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).

<u>Les principes de l'OAP telle que redéfinie dans la présente modification :</u>

- 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.**

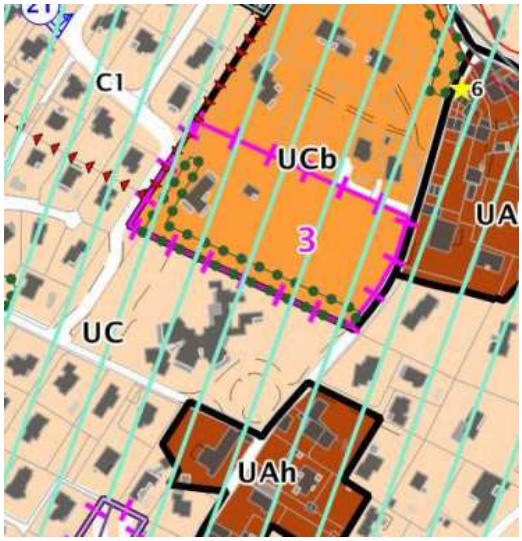
Schéma d'aménagement avant modification

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

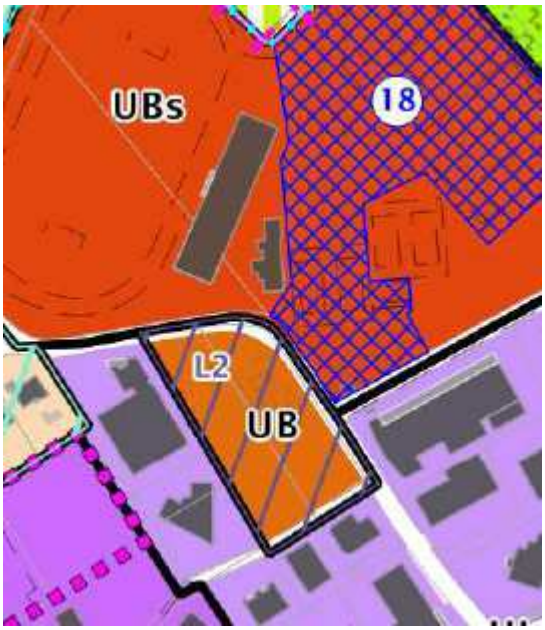
3.3. Création d'un sous-secteur UB1 sur la Croix Verte et d'une servitude L3 spécifique pour la création de locatifs sociaux et logements en accession sociale

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.

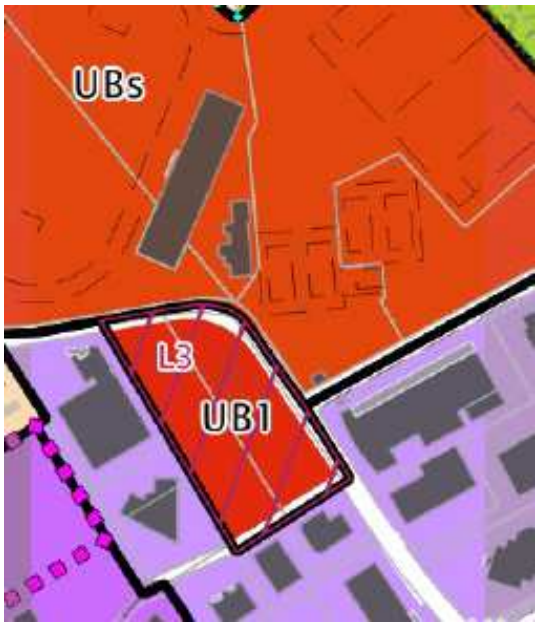
Ce qui reste cohérent avec les objectifs du PADD concernant le respect de l'environnant au vu de la localisation de ce secteur et permettra de participer aux objectifs de mixité sociale. D'autant que la commune de Montbonnot Saint Martin étant désormais astreinte SRU, elle a besoin de produire de nouveaux 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]*

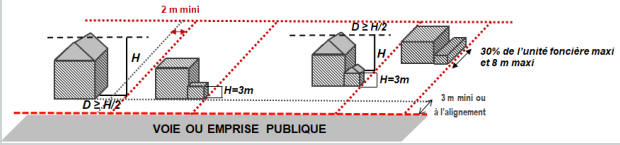
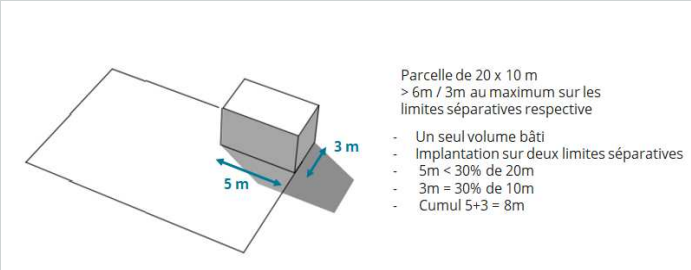
  >> La règle proposée pour UB1 est de permettre une hauteur **à 16 m à l'acrotère ou au faitage, avec maxi R+4**. Vu la localisation du site et la volonté de densifier le secteur, la mention « pas plus d'un étage supplémentaire au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche » n'est pas 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.

