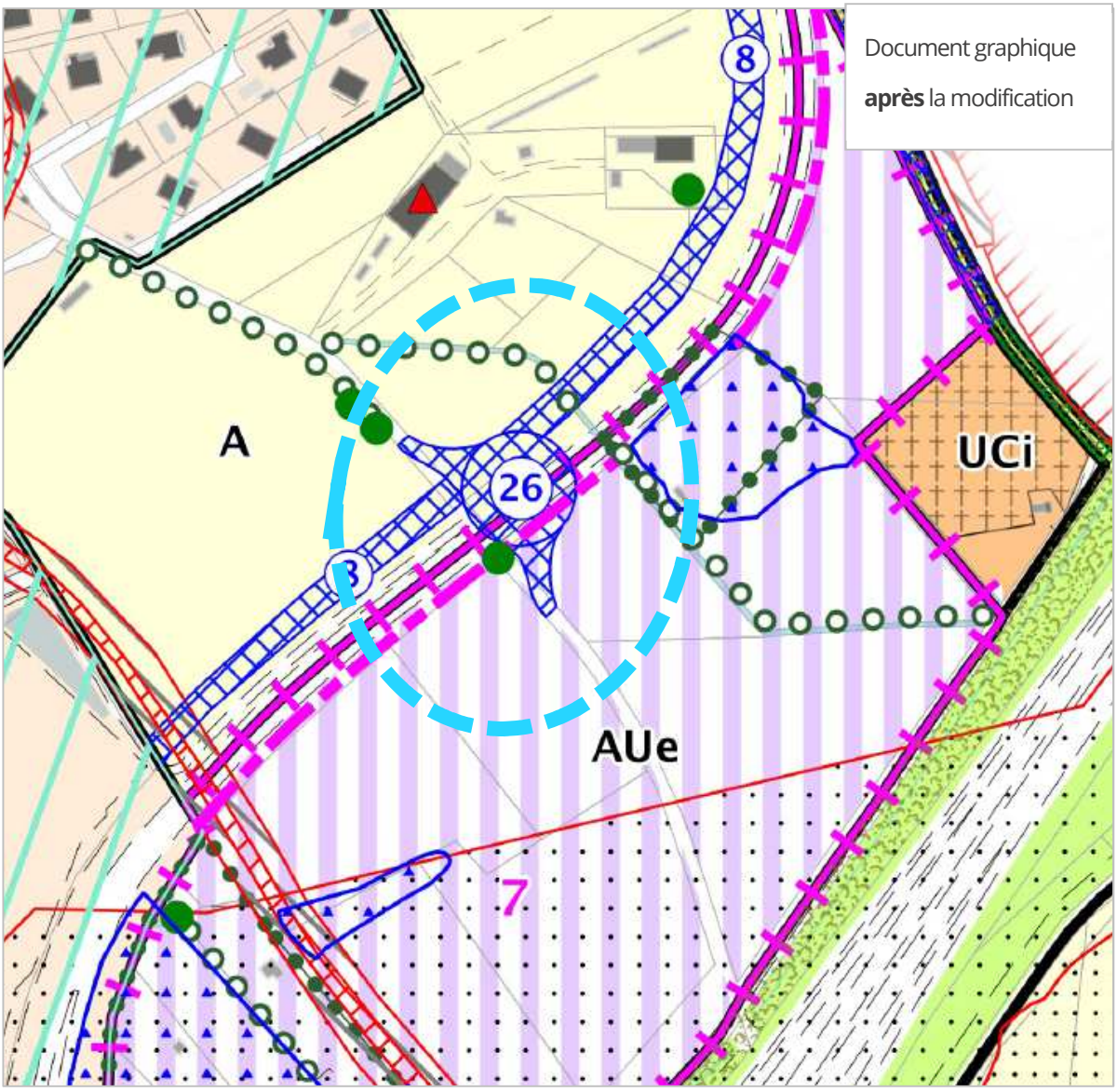
L'emplacement réservé n°26 d'une superficie d'environ 2153 m², sera créé en accord avec les services du Département (gestionnaire de « la voie en S ») sur les parcelles limitrophes : n° AI60, AI61, AI62. La création de cet emplacement réservé induit la diminution de l'emplacement réservé n°8 qui a été envisagé pour la création d'un merlon paysagé le long de « la voie en S ».

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le tableau des emplacements réservés (voir ci-après).



Modification graphique

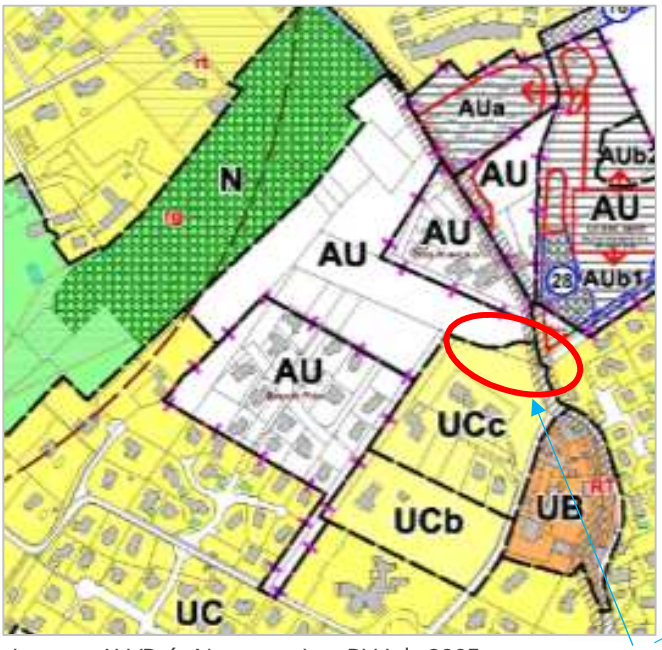



Document graphique
après la modification
A
UCi
AUe
8
26
3
7

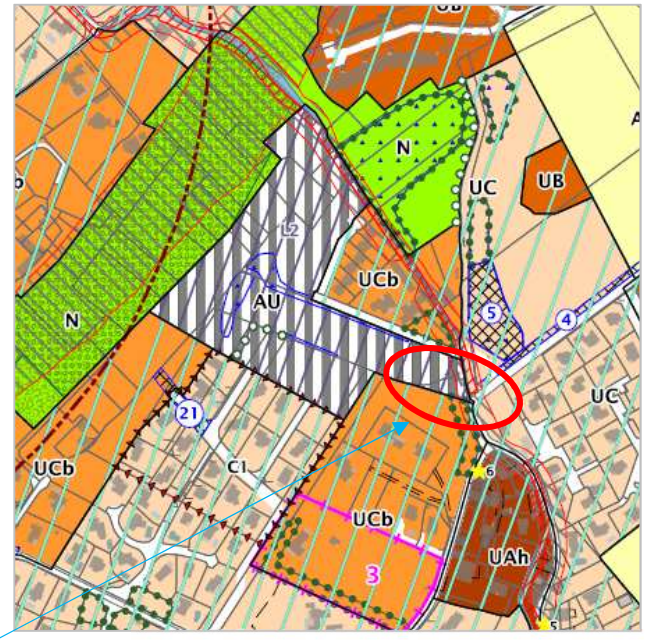
Modification n°12 : Intégrer à la zone UCb une parcelle qui se trouve dans la zone AU

Lors de l'élaboration du PLU, la zone AU « Prés Nouveaux » a été reportée quasiment entièrement sur le même périmètre que celui qui figurait dans le PLU de 2005. Seule une grande parcelle située au nord-ouest du tènement a été rattachée à la zone UCb attenante, car cette parcelle pouvait être rendue immédiatement urbanisable avec un accès organisé par le prolongement de la rue R. Frison Roche. Le reste du tènement insuffisamment desservi en matière d'électricité, a été maintenu en zone d'urbanisation future AU.

Pendant cette transcription, la parcelle n°AE51 qui figurait en zone UCc dans le PLU de 2005, a été rattachée à la zone AU, dans le PLU de 2017. Afin de corriger cette erreur matérielle d'appréciation les élus souhaitent intégrer la parcelle n°AE51 à la zone urbaine UCb (anciennement UCc). Cette parcelle de 515 m² se trouve à l'articulation de la zone AU avec la route de Semaises et la correction proposée ne semble pas invalider le potentiel urbain de la partie restante de la zone AU. Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le tableau des surfaces (voir ci-après).



La zone AU (Prés Nouveaux) au PLU de 2005

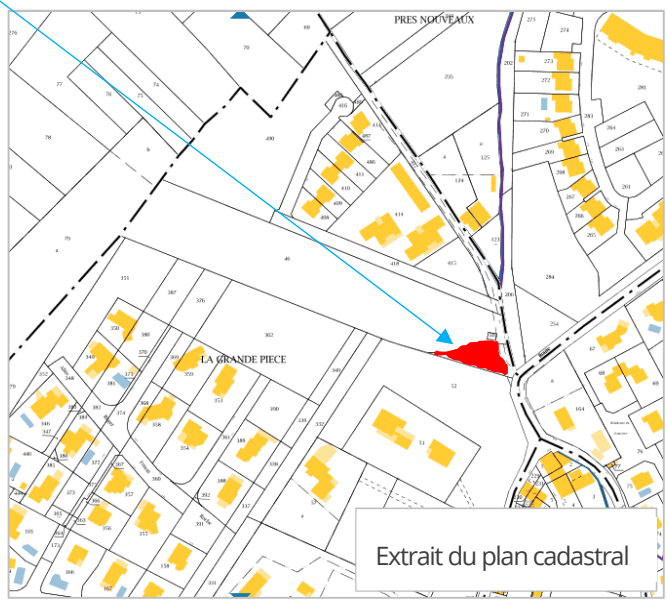


La zone AU (Prés Nouveaux) au PLU de 2017

Parcelle n°51

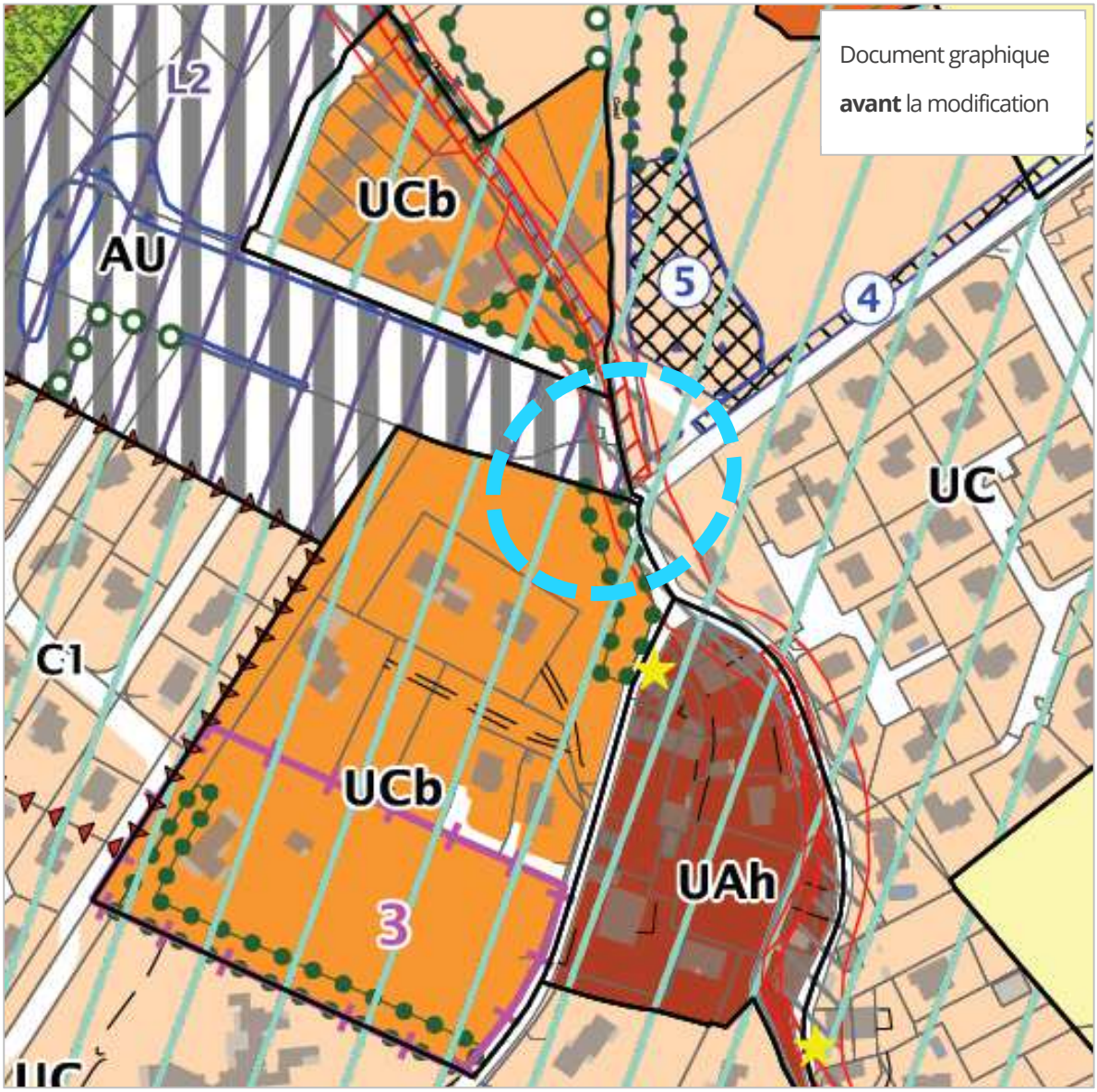


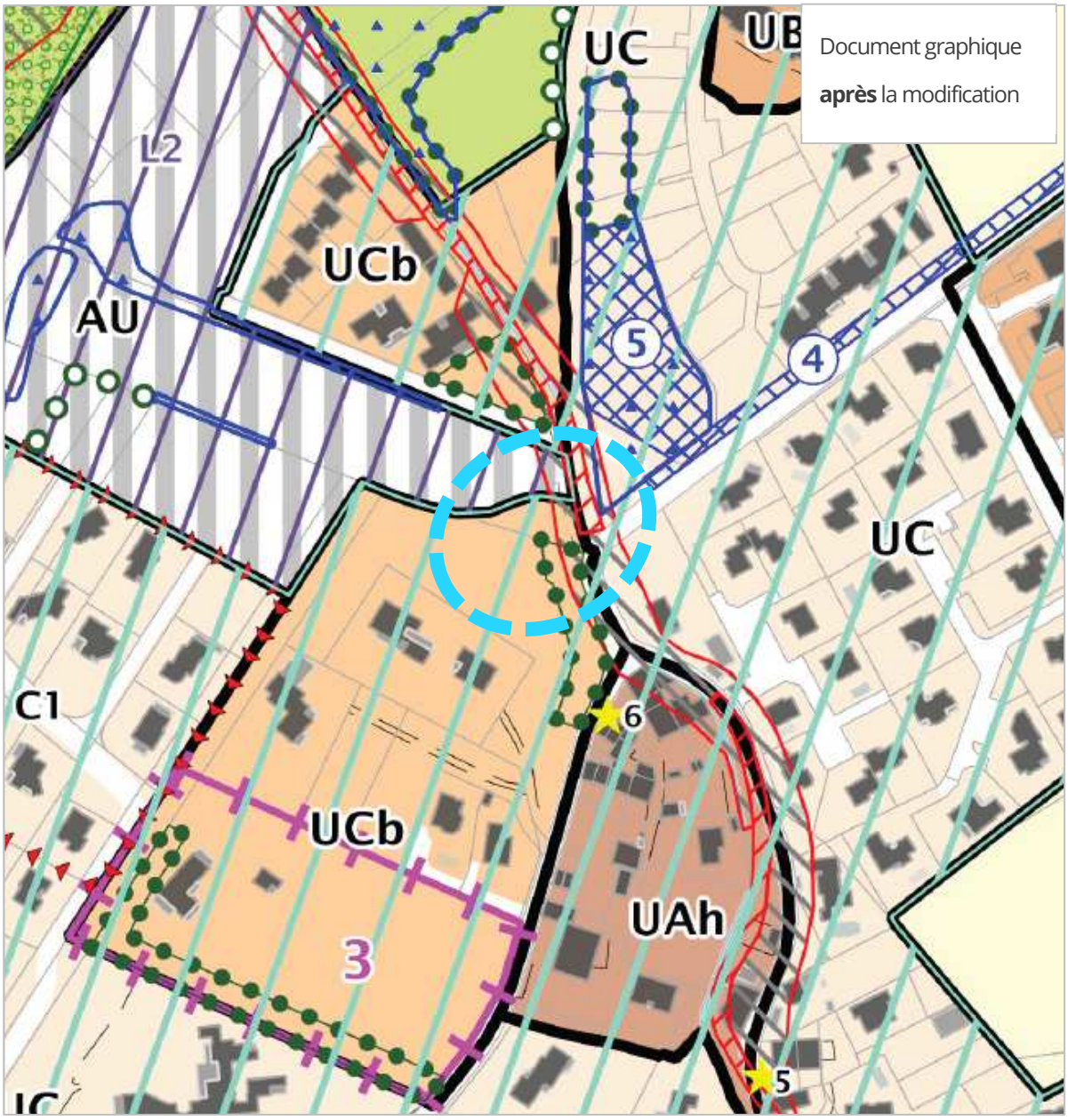
Source : Géoportails



Extrait du plan cadastral

Modification graphique

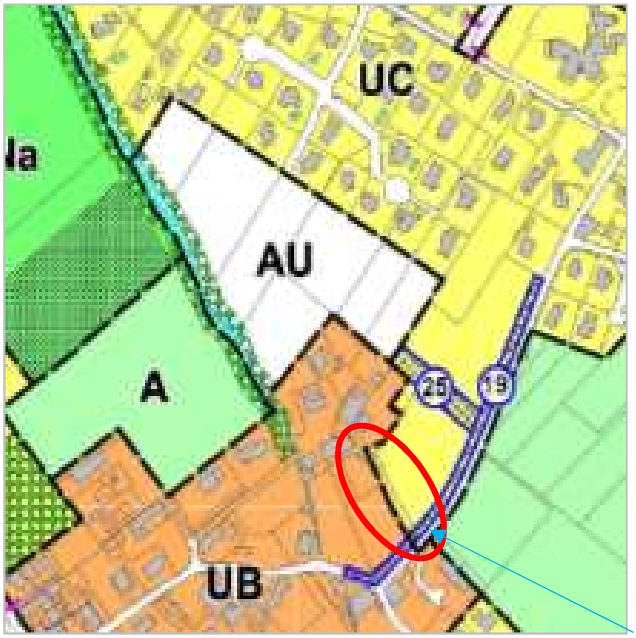



Document graphique
après la modification
UC
UB
L2
UCb
AU
5
4
UC
C1
6
UCb
UAh
3
5

Modification n°13 : Reclasser le chemin d'accès qui dessert la zone UAh, qui se trouve à présent dans la zone AUb.

La zone AUb « des Mallettes » du PLU de 2017 est issue d'une zone AU et d'une partie non-bâtie de la zone UC, du PLU de 2005. Cette zone est encadrée aussi par une OAP qui traite toute la zone de manière cohérente, avec un seul accès organisé sur la route des Semaises. Ce secteur sera urbanisé par une opération d'aménagement d'ensemble qui viendra penser la desserte interne par une réflexion globale sur la composition urbaine du futur quartier.

Pendant les travaux sur la carte du zonage, par erreur, la voie d'accès aux constructions existantes qui se situent dans la zone UAh, limitrophe, a été intégré au périmètre de la zone AUb. Afin de corriger cette erreur matérielle d'appréciation les élus souhaitent intégrer ladite voie d'accès à la zone UAh. La correction proposée concerne les parcelles : n°AE474, AE475, dont la superficie est de 558 m², et ne semble pas invalider le potentiel urbain de la partie restante de la zone AUb. Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le tableau des surfaces (voir ci-après).

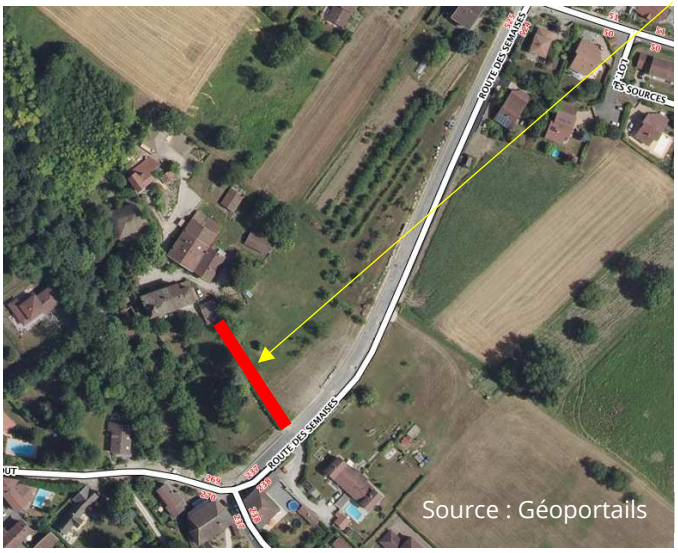


La zone AUb (Mallettes) au PLU de 2005



La zone AUb (Mallettes) au PLU de 2017

Les parcelles n°AE474, AE474

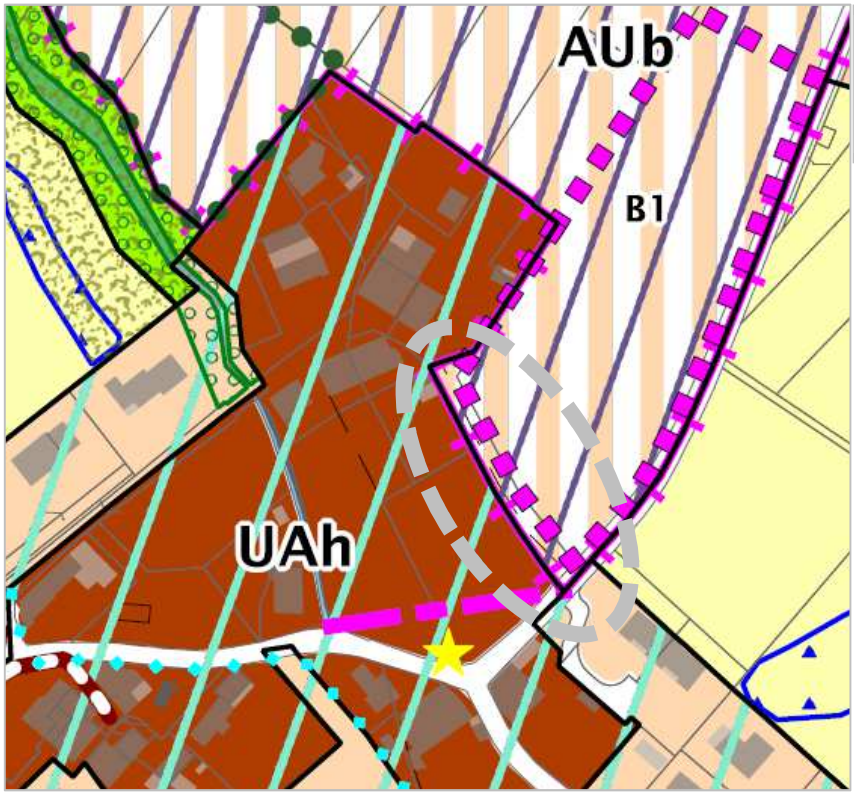


Source : Géoportails

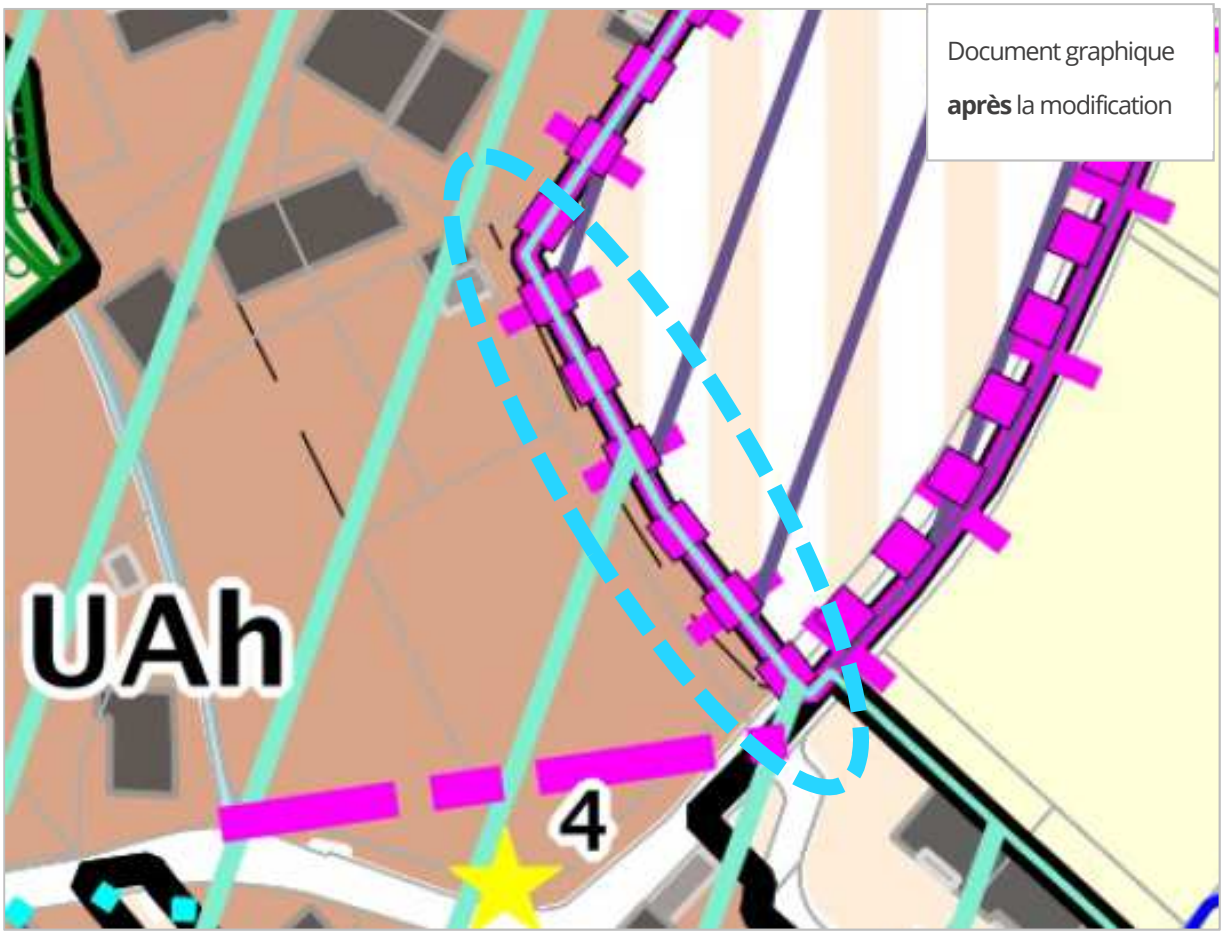


Extrait du plan cadastral

Modification graphique



Document graphique **avant** la modification



Document graphique **après** la modification

Modification n°14 : Faire évoluer les prescriptions dans l'OAP n°1 du « Centre de Saint-Martin ».

L'OAP n°1 du « Centre de Saint-Martin » encadre l'aménagement d'un site de 4,2 hectares en lien physique avec les commerces les services auprès de la place Schuman. Ce secteur est positionné à un point de carrefour, une sorte de « porte » entre les secteurs d'habitat et les secteurs dédiés aux activités. Ainsi pour accompagner une production d'habitat diversifiée, en lien avec le second centre de la commune, et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale cette OAP vise, entre autre, « Des commerces à implanter en rez-de-chaussée du ou des bâtiments qui viennent fermer la place R. Schuman, en cohérence avec l'existant ».

Afin de favoriser davantage la mixité fonctionnelle dans ce « second centre » les élus souhaitent ouvrir la possibilité d'implantation en rez-de-chaussée du ou des bâtiments qui viennent fermer la place R. Schuman de l'artisanat et commerces de détails, ainsi que des activités et services où s'effectue l'accueil de la clientèle. Pour prendre en compte ce changement, des modifications seront apportées : dans le fascicule de l'OAP n°1, ainsi que dans le règlement du PLU.

Les orientations et objectifs de l'OAP n°1 - **avant** la modification

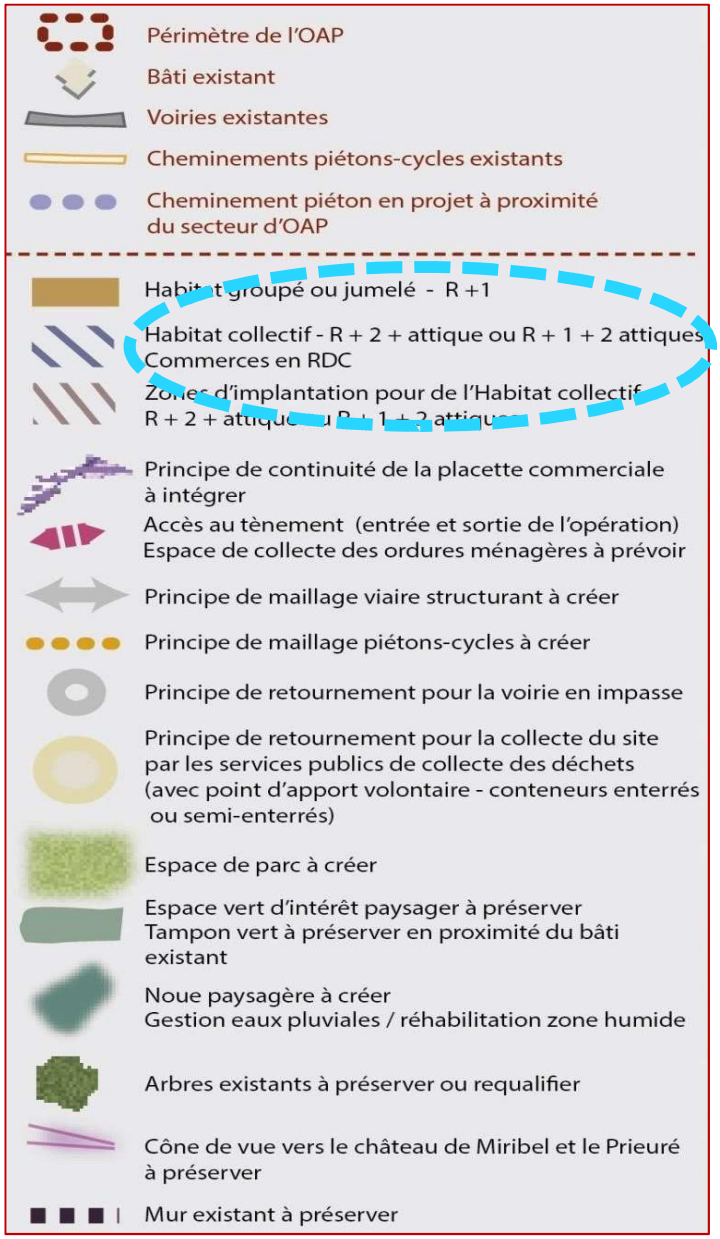
- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des bâtiments pour ménager des ouvertures visuelles
- Préserver ainsi un grand cône de vue depuis la route de la Doux vers le château de Miribel et sur le Prieuré
- Préserver et compenser les zones humides présentes sur le secteur en créant un grand parc public pour la commune sous le Prieuré, en continuité de la zone d'équipements
- Ménager une grande part d'espaces verts en accompagnement de l'opération et préserver des éléments de paysage (arbres majeurs) ou de patrimoine (mur)
- Conforter l'offre commerciale en étendant la place R. Schuman, en imposant des commerces en RDC
- Créer des accès depuis la route de la Doux et l'avenue de l'Europe pour différencier les flux de circulation entre les différents secteurs (répartition des flux sur 3 entrées)
- Permettre une totale perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus et du pôle d'équipements du Prieuré (connexions avec l'existant)

Les orientions et objectifs de l'OAP n°1 - **après** la modification

- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des bâtiments pour ménager des ouvertures visuelles
- Préserver ainsi un grand cône de vue depuis la route de la Doux vers le château de Miribel et sur le Prieuré
- Préserver et compenser les zones humides présentes sur le secteur en créant un grand parc public pour la commune sous le Prieuré, en continuité de la zone d'équipements
- Ménager une grande part d'espaces verts en accompagnement de l'opération et préserver des éléments de paysage (arbres majeurs) ou de patrimoine (mur)
- Conforter l'offre commerciale en étendant la place R. Schuman, en imposant des commerces et/ou activités de services en RDC
- Créer des accès depuis la route de la Doux et l'avenue de l'Europe pour différencier les flux de circulation entre les différents secteurs (répartition des flux sur 3 entrées)
- Permettre une totale perméabilité piétons-cycles du secteur, en complétant l'offre de cheminements doux en direction des arrêts de bus et du pôle d'équipements du Prieuré (connexions avec l'existant)

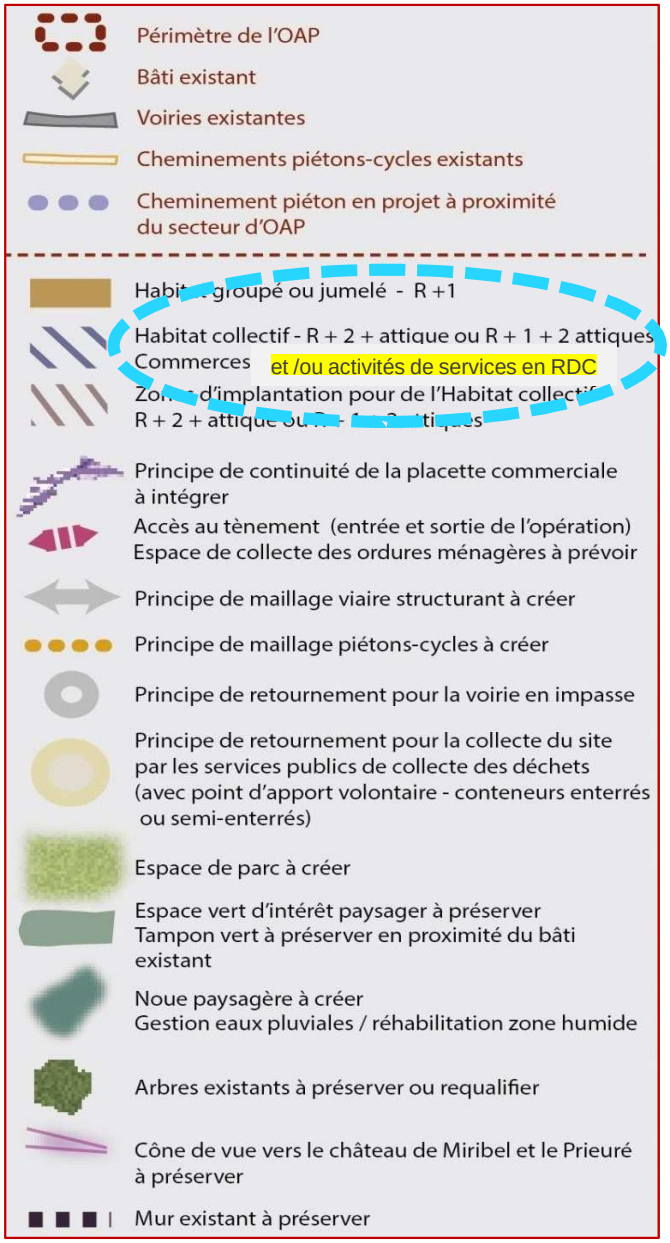
La légende du OAP n°1

avant la modification



La légende du OAP n°1

après la modification



Modification n°15 : Modification du périmètre de l'OAP n°6.

L'OAP n°6 a été créée pour encadrer une opération de logements à venir. Le site se situe :

- A proximité immédiate du pôle d'équipements sportifs et du pôle multimodal du « Pré de l'Eau », lequel a vocation à prendre de l'ampleur si les projets intercommunaux aboutissent (meilleures connexions vers Grenoble, intermodalité renforcée…).
- À proximité de la zone d'activités d'INOVALLEE, principal pôle d'emploi de la commune à l'échelle du Grésivaudan et à 5 min à pied du pôle commercial de la place Robert Schuman.

