



Plan Local d'Urbanisme

de **Montbonnot** Saint Martin

Pièce n° 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Modification n°3 du PLU

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



Sommaire

Rappel des dispositions règlementaires en matière d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	3
I - Les OAP sectorielles	5
OAP n°2 – Secteur des Mallettes.....	6
OAP n°3 – Secteur du Tartaix.....	9
OAP n°6 – Secteur du Pré de l’Eau.....	12
OAP n°8 – Secteur « Résidence Seniors », Pôle R.Schuman.....	15
II - Les OAP dont les conditions d’aménagement et d’équipement ne sont pas définies par des dispositions règlementaires	18
OAP n°7 – Secteur de Secrétan.....	19

Rappel des dispositions réglementaires en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément aux articles L.151-6 et 7 et R.151-6 à 8 du Code de l'urbanisme, le PLU de Montbonnot-Saint-Martin comporte **plusieurs secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Les OAP doivent être établies en cohérence avec les orientations inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elles comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

Les OAP définissent, sur des quartiers ou des secteurs, « les conditions d'aménagement qui vont garantir la prise en compte des qualités architecturales, paysagères et urbaines des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. » (R.151-6).

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations **nécessaires pour mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, **les paysages, les entrées de villes et le patrimoine**, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° **Favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° **Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur **des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° **Prendre la forme de schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Tout projet public ou privé (travaux ou opérations) devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et leurs documents graphiques, en application des articles précités du Code de l'Urbanisme.

La commune de Montbonnot-Saint-Martin a établi des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur 8 secteurs dans le cadre de son PLU.

>> OAP n°1 – Secteur Centre-St-Martin et OAP n° 2 – Secteur des Mallettes

Ces 2 secteurs sont identifiés comme majeurs pour le développement de la commune, notamment en complément du second centre de la commune et en réponse aux besoins en logements nouveaux sur le territoire (ces secteurs participent à la réponse aux objectifs en matière de diversification de l'offre). Ces 2 secteurs ont également un rôle à jouer dans la mise en œuvre à la fois de la politique de déplacements (liaisons modes actifs entre les quartiers et en direction des secteurs d'équipements et/ou de commerces), et de la politique de mise à disposition d'espaces verts de qualité pour les habitants de la commune, en garantissant du vert dans les opérations et en participant à la remise en bon état et à la préservation des zones humides.

>> OAP n°3 – Secteur du Tartaix ; OAP n° 4 – Secteur de la route de la Doux ; OAP n° 5 – Secteur Allée Jean Achard et OAP N°6 – Secteur du Pré de l'Eau

Ces 4 secteurs, pouvant être le support dans les années à venir d'une urbanisation nouvelle dans le cadre d'une division de grande unité foncière ou de la réalisation de petites opérations de 15 à 20 logements, sont encadrés par une OAP dans la perspective d'accompagner leur desserte, la bonne insertion des constructions qui peuvent émerger, en s'appuyant sur les accès et les éléments paysagers existants. Il s'agit également pour chacun des secteurs d'« organiser l'évolution du tissu existant », en lien avec le PADD : respect des vues, régulation des hauteurs ou imposition de retraits avec tampons verts pour ne pas gêner un tissu pavillonnaire attenant, etc.

>> OAP n°7 – Secteur de Secrétan

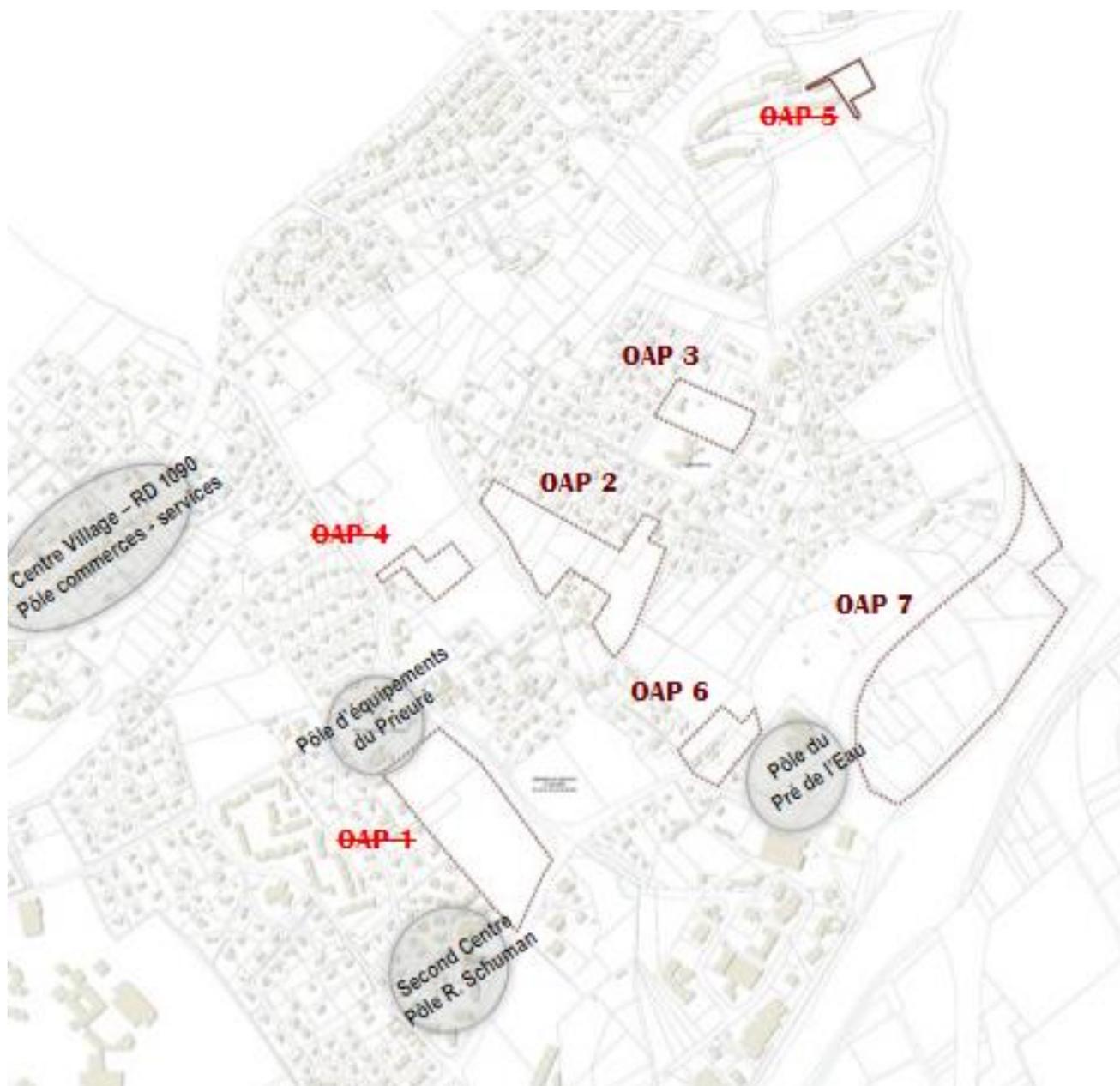
Le dernier périmètre d'OAP ne concerne pas un secteur à vocation d'accueil d'habitat mais une future zone d'activités économiques et commerciales en entrée de ville, au niveau de l'échangeur avec l'A41. Cette OAP encadre les conditions de desserte tous modes du secteur, son aménagement, son insertion paysagère et son rôle dans la préservation et la remise en valeur des continuités écologiques. **Elle ne sera pas traduite par des dispositions réglementaires** : c'est un secteur dit « de projet », à vocation économique, dont l'aménagement va relever à partir de 2017 de la compétence intercommunale. Les éléments essentiels pour garantir l'insertion des futures constructions dans l'environnement et les contraintes (zones humides, haies, ligne HT ...) et en

situation d'entrée de ville (bordure d'A41) sont inclus dans l'OAP mais il est laissé la possibilité d'une marge de manœuvre dans la réalisation à terme de l'opération.