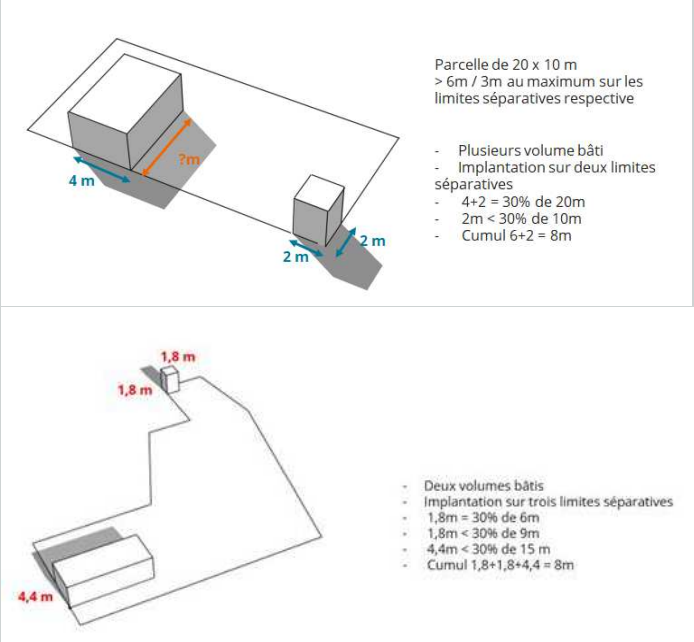
Zone concernée	Règle du PLU en vigueur	Règle proposée pour la Modification n°2
Zone UAh et UA.A2 **Article II.1.3** **Hauteur des constructions**	**En zone UAh,** les constructions doivent être implantées : • Soit sur la limite séparative, aux conditions cumulées suivantes : - Sur une ou plusieurs limite(s) 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. 

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).**



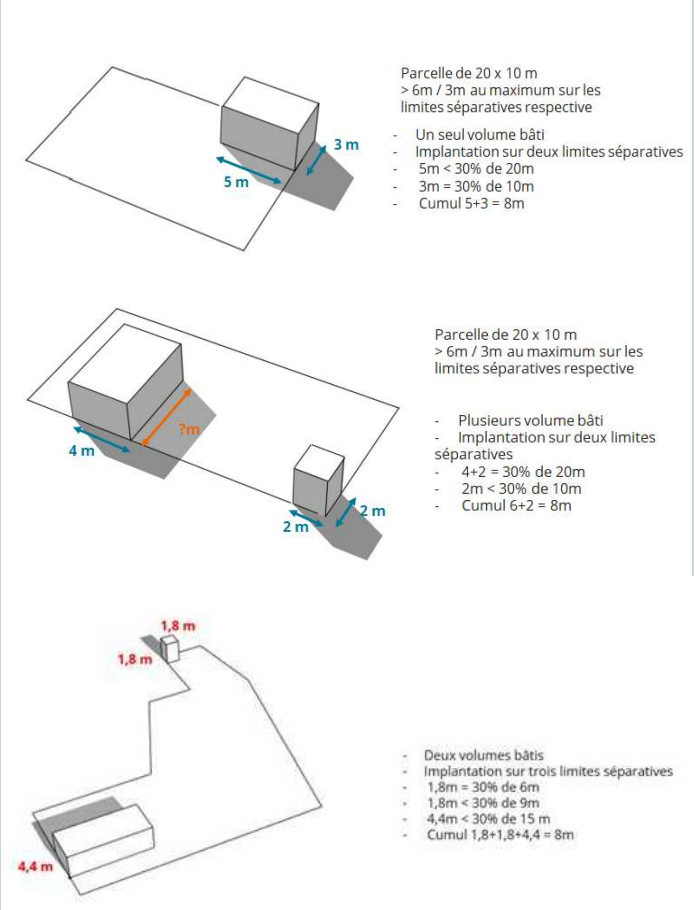
Schémas illustratifs : implantations en limites séparatives en zone UAh et UA.A2

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~~ 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.

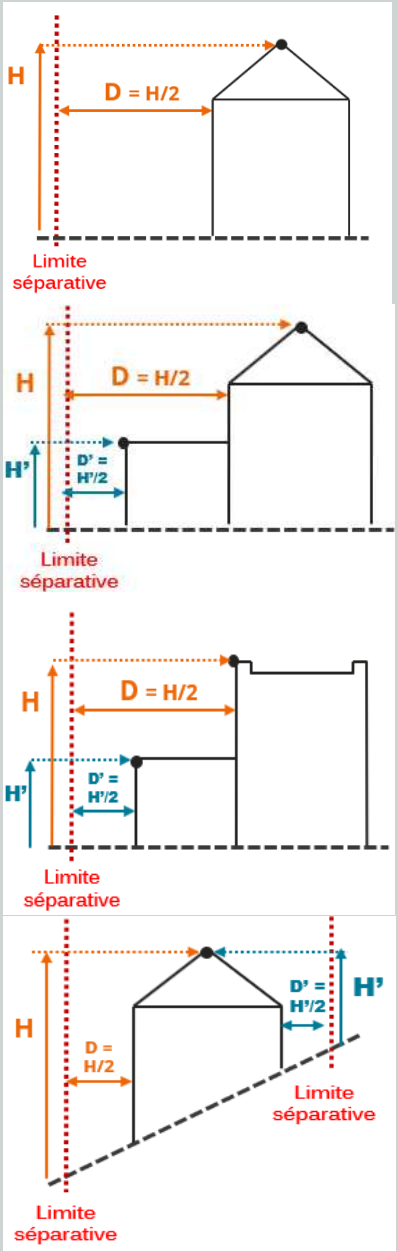
- **Moduler sur le même principe les CES sur la zone UCb,** mais en opérant la réduction de CES dès 500m² de terrain. Ce qui permettrait de continuer à encadrer et permettre des extensions sur les plus petits terrains en conservant un CES à 25% (règle inchangée), mais en le diminuant à 20% dès lors qu'on 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

