MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

Notice de présentation

JUIN 2023

Version pour approbation de la procédure de Modification n°3.

SOMMAIRE

1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ET OBJET DE LA MODIFICATION 5

1.1. HISTORIQUE DU PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN 5

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 5

1.3. RAPPEL DU PADD 5

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE 7

2.1. CHOIX DE LA PROCEDURE 7

2.2. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE (ET MANIERE DONT L'ENQUETE PUBLIQUE S'INSERE DANS LA PROCEDURE) 7

2.3. LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AUPRES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 8

2.4. L'ENQUETE PUBLIQUE 8

3. EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 10

3.1. LES EVOLUTIONS D'OAP 10

3.1.1. MODIFICATION DE L'OAP N°3 10

3.1.2. SUPPRESSION DE PERIMETRES POUR LES OAP REALISEES ET MODIFICATION DU ZONAGE LIEE (BASCULE DE ZONES AU EN U) 18

4. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT 25

4.1. ZONE UI : MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT CONCERNANT L'ARTISANAT ET LES COMMERCES DE DETAIL DANS LES ZAE 25

4.2. ZONE UI ET UINOVALLEE : ASSOUPLISSEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT 30

4.3. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES ISSUES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 33

4.3.1. Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1 33

4.3.2. Corrections apportées pour les règles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UA, UB et UC 36

5. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE..... 41

5.1. MODIFICATION DE ZONAGE POUR INTEGRER LE PROJET DE MAISON MEDICALE (DE UCA VERS UA) 41

5.2. AMELIORATION DE LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES DANS LE PLU 46

5.3. TOILETTAGE DES EMPLACEMENTS RESERVES 50

6. IMPACT DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 56

6.1. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES EVOLUTIONS OPEREES SUR LE PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN 56

6.2. INCIDENCES CUMULEES 60

6.3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 61

1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR ET OBJET DE LA MODIFICATION

1.1. HISTORIQUE DU PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

Le PLU de la commune de Montbonnot Saint Martin a été approuvé le 21 mars 2017, puis modifié en février 2019 et en février 2022.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

L'engagement d'une 3ème procédure de modification est lié à la mise en œuvre, voire la réorientation de projets spécifiques, à quelques ajustements réglementaires, notamment liés à une mauvaise transcription règlementaire des éléments de la Modification n°2, et à un toilettage des zones AU indicées pour les opérations déjà réalisées.
La commune a exposé comme suit les modifications nécessaires au PLU :

- Modification de l'OAP du Tartaix pour intégration du projet d'extension du site de l'école du Tartaix
- Suppression de périmètres d'OAP pour des projets réalisés et bascule d'un zonage AU en U
- Modification en zone UI sur la question des commerces (mise en compatibilité avec le SCoT), et concernant les règles de stationnements
- Corrections d'erreurs matérielles liées à la Modification n°2 : reprise du règlement écrit de la zone UBepa1 et corrections liées aux règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Modification de zonage sur le centre-bourg pour intégrer un projet de maison médicale (bascule de UCa en UA),
- Intégration à titre informatif sur la partie Sud du territoire de la trame des zones humides (inventaire Avenir),
- Toilettage des ER en lien avec les projets réalisés sur les OAP et en lien avec la refonte des projets autour des écoles.

Ces évolutions envisagées sont détaillées point par point dans le présent dossier de modification du PLU.

Ces modifications ne viennent pas remettre en cause l'équilibre du document, ni la compatibilité du PLU aux documents de rang supérieur.

1.3. RAPPEL DU PADD

1. Valoriser notre capital naturel et paysager

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

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

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

2. Bien-vivre et travailler

2.1 - Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire : recherche, artisanat, industrie, agriculture, carrière, tertiaire d'entreprise, services aux entreprises et aux particuliers

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

2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants
2.4 - Rester « connectés »
2.5 - Valoriser notre patrimoine bâti
2.6 - Aménager des espaces publics agréables à vivre

3. Nous déplacer autrement

3.1 - Favoriser l'usage des transports en commun
3.2 - Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements

4. Maitriser et organiser notre développement

4.1 - Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré
4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements
4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant
4.4 - Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs
4.5 - Soigner nos entrées de ville
4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

2. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

2.1. CHOIX DE LA PROCEDURE

Le PLU peut faire l'objet d'évolutions dans les conditions définies aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun a été retenue, dans la mesure où les évolutions envisagées n'ont pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

2.2. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE (ET MANIERE DONT L'ENQUETE PUBLIQUE S'INSERE DANS LA PROCEDURE)

Les modifications envisagées rentrent dans le cadre de l'article L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification est conduite par le Maire de la commune de Montbonnot-Saint-Martin, à partir d'un dossier constitué de :

» **une note de présentation (notice explicative)** faisant état des évolutions envisagées et de leur justification ;
» **les pièces modifiées du PLU**, à savoir : le règlement graphique (plans et zooms), le règlement écrit, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme : « avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 » (État, Région, Département, Communauté de Communes « Le Grésivaudan » - au titre d'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat, SMMAG - autorité organisatrice des transports, et Chambre de commerce et d'industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, Établissement Public en charge du Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande région grenobloise).

Avant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis de de l'Autorité Environnementale est également nécessaire (examen au cas par cas).

2.3. LA DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS AUPRES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Toute procédure de modification de PLU doit faire l'objet d'une **demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale** qui dispose d'un délai de **deux mois** à compter de la réception des informations mentionnées à l'article R104-30 du Code de l'Urbanisme pour notifier à la personne publique responsable, **la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU**. Cette décision est motivée ; l'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

À noter que, conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, **la décision de l'autorité environnementale ne soumettant pas le plan à évaluation environnementale doit être jointe au dossier d'enquête publique.**

A l'issue du délai d'instruction du dossier par la MRAe, **le conseil municipal, au vu de l'avis conforme rendu par la MRAe, prendra une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale**. Si à l'issue du délai d'instruction de deux mois, la MRAe décidait qu'une évaluation environnementale est nécessaire, la commune devra, en plus de réaliser ladite évaluation, organiser une **procédure de concertation**.

2.4. L'ENQUETE PUBLIQUE

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'Environnement et articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme

L'enquête publique est organisée dans le cadre de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Après notification du dossier aux personnes publiques associées, et suite à la réception de l'avis de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours est organisée. Il s'agit pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique est organisée par la commune après que cette dernière a sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. À l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées - favorables ou non - sur la modification du PLU.

Enfin, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1er du code de l'environnement (articles L .123-1 et suivants ; R.123-1 et suivants).

3. EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3

3.1. LES EVOLUTIONS D'OAP

3.1.1. MODIFICATION DE L'OAP N°3

L'OAP n°3 dans le PLU en vigueur

Nom de l'OAP : OAP n° 3 –Secteur « Tartaix »

Surface de l'OAP : un peu plus de 3000m²

Vocation de l'OAP : Un projet d'aménagement autour de ce secteur, intégré au PLU via la Modification n°2, inclut l'école du Tartaix et les projets qui lui sont afférents. Il s'agit alors dans cette version en vigueur de :

- Permettre un projet d'urbanisation sur le tènement privé à proximité immédiate de l'école,
- Permettre la réalisation d'une cuisine centrale sur le site de l'école,
- Prévoir la desserte des différents projets,
- Préserver une partie des éléments physiques existants qui peuvent encadrer la cohérence d'aménagement du secteur.

Enjeux pour l'urbanisation du secteur :

Il s'agissait de permettre la réalisation de la cuisine centrale sur le site de l'école du Tartaix, et 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. Ceci en garantissant dans la durée la présence des arbres en tampon avec l'école et sur la partie amont du secteur, pour des questions paysagères, et en encadrant la desserte sur la route des Semaises, étroite et sur laquelle les accès sont limités dans le cadre des OAP.

Traduction dans le règlement graphique en vigueur :

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- Les zones UC et UCb couvrant le secteur
- Le périmètre de l'OAP, intégrant, suite à la Modification n°2, le site de l'école dans le projet global d'aménagement du secteur Tartaix,
- Un emplacement réservé sur les espaces « cuisine centrale » et « cour de l'école »,
- Une protection L151-23 sur les alignements d'arbres existants en tampon avec l'école et sur la partie amont du tènement,
- La servitude L1 pour assurer 25% de la production d'habitat en logements sociaux pour toute production d'au moins 4 logements.

Une évolution récente du contexte

La version initiale de l'OAP n°3 ne représentait qu'une OAP de principe, visant à accompagner l'urbanisation d'un secteur de grande propriété pour anticiper sur le long terme les impacts d'une hypothétique division parcellaire ou opération de renouvellement, mais n'encadrant pas la réalisation complète d'une opération. La Modification n°2 avait notamment consisté à redessiner une OAP de projet complète sur le tènement à vocation d'habitat (telle que décrite précédemment). Il s'agissait d'intégrer au site le projet d'extension de la cuisine centrale et de modifier le schéma d'aménagement et la programmation attendue sur le tènement divisible attenant.

Depuis l'approbation de la Modification n°2, les propriétaires et la commune, qui souhaite acquérir une partie non négligeable du tènement, ont finalement défini **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).

Justification de l'évolution du PLU

Evolutions apportées à l'OAP n°3

Nouveau schéma d'aménagement pour l'OAP n°3

Les évolutions envisagées dans cette nouvelle modification du PLU concernent principalement le tènement divisible attenant à l'école du Tartaix :

- Le site est divisé en deux parties, la commune souhaitant acquérir environ 8000m² sur la partie Est pour la réalisation d'une nouvelle école, les propriétaires conservant la partie Ouest et le bâti existant pour une opération immobilière (environ 3000m² concernés),
- La partie Est sera dédiée à la création d'une nouvelle école, en lien avec le projet de cuisine centrale déjà acté lors de la Modification n°2 du PLU, et le projet de restructuration des écoles (en lieu et place de projets d'extensions d'écoles existantes mais vieillissantes, notamment au regard des enjeux de performance énergétique), et de regroupement autour de cet équipement pour le bon fonctionnement des cantines. Cette orientation intervient dans un contexte d'investissements importants apportés à l'école des Chavannes, qui serait alors relocalisée dans ce bâtiment neuf, la commune créant ainsi un nouveau « pôle écoles » au niveau du Tartaix.
- L'emprise de cette nouvelle école (environ 8 000m²), actuellement située en zone UCb, fait l'objet d'un changement de zonage au profit de la zone UC, à des fins de cohérence globale du zonage (regroupement des équipements liés à l'école au sein d'un même zonage). La partie concernée par l'opération privée, avec le bâti existant, reste bien en UCb, qui permet une meilleure optimisation du secteur d'habitat.

- Dans la mesure où la zone constructible dédiée à l'habitat est réduite (projet d'extension de l'école), la règle de densité n'a plus lieu d'être.
- La commune étant en cours d'acquisition des parcelles concernées notamment par l'implantation de la cuisine centrale, l'emplacement réservé qui était inscrit en 2022 n'a plus lieu d'être, il est supprimé.
- Un principe de desserte interne à l'OAP, longeant tout son flanc Ouest et s'appuyant sur une poche de stationnement existante, est prévu afin de limiter la multiplication des accès depuis la route des Semaises.

Principes de l'OAP n°3 conservés

Certains principes issus de la Modification n°2 restent inchangés, notamment :

- Le périmètre de l'OAP n°3 n'évolue pas,
- Le site actuel de l'école conserve la vocation prévue par le PLU actuellement en vigueur ; il évoluera dans le nouveau projet selon les principes, inchangés, définis par la Modification n°2 : extension de la cour de l'école du Tartaix, mise à disposition d'espaces plus qualitatifs pour les récréations des enfants, et réalisation du projet de cuisine centrale.
- L'accès par la partie haute du tènement est maintenu et rendu désormais nécessaire, sur l'Allée Roger Frison Roche, pour l'opération immobilière à l'Ouest.
- La préservation des espaces verts présents sur le site et leur traduction en espace protégé dans le règlement graphique restent inchangés.

En effet, si la commune propose la suppression de l'emplacement réservé qu'elle avait initialement introduit dans la précédente procédure de modification, c'est parce que l'acquisition du tènement est d'ores et déjà en cours. Cet emplacement venait alors matérialiser le projet de cuisine centrale combiné à la préservation des espaces verts / boisements déjà présents sur le site. La commune montrait ainsi comment l'opération globale de construction de la cuisine centrale et d'extension de la cour d'école intégraient bien dans une ambition de maitrise foncière la préservation et reconstitution de l'espace vert protégé. Cette prescription reste bien présente sur le site, la commune réaffirmant ici son engagement à composer implantation de la cuisine et des accès et restitution d'espaces verts qualitatifs en remplacement des arbres actuels. La règle afférente à la protection de ces espaces le notifie, et la commune a déjà réalisé des opérations similaires, en intégrant par exemple la reconstitution d'un secteur de zone humide et boisements en espace vert qualitatif sur l'opération de la Noyeraie ou celle de Bas Jayet, ou avec la reconstitution actuelle du parc sous la Maison des Arts, lié à l'opération Art'monia.

Modification du PLU

Modifications du schéma d'aménagement de l'OAP n°3

PLU en vigueur	Modification n°3

Modifications des orientations écrites de l'OAP n°3

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

Description de l'OAP n°3 :

> **Un projet global d'aménagement en lien avec l'amélioration du fonctionnement du site de l'école du Tartaix**
>
> Lors de l'élaboration du PLU en 2017, le tènement privé avait fait l'objet d'une OAP en tant que parcelle avec de forts potentiels urbanisables, qui pouvait faire l'objet d'une division parcellaire, voire de renouvellement sur le long terme. Des divisions parcellaires avaient déjà été observées sur la parcelle attenante à l'est.
>
> La modification n°2 du PLU ~~permet~~ 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~~, et en venant limiter les nuisances pour l'accès à la cuisine centrale (éviter l'utilisation de l'entrée prévue pour les parents d'élèves)~~,
- Préserver une partie des éléments physiques existants qui peuvent encadrer la cohérence d'aménagement du secteur : végétation, présence d'alignements d'arbres conséquents.

Orientations écrites :

>> 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 ~~au sud-est~~ ;
  - ~~une zone d'implantation préférentielle d'habitat groupé de type intermédiaire ou collectif plutôt en zone centrale (R+1 ou R+2) ;~~
  - ~~en complément, une zone permettant l'implantation de maisons individuelles au nord, là aussi pour tenir compte du bâti existant en amont.~~

~~→ Établir ainsi une opération de logements qui s'inscrit dans un principe de densité de l'ordre de 35 logements / ha~~

~~→ Réaliser 25% de logements locatifs sociaux (PLAI-PLUS) dans l'opération~~

Prévoir la desserte du tènement

~~→ Envisager 2 accès possibles au sud :~~
  - ~~un accès au tènement à vocation d'habitat de préférence par l'accès existant aujourd'hui,~~
  - ~~un accès pour la zone dédiée à l'implantation de la cuisine centrale, différencié de l'accès au parking école comme de celui de l'accès au futur projet d'habitat,~~

→ 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 ~~si une~~ pour la zone d'habitat ~~est~~ implantée en amont ou en remplacement du bâti actuel.

