



Plan Local d'Urbanisme de Montbonnot Saint Martin

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2017, approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,



Pierre BEGUERY.



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
AXE 1 – VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER	5
1.1 Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité.....	5
1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie	5
1.3 Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l’Isère.....	6
AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN	7
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.....	7
2.2 Permettre le développement d’une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l’existant	7
2.3 Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d’accueil des équipements existants	8
2.4 Rester « connectés »	8
2.5 Valoriser notre patrimoine bâti.....	8
2.6 Aménager des espaces publics agréables à vivre	9
AXE 3 – NOUS DEPLACER AUTREMENT	10
3.1 Favoriser l’usage des transports en commun.....	10
3.2 Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements	10
AXE 4 – MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT	11
4.1 Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré.....	11
4.2 Poursuivre la politique de diversification de l’offre en logements.....	11
4.3 Organiser l’évolution du tissu bâti existant.....	12

4.4 Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs	12
4.5 Soigner nos entrées de ville.....	12
4.6 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain	13

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le « cœur » du dossier de PLU. Il constitue le volet politique du projet, et reprend l'ensemble des ambitions que se fixent les élus pour l'aménagement et le développement de la commune dans les années à venir.

Les évolutions successives du cadre législatif national, dont ces dernières années, la loi Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 » en juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014, ont renforcé le contenu du PADD. Il doit désormais :

- définir 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 ;
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'élaboration du PADD s'est nourrie essentiellement :

- des choix politiques en matière de développement urbain ;
- des choix politiques en matière de respect des principes de développement durable ;
- des orientations et prescriptions des documents supra communaux qui encadrent les politiques locales, ce pour inscrire le projet en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région grenobloise et avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Grésivaudan ;
- des attentes exprimées par les habitants et les acteurs du territoire.

Le PADD s'organise ainsi autour de 4 grands axes :

- VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER
- BIEN-VIVRE ET TRAVAILLER
- MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT
- NOUS DEPLACER AUTREMENT

AXE 1 – VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER

Malgré sa situation en entrée d'agglomération, la commune de Montbonnot-St-Martin a su préserver un caractère « vert », dû à la forte présence de la végétation, à la fois liée aux coteaux boisés et la place dans le paysage des jardins des habitations. Ce caractère est d'autant plus marqué qu'une partie importante du territoire est constituée par la plaine agricole.

Il est souhaitable de prendre un certain nombre de mesures pour s'assurer de ne pas perdre ce caractère et la qualité du cadre de vie.

C'est pourquoi nous voulons nous saisir de toutes les opportunités pour renforcer nos atouts paysagers, en nous inscrivant dans la poursuite des actions menées ces dernières années : valorisation de zones humides, création d'espaces verts récréatifs, préservation de vues....

1.1 Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité

Le territoire bonimontain présente un réseau de haies, de boisements et d'espaces verts privés et publics qui ponctuent l'espace, couplés à une présence encore forte des espaces agricoles et des milieux naturels remarquables tels que les boisements alluviaux dans la plaine de l'Isère.

Ce patrimoine naturel dont nous disposons est aussi le garant du maintien de la biodiversité : diversité des milieux, faune et flore variées, axes de circulation pour les animaux...

C'est pourquoi nous voulons :

- **nous appuyer sur le patrimoine végétal existant (arbres, haies, parcs, ...)** pour maintenir la biodiversité ;
- **réaliser de nouvelles plantations pour la renforcer ;**
- **conserver des couloirs biologiques fonctionnels** (notamment au niveau des coteaux boisés et du Tartaix) et **préserver des espaces de grande qualité écologique de toute urbanisation** dans les secteurs urbanisés, notamment au niveau du Prieuré et du Haut Tartaix ;
- **créer de nouveaux espaces verts dont les aménagements participeront au renforcement de la biodiversité en milieu urbanisé** : « aménagement » des zones humides en espaces verts publics et privés dans les nouvelles opérations, part d'espaces végétalisés imposée dans chaque opération, ...