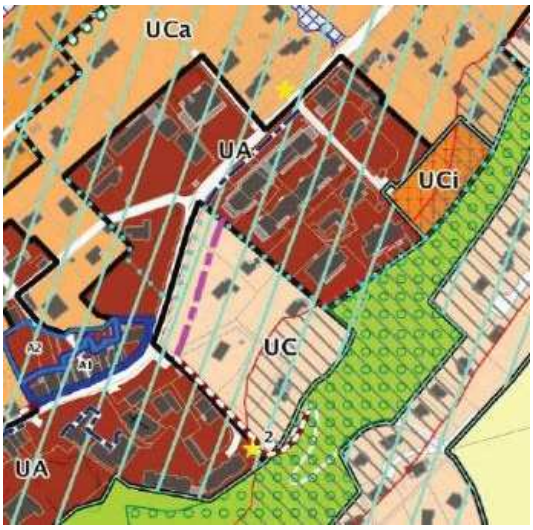
5.1 Modification de zonage d'un secteur UC à UCa et modification de la ligne de recul au sud du centre-bourg

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.

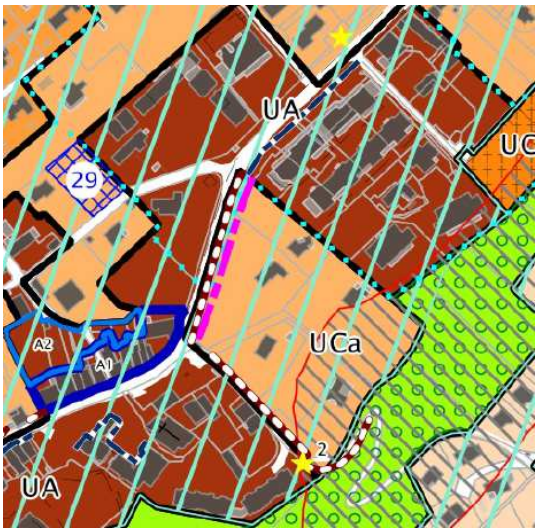
Par ailleurs, la ligne de recul qui vise à maintenir une ouverture paysagère et visuelle depuis la RD est **déplacée à 10 m, la distance initiale de 15 m étant surdimensionnée vu le dénivelé.** Cette modification ne vient pas risquer de boucher la vue sur le secteur en réduisant à 10m, tout en permettant 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

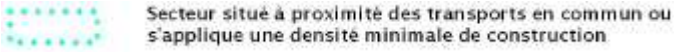


Après modification



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.



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.

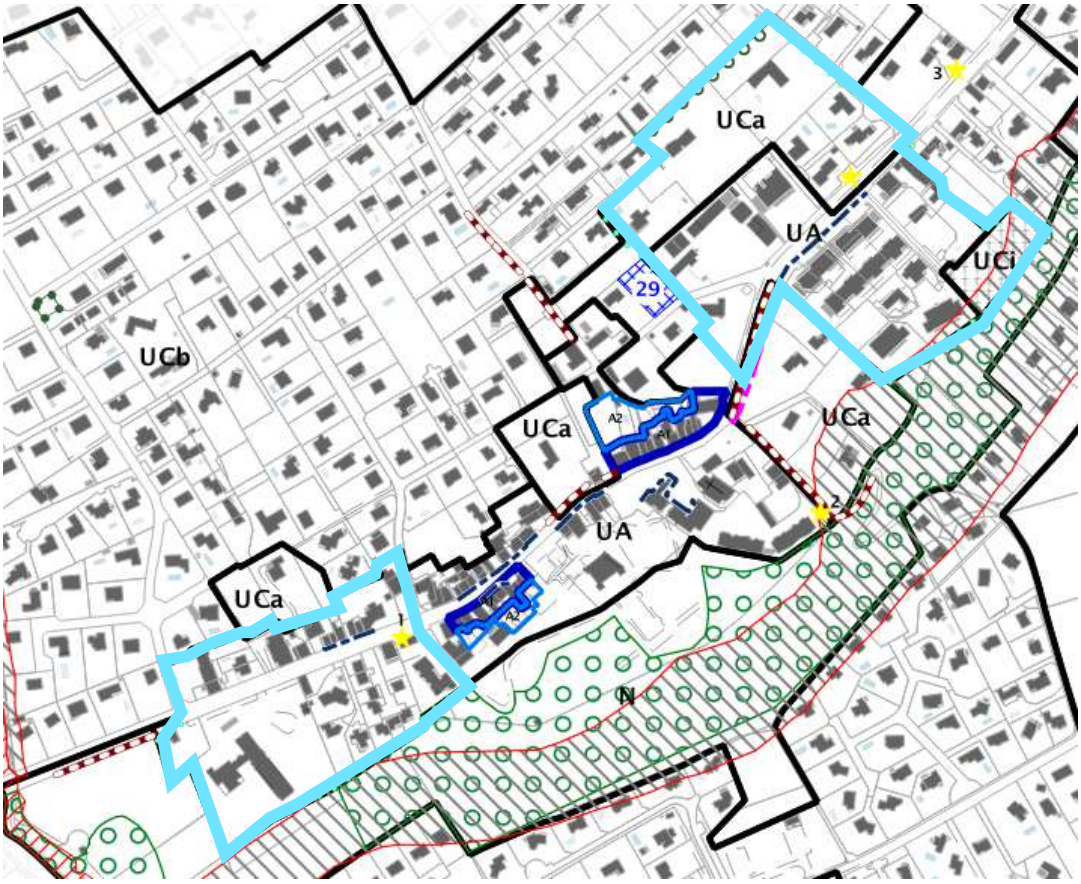
-- Un autre projet comportait un toit à pan que le maitre d'ouvrage a dû remplacer par un toit terrasse car avec un faitage à 9 m imposé, le projet ne respectait plus les règles d'implantation h/2. L'acrotère a dû être élevé à 7 m minimum comme l'impose le PLU, alors qu'une hauteur moins importante aurait 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).