~~→ Aucune voirie traversante ne sera envisagée sur le site qui sera soit desservi complétement par l'accès Sud, soit envisageable en 2 sections non connectée, avec un accès complémentaire au Nord~~

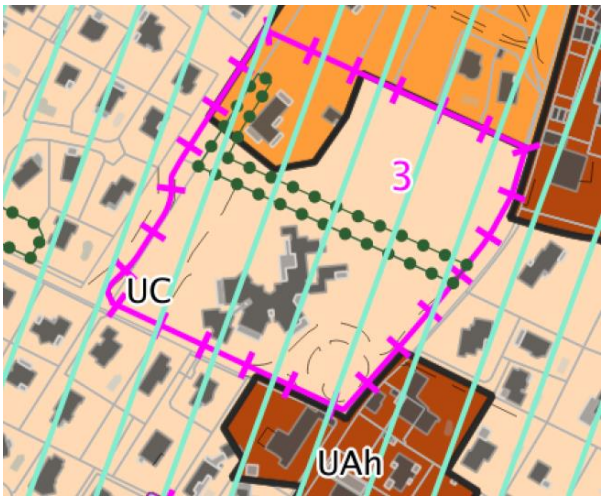
Préserver les éléments paysagers actuels

→ **Conserver et/ou requalifier les alignements d'arbres actuels sur les fronts ouest et nord**, pour assurer une transition avec le secteur de l'école, le projet de cuisine centrale, et limiter l'impact visuel d'éventuelles futures constructions.

→ **Préserver des tampons verts** :

- **Conserver une zone verte sur la partie plus au nord**, où se profilerai l'extension de la cour de l'école ou des espaces verts d'agrément liés à l'école,
- **Conserver un tampon vert au droit des maisons existantes situées au sud est du tènement**, conformément aux pratiques dans les autres OAP du PLU, dans un objectif de respect des constructions environnantes et des vues depuis ces constructions.
- **Respecter ainsi les cônes de vue pour l'ensemble des maisons d'habitation actuellement situées en pourtour de la future opération.**

Modifications du règlement graphique attenant à l'OAP n°3

PLU en vigueur	Modification n°3
	

Evolutions supplémentaires apportées au règlement graphique et écrit suite à la consultation des PPA

Dans son avis, l'Etat a notamment pointé l'opportunité de mettre le règlement en conformité avec l'article L302-9-1-2 du CCH. Il convient de rappeler tout d'abord que le nombre de logements neufs estimé sur l'OAP n°3 est inférieur à 12 ; ainsi, même si la commune est carencée, le programme de logement n'a pas pour obligation d'atteindre 30% de logements sociaux et peut rester à son niveau actuel, c'est-à-dire à 25% (servitude L1). **Néanmoins**, afin de ne pas laisser penser que la servitude L1 prime sur l'article L302-9-1-2 du CCH, la commune choisit de compléter la rédaction de la servitude L1 pour faire un rappel à la loi, et ainsi préciser :

- « En cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 habitations (logements et/ou hébergements), 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'État tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).
- Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux (hors logements financés avec un prêt locatif social). »

Ce changement est apporté au tableau des servitudes, situé sur les pièces 4.2.1. et 4.2.2. du PLU, ainsi que sur la pièce 4.1. dans chaque zone au sein de laquelle la servitude L1 est décrite.

Modifications du règlement écrit

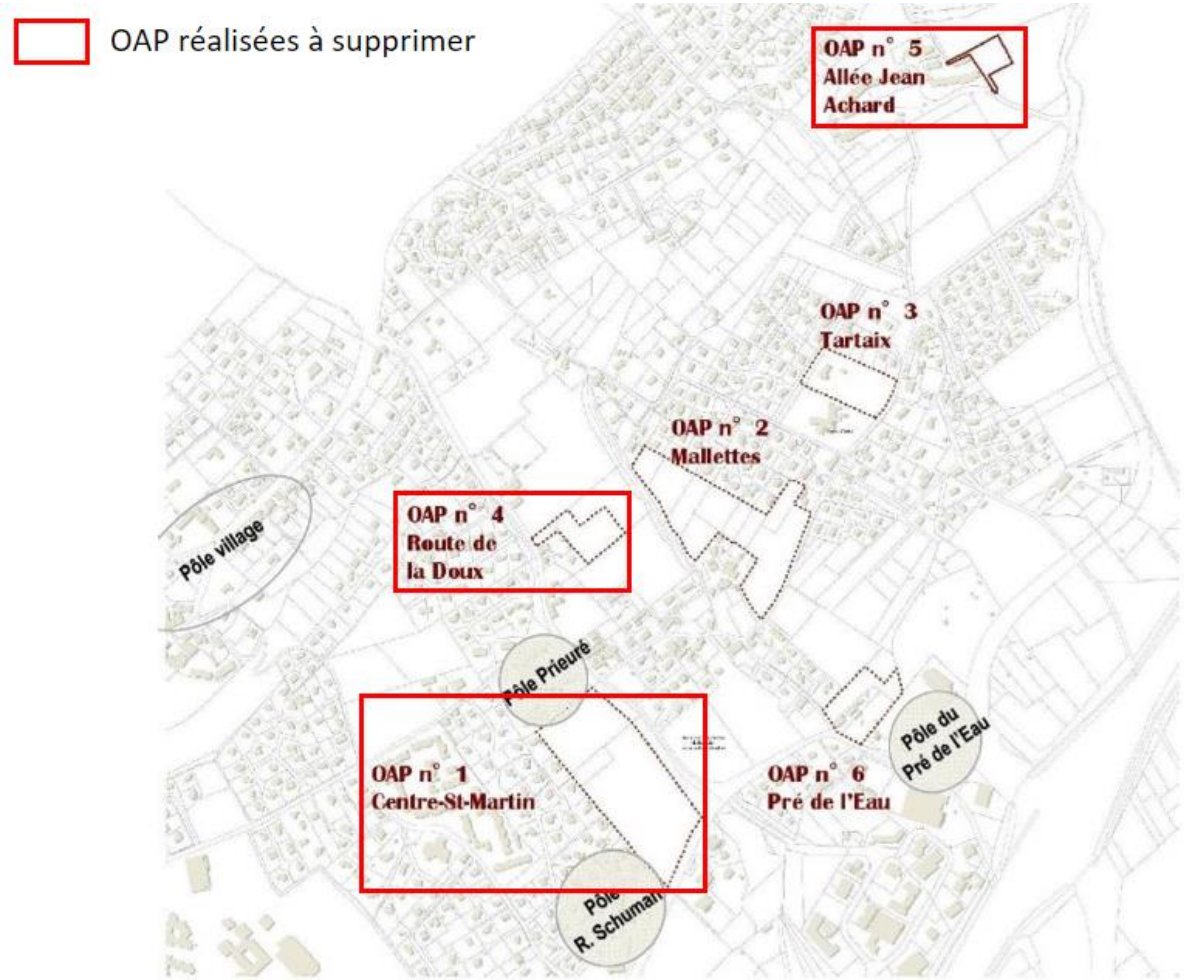
L'OAP n°3 étant la salle zone AUa du PLU, **l'ensemble des règles qui lui étaient attribuées dans le règlement écrit sont supprimées** (CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa, de la page 56 à 65).

3.1.2. SUPPRESSION DE PERIMETRES POUR LES OAP REALISEES ET MODIFICATION DU ZONAGE LIEE (BASCULE DE ZONES AU EN U)

Contexte

Le PLU de la commune de Montbonnot Saint Martin a été approuvé le 21 mars 2017. Depuis lors, plusieurs OAP ont pu être réalisées :

- OAP n°1 – Secteur Centre-St-Martin
- OAP n°4 – Secteur de la route de la Doux
- OAP n°5 – Secteur Allée Jean Achard



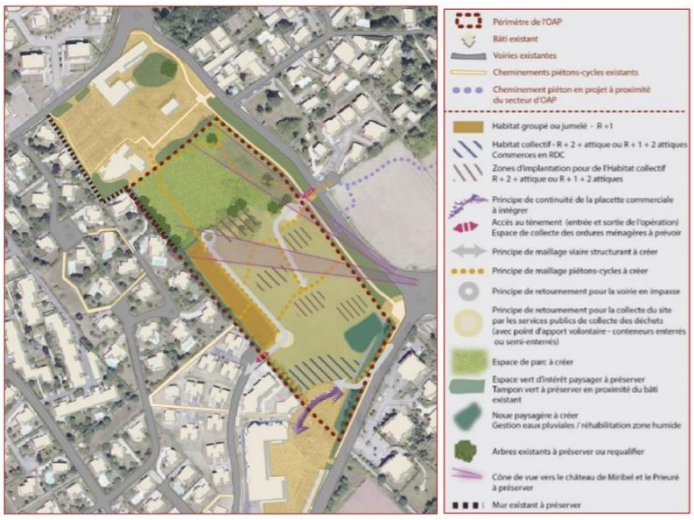
>> Dans une démarche de « toilettage » du PLU, la présente procédure prévoit de supprimer ces OAP du PLU.

Suppression de l'OAP n1 - Secteur Centre-St-Martin

Nom de l'OAP : OAP n°1 « Secteur Centre-St-Martin »

Surface de l'OAP : environ 4,2 ha

Vocation de l'OAP : secteur stratégique de par sa localisation (situé en entrée de ville, à proximité immédiate du pôle d'équipements du Prieuré et du second centre de la commune ; en proximité immédiate d'une desserte en transports en commun), l'aménagement de cette OAP comprend notamment une opération d'au moins 120 logements.



Opération réalisée : Art'Monia

L'opération comporte 135 logements au total et 5 nouveaux commerces implantés autour d'une extension de la place Robert Schuman. L'opération comporte 39 LLS collectifs, ainsi que 96 logements en accession (87 collectifs en R+2+A et 9 villas en R+1).

>> Opération réalisée et livrée

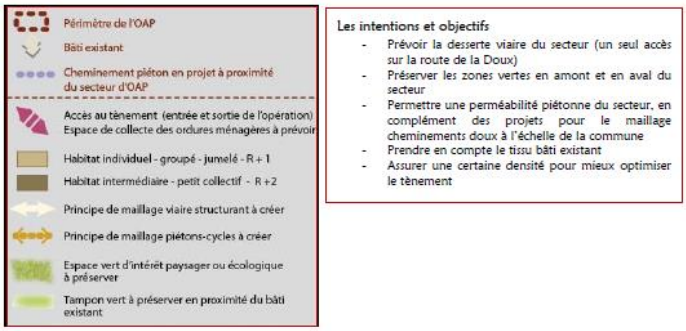
Crédit photo : SDH

Suppression de l'OAP n°4 – Secteur de la route de la Doux

Nom de l'OAP : OAP n° 4 –Secteur « Route de la Doux »

Surface de l'OAP : environ 6300m²

Vocation de l'OAP : Ce secteur correspond à une ancienne « emprise constructible » liée à des secteurs de grande propriété dans le PLU de 2005. Dans la logique de privilégier pour les zones constructibles du nouveau PLU les zones qui étaient déjà constructibles au PLU de 2005, des réflexions ont été engagées sur les parcelles le long de la route de la Doux. Une emprise limitée, respectueuse des boisements existants, qui s'inscrit dans la continuité du bâti, qui permet en parallèle à la commune de finaliser le maillage piétons-cycles de la commune avec l'inscription d'une connexion route de la Doux-secteur des Mallettes, a été ainsi définie.



Opération réalisée : Villas Vista

L'opération Villas Vista comporte 20 logements au total, dont 15 villas (R+1) et 5 LLS en collectif (R+1).

>> Opération réalisée et livrée

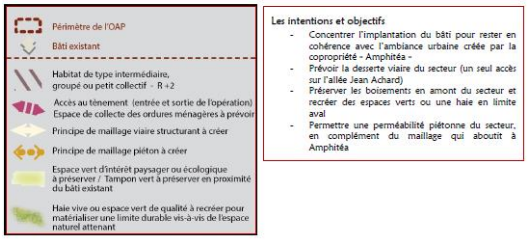
Crédit photo : Agence Isis

Suppression de l'OAP n°5 – Secteur Allée Jean Achard

Nom de l'OAP : OAP n°5 – Secteur « Allée Jean Achard »

Surface de l'OAP : environ 3500m

Vocation de l'OAP : Comme pour le secteur concerné par l'OAP n°4, ce secteur correspond à une ancienne « emprise constructible » liée à des secteurs de grande propriété dans le PLU de 2005. Dans la logique de privilégier pour les zones constructibles du nouveau PLU les zones qui étaient déjà constructibles au PLU de 2005, des réflexions ont été engagées sur la réduction et la relocalisation de ces emprises en lien avec le nouveau projet pour le développement de la commune.



Opération réalisée : Domaine de Corbonne

L'opération Domaine de Corbonne comporte 20 logements collectifs au total (dont 5 LLS) en R+2 et R+1.

>> Opération réalisée et livrée

Crédit photo : Edifim

Evolutions du PLU et justifications

Modifications apportées à la Pièce n°3 - OAP

Les contenus des OAP n°1, 4 et 5 sont supprimées de la Pièce n°3 - OAP du PLU de Montbonnot. Les OAP subsistantes ne sont pas renumérotées en conséquence.

Modifications apportées à la Pièce n°4.2.1. Règlement graphique

- Figurés surfaciques reportant les OAP sur le règlement graphique

Les périmètres relatifs aux OAP n°1, 4 et 5 sont également supprimés du règlement graphique.

- Changements de zonage

Les tènements initialement concernés par les périmètres d'OAP supprimés, étaient classés soit déjà en zone UCb (immédiatement urbanisables), soit en zone AU indicée (pour la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble pour le cas de l'opération sur l'OAP n°1).
Les zones UCb restent inchangées et seule la zone AU liée à l'OAP n°1 - Secteur Centre St Martin fait l'objet d'un reclassement dans **un zonage différencié entre UB et UC**, qui constitue le zonage le plus adapté à la nouvelle configuration du site (opération d'habitat mixte récente, sous forme d'habitat collectif, en UB – frange en habitat individuel groupé en zone UC).
La zone UB correspond en effet à une zone à dominante résidentielle, dont la délimitation traduit les opérations d'habitat « mixtes » récentes (Pré Mayen, Place R. Schuman, Noyeraie, ...) ou les secteurs à dominante d'habitat collectif (Semaises, secteur de collectifs dans Inovallée...). Et la zone UC à l'habitat pavillonnaire sur parcelles de petite taille, comportant essentiellement des possibilités d'extension du bâti existant.
Si ce zonage UC répond par les hauteurs autorisées et le principe d'extension limitée au format de la bande d'habitat groupé de l'opération Art'Monia, il n'en reste pas moins qu'il faut légèrement augmenter la règle d'emprise au sol pour permettre ces extensions, de type abris de jardin. Aussi le secteur B4 qui règlementait initialement la hauteur est supprimé, pour être remplacé par un secteur C1, où il n'est pas fixé de CES. La configuration « en lanière » des parcelles concernées et les règles de la zone UC concernant les implantations en limites séparatives suffisent à limiter la constructibilité sur la parcelle et vont d'elles-mêmes limiter la possibilité d'implantation d'annexes à des emprises au sol réduites.