1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie

Dans la continuité des actions menées ces dernières années sur les projets d'aménagement, nous nous inscrivons dans une démarche visant à nous appuyer sur les enjeux environnementaux et paysagers propres à notre territoire pour en faire des atouts qui contribuent à la qualité de notre cadre de vie.

Nous nous engageons ainsi à :

- **Intégrer les zones humides dans l'aménagement des secteurs d'urbanisation d'ensemble ;**
 - En conservant l'essentiel des zones humides sur ces secteurs, par un principe d'évitement ;
 - En renforçant leur fonctionnalité par des aménagements adéquats.
- **Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions :** végétalisation, hauteur des constructions, prise en compte des points de vue sur les éléments patrimoniaux et sur le grand paysage (perspectives sur les coteaux boisés, sur le massif de Chartreuse et de Belledonne,...) dans l'organisation des nouvelles opérations et aménagements.

1.3 Concilier les enjeux liés aux pratiques et usages de la plaine de l'Isère

La plaine de l'Isère est une mosaïque d'espaces agricoles, naturels et de boisements alluviaux. Elle est aussi le support d'activités économiques diversifiées liées à la qualité de son sol et sous-sol dont nous devons garantir la viabilité (agriculture, carrière). Cet espace est également un lieu privilégié pour la pratique de loisirs (promenade, course à pied, randonnée à vélos...).

Il est nécessaire de penser la cohabitation des différents usages sur la plaine pour limiter les nuisances générées par certaines pratiques (loisirs, déplacements...) au regard des activités économiques présentes.

Nous souhaitons ainsi **préserver et valoriser la diversité agricole, économique et écologique de la plaine de l'Isère :**

- En **pérennisant la vocation agricole des terres cultivées** de la plaine de l'Isère (grandes cultures, maraîchage, jardins, ...) ;
- En **réinscrivant l'extension de la zone d'extraction de la carrière ;**
- En **protégeant les boisements alluviaux** et favorisant la gestion et l'entretien ;
- En **inscrivant l'étang Pacific et ses pourtours en espace naturel d'intérêt écologique et pédagogique ;**
- En **sécurisant les déplacements sur les voies communales** (piétons, cycles, engins agricoles), et **plus particulièrement le chemin des Cantines.**

AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN

Avec plus d'emplois que d'habitants actifs sur le territoire bonimontain, notre commune est singulière. Pôle d'emplois majeur au sein du Grésivaudan, et plus globalement au sein de la région grenobloise, Inovallée nous positionnant comme « charnière économique » avec la Métropole grenobloise, nous sommes très attachés à la diversité de notre tissu économique qui anime notre territoire. Nous entendons donc conforter cette dynamique économique, patiemment construite dans la durée.

Parallèlement, nous nous devons de répondre aux besoins des habitants et des personnes travaillant sur la commune en offrant un haut niveau de services et d'équipements, qui fait de Montbonnot-St-Martin une commune agréable à vivre au quotidien. Nous souhaitons être en capacité d'offrir un large panel d'activités, notamment de loisirs, à destination de tous. Au fur et mesure de notre développement et de l'accueil de nouveaux habitants et salariés, nous avons construit des équipements et apporté une offre en commerces et services importants et structurants pour la vie de la commune : aménagement de la Place Robert Schuman, aménagement du pôle d'équipement sportif du Pré de l'Eau, développement de l'offre commerciale dans le centre bourg historique, aménagement du pôle socio-culturel au niveau du Prieuré. Nous entendons poursuivre ces aménagements et intégrer à notre réflexion les évolutions sociales et démographiques comme le vieillissement de la

population, afin que Montbonnot-St-Martin continue d'être une commune agréable à vivre pour tous.