Cette OAP, porte sur une seule unité foncière qui intègre actuellement :

- 2 maisons individuelles,
- L'emplacement réservé n°9, d'environ 3000m², dédié à l'aménagement des espaces verts,

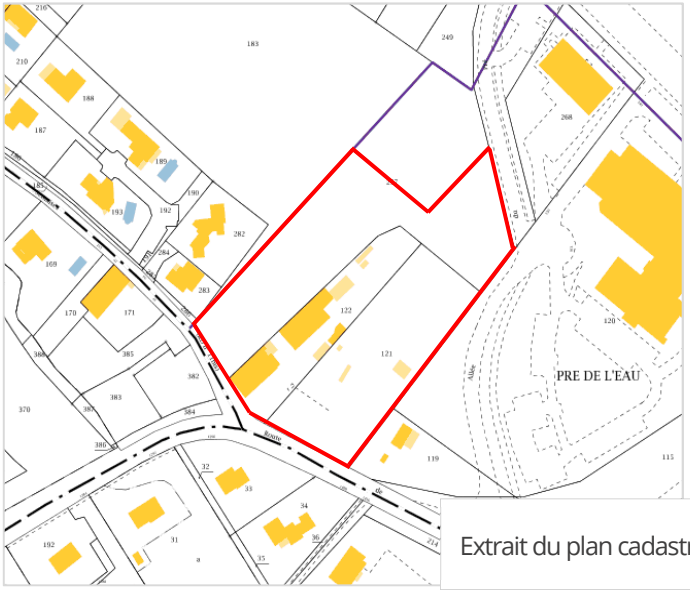
A présent, les élus souhaitent apporter les précisions suivantes :

- Limiter cette OAP à son périmètre réellement opérationnel en déduisant du périmètre actuel : l'emprise de l'emplacement réservé n°9, et l'emprise de l'emplacement n°14 (objet de la modification n°11.2, présenté ci-avant). Ainsi, la superficie de cet OAP sera de 7306 m².
- Corriger le schéma d'aménagement, suite aux premières approches de la faisabilité.
- Corriger des superficies indiquées dans le fascicule de l'OAP, qui s'avèrent inexactes. En conséquence, la densité de logements attendus pour cette OAP évoluera de 30 logt./ha à 45 logt./ha.
- Réduire à 25%, au lieu de 35%, les obligations en matière de logements sociaux.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage et dans le fascicule de l'OAP.

Périmètre de l'OAPn°6 avant la modification



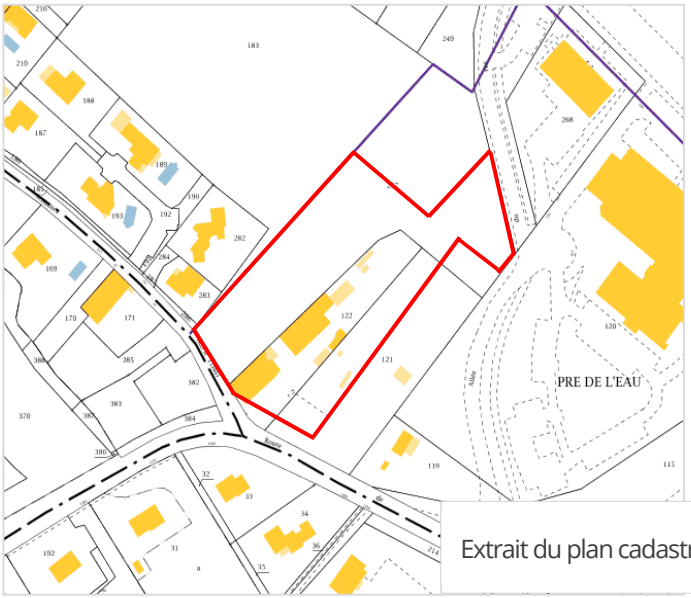


Extrait du plan cadastral

Périmètre de l'OAPn°6 après la modification

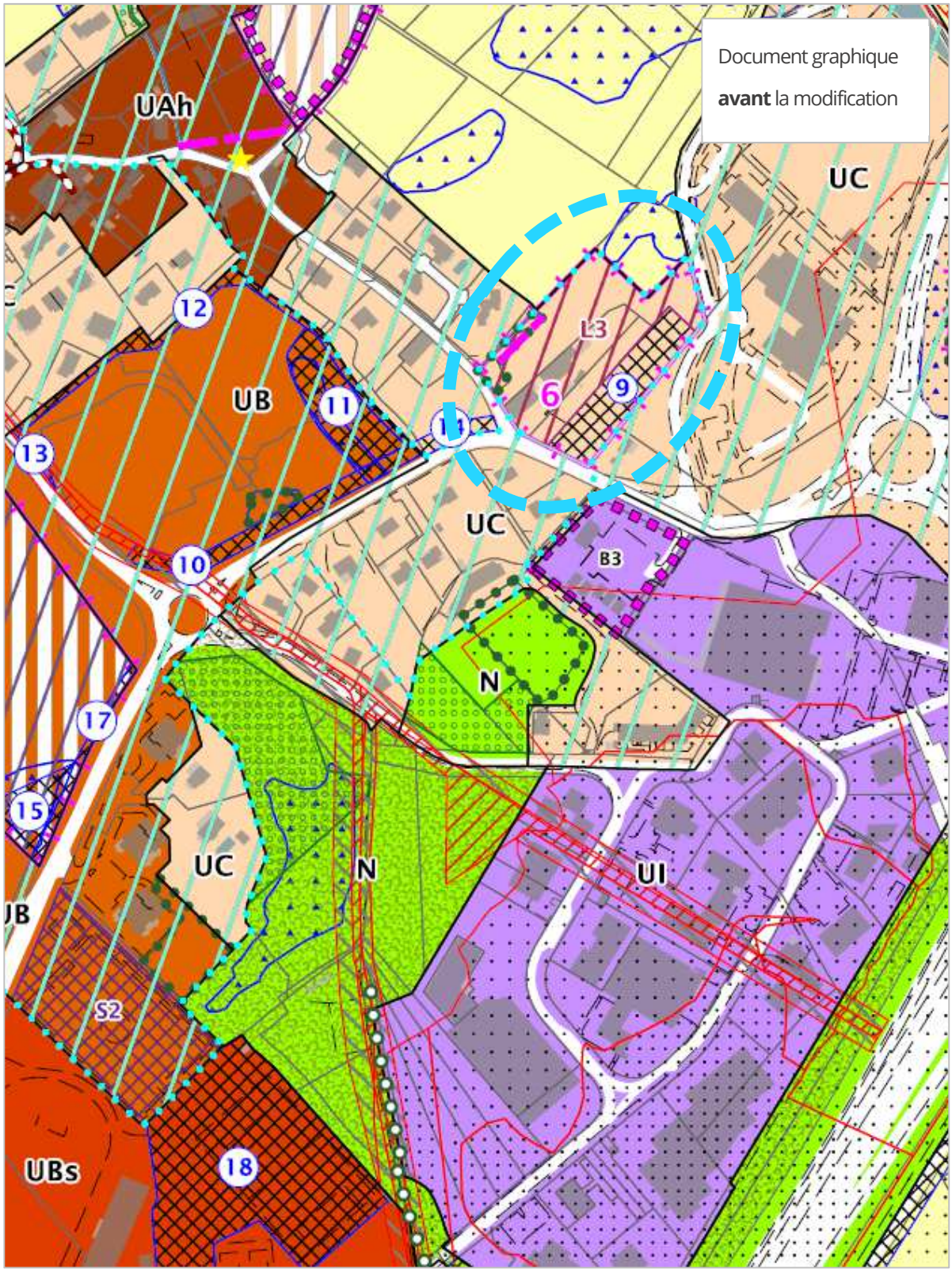


route de la Doux ER n°14 ER n°9 parking-relais gymnase du Pré de l'Eau



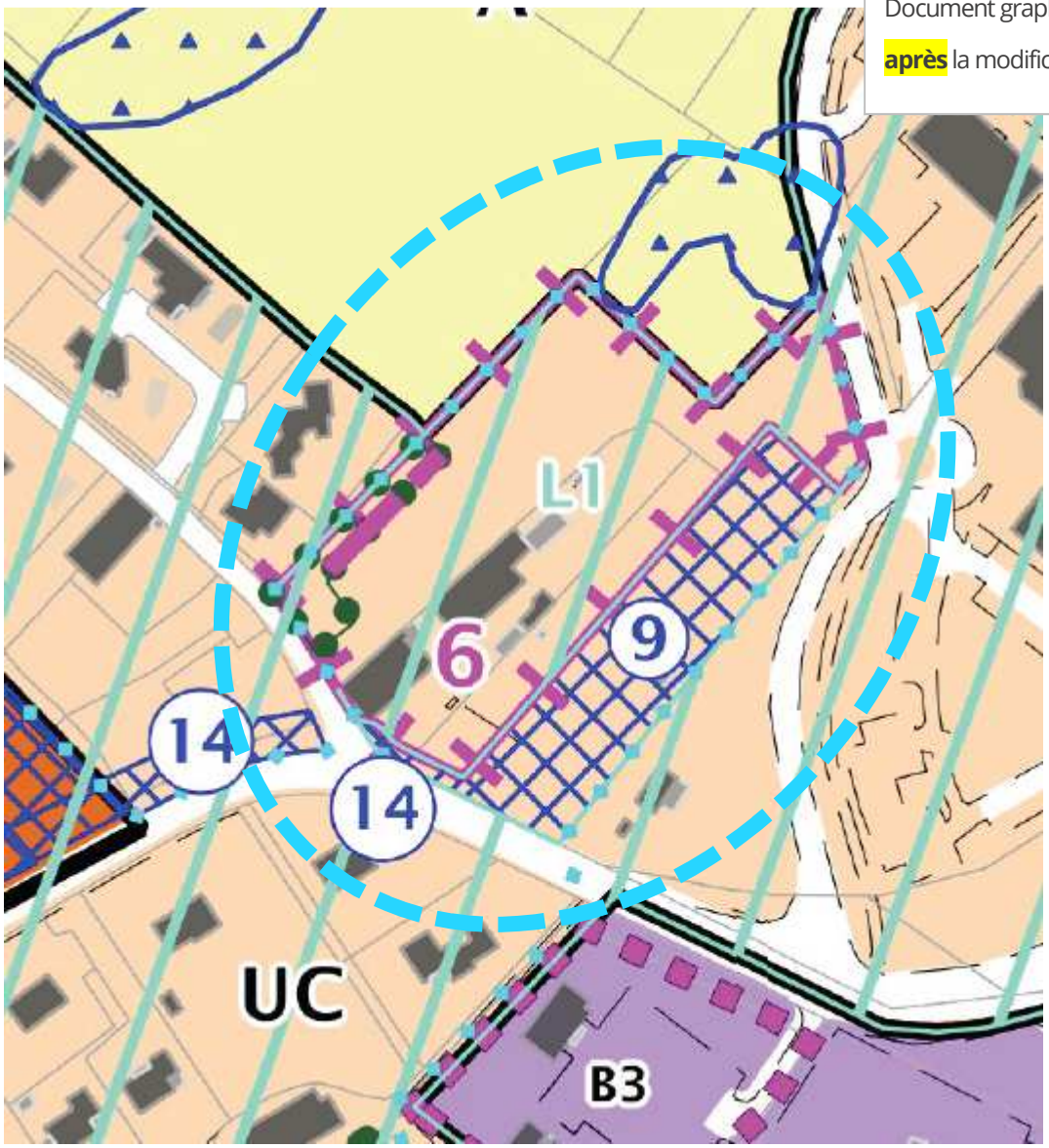
Extrait du plan cadastral

Modification graphique



Document graphique

après la modification



Modification n°16 : Concernant la construction de logements

La mixité sociale – le rappel du cadre réglementaire

La commune de Montbonnot qui relève du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, doit disposer au minimum de **25%** de logements locatifs sociaux.

L'inventaire réalisé par les services de la DDT identifie au 1er janvier 2016, 232 logements locatifs sociaux, ce qui représente **10,93%** du parc de l'ensemble des résidences principales.

En application de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (courrier de la DDT du 1er août 2017) l'Etat fixe l'objectif minimal de réalisation à atteindre pour **la 6ème période triennale 2017-2019** à 33% du nombre de logements manquants au 1er janvier 2016. **Cet objectif minimal est égal à 102 logements.**

Les dispositions du PLH du Grésivaudan

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan a été adopté le 28 février 2013. Le PLH doit permettre, conformément aux prescriptions du cadre législatif de :

1. Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel),
2. Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés,
3. Répondre aux besoins spécifiques en logements et en hébergements (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnel, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage…),
4. Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH à l'échelle du Grésivaudan.

Pour Montbonnot, les objectifs du PLH, pour la période 2013-2018, prévoient la construction, en moyenne, de 77 logements par an (dont 18 logements locatifs sociaux par an). Ceci suppose un taux de logements sociaux d'environ 36% par rapport à l'objectif global de production. Ce rythme de production permettrait à la commune d'atteindre à échéance du PLH (en 2018), un taux de 12% de logements locatifs sociaux par rapport à son parc global de logements (voir les tableaux ci-après).

La commune de Montbonnot fait partie de cinq communes du « Territoire 1» dudit PLH soumises à l'obligation SRU.

	Situation actuelle				Objectifs inscrits dans le projet de PLH		
Communes soumises à la loi SRU	Nombre de logts sociaux en 2009	Taux de logts sociaux dans le parc[1] en 2009	Objectifs triennaux en moyenne annuelle au 01/01/2009	Construction de logements sociaux 2001-2008 en moyenne annuelle	Objectifs de production en moyenne annuelle	Part dans l'objectif total de production	Estimation du taux de logts sociaux dans le parc[1] en 2018
Froges	286	21%		2	0,5	25%	21%
Le Versoud	273	17%	3	3	9	27%	17%
Montbonnot-Saint-Martin	148	9%	10	8	18	23%	12%
Saint-Ismier	157	7%	16	12	16	36%	10%
Villard-Bonnot	638	21%		6	5	22%	21%
TOTAL	1502	14,7%	29	31	48,5	27%	15,9%

La mixité sociale - le cadre du PLU

Montbonnot est une commune dominée par des maisons individuelles (55% en 2014) et l'émergence des résultats en matière de logements sociaux est très difficile à percevoir dans le volume général des constructions.

La problématique essentielle sur la commune de Montbonnot est de **trouver des tènements** pouvant être réservés à la production de logements sociaux. Cette ambition est contrainte :

- Par peu de possibilités opérationnelles dans le tissu déjà bâti,
- Par le coût du foncier très élevé qui rend difficile l'acquisition d'un grand tènement (pas de rentabilité ni pour la commune ni pour les bailleurs sociaux).

Pour pallier au déficit de logements sociaux, la commune a retenu dans son PLU **cinq dispositifs permettant de diversifier le parc de logements** et rattraper le retard en production de logements sociaux sur son territoire :

- Inscription de secteurs de mixité sociale :
    - L1 - qui demande la production de 25% de logements sociaux dès la réalisation d'un programme de 4 logements au moins sur l'ensemble des zones U à vocation d'habitat ;
    - L2 - qui demande la production de 30% de logements sociaux justifiée notamment par la proximité aux services et équipements ou par l'ampleur des projets envisagés ;
    - L3 - qui demande la production de 35% de logements sociaux pour le secteur du Pré de l'Eau, à proximité immédiate du pôle multimodal, ainsi que dans la zone AU de Prés Nouveaux.
- Inscription d'un emplacement réservé pour la mixité sociale :
    - S1 - pour réalisation de 14 sur le site de L. Pellat ;
    - S2 - pour réalisation de 28 logements sociaux la zone UB en contrebas de la place R. Schuman.

Les projets de logements

A présent, pour renforcer son action en vue d'un rééquilibrage du parc de logements, la commune souhaite effectuer trois modifications suivantes :

- Précisions concernant les secteurs de mixité sociale : L1, L2 - l'objet de la modification n°16.1. La servitude de mixité sociale L3 est supprimée conformément à la recommandation du commissaire enquêteur.
- Créer le secteur AUc et l'OAP n°8 dans la perspective d'implantation d'une « Résidence Senior »., sur le secteur de l'ASPTT[3] - l'objet de la modification n°16.2.
- Reclasser en UB le terrain communal qui se trouvent dans la zone UI - l'objet de la modification n°16.3.
- Précisions concernant l'emplacement réservé pour la mixité sociale S1 - l'objet de la modification n°16.4.

Ces modifications sont cohérentes avec les orientations du PADD en matière de démographie et de logements. Ils répondent à l'intérêt général dans la mesure où ils permettent de diversifier l'offre de logement (y compris sociaux) de la commune et d'optimiser le foncier disponible dans les zones urbaines.

[3] ASPTT : Association sportive des postes, télégraphes et téléphones

Modification n°16.1 : Précisions concernant les servitudes de mixité sociale : L1, L2, L3.

Selon la règle retenue dans le PLU, les servitudes de mixité sociale : L1, L2, L3 obligent à la réalisation de 25 %, 30% ou 35% de logements sociaux dès la réalisation d'un programme de logements. Les élus se sont aperçus que cette règle n'est pas assez précise et souhaitent la compléter. A présent elle vise uniquement les « logements » et les « hébergements », qui font aussi partie des « habitations », ne sont pas concernés.

En effet, l'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Ainsi, les élus proposent de compléter les règles des servitudes de mixité sociale : L1, L2, ~~L3,~~ de la manière suivante :

- L1 - qui demande la production de 25% de logements sociaux dès la réalisation d'un programme de 4 habitations (comprenant des logements et/ou hébergements) au moins sur l'ensemble des zones U à vocation d'habitat ;
- L2 - qui demande la production de 30% de logements sociaux par rapport à l'ensemble du programme habitations prévus (comprenant des logements et/ou hébergements), justifiée notamment par la proximité aux services et équipements ou par l'ampleur des projets envisagés ;
- ~~L3 - qui demande la production de 35% de logements sociaux par rapport à l'ensemble du programme habitations prévus (comprenant des logements et/ou hébergements), pour le secteur du Pré de l'Eau, à proximité immédiate du pôle multimodal, ainsi que dans la zone AU (d'urbanisation future) de Prés Nouveaux.~~

La servitude de mixité sociale L3 est supprimé conformément à la recommandation du commissaire enquêteur.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée dans le règlement écrit et graphique.

Modification n°16.2 : Créer l'OAP n°8.

Dans le PLU de Montbonnot, le terrain de sport appartenant à l'ASPTT fait partie de la zone UB. A présent, les élus souhaitent préciser leurs intentions concernant ce tènement de 8840 m² où ils envisagent de faire réaliser une « Résidence Senior », ainsi que des logements sociaux et orienter le futur projet en lien avec les enjeux présents sur les terrains limitrophes. Pour mieux encadrer le futur projet, la commune définit l'OAP n°8 dont le tènement est classé en zone AUc et sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre, conformément aux dispositions de l'OAP. Cette OAP est divisée en deux secteurs :

- Secteur 1 : Dans ce secteur, on peut réaliser des logements et des hébergements.
- Secteur 2 : Dans ce secteur, les hébergements sont autorisés et les logements sont interdits.

Le règlement de la zone AUc s'inspire de celui de la zone UB, mais concernant l'emprise au sol des constructions les élus proposent une disposition complémentaire en lien avec l'exigence d'intensification urbaine d'une part et de la préservation des espaces verts, d'autre part.

Le SCoT, en compatibilité avec les dispositions législatives nationales, cherche à favoriser l'intensification de l'urbanisation au droit des espaces les mieux équipés et desservis des communes. Il préconise ainsi l'instauration d'une densité minimale dans un périmètre inclus dans l'espace préférentiel de développement situé à *« moins de 200 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 5 minutes de marche autour des arrêts des lignes de bus ou de cars offrant au-moins un service [...] toutes les 20 minutes dans chaque sens en période de pointe ».*

Dans ces secteurs, des règles particulières en matière de hauteurs et d'emprises au sol minimum, qui doivent garantir la densité définie par le SCoT, sont mobilisées dans le règlement écrit du PLU.

La zone AUc se situe dans l'un de ces secteurs d'intensification autour des arrêts de bus, ainsi lors de la réalisation d'une opération à dominante d'habitat, le règlement impose :

- Une emprise au sol de 30 % minimum et une hauteur des constructions de 9m au faitage ou 7m au niveau supérieur de l'acrotère minimum, et de 17m au faitage ou 15m au niveau supérieur de l'acrotère maximum.

Ou

- Une emprise au sol de 20 % minimum et une hauteur des constructions de 16m au faitage ou 14m au niveau supérieur de l'acrotère minimum, et de 17m au faitage ou 15m au niveau supérieur de l'acrotère maximum.

A cette occasion, les élus souhaitent corriger aussi une erreur matérielle concernant les logements sociaux. A présent, sur la carte du zonage, le tènement concerné par l'OAP n°8 est couvert par deux dispositifs qui se chevauchent :

- La servitude de mixité sociale L1 - qui demande la production de 25% des logements sociaux dès la réalisation d'un programme de 4 logements et/ou hébergements au moins,
- L'emplacement réservé S2, qui demande la réalisation d'un programme de 80 logements dont 28 logements sociaux de type PLAI PLUS.

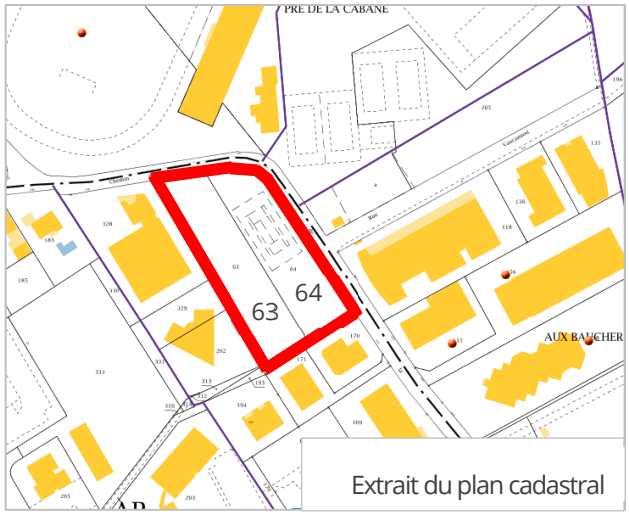
Afin d'éviter la confusion dans l'interprétation de ces dispositions, l'emplacement réservé S2 sera supprimé, et le tènement concerné sera couvert uniquement par la servitude de mixité sociale L1.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage, dans le règlement écrit et dans le fascicule de l'OAP.

Modification n°16.3: Reclasser en UB le terrain communal qui se trouve dans la zone UI.

Un parc des loisirs sera aménagé par la commune (livraison début 2020) rue Vaucanson. A l'issue de ces travaux, les tennis et les jeux existants sur les parcelles communales (n°AP63 et 64) situées chemin de la Croix Verte seront supprimés.

A cet emplacement la commune souhaite faire construire des logements. Pour rendre ce projet possible il est indispensable de reclasser lesdites parcelles car le règlement de la zone UI interdit la construction d'habitations. Ainsi, les parcelles n°AP63 et n°AP64 (6049 m²) seront intégrées à la zone UB et couvertes par la servitude de mixité sociale L2 qui demande la production de 30% de logements sociaux.
Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage.



Extrait du plan cadastral

Localisation des modifications n°16.2 et n°16.3

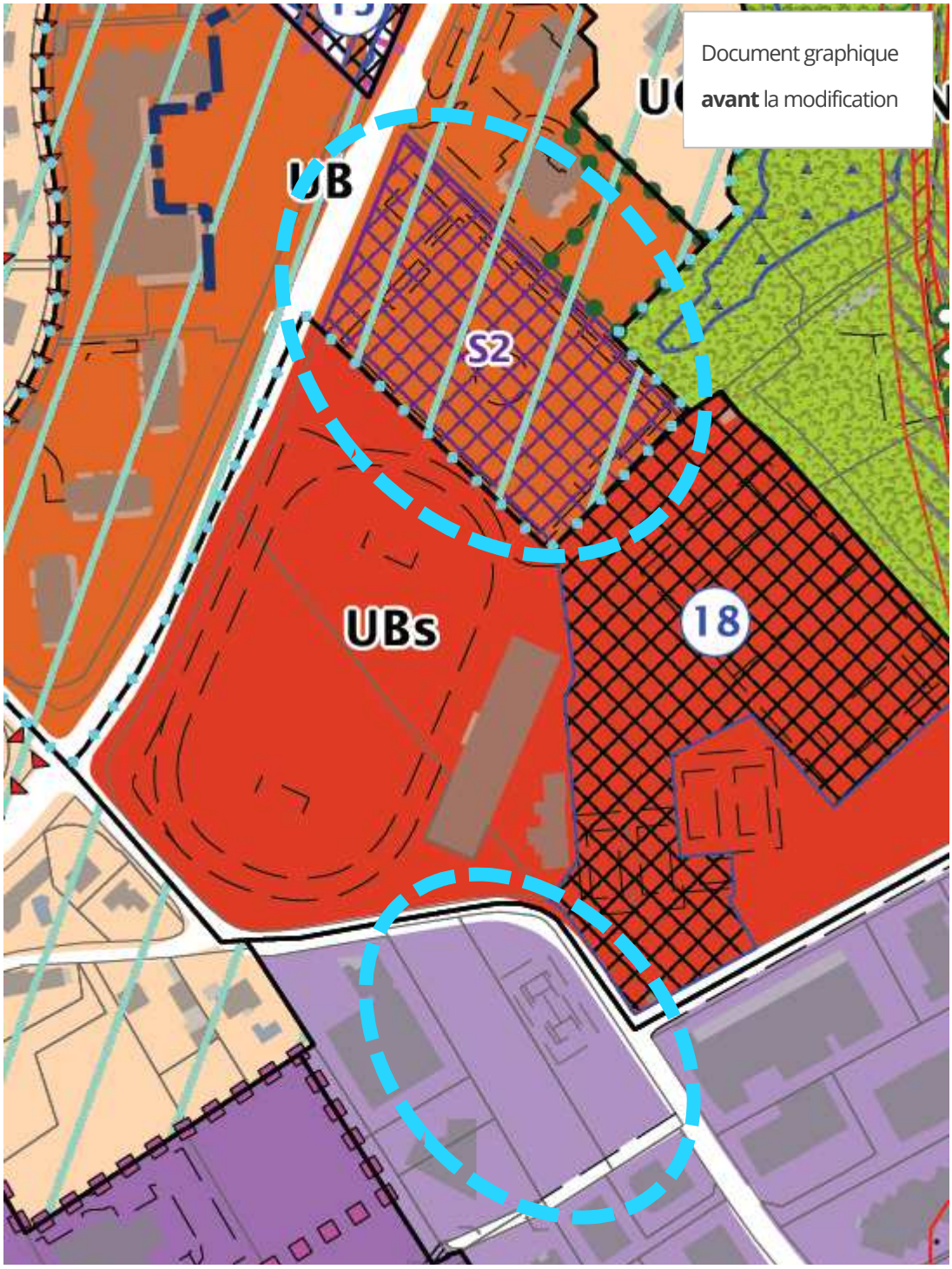


Site de la modif. n°16.2

Site du futur parc des loisirs

Site de la modif. n°16.3

Modification graphique

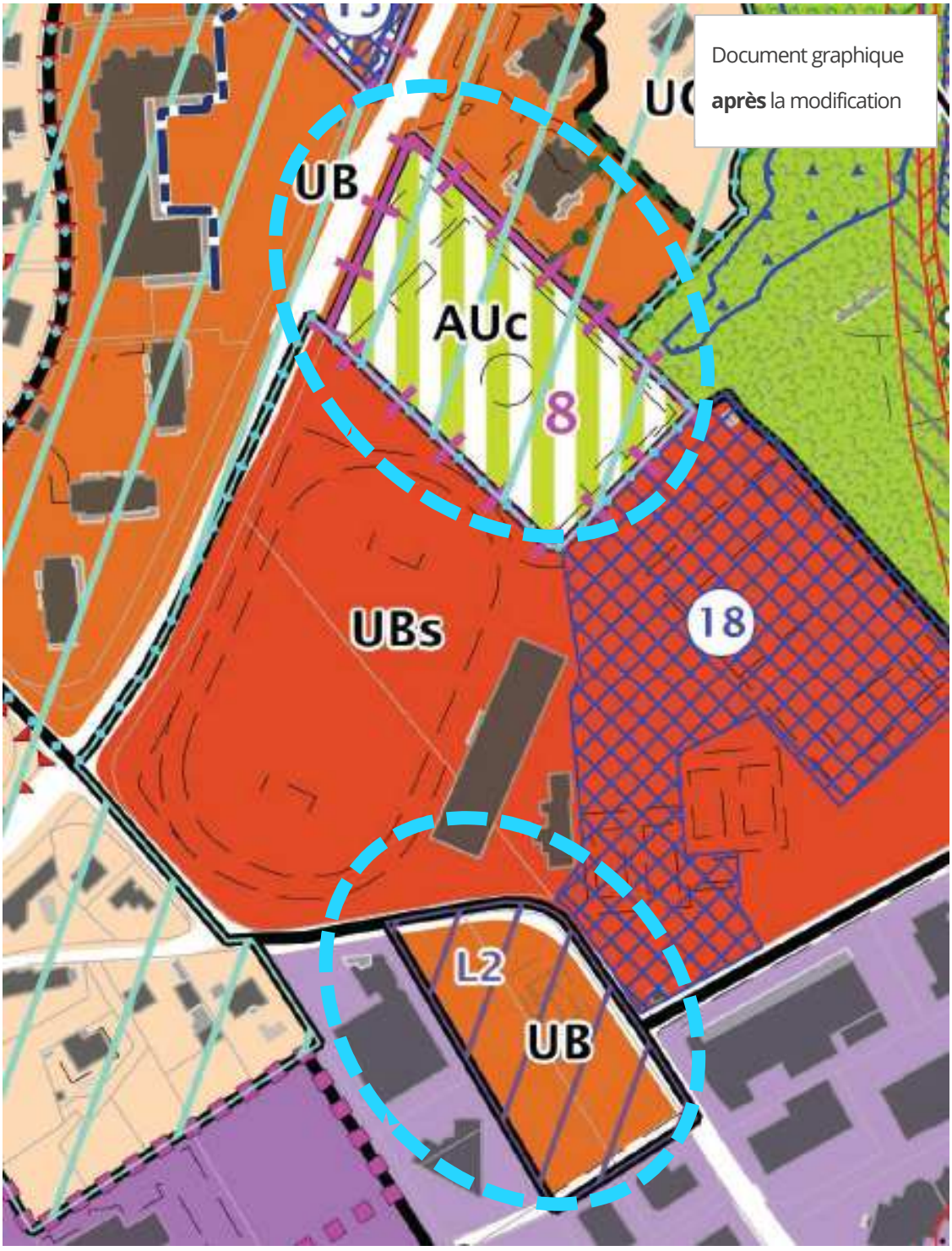


Extraits de la légende de la carte du zonage

S	**Emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements comportant du logement social (L.151-41-4° et R.151-38-1° du code de l'urbanisme**

S2	Réalisation d'un programme de 80 logements dont 28 logements locatifs sociaux de type PLAI PLUS	Commune

L1 / L2 / L3	**Secteurs ou le programme de logements doit comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux (L.151-14 et R.151-38-1° du code de l'urbanisme)**



Extraits de la légende de la carte du zonage

L1 L2	**Secteurs ou le programme de logements doit comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux (L.151-15 et R.151-38-3° du code de l'urbanisme)**

Modification n°16.4 : Précisions concernant l'emplacement réservé pour la mixité sociale S1.

La commune de » Montbonnot-Saint-Martin est astreinte par la loi SRU (l'astreinte renforcée par la loi Duflot) et doit viser 25% de logement social dans le parc de logements. Lors d'élaboration du PLU les nouveaux outils ont été mobilisés par la commune pour encadrer la réalisation des logements sociaux, dont l'emplacement réservé pour la mixité sociale S1.

Depuis plusieurs années, la commune fait des efforts importants dans le cadre de ses réalisations et des négociations avec les promoteurs afin de réussir les opérations de qualité en phase avec les exigences réglementaires. Cet emplacement réservé fait partie de l'affichage de ces efforts en matière de production et montre le caractère volontariste de la politique communale. Il envisage la réalisation d'un programme de 14 logements en PLAI-PLUS, sur le site de la résidence pour des personnes âgées (l'établissement Lucie Pellat).

Suite aux échanges avec le bailleur susceptible d'intervenir dans cette opération il est possible que l'opération se réalise sans l'intervention de la commune. Dans ce cas l'identification de la commune comme étant le bénéficiaire de cet emplacement réservé n'est pas nécessaire. Ainsi, conformément aux dispositions de l'article R 151-68 du code de l'urbanisme, les élus souhaitent maintenir le programme des logements affiché dans l'emplacement réservé S1, sans toutefois à préciser qui en sera le bénéficiaire.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée dans le tableau des emplacements réservés (voir ci-après).

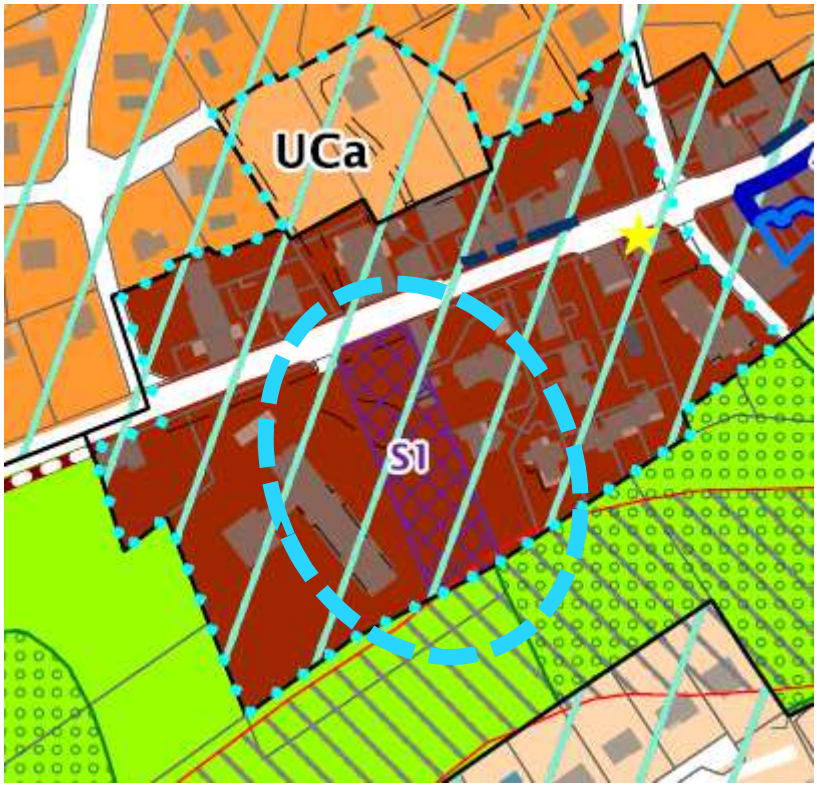
A cette occasion, les élus souhaitent corriger aussi une erreur matérielle. A présent, sur la carte du zonage, le tènement concerné est couvert par deux dispositifs qui se chevauchent :

- L'emplacement réservé S1, précité, et
- La servitude de mixité sociale L1 - qui demande la production de 25% des logements sociaux dès la réalisation d'un programme de 4 logements et/ou hébergements au moins.

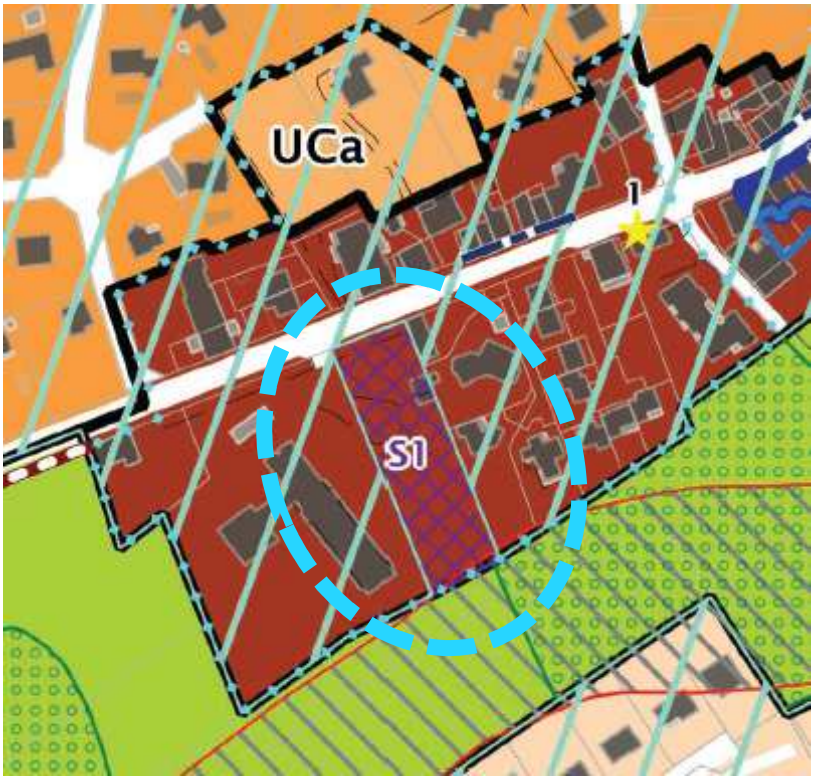
Afin d'éviter la confusion dans l'interprétation de ces dispositions, l'emplacement réservé L1 sera supprimé, sur l'emprise de l'emplacement réservé S1.