- Suppressions d'emplacements réservés

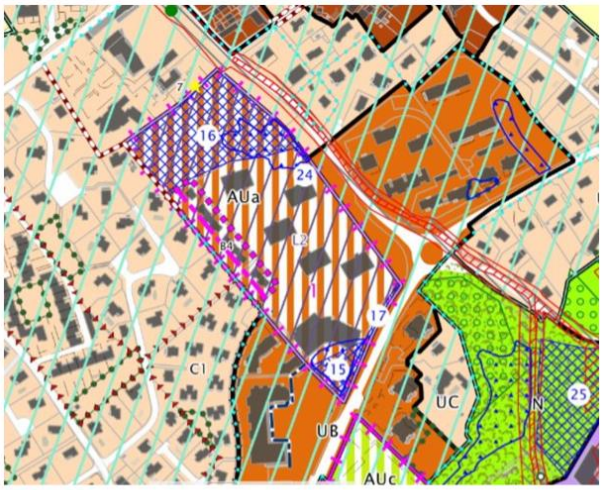
L'OAP n°1 était assortie de 4 emplacements réservés destinés à en faciliter la réalisation :

- ER15 : Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts
- ER 16 : Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts
- ER 17 : Chemin Piétons-cycles
- ER 24 : Aménagement voirie – Franchissement de la Doux

La réalisation de l'OAP n°1 rend ces emplacements réservés 15, 16, 17 et 24 obsolètes sur le plan car réalisés : ils sont par conséquent supprimés.

A noter : l'OAP n°4, également supprimée, était concernée par l'ER 20. Cet ER traverse l'OAP n°4 mais va au-delà ; il est conservé car son emprise n'a pas été cédée à la commune, et le projet de cheminement en-dehors du secteur d'OAP reste d'actualité.

- Le cas particulier du secteur d'OAP n°1 Secteur Centre St Martin



Certaines traductions règlementaires de l'OAP n°1 prévues initialement ne sont plus pertinentes suite à la réalisation du programme Art'Monia et font l'objet d'une évolution opérées par la présente procédure de modification ; d'autres le sont encore et ne sont pas affectée par la présente procédure.

Au rang des <u>traductions règlementaires obsolètes à faire évoluer</u> :

- le zonage a déjà été abordé précédemment : la réalisation du programme Art'Monia permet de reclasser de AUa en UB et UC le tènement de l'OAP n°1.
- Suppression du secteur B4, au sein duquel les hauteurs font exclusivement l'objet d'une représentation graphique ; Remplacé par un secteur C1 pour ne pas imposer de CES sur ces parcelles en lanières.
- Les emplacements réservés ont également été abordés précédemment : l'ensemble des emplacements réservés situés sur l'emprise de l'OAP n°1 sont supprimés (cf. partie précédente)
- Suppression de la limitation particulière d'implantation des constructions imposée sur ce même secteur : cette disposition avait pour objet d'imposer un recul des maisons nouvellement crées par rapport au bâti préexistant et à caractère pavillonnaire sur la partie Ouest. Les effets attendus sont réussis, puisque la bande d'habitat est implantée en retrait. Pour autant, la commune souhaite désormais lever la contrainte de la ligne de recul pour permettre l'implantation de petites annexes ou des piscines dans les jardins de ces maisons.
- Bascule de la zone de parc au Nord, acquise par la commune et en cours de réalisation, en zone UC pour la rattacher à la zone d'équipements du Pôle de la Maison des Arts et de la Médiathèque au Nord.

Changements apportés au Règlement graphique (Pièces n°4.2.1 – 4.2.2) :

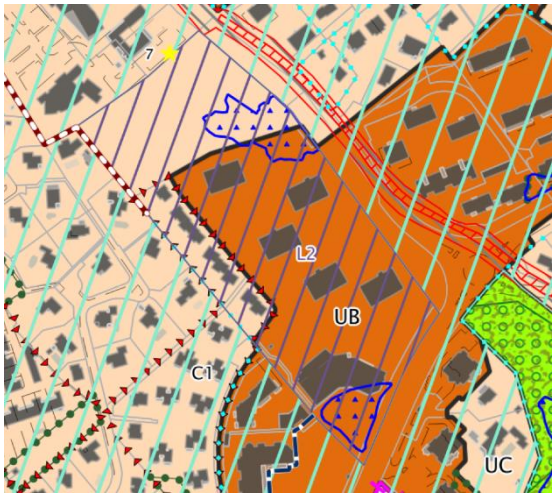
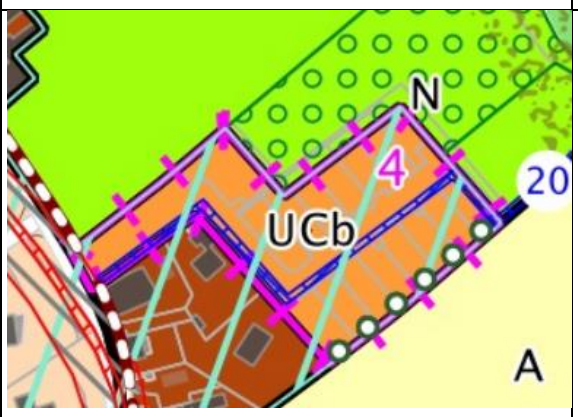
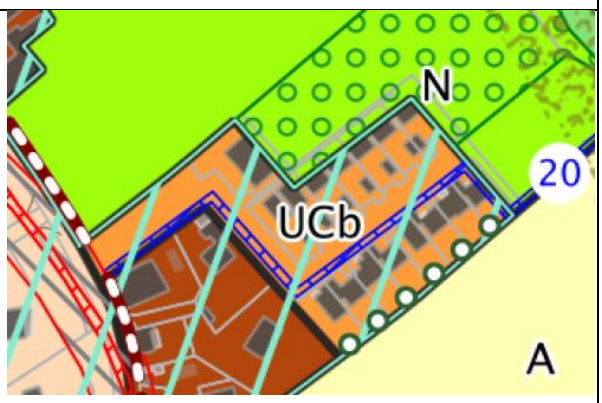
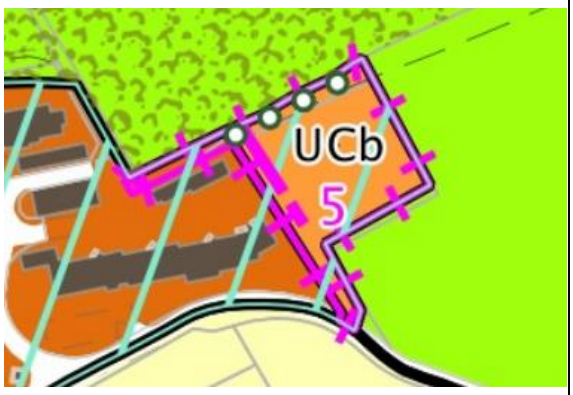
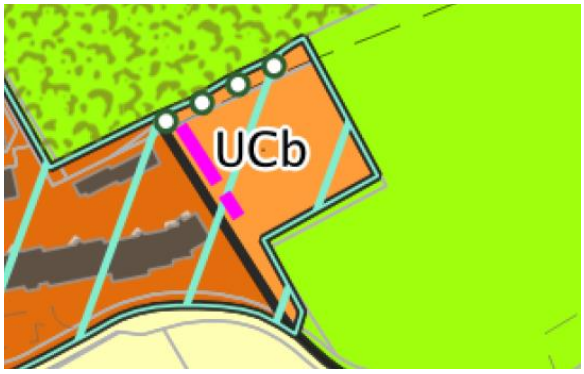
OAP	PLU actuellement en vigueur	Après modification de droit commun n°3
OAP 1		
OAP 4		
OAP 5		

Illustration des changements apportés pour les emplacements réservés : se référer à la partie 3.4 – Toilettage des emplacements réservés

4. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT ECRIT

4.1. ZONE UI : MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT CONCERNANT L'ARTISANAT ET LES COMMERCES DE DETAIL DANS LES ZAE

Contexte

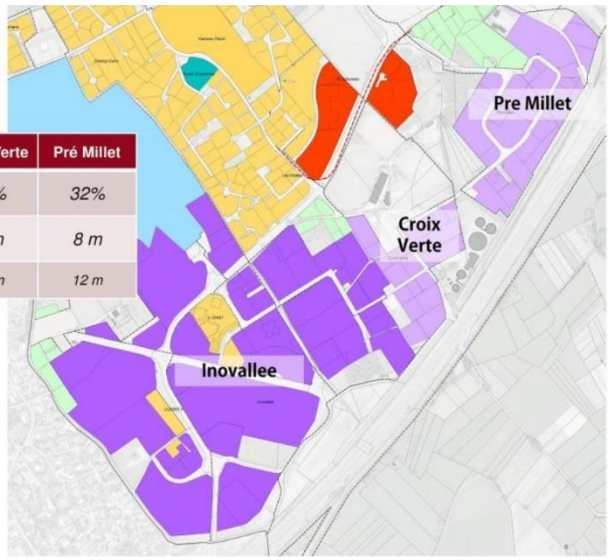
La commune de Montbonnot-Saint-Martin accueille aujourd'hui trois ZAE : Inovallée (zone UInovallée), et les ZA de Croix verte et ZA Pré Millet (toutes deux zonées UI). Ces deux zones du PLU sont aujourd'hui relativement mixtes, au sens où elles ne sont pas strictement dédiées à l'activité économique. Le règlement écrit établit en effet qu'en matière de « Commerces et activités de services » :

- « en UI sont interdits les cinémas ;
- en zone UInovallée sont interdits l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas. »

⇨ Analyse de l'occupation actuelle des 3 zones dédiées à de l'activité économique

	Inovallée	Croix Verte	Pré Millet
Emprise au sol	21%	31%	32%
Hauteur moyenne	10 m	8 m	8 m
H. Max	16 m	10 m	12 m

⇨ Pas de foncier libre disponible : 1 terrain avec PPRI sur Inovallée / 1 terrain libre sur Croix Verte avec stockage actuel des camions du Panier Meylanais.



Les autres sous-destinations sont actuellement autorisées sur ces ZAE.

Or le rapport de présentation (volume 1, p150) du SCoT de la Région Grenobloise, dans son chapitre 3.4.4. - Le « détournement d'usage » de certaines zones d'activité industrielles et artisanales au profit de la grande distribution commerciale et des activités de services à la personne », fait le diagnostic d'une concurrence pour le foncier des zones d'activité économique entre grande distribution commerciale et activités de services d'une part, et activités industrielles et artisanales d'autre part ; au détriment de ces dernières.

A partir de ce constat, le SCoT (DAC) établit des orientations pour la localisation de l'offre commerciale :

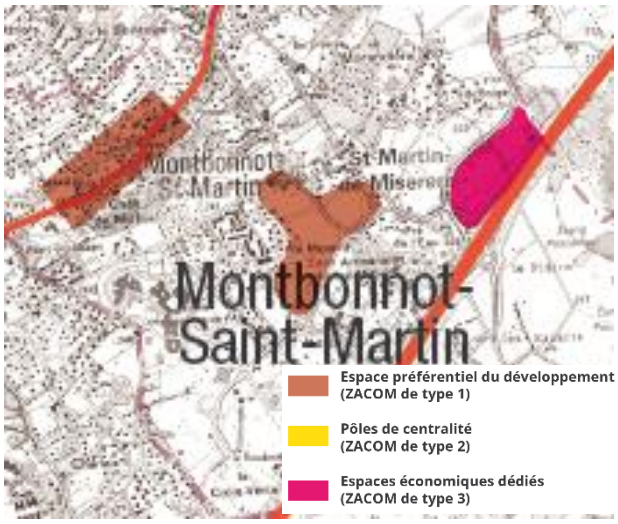
- « *Arrêter ce mouvement d'externalisation pour tous les commerces compatibles avec l'habitat. Le commerce doit reprendre toute sa place dans la vie urbaine et dans la ville, ce qui suppose la mise en place de moyens adaptés (foncier, ingénierie...) pour intégrer ces nouvelles surfaces dans de bonnes conditions économiques et fonctionnelles (adaptation des accès, des capacités de stationnement…).* »
- « *Il faut donc réserver les espaces économiques extérieurs aux espaces habités, aux commerces les moins compatibles avec l'habitat (commerces de non-proximité : « exceptionnels et occasionnels lourds »), ainsi qu'aux quelques commerces de proximité nécessaires pour les besoins des employés de la zone concernée*. »

Afin de territorialiser ces orientations, le SCoT définit des espaces prioritaires pour le développement de l'activité commerciale (les Zones d'Aménagement Commercial ZACOM) auxquels il associe des objectifs d'aménagement. Sur le territoire, trois types de ZACOM sont présents :

- Les ZACOM 1 : Espaces prioritaires du développement accueil de TOUS les types de commerces sous conditions d'implantation au sein des centralités urbaines et/ou en continuité de l'existant (espace urbain central) et espaces bien desservis
- Les ZACOM 2 « Pôle de centralité » : espaces commerciaux situés initialement en périphérie mais qui ont été rattrapés par l'urbanisation, interrogeant son intégration et sa mutation Elles peuvent accueillir les mêmes types de commerces que les ZACOM 1 dans une logique de complémentarité et de solidarité avec les centralités
- Les ZACOM 3 « Zone périphérique » : espaces économiques dédiés à l'accueil de commerces non-compatibles avec l'habitat en pôles spécialisés (automobile, ameublement, bricolage, ...) L'accueil du commerce de proximité est conditionné à une réponse aux besoins des salariés de la zone.

La commune de Montbonnot-Saint-Martin accueille une ZACOM 1 et une ZACOM 3 :

- La ZACOM 1 correspond à la Place Robert Schuman ;
- La ZACOM 3 de la commune correspond au secteur Secrétan (zoné AUe), qui matérialise la future extension des zones d'activités sur le territoire.



La stratégie commerciale du SCoT implique que le développement commercial devra se faire prioritairement sur le site de la Place Robert Schuman, plutôt qu'au sein des zones d'activité économiques de la commune.