>>OAP n°8 – Secteur « Résidence Seniors », Pôle R.Schuman

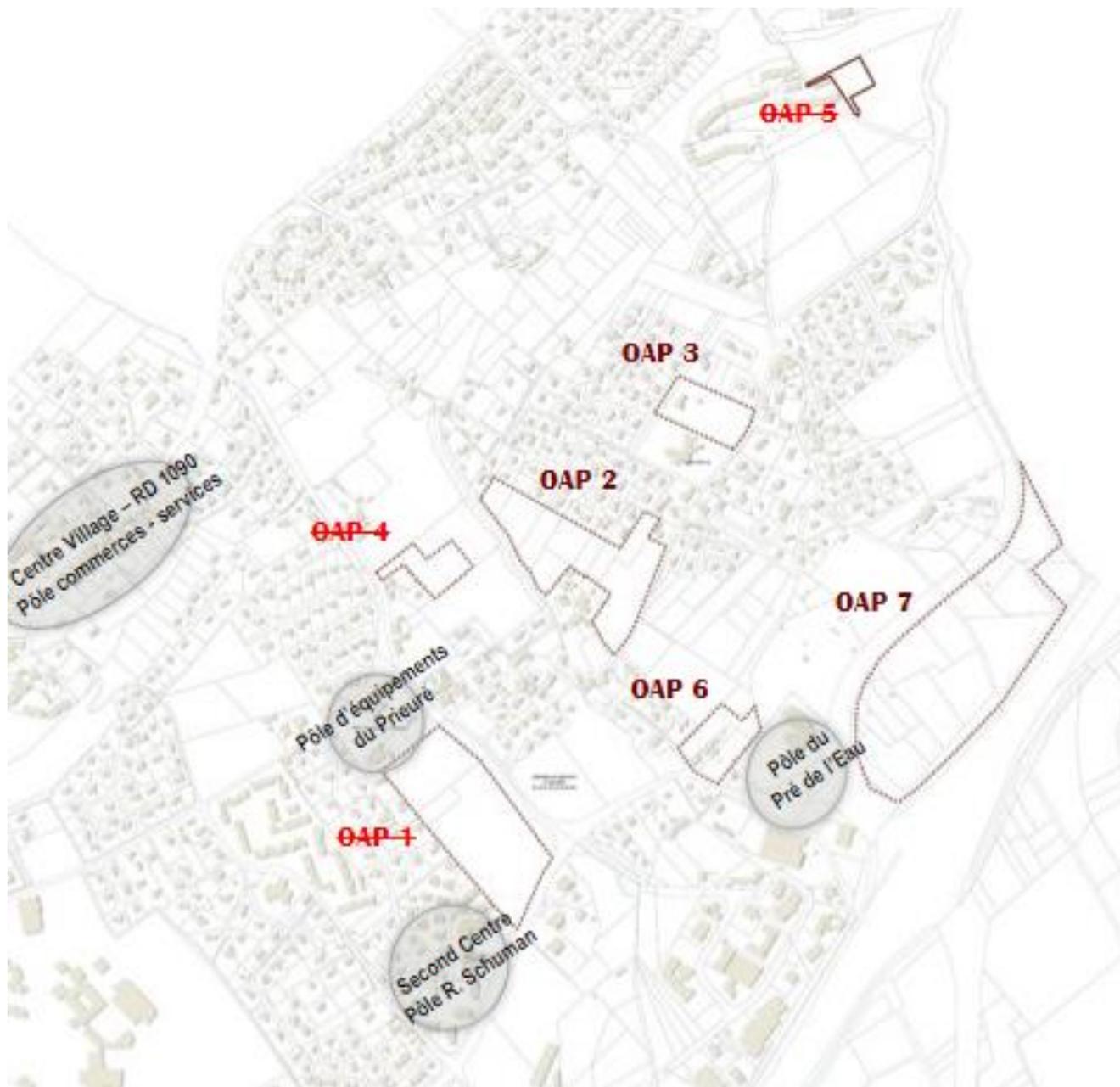
Un secteur stratégique, en lien avec le second centre de la commune. Le périmètre de l'OAP « Résidence Seniors » concerne une seule unité foncière et se situe à proximité immédiate de la place R. Schuman. Ce tènement, actuellement vierge d'urbanisation, a été occupé auparavant par un terrain de sport. En situation « centre de ville », ce site bien visible et accessible directement depuis l'avenue de l'Europe, constitue l'opportunité pour renforcer la structuration de la place R. Schuman. Pour mieux encadrer le futur projet le tènement de l'OAP n°8 est classé en zone AUc et sera aménagé dans le cadre de l'opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre.

Localisation des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Montbonnot-Saint-Martin



I - Les OAP sectorielles

L'ensemble des secteurs concernés par des périmètres d'OAP sont encadrés par un schéma d'aménagement global, selon des principes en continuités des orientations du PADD. Ils viennent ainsi **préciser les modes d'aménagement** visant à une bonne insertion des projets dans le tissu existant pour le cas des secteurs à vocation d'habitat, dans le cadre d'une entrée de ville pour le secteur de Secrétan. Ces schémas précisent également **les conditions de desserte et de participation au fonctionnement global du maillage piétons-cycles communal**, et ils prennent en compte **les éléments de biodiversité présents sur les sites pour les préserver et les revaloriser** tout en offrant **de nouveaux espaces de loisirs** à destination des habitants de Montbonnot-Saint-Martin.



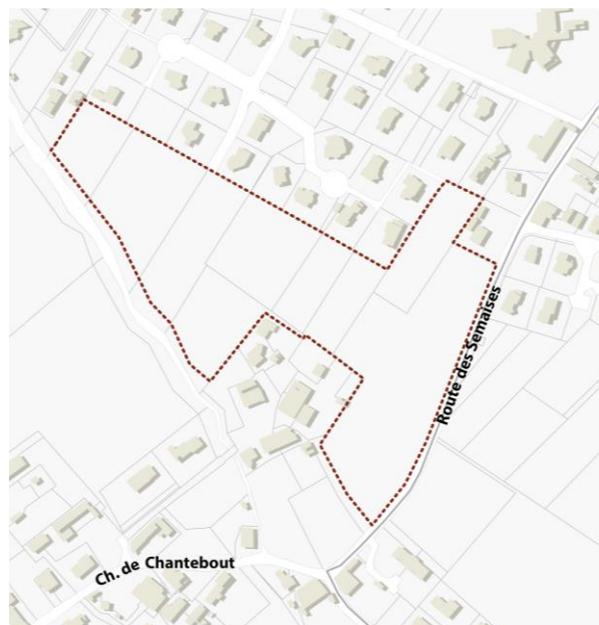
OAP n°2 – Secteur des Mallettes

Un secteur de projet à proximité des équipements

Le périmètre d'OAP « Mallettes » concerne **un secteur de plus de 3 ha**, constitué de parcelles actuellement vierges de toute urbanisation, exploitées en partie par l'agriculture, ainsi que d'un secteur boisé en lien avec un cordon boisé dont la fonctionnalité dépasse l'échelle du simple secteur (fonction écologique).

L'urbanisation de ce secteur ne peut se faire sans prendre en compte certaines contraintes liées à la situation physique et écologique du tènement, mais également à l'existence d'un tissu déjà bâti en périphérie :

- Sur la partie ouest, un cordon boisé à préserver : corridor forestier ayant un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire,
- Sur les autres côtés, un tissu bâti existant constitué en majorité sous forme d'habitat individuel,
- Une desserte automobile contrainte par la volonté de ne pas aller se connecter avec le lotissement existant.