Pour prendre en compte ce changement, une modification sera apportée sur les cartes du zonage.

Modification graphique



Document graphique **avant** la modification



Document graphique **après** la modification

EVOLUTION DES SURFACES.

En outre, le tableau d'évolution des surfaces est modifié pour prendre en compte le changement de zonage.

ZONAGE	Superficie des zones avant la modification n°1	Superficie des zones après la modification n°1	Evolution
	superficie en hectares		
Zone UA	10,3	10,3	
Zone UAh	8,3	8,36	+0,06
Zone UB	18,02	17,74	-0,28
Zone UBs	4,8	4,8	
Zone UBepa	21,7	21,7	
Zone UC	117	117	
Zone UCa	10,2	10,2	
Zone UCb	48,8	48,85	+0,05
Zone UCi	0,9	0,9	
Zone UI et Uinovallée	60,2	59,6	-0,06
TOTAL ZONES URBAINES	**300,22 ha**	**299,45 ha**	**-0,77**
Zone AU	2,98	2,93	-0,05
Zone AUa	4,26	4,26	
Zone AUb	3,56	3,5	-0,06
Zone AUc		0,88	+0,88
Zone AUe	8,9	8,9	
TOTAL ZONES À URBANISER	**19,7 ha**	**20,47 ha**	**+0,77**
Zone A	205,4	205,4	
Zone Adi	2,3	2,3	
TOTAL ZONES AGRICOLES	**207,7 ha**	**207,7 ha**	
Zones N	122,4	122,4	
Zones Nl	1,12	1,12	
Zones Nm	9,9	9,9	
TOTAL ZONES NATURELLES	**133,4 ha**	**133,4 ha**	
TOTAL SUPERFICIE COMMUNE *(voiries incluses)*	**661 ha**	**661 ha**	
Emplacements réservés	*8.22*	*8.22*	
Espaces boisés classés	*30.6*	*30.6*	

EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts avant la modification du PLU.

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 m²
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
4	Chemin piétons-cycles	Commune	799 m²
5	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2824 m²
6	Chemin piétons-cycles	Commune	1244 m²
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7588 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
10	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	1949 m²
11	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2539 m²
12	Chemin piétons-cycles	Commune	1452 m²
13	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	174 m²
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	510 m²
15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1379 m²
16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11299 m²
17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655 m²
18	Equipement public	Commune	16607 m²
19	Chemin piétons-cycles	Commune	2402 m²
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
21	Voirie	Commune	724 m²
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
24	Aménagement voirie – franchissement de la Doux	Commune	78 m²
Emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
S1	Réalisation d'un programme de 14 logements PLAI-PLUS	Commune	2715 m²
S2	Réalisation d'un programme de 80 logements dont 28 logements locatifs sociaux de type PLAI PLUS	Commune	8840 m²

Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier et espaces verts à créer ou modifier (L151-41-1°, 2° et 3°) et liste des ER mixité sociale (S1 et S2) – avec surfaces impactées

La création des emplacements réservés n°25 et n°26, l'extension de l'emplacement réservé n°14 ainsi que la suppression de l'emplacement réservé S2 pour la mixité sociale ont pour effet de modifier le tableau des emplacements réservés de la manière suivante :

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 m²
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
4	Chemin piétons-cycles	Commune	799 m²
5	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2824 m²
6	Chemin piétons-cycles	Commune	1244 m²
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
10	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	1949 m²
11	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2539 m²
12	Chemin piétons-cycles	Commune	1452 m²
13	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	174 m²
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	615 m²
15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1379 m²
16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11299 m²
17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655 m²
18	Equipement public	Commune	16607 m²
19	Chemin piétons-cycles	Commune	2402 m²
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
21	Voirie	Commune	724 m²
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
24	Aménagement voirie – franchissement de la Doux	Commune	78 m²
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
Emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°)			
Numéro	Destination		Surface
S1	Réalisation d'un programme de 14 logements PLAI-PLUS		2715 m²

Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier et espaces verts à créer ou modifier (L151-41-1°, 2° et 3°) et liste des ER mixité sociale (S1 et S2) – avec surfaces impactées

Les autres pièces composant le dossier de plan d'occupation des sols demeurent inchangées.

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

En général, tout développement urbain engendre des impacts négatifs sur l'environnement : consommation du foncier non bâti (espace agricole ou naturel), accroissement de la consommation d'énergie (déplacements, chauffage…) et donc accroissement de la pollution atmosphérique, augmentation des effluents, imperméabilisation des sols.

La présente modification répond à la volonté de la commune d'optimiser les potentiels d'urbanisation dans les secteurs déjà bâtis, dans un souci d'économie d'espace et de la requalification de l'espace public. Elle cible les corrections réglementaires et graphiques ayant pour objectif une meilleure intégration des projets futurs dans leur environnement et une évolution encadrée de la densification dans le tissu déjà constitué en limitant l'impact négatif des constructions nouvelles sur les constructions existantes. Toutefois, il convient de signaler que le fait d'écarter, dans la zone UC, l'application de l'article R.151-21 alinéa 3[4] aura comme conséquence, l'appréciation des règles d'urbanisme « lot par lot » ou « unité foncière par unité foncière » en cas de projet d'ensemble. Les règles du PLU ne seront plus seulement appliquées au périmètre de l'opération d'ensemble. Les raisons en sont les suivantes :

- Les dernières opérations réalisées sur la commune ne s'intègrent pas correctement avec l'environnements avoisinant.
- L'absence des règles d'implantation au sein des lotissements nécessite la réalisation d'un règlement adéquat par un lotisseur. En réalité ces règlements donnent rarement satisfaction à la commune car ils autorisent des aménagements hétéroclites et produisent des résultats médiocres, discordantes avec la qualité de l'environnement.

L'impact du développement urbain de la commune de Montbonnot sur la consommation d'espace non bâtis a été pris en compte dans le cadre de l'élaboration de son PLU approuvé le 21 mars 2017, et les tènements concernés par la modification présente ne constituent pas de réels potentialités agricoles.

Les projets de logements envisagés (point n°16) sont encadrés par une servitude de mixité sociale et par une OAP (point n°16.2). Cette OAP défini un cadre d'aménagement composé de formes compactes allant dans le sens d'une consommation raisonnée de l'espace.

L'imperméabilisation du sol induite par les projets ou les aménagements envisagés risquent d'avoir des conséquences préjudiciables à l'écoulement des eaux de ruissellement. Cet impact sera compensé par un tamponnage des eaux sur place (noues paysagère, bassin de rétention, toitures terrasses végétalisées…).

L'arrivée de populations nouvelles impliquera également un accroissement des rejets d'eaux usées et de déchets, donc par voie de conséquence une nécessité de traitement. Toutefois, le tissu urbain dans lequel s'inscrivent les projets ne nécessitent pas de profonds recalibrages ou d'extensions des réseaux d'assainissement.

[4] l'article R.151-21 alinéa 3 qui dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21 rue Lesdiguières
38 000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

Résumé : 16 modifications en cohérence avec les objectifs du PLU

CONTACT : Jan Kaczorowski
Tél. 0476288633
jan.kaczorowski@aurg.asso.fr

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

MODIFICATION N°2 DU PLU DE MONTBONNOT SAINT MARTIN

Notice explicative

MONTBONNOT SAINT MARTIN

FEVRIER 2022

Dossier d'approbation

SOMMAIRE

I – DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ET OBJET DE LA MODIFICATION 4

II - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 6

III – MODIFICATIONS RELATIVES A DES SECTEURS SPECIFIQUES (REGLES ECRITES ET GRAPHIQUES – OAP) 8

3.1. Modification de l'OAP n° 3 - Tartaix 8

3.2. Modification sur le secteur de l'École des Pupilles de l'Air (zone UBepa) 13

3.3. Création d'un sous-secteur UB1 sur la Croix Verte et d'une servitude L3 spécifique pour la création de locatifs sociaux et logements en accession sociale 15

IV – ÉVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT 18

4.1 Modification pour préciser la règle de hauteur avec attique en zone UB 18

4.2 Modification pour préciser les règles d'implantation en limites avec une hauteur et un linéaire bâti restreint (zones UC, UAh et UA.A2) 19

4.3 Modification concernant les Coefficients d'emprises au sol en zone UC 22

4.4 Modifications concernant plusieurs dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application 24

V – ÉVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE 28

5.1 Modification de zonage d'un secteur UC à UCa et modification de la ligne de recul au sud du centre-bourg 28

5.2 Modification du périmètre du « secteur situé à proximité des transports en communs où s'applique une densité minimale de construction » 29

5.3 Suppression de secteurs C1 en zone UC 35

5.5 Toilettage des emplacements réservés 39

5.5. Ajout suite au rapport du commissaire enquêteur => Numérotation pour un élément de patrimoine bâti répertorié et protégé au titre de l'article L.151-19 ...46

VI - IMPACT DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 47

I – DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ET OBJET DE LA MODIFICATION

Le PLU de la commune de Montbonnot Saint Martin a été approuvé le 21 mars 2017, puis modifié en février 2019. L'engagement d'une 2ème procédure de modification est lié à la mise en œuvre de projets spécifiques et à l'identification de nouveaux besoins d'évolution du règlement écrit pour certains secteurs, issus de problématiques liées à l'instruction.

La commune a exposé comme suit les modifications nécessaires au PLU :

- **Concernant le règlement écrit :** procéder à un toilettage global de règles (harmonisation règles de hauteurs en UB, clarification des règles d'implantation en limites en UC, modification des règles de densités en zones UC, clarification de règes liées aux mouvements de terrain ou à l'aspect des toitures, ou encore clarification des limites d'application de la règle D=H/2 en limite séparative, etc.).
- **Concernant le règlement graphique** : modification de zonage sur une zone UC en proximité immédiate du centre-bourg, modification d'une ligne de recul sur ce secteur, création d'un sous-secteur de la zone UBepa liée au site de l'École des pupilles de l'Air, création d'un sous-secteur de la zone UB pour un tènement à la Croix Verte, ajouts de prescriptions en lien avec des projets communaux ou la modification de l'OAP n°3 Tartaix (nouveaux emplacements réservés), toilettage des emplacements réservés (emprises et tableau mis à jour, au vu des projets réalisés et des nouveaux projets).
- **Une modification du schéma de l'OAP n°3 à côté de l'école du Tartaix**, en requalifiant les principes pour le secteur à vocation d'habitat et en intégrant dans l'OAP le secteur de l'école, en raison du projet communal de réalisation d'une cuisine centrale sur le site.

Ces évolutions envisagées sont détaillées point par point dans le présent dossier de modification du PLU.

Ces modifications ne viennent pas remettre en cause l'équilibre du document, ni la compatibilité du PLU aux documents de rang supérieur.

Rappel du PADD :

1. Valoriser notre capital naturel et paysager

1.1 - Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité

1.2 - Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie.

1.3 - Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l'Isère

2. Bien-vivre et travailler

2.1 - Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers

2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant

2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants

2.4 - Rester « connectés »

2.5 - Valoriser notre patrimoine bâti

2.6 - Aménager des espaces publics agréables à vivre

3. Nous déplacer autrement

3.1 - Favoriser l'usage des transports en commun

3.2 - Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements

4. Maitriser et organiser notre développement

4.1 - Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré

4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements

4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant

4.4 - Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs

4.5 - Soigner nos entrées de ville

4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

II - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification a été retenue, dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

La procédure administrative (et manière dont l'enquête publique s'insère dans la procédure)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de Montbonnot-Saint-Martin, à partir d'un dossier constitué de :

» **une note de présentation (notice explicative)** faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
» **les pièces modifiées du PLU**, à savoir : le règlement graphique, le règlement écrit, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme : « avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 » (État, Région, Département, Communauté de Communes « Le Grésivaudan » - au titre d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, SMMAG - autorité organisatrice des transports, et Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, Établissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande région grenobloise).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis de de l'Autorité Environnementale est également nécessaire (examen au cas par cas).

La demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale

Toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une **demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale** qui dispose d'un délai de **deux mois** à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, **la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU**.

Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale. À noter que, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, **la décision de**

l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'Environnement et articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, et suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours est organisée. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par la commune après que cette dernière a sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non - sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1er du code de l'environnement (articles L .123-1 et suivants ; R.123-1 et suivants).

III – MODIFICATIONS RELATIVES A DES SECTEURS SPECIFIQUES (REGLES ECRITES ET GRAPHIQUES – OAP)

3.1. Modification de l'OAP n° 3 - Tartaix

La commune a un projet de cuisine centrale en lien avec l'école du Tartaix. La mise en vente récente du tènement foncier encadré par l'OAP n° 3 Tartaix au PLU en vigueur vient requestionner l'organisation et l'aménagement du site à l'aune de ce projet communal et d'un projet privé d'habitat sur ledit tènement jouxtant l'école.

La commune souhaite pouvoir intégrer la cuisine centrale au plus près du bâtiment de l'école, pour en faciliter le fonctionnement, tout en séparant l'accès des livraisons de celui menant au parking de l'école, pour des raisons de sécurité. Un emplacement réservé est prévu pour l'implantation de cette cuisine, qui devrait être d'environ 400m² d'emprise au sol.

Par ailleurs la limite actuelle entre le site de l'école et le tènement urbanisable à l'est est occupée par une zone verte que l'OAP en vigueur propose de protéger. La commune souhaite se saisir de l'opportunité de maintenir cette zone tampon verte entre école et nouvelle opération d'habitat, en se portant acquéreur d'un espace vert qu'elle dédiera à l'agrandissement de la cour ou des espaces de jeux pour l'école et le centre de loisirs. La commune a ainsi inscrit un emplacement réservé global incluant la notion de préservation d'espace verts, le projet de cuisine centrale et l'extension de la cour de l'école. La commune montre avec l'intégration des boisements protégés dans l'opération globale de construction de la cuisine centrale et d'extension de la cour d'école son engagement à restituer et composer implantation de la cuisine et restitution d'espaces verts qualitatifs en remplacement des arbres actuels.

La modification envisagée implique :

- **d'élargir le périmètre OAP à l'ensemble du site** (école + tènement support d'une opération d'habitat) afin de formaliser l'aménagement futur global sur le secteur et sa cohérence,
- **de redessiner une OAP de projet complète sur le tènement à vocation d'habitat**, le PLU en vigueur ne comportant qu'une OAP de principe marquant accès unique et protection des pourtours du secteur (Accompagner l'urbanisation d'un secteur de grande propriété pour anticiper sur le long terme les impacts d'une hypothétique division parcellaire ou opération de renouvellement) mais n'encadrant pas la réalisation complète d'une opération,
- **d'inscrire l'emplacement réservé nécessaire à la réalisation des projets communaux** (cuisine centrale + zone verte et extension cour de l'école).

Les principes de l'OAP telle que redéfinie dans la présente modification :

- 2 accès au sud possibles (dont un accès pour la zone dédiée à l'implantation de la cuisine centrale, différencié de l'accès au parking école comme de celui de l'accès au futur projet d'habitat), un accès au nord possible pour la zone d'habitat. La voirie ne devra pas pour autant être traversante, pour ne pas générer de nuisances en termes de flux notamment sur la partie Nord du tènement.
- Une organisation bâtie régie comme telle : une zone d'implantation de densités type maisons individuelles en tampon avec les maisons d'habitation existantes au pourtour du site au sud-est ; une zone d'implantation préférentielle de maisons individuelles ou habitat groupé en tampon avec la future cuisine centrale ; ce qui réserve l'implantation d'une zone de collectifs plutôt en zone centrale (R+1 ou R+2 maxi) ; en complément, une zone permettant l'implantation de maisons individuelles au nord, là aussi pour tenir compte du bâti existant en amont.
- Une zone d'implantation fléchée pour permettre la création de la cuisine centrale, tout en conservant la zone d'espaces verts (la commune s'engage à requalifier cette surface boisée sur l'unité foncière support

du projet) en tampon entre école et future opération, et la zone verte sur la partie plus au nord (où se profilerai l'extension de la cour de l'école ou des espaces verts d'agrément liés à l'école).

- Un tampon vert est ajouté au droit des maisons existantes situées au sud est du tènement, conformément aux pratiques dans les autres OAP du PLU, dans un objectif de respect des constructions environnantes et des vues depuis ces constructions. Sont ainsi ajoutés des cônes de vue pour l'ensemble des maisons d'habitation actuellement situées en pourtour de la future opération.
- Un principe de densité de l'ordre de 35 logements / ha est assigné sur le secteur. La partie réellement constructible devrait être de l'ordre de 8000 à 8500 m² sur le site, ce qui devrait permettre l'insertion d'une opération d'environ 30 logements.







Aspect actuel du site – image Geoportail

<u>Nouvelle rédaction de l'OAP :</u>

Un projet global d'aménagement en lien avec l'amélioration du fonctionnement du site de l'école du Tartaix

Lors de l'élaboration du PLU en 2017, le tènement privé avait fait l'objet d'une OAP en tant que parcelle avec de forts potentiels urbanisables, qui pouvait faire l'objet d'une division parcellaire, voire de renouvellement sur le long terme. Des divisions parcellaires avaient déjà été observées sur la parcelle attenante à l'est.

La modification n°2 du PLU permet d'intégrer un projet d'aménagement plus global autour de ce secteur, en incluant l'école du Tartaix et les projets qui lui sont afférents. Les 2 tènements, de près d'un hectare chacun, sont intégrés

Comme prévu initialement, il s'agit bien de veiller à la bonne insertion d'une urbanisation potentielle au regard des contraintes du quartier, tout en intégrant les projets communaux liés à l'école :

- Permettre un projet d'urbanisation sur le tènement privé à proximité immédiate de l'école, support à court ou moyen terme d'une opération de division foncière ou de renouvellement urbain, tout en travaillant son intégration en fonction des bâtis environnants et éléments paysagers existants sur le site,
- Permettre la réalisation d'une cuisine centrale sur le site de l'école et assurer les conditions de son bon fonctionnement, mais aussi améliorer la mise à disposition d'espaces extérieurs et récréatifs de qualité pour les enfants de l'école,
- Prévoir la desserte des différents projets, en prenant en compte l'accès existant sur la route des Semaises pour le projet d'habitat, et en venant limiter les nuisances pour l'accès à la cuisine centrale (éviter l'utilisation de l'entrée prévue pour les parents d'élèves),
- Préserver une partie des éléments physiques existants qui peuvent encadrer la cohérence d'aménagement du secteur : végétation, présence d'alignements d'arbres conséquents.

Les intentions et objectifs

- Accompagner l'urbanisation d'un secteur de grande propriété pour anticiper sur le long terme les impacts d'une hypothétique division parcellaire ou opération de renouvellement.
- Permettre la réalisation de la cuisine centrale sur le site de l'école du Tartaix

Nouveau schéma de l'OAP et nouvelle rédaction des orientations :

>> Schéma d'aménagement



>> Organisation, orientations et principes d'aménagement

Accompagner l'insertion d'une opération de logements au tissu environnant, tout en favorisant une mixité sociale

- **Organiser le bâti de manière à impacter le moins possible les vues et l'ensoleillement pour le bâti existant en pourtour de l'opération, en respectant :**
  - **une zone d'implantation de densités type maisons individuelles en tampon avec les maisons d'habitation existantes au pourtour du site au sud-est**
  - **une zone d'implantation préférentielle d'habitat groupé de type intermédiaire ou collectif plutôt en zone centrale (R+1 ou R+2) ;**
  - **en complément, une zone permettant l'implantation de maisons individuelles au nord, là aussi pour tenir compte du bâti existant en amont.**
- **Établir ainsi une opération de logements qui s'inscrit dans un principe de densité de l'ordre de 35 logements / ha**
- **Réaliser 25% de logements locatifs sociaux** (PLAI-PLUS) dans l'opération

Prévoir la desserte du tènement

- **Envisager 2 accès possibles au sud :**
  - **un accès au tènement à vocation d'habitat de préférence par l'accès existant aujourd'hui,**
  - **un accès pour la zone dédiée à l'implantation de la cuisine centrale, différencié de l'accès au parking école** comme de celui de l'accès au futur projet d'habitat,

➥ **Créer un accès par le nord** si une zone d'habitat est implantée en amont ou en remplacement du bâti actuel.
➥ **Aucune voirie traversante ne sera envisagée sur le site qui sera soit desservi complétement par l'accès Sud, soit envisageable en 2 sections non connectée, avec un accès complémentaire au Nord**

Préserver les éléments paysagers actuels

- **Conserver et/ou requalifier les alignements d'arbres actuels sur les fronts ouest et nord,** pour assurer une transition avec le secteur de l'école, le projet de cuisine centrale, et limiter l'impact visuel d'éventuelles futures constructions.
- **Préserver des tampons verts :**
    - **Conserver une zone verte sur la partie plus au nord,** où se profilerai l'extension de la cour de l'école ou des espaces verts d'agrément liés à l'école,
    - **Conserver un tampon vert au droit des maisons existantes situées au sud est du tènement,** conformément aux pratiques dans les autres OAP du PLU, dans un objectif de respect des constructions environnantes et des vues depuis ces constructions.
    - **Respecter ainsi les cônes de vue pour l'ensemble des maisons d'habitation actuellement situées en pourtour de la future opération.**

Schéma d'aménagement avant modification



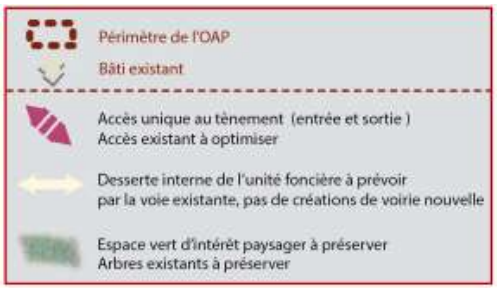


Schéma d'aménagement après modification

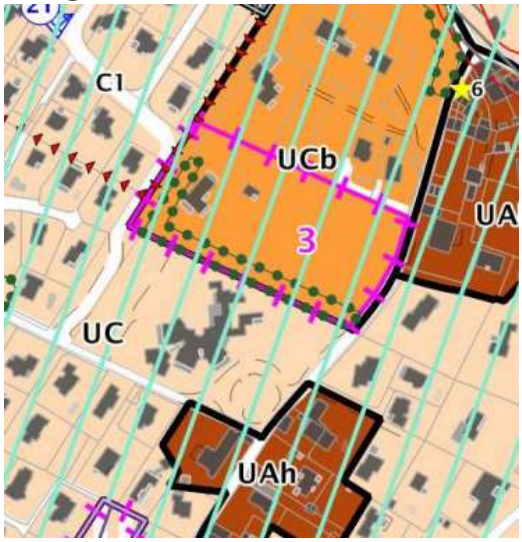




<u>Les éléments qui constituent des invariants à protéger ou encadrer pour la bonne réussite de l'insertion de ce site d'OAP à son environnants font l'objet d'une traduction graphique en parallèle :</u>

- Le périmètre de l'OAP n°3 est modifié pour intégrer le site de l'école dans le projet global d'aménagement du secteur Tartaix,
- Un emplacement réservé est ajouté sur les espaces « cuisine centrale » et « cour de l'école »,
- La servitude pour création de logements sociaux est conservée.

Zonage du PLU avant modification



Après modification



3.2. Modification sur le secteur de l'École des Pupilles de l'Air (zone UBepa)

Un zonage très spécifique a été intégré au PLU de 2017 pour encadrer les tènements appartenant à l'EPA. L'École des Pupilles de l'Air manifeste en effet le besoin de réaliser des logements afférents au fonctionnement du site, pour loger les intervenants (actuellement logés sur la commune, sur le parc privé). Sachant que les effectifs ont vocation à s'étoffer pour atteindre à terme 8 sous-officiers sur site.

La production de logement sur le site n'est dans la rédaction actuelle pas autorisée, la vocation principale de cet espace restant l'accueil de l'école et des équipements nécessaires à son fonctionnement.

En conséquence, et dans l'optique de préserver quand même la vocation principale du site de l'EPA qui est l'accueil de l'école et des équipements afférents, non d'accueillir de l'habitat sur la totalité du site**, il est proposé de :**

- Délimiter **un sous-secteur spécifique (UBepa1),** localisant les espaces où la réalisation de logements est autorisée,
- Maintenir sur le reste de la zone UBepa l'interdiction de la destination "logement"
- Corriger l'incohérence entre le règlement écrit qui mentionne une servitude de logement et l'absence de cette servitude au règlement graphique :
    - **enlever dans le règlement écrit la mention de la servitude L1 sur UBepa** (zone dont la vocation reste le fonctionnement de l'école, sans logements),
    - assujettir, dès lors que le logement y est autorisé, au même titre que les autres zones U à vocation d'accueil de logement, la zone dédiée UBepa1 **à une servitude L2 imposant la réalisation de logements locatifs sociaux** (30%). La commune étant désormais astreinte loi SRU et soumise à des obligations renforcées de production de logement social, la confirmation par son inscription graphique de cette servitude permettra **une participation à l'effort collectif de production à l'échelle du territoire communal.**
- **Protéger l'ensemble des arbres qui ceinturent le site en partie sud-est et nord** avec une protection au titre de l'article L. 151-23, « élément de patrimoine paysage à protéger, conserver, mettre en valeur : linéaires, espaces verts, arbres isolés ».

Zonage du PLU avant modification



Après modification



Les modifications apportées au règlement écrit en conséquence :

Zone concernée	Règle du PLU en vigueur	Règle proposée pour la Modification n°2
Chapitre 2 – Zones UB **Zone UBepa – UBepa1 Article L.2. Mixité fonctionnelle et sociale**	Les zones UB, UBepa et UBs sont concernées par : • Un secteur L1 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations (logements et/ou hébergements), 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS). • Un secteur L2 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, pour tout programme de d'habitations prévus (logements et/ou hébergements), 30% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS). Le pourcentage s'applique au nombre d'habitations (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur.	***La mention de la zone UBepa1 est ajoutée à l'ensemble des titres et des limites d'application des règles qui la concernent dans ce chapitre.*** Les zones UB, **UBepa1** et UBs sont concernées par : • Un secteur L1 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations (logements et/ou hébergements), 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS). • Un secteur L2 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, pour tout programme de d'habitations prévus (logements et/ou hébergements), 30% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS). Pour toutes les zones, le pourcentage s'applique au nombre d'habitations (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur

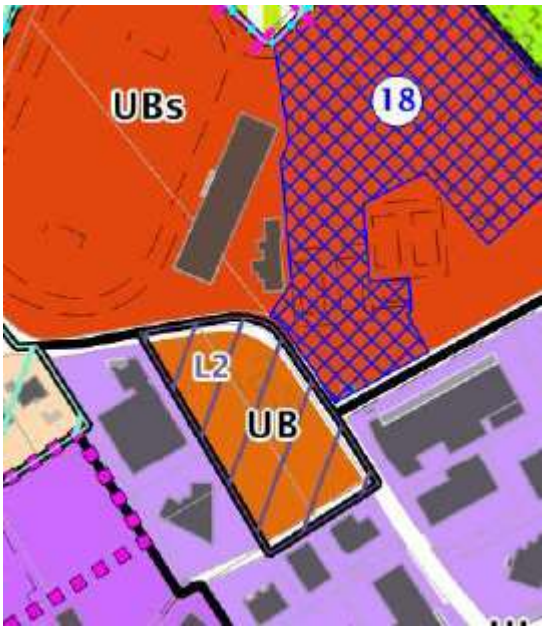
3.3. Création d'un sous-secteur UB1 sur la Croix Verte et d'une servitude L3 spécifique pour la création de locatifs sociaux et logements en accession sociale

En lien avec la modification de la règle écrite en zone UB (point 4.1 du présent dossier de modification du PLU), il est proposé **une évolution graphique sur un secteur situé en tampon avec la zone UI au sud de la commune (Croix Verte), avec la création d'un sous-secteur UB1 de la zone UB**. Le secteur concerné est l'ancien terrain de tennis communal, sur lequel est envisagée une opération immobilière à moyen terme. Le secteur n'étant pas situé au Sud d'une zone d'habitation, mais implanté en tampon entre une zone d'équipements sportifs et la zone d'activités d'Inovallée, il ne vient en rien gêner le voisinage. La commune souhaite alors instaurer via une règle de hauteur différente de la zone UB une densité un peu plus élevée que dans le reste des zones UB.

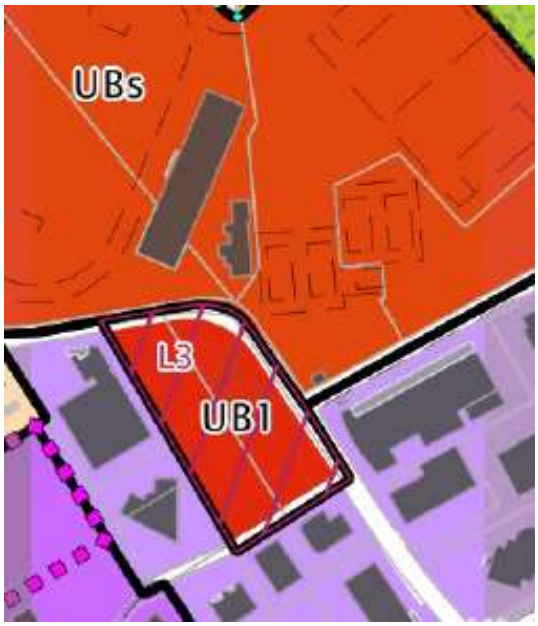
Ce qui reste cohérent avec les objectifs du PADD concernant le respect de l'environnant au vu de la localisation de ce secteur et permettra de participer aux objectifs de mixité sociale. D'autant que la commune de Montbonnot Saint Martin étant désormais astreinte SRU, elle a besoin de produire de nouveaux logements sociaux.

La servitude pour réalisation de logements en vue de réaliser les objectifs en matière de mixité sociale est revue comme telle dans le règlement écrit : pour tout programme de logement réalisé, 21 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS), et 9% de ce programme sera cumulativement affecté à la réalisation de logement en accession sociale.

Zonage du PLU avant modification



Après modification, ajout L3



Les modifications apportées au règlement écrit en conséquence :

Zone concernée	Règle du PLU en vigueur	Règle proposée pour la Modification n°2
Chapitre 2 – Zones UB		***La mention de la zone UB1 est ajoutée à l'ensemble des titres, des limites d'application des règles et des règles qui la concernent dans ce chapitre.*** **Concernant les interdictions et limitation de certains usages, les destinations et sous-destinations autorisées et les règles d'implantation, la zone UB1 reste soumises aux mêmes règles que la zone UB (sauf pour les hauteurs, en lien avec les justifications concernant la localisation du secteur UB1 aux points 3.3 et 4.1 de la présente Notice. :** I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1 **1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :** Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites : • **En zone UB et UB1:** - **Exploitations agricoles et forestières,** - **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** les constructions relevant des sous-destinations industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition. - **Commerces et activités de service** : le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas. **[…]** **2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :** • **En zone UB et UB1:** - Peuvent être autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique, - Peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure), **[…]**

Zone UB (UB1) Article I.2. Mixité fonctionnelle et sociale	*Pas de zone UB1 ni de servitude L3.*	II.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1 **1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques** **[…]** Dans la zone UB et UB1, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique (D ≥ 5m). **[…]** **2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative** En zone UB et UB1, les constructions doivent être implantées à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (D ≥ H/2). ***Modification de la règle pour les hauteurs : se référer au point 4.1 Modification pour préciser la règle de hauteur avec attique en zone UB, ci-après.*** Par ailleurs la zone UB1 est concernée par : • **Un secteur L3** où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, pour tout programme de logement réalisé, 21 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS), et 9% de ce programme sera cumulativement affecté à la réalisation de logement en accession sociale. Pour toutes les zones, le pourcentage s'applique au nombre d'habitations (logements et/ou hébergements). Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche, l'entier et demi sera arrondi à l'entier inférieur

IV – ÉVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT

4.1 Modification pour préciser la règle de hauteur avec attique en zone UB

- La règle de hauteur maximale actuelle sur les zones UB autorise des hauteurs à 14 m au faitage et 12 m à l'acrotère mais la règle cumulative stipule également "sans pouvoir excéder 3 niveaux". Le nombre de niveaux mentionné est incohérent au regard de la règle métrique. C'est bien la même règle que celle qui s'applique en UA, "sans pouvoir excéder 4 niveaux" qui est cohérente architecturalement et techniquement avec la règle métrique à 14 m faîtage / 12 m acrotère. **La mention "3 niveaux" est simplement corrigée par "4 niveaux".**
- Par ailleurs il est **proposé en lien avec la modification de la règle écrite en zone UB une évolution graphique sur un secteur situé en tampon avec la zone UI au sud de la commune (Croix Verte, projet et modifications exposées ci-avant au Point 3.3 de la présente notice),** avec la création d'un sous-secteur UB1 de la zone UB. Le secteur concerné est l'ancien terrain de tennis communal, sur lequel est envisagée une opération immobilière à moyen terme. Le secteur n'étant pas situé au Sud d'une zone d'habitation, mais implanté en tampon entre une zone d'équipements sportifs et la zone d'activités d'Inovallée, il ne vient en rien gêner le voisinage. La commune souhaite alors instaurer via une règle de hauteur différente de la zone UB une densité un peu plus élevée que dans le reste des zones UB. Ce qui reste cohérent avec les objectifs du PADD concernant le respect de l'environnant a vu de la localisation de ce secteur et permettra, puisqu'il est soumis à une servitude pour la réalisation de logements sociaux (30% de l'opération), de participer aux objectifs de mixité sociale. D'autant que la commune de Montbonnot Saint Martin étant astreinte SRU, elle a besoin de produire de nouveaux logements sociaux. *[Cf 3.3 - Création d'un sous-secteur UB1 sur la Croix Verte et d'une servitude L3 spécifique pour la création de locatifs sociaux et logements en accession sociale]*

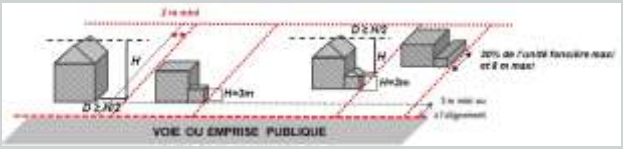
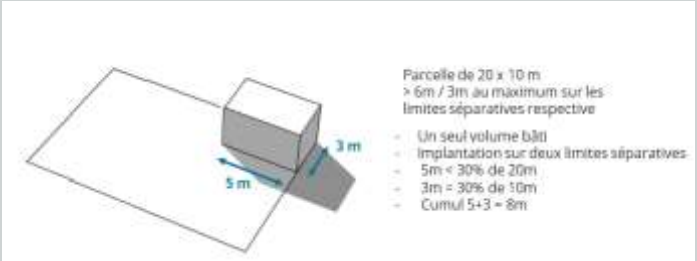
  >> La règle proposée pour UB1 est de permettre une hauteur **à 16 m à l'acrotère ou au faitage, avec maxi R+4**. Vu la localisation du site et la volonté de densifier le secteur, la mention « pas plus d'un étage supplémentaire au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche » n'est pas retenue pour la zone UB1, la règle du dernier étage en attique n'est pas non plus conservée. Ces deux règles restent applicables dans tous les autres sous-secteurs de la zone UB.

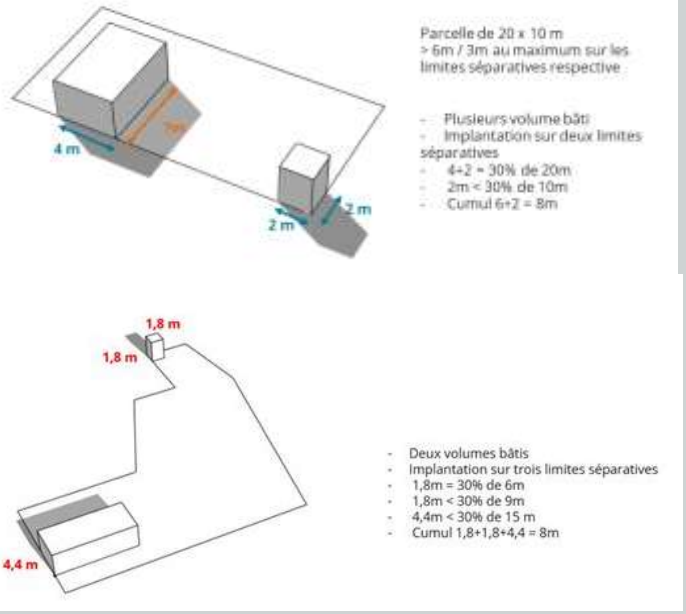
Zone concernée	Règle du PLU en vigueur	Règle proposée pour la Modification n°2
Zone UB (UB – UBepa, UB1) Article II.1.3 Hauteur des constructions	En zones UB et UBepa : La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes : - 14 m au faîtage ou 12 m au niveau supérieur de l'acrotère au maximum ; - Sans pouvoir excéder 3 niveaux, et à partir de 3 niveaux et dans le cas d'une toiture terrasses, le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique ; - Pas plus d'un étage supplémentaire au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche.	En zones UB et UBepa : La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes : - 14 m au faîtage ou 12 m au niveau supérieur de l'acrotère au maximum ; - Sans pouvoir excéder 4 niveaux, et à partir de 3 niveaux et dans le cas d'une toiture terrasses, le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique ; - Pas plus d'un étage supplémentaire au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche. En zone UB1: La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes : - 16 m au faîtage ou au niveau supérieur de l'acrotère au maximum ; - Sans pouvoir excéder 5 niveaux.