Cette stratégie est confortée par le Schéma de Développement Commercial du Grésivaudan, élaboré par la Communauté de Communes du Grésivaudan (CCG), qui a pour vocation de venir préciser, à l'échelle locale, les objectifs du SCoT en matière d'aménagement commercial. Ce document soutien un objectif de développement de l'économie productive :

Diversifier le développement économique du territoire et favoriser la création d'emplois

« Il s'agit de pérenniser la politique de développement économique en faveur de l'économie productive conduite depuis plusieurs années, de diversifier la stratégie économique du territoire en la complétant par un volet spécifique relatif à l'économie présentielle de favoriser le développement d'activités et d'emplois non délocalisables »

Cette stratégie est confortée par la délibération n°DEL-2019-0128 du 29 avril 2019, qui, en plus de s'opposer à la création de grandes surfaces alimentaires de 1000m² et plus sur le territoire, rappelle les travaux réalisés dans le cadre de la mise en place de ce schéma et qui ont mis en évidence une saturation du marché de l'alimentaire sur le territoire.

Afin de mettre en œuvre cette priorisation des activités productives au sein des zones d'activité économiques, la présente procédure de modification du PLU vise à interdire la sous-destination "artisanat et commerce de détail" au sein des ZA Croix Verte et Pré Millet, c'est-à-dire dans la zone UI.

Justification

A travers l'évolution des destinations autorisées au sein de la zone UI, cette procédure de modification :

1. **Permet de mettre en œuvre la stratégie d'aménagement commercial** du SCoT et du Schéma de Développement Commercial du Grésivaudan (cf. infra) ;

2. **Améliore le fonctionnement des ZA Croix Verte et Pré Millet** :

Il est nécessaire d'observer dans un premier temps que cette évolution des destinations autorisées n'a pas d'incidence négative sur le fonctionnement des ZAE Croix Verte et Pré Millet :

- concernant l'accessibilité des employés de la zone en commerces de détail, la Place Robert Schuman, à environ 2 minutes en voiture du centre de la zone (ou 10 minutes à pied), permet aux employés de la zone de disposer de commerces à proximité. Cette Place est d'ailleurs un secteur à conforter (ZACOM 1) ; la présente procédure y contribue ainsi.
- la sous-destination « Restauration » est maintenue pour la zone UI : les employés de la zone pourront se restaurer sur leur lieu de travail.
- l'artisanat et les commerces existants pourront continuer de se développer.

Cette évolution du règlement écrit contribue par ailleurs à l'amélioration du fonctionnement du secteur, puisque l'artisanat et le commerce de détail génèrent dans cette zone plusieurs types de nuisances liés aux flux importants générés, particulièrement problématiques en soirée (notamment pour les livraisons).

3. **Inscrit les ZAE de la commune dans un rapport de complémentarité**

La zone UInovallée n'autorise ni la sous-destination « artisanat et commerce de détail », ni la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle **». Il est fait le choix d'interdire également en UI la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** (cf. infra), mais pas la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », afin notamment de développer des complémentarités entre les ZAE du sud de Montbonnot-Saint-Martin. Le développement d'une offre complémentaire à Inovallée permettra aux ZA de Croix Verte et de Pré Millet de se spécialiser en un pôle productif ouvert aux services, et bénéficiera autant à la ZA Inovallée qu'au reste de la commune.

Modification

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI et UInovallée

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UI, UInovallée

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :
Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Habitation,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : les sous-destinations établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale non règlementés au point I.1.2, les salles d'arts et de spectacle.
- Commerces et activités de services :
  - → en UI sont interdits les cinémas, l'artisanat et les commerces de détail ;
  - → en zone UInovallée sont interdits l'artisanat et le commerce de détail, le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les cinémas.

[…]

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières :

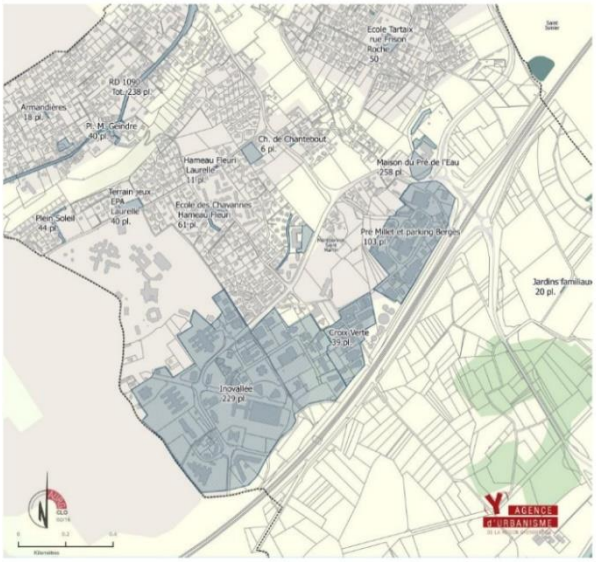
- Peuvent être autorisées, **pour les constructions à destination d'habitation existantes**, leur **aménagement et réfection dans le volume existant, ainsi que leur extension** dans les limites encadrées au paragraphe II-1. « Volumétrie et implantation des constructions ».
- Peuvent également être autorisées, pour les constructions existantes relevant de la destination « artisanat et commerce de détail », leur aménagement et réfection dans le volume existant, ainsi que leur extension, dans les limites encadrées au paragraphe II-1. « Volumétrie et implantation ».
- Peuvent être également autorisées en UI et UInovallée les locaux à usage d'habitation strictement destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux, **sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 100m² par établissement**. Le logement devra par ailleurs être **incorporé au bâtiment d'activité** et sa réalisation sera **concomitante** à celle de l'activité. ….
- **Pour les constructions à destination d'établissement d'enseignement**, **de santé et d'action sociale,** seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement dans le bâti existant, dans les limites des capacités de constructions offertes au paragraphe II.1 Volumétrie et implantation.
- **En zone UInovallée**, sont privilégiés les types d'activités suivantes, en lien avec la vocation « high tech » de la zone : les activités de recherche-développement, les activités de production à haute technologie avancée, les organismes de formation et recherche.
- Dans toutes les zones, les dépôts de déchets sont interdits à ciel ouvert : ils se feront à l'intérieur des bâtiments. Des emplacements peuvent être aménagés à l'extérieur pour le stockage des bennes d'évacuation des déchets. Ces aires de stockage seront, dans la mesure du possible,

implantées sur l'arrière et cachées de la vue depuis l'espace public par la plantation de haies vives.

4.2. ZONE UI ET UINOVALLEE : ASSOUPLISSEMENT DES REGLES DE STATIONNEMENT

Contexte

Le sud de Montbonnot-Saint-Martin accueille trois zones économiques : les ZA Inovallée (zone UInovallée, 229 places de stationnement), Croix Verte (UI, 39 places) et Pré Millet (UI, 103 places). Lors de l'élaboration du PLU, l'analyse du stationnement sur ces zones faisait le constat d'un bon potentiel de mutualisation des places de stationnement sur le domaine public entre les différents usages (stationnement ponctuel des employés, stationnements visiteurs, stationnement pour des livraisons, etc.), tout en précisant que les effets bénéfiques de cette mutualisation étaient limités « par le nombre de places déjà presque insuffisant pour les entreprises (possibilités limitées pour l'instant de mutualiser entre elles) » *(Pièce 1.1 Rapport de présentation).*



1355 places publiques sur le territoire
Sources : services techniques municipaux

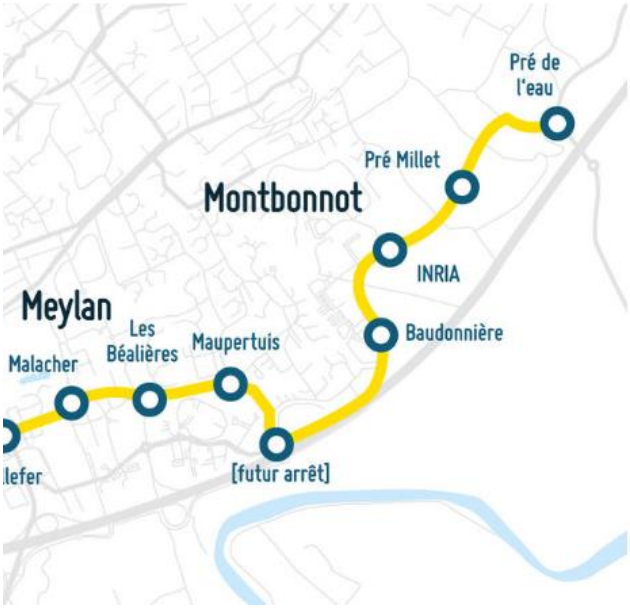
En conséquence de cette analyse, la règle de stationnement des véhicules automobiles motorisés pour les zones UInovallée et UI (article II.4.2) avait été fixée à 1 place minimum par tranche de 30m² de surface de plancher. Les objectifs de cette règle ont porté leurs fruits : **les ZA du sud de Montbonnot-Saint-Martin sont très fortement maillées de parkings, offrant des places de stationnement en nombre suffisant pour le bon fonctionnement du secteur.**

Justification de l'évolution du PLU

Néanmoins, depuis l'élaboration du PLU, **le besoin en places de stationnement pour ce secteur a beaucoup diminué**, sous l'effet cumulé de deux phénomènes.

D'une part, il a bénéficié du **développement d'une offre en transports en commun performante** ; en grande partie dû à l'extension de la ligne de bus C1. Cette ligne, disposant d'une excellente cadence, dessert le sud de Montbonnot-Saint-Martin par deux arrêts (Baudonnière et INRIA). La création du pôle multimodal du Pré de l'Eau a également contribué à l'amélioration de l'accessibilité des ZA :

- en permettant l'arrivée de la ligne C1 du réseau TAG, des correspondances facilitées entre les lignes Transisère, TouGo et TAG)
- en offrant des parkings relais aux portes de la ZA du Pré Millet (refonte du parking de la maison du Pré de l'Eau avec un total de 150 places, l'aménagement de points autostop)
- en identifiant des cheminements piétons et cyclistes.



D'autre part, à cet accroissement significatif de l'accessibilité du secteur s'ajoute le **développement du télétravail,** qui contribue à diminuer fortement le besoin en places de stationnement sur les trois ZA.

En parallèle de la diminution du besoin en places de stationnement, les entreprises du secteur (Eurovitrage, Stryker, INRIA) ont manifesté leur **besoin en foncier pour se développer.**

Par conséquent, il conviendrait de faire évoluer la règle de stationnement des véhicules automobiles motorisés pour les zones UInovallée et UI (article II.4.2) pour les sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie, bureau et centre de congrès. Porter cette règle à 1 place minimum / 50 m² de surface de plancher (au lieu de 1 place minimum / 30m² de surface de plancher actuellement) **permet de diminuer le nombre de places de stationnement à créer.**

En plus de faire correspondre la règle au besoin, cette évolution :

- répond aux enjeux de **développement des entreprises** dans un contexte de pénurie de foncier productif à l'échelle du Grésivaudan ;

- contribue à **l'économie de foncier** en permettant la **densification des ZAE**, et concourt à la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- permet **l'harmonisation progressive** avec les règles de stationnement de la ZA Inovallée à Meylan, beaucoup plus souples (1 place maximum pour 50m² de surface de plancher) ;
- reste **en cohérence avec le PADD,** notamment les orientations suivantes :
    - « *Encourager la diminution de la motorisation des ménages : par le biais des normes de stationnement dans le PLU et par une poursuite de l'amélioration de l'offre en transports en commun (négociations / Département et CC le Grésivaudan)* »
    - « *Favoriser les reports modaux et l'usage des transports en commun, notamment par l'amélioration du maillage piétons-cycles et la collaboration avec les autorités organisatrices de transports en commun et le Grésivaudan dans le cadre de la réorganisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau.* »

Modification

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

Au sein de l'article « II.4 – STATIONNEMENT en UI, UInovallée », le tableau suivant est modifié :

Destination	Obligations en matière de stationnement pour les véhicules automobiles motorisés pour les constructions
HABITATION	
Logement	En-dessous de 50 m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum. Entre 50 et 100m² de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement **supplémentaire** minimum. Chaque logement doit disposer d'un garage.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	1 place minimum par tranche de ~~30m²~~ 50m² de surface de plancher
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place minimum par tranche de 80m² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	
Industrie	1 place minimum par tranche de ~~30m²~~ 50m² de surface de plancher
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	
Entrepôt	1 place minimum par tranche de 100m² de surface de plancher
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (extension de l'existant)	1 place minimum par tranche de 30m² de surface de plancher
Autres équipements recevant du public (extension de l'existant)	

4.3. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES ISSUES DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

4.3.1. Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1

Contexte

Un zonage UBepa a été intégré au PLU de 2017 pour encadrer très spécifiquement les tènements appartenant à l'EPAE (École des Pupilles de l'Air et de l'Espace). La production de logement sur le site n'y est alors pas autorisée, la vocation principale de cet espace restant l'accueil de l'école et des équipements nécessaires à son fonctionnement.

En 2021, l'École des Pupilles de l'Air et de l'Espace a manifesté le besoin de réaliser des logements afférents au fonctionnement du site, pour loger le personnel intervenant à l'école. Sachant que les effectifs ont vocation à s'étoffer pour atteindre à terme 8 sous-officiers sur site.

La procédure de Modification n°2 a donc eu pour objectif de créer un sous-secteur UBepa1, localisant les espaces où la réalisation de logements est autorisée ; dans l'optique de préserver quand même la vocation principale du site de l'EPA qui est l'accueil de l'école et des équipements afférents, non d'accueillir de l'habitat sur la totalité du site.

Plus précisément, cette procédure avait à ce sujet notamment pour objet de :

- Délimiter **un sous-secteur spécifique (UBepa1),** localisant les espaces où la réalisation de logements est autorisée,
- Maintenir sur le reste de la zone UBepa l'interdiction de la destination "logement"

Evolutions nécessaires et justification

La procédure de Modification n°2 a été approuvée en février 2022, mais le service instructeur s'est rendu compte a posteriori que certaines des règles afférentes aux spécificités de ce sous-secteur UBEpa1 avaient été oubliées dans la retranscription du règlement écrit, pouvant laisser un flou dans l'application des règles.
Il convient alors de rectifier plusieurs erreurs matérielles apparues lors de cette traduction règlementaire des dispositions de la Modification n°2 :

- **Les sous-catégories autorisées – interdites ont été oubliées dans l'article 1, notamment la spécificité de UBepa1 par rapport à UBepa, qui autorise la création de logements.**
- **La mention UBepa1 a été oubliée sur un ensemble de règles liée à l'article sur les Volumes et implantations des constructions.**

Autre correction d'erreur matérielle sans rapport avec la zone UBepa1
La modification n°2 avait également pour objet de supprimer la mention « ou privé » dans le paragraphe concernant les portails (III.1.). Or cette mention est restée dans le règlement écrit post-modification n°2, sous

format barré (« ~~ou privé~~ »). La modification n°3 procède au toilettage du règlement écrit en supprimant une bonne fois pour toute cette mention.

