

Monsieur Dominique BONNET  
Maire de Montbonnot Saint-Martin  
Mairie, BP 14  
38333 MONTBONNOT SAINT-MARTIN

Grenoble, le 4 avril 2023

Nos réf : LT/BP/MC 23.013

Objet : Projet de modification n°3 du PLU

Dossier suivi par Olivier ALEXANDRE – [olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org](mailto:olivier.alexandre@scot-region-grenoble.org)

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 06 mars 2023, vous m'avez transmis pour avis avant enquête publique le projet de modification n°3 du PLU Montbonnot ; je vous en remercie. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette modification est à évaluer au regard de sa compatibilité avec le SCoT de la région urbaine grenobloise, adopté le 21 décembre 2012.

Les évolutions projetées sont de deux ordres, pour répondre à des problématiques d'instruction des permis et pour permettre la réalisation de projets :

- La modification de l'OAP du Tartaix, pour l'intégration d'un projet de création d'une nouvelle école jointe au projet de cantine scolaire, sur le site de l'école existante du Tartaix, et la réduction du tènement à vocation d'habitat.
- La suppression de périmètres pour les OAP n°1, 4 et 5, réalisées depuis l'approbation du PLU (2017) et la bascule du zonage AU en U.
- La modification en zone UI sur la question des commerces (mise en compatibilité avec le SCoT), et concernant les règles de stationnements : **au regard de son sujet, cette évolution fait l'objet d'une analyse présentée en annexe de ce courrier.**
- La correction 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,
- La modification de zonage sur le centre-bourg pour intégrer un projet de maison médicale à l'exclusion d'autres activités de services et de commerces (bascule de UCa en UA), en lien avec le centre-bourg proche de la commune.
- L'intégration à titre informatif sur la partie Sud du territoire de la trame des zones humides (inventaire Avenir),
- Le toilettage des emplacements réservés, en lien avec les projets réalisés sur les OAP et en lien avec la refonte des projets autour des écoles.

Ces évolutions sont de nature à améliorer la mise en œuvre des orientations données par le SCoT (commerce, zones humides) ainsi que les objectifs du PLU. **J'émet par conséquent un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU.**

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération.

