



**PRÉFET
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Aménagement Sud-Est

Grenoble, le **25 NOV. 2021**

Le préfet
à
Monsieur le maire de Montbonnot-Saint-Martin

Claire LE CALVEZ
Chargée de planification

Objet : Commune de Montbonnot-Saint-Martin - Avis de l'État sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme

Réf : Votre notification du 28 septembre 2021

En application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, vous avez notifié à l'État le 28 septembre 2021, un projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Montbonnot-Saint-Martin.

Le PLU de la commune de Montbonnot-Saint-Martin a été approuvé par délibération du conseil municipal le 21 mars 2017. Il a fait l'objet d'une procédure d'évolution par mise à jour approuvée le 7 avril 2017 et par modification n°1 approuvée le 12 février 2019.

Vous avez souhaité faire évoluer votre document d'urbanisme d'une part pour permettre la mise en œuvre de projets spécifiques et d'autre part pour prendre en compte de nouveaux besoins d'évolution du règlement écrit pour certains secteurs, issus de problématiques liées à l'instruction.

Les évolutions envisagées sont les suivantes :

- la modification de l'OAP n° 3 - Tartaix, afin d'y mener un projet de cuisine centrale en lien avec l'école du Tartaix ;
- la modification sur le secteur de l'École des Pupilles de l'Air (zone UBepa) ;
- la création d'un sous-secteur UB1 sur la Croix Verte et d'une servitude L3 spécifique pour la création de logements locatifs sociaux et en accession sociale ;
- la modification du règlement écrit pour préciser la règle de hauteur avec attique en zone UB ;
- la modification du règlement écrit pour préciser les règles d'implantation en limites avec une hauteur et un linéaire bâti restreint (zones UC, UAh et UA.A2) ;
- la modification du règlement écrit concernant les coefficients d'emprises au sol en zone UC ;
- la modification concernant plusieurs dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application ;
- la modification de zonage d'un secteur UC à UCa et modification de la ligne de recul au sud du centre-bourg ;
- la modification du périmètre du «secteur situé à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction » ;
- la suppression de secteurs C1 en zone UC ;
- le toilettage des emplacements réservés.

Au regard de l'ensemble des éléments du dossier, cette modification simplifiée n°2 appelle de ma part les remarques suivantes :

a) Notice de présentation

Concernant la modification n°3 - Tartaix, l'ER n°28 a été localisé sur l'espace vert à protéger au titre du L.151-23, ce qui est incohérent avec la destination initiale de cet ER. Il serait utile de mieux justifier la réalisation de projets publics sur des espaces verts.

La modification du secteur de l'École des Pupilles de l'Air (zone Ubepa) devrait être précisée, notamment en termes de maîtrise d'ouvrage. En effet, l'évolution de la zone est justifiée par des besoins en logements initialement à destination des intervenants de l'école, mais elle ouvre la possibilité de faire du logement social. De plus, la servitude L1 qui n'a pas été reportée sur l'illustration de la notice serait à corriger.

Enfin, les prescriptions assurant la protection des arbres au titre du 151-23 pourraient être précisées, afin de rendre le projet de construction de logements plus opérationnel.

Vous avez créé un sous-secteur UB1 sur la Croix Verte et une servitude L3 dans l'objectif de résorber la carence en logements sociaux. Il ne paraît pas pertinent d'indiquer le mode de financement en PSLA. En effet ces logements ne comptent que pendant 5 ans dans la résorption de la carence en logements sociaux, à partir de la levée d'option. Pour la servitude L3, il faudrait également éviter de préciser la répartition entre type de LLS (% PLAI/PLUS et de PLSA) car cela pourrait s'avérer bloquant pour l'opération, si elle présente en définitive une répartition différente.

Concernant le coefficient d'emprise au sol en zone UC, l'évolution du règlement entraîne une baisse de la densité des constructions sur les sous-secteurs de la zone UC, ce qui est contraire aux politiques publiques en vigueur en faveur de la densification des espaces déjà urbanisés, dans le but de limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il en va de même pour la suppression de secteurs C1 en zone UC. Pour information, les tènements dans la zone Uc sont construits donc considérés comme artificialisés.

Il manque les prescriptions particulières relatives à la règle sur le patrimoine historique permettant de comprendre quels éléments patrimoniaux sont concernés et les règles appliquées à ces éléments patrimoniaux (par exemple, le niveau de conservation). Cette règle serait à préciser et à justifier.

Enfin, dans le périmètre du « secteur situé à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction », certaines parcelles retirées sont de tailles importantes et directement desservies par une voie existante, ce qui les rendraient potentiellement densifiables. Il ne semble pas judicieux de les avoir enlevées du périmètre, car pouvant accueillir des opérations de petits logements collectifs par exemple.

b) Règlement graphique

Un des éléments de patrimoine indiqué sur le règlement graphique n'est pas numéroté. Il conviendrait de le répertorier de manière identique aux autres.

En conclusion, j'émet **un avis favorable à la poursuite de la procédure** et vous invite par ailleurs à prendre en compte mes observations, ce qui contribuera à améliorer la qualité de votre document et en facilitera l'application ultérieure.

Je vous demande de bien vouloir, après l'approbation de cette modification, me transmettre le dossier, en deux exemplaires, accompagné de la délibération d'approbation, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Cet envoi devra être accompagné d'un accusé de réception en 3 exemplaires (téléchargeable sur le site de l'État en Isère).

J'attire votre attention sur l'obligation pour les collectivités, depuis le 1^{er} janvier 2016, de numériser leurs documents d'urbanisme et leurs évolutions ultérieures et de les mettre à disposition sur un site Internet (ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique).

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation,
la Secrétaire Générale


Eleonore LACROIX