Un secteur qui est cependant situé à proximité immédiate de l'École du Tartaix (enjeu de connexion « modes actifs » vers cet équipement) et à faible distance du pôle d'équipements du Prieuré (moins de 700m par le chemin de Chantebout). Il est également à proximité du pôle multimodal en réorganisation du Pré de l'Eau (moins d'1 km à pied).

Par ailleurs, l'urbanisation de 2 secteurs côté route de la Doux et côté Mallettes va permettre d'instaurer une nouvelle liaison piétons-cycles qui va compléter un maillon stratégique du schéma modes actifs sur le territoire : une liaison Est-Ouest entre le secteur de la Doux et les secteurs d'habitat côté chemin des Semaises, Mas de Faveyrie et école du Tartaix. Ce projet de cheminement est à prendre en compte pour l'aménagement du secteur.



Visualisation du site sur Google Earth



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Mallettes

>> Organisation, orientations et principes d'aménagement

**Un potentiel constructible de
l'ordre de 2,5 ha
Au maximum 28 logts / hectare**

Accompagner une production d'habitat adaptée au tissu environnant, en favorisant une mixité sociale

- ↳ Soit une production sur l'opération de 70 logements au maximum, sous forme :
 - ✓ de **maisons individuelles ou accolées (R+1 maximum)** en tampon avec les tissus pavillonnaires qui entourent le secteur,
 - ✓ de **plots de type petit collectif : en toitures terrasses R+1+attique ou en toitures à pans R+1+combles.**
- ↳ **Un principe de mixité sociale : 30% de logements locatifs sociaux (PLAI-PLUS)** dans l'opération,
- ↳ Pour des raisons d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, **une recherche d'homogénéité par typologies d'habitat sur les formes des toitures** sera à opérer pour éviter une architecture et des formes disparates.

Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'un nouvel espace vert qualitatif :

- ↳ **Des aires de stationnement plein air à paysager** : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation des sols.
- ↳ **Préserver les espaces boisés : créer un espace vert de type parc aménagé (aire de loisirs et de jeux pour l'usage collectif des habitants)**, qui s'accompagnera de la préservation, voire d'une requalification du boisement actuel, en lien avec la valeur écologique et paysagère du cordon boisé.
- ↳ **Favoriser une large part aux espaces verts** au sein de l'opération (jardins, cheminements paysagers, espaces verts dans la partie dédiée à l'habitat collectif...).

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

- ↳ **Travailler l'insertion paysagère des nouvelles constructions** en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.
- ↳ **Des constructions existantes en pourtour de l'opération à prendre en compte** : éloigner les constructions des pourtours de l'opération afin d'assurer des « tampons verts » d'au minimum 6 m de largeur en périphérie du tènement (gestion des vues, gestion du voisinage), en adossant plutôt les espaces de jardin sur les pourtours de l'opération.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- ↳ **Un seul accès sur la route des Semaises pour la desserte de l'opération.**
- ↳ **Une desserte par une voirie structurante** qui devra se terminer par une **aire de retournement** suffisamment dimensionnée en bout de voirie, pour faciliter la circulation des véhicules. Cette voirie sera d'une largeur de 2 x 3 m, accompagnées d'un cheminement piéton de 3 m de large.
- ↳ **Une perméabilité du site par les modes actifs** : un cheminement piéton à créer qui devra permettre de compléter le maillage sur le secteur, en connexion avec les cheminements existants dans le lotissement du Mas de Favéyrie.
- ↳ **Afin de garantir une bonne desserte du site par la collecte des déchets**, un point de collecte, sous forme de conteneurs enterrés ou semi-enterrés, sera prévu en entrée de l'opération, au droit de la route des Semaises.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Mallettes

>> Schéma d'aménagement



	Périmètre de l'OAP
	Bâti existant
	Cheminement piéton en projet à proximité du secteur d'OAP
<hr/>	
	Accès au tènement (entrée et sortie de l'opération) Espace de collecte des ordures ménagères à prévoir
	Habitat individuel - R+1
	Habitat groupé ou jumelé - R+1
	Habitat collectif - R+1 + attique ou R+1+combles
	Principe de maillage viaire structurant à créer
	Aire de retournement à prévoir (desserte, sécurité incendie...)
	Cône de vue à ménager depuis la route des Semaises
	Principe de maillage piétons-cycles à créer
	Espace vert d'intérêt paysager ou écologique à préserver / Espace de parc à créer
	Tampon vert à préserver en proximité du bâti existant
	Espace vert lié à la ripisylve et au fonctionnement de la TVB - à préserver

Les intentions et objectifs

- Encadrer la densité accueillie sur le site et l'implantation des bâtiments pour respecter le tissu pavillonnaire environnant
- Préserver la zone verte en tampon avec le cordon boisé qui accompagne le ruisseau : garantir des espaces verts paysagers de qualité et préserver la Trame verte sur ce secteur
- Prévoir la desserte viaire du secteur (un seul accès sur la route des Semaises)
- Permettre une perméabilité piétonne du secteur, en complément de l'offre de cheminements doux sur la commune.

OAP n°3 – Secteur du Tartaix

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 a permis 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.

La modification n°3 du PLU fait évoluer l'OAP pour qu'elle traduise un nouveau projet, en lien avec les besoins de restructuration des écoles de manière générale sur la commune, qui permettra ainsi :

- de prévoir la création d'une nouvelle école sur la partie aval du tènement divisible, en cours d'acquisition par la commune,
- de maintenir le projet de création d'une cuisine centrale au plus près des équipements scolaires et l'amélioration de la qualité des vies des enfants avec une cour de jeux et des espaces végétalisés, comme prévu lors de la Modification n°2,
- de maintenir la création d'une opération immobilière, plus restreinte, laissée au choix des propriétaires, sur la partie amont (autour du bâti actuel).

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,

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



Aspect actuel du site – image Geoportail

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Tartaix

>> Schéma d'aménagement



>> Organisation, orientations et principes 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 densité moindre, type maisons individuelles, autour du bâti existant (maison qui sera ou non conservée dans l'opération immobilière privée) en tampon avec les maisons d'habitation existantes au pourtour du site

Prévoir la desserte du tènement

- Les accès possibles par le Sud devront permettre une mutualisation des accès aux parkings existants et à créer liés aux écoles, et devront permettre un accès fonctionnel à la cuisine centrale ; ils devront dans la mesure du possible s'adosser à l'accès existant.
- Créer un accès par le nord pour la zone d'habitat implantée en amont ou en remplacement du bâti actuel.

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.**

OAP n°6 – Secteur du Pré de l'Eau

Un secteur potentiel pour la création de logements, à proximité immédiate d'INOVALLEE et du pôle multimodal du Pré de l'Eau

Le périmètre d'OAP « Pré de l'Eau » concerne **une seule unité foncière pour une surface d'environ 0,76ha**. Il est situé à proximité immédiate du pôle d'équipements sportifs et du pôle multimodal du Pré de l'Eau, qui a vocation à prendre de l'ampleur si les projets intercommunaux aboutissent (meilleures connexions vers Grenoble, intermodalité renforcée...). Il est aussi à proximité de la zone d'activités d'INOVALLEE, principal pôle d'emploi de la commune et à l'échelle du Grésivaudan, et à 5 min à pied du pôle commercial de la place R. Schuman.