Evolutions du PLU et justification

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

Article	Modification du règlement écrit
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1	**1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites :** Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites : • **En zone UB et UB1:** • **Exploitations agricoles et forestières,** • **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** les constructions relevant des sous-destinations **industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition.** • **Commerces et activités de service** : le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas. • **En zone UBs :** • **Exploitations agricoles et forestières,** • **Habitation,** • **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,** • **Commerces et activités de service,** ○ **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public. • **En zone UBepa :** • **Exploitations agricoles et forestières,** • **Habitation,** • **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,** • **Commerces et activités de service,** • **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public. • **En zone UBepa1 :** • **Exploitations agricoles et forestières,** • **Activités des secteurs secondaires ou tertiaires,** • **Commerces et activités de service,** • **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public. Les usages, affectations, types d'activités interdits : • Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

	• Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), sont interdites :** ○ Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide, ○ Tout affouillement ou exhaussement de terrain, ○ Le drainage ou l'asséchage des sols.
II.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS en UB, UB1, UBs et UBepa – Ubepa1	**1. Conditions de distances minimales par rapport aux voiries (publiques et privées), et aux emprises publiques** […] **Dans les zones UBs ~~et~~ , UBepa** et UBepa1**,** les constructions doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m (D ≥ H/2 et D ≥ 5m au minimum).** […] **2. Conditions de distances minimales par rapport à la limite séparative** […] **En zones UBs ~~et~~ , UBepa** et UBepa1**,** les constructions doivent être implantées **à une distance** comptée horizontalement du corps principal du bâtiment à construire au point de la limite séparative considérée **au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 m (D ≥ H/2 et D ≥ 5m au minimum).** […] **3. Hauteur des constructions** […] **En zones UB ~~et~~ , UBepa** et UBepa1**:** La hauteur maximale des constructions, calculée au droit du terrain naturel avant travaux, doit respecter les conditions cumulées suivantes : • **14 m au faîtage** ou **12 m au niveau supérieur de l'acrotère** au maximum ; • **Sans pouvoir excéder 4 niveaux**, et à partir de 3 niveaux et dans le cas d'une toiture terrasses, le dernier niveau devra être obligatoirement réalisé en attique ; • **Pas plus d'un étage supplémentaire** au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche. […] **Emprise au sol des constructions** **En zone UBs**, l'emprise au sol **maximum** des constructions est fixée **à 50%** de la surface de l'unité foncière support du projet. **En zone UBepa** et UBepa1, l'emprise au sol **maximum** des constructions est fixée **à 40%** de la surface de l'unité foncière support du projet.
II.2. – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE en UB, UB1, UBs et UBepa – UBepa1	*Limites de l'application de la règle : Les règles ci-après s'appliquent pour la zone UB ainsi que dans les sous-secteurs UB1 et UBepa1. Elles ne s'appliquent pas pour les zones UBs et UBepa.*
III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU	Les portails doivent se situer à au moins 5 m de la limite de la voie publique ~~ou privé~~ pour permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie devant ledit portail. En cas d'impossibilité technique justifiée, le portail pourra être implanté à une distance inférieure.

PRIVEES en UB, UB1, UBs et UBepa – Ubepa1	

4.3.2. Corrections apportées pour les règles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UA, UB et UC

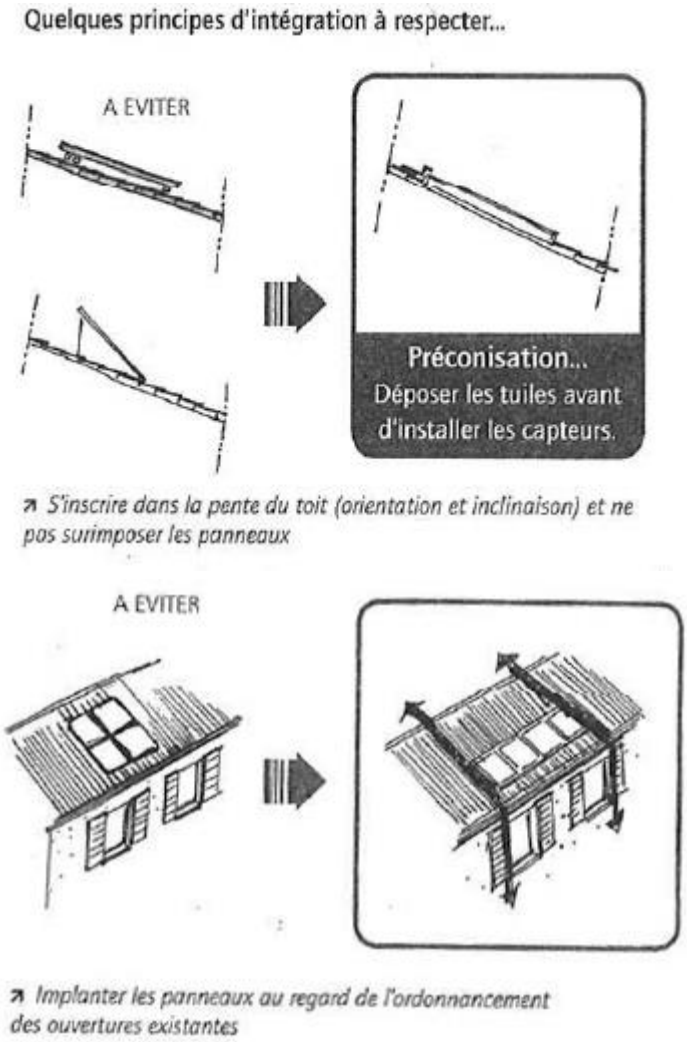
Contexte

La Modification n°2 avait notamment pour objet de modifier plusieurs dispositions du règlement écrit pour en faciliter l'application. L'une de ces modifications concerne, pour toutes les zones, l'article II.2.2 Caractéristiques des toitures. Il s'agissait de préciser l'application de la règle en excluant les équipements publics et les annexes. **Dans le cas d'équipements publics, l'objectif était de pouvoir envisager une liberté architecturale dans la composition des bâtiments**. Cette disposition devait aussi permettre des pergolas, vérandas ou ombrières en changeant les obligations pour les structures légères.

A cette fin, la règle a été modifiée comme suit à travers la modification n°2 (les ajouts sont en bleu) :

> **2. Caractéristiques des toitures**
>
> Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc…
>
> **Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.**
>
> **Dans le cas de toitures à pans,** la toiture devra comporter :
>
> - 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
> - des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.
>
> **Dans le cas de toitures terrasses**, la toiture devra être végétalisée, excepté :
>
> - Les terrasses inférieures à 25m²,
> - Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.
>
> Ces règles ne s'appliquent pas pour :
>
> - les équipements d'intérêt collectif et services publics.
> - les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.
>
> Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.
> Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.
> La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
> **L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à

pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).



Evolutions du PLU et justification

Néanmoins, les compléments à la règle ont été **mal positionnés dans le texte du règlement écrit**, si bien que **l'intention portée par la Modification n°2 n'a pas été correctement transcrite dans le règlement**. En effet, d'après le sens donné par l'ordre de lecture de l'article II-2.2, les équipements publics ne sont exonérés que d'une partie des règles encadrant les caractéristiques des toitures, ce qui n'était pas l'esprit de la Modification, qui souhaitait pouvoir laisser une expression architecturale plus souple pour ces équipements.

Par ailleurs, il est apparu lors de la mise en œuvre du PLU post approbation de la Modification n°2 que celle-ci n'est pas allée assez loin dans la modification du règlement écrit pour permettre cette liberté architecturale dans la composition des équipements d'intérêt collectif et services publics. En plus des toitures, les caractéristiques des façades (article II.2.1.) auraient également dû faire l'objet d'une évolution permettant de poursuivre ce même objectif.

>> La présente procédure entend **donc d'une part rectifier l'erreur matérielle de positionnement des compléments à la règle au sein de l'article II.2.2.**, et d'autre part **apporter les mêmes évolutions à l'article II.2.1.**

Il apparait en effet nécessaire que ces bâtiments puissent se distinguer du reste du tissu bâti, afin :

- d'être aisément identifiés par le public et ainsi d'être plus accessibles (cf. orientation 2.3 « Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants » du PADD)
- de contribuer à l'attractivité de la commune en améliorant son image (cf. orientation 2.6 « Aménager des espaces publics agréables à vivre » du PADD)

Ils pourront alors s'inscrire dans la démarche d'innovation architecturale menée par la commune, en lien avec les réalisations de ces dernières années sur le pôle de la Maison des Arts et de la Médiathèque.

Dans ce cadre, certaines règles qui s'appliquent aujourd'hui aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont inadaptées à ces bâtiments :

- Couleur des façades et revêtement discrets ;
- Teintes vives proscrites ;
- Couverture des toits à pans avec un aspect tuile de couleur rouge vieilli / nuancé.

Sont ajoutées pour les articles en zones UA, UB et UC concernés par ces sujets les dérogations pour les équipements d'intérêt collectif et de service public =.

Modification

Ci-dessous, en noir le texte inchangé, en ~~rouge barré~~ le texte supprimé, et en vert le texte ajouté.

Modification de l'article II.2.1. pour les zones UA, UB et UC :

1. Caractéristiques des façades

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Les **couleurs** des façades et revêtements devront être discrètes, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux.

Les **teintes** vives ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites.

Une harmonie des teintes, aspects des matériaux est obligatoire sur la totalité de la construction (porte d'entrée, porte de garage, portails, volets, fenêtres, etc.).

Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, agglo de ciment…).

Dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager, **une unité architecturale** et une harmonie des teintes (couleurs des façades et aspects des matériaux), sera obligatoire.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Modification de l'article II.2.2. pour les zones UA, UB et UC :

2. Caractéristiques des toitures

Le couronnement des constructions autorisées devra toujours intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilation, cages d'ascenseur, accès aux toitures, locaux techniques, etc…

Les constructions devront obligatoirement comporter des toitures à pans ou des toitures-terrasses.

Dans le cas de toitures à pans, la toiture devra comporter :

- 2 pans au minimum, avec des pentes comprises entre 35 et 100% ; et de minimum 20% pour les annexes.
- des dépassées de toitures d'au moins 40 cm, sauf dans le cas d'une construction en limite séparative.

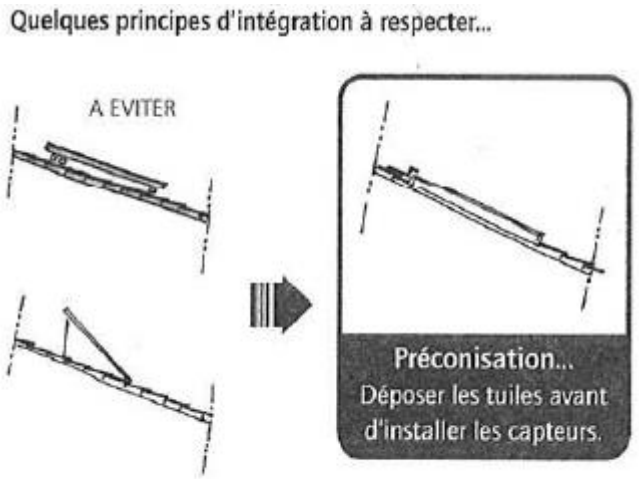
Dans le cas de toitures terrasses, la toiture devra être végétalisée, excepté :

- Les terrasses inférieures à 25m²,
- Les terrasses accessibles situées au même niveau que les locaux qui les desservent.

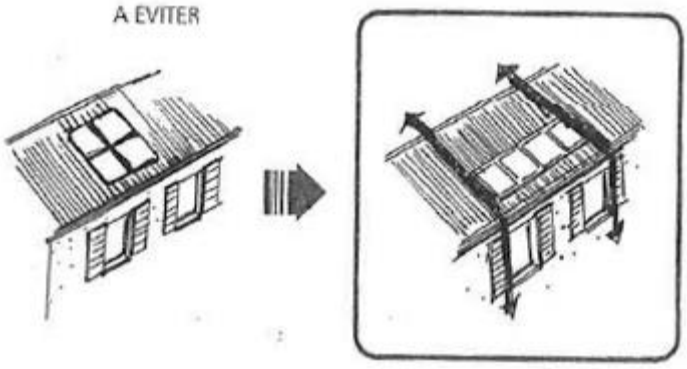
~~Ces règles ne s'appliquent pas pour :~~

- ~~les équipements d'intérêt collectif et services publics.~~
- ~~les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.~~

Le **dernier étage en « attique »** devra respecter un recul frontal et latéral de 1,50m au minimum, par rapport au nu du corps principal du bâtiment de l'étage inférieur.
Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des toitures sont à proscrire. Les **châssis de toiture** seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions, dans le cas de toitures, seront ainsi proportionnées à la taille du toit.
La **couverture des toitures à pans** devra présenter un aspect tuile, de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé. Un aspect vitré sera autorisé pour la couverture des vérandas ou puits de lumière.
L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans et conformément aux schémas ci-après, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).



↗ S'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison) et ne pas surimposer les panneaux



↗ *Implanter les panneaux au regard de l'ordonnancement des ouvertures existantes*

Ces règles ne s'appliquent pas pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- les pergolas, vérandas, et autres ombrières photovoltaïques.

Evolutions supplémentaires apportées au règlement écrit suite à l'enquête publique

Les préconisations portées par les schémas sur la pose des panneaux solaires et photovoltaïques s'avèrent obsolètes. La commune choisit, dans toutes les zones où figurent ces schémas, de :

- supprimer ces illustrations qui préconisent notamment de déposer les tuiles avant d'installer des capteurs,
- de supprimer la référence à ces mêmes schémas dans le paragraphe attenant.

Evolutions du règlement écrit :

« **L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques** ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas d'une toiture à pans ~~et conformément aux schémas ci-après~~, les panneaux solaires et photovoltaïques devront s'inscrire dans la pente du toit (orientation et inclinaison).

~~Schémas.~~ »

5. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES POUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

5.1. MODIFICATION DE ZONAGE POUR INTEGRER LE PROJET DE MAISON MEDICALE (DE UCA VERS UA)

Contexte

La nécessité de doter la centralité nord d'un nouveau cabinet médical

La commune de Montbonnot-Saint-Martin compte actuellement sept médecins généralistes, dont trois cesseront prochainement leur activité. Il ne restera alors plus que trois médecins dans le pôle santé situé dans la ZA de Pré Millet, et un seul médecin place Michel Geindre, dans la partie haute de la commune. Or ce cabinet médical de la place Michel Geindre n'est plus adapté aux besoins des jeunes médecins. Il s'agit bien de permettre la création d'un cabinet plus adapté à la pratique médicale et à l'accessibilité pour les patients, et éviter ainsi la perte d'un service essentiel : les habitants du nord de la commune n'auraient plus de médecins à proximité, et les trois professionnels du pôle santé de la ZA de Pré Millet ne seraient pas en capacité de prendre en charge tous les habitants de la commune.