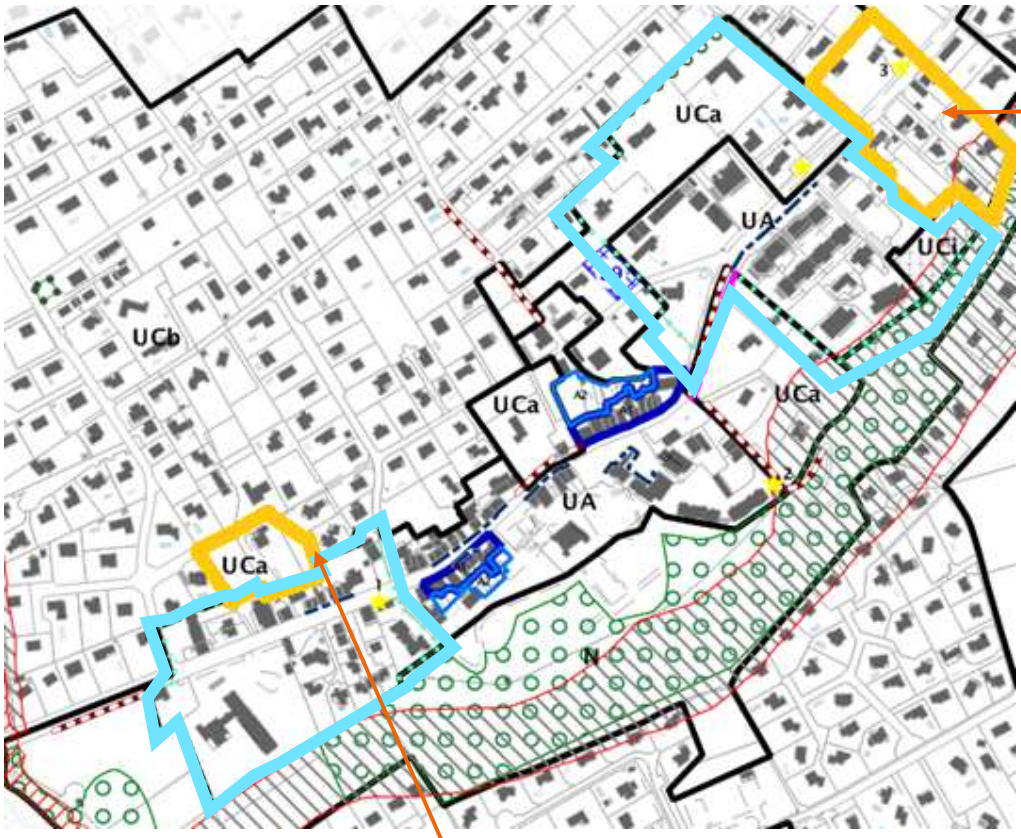
Actuellement la règle qui consiste à instaurer des hauteurs et emprises au sol minimales (au lieu de maximums) <u>sur le centre-bourg</u> s'applique dans les secteurs suivants :

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.

<u>Zonage du PLU après modification : (tracé bleu clair)</u>



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) <u>sur le secteur de la place R.Schuman</u> 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)

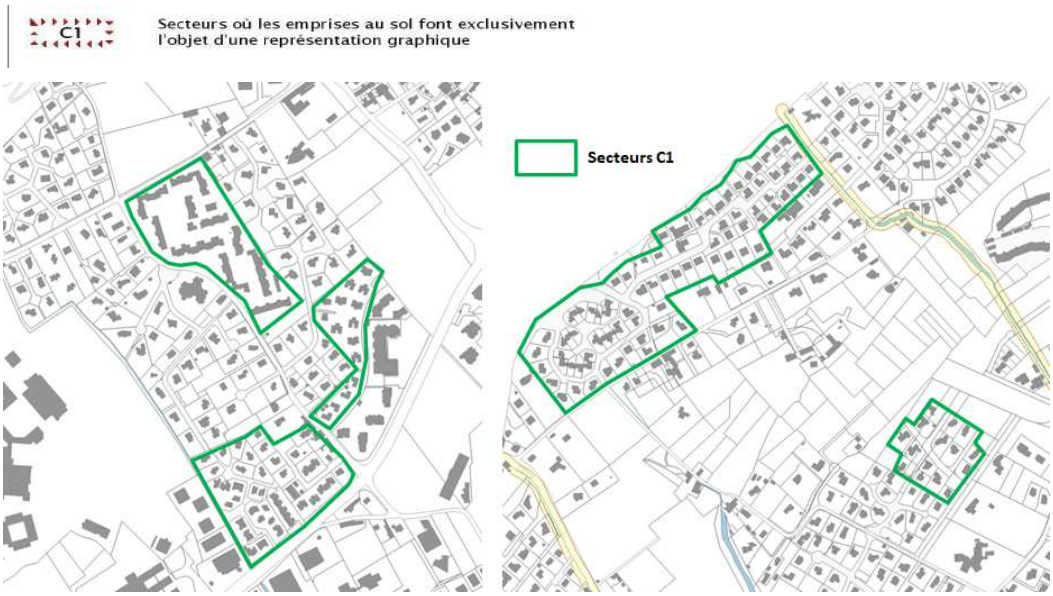
Ajout suite au rapport du commissaire enquêteur et avis favorable de l'EP SCoT => Détail des évolutions sur le secteur Place R.SChuman : en jaune les secteurs supprimés du périmètre par la Modification n°2