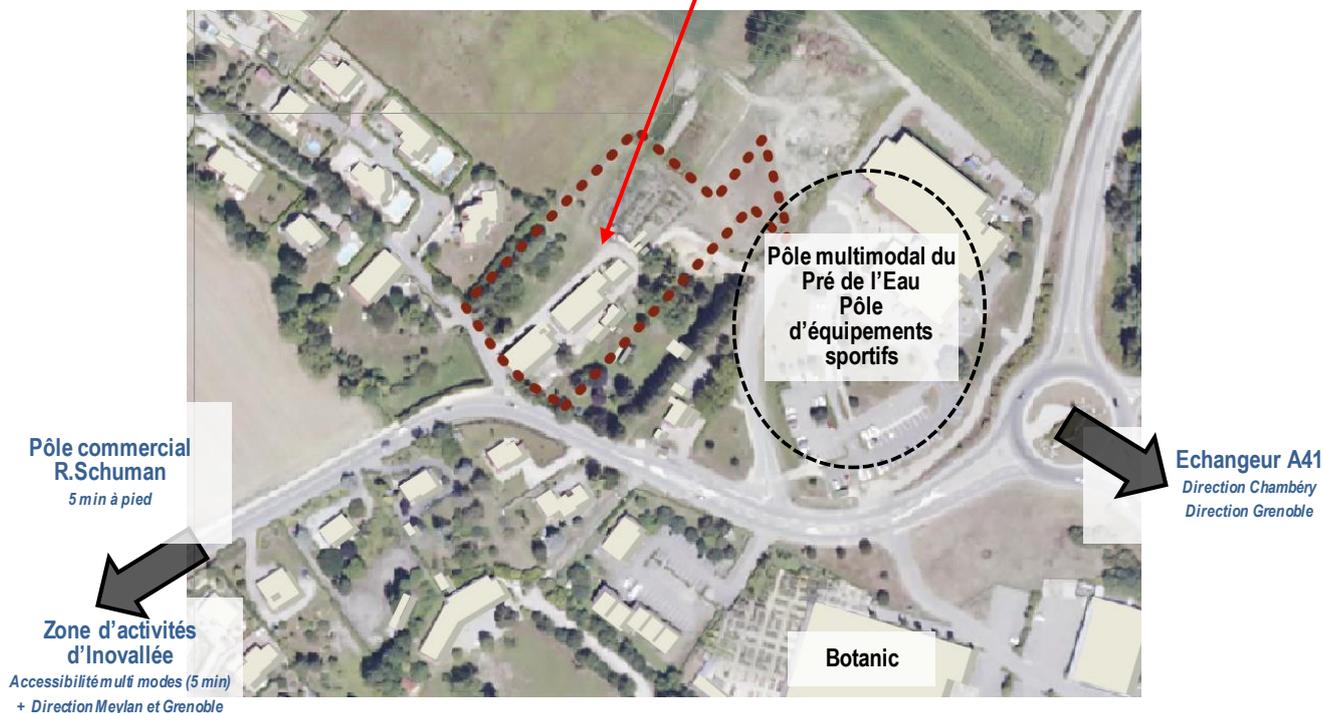
Ce tènement comporte actuellement 2 maisons individuelles. Cependant la présente OAP prend en compte une hypothèse où la totalité du tènement serait support d'une opération de production de logements par le biais d'une opération de renouvellement urbain et construction neuve.

Les principes de l'OAP visent ainsi à la fois à organiser l'implantation et la desserte tous modes de la partie actuellement constructible à l'amont et à coordonner cette organisation avec une hypothèse de renouvellement sur le tènement déjà bâti.

Visualisation du site sur Google Earth



Localisation du site à proximité immédiate du pôle d'équipements et multimodal du Pré de l'Eau



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Pré de l'Eau

Un potentiel constructible de
l'ordre de 0,73 ha
Au maximum 45 logts / hectare

>> Organisation, orientations et principes d'aménagement

Permettre une opération de logements à proximité immédiate d'une desserte en TC et des services

- ↳ Une production de logements envisagée sous la forme d'un ou plusieurs petits **plots de type petit collectif en R + 1 maximum sur la partie amont du secteur,**
- ↳ **Un principe de mixité sociale : 25% de logements locatifs sociaux (PLAI-PLUS)** dans l'opération.
- ↳ Une possibilité de produire plus de logements si la totalité du tènement est utilisée, par le biais d'une opération de renouvellement urbain : création d'un plot supplémentaire en lieu et place des maisons individuelles existantes.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

- ↳ **Travailler l'insertion paysagère des nouvelles constructions** en lien avec les tissus avoisinants, avec des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.
- ↳ **Des constructions existantes en pourtour de l'opération à prendre en compte** : éloigner les constructions de la limite Nord du secteur afin d'assurer un « tampon vert » d'au minimum 6 m de largeur et travailler la répartition des plots sur le tènement de manière à dégager au maximum la vue pour la construction existante en amont.
- ↳ **Des boisements existants à préserver en quasi-totalité et des arbres présents sur le site** : des haies d'intérêt à la fois paysager et écologique, structurantes pour le fonctionnement écologique en lien avec le corridor Nord-Sud qui longe le secteur, à préserver ou revaloriser en partie amont et aval du secteur. Ces haies participeront en complément à limiter l'impact de l'opération dans le paysage.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- ↳ **Un seul accès pour la desserte de l'opération par l'allée du Pré de l'Eau** (pas d'accès possible sur la route de Doux ou la route des Semaises)
- ↳ **Une desserte par une voirie structurante**, d'une largeur de 2 x 3 m.
- ↳ **Des poches de stationnement regroupées pour limiter l'imperméabilisation des sols, à paysager** : plantations d'arbres, utilisation de revêtements qui limiteront l'imperméabilisation, etc.
- ↳ **Une perméabilité du site par les modes actifs** : un cheminement piéton à créer qui devra permettre de se connecter avec le projet de cheminement côté route de la Doux et le pôle d'équipements du Pré de l'Eau (Maison du Pré de l'Eau et Maison du Rugby, pôle multimodal...).

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Pré de l'Eau

>> Schéma d'aménagement



	Périmètre de l'OAP
	Bâti existant
	Bâti existant sur le secteur d'OAP
	Cheminement piéton en projet à proximité du secteur d'OAP
<hr/>	
	Habitat de type intermédiaire, groupé ou petit collectif - R + 1
	Accès au tènement (entrée et sortie de l'opération) Espace de collecte des ordures ménagères à prévoir
	Principe de maillage viaire structurant à créer
	Principe de maillage piétons-cycles à créer
	Aires de stationnement paysager à créer
	Espace vert d'intérêt paysager ou écologique à préserver / Tampon vert à préserver en proximité du bâti existant
	Projet d'espace vert public, support du cheminement modes doux
	Arbres existants à préserver ou requalifier
<hr/>	
Secteur potentiel de renouvellement urbain	
- possibilité de création d'un plot en habitat intermédiaire	
- espaces verts à créer sur le reste du secteur	

Les intentions et objectifs

- Prévoir la desserte viaire du secteur à partir d'un seul accès
- Créer un espace vert public en aval du site
- Permettre une perméabilité piétonne du secteur, en complément du maillage communal et en direction du pôle multimodal d'un côté, des commerces et d'Inovalée de l'autre
- Anticiper sur un éventuel renouvellement urbain sur un secteur en entrée de ville

OAP n°8 – Secteur « Résidence Seniors », Pôle R.Schuman

Un secteur stratégique, en lien avec le second centre de la commune

Le périmètre de l'OAP « Résidence Seniors » concerne **une seule unité foncière de 0,88 ha** et elle se situe à proximité immédiate de la place R. Schuman. Ce tènement, actuellement vierge de l'urbanisation, a été occupé auparavant par un terrain de sport. **En situation « centre de ville »**, ce site bien visible et accessible directement depuis l'avenue de l'Europe, constitue l'opportunité pour renforcer la structuration de la place R. Schuman. **Pour mieux encadrer le futur projet** le tènement de l'OAP n°8 est classé en zone AUc et sera aménagée dans le cadre de l'opération d'ensemble portant sur la totalité du périmètre. Ce tènement est divisé en deux secteurs :