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

En voulant conforter la richesse et la diversité de notre tissu économique, nous nous engageons à mener une politique d'aménagement et de développement économique qui permettra de soutenir l'ensemble des activités identifiées sur la commune. Il s'agira ainsi de :

- **Pérenniser les espaces agricoles dans la plaine de l'Isère ;**
- **Poursuivre l'aménagement et l'extension de la carrière ;**
- **Accompagner l'évolution des zones d'activités existantes pour une plus grande optimisation du foncier ;**
- **Prévoir l'aménagement économique et commercial du secteur de Secrétan, afin de répondre aux besoins de développement des entreprises d'Inovallée notamment, et d'apporter une offre foncière économique supplémentaire dans le Grésivaudan.**

2.2 Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant

Depuis de nombreuses années, nous avons fait le choix de privilégier l'implantation de commerces et services de proximité afin d'animer notre commune. Le développement d'une offre diversifiée en commerces et services de proximité pourra s'implanter **en confortement des commerces existants du centre bourg historique le long de la RD 1090 et**

de ceux de la Place Robert Schuman. Nous nous attacherons également à veiller à la complémentarité des nouvelles implantations commerciales avec celles existantes afin de répondre au mieux aux besoins et attentes des habitants et des salariés.

2.3 Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants

Pour permettre à tout un chacun l'accès à une offre diversifiée de loisirs, et ainsi conforter le fort tissu associatif local, nous devons **disposer de locaux mieux adaptés à nos besoins et en créer de nouveaux en rapport avec notre développement.**

Nous proposons ainsi pour les années à venir de :

- **Réhabiliter le patrimoine communal existant** : réhabilitation du cellier du château de Miribel en salles de réunions et ateliers pour les associations,...
- **Réaliser de nouveaux équipements socio-culturels** : médiathèque et espace jeunesse devraient enrichir le pôle d'équipements du secteur du Prieuré ;
- **Diversifier l'offre en équipements sportifs** : terrains de tennis couverts, skate-park, ...

2.4 Rester « connectés »

Il est essentiel d'être en mesure aujourd'hui de permettre aux habitants comme aux entreprises un accès efficient aux réseaux de communication numériques. Ceci dans un contexte de fort développement des nouvelles technologies, que ce soit dans le domaine de la domotique, des technologies d'assistance pour les personnes âgées ou encore pour le maintien de la compétitivité des entreprises implantées sur notre territoire. Nous souhaitons donc :

- **Déployer au plus vite avec le Grésivaudan le réseau de fibre optique (très haut débit) ;**
- **Poursuivre le projet d'école numérique pour nos établissements scolaires.**

2.5 Valoriser notre patrimoine bâti

Au-delà du patrimoine naturel, la qualité du cadre de vie à Montbonnot-St-Martin est renforcée par la présence d'éléments de patrimoine bâti qui ponctuent le tissu urbanisé. Certains bâtiments (publics et/ou privés), et éléments dits de « petit » patrimoine comme les fontaines sont les témoins de l'histoire de la commune ; ils valorisent certains sites, hameaux ou lieux emblématiques du territoire.

Nous souhaitons poursuivre les initiatives engagées ces dernières années mais également aller au-delà en cherchant une valorisation de notre patrimoine bâti public et privé par :

- **La restauration du Prieuré ;**
- **La préservation du petit patrimoine communal** (fontaines, murs anciens qui valorisent certains espaces publics...) **et de certains murs privés** remarquables et identitaires ;
- **La mise en valeur** dans l'aménagement des secteurs d'urbanisation d'ensemble **des points de vue sur les éléments patrimoniaux emblématiques** : Château de Miribel, Prieuré de St Martin, ...

2.6 Aménager des espaces publics agréables à vivre

Le parc de Miribel constitue l'un de nos espaces publics les plus emblématiques mettant en valeur le Château de Miribel, aujourd'hui aménagé comme mairie. Nous souhaitons que la réhabilitation du Prieuré soit également l'occasion **d'aménager un nouveau parc public de grande qualité mettant en valeur le patrimoine bâti ainsi que les beaux arbres.**

AXE 3 – NOUS DEPLACER AUTREMENT

Le précédent PLU avait mis l'accent sur l'organisation des déplacements et de l'ensemble des circulations, et de nombreux travaux d'aménagements ont été réalisés en ce sens. Aujourd'hui de nouveaux aménagements sont prévus afin de **réduire les déplacements automobiles individuels**, en cohérence avec les travaux du Plan de Déplacements Urbains, en cours d'élaboration par la Communauté de Communes le Grésivaudan.