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)

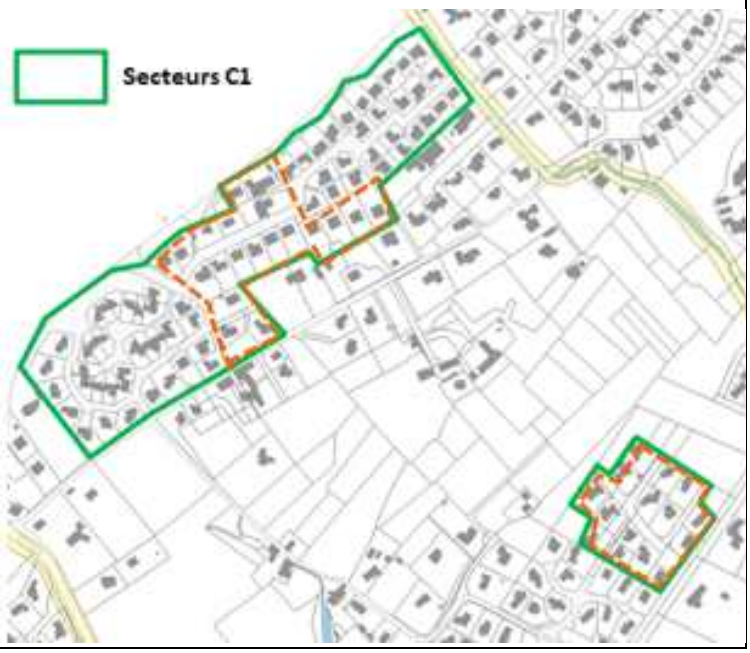
> *« Ces secteurs correspondent à des quartiers constitués sur la base d'opération d'ensemble, sur des parcelles plus réduites. L'emprise au sol observée sur ces secteurs est déjà comprise entre 20 et 30%. Ces secteurs ne verront pas non plus leur tissu évoluer par le biais de divisions parcellaires 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. »*

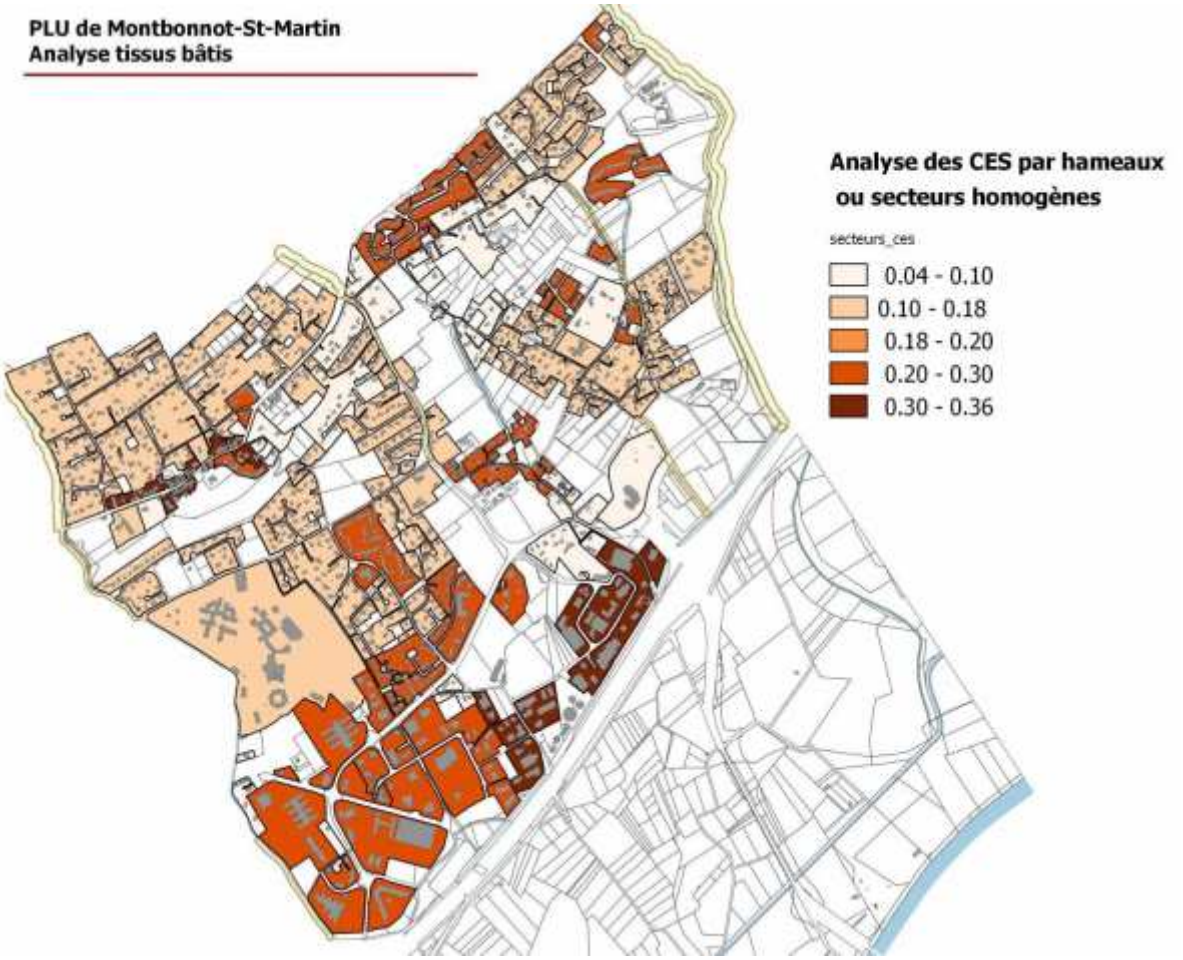
Or, dans la configuration des secteurs C1 recensés dans le PLU en vigueur, il semble que **certains disposent encore de possibilités de construction non négligeables, qui demandent ainsi de conserver des règles d'encadrement des emprises au sol**. La commune propose donc de réduire l'emprise des secteurs 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.