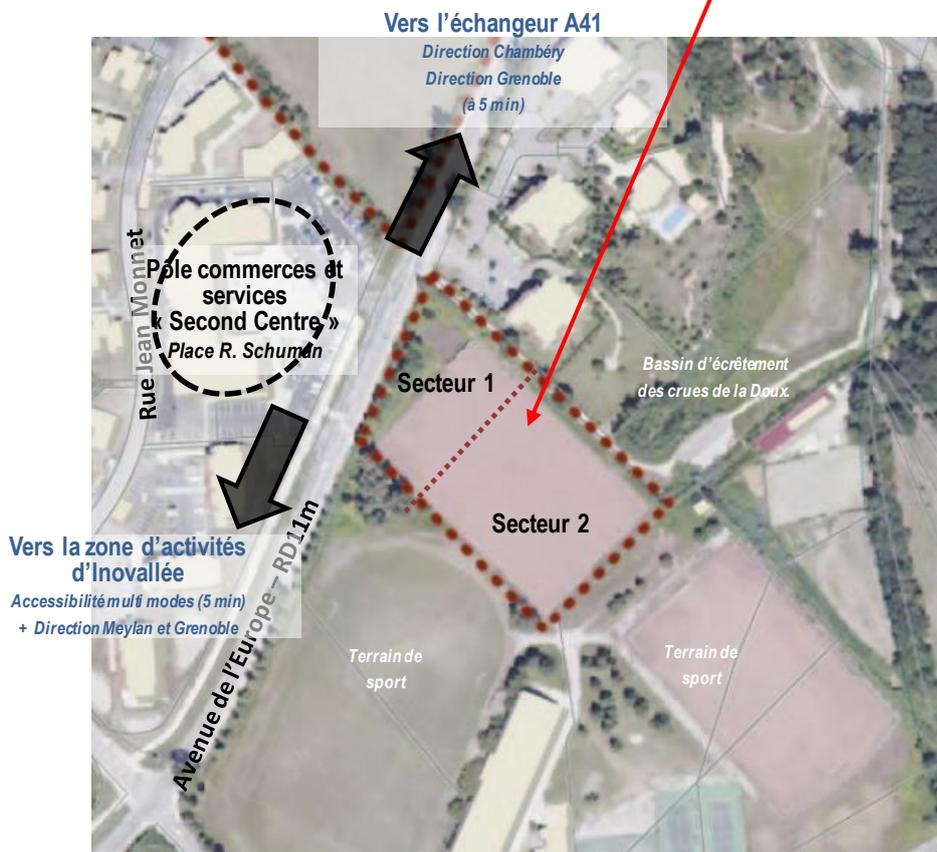
- **Secteur 1** : Dans ce secteur, on peut réaliser des logements et des hébergements. Le règlement de ce secteur s'inspire de celui de la zone UB.
- **Secteur 2** : Dans ce secteur, des hébergements (au minimum 80) sont autorisés et des logements seront interdits. Le règlement de ce secteur s'inspire de celui de la zone UB., excepté la construction de logements.

Visualisation du site sur Géoportail



L'urbanisation de ce tènement doit prendre en compte les contraintes suivantes :

- Sur la partie nord-est : des immeubles d'habitat collectif R+3.
- Sur la partie sud-est : un bassin d'écroulement des crues de la Doux, ayant un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire.
- Sur les côtés ouest et sud : des terrains de sport.
- Un accès automobile uniquement depuis l'avenue de l'Europe.
- Une différence d'environ 3m entre l'avenue de l'Europe et le terrain de sport.



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Résidence Seniors

>> Organisation, orientations et principes d'aménagement

Un potentiel constructible de
l'ordre de 0,88 ha

Accompagner une production d'habitat diversifiée, en lien avec le second centre de la commune, et favoriser une mixité fonctionnelle et sociale

- ↳ Une production **des hébergements, des logements et des surfaces commerciales** :
 - ✓ des hébergements pour des personnes âgées dans ladite « Résidence Senior » ,
 - ✓ des logements sociaux dans un bâtiment situé le long de l'avenue de l'Europe - 25% de logements locatifs sociaux par rapport à l'ensemble du programme de l'opération (nbr. d'hébergements + nbr. de logements),
 - ✓ des surfaces dédiés aux commerces et services,
- ↳ Pour des raisons d'insertion paysagère et d'harmonie des constructions, **une recherche d'homogénéité par typologies d'habitat sur les formes des toitures** sera à opérer pour éviter une architecture et des formes disparates.

Valoriser les qualités paysagères du site et permettre l'aménagement d'un nouvel espace vert qualitatif :

- ↳ **Un parvis** en harmonie avec la place Schuman, le long de l'avenue de l'Europe.
- ↳ **Des aires de stationnement plein air à paysager** avec la plantation d'arbres.
 - ✓ Une aire de stationnement devant les commerces, le long de la contre-allée,
 - ✓ Une aire de stationnement discrète, entre la « Résidence Senior » et un bâtiment des logements sociaux,
 - ✓ Une dépose « minute » devant l'entrée de la « Résidence Senior ».
- ↳ **Des stationnements en sous-sol**, si nécessaire.
- ↳ **Des espaces verts** au sein de l'opération, notamment :
 - ✓ Un parc de la résidence.
 - ✓ Un espace vert « tampon » face à l'immeuble d'habitation situé sur le terrain limitrophe, au nord-est.

Prendre en compte l'existant dans les aménagements et les constructions nouvelles

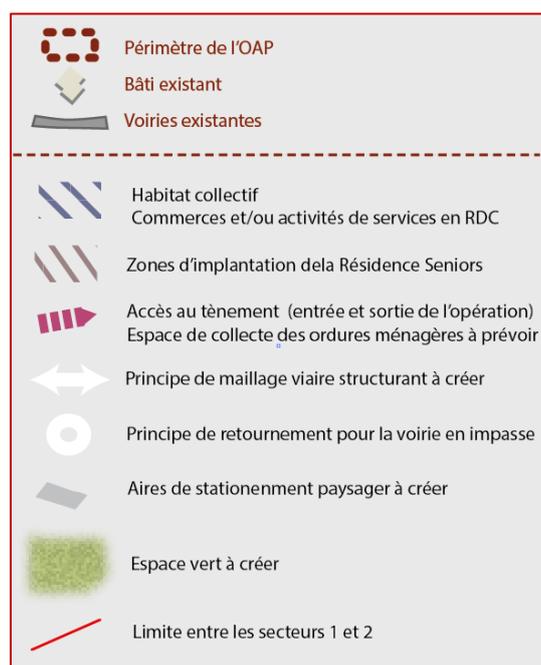
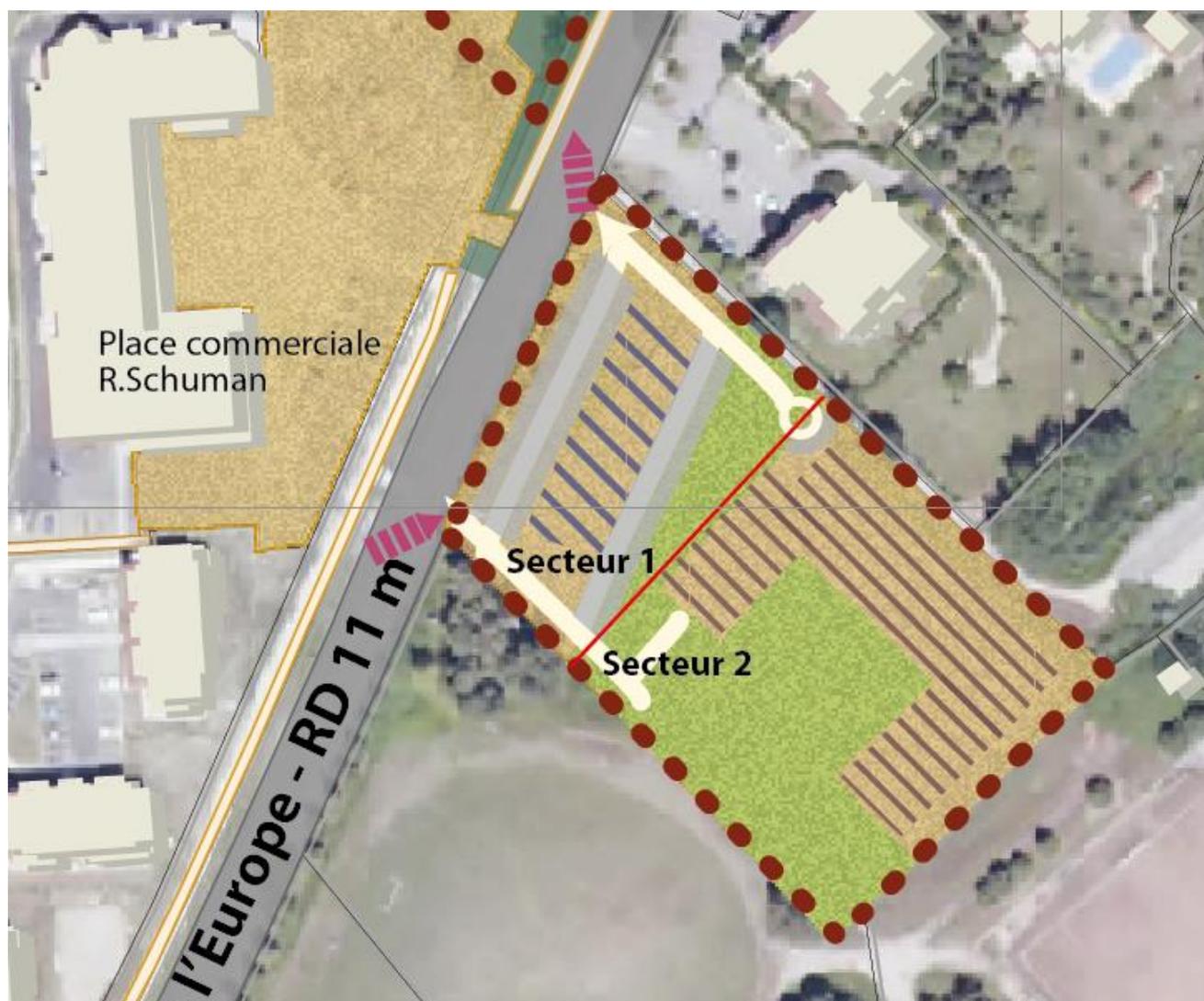
- ↳ **Réussir l'insertion paysagère des nouvelles constructions** en lien avec les tissus avoisinants, avec des volumes et des tonalités en rapport avec l'ambiance existante.
- ↳ **Eloigner, si possible, les constructions des pourtours de l'opération.**
- ↳ **Assurer des « tampons verts »** sur des pourtours de l'opération (gestion du voisinage).