La Présidente,

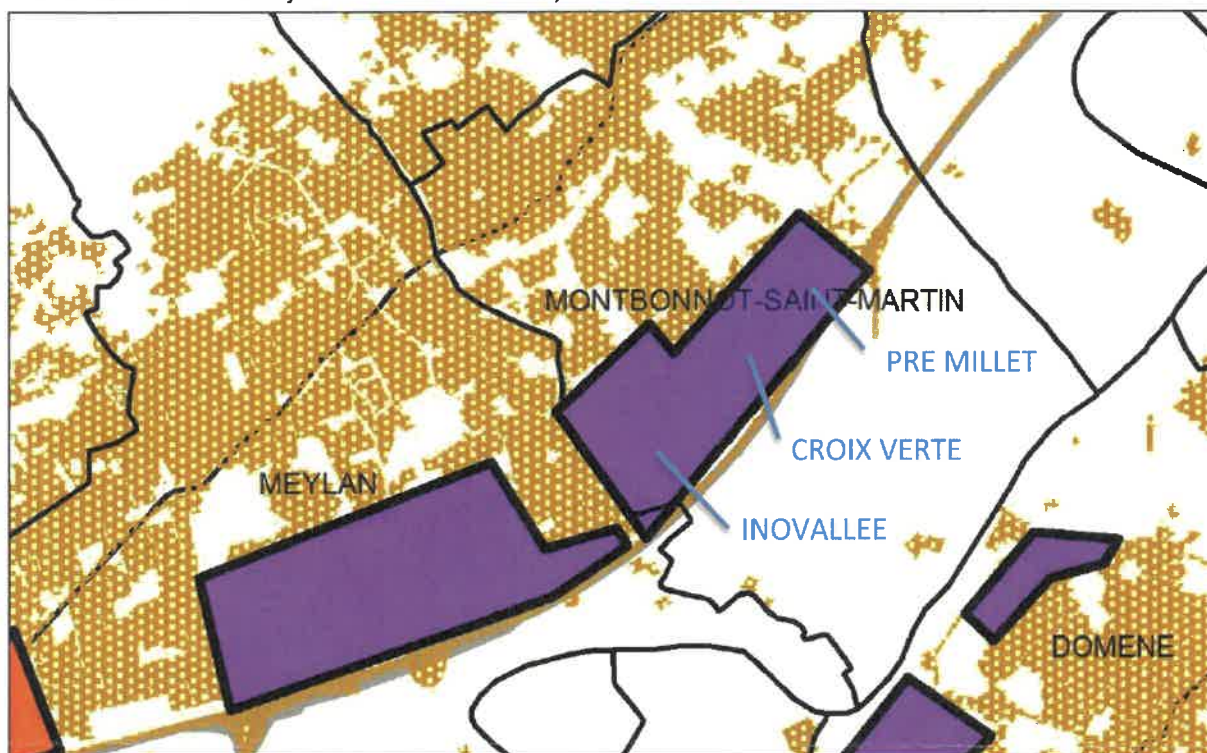
Laurence THERY

## ANALYSE DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UI, POUR MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

L'évolution du règlement de la zone Ui vise à homogénéiser les dispositions d'accueil de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » à l'ensemble économique constitué par les zones d'Inovalée, de la Croix Verte et de Pré Millet. En l'espèce, elle se traduit par la généralisation des dispositions propres à la zone Ui Inovalée, à l'ensemble de la zone Ui.

Les trois zones d'Inovalée, de la Croix Verte et de Pré Millet sont effectivement identifiées par le SCoT dans un même ensemble, sur la « carte localisant les espaces économiques d'enjeu stratégique » à l'échelle de la Grande région grenobloise (DOO, page 389) :

Extrait de la carte localisant les espaces économiques d'enjeu stratégique (l'indication des trois zones mentionnées au PLU est ajoutée ici à titre indicatif) :



Pour répondre aux enjeux d'optimisation du foncier économique d'une part, et de mixité des fonctions des tissus urbains d'autre part, ces espaces sont, dans le SCoT, majoritairement destinés à l'accueil d'activités économiques et peuvent accueillir (DOO page 387) :

*« Toutes les activités non compatibles avec l'habitat, mais aussi le tertiaire d'entreprises, ainsi que les services nécessaires aux entreprises et aux employés de la zone concernée ;*

*Tous les commerces de détail et de proximité nécessaires au fonctionnement quotidien de la zone concernée ; les commerces de non proximité sont tolérés à condition que la zone soit concernée par une ZACOM de type 3 ;*

*Les activités compatibles avec l'habitat et existantes, sont autorisées à s'étendre et se restructurer (sauf pour les commerces qui dépassent les seuls besoins de la zone concernée) ;*