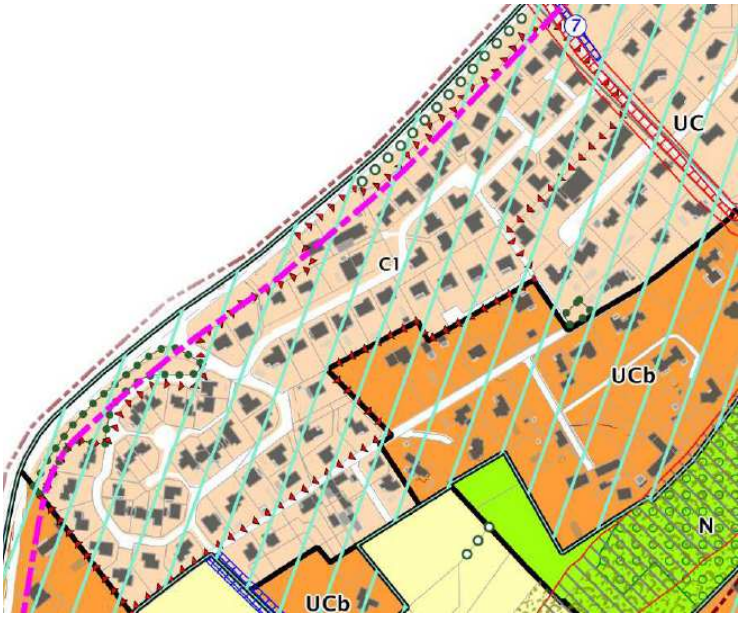
Ces propositions sont illustrées ci-après :

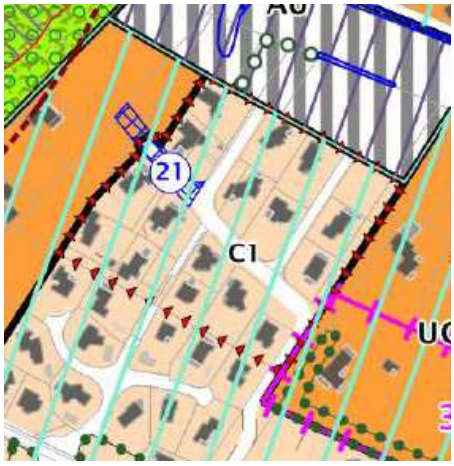
En orange les emprises supprimées des secteurs C1 :	
Secteur au sud de la place R.Schuman	Secteurs C1 autour des Claverins au nord de la commune et au nord de l'école du Tartaix
	



Zonage du PLU avant modification

C1 — Secteurs où les emprises au sol font exclusivement l'objet d'une représentation graphique





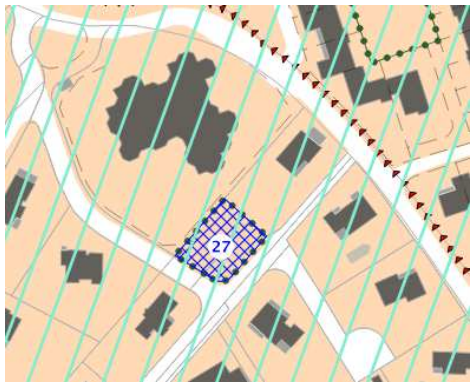
Zonage du PLU après modification

5.5 Toilettage des emplacements réservés

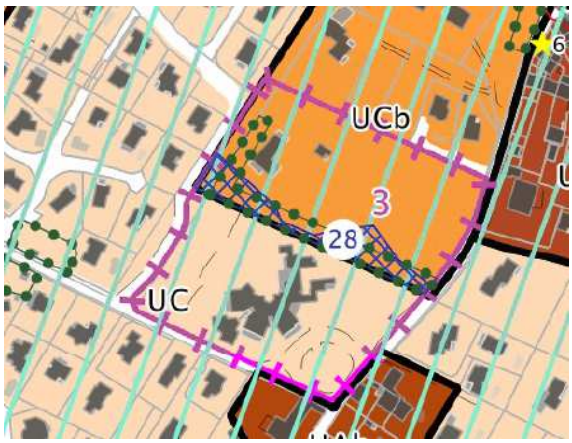
Nouveaux emplacements réservés

En lien avec l'actualisation des projets communaux, de nouveaux emplacements réservés sont ajoutés :