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- ↳ **Deux accès sur l'avenue de l'Europe** pour la desserte interne de l'opération : une entrée et une sortie.
- ↳ **Une desserte interne** qui distribuera des aires de stationnement.
- ↳ **Une aire de retournement** en bout de voirie en impasse, pour faciliter la circulation des véhicules.
- ↳ **Un point de collecte des déchets** à proximité de l'avenue de l'Europe.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Centre-St-Martin

>> Schéma d'aménagement

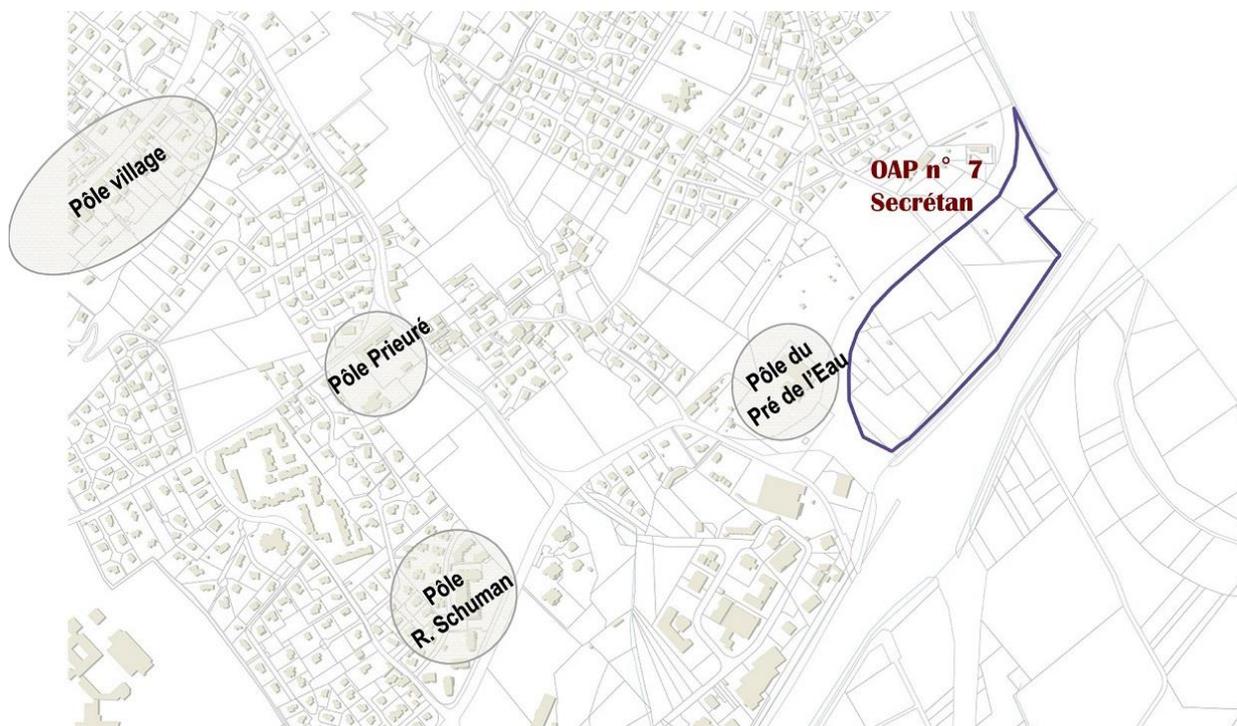


Les intentions et objectifs

- Encadrer la densité de l'opération ainsi que l'implantation des bâtiments, pour mieux optimiser le tènement,
- Concevoir la desserte viaire avec deux accès sur l'avenue de l'Europe : une entrée et une sortie,
- Conforter l'offre commerciale de la place R. Schuman, en proposant des commerces et/ou activités de services en RDC du bâtiment situé le plus près de l'avenue de l'Europe,
- Organiser les zones vertes, notamment espace « tampon » face à l'immeuble d'habitation situé sur le terrain limitrophe, au nord-est.

II - Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires

Pour les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, elles doivent garantir la cohérence du projet avec le PADD et portent au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (gestion des hauteurs, des cônes de vues, des implantations...), la mixité fonctionnelle et sociale (pourcentages de logements sociaux, mixité des fonctions), la qualité environnementale et la prévention des risques (intégration des enjeux environnementaux, préservation des zones humides...), les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun et la desserte par les réseaux. L'OAP « sans règlement » du projet de PLU de Montbonnot-Saint-Martin comporte ainsi un schéma d'aménagement global et des orientations écrites pour répondre à l'ensemble de ces enjeux d'organisation spatiale et fonctionnelle.



OAP n°7 – Secteur de Secrétan

Un secteur stratégique pour le développement économique de la commune et du Grésivaudan

Le secteur de Secrétan est un secteur stratégiquement placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovallée – ZA Pré Millet et croix Verte), il est actuellement utilisé par l'agriculture.