Un projet de cabinet médical pour attirer de nouveaux médecins

Afin de maintenir l'offre de soins sur le territoire communal et permettre l'installation de nouveaux médecins, les gérants de la pharmacie située place Michel Geindre à Montbonnot-Saint-Martin se sont rapprochés de la commune afin de réfléchir à la création une maison de santé dans le centre-village qui regrouperait une pharmacie, des médecins généralistes et des médecins spécialistes.

Les maisons de santé sont attrayantes pour les jeunes médecins car elles regroupent plusieurs professionnels de la santé tels que des médecins généralistes et des médecins spécialisés, ainsi que des infirmiers, parfois une pharmacie. Agencée pour accueillir différents praticiens, ce type de structure dispose de moyens modernes pour soigner les patients. Le regroupement pluridisciplinaire facilite aussi le suivi médical.

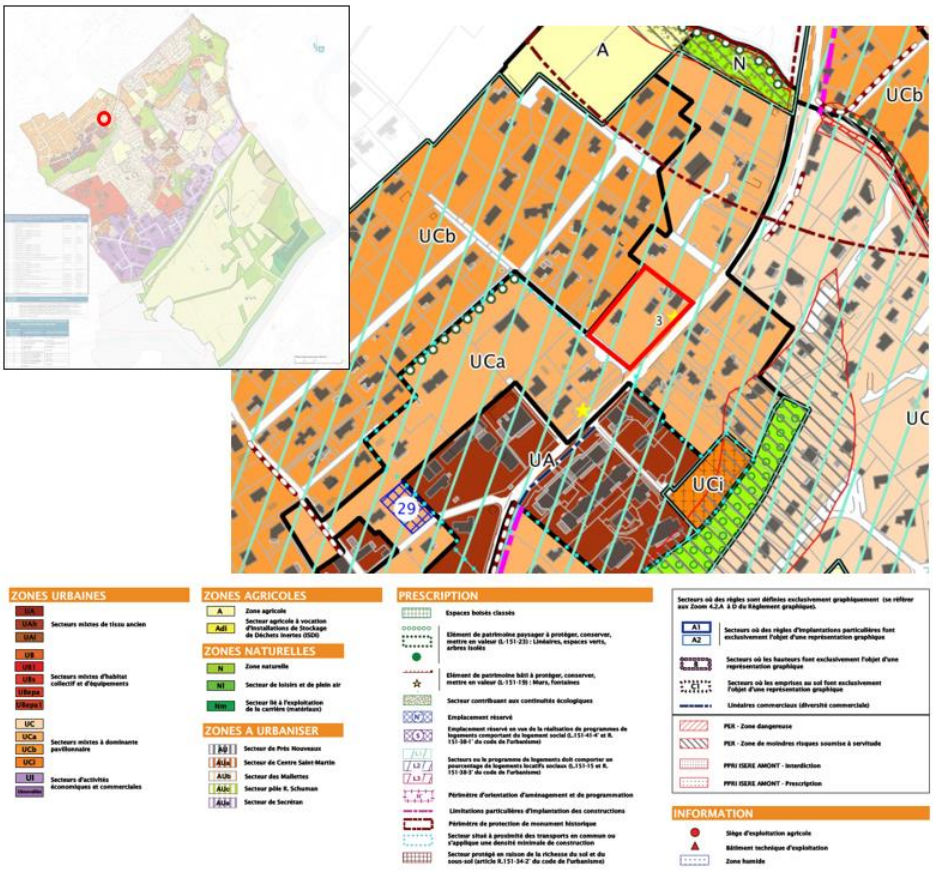
Un site attractif repéré pour accueillir le projet de cabinet médical

Le terrain situé au croisement du chemin des Avettes et de la rue Général de Gaulle se prête à la réalisation de cette opération. Il s'agit du seul terrain libre aux abord de la rue Général de Gaulle, à proximité des commerces et services existants. Ce site, dans le prolongement immédiat du centre-ville, bénéficiera également d'une excellente desserte en transports en commun, quasiment au droit du tènement. Il bénéficiera également de l'attractivité du centre-ville.

Evolution du PLU et justification

Un zonage actuel en UCa non adapté pour l'accueil de ce projet

Situé en zone UCa, dans le prolongement immédiat de la zone UA, le tènement identifié pour accueillir ce projet de cabinet médical est composé des parcelles AC 414 (3 515 m²) et AC 413 (735 m²).



Localisation de la parcelle destinée à accueillir le cabinet médical

D'après la Pièce 1.3 Justifications du PLU de 2017, les zones UC, UCa et UCb correspondent aux secteurs à dominante pavillonnaire de la commune. Les zones UC, UCa et UCb excluent les zones dites d'habitat mixtes ou collectifs, qui sont classées en UB, pour intégrer essentiellement les secteurs pavillonnaires de la commune. Pour cette raison, le règlement écrit prévoit que **les commerces et services sont interdits dans ces zones,** y compris donc dans la zone UCa : "*tout ce qui ne relève pas soit de l'habitation, soit des Equipements d'intérêt collectif et services publics (zones UC mixte : écoles, pôle multimodal et équipements sportifs...), est interdit dans ces secteurs qui ont une vocation essentiellement résidentielle. En lien avec le PADD, le commerce est ainsi interdit sur ces secteurs pour en recentrer le développement autour des 2 « polarités » existantes, la RD au niveau du Village et la place R. Schuman au Sud de la commune*."

La nécessité d'étendre le centre-ville et de raccrocher la parcelle à la zone UA

La proximité de ce tènement vis-à-vis de la centralité nord de Montbonnot-Saint-Martin permet d'envisager l'extension de la zone UA, dédiée au centre, jusqu'aux parcelles identifiées pour accueillir le projet, puisque la zone UA est un secteur privilégié pour l'accueil de commerces et services.

Au-delà des destinations autorisées, les règles de la zone UCa ne correspondent pas aux besoins du projet. La zone UA apparaît la plus adaptée au projet :

Destinations et sous-destinations interdites en UCa :

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UC, UCa, UCb et UCi

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites en zone UC – UCa – UCb et UCi :

Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites :

- **En zones UC – UCa – UCb :**
  - **Exploitations agricoles et forestières :** sauf exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique, pour laquelle des conditions particulières sont règlementées au point I.1.2,
  - **Commerces et activités de service :** les constructions non règlementées au point I.1.2,
  - **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.**

[…]

2. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières en zone UC – UCa – UCb – UCi :

- En zone UCb, sont autorisées les extensions pour les constructions et installations existantes et nécessaires à l'exploitation agricole pour l'exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique (Pièces 4.2.1 et 4.2.2),
- En UC – UCa – UCb, est autorisée l'extension et l'aménagement dans l'existant des commerces de détail et locaux d'artisanat existants, dans les limites des capacités de constructions offertes au paragraphe II.1 Volumétrie et implantation.
- En UC – UCa – UCb, peuvent être autorisés les abris mobiles utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain se fait sur une durée inférieure à 3 mois. Un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

Destinations et sous-destinations interdites en UA :

I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS en UA et UAh

1. Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites en zone UA et UAh :

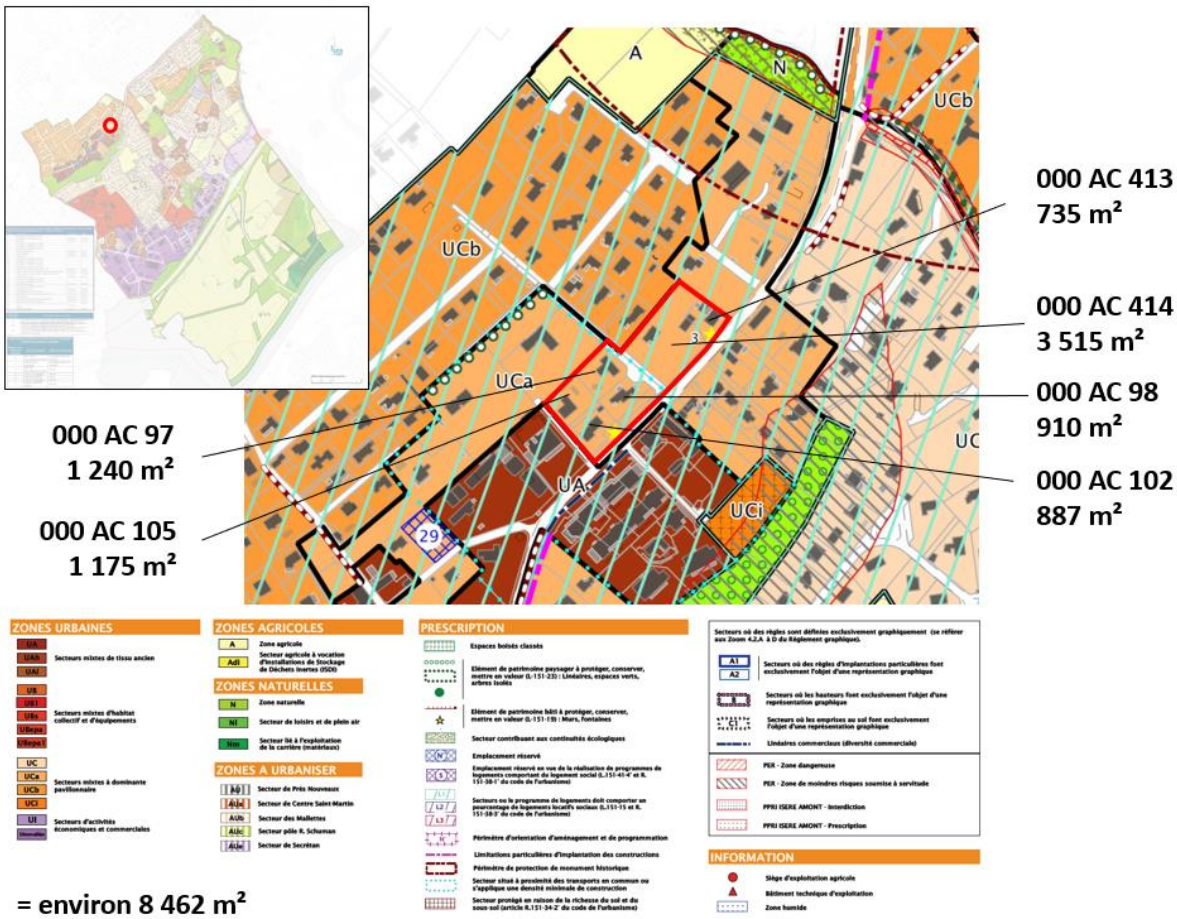
Les constructions à destinations et sous destinations suivantes sont interdites **:**

- **Exploitations agricoles et forestières :** sauf exploitation agricole existante et repérée au règlement graphique, pour laquelle des conditions particulières sont règlementées au point I.1.2,
- **Commerces et activités de service** : le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas,
- **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** les constructions relevant des sous-destinations **industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition,**
- Par ailleurs **en zone UAh** sont interdites les constructions à destination de « commerces et activités de services » et l'ensemble de ses sous-destinations.

Les usages, affectations, types d'activités interdits :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

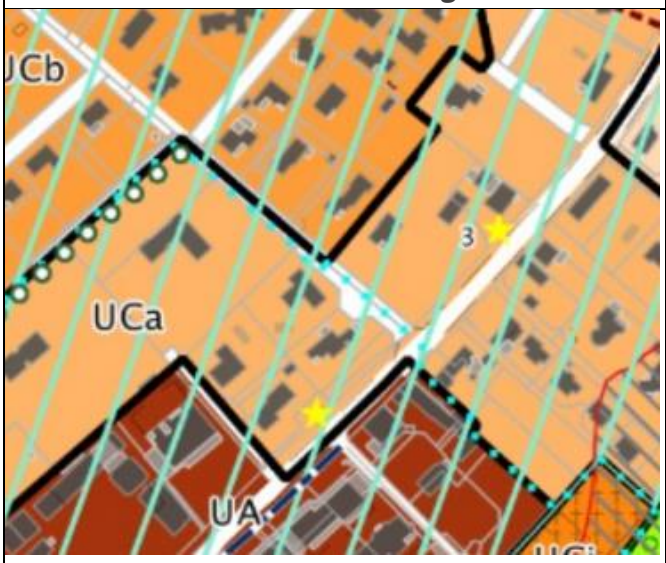
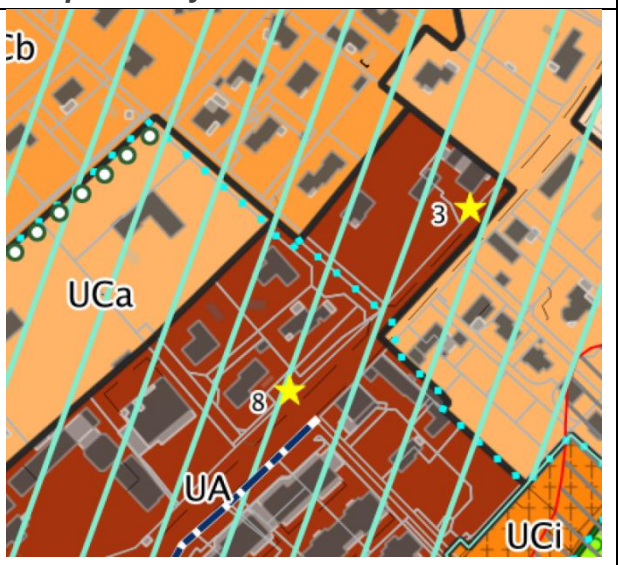
Afin de maintenir un zonage cohérent et d'éviter le « pastillage », la présente procédure de modification prévoit d'étendre la zone UA jusqu'aux parcelles concernées par le projet ; la zone UA serait en conséquence agrandie de 8 462m², de la façon suivante :



Périmètre à classer en UA

Cette extension de la centralité nord ne constitue pas un précédent : lors de la révision générale du PLU approuvée en 2017, il avait déjà été décidé d'étendre « la conception du centre-village » jusqu'à l'opération Cœur de Village, dont les commerces et la revalorisation des espaces publics avaient contribué à une « extension » du village (cf. rapport de présentation p.47). Cette évolution du zonage concourt à la densification au sein de l'enveloppe bâtie, à l'intensification du tissu urbain sans que cela modifie fortement les formes urbaines dans le secteur.