Parallèlement, Montbonnot-St-Martin souhaite contribuer à l'élaboration d'un grand **Plan de Déplacements inter-Entreprises (PDIE)** favorisant l'utilisation des transports en commun et vélos.

3.1 Favoriser l'usage des transports en commun

Il s'agit aujourd'hui de :

- Poursuivre la collaboration **avec les Autorités organisatrices de transports compétentes** en vue de l'amélioration globale de la desserte en transports en commun. C'est ainsi que Montbonnot-Saint-Martin va accueillir une **plate-forme multimodale au niveau du Pré de l'Eau** offrant une offre diversifiée de modes de déplacements et de services afférents : parking-relais, garages et consigne vélos, services, possible relais vélos et « autolib ») ;
- **Privilégier la localisation des nouvelles opérations de logements et d'aménagement économique à proximité des arrêts de transports en commun** et repenser l'organisation du stationnement (voitures et vélos).

3.2 Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements

Dans la poursuite des actions engagées depuis plusieurs années, nous continuerons à agir en faveur des déplacements piétons-cycles dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente en :

- **Créant de nouvelles liaisons piétons-cycles** pour finaliser le maillage existant ;
- **Mettant en œuvre le Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE)** ;
- **Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements** (logement et zone économique).

La sécurisation et le confort des déplacements, l'organisation du bâti environnant impliqueront parfois l'évolution du plan de circulation afin de concilier au mieux l'ensemble des enjeux. La problématique de l'organisation des déplacements et circulations sera abordée dans son ensemble lors de l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation.

Nous souhaitons également créer des points de recharge dans les lieux publics pour les véhicules électriques.

AXE 4 – MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT

Notre commune a connu un développement résidentiel important ces dernières années. Nous avons organisé cette urbanisation en négociant avec les aménageurs et constructeurs, et en l’encadrant à travers les orientations d’aménagement et de programmation inclus dans le PLU. Dans le cadre de ces opérations d’ensemble, nous avons pu intégrer une part significative de logements locatifs sociaux (25%) et diversifier les formes d’habitat. Aujourd’hui, nous devons imaginer et organiser les opérations de logements de demain en incluant le fait que des potentiels fonciers déjà construits ou partiellement occupés peuvent se libérer pour accueillir de nouvelles constructions et en poursuivant la diversification de notre offre en logement.

4.1 Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré

Nous nous sommes engagés à respecter les objectifs de production de logements et de logements sociaux fixés par le PLH jusqu’en 2018 (inclus) en ouvrant à l’urbanisation les secteurs de la Noyeraie et de Bas Jayet dans le PLU précédent.

A compter de 2019, nous souhaitons revenir à un rythme de construction plus adapté avec la nature de pôle de Montbonnot-St-Martin dans le SCoT de la région grenobloise (pôle d’appui). Pour autant, nous avons vu qu’il était très difficile de lisser dans le temps les mises en chantier des

opérations de logements et de tout prévoir. En effet, les conditions économiques et financières nationales, les négociations foncières entre les propriétaires et les promoteurs, etc., conduisent parfois à un décalage dans le temps des opérations ou une accélération des mises en chantier. De plus, nous entrons pleinement dans un nouveau cycle d’urbanisation où de nouvelles constructions se réalisent à la place de constructions existantes.

4.2 Poursuivre la politique de diversification de l’offre en logements

Nous nous sommes engagés depuis de nombreuses années dans la diversification de l’offre de logements présente sur notre territoire, tant dans les formes bâties (habitat groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif) que dans les modes d’occupation (locatif social, locatif privé, accession à la propriété). Notre part de logement locatif social a ainsi nettement progressé. De nouvelles dispositions nationales nous obligent à renforcer l’effort de production de logements locatifs sociaux.