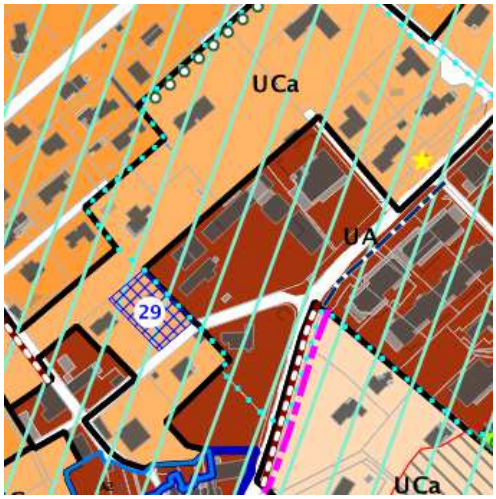
- Pour l'extension de la cour de l'École des Chavannes (ER n°27),



- 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)

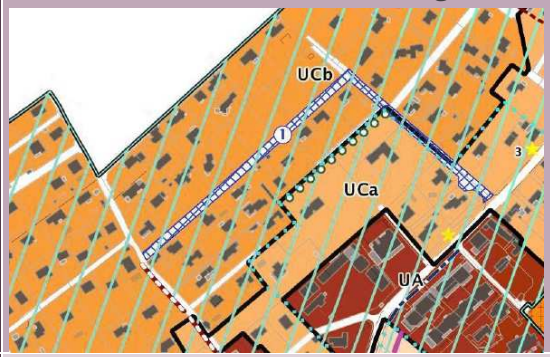
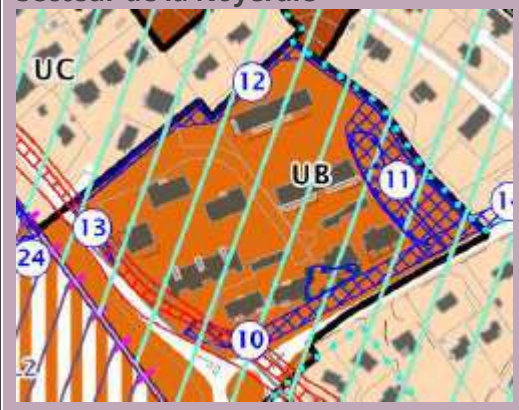


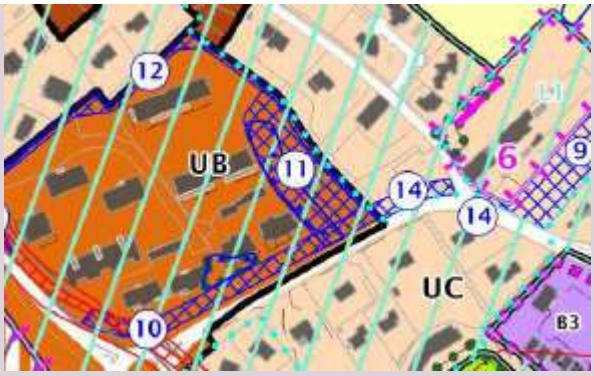
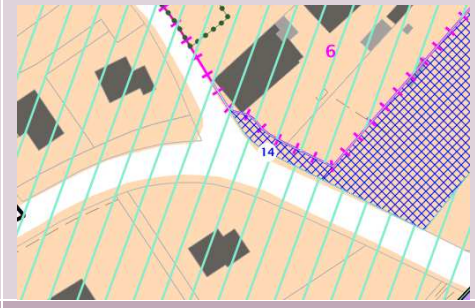
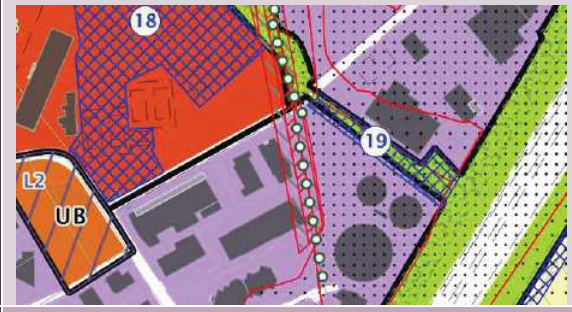
- En lien avec les besoins futurs d'extension de l'école du Bourg, sur une parcelle attenante (ER n°29 – Équipements publics)

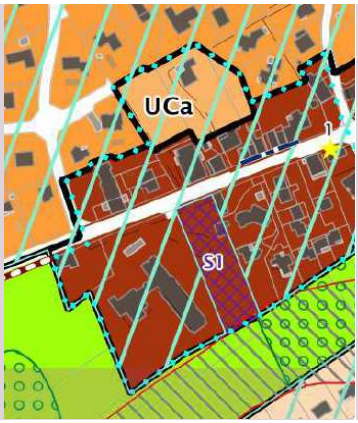


Emplacements réservés supprimés

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.