Modification

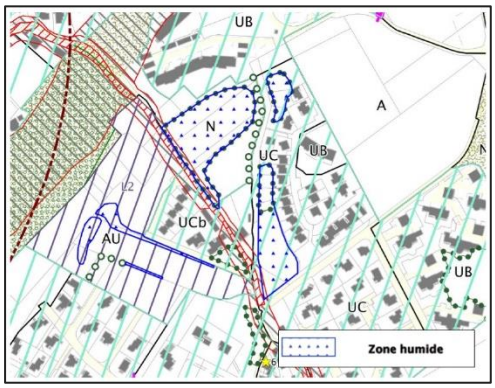
PLU actuellement en vigueur	*Après modification de droit commun n°3*
	

5.2. AMELIORATION DE LA PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES DANS LE PLU

Contexte et justification des évolutions

Rectification d'une incohérence dans la légende du règlement graphique

Lors de l'élaboration du PLU de Montbonnot-Saint-Martin, une étude fine des zones humides du nord de la commune (au nord de la A41) avait pu être réalisée, permettant la localisation relativement précise de ces dernières. Repérées au règlement graphique (pièces 4.2.1. et 4.2.2.), ces zones humides font également l'objet de prescriptions au sein du règlement écrit.

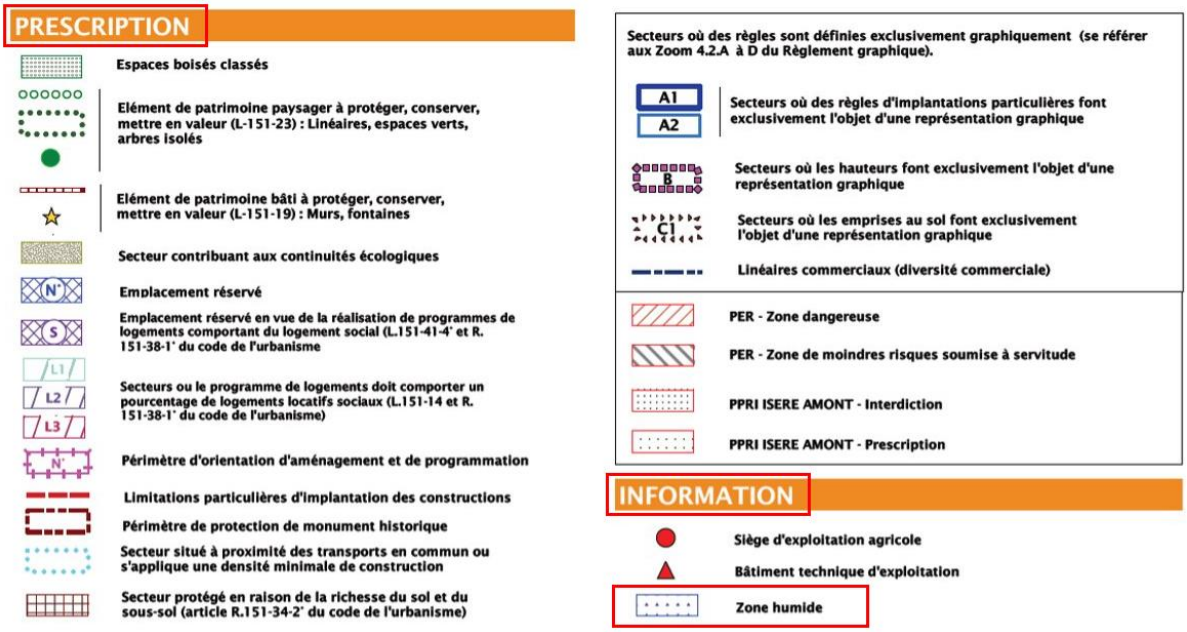


- Dans les secteurs **qui sont concernés par les périmètres de zones humides repérés aux documents graphiques (Pièces 4.2.1 et 4.2.2), sont interdites :**
  - → Toutes constructions, occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide,
  - → Tout affouillement ou exhaussement de terrain,
  - → Le drainage ou l'asséchage des sols.

Extrait du règlement de la zone N

Repérage graphique des zones humides

Cependant, si les zones humides repérées font bien l'objet de **prescriptions** dans le règlement écrit, la légende du règlement graphique place ces éléments dans la catégorie des **informations** :



Afin de rectifier cette incohérence, la présente procédure de modification replace les zones humides identifiées lors de l'élaboration du PLU dans la catégorie « prescription » de la légende du règlement graphique.

Ajout d'une trame informationnelle des zones humides du sud de la commune

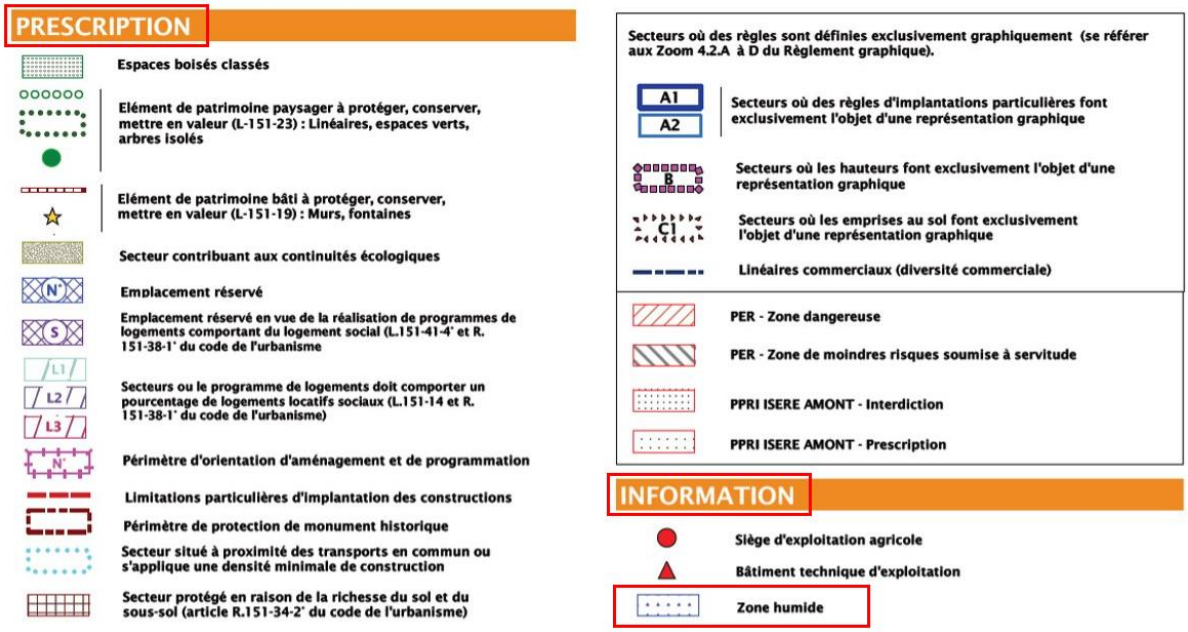
La commune de Montbonnot-Saint-Martin souhaite améliorer la connaissance des zones humides au sud de l'A41. A cette fin, la présente procédure de modification s'appuie sur la base de données réalisée par IAVENIR pour la Valorisation des Espaces Naturels Isérois Remarquables, maître d'ouvrage de l'inventaire de zones humides du département de l'Isère. L'inventaire des zones humides pour le Grésivaudan a été réalisé en 2007 et avait été mis à disposition des communes début février 2009.

Dans la mesure où ce travail de recensement est fait à l'échelle du département, il est nécessairement moins précis que l'inventaire réalisé à l'échelle de la commune seule lors de l'élaboration de son PLU, sur la partie Nord de son territoire. Pour cette raison, la procédure de modification ajoute un figuré **informatif** (catégorie « INFORMATION » de la légende) au Règlement graphique (pièce 4.2.1. et 4.2.2.). Elle met donc en place un second figuré de zone humide, à titre informatif, différent du figuré préexistant (faisant l'objet d'une évolution décrite précédemment). **Cet ajout ne renvoie pas à des prescriptions dans le règlement écrit.**

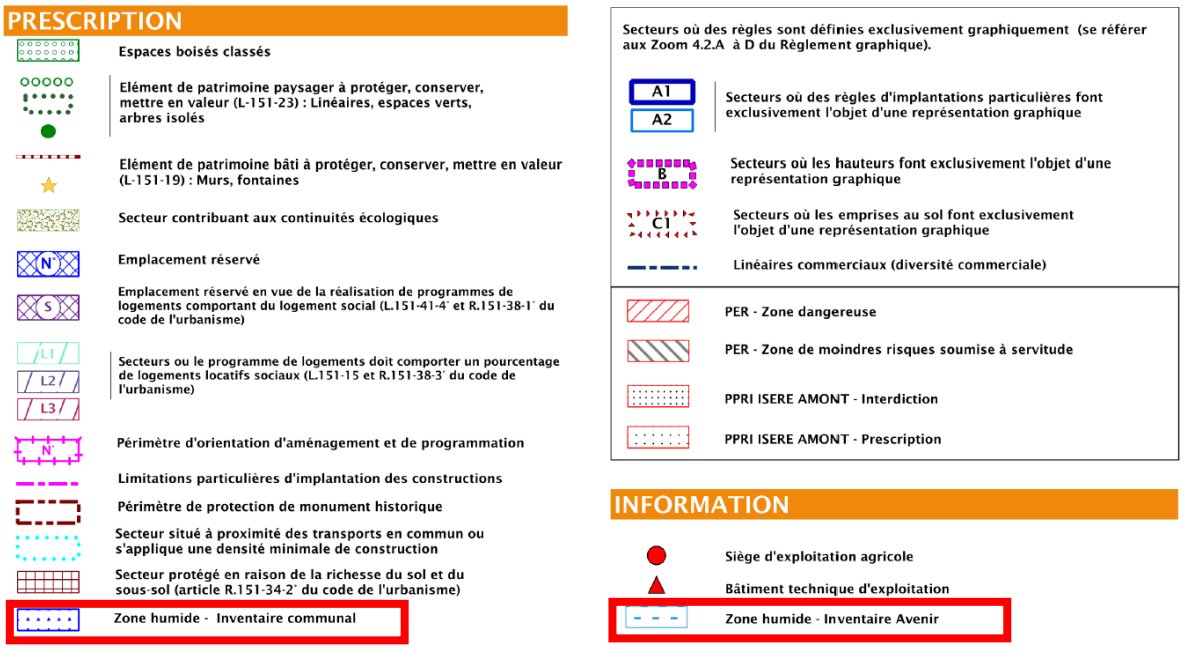
Evolutions apportées au PLU

> Evolution de la légende du règlement graphique (pièce 4.2.1.) :

PLU actuellement en vigueur :

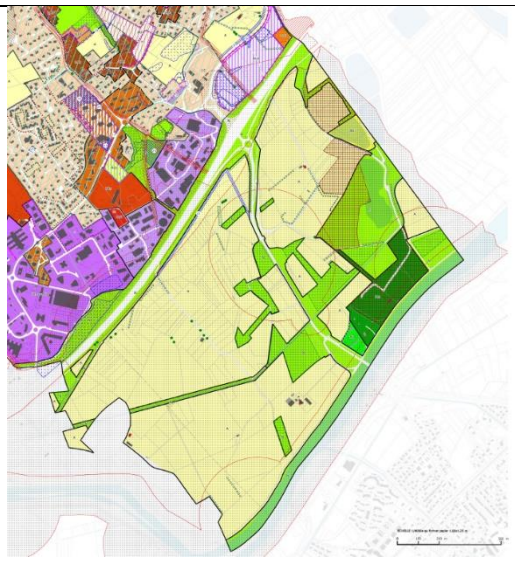
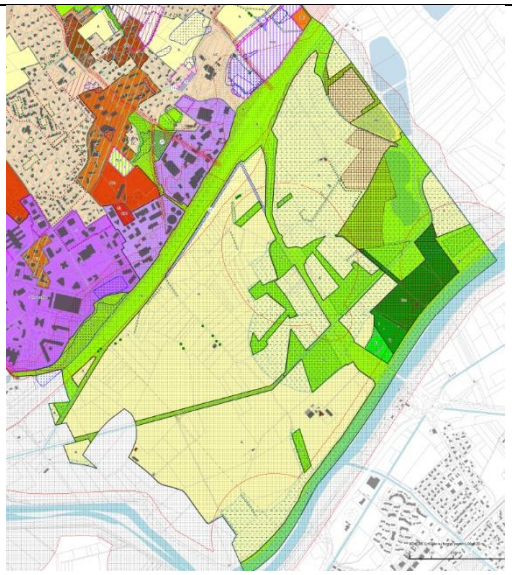


Après la modification de droit commun n°3 :



Nota : les mêmes évolutions sont apportées à la légende de la pièce 4.2.2.

> Evolution de la légende du règlement graphique (pièce 4.2.1.)

	PLU actuellement en vigueur	***Après modification de droit commun n°3***
Repérage des zones (INFORMATION) des zones humides au nord de la commune		

Nota : les mêmes évolutions sont apportées à la légende de la pièce 4.2.2.

5.3. TOILETTAGE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin d'assurer une mise à jour des emplacements réservés, lorsque ces derniers ont été acquis, réalisés, ou bien que la commune renonce à leur réalisation, les emplacements réservés suivants **sont supprimés** :

Emplacement réservé concerné	Destination	Bénéficiaire	Surface	Motif de la suppression
ER 15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1319m²	Equipements réalisés en lien avec le programme Art'Monia
ER 16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11 299m²	
ER 17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655m²	
ER 24	Aménagement voirie – Franchissement de la Doux	Commune	78m²	
ER 27	Extension cour d'école des Chavannes	Commune	539m²	L'ER27 était prévu pour l'extension de l'école ; projet abandonné par la commune puisqu'un nouveau pôle école sera prévu sur l'OAP n°3 du Tartaix.
ER 28	Extension cour école et réalisation d'une cuisine centrale – Ecole du Tartaix	Commune	1907m²	Parcelle déjà en cours d'acquisition par la commune
ER 29	Equipements publics	Commune	1200m²	L'ER29 était prévu pour l'extension de l'école ; projet abandonné par la commune puisqu'un nouveau pôle école sera prévu sur l'OAP n°3 du Tartaix.

Modification de la pièce 4.2.1. Règlement graphique

Modification du tableau des emplacements réservés

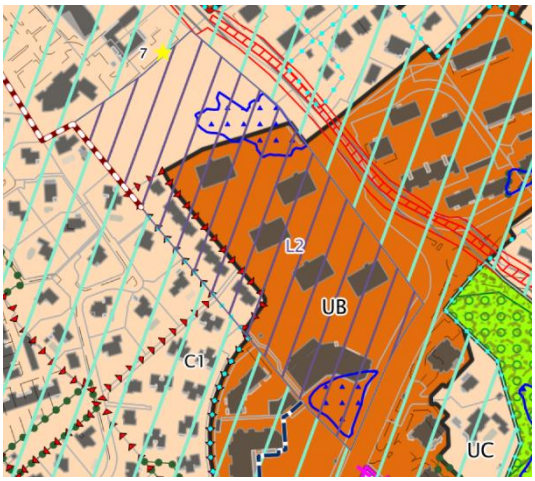
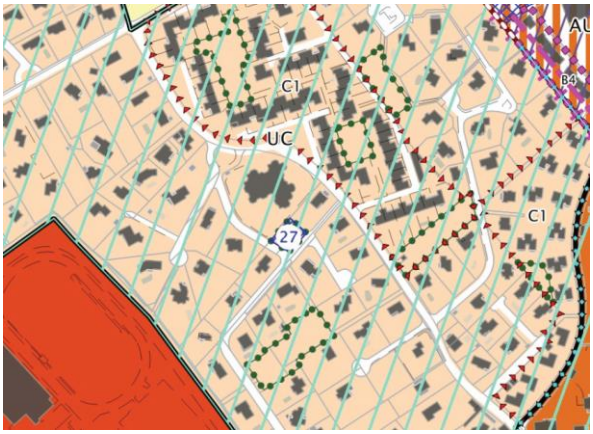
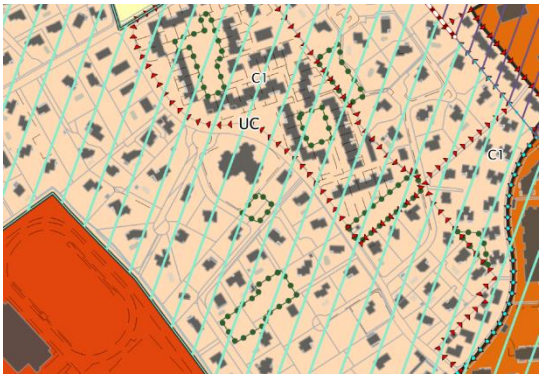
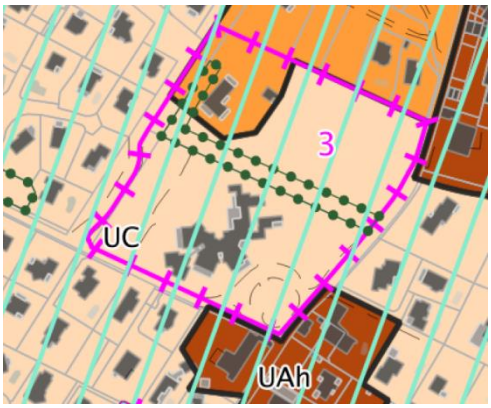
Ci-dessous, en noir le texte inchangé, et en ~~rouge barré~~ le texte supprimé

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
~~1~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~3984 m²~~
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
~~4~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~799 m²~~
~~5~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2824 m²~~
~~6~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1244 m²~~
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
~~10~~	~~Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP~~	~~Commune~~	~~1949 m²~~
~~11~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2539 m²~~
~~12~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1452 m²~~
~~13~~	~~Aménagement / sécurisation voirie~~	~~Commune~~	~~174 m²~~
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	105 m²
~~15~~	~~Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts~~	~~Commune~~	~~1379 m²~~
~~16~~	~~Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts~~	~~Commune~~	~~11299 m²~~
~~17~~	~~Chemin Piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~655 m²~~
~~18~~	~~Equipement public~~	~~Commune~~	~~16607 m²~~
~~19~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~2402 m²~~
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
~~21~~	~~Voirie~~	~~Commune~~	~~724 m²~~
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
~~24~~	~~Aménagement voirie – franchissement de la Doux~~	~~Commune~~	~~78 m²~~
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
~~27~~	~~Extension cour d'école des Chavannes~~	~~Commune~~	~~539 m²~~
~~28~~	~~Extension cour école et réalisation d'une cuisine centrale – École du Tartaix~~	~~Commune~~	~~1907 m²~~
~~29~~	~~Équipements publics~~	~~Commune~~	~~1200m²~~

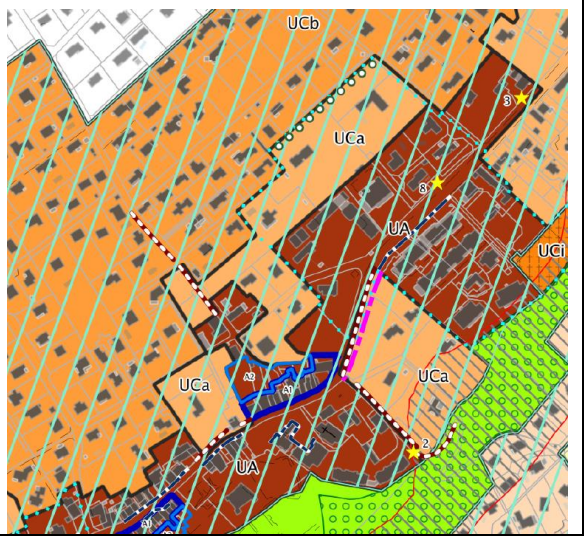
Tableau complet après modification :

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
~~1~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~3984 m²~~
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
~~4~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~799 m²~~
~~5~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2824 m²~~
~~6~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1244 m²~~
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
~~10~~	~~Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP~~	~~Commune~~	~~1949 m²~~
~~11~~	~~Protection de la zone humide / Aménagement paysager~~	~~Commune~~	~~2539 m²~~
~~12~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~1452 m²~~
~~13~~	~~Aménagement / sécurisation voirie~~	~~Commune~~	~~174 m²~~
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	105 m²
~~15~~	~~Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts~~	~~Commune~~	~~1379 m²~~
~~16~~	~~Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts~~	~~Commune~~	~~11299 m²~~
~~17~~	~~Chemin Piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~655 m²~~
~~18~~	~~Equipement public~~	~~Commune~~	~~16607 m²~~
~~19~~	~~Chemin piétons-cycles~~	~~Commune~~	~~2402 m²~~
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
~~21~~	~~Voirie~~	~~Commune~~	~~724 m²~~
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
~~24~~	~~Aménagement voirie – franchissement de la Doux~~	~~Commune~~	~~78 m²~~
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
~~27~~	~~Extension cour d'école des Chavannes~~	~~Commune~~	~~539 m²~~
~~28~~	~~Extension cour école et réalisation d'une cuisine centrale – École du Tartaix~~	~~Commune~~	~~1907 m²~~
~~29~~	~~Équipements publics~~	~~Commune~~	~~1200m²~~

Modification des prescriptions graphiques

PLU actuellement en vigueur	*Après modification de droit commun n°3*
ER 15, 16, 17, 24 	
ER 27  	
ER 28 	

ER 29



Intégration au Règlement graphique du Tableau des ER complet après modification :

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° ¨ L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
~~1~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m²
3	Réservoir	Commune	1217 m²
~~4~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~5~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~6~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m²
8	Merlon paysagé	Commune	7187 m²
9	Espaces verts	Commune	2758 m²
~~10~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~11~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~12~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~13~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	105 m²
~~15~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~16~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~17~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~18~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
~~19~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m²
~~21~~	*ER supprimé – modification n°2 du PLU*		
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m²
~~24~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
25	Espace de loisir	Commune	8800 m²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m²
~~27~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~28~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		
~~29~~	*ER supprimé – modification n°3 du PLU*		

6. IMPACT DE LA PROCEDURE SUR L'ENVIRONNEMENT ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

L'impact de la procédure sur l'environnement est étudié de façon détaillée dans l'auto-évaluation annexée au dossier pour saisine de l'autorité environnementale, en vue de l'examen au cas par cas, de la notification aux PPA et de la mise à disposition du dossier auprès du public. Cette auto-évaluation est annexée au dossier d'évolution et s'inscrit en complémentarité avec la présente notice explicative.

6.1. SYNTHESE DE L'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES EVOLUTIONS OPEREES SUR LE PLU DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

L'impact environnemental de la procédure de modification n°3 peut être synthétisé ainsi :

Incidence forte	Incidence faible	Non concerné par le sujet	Concerné par le sujet mais incidence nulle	Incidence positive	Incidence très positive

		OAP		Règlement écrit				Règlement graphique		
		Evolutions	Toilettage	Evolutions		Rectifications d'erreurs matérielles		Evolutions		Toilettage
Incidences…		Modification de l'OAP n°3	Suppression d'OAP réalisées	Interdiction de l'artisanat et des commerces de détail en UI	Assouplissement des règles de stationnement en UI et UInovallée	Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1	Corrections d'erreurs matérielles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics (en zones UA, UB et UC)	Changement de zonage pour intégrer un projet de maison médicale (de UCa vers UA)	Amélioration de la prise en compte des zones humides	Toilettage des emplacements réserves
1. SUSCEPTIBILITÉ D'AFFECTER SIGNIFICATIVEMENT UN SITE NATURA 2000										
2. INCIDENCES SUR UNE ZONE HUMIDE										
3. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ	3.1. Périmètres de protection règlementaire et inventaires									
	3.2. EBC									
	3.3. Milieux naturels									
4. INCIDENCES SUR LE PAYSAGE OU LE PATRIMOINE BATI	4.1. SPR et monuments historiques									
	4.2. Patrimoine bâti et paysager (Protections L151-19 CU et R.151-41-3° CU)									
5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	5.1. Bilan de la consommation d'espace des STECAL ouvrant des droits à construire									

Incidence forte	Incidence faible	Non concerné par le sujet	Concerné par le sujet mais incidence nulle	Incidence positive	Incidence très positive

		OAP		Règlement écrit				Règlement graphique		
		Evolutions	Toilettage	Evolutions		Rectifications d'erreurs matérielles		Evolutions		Toilettage
Incidences…		Modification de l'OAP n°3	Suppression d'OAP réalisées	Interdiction de l'artisanat et des commerces de détail en UI	Assouplissement des règles de stationnement en UI et UInovallée	Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1	Corrections d'erreurs matérielles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics (en zones UA, UB et UC)	Changement de zonage pour intégrer un projet de maison médicale (de UCa vers UA)	Amélioration de la prise en compte des zones humides	Toilettage des emplacements réserves
	5.2. Bilan de la consommation d'espace des zones U, 1AU et 2AU									
	5.3. Bilan de la consommation d'espace des Emplacements Réservés									
	5.4. Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers									
6. INCIDENCES SUR L'EAU POTABLE	6.1. Périmètres de protection des captages d'eau potable									
	6.2. Adéquation entre le développement prévu et la ressource en eau potable									

Incidence forte	Incidence faible	Non concerné par le sujet	Concerné par le sujet mais incidence nulle	Incidence positive	Incidence très positive

		OAP		Règlement écrit				Règlement graphique		
		Evolutions	Toilettage	Evolutions		Rectifications d'erreurs matérielles		Evolutions		Toilettage
Incidences…		Modification de l'OAP n°3	Suppression d'OAP réalisées	Interdiction de l'artisanat et des commerces de détail en UI	Assouplissement des règles de stationnement en UI et UInovallée	Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1	Corrections d'erreurs matérielles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics (en zones UA, UB et UC)	Changement de zonage pour intégrer un projet de maison médicale (de UCa vers UA)	Amélioration de la prise en compte des zones humides	Toilettage des emplacements réserves
7. INCIDENCES SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES										
8. INCIDENCES SUR L'ASSAINISSEMENT	8.1. Capacité d'épuration en zone d'assainissement collectif									
	8.2. Assainissement non-collectif									
9. INCIDENCES SUR LES DÉCHETS ET LES SOLS POLLUES	9.1. Sites et sols pollués									
	9.2. Déchets									
	9.3. Carrières									
10. INCIDENCES SUR LES RISQUES ET NUISANCES	10.1. Risques naturels et technologiques									
	10.2. Nuisances									
11. INCIDENCES SUR L'AIR, L'ÉNERGIE ET LE CLIMAT										

En résumé, **la majorité des évolutions envisagées par la présente procédure a un impact positif sur l'environnement**.

6.2. INCIDENCES CUMULEES

Les incidences cumulées de ces évolutions apparaissent ainsi :

Synthèse	Incidence sur l'environnement
Modification de l'OAP n°3 Les incidences sont faibles sur le patrimoine paysager ; et positives sur la ressource en eau potable, l'assainissement collectif, et la gestion des déchets. Le bilan des incidences cumulées est donc positif.	Positive
Suppression d'OAP réalisées La suppression des OAP réalisées n'a aucune incidence sur l'environnement.	Nulle
Interdiction de l'artisanat et des commerces de détail en UI Les incidences sont positives sur la gestion des déchets, et nulles sur tous les autres sujets. Le bilan est donc positif.	Positive
Assouplissement des règles de stationnement en zones UI et UIInovallée Les incidences sont positives sur la gestion des eaux pluviales, sur la qualité de l'air, et sur la stratégie en matière d'énergie et de climat. Le bilan cumulé est donc positif.	Positive
Corrections apportées au règlement écrit de la zone UBepa1 La rectification d'erreurs matérielles issues de la modification n°2 n'a aucune incidence sur l'environnement.	Nulle
Corrections d'erreurs matérielles afférentes aux équipements d'intérêt collectif et services publics (en zones UA, UB et UC) La rectification d'erreurs matérielles issues de la modification n°2 n'a aucune incidence sur l'environnement.	Nulle
Changement de zonage pour intégrer un projet de maison médicale (de UCa vers UA) Ce changement de zonage vers UA représente à la fois une densification d'un tissu urbain très bien desservi par les transports en commun, et permettra la réalisation d'un équipement de santé accessible en transports en commun. Le bilan est donc positif du point de vue de l'air, de l'énergie et du climat.	Positif
Amélioration de la prise en compte des zones humides La rectification d'une erreur dans la légende du règlement graphique concernant les zones humides d'une part, et l'intégration au règlement graphique de nouvelles connaissances sur la localisation de zones humides d'autre part, concourent à l'amélioration de la prise en compte de ces sites sensibles. Le bilan est positif.	Positif

Toilettage des emplacements réservés La suppression des emplacements réservés (réalisés ou abandonnés) n'a aucune incidence sur l'environnement.	Nulle

La présente procédure de modification n°3 n'est pas susceptible de générer des effets cumulés négatifs sur l'environnement. La somme des incidences sur l'ensemble des thématiques n'est pas de nature à générer des incidences notables.

6.3. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

Par ailleurs, **la compatibilité avec les documents de portée supérieure ne saurait être remise en cause par ces modifications,** qui restent mineures et totalement inscrites dans les axes initiaux du PADD compatible aux documents supra communaux, et prenant en compte les contraintes de TVB et autres servitudes qui impactent le territoire.

Au regard de cette auto-évaluation, il est conclu que la modification de droit commun n°3 du PLU de Montbonnot-Saint-Martin n'a pas d'incidence négative notable sur l'environnement. **Il est en conséquence décidé de ne pas mettre en œuvre une évaluation environnementale de la procédure d'évolution du document d'urbanisme**.

>> Le dossier de modification est soumis à un examen au cas par cas et un dossier de saisine a été transmis à l'autorité environnementale.

MONTBONNOT
SAINT MARTIN

L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

21 rue Lesdiguières
38 000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr
www.aurg.fr