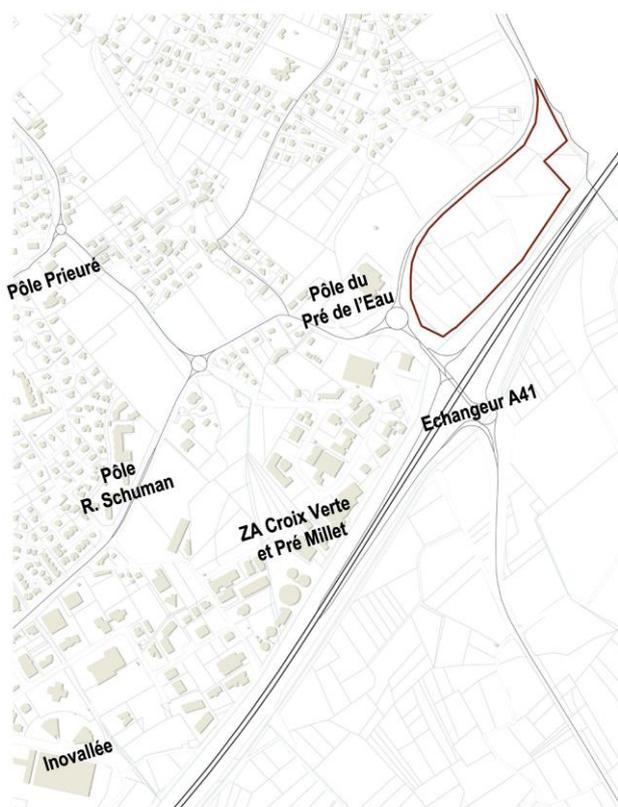
Sa situation en amont de l'autoroute en fait un des rares secteurs dans le Grésivaudan à être peu impacté par le PPR Isère Amont (zone Bi3, surélévation des planchers) et en fait un secteur essentiel pour conforter le développement économique dans la vallée.

Cependant le secteur est impacté par de nombreuses autres contraintes, qui ont conduit la commune à approfondir la faisabilité de l'aménagement du site en futur pôle économique et à l'encadrer par une OAP :

- **Une situation en entrée de ville** qui soumet le secteur à une étude dite « loi Barnier » pour envisager toute dérogation à la bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'autoroute, avec également **un enjeu paysager renforcé** quant à la « vitrine » que constituera la future zone économique pour la commune,
- **La présence d'une ligne haute tension** qui traverse la partie basse du secteur,
- **Des zones humides**, dont le tracé avait été précisé en 2012 par une étude spécifique (étude Ginger),
- **Des enjeux écologiques** : éléments remarquables en termes de flore et habitats naturels présents sur le site ; >> **soit des éléments relatifs à la trame verte et bleue de la commune à préserver et intégrer aux futurs aménagements**
- **Les prescriptions du SCOT** quant à l'affichage publicitaire et à l'interdiction de vue directes depuis l'A41 sur la vocation commerciale du site

Le secteur de Secrétan est classé en AUE au PLU, sur une surface de près de **6,7 ha**. Cependant une fois l'ensemble des contraintes cumulées, il ne reste que **5,3 ha environ de surfaces constructibles**.

Visualisation du site sur Google Earth



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Secrétan

>> Organisation, orientations et principes d'aménagement

Un potentiel constructible de l'ordre de 5,3 ha

Mixité fonctionnelle du secteur : une zone destinée à accueillir les constructions à destination :

- ↳ De commerces et activités de services,
- ↳ D'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (bureaux et entrepôts)
- ↳ D'équipements d'intérêt collectif et de service public
- ↳ De locaux à usage d'habitation strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site.

La zone de Secrétan pourra être ouverte à l'urbanisation à la condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les réseaux sont présents en périphérie de la zone, un raccordement sera à prévoir côté voie en S pour les réseaux secs et pour l'eau potable, sur le chemin Henri Giraud en partie Sud pour les eaux usées (SIZOV)

Des conditions de desserte viaire en connexion avec le giratoire du Pré de l'Eau

- ↳ Une desserte depuis le giratoire par la voie en double sens qui rejoint le cimetière (chemin Henri Giraud),
- ↳ **2 accès au site** : par une boucle en sens unique pour l'ensemble des parcelles de la partie Ouest, avec une sortie distincte de la voie d'entrée ; par une voirie avec retournement pour la partie Est. Les deux grandes parcelles en bord d'autoroute pourront aussi bénéficier de sorties différenciées afin d'éviter aux usagers de faire le tour de la zone pour pouvoir en sortir.
- ↳ Afin d'envisager un éventuel raccordement à la voie en S, le chemin existant s'accrochant à la voie en S en partie centrale devra être maintenu.
- ↳ La réalisation des stationnements devra répondre aux besoins des entreprises.



- Voies de desserte
- ▶ Accès aux parcelles
- ⋯ Desserte et raccordement futur à envisager

Des conditions de desserte piétons-cycles en connexion avec le futur pôle multimodal du Pré de l'Eau

- ↳ Tous les maillages piétons-cycles **devront être connectés avec le pôle multimodal du Pré de l'Eau** où la desserte en transports en commun est amenée à être renforcée dans les années à venir,
- ↳ **Une volonté de créer un maillage modes actifs sur l'ensemble du secteur** : les connexions piétons (et cycles) devront permettre une totale perméabilité du secteur, en maillant le long des axes de desserte et par les cordons verts. Le maillage devra rejoindre le cheminement en projet en limite avec St Ismier et assurer une liaison entre le pôle multimodal du pré de l'Eau et le secteur du cimetière
- ↳ **Une desserte piétons-cycles qui devra être à l'image du secteur** : végétalisation, insertion paysagère renforcée, espaces qualitatifs, imperméabilisation des sols limitée...

Des implantations en retrait vis-à-vis de la voie en S et de l'A41, des retraits moins importants pour les voiries liées au secteur

- ↳ Implantations le long de la **voie en S** : à **10 m de l'axe de voirie**,
- ↳ Implantation le long de l'**autoroute** : **conditionnée par l'emplacement de la ligne haute tension**, de part et d'autre de laquelle il est interdit de construire à moins de 8 m. Ce qui impose un retrait minimal de 85 m de l'axe de l'autoroute.
- ↳ Implantation le long des **voiries internes à l'opération** : à **8 m de la limite de l'emprise publique**.



Une volumétrie et des prescriptions en matière de composition urbaine, d'intégration des mobiliers et de végétalisation pour garantir l'insertion architecturale, urbaine et paysagère du site

- ↳ Des hauteurs qui ne doivent pas excéder **15 m de hauteur** et qui **devront comporter obligatoirement des toitures terrasses** (15 m maximum au niveau supérieur de l'acrotère),
- ↳ **Des volumes implantés de manière perpendiculaire** à la voirie le long de la voie en S, pour garantir **des percées visuelles** depuis l'axe (éviter un front bâti et aérer la vue depuis le surplomb).
- ↳ **Une place prédominante à la végétalisation** :
 - Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en vue de la circulation devront être **paysagées, avec un traitement sobre** (pelouses, prairies naturelles, plantations simples, aires pavées...) pour contribuer à la valorisation du site,
 - La surface végétalisée devra ainsi être **au moins égale à 20%** de la parcelle, dont la moitié en pleine terre,
 - Une **attention particulière sera portée sur les interfaces entre les constructions et les espaces publics** (bandes paysagères à créer pour une insertion des bâtiments dans un écrin paysager de qualité) pour valoriser les perceptions notamment depuis la voie en S et l'A41.
 - Ainsi sur les bandes de 8 m non construites le long des voies de desserte internes à l'opération, priorité sera faite à **un revêtement de type pelouse, sans haie ni arbuste** pour maintenir une transparence visuelle depuis l'espace public. Celle-ci accueillera un alignement de haute tige (et d'essences locales) implanté à 3 mètres de l'emprise publique ou de la voirie, parallèlement à la voie d'accès.
 - **Pour les limites séparatives, dans le cas de la plantation d'une haie**, les haies continues sont à éviter afin de ne pas créer des masques qui occulteraient l'ouverture du paysage du site. Ce type de dispositif pourra en revanche accompagner certains secteurs particuliers : masquer les zones de stockage, favoriser l'intégration d'un ouvrage, etc. Ces haies peuvent également être développées en limites séparatives, mais sous la forme de haie champêtre. Elles seront alors composées d'essences variées issues d'une palette végétale locale : charme, aubépine, cornouiller, prunellier, noisetier, sureau, viorne, fusain ...
 - Prévoir pour chaque entrée de lot un muret de 3 m de long et 1.5 m de haut maxi pour y intégrer le cas échéant les enseignes, la boîte aux lettres, l'ensemble des coffrets de branchement et de comptage, le local poubelle.

Qualité environnementale : une intégration des enjeux écologiques dans l'aménagement et la valorisation de la future zone d'activités

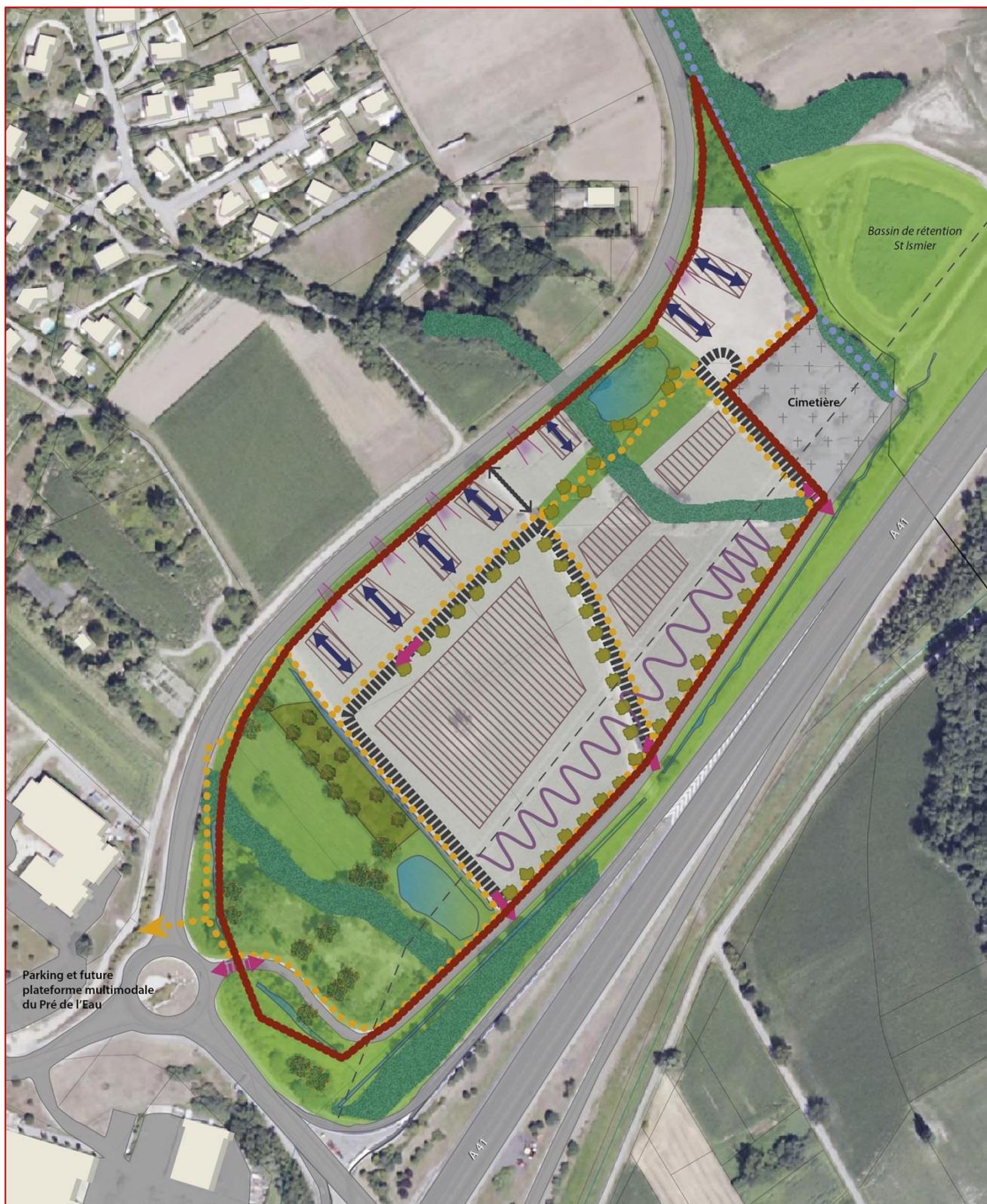
- ↳ **Les 2 secteurs de zone humide devront être préservés et/ou requalifiés dans le cadre d'espaces verts qualitatifs**, avec une préservation des boisements (valeur écologique, habitats naturels).
- ↳ **La grande zone humide à l'entrée côté Pré de l'Eau devra être traitée particulièrement avec soin.** Elle constitue l'image du site en entrée de la commune par l'autoroute et est par ailleurs un secteur envisagé pour compenser des atteintes portée à d'autres zones humides à l'échelle de la commune dans le cadre de l'urbanisation à venir à l'échelle du PLU. Elle fera ainsi l'objet **d'une reconversion en parc paysager pour créer un véritable espace de vie**, notamment pour le personnel du site. Ce sera à la fois **un espace de détente et de contemplation à destination des riverains**, mais aussi **un lieu de convivialité pour le midi ou la sortie des bureaux, à destination des usagers du secteur.**
- ↳ **La conservation et valorisation du maximum d'éléments naturels** présents sur le site avant aménagement sera un des points de **garantie de la réussite de l'insertion paysagère** et de **la qualité** de la future zone d'activités.

Prévention des risques

En raison des prescriptions particulière du PPRI qui s'appliquent sur le secteur, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets est aménagements sont interdits et le premier plancher utilisable ou habitable et les ouvertures devront être à 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Le secteur est en effet en zone verte « Bi3 » du PPRI, avec contraintes faibles au regard des inondations de crues (risque de remontées de nappes ou de refoulement par les réseaux). Les projets nouveaux y sont autorisés.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Secrétan

>> Schéma d'aménagement



	Périmètre de l'OAP
	Bâti existant
	Voiries existantes
	Ligne Haute tension
	Cheminement piétons-cycles en projet à proximité du secteur
<hr/>	
	Accès entrée-sortie au tènement et accès pour le secteur Est
	Principe de circulation en sens unique pour le secteur Ouest
	Principe de maillage viaire structurant à créer Avec aire de retournement à prévoir pour le secteur Est
	Principe de maillage piétons-cycles à créer
	Possibilité de connexion en direction de la voie en S à conserver
	Localisation de l'emprise constructible pour les bâtiments d'activités
	Orientation des façades des bâtiments
	Zone non constructible en lien avec la présence d'une ligne Haute tension >> secteurs de parkings avec traitement paysager
	Ouvertures visuelles à maintenir
	Espace vert d'intérêt paysager à préserver et requalifier en lien avec la valorisation des zones humides
	Zone humide à préserver ou à requalifier
	Trame boisée constitutive la Trame Verte - à conserver
	Arbres existants à préserver ou requalifier
	Verger existant - à préserver ou requalifier - espace de parc
	Aménagements paysagers - Plantations d'arbres à garantir

Les intentions et objectifs

- Encadrer l'insertion d'une nouvelle zone d'activités économiques et commerciales en entrée de ville
- Préserver des ouvertures visuelles depuis les voiries attenantes (encadrement des implantations, retraits)
- Préserver et revaloriser des zones humides dégradées sur le secteur, une opportunité d'offrir des espaces verts qualitatifs sur un secteur d'entrée de ville (revalorisation paysagère)
- Conserver des éléments structurants de la Trame verte du territoire (cordons boisés, arbres)
- Encadrer la desserte viaire du secteur et connecter une desserte piétons-cycles au pôle bus actuel et futur pôle multimodal du Pré de l'Eau