4.2 Modification pour préciser les règles d'implantation en limites avec une hauteur et un linéaire bâti restreint (zones UC, UAh et UA.A2)

Les règles des implantations en limites avec une hauteur et un linéaire bâti restreint (30% et 8 m sur chaque limite séparative de l'unité foncière concernée) sont clarifiées par des **schémas explicatifs**. Il s'agit de faciliter l'application de la règle dans les zones UC, UAh et UA.A2, en préfigurant quelques situations, en fonction de la configuration souhaitée des constructions nouvelles et de la configuration de la parcelle. Ces exemples ne peuvent certes être exhaustifs mais permettent de mieux visualiser la prise en compte de la règle.

Par ailleurs en zone UC, la règle complémentaire déjà présente en zone UAh est inscrite pour prendre en compte un bâti existant : s'il existe déjà un bâtiment en limite séparative et qu'il est possible de s'y adosser, les règles de hauteur et/ou de linéaire maximum pourront être adaptées. Il s'agit ici, comme sur les limites sur emprises publiques, de mieux prendre en compte l'existant et de permettre une cohérence architecturale et une optimisation des parcelles en lien avec les autres constructions sur site.

Zone concernée	Règle du PLU en vigueur	Règle proposée pour la Modification n°2
Zone UAh et UA.A2 Article II.1.3 Hauteur des constructions	**En zone UAh,** les constructions doivent être implantées : • Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes : - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), - D'une hauteur maximale sur limite de 3 m. - D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur la même limite séparative). • Soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m (D ≥ H/2 et D ≥ 2m au minimum). Toutefois, dans le cas de l'existence d'un bâtiment implanté en limite sur la propriété voisine, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur et/ou une longueur au maximum identique à celles du bâtiment existant.	**En zone UAh,** les constructions doivent être implantées : • Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes : - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), - D'une hauteur maximale sur limite de 3 m. - D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de chacune des limites séparatives de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur l'ensemble des limites séparatives). Cette règle ne s'applique pas aux limites séparatives jouxtant : la zone A, la zone N ou bien un emplacement réservé dédié à la création des espaces verts. • Soit à une distance comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 2m (D ≥ H/2 et D ≥ 2m au minimum).  *Schéma illustratif : implantations en limites séparatives en zone UAh* Toutefois, dans le cas de l'existence d'un bâtiment implanté en limite sur la propriété voisine, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur et/ou une longueur au maximum identique à celles du bâtiment existant. 



Schémas illustratifs : implantations en limites séparatives en zone UAh et UA.A2

En zone UA, pour les unités foncières concernées par les secteurs A1 et A2, figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.A),

- **Pour les parties déjà construites incluses dans les secteurs A1**, les constructions peuvent être implantées **sur la limite séparative.**
- **Pour le reste de l'unité foncière inclus dans les secteurs A2,** les constructions doivent être implantées :

➥ **Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :**
- Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- D'une hauteur maximale sur limite de 3.
- D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de la limite séparative l'unité foncière concernée (l'intégralité de l'unité foncière situé en secteurs : A1 et A2), sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur la même limite séparative)

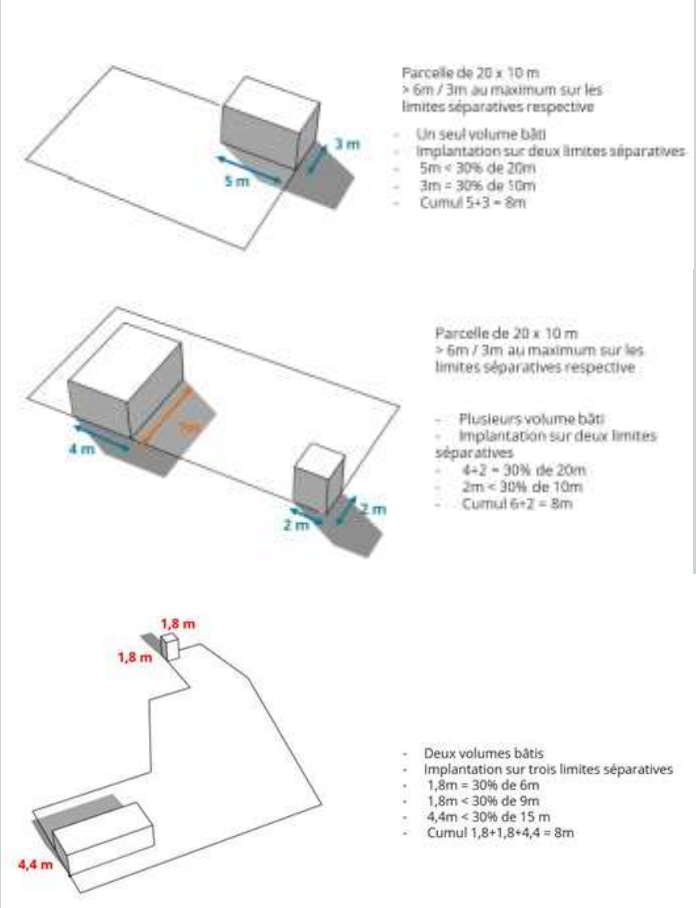
➥ Ou **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à 2 m (D ≥ 2m).**

En zone UA, pour les unités foncières concernées par les secteurs A1 et A2, figurant au règlement graphique (Pièces n°4.2.1, 4.2.2, zoom 4.2.A),

- **Pour les parties déjà construites incluses dans les secteurs A1**, les constructions peuvent être implantées **sur la limite séparative.**
- **Pour le reste de l'unité foncière inclus dans les secteurs A2,** les constructions doivent être implantées :

➥ **Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes :**
- Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s),
- D'une hauteur maximale sur limite de 3.
- D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur ~~de la limite séparative~~ de chacune des limites séparatives l'unité foncière concernée (l'intégralité de l'unité foncière situé en secteurs : A1 et A2), sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs ~~sur la même limite séparative~~ sur l'ensemble des limites séparatives)

➥ Ou **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à 2 m (D ≥ 2m).**

Zone UC **Article II.1.3** **Hauteur des constructions**	<u>En zones UC, UCa et UCb, les constructions doivent être implantées :</u> Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes : - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), - D'une hauteur maximale sur limite de 3 m. - D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de la limite séparative de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur une ou plusieurs limites séparatives). Cette règle ne s'applique pas aux limites séparatives jouxtant : la zone A, la zone N ou bien un emplacement réservé dédié à la création des espaces verts.	<u>En zones UC, UCa et UCb, les constructions doivent être implantées :</u> Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes : - Sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s), - D'une hauteur maximale sur limite de 3 m. - D'un linéaire bâti sur 30% maximum de la longueur de chacune des limites séparatives de l'unité foncière concernée, sans jamais dépasser 8m de longueur (cumul des longueurs sur l'ensemble des limites séparatives). Cette règle ne s'applique pas aux limites séparatives jouxtant : la zone A, la zone N ou bien un emplacement réservé dédié à la création des espaces verts. Toutefois dans le cas de l'existence d'un bâtiment implanté en limite sur la propriété voisine, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur et/ou une longueur au maximum identique à celles du bâtiment existant.  *Schémas illustratifs : implantations en limites séparatives en zone UC – UCa - UCb*

4.3 Modification concernant les Coefficients d'emprises au sol en zone UC

La commune via un retour d'expérience sur les permis déposés et les constructions réalisées depuis 2017 sur son territoire, souhaite **revisiter à la marge les règles de densités sur la zone UC et ses sous-secteurs**. En effet ces secteurs étaient pensés dans un principe de densification progressive selon les types de tissus, mais le retour sur les constructions récentes montre qu'il reste des limites à ces règles, notamment lors de l'insertion dans le tissu bâti de petites opérations en renouvellement ou en optimisation de division parcellaire. Un phénomène assez marqué sur le territoire au vu du coût du foncier, les acheteurs cherchant à optimiser les terrains en insérant des constructions au droit de celle déjà implantée sur la parcelle.

L'idée est juste d'éviter la densification sur de trop petites parcelles, avec une architecture qui vient dénaturer l'environnant. Et de limiter de facto l'artificialisation des sols sur certains terrains, en lien avec les ambitions de conserver le caractère « vert » de la commune, inscrites au PADD du PLU.

Aussi la commune a fait un travail de segmentation des règles entre petites parcelles qui resteront le support de projets d'extensions, parcelles de taille moyenne qui feront l'objet de division, et tènements plus importants qui peuvent faire l'objet d'une petite opération d'habitat. Et a **retravaillé sur cette base les coefficients d'emprise au sol imposés sur l'unité foncière support du projet sur chacun des sous-secteurs de la zone UC,** pour proroger une densification acceptable pour des tissus pavillonnaires et travailler ce caractère vert au cœur des opérations.

Rappel sur la philosophie des zones UC dans le PLU en vigueur : (extraits de la Piece 1.3. Justification des choix retenus)

> *« Les zones UC, UCa et UCb correspondent aux secteurs à dominante pavillonnaire de la commune.*
>
> - *La zone UCa recouvre un tissu déjà construit, comportant des potentiels soit en division (parcelles > 3000m²) soit en renouvellement, pouvant faire l'objet d'une densification plus importante au regard de leur localisation pour partie dans les fuseaux d'intensification autour des arrêts de bus RD, en application du SCoT ;*
> - *La zone UCb concerne un tissu déjà construit, sur des parcelles souvent de grande taille, avec des potentiels en divisions parcellaires / des secteurs qui sont parfois encadrés par des OAP ou des éléments graphiques (accès, retraits, grands tènements pouvant muter…)*
> - *La zone UC comporte le tissu pavillonnaire au parcellaire le plus réduit, avec des parcelles souvent inférieures à 1500m², voire inférieures à 1000m² (tissus constitués sous forme de lotissements denses), qui va comporter essentiellement des potentiels d'extension pour les maisons existantes, la taille ou la configuration des parcelles rendant peu probable ou rare les divisions sur ces tissus. »*

Les propositions dans le cadre de la présente modification :

- **Ne rien changer pour la zone UC** : comme exprimé dans le PLU actuel, cette zone est constituée d'un tissu déjà construit, où une emprise au sol moyenne de 10 à 18% est constatée, sur laquelle seront essentiellement à gérer des cas d'extension. La taille des parcelles ne permettra pas des divisions. En parallèle, le caractère vert de ces secteurs pavillonnaires est le garant de leur attractivité. Le CES est donc limité à 20% de la parcelle pour permettre une extension et permettre une densification sans générer de gêne pour le voisinage.
- **Moduler la règle de CES en zone UCa en fonction de la taille du tènement** : en-dessous de 1000 m² la règle reste inchangée (CES à 30%), au-delà de 1000 m² le CES est plus restreint, avec un pourcentage abaissé à 25%. Ce qui permet à hauteur équivalente et règles d'implantation équivalentes par rapport au PLU actuel de réguler un peu mieux les opérations sur les tènements supérieurs à 1000m² et de garantir

du vert dans le tissu (par ailleurs ces secteurs sont souvent pentus, avec un impact important des accès et voiries, d'où la volonté en parallèle de diminuer le CES pour limiter l'artificialisation de ces secteurs, en lien aussi avec les risques de ruissellement). Les zones UCa correspondent vraiment aux secteurs à potentiel pour l'accueil de petites opérations, car constitués de parcelles de grande taille et situés en pourtour immédiat de la zone UA.

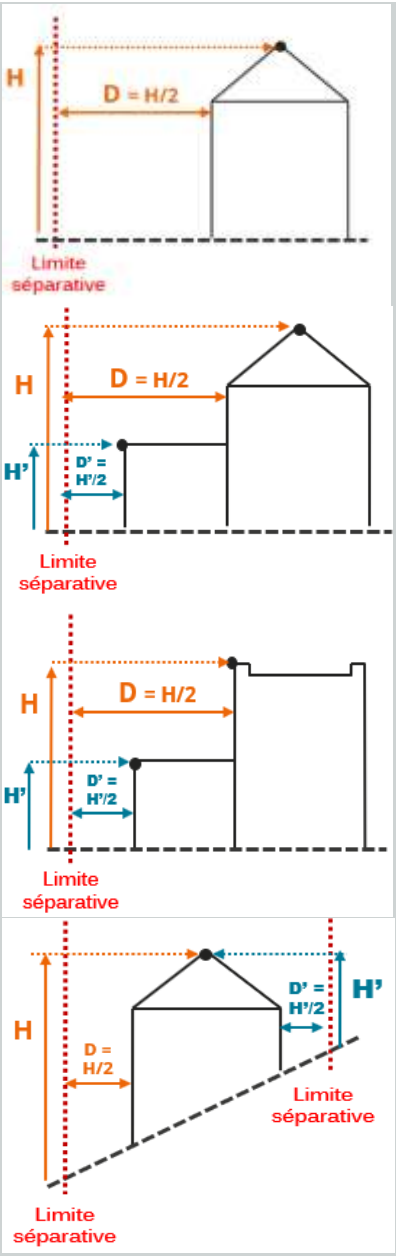
- **Moduler sur le même principe les CES sur la zone UCb,** mais en opérant la réduction de CES dès 500m² de terrain. Ce qui permettrait de continuer à encadrer et permettre des extensions sur les plus petits terrains en conservant un CES à 25% (règle inchangée), mais en le diminuant à 20% dès lors qu'on dépasse cette surface de 500m². Rappel des justifications du PLU actuel pour la zone UCb : « *ces zones ont les mêmes caractéristiques que les zones UCa mais sont plus éloignées des centralités, insérées dans des tissus pavillonnaires lâches et la plupart du temps situées en pente. Autant d'éléments qui demandent de limiter les impacts dans le paysage d'une densification qui pourrait être importante au vu des tailles de parcelles. Les zones UCb sont ainsi considérées comme « intermédiaires » entre des secteurs qui peuvent être densifiés et ceux déjà constitués et suffisamment resserrés où seules des extensions vont émerger.* »

Zone concernée	Règle du PLU en vigueur	Règle proposée pour la Modification n°2

Zone UC Article II.1.4 Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol maximum des constructions :
	- en zone UC est fixée à 20% au maximum de la surface de l'unité foncière support du projet,
	- en zone UCa est fixée à 30% au maximum de la surface de l'unité foncière support du projet,
	- en zone UCb est fixée à 25% au maximum de la surface de l'unité foncière support du projet.
	En zone UC, dans les secteurs C1 inscrits au règlement graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.C) : il n'est pas fixé de CES.
		- En zone UC l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **20%** au maximum de la surface de l'unité foncière support du projet,
		- En zone UCa :
		  - pour les parcelles d'une surface inférieure à 1000m² : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30%** au maximum de la surface de l'unité foncière support du projet,
		  - pour les parcelles d'une surface égale ou supérieure à 1000m² : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **25%** au maximum de la surface de l'unité foncière support du projet,
		- En zone UCb :
		  - pour les parcelles d'une surface inférieure à 500m² : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **25%** au maximum de la surface de l'unité foncière support du projet,
		  - pour les parcelles d'une surface égale ou supérieure à 500m² : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **20%** au maximum de la surface de l'unité foncière support du projet.
		
		En zone UC, dans les secteurs C1 inscrits au règlement graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.C) : il n'est pas fixé de CES.

4.4 Modifications concernant plusieurs dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application

Zone concernée	Règle du PLU en vigueur	Règle proposée pour la Modification n°2	Justification
Zones UI et UInovallée **Article II.1.1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques**	Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.	Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement. Les règles d'implantation ne s'appliquent pas non plus aux ombrières photovoltaïques.	Les ombrières sont souvent utilisées pour abriter des zones de stationnement en entrée de tènement et les sortir du champ d'application de la règle permettra de les autoriser en limite des voies et emprises publiques. Cette mesure doit permettre l'instauration de stationnements « couverts » sur les zones d'activités, en autorisant leur implantation plus près des limites séparatives. Ce dans des secteurs où cette implantation ne vient pas gêner des habitations attenantes.
Sont concernées : UA, UAh, AU, UB, UB1, UBS, UBEPA, UC, UCa, UCb, UCi, UI, UInovallée, AUa, AUb, AUc ***Ne sont pas concernées : AU, AUe, A, Adi, N, Nl, Nm*** **Article II.3.2 Mouvements de terrain**	Mouvements de terrain : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique, et à la condition de ne pas modifier le terrain naturel au droit de la limite séparative ou de l'alignement. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.	Mouvements de terrain : Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Par ailleurs, les remblais sont autorisés à la condition de ne pas modifier le terrain naturel ~~au droit~~ à moins de 2 m de la limite séparative ou de l'alignement. ~~Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain.~~	La règle est précisée pour faciliter l'application en instaurant une distance à la limite séparative pour autoriser les remblais. Il s'agit de limiter la gêne générée par les remblais pour le voisin immédiat.
Toutes zones **Article II.1.2 Limites séparatives**	Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la	Pour toutes les zones concernées par une règle faisant référence à D et H/2, la règle est conservée telle quelle mais accompagnée des schémas suivants :	Rendre plus compréhensible la règle de prise en compte de la hauteur pour une distance H/2 sur limite séparative.

	limite de 1 m de dépassement. La hauteur de référence pour le calcul de la distance à la limite séparative correspond à la différence d'altitude entre le faitage ou le niveau supérieur de l'acrotère de chaque volume bâti et le point le plus proche de la limite. La hauteur du bâtiment implanté sur la limite de propriété se calcule par rapport au terrain naturel. S'il y a une différence de niveau entre les deux fonds limitrophes, le niveau du terrain naturel à prendre en compte pour le calcul de la hauteur en limite de propriété est celui du terrain support du projet.		
Toutes zones – Article II.2.2 Caractéristiques des toitures	Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter : - 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes. - des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative. Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :	**Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.** Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter : - 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes. - des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative. Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté : - Les terrasses inférieures à 25m²,	Préciser l'application de la règle en excluant les équipements publics et les annexes Dans le cas d'équipements publics, il s'agit de pouvoir envisager une liberté architecturale dans la composition des bâtiments. Cette disposition doit aussi permettre des pergolas, vérandas ou ombrières en changeant les obligations pour les structures légères.

	- Les terrasses inférieures à 25m², - Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.	- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent. Ces règles ne s'appliquent pas pour : - les équipements d'intérêt collectif et services publics. - les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.	
Toutes zones article II.1.1. Voiries	Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés.	Conditions de desserte par les voies publiques ou privées Un seul accès sur une voie publique ou privée est autorisé par unité foncière. En cas de division parcellaire, les accès (existant et futurs) doivent être mutualisés. Selon la configuration des lieux, les services municipaux peuvent prescrire une configuration différente de la voirie, notamment dans le cas d'une parcelle desservies par deux voiries ou les cas où la configuration de l'accès existant imposerait la création d'un grand linéaire de voirie sur la parcelle.	La justification est dans l'écriture de la règle : pouvoir adapter la configuration aux cas où un terrain est attenant à deux voiries ou pour le cas de certaines divisions ou l'utilisation de l'accès existant viendrait générer un linéaire de voirie aberrant.
Lexique du règlement – Termes utilisés dans le règlement écrit	Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et emprise au sol des constructions Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface de l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière (excepté les parties de terrain sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit). Pour le calcul de l'emprise au sol : ► Sont pris en compte : - La projection verticale du volume des constructions - Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris ouvert, pergolas bioclimatiques...) - Les rampes d'accès extérieures au sous-sol ► Ne sont pas pris en compte : - Les parties entièrement enterrées des bâtiments - Les stationnements partiellement enterrés,	Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et emprise au sol des constructions Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface de l'emprise au sol des constructions et la surface de l'unité foncière (excepté les parties de terrain sur lesquelles un emplacement réservé est inscrit). Pour le calcul de l'emprise au sol : ► Sont pris en compte : - La projection verticale du volume des constructions - Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris ouvert, pergolas ou pergolas bioclimatiques non attenantes à la construction principale...) - Les rampes d'accès extérieures au sous-sol ► Ne sont pas pris en compte : - Les parties entièrement enterrées des bâtiments - Les stationnements partiellement enterrés, à condition que la hauteur maximale de la construction, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50m vis-à-vis du terrain naturel. - Les pergolas et pergolas bioclimatiques couvrant des	Les pergolas, structures légères, sont exclues du calcul de prise en compte des CES (dans la limite de 25m²).

	à condition que la hauteur maximale de la construction, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50m vis-à-vis du terrain naturel.	terrasses attenantes à la construction principale, dans la limite de 25m² de surface au sol pour ces structures.	

V – ÉVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

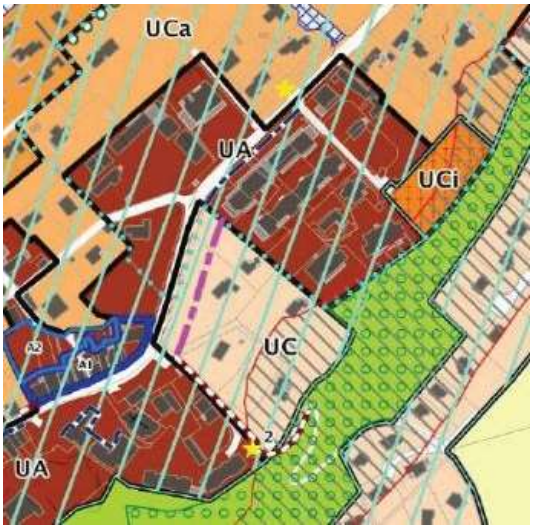
5.1 Modification de zonage d'un secteur UC à UCa et modification de la ligne de recul au sud du centre-bourg

En cohérence avec les objectifs du PADD qui visent une densification prioritaire des secteurs en proximité du centre-bourg et des équipements et services à disposition, la zone UC située sous la RD est **basculée en zone UCa**. Ceci en cohérence avec l'ensemble des zones pavillonnaires adjacentes à la zone UA centre-bourg, qui doit permettre une densification de ces tissus.

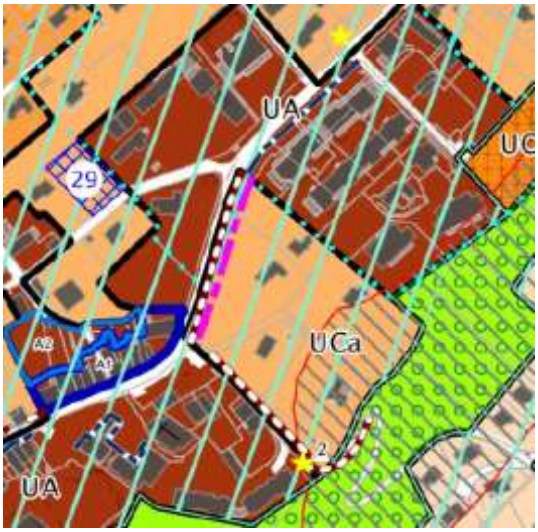
Par ailleurs, la ligne de recul qui vise à maintenir une ouverture paysagère et visuelle depuis la RD est **déplacée à 10 m, la distance initiale de 15 m étant surdimensionnée vu le dénivelé.** Cette modification ne vient pas risquer de boucher la vue sur le secteur en réduisant à 10m, tout en permettant une meilleure optimisation du tènement en aval, en concordance avec la possibilité de densifier ce secteur. Pour rappel, extrait des justifications du rapport de présentation du PLU de 2016 : « *en aval de la RD1090, en cœur de village, pour assurer une ouverture visuelle depuis la RD au-dessus d'un secteur classé en UC (actuellement d'aspect pavillonnaire) où sont garanties des hauteurs faibles qui vont dégager le cône de vue durablement (recul de 15 m)* »

En parallèle sur ce secteur, afin d'assurer la pérennité du mur de pierre entre la RD et ce secteur, il est ajouté **une protection au titre du patrimoine historique** : « élément de patrimoine bâti à protéger, conserver, mettre en valeur (L.151-19) : Murs, fontaine »

Zonage du PLU avant modification



Après modification



5.2 Modification du périmètre du « secteur situé à proximité des transports en communs où s'applique une densité minimale de construction »

Se basant sur le constat d'un effet pervers de la règle de densité minimale inscrite en application de la règle d'intensification de l'urbanisation aux abords des arrêts de bus structurants sur le secteur du centre-village, la commune souhaite modifier le périmètre dans lequel cette règle s'applique. En modifiant conjointement le secteur centre-village et le secteur situé au niveau de la place R.Schuman.



Secteur situé à proximité des transports en commun ou s'applique une densité minimale de construction

Il s'avère que sur des secteurs avec des parcelles de taille moyenne, insérées dans le tissu plutôt pavillonnaire que dans un tissu dense de centre-bourg (certaines zones UCa situées au pourtour de la zone UA centrale pour exemple), les pétitionnaires préfèrent optimiser à fond la parcelle pour créer une grosse habitation que de créer de l'habitat groupé ou des petits collectifs. C'est la structure parcellaire et la volonté des pétitionnaires de ne construire que des maisons d'habitat individuels sur ces secteurs qui priment, et il y a **un phénomène de sur-utilisation de la parcelle, parfois au détriment de la cohérence architecturale, créé par la règle de densité minimale**.

Pour citer des retours sur des permis de construire récents :

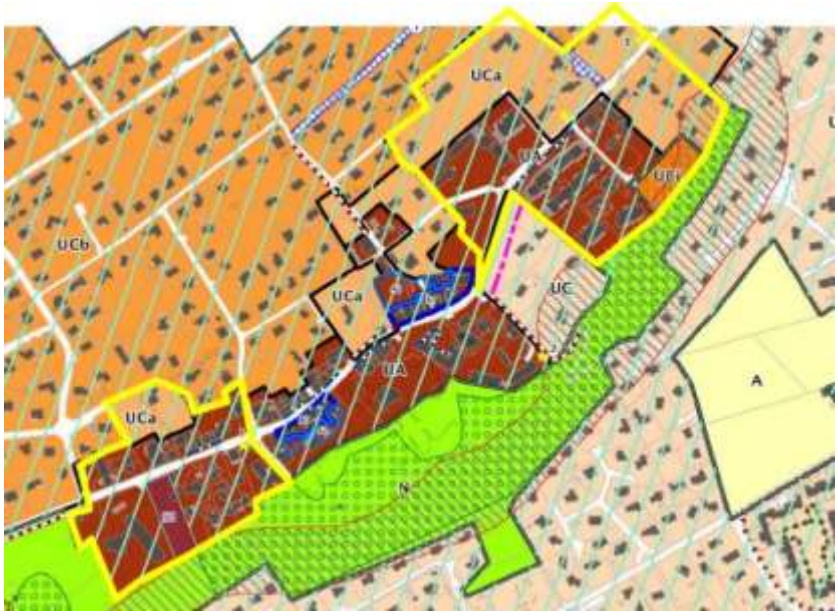
- Un pétitionnaire a été obligé de rajouter pergola bioclimatique, abri véhicule, abri de jardin pour atteindre l'emprise au sol minimale imposée.

- Une maison en toit à pans a été surélevée pour atteindre la hauteur mini de 9 m, alors qu'elle aurait pu être plus basse, et se serait mieux insérée dans son environnement, constitué de maisons individuelles.

-- Un autre projet comportait un toit à pan que le maitre d'ouvrage a dû remplacer par un toit terrasse car avec un faitage à 9 m imposé, le projet ne respectait plus les règles d'implantation h/2. L'acrotère a dû être élevé à 7 m minimum comme l'impose le PLU, alors qu'une hauteur moins importante aurait été possible, ce qui aurait permis une meilleure intégration de l'opération (au niveau architectural comme paysager) à son environnement constitué de maisons individuelles.

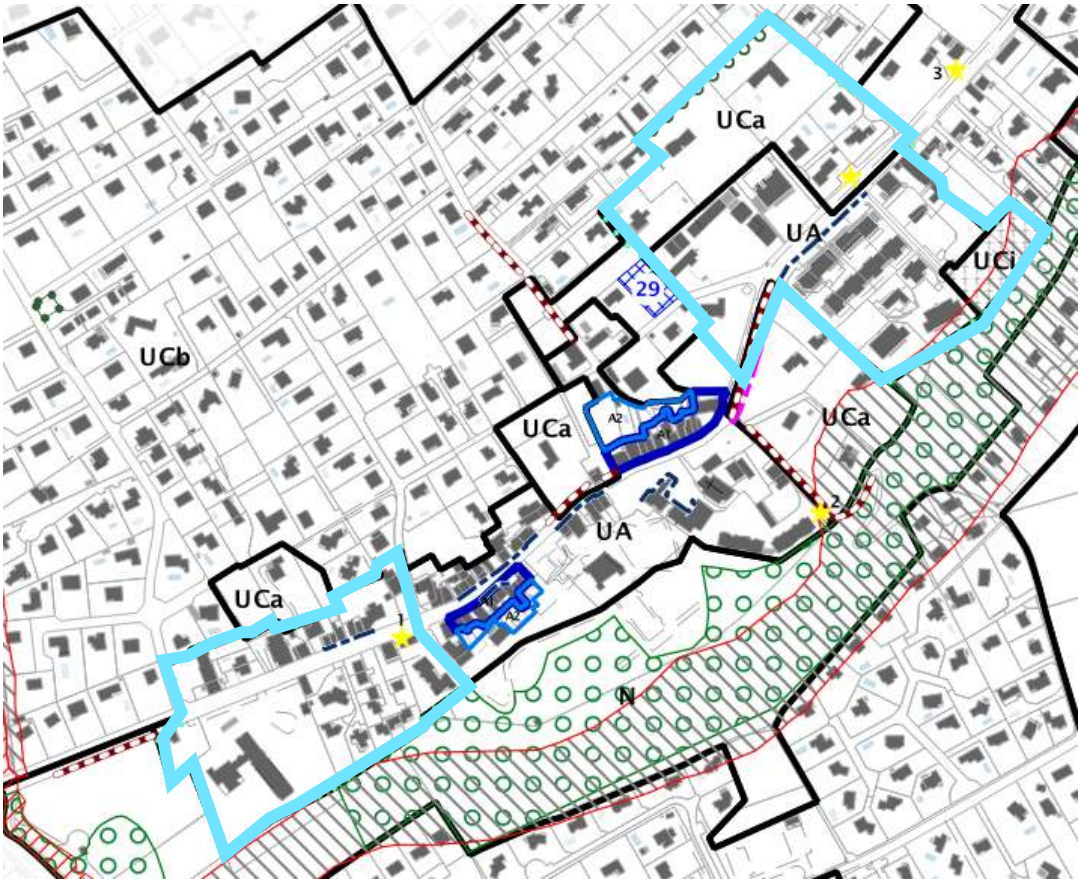
Ainsi c'est au regard de ces éléments que la commune a souhaité **réétudier et réduire à la marge le périmètre** de ces « secteurs situés à proximité des transports en communs où s'applique une densité minimale de construction » **au niveau du centre-village et de la place R.Schuman** (les 2 secteurs concernés sur la commune).

Actuellement la règle qui consiste à instaurer des hauteurs et emprises au sol minimales (au lieu de maximums) sur le centre-bourg s'applique dans les secteurs suivants :

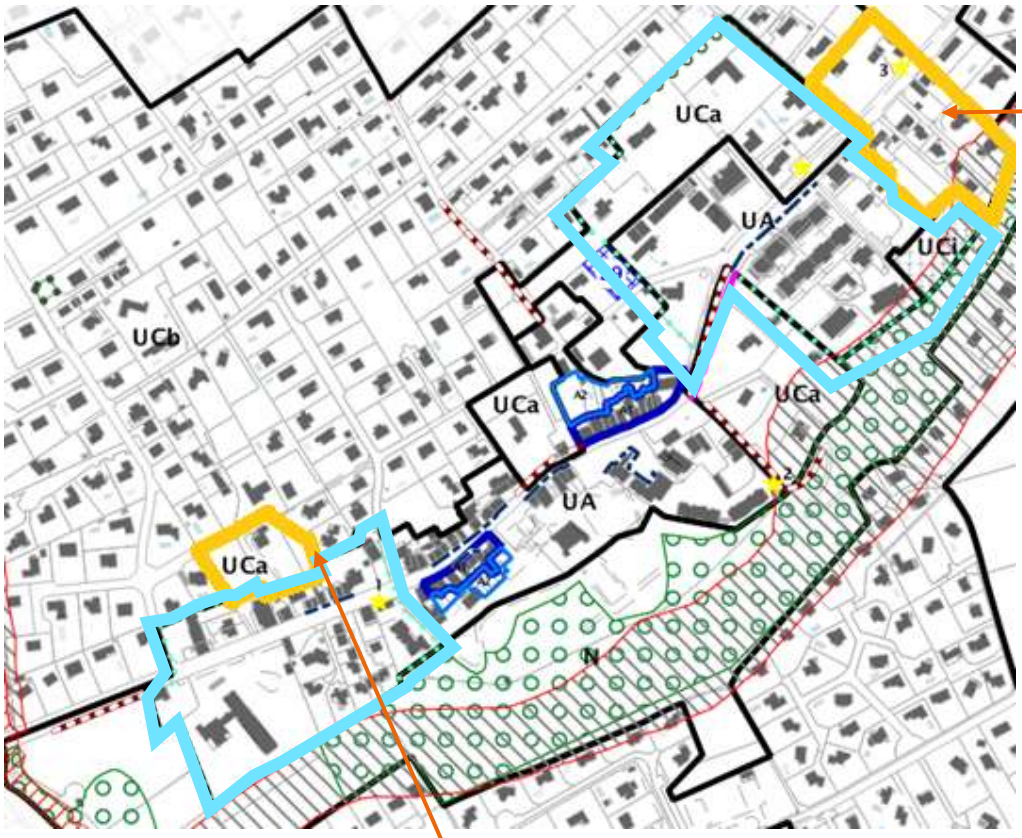


Le nouveau périmètre qui est proposé, réduit à la marge par rapport au périmètre intial du PLU actuel, vient exclure des secteurs en zone UCa soit déjà construits, soit avec un découpage parcellaire clairement dédié à de l'individuel. La proposition vient constituer **un périmètre circonscrit à des tissus où il peut réellement y avoir de leviers de densification**, soit par **renouvellement urbain** (tissu déjà bâti) soit par investissement sur **des grandes parcelles de plus de 3000m²**, en renouvellement ou en ajout d'opération.

Zonage du PLU après modification : (tracé bleu clair)



Ajout suite au rapport du commissaire enquêteur et avis favorable de l'EP SCoT => Détail des évolutions sur le secteur centre-village : en jaune les secteurs supprimés du périmètre par la Modification n°2



Ce secteur a été réduit en raison de la présence de risques naturels sur la partie la plus aval, et du fait de projets déjà réalisés sur les parcelles vierges. Ces projets font partie des exemples d'optimisation de parcelles par des porteurs de projet ne souhaitant réaliser qu'une maison individuelle et n'ayant in fine pas donné lieu à la réalisation de plusieurs logements sur le site.

Un seul secteur en amont de la RD a été sorti du périmètre de densification. Il est en « tampon » entre la zone pavillonnaire (se retrouve au sud de pavillons) et la zone dense du centre-bourg, La commune a préféré exclue ce site et le soumettre aux nouvelles règles d'encadrement des CES pour assurer une transition entre les deux tissus bâtis.

Actuellement la règle qui consiste à instaurer des hauteurs et emprises au sol minimales (au lieu de maximums) sur le secteur de la place R.Schuman s'applique dans les secteurs suivants :



Le nouveau périmètre qui est proposé, réduit par rapport au périmètre intial du PLU actuel, vient exclure des secteurs en zone UC soit déjà construits, soit avec un découpage parcellaire clairement dédié à de l'individuel, comme sur le centre-bourg. Les zones de hameaux, déjà denses ou comportant des espaces verts à protéger, sont également exclus.

Comme sur le secteur centre-bourg, la proposition vient constituer **un périmètre circonscrit à des tissus où il peut réellement y avoir de leviers de densification**, soit par **renouvellement urbain** (tissu déjà bâti) soit par investissement sur **des grandes parcelles de plus de 3000m²**, en tous les cas en intégrant plutôt les secteurs avec des parcelles conséquentes ou des projets actuellement connus.