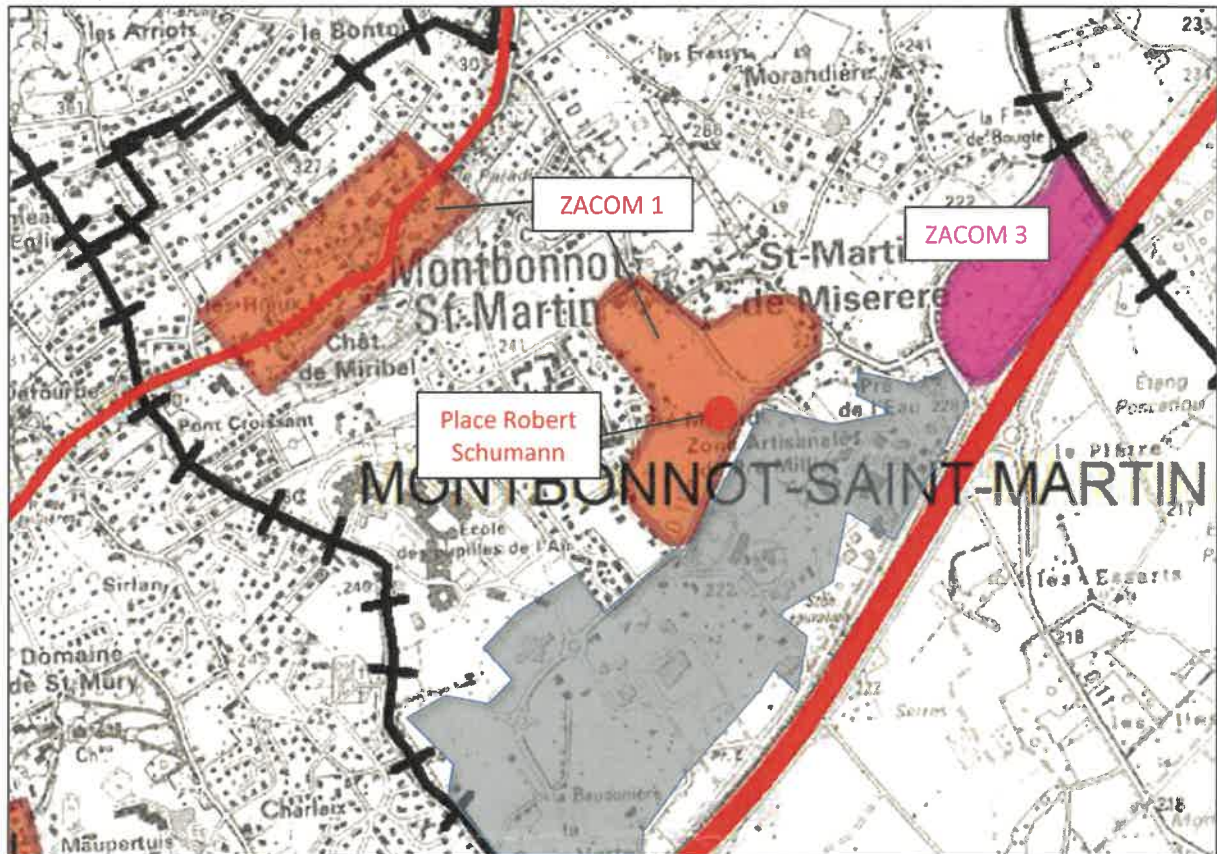
*Les activités, services et équipements qui ne peuvent pas être insérés à proximité de l'habitat (ex. : salle des fêtes, vente de matériaux...). »*

L'enjeu de la modification du règlement du PLU est de mettre en œuvre cette priorisation des activités productives au sein des zones d'activité économiques, à l'échelle de l'ensemble commercial tel qu'il apparaît dans le SCoT. Elle se traduit par l'interdiction au règlement, de la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

Comme le précise la notice d'accompagnement du projet de modification du PLU, cette priorisation apporte notamment une réponse à la raréfaction des disponibilités foncières à vocation économique, dont l'intercommunalité du Grésivaudan fait le constat à l'échelle de l'ensemble de son territoire. Elle n'empêche toutefois pas d'apporter une offre de service que les employés de la zone peuvent rechercher. Pour cela, elle maintient d'une part la sous-destination « activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle » ; d'autre part, elle s'appuie sur la proximité immédiate de deux zones d'aménagement commercial :

- la ZACOM 1 et, en particulier, le pôle commercial de la place Robert Schumann ;
- la ZACOM 3 de la zone de Secrétan, qui prévoit l'implantation d'établissements commerciaux de non proximité (c'est-à-dire destinés aux achats, rares ou occasionnels, de produits lourds, selon la nomenclature du Document d'aménagement commercial du SCoT).

Extrait de la carte des Zones d'aménagement commercial du SCoT, DAC page 425 (la localisation approximative de la place R. Schuman et de l'ensemble économique Inovalée – Croix Verte – Pré de l'eau est indiquée à titre indicatif) :



En répondant aux objectifs d'optimisation du foncier économique, cet objet du projet de modification du PLU traduit une amélioration de la compatibilité du PLU avec les orientations et objectifs du SCoT en la matière.

Il s'articule en outre avec une réduction des surfaces de stationnement obligatoires dans le règlement, tenant compte d'une part de l'amélioration de la desserte de la zone en TC et de la réduction des besoins en stationnement, d'autre part des besoins en foncier pour le développement des entreprises en place.