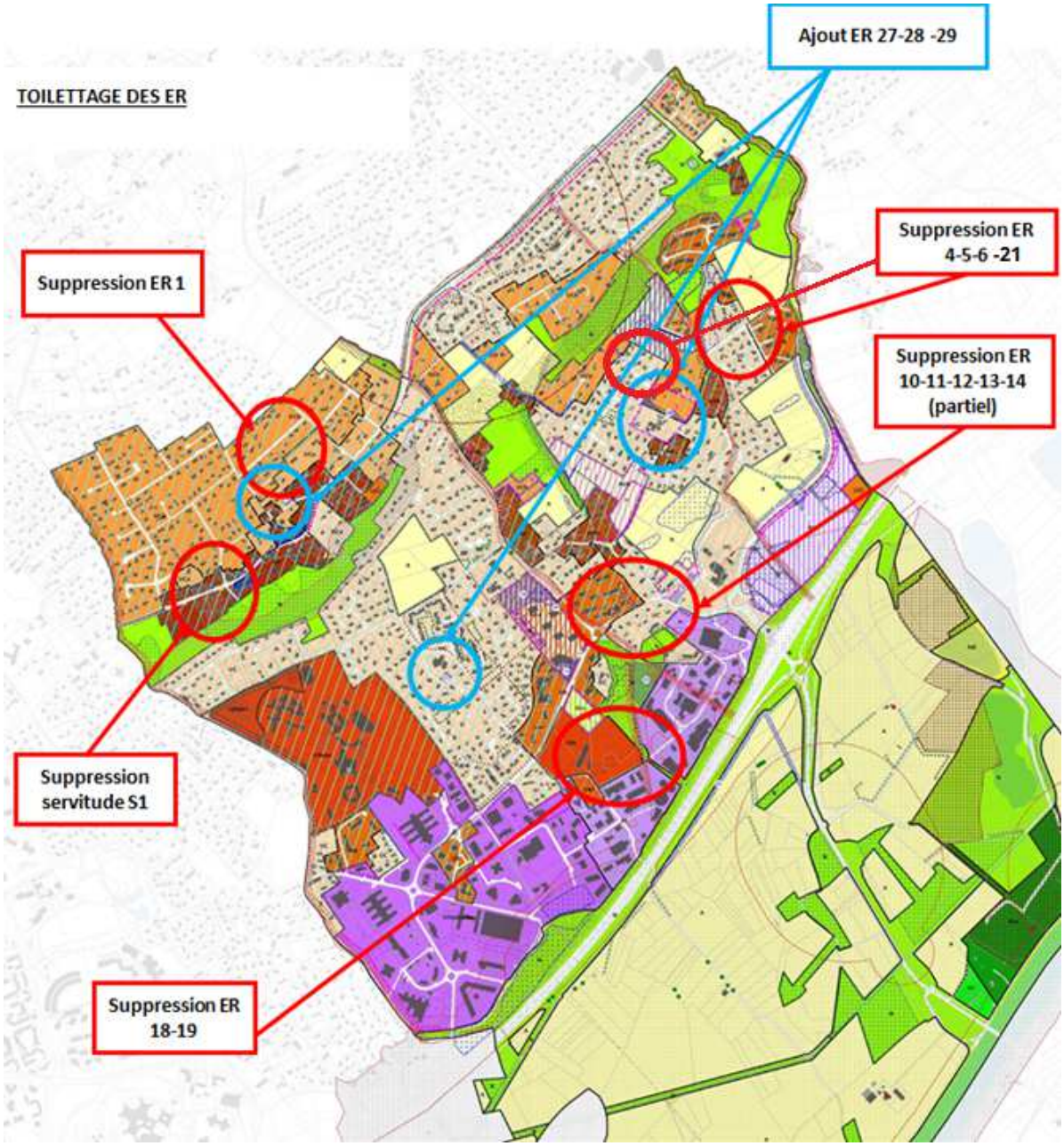


Tableau des ER AVANT – Modification n° 1 du PLU – 2019

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

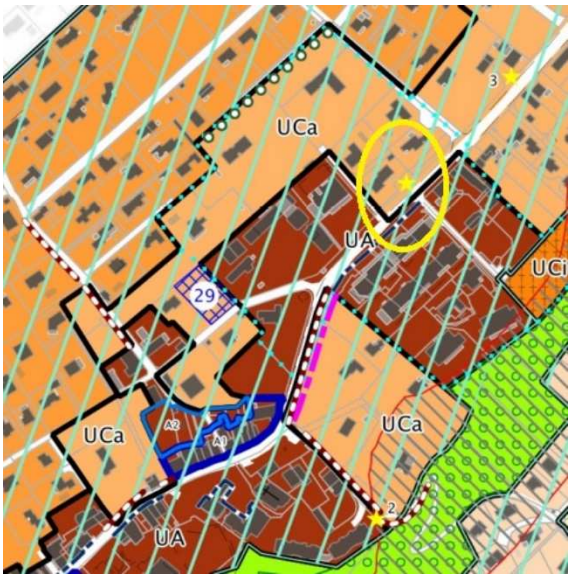
Rapport du commissaire enquêteur / Avis de l'Etat / Observation n° 8

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 :

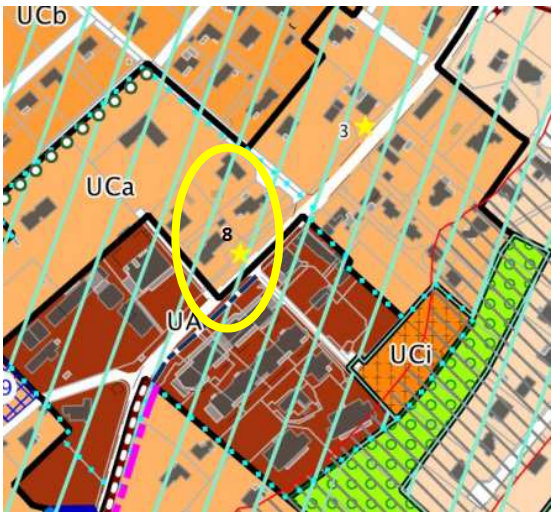
- Ajout d'un numéro pour **l'ancienne gare de tramway**, repérée au document graphique mais non numérotée : n° 8
- Modification du **tableau récapitulatif** qui figure au règlement graphique.

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

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER