



VILLE
de
MONTBONNOT
SAINT-MARTIN
(38330)

N°14

Nombre de conseillers en exercice	29
présents	21
votants	29
nombre de voix pour	29
nombre de voix contre	00
abstention	00

République Française
Département de l'Isère
Arrondissement de Grenoble 22000021
Canton de Meylan

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-deux

le 08 février

le conseil municipal de la commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de M. Dominique BONNET, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 1^{er} février 2022

Présents : : M. BONNET, Maire - Mmes MATHIEU, SONJON - Mrs FARRUGIA, CLAPPAZ, DESCHARRIERES, BOIS, Adjoint(e)s - Mmes ROLIN, CARBONE, HALLE, HEILLIETTE, SPALANZANI, DESPRES PARENDEL - Mrs BAUSSAND, COQUET, ISAAC, LEIFFLEN, PERIN, VINTI, KLEIN.

Pouvoirs : Mmes LE BARRILLEC, BENZA-RAIEVSKI, CARRÉ, BRULEBOIS-VIOTTO, FAVAND – Mrs BARONI, VIGNON, MAFFET.

Madame Marie-Béatrice MATHIEU est nommée secrétaire.

OBJET :

**Approbation de la
modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme
(PLU)**

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture ou
Sous-préfecture
le :

Publié ou notifié
le :



- Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29,
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44, R. 104-28 à R. 104-33, et R. 152-1 à R. 153-21,
- Vu le schéma de cohérence territoriale de la région grenobloise, approuvé par la délibération n°12-XII-IB du Comité syndical en date du 21 décembre 2012,
- Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Montbonnot-Saint-Martin en date du 21 mars 2017 ayant approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Montbonnot-Saint-Martin en date du 12 février 2019 ayant approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu le dossier de modification n°2 du PLU,
- Vu l'arrêté de Monsieur le Maire n°2021/AR/16 du 21 octobre 2021 soumettant à enquête publique la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 novembre 2021 au 15 décembre 2021, les conclusions, le rapport et l'avis du commissaire enquêteur,
- Vu le tableau de synthèse des évolutions du projet de modification du PLU suite aux avis des PPA, et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur,

Dominique BONNET, Maire, rappelle que la commune a engagé une procédure de modification n°2 du PLU dont les intentions peuvent être résumées comme suit :

- Concernant le règlement écrit : procéder à un toilettage global de règles (harmonisation règles de hauteurs en zone UB, clarification des règles d'implantation en limites en zone UC, modification des règles de densités en zones UC, clarification de règles 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.

Il précise que le dossier de modification a été notifié aux **personnes publiques associées** mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Les avis suivants ont été reçus en Mairie :

- SCoT
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Etat
- Chambre d'Agriculture

Il indique que le projet de modification du PLU a été soumis à **enquête publique** du 15 novembre 2021 au 15 décembre 2021.

Le commissaire enquêteur a rendu dans ses conclusions motivées un **avis favorable** à la modification n°2 du PLU, assorties de 3 recommandations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification a été modifié pour prendre en considération les avis des PPA et les recommandations du commissaire enquêteur.

PRISE EN COMPTE DES AVIS
DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LA BASE DU RAPPORT ET
DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Avis du Scot : avis favorable.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie : pas d'observation.

Avis de l'Etat : avis favorable, formulation de 8 observations.

➤ **Observation 1 de l'Etat** : concernant la modification n°3 - Tartaix, l'ER n°28 a été localisé sur l'espace vert à protéger au titre du L151-23, ce qui est incohérent avec la destination initiale de cet ER.

⇒ Observation prise en compte.

Le règlement du PLU précise : « *Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre ne valeur (L.151-23), repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :*

-soit être conservée en l'état,

-soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet.

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés ».

La commune maintient l'emplacement réservé et s'engage à requalifier cette surface boisée sur l'unité foncière support au projet si le projet devait impacter les arbres existants.

Pièce du dossier concernée : Notice

➤ **Observation 2 de l'Etat** : préciser la modification du secteur de l'Ecole des Pupilles de l'Air (EPA) en termes de maîtrise d'ouvrage, reporter la servitude L1

⇒ Observation non prise en compte, la commune suit l'avis du commissaire enquêteur.

La servitude L1, qui implique qu'en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations, 25 % de ce programme soit affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux, ne s'applique pas à l'EPA et n'a pas à être reportée sur l'illustration de la notice.

Cette règle qui figurait par erreur dans le règlement écrit est d'ailleurs supprimée à l'occasion de la présente modification du PLU.

La notice précise à ce titre qu'il est proposé de « *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) ».*

Elle est remplacée par une servitude L2, plus restreinte, localisée sur la partie ouest du site, dédiée à la production de logements. Cette servitude implique que pour tout programme de d'habitations prévus (logements et/ou hébergements), 30% du programme au minimum soit affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux. L'école des pupilles de l'Air est propriétaire du site, mais si elle réalise une opération de logements, initialement pour loger les enseignants, il n'y a aujourd'hui aucune garantie ou élément de contrôle garantissant la vocation de ces logements.

Aussi la commune a préféré autoriser le logement sur une partie ciblée du tènement, adossée à une voirie extérieure, permettant ainsi une évolutivité du secteur. Le tènement doit ainsi participer à l'effort de production de logements sociaux auquel la commune est assujettie (astreinte loi SRU), et les logements sociaux créés seront à destination soit des employés de l'EPA soit de ménages éligibles au logement social.

➤ Observation 3 de l'Etat : préciser les prescriptions assurant la protection des arbres au titre du L151-23 afin de rendre le projet de construire de logement plus opérationnel.

⇒ Observation non prise en compte, la commune suit l'avis du commissaire enquêteur.

Ces prescriptions figurent déjà explicitement dans le règlement :

« Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L.151-23), repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

-soit être conservée en l'état,

-soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet.

Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés ».

➤ Observation 4 de l'Etat : en zone UB1, il n'est pas pertinent d'indiquer le mode de financement PSLA.

⇒ Observation prise en compte.

L'objectif de la servitude L3 inscrite en zone UB1 est de résorber la carence en logements sociaux. Toutefois, avec ce mode de financement en PSLA, les logements ne comptent que pendant 5 ans dans la résorption de la carence en logements sociaux, à partir de la levée d'option. La commune supprime donc la mention « PSLA ».

Pièce du dossier concernée : Notice, règlement écrit, règlement graphique.

➤ Observation 5 de l'Etat : l'évolution du règlement avec la modulation de la règle de CES en zones UCa et UCb en fonction de la taille des tenements, 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.

Il en va de même pour la suppression de secteurs C1 (où l'emprise au sol n'est pas règlementée) en zone UC.

⇒ Observation non prise en compte, la commune suit l'avis du commissaire enquêteur.

Cette règle est faite pour donner suite à l'arrivée de certains projets peu adaptés architecturalement ou en termes de densités dans des secteurs principalement pavillonnaires. Il est difficile de trouver un juste milieu entre l'injonction de l'Etat qui prône la densification des tissus et la réalité quotidienne des habitants, qui voient apparaître des petites opérations au milieu de tissus très pavillonnaires, et historiquement très aérés, ou très végétalisés. Avec des nuisances en termes d'insertion (gabarits) et de flux générés sur certains axes non adaptés, comme cela peut être le cas sur certains secteurs de Montbonnot-Saint-Martin.

Il s'agit ainsi de continuer à permettre la densification sur les petites parcelles avec maintien du CES actuel, et de limiter un peu la constructibilité (pour garantir plus de vert dans le tissu et une artificialisation moins en décalage avec l'esprit de ces secteurs pavillonnaires) dès lors que ces tissus sont amenés à accueillir des opérations plus conséquentes. Ceci sur les tissus où il avait été diagnostiqué des capacités de densification et surtout de divisions parcellaires lors de l'élaboration du PLU, où un travail fin avait été réalisé en ce sens.

Cette modification n'empêche pas la réalisation de plusieurs logements sur une grande parcelle et reste dans l'esprit de la loi et du PLU, mais elle vient affiner l'insertion paysagère et limiter les impacts sur les constructions environnantes. Les opérations de division et les extensions sont toujours possibles, il s'agit bien de continuer à accueillir de la densification dans ces lotissements souvent dotés de grandes parcelles.

Les zones pavillonnaires aux parcelles les moins grandes, classées en zone UC dans le PLU approuvé, restent avec les mêmes règles. Au vu des analyses de coefficient d'emprise au sol sur la totalité de la commune, ces zones avaient surtout des possibilités d'extension. Le CES à 20% permet ces extensions dans la majorité des cas. Il y a toujours des exceptions sur le territoire communal et le zonage ne peut pas anticiper tous les cas individuels, et le PLU ne peut pas définir des micro-zonages en fonction des situations, il ne peut pas gérer les cas individuels, définissant des règles dans l'intérêt général, pour la totalité du territoire communal.

➤ Observation 6 de l'Etat : 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.

22000026

⇒ Observation non prise en compte, la commune suit l'avis du commissaire enquêteur.

Cette prescription graphique est bien assortie de règles écrites applicables pour la préservation du patrimoine bâti :

« Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19), repérés au règlement graphique : leur démolition totale ou partielle (ex. création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.

Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :

- Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originels.

- Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet. »

➤ Observation 7 de l'Etat : 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.

⇒ Observation prise en compte.

Les secteurs ont été redéfinis finement par la commune en fonction des projets réalisés et des projets futurs connus. Le document graphique ne représente pas les opérations en cours de réalisation, qui portent toutes sur la construction de maisons individuelles.

Les tènements qui restent disponibles à ce jour ne se prêtent pas à la réalisation de logements collectifs car les parcelles sont insérées dans un tissu pavillonnaire, ou en bordure d'un tissu pavillonnaire où les maisons sont implantées de manière assez proche de la limite.

La commune maintient l'argumentaire développé dans la notice : la structure parcellaire et la volonté des pétitionnaires de ne construire que des maisons d'habitat individuels sur ces secteurs priment. Il y a un phénomène de surutilisation de la parcelle, parfois au détriment de la cohérence architecturale, créé par la règle de densité minimale.

A la demande du commissaire enquêteur, la commune apporte toutefois des précisions sur ces secteurs.

Pièce du dossier concernée : Notice

➤ Observation 8 de l'Etat : un des éléments de patrimoine indiqué sur le règlement graphique n'est pas numéroté. Il conviendrait de le répertorier de manière identique aux autres.

⇒ Observation prise en compte :

La modification sera apportée, en tant qu'erreur matérielle, ne faisant pas partie des objets initiaux de la Modification n°2.

Pièces du dossier concernées : Notice, règlement graphique.

➤ Observation 1 de la Chambre d'Agriculture :

La commune précise dans le cadre de cette modification, les règles applicables aux mouvements de terre, dans les zones où ils sont réglementés. L'objectif est de faciliter l'application de cette règle en instaurant une distance à la limite séparative pour autoriser les remblais. Il s'agit de limiter la gêne générée par les remblais pour les voisins immédiats.

La Chambre d'Agriculture demande que les mouvements de terrains soient autorisés en zone agricole (A).

⇒ Observation prise en compte.

Les mouvements de terre sont bien autorisés en zone A et ne sont pas réglementés. Seules sont concernées par cette modification, les zones où les mouvements de terre sont réglementés, c'est-à-dire les zones UA, UA_h, AU, UB, UB₁, UBS, UBEP_A, UC, UC_a, UC_b, UC_i, UI, UI_{no}vallée, AU_a, AU_b, AU_c.

Ne sont pas concernées : les zones AU, AU_e, A, A_{di}, N, NI, N_m.

Une précision est apportée à la notice pour clarifier ce point.

Pièce du dossier concernée : Notice

➤ Observation 2 de la Chambre d'Agriculture :

La Chambre d'Agriculture indique que le règlement écrit du PLU n'autorise pas explicitement les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole en zone A. Elle indique également que le règlement ne précise pas les règles applicables pour les constructions agricoles.

⇒ Observation non prise en compte la commune suit l'avis du commissaire enquêteur.

Cette incompréhension relève d'une erreur d'interprétation et de lecture du règlement du PLU (zone A) par la Chambre d'Agriculture. Hormis la règle relative aux accès sur le domaine public, le règlement de la zone A n'est pas modifié.

Les constructions et installations agricoles ne sont pas interdites et sont donc autorisées par le règlement. Les règles applicables aux constructions agricoles sont celles qui figurent dans le PLU (pour toutes constructions).

Les demandes sont donc hors du champ de la Modification n°2 du PLU.

PRISE EN COMPTE DES RECOMMANDATIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Recommandation n°1 du commissaire enquêteur : apporter dans les pièces concernées du dossier les rectifications et précisions sur lesquelles la commune s'est engagée dans son mémoire en réponse.

➤ 1.a) Préciser les zones qui sont concernées par la modification du règlement concernant les mouvements de terre.

⇒ Recommandation 1.a) prise en compte.

Sont concernées : les zones UA, UAh, AU, UB, UB1, UBS, UBEPA, UC, UCa, UCb, UCi, UI, UInovallée, AUa, AUb, AUc

Ne sont pas concernées : les zones AU, AUe, A, Adi, N, NI, Nm

Pièce du dossier concernée : Notice.

➤ 1.b) Dans le cas où l'implantation de la future cuisine centrale devait impacter des éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur identifiés par le PLU, la commune doit s'engager à requalifier ces éléments dans des propositions identiques sur l'unité foncière support du projet, comme le prévoit le règlement du PLU.

⇒ Recommandation 1.b) prise en compte.

La commune s'engage à requalifier cette surface boisée sur l'unité foncière support du projet, ce point est ajouté dans la Notice.

Pièce du dossier concernée : Notice.

➤ 1.c) Simplifier l'application des règles en matière de logement social dans la zone UB1, notamment concernant l'accession sociale.

⇒ Recommandation 1.c) prise en compte.

La commune supprime la mention PSLA.

Pièces du dossier concernées : Notice, règlement écrit, règlement graphique.

➤ 1.d) A la demande des services de l'Etat, rectifier l'erreur matérielle relative à l'absence de numérotation d'un élément de patrimoine.

⇒ Recommandation 1.d) prise en compte.

La modification est apportée, en tant qu'erreur matérielle, ne faisant pas partie des objets initiaux de la Modification n°2.

Pièces du dossier concernées : Notice, règlement graphique.

➤ 1.e) Revoir la mention des surfaces cadastrales erronées des tènements dans l'OAP du Tartaix. Le Commissaire enquêteur s'interroge sur la nécessité de quantifier cette surface avec ce degré de précision (à l'unité métrique près) et générer des doutes qui n'ont pas lieu d'être.

⇒ Recommandation 1.e) prise en compte.

Le schéma comportant mention des surfaces est supprimé de l'OAP Tartaix, OAP page 13. La suppression de la même mention est réalisée dans l'extrait de l'OAP présenté dans la Notice, page 9.

Pièces du dossier concernées : OAP, Notice.

Recommandation n°2 du commissaire enquêteur : préciser la destination de l'accès nord figurant dans l'OAP n°3 Tartaix et formaliser (notice explicative ou OAP) l'engagement de la commune à explorer toutes les solutions alternatives du projet de cuisine centrale avant d'envisager d'abattre les sujets les plus remarquables des éléments paysagers protégés.

⇒ Recommandation prise en compte.

L'accès au nord est envisagé pour desservir l'une des zones d'habitat individuel et notamment la maison existante que les propriétaires semblent vouloir conserver. Il n'est pas envisagé de créer une liaison interne avec une voie traversante nord/sud. Une orientation explicite est ajoutée à l'OAP pour formaliser cette intention.

Concernant les arbres existants, la commune s'engage à requalifier cette surface boisée sur l'unité foncière support du projet.

Pièces du dossier concernées : Notice, OAP.

Recommandation n°3 du commissaire enquêteur : enrichir la notice explicative par l'identification des parties à modifier, en justifiant du critère de l'extraction proposée et en quantifiant pour mémoire les surfaces « avant » et « après modification » des « secteurs situés à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction ».

⇒ Recommandation prise en compte.

La commune apporte les précisions souhaitées par le commissaire enquêteur en identifiant par des cartographies des secteurs soustraits du périmètre d'intensification et des explications complémentaires.

Pièce du dossier concernée : Notice.

Considérant que toutes les évolutions du projet de modification du PLU pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur figurent dans le document ci-annexé.

Considérant que l'ensemble des évolutions ci-dessus détaillées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour les intégrer.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité de ses membres présents et représentés décide :

- **d'approuver la modification n°2 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.**

La présente délibération sera notifiée au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera téléversée sur le Géoportail de l'urbanisme.

Elle sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le dossier peut être consulté en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait à Montbonnot Saint-Martin,
les jour, mois et an susdits

Le Maire,
Dominique BONNET



*Annexe : Tableau de synthèse des évolutions du projet de
modification du PLU et dossier de modification n°2 du PLU*

Tableau de synthèse des évolutions du projet de modification n°2 du PLU suite aux avis des personnes publiques associées et au rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Rappel des conclusions du commissaire enquêteur en date du 12 janvier 2022 :

Je donne un **AVIS FAVORABLE sans réserve à la modification n°2 du PLU de Montbonnot Saint-Martin**, assorti cependant des recommandations suivantes, permettant d'améliorer la qualité du document présenté sans affecter son équilibre général :

<ul style="list-style-type: none"> - 1. Apporter dans les pièces concernées du dossier les rectifications et précisions sur lesquelles la commune s'est engagée dans son mémoire en réponse 	<p>Modifications en lien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Notice p.24 – cf. Avis Chambre agriculture - Notice p. 15 et 17 : suppression de la mention PSLA - Notice page 46, Règlement graphique : rectification d'une erreur matérielle pointée par l'avis de l'Etat (numérotation élément de patrimoine bâti) - OAP page 13 : Le schéma comportant mention des surfaces est supprimé de l'OAP Tartaix (et Notice, page 9)
<ul style="list-style-type: none"> - 2. Préciser la destination de l'accès nord figurant dans l'OAP n°3 Tartaix et formaliser (notice explicative ou OAP) l'engagement de la commune à explorer toutes les solutions alternatives du projet de cuisine centrale avant que d'envisager d'abattre les sujets les plus remarquables des éléments paysagers protégés 	<p>Modifications en lien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant les accès : Notice Page 11 et OAP p.14, ajout d'une orientation et de justifications concernant la création d'une voirie non traversante. - Concernant l'engagement de la commune à requalifier la surface boisée sur l'unité foncière support au projet : Notice p.8 ajout de la précision et compléments à la justification de l'ER.
<ul style="list-style-type: none"> - 3. Enrichir la notice explicative par l'identification des parties à modifier, en justifiant du critère de l'extraction proposée et en quantifiant pour mémoire les surfaces « avant » et « après modification » des « secteurs situés à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction » 	<p>Modifications en lien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajout de cartographies et justifications, Notice p. 31 et 34

Les 3 recommandations sont intégrées au dossier de Modification du PLU et figurent dans le tableau de synthèse.

MAIRIE DE MONTBONNOT
21 FEV. 2022
Service du Courrier

PREFECTURE DE L'ISERE
15 FEV. 2022
SECTION COURRIER

Analyse et prise en compte des avis des PPA

en lien avec le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

PPA	Contenu de l'avis	Intégration par la commune Oui / Non / RAS (/)	Repris par le CE dans son rapport	Modification apportée ou justification si refus d'intégration	Pièces du PLU modifiées
Chambre d'agriculture	Observation 1 : incompréhension concernant la règle relative aux mouvements de terre	Obs. 1 : Oui	<p>Recommandation n°1 du CE</p> <p>Le CE indique que la notice explicative p.24 vise « toutes zones » ... Il s'agit cependant des zones qui comportent un article Il.3.2 relatif aux « mouvements de terrain ».</p> <p>Ce qui effectivement n'est pas le cas de la zone A qui ne comporte pas de Il.3.2</p>	<p>Préciser les zones concernées par les mouvements de terre.</p> <p>Sont concernées : UA, Uah, AU, UB, UB1, UBS, UBEPA, UC, UCa, UCb, UCI, UI, UInovallée, AUa, Aub, AUC</p> <p>Ne sont pas concernées : AU, AUp, A, Adj, N, NI, Nm</p> <p>⇒ Notice page 24 :</p>	Notice
	<p>Avis favorable</p> <p>Observation 2 : incompréhension concernant les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole autorisées ou interdites</p>	Obs. 2 : Non	<p>Le CE relève une erreur d'interprétation et de lecture du règlement du PLU (zone A) par la Chambre d'Agriculture. Il considère que les remarques sur le règlement de la zone A du PLU en vigueur et non touché par le projet de modification ne concernent pas le dossier soumis à l'enquête et ne peuvent être retenues.</p>	<p>Ces éléments d'explication, liés à la refonte du règlement écrit de Montbonnot-Saint-Martin suite à la recodification du Code de l'urbanisme (cela ne relève pas d'une erreur manifeste d'appréciation), figurent par ailleurs dans les justifications du PLU approuvé en 2017 : la zone A est bien inconstructible, sauf destinations et usages autorisés par le Code de l'urbanisme.</p> <p>Ce n'est pas un des objets initiaux de la présente procédure de Modification n°2. Par ailleurs lorsque le règlement mentionne « les constructions » et qu'il n'est pas précisé « à usage d'habitation », ce sont bien l'ensemble des constructions qui sont visées, aussi les constructions à destination d'exploitation agricole sont bien encadrées par des règles concrètes en matière de gabarits et implantations dans le règlement écrit actuel.</p>	/
Chambre de commerce et d'industrie	Avis favorable	/	/	/	/
EP SCOT	Avis favorable	/	/	/	/

	<p>Etat</p> <p>Concernant la modification n°3 - Tartaix, l'ER n°28 a été localisé sur l'espace vert à protéger au titre du L151-23, ce qui est incohérent avec la destination initiale de cet ER.</p>	<p>Etat</p> <p>Oui</p>	<p>Observation 1 :</p> <p>Recommandation n°2 du CE</p> <p>Le CE indique que dans le cas où l'implantation de la future cuisine centrale devrait impacter ces éléments pour partie, la commune doit s'engager à requalifier cet ensemble dans des propositions identiques.</p>	<p>Le règlement du PLU précise : « Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre ne valeur (L.151-23), repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> -soit être conservée en l'état, -soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requalifiée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet. <p>Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés ».</p> <p>En conséquence la commune s'engage à requalifier cette surface boisée sur l'unité foncière support au projet.</p> <p>Elle a déjà mené ce genre de requalification dans le cadre de projets privés, encadrés par des OAP et soumis à la même servitude (cf. Noyerale et requalification des boisements et de la zone humide) et s'appliquera le même principe sur cette opération.</p> <p>C'est une souplesse offerte par la législation pour préserver au maximum les arbres existants et en, tous les cas restituer sur l'opération des boisements renouvelés, dans les mêmes proportions ou dans une proportion plus importante sur le site.</p> <p>L'implantation en entrée de secteur école et en proximité immédiate de l'école doit permettre la meilleure fonctionnalité possible.</p> <p>Par ailleurs, la commune a inscrit un emplacement réservé global incluant la notion de préservation d'espace verts : la notice page 8 précise bien que la vocation de l'ER couvre les projets cuisine centrale + zone verte et extension cour de l'école. La justification de la réalisation du projet public est donc bien présente dans la Notice, avec l'intégration des boisements protégés dans la reconstitution globale d'espaces verts liés à l'opération de construction de la cuisine centrale et d'extension de la cour d'école.</p> <p>⇒ Notice Page 8 : ajout de la précision stipulant que la commune s'engage à requalifier cette surface boisée sur l'unité foncière support du projet : la mention « à requalifier si impactée » est remplacée par « la commune s'engage à requalifier cette surface boisée sur l'unité foncière support du projet ». Et compléments à la justification de l'ER.</p>	<p>Notice</p> <p>/</p>
<p>Etat</p>		<p>Non</p>		<p>La servitude L1 ne s'applique pas à l'IEPA et n'a pas à être reportée sur l'illustration de la notice.</p>	<p>/</p>

<p>Avis favorable</p>	<p><u>Observation 2 :</u></p> <p>Préciser la modification du secteur de l'EPA en termes de maîtrise d'ouvrage, reporter la servitude L1</p>		<p>Le CE indique que « ces éléments (suppression L1, mise en place d'une servitude L2 sur un territoire plus restreint) sont indiqués dans la notice explicative et le choix de la commune permet l'évolutivité du secteur sans contrainte inutile. L'Ecole des Pupilles de l'Air (EPA) propriétaire du terrain reste libre d'en disposer à sa guise (cf. notice explicative p.13 : « un zonage très spécifique (...) pour encadrer les tenements appartenant à l'EPA ».</p>	<p>Cette règle qui figurait par erreur dans le règlement écrit est d'ailleurs supprimée à l'occasion de la présente modification du PLU.</p> <p>La notice précise à ce titre qu'il est proposé de « 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) ».</p> <p>Elle est remplacée par une servitude L2, plus restreinte, localisée sur la partie ouest dédiée à la production de logements.</p> <p>L'école des pupilles de l'Air est propriétaire du site, mais si elle réalise une opération de logements, initialement pour loger les enseignants, il n'y a aujourd'hui aucune garantie ou élément de contrôle garantissant la vocation de ces logements. Aussi la commune a préféré autoriser le logement sur une partie ciblée du tenement, adossée à une voirie extérieure, permettant ainsi une évolutivité du secteur. Le tenement doit ainsi participer à l'effort de production de logements sociaux auquel la commune est assujettie (astreinte loi SRU), et les logements sociaux créés seront à destination soit des employés de l'EPA soit de ménages éligibles au logement social.</p>	
<p>Etat</p> <p>Avis favorable</p>	<p><u>Observation 3 :</u></p> <p>Préciser les prescriptions assurant la protection des arbres au titre du R151-23 afin de rendre le projet de construire de logement plus opérationnel</p>	<p>/</p>	<p>Le CE précise « Quant aux prescriptions relatives au titre du L 151-23 celles-ci figurent explicitement dans le règlement. »</p>	<p>Le règlement de la zone UBepa indique :</p> <p>« Pour les éléments de patrimoine paysager à protéger, conserver et mettre en valeur (L.151-23), repérés au règlement graphique (linéaires de haies, espaces verts, arbres isolés), les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra : -soit être conservée en l'état, -soit, en fonction des contraintes environnementales du projet et de son insertion dans le site, requilibrée dans des proportions identiques sur l'unité foncière support du projet.</p> <p>Dans les cas restreints où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, pour éviter les risques sanitaires ou garantir la qualité phytosanitaire des arbres, les arbres peuvent être supprimés ».</p> <p>Ces éléments permettent, comme sur l'ensemble de la commune, à la fois de préserver les arbres existants, et de laisser une latitude dans la réalisation de l'opération à venir, en laissant la possibilité de réaliser des ouvertures dans la haie pour d'éventuels accès vers l'extérieur. Avec obligation de compenser la destruction des arbres par une recomposition sur le site.</p>	<p>/</p>

Etat Avis favorable	Observation 4 : En zone UB1, il n'est pas pertinent d'indiquer le mode de financement PSLA	Oui	Recommandation n°1 du CE Le CE remarque que les logements en accession sociale concourent au renforcement de la mixité sociale. Il prend acte de la position de la commune qui propose de simplifier l'application de cette mesure en supprimant la mention « PSLA »	La commune propose de supprimer la mention « PSLA ». ⇒ Notice pages 15 et 17 : Supprimer la mention « PSLA » ⇒ Règlement écrit page 20 : Supprimer la mention « PSLA » ⇒ Règlement graphique, tableau des servitudes	Notice Règlement écrit Règlement graphique
Etat Avis favorable	Observation 5 : 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	/	Le CE indique que « c'est une question effectivement difficile où viennent se confronter le principe et la nécessité d'une culture intensive de l'urbain, avec les contraintes de l'existant, l'insertion physique des constructions, leur composition avec l'existant, la recevabilité sociale des opérations (cf. les opinions exprimées à ce sujet lors de cette enquête). Les points figurant dans le PADD de la commune (axe 4 « Maîtriser et organiser notre développement ») et notamment les rubriques « 4.1.tendre vers un rythme de construction de logements plus modérée », « 4.3.Organiser l'évolution du tissu existant », « 4.6 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain » expriment la tension entre ces différentes exigences. Il faut noter cependant que l'appréciation de ces efforts se mesure à l'échelle du PLU dans sa globalité et non à celle de la présente modification qui tire les enseignements d'une instruction difficile des demandes d'autorisation du droit des sols ». Le CE « note également, a contrario s'agissant de densification, que dans le présent projet de modification la commune projette d'augmenter la hauteur maximale autorisée de la zone UB en créant la zone UB1. » Ainsi il précise que « la but de limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » rappelé par l'Etat ne m'apparaît pas être remis en cause par la présente modification qui ne touche pas aux grandes partitions de la commune et zonages existants ni n'évoque de possibles et futures extensions. En outre la baisse du CES dans les sous-secteurs de la zone UC n'entraîne pas comme il est affirmé une « baisse de la densité des	Cette proposition de règle est faite pour donner suite à l'arrivée de certains projets peu adaptés architecturalement ou en termes de densités dans des secteurs principalement pavillonnaires. Il est difficile de trouver un juste milieu entre l'injonction de l'Etat qui prône la densification des tissus et la réalité quotidienne des habitants, qui voient apparaître des petites opérations au milieu de tissus très pavillonnaires, et historiquement très aérés, ou très végétalisés. Avec des nuisances en termes d'insertion (gabarits) et de flux générés sur certains axes non adaptés, comme cela peut être le cas sur certains secteurs de Montbonnot-Saint-Martin. Il s'agit ainsi de continuer à permettre la densification sur les petites parcelles avec maintien du CES actuel, et de limiter un peu la constructibilité (pour garantir plus de vert dans le tissu et une artificialisation moins en décalage avec l'esprit de ces secteurs pavillonnaires) dès lors que ces tissus sont amenés à accueillir des opérations plus conséquentes. Ceci sur les tissus où il avait été diagnostiqué des capacités de densification et surtout de divisions parcellaires lors de l'élaboration du PLU, où un travail fin avait été réalisé en ce sens. Cette modification n'empêche pas la réalisation de plusieurs logements sur une grande parcelle et reste dans l'esprit de la loi et du PLU, mais elle vient affiner l'insertion paysagère et limiter les impacts sur les constructions environnantes. Les opérations de division et les extensions sont toujours possibles, il s'agit bien de continuer à accueillir de la densification dans ces lotissements souvent dotés de grandes parcelles. Les zones pavillonnaires aux parcelles les moins grandes, classées en zone UC dans le PLU approuvé, restent avec les mêmes règles. Au vu des analyses de coefficient d'emprise au sol sur la totalité de la commune, ces zones avaient surtout des possibilités d'extension. Le CES à 20% permet ces extensions dans la majorité des cas. Il y a toujours des exceptions sur le territoire communal et le zonage ne peut pas anticiper tous les cas individuels, et le PLU ne peut pas définir des micro-zonages en fonction des situations, il ne peut pas gérer les cas individuels, définissant des règles dans l'intérêt général, pour la totalité du territoire communal.	/

			<p>constructions » mais une réduction du plafond autorisé... la densité des constructions s'appréciant in fine une celles-ci réalisées. Or rien aujourd'hui ne permet de dire si un CES de 20% est moins vertueux qu'un CES de 25% jugé comme trop élevé à la lumière des instructions droit des sols.</p> <p>Il précise qu'il « partage l'avis de la commune sur la nécessité de ne pas descendre à l'échelle des micro zonages avec le risque que cela comporterait de complexification et de fragilisation de la règle elle-même.</p> <p>Plus globalement, l'évolution du PLU confronté aux difficultés de son application ou de sa mise en œuvre est un garant de sa pertinence et de sa validité. En ce sens sur le plan de la méthode la démarche de la commune, affinant les outils de mise en œuvre de son projet d'aménagement, me paraît justifiée.</p> <p>-> Le CE ne se prononce pas sur la remarque concernant les secteurs C1.</p>		
Etat	<p><u>Observation 6 :</u></p> <p>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.</p>	/	<p>Le CE « note la réponse satisfaisante de la commune évoquant le règlement en vigueur et les points existants des chapitres II.2 du Règlement des zones « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » non affectés par le présent projet de modification n°2</p>	/	
Etat	<p><u>Observation 7 :</u></p>	Oui	<p>Recommandation n°3 du CE</p>	<p>Un linéaire de mur à préserver est rajouté au document graphique dans le cadre de la présente modification.</p> <p>Le règlement graphique localise les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur (L151-19). Le règlement écrit précise bien dans les zones concernées:</p> <p>« Pour les éléments de patrimoine bâti (murs, fontaines...) à protéger, conserver et mettre en valeur</p> <p>(L151-19), repérés au règlement graphique : leur démolition totale ou partielle (ex: création d'ouverture) est subordonnée à un permis de démolir.</p> <p>Prescriptions particulières pour assurer leur maintien et leur mise en valeur :</p> <p>- Les murs anciens devront être maintenus, avec la possibilité de modifier ou créer des ouvertures dans les linéaires repérés. Leur restauration devra se faire dans le respect de leur aspect et gabarit originaux.</p> <p>- Les fontaines et bassins : leur démolition doit être évitée, elle ne pourra être accordée que si aucune solution de déplacement n'est possible au regard du projet et de la configuration de l'assiette foncière du projet. »</p> <p>Cette prescription graphique est bien assortie de règles écrites applicables pour la préservation du patrimoine bâti.</p>	<p>Les secteurs ont été redéfinis finement par la commune en fonction des projets réalisés et des projets futurs connus. Le document</p> <p>Notice</p>

<p>Avis favorable</p>	<p>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 rendrait potentiellement densifiables. Il ne semble pas judicieux de les avoir enlevées du périmètre, car pouvant accueillir des opérations de petits logements collectifs par exemple.</p>	<p>Le CE indique que « Il y a dans ces zones en effet une juxtaposition assez forte de secteurs de petits collectifs et de secteurs dévolus à l'habitat individuel pouvant comporter quelques dents creuses ou parcelles non bâties. Au vu de cette diversité (et en y ajoutant les opérations en cours non encore reportées sur le document graphique) la commune confirme l'argumentaire de la notice explicative et refuse une densification systématique partout où cela est possible. Sa démarche de densification prend appui sur la typologie des tissus existants et introduit un critère additionnel à ceux de la simple opportunité foncière et de la proximité des transports en commun. Ne pas autoriser de petits collectifs dans des secteurs clairement occupés et dédiés à l'habitat individuel c'est aussi se donner les moyens de constituer et conforter des sous-ensembles homogènes tout en laissant place ailleurs à des évolutions en termes de densification. Ainsi cette stratégie, qui suppose une approche très fine du tissu existant et de ses potentialités d'évolution, répond aux objectifs « de restructuration des espaces urbains » et de « sauvegarde des ensembles urbains » mentionnés à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme relatif aux objectifs de l'action des collectivités en matière d'urbanisme. »</p> <p>Le CE indique ne pas avoir « relevé dans le projet de modification, après examen des parties retirées de ces secteurs, de contradiction ou d'erreur manifeste permettant de remettre en cause les dispositions prévues.</p> <p>Encore fallait-il se livrer à cet exercice en s'astreignant à relever les parties supprimées et visualiser les photos aériennes les concernant.</p> <p>A cet égard on peut regretter un manque de pédagogie masquant le travail fourni. En effet si les efforts sont bien menés sur ce qui est modifié ou supprimé dans le règlement écrit, les modifications concernant ces éléments du règlement graphique n'ont pas fait l'objet du même souci (repérage des parties retirées, justification) et il faut se livrer à un travail de repérage et de déduction pour identifier les parties concernées et prendre la mesure de la pertinence de la démarche.</p> <p>Ainsi la notice explicative gagnerait à être enrichie par l'identification des parties à modifier de ces zones existantes en justifiant du critère de l'extraction</p>	<p>graphique ne représente pas les opérations en cours de réalisation, qui portent toutes sur la construction de maisons individuelles.</p> <p>Les tènements qui restent disponibles à ce jour ne se prêtent pas à la réalisation de logements collectifs car les parcelles sont insérées dans un tissu pavillonnaire, ou en bordure d'un tissu pavillonnaire où les maisons sont implantées de manière assez proche de la limite.</p> <p>La commune maintient l'argumentaire développé dans la notice : la structure parcellaire et la volonté des pétitionnaires de ne construire que des maisons d'habitat individuels sur ces secteurs priment. Il y a un phénomène de surutilisation de la parcelle, parfois au détriment de la cohérence architecturale, créé par la règle de densité minimale.</p> <p>La commune apporte les précisions demandées par le CE dans la notice, 2 cartographies des secteurs soustraits du périmètre d'intensification sont intégrées.</p> <p>⇒ Notice pages 31 et 34</p>
------------------------------	---	---	--

			proposée et en quantifiant pour mémoire les surfaces de ces secteurs avant et après modification. »	
Etat	<u>Observation 8 :</u> Un des éléments de patrimoine indiqué sur le règlement graphique n'est pas numéroté. Il conviendrait de le répertorier de manière identique aux autres.			
Avis favorable	Oui	Recommandation n°1 du CE Le CE indique que la rectification d'une erreur matérielle (hors dossier de modification) sera prise en compte par la commune : absence de numérotation d'un élément de patrimoine	La modification est apportée, en tant qu'erreur matérielle, ne faisant pas partie des objets initiaux de la Modification n°2. ⇒ Règlement graphique ⇒ Notice page 46, ajout du point de modification au paragraphe 5.5	Règlement graphique Notice

Analyse et prise en compte des requêtes des particuliers

en lien avec le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Numéro de requête	Requêtes des particuliers	Intégration par la commune Oui / Non / RAS (l)	Avis du CE	Modification apportée ou justification si refus d'intégration	Pièces du PLU modifiées
Requête P1		/	Le CE indique que les interrogations de ces personnes ne portent pas sur le projet de modification soumis à l'enquête.		/
Requête P2		/	Le CE indique que les interrogations de ces personnes ne portent pas sur le projet de modification soumis à l'enquête.		/
Requête P3	Les requêteurs précisent que l'absence d'autorisation de remblais en zone A serait contradictoire avec l'existant (la ferme communale comprend deux bâtiments l'un sur vide sanitaire l'autre sur	/	Le CE indique que hormis un ajout relatif aux accès (tenant compte de la configuration des lieux) au point III.1, le règlement de la zone A en vigueur n'est pas affecté par le projet de modification. Ces remarques, hors dossier, ne peuvent être intégrées		/

	<p>zone remblayée avec en outre une protection périphérique) et interdirait toute possibilité d'extension future en l'absence de possibilité de remblai.</p>			<p>L'OAP établie lors de la révision du PLU en 2017 prévoyait un accès unique au tènement via l'accès existant route des Semaises. Suite à une demande faite par les propriétaires, la commune a souhaité permettre la réalisation d'un deuxième accès au Nord, sur l'allée Roger Frison Roche, pour desservir l'une des zones d'habitat individuel et notamment la maison existante que les propriétaires semblent vouloir conserver.</p> <p>Il paraît effectivement cohérent de desservir ces maisons individuelles par le Nord pour qu'elles profitent d'un terrain au sud.</p> <p>L'objectif de la commune n'est donc pas de permettre une liaison nord/sud traversante, ce sont 2 accès différenciés mais non une voirie traversante.</p>	
<p>Requête P4 / Requête P9 / requête R3 / Requête C7</p>	<p><u>Observation 1 :</u></p> <p>Concernant l'OAP Tartaix, ils s'inquiètent de la possibilité d'une voie traversante compatible avec les dispositions de l'OAP</p>	<p>Oui</p>	<p><u>Recommandation n° 2 du CE</u></p> <p>Le CE indique que les explications de la commune peuvent rassurer les demandeurs sur ses intentions et sa volonté de ne pas créer de voie traversante cependant la contrainte de compatibilité d'un projet avec l'OAP n'interdit pas d'envisager cette hypothèse.</p> <p>Il précise que s'il s'agissait d'éviter à tout prix cette éventualité, la mention de l'accès nord pourrait être complétée</p>	<p>⇒ Une orientation précisant cette position est ajoutée dans l'OAP Tartaix : « Aucune voirie traversante ne sera envisagée sur le site qui sera soit desservi complètement par l'accès Sud, soit envisageable en 2 sections non connectée, avec un accès complémentaire au Nord »</p> <p>⇒ Notice, page 8 « 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. »</p> <p>⇒ Notice, page 11, ajout de l'orientation</p> <p>⇒ OAP, page 14</p>	<p>Notice OAP</p>
	<p><u>Observation 2 :</u></p> <p>Concernant l'OAP Tartaix, ils s'interrogent sur le fait que le « tampon vert » prévu dans l'OAP ne comporte pas d'indication de dimensions contrairement aux dispositifs de même</p>	<p>/</p>	<p>Le CE note que « la commune veillera au maintien du tampon vert dont l'existence au droit des propriétés citées a pour effet d'interdire une implantation en limite comme l'autoriserait le règlement de la zone Ucb ».</p>	<p><u>Rappel de la réponse de la commune reprise par le CE dans le rapport d'enquête :</u></p> <p>La commune ne souhaite pas dimensionner le tampon vert mentionné dans l'OAP. Elle veillera lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme à son maintien. Les constructions bordant les propriétés de Messieurs SPY / ROBIN / BRUN ne pourront donc pas s'implanter en limite de propriété, mais à une distance de H/2 minimum 2m. Une haie variée pourra être plantée dans cette bande minimum de 2m.</p>	<p>/</p>

<p>type prévu dans les OAP des Mallettes ou route de la Doux (dimensionnés à 6 m.). Ce tampon se situe aujourd'hui le long de la voie « possiblement projetée » et rien n'indique qu'en cas de positionnement différent de la voie de desserte interne le « tampon vert » ne soit pas réduit à la portion congrue voire à néant.</p>				
<p><u>Observation 3 :</u> Concernant le cône de vue sur le site sud-est vers la route des Semaises, ils souhaitent que soit précisé le cône de vue depuis chacune des deux maisons concernées et non pas un cône à la pointe flottante entre deux maisons soit un traitement identique aux cônes du secteur nord rapportés chacun à une maison.</p>	/	<p>Concernant les cônes de vue, le CE note que « l'usage qu'en fait la commune est adapté aux buts poursuivis et explicite le parti d'aménagement retenu et proposé. Cette explication semble bien nécessaire tant il apparaît une forme de surinterprétation des effets attendus de ces cônes de vue, de la part des riverains concernés compte tenu des espoirs qu'ils semblent susciter chez ceux qui en demandent la multiplication voire la mise en place à leur profit.</p>	<p><u>Rappel de la réponse de la commune reprise par le CE dans le rapport d'enquête :</u> La commune a souhaité repérer la proximité des maisons SPY et ROBIN et leur orientation vers le terrain support de l'OAP avec un cône de vue. L'objectif est d'alerter l'aménageur potentiel du tènement sur la présence de ces maisons et la nécessité de maintenir à proximité des constructions d'un gabarit similaire. La commune est d'ailleurs allée plus loin en localisant une zone d'habitat individuel face à ces logements.</p>	/
<p><u>Observation 4 :</u> Concernant le secteur prévu pour l'implantation de la cuisine centrale, ils relèvent que cela impacterait des éléments de patrimoine paysager à protéger au titre du L.151-23 dont au</p>	/	<p><u>Cf. avis du CE déjà formulé (Avis de l'Etat / Observation 3)</u> Concernant la demande spécifique de classement des arbres en EBC, le CE précise qu'elle est « hors champ du projet de modification objet de la présente enquête »</p>		/

	moins 3 cèdres d'environ 40 ans d'âge. Demande de classement des arbres en EBC				
	<u>Observation 5 :</u> Concernant ce projet d'implantation de cuisine centrale ils s'interrogent sur l'intérêt de localiser cet équipement à cet endroit compte tenu de l'environnement bâti, de la présence d'une zone artisanale en devenir à proximité et pouvant l'accueillir, des nuisances liées au trafic induit (approvisionnement, distribution) et de la sécurité des circulations piétons au droit de l'accès prévu.	/	<u>Cf. avis du CE formulé en réponse à la requête C6 plus bas dans le tableau.</u>		/
	<u>Observation 6 :</u> Ils ne comprennent pas la justification de la réduction du CES de 25% à 20% en UCb et s'y opposent compte tenu de la surface de leurs parcelles soumises à un CES minoré	/	<u>Cf. avis du CE déjà formulé (Avis de l'Etat / Observation 5)</u> Le CE précise que « l'évolutivité du PLU confronté aux difficultés de son application ou de sa mise en œuvre est un garant de sa pertinence et de sa validité. En ce sens, sur le plan de la méthode, la démarche de la commune est justifiée.		/
Requête P5 / requête P8 /	<u>Observation 1 :</u> Demande que soit recifiée la mention de	Oui	<u>Recommandation n° 1 du CE</u> Effectivement les contenances cadastrées des parcelles AE331 (674m ²) ET AE316 (10 352m ²) correspondent au	La commune corrige la surface cadastrale ⇒ Le schéma comportant mention des surfaces est supprimé de l'OAP Tartax; OAP page 13	OAP

<p>Requête P7 / requête R2</p>	<p>surface de 10 930 m² ne correspondant pas selon ses informations aux 11 026 m² résultant du cumul des surfaces des parcelles 331 et 316 détournées dans le schéma (p. 9 de la notice explicative relative à l'OAP n°3).</p>	<p>/</p>	<p>cumul de 11 026m² indiqué. Cependant d'une part le cadastre est un document fiscal qui n'apporte aucune conséquence sur la superficie réelle des parcelles et d'autre part dans le document d'urbanisme, ce qui importe ce sont les dispositions du règlement qui s'y appliquent. La surface indiquée, très proche de celle évoquée (soit une différence de moins de 1%), permet de fixer un ordre de grandeur du tènement considéré. Est-ce cependant utile de quantifier cette surface avec ce degré de précision (à l'unité métrique près) et générer des doutes qui n'ont pas lieu d'être ?</p>	<p>⇒ Notice suppression du même schéma dans l'extrait de l'OAP, page 9.</p>	<p>/</p>
<p><u>Observation 2 :</u> Déclare ne pas avoir compris ni être convaincu par les arguments avancés pour justifier de la baisse du CES en zone Ucb de 25% à 20% et notamment sur le secteur concerné par l'OAP des Tartaix</p>	<p>/</p>	<p>Cf. avis du CE déjà formulé (Avis de l'Etat / Observation 5)</p>	<p><u>Rappel de la réponse de la commune reprise par le CE dans le rapport d'enquête :</u> Cet espace vert n'est pas nécessairement plus important sur l'OAP modifiée, notamment si on prend en compte sa réduction sur la partie où un accès est possible par le Nord (surface moins importante qu'initialement). Il est peut-être légèrement élargi sur la bande ouest, pour prendre en compte les éléments physiques de la photo aérienne mise à jour. Par ailleurs la zone végétalisée globale sera de fait plus grande que ce qui figure pour la partie ouest puisque la partie communale avec l'espace de loisirs pour les enfants gardera un esprit végétalisé sur la lisière. Il est rappelé que les principes et orientations de l'OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité. Par contre l'emprise de la zone verte protégée réglementairement, sur le règlement graphique, est bien strictement identique à celle figurant avant modification du PLU.</p>	<p>/</p>	
<p><u>Observation 3 :</u> Remarque que l'espace vert à protéger ou requalifier est plus important dans le projet d'OAP, qu'il ne l'était dans la mouture en vigueur et ne comprend pas cette « extension » en l'absence de plantations supplémentaires intervenues depuis.</p>	<p>/</p>	<p>Le CE indique que « Cette supposée « extension », terme non confirmé par la commune, n'apparaît pas significative pour qu'il soit utile de changer la disposition prévue à l'OAP ».</p>	<p><u>Observation 4 :</u> Le CE indique que « ces règles concernant les toitures perdent de leur pertinence pour des équipements, vu la grande variété des volumétries possibles de ces</p>	<p>/</p>	

	<p>Il note une contradiction dans le fait d'exclure du champ de l'application de certaines règles les « Equipements d'intérêt collectif et de services publics »</p>		<p>constructions et de leur ampleur, comparées aux maisons et immeubles d'habitation ».</p>	<p>Les règles qui figurent dans le PLU concernant les toitures sont conçues pour des projets de logements et s'avèrent souvent inadaptées aux projets d'équipements publics. La commune souhaite donner une plus grande liberté aux architectes pour concevoir des équipements publics de qualité, adaptés aux besoins spécifiques de chaque établissement.</p> <p>Des exceptions sont déjà présentes dans le PLU depuis son approbation, pour les équipements publics (concernant les distances d'implantation par exemple). La DDT avait validé ces formulations.</p>	
	<p><u>Observation 5 :</u> Demande que soit supprimée dans l'OAP Tartaix la mention « la maison existante peut être détruite ou conservée ».</p>	/	<p>Le CE indique que « la mention incriminée du « bâti existant à conserver ou démolir » indique clairement que tous les possibles sont ouverts et ne doit pas être perçue comme une forme d'intrusion dans la gestion patrimoniale privée d'une construction existante. Il s'agit d'une mention n'emportant aucune forme d'obligation avec l'avantage cependant d'éviter toute interprétation erronée de l'OAP comme visant à « figer l'existant ».</p>		/
	<p><u>Observation 6 :</u> S'étonne « de l'emplacement du projet de cuisine centrale sur son terrain, qui tel que positionné obligerait l'abatage d'un bosquet de cèdres, arbres à préserver »</p>	/	<p>Cf. avis du CE formulé en réponse à la requête C6 plus bas dans le tableau</p> <p>Le CE précise qu'il s'agit d'un « secteur d'implantation » et non d'une emprise de construction à venir.</p>		/
<p>Requête P6</p>	<p>Conteste la proposition (p.22 de la notice explicative) « de ne rien changer pour la zone UC » basée sur le constat d'une emprise au sol moyenne de 10 à 18%. Il affirme ne pas être un cas isolé (nombreuses maisons identiques sur parcelles de</p>	/	<p>Le CE indique que « la remarque porte sur une disposition existante du PLU en vigueur (que la commune se propose de ne pas changer : « ne rien changer dans la zone UC »). En ce sens elle est hors champ du projet de modification et ne peut être retenue.</p> <p>Pour la même raison la contestation du constat (emprise au sol moyenne de 10 à 18%), qui ne relève pas d'un diagnostic propre au projet de modification mais s'inscrit dans un propos rappelant « Comme exprimé dans le PLU actuel (cette zone est constituée d'un tissu déjà construit ou une emprise au sol moyenne de 10 à 18% est constatée) », portant sur une disposition du PLU en vigueur doit subir le même sort.</p>	<p>Hors champ du projet de modification</p>	/

		<p>granulométrie moyenne comparable à la sienne variant de 557 à 800 m² et quelques rares parcelles au-delà) et disposer d'un CES de 21% de fait sur sa parcelle.</p> <p>Le CES de 20% ne permettrait donc pas, selon ses dires, de gérer les possibilités d'extension des maisons existantes contrairement à ce qui est énoncé dans la justification des choix retenus et repris dans la notice.</p>	<p><u>Rappel de la réponse de la commune reprise par le CE dans le rapport d'enquête :</u></p> <p>Cet accès au domaine public est existant. Il ne représente pas une gêne pour le voisinage.</p> <p>Les conditions d'accès au domaine public seront étudiées lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et des demandes d'autorisations de voirie qui seront sollicitées par l'aménageur. La commune vérifiera besoins de l'opération.</p>	
<p>Requête R1</p> <p>L'accès au tènement située dans une courbe convexe très dangereuse car sans visibilité sur les voitures venant de Saint Ismier (OAP n°3 TARTAX)</p>	/	<p>Le CE indique que « c'est le rôle de l'instruction des autorisations d'urbanisme et demandes d'autorisation de voirie ».</p>	<p><u>Rappel de la réponse de la commune reprise par le CE dans le rapport d'enquête :</u></p> <p>Ces principes de cônes de vue sont des outils dont les collectivités peuvent librement se saisir, pour garantir un « espace dégagé » devant certaines constructions. Il ne s'agit pas nécessairement de vues lointaines dans la philosophie du PLU de Montbonnot-Saint-Martin (sauf pour le secteur Centre initialement, pour la vue depuis le rond-point vers la mairie, et le cône est alors très long sur le schéma d'OAP). Ces cônes de vue viennent juste garantir qu'il n'y ait pas de construction plus haute que celle qui existe sur ce secteur, et qu'elle garde un certain ensoleillement (les cônes de vue sont au Sud des constructions dans toutes les OAP) et une vue partiellement dégagée. Il n'y a pas d'outil réglementaire pour figer ces cônes, ils sont utilisés en principe d'OAP pour garantir une bonne insertion des constructions dans un tissu déjà bâti. Il y a toujours en double un « tampon vert</p>	/
<p>Requête R4</p> <p>Ces personnes soulignent la qualité patrimoniale reconnue de leur maison et « les projets actuels de zone d'habitat privé à forte densité de logement et de cuisine centrale » qui la dévaloriseraient.</p> <p>Elles s'expriment sur « l'intérêt d'un Espace vert à proximité de l'école », demandent « la mise en place d'un cône de vue dans</p>	/	<p>Le CE indique que ces demandes sont hors dossier et ne peuvent être retenues.</p> <p>Il précise que « les possibilités de construction résultent de l'application du règlement du PLU en vigueur, l'OAP en question se bornant à encadrer ces possibilités et même les limiter en identifiant des parties dévolues à l'habitat individuel »</p>	<p><u>Rappel de la réponse de la commune reprise par le CE dans le rapport d'enquête :</u></p> <p>Ces principes de cônes de vue sont des outils dont les collectivités peuvent librement se saisir, pour garantir un « espace dégagé » devant certaines constructions. Il ne s'agit pas nécessairement de vues lointaines dans la philosophie du PLU de Montbonnot-Saint-Martin (sauf pour le secteur Centre initialement, pour la vue depuis le rond-point vers la mairie, et le cône est alors très long sur le schéma d'OAP). Ces cônes de vue viennent juste garantir qu'il n'y ait pas de construction plus haute que celle qui existe sur ce secteur, et qu'elle garde un certain ensoleillement (les cônes de vue sont au Sud des constructions dans toutes les OAP) et une vue partiellement dégagée. Il n'y a pas d'outil réglementaire pour figer ces cônes, ils sont utilisés en principe d'OAP pour garantir une bonne insertion des constructions dans un tissu déjà bâti. Il y a toujours en double un « tampon vert</p>	/

	l'axe de leur habitation, de manière similiaire à ceux spécifiés pour les trois maisons existantes en zone nord (ainsi que pour les deux maisons existantes en zone sud-est) » s'inquiètent du projet de création d'une cuisine centrale du schéma de circulation et de l'intensification du trafic qui en résulterait.			à préserver » ou un espace vert protégé, qui viennent garantir la bonne application de ce principe, dans un rapport de compatibilité, au moment de l'instruction des autorisations.	
Requête C1	Il demande de modifier la partie relative au logement en accession sociale du libellé de la servitude de mixité fonctionnelle et sociale L3 en UB1 (pièce 4.1 règlement écrit p.20). Il demande, soit de ne pas indiquer « PSLA », soit d'indiquer « PSLA ou BRS »	Oui	<u>Recommandation n°1 du CE</u> <u>Cf. avis du CE déjà formulé (Avis de l'Etat / Observation 4)</u>		Notice Règlement écrit Règlement graphique
Requête C2	Elle s'oppose au retrait des constructions à 25 m de l'axe sur une partie de l'avenue du Général de Gaulle, disposition du règlement graphique du PLU en vigueur.	/	Le CE indique que « cette demande, ne porte pas sur le projet de modification n°2 mis à l'enquête publique et ne peut être retenue. »		/
Requête C3	Elle constate que « les dernier deux à trois ans, le nombre de nouvelles constructions a tout simplement explosé sur la commune », que « la densité de logements a	/	Le CE indique que « Le projet de modification n°2 du PLU portant sur l'OAP Tartaix et évoquant 35 logements, visé par cette habitante, n'emporte pas d'avantage de constructibilité que celle déjà autorisée. L'OAP modifiée et étendue anticipe et encadre les possibilités de construction résultant du règlement du PLU en vigueur voire en limite la portée avec la délimitation de secteurs dévolus à l'habitat individuel sous ses diverses formes.		/

	considérablement augmenté » et s'inquiète de ce que le plan « propose que les constructions prévues pour les années prochaines ne vont pas seulement pas diminuer, mais au contraire vont s'accroître »		Seule la création du sous-secteur UB1 de la zone UB qui pourrait relever de ce constat n'est pas explicitement cité par cette habitante. Ainsi les considérations générales exposées par cette habitante et les craintes d'une accélération des constructions ne concernant pas le projet de modification en cours (qui abaisse par ailleurs des plafonds de Coefficient d'Emprise au Sol des constructions) ne peuvent être retenues ».		
Requête C4	Il indique « être aujourd'hui le seul agriculteur des environs à exercer sans disposer du moindre bâtiment ». « L'ancien PLU permettait, sous conditions restrictives, la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. Cette possibilité a tout simplement disparu du projet de modification du PLU.	Non	Le CE indique que « Le projet soumis à la présente enquête publique ne comporte pas dévolution du règlement en zone Agricole -hormis un point sur la « desserte par les voies publiques ou privées » sans rapport avec la présente observation. Cette demande, ne portant pas sur le projet de modification n°2 soumis à la présente enquête ne peut être retenue. »		/
Requête C5	Elle n'est « pas favorable aux modifications du plu (oap 3 tartaix) »	/	/		/
Requête C6	Il indique les différentes interrogations que le projet lié à l'OAP N°3 soulève pour notre quotidien : Cuisine Centrale, collecte des déchets, types d'habitats.	/	Le CE précise que « La question de la cuisine centrale (opportunité, pertinence) ne relève pas du PLU. Celle-ci peut simplement sans qu'il soit nécessaire de l'afficher préalablement dans un document d'urbanisme et de planification et sous réserve bien entendu d'avoir les autorisations nécessaires (permis de construire notamment). Si l'on peut comprendre les intentions de la commune d'afficher cette possibilité pour s'assurer d'une cohérence future d'aménagement d'ensemble et notamment de celle de la spécialisation des accès à prévoir il faut noter que cette disposition génère de nombreuses réactions, des questions et des inquiétudes. L'absence d'informations complémentaires, sans doute liée à l'état d'avancement d'un projet en cours de définition laisse courir toutes les rumeurs et perturbent la réception d'une	Rappel de la réponse de la commune reprise par le CE dans le rapport d'enquête : La modification du PLU en cours, n'a pas vocation à expliquer le fonctionnement d'une cuisine centrale. Le projet fera l'objet d'une présentation aux riverains lorsqu'il sera suffisamment abouti et lorsque les conditions sanitaires le permettront. En quelques mots, l'objectif de la municipalité est de proposer des repas préparés sur place aux enfants de nos 3 écoles et du centre de loisirs (environ 450 repas /jour). Cet équipement fonctionnerait du lundi au vendredi en journée. Les livraisons seraient assurées environ 3 fois par semaine par un petit camion. Une livraison serait également	/

			<p>Information bien réelle mais perçue, sans doute à tort, comme tronquée ou incomplète.</p> <p>Types d'habitats : ils résultent de l'application du règlement du PLU en vigueur, l'OAP ne faisant que localiser ces types à l'intérieur de périmètres définis.</p>	<p>assurée chaque jour vers les 2 autres écoles par un utilitaire de la commune.</p> <p>Actuellement les repas de la cantine du Tartaix sont livrés chaque matin par un petit camion.</p> <p>La localisation est aussi pensée pour limiter les trajets, avec une implantation au droit d'une des écoles et du centre de loisirs. Elle n'est pas directement en relation avec les maisons existantes, elle le sera avec les habitations de la future OAP du Tartaix, pour lesquelles l'aménageur pourra combiner les formes urbaines en connaissance de ce projet, pour en limiter les impacts. Il n'y a pas d'impact direct important pour les riverains actuels.</p>	
Requête C8	Conteste d'urbanisation de la commune	/	Le CE précise « Ces observations générales, ne portent pas sur des points du projet de modification n°2 »		/
Requête C9	Conteste d'urbanisation de la commune	/	Le CE précise « ces observations « générales » ne ciblent pas des points du projet de modification n°2. »		/
Requête C10	Conteste d'urbanisation de la commune	/	Le CE précise que « Les inquiétudes évoquées quant aux nuisances et à la circulation dans la zone des Tartaix et les opérations en cours ou à venir, ne résultent pas du projet de modification n°2 objet de la présente enquête publique mais de l'application du règlement du PLU en vigueur. Le projet de modification via celle de l'OAP Tartaix réduit a contrario les possibilités constructives autorisées par le règlement. »		/
Requête C11	S'oppose au maintien du CES 20% en UC	/	Le CE précise « Ces observations ne portent pas sur des points du projet de modification n°2 »		/