Nous souhaitons **poursuivre la politique de diversification de l’offre en logements engagée depuis de nombreuses années** afin de participer à la réponse aux besoins en logements du Grésivaudan, en lien avec notre développement économique. Nous veillerons à :

- **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.

4.3 Organiser l'évolution du tissu bâti existant

L'urbanisation de la commune s'opère dans un environnement de plus en plus « occupé ». Il est donc primordial d'organiser l'aménagement de nouvelles opérations de logements en prenant en compte le voisinage et notamment la problématique des vues, les transitions de hauteurs de bâtiments, l'organisation des accès et de toutes les circulations, la gestion du stationnement.

Comme cela a été le cas dans le précédent PLU, tous les secteurs d'urbanisation d'ensemble seront **encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), avec un règlement adapté.**

De plus, l'urbanisation, qui devrait se réaliser de plus en plus sur des parcelles déjà bâties, implique que nous **accompagnions plus finement l'évolution du tissu pavillonnaire et les divisions parcellaires.**

4.4 Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs

Notre développement et notre attractivité économique s'appuient notamment sur notre cadre paysager valorisant. Nous nous attacherons à **concilier les enjeux économiques, paysagers et environnementaux pour l'aménagement du secteur de Secrétan** afin que ce nouveau secteur économique soit, à l'instar d'Inovalée, une vitrine pour l'ensemble du territoire.

La modération de la consommation d'espace implique que l'aménagement des zones économiques soit également optimisé. Il s'agit pour la commune de **permettre une évolution qualitative des zones**

d'activités existantes (Inovalée, Croix Verte et Pré Millet), **parallèlement à l'aménagement du secteur de Secrétan** par :

- L'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.

4.5 Soigner nos entrées de ville

(entrée depuis l'autoroute / entrées au niveau de la RD / rond-point de la Doux)

Notre attractivité économique et résidentielle s'appuie sur un cadre de vie privilégié avec ses grands panoramas sur les massifs de Belledonne et de Chartreuse. Pour préserver nos atouts, nous devons **apporter un soin particulier à l'intégration paysagère** des nouveaux aménagements (plateforme multimodale) et constructions (logements et zone économique) sur notre territoire en gérant les hauteurs des constructions, leur insertion dans la pente, leur qualité architecturale, leurs implantations et la végétalisation qui peut accompagner les nouveaux aménagements.

4.6 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Notre territoire communal offre un potentiel de construction restreint du fait de sa topographie, de sa configuration, de la présence de risques naturels importants (cours d'eau, Isère, glissement de terrain, ...), et circonscrit entre la RD 1090 et l'autoroute. Nous devons donc **veiller à ne pas utiliser plus de foncier que nous n'en avons besoin** afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans empiéter sur des espaces agricoles stratégiques.

Aussi, nous agissons :

- **En réduisant notre espace potentiellement constructible à court et moyen terme de l'ordre de 15 ha** par rapport au précédent PLU au regard des potentiels de constructions possibles en zone urbaine ;
- **En travaillant sur les opérations d'ensemble de logement afin qu'elles ne consomment en moyenne que 35 logements / ha** (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 dense dans d'autres secteurs.

En matière de foncier économique, les zones d'activités existantes ne possèdent plus de réserves foncières libres constructibles pour accueillir de nouvelles entreprises. Par ailleurs, elles présentent une densité d'emplois assez élevée, de l'ordre de 110 emplois/ha sur Inovalée. En outre, le potentiel de renouvellement urbain de ces zones est limité à la fois par les emprises et les activités des entreprises existantes et d'autre

part par l'impact des risques naturels (inondation) en partie sud. L'aménagement du secteur de Secrétan offrira environ 4,6 ha d'espace économique supplémentaire au Grésivaudan. Il est recherché une densité d'emplois identique à celle d'Inovalée (de l'ordre de 110 emplois/ha) en lien avec les activités qui pourraient s'y implanter.