Zonage du PLU après modification : (tracé bleu clair)



Ajout suite au rapport du commissaire enquêteur et avis favorable de l'EP SCoT => Détail des évolutions sur le secteur Place R.SChuman : en jaune les secteurs supprimés du périmètre par la Modification n°2

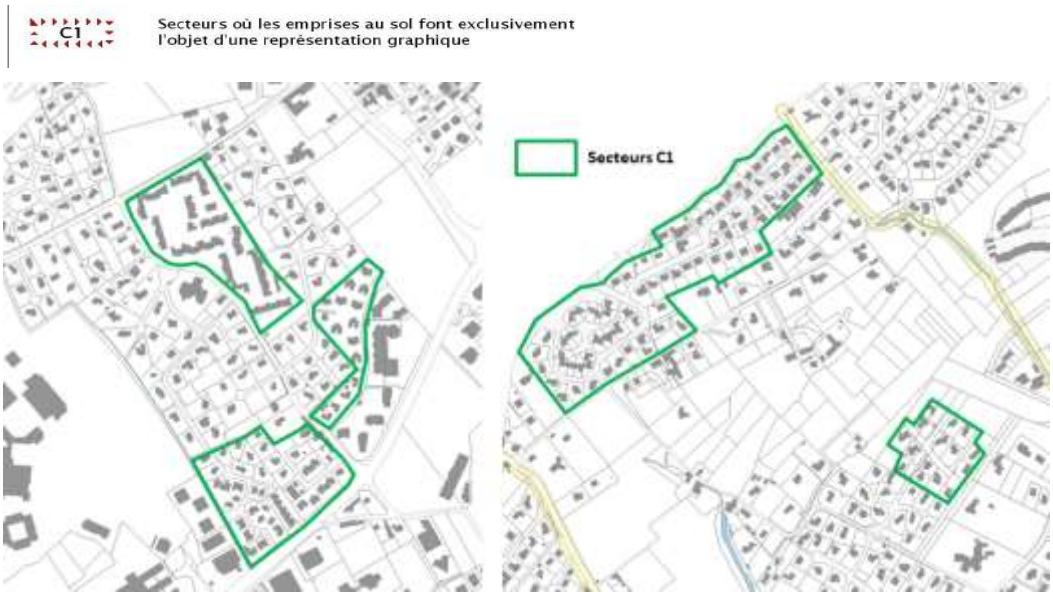


Les secteurs en zone UAh bénéficient déjà de règles qui permettent une densité de tissus anciens. Le bâti par son architecture n'est pas apte à subir des surélévations et comme le tissu est déjà largement constitué, ces secteurs sont sortis du périmètre.

Les secteurs pavillonnaires sont déjà construits et ont peu de capacités de densification (zones UC, non indicées, donc pour des extensions). Ce ne sont pas des secteurs qui pourraient accueillir à court-moyen terme une densification produisant une augmentation du nombre de logements. Ces tissus sont exclus du périmètre pour éviter les mêmes travers sur les projets que les obstacles listés par la commune dans la justification de la modification (constructions aberrantes et étalement exagéré par des annexes).

5.3 Suppression de secteurs C1 en zone UC

En zone UC, au PLU actuel, des secteurs C1 sont inscrits au règlement graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.C), dans lesquels il n'est pas fixé de CES.



Ces secteurs sont justifiés comme tels dans le PLU actuel : (extrait de la Piece 1.3. Justification des choix retenus)

> « *Ces secteurs correspondent à des quartiers constitués sur la base d'opération d'ensemble, sur des parcelles plus réduites. L'emprise au sol observée sur ces secteurs est déjà comprise entre 20 et 30%. Ces secteurs ne verront pas non plus leur tissu évoluer par le biais de divisions parcellaires au vu de leur configuration, mais pour qu'ils bénéficient également de la possibilité de faire quelques extensions au bâti existant, leur CES n'est pas règlementé.* »

Or, dans la configuration des secteurs C1 recensés dans le PLU en vigueur, il semble que **certains disposent encore de possibilités de construction non négligeables, qui demandent ainsi de conserver des règles d'encadrement des emprises au sol**. La commune propose donc de réduire l'emprise des secteurs C1 en les circonscrivant aux secteurs **réellement déjà denses de la zone UC** (lotissements denses).

Suite à un travail complémentaire d'analyse, il est proposé :

- De réduire un des secteurs C1 au sud de la place R.Schuman,
- De supprimer une partie des secteurs C1 autour des Claverins au nord de la commune
- De supprimer le secteur C1 situé au nord de l'école du Tartaix.

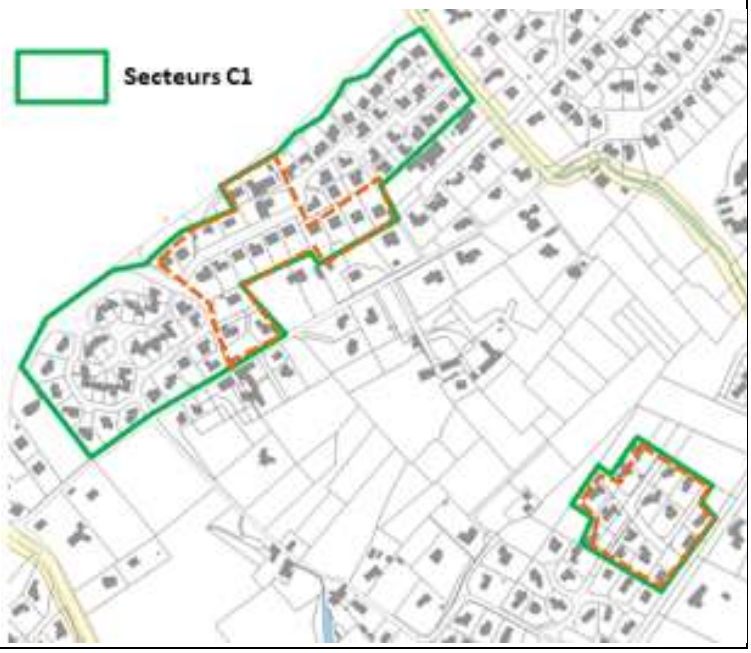
Ces propositions sont illustrées ci-après :

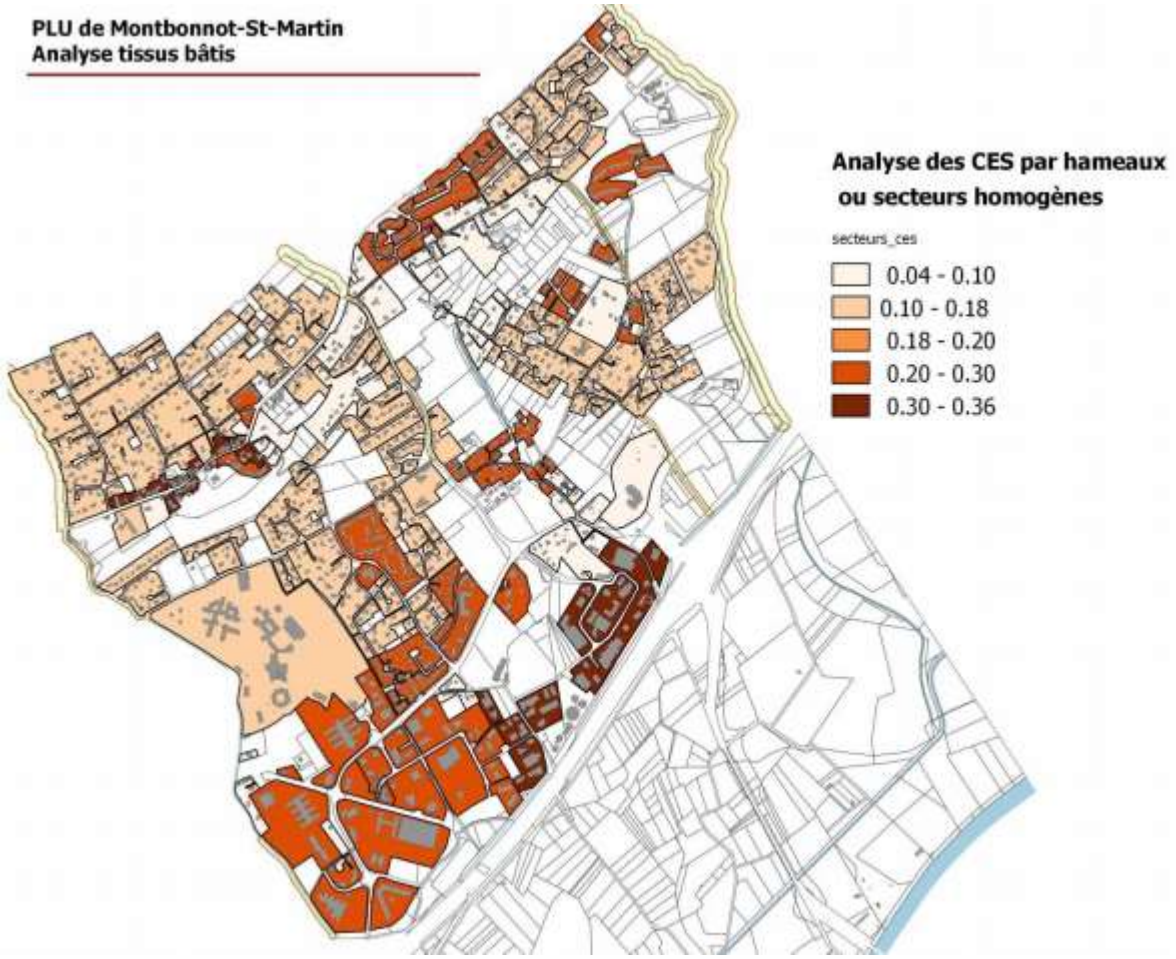
En orange les emprises supprimées des secteurs C1 :

Secteur au sud de la place R.Schuman



Secteurs C1 autour des Claverins au nord de la commune et au nord de l'école du Tartaix

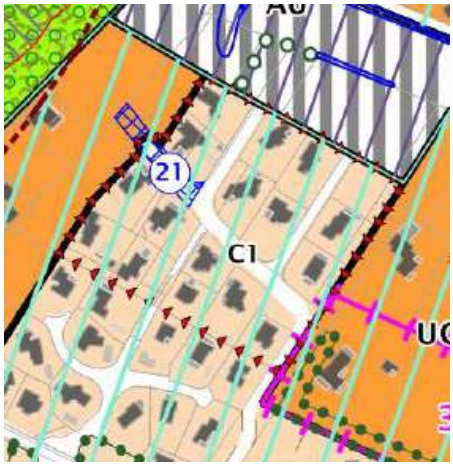




Zonage du PLU avant modification

C1 Secteurs où les emprises au sol font exclusivement l'objet d'une représentation graphique







Zonage du PLU après modification





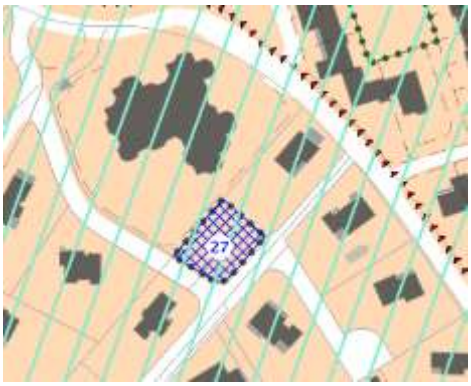


5.5 Toilettage des emplacements réservés

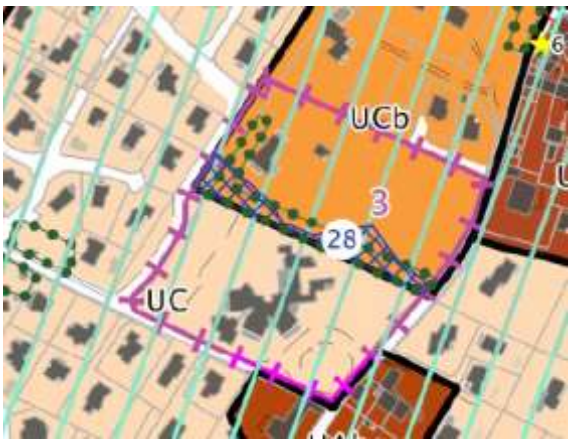
Nouveaux emplacements réservés

En lien avec l'actualisation des projets communaux, de nouveaux emplacements réservés sont ajoutés :

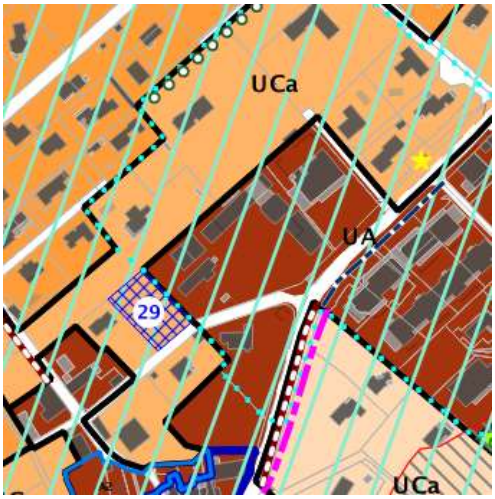
- Pour l'extension de la cour de l'École des Chavannes (ER n°27),



- En lien avec les modifications de l'OAP n°3 Tartaix : pour extension de la cour de l'école et construction d'une cuisine centrale (ER n° 28)

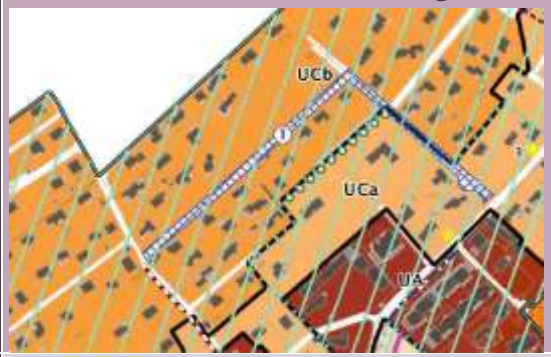
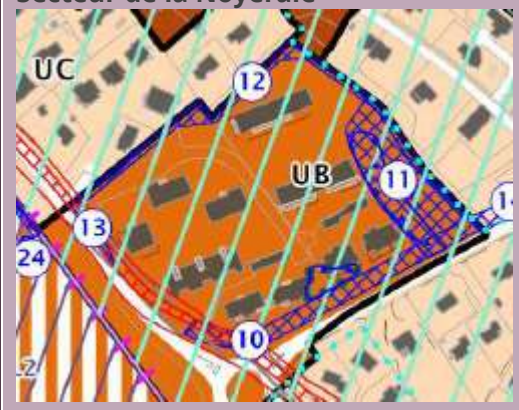


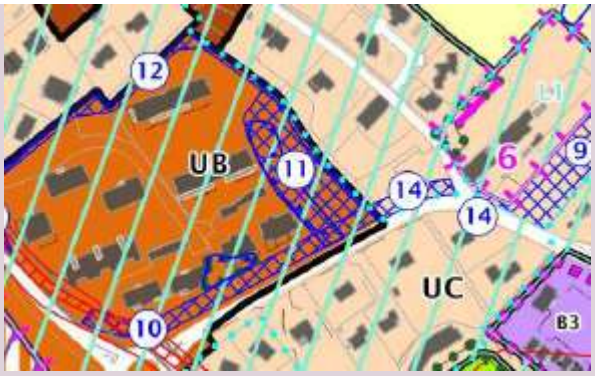
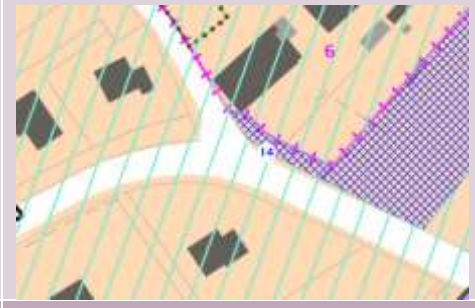
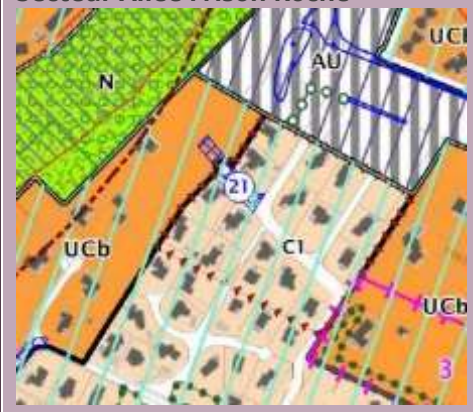
- En lien avec les besoins futurs d'extension de l'école du Bourg, sur une parcelle attenante (ER n°29 – Équipements publics)

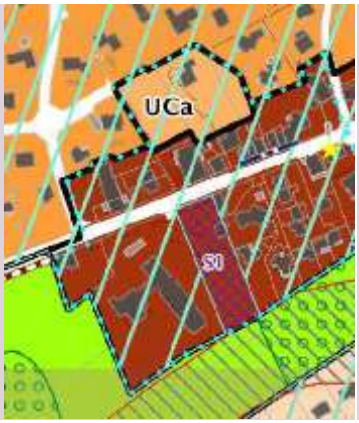


Emplacements réservés supprimés

Les emplacements réservés suivants sont supprimés, soit parce que les projets sont **réalisés**, soit parce que les projets sont **abandonnés** :

N°ER	Localisation au PLU de 2017	Justification
1	**Secteur au nord du centre-bourg** 	Abandon du projet de liaison piétonne.
4 – 5 - 6	**Secteur de Bas Jayet** 	Les cheminements et la protection de la zone humide afférents à l'opération de Bas Jayet et à l'amélioration des circulations à ses abords ont été réalisés.
10 - 11 - - 12 - 13	**Secteur de la Noyeraie** 	L'ensemble des équipements et ouvrages (cheminements, aménagement de la zone humide, espaces paysagers…), liés à la réalisation d'une OAP et de l'opération de la Noyeraie, ont été réalisés. Ces ER n'ont plus lieu d'être. 
14	**Sud secteur de la Noyeraie**	L'ER n°14, également lié aux aménagements réalisés dans la continuité des cheminements liés à l'opération de la noyeraie a été réalisé pour partie. La partie amont est supprimée, **la**

		**partie aval est conservée au règlement graphique.** 
18	**Secteur de l'ASPTT** 	Terrain acquis par la commune.
19	**Secteur Croix Verte** 	Le cheminement piéton est réalisé.
21	**Secteur Allée Frison Roche** 	Pas de projet de liaison publique vers ces tènements, déjà desservis par ailleurs, via des servitudes de passage.

S1	Suppression servitude S1 (servitude / ER pour création de Logement social à côté de la résidence Lucie Pellat).		Les logements sont actuellement en cours de construction.

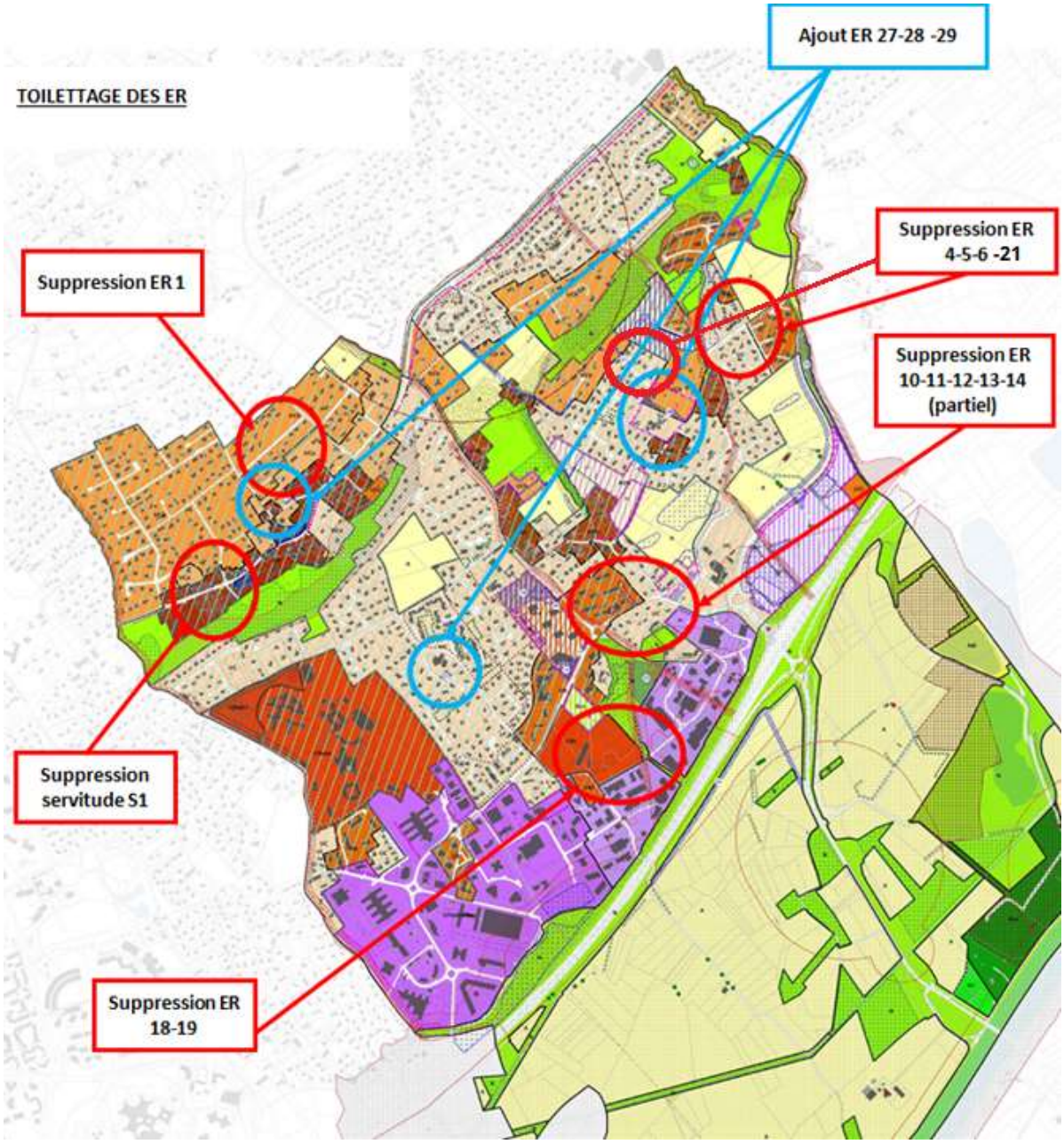


Tableau des ER AVANT – Modification n° 1 du PLU – 2019

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 m²
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
4	Chemin piétons-cycles	Commune	799 m²
5	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2824 m²
6	Chemin piétons-cycles	Commune	1244 m²
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
10	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	1949 m²
11	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2539 m²
12	Chemin piétons-cycles	Commune	1452 m²
13	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	174 m²
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	615 m²
15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1379 m²
16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11299 m²
17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655 m²
18	Équipement public	Commune	16607 m²
19	Chemin piétons-cycles	Commune	2402 m²
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
21	Voirie	Commune	724 m²
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
24	Aménagement voirie – franchissement de la Doux	Commune	78 m²
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
Emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°)			
Numéro	Destination		Surface
S1	Réalisation d'un programme de 14 logements PLAI-PLUS		2715 m²

Tableau des ER : bilan des modifications

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~3984 m²~~
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
~~4~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~799 m²~~
~~5~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2824 m²~~
~~6~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1244 m²~~
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
~~10~~	~~Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP~~	~~Commune~~	~~1949 m²~~
~~11~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2539 m²~~
~~12~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1452 m²~~
~~13~~	~~Aménagement / sécurisation voirie~~	~~Commune~~	~~174 m²~~
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP Suppression d'une partie et maintien du reste	Commune	105 m²
15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1379 m²
16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11299 m²
17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655 m²
~~18~~	~~Équipement public~~	~~Commune~~	~~16607 m²~~
~~19~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~2402 m²~~
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
~~21~~	~~Voirie~~	~~Commune~~	~~724 m²~~
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
24	Aménagement voirie – franchissement de la Doux	Commune	78 m²
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
27	**Extension cour d'école des Chavannes**	**Commune**	539 m²
28	**Extension cour école et réalisation d'une cuisine centrale – École du Tartaix**	**Commune**	1907 m²
29	**Équipements publics**	**Commune**	1200m²
Emplacements réservés pour mixité sociale (L.151-41 4°)			
Numéro	Destination		Surface
~~S1~~	~~Réalisation d'un programme de 14 logements PLAI-PLUS~~		~~2715 m²~~

Tableau des ER APRÈS – Modification n° 2 du PLU – 2021

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
~~*1*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
~~*4*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~*5*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~*6*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
~~*10*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~*11*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~*12*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~*13*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	105 m²
15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1379 m²
16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11299 m²
17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655 m²
~~*18*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~*19*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
~~*21*~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
24	Aménagement voirie – franchissement de la Doux	Commune	78 m²
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
27	Extension cour d'école des Chavannes	Commune	539 m²
28	Extension cour école et réalisation d'une cuisine centrale – École du Tartaix	Commune	1907 m²
29	Équipements publics	Commune	1200m²

5.5. Ajout suite au rapport du commissaire enquêteur => Numérotation pour un élément de patrimoine bâti répertorié et protégé au titre de l'article L.151-19

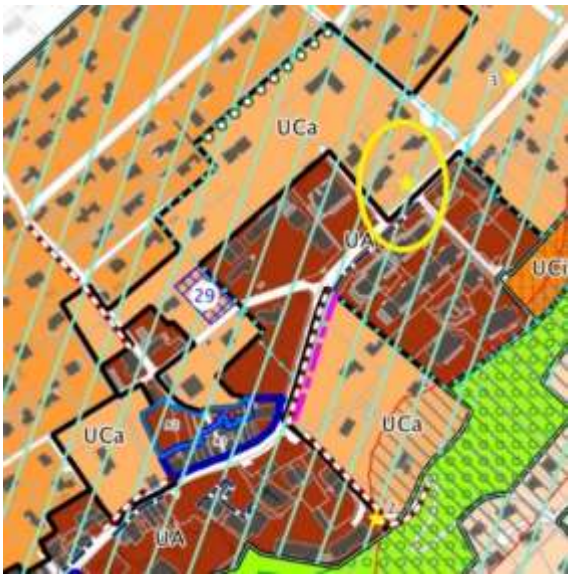
Rapport du commissaire enquêteur / Avis de l'Etat / Observation n° 8

Un des éléments de patrimoine indiqué sur le règlement graphique n'est pas numéroté. Il conviendrait de le répertorier de manière identique aux autres.

Correction à apporter :

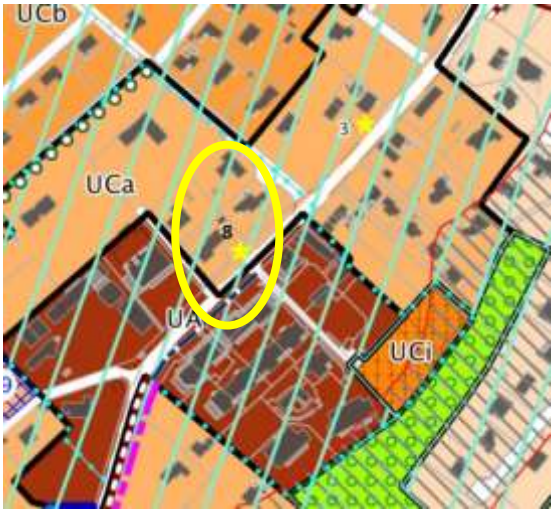
- Ajout d'un numéro pour **l'ancienne gare de tramway**, repérée au document graphique mais non numérotée : n° 8
- Modification du **tableau récapitulatif** qui figure au règlement graphique.

Zonage du PLU avant modification



PROTECTIONS AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME REPERAGE DES BASSINS ET FONTAINES		
Numéro sur le règlement graphique	Bassins/ Fontaines	Références cadastrales
1	RD – Ouest Rue Général De Gaulle	Sur espace public non cadastré
2	Chemin de la Souchière	Sur espace public non cadastré
3	RD – Est Rue Général De Gaulle	AC 30
4	Route des Semaises	AE 478
5	Chemin du Moulin	AI 20
6	Route des Semaises	AK 229
7	Secteur Centre St Martin	AM 307

Zonage du PLU après modification



PROTECTIONS AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME REPERAGE DES BASSINS ET FONTAINES		
Numéro sur le Règlement graphique	Bassins / Fontaine + un élément de petit patrimoine bâti	Références cadastrales
1	RD – Ouest Rue Général de Gaulle	Sur espace public non cadastré
2	Chemin de la Souchère	Sur espace public non cadastré
3	RD – Est Rue Général de Gaulle	AC 30
4	Route des Semaises	AE 478
5	Chemin du Moulin	AI 20
6	Route des Semaises	AK 229
7	Secteur Centre St Martin	AM 307
8	Ancienne gare de tramway	AC 100

VI - IMPACT DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

La présente procédure de modification ne produit aucun impact sur l'environnement, puisque :

- Les modifications des règles de construction dans le règlement écrit ne viennent pas impacter les zones naturelles ou agricoles, et la clarification de l'ensemble des règles de hauteur, d'implantations en limites ou de densités visent à une dé-densification modérée et à une meilleure préservation du vert dans le tissu de la commune ;
- Les modifications graphiques ne viennent pas impacter des zonages protégés ou des secteurs d'inventaires sur la commune, la suppression de certains emplacements réservés étant relatifs à des projets réalisés, dont le réaménagement de la zone humide sur le secteur de la Noyeraie.
- Certains emplacements réservés pour des voiries ne seront finalement pas réalisés et sont supprimés, limitant l'imperméabilisation sur ces emprises ponctuelles (ER 1 et 21).

La compatibilité avec les documents de portée supérieure ne saurait être remise en cause par ces modifications. La seule modification impactant une règle directement énoncée dans le SCoT, concernant les secteurs d'intensification au droit des arrêts de transports en communs en zone de centre-bourg ont été préalablement discutés via des échanges techniques avec l'équipe du SCoT de la Greg. Et la modification de ce périmètre est mineure à l'échelle de la commune, et située en zone déjà urbanisée.

Pour rappel : le PLU en vigueur n'a pas fait l'objet d'une Évaluation environnementale, mais d'études faune-flore guidant les choix en matière d'urbanisation. .

La présente modification répond à la volonté de la commune de mieux optimiser et encadrer les potentiels d'urbanisation dans les secteurs déjà bâtis, dans un souci d'économie d'espace et de la requalification de l'espace public. Elle cible des corrections réglementaires et graphiques ayant pour objectif une meilleure intégration des projets futurs dans leur environnement et une évolution encadrée de la densification dans le tissu déjà constitué en limitant l'impact négatif des constructions nouvelles sur les constructions existantes.

Le choix de réduire les emprises au sol sur les tènements de surfaces importantes est guidé par des retours d'expériences sur les permis entre 2017 et 2021 :

- Les dernières opérations réalisées sur la commune ne s'intègrent pas correctement avec l'environnements avoisinant.
- Les règles de densité minimales en secteur d'intensification lié aux transports en commun créent des aberrations architecturales sur les parcelles de petites tailles que la modification fait le choix du coup d'écarter du périmètre d'application.

L'impact du développement urbain de la commune de Montbonnot sur la consommation d'espace non bâtis a été pris en compte dans le cadre de l'élaboration de son PLU approuvé le 21 mars 2017, et les tènements concernés par la présente procédure de modification n'impactent aucun terrain à vocation ou potentialité réelle en matière d'exploitation agricole. Les évolutions de règles visent même pour certaines à limiter l'effet de ruissellement (réduction des linéaires de voirie d'accès aux parcelles).

L'arrivée de populations nouvelles impliquera également un accroissement des rejets d'eaux usées et de déchets, donc par voie de conséquence une nécessité de traitement. Toutefois, le tissu urbain dans lequel s'inscrivent les projets ne nécessitent pas de profonds recalibrages ou d'extensions des réseaux d'assainissement. Les zones agricoles et naturelles ne sont pas impactées par la présente procédure.

>> Le dossier de modification est soumis à un examen au cas par cas et un dossier de saisine a été transmis à l'autorité environnementale le XXXX.

Notice explicative relative à la Modification n°2 du PLU de Montbonnot-Saint-Martin

- Février 2022

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21 rue Lesdiguières
38 000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.org

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

MONTBONNOT SAINT MARTIN

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

Notice de présentation

JUIN 2023

Version pour approbation de la procédure de Modification n°3.

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3

SOMMAIRE

1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ET OBJET DE LA MODIFICATION 5

1.1. HISTORIQUE DU PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN 5

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 5

1.3. RAPPEL DU PADD 5

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 7

2.1. CHOIX DE LA PROCEDURE 7

2.2. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE (ET MANIERE DONT L'ENQUETE PUBLIQUE S'INSERE DANS LA PROCEDURE) 7

2.3. LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AUPRES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 8

2.4. L'ENQUETE PUBLIQUE 8

3. EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 10

3.1. LES EVOLUTIONS D'OAP 10

3.1.1. MODIFICATION DE L'OAP N°3 10

3.1.2. SUPPRESSION DE PERIMETRES POUR LES OAP REALISEES ET MODIFICATION DU ZONAGE LIEE (BASCULE DE ZONES AU EN U) 18

4. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT 25

4.1. ZONE UI : MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT CONCERNANT L'ARTISANAT ET LES COMMERCES DE DETAIL DANS LES ZAE 25

4.2. ZONE UI ET UINOVALLEE : ASSOUPLISSEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT 30

4.3. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES ISSUES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 33

4.3.1. Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1 33

4.3.2. Corrections apportées pour les règles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UA, UB et UC 36

5. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE..... 41

5.1. MODIFICATION DE ZONAGE POUR INTEGRER LE PROJET DE MAISON MEDICALE (DE UCA VERS UA) 41

5.2. AMELIORATION DE LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES DANS LE PLU 46

5.3. TOILETTAGE DES EMPLACEMENTS RESERVES 50

6. IMPACT DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 56

6.1. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES EVOLUTIONS OPEREES SUR LE PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN 56

6.2. INCIDENCES CUMULEES 60

6.3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 61

1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ET OBJET DE LA MODIFICATION

1.1. HISTORIQUE DU PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

Le PLU de la commune de Montbonnot Saint Martin a été approuvé le 21 mars 2017, puis modifié en février 2019 et en février 2022.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

L'engagement d'une 3ème procédure de modification est lié à la mise en œuvre, voire la réorientation de projets spécifiques, à quelques ajustements réglementaires, notamment liés à une mauvaise transcription règlementaire des éléments de la Modification n°2, et à un toilettage des zones AU indicées pour les opérations déjà réalisées.
La commune a exposé comme suit les modifications nécessaires au PLU :

- Modification de l'OAP du Tartaix pour intégration du projet d'extension du site de l'école du Tartaix
- Suppression de périmètres d'OAP pour des projets réalisés et bascule d'un zonage AU en U
- Modification en zone UI sur la question des commerces (mise en compatibilité avec le SCoT), et concernant les règles de stationnements
- Corrections d'erreurs matérielles liées à la Modification n°2 : reprise du règlement écrit de la zone UBepa1 et corrections liées aux règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Modification de zonage sur le centre-bourg pour intégrer un projet de maison médicale (bascule de UCa en UA),
- Intégration à titre informatif sur la partie Sud du territoire de la trame des zones humides (inventaire Avenir),
- Toilettage des ER en lien avec les projets réalisés sur les OAP et en lien avec la refonte des projets autour des écoles.

Ces évolutions envisagées sont détaillées point par point dans le présent dossier de modification du PLU.

Ces modifications ne viennent pas remettre en cause l'équilibre du document, ni la compatibilité du PLU aux documents de rang supérieur.

1.3. RAPPEL DU PADD

1. Valoriser notre capital naturel et paysager

1.1 - Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité

1.2 - Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie.

1.3 - Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l'Isère

2. Bien-vivre et travailler

2.1 - Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers

2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant

2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants
2.4 - Rester « connectés »
2.5 - Valoriser notre patrimoine bâti
2.6 - Aménager des espaces publics agréables à vivre

3. Nous déplacer autrement

3.1 - Favoriser l'usage des transports en commun
3.2 - Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements

4. Maitriser et organiser notre développement

4.1 - Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré
4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements
4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant
4.4 - Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs
4.5 - Soigner nos entrées de ville
4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun a été retenue, dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

2.2. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE (ET MANIERE DONT L'ENQUETE PUBLIQUE S'INSERE DANS LA PROCEDURE)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de Montbonnot-Saint-Martin, à partir d'un dossier constitué de :

» **une note de présentation (notice explicative)** faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
» **les pièces modifiées du PLU**, à savoir : le règlement graphique (plans et zooms), le règlement écrit, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme : « avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 » (État, Région, Département, Communauté de Communes « Le Grésivaudan » - au titre d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, SMMAG - autorité organisatrice des transports, et Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, Établissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande région grenobloise).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis de de l'Autorité Environnementale est également nécessaire (examen au cas par cas).

2.3. LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AUPRES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une **demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale** qui dispose d'un délai de **deux mois** à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, **la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU**. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

À noter que, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, **la décision de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.**

A l'issue du délai d'instruction du dossier par la MRAe, **le conseil municipal, au vu de l'avis conforme rendu par la MRAe, prendra une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale**. Si à l'issue du délai d'instruction de deux mois, la MRAe décidait qu'une évaluation environnementale est nécessaire, la commune devra, en plus de réaliser ladite évaluation, organiser une **procédure de concertation**.

2.4. L'ENQUETE PUBLIQUE

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'Environnement et articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, et suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours est organisée. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par la commune après que cette dernière a sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non - sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1er du code de l'environnement (articles L .123-1 et suivants ; R.123-1 et suivants).

3. EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

3.1. LES EVOLUTIONS D'OAP

3.1.1. MODIFICATION DE L'OAP N°3

L'OAP n°3 dans le PLU en vigueur



Nom de l'OAP : OAP n° 3 –Secteur « Tartaix »

Surface de l'OAP : un peu plus de 3000m²

Vocation de l'OAP : Un projet d'aménagement autour de ce secteur, intégré au PLU via la Modification n°2, inclut l'école du Tartaix et les projets qui lui sont afférents. Il s'agit alors dans cette version en vigueur de :

- Permettre un projet d'urbanisation sur le tènement privé à proximité immédiate de l'école,
- Permettre la réalisation d'une cuisine centrale sur le site de l'école,
- Prévoir la desserte des différents projets,
- Préserver une partie des éléments physiques existants qui peuvent encadrer la cohérence d'aménagement du secteur.

Enjeux pour l'urbanisation du secteur :

Il s'agissait de permettre la réalisation de la cuisine centrale sur le site de l'école du Tartaix, et de veiller à la bonne insertion d'une urbanisation potentielle au regard des contraintes du quartier, tout en intégrant les projets

communaux liés à l'école. Ceci en garantissant dans la durée la présence des arbres en tampon avec l'école et sur la partie amont du secteur, pour des questions paysagères, et en encadrant la desserte sur la route des Semaises, étroite et sur laquelle les accès sont limités dans le cadre des OAP.

Traduction dans le règlement graphique en vigueur :



Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- Les zones UC et UCb couvrant le secteur
- Le périmètre de l'OAP, intégrant, suite à la Modification n°2, le site de l'école dans le projet global d'aménagement du secteur Tartaix,
- Un emplacement réservé sur les espaces « cuisine centrale » et « cour de l'école »,
- Une protection L151-23 sur les alignements d'arbres existants en tampon avec l'école et sur la partie amont du tènement,
- La servitude L1 pour assurer 25% de la production d'habitat en logements sociaux pour toute production d'au moins 4 logements.

Une évolution récente du contexte

La version initiale de l'OAP n°3 ne représentait qu'une OAP de principe, visant à accompagner l'urbanisation d'un secteur de grande propriété pour anticiper sur le long terme les impacts d'une hypothétique division parcellaire ou opération de renouvellement, mais n'encadrant pas la réalisation complète d'une opération. La Modification n°2 avait notamment consisté à redessiner une OAP de projet complète sur le tènement à vocation d'habitat (telle que décrite précédemment). Il s'agissait d'intégrer au site le projet d'extension de la cuisine centrale et de modifier le schéma d'aménagement et la programmation attendue sur le tènement divisible attenant.

Depuis l'approbation de la Modification n°2, les propriétaires et la commune, qui souhaite acquérir une partie non négligeable du tènement, ont finalement défini **un nouveau projet,** en lien avec les besoins de restructuration des écoles de manière générale sur la commune, qui permettra ainsi :

- de prévoir la création d'une nouvelle école sur la partie aval du tènement divisible, en cours d'acquisition par la commune,
- de maintenir le projet de création d'une cuisine centrale au plus près des équipements scolaires et l'amélioration de la qualité des vies des enfants avec une cour de jeux et des espaces végétalisés, comme prévu lors de la Modification n°2,
- de maintenir la création d'une opération immobilière, plus restreinte, laissée au choix des propriétaires, sur la partie amont (autour du bâti actuel).

Justification de l'évolution du PLU

Evolutions apportées à l'OAP n°3



Nouveau schéma d'aménagement pour l'OAP n°3

Les évolutions envisagées dans cette nouvelle modification du PLU concernent principalement le tènement divisible attenant à l'école du Tartaix :

- Le site est divisé en deux parties, la commune souhaitant acquérir environ 8000m² sur la partie Est pour la réalisation d'une nouvelle école, les propriétaires conservant la partie Ouest et le bâti existant pour une opération immobilière (environ 3000m² concernés),
- La partie Est sera dédiée à la création d'une nouvelle école, en lien avec le projet de cuisine centrale déjà acté lors de la Modification n°2 du PLU, et le projet de restructuration des écoles (en lieu et place de projets d'extensions d'écoles existantes mais vieillissantes, notamment au regard des enjeux de performance énergétique), et de regroupement autour de cet équipement pour le bon fonctionnement des cantines. Cette orientation intervient dans un contexte d'investissements importants apportés à l'école des Chavannes, qui serait alors relocalisée dans ce bâtiment neuf, la commune créant ainsi un nouveau « pôle écoles » au niveau du Tartaix.
- L'emprise de cette nouvelle école (environ 8 000m²), actuellement située en zone UCb, fait l'objet d'un changement de zonage au profit de la zone UC, à des fins de cohérence globale du zonage (regroupement des équipements liés à l'école au sein d'un même zonage). La partie concernée par l'opération privée, avec le bâti existant, reste bien en UCb, qui permet une meilleure optimisation du secteur d'habitat.

- Dans la mesure où la zone constructible dédiée à l'habitat est réduite (projet d'extension de l'école), la règle de densité n'a plus lieu d'être.
- La commune étant en cours d'acquisition des parcelles concernées notamment par l'implantation de la cuisine centrale, l'emplacement réservé qui était inscrit en 2022 n'a plus lieu d'être, il est supprimé.
- Un principe de desserte interne à l'OAP, longeant tout son flanc Ouest et s'appuyant sur une poche de stationnement existante, est prévu afin de limiter la multiplication des accès depuis la route des Semaises.

Principes de l'OAP n°3 conservés
Certains principes issus de la Modification n°2 restent inchangés, notamment :

- Le périmètre de l'OAP n°3 n'évolue pas,
- Le site actuel de l'école conserve la vocation prévue par le PLU actuellement en vigueur ; il évoluera dans le nouveau projet selon les principes, inchangés, définis par la Modification n°2 : extension de la cour de l'école du Tartaix, mise à disposition d'espaces plus qualitatifs pour les récréations des enfants, et réalisation du projet de cuisine centrale.
- L'accès par la partie haute du tènement est maintenu et rendu désormais nécessaire, sur l'Allée Roger Frison Roche, pour l'opération immobilière à l'Ouest.
- La préservation des espaces verts présents sur le site et leur traduction en espace protégé dans le règlement graphique restent inchangés.

En effet, si la commune propose la suppression de l'emplacement réservé qu'elle avait initialement introduit dans la précédente procédure de modification, c'est parce que l'acquisition du tènement est d'ores et déjà en cours. Cet emplacement venait alors matérialiser le projet de cuisine centrale combiné à la préservation des espaces verts / boisements déjà présents sur le site. La commune montrait ainsi comment l'opération globale de construction de la cuisine centrale et d'extension de la cour d'école intégraient bien dans une ambition de maitrise foncière la préservation et reconstitution de l'espace vert protégé. Cette prescription reste bien présente sur le site, la commune réaffirmant ici son engagement à composer implantation de la cuisine et des accès et restitution d'espaces verts qualitatifs en remplacement des arbres actuels. La règle afférente à la protection de ces espaces le notifie, et la commune a déjà réalisé des opérations similaires, en intégrant par exemple la reconstitution d'un secteur de zone humide et boisements en espace vert qualitatif sur l'opération de la Noyeraie ou celle de Bas Jayet, ou avec la reconstitution actuelle du parc sous la Maison des Arts, lié à l'opération Art'monia.

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°3

Modification du PLU

Modifications du schéma d'aménagement de l'OAP n°3

PLU en vigueur	Modification n°3
	

Modifications des orientations écrites de l'OAP n°3

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

Description de l'OAP n°3 :

> **Un projet global d'aménagement en lien avec l'amélioration du fonctionnement du site de l'école du Tartaix**
>
> Lors de l'élaboration du PLU en 2017, le tènement privé avait fait l'objet d'une OAP en tant que parcelle avec de forts potentiels urbanisables, qui pouvait faire l'objet d'une division parcellaire, voire de renouvellement sur le long terme. Des divisions parcellaires avaient déjà été observées sur la parcelle attenante à l'est.
>
> La modification n°2 du PLU ~~permet~~ a permis d'intégrer un projet d'aménagement plus global autour de ce secteur, en incluant l'école du Tartaix et les projets qui lui sont afférents. Les 2 tènements, de près d'un hectare chacun, sont intégrés.
>
> La modification n°3 du PLU fait évoluer l'OAP pour qu'elle traduise un nouveau projet, en lien avec les besoins de restructuration des écoles de manière générale sur la commune, qui permettra ainsi :
>
> - de prévoir la création d'une nouvelle école sur la partie aval du tènement divisible, en cours d'acquisition par la commune,
> - de maintenir le projet de création d'une cuisine centrale au plus près des équipements scolaires et l'amélioration de la qualité des vies des enfants avec une cour de jeux et des espaces végétalisés, comme prévu lors de la Modification n°2,
> - de maintenir la création d'une opération immobilière, plus restreinte, laissée au choix des propriétaires, sur la partie amont (autour du bâti actuel).
>
> Comme prévu initialement, il s'agit bien de veiller à la bonne insertion d'une urbanisation potentielle au regard des contraintes du quartier, tout en intégrant les projets communaux liés à l'école :
>
> - Permettre un projet d'urbanisation sur le tènement privé à proximité immédiate de l'école, support à court ou moyen terme d'une opération de division foncière ou de renouvellement urbain, tout en travaillant son intégration en fonction des bâtis environnants et éléments paysagers existants sur le site,

- Permettre la réalisation d'une cuisine centrale sur le site de l'école et assurer les conditions de son bon fonctionnement, mais aussi améliorer la mise à disposition d'espaces extérieurs et récréatifs de qualité pour les enfants de l'école,
- Prévoir la desserte des différents projets, en prenant en compte l'accès existant sur la route des Semaises pour le projet d'habitat~~, et en venant limiter les nuisances pour l'accès à la cuisine centrale (éviter l'utilisation de l'entrée prévue pour les parents d'élèves)~~,
- Préserver une partie des éléments physiques existants qui peuvent encadrer la cohérence d'aménagement du secteur : végétation, présence d'alignements d'arbres conséquents.

Orientations écrites :

>> Organisation, orientations et principes d'aménagement

Accompagner l'insertion d'une opération de logements au tissu environnant, tout en favorisant une mixité sociale

→ Organiser le bâti de manière à impacter le moins possible les vues et l'ensoleillement pour le bâti existant en pourtour de l'opération, en respectant :
  - une zone d'implantation de densité moindre, type maisons individuelles, autour du bâti existant (maison qui sera ou non conservée dans l'opération immobilière privée) en tampon avec les maisons d'habitation existantes au pourtour du site ~~au sud-est~~ ;
  - ~~une zone d'implantation préférentielle d'habitat groupé de type intermédiaire ou collectif plutôt en zone centrale (R+1 ou R+2) ;~~
  - ~~en complément, une zone permettant l'implantation de maisons individuelles au nord, là aussi pour tenir compte du bâti existant en amont.~~

~~→ Établir ainsi une opération de logements qui s'inscrit dans un principe de densité de l'ordre de 35 logements / ha~~

~~→ Réaliser 25% de logements locatifs sociaux (PLAI-PLUS) dans l'opération~~

Prévoir la desserte du tènement

~~→ Envisager 2 accès possibles au sud :~~
  - ~~un accès au tènement à vocation d'habitat de préférence par l'accès existant aujourd'hui,~~
  - ~~un accès pour la zone dédiée à l'implantation de la cuisine centrale, différencié de l'accès au parking école comme de celui de l'accès au futur projet d'habitat,~~

→ Les accès possibles par le Sud devront permettre une mutualisation des accès aux parkings existants et à créer liés aux écoles, et devront permettre un accès fonctionnel à la cuisine centrale ; ils devront dans la mesure du possible s'adosser à l'accès existant.

→ Créer un accès par le nord ~~si une~~ pour la zone d'habitat ~~est~~ implantée en amont ou en remplacement du bâti actuel.

~~→ Aucune voirie traversante ne sera envisagée sur le site qui sera soit desservi complétement par l'accès Sud, soit envisageable en 2 sections non connectée, avec un accès complémentaire au Nord~~

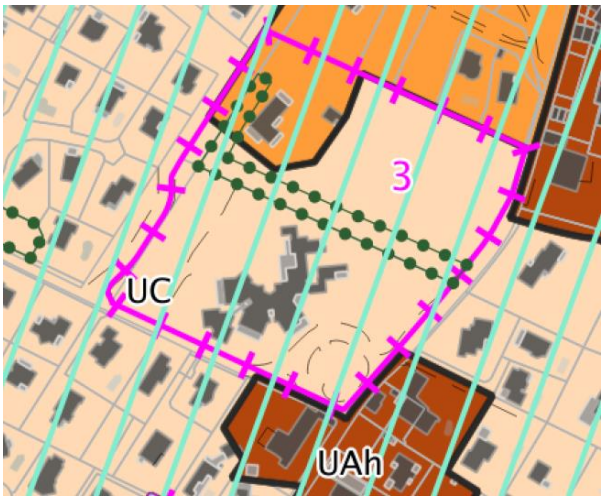
Préserver les éléments paysagers actuels

→ **Conserver et/ou requalifier les alignements d'arbres actuels sur les fronts ouest et nord**, pour assurer une transition avec le secteur de l'école, le projet de cuisine centrale, et limiter l'impact visuel d'éventuelles futures constructions.

→ **Préserver des tampons verts** :

- **Conserver une zone verte sur la partie plus au nord**, où se profilerai l'extension de la cour de l'école ou des espaces verts d'agrément liés à l'école,
- **Conserver un tampon vert au droit des maisons existantes situées au sud est du tènement**, conformément aux pratiques dans les autres OAP du PLU, dans un objectif de respect des constructions environnantes et des vues depuis ces constructions.
- **Respecter ainsi les cônes de vue pour l'ensemble des maisons d'habitation actuellement situées en pourtour de la future opération.**

Modifications du règlement graphique attenant à l'OAP n°3

PLU en vigueur	Modification n°3
	

Evolutions supplémentaires apportées au règlement graphique et écrit suite à la consultation des PPA

Dans son avis, l'Etat a notamment pointé l'opportunité de mettre le règlement en conformité avec l'article L302-9-1-2 du CCH. Il convient de rappeler tout d'abord que le nombre de logements neufs estimé sur l'OAP n°3 est inférieur à 12 ; ainsi, même si la commune est carencée, le programme de logement n'a pas pour obligation d'atteindre 30% de logements sociaux et peut rester à son niveau actuel, c'est-à-dire à 25% (servitude L1). **Néanmoins**, afin de ne pas laisser penser que la servitude L1 prime sur l'article L302-9-1-2 du CCH, la commune choisit de compléter la rédaction de la servitude L1 pour faire un rappel à la loi, et ainsi préciser :

- « En cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations (logements et/ou hébergements), 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).
- Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux (hors logements financés avec un prêt locatif social). »

Ce changement est apporté au tableau des servitudes, situé sur les pièces 4.2.1. et 4.2.2. du PLU, ainsi que sur la pièce 4.1. dans chaque zone au sein de laquelle la servitude L1 est décrite.

Modifications du règlement écrit

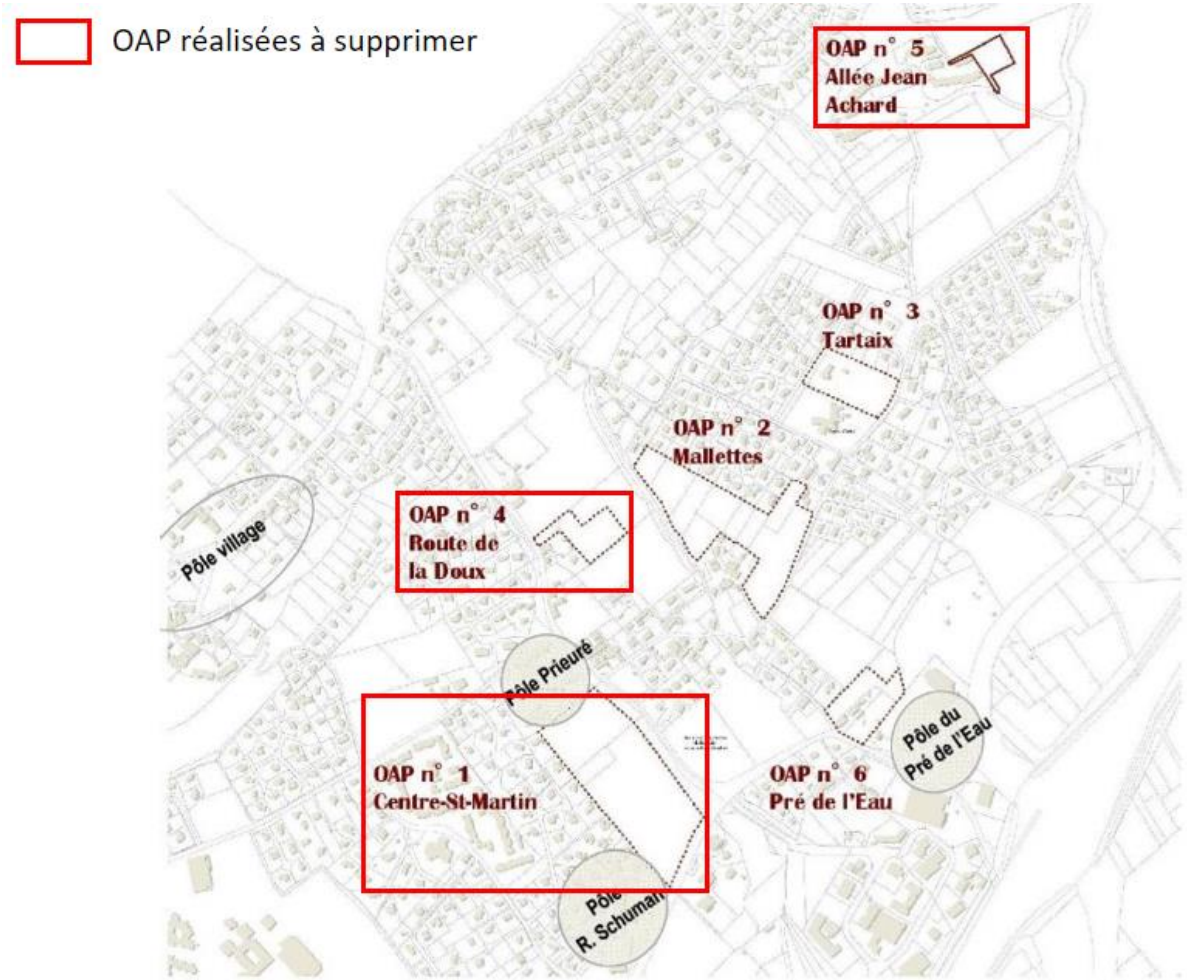
L'OAP n°3 étant la salle zone AUa du PLU, **l'ensemble des règles qui lui étaient attribuées dans le règlement écrit sont supprimées** (CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa, de la page 56 à 65).

3.1.2. SUPPRESSION DE PERIMETRES POUR LES OAP REALISEES ET MODIFICATION DU ZONAGE LIEE (BASCULE DE ZONES AU EN U)

Contexte

Le PLU de la commune de Montbonnot Saint Martin a été approuvé le 21 mars 2017. Depuis lors, plusieurs OAP ont pu être réalisées :

- OAP n°1 – Secteur Centre-St-Martin
- OAP n°4 – Secteur de la route de la Doux
- OAP n°5 – Secteur Allée Jean Achard



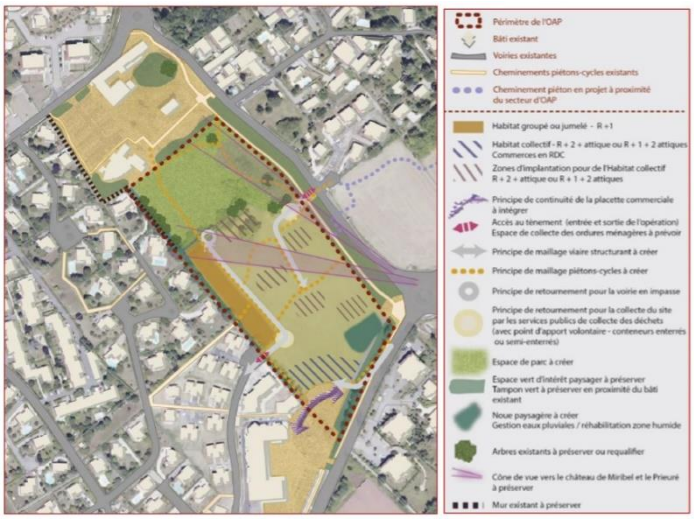
>> Dans une démarche de « toilettage » du PLU, la présente procédure prévoit de supprimer ces OAP du PLU.

Suppression de l'OAP n1 - Secteur Centre-St-Martin

Nom de l'OAP : OAP n°1 « Secteur Centre-St-Martin »

Surface de l'OAP : environ 4,2 ha

Vocation de l'OAP : secteur stratégique de par sa localisation (situé en entrée de ville, à proximité immédiate du pôle d'équipements du Prieuré et du second centre de la commune ; en proximité immédiate d'une desserte en transports en commun), l'aménagement de cette OAP comprend notamment une opération d'au moins 120 logements.



Opération réalisée : Art'Monia

L'opération comporte 135 logements au total et 5 nouveaux commerces implantés autour d'une extension de la place Robert Schuman. L'opération comporte 39 LLS collectifs, ainsi que 96 logements en accession (87 collectifs en R+2+A et 9 villas en R+1).

>> Opération réalisée et livrée





Crédit photo : SDH

Suppression de l'OAP n°4 – Secteur de la route de la Doux

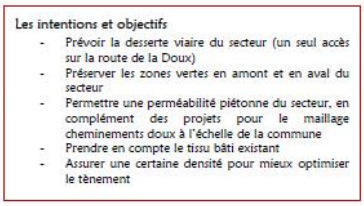
Nom de l'OAP : OAP n° 4 –Secteur « Route de la Doux »

Surface de l'OAP : environ 6300m²

Vocation de l'OAP : Ce secteur correspond à une ancienne « emprise constructible » liée à des secteurs de grande propriété dans le PLU de 2005. Dans la logique de privilégier pour les zones constructibles du nouveau PLU les zones qui étaient déjà constructibles au PLU de 2005, des réflexions ont été engagées sur les parcelles le long de la route de la Doux. Une emprise limitée, respectueuse des boisements existants, qui s'inscrit dans la continuité du bâti, qui permet en parallèle à la commune de finaliser le maillage piétons-cycles de la commune avec l'inscription d'une connexion route de la Doux-secteur des Mallettes, a été ainsi définie.







Opération réalisée : Villas Vista

L'opération Villas Vista comporte 20 logements au total, dont 15 villas (R+1) et 5 LLS en collectif (R+1).

>> Opération réalisée et livrée





Crédit photo : Agence Isis

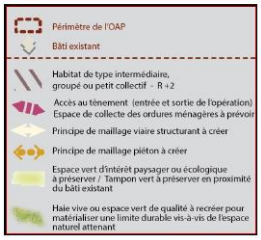
Suppression de l'OAP n°5 – Secteur Allée Jean Achard

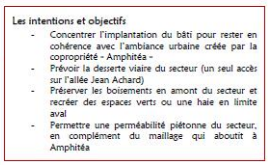
Nom de l'OAP : OAP n°5 – Secteur « Allée Jean Achard »

Surface de l'OAP : environ 3500m

Vocation de l'OAP : Comme pour le secteur concerné par l'OAP n°4, ce secteur correspond à une ancienne « emprise constructible » liée à des secteurs de grande propriété dans le PLU de 2005. Dans la logique de privilégier pour les zones constructibles du nouveau PLU les zones qui étaient déjà constructibles au PLU de 2005, des réflexions ont été engagées sur la réduction et la relocalisation de ces emprises en lien avec le nouveau projet pour le développement de la commune.







Opération réalisée : Domaine de Corbonne

L'opération Domaine de Corbonne comporte 20 logements collectifs au total (dont 5 LLS) en R+2 et R+1.

>> Opération réalisée et livrée





Crédit photo : Edifim

Evolutions du PLU et justifications

Modifications apportées à la Pièce n°3 - OAP

Les contenus des OAP n°1, 4 et 5 sont supprimées de la Pièce n°3 - OAP du PLU de Montbonnot. Les OAP subsistantes ne sont pas renumérotées en conséquence.

Modifications apportées à la Pièce n°4.2.1. Règlement graphique

- Figurés surfaciques reportant les OAP sur le règlement graphique

Les périmètres relatifs aux OAP n°1, 4 et 5 sont également supprimés du règlement graphique.

- Changements de zonage

Les tènements initialement concernés par les périmètres d'OAP supprimés, étaient classés soit déjà en zone UCb (immédiatement urbanisables), soit en zone AU indicée (pour la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble pour le cas de l'opération sur l'OAP n°1).
Les zones UCb restent inchangées et seule la zone AU liée à l'OAP n°1 - Secteur Centre St Martin fait l'objet d'un reclassement dans **un zonage différencié entre UB et UC**, qui constitue le zonage le plus adapté à la nouvelle configuration du site (opération d'habitat mixte récente, sous forme d'habitat collectif, en UB – frange en habitat individuel groupé en zone UC).
La zone UB correspond en effet à une zone à dominante résidentielle, dont la délimitation traduit les opérations d'habitat « mixtes » récentes (Pré Mayen, Place R. Schuman, Noyeraie, ...) ou les secteurs à dominante d'habitat collectif (Semaises, secteur de collectifs dans Inovallée...). Et la zone UC à l'habitat pavillonnaire sur parcelles de petite taille, comportant essentiellement des possibilités d'extension du bâti existant.
Si ce zonage UC répond par les hauteurs autorisées et le principe d'extension limitée au format de la bande d'habitat groupé de l'opération Art'Monia, il n'en reste pas moins qu'il faut légèrement augmenter la règle d'emprise au sol pour permettre ces extensions, de type abris de jardin. Aussi le secteur B4 qui règlementait initialement la hauteur est supprimé, pour être remplacé par un secteur C1, où il n'est pas fixé de CES. La configuration « en lanière » des parcelles concernées et les règles de la zone UC concernant les implantations en limites séparatives suffisent à limiter la constructibilité sur la parcelle et vont d'elles-mêmes limiter la possibilité d'implantation d'annexes à des emprises au sol réduites.

- Suppressions d'emplacements réservés

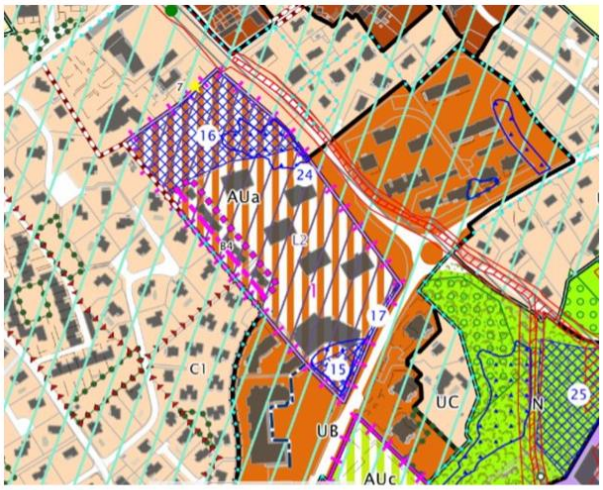
L'OAP n°1 était assortie de 4 emplacements réservés destinés à en faciliter la réalisation :

- ER15 : Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts
- ER 16 : Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts
- ER 17 : Chemin Piétons-cycles
- ER 24 : Aménagement voirie – Franchissement de la Doux

La réalisation de l'OAP n°1 rend ces emplacements réservés 15, 16, 17 et 24 obsolètes sur le plan car réalisés : ils sont par conséquent supprimés.

A noter : l'OAP n°4, également supprimée, était concernée par l'ER 20. Cet ER traverse l'OAP n°4 mais va au-delà ; il est conservé car son emprise n'a pas été cédée à la commune, et le projet de cheminement en-dehors du secteur d'OAP reste d'actualité.

- Le cas particulier du secteur d'OAP n°1 Secteur Centre St Martin





Certaines traductions règlementaires de l'OAP n°1 prévues initialement ne sont plus pertinentes suite à la réalisation du programme Art'Monia et font l'objet d'une évolution opérées par la présente procédure de modification ; d'autres le sont encore et ne sont pas affectée par la présente procédure.

Au rang des <u>traductions règlementaires obsolètes à faire évoluer</u> :

- le zonage a déjà été abordé précédemment : la réalisation du programme Art'Monia permet de reclasser de AUa en UB et UC le tènement de l'OAP n°1.
- Suppression du secteur B4, au sein duquel les hauteurs font exclusivement l'objet d'une représentation graphique ; Remplacé par un secteur C1 pour ne pas imposer de CES sur ces parcelles en lanières.
- Les emplacements réservés ont également été abordés précédemment : l'ensemble des emplacements réservés situés sur l'emprise de l'OAP n°1 sont supprimés (cf. partie précédente)
- Suppression de la limitation particulière d'implantation des constructions imposée sur ce même secteur : cette disposition avait pour objet d'imposer un recul des maisons nouvellement crées par rapport au bâti préexistant et à caractère pavillonnaire sur la partie Ouest. Les effets attendus sont réussis, puisque la bande d'habitat est implantée en retrait. Pour autant, la commune souhaite désormais lever la contrainte de la ligne de recul pour permettre l'implantation de petites annexes ou des piscines dans les jardins de ces maisons.
- Bascule de la zone de parc au Nord, acquise par la commune et en cours de réalisation, en zone UC pour la rattacher à la zone d'équipements du Pôle de la Maison des Arts et de la Médiathèque au Nord.

Changements apportés au Règlement graphique (Pièces n°4.2.1 – 4.2.2) :

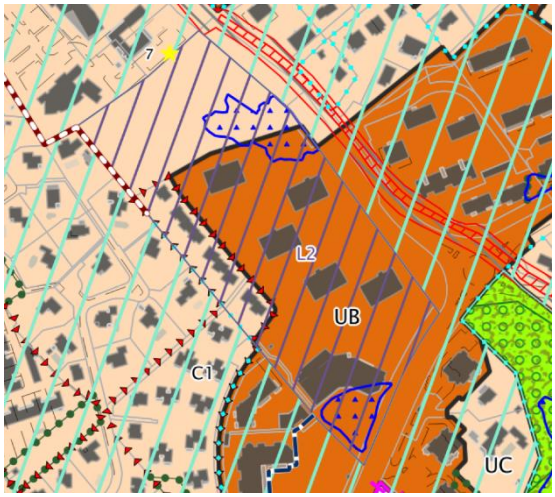
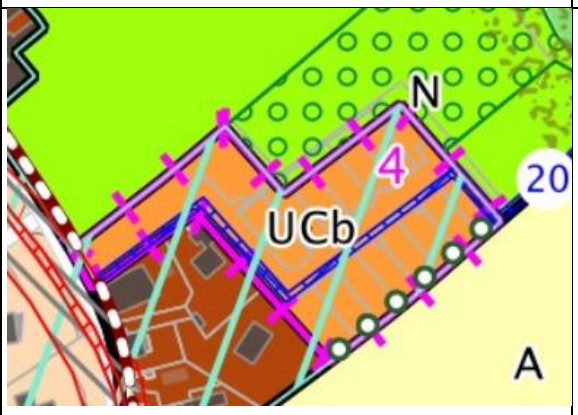
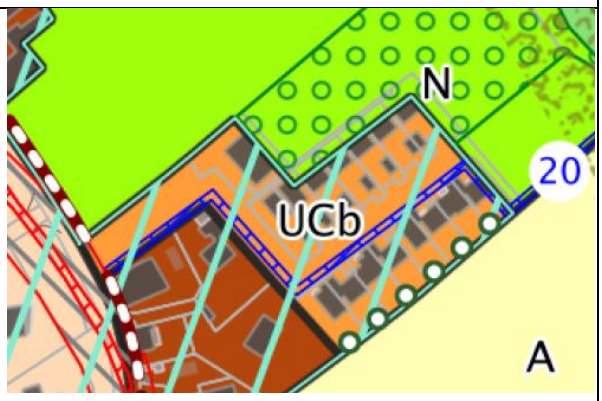
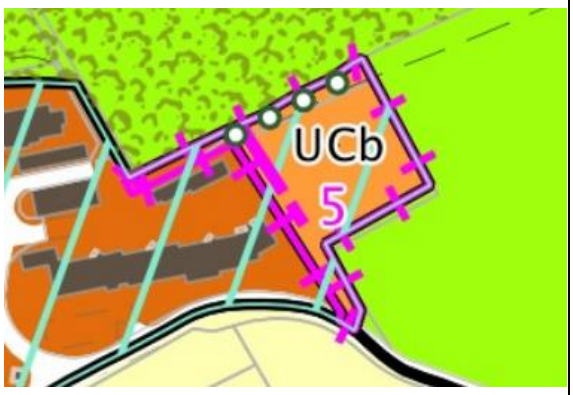
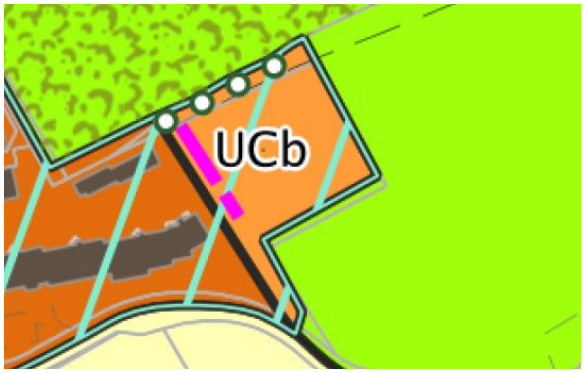
OAP	PLU actuellement en vigueur	Après modification de droit commun n°3
OAP 1		
OAP 4		
OAP 5		

Illustration des changements apportés pour les emplacements réservés : se référer à la partie 3.4 – Toilettage des emplacements réservés

4. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT

4.1. ZONE UI : MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT CONCERNANT L'ARTISANAT ET LES COMMERCES DE DETAIL DANS LES ZAE

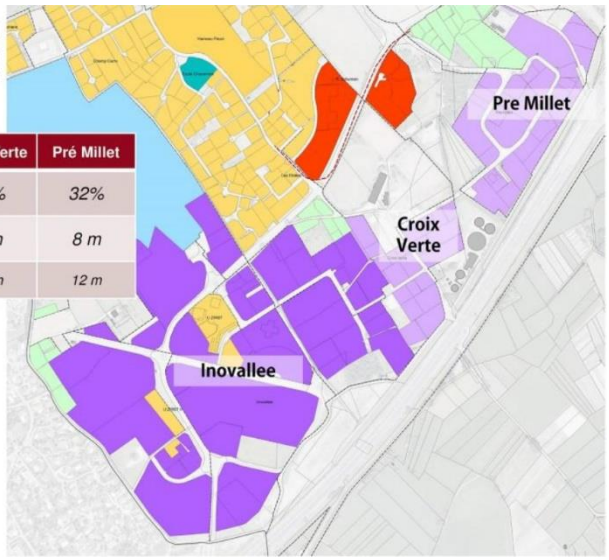
Contexte

La commune de Montbonnot-Saint-Martin accueille aujourd'hui trois ZAE : Inovallée (zone UInovallée), et les ZA de Croix verte et ZA Pré Millet (toutes deux zonées UI). Ces deux zones du PLU sont aujourd'hui relativement mixtes, au sens où elles ne sont pas strictement dédiées à l'activité économique. Le règlement écrit établit en effet qu'en matière de « Commerces et activités de services » :

⇨ Analyse de l'occupation actuelle des 3 zones dédiées à de l'activité économique

	Inovallée	Croix Verte	Pré Millet
Emprise au sol	21%	31%	32%
Hauteur moyenne	10 m	8 m	8 m
H. Max	16 m	10 m	12 m

⇨ Pas de foncier libre disponible : 1 terrain avec PPRI sur Inovallée / 1 terrain libre sur Croix Verte avec stockage actuel des camions du Panier Meylanais.



- « en UI sont interdits les cinémas ;
- en zone UInovallée sont interdits l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas. »

Les autres sous-destinations sont actuellement autorisées sur ces ZAE.

Or le rapport de présentation (volume 1, p150) du SCoT de la Région Grenobloise, dans son chapitre 3.4.4. - Le « détournement d'usage » de certaines zones d'activité industrielles et artisanales au profit de la grande distribution commerciale et des activités de services à la personne », fait le diagnostic d'une concurrence pour le foncier des zones d'activité économique entre grande distribution commerciale et activités de services d'une part, et activités industrielles et artisanales d'autre part ; au détriment de ces dernières.

A partir de ce constat, le SCoT (DAC) établit des orientations pour la localisation de l'offre commerciale :

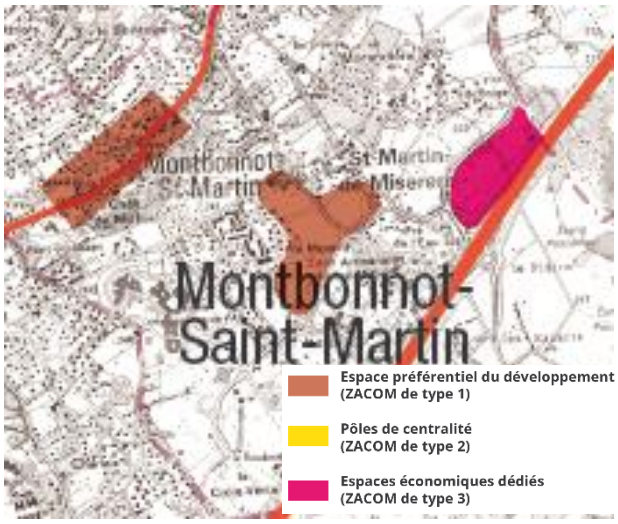
- « *Arrêter ce mouvement d'externalisation pour tous les commerces compatibles avec l'habitat. Le commerce doit reprendre toute sa place dans la vie urbaine et dans la ville, ce qui suppose la mise en place de moyens adaptés (foncier, ingénierie...) pour intégrer ces nouvelles surfaces dans de bonnes conditions économiques et fonctionnelles (adaptation des accès, des capacités de stationnement…).* »
- « *Il faut donc réserver les espaces économiques extérieurs aux espaces habités, aux commerces les moins compatibles avec l'habitat (commerces de non-proximité : « exceptionnels et occasionnels lourds »), ainsi qu'aux quelques commerces de proximité nécessaires pour les besoins des employés de la zone concernée*. »

Afin de territorialiser ces orientations, le SCoT définit des espaces prioritaires pour le développement de l'activité commerciale (les Zones d'Aménagement Commercial ZACOM) auxquels il associe des objectifs d'aménagement. Sur le territoire, trois types de ZACOM sont présents :

- Les ZACOM 1 : Espaces prioritaires du développement accueil de TOUS les types de commerces sous conditions d'implantation au sein des centralités urbaines et/ou en continuité de l'existant (espace urbain central) et espaces bien desservis
- Les ZACOM 2 « Pôle de centralité » : espaces commerciaux situés initialement en périphérie mais qui ont été rattrapés par l'urbanisation, interrogeant son intégration et sa mutation Elles peuvent accueillir les mêmes types de commerces que les ZACOM 1 dans une logique de complémentarité et de solidarité avec les centralités
- Les ZACOM 3 « Zone périphérique » : espaces économiques dédiés à l'accueil de commerces non-compatibles avec l'habitat en pôles spécialisés (automobile, ameublement, bricolage, …) L'accueil du commerce de proximité est conditionné à une réponse aux besoins des salariés de la zone.

La commune de Montbonnot-Saint-Martin accueille une ZACOM 1 et une ZACOM 3 :

- La ZACOM 1 correspond à la Place Robert Schuman ;
- La ZACOM 3 de la commune correspond au secteur Secrétan (zoné AUe), qui matérialise la future extension des zones d'activités sur le territoire.





La stratégie commerciale du SCoT implique que le développement commercial devra se faire prioritairement sur le site de la Place Robert Schuman, plutôt qu'au sein des zones d'activité économiques de la commune.

Cette stratégie est confortée par le Schéma de Développement Commercial du Grésivaudan, élaboré par la Communauté de Communes du Grésivaudan (CCG), qui a pour vocation de venir préciser, à l'échelle locale, les objectifs du SCoT en matière d'aménagement commercial. Ce document soutien un objectif de développement de l'économie productive :

Diversifier le développement économique du territoire et favoriser la création d'emplois

« Il s'agit de pérenniser la politique de développement économique en faveur de l'économie productive conduite depuis plusieurs années, de diversifier la stratégie économique du territoire en la complétant par un volet spécifique relatif à l'économie présentielle de favoriser le développement d'activités et d'emplois non délocalisables »

Cette stratégie est confortée par la délibération n°DEL-2019-0128 du 29 avril 2019, qui, en plus de s'opposer à la création de grandes surfaces alimentaires de 1000m² et plus sur le territoire, rappelle les travaux réalisés dans le cadre de la mise en place de ce schéma et qui ont mis en évidence une saturation du marché de l'alimentaire sur le territoire.

Afin de mettre en œuvre cette priorisation des activités productives au sein des zones d'activité économiques, la présente procédure de modification du PLU vise à interdire la sous-destination "artisanat et commerce de détail" au sein des ZA Croix Verte et Pré Millet, c'est-à-dire dans la zone UI.

Justification

A travers l'évolution des destinations autorisées au sein de la zone UI, cette procédure de modification :

1. **Permet de mettre en œuvre la stratégie d'aménagement commercial** du SCoT et du Schéma de Développement Commercial du Grésivaudan (cf. infra) ;

2. **Améliore le fonctionnement des ZA Croix Verte et Pré Millet** :

Il est nécessaire d'observer dans un premier temps que cette évolution des destinations autorisées n'a pas d'incidence négative sur le fonctionnement des ZAE Croix Verte et Pré Millet :

- concernant l'accessibilité des employés de la zone en commerces de détail, la Place Robert Schuman, à environ 2 minutes en voiture du centre de la zone (ou 10 minutes à pied), permet aux employés de la zone de disposer de commerces à proximité. Cette Place est d'ailleurs un secteur à conforter (ZACOM 1) ; la présente procédure y contribue ainsi.
- la sous-destination « Restauration » est maintenue pour la zone UI : les employés de la zone pourront se restaurer sur leur lieu de travail.
- l'artisanat et les commerces existants pourront continuer de se développer.

Cette évolution du règlement écrit contribue par ailleurs à l'amélioration du fonctionnement du secteur, puisque l'artisanat et le commerce de détail génèrent dans cette zone plusieurs types de nuisances liés aux flux importants générés, particulièrement problématiques en soirée (notamment pour les livraisons).

3. **Inscrit les ZAE de la commune dans un rapport de complémentarité**

La zone UInovallée n'autorise ni la sous-destination « artisanat et commerce de détail », ni la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **». Il est fait le choix d'interdire également en UI la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** (cf. infra), mais pas la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », afin notamment de développer des complémentarités entre les ZAE du sud de Montbonnot-Saint-Martin. Le développement d'une offre complémentaire à Inovallée permettra aux ZA de Croix Verte et de Pré Millet de se spécialiser en un pôle productif ouvert aux services, et bénéficiera autant à la ZA Inovallée qu'au reste de la commune.

Modification

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI et UInovallée

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UI, UInovallée

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :
Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Habitation,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : les sous-destinations établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale non règlementés au point I.1.2, les salles d'arts et de spectacle.
- Commerces et activités de services :
  - → en UI sont interdits les cinémas, l'artisanat et les commerces de détail ;
  - → en zone UInovallée sont interdits l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas.

[…]

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :

- Peuvent être autorisées, **pour les constructions à destination d'habitation existantes**, leur **aménagement et réfection dans le volume existant, ainsi que leur extension** dans les limites encadrées au paragraphe II-1. « Volumétrie et implantation des constructions ».
- Peuvent également être autorisées, pour les constructions existantes relevant de la destination « artisanat et commerce de détail », leur aménagement et réfection dans le volume existant, ainsi que leur extension, dans les limites encadrées au paragraphe II-1. « Volumétrie et implantation ».
- Peuvent être également autorisées en UI et UInovallée les locaux à usage d'habitation strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux, **sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 100m² par établissement**. Le logement devra par ailleurs être **incorporé au bâtiment d'activité** et sa réalisation sera **concomitante** à celle de l'activité. ….
- **Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement**, **de santé et d'action sociale,** seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement dans le bâti existant, dans les limites des capacités de constructions offertes au paragraphe II.1 Volumétrie et implantation.
- **En zone UInovallée**, sont privilégiés les types d'activités suivantes, en lien avec la vocation « high tech » de la zone : les activités de recherche-développement, les activités de production à haute technologie avancée, les organismes de formation et recherche.
- Dans toutes les zones, les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert : ils se feront à l'intérieur des bâtiments. Des emplacements peuvent être aménagés à l'extérieur pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets. Ces aires de stockage seront, dans la mesure du possible,

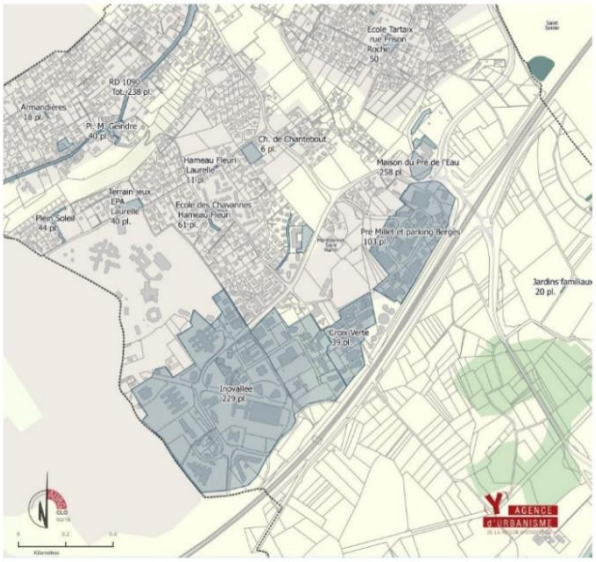
implantées sur l’arrière et cachées de la vue depuis l’espace public par la plantation de haies vives.

4.2. ZONE UI ET UINOVALLEE : ASSOUPLISSEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT

Contexte

Le sud de Montbonnot-Saint-Martin accueille trois zones économiques : les ZA Inovallée (zone UInovallée, 229 places de stationnement), Croix Verte (UI, 39 places) et Pré Millet (UI, 103 places). Lors de l'élaboration du PLU, l'analyse du stationnement sur ces zones faisait le constat d'un bon potentiel de mutualisation des places de stationnement sur le domaine public entre les différents usages (stationnement ponctuel des employés, stationnements visiteurs, stationnement pour des livraisons, etc.), tout en précisant que les effets bénéfiques de cette mutualisation étaient limités « par le nombre de places déjà presque insuffisant pour les entreprises (possibilités limitées pour l'instant de mutualiser entre elles) » *(Pièce 1.1 Rapport de présentation).*





1355 places publiques sur le territoire
Sources : services techniques municipaux

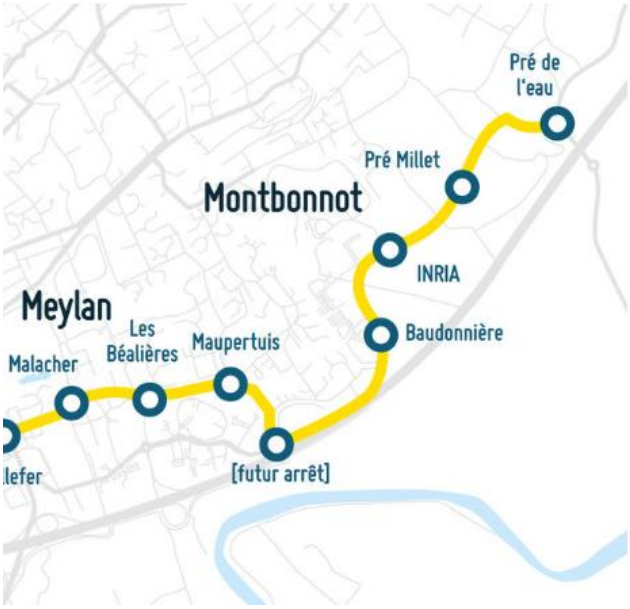
En conséquence de cette analyse, la règle de stationnement des véhicules automobiles motorisés pour les zones UInovallée et UI (article II.4.2) avait été fixée à 1 place minimum par tranche de 30m² de surface de plancher. Les objectifs de cette règle ont porté leurs fruits : **les ZA du sud de Montbonnot-Saint-Martin sont très fortement maillées de parkings, offrant des places de stationnement en nombre suffisant pour le bon fonctionnement du secteur.**

Justification de l'évolution du PLU

Néanmoins, depuis l'élaboration du PLU, **le besoin en places de stationnement pour ce secteur a beaucoup diminué**, sous l'effet cumulé de deux phénomènes.

D'une part, il a bénéficié du **développement d'une offre en transports en commun performante** ; en grande partie dû à l'extension de la ligne de bus C1. Cette ligne, disposant d'une excellente cadence, dessert le sud de Montbonnot-Saint-Martin par deux arrêts (Baudonnière et INRIA). La création du pôle multimodal du Pré de l'Eau a également contribué à l'amélioration de l'accessibilité des ZA :

- en permettant l'arrivée de la ligne C1 du réseau TAG, des correspondances facilitées entre les lignes Transisère, TouGo et TAG)
- en offrant des parkings relais aux portes de la ZA du Pré Millet (refonte du parking de la maison du Pré de l'Eau avec un total de 150 places, l'aménagement de points autostop)
- en identifiant des cheminements piétons et cyclistes.





D'autre part, à cet accroissement significatif de l'accessibilité du secteur s'ajoute le **développement du télétravail,** qui contribue à diminuer fortement le besoin en places de stationnement sur les trois ZA.

En parallèle de la diminution du besoin en places de stationnement, les entreprises du secteur (Eurovitrage, Stryker, INRIA) ont manifesté leur **besoin en foncier pour se développer.**

Par conséquent, il conviendrait de faire évoluer la règle de stationnement des véhicules automobiles motorisés pour les zones UInovallée et UI (article II.4.2) pour les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, bureau et centre de congrès. Porter cette règle à 1 place minimum / 50 m² de surface de plancher (au lieu de 1 place minimum / 30m² de surface de plancher actuellement) **permet de diminuer le nombre de places de stationnement à créer.**

En plus de faire correspondre la règle au besoin, cette évolution :

- répond aux enjeux de **développement des entreprises** dans un contexte de pénurie de foncier productif à l'échelle du Grésivaudan ;

- contribue à **l'économie de foncier** en permettant la **densification des ZAE**, et concourt à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- permet **l'harmonisation progressive** avec les règles de stationnement de la ZA Inovallée à Meylan, beaucoup plus souples (1 place maximum pour 50m² de surface de plancher) ;
- reste **en cohérence avec le PADD,** notamment les orientations suivantes :

  - « *Encourager la diminution de la motorisation des ménages : par le biais des normes de stationnement dans le PLU et par une poursuite de l'amélioration de l'offre en transports en commun (négociations / Département et CC le Grésivaudan)* »
  - « *Favoriser les reports modaux et l'usage des transports en commun, notamment par l'amélioration du maillage piétons-cycles et la collaboration avec les autorités organisatrices de transports en commun et le Grésivaudan dans le cadre de la réorganisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau.* »

Modification

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

Au sein de l'article « II.4 – STATIONNEMENT en UI, UInovallée », le tableau suivant est modifié :

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
HABITATION	
Logement	En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum. Entre 50 et 100m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum. Chaque logement doit disposer d'un garage.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum par tranche de ~~30m²~~ 50m² de surface de plancher
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum par tranche de 80m² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
Industrie	1 place minimum par tranche de ~~30m²~~ 50m² de surface de plancher
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Entrepôt	1 place minimum par tranche de 100m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (extension de l'existant)	1 place minimum par tranche de 30m² de surface de plancher
Autres équipements recevant du public (extension de l'existant)	

4.3. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES ISSUES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

4.3.1. Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1

Contexte

Un zonage UBepa a été intégré au PLU de 2017 pour encadrer très spécifiquement les tènements appartenant à l'EPAE (École des Pupilles de l'Air et de l'Espace). La production de logement sur le site n'y est alors pas autorisée, la vocation principale de cet espace restant l'accueil de l'école et des équipements nécessaires à son fonctionnement.



En 2021, l'École des Pupilles de l'Air et de l'Espace a manifesté le besoin de réaliser des logements afférents au fonctionnement du site, pour loger le personnel intervenant à l'école. Sachant que les effectifs ont vocation à s'étoffer pour atteindre à terme 8 sous-officiers sur site.

La procédure de Modification n°2 a donc eu pour objectif de créer un sous-secteur UBepa1, localisant les espaces où la réalisation de logements est autorisée ; dans l'optique de préserver quand même la vocation principale du site de l'EPA qui est l'accueil de l'école et des équipements afférents, non d'accueillir de l'habitat sur la totalité du site.

Plus précisément, cette procédure avait à ce sujet notamment pour objet de :

- Délimiter **un sous-secteur spécifique (UBepa1),** localisant les espaces où la réalisation de logements est autorisée,
- Maintenir sur le reste de la zone UBepa l'interdiction de la destination "logement"

Evolutions nécessaires et justification

La procédure de Modification n°2 a été approuvée en février 2022, mais le service instructeur s'est rendu compte a posteriori que certaines des règles afférentes aux spécificités de ce sous-secteur UBEpa1 avaient été oubliées dans la retranscription du règlement écrit, pouvant laisser un flou dans l'application des règles.
Il convient alors de rectifier plusieurs erreurs matérielles apparues lors de cette traduction règlementaire des dispositions de la Modification n°2 :

- **Les sous-catégories autorisées – interdites ont été oubliées dans l'article 1, notamment la spécificité de UBepa1 par rapport à UBepa, qui autorise la création de logements.**
- **La mention UBepa1 a été oubliée sur un ensemble de règles liée à l'article sur les Volumes et implantations des constructions.**

Autre correction d'erreur matérielle sans rapport avec la zone UBepa1
La modification n°2 avait également pour objet de supprimer la mention « ou privé » dans le paragraphe concernant les portails (III.1.). Or cette mention est restée dans le règlement écrit post-modification n°2, sous

format barré (« ~~ou privé~~ »). La modification n°3 procède au toilettage du règlement écrit en supprimant une bonne fois pour toute cette mention.

Evolutions du PLU et justification

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

Article	Modification du règlement écrit
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1	**1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :** Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites : • **En zone UB et UB1:** • **Exploitations agricoles et forestières,** • **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** les constructions relevant des sous-destinations **industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.** • **Commerces et activités de service** : le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas. • **En zone UBs :** • **Exploitations agricoles et forestières,** • **Habitation,** • **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,** • **Commerces et activités de service,** ○ **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public. • **En zone UBepa :** • **Exploitations agricoles et forestières,** • **Habitation,** • **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,** • **Commerces et activités de service,** • **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public. • **En zone UBepa1 :** • **Exploitations agricoles et forestières,** • **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,** • **Commerces et activités de service,** • **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public. Les usages, affectations, types d'activités interdits : • Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

	• Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), sont interdites :** ○ Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, ○ Tout affouillement ou exhaussement de terrain, ○ Le drainage ou l'asséchage des sols.
II.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UB, UB1, UBs et UBepa – Ubepa1	**1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques** […] **Dans les zones UBs ~~et~~ , UBepa** et UBepa1**,** les constructions doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m (D ≥ H/2 et D ≥ 5m au minimum).** […] **2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative** […] **En zones UBs ~~et~~ , UBepa** et UBepa1**,** les constructions doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m (D ≥ H/2 et D ≥ 5m au minimum).** […] **3. Hauteur des constructions** […] **En zones UB ~~et~~ , UBepa** et UBepa1**:** La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes : • **14 m au faîtage** ou **12 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum ; • **Sans pouvoir excéder 4 niveaux**, et à partir de 3 niveaux et dans le cas d'une toiture terrasses, le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique ; • **Pas plus d'un étage supplémentaire** au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche. […] **Emprise au sol des constructions** **En zone UBs**, l'emprise au sol **maximum** des constructions est fixée **à 50%** de la surface de l'unité foncière support du projet. **En zone UBepa** et UBepa1, l'emprise au sol **maximum** des constructions est fixée **à 40%** de la surface de l'unité foncière support du projet.
II.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1	*Limites de l'application de la règle : Les règles ci-après s'appliquent pour la zone UB ainsi que dans les sous-secteurs UB1 et UBepa1. Elles ne s'appliquent pas pour les zones UBs et UBepa.*
III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU	Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privé~~ pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

PRIVEES en UB, UB1, UBs et UBepa – Ubepa1	

4.3.2. Corrections apportées pour les règles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UA, UB et UC

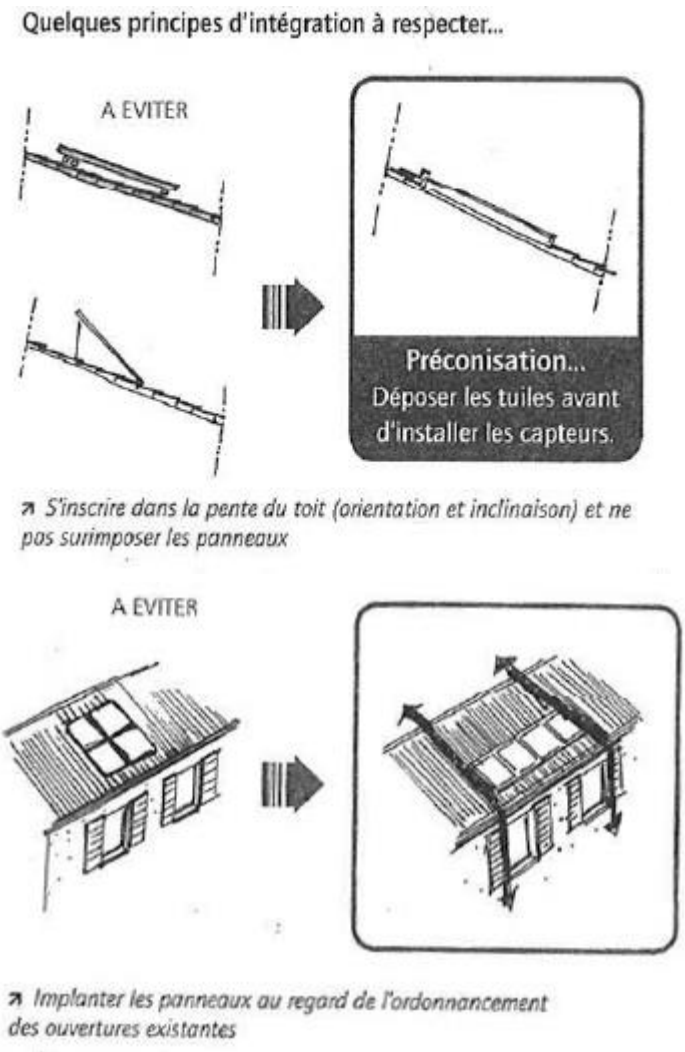
Contexte

La Modification n°2 avait notamment pour objet de modifier plusieurs dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application. L'une de ces modifications concerne, pour toutes les zones, l'article II.2.2 Caractéristiques des toitures. Il s'agissait de préciser l'application de la règle en excluant les équipements publics et les annexes. **Dans le cas d'équipements publics, l'objectif était de pouvoir envisager une liberté architecturale dans la composition des bâtiments**. Cette disposition devait aussi permettre des pergolas, vérandas ou ombrières en changeant les obligations pour les structures légères.

A cette fin, la règle a été modifiée comme suit à travers la modification n°2 (les ajouts sont en bleu) :

> **2. Caractéristiques des toitures**
>
> Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc…
>
> **Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.**
>
> **Dans le cas de toitures à pans,** la toiture devra comporter :
> - 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
> - des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.
>
> **Dans le cas de toitures terrasses**, la toiture devra être végétalisée, excepté :
> - Les terrasses inférieures à 25m²,
> - Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.
>
> Ces règles ne s'appliquent pas pour :
> - les équipements d'intérêt collectif et services publics.
> - les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.
>
> Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.
> Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.
> La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
> **L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à

pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).



Evolutions du PLU et justification

Néanmoins, les compléments à la règle ont été **mal positionnés dans le texte du règlement écrit**, si bien que **l'intention portée par la Modification n°2 n'a pas été correctement transcrite dans le règlement**. En effet, d'après le sens donné par l'ordre de lecture de l'article II-2.2, les équipements publics ne sont exonérés que d'une partie des règles encadrant les caractéristiques des toitures, ce qui n'était pas l'esprit de la Modification, qui souhaitait pouvoir laisser une expression architecturale plus souple pour ces équipements.

Par ailleurs, il est apparu lors de la mise en œuvre du PLU post approbation de la Modification n°2 que celle-ci n'est pas allée assez loin dans la modification du règlement écrit pour permettre cette liberté architecturale dans la composition des équipements d'intérêt collectif et services publics. En plus des toitures, les caractéristiques des façades (article II.2.1.) auraient également dû faire l'objet d'une évolution permettant de poursuivre ce même objectif.

>> La présente procédure entend **donc d'une part rectifier l'erreur matérielle de positionnement des compléments à la règle au sein de l'article II.2.2.**, et d'autre part **apporter les mêmes évolutions à l'article II.2.1.**

Il apparait en effet nécessaire que ces bâtiments puissent se distinguer du reste du tissu bâti, afin :

- d'être aisément identifiés par le public et ainsi d'être plus accessibles (cf. orientation 2.3 « Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants » du PADD)
- de contribuer à l'attractivité de la commune en améliorant son image (cf. orientation 2.6 « Aménager des espaces publics agréables à vivre » du PADD)

Ils pourront alors s'inscrire dans la démarche d'innovation architecturale menée par la commune, en lien avec les réalisations de ces dernières années sur le pôle de la Maison des Arts et de la Médiathèque.

Dans ce cadre, certaines règles qui s'appliquent aujourd'hui aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont inadaptées à ces bâtiments :

- Couleur des façades et revêtement discrets ;
- Teintes vives proscrites ;
- Couverture des toits à pans avec un aspect tuile de couleur rouge vieilli / nuancé.

Sont ajoutées pour les articles en zones UA, UB et UC concernés par ces sujets les dérogations pour les équipements d'intérêt collectif et de service public =.

Modification

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

Modification de l'article II.2.1. pour les zones UA, UB et UC :

1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les **teintes** vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment…).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Modification de l'article II.2.2. pour les zones UA, UB et UC :

2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc…

Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

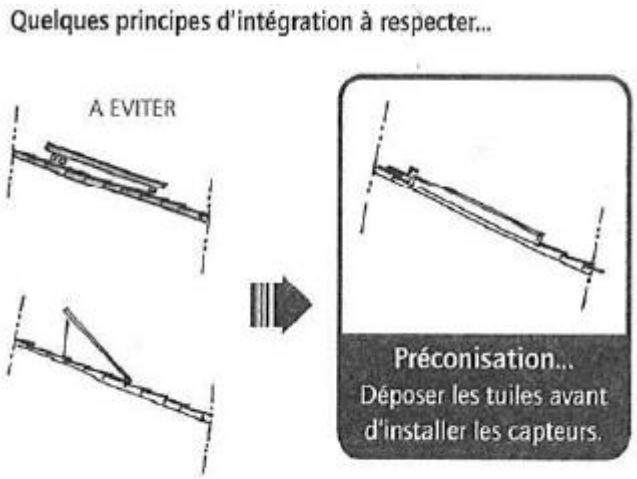
Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m²,
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

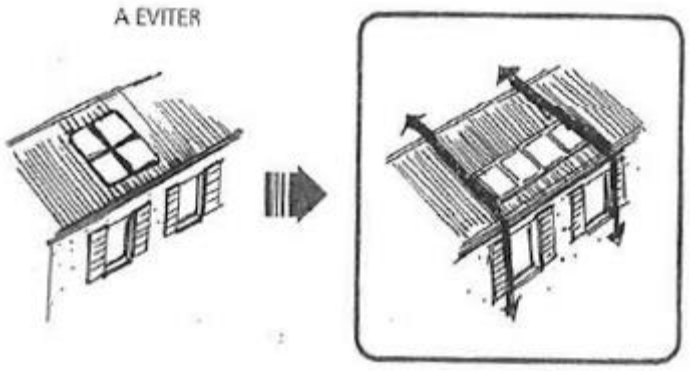
~~Ces règles ne s'appliquent pas pour :~~

- ~~les équipements d'intérêt collectif et services publics.~~
- ~~les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.~~

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.
Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.
La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).



↗ *S'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison) et ne pas surimposer les panneaux*



↗ *Implanter les panneaux au regard de l'ordonnancement des ouvertures existantes*

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.

Evolutions supplémentaires apportées au règlement écrit suite à l'enquête publique

Les préconisations portées par les schémas sur la pose des panneaux solaires et photovoltaïques s'avèrent obsolètes. La commune choisit, dans toutes les zones où figurent ces schémas, de :

- supprimer ces illustrations qui préconisent notamment de déposer les tuiles avant d'installer des capteurs,
- de supprimer la référence à ces mêmes schémas dans le paragraphe attenant.

Evolutions du règlement écrit :

« L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans ~~et conformément aux schémas ci-après~~, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

~~Schémas.~~ »

5. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

5.1. MODIFICATION DE ZONAGE POUR INTEGRER LE PROJET DE MAISON MEDICALE (DE UCA VERS UA)

Contexte

La nécessité de doter la centralité nord d'un nouveau cabinet médical

La commune de Montbonnot-Saint-Martin compte actuellement sept médecins généralistes, dont trois cesseront prochainement leur activité. Il ne restera alors plus que trois médecins dans le pôle santé situé dans la ZA de Pré Millet, et un seul médecin place Michel Geindre, dans la partie haute de la commune. Or ce cabinet médical de la place Michel Geindre n'est plus adapté aux besoins des jeunes médecins. Il s'agit bien de permettre la création d'un cabinet plus adapté à la pratique médicale et à l'accessibilité pour les patients, et éviter ainsi la perte d'un service essentiel : les habitants du nord de la commune n'auraient plus de médecins à proximité, et les trois professionnels du pôle santé de la ZA de Pré Millet ne seraient pas en capacité de prendre en charge tous les habitants de la commune.

Un projet de cabinet médical pour attirer de nouveaux médecins

Afin de maintenir l'offre de soins sur le territoire communal et permettre l'installation de nouveaux médecins, les gérants de la pharmacie située place Michel Geindre à Montbonnot-Saint-Martin se sont rapprochés de la commune afin de réfléchir à la création une maison de santé dans le centre-village qui regrouperait une pharmacie, des médecins généralistes et des médecins spécialistes.

Les maisons de santé sont attrayantes pour les jeunes médecins car elles regroupent plusieurs professionnels de la santé tels que des médecins généralistes et des médecins spécialisés, ainsi que des infirmiers, parfois une pharmacie. Agencée pour accueillir différents praticiens, ce type de structure dispose de moyens modernes pour soigner les patients. Le regroupement pluridisciplinaire facilite aussi le suivi médical.

Un site attractif repéré pour accueillir le projet de cabinet médical

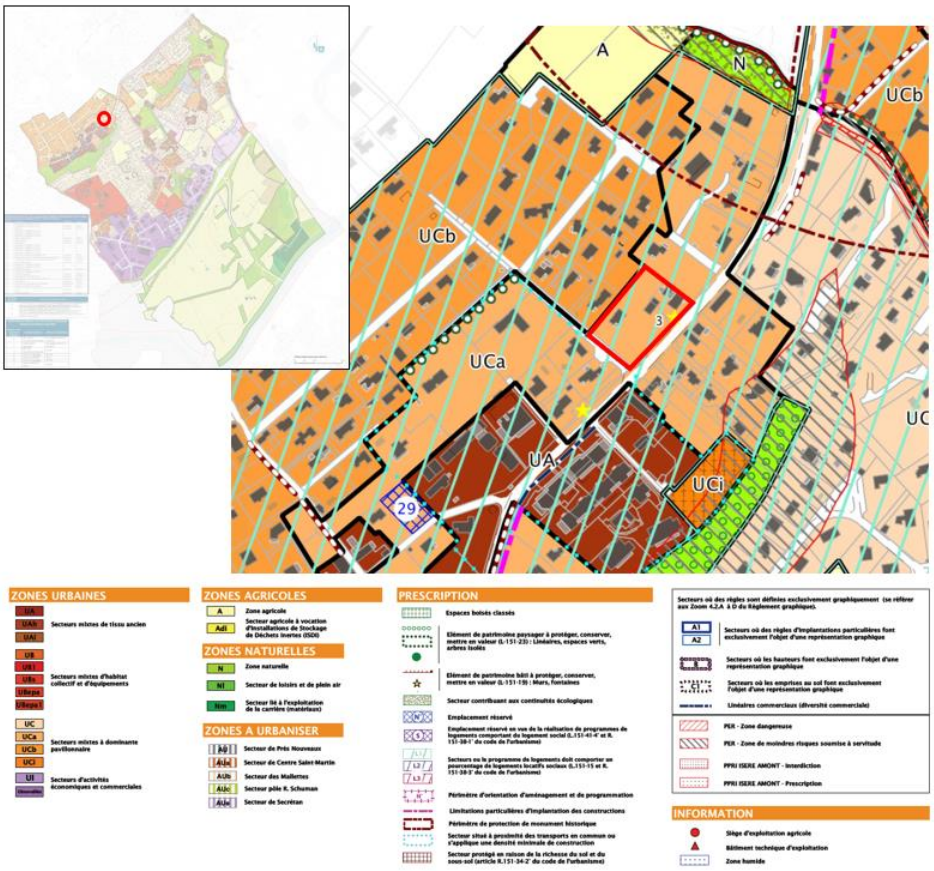


Le terrain situé au croisement du chemin des Avettes et de la rue Général de Gaulle se prête à la réalisation de cette opération. Il s'agit du seul terrain libre aux abord de la rue Général de Gaulle, à proximité des commerces et services existants. Ce site, dans le prolongement immédiat du centre-ville, bénéficiera également d'une excellente desserte en transports en commun, quasiment au droit du tènement. Il bénéficiera également de l'attractivité du centre-ville.

Evolution du PLU et justification

Un zonage actuel en UCa non adapté pour l'accueil de ce projet

Situé en zone UCa, dans le prolongement immédiat de la zone UA, le tènement identifié pour accueillir ce projet de cabinet médical est composé des parcelles AC 414 (3 515 m²) et AC 413 (735 m²).



Localisation de la parcelle destinée à accueillir le cabinet médical

D'après la Pièce 1.3 Justifications du PLU de 2017, les zones UC, UCa et UCb correspondent aux secteurs à dominante pavillonnaire de la commune. Les zones UC, UCa et UCb excluent les zones dites d'habitat mixtes ou collectifs, qui sont classées en UB, pour intégrer essentiellement les secteurs pavillonnaires de la commune. Pour cette raison, le règlement écrit prévoit que **les commerces et services sont interdits dans ces zones,** y compris donc dans la zone UCa : "*tout ce qui ne relève pas soit de l'habitation, soit des Equipements d'intérêt collectif et services publics (zones UC mixte : écoles, pôle multimodal et équipements sportifs...), est interdit dans ces secteurs qui ont une vocation essentiellement résidentielle. En lien avec le PADD, le commerce est ainsi interdit sur ces secteurs pour en recentrer le développement autour des 2 « polarités » existantes, la RD au niveau du Village et la place R. Schuman au Sud de la commune.*"

La nécessité d'étendre le centre-ville et de raccrocher la parcelle à la zone UA

La proximité de ce tènement vis-à-vis de la centralité nord de Montbonnot-Saint-Martin permet d'envisager l'extension de la zone UA, dédiée au centre, jusqu'aux parcelles identifiées pour accueillir le projet, puisque la zone UA est un secteur privilégié pour l'accueil de commerces et services.

Au-delà des destinations autorisées, les règles de la zone UCa ne correspondent pas aux besoins du projet. La zone UA apparaît la plus adaptée au projet :

Destinations et sous-destinations interdites en UCa :

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UC, UCa, UCb et UCi

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites en zone UC – UCa – UCb et UCi :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **En zones UC – UCa – UCb :**
  - **Exploitations agricoles et forestières :** sauf exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique, pour laquelle des conditions particulières sont règlementées au point I.1.2,
  - **Commerces et activités de service :** les constructions non règlementées au point I.1.2,
  - **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.**

[…]

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières en zone UC – UCa – UCb – UCi :

- En zone UCb, sont autorisées les extensions pour les constructions et installations existantes et nécessaires à l'exploitation agricole pour l'exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2),
- En UC – UCa – UCb, est autorisée l'extension et l'aménagement dans l'existant des commerces de détail et locaux d'artisanat existants, dans les limites des capacités de constructions offertes au paragraphe II.1 Volumétrie et implantation.
- En UC – UCa – UCb, peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

Destinations et sous-destinations interdites en UA :

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UA et UAh

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites en zone UA et UAh :

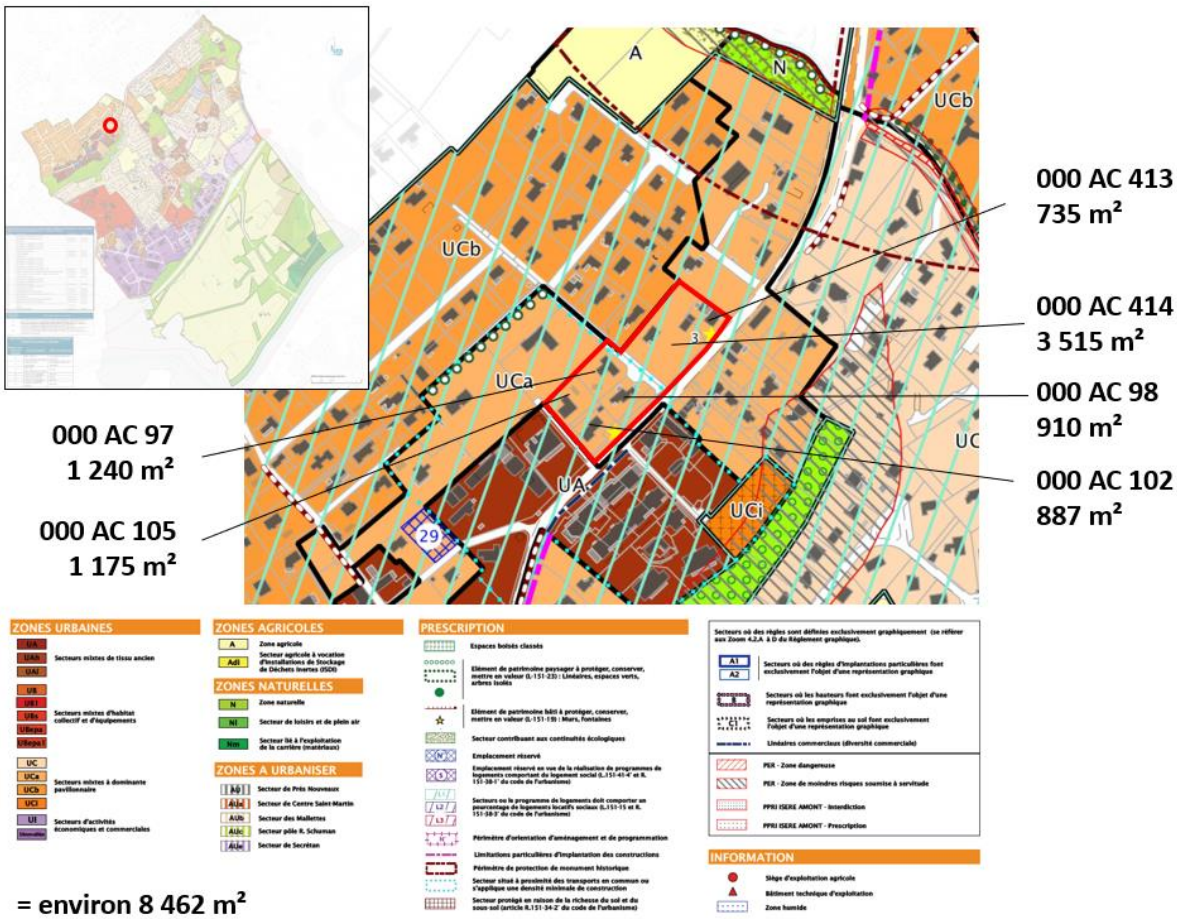
Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **Exploitations agricoles et forestières :** sauf exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique, pour laquelle des conditions particulières sont règlementées au point I.1.2,
- **Commerces et activités de service** : le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas,
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** les constructions relevant des sous-destinations **industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition,**
- Par ailleurs **en zone UAh** sont interdites les constructions à destination de « commerces et activités de services » et l'ensemble de ses sous-destinations.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

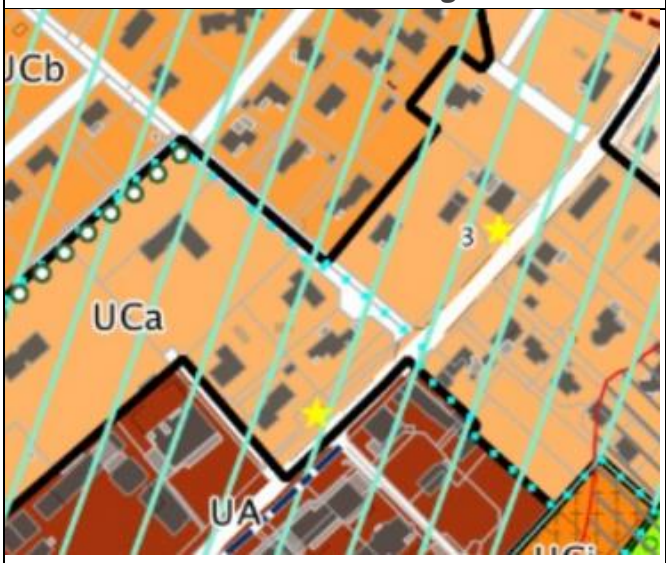
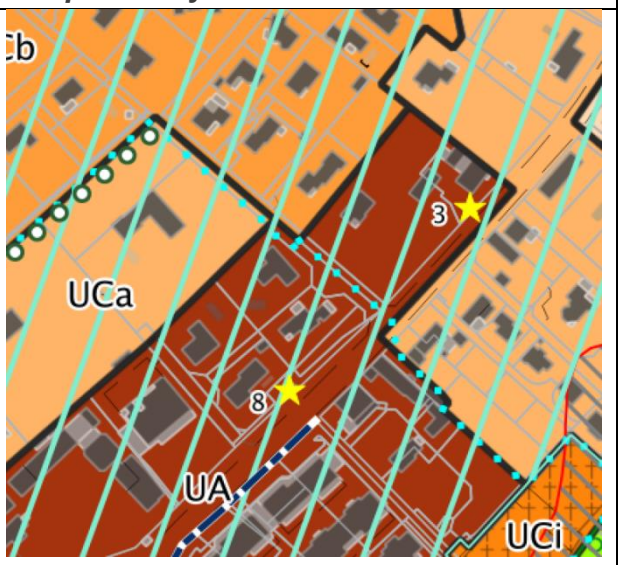
Afin de maintenir un zonage cohérent et d'éviter le « pastillage », la présente procédure de modification prévoit d'étendre la zone UA jusqu'aux parcelles concernées par le projet ; la zone UA serait en conséquence agrandie de 8 462m², de la façon suivante :



Périmètre à classer en UA

Cette extension de la centralité nord ne constitue pas un précédent : lors de la révision générale du PLU approuvée en 2017, il avait déjà été décidé d'étendre « la conception du centre-village » jusqu'à l'opération Cœur de Village, dont les commerces et la revalorisation des espaces publics avaient contribué à une « extension » du village (cf. rapport de présentation p.47). Cette évolution du zonage concourt à la densification au sein de l'enveloppe bâtie, à l'intensification du tissu urbain sans que cela modifie fortement les formes urbaines dans le secteur.

Modification

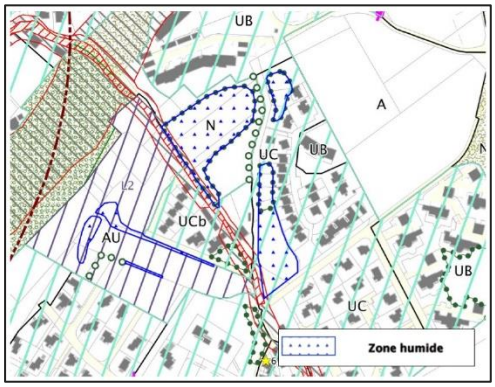
PLU actuellement en vigueur	*Après modification de droit commun n°3*
	

5.2. AMELIORATION DE LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES DANS LE PLU

Contexte et justification des évolutions

Rectification d'une incohérence dans la légende du règlement graphique

Lors de l'élaboration du PLU de Montbonnot-Saint-Martin, une étude fine des zones humides du nord de la commune (au nord de la A41) avait pu être réalisée, permettant la localisation relativement précise de ces dernières. Repérées au règlement graphique (pièces 4.2.1. et 4.2.2.), ces zones humides font également l'objet de prescriptions au sein du règlement écrit.

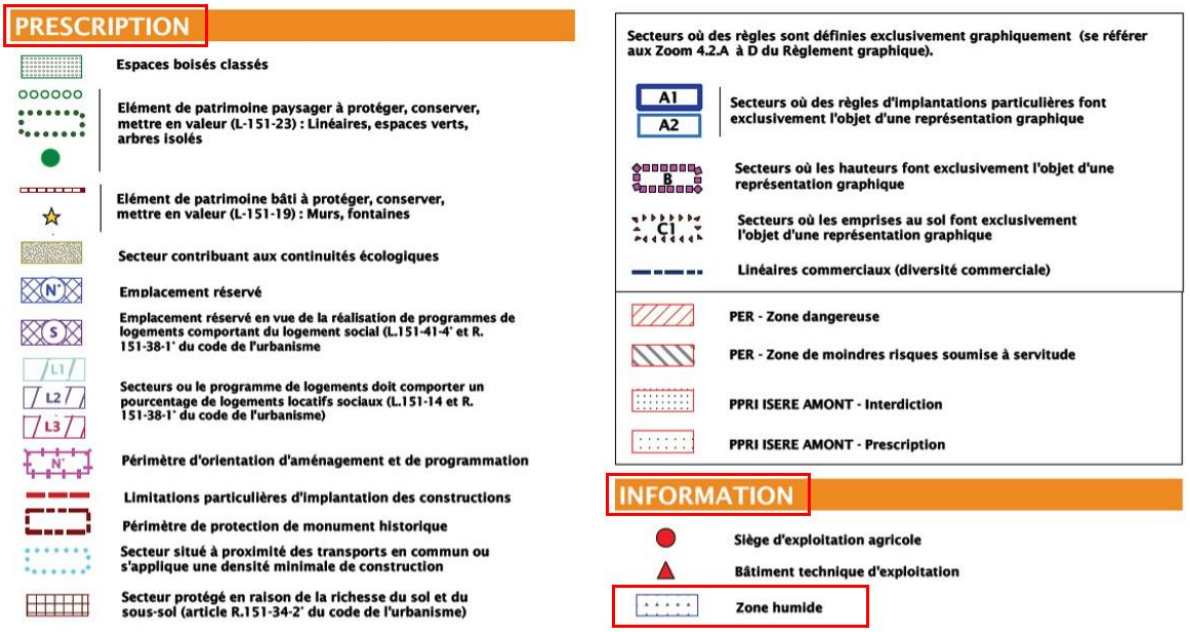


Repérage graphique des zones humides

- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), sont interdites :**
  - → Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
  - → Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - → Le drainage ou l'asséchage des sols.

Extrait du règlement de la zone N

Cependant, si les zones humides repérées font bien l'objet de **prescriptions** dans le règlement écrit, la légende du règlement graphique place ces éléments dans la catégorie des **informations** :



Afin de rectifier cette incohérence, la présente procédure de modification replace les zones humides identifiées lors de l'élaboration du PLU dans la catégorie « prescription » de la légende du règlement graphique.

Ajout d'une trame informationnelle des zones humides du sud de la commune

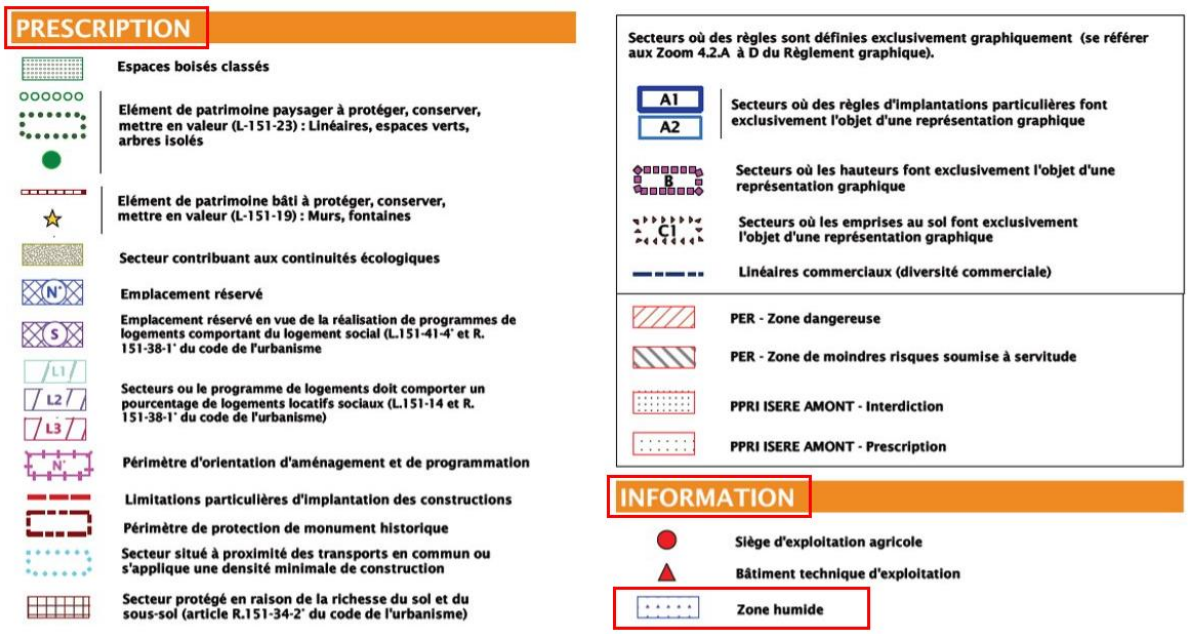
La commune de Montbonnot-Saint-Martin souhaite améliorer la connaissance des zones humides au sud de l'A41. A cette fin, la présente procédure de modification s'appuie sur la base de données réalisée par IAVENIR pour la Valorisation des Espaces Naturels Isérois Remarquables, maître d'ouvrage de l'inventaire de zones humides du département de l'Isère. L'inventaire des zones humides pour le Grésivaudan a été réalisé en 2007 et avait été mis à disposition des communes début février 2009.

Dans la mesure où ce travail de recensement est fait à l'échelle du département, il est nécessairement moins précis que l'inventaire réalisé à l'échelle de la commune seule lors de l'élaboration de son PLU, sur la partie Nord de son territoire. Pour cette raison, la procédure de modification ajoute un figuré **informatif** (catégorie « INFORMATION » de la légende) au Règlement graphique (pièce 4.2.1. et 4.2.2.). Elle met donc en place un second figuré de zone humide, à titre informatif, différent du figuré préexistant (faisant l'objet d'une évolution décrite précédemment). **Cet ajout ne renvoie pas à des prescriptions dans le règlement écrit.**

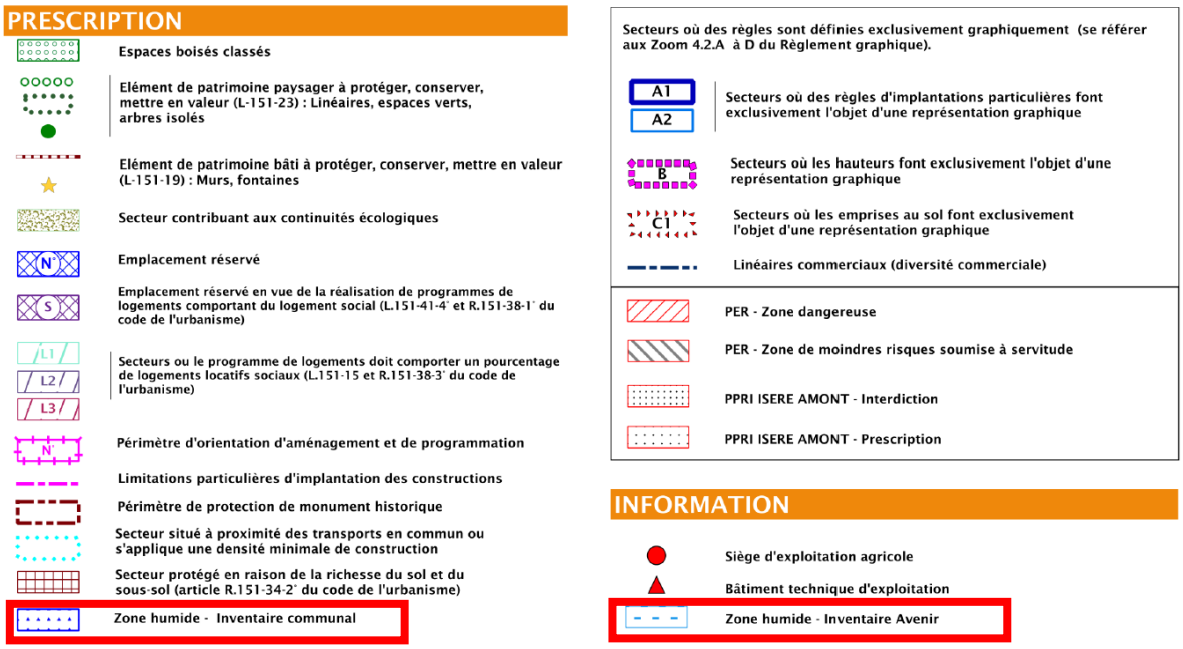
Evolutions apportées au PLU

> Evolution de la légende du règlement graphique (pièce 4.2.1.) :

PLU actuellement en vigueur :

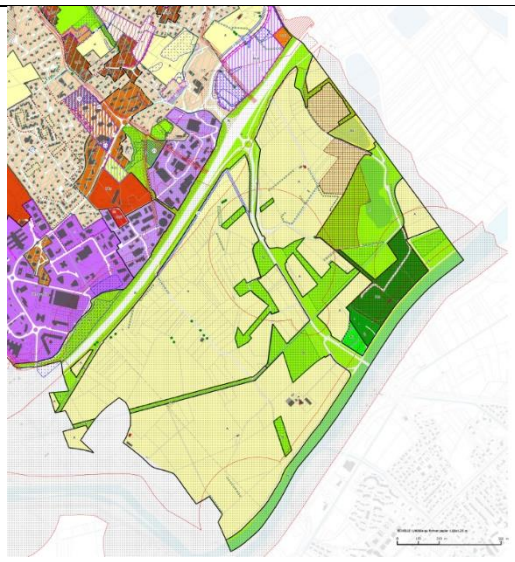
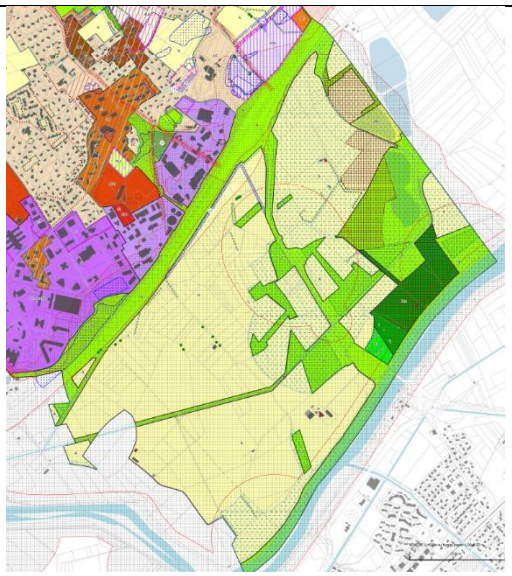


Après la modification de droit commun n°3 :



Nota : les mêmes évolutions sont apportées à la légende de la pièce 4.2.2.

> Evolution de la légende du règlement graphique (pièce 4.2.1.)

	PLU actuellement en vigueur	***Après modification de droit commun n°3***
Repérage des zones (INFORMATION) des zones humides au nord de la commune		

Nota : les mêmes évolutions sont apportées à la légende de la pièce 4.2.2.

5.3. TOILETTAGE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin d'assurer une mise à jour des emplacements réservés, lorsque ces derniers ont été acquis, réalisés, ou bien que la commune renonce à leur réalisation, les emplacements réservés suivants **sont supprimés** :

Emplacement réservé concerné	Destination	Bénéficiaire	Surface	Motif de la suppression
ER 15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1319m²	Equipements réalisés en lien avec le programme Art'Monia
ER 16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11 299m²	
ER 17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655m²	
ER 24	Aménagement voirie – Franchissement de la Doux	Commune	78m²	
ER 27	Extension cour d'école des Chavannes	Commune	539m²	L'ER27 était prévu pour l'extension de l'école ; projet abandonné par la commune puisqu'un nouveau pôle école sera prévu sur l'OAP n°3 du Tartaix.
ER 28	Extension cour école et réalisation d'une cuisine centrale – Ecole du Tartaix	Commune	1907m²	Parcelle déjà en cours d'acquisition par la commune
ER 29	Equipements publics	Commune	1200m²	L'ER29 était prévu pour l'extension de l'école ; projet abandonné par la commune puisqu'un nouveau pôle école sera prévu sur l'OAP n°3 du Tartaix.

Modification de la pièce 4.2.1. Règlement graphique

Modification du tableau des emplacements réservés

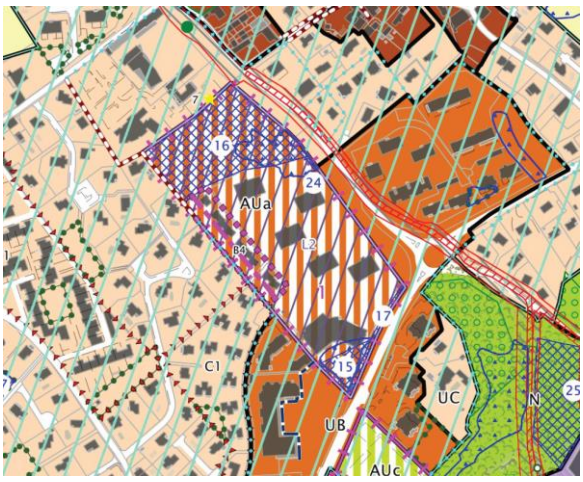
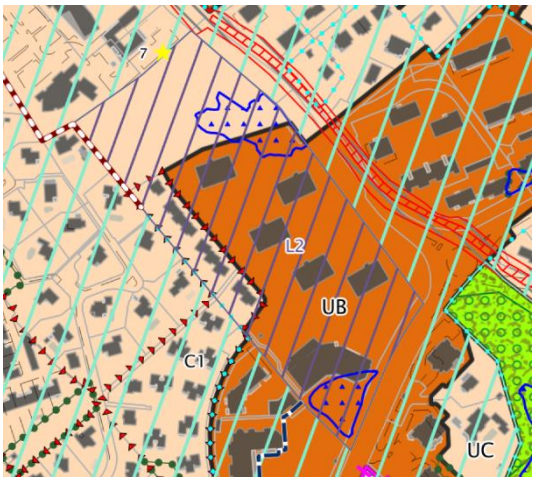
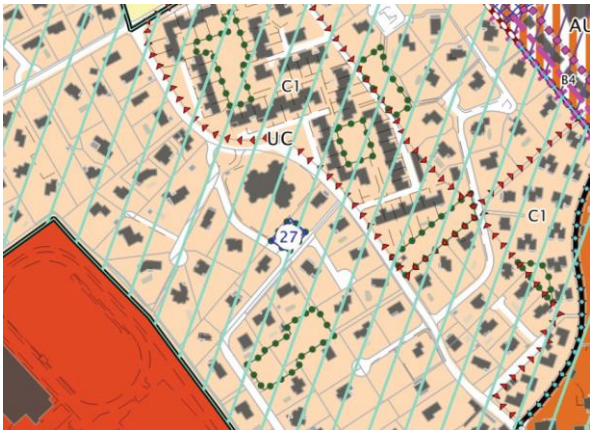
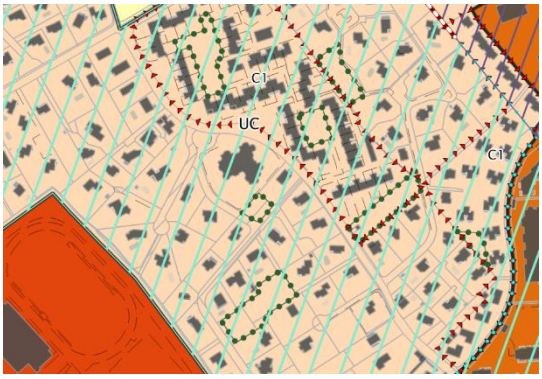
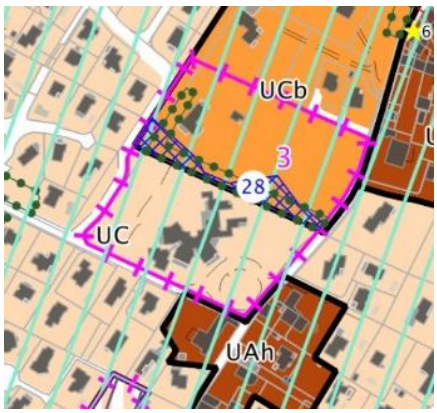
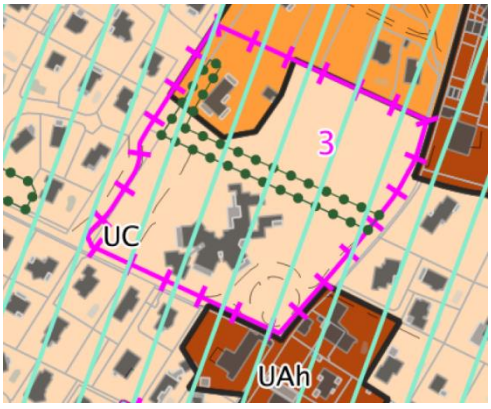
Ci-dessous, en noir le texte inchangé, et en ~~rouge barré~~ le texte supprimé

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
~~1~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~3984 m²~~
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
~~4~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~799 m²~~
~~5~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2824 m²~~
~~6~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1244 m²~~
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
~~10~~	~~Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP~~	~~Commune~~	~~1949 m²~~
~~11~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2539 m²~~
~~12~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1452 m²~~
~~13~~	~~Aménagement / sécurisation voirie~~	~~Commune~~	~~174 m²~~
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	105 m²
~~15~~	~~Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts~~	~~Commune~~	~~1379 m²~~
~~16~~	~~Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts~~	~~Commune~~	~~11299 m²~~
~~17~~	~~Chemin Piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~655 m²~~
~~18~~	~~Equipement public~~	~~Commune~~	~~16607 m²~~
~~19~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~2402 m²~~
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
~~21~~	~~Voirie~~	~~Commune~~	~~724 m²~~
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
~~24~~	~~Aménagement voirie – franchissement de la Doux~~	~~Commune~~	~~78 m²~~
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
~~27~~	~~Extension cour d'école des Chavannes~~	~~Commune~~	~~539 m²~~
~~28~~	~~Extension cour école et réalisation d'une cuisine centrale –École du Tartaix~~	~~Commune~~	~~1907 m²~~
~~29~~	~~Équipements publics~~	~~Commune~~	~~1200m²~~

Tableau complet après modification :

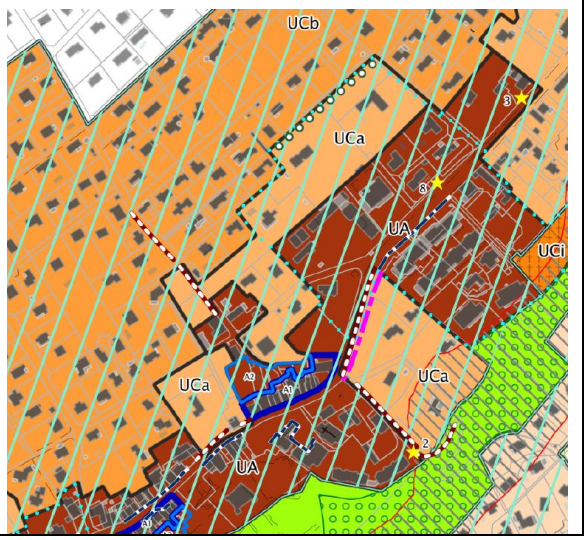
Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
~~1~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~3984 m²~~
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
~~4~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~799 m²~~
~~5~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2824 m²~~
~~6~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1244 m²~~
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
~~10~~	~~Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP~~	~~Commune~~	~~1949 m²~~
~~11~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2539 m²~~
~~12~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1452 m²~~
~~13~~	~~Aménagement / sécurisation voirie~~	~~Commune~~	~~174 m²~~
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	105 m²
~~15~~	~~Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts~~	~~Commune~~	~~1379 m²~~
~~16~~	~~Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts~~	~~Commune~~	~~11299 m²~~
~~17~~	~~Chemin Piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~655 m²~~
~~18~~	~~Equipement public~~	~~Commune~~	~~16607 m²~~
~~19~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~2402 m²~~
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
~~21~~	~~Voirie~~	~~Commune~~	~~724 m²~~
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
~~24~~	~~Aménagement voirie – franchissement de la Doux~~	~~Commune~~	~~78 m²~~
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
~~27~~	~~Extension cour d'école des Chavannes~~	~~Commune~~	~~539 m²~~
~~28~~	~~Extension cour école et réalisation d'une cuisine centrale –École du Tartaix~~	~~Commune~~	~~1907 m²~~
~~29~~	~~Équipements publics~~	~~Commune~~	~~1200m²~~

Modification des prescriptions graphiques

PLU actuellement en vigueur	*Après modification de droit commun n°3*
ER 15, 16, 17, 24 	
ER 27 	
ER 28 	

ER 29





Intégration au Règlement graphique du Tableau des ER complet après modification :

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
~~1~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
~~4~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~5~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~6~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
~~10~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~11~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~12~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~13~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	105 m²
~~15~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~16~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~17~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~18~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~19~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
~~21~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
~~24~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
~~27~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~28~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~29~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		

6. IMPACT DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

L'impact de la procédure sur l'environnement est étudié de façon détaillée dans l'auto-évaluation annexée au dossier pour saisine de l'autorité environnementale, en vue de l'examen au cas par cas, de la notification aux PPA et de la mise à disposition du dossier auprès du public. Cette auto-évaluation est annexée au dossier d'évolution et s'inscrit en complémentarité avec la présente notice explicative.

6.1. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES EVOLUTIONS OPEREES SUR LE PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

L'impact environnemental de la procédure de modification n°3 peut être synthétisé ainsi :

L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

Incidence forte	Incidence faible	Non concerné par le sujet	Concerné par le sujet mais incidence nulle	Incidence positive	Incidence très positive

		OAP		Règlement écrit				Règlement graphique		
		Evolutions	Toilettage	Evolutions		Rectifications d'erreurs matérielles		Evolutions		Toilettage
Incidences…		Modification de l'OAP n°3	Suppression d'OAP réalisées	Interdiction de l'artisanat et des commerces de détail en UI	Assouplissement des règles de stationnement en UI et UInovallée	Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1	Corrections d'erreurs matérielles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics (en zones UA, UB et UC)	Changement de zonage pour intégrer un projet de maison médicale (de UCa vers UA)	Amélioration de la prise en compte des zones humides	Toilettage des emplacements réserves
1. SUSCEPTIBILITÉ D'AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000										
2. INCIDENCES SUR UNE ZONE HUMIDE										
3. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ	3.1. Périmètres de protection règlementaire et inventaires									
	3.2. EBC									
	3.3. Milieux naturels									
4. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE OU LE PATRIMOINE BATI	4.1. SPR et monuments historiques									
	4.2. Patrimoine bâti et paysager (Protections L151-19 CU et R.151-41-3° CU)									
5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	5.1. Bilan de la consommation d'espace des STECAL ouvrant des droits à construire									

Incidence forte	Incidence faible	Non concerné par le sujet	Concerné par le sujet mais incidence nulle	Incidence positive	Incidence très positive

		OAP		Règlement écrit				Règlement graphique		
		Evolutions	Toilettage	Evolutions		Rectifications d'erreurs matérielles		Evolutions		Toilettage
Incidences…		Modification de l'OAP n°3	Suppression d'OAP réalisées	Interdiction de l'artisanat et des commerces de détail en UI	Assouplissement des règles de stationnement en UI et UInovallée	Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1	Corrections d'erreurs matérielles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics (en zones UA, UB et UC)	Changement de zonage pour intégrer un projet de maison médicale (de UCa vers UA)	Amélioration de la prise en compte des zones humides	Toilettage des emplacements réserves
	5.2. Bilan de la consommation d'espace des zones U, 1AU et 2AU									
	5.3. Bilan de la consommation d'espace des Emplacements Réservés									
	5.4. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers									
6. INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE	6.1. Périmètres de protection des captages d'eau potable									
	6.2. Adéquation entre le développement prévu et la ressource en eau potable									

Incidence forte	Incidence faible	Non concerné par le sujet	Concerné par le sujet mais incidence nulle	Incidence positive	Incidence très positive

		OAP		Règlement écrit				Règlement graphique		
		Evolutions	Toilettage	Evolutions		Rectifications d'erreurs matérielles		Evolutions		Toilettage
Incidences…		Modification de l'OAP n°3	Suppression d'OAP réalisées	Interdiction de l'artisanat et des commerces de détail en UI	Assouplissement des règles de stationnement en UI et UInovallée	Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1	Corrections d'erreurs matérielles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics (en zones UA, UB et UC)	Changement de zonage pour intégrer un projet de maison médicale (de UCa vers UA)	Amélioration de la prise en compte des zones humides	Toilettage des emplacements réserves
7. INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES										
8. INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT	8.1. Capacité d'épuration en zone d'assainissement collectif									
	8.2. Assainissement non-collectif									
9. INCIDENCES SUR LES DÉCHETS ET LES SOLS POLLUES	9.1. Sites et sols pollués									
	9.2. Déchets									
	9.3. Carrières									
10. INCIDENCES SUR LES RISQUES ET NUISANCES	10.1. Risques naturels et technologiques									
	10.2. Nuisances									
11. INCIDENCES SUR L'AIR, L'ÉNERGIE ET LE CLIMAT										

En résumé, **la majorité des évolutions envisagées par la présente procédure a un impact positif sur l'environnement**.

6.2. INCIDENCES CUMULEES

Les incidences cumulées de ces évolutions apparaissent ainsi :

Synthèse	Incidence sur l'environnement
Modification de l'OAP n°3 Les incidences sont faibles sur le patrimoine paysager ; et positives sur la ressource en eau potable, l'assainissement collectif, et la gestion des déchets. Le bilan des incidences cumulées est donc positif.	Positive
Suppression d'OAP réalisées La suppression des OAP réalisées n'a aucune incidence sur l'environnement.	Nulle
Interdiction de l'artisanat et des commerces de détail en UI Les incidences sont positives sur la gestion des déchets, et nulles sur tous les autres sujets. Le bilan est donc positif.	Positive
Assouplissement des règles de stationnement en zones UI et UIInovallée Les incidences sont positives sur la gestion des eaux pluviales, sur la qualité de l'air, et sur la stratégie en matière d'énergie et de climat. Le bilan cumulé est donc positif.	Positive
Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1 La rectification d'erreurs matérielles issues de la modification n°2 n'a aucune incidence sur l'environnement.	Nulle
Corrections d'erreurs matérielles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics (en zones UA, UB et UC) La rectification d'erreurs matérielles issues de la modification n°2 n'a aucune incidence sur l'environnement.	Nulle
Changement de zonage pour intégrer un projet de maison médicale (de UCa vers UA) Ce changement de zonage vers UA représente à la fois une densification d'un tissu urbain très bien desservi par les transports en commun, et permettra la réalisation d'un équipement de santé accessible en transports en commun. Le bilan est donc positif du point de vue de l'air, de l'énergie et du climat.	Positif
Amélioration de la prise en compte des zones humides La rectification d'une erreur dans la légende du règlement graphique concernant les zones humides d'une part, et l'intégration au règlement graphique de nouvelles connaissances sur la localisation de zones humides d'autre part, concourent à l'amélioration de la prise en compte de ces sites sensibles. Le bilan est positif.	Positif

Toilettage des emplacements réservés La suppression des emplacements réservés (réalisés ou abandonnés) n'a aucune incidence sur l'environnement.	Nulle

La présente procédure de modification n°3 n'est pas susceptible de générer des effets cumulés négatifs sur l'environnement. La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques n'est pas de nature à générer des incidences notables.

6.3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

Par ailleurs, **la compatibilité avec les documents de portée supérieure ne saurait être remise en cause par ces modifications,** qui restent mineures et totalement inscrites dans les axes initiaux du PADD compatible aux documents supra communaux, et prenant en compte les contraintes de TVB et autres servitudes qui impactent le territoire.

Au regard de cette auto-évaluation, il est conclu que la modification de droit commun n°3 du PLU de Montbonnot-Saint-Martin n'a pas d'incidence négative notable sur l'environnement. **Il est en conséquence décidé de ne pas mettre en œuvre une évaluation environnementale de la procédure d'évolution du document d'urbanisme**.

>> Le dossier de modification est soumis à un examen au cas par cas et un dossier de saisine a été transmis à l'autorité environnementale.

MONTBONNOT
SAINT MARTIN

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

21 rue Lesdiguières
38 000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.fr

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER