



Plan Local d'Urbanisme

de Saint Martin
Montbonnot

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n° 1.3

Justification des choix retenus pour établir le PADD, les OAP
et les dispositions réglementaires mobilisées
Justifications de la cohérence entre ces pièces
Evaluation des incidences sur l'environnement



Sommaire

PREAMBULE	6
I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	7
AXE 1 – Valoriser notre capital naturel et paysager.....	7
AXE 2 – Bien vivre et travailler à Montbonnot-Saint-Martin	9
AXE 4 – Maitriser et organiser notre développement	12
II. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	15
1. OAP n° 1 – Secteur « Centre-St-Martin ».....	16
2. OAP n° 2 – Secteur « Mallettes »	20
3. OAP n° 3 – Secteur « Tartaix ».....	22
4. OAP n° 4 – Secteur « Route de la Doux »	23
5. OAP n°5 – Secteur « Allée Jean Achard »	24
6. OAP n° 6 – Secteur « Pré de l'Eau »	26
7. OAP n° 7 – Secteur « Secrétan ».....	28
III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT	31
1. Principales évolutions entre le PLU de 2005 et le projet de PLU pour 2028.....	31
1.1 Evolution des zones entre les 2 projets de PLU : règlement graphique et contenus du règlement écrit.....	31
1.2 Tableau des surfaces (évolution PLU 2005/PLU 2017).....	34
1.3 Evolution du gisement foncier disponible : zones d'urbanisation futures et capacités de densification et de mutation des espaces bâtis....	35
Le gisement foncier non bâti : zones AU et dents creuses en zones U (analyse du gisement au regard des règles du SCoT),.....	35

Le gisement foncier sur les terrains déjà bâtis au regard des dispositions de la loi Alur : identification du gisement et dispositions qui favorisent la densification des espaces déjà bâtis	37
Justifications en conséquence des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD	38
Les choix d'urbanisation dans le projet de PLU : le niveau de desserte par les réseaux et la situation au regard des commerces, services, axes de transports.....	42
Les choix d'urbanisation dans le projet de PLU : appui sur des enjeux paysagers	42
2. La délimitation des zones dans le PLU : évolutions par rapport au PLU de 2005 et nécessité des dispositions en lien avec le PADD	47
2.1 La délimitation des zones U dans le nouveau PLU.....	47
Les zones UA et UAh	47
Les zones UB, UBs et UBepa	49
Les zones UC, UCa, UCb et UCi	51
Les zones UI et UInovallée.....	53
2.2 La délimitation des zones AU dans le nouveau PLU	55
La zone AU	55
La zone AUa.....	55
La zone AUb	56
La zone AUe.....	56
2.3 La délimitation des zones A et N dans le nouveau PLU	57
La zone A.....	57
La zone N.....	59
3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement.....	61
3.1 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement graphique.....	61
Des secteurs au titre des articles R.151.31-2° et R.151-34 du Code de l'Urbanisme concernant les risques naturels	61

Des emplacements réservés (L.151.41 du Code de l'urbanisme).....	61
Des secteurs pour le respect des objectifs de mixité sociale (L.151.15 du Code de l'urbanisme)	64
Des règles qui font exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique (R.151.11 du Code de l'urbanisme) : lignes de recul, secteurs d'implantations particulières, de hauteurs particulières ou d'emprises au sol particulières	66
Un périmètre de protection des Monuments Historiques (SUP).....	66
Des éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L.151.19 du Code de l'urbanisme)	67
Des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre « écologique » (L.151.23 du Code de l'urbanisme)	67
Des Espaces Boisés Classés (L.113-1 et R.151.31-1° du Code de l'urbanisme)	68
Des secteurs contribuant aux continuités écologiques (R.151.43-4° du Code de l'urbanisme).....	70
Des îlots dans lesquels est préservée la diversité commerciale (L.151.16 du Code de l'urbanisme).....	70
Un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R.151.34-2° du Code de l'urbanisme)	70
Les secteurs situés à proximité des transports en commune soumis à une densité minimale (fuseaux d'intensification du SCoT).....	71
Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151.16 du Code de l'urbanisme)	72
3.2 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit : justification au regard du PADD.....	73
Justifications du paragraphe III – Equipements et réseaux pour l'ensemble des zones du PLU	73
Justifications des autres règles pour les zones UA et UA _h du PLU	75
Justifications des autres règles pour les zones UB, UB _s et UB _{epa} du PLU	82
Justifications des règles pour les zones UC, UC _a et UC _b du PLU.....	89
Justifications des autres règles pour les zones UI du PLU	97
Justifications des autres règles pour les zones AU	102
Justifications des règles pour les zones AU _a du PLU	102
Justifications des règles pour les zones AU _b du PLU	108
Justifications des autres règles pour les zones AU _e du PLU	112

Justifications des autres règles pour les zones A du PLU.....	112
Justifications des autres règles pour les zones N du PLU	116
3.3 La complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ..	122
OAP n°1 et règlement de la zone AUa	122
OAP n°2 et règlement de la zone AUb.....	122
Les OAP en zone U (OAP n°3 à 6).....	123
3.4 Une exception : l'OAP n°7 « Secrétan », une zone à urbaniser dont les conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires.....	123
IV. TABLEAU DES INDICATEURS DE SUIVI	124
V. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	125
1 Analyse des effets de la mise en œuvre du PLU (effets, mesures, compensations) et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.....	125
2. Analyse de la compatibilité du PADD avec les enjeux environnementaux.....	130
3. Méthodes employées et mesures de suivi.....	131

PREAMBULE

Article L.151.4 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation **explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.**

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. **Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés,** le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

[...] ».

Article R.151.2 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La **cohérence** des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La **nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables** et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La **complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation** mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La **délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'**institution des zones urbaines** prévues par l'article R. 151-19, **des zones urbaines ou zones à urbaniser** prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que **celle des servitudes** prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

AXE 1 – Valoriser notre capital naturel et paysager

Le capital naturel et paysager de Montbonnot-Saint-Martin est un des facteurs principaux de son attractivité.

La commune s'est développée au fil des ans, avec un rythme plus ou moins soutenu selon les périodes d'urbanisation, pour aujourd'hui être une commune dite « périurbaine », en première couronne de l'agglomération grenobloise, pôle d'emploi majeur à l'échelle du Grésivaudan, mais qui a su conserver un caractère vert et une qualité de vie associée.

Il va s'agir dans le projet de développement pour les années à venir de continuer à développer l'urbanisation tout en trouvant un équilibre avec la préservation des espaces agricoles et naturels qui font le cadre de vie, et qui sont pour partie les supports d'une activité économique réelle.

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

Depuis la mise en œuvre du PADD de 2005, la commune a veillé à intégrer les enjeux liés à la préservation du bon fonctionnement écologique de son territoire, notamment avec une **politique de préservation des zones humides dans les aménagements urbains engagés**. La commune continue de promouvoir la plantation de nouveaux arbres (elle a un projet de recréer une haie autour des jardins familiaux et de la récente ferme communale dans la plaine de l'Isère – encours de réalisation) et de création de petits espaces verts ponctuels ou plus conséquents dans le tissu urbanisé de la commune.

C'est pourquoi les élus ont souhaité inscrire **un objectif de préservation du réseau de haies, boisements, espaces verts privés et publics** qui ponctuent le territoire communal afin d'en faire les supports durables de la biodiversité.

La préservation d'un certain nombre **d'éléments physiques** sur le territoire s'appuiera sur un diagnostic précis issu d'une étude faune-flore sur la commune et les outils mobilisés dans la partie réglementaire du PLU viseront à les inscrire dans la durée.

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

Sur les secteurs de projets qui ont émergé ces dernières années, notamment les programmes de Pré Mayen, la Noyeraie et Bas Jayet, la commune s'est appuyée sur les enjeux environnementaux pour créer de nouveaux espaces verts récréatifs. La préservation des zones humides présentes sur les sites a ainsi servi de support pour la **création d'espaces de parcs**. Les réseaux de haies existantes, lorsqu'elles peuvent être intégrées aux aménagements, sont également intéressantes pour intégrer les nouvelles constructions, en évitant de faire table rase des éléments présents sur le site. L'ensemble des éléments d'intérêt paysager et environnementaux feront l'objet dans le nouveau PLU de réflexions pour **les intégrer au mieux aux projets d'aménagement, les pérenniser, voire les valoriser** par le biais de la création de nouveaux espaces verts publics.

Il s'agit ainsi de préserver les éléments existants mais aussi de porter un soin particulier à l'intégration des nouvelles opérations avec des réflexions sur **les hauteurs de bâti** au regard de la **préservation de points de vues majeurs, la végétalisation** pour s'inscrire en continuité de l'existant, ou encore l'organisation interne des opérations via l'implantation des bâtiments entre eux (en utilisant notamment l'outil « Orientations d'Aménagement et de Programmation » pour les secteurs de projets ou sensibles).

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

La plaine de l'Isère est pleinement reconnue par les élus comme **un espace support d'activités économiques** (agriculture, exploitation de la carrière...) et tout sera mis en œuvre pour pérenniser la vocation des sites. Mais d'autres usages entrent en compte sur cet espace : la plaine a aussi **une vocation écologique**, étant support d'éléments naturels, de flore et boisements qui constituent autant d'habitats naturels, de corridors de déplacements pour les animaux, etc. La préservation des haies et boisements, notamment les boisements alluviaux, sera engagée dans le cadre du nouveau projet de PLU.

Enfin, espaces naturels comme espaces agricoles, étangs, chemins d'exploitations, boisements, sont supports d'aménités, qui donnent à la plaine de l'Isère **une vocation de loisirs**. Loisirs sportifs (randonnée à pied, cyclisme, course à pied, modélisme automobile...), loisirs récréatifs (promenade, contemplation paysagère...), entraînent la présence d'utilisateurs qui ne sont pas toujours attentifs ou réceptifs aux autres usages, notamment agricoles, sur la plaine. Etant **aussi un espace « circulé »** avec la présence de la RD depuis Domène et des voies communales (ou privées) qui servent aux heures de pointe de « déviation » pour éviter les points noirs de circulation, la plaine est **un espace à usages multiples**. Des conflits d'usage, de circulation, de voisinage entre activités émergent régulièrement. Le PLU ne pourra pas gérer ce qui ne relève pas de l'aménagement, mais les élus s'engagent par les objectifs inscrits au PADD à travailler finement le zonage des espaces supports d'activités (aux besoins spécifiques), les espaces à protéger, et à inscrire des outils concrets pour répondre aux besoins de sécurisation du chemin des Cantines.

Traduction réglementaire de l'axe 1 du PADD :

- ↳ Protection de haies au titre de l'article L.151-23
- ↳ Espaces boisés classés sur les boisements des coteaux et de la plaine de l'Isère (à conserver et à créer)
- ↳ Prise en compte des boisements et arbres existants dans les secteurs de future urbanisation
- ↳ Zonage A sur les terrains cultivés
- ↳ Déclassement de zones AU et réduction des emprises constructibles sur les secteurs de grande propriété (Na/Nb)
- ↳ Zonage ou trame spécifiques pour les secteurs d'activités aux besoins identifiés (carrière, site de modélisme automobile...)
- ↳ Trame spécifique identifiant les secteurs de zone humide pour en assurer la connaissance et la préservation
- ↳ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrivant des objectifs de préservation des éléments végétaux, des règles de hauteurs, des cônes de vues à préserver
- ↳ Créations d'espaces verts dans les opérations futures sur les secteurs d'urbanisation d'ensemble (notamment pour respect/requalification des zones humides + emplacements réservés (ER) pour acquisition
- ↳ Règles de végétalisation dans l'ensemble des zones U et AU
- ↳ ER pour élargissement de voirie sur le chemin des Cantines
- ↳ ...

AXE 2 – Bien vivre et travailler à Montbonnot-Saint-Martin

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

Les élus de Montbonnot-Saint-Martin ont conscience de la position de la commune, à la fois pôle d'emploi majeur à l'échelle du Grésivaudan, mais aussi de l'agglomération grenobloise. Une position acquise notamment grâce à l'implantation, le développement et la valorisation de la zone d'Inovallée.

Cependant, le développement économique global sur le territoire est porté par un **ensemble d'activités économiques** dont la diversité et le dynamisme participent à l'attractivité et au rayonnement de la commune. Les engagements concernant les activités économiques sur la plaine de l'Isère, soit la pérennisation des terres agricoles et la garantie du maintien des surfaces nécessaires à l'exploitation de matériaux en lien avec la carrière, montrent l'attachement à cette diversité économique. D'autant que des activités comme l'agriculture représentent moins de 1% des emplois sur la commune, mais le rôle paysager, social et la fonction patrimoniale de l'activité agricole en font un des piliers de la politique bonimontaine. Les élus ont en effet impulsé sous le mandat précédent et mis en œuvre en 2015 un projet de ferme communale, qui a permis l'installation de 2 jeunes agriculteurs en maraichage biologique. Ils souhaitent continuer à travailler en ce sens.

Concernant les zones d'activités de la commune, **le foncier disponible devient rare**, un seul terrain restant libre sur Inovallée mais inconstructible au regard de l'application actuelle du PPRI Isère Amont, et un autre servant actuellement d'aire de stockage pour les camions d'une entreprise sur Croix Verte. L'application même du PPRI vient par ailleurs limiter les possibilités de reconversion pour certains bâtiments, toute extension nécessitant des surélévations dont la logique ne va pas toujours avec la fonction de logistique. **L'enjeu** pour le nouveau projet de PLU va alors concerner **la densification de ces zones** : permettre une meilleure optimisation du foncier, tout en garantissant une qualité urbaine et paysagère sur ces secteurs.

La création d'emploi et la volonté de continuer la dynamique enclenchée sur la commune depuis les années 2000 conduit par ailleurs les élus à porter un **projet d'extension des zones d'activités**. La proximité immédiate à Inovallée, la situation

en porte d'entrée de la Métropole grenobloise, la desserte assurée par l'échangeur A41, sont autant d'atouts **pour impulser une extension sur le secteur de Secrétan**. C'est pourquoi un ensemble de réflexions puis le lancement d'une étude de faisabilité ont conduit les élus à inscrire **l'aménagement économique et commercial de ce secteur** dans les objectifs du PLU et les orientations du PADD. Il s'agit de répondre à une réelle demande d'installation d'entreprises. Sachant que le secteur est un des rares potentiels en foncier économique à l'échelle du Grésivaudan à être peu impacté par les risques, il est donc stratégique à l'échelle intercommunale.

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

Avec la mise en œuvre du PLU de 2005, l'implantation de nouveaux commerces, via notamment l'aménagement du « second centre » de la commune, avec l'opération de la place R Schuman, a permis à la fois une diversification de l'offre commerciale, mais aussi une meilleure structuration de l'offre sur le territoire. Il dispose désormais **de deux polarités commerciales**, qui diffusent les flux sur un secteur Nord (le centre-village et la RD) et un secteur Sud (pôle R. Schuman). L'offre de proximité est ainsi garantie. C'est un facteur important de vitalité et d'attractivité de la commune.

C'est pourquoi dans le nouveau projet de PLU l'accent est mis **sur le confortement de ces deux polarités** : il s'agira de ne pas laisser l'offre commerciale se disperser dans le tissu urbanisé mais de la concentrer autour de ces polarités, avec un objectif d'équilibre et de complémentarité entre les deux pôles. Ils auront bien vocation à privilégier **l'implantation de commerces « de proximité »**, laissant aux zones d'activités et à la nouvelle zone économique et commerciale la vocation d'accueil de commerces dit « de non proximité », moins compatibles avec l'habitat et ne relevant pas de besoins du quotidien.

Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants

Avec la politique de réhabilitation du patrimoine bâti communal et des équipements existants, l'offre en équipements publics s'est nettement améliorée ces dix dernières années : extension de l'école du Tartaix pour en augmenter la capacité, création de la Maison de la Petite Enfance, création de la Maison des Arts, acquisition de terrains de tennis sur le site de l'ASPTT.... La volonté d'accroître

encore cette offre d'équipements (nouvelles réhabilitations, création de la Médiathèque, diversification de l'offre en équipements sportifs...) s'inscrit dans le nouveau projet communal. **L'organisation en « pôles » cohérents** (ASPTT, Prieuré, Pré de l'Eau...) **sera ainsi renforcée** et l'offre en locaux et services à destination du riche tissu associatif communal sera encore mieux adaptée. L'objectif étant bien **le maintien de la vie locale** tout en réhabilitant le patrimoine communal et en améliorant la fonctionnalité ou la complémentarité des pôles d'équipements.

Rester « connectés »

Les communes ont peu de leviers sur l'aménagement numérique, qui reste une compétence extérieure. Le présent projet montre cependant l'engagement des élus auprès de la Communauté de Communes du Grésivaudan pour assurer rapidement un réseau optique numérique sur le territoire. Une performance numérique est **nécessaire au bon fonctionnement des entreprises** sur les zones d'activités mais également **au confort des habitants**, vu l'usage démultiplié d'Internet aujourd'hui, dans un contexte de développement du télétravail, de nouveaux usages en matière de domotique et autres moyens d'assistance à domicile. Les **conditions de desserte des sites scolaires** sont également en jeu, la commune souhaitant développer son projet « d'école numérique ». Les outils mobilisables dans le cadre du PLU resteront limités (question des réseaux), mais la volonté politique **de développer l'offre** est bien affirmée.

Valoriser notre patrimoine bâti

Le patrimoine bâti de la commune fait partie de son histoire, du paysage et du cadre de vie. La mise en valeur de ce patrimoine a été largement impulsée ces 15 dernières années. Elle doit continuer et la commune s'y est attachée par le biais de la création de nouveaux équipements qui sont venus valoriser à la fois l'offre mais aussi **la visibilité et la qualité des bâtiments**. Le projet de PLU à venir s'inscrit dans la même démarche. Il s'agira de **préserver ce patrimoine** mais également **les cônes de vues principaux** qui mettent en valeur les bâtiments majeurs de la commune (le château de Miribel, le château de Jayet...).

Le nouveau PLU va même aller au-delà en ajoutant au patrimoine bâti la question **du petit patrimoine**. L'histoire architecturale et rurale de Montbonnot-Saint-Martin est également inscrite dans le petit réseau de murs, fontaines et bassins qui ponctuent notamment les secteurs de tissus anciens. Ces éléments, parfois déjà revalorisés via des aménagements de voiries et/ou espaces publics, méritent une

attention particulière qui doit garantir **leur préservation dans la durée**. Ils font également partie des atouts du territoire en termes de cadre de vie.

Aménager des espaces publics agréables à vivre

Dans la poursuite de cet engagement sur la valorisation de tout ce qui participe de la qualité du cadre de vie, la nécessité de disposer d'espaces publics de qualité vient également s'inscrire comme un enjeu pour le projet de développement de la commune. La place du parc public du château de Miribel est avérée dans l'image de la commune, le site est emblématique, support de nombreuses animations, espace de respiration et de promenade pour les habitants, etc. Les élus souhaitent **offrir à la population un parc de même envergure** dans le cadre de la finalisation du pôle d'équipements du Prieuré. La réhabilitation de ce bâti, l'arrivée de la future Médiathèque, doivent être l'occasion d'offrir aux habitants de nouveaux espaces publics de qualité et un parc public. Il viendrait compléter l'offre et s'inscrirait en complémentarité du parc de Miribel : un parc en partie Nord de la commune, un parc pour les habitants de la partie Sud.

L'aménagement de ce parc pourra être l'occasion de répondre à d'autres enjeux inscrits dans le PADD, à savoir la préservation d'arbres et éléments de patrimoine paysagers existants en aval du prieuré ou autour du site. Il participera pleinement de la valorisation du patrimoine bâti présent sur le pôle du Prieuré.

Traduction règlementaire de l'axe 2 du PADD :

- ↳ Zonage « UI » homogène pour la zone d'Inovallée, réinscription des zones d'activités économiques
- ↳ Règles permettant la densification des zones économiques : travail fin sur les vocations / implantations / CES / hauteurs / stationnements en compatibilité avec le SCoT
- ↳ Inscription du secteur de Secrétan comme secteur à urbaniser à vocation économique et commerciale (AUe), accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ↳ Imposer une anticipation sur la mise à disposition des fourreaux pour les réseaux numériques dans les opérations de construction via l'article « Réseaux » du règlement écrit
- ↳ Définir des linéaires commerciaux à préserver pour assurer la pérennité des commerces de proximité sur les deux polarités RD et Place R. Schuman
- ↳ Créer de nouveaux commerces et venir compléter la place R. Schuman via l'aménagement du secteur Centre-St-Martin
- ↳ Permettre le bon fonctionnement des équipements publics et leur évolution dans les zones U « mixtes »
- ↳ Zonage spécifique pour le bâti ancien (UA et UAh)
- ↳ Protection L.151-19 sur les murs et fontaines
- ↳ ER pour espaces verts ou parc public
- ↳ ...

AXE 3 – Nous déplacer autrement

Favoriser l'usage des transports en commun

La structuration progressive du pôle du Pré de l'Eau, avec la mise à disposition de parkings depuis la création de la Maison du Pré de l'Eau et de la Maison du Rugby, est un des premiers leviers pour favoriser ce transfert des modes de déplacements vers les transports en commun. L'aménagement d'un pôle multimodal conséquent, avec le projet de renforcement du parking existant, permet à la commune de travailler en forte collaboration avec les autorités organisatrices de transports à la fois côté Grésivaudan et côté Métropole.

Seule une desserte suffisamment performante et structurée pourra inciter les habitants à reporter leurs usages vers les transports en commun. Le projet de PLU devra donc permettre **l'aménagement du pôle multimodal du Pré de l'Eau**, qui viendra compléter les actions de la commune en faveur de la réduction de la circulation automobile (mise en place de son propre réseau de transport scolaires, nombreux aménagements en faveur des modes actifs, réflexions sur un Plan de Déplacement Inter-Entreprises à l'échelle d'Inovallée, intervention dans les négociations sur les extensions de lignes auprès des autorités organisatrices de transports...).

Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements

La mise en œuvre du PLU de 2005 a déjà permis de structurer une réelle offre de cheminements à destination des piétons et cycles sur le territoire. La création d'axes et de connexions majeures, tels le cheminement le long de l'avenue de l'Europe ou de la route de la Doux, combinés aux aménagements de voirie multiples, offrent **un maillage cohérent sur la commune**. L'enjeu pour le projet d'aménagement à venir sera de **compléter ce maillage**, avec la réalisation des tronçons manquants, l'amélioration de l'offre de cheminements en direction des pôles d'équipements, et la réinscription systématique de cheminements à créer en connexion avec l'existant dans les secteurs de projets.

La commune travaille en parallèle à la finalisation du Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics, en lien avec les aménagements nouveaux et la revalorisation de certains espaces publics. Ces derniers doivent devenir systématiquement les supports de stationnements vélos, car si l'offre est trop limitée cela constitue un frein à l'usage de ce mode de déplacements. Des règles

en faveur de l'**aménagement de stationnements vélos** seront également travaillées pour assurer une offre à la fois sur les zones d'emplois et sur les zones d'habitat.

Disposant d'un parc automobile électrique, la mairie dispose à ce jour de deux points de recharge pour véhicules électriques, qu'elle va compléter avec de nouveaux, mais dont l'usage reste réservé aux agents municipaux. C'est pourquoi il sera envisagé dans les années à venir l'installation de bornes de recharges électriques à destination du public. Ce pourrait notamment être le cas dans le cadre de la réorganisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau.

Traduction règlementaire de l'axe 3 du PADD :

- Permettre l'aménagement du pôle multimodal du Pré de l'Eau (équipements d'intérêt collectif et service public)
- Faire le lien entre desserte en transports en commun et urbanisation : inscription des secteurs de densité minimale en lien avec la desserte TC (SCoT)
- ER cheminements piétons-cycles pour finaliser le maillage
- ...

AXE 4 – Maitriser et organiser notre développement

Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré

La commune a connu un développement résidentiel important ces dernières années, qui a cependant été strictement encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des négociations avec les promoteurs. Cette production était nécessaire pour répondre à un ensemble de besoins pour les ménages et pour permettre une production en logement social encadrée dans le cadre du PLH du Grésivaudan. La volonté est de **réduire ce rythme de production pour les années à venir**, cependant la commune ne peut pas maitriser les phénomènes de rétention foncière (secteurs qui ne bougent pas pendant des années alors qu'ils sont constructibles) ou les opérations peu prévisibles du type renouvellement urbain (cas des opérations Cœur de Village, Ephèdre et Mésangeraie). La mise en chantier des projets est difficile à cadencer dans le temps. Et en parallèle la réduction du rythme de construction ne doit pas empêcher la réalisation de logement social, la commune étant astreinte loi SRU.

Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements

La diversification de l'offre ces dernières années s'est opérée **tant en formes urbaines qu'en typologies de logements et en matière de mixité sociale**. La part du logement social a augmenté de manière significative (de 7 à plus de 10% du parc entre 2005 et 2016), mais les lois ayant entre-temps évolué, l'effort de production devra nécessairement être renforcé pour répondre aux nouveaux objectifs.

Les outils en faveur de la production du logement social devront à nouveau être mobilisés, et la production répartie à l'échelle communale pour assurer une mixité sociale généralisée dans les tissus d'habitat, et non localisée sur quelques programmes seulement. **L'effort demandé dépendra de la taille et de la localisation des opérations.**

La commune souhaite aussi travailler à de nouvelles formes de mixité sociale, avec l'impulsion d'une réflexion sur le logement intergénérationnel, qui peut entrer directement dans le champ des réflexions sur les formes urbaines. Disposer de formes d'habitat qui recréent du lien social et qui répondent aux besoins de tous, incluant les ménages aux revenus modestes ou les personnes fragiles comme les personnes âgées, est une possibilité à étudier dans les années à venir.

En tous les cas, la **nécessaire densification du tissu** demandée par les lois et encadrée par le SCoT à l'échelle locale, **devrait conduire à des opérations d'habitat plus structurées, associant diverses formes urbaines**. La qualité de vie à Montbonnot-Saint-Martin résidant aussi dans la qualité du bâti et l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant, des objectifs sont également fixés en ce sens dans le présent PADD, en complémentarité avec la volonté de diversifier le tissu d'habitat.

Organiser l'évolution du tissu bâti existant

Le territoire communal est déjà bien occupé par l'urbanisation, avec en plus une prédominance d'habitat individuel. L'insertion de nouvelles opérations, mais également de nouvelles constructions dans un tissu déjà constitué, pose question dans l'aménagement futur du territoire. Un attachement particulier sera déployé tout au long du nouveau PLU **pour prendre au mieux en compte le voisinage** :

- ➔ **les nouveaux secteurs de projets** seront concernés et devront donner lieu à la mobilisation d'outils de préservation des vues, de réduction des hauteurs en front avec du bâti existant, de gestion des circulations pour tendre vers une fluidité des flux, etc.
- ➔ **les tissus d'habitat déjà constitués**, pouvant accueillir soit des opérations en renouvellement urbain, soit par division parcellaires, devront disposer d'un règlement qui encadrera les mêmes thématiques à une échelle plus locale (de parcelle à parcelle).

La commune mobilisera notamment **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'ensemble des nouveaux secteurs de projet en zone à urbaniser**, mais également **pour des secteurs qui soit peuvent comporter des enjeux particuliers, soit peuvent être le support d'une urbanisation conséquente**, qu'il est nécessaire de réguler **pour garantir le cadre de vie des riverains**.

Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs

Non seulement la commune souhaite requalifier les zones d'activités économiques, en réintroduisant par exemple des règles de végétalisation, en réaménageant les espaces publics attenants, etc., mais elle vise par ailleurs un aménagement qualitatif pour le nouveau secteur de Secrétan.

La requalification des zones existantes se fera au gré de leur évolution dans l'enveloppe existante (reprise d'entreprises, renouvellement, extensions...), tandis

que le secteur de Secrétan devra faire l'objet de prescriptions particulières et d'un encadrement par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour en faire une réelle « vitrine » pour la commune. Le secteur est effectivement aussi situé en entrée de ville et reste stratégique pour améliorer l'image des zones d'activités communales.

Soigner nos entrées de ville

L'entrée de ville reste stratégique dans la perception du cadre communal quand on arrive sur le territoire : première image perçue, elle doit garantir une valorisation des atouts du territoire et se faire le miroir de la qualité du cadre de vie. Les élus souhaitent leur porter une attention particulière dans le projet de développement de la commune : insertion paysagère des constructions à venir sur ces secteurs (notamment pour l'entrée par l'autoroute avec Secrétan ou celle au niveau du rond-point de la Doux pour les opérations en cours et à venir), aménagement du pôle multimodal, préservation de cônes de vues....

Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Le PLU de 2005 offre un potentiel urbanisable de près de 40 ha (potentiels en zones U et zones AU encore vierges d'urbanisation). Le rythme soutenu de construction des années précédentes n'a pas produit une consommation excessive d'espace, la densité moyenne des opérations ayant nettement augmenté. Cependant la commune doit prendre conscience de l'aspect restreint des potentialités de son territoire en matière de zones urbanisables (contraintes liées aux risques, à la topographie, aux enjeux écologiques, etc.). Elle se doit de **préserver des potentiels** sur le long terme (au-delà du présent PLU).

Les évolutions législatives et le cadre supra-communal, en particulier le SCoT, s'inscrivent dans **une logique d'économie du foncier** qui demande de **ne pas ouvrir à l'urbanisation plus de gisement foncier que ce qui est nécessaire au développement dans les 12 prochaines années**. Si on se fixe pour objectif à la fois de préserver les enjeux environnementaux, les espaces agricoles supports d'une activité et de réduire le rythme de construction tout en continuant à promouvoir des formes plus denses, comme inscrit dans le nouveau PADD, cela induit **la réduction du gisement foncier constructible** et la rétrocession de certaines zones AU en zones agricoles et naturelles.

Au regard de la loi, la commune doit **se fixer des objectifs chiffrés** qui traduisent ces intentions. Aussi pour Montbonnot-Saint-Martin, il s'agira :

- ↳ **De réduire de l'ordre de 15 ha son potentiel constructible** par rapport à celui du PLU de 2005 : ce qui amène la commune à un gisement inférieur à 25 ha à l'échelle de vie du PLU,
- ↳ **De travailler sur la densité des opérations nouvelles** : la densité moyenne observée ces 10 dernières années sur les opérations d'habitat dense est de 31 logements par hectare, il s'agirait d'atteindre **pour les secteurs de projets dans le nouveau PLU une moyenne de 35 logements par hectare**. Tous les secteurs ne pourront pas avoir vocation à supporter une densité élevée, aussi le projet communal vise une **modulation des densités** selon la localisation et/ou la desserte des secteurs. L'objectif chiffré concerne les secteurs de projets car il y a peu de leviers pour augmenter de manière significative les densités dans le tissu pavillonnaire déjà constitué. De fait la densité de ces secteurs, pour le cas de ceux disposant de parcelles de tailles suffisamment conséquentes, sera opérée via le phénomène de division parcellaire, mais ça ne peut pas être un objectif réalisable et quantifiable pour le projet de PLU. Tout sera mis en œuvre pour permettre cette densification, mais les objectifs chiffrés du PADD sont concentrés sur les secteurs vierges d'urbanisation où il est possible d'intervenir.

Traduction règlementaire de l'axe 4 du PADD :

- ↳ Encadrer la densité sur les secteurs de projets
- ↳ Instaurer des CES et règles d'implantation qui encadrent les divisions, extensions et constructions nouvelles sur les tissus pavillonnaires
- ↳ Servitudes et ER pour mixité sociale
- ↳ Faire le lien entre desserte en transports en commun et urbanisation : inscription des secteurs de densité minimale en lien avec la desserte TC (SCoT) sur les Espaces Préférentiels de Développement
- ↳ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de projet, les secteurs à enjeux ou à problématique particulière d'insertion à l'environnant (notamment les entrées de ville)
- ↳ Hauteurs différenciées selon les typologies de bâti
- ↳ Règles de végétalisation différenciées selon les types de tissus
- ↳ ...

II. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Le projet de développement de la commune pour les années à venir porte sur une urbanisation resserrée autour des pôles de vie et de commerces et services principaux (le pôle Centre-village – RD et le pôle de la place R. Schuman), tout en accompagnant les évolutions dans le tissu bâti existant. Plusieurs zones AU ont été déclassées entre le PLU en vigueur et le nouveau projet de PLU, ce pour répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace et de compatibilité avec le SCoT et les directives supra-communales. Le projet de PLU conserve ainsi 2 principaux secteurs urbanisables classés en zone AU, et quelques secteurs sur lesquels peuvent émerger des projets à court ou moyen terme, que les élus ont souhaité encadrer.

Pourquoi encadrer l'urbanisation par des périmètres d'OAP ?

Les OAP sont des **outils de programmation**. Elles vont permettre d'imposer un certain nombre de dispositions qui vont assurer une bonne prise en compte des qualités architecturales, urbaines, paysagères liées au tissu dans lesquelles elles s'insèrent. Elles peuvent également apporter une vigilance particulière sur des secteurs en entrée de ville, qui vont garantir l'image de la commune.

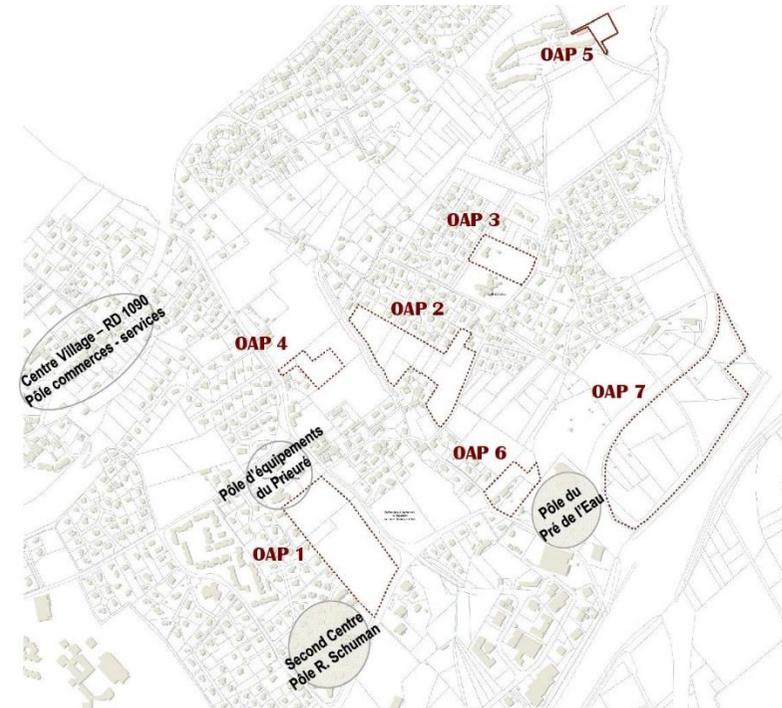
Les OAP serviront ensuite de base pour les négociations soit avec les propriétaires qui devront s'accorder entre eux pour un projet d'aménagement global, soit avec les opérateurs privés. Les intentions d'aménagement exprimées sont à respecter dans un rapport de compatibilité.

Les OAP du projet de PLU définissent ainsi des conditions d'aménagement et d'équipement relatifs :

- aux voiries qui desserviront ces secteurs et au maillage modes actifs à mettre en place pour compléter la fonctionnalité du maillage communal,
- aux implantations ou aux hauteurs, aux éloignements vis-à-vis d'un bâti existant, aux vues à préserver etc. pour assurer une bonne insertion au tissu bâti environnant,

- aux éléments paysager à créer ou aux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue à conserver et/ou requalifier pour garantir la qualité paysagère des sites et les continuités écologiques.

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



Le PLU de Montbonnot-Saint-Martin comporte ainsi 7 secteurs d'OAP.

- **6 de ces OAP sont dites « sectorielles »** et ont vocation à encadrer des opérations **d'habitat**, dont 2 sur des gros secteurs de projet,
- **1 OAP est dite « sans règlement »** car elle n'est pas traduite pas des dispositions réglementaires, cette dernière concerne le secteur de Secrétan, à vocation **d'activités économiques et commerciales**.

1. OAP n° 1 – Secteur « Centre-St-Martin »

Le tènement concerné par l'OAP recouvre une surface d'environ 4,2 ha, sur une seule unité foncière. Il est considéré comme stratégique à l'échelle de l'aménagement de la commune car sa situation le place :

- ↳ En entrée de ville au niveau du rond-point de la Doux (notion d'entrée notamment dans les perceptions remontées par les habitants lors des ateliers de concertation),
- ↳ A proximité immédiate du pôle d'équipements du Prieuré (Maison de la Petite Enfance, Maison des Arts, future Médiathèque),
- ↳ A proximité immédiate du second centre de la commune, soit le pôle commercial de la place R. Schuman,
- ↳ A un carrefour stratégique à l'échelle de la commune : cerné notamment par la route de la Doux, principal axe Nord-Sud et axe de circulation en direction du centre-village, et l'avenue de l'Europe, principal accès à la zone d'activités d'Inovallée,
- ↳ En proximité immédiate à une desserte en transports en commun suffisante (Arrêts de bus sur l'avenue de l'Europe et sur la Doux) et en proximité directe avec le pôle multimodal du Pré de l'Eau (à 5 min à pied),
- ↳ Au cœur du maillage piétons-cycles de la commune, avec l'accès direct aux cheminements sécurisés le long de la Doux et de l'avenue de l'Europe,
- ↳ En proximité directe avec l'A41, accessibilité rapide en direction de Grenoble ou Chambéry via l'échangeur.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

[>> Orientation 4.5. Soigner nos entrées de ville]

Il va s'agir sur ce secteur de réussir **un aménagement qualitatif en entrée de ville**, en lien avec l'opération de la Noyeraie qui est en cours de construction à l'Est de la Doux, et en continuité directe avec la place R. Schuman, l'objectif étant de venir « terminer » et compléter cette dernière. C'est pourquoi sont encadrés dans l'OAP les formes d'habitat, les éléments à paysager, les implantations, etc.

Il est également **le support du projet de nouveau parc public** que souhaite mettre en œuvre la mairie. La partie Nord de l'opération, en lien avec la réhabilitation du Prieuré, la construction de la nouvelle Médiathèque et les aménagements

d'espaces publics qui y seront réalisés, est réservée pour ce nouvel espace vert qualitatif.

Le secteur est central sur la commune, situé en zone dite d'intensification autour des arrêts de bus (SCOT), il sera ainsi le support d'une opération d'au moins 120 logements, ce qui n'est pas sans impact sur le site, les circulations, le paysage etc. Les réflexions en lien avec la situation du secteur, le type d'opération qui peut émerger, la proximité aux commerces et services, ont par ailleurs conduit la commune à inscrire une obligation de réalisation d'au moins 30% du programme en logement social.

La production de logements est limitée à **un plafond maximum de 45 logements par hectare**. Le secteur constructible étant de l'ordre de 2,8 ha. En compatibilité avec le PADD qui vise une densité moyenne de 35 logements par hectare à l'échelle de l'ensemble des secteurs de projets, ce secteur plus central, le mieux desservi par les transports en commun, le plus proche des commerces et services etc. peut-être le support d'une densité plus élevée que les autres secteurs de projet.



Le secteur d'OAP de Centre-St-Martin

Des enjeux paysagers mais aussi environnementaux sur présents sur le site, avec la présence d'arbres et d'éléments végétaux supports de biodiversité, qui sont en partie à préserver. Ces éléments feront surtout l'objet d'une requalification globale à l'échelle du secteur avec l'aménagement des espaces verts du « jardin habité » et du parc public sur le secteur amont.

[>> Orientation 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie]

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

La production d'habitat : formes urbaines, mixité fonctionnelle et sociale

[>> Orientation 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

En lien avec le PADD et la volonté de garantir une bonne insertion de l'opération à la fois dans le paysage en entrée de ville et dans le tissu existant (enjeux avec la présence de secteurs pavillonnaires à l'Ouest du site), les formes urbaines sont encadrées de manière à :

- **Prévoir une bande d'habitat individuel**, en maison groupées ou accolées, de faible hauteur (9m faitage ou 7 m acrotère) sur la frange bâtie avec le secteur pavillonnaire,
- **Permettre de réaliser des plots de logements collectifs** suivant une organisation qui vient dans un premier temps « fermer » la place commerciale, dans un deuxième temps **intercaler des plots** sur le tènement pour alterner avec les fronts bâtis de la Noyeraie et dégager des vues pour chacun des plots sur Belledonne. Il s'agit ici de monter un peu en hauteur (R+2+attique ou R+1+2 attiques), en toitures terrasses (seul secteur de la commune où elles sont imposées), pour permettre un aspect aéré du tissu, en mode « jardin habité » puisqu'en contrepartie les parties non urbanisées ont vocation à être végétalisées et paysagées.

Le front bâti côté avenue de l'Europe devra venir terminer la place R. Schuman et seront implantés sur ce secteur des commerces en RDC des collectifs.

[>> Orientations 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant & 2.2. Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant]

Une part majoritaire aux espaces verts : le « jardin habité » et le nouveau parc public

L'idée est faire **une transition réussie** entre les secteurs pavillonnaires, le secteur un peu dense de la Noyeraie et le futur parc public. Les stationnements seront ainsi enterrés ou semi-enterrés, avec **une couverture végétale** qui limitera l'impact de ces structures. Les aires de stationnements en plein air devront également être travaillées pour garantir du vert et des arbres sur le site. Le fait de disposer **d'une noue paysagère** en aval de l'opération, côté route de la Doux, doit participer à la fois à l'aspect vert du site, à la rétention et régulation à la parcelle des eaux de

ruissellement, mais aussi à **la restitution de l'espace de zone humide** présent en partie aval du site, là où la place commerciale va s'étendre.

Le projet devra également s'appuyer sur les arbres existants pour ne pas dénaturer le site et assurer l'insertion des futures constructions, sans faire table rase des éléments végétaux du site.

Le parc public envisagé par la commune viendra **conforter les espaces publics** du pôle d'équipements du Prieuré. Il va également garantir **la préservation et la requalification de la zone humide** située sur cette partie amont du secteur. Cette dernière pourra être impactée par l'accès au site prévu depuis la route de la Doux, celui-ci demandant l'aménagement d'une passerelle pour le franchissement du torrent de la Doux et d'un espace de retournement pour la bonne desserte par les véhicules de collecte des déchets.

[>> Orientations 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 & 2.6. Aménager des espaces publics agréables à vivre]



Les secteurs de zones humides identifiés sur le site par l'étude Ginger de 2012 – à affiner dans le cadre des études de faisabilité



Le secteur Centre-St-Martin : vue en direction du massif de Belledonne

Une dispersion des flux automobiles par des accès multiples au site

Pour éviter de canaliser les circulations sur un ou deux points d'accès au secteur, notamment en lien avec les inquiétudes exprimées par les habitants lors des réunions de concertation, **trois accès sans connexion entre eux** sont prévus :

- ↳ La partie dédiée aux plots collectifs est desservie par la route de la Doux, en face de l'accès à la Noyeraie,
- ↳ La partie dédiée à l'habitat individuel et l'habitat collectif en front sur l'avenue de l'Europe sont desservis par la rue Jean Monnet,
- ↳ La partie commerces sur la place R. Schuman (et logements) est accessible depuis une entrée en sens unique à partir de la route de la Doux, avec l'utilisation de la sortie aujourd'hui existante de la place R. Schuman.



[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Les 3 accès et le fonctionnement des flux de circulation

Dans le cadre du PLU de 2005, il était envisagé **une connexion viaire entre le pôle d'équipements du Prieuré et le pôle R. Schuman**, la voirie de desserte sur le bas et le haut du secteur Centre-Saint-Martin se nommant d'ailleurs toutes deux « rue Jean Monnet ». Cependant au vu des débats et des travaux menés lors de l'Atelier de concertation dédié au secteur, **ce projet a été abandonné**.

La perméabilité du secteur et les connexions entre les pôles sont privilégiées via une connexion « modes actifs », avec des cheminements piétons-cycles qui ont vocation à devenir publics.

La participation du projet à la continuité du maillage piéton

La création du nouveau quartier et du parc public va **finir de décroiser les quartiers d'habitat environnant**. Aujourd'hui dans les pratiques il faut contourner le secteur vierge d'urbanisation, même si quelques cheminements informels montrent qu'il est déjà traversé pour des trajets pôle du prieuré – pôle R. Schuman. Les cheminements envisagés, dont les tracés seront à finaliser dans le cadre du permis d'aménager, vont permettre des connexions directes entre la Noyeraie et le pôle commercial ou le pôle d'équipements, et des liaisons directes entre les deux pôles.

Ces maillages assurent également **un lien avec la desserte en transports e commun**. Les principes de cheminements inscrits visent à permettre une accessibilité rapide aux arrêts de transports en commun présents sur le pourtour du site.

La prise en compte du tissu existant

[>> Orientations 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant et & 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

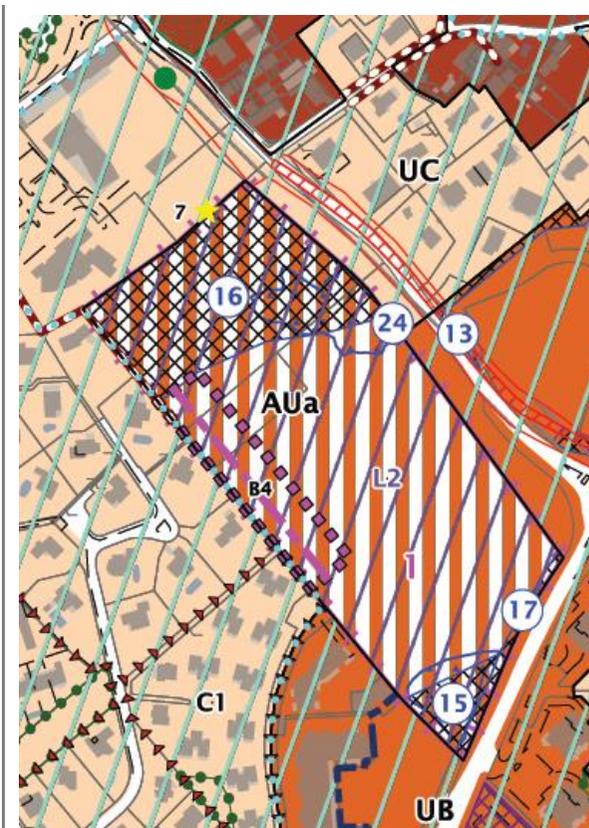
Les volumes et les teintes des matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les constructions avoisinantes et les végétaux présents sur le site, pour mieux insérer le nouveau bâti dans l'ambiance paysagère. Pour une meilleure harmonie des bâtiments entre eux, il est également demandé dans l'OAP que les maisons individuelles qui seront réalisées sur la partie Est de l'opération comportent toutes soit des toitures terrasses, soit des toitures à pans. Ceci pour garantir **une homogénéité des formes et de l'architecture bâtie** et mieux travailler la transition entre habitat collectif et zone pavillonnaire attenante. Dans ce même objectif, les pourtours de l'opération font l'objet de « **tamppons verts** » pour **éloigner les futures constructions** des tissus pavillonnaires existants.

Pour préserver des vues pour les habitants des immeubles de la place R. Schuman, les implantations bâties envisagées ne sont pas accolées à l'existant et un cheminement piéton sera créé entre l'existant et les nouveaux collectifs.

La traduction de l'OAP « Centre-Saint-Martin » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- ↘ une zone AUa, qui permet de conditionner l'ouverture à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- ↘ le périmètre de l'OAP,
- ↘ un secteur B4 qui vient réglementer des hauteurs plus basses en tampon avec la zone pavillonnaire,
- ↘ des emplacements réservés : pour l'extension de la place publique R. Schuman, pour un cheminement piétons-cycles en tampon avec l'avenue de l'Europe, pour l'aménagement du franchissement de la Doux, et enfin pour le futur parc public,
- ↘ la servitude L2 pour assurer 30% de la production d'habitat en logements sociaux sur l'opération.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°2

2. OAP n° 2 – Secteur « Mallettes »

Ce tènement foncier de près de 3 ha est situé à proximité de l'école du Tartaix, facilement accessible à pied, et est desservi par la route des Semaises qui assure sa connexion avec le pôle du pré de l'Eau à l'Ouest et St-Ismier et la voie en S côté Est. Il est destiné à être le support d'un projet

Ce secteur faisait partie des zones AU du PLU de 2005. La partie aval, en bordure de la route de la Doux était classée en U. Pour éviter tout enclavement de la partie Nord, notamment au vu des échanges avec les riverains et de la demande de ne pas aller connecter de voirie à celle du lotissement du Mas de Faveyrie, la totalité du secteur est classée en AU indiquée au nouveau PLU. L'ouverture à urbanisation de la totalité du secteur concerné par l'OAP sera ainsi conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

L'objectif de l'OAP est de permettre une bonne insertion d'un futur projet de logements au cœur d'une zone pavillonnaire et en tampon avec un secteur boisé à valeur écologique. Les principes de l'OAP visent un éloignement des futures constructions vis-à-vis des existantes, les hauteurs sur le secteur sont limitées par le règlement écrit pour assurer de l'habitat individuel sur la partie en tampon avec le pavillonnaire actuel, et des petits plots d'habitat intermédiaire ou collectif sur la partie basse, en front sur la route des Semaises.

Les enjeux de circulation ont également été réfléchis, avec des ajustements liés à la concertation avec les habitants. Ainsi il a été émis le souhait de ne pas permettre de connexion par des circulations automobiles avec la voirie du lotissement du Mas de Faveyrie à l'Est. La perméabilité du secteur est assurée par les cheminements modes actifs, qui vont quadriller le futur quartier d'habitat pour relier la route des Semaises à la voirie du lotissement du Mas de Faveyrie, et connecter avec le projet de cheminements piétons-cycles public que la commune envisage entre la route de la Doux et le Mas de Faveyrie via un emplacement réservé. Ce projet relève de la finalisation du maillage piétons-cycles sur la commune, en permettant une des liaisons majeures manquantes sur l'axe Est-Ouest (relier à terme le pôle d'équipements du Prieuré et les secteurs d'habitat autour de l'école du Tartaix).

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

Intégrer le futur programme d'habitat dans le tissu environnant

[>> Orientations 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant & 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

Des maisons en R+1 maximum, avec une densité encadrée à l'échelle du tènement (28 logements / hectare pour 2,5 ha constructibles) pour assurer un programme de l'ordre de 70 logements maximum. Même le secteur d'habitat collectif le long de la route des Semaises a une hauteur limitée, le secteur B1 déterminant graphiquement les hauteurs inscrivant 9 m faitage / 8 m acrotère. L'OAP demande la réalisation de ces collectifs en toiture terrasses R+1+attique ou en toitures à pans R+1+combles, pour diminuer la sensation de hauteur au droit de la route de Semaises.

Intégrer les enjeux environnementaux au projet d'aménagement

[>> Orientations 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 & 2.6. Aménager des espaces publics agréables à vivre]

Dans la continuité des orientations du PADD, pour assurer une protection des espaces d'intérêt écologiques identifiés au droit du secteur de future urbanisation (ripisylve et boisements), il s'agit dans cette opération de préserver les boisements et de s'appuyer dessus pour créer un espace vert collectif à destination des habitants. Cet espace est ainsi pleinement intégré au projet. Les boisements seront aussi le support d'une traversée paysagée et respectueuse des sites par le futur cheminement piétons-cycles public depuis la route de la Doux.

Avec l'instauration de pourtours végétalisés en tampon avec le tissu d'habitat déjà constitué, et en instaurant via le règlement écrit des pourcentages minimum d'espaces verts, l'objectif est de proroger le caractère vert du site et de s'inscrire dans la continuité de l'image dégagée par les zones pavillonnaires attenantes. C'est aussi un enjeu pour l'insertion paysagère de la future opération (place du vert dans le tissu, stationnements paysagers...).

Un cône de vue a été identifié par les habitants lors d'un des Ateliers de concertation qui ont eu lieu lors de l'élaboration du PLU, celui-ci est traduit dans l'OAP, basé sur le principe d'un seul accès « ouvert » au tènement.

Assurer une desserte interne à l'opération via un seul accès sur la route des Semaises

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

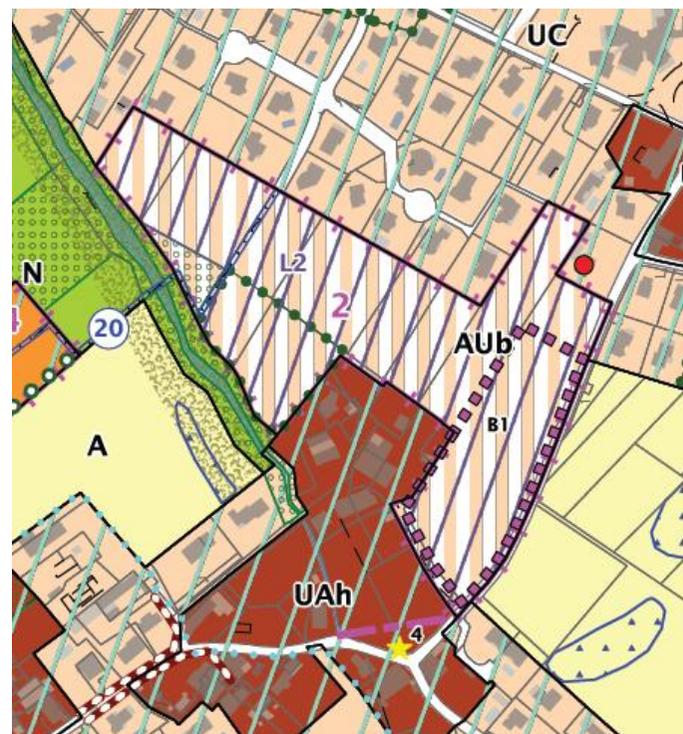
La route des Semaises est relativement étroite, elle vient de faire l'objet d'un certain nombre d'aménagements, et surtout de réflexions et de concertation avec les riverains concernant l'organisation de la circulation sur la voirie et les quartiers environnants. Aussi il est demandé de limiter le nombre d'accès sur cette voirie (cas aussi de l'OAP n°3 qui impose la même contrainte pour un tènement situé au Tartaix).

La demande des propriétaires du lotissement du Mas de Faveyrie de ne pas connecter une voirie support de circulation automobile avec la leur a imposé une desserte en impasse. En contrepartie, l'accent a été mis sur la totale perméabilité du secteur en modes actifs.

La traduction de l'OAP « Mallettes » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- ↘ une zone AUb, qui permet de conditionner l'ouverture à l'urbanisation par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- ↘ le périmètre de l'OAP,
- ↘ un secteur B1 qui vient règlementer des hauteurs pour l'habitat collectif le long de la route des Semaises,
- ↘ un emplacement réservé pour la réalisation du chemin piétons-cycles depuis la route de la Doux,
- ↘ une protection L.151-23 pour l'espace vert collectif à créer, qui doit permettre une requalification de l'existant,
- ↘ des Espaces Boisés Classés (EBC) sur la ripisylve et les boisements à préserver, qui assurent une fonction de continuité pour le grand écologique Nord-Sud du territoire,
- ↘ la servitude L2 pour assurer 30% de la production d'habitat en logements sociaux sur l'opération.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°2

3. OAP n° 3 – Secteur « Tartaix »

Ce tènement fait partie des parcelles de plus de 3000m² identifiées sur la commune, pouvant faire l'objet dans un délai indéterminé au vu des aléas de la rétention foncière d'une éventuelle division induisant l'apport de nouvelles constructions. Il ne s'agit pas d'un secteur où un projet concret a été identifié, il s'agit d'anticiper sur une éventuelle évolution du nombre de logements au regard de la proximité à l'école du Tartaix et de l'accessibilité par la route des Semaises.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

Il s'agit simplement de garantir dans la durée la présence des arbres en tampon avec l'école et sur la partie amont du secteur, pour des questions paysagères, et d'encadrer la desserte sur la route des Semaises, étroite et sur laquelle les accès sont limités dans le cadre des OAP.

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

Accompagner la production éventuelle d'habitat nouveau par un principe de mixité sociale

[>> Orientation 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

Comme pour l'ensemble des zones U, le secteur est soumis à une servitude demandant 25% de logements sociaux, indiquée dans le cadre de l'OAP.

Prévoir une desserte par la route des Semaises, avec un seul accès au tènement

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Comme pour l'OAP n°2 sur les Mallettes, un seul accès est demandé sur la route des Semaises, concentrant les flux véhicules sur un seul point de cette voirie. En cas de division parcellaire, cela impliquera une mutualisation des accès via celui qui existe aujourd'hui. La desserte interne de l'opération viendra ainsi s'organiser de manière à se connecter à ce point unique d'accès.

Préserver les éléments paysagers présents sur le site pour garantir l'insertion paysagère d'éventuelles nouvelles constructions

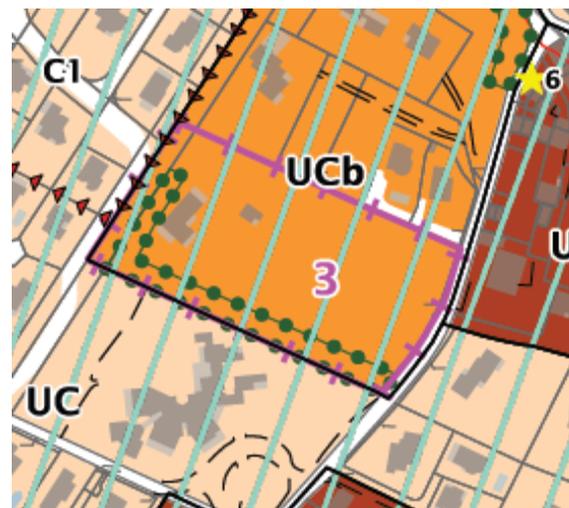
[>> Orientation 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant]

La pérennisation de ces éléments paysagers, notamment les arbres qui viennent en limite avec l'école du Tartaix, permettra d'assurer une transition avec le secteur d'équipement public et de préserver l'intimité des éventuelles futures constructions. Dans le même temps l'impact visuel des nouvelles constructions depuis le site de l'école et les zones pavillonnaires en amont sera limité.

La traduction de l'OAP « Tartaix » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- la zone UCb à laquelle le secteur appartient,
- le périmètre de l'OAP,
- une protection L.151-23 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.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°3

4. OAP n° 4 – Secteur « Route de la Doux »

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.

Ce sont ainsi environ 6300m² qui sont disponibles pour une opération d'habitat. Cette dernière pourra accueillir une certaine densité au vu de la proximité au pôle d'équipements public du Prieuré, des arrêts de transports en commun sur la route de la Doux et de son accessibilité piétonne à la place R. Schuman. Comme pour les autres secteurs accompagnés d'une OAP et l'ensemble des zones U, cette opération d'habitat devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

Il s'agit ici de permettre une opération à vocation d'habitat sans compromettre les enjeux environnementaux liés à la présence de boisements et à l'identification d'un corridor écologique autour du cordon boisé Nord-Sud. Comme pour tous les secteurs qui peuvent être le support de petites opérations de logements, l'OAP vient aussi imposer certaines mesures pour ne pas engendrer de gêne pour l'habitat existant à proximité et pour garantir l'insertion paysagère de la future opération.

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

Des formes d'habitat groupées et l'incitation à réaliser un habitat de type intermédiaire ou petit plot collectif en entrée d'opération

[>> Orientations 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant & 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l'offre de logements]

La proximité du secteur à certains services et sa position plutôt centrale sur le territoire, avec une desserte en transports en commun à proximité, incite à

demander une certaine densité : ce sont ainsi au maximum 30 logements à l'hectare qui sont inscrits, afin de permettre une opération de l'ordre de 20 logements nouveaux. Le petit collectif ne pourra pas dépasser R+2 ou R+1+attique et les maisons groupées ou jumelées resteront en format R+1.

Une opération à intégrer dans le site dans sa configuration actuelle

[>> Orientations 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]

Les boisements en amont resteront protégés, et les arbres présents au Sud du tènement devront être préservés et requalifiés pour garantir le « masque » végétal actuel. L'insertion des constructions en intégrant ces contraintes va permettre un respect du paysage et des éléments supports de biodiversité présents sur le site aujourd'hui. Le secteur est en bordure du corridor écologique Nord-Sud du territoire et les impacts sur son fonctionnement sont à limiter.

Une opération à organiser en fonction du futur axe de circulation piétons-cycles en direction du secteur des Mallettes

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

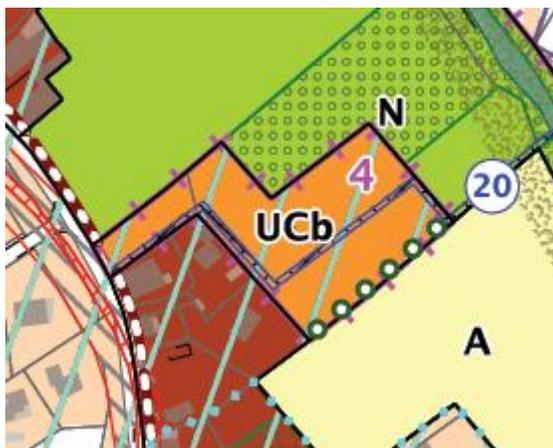
Les réflexions sur l'urbanisation de ce secteur se sont faites en lien avec l'opportunité d'inscrire un emplacement réservé pour la réalisation d'un « maillon » manquant essentiel dans le maillage piétons-cycles du territoire. Ce « maillon » figurait déjà au PADD du PLU de 2005 et faisait partie des réalisations en attente. L'urbanisation du secteur et la réalisation du cheminement piétons-cycles devront aller de pair.

Le débouché du cheminement piétons-cycles devra ainsi concorder avec l'accès unique autorisé sur la route de la Doux. Des contraintes particulières en matière de plateforme d'accès sont inscrites à l'OAP car la route de la Doux reste une voie circulante, en forte pente au droit de ce secteur/ la visibilité nécessaire à l'insertion sur la voie de circulation est ainsi encadrée pour des raisons essentielles de sécurité. La desserte interne de l'opération s'organisera ensuite en fonction de cet accès unique et de la contrainte du cheminement piétons-cycles qui traversera l'opération.

La traduction de l'OAP « Route de la Doux » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- la zone UCb à laquelle le secteur appartient,
- le périmètre de l'OAP,
- un emplacement réservé pour la réalisation du chemin piétons-cycles depuis la route de la Doux,
- une protection L.151-23 pour l'alignement d'arbres à préserver / requalifier en aval du site,
- des Espaces Boisés Classés (EBC) sur la ripisylve et les boisements à préserver, qui assurent une fonction de continuité pour le grand écologique Nord-Sud du territoire,
- la servitude L1 pour assurer 25% de la production d'habitat en logements sociaux pour toute production d'au moins 4 logements.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°4

5. OAP n°5 – Secteur « Allée Jean Achard »

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.

Ce sont ainsi environ 3500m² de terrains constructibles qui sont ont été autorisés dans la continuité de la zone bâtie d'Amphitéa. La localisation de cette emprise dans cette configuration permet au regard de ce qui était prévu dans le PLU de 2005 de limiter les impacts sur les coteaux boisés et les impacts paysagers sur ces secteurs en coteaux. Le tènement dessiné est accessible depuis l'allée Jean Achard qui dessert déjà la copropriété d'Amphitéa, est situé en pied de coteau, et vient s'insérer sous la ligne boisée qui sera préservée. Le secteur participera bien sûr comme l'ensemble des zones U à l'effort en matière de production de logement social.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur

Le principal enjeu est de s'inscrire dans la continuité de la zone de bâti collectif d'Amphitéa, tout en ne gênant pas les habitants de la copropriété. Le décalage du bâti au regard de l'existant et son éloignement via un tampon vert minimal de 6m viennent garantir la tranquillité et les vues des appartements qui donnent sur l'éventuelle future opération.

Assurer la continuité avec Amphitéa implique également un certain gabarit et une certaine densité de logements sur le terrain qui est volontairement limité à 3500m² de surface pour ne pas générer une consommation d'espace excessive.

La limite avec l'espace agricole attenante devra de fait être à nouveau matérialisée pour assurer une nouvelle frontière durable avec cet espace.

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

Créer une forme d'habitat en continuité avec Amphitéa

[>> Orientation 4.3. Organiser l'évolution du tissu existant]

Il s'agira de respecter une densité équivalente à celle de la copropriété et de produire un volume bâti qui assurera une densité de 60 logements à l'hectare au maximum. L'implantation du bâti sur le secteur est définie, ce afin de créer un décalage vis-à-vis du bâti existant sur Amphitéa mais aussi de préserver le reste du tènement. L'emprise demande ainsi une implantation en partie haute du secteur, qui va dégager des espaces verts pour la transition avec l'espace agricole environnant.

Préserver les boisements en amont du site

[>> Orientations 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]

L'écrin vert formé par les boisements actuels et leur rôle dans la valorisation du pied de coteau, ce dernier étant classé en corridor écologique à l'échelle de la commune, est essentiel dans l'aménagement du secteur. La continuité avec ces boisements pourra ainsi être réfléchiée pour restructurer une limite claire avec l'espace agricole sur la limite Est du site.

Connecter le site avec les voiries automobiles et piétonnes existantes

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

La desserte du secteur est prévue sur l'Allée Jean Achard avec un accès entrée-sortie. Cependant comme pour les autres secteurs encadrés par des OAP, un accent particulier est mis sur les cheminements modes actifs : la future opération devra être connectée à la zone d'Amphitéa pour permettre de relier à pied le cheminement qui vient depuis le Tartaix et permet notamment de rejoindre l'école.

La traduction de l'OAP « Allée Jean Achard » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- la zone UCb à laquelle le secteur appartient,
- le périmètre de l'OAP,
- une protection L.151-23 pour l'alignement d'arbres à préserver / requalifier en amont du site, (et la trame corridor écologique sur les boisements juste au-dessus),
- la servitude L1 pour assurer 25% de la production d'habitat en logements sociaux pour toute production d'au moins 4 logements.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°5

6. OAP n° 6 – Secteur « Pré de l’Eau »

Le secteur concerné par l’OAP n°6 est situé en entrée de ville, juste en amont de la Maison du Pré de l’Eau et du pôle multimodal. Il comporte deux bâtiments d’habitation datant des années 1950-60, implantés sur une unité foncière conséquente. Ce secteur est stratégiquement placé à proximité immédiate du pôle multimodal, sur les accès entre autoroute et la zone d’Inovalée (à laquelle il est relié en modes actifs), et à 5 min à pied du pôle de commerces et services de la place R. Schuman. Son ouverture à l’urbanisation est réfléchi en fonction de ces atouts et subordonnée à une production de logement social qui est en conséquence plus élevée que celle des autres zones U : secteur bien desservi, proximité aux services, secteur qui a donc été traité de la même manière que les deux grands secteurs de projet sur Centre-St-Martin et les Mallettes (30% du programme en logement social).

Les enjeux pour l’urbanisation sur le secteur

Le potentiel urbanisable de ce secteur est limité : 8000m² libres en zone U. Cependant, l’OAP a pour objectif d’inciter à un renouvellement urbain sur le site. L’utilisation de la totalité du tènement pourrait en effet permettre une opération de qualité qui viendrait revaloriser le secteur en entrée de ville, visible depuis le rond-point du Pré de l’Eau, et permettre la production d’une trentaine de logements.

La partie amont du secteur est réservée pour des espaces verts, dans l’objectif de participer à la valorisation paysagère du pied de coteau, en lien avec le projet du Grésivaudan de venir créer des étages au parking existant du Pré de l’Eau pour en augmenter la capacité. La commune a annoncé qu’elle prendrait en charge les aménagements paysagers pour s’assurer de la qualité de l’insertion de la future structure sur le pôle multimodal, l’inscription de cet espace vert s’inscrit dans cette continuité.

Les principes d’aménagement du site qui sont encadrés

Une OAP à double lecture pour le projet d’habitat

[>> Orientation 4.3. Organiser l’évolution du tissu existant & 4.2. Poursuivre la politique de diversification de l’offre de logements]

Les principes de l’OAP encadrent à la fois une possibilité d’urbanisation nouvelle en amont des bâtiments existants sur le secteur, mais également une option qui intègre un scénario de renouvellement.

Dans le premier cas la zone d’implantation des bâtiments est réfléchi de manière à dégager la vue pour la maison individuelle située en amont du secteur d’OAP, tout en maintenant les bâtiments sur une partie centrale de l’opération pour :

- ne pas créer de décrochement de bâti trop important sur la zone verte en amont,
- éloigner le bâti de la zone humide identifiée en 2012 (étude Ginger) à l’Est du site

Dans le deuxième scénario, un troisième plot d’habitat intermédiaire ou groupé de type R+2 pourrait venir s’inscrire sur la partie Ouest du secteur, sans pour autant gêner les vues de la maison individuelle en amont et en dégageant à l’inverse celles des deux autres plots d’habitat.

Les deux scénarios peuvent se réaliser indépendamment les uns des autres tant que la voirie de desserte interne à l’opération est réalisée dans une des deux phases.

Une desserte côté Maison du Rugby : pas d’accès sur la route de la Doux ou les Semaises au vu de la configuration du carrefour

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Une voirie avec un seul accès en entrée-sortie sur l’allée du Pré de l’Eau servira à desservir la zone : la densité du trafic aux heures de pointe sur la route de la Doux, la difficile circulation autour du carrefour avec la route des Semaises (passée récemment en sens unique pour diminuer la dangerosité), la configuration des lieux, incite à imposer cet accès côté Est du site.

Une insertion paysagère garantie par la préservation des arbres sur le secteur

[>> Orientation 4.5. Soigner nos entrées de ville & 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]

L'impact d'une opération nouvelle sur l'entrée de ville, avec le léger dénivelé observé, serait dommageable dans le cas d'une opération, notamment en cas de renouvellement urbain. Aussi il est demandé de préserver les arbres les plus structurants pour éviter que le constructeur puisse faire « table rase » sur le terrain.

Par ailleurs la préservation des arbres en amont du secteur vise aussi une meilleure transition avec la maison individuelle existante : il s'agit de conserver l'existant pour limiter la gêne pour le voisin amont. Cette haie participe à l'éloignement du bâti, un tampon vert de 6 m minimum étant demandé, en concordance avec l'ensemble des autres OAP, vis-à-vis d'un bâti pavillonnaire déjà existant.

Une nécessaire connexion au pôle d'équipements sportifs et au pôle multimodal du pré de l'Eau par des modes actifs

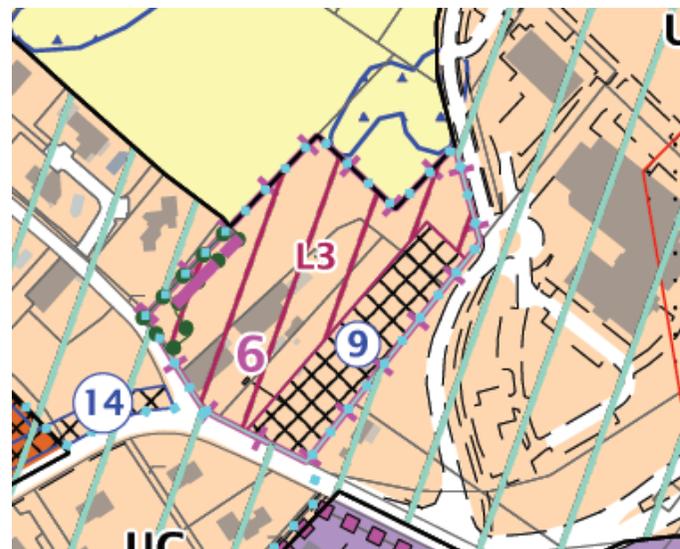
[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Le maillage des modes actifs est en train de s'étoffer et de se structurer sur le secteur : lorsque l'opération de la Noyeraie en cours de construction sera achevée, le réseau de cheminements permettra des connexions sécurisées entre le Pré de l'Eau, le pôle d'équipements du Prieuré et la place R. Schuman. L'urbanisation du présent secteur participera ainsi d'un maillon complémentaire en direction de la Maison du Rugby.

La traduction de l'OAP « Pré de l'Eau » se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation

Sur le règlement graphique figurent ainsi :

- la zone UC à laquelle le secteur appartient,
- le périmètre de l'OAP,
- une limitation particulière d'implantation : la ligne de recul qui assure le tampon de 6 m vis-à-vis de la limite séparative amont,
- une protection L.151-23 pour l'alignement d'arbres à préserver / requalifier en amont du site,
- l'emplacement réservé sur la partie Sud, à vocation de création d'espaces verts,
- la servitude L2 pour assurer 30% de la production d'habitat en logements sociaux sur l'opération.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°6

7. OAP n° 7 – Secteur « Secrétan »

L'OAP n°7 vise l'encadrement de l'aménagement du nouveau secteur à vocation d'activités économiques et commerciales, sur la zone de « Secrétan ». Le secteur d'OAP concerne environ 6,7 ha de terres actuellement à vocation d'espaces naturels et agricoles. Environ 5,3 ha sont inscrits en zone future d'urbanisation à vocation d'activités économiques et commerciales (AUe) pour permettre l'extension des zones d'activités de la commune dans la continuité des existantes.

Le secteur est ainsi stratégiquement placé en amont de l'autoroute, sur une zone où les risques sont limités (risques faibles d'inondation) et en proximité immédiate au pôle multimodal du Pré de l'Eau. Son accessibilité est facilitée par le pôle en cours de réorganisation et l'échangeur autoroutier. Il est cerné en limite amont par la voie en S.

De nombreuses contraintes sont présentes sur le site, qui sont à prendre en compte pour l'aménagement de la future zone d'activités. Aussi les élus ont souhaité l'encadrer par une OAP, mais en faisant le choix comme le permet désormais le Code de l'Urbanisme de ne pas « figer » le projet par une traduction réglementaire. **La constructibilité de la zone AU indicée est encadrée uniquement par les conditions d'aménagement et d'équipements définies dans l'OAP n°7, sans traduction par des dispositions réglementaires.** Ce choix est justifié par le fait que dans le cadre de l'élargissement de la compétence « Economie » de la CC le Grésivaudan à l'aménagement des zones d'activités économiques, ce n'est plus la commune qui fera l'aménagement.

Aussi elle a souhaité **définir de la manière la plus précise possible, sur la base d'une étude de faisabilité**, les conditions d'encadrement pour la future zone (prise en compte des enjeux environnementaux, exigences fortes en matière de traitement paysager et d'insertion des constructions, conditions de desserte, etc.) tout en laissant de la souplesse dans la mise du projet par la CCG. Les dispositions de l'OAP s'appliqueront dans un rapport de compatibilité, laissant **plus de marge de manœuvre pour ajuster le projet** sans obliger la commune à refaire évoluer son document d'urbanisme, comme c'est souvent le cas au regard des dispositions réglementaires fixées en avance et finalement inadaptées au moment de la mise en œuvre.

Les enjeux pour l'urbanisation sur le secteur : la prise en compte des contraintes afférentes au site

>> *Orientation 4.5. Soigner nos entrées de ville*

>> *Orientation 2.1 Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire*

>> *Orientation 4.4. Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs*

>> *Orientation 1.1. Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité*

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

La zone d'Inovalée, la ZA de Pré Millet et la ZA de la Croix Verte, sont urbanisées dans leur intégralité, et leur potentiel d'évolution est assez faible compte tenu de la présence de risques naturels dans la partie sud. C'est pourquoi, la commune souhaite permettre l'aménagement du secteur de Secrétan afin d'accueillir de nouvelles activités économiques et répondre ainsi à la forte demande des entrepreneurs désireux de s'implanter à Montbonnot-Saint-Martin.

Le contexte urbain et paysager, la situation en entrée de ville du secteur, la présence d'une ligne haute tension ou encore de zones humides, sont autant d'enjeux qui sont à intégrer au futur projet d'aménagement. Ces contraintes ont été identifiées et réfléchies pour que **le projet s'appuie sur ces éléments pour promouvoir un aménagement de qualité**. Le projet devra ainsi « faire avec » les contraintes, en conformité avec les objectifs du PADD, et revaloriser les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur le secteur.

- ↳ Une zone incluse entre la voie en S et l'autoroute, aujourd'hui desservie par le chemin Henri Giraud, via le rond-point du Pré de l'Eau : l'accessibilité au secteur devra se faire via cet axe, sur l'embranchement actuel sur le rond-point,
- ↳ La zone est actuellement divisée en plusieurs parcelles, appartenant à une dizaine de propriétaires différents : pour permettre un aménagement d'ensemble sur Secrétan, et pour mener à bien ce projet de zone d'activités économiques et commerciales, la commune a sollicité le Préfet de l'Isère afin qu'il crée **une zone d'aménagement différé (ZAD)** sur le secteur de Secrétan. La ZAD a été créée par arrêté préfectoral du 16 juin 2016, la commune est désormais titulaire du droit de préemption sur le secteur et pourra ainsi acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation, ce pour une durée de 6 ans.

- ➔ La zone est impactée par des risques naturels : le PPRI s'applique normalement et les futures constructions devront respecter ses prescriptions.
- ➔ La zone est concernée au titre de la loi Barnier et de l'article L.111-6 par une bande d'inconstructibilité des 100 m de part et d'autre de l'axe autoroutier : l'étude de faisabilité du secteur présentée dans le diagnostic territorial a défini sur la base de justifications au regard de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, cette bande serait **réduite à 85 m** dans le cadre de l'aménagement.
- ➔ Des zones humides sont présentes sur la zone : ces éléments sont intégrés dans l'aménagement des espaces verts à l'échelle de l'opération, avec la requalification de la zone humide située en contre-bas du rond-point du Pré de l'Eau, aujourd'hui dégradée.
- ➔ Des éléments de la TVB sont à intégrer : les « corridors boisés » présents sur le site seront maintenus.

Les principes d'aménagement du site qui sont encadrés

La mixité fonctionnelle et sociale

[>> Orientation 2.1 Conforter la diversité des activités économiques présentes sur le territoire]

Le type d'activités pouvant être accueillies sur le site, en lien avec les orientations du PADD, s'inscrivent dans la continuité de celles présentes sur les zones d'activités existantes, et incluent le commerce dit « de non proximité » et celui nécessaire au fonctionnement de la zone, en compatibilité avec le statut de ZACOM 3 défini par le SCoT.

L'accessibilité et l'équipement du site : la desserte des terrains par les voies et réseaux et par les transports en commun

[>> Orientation 3.2. Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements]

Les conditions de desserte du site sont inscrites en conformité avec les résultats de l'étude de faisabilité. Notamment pour des raisons de sécurité, **un seul accès** à la zone d'activités sera créé via la voirie existante (le chemin Henri Giraud) et

l'embranchement actuel sur le rond-point. **Puis 3 accès** sur ce chemin permettent une desserte interne de la zone par des boucles.

Le Département n'étant à ce jour pas favorable à une connexion avec la voie en S, le projet d'aménagement prévoit des circulations en boucles dans le secteur. La possibilité d'une future connexion à la voie en S est cependant préservée, dans le cas où la position du Département évoluerait dans le long terme.

Le principe de connexion par des modes actifs au pôle multimodal du Pré de l'Eau, équipement majeur au regard de la desserte en transports en commun, et en voie d'optimisation, est au cœur des réflexions menées sur le maillage du secteur par des cheminements piétons-cycles. Ce dernier doit permettre à la fois **une perméabilité du site** (connexion entre le Pré de l'Eau et le futur cheminement en réflexion sur la limite avec St-Ismier au-dessus du cimetière), et **la desserte de chacun des futurs lots**.

La qualité de l'insertion architecturale, paysagère et urbaine

[>> Orientation 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie]

Les orientations concernant les implantations et la volumétrie doivent participer à l'insertion paysagère du futur projet. Des prescriptions avancées sont inscrites dans l'OAP en matière d'aspect des bâtiments, de place à donner à la végétalisation, de traitement des interfaces et des haies car ces dispositions ne sont pas transcrites réglementairement. C'est l'OAP seule qui encadre ces conditions d'aménagement.

Les hauteurs sont encadrées avec une limitation à 15 m et l'imposition de toitures terrasses. Il s'agit de préserver **un front architectural uniforme** et de garantir **des effets de vues** depuis l'autoroute vers les coteaux en amont. Les implantations des bâtiments sont également étudiées pour **ménager des ouvertures visuelles régulières** depuis la voie en S vers l'aval et depuis l'autoroute vers les coteaux.

L'accent est mis sur **la végétalisation du site** pour assurer la pérennité avec le caractère vert actuel et l'insertion dans l'environnant. Ainsi, les surfaces non bâties et non aménagées en circulation devront être paysagées (pelouse, plantations, aires pavées...) afin de contribuer à la valorisation du site. Une attention toute particulière devra être portée sur les interfaces entre les constructions, en retrait, et les espaces publics : des bandes paysagères devront permettre l'intégration des bâtiments dans un écrin paysager de qualité, perceptible, notamment depuis les grands axes de circulation, et particulièrement depuis l'A41. Les aires de

stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation.

Les espaces non affectés des lots seront intégralement végétalisés (couverture en pelouse ou en prairie naturelle). Les haies arbustives ou arborescentes, longues et continues seront à éviter afin de ne pas créer des masques qui occulteraient l'ouverture du paysage du site. Elles pourront en revanche accompagner les secteurs particuliers (masquer les zones de stockage, favoriser l'intégration d'un ouvrage...) ou être développées, en limite de parcelle, (à l'exception de celles au contact de l'espace public) sous la forme de haie champêtre de largeur 2 mètres minimum. Comme sur l'ensemble des autres secteurs urbanisables, ces haies seront composées d'essences variées issues d'une palette végétale locale pour mieux s'intégrer au contexte et limiter des effets de « mur végétal » uniforme.

La qualité environnementale et la prévention des risques

[>> Orientation 1.2. Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie]

Les principes de l'OAP prévoient la **préservation de la totalité des éléments de paysage ou d'intérêt écologique qui ont été mis en avant dans l'étude de faisabilité**. Ainsi **les cordons boisés existants** sont intégrés au schéma d'aménagement et pérenniser : ils conditionnent par ailleurs la réalisation d'une zone divisée en deux secteurs distincts, pour assurer le maintien du cordon central.

Les zones humides sont intégrées aux réflexions d'aménagement : elles sont dans un premier temps préservées puisque l'urbanisation devra les éviter. Elles seront par ailleurs **réhabilitées et revalorisées**. La zone humide en entrée du chemin Henri Giraud est actuellement délaissée, en « situation de friche » et en partie dégradée. Sa revalorisation et son intégration à un aménagement paysager et de détente à vocation de loisirs pour les usagers de la zone comme pour les habitants devrait même permettre de compenser à l'échelle de la commune la dégradation éventuelle d'autres zones humides.

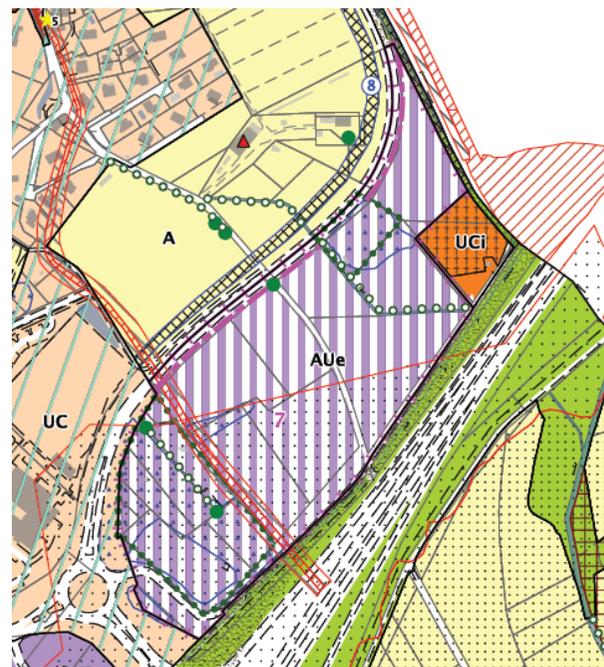
Cette mutation de la zone humide côté Pré de l'Eau vise ainsi à créer un véritable espace de vie pour le personnel du site, sur le principe d'un parc paysager. Cet espace serait à la fois un lieu de convivialité pour le midi et la sortie des bureaux, mais également ouvert à tous en espace de détente, de jeu et de contemplation.

Les besoins en matière de stationnement

Les besoins en stationnements devront répondre aux besoins des entreprises.

Le schéma d'aménagement de l'OAP précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale de Secrétan, traduisant ainsi les conditions d'aménagement définies pour la zone AUe concernées par le périmètre d'OAP.

Certaines dispositions concernant la préservation des espaces d'intérêt écologiques, qui doit être garantie même si le secteur ne fait pas l'objet d'aménagements ou d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les années à venir, sont inscrites au règlement graphique : protections L.151.23 sur le cordon boisé et les espaces verts liés aux zones humides, qui sont à préserver et requalifier quelle que soit la vocation future de la zone.



Extrait du règlement graphique, zoom sur l'OAP n°7

III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT

1. Principales évolutions entre le PLU de 2005 et le projet de PLU pour 2028

1.1 Evolution des zones entre les 2 projets de PLU : règlement graphique et contenus du règlement écrit

Le plan de zonage du PLU de 2005, qui a subi de multiples modifications depuis son approbation, avec notamment l'ouverture à l'urbanisation progressive de zones AU, est organisé autour de 9 zones U, de zones AU et de 7 zones agricoles et naturelles.

- Les zones U du PLU en vigueur : UA et UAa / UB / UC / UCa / UCb / UCc / UD / UI (10 sous-secteurs) / Ueq
- Les zones AU du PLU en vigueur : AU / AUeq
- Les zones agricoles du PLU en vigueur : A
- Les zones naturelles et forestières du PLU en vigueur : N / Na / Nb / Nc / Ni / Nm.

Le nouveau projet de PLU réadapte le zonage U aux particularités des tissus (en prenant en compte les évolutions récentes), supprime des zones d'urbanisation future, et adapte le zonage A et N aux besoins de préservation liés aux spécificités du territoire. Il comporte ainsi :

- 7 zones mixtes U à dominante d'habitat : UA, UA_h, UB, UC, UCa, UCb et UC_i ;
- 2 secteurs dédiés à des équipements d'intérêt collectifs et services publics : UBs et UBepa ;
- 2 zones mixtes dédiées à des activités économiques et commerciales : UI, UI_{novallée} ;
- 3 zones d'urbanisation futures dont l'ouverture à urbanisation est soumise à condition : AUe, AUa et Aub ;
- 1 zone d'urbanisation future insuffisamment desservie par les réseaux : AU ;
- 2 zones agricoles : A et Adi ;
- 3 zones naturelles et forestières : N, Nm et Ni.

Le règlement écrit du PLU est totalement revu par rapport au PLU de 2005 : il est « rénové » avec la suppression de toutes les règles que les lois successives ont évacuées des règlements, et bascule en format « nouvelle codification ». **Plus aucun des articles du règlement n'est obligatoire.** Le règlement écrit est structuré en grands chapitres qui permettent de gérer :

- ✓ les destinations autorisées, les occupations et affectations du sol,
- ✓ les implantations et la volumétrie des constructions, la densité autorisée,
- ✓ la qualité urbaine et paysagère (aspects extérieurs, abords des constructions...),
- ✓ le stationnement,
- ✓ le raccordement aux réseaux.

La totalité de ces outils sont présentés dans la partie « III.3.2.2 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit » du présent rapport, sous forme de tableau.

Le règlement graphique indique la délimitation des zones.

Sont également inscrits sur le règlement graphique divers outils participant de la mise en œuvre du PADD : des protections paysagères ou écologiques au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés, des secteurs de mixité sociale, une trame « risques naturels », une trame pour la protection des corridors écologiques, etc. *La totalité de ces outils sont présentés dans la partie « III.3.2.1 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement graphique » du présent rapport.*

Conformément aux orientations du PADD qui prônent une meilleure prise en compte des spécificités des tissus bâtis, des espaces non bâtis et des contraintes écologiques, une évolution des formes bâties et une limitation de la consommation d'espace, le PLU apporte des changements importants par rapport au zonage et au règlement du PLU.

Evolution des zones

L'évolution du zonage entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU est issue à la fois du projet communal établi dans le PADD et de la prise en compte d'un certain nombre d'éléments en lien avec les dispositions législatives récentes.

Ainsi le nombre de zones « U » à dominante d'habitat a diminué : il s'agit de proposer un découpage qui s'adapte mieux aux réalités du territoire. Etant donné

que la volonté n'est pas de développer le territoire de la même manière dans tous les secteurs, les zones « U » sont différenciées en prenant en compte les typologies existantes : les tissus centre-village dense et tissus anciens (UA et UAh), les zones d'habitat collectif ou d'opérations mixtes denses (UB), les zones pavillonnaires avec niveau de densité différencié (UC, UCa et UCb) pour mieux coller aux besoins d'évolutions de ces types de tissus.

De manière générale, les zones « U » étant de vocation mixtes, elles incluent les secteurs d'équipements publics (ex. zones Ueq ou AU du PLU). C'est le cas des écoles, des équipements sportifs, etc. Pourtant le choix a été fait de distinguer 2 secteurs d'équipements d'intérêt collectifs et services publics particuliers :

- ✓ Le site de l'Ecole des Pupilles de l'Air (EPA) dans son intégralité : à ce jour aucune volonté d'extension des bâtiments etc. n'est envisagée mais les besoins d'un tel équipement ont nécessité une distinction via la délimitation d'une zone spécifique « UBepa ». Cette dernière encadre les destinations nécessaires au bon fonctionnement de l'école militaire.
- ✓ Le site de l'ASPTT : un site dédié exclusivement à des équipements sportifs, dont la vocation a été traduite par la délimitation d'une zone « UBs ».

Concernant les zones d'activités économiques, de 10 micro-zones en UI qui traduisaient les secteurs de la ZAC d'Inovallée et 2 zones UD en 2005, le nouveau PLU passe à une seule zone UI sur la totalité des zones. Un indice « UInovallée » est cependant créé pour gérer les particularités d'Inovallée, le secteur étant dédié à des activités très particulières.

Les zones AU du PLU ont été :

- soit déclassées (retour à une vocation agricole ou naturelle), comme les secteurs de Bontoux, de Bas Jayet Est, une partie du secteur du Tartaix...,
- soit reclassées en U car déjà urbanisées, comme les secteurs du Prieuré, de la Noyeraie, de Pré Mayen, une partie du secteur Prés Nouveaux, le secteur de la place R. Schuman....
- soit conservées en zone AU (insuffisamment desservie) pour la zone centrale de Prés Nouveaux ou en AU indicée (zones des Mallettes et du Centre-St-Martin).

Les zones agricoles sont reconduites. Elles sont étendues aux secteurs déclassés issus des zones AU et revues à la marge pour correspondre aux terres effectivement cultivées et aux terres destinées à être rétrocédées à l'agriculture

(secteurs actuellement exploités sur la zone de carrière, qui doivent à terme retrouver un usage agricole).

Les zones N sont maintenues, elles sont étendues sur les secteurs boisés pour marquer le caractère naturel de ces espaces et les protéger.

Enfin de manière générale, les emplacements réservés du PLU, quand ils n'ont pas été réalisés, sont reportés si le projet est toujours valable. Les EBC sont également reportés du moment que la zone est toujours boisée et des ajouts sont effectués pour garantir une réelle protection des boisements de la plaine ou des coteaux.

ZONES URBAINES

UA	
UAh	Secteurs mixtes de tissu ancien
UAI	
UB	
UBs	Secteurs mixtes d'habitat collectif et d'équipements
UBepa	
UC	
UCa	Secteurs mixtes à dominante pavillonnaire
UCb	
UCi	
UI	Secteurs d'activités économiques et commerciales
UInovallée	

ZONES A URBANISER

AU	Secteur de Prés Nouveaux
AUa	Secteur de Centre Saint-Martin
AUb	Secteur des Mallettes
AUe	Secteur de Secrétan

PRESCRIPTION

	Espaces boisés classés
	Élément de patrimoine paysager à protéger, conserver, mettre en valeur (L-151-23) : Linéaires, espaces verts, arbres isolés
	Élément de patrimoine bâti à protéger, conserver, mettre en valeur (L-151-19) : Murs, fontaines
	Secteur contribuant aux continuités écologiques
	Emplacement réservé
	Emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements comportant du logement social (L-151-41-4' et R.151-38-1' du code de l'urbanisme)
	Secteurs où le programme de logements doit comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux (L-151-15 et R.151-38-3' du code de l'urbanisme)
	Périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation
	Limitations particulières d'implantation des constructions
	Périmètre de protection de monument historique
	Secteur situé à proximité des transports en commun où s'applique une densité minimale de construction
	Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (article R.151-34-2' du code de l'urbanisme)

ZONES AGRICOLES

A	Zone agricole
Adi	Secteur agricole à vocation d'Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI)

ZONES NATURELLES

N	Zone naturelle
NI	Secteur de loisirs et de plein air
Nm	Secteur lié à l'exploitation de la carrière (marériaux)

Secteurs où des règles sont définies exclusivement graphiquement (se référer aux Zoom 4.2.A à D du Règlement graphique).

	Secteurs où des règles d'implantations particulières font exclusivement l'objet d'une représentation graphique
	Secteurs où les hauteurs font exclusivement l'objet d'une représentation graphique
	Secteurs où les emprises au sol font exclusivement l'objet d'une représentation graphique
	Linéaires commerciaux (diversité commerciale)
	PER - Zone dangereuse
	PER - Zone de moindres risques soumise à servitude
	PPRI ISERE AMONT - Interdiction
	PPRI ISERE AMONT - Prescription

INFORMATION

	Siège d'exploitation agricole
	Bâtiment technique d'exploitation
	Zone humide



Règlement graphique, pièce 4.2.1., zonage général

1.2 Tableau des surfaces (évolution PLU 2005/PLU 2017)

Surfaces au PLU de 2005

ZONAGE	SUPERFICIE (EN HA) <i>Après modification</i>
Zones UA	4
Zones UB	7,1
Zones UC	153,5
Zones UCa	16
Zones UCb	1,2
Zones UCc	1,8
Zones UD	15,7
Zones UEq	29,5
Zones UI	43
TOTAL ZONES URBAINES	271,8
Zones AU	42
Zone AUeq	2,5
TOTAL ZONES À URBANISER	44,5
ZONES AGRICOLES A	222
Zones N	76,3
Zones Na	4,5
Zones Nb	8,5
Zones Nc	4,5
Zones NI	10
Zones Nm	7
TOTAL ZONES NATURELLES	110,8
TOTAL SUPERFICIE COMMUNE	649,1
Emplacements réservés	10,2
Espaces boisés classés	27



Le passage du PLU de 2005 au PLU de 2016 a d'abord engendré une augmentation des surfaces totales sur la commune, due au changement de format SIG mais surtout à l'intégration des voiries dans les zones du PLU, en conformité avec le formatage Covadis demandé pour la numérisation des PLU. (650 à 660 ha)

L'augmentation des surfaces en U est due à l'intégration en U **de l'ensemble des zones AU de 2005 désormais urbanisées, plus les emprises « UCb » limitées** qui ont remplacé les « emprises constructibles » en Na et Nb de 2005.

La diminution des zones AU vient à la fois du zonage U de celles qui ont été urbanisées et de **la rétrocession en zone A ou N de près de 12 ha**. En effet seulement 10,8 ha (dont la zone UC de 2005 sous les Mallettes qui a été intégrée en AUb, soit 1,4 ha de U devenu AUb) ont été classés en AU ou AU indicé à **vocation d'habitat**.

La diminution des zones A vient du rééquilibrage qui a été opéré de A vers N, notamment avec l'inscription d'espaces boisés ou espaces supports de corridors en zone N. **Les zones N ont ainsi augmenté de près de 25 ha**. Les zones A ont diminué au détriment du N, mais également par l'urbanisation prévue sur la zone de Secrétan. La rétrocession d'une partie des 12 ha de zone AU déclassées en zone A (le reste en N, notamment le long des corridors boisés), **vient compenser cette perte**.

Surfaces au PLU de 2017

ZONAGE	SUPERFICIE (EN HA) <i>PLU 2016</i>
Zone UA	10,3
Zone UA _h	8,3
Zone UB	18,02
Zone UB _s	4,8
Zone UB _e _p _a	21,7
Zone UC	117
Zone UC _a	10,2
Zone UC _b	48,8
Zone UC _i	0,9
Zone UI et Uinovallée	60,2
TOTAL ZONES URBAINES	300 ha
Zone AU	2,98
Zone AU _a	4,26
Zone AU _b	3,56
Zone AU _e	8,9
TOTAL ZONES À URBANISER	19,7 ha
Zone A	205,4
Zone A _d _i	2,3
TOTAL ZONES AGRICOLES	207,7 ha
Zones N	122,4
Zones NI	1,12
Zones Nm	9,9
TOTAL ZONES NATURELLES	133,4 ha
TOTAL SUPERFICIE COMMUNE	661 ha
<i>(voiries incluses)</i>	
<i>Emplacements réservés</i>	8,22
<i>Espaces boisés classés</i>	30,6

1.3 Evolution du gisement foncier disponible : zones d'urbanisation futures et capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Le gisement foncier non bâti : zones AU et dents creuses en zones U (analyse du gisement au regard des règles du SCoT),

Pour être compatible avec le SCoT de la région urbaine grenobloise, le PLU de la commune de Montbonnot-Saint-Martin doit justifier d'un gisement foncier disponible adapté au projet de développement pour les 12 prochaines années.

La commune s'est fixé comme objectif de « Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré ». Le constat d'un rythme de logements de plus de 70 logements par an, en compatibilité avec le PLH, sur les années 2006-2016, a conduit les élus à faire le choix de réduire désormais ce rythme pour revenir à celui inscrit dans le SCoT, soit 30 logements par an. Cependant les obligations de production de logement social de la commune lui imposent de maintenir une certaine production : le projet de développement choisi en cohérence avec les enjeux environnementaux présents sur la commune, les enjeux de développement des activités économiques, etc. amènent à un rythme de production de logements de nouveaux de l'ordre de **38 à 40 logements par an pour les 12 prochaines années**.

Réduire le rythme de développement et s'inscrire dans des objectifs de modération de la consommation d'espace implique **que le potentiel foncier disponible dans le PLU** (c'est-à-dire les espaces libres en zone urbaines et à urbaniser) **soit adapté à ce niveau de développement résidentiel et économique envisagé à l'échéance de 12 ans**.

Aussi, au-delà du gisement foncier nécessaire au développement attendu pour les 12 prochaines années, **les autres espaces non bâtis doivent être classés en zone agricole ou naturelle en fonction de la vocation de la zone** (compatibilité SCoT et lois ENE Grenelle 2 / Alur).

Comment évaluer le gisement à inscrire au PLU ?

Evaluer dans un premier temps le gisement disponible en zone U

Le gisement du PLU de 2005 est détaillé dans la Pièce 1.1 « Diagnostic territorial » du PLU, partie « III.2 Bilan des capacités du PLU de 2005 et perspectives 2028 ».

- ↳ Rappel : des capacités d'urbanisation dans le PLU en vigueur qui atteignent les 40 ha dans le PLU de 2005.

Estimation du gisement pour le PLU en vigueur	
Zones U / Na / Nb	19,6 ha
Zones AU	20 ha

Evaluer dans un second temps le gisement « adapté » pour le développement futur (12 prochaines années)

- ↳ Au regard des orientations du SCoT, la construction de logements est fixée à environ **30 logements en moyenne par an** sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin.
- ↳ Au regard du PLH du Grésivaudan, le rythme attendu est de 77 logements par an en moyenne >> la commune ayant connaissance des opérations principales de logements programmées et prévues pour 2017-2018, le mode de calcul du gisement est affiné et prend en compte ces « coups partis ». Aussi pour le calcul du gisement via la formule de calcul du SCoT, c'est le reste à produire et **un reste à produire de 70 logts pour 2017-2018** qui a été retenu (reste à produire sur le secteur de Bas Jayet et avec les permis dans le diffus sur 2 ans).

Le gisement foncier nécessaire à ce développement à l'horizon de 12 ans est estimé à partir des objectifs du PLH jusqu'en 2018, puis du SCoT sur 2019-2028 : la commune devrait pouvoir réaliser en théorie et en compatibilité avec ces 2 documents **de l'ordre de 370 logements dans le cadre du projet de PLU**.

La commune étant soumise à des objectifs de rattrapage en matière de logement social, le SCoT l'autorise à avoir une production plus importante si elle justifie d'outils en faveur du logement social.

- ↳ Le SCoT fixe par ailleurs des **objectifs de densification** du tissu existant en demandant un renversement de la tendance sur le Grésivaudan et en fixant sur ce secteur un objectif de répartition à 40% en logements de type

habitat individuel contre 60% d'habitat de type intermédiaire et collectif. Il définit également des tailles moyennes de parcelles pour ces typologies de logements : de l'ordre de 350m² utilisé par logement pour le logement de type intermédiaire et collectif et de l'ordre de 700m²/logements pour l'habitat individuel.

L'ensemble de ces préconisations donnent lieu à une « **formule de calcul théorique** » qui permet à la commune de dimensionner le gisement foncier dont elle a besoin pour se développer dans les 12 prochaines années : « **Objectifs de construction x 12 ans x [(60% de logements groupés et collectifs à 350 m² en moyenne par logement) + (40% de logements individuels à 700 m² en moyenne par logement)]** ». Ce gisement foncier peut être augmenté de 50 % pour prendre en compte les besoins des autres activités urbaines (services, commerces, équipements, ...) et d'une certaine fluidité du marché liée à la rétention foncière.

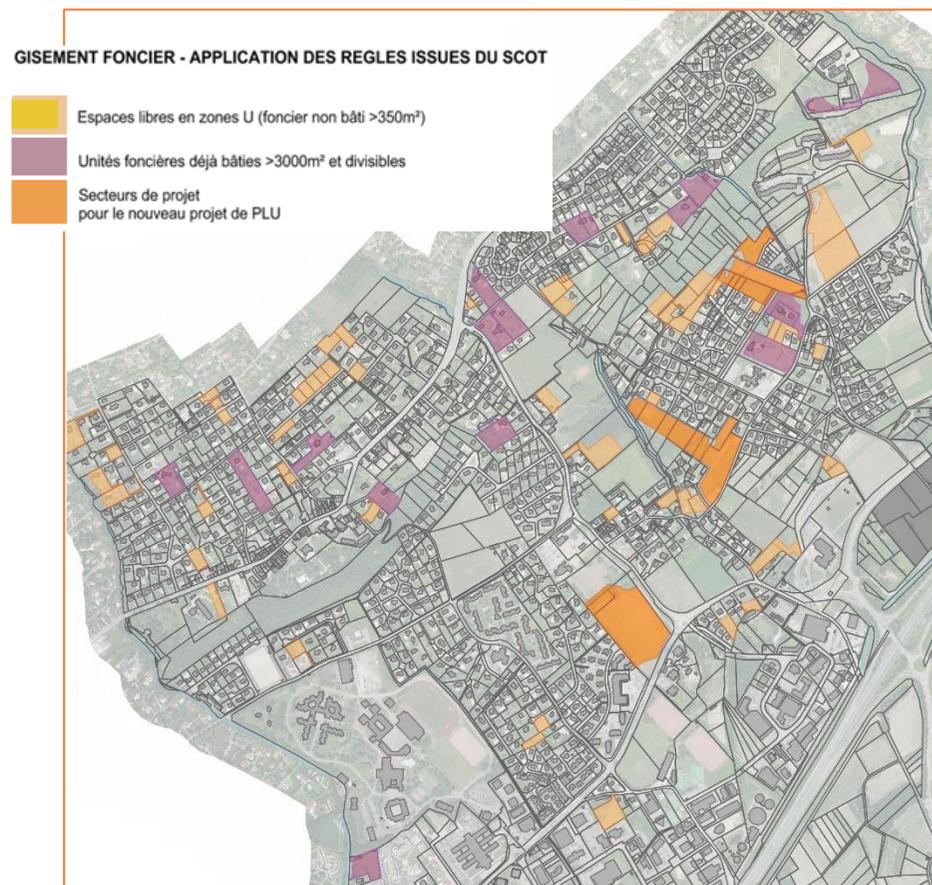
Le calcul théorique en partant des objectifs PLH (77 logts x 2 ans) et SCoT (30 logts x 10 ans) permet une enveloppe maximale **de 33,3 ha**. En partant de la production réelle connue pour 2017 (70 logements), le gisement à mobiliser en application de la formule de calcul théorique n'est plus **que de 27 ha**.

Pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin, le calcul théorique du gisement foncier nécessaire au développement à 12 ans s'applique de la manière qui suit (prenant en compte la rétention foncière), et définit un potentiel urbanisable **de l'ordre de 27 ha** :

Si le PLU en vigueur offre un potentiel de près de 40 ha urbanisables et que le SCoT n'en autorise que 27, une **nécessaire réduction des potentiels urbanisables** devait être opérée dans le cadre de la révision du PLU pour se mettre en compatibilité avec le SCoT.

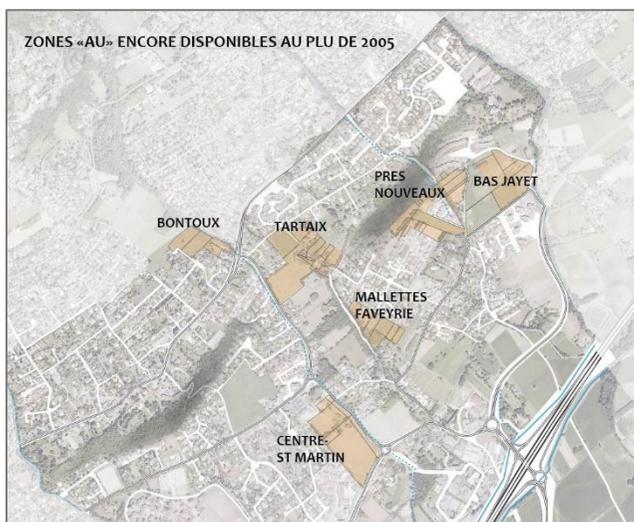
Adapter enfin le gisement foncier disponible dans le cadre du nouveau PLU pour répondre à ces objectifs SCoT : réduire des zones AU et les emprises constructibles des anciennes zones Na et Nb du PLU de 2005

La délimitation au plus près de l'existant pour les zones U, la réduction des zones AU avec la rétrocession de près de 12 ha vers de l'agricole dans le nouveau PLU, la réduction des emprises constructibles des ex-zones Na et Nb, ont permis d'arriver à **un potentiel foncier disponible AU REGARD DES CRITERES SCOT en U et AU de l'ordre de 22,5 ha dans le nouveau PLU.**



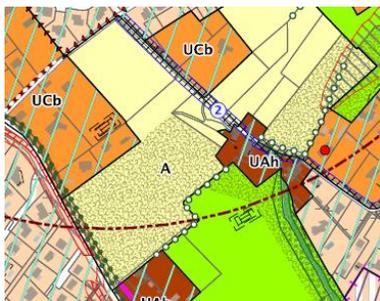
Gisement foncier selon la règle SCoT: (REGLE SCoT => foncier non bâti > 350m ² , résiduel sur les unités foncières >3000m ² et nouveaux secteurs d'urbanisation)	
Disponibilités en zones urbaines (zones U)	15,4 ha
Terrains non bâtis (< 350 m ²)	12 ha
Divisions parcellaires (unités foncières >3000m ²)	3,4 ha
Secteurs d'urbanisation d'ensemble + Bas Jayet (parties réellement constructibles)	7 ha
Total potentiel d'urbanisation	= de l'ordre de 22,4 ha (dont Bas Jayet)





Ainsi ne sont conservées pour le nouveau PLU que les zones AU du PLU de 2005 suivantes :

- La zone Centre-St-Martin, basculée en zone AUa et encadrée par une OAP,
- La zone des Mallettes-Faveyrie, basculée en zone AUb et incluant la partie aval le long de la route des Semaises (qui était en UC au PLU de 2005), pour une opération d'aménagement cohérente et pour encadrer le secteur avec une OAP basée sur un seul accès.,
- Une partie du secteur du Tartaix, qui vient intégrer une parcelle bâtie et classer un secteur en zone UCb,
- La zone de Prés Nouveaux, classée en Au car insuffisamment desservie par les réseaux électriques.



*Evolution du zonage vers A/
N/UCb sur le secteur du Tartaix*

Le gisement foncier sur les terrains déjà bâtis au regard des dispositions de la loi Alur : identification du gisement et dispositions qui favorisent la densification des espaces déjà bâtis

L'identification des capacités de densification-mutation est détaillée dans la Pièce 1.1 « Diagnostic territorial » du PLU, partie « III. 3. Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ».

Au potentiel identifié au regard du SCoT, s'ajoute un **potentiel foncier disponible complémentaire, AU REGARD DES CRITERES ALUR en zones U de l'ordre de 3,5 ha dans le nouveau PLU.**

>> Soit un potentiel de près de 100 à 170 logements complémentaires en densification

Pour permettre la densification des espaces déjà bâtis, la commune a refondu entièrement le règlement écrit des zones, avec des hauteurs et CES minimums en secteurs bien desservis par les transports en commun, des secteurs sans CES, des implantations possibles en limites en séparatives, etc.

[Se référer au tableau de justification des dispositions règlementaires utilisées, paragraphe III.3.2 « Les dispositions règlementaires mobilisées dans le règlement écrit : justification au regard du PADD », du présent document].

La distinction entre les 3 zones UC, UCb et UCa et l'inscription de règles d'implantations et de règles d'emprises au sol différenciées en fonction des objectifs à atteindre **est un des éléments-clés parmi les dispositions qui doivent favoriser la densification du tissu d'habitat existant** sans toutefois le dénaturer ou engendrer une dégradation de la qualité de vie, en cohérence avec le PADD du nouveau PLU.

[Se référer aux justifications de la délimitation des zones UC, UCa, UCb et UCi, partie III.2.1, « La délimitation des zones U dans le nouveau PLU », du présent document].

Justifications en conséquence des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace fixés dans le PADD

Le gisement foncier à l'échelle du PLU

En conclusion, le nouveau PLU offre un gisement foncier urbanisable :

- ⇒ De 22,5 ha environ selon les critères SCoT, qui en autorise 27 au maximum,
- ⇒ Auxquels s'ajoutent 3,5 ha en densification-mutation au regard des critères Alur
- ⇒ **Soit un total de 26 ha de gisement urbanisable.**

Même en incluant le gisement « Alur » en densification, le gisement urbanisable au nouveau PLU est inférieur aux 27 ha que le SCoT autorise.

L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace inscrit dans le PADD vise une réduction de l'espace potentiellement constructible de l'ordre de 15 ha / au PLU de 2005. Passer de 40 ha à 22,5 ha au regard des critères SCoT permet une réduction de 17,5 ha. Même en intégrant les critères Alur, la réduction est de 14 ha.

>> Cet objectif chiffré est atteint.

Le nombre de logements nouveaux envisagés à l'échelle du PLU

La formule de calcul théorique du SCoT se base sur une production théorique de 370 logements à l'échelle du PLU.

La traduction du gisement foncier urbanisable du PLU en nombre de logements, basée sur des scénarios qui envisagent :

- une poursuite de la tendance actuelle en matière de surfaces utilisées pour le logement sur le foncier non bâti <350m², qui tend à une diminution des surfaces utilisées (700m²)
- des possibilités de voir émerger des opérations plus denses sur les unités foncières déjà bâties de plus de 3000m² (SCoT) et les parcelles de plus de 15000m² identifiées dans les capacités de densification (20 à 30 logements à l'hectare)
- la prise en compte des « projets connus » ou des projets que le PLU a encadré par une OAP.

Deux scénarios de production de logements sont alors distingués :

- ↳ un scénario avec la poursuite de production d'habitat « diffus » + les projets connus
- ↳ un scénario avec l'hypothèse de densification sur les grandes parcelles + les projets connus

Le potentiel en logements nouveaux est alors de 680 à 750 logements à l'échelle du PLU, auquel il convient en compatibilité avec le SCoT et la réalité foncière d'appliquer un coefficient de rétention foncière de 50%.

Le PLU permet alors la production de **450 à 500 logements nouveaux**. Ce qui correspond à un rythme moyen de 40 logements / an. En apports de population, on se retrouve entre les scénarios faible et moyen élaborés en phase diagnostic : la population pourrait atteindre 6200 à 6300 habitants d'ici 2028.

L'objectif de « Tendre vers un rythme de construction de logements plus modéré » inscrit dans le PADD est ainsi atteint.

Les objectifs fixés pour les opérations nouvelles

Le PADD vise également dans les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace qui sont fixés à travailler sur les opérations d'ensemble de logements « afin qu'elles ne consomment en moyenne **que 35 logements/hectare** (contre 31 logements : ha en moyenne les 10 dernières années). Cette densité de construction sera bien sûr différente en fonction des lieux où sont localisées les opérations : plus dense près des arrêts de transports en commun et des équipements, moins denses dans d'autres secteurs ».

Le bilan des secteurs de projets connus ou encadrés par des OAP et des dispositions règlementaires qui encadrent des densités envisagées et envisageables sur les projets montre que :

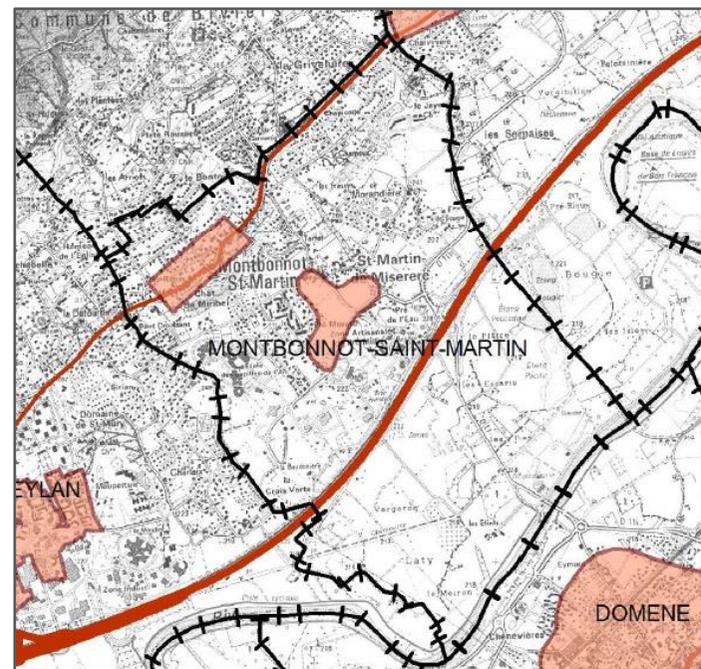
- les secteurs Mallettes, route de la Doux, Pré de l'Eau ont des densités de l'ordre de 30 logements à l'hectare,
- le secteur Centre-St-Martin est le plus proche de tous les services et situé dans l'Espace Préférentiel de Développement, il vise une densité de 45 à 50 logements à l'hectare,
- Le secteur « Allée Jean Achard » a une densité plus importante, il est certes éloigné des services mais sa continuité avec une zone d'habitat très dense demande une densité équivalente pour la cohérence urbaine du secteur (60 logements par hectare)

La moyenne globale à l'échelle des secteurs est bien de 35 à 36 logements à l'hectare et la densité de construction est bien étudiée en fonction de la localisation et de la desserte des secteurs, le deuxième volet de l'objectif chiffré de la consommation d'espace inscrit au PADD est bien atteint.

Disponibilités réellement constructibles selon les critères du SCoT (estimation au vu des projets autorisés par les OAP ou le règlement)		Nombre de logements estimés	Densité moyenne
Près Nouveaux (AU – long terme)	1,78 ha	De l'ordre de 55	Env. 30 logts/ha
OAP Mallettes	2,5 ha	De l'ordre de 70	Env. 30 logts/ha
OAP Centre Saint Martin	2,8 ha	De l'ordre de 120 à 130	Env. 45 à 50 logts /h
OAP Route de la Doux	6000m ²	De l'ordre de 20	Env. 30 logts/ha
OAP Allée Jean Achard	3500m ²	De l'ordre de 20	Env. 60 logts/ha
OAP Pré de l'Eau	8000m ²	De l'ordre de 20 à 30	Env. 30 logts/ha
+ secteur Bas Jayet (en cours de réalisation - 2017)	1,6 ha	50	Env. 31 logts/ha
Total urbanisation « maitrisée » (partie réellement constructible des secteurs d'urbanisation d'ensemble)	10,43 ha	Entre 355 et 375 logements	Entre 35 et 36 logts/ sur les secteurs de projets

La localisation des logements nouveaux envisagés à l'échelle du PLU

- Le SCoT préconise de **localiser en priorité l'offre nouvelle de logements dans les Espaces Préférentiels de Développement (EPD)**.
- La commune de Montbonnot-Saint-Martin a un statut de **pôle d'appui** à l'échelle du Grésivaudan, elle doit au regard du SCoT **accueillir au moins la moitié des logements nouveaux doit être localisée dans les EPD**.
- Les EPD doivent être précisés et délimités en fonction de la nature du pôle.



Délimitation des EPD dans le SCoT pour la commune

Le SCoT inscrit deux EPD pour la commune de Montbonnot-Saint-Martin :

- Un EPD au niveau du centre-village, le long de la RD 1090 : un secteur qui correspond pour le nouveau PLU au village « historique », tissu dense, avec des potentiels en densification et une opération de renouvellement urbain importante en 2014-2015 (Cœur de Village),
- Un EPD au niveau du secteur Centre-St-Martin, second centre de la commune : secteur dit du « 2nd Centre ». Il était inscrit au PLU de 2005 comme nouveau pôle de développement pour la commune, ce qui a été pris en compte pour la définition des EPD au SCoT approuvé en 2012. **Entre-temps la partie Nord avec la crèche et la Maison des Arts est aménagée** (secteur d'équipements, pas de logements) **et le secteur de la Noyeraie (120 logts dont 30 LLS) est achevé**. Il ne reste plus que le potentiel de la future zone AUa pour le PLU à venir, sur lequel la commune ne peut pas densifier à outrance (PADD qui prône une répartition de l'effort de construction et la création d'un parc public en protection d'un grand secteur de zone humide).

Ces EPD restent ainsi « limités » et concernent des tissus qui ont déjà largement évolué depuis l'approbation du SCoT en 2012, avec peu de potentiels urbanisables aujourd'hui. Or ils sont censés accueillir la moitié au moins des constructions nouvelles.

Une autre donnée n'est pas intégrée, qui est une certitude en 2016 : la réorganisation et la montée en cohérence du pôle multimodal du Pré de l'Eau. C'est un secteur déjà très bien desservi par les TC, qui a vocation à voir sa desserte s'accroître. Une logique cohérente avec le SCoT incite à venir densifier près de ce type d'aménagement : il est ainsi proposé dans le présent projet PLU et la délimitation des EPD à l'échelle parcellaire de **préciser l'EPD St Martin en connexion avec le Pré de l'Eau. Ce qui va permettre par ailleurs à la commune d'accueillir au moins la moitié des logements nouveaux dans ses deux Espaces Préférentiels de Développement, en incluant de nouveaux potentiels urbanisables.**

Pour chaque EPD sont proposés **une analyse du tissu urbain, un bilan des réalisations de logements depuis 2016, et une définition à l'échelle parcellaire** qui vient prendre en compte le zonage UC – UCa – UCb du nouveau PLU.

Cette délimitation à l'échelle parcellaire est ensuite retranscrite dans le règlement graphique.

Un EPD qui peut recouvrir les zonages UA et UCa

>> UA secteur « dense » relatif au tissu ancien du centre-village

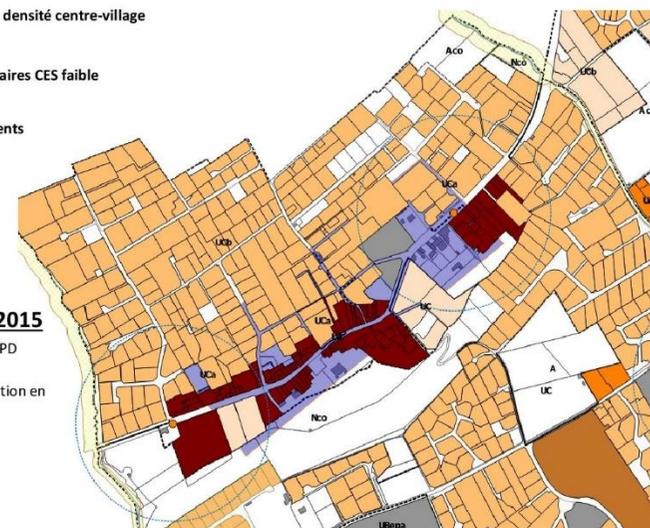
>> UCa secteur avec des potentiels en renouvellement ou en division (taille de parcelles importantes)

- ⇒ **Pas de potentiels en partie aval** (coteaux boisés, rupture de pente)
- ⇒ **Pas de volonté de densification en partie amont**, question de pente, de paysage, de respect du tissu pavillonnaire existant

EPD VILLAGE

Analyse du tissu urbain

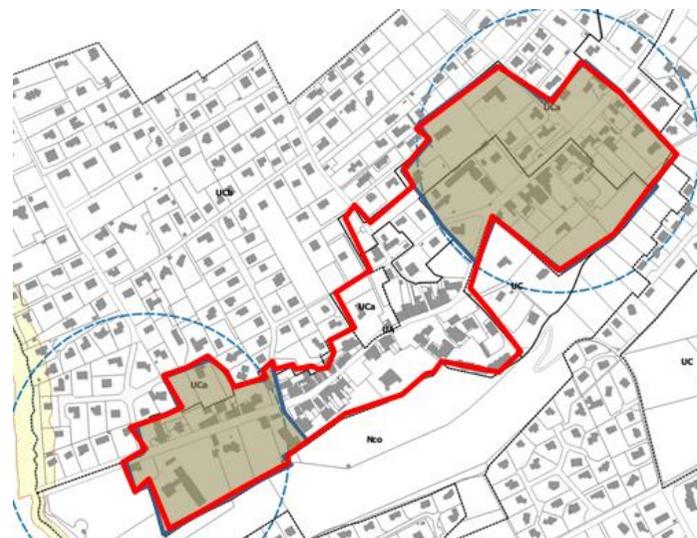
-  Tissus anciens – densité centre-village historique
-  Tissus pavillonnaires CES faible
-  Zones équipements



Sur la période 2005-2015

>> **169 logts** créés sur cet EPD

Dont + de **100** dans une opération en renouvellement urbain

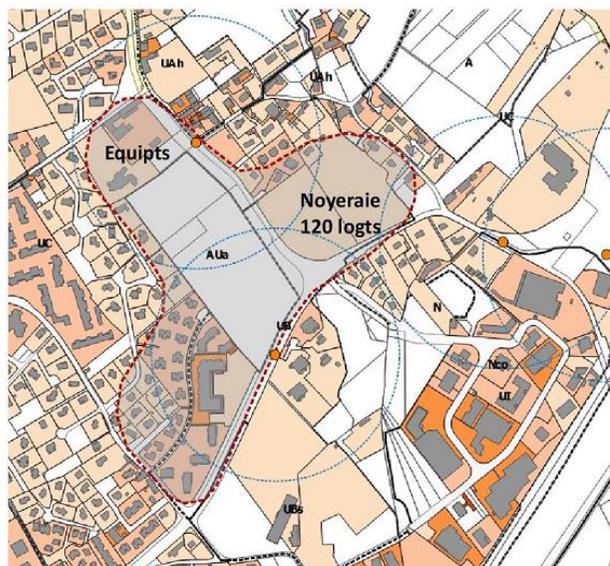


Délimitation à l'échelle parcellaire : EPD Centre-village

EPD Centre St Martin

Analyse du tissu urbain

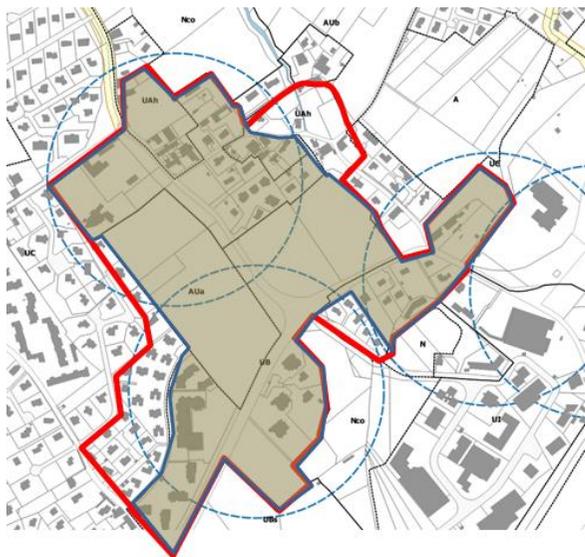
-  Tissus pavillonnaires CES faible
-  Tissus pavillonnaires denses



Sur la période 2005-2015

>> 146 logts créés sur cet EPD

Dont + de 120 sur la Noyeriaie et 12 dans une opération route de la Doux



Un nouvel EPD qui permet de répondre à une production de 1/2 des nouveaux logts dans l'EPD

>> il englobe la zone AUa (120 à 130 logts)
 >> s'y ajoutent les potentiels en renouvellement ou sur des secteurs de projets où la commune inscrit des ER pour logement (et logement social) ou des OAP (secteur UB sous la pl. R. Schuman - 80 logts / secteur du Pré de l'Eau, OAP n°6, 30 logts en moyenne)
 >> et il inclut le diffus à proximité des arrêts TC

Rappel / 2005-2015

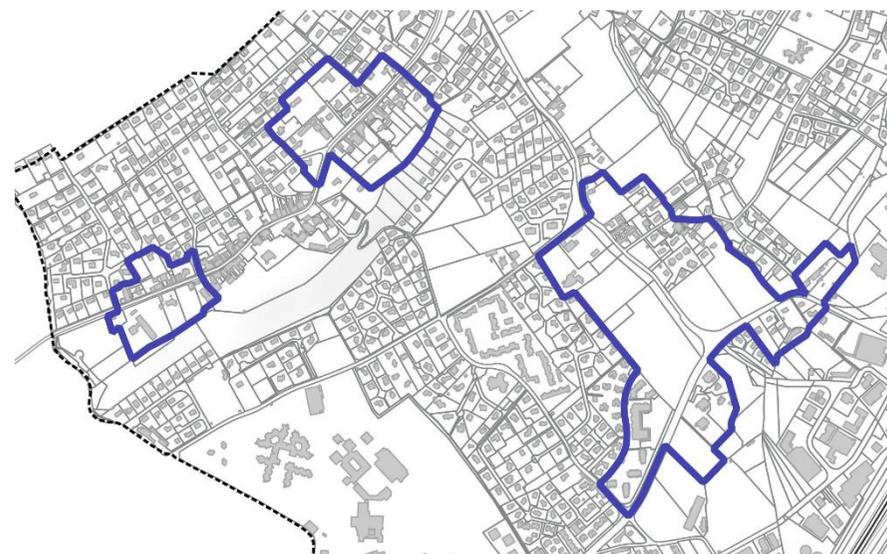
Bilan des PC

>> 315 logts créés sur les EPD
 Pour 760 logts nouveaux au global sur la commune
 >> 41% des constructions nouvelles sur ces 2 EPD.

Délimitation à l'échelle parcellaire

Production de logements	EPD Centre village	EPD Centre-St-Martin
(Sur base estimations produites sur le gisement foncier)		
260 à 270 logements	30 à 40 logts (Diffus et/ou renouvellement)	230 logements (OAP n°1 + OAP n°6 + ER mixité sociale « S2 » + diffus)
Soit sur une production globale envisagée à l'échelle du PLU de 455 à 500 logements : 55 à 57% de la production nouvelle sur les deux EPD		

Cette retranscription permet de respecter les objectifs du SCoT en termes de production d'au moins la moitié des nouvelles constructions dans les EPD et de délimitation à l'échelle parcellaire en prenant en compte le tissu existant.



Délimitation à l'échelle parcellaire pour les fuseaux d'intensification (densité minimale)

Les choix d'urbanisation dans le projet de PLU : le niveau de desserte par les réseaux et la situation au regard des commerces, services, axes de transports...

Le choix des secteurs à urbaniser et le maintien de certaines zones AU en priorité par rapport à celles déclassées a été fait en fonction de critères objectifs relatifs à :

- **La desserte en réseaux :** l'analyse des schémas directeurs d'assainissement et eaux pluviales, des études spécifiques en matière de besoins et coûts de renforcement pour les réseaux ERDF, ont été menés pour éviter d'urbaniser des secteurs pour lesquels les coûts de réalisation ou d'extension de réseaux nouveaux seraient importants. Les secteurs déjà desservis par les réseaux ont ainsi été privilégiés. Seule la zone Au de Prés Nouveaux est restée inscrite en zone AU stricte : elle est incluse dans l'urbanisation, cernée par deux opérations très récentes sur la commune et à proximité de l'école du Tartaix, mais la desserte en électricité devra y être renforcée avant d'envisager son ouverture à urbanisation ; Ce qui permet aussi de « différer » l'ouverture à urbanisation de ce secteur pour éviter que des projets de logements émergent de manière concomitante sur le territoire.
- **La proximité aux services et commerces :** les zones de Bontoux et Bas Jayet Est sont indéniablement les plus éloignées des polarités commerciales, alors que le secteur Centre-St-Martin est en continuité du pôle R. Schuman dont il vient compléter l'offre et du pôle du Prieuré, et le secteur des Mallettes mis à proximité du pôle du Prieuré avec le projet de cheminements doux envisagé entre la route de la Doux et l'opération.
- **La desserte par les transports en commun :** le secteur Centre-St-Martin est situé dans l'Espace Préférentiel de Développement de la commune et dans le fuseau d'intensification lié aux arrêts de bus les mieux desservis.

La même logique a été appliquée pour les secteurs d'OAP de la route de la Doux et du Pré de l'Eau, ces derniers étant à proximité immédiate des pôles commerciaux ou pôles d'équipements et pour le secteur du Pré de l'Eau à proximité immédiate du pôle multimodal.

Les choix d'urbanisation dans le projet de PLU : appui sur des enjeux paysagers

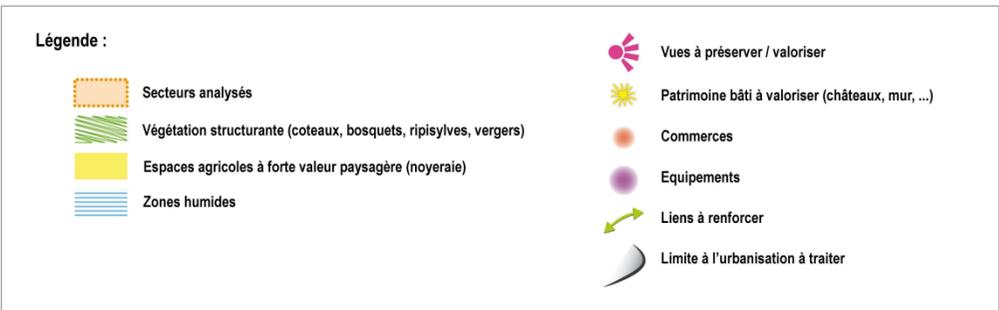
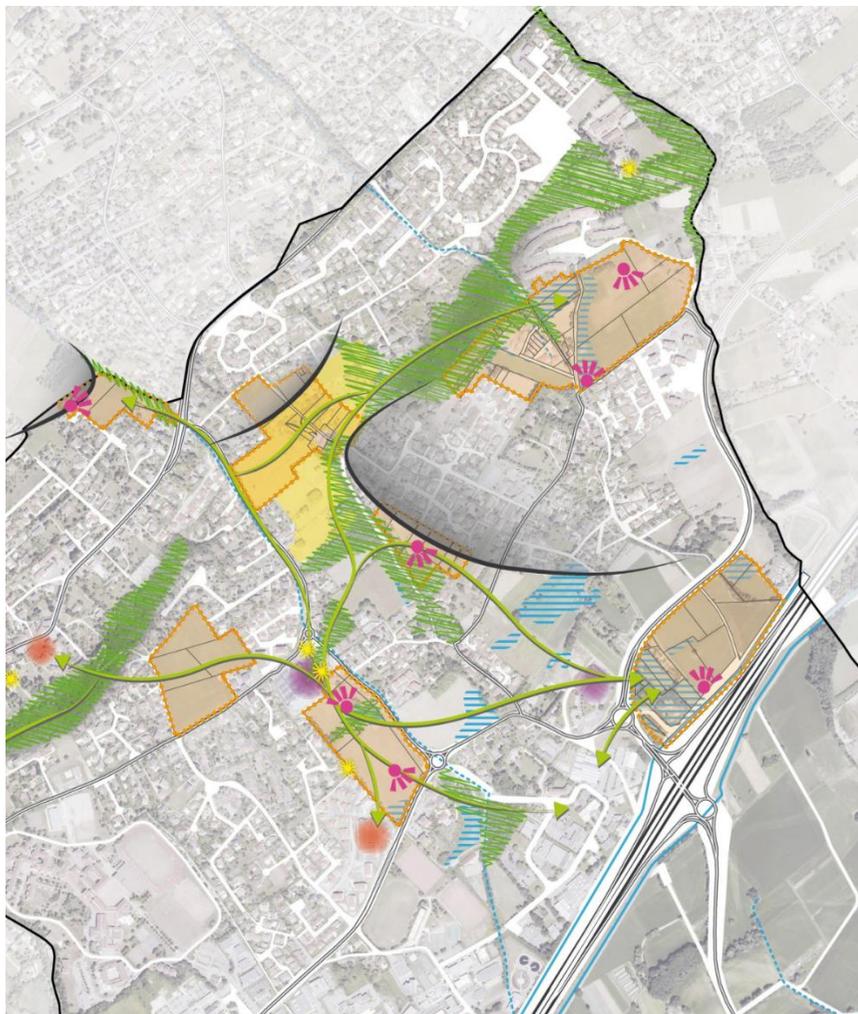
La question du paysage et de la qualité des sites à préserver a une importance également dans les choix qui sont faits en matière d'urbanisation nouvelle.

La sensibilité paysagère des sites a été identifiée dans une étude paysagère menée par l'AURG en 2014 et qui a mis en exergue les principaux enjeux afférents aux différents secteurs de zones AU au PLU de 2005.

Ces éléments **ont servi aux réflexions des élus quant au choix des secteurs à maintenir à l'urbanisation**, en lien avec les éléments énoncés précédemment sur les réseaux, la desserte en transport en commun et la proximité aux commerces et services. Les réflexions ont même porté sur un secteur en zone agricole inclus aujourd'hui dans l'urbanisation le long de l'avenue de la Laurelle, qui a finalement été maintenu en zone agricole (les zones AU existantes au PLU de 2005 et les emprises constructibles sur les ex zones Na et Nb ont été privilégiées).

Ces éléments ont également servi de base pour instaurer les conditions d'aménagement et d'équipement des OAP Centre-St-Martin et Mallettes.

[Les éléments issus de cette étude sont exposés dans les pages qui suivent]



Analyse paysagère des secteurs potentiels d'urbanisation future, juillet 2014 – AURG

Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur Centre:

- Situé à proximité immédiate : au nord du nouveau centre de Montbonnot Saint Martin (commerces et services) et au sud du futur pôle socio-culturel
- En légère pente (NO / SE)
- Actuellement dédié à l'agriculture (prairie)
- Présentant une végétation arborée d'intérêt sous forme d'arbre isolé, de bosquet et de haie
- Concerné par deux zones humides
- Délimité à l'ouest par un mur en pierre



Partie haute : une vue remarquable sur le futur centre socio-culturel et la Chartreuse : une image identitaire à préserver et valoriser.



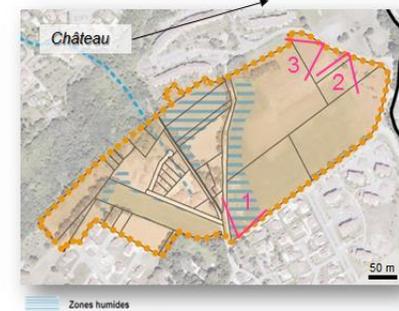
Légende :

- | | | |
|--|--|-------------------------------|
| Secteurs analysés | Vues à préserver / valoriser | Liens à renforcer |
| Végétation structurante (coteaux, bosquets, ripisylves, vergers) | Patrimoine bâti à valoriser (châteaux, mur, ...) | Limite à l'urbanisation à tra |
| Espaces agricoles à forte valeur paysagère (noyeraie) | Commerces | |
| Zones humides | Equipements | |

Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur Bas Jayet :

- Situé à proximité immédiate du château
- En légère pente (N / S)
- Actuellement dédié à l'agriculture (prairie, culture) et au centre équestre
- Présentant une végétation d'intérêt (bosquet)
- Concerné par des zones humides



Vue remarquable sur le château et le massif de Chartreuse.



Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur Tartaix :

- De transition, situé entre la partie haute de la commune et la partie basse
- En légère pente (NO / SE)
- En partie habité
- Actuellement dédié à l'agriculture (verger, prairie, culture)
- Présentant une végétation d'intérêt (verger)



Vue dégagée sur le massif de Belledonne.



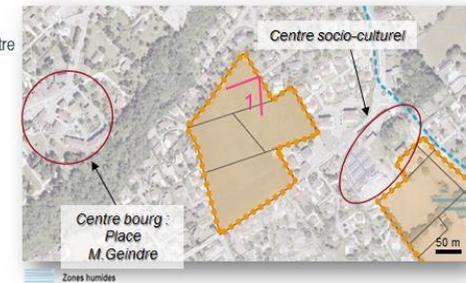
Légende :

- | | |
|--|--|
| Secteurs analysés | Vues à préserver / valoriser |
| Végétation structurante (coteaux, bosquets, ripisylves, vergers) | Patrimoine bâti à valoriser (châteaux, mur, ...) |
| Espaces agricoles à forte valeur paysagère (noyeraie) | Commerces |
| Zones humides | Equipements |
| | Liens à renforcer |
| | Limite à l'urbanisation |

Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur Laurelle (zone A) :

- Situé en pied de coteau, à proximité du centre bourg (commerces) et du centre socio-culturel
- En légère pente (NO / SE)
- Actuellement dédié à l'agriculture (culture)



Secteur en pied de coteau. Vue dégagée sur Belledonne.



Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur de Mallettes-Faveyrie :

- De transition entre la partie est de la commune et la partie ouest
- En légère pente (NO / SE)
- Actuellement dédié à l'agriculture (prairie)
- Présentant une végétation d'intérêt (ripisylve)



Ripisylve d'intérêt paysager et support de biodiversité et vue sur Belledonne à préserver et valoriser.



Légende :

- | | |
|--|--|
| Secteurs analysés | Vues à préserver / valoriser |
| Végétation structurante (coteaux, bosquets, ripisylves, vergers) | Patrimoine bâti à valoriser (châteaux, mur, ...) |
| Espaces agricoles à forte valeur paysagère (noyeraie) | Commerces |
| Zones humides | Equipements |
| | Liens à renforcer |
| | Limite à l'urbanisation à tr |

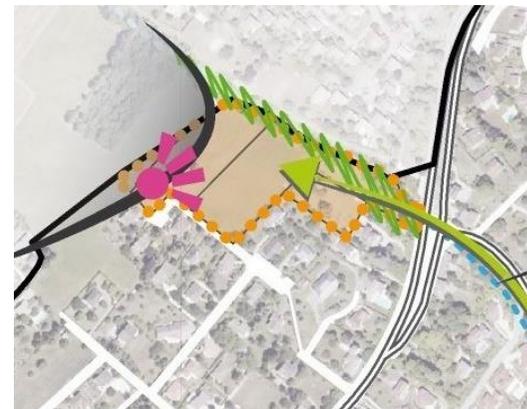
Critères : analyse paysagère des secteurs – AURG juillet 2014

> Secteur de Bontoux :

- En limite de la commune
- En légère pente (NO / SE)
- Délimité au nord est par un cours d'eau et sa ripisylve
- Actuellement dédié à l'agriculture (culture)
- Présentant une végétation d'intérêt (ripisylve)



Vue remarquable sur la Dent de Crolles et Belledonne avec une végétation de qualité en second plan (ripisylve).



2. La délimitation des zones dans le PLU : évolutions par rapport au PLU de 2005 et nécessité des dispositions en lien avec le PADD

La totalité des dispositions réglementaires mobilisées pour la traduction ou en complémentarité des OAP, et leur justification au regard des orientations du PADD sont à consulter dans les paragraphes « III.3.1 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement graphique » et « III.3.2 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit : justification au regard du PADD ».

La présente partie traite ainsi uniquement des choix opérés pour la délimitation des zones et de la nécessité des dispositions mobilisées.

2.1 La délimitation des zones U dans le nouveau PLU

Les zones UA et UAh

La zone UA correspond **au centre village élargi**, comprenant ainsi le tissu bâti ancien traditionnel et le bâti « dense » constituant le tissu villageois **autour de la RD 1090**. La zone UAh correspond pour sa part **au tissu ancien des secteurs de hameaux** (Moulins, Semaises, Tartaix ...). La délimitation de ces zones est justifiée par l'analyse des tissus bâtis qui est présentée dans le diagnostic, détaillant les spécificités des parcelles qui ont mené à la distinction de 2 zones UA et UAh et de 2 secteurs particuliers encadrés par des règles graphiques en zone UA (secteurs A1 et A2 – Zoom 4.2.A du règlement graphique).

La zone UA a vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces de proximité, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif, activités artisanales non nuisantes, ...). Ce n'est pas la vocation des zones de hameaux qui resteront essentiellement résidentiels. Les commerces et locaux liés à de l'artisanat nouveaux ne sont ainsi pas autorisés en zone UAh, Dans la logique de « resserrer » les commerces de proximité et les services sur les pôles RD et place R. Schuman, seuls les commerces et locaux d'activités existants pourront disposer

d'extensions dans la limite des possibilités offertes par le règlement de la zone UAh.

La zone UA du PLU de 2005 était limitée à la partie ancienne du secteur RD allant de l'établissement L. Pellat à la Maison pour Tous. Le nouveau PLU propose **d'étendre la conception du centre-village jusqu'à l'opération Cœur de Village**, dont les commerces et la revalorisation des espaces publics ont contribué à une « extension » du village. Elle vient désormais inclure la zone « UAa » créée par une des dernières modifications du PLU en vigueur pour permettre la réalisation de l'opération Cœur de Village.

Les zones UAh reprennent une partie des tracés des zones UB du PLU de 2005 (« hameaux de St Martin et du Moulin » au PLU de 2005) en les ajustant aux limites parcellaires du tissu réellement considéré comme ancien et en y ajoutant un secteur de bâti traditionnel sur la route des Semaises non identifié en 2005. Le zonage UAh vient également inclure les secteurs de tissus anciens situés le long de la route de la Doux, en poches ponctuelles.

Un « secteur de grande propriété » qui disposait d'un classement en « Na » avec l'inscription d'emprises constructibles a ainsi été reclassé en zone U. Les « emprises constructibles » des zones Na et Nb du PLU de 2005 constituent des dispositions qui n'ont plus lieu d'être au regard des principes de modération de la consommation d'espace visés par le PADD. Aussi elles sont remplacées par des tènements de taille réduite, qui viennent en confortement des zones bâties existantes et sont classés en zone U. Ces secteurs sont par ailleurs encadrés par des OAP pour en limiter l'impact au droit des zones agricoles ou naturelles attenantes.

Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit visent une densification de ces secteurs déjà bâtis en cohérence avec les implantations existantes. Les enjeux liés à l'étroitesse des voiries sont intégrés (pas d'alignement sur voirie en UAh sur la route des Semaises et le chemin de Tartaix), les gabarits autorisés sont cohérents avec ceux des bâtiments préexistants et certains enjeux de visibilité ou d'ouvertures visuelles dans le tissu sont réfléchis et intégrés via des lignes de recul au règlement graphique.

Par rapport au PLU de 2005, de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UA et la zone UAh :

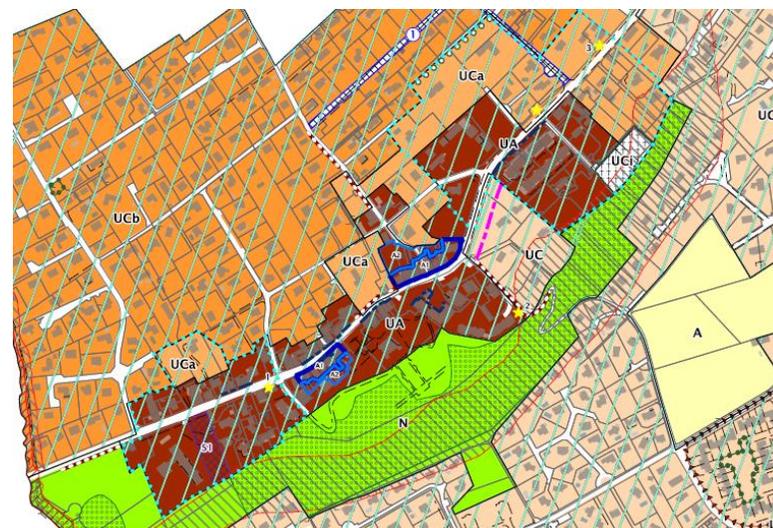
- Un secteur de mixité sociale : secteur L1 – 25% de logements social dès la réalisation d'un programme d'au moins 4 logements,
- Des linéaires commerciaux à préserver,
- Des lignes de recul au règlement graphique : pour ménager des ouvertures visuelles en matérialisant graphiquement des implantations avec des retraits plus importants que ceux autorisés dans le règlement écrit,
- Des secteurs où les règles d'implantations sont exclusivement définies graphiquement (Secteurs A1 et A2 en zone UA),
- Des murs et fontaines à préserver,
- Des emplacements réservés nouveaux, dont un ER pour mixité sociale (12 logements sociaux prévus).

Les trames des risques naturels viennent traduire le PPRI et le PER en vigueur sur la commune, avec des secteurs « Inconstructibles sauf exceptions » sur les risques forts et moyens et des secteurs « Constructibles avec rescriptions » sur les risques faibles. La position de l'Etat pour une application stricte du PER même s'il ne prend pas en compte les travaux récents menés au droit des torrents a pu conduire à une évolution de ces trames entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU.

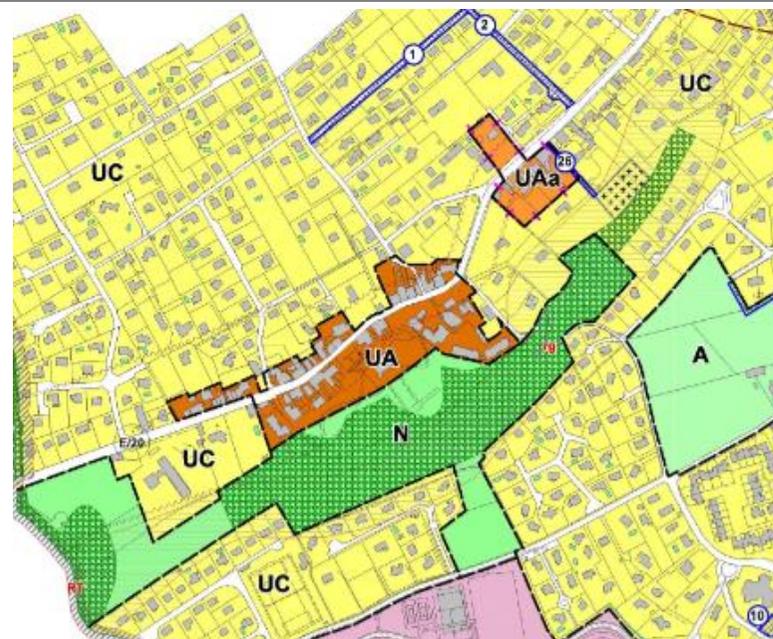
Le périmètre de protection des monuments historiques lié au château de Serviantin est également reporté sur le plan de zonage et vient impacter la zone UAh au niveau du Tartaix.

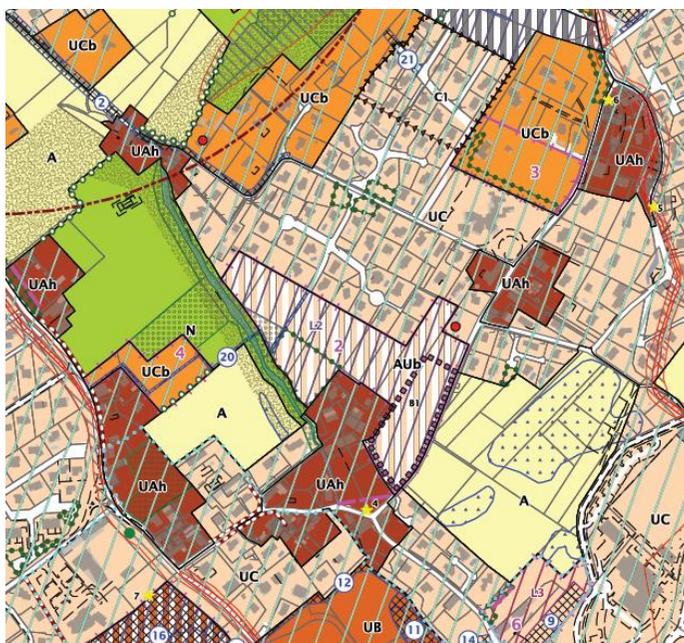


Un nouveau secteur ajouté aux tissus anciens au nouveau PLU : le château de Jayet

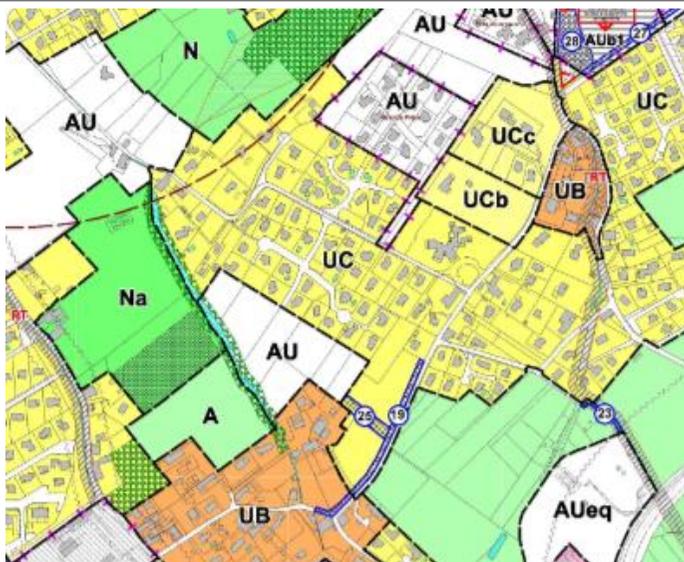


La zone UA centrale : en haut au nouveau PLU, en bas au PLU de 2005





La zone UAH : en haut au nouveau PLU, en bas au PLU de 2005



Les zones UB, UBs et UBepa

La zone UB correspond à une zone U de vocation mixte, à dominante résidentielle. La délimitation des zones UB 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 Inovallee...).

Le choix a ensuite été fait de distinguer 2 secteurs d'équipements d'intérêt collectifs et services publics particuliers, qui restent en proximité immédiate de zones ou opération d'habitat mixte :

- ✓ Le site de l'École des Pupilles de l'Air (EPA), dont la délimitation en « UBepa » reprend l'intégralité de la propriété : à ce jour aucune volonté d'extension des bâtiments etc. n'est envisagée mais les besoins d'un tel équipement ont nécessité une distinction via la délimitation d'une zone spécifique « UBepa ». Cette dernière encadre les destinations nécessaires au bon fonctionnement de l'école militaire.
- ✓ Le site de l'ASPTT : un site dédié exclusivement à des équipements sportifs, dont la vocation a été traduite par la délimitation d'une zone « UBs ».

Si les zones UB sont créées de toute pièce, ce type de tissu n'étant pas identifié dans le PLU de 2005 et étant le fruit de l'urbanisation récente sur la commune, les zones UBs et UBepa reprennent les tracés et principes des anciennes zones « Ueq » du PLU de 2005.

La zone Ueq du pôle du Pré de l'Eau n'est pas reconduite au nouveau PLU : elle est incluse dans le « tissu à vocation mixte » de la zone UC, dont les dispositions réglementaires permettent l'évolution. Elles encadrent ainsi les possibilités de construction et d'extension en matière d'équipements d'intérêt collectif et services publics, qui doivent notamment permettre la réorganisation et le renforcement du pôle multimodal du Pré de l'Eau.

Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit pour les zones UB visent essentiellement à encadrer l'évolution de ces zones d'habitat déjà support d'une certaine densité et déjà constituées. Il s'agit de permettre des évolutions mineures, des petites extensions, etc. Des implantations en retrait à la fois sur les voiries et les limites séparatives encadrent ces secteurs, la hauteur importante des bâtiments autorisés (14m faitage ou 12 m acrotère) pouvant gêner les vues sur voirie ou venir générer des fronts bâtis non harmonieux avec les existants, et pouvant générer des conflits de voisinage (gestion des vues, gêne sur l'ensoleillement, etc.) en limites séparatives. D'autant que ces secteurs sont

Les zones UC, UCa, UCb et UCI

Les zones UC, UCa et UCb correspondent aux secteurs à dominante pavillonnaire de la commune.

Les **zones UCI** correspondent aux 2 cimetières de la commune. Seuls les aménagements liés au fonctionnement du cimetière pourront y être autorisés.

Les zones UC, UCa et UCb sont directement issues des zones « UC – zone résidentielle » du PLU de 2005. Leur délimitation vient désormais exclure les zones dites d'habitat mixtes ou collectifs qui sont classées en UB, pour intégrer **essentiellement les secteurs pavillonnaires** de la commune. L'analyse du tissu bâti et l'analyse de mutation-densification ont montré que selon la taille des parcelles, la localisation des tissus pavillonnaires au regard des commerces, services, transports en commun, etc. et les enjeux paysagers, les besoins d'évolution de ces tissus étaient variables. En se basant sur ces analyses, ainsi que sur les échanges avec la population lors des ateliers de concertation (et notamment celui dédié au secteur au nord de la RD), les spécificités du tissu ont conduit à définir 3 zones différenciées :

- La **zone UCa** : elle recouvre un tissu déjà construit, comportant **des potentiels soit en division** (parcelles > 3000m²) **soit en renouvellement**, et peut ainsi faire l'objet d'une densification plus importante au regard de sa localisation pour partie **dans les fuseaux d'intensification autour des arrêts de bus RD**, en application du SCoT ;
- La **zone UCb** concerne un tissu déjà construit, sur des parcelles souvent de grande taille, avec des **potentiels en divisions parcellaires**. Elle comporte des secteurs **qui sont parfois encadrés par des OAP ou des éléments graphiques** (accès, retraits, grands tènements pouvant muter...);
- La **zone UC** comporte le tissu pavillonnaire au **parcellaire le plus réduit**, avec des parcelles souvent inférieures à 1500m², voire inférieures à 1000m² (tissus constitués sous forme de lotissements denses), qui va comporter **essentiellement des potentiels d'extension pour les maisons existantes**, la taille ou la configuration des parcelles rendant peu probable ou rares les divisions sur ces tissus.

La volonté par ces distinctions très fines est de **permettre une évolution encadrée de la densification dans le tissu déjà constitué**. Ces dernières années, des phénomènes de division parcellaires, des extensions de constructions, voire des

opérations de renouvellement urbain ont eu lieu sur la commune et amorcent déjà une tendance à la densification des tissus d'habitat pavillonnaires. Il s'agit bien « d'organiser l'évolution du tissu existant », comme inscrit dans les orientations du PADD, en limitant les impacts des constructions à venir sur les existantes (vues, intimité, limitation de la dégradation paysagère en maintenant du vert sur les parcelles, régulation des hauteurs, etc.). Les zones UCb comportent encore beaucoup de potentiels de divisions de grandes parcelles, qui sont identifiées dans les potentiels de densification-mutation.

Ces tissus n'ont pas vocation à accueillir des constructions autres que de l'habitation. La zone UC / UCa / UCb recouvre cependant des secteurs d'équipements publics (écoles, équipements sportifs, pôle multimodal...), aussi les dispositions réglementaires portent aussi sur les équipements d'intérêt collectifs et services publics. Les limites des zones UC entre le PLU en vigueur et le nouveau PLU ont aussi évolué à la marge pour intégrer ces secteurs d'équipements, notamment ceux qui étaient classés en AU au PLU de 2005 mais qui sont aujourd'hui réalisés (cf. la maison du Pré de l'Eau, le pôle du Prieuré...).

Elles permettent aussi aux commerces et activités artisanales existantes dans le tissu de continuer d'exister (extensions limitées), mais pas de nouvelles implantations, en lien avec la volonté affichée dans le PADD de prioriser le développement de l'offre commerciale sur les deux pôles RD et place R. Schuman.

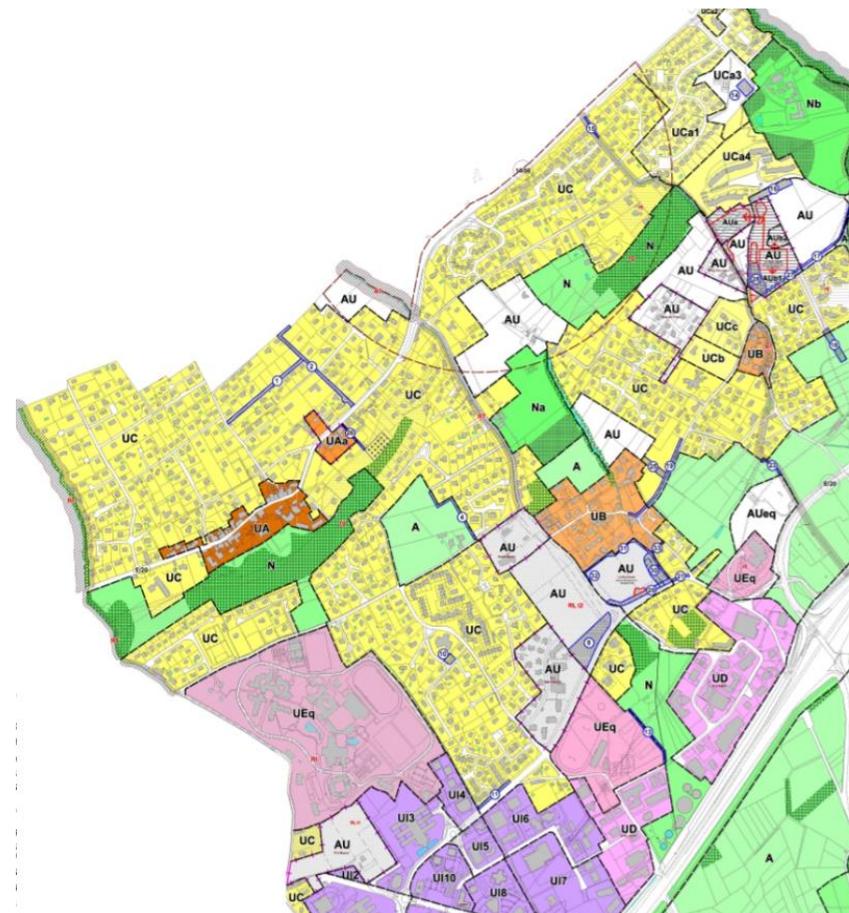
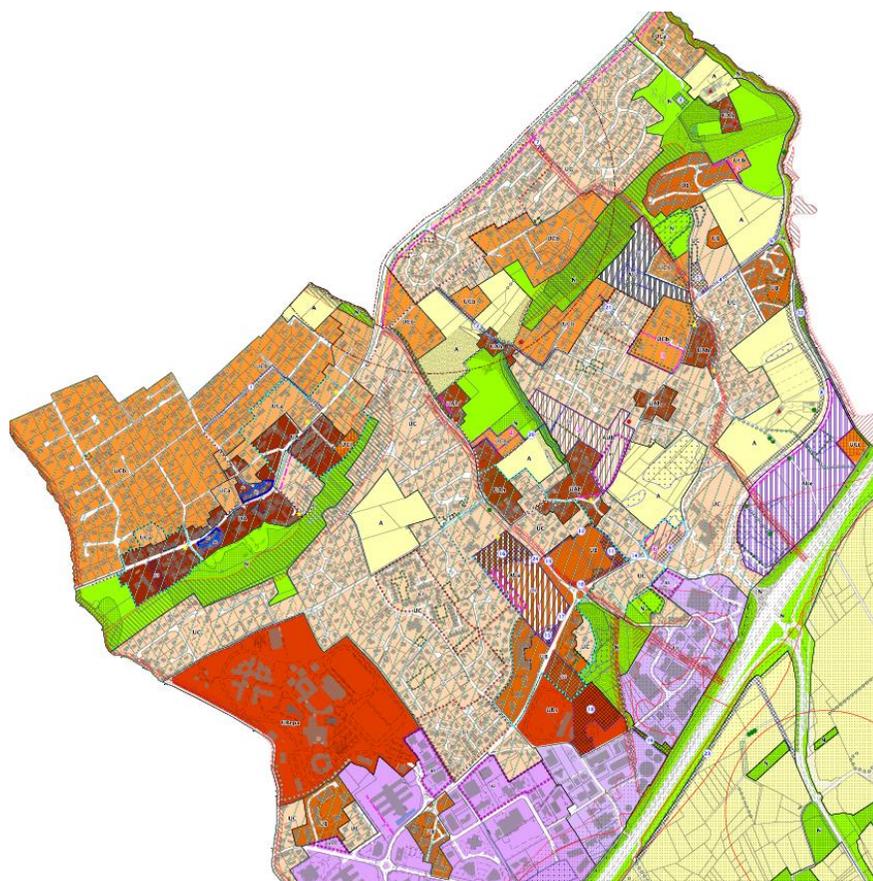
La capacité de voir émerger dans les années à venir des « petits programmes » ou petites opérations en densification du tissu d'habitat pavillonnaire a incité la commune à reconduire une servitude de mixité sociale, afin de limiter l'impact des constructions « dans le diffus » sur le taux de logement social dans le parc de logement.

Par rapport au PLU de 2005, de nouvelles contraintes sont venues s'inscrire au règlement graphique sur la zone UC / UCa / UCb :

- Un secteur de mixité sociale : secteur L1 – 25% de logements social dès la réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, dans le cas où une possibilité de densification serait envisagée, ces secteurs étant déjà quasiment totalement bâtis et comportant pour la plupart du logement social,
- Des « espaces verts » ou alignements d'arbres à préserver,
- Des murs et fontaines à préserver,
- Des emplacements réservés.

Les trames des risques naturels viennent traduire le PPRI et le PER en vigueur sur la commune, avec des secteurs « Inconstructibles sauf exceptions » sur les risques forts et moyens et des secteurs « Constructibles avec rescriptions » sur les risques faibles. La position de l'Etat pour une application stricte du PER même s'il ne prend pas en compte les travaux récents menés au droit des torrents a pu conduire à une évolution de ces trames entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU.

Le périmètre de protection des monuments historiques lié au château de Serviantin est également reporté sur le plan de zonage et vient impacter les zones UC / UCa / UCb.



Les zones UC, UCa et UCb au nouveau PLU, anciennes zones UC (jaune) au PLU de 2005

Les zones UI et UInovallée

Les périmètres des zones UI et UD du PLU 2005 ont servi à la délimitation des zones UI et UInovallée.

Dans le PLU de 2005, le secteur d’Inovallée était en cours de réalisation et les différents secteurs de la ZAC étaient retranscrits par des micro zones avec des indices UI1 à UI10. Ce zonage est simplifié, la ZAC est terminée, la totalité de la zone d’Inovallée est classée en UI pour les bâtiments d’activités. En sont exclus les bâtiments d’habitation collectifs le long de l’avenue de l’Europe, qui sont reclassés en « UB ».

Les zones UD du PLU de 2005, qui matérialisaient les zones d’activités de Pré Millet et Croix Verte, sont basculées en « UI » pour uniformiser les règles et le zonage avec Inovallée. Ce qui facilite la traduction des objectifs de densification des zones d’activités assignés par le SCoT : les hauteurs sont ainsi toutes portées à 16m faitage ou acrotère et les CES augmentés. Même si la problématique centrale sur la zone d’activités reste la place du stationnement, qui vient largement occuper les parcelles des entreprises pour répondre aux besoins des salariés. La réorganisation du pôle multimodal du Pré de l’Eau et les négociations sur la desserte de la zone et le cadencement devraient améliorer cette situation.

Les limites ont évolué à la marge pour réintégrer des fonds de parcelles qui n’étaient pas classées avec les bâtiments d’activités, et pour « sortir » la zone UB d’UInovallée. L’UDEP (station de dépollution des eaux) a également été sortie de la zone N pour l’intégrer au tissu mixte des zones d’activités et permettre son bon fonctionnement. La zone d’Inovallée bénéficie d’un indice pour mieux identifier les destinations et les affectations particulières liées à ce secteur d’activités « high tech ».

Les zones d’activités doivent pouvoir accueillir l’ensemble des destinations relatives aux activités économiques présentes sur la zone. Elles accueillent par ailleurs des « commerces et activités de services » : des commerces soit destinés au fonctionnement interne de la zone (restauration), soit du commerce dit « de gros », soit du commerce dit « de non proximité », en compatibilité avec le SCoT qui préconise l’implantation des commerces « non compatibles » avec la fonction

résidentielle dans des espaces économiques dédiés. La logique de confortement des polarités commerciales dites « de proximité » sur la RD et la place R. Schuman vient expliquer le choix de permettre en contrepartie les commerces « de non proximité » dans les zones UI (cf. la présence actuelle de Botanic).

Une étude spécifique de densification a montré que c’est aujourd’hui la seule possibilité d’évolution pour ces tissus économiques déjà constitués et impactés par le PPRI. Il n’y a plus de potentiels urbanisables, hormis une parcelle impactée par les risques, en zone UI. Ce qui a conduit la commune à créer une zone d’urbanisation future à vocation d’activités économiques pour permettre d’atteindre l’objectif de confortement des activités économiques présentes sur la commune et de réalisation d’espaces économiques de qualité. L’enjeu est aussi de revaloriser ces zones d’activités, sachant qu’elles font « l’image » de la commune au regard de leur localisation en front sur l’A41.

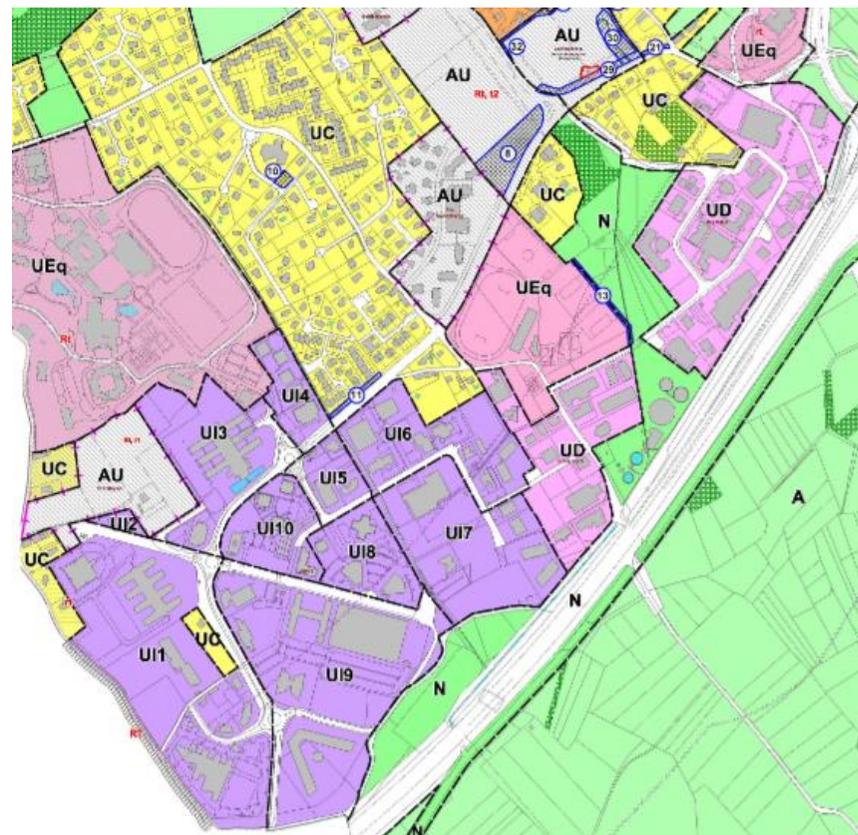
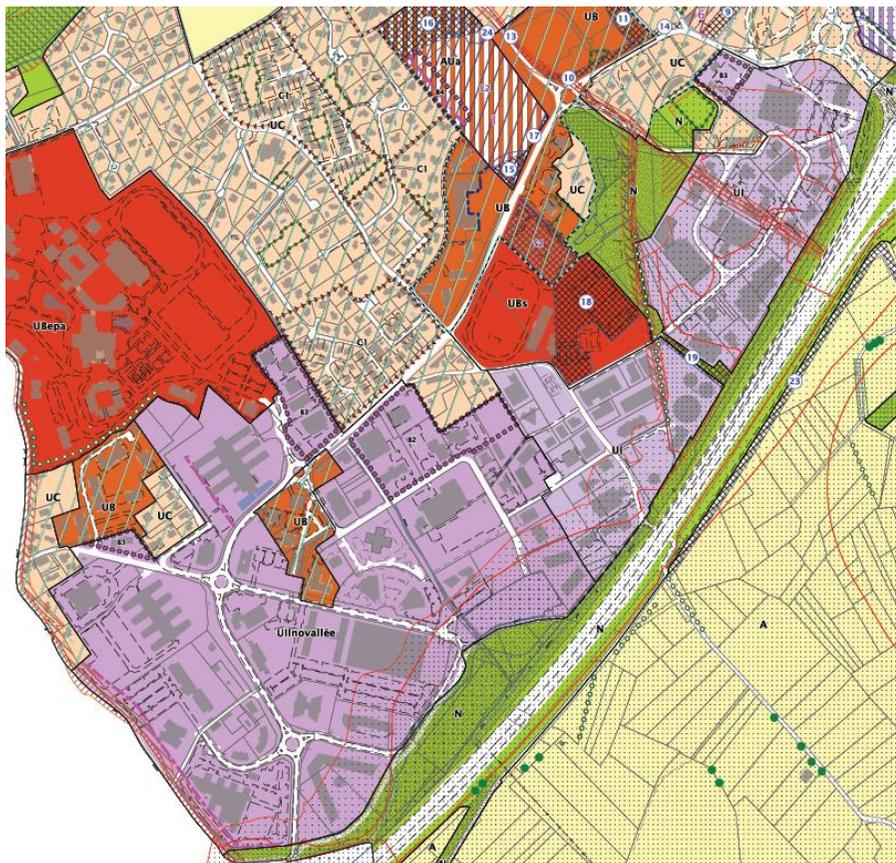
Si les hauteurs sont augmentées pour autoriser cette densification, des règles définies exclusivement graphiquement via un plan des hauteurs vient réguler ces dernières dès lors qu’on se retrouve en limite avec un tissu pavillonnaire. C’est la traduction des sous-secteurs « UI6 » et « UI4 » du PLU de 2005, avec les secteurs B2 et B3 du nouveau PLU. Ce principe a été étendu à l’ex zone UD pour gérer la mémé problématique vis-à-vis d’une zone UC. Cette « prise en compte de l’existant » a également généré l’inscription d’une ligne de recul sur un secteur Ouest d’UInovallée pour assurer un éloignement supérieur à celui autorisé dans le règlement pour prendre en compte la présence d’une zone UC à proximité, ou la zone pavillonnaire sur Meylan. Des efforts importants sont faits sur la prise en compte du tissu bâti environnant, des trames vertes qui sont classées en N, voire le support d’une trame écologique en limite de la zone UI, et sur les règles de végétalisation des parcelles pour assurer une requalification des zones.

Par rapport au PLU de 2005, de nouvelles contraintes sont venues s’inscrire au règlement graphique sur la zone UI / UInovallée :

- Des alignements d’arbres à préserver,
- Des secteurs où la règle est définie exclusivement graphiquement (B1 et B2)
- Des lignes de recul,

- Des emplacements réservés.

Les trames des risques naturels viennent traduire le PPRI et le PER en vigueur sur la commune, avec des secteurs « Inconstructibles sauf exceptions » sur les risques forts et moyens et des secteurs « Constructibles avec prescriptions » sur les risques faibles. La position de l'Etat pour une application stricte du PER même s'il ne prend pas en compte les travaux récents menés au droit des torrents a pu conduire à une évolution de ces trames entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU.



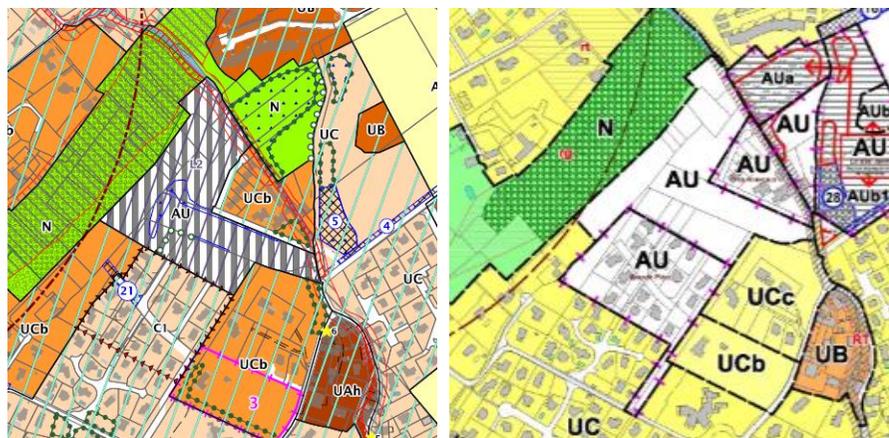
Les zones UI et UInovallée au nouveau PLU, anciennes zones UI et UD au PLU de 2005

2.2 La délimitation des zones AU dans le nouveau PLU

La zone AU

La zone AU de Prés Nouveaux est reportée quasiment sur le même périmètre que dans le PLU de 2005. Seule une grande parcelle à l'ouest du secteur, qui pouvait être rendue immédiatement urbanisable avec un accès par le prolongement de la rue R. Frison Roche, où un emplacement réservé a été inscrit, a été rattachée à la zone UCb attenante. Le reste du secteur, insuffisamment desservi en matière d'électricité, reste pour l'instant en zone AU au PLU. Ce secteur nécessitera une modification et l'instauration d'une OAP pour pouvoir être urbanisé.

Cet urbanisation « différée » temporairement permettre aussi de réguler l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs et de garantir que toutes les opérations ne se réalisent pas en même temps.

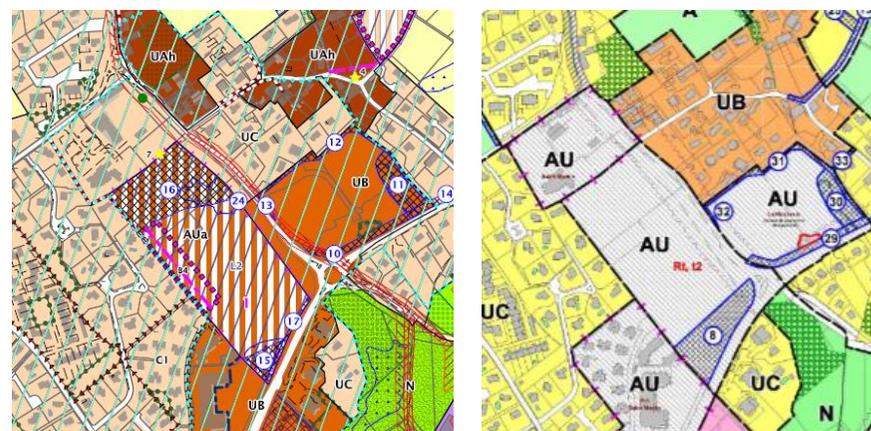


La zone AU (Prés Nouveaux) au nouveau PLU, déjà classée en AU au PLU de 2005

La zone AUa

La délimitation de cette zone est directement issue de l'ancienne zone NA du PLU de 2005 sur le secteur Centre-St-Martin. Sont sortis de cette délimitation les cheminements piétons réalisés le long de la route de l'Doux, qui sont intégrés aux zones U attenantes.

La zone AUa doit permettre d'encadrer l'urbanisation du secteur par une OAP et une opération d'aménagement d'ensemble. Ce dernier point est facilité par la présence d'une seule unité foncière sur le site. Elle vient s'adosser à la zone UC qui est venue « récupérer » le pôle d'équipements du Prieuré qui était en zone AU au PLU de 2005 mais dont la réalisation a induit son classement en U au nouveau PLU.



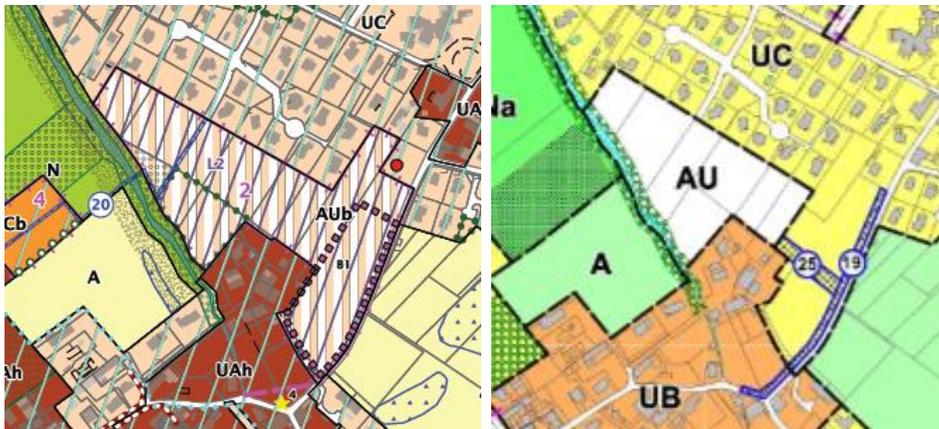
La zone AUa (Centre-St-Martin) au nouveau PLU, déjà classée en AU au PLU de 2005

La zone AUb

La zone AU des Mallettes est également issue d'une zone AU existante au PLU de 2005. Ont été incluses dans le périmètre « AUb » deux parcelles qui étaient en U au PLU de 2005 et qui n'avaient pas fait l'objet d'une urbanisation. Un emplacement réservé pour créer la voirie d'accès à la zone AU était inscrit.

Le nouveau projet de PLU regroupe l'ensemble des parcelles en zone AU indiquée, afin d'y imposer une OAP qui vient traiter toute la zone de manière cohérente, avec un seul accès organisé sur la route des Semaises. Le secteur sera urbanisé par une opération d'aménagement d'ensemble qui viendra penser la desserte interne par une réflexion globale sur la composition urbaine du futur quartier.

Des protections sont inscrites sur les espaces boisés liés au corridor écologique attenant et une trame de protection des espaces verts au titre de l'article L.151-23 doit permettre de garantir la création d'un espace vert « collectif » et de qualité qui servira d'espace de loisir pour les habitants de l'opération.

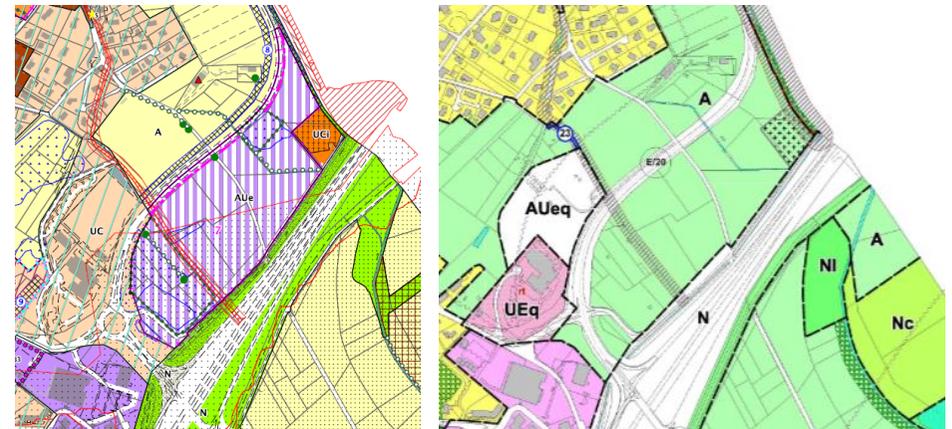


La zone AUb (Mallettes) au nouveau PLU, déjà classée en AU au PLU de 2005

La zone AUe

La zone AUe matérialise la future extension des zones d'activités sur le territoire. Le secteur, en entrée de ville, soumis à l'amendement Dupont et à des contraintes environnementales (zones humides, arbres remarquables...) et de risques naturels (inondation – faible), a fait l'objet d'une étude paysagère et de faisabilité d'aménagement pour vérifier les conditions par lesquelles il pourrait être aménagé. Ces conditions ont été traduites dans une OAP sans règlement.

La délimitation de la zone AUe vient s'adosser à la zone UCi du nouveau cimetière et comprend tout le secteur entre la voie en S, l'autoroute et le rond-point du Pré de l'Eau. Les espaces verts « dégradés » entre le rond-point et la zone de risques et les secteurs de zones humides sont protégés dans l'OAP par la mise en place d'espaces verts à requalifier (L.151-23). L'OAP est dite « sans traduction réglementaire » car les conditions d'aménagement du secteur ne sont définies que par elle, cependant quelques éléments concernant les espaces d'intérêt écologiques à préserver ont été retranscrits avec des protections L.151-23 au règlement graphique.



La zone AUe (Secrétan) au nouveau PLU, zone A au PLU de 2005

2.3 La délimitation des zones A et N dans le nouveau PLU

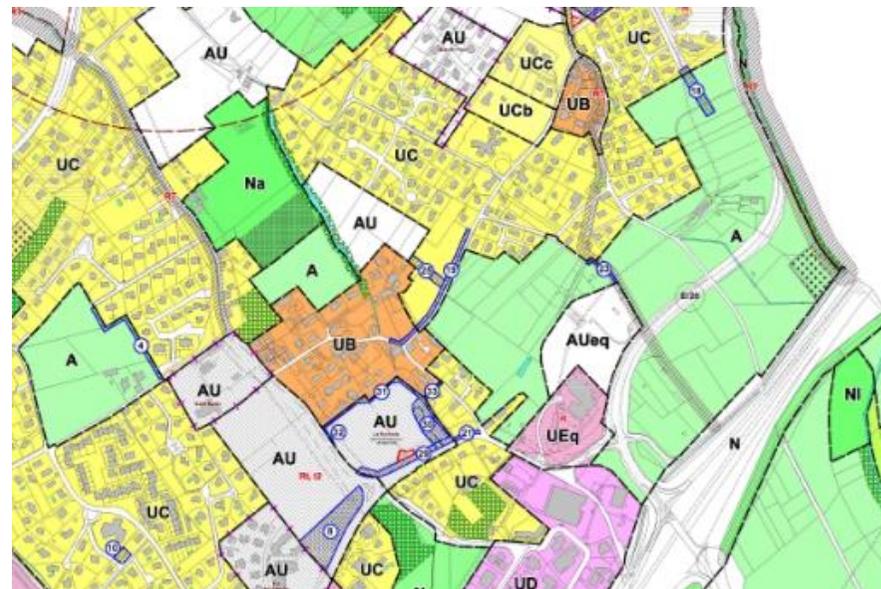
La zone A

La zone A sur la partie du territoire en amont de l'autoroute :

La zone agricole a évolué en deux points : la perte de surfaces sur Secrétan (8,9 ha dédiés à une future zone d'activités, classés en AUe), et la réinscription de la vocation agricole sur des anciennes zones AU, qui étaient déjà exploitées (Bontoux, Bas Jayet, Tartaix). Plus de 10 ha de zones AU sont ainsi redevenues agricoles sur le règlement graphique. Soit une protection long terme sur ces secteurs.



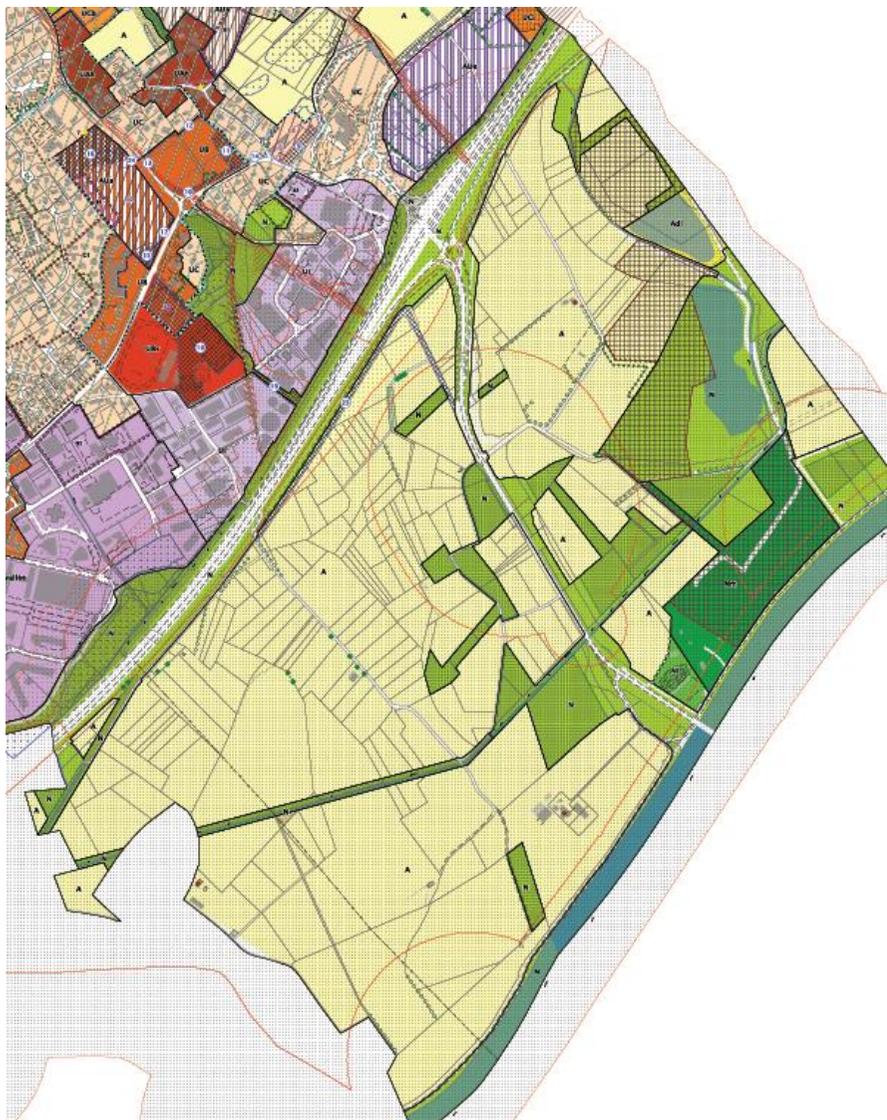
La zone agricole en partie amont du territoire au nouveau PLU, des évolutions / au PLU de 2005



La zone A sur la partie du territoire en aval de l'autoroute :

La zone agricole est reconduite presque sur les mêmes limites. Les zones boisées ont été rebasculées sur des zones naturelles, et la vocation des terres à long terme rendues à l'agriculture par la réhabilitation des zones exploitées par la carrière est entérinée par un classement « A ».

Un secteur « Adi » est aussi inscrit, il délimite la zone de remblaiement dite installation de stockage de déchets inertes (ISDI) de l'entreprise Socafi, qui sera à terme rendue à l'agriculture. Ce n'est pas un « secteur de taille et de capacité limitée » (STECAL) en zone agricole car aucune constructibilité n'y est autorisée.



La zone agricole en partie aval du territoire au nouveau PLU, une vocation des terres cultivées entérinée / au PLU de 2005

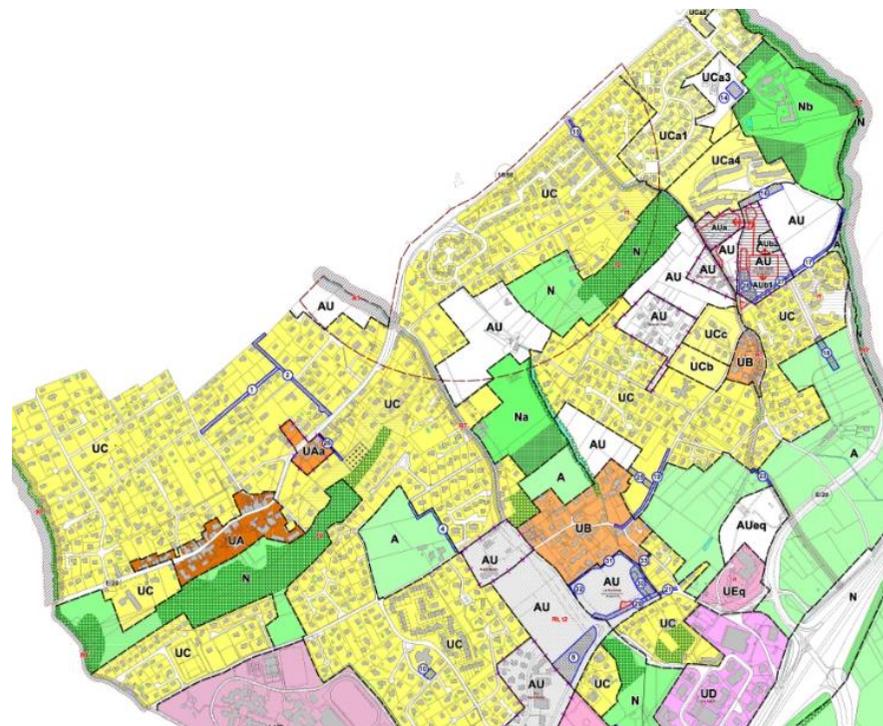
La zone N

Les zones naturelles ont nettement évolué entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU. En effet ce sont près de 25 ha de plus qu'au PLU de 2005 qui sont classés en zone N au nouveau PLU (incluant les zones NI et Nm).

Au nord de l'autoroute, ce classement a évolué sur les zones de coteaux. Les espaces réellement boisés et couverts par des risques ont été classés en zone N. L'objectif est aussi d'assurer sur le long terme un réel « corridor » naturel d'Est en Ouest, qui doit permettre de conforter le bon fonctionnement écologique du territoire. Une partie des zones AU, sur les cordons boisés attenants aux torrents, et les anciennes « emprises comprises » en Na et Nb du PLU de 2005 (secteurs de grande propriété), ont été reclassés pour partie en N (des emprises constructibles plus restreintes et classées en UCb sont inscrites à la place).



La zone naturelle en partie amont du territoire au nouveau PLU, un confortement du corridor vert / au PLU de 2005



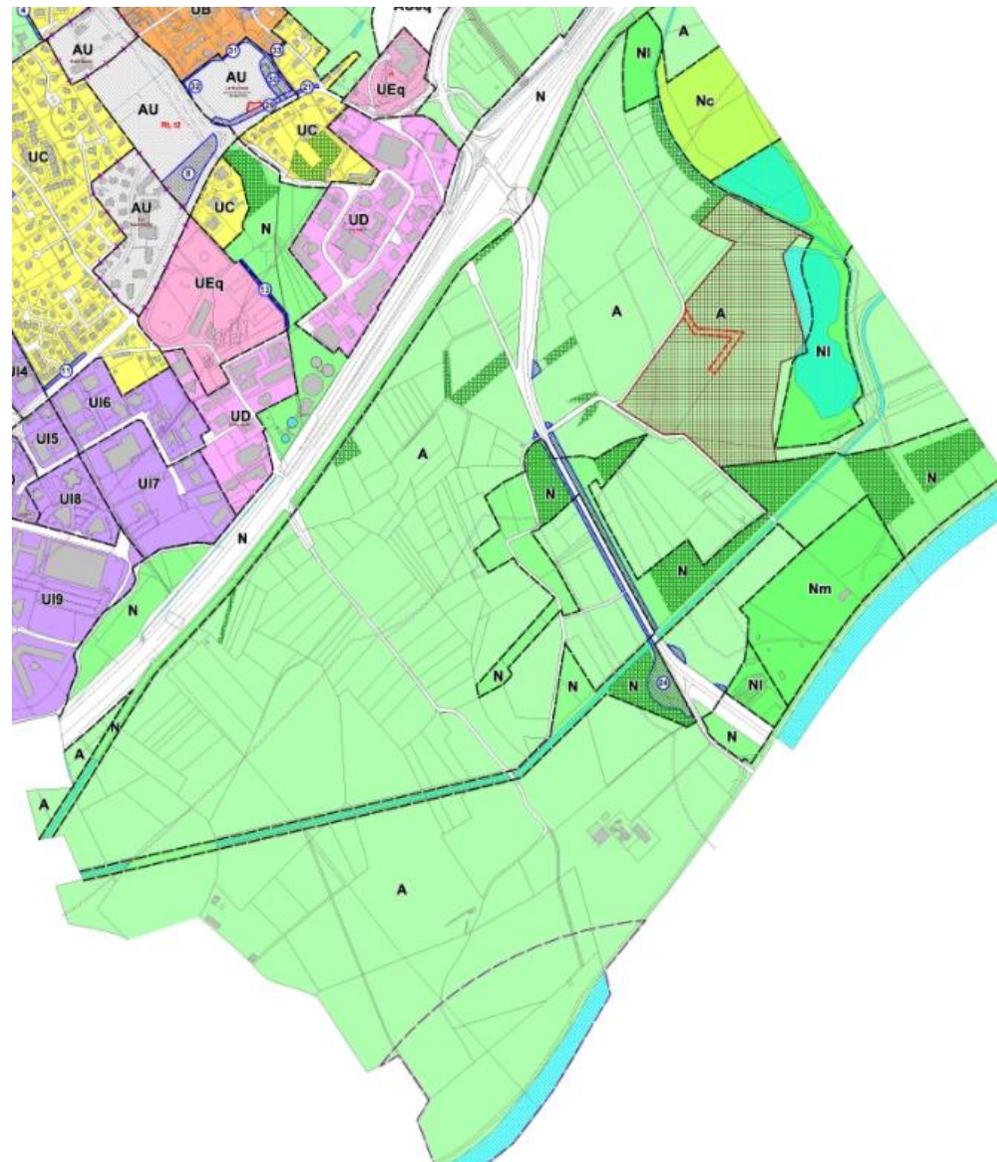
Pour la partie du territoire en aval de l'autoroute, les surfaces en zone N ont augmenté également, en lien avec le classement de toutes les parcelles boisées en N.

Deux secteurs dits de « taille et de capacité limitées » (STECAL) sont délimités :

- Une zone Nm pour la zone de stockage de matériaux de la carrière. La constructibilité y est limitée à la création de convoyeurs pour le transport des matériaux concassés.
- Une zone NI pour la zone de loisirs liée au site de modélisme automobile. La constructibilité y est encadrée en termes de Ces et de hauteurs autorisées pour permettre uniquement la couverture du circuit et de la zone dédiée au public. Le site est en tous les cas très limité par le PPRI.



La zone naturelle en partie amont du territoire au nouveau PLU, reprise des STECAL / au PLU de 2005



3. La nécessité des dispositions édictées par le règlement

3.1 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement graphique

Article L.151-8 du Code de l'urbanisme : « Le règlement fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »

La présente partie explique les différents outils mobilisés dans le cadre du **règlement graphique** pour la traduction des orientations du PADD et des objectifs fixés par la loi pour les documents d'urbanisme. Le paragraphe 3.2 traite des dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit.

Des secteurs au titre des articles R.151.31-2° et R.151-34 du Code de l'Urbanisme concernant les risques naturels

Certains secteurs du territoire sont concernés par l'application des articles R151.31-2° et R151.34 du Code de l'urbanisme qui précisent que les documents graphiques du PLU font apparaître s'il y a lieu :

- ↳ « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols » ;
- ↳ « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Ces deux types de secteurs sont utilisés pour **la traduction des risques naturels**, en lien avec le zonage du PPRI Isère Amont et du PER qui s'appliquent sur le territoire communal. Ces secteurs sont **matérialisés par une trame différenciée** sur le règlement graphique, ils traduisent **les risques forts** où les constructions et installations sont interdites sauf exceptions (R.151.31-2°) et **les risques moyens ou faibles**, où les constructions et installations sont soumises à des conditions spéciales (R.151.34).

Des emplacements réservés (L.151.41 du Code de l'urbanisme)

Avec la nouvelle codification du Code de l'urbanisme, différents outils relatifs à des emplacements réservés sont différenciés. La mise en œuvre du PADD a ainsi induit l'inscription d'emplacements réservés :

- ✓ Pour voies et ouvrages publics (L.151-41-1°)
- ✓ Pour installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L.151.41-2°)
- ✓ Pour espaces verts à créer ou à modifier (L.151.41-3°)
- ✓ En vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements qui est défini (L.151.41-4°)

L'élaboration du nouveau PLU a permis de faire le bilan des emplacements réservés au PLU de 2005, qui ont été soit supprimés parce que réalisés ou concernant des projets abandonnés, soit reconduits lorsqu'ils sont toujours d'actualité. De nouveaux emplacements réservés ont ensuite été introduits pour la mise en œuvre du nouveau projet pour le développement de la commune.

Les ER pour voies et ouvrages publics (L.151-41-1°) et les ER pour installations d'intérêt général (L.151-41-2°) à créer ou à modifier

Rentrent dans cette catégorie les ER n°1-2-3-4-6-7-10-12-13-14-15 et 17 à 24.

Sont reconduits depuis le PLU de 2005 :

- Des ER pour cheminements piétons-cycles : ER n°1 sur le secteur des Rieux/Avettes, ER n°7 chemin de Chapicolle, les ER n°10 et 14 en contrebas du secteur de la Noyeraie (pour partie en cours de réalisation), l'ER n°12 en amont de la Noyeraie,
- Un ER pour création, aménagement ou sécurisation de voirie : l'ER n°13 sur le secteur de la Noyeraie (en partie en cours de réalisation).

- Le projet de réservoir au niveau du lotissement du St Eynard (ER n°3) et le projet d'extension du second centre (ER n°15), qui rentrent dans plusieurs catégories d'ER avec la vocation « voirie- stationnements – espaces verts », visant la finalisation de la place R. Schuman dans le cadre de l'aménagement du secteur Centre-St-Martin (OAP n°1).

Sont inscrits de nouveaux emplacements réservés :

- ER n°2 : pour aménagement de voirie sur le secteur du Tartaix, afin d'améliorer la circulation sur cette voie étroite, et permettre son partage sécurisé avec les modes actifs,
- ER n°17 : pour le prolongement des chemins piétons cycles en site propre le long de l'avenue de l'Europe, rendu possible par le futur aménagement du secteur Centre-St-Martin.
- ER n°19 pour un nouveau cheminement piétons-cycles au niveau de l'UDEP du SIZOV, via la zone verte entre Pré Millet Croix Verte, maillon manquant pour les déplacements vers la plaine et entre les ZA.
- ER n°18 sur le secteur de l'ASPTT, pour permettre la réalisation de nouveaux équipements, notamment sportifs, pour la commune.
- ER n°20 : pour un nouveau cheminement piétons-cycles entre la route de la Doux et le secteur des Mallettes, soit un maillon manquant essentiel du schéma de circulation modes actifs, envisagé déjà dans le PADD en 2005, rendu possible grâce à l'urbanisation des deux secteurs encadrés par des OAP dans le présent PLU.
- ER n°21 : projet de voirie qui permettra de désenclaver les secteurs en U au nord de la rue R. Frison-Roche.
- ER n°22 : pour un nouveau cheminement piétons-cycles au niveau de la zone boisée entre St-Ismier et Montbonnot-Saint-Martin, qui permettra à terme une liaison modes actifs sécurisée entre le haut de la voie en S et le cimetière et la future zone d'activités de Secrétan.
- ER n°23 : pour réaménager ou élargir le chemin des Cantines, utilisé comme « déviation » à la route de Domène pour l'accès à Inovallée et identifié notamment dans les ateliers de concertation du PLU comme dangereux et d'une largeur insuffisante pour permettre le croisement tracteur + voiture dans de bonnes conditions de sécurité.
- ER n°24 : pour le franchissement de la Doux dans le cadre de la réalisation d'un des accès au futur projet du secteur Centre-St-Martin (OAP n°1).

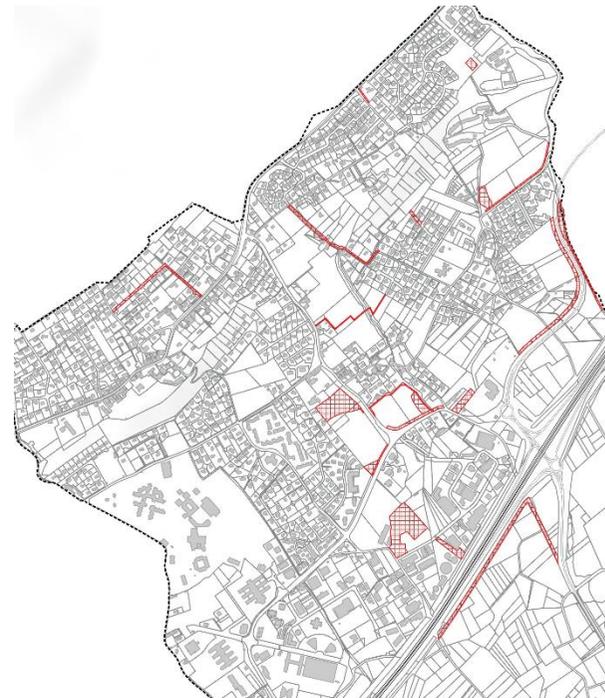
- **Les ER pour espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41-3°)**

Rentrent dans cette catégorie les ER n°5-8-9-11-16-20.

Sont reconduits depuis le PLU de 2005 : les ER inscrits pour la protection des zones humides et les aménagements paysagers qui y sont liés dans le cadre des opérations d'aménagement en cours sur Bas Jayet et la Noyeraie (ER n° 5 et ER n°11). Ces projets relèvent directement de la volonté de la commune de « faire avec » les enjeux environnementaux et de les intégrer aux projets pour étoffer l'offre en espaces verts de loisirs sur le territoire.

Dans la continuité de cette politique, c'est pour la réalisation du futur nouveau parc public au niveau du pôle du Prieuré (OAP n°1) que l'ER n°16 a été ajouté au règlement graphique.

Des emplacements réservés pour amélioration de la qualité paysagère et réduction des nuisances sonores sont inscrits : l'ER n°8 pour merlon paysagé le long de la voie en S et l'ER n°9 en amont du Pré de l'Eau (amélioration paysagère en entrée de ville).



Visualisation des ER 2016

Numéro d'ER	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 m ²
2	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	4929 m ²
3	Réservoir	Commune	1217 m ²
4	Chemin piétons-cycles	Commune	799 m ²
5	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2824 m ²
6	Chemin piétons-cycles	Commune	1244 m ²
7	Chemin piétons-cycles	Commune	340 m ²
8	Merlon paysagé	Commune	7588 m ²
9	Espaces verts	Commune	2758 m ²
10	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	1949 m ²
11	Protection de la zone humide / Aménagement paysager	Commune	2539 m ²
12	Chemin piétons-cycles	Commune	1452 m ²
13	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	174 m ²
14	Voirie / chemin piétons / piste cyclable / TCSP	Commune	510 m ²
15	Extension Second Centre : Voirie, Stationnements, espaces verts	Commune	1379 m ²
16	Protection de la zone humide / Parc public / Espaces verts	Commune	11299 m ²
17	Chemin Piétons-cycles	Commune	655 m ²
18	Equipement public	Commune	16607 m ²
19	Chemin piétons-cycles	Commune	2402 m ²
20	Chemin piétons-cycles	Commune	1214 m ²
21	Voirie	Commune	724 m ²
22	Chemin piétons-cycles	Commune	4834 m ²
23	Aménagement / sécurisation voirie	Commune	10738 m ²
24	Aménagement voirie – franchissement de la Doux	Commune	78 m ²
S1	Réalisation d'un programme de 12 logements PLAI-PLUS	Commune	2715 m ²
S2	Réalisation d'un programme de 80 logements dont 25 logements locatifs sociaux de type PLAI PLUS	Commune	8840 m ²

Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier et espaces verts à créer ou modifier (L151-41-1°, 2° et 3°) et liste des ER mixité sociale (S1 et S2) – avec surfaces impactées

- **Les ER pour la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements qui est défini (L.151-41-4°)**

Rentrent dans cette catégorie les **ER S1 et S2**.

Ce sont de nouveaux outils mobilisés dans le cadre du PLU. La commune est astreinte loi SRU (astreinte renforcée par la loi Duflot) et doit viser 25% de logement social dans le parc de logement.

La commune fait des efforts importants dans le cadre de ses réalisations et des négociations avec les promoteurs ces dernières années. Elle inscrit sur l'ensemble de son territoire en zone U et AU des servitudes pour demander la réalisation de 25 à 30 % de logement social (applicable dès 4 logements réalisés ou sur tout programme de logements en AU, taux variable selon les projets et leur localisation).

Les deux emplacements réservés S1 et S2 sont dans la continuité de l'affichage de ces efforts en matière de production et montrent le caractère volontariste de la politique communale.

- Un emplacement réservé pour une opération de **12 logements en PLAI-PLUS, soit 100% logement social**, est inscrit sur une partie de la propriété de l'établissement L. Pellat, que la commune souhaite acquérir (S1).
- Un autre emplacement réservé (S2) est inscrit sur un terrain de près de 8500m² pour réaliser un programme de 80 logements, **dont 25 logements en PLAI-PLUS** (soit 30% de logement social). Ce tènement peut être le support d'une certaine densité au regard de sa localisation dans l'Espace Préférentiel de Développement du Sud de la commune, dans le fuseau d'intensification au regard de la desserte en transports en commun et sa proximité immédiate aux commerces et services existants et à venir du pôle R. Schuman.

Secteurs de mixité sociale L.151-14	Destination / Objet de la servitude
L1	En cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat (PLAI-PLUS)
L2	Pour tout programme de logements réalisé, 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat (PLAI-PLUS)

Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour mixité sociale L151-41-4°

Des secteurs pour le respect des objectifs de mixité sociale (L.151.15 du Code de l'urbanisme)

La commune est soumise à des objectifs de production de logements sociaux depuis la loi SRU, ces derniers ayant été renforcés avec la loi Duflot qui est venue ajouter des « modalités de rattrapage » pour les logements sociaux manquants. Ces modalités sont fixées sur 4 périodes triennales.

La commune dispose au 1^{er} janvier 2015 de 224 logements sociaux. Ce qui représente un taux **de 10,61%**. (Courrier du Préfet en date du 31 décembre 2015). Elle est censée disposer de 25% de son parc de résidences principales en logements sociaux **d'ici 2025**.

Estimation du nombre de logements sociaux manquants : sur la base du nombre de résidences principales au 1er janvier 2014 (1981 RP chiffres SRU DDT), il manque **285 logements sociaux pour atteindre les 25% exigés par la loi Duflot** (210 LLS estimés en 2014 contre 495 exigés).

Rappel sur les modalités de rattrapage du nombre de LLS manquants à partir de 2014 (loi Duflot) :

- 25% du nombre de LLS manquants sur la période 2014-2016 => **de l'ordre de 70 logements sociaux**
- 33% du nombre de LLS manquants sur la période 2017-2019 => **de l'ordre de 70 logements sociaux** (estimés)
- 50% du nombre de LLS manquants sur la période 2020-2022 => **de l'ordre de 72 logements sociaux** (estimés)
- 100% du nombre de LLS manquants sur la période 2023-2025 => **de l'ordre de 70 logements sociaux** (estimés)

Sur la période 2013-2018, la production de logements sociaux est encadrée par le PLH du Grésivaudan. Il fixe un objectif de production de 108 logements sur les 6 ans d'application du PLH. **Ces objectifs sont remplis par la commune au regard de la production déjà engagée.** Mais le PLH est déjà obsolète au regard de la loi Duflot, les objectifs devraient être plus importants pour permettre l'application de la loi.

La commune doit ainsi **mobiliser des outils volontaristes en matière de production de logement social** dans le cadre du document d'urbanisme. Mais elle sait d'ores et déjà qu'atteindre les 25% ne serait possible qu'avec l'imposition d'une production de logement sociaux de l'ordre de 40% de la production globale de logements, ce qui n'est pas atteignable à Montbonnot-Saint-Martin.

Secteurs de mixité sociale L.151-15	Destination / Objet de la servitude
L1	En cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat (PLAI-PLUS)
L2	Pour tout programme de logements réalisés, 30 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat (PLAI-PLUS)
L3	Pour tout programme de logements réalisés, 35 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat (PLAI-PLUS)

Extrait du règlement graphique – Liste des ER pour mixité sociale L151-41-4°

La commune s'engage donc fortement sur les outils mobilisés, elle vise à atteindre près **de 33 à 36% de la production en logements sociaux**, sans garantir pour autant de tenir les modalités de rattrapage qui lui sont imposées :

- **Inscription d'une servitude de mixité sociale qui demande la production de 25% de logement social dès la réalisation d'un programme de 4 logements au moins sur l'ensemble des zones U à vocation d'habitat** (UA – UAH – UC – UCa – UCb et UB). Les possibilités de densification, voire de renouvellement comme cela s'est observé sur l'opération Cœur de Village ces dernières années, sont l'occasion de demander **un effort sur l'ensemble du territoire**. Ce phénomène de divisions induit que les zones pavillonnaires « lâches », classées en UCa et UCb, pourraient particulièrement faire l'objet d'une production en logements sociaux au regard de la présence de terrains de grande surfaces. Mais il est quasi impossible de « chiffrer » la production qui va être engendrée, **ces tissus pouvant aussi bien faire l'objet de projets rapidement ou d'une forte rétention foncière.**
- **Inscription de servitudes de mixité sociale « ciblées » sur les secteurs de projet ou le secteur stratégique du Pré de l'Eau** (à proximité immédiate du pôle multimodal) : une production demandée à hauteur **de 30%**, justifiée notamment par la proximité aux services et équipements ou par l'ampleur des projets envisagés, et **de 35%** pour le secteur du Pré de l'Eau, en proximité immédiate du pôle multimodal.
- **Inscription d'une servitude de mixité sociale à hauteur de 30% de la production sur la zone AU de Prés Nouveaux**, pour s'assurer d'une participation à l'effort de mixité sociale au moment de l'ouverture à urbanisation de la zone.
- **Inscription de deux emplacements réservés pour mixité sociale pour réaliser 14 et 25 logements sociaux sur le site de L.Pellat** (100% en logement social) **et la zone UB en contrebas de la place R. Schuman**. La commune s'engage à acquérir les tènements et à faire réaliser ces programmes.

Le souhait est de permettre une diversification de l'offre en logements dans la continuité de ce qui s'est opéré dans les années précédentes : une répartition des logements à vocation sociale sur la totalité du territoire, une mixité de l'ensemble des programmes de logements nouveaux, une réflexion qui doit permettre de toucher l'ensemble des publics cibles (dont des réflexions pour l'intergénérationnel).

Bilan et estimation de la production de logement social induite par les outils mobilisés dans le PLU

Année		Opérations	Nb de logts sociaux réalisés	Nb de LLS programmés	Total logement social par période triennale
2013 Point départ PLH	2013-2014	Pré Mayen Villas de Chantebout	38 2	}	40
	2014-2015	Trignat Cœur de village	14		
2014-2016 1 ^{ère} période triennale	2016	Trignat Ephèdre Trignat Mésangeraie Le Clos La Noyeraie		6 7 2 30	59
	2017-2018	Bas Jayet		14	
	2019	Lucie Pellat <i>Servitudes zones U (estimation)</i>		14 10*	
2017-2019 2 ^{ème} période triennale Point de départ du PLU					
>2020 3 ^{ème} période triennale	>2020 (zones AU du PLU, ER mixité sociales et secteurs d'OAP)	Secteur Centre St Martin Secteur Mallettes Secteur de la Doux Secteur de l'Allée J. Achard Secteur du Pré de l'Eau Prés Nouveaux (AU) Zone UB avec ER mixité <i>Servitudes zones U (estimation)</i>		40 21 5 5 10* 16* 28 16*	141
Production de logements sur la durée du PLU <i>(estimation au regard des outils inscrits dans le PLU)</i>		Logements nouveaux 460 à 500 logements	Logement social Près de 180 logements >> 33 à 36% de la production globale		

Production de logement social engagée pour répondre aux objectifs PLH
= **113 logts sociaux** avec Bas Jayet (opération en cours)

Production LLS à minima dans le projet de PLU
= **près de 165 logts sociaux**

+ un projet résidence personnes âgées à l'étude



*logements estimés, programmes non connus ou long terme

Des règles qui font exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique (R.151.11 du Code de l'urbanisme) : lignes de recul, secteurs d'implantations particulières, de hauteurs particulières ou d'emprises au sol particulières

« Le règlement peut définir des règles concernant l'implantation des constructions » (L.151.17).

« Les règles peuvent être écrites ou graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément » (R.151.11).

• Les « lignes de recul » mobilisées dans le règlement graphique

Des règles d'implantation particulières, propres à la préservation de vue, à la spécificité de certains tissus ou à la nécessité de préserver des distances particulières au tissu déjà urbanisé sont inscrites au règlement graphiques sous la forme de lignes de recul. Elles doivent permettre de prendre en compte l'existant dans les futurs aménagements et de « permettre d'organiser l'évolution du tissu bâti existant » comme annoncé dans le PADD.

Des lignes de recul pour ménager des ouvertures visuelles, des cônes de vues sur le paysage :

- sur la route de la Doux (15 m/ axe de voirie): pour éviter des implantations près de la voirie et maintenir les vues sur cette traversée majeure de la commune,
- sur le chemin de Chantebout, en zone de hameau, pour assurer une meilleure visibilité sur un carrefour en reculant le futur bâti sur un tènement foncier actuellement disponible,
- en aval de la RD1090, en cœur de village, pour assurer une ouverture visuelle depuis la RD au-dessus d'un secteur classé en UC (actuellement d'aspect pavillonnaire) où sont garanties des hauteurs faibles qui vont dégager le cône de vue durablement (recul de 15 m),
- sur certains pourtours de secteurs de projets, des reculs de 6 m (OAP n°5 – Allée Jean Achard ; OAP n°6 – Pré de l'Eau) ou sur des secteurs déjà urbanisés mais situés en tampon avec du pavillonnaire (sur Inovallée, à 35m / UC et à 30m / limite communale avec Meylan),
- au droit de certaines voiries structurantes, pour garantir un front bâti aéré et la structuration paysagère de l'axe routier (recul de 25m en aval de la

RD entre la route de la Doux et St-Ismier, de 10 m en aval de la voie en S sur Secrétan).

• Les « secteurs d'implantations particulières » (Règlement graphique et zoom 4.2.A du règlement graphique)

La spécificité de certains tissus en zone UA (tissus anciens avec parcellaires en lanières) a mobilisé l'inscription de règles particulières d'implantation pour des secteurs « A1 » et « A2 ». Ces derniers sont délimités graphiquement et figurent au règlement graphique. Le zoom 4.2.A permet une bonne lisibilité, à une échelle adaptée, de ces secteurs et rappelle la règle applicable.

Des secteurs avec des hauteurs particulières, justifiées au regard des objectifs du PADD pour garantir l'insertion du bâti nouveau au droit d'un habitat existant, notamment pavillonnaire, figurent au règlement graphique. Ils sont détaillés à une échelle plus lisible dans le zoom 4.2.B. Le secteur B1 correspond ainsi à un secteur où des hauteurs plus importantes sont autorisées pour permettre des petits collectifs sur la zone AUb des Mallettes, les secteurs B2 et B3 régulent des hauteurs de bâti dans la zone d'Inovallée en tampon avec du bâti pavillonnaire, et le secteur B4 les hauteurs sur un secteur dédié à de l'habitat de type individuel groupé sur la zone AUa du secteur Centre-St-Martin.

La préservation de la diversité commerciale, via le repérage des linéaires commerciaux et l'inscription de prescriptions particulières pour assurer leur maintien, font aussi l'objet de représentation graphique avec « zoom » dans la pièce 4.2.D. (justifications relatives à la diversité commerciale quelques paragraphes plus bas)

Un périmètre de protection des Monuments Historiques (SUP)

La commune est concernée par un arrêté de protection au titre de la législation sur les monuments historiques (depuis le 4 novembre 1960), qui concerne le château de Serviantin. Ce monument est situé sur la commune de Biviers, en amont de la commune, mais le périmètre impacte une partie de la commune. Ce périmètre figure au règlement graphique : les permis et autorisations d'urbanisme sont soumises à avis de l'ABF dans ledit secteur.

Des éléments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L.151.19 du Code de l'urbanisme)

Des éléments de patrimoine bâti sont identifiés et localisés sur le règlement graphique du PLU. Sont ainsi repérés des fontaines et bassins, des murs et l'ancien arrêt de tramway sur la RD 1090.

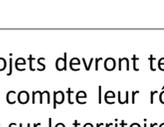
En effet l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme mentionne la possibilité de : « identifier et localiser les éléments de paysage, délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Il s'agit dans un premier temps de reconnaître l'existence sur la commune d'un petit patrimoine bâti qui a été inventorié dans le diagnostic. Pour les éléments de petit patrimoine (bassins, murs...), leur protection permet ensuite dans la partie règlementaire de les soumettre à un permis de démolition et d'éviter leur disparition.

Des éléments de paysage et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre « écologique » (L.151.23 du Code de l'urbanisme)

Sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme les éléments paysagers (haies), et les secteurs d'espaces verts qu'il apparaît important de protéger ou de mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Ce sont soit des alignements d'arbres qui ont été repérés dans le diagnostic du territoire (carte des haies, étude faune Flore 2015), soit des espaces verts dans le tissu bâti qui ont constitué un maillage ponctuel support de biodiversité. Chacun de ces éléments participe soit du paysage, soit de la qualité écologique des espaces agricoles ou des espaces urbanisés : ils créent un réseau de petits linéaires boisés et espaces verts ponctuels qui sont les supports potentiels de la circulation de faune. Ils sont repérés aux documents graphiques du PLU :

Numéro sur le règlement graphique	Bassins/Fontaines	Références cadastrales	Photo
1	RD – Ouest Rue Général De Gaulle	Sur espace public non cadastré	
2	Chemin de la Souchière	Sur espace public non cadastré	
3	RD – Est Rue Général De Gaulle	AC 30	
4	Route des Semaises	AE 478	
5	Chemin du Moulin	AI 20	
6	Route des Semaises	AK 229	
7	Secteur Centre St Martin	AM 307	

- en tant que « linéaires » boisés : des alignements d'arbres en bordure de parcelles agricoles, les alignements d'arbres le long des voiries, les alignements d'arbres d'intérêt paysager qui doivent être conservés dans le cadre de futurs projets d'urbanisation (insertion dans le site, espaces à recréer ou revaloriser...) ou pour leur aspect structurant dans le paysage ;

- en tant qu'arbres isolés : les arbres anciens dans la plaine, les arbres identifiés dans le cadre de l'étude faune-flore, qui participent d'une continuité écologique, en tant qu'habitats potentiels, supports de biodiversité ;

- en tant qu'espaces verts à préserver : des espaces verts de lotissements ou des petites parcelles qui ponctuent le tissu déjà urbanisé et sont le garant d'éléments ponctuels pour la circulation de la faune.

L'ensemble de ces éléments sont à protéger et mettre en valeur. Le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions » du règlement écrit prévoit des mesures spécifiques relatives à ces linéaires et espaces verts.

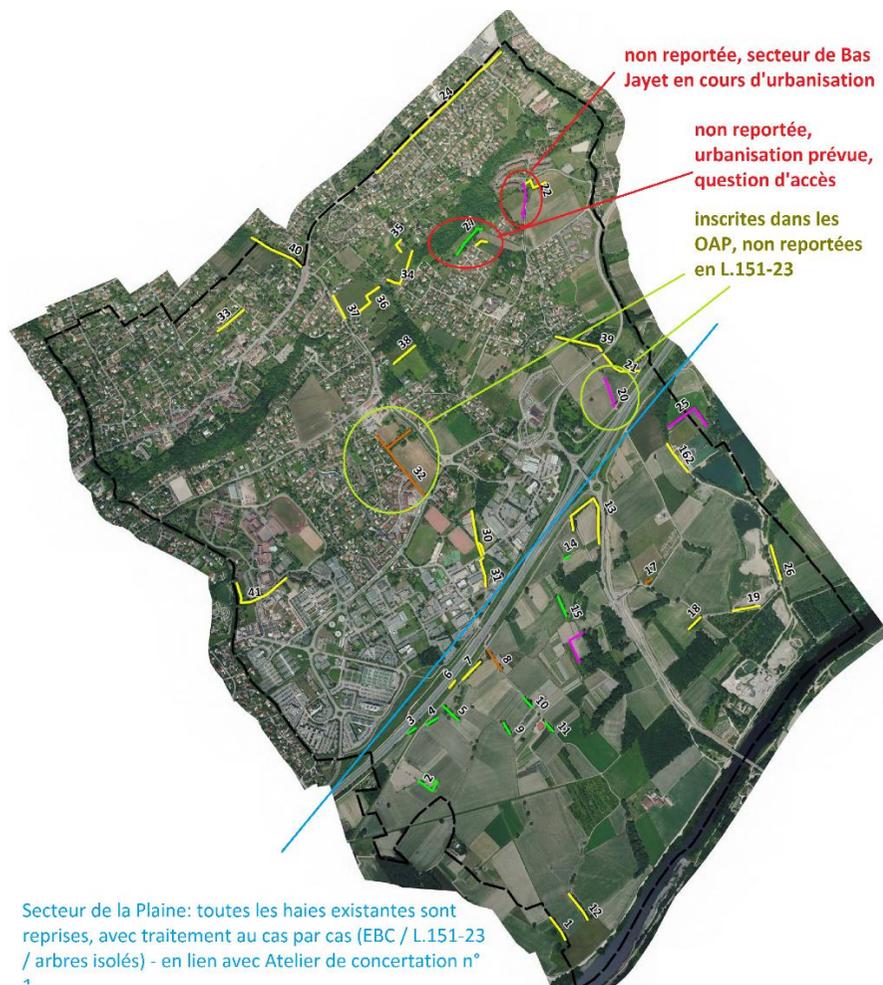
Ainsi les projets devront tendre à les préserver. Tout projet nouveau devra ainsi prendre en compte leur rôle dans la structuration paysagère ou les continuités écologiques sur le territoire. La surface boisée ou végétalisée devra :

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

Le choix de ces protections au titre du L.151-23 a été préféré à l'utilisation d'un classement EBC parce qu'on ne parle pas ici « d'espaces boisés » (ce sont des alignements d'arbres et des espaces verts ponctuels) et parce que c'est bien

l'intérêt « paysager ou écologique » qui prime. En effet, un classement EBC serait bien plus contraignant par exemple pour les agriculteurs, qui devraient faire systématiquement des demandes d'autorisation de coupe. Les EBC ont été privilégiés sur les vrais « espaces boisés » qui structurent les coteaux, les ripisylves et les espaces boisés de la plaine.

Espaces verts protégés au titre du L.151-23
7,04 ha cumulés sur le territoire



Bilan des protections inscrites sur les haies au regard de l'inventaire présent dans l'étude Faune Flore

Des Espaces Boisés Classés (L.113-1 et R.151.31-1° du Code de l'urbanisme)

La plupart des EBC du PLU de 2005 sont reportés, et des EBC sont ajoutés pour la traduction des objectifs de préservation des continuités écologiques et corridors boisés, et des boisements alluviaux de la plaine.

Les Espaces Boisés Classés sur le territoire communal correspondent :

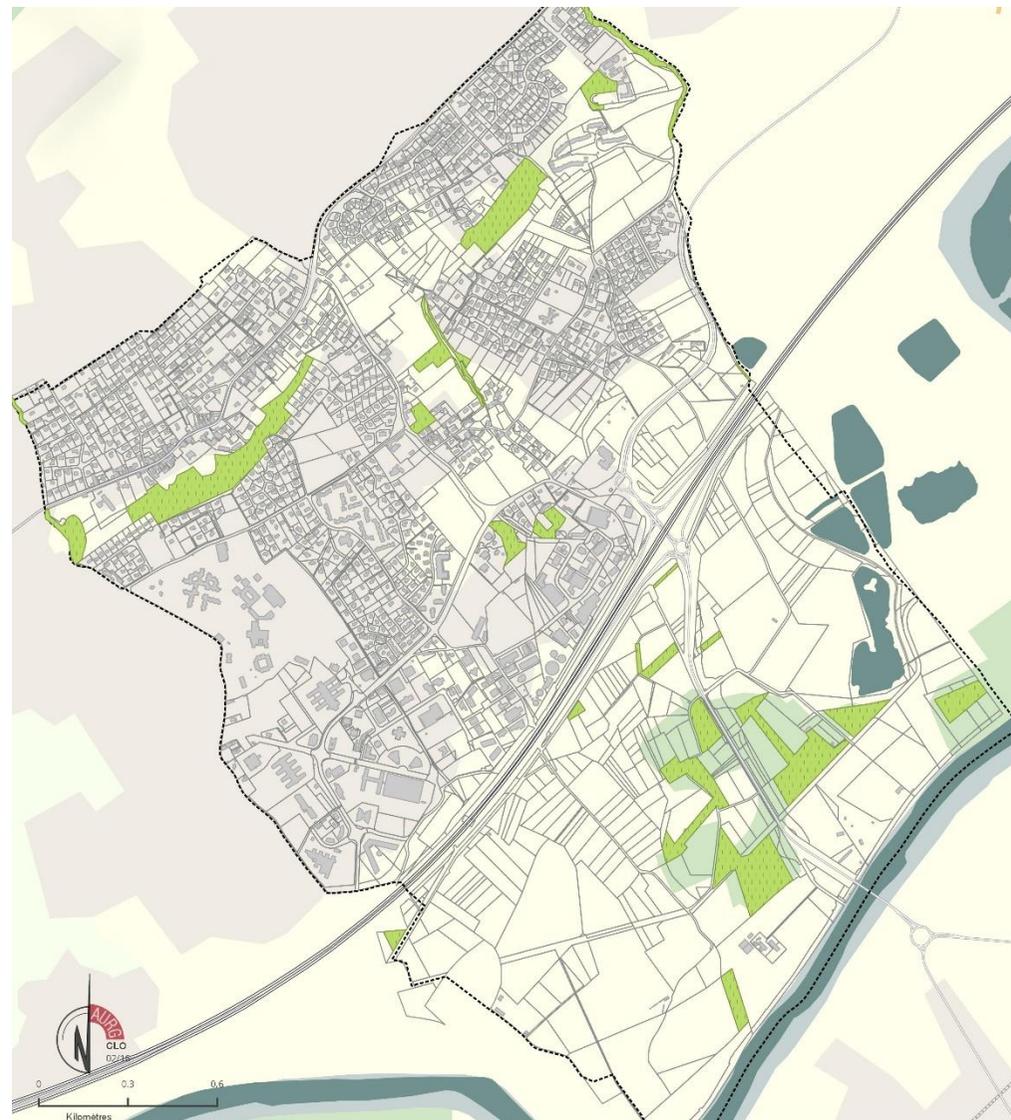
- ✓ aux coteaux boisés (déjà classés en EBC au PLU de 2005),
- ✓ aux ripisylves des torrents (des portions avaient été déclassées pour permettre des travaux par le SYMBHI, avec suppression sur une partie de la limite Meylan/ Montbonnot pour ne pas empêcher la création de réseaux),
- ✓ aux espaces boisés et alluviaux sur la plaine de l'Isère, qui sont des boisements relictuels à préserver. La commune souhaite mener en parallèle une réflexion sur la gestion de ces boisements et leur valorisation : ils sont peu exploités et l'état des boisements peut même être dangereux au regard des différents usages identifiés pour la plaine de l'Isère (promenade, exploitation agricole...). Cette question a par ailleurs été abordée lors du premier atelier de concertation, qui était dédié à la thématique « Plaine de l'Isère », fin 2014.

Des EBC sont également inscrits au niveau du pourtour des jardins familiaux, du verger communal et des terrains dédiés à la ferme communale dans la plaine de l'Isère : la commune a créé en 2015 de nouvelles haies qui vont restructurer le paysage sur ce secteur

Espaces Boisés Classés (L.113-1)
30,5 ha cumulés sur le territoire
Contre 27 ha au PLU de 2005



 EBC du PLU de 2005



Les EBC du PLU en 2016

Des secteurs contribuant aux continuités écologiques (R.151.43-4° du Code de l'urbanisme)

L'étude faune flore a démontré que la commune était traversée par de grands « corridors » écologiques qu'il était préférable de préserver durablement pour assurer un bon fonctionnement des circulations de la faune. Ces « trouées » vertes ont aussi un rôle paysager indéniable.

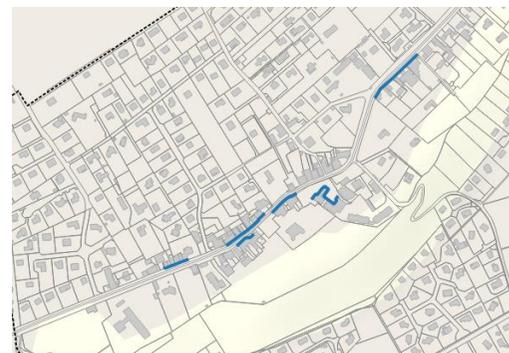
Aussi une trame spécifique est inscrite sur ces secteurs (corridor Est-Ouest sur les coteaux boisés, reliant le secteur de Bas Jayet à L. Pellat / corridor Nord-Sud au niveau du Tartaix et de la Doux / chantournes le long de l'autoroute et de l'Isère), ainsi que sur la zone verte entre les ZA de Pré Millet et Croix Verte. Cette trame permet de figurer les espaces stratégiques à protéger sur la commune, et le règlement écrit y interdit toute construction et les clôtures non perméables qui compromettraient la circulation de la faune.

Seules peuvent être autorisées sur ces secteurs de corridor :

- Les installations ou aménagements nécessaires à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels,
- Les affouillements et exhaussements de sol, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général à condition qu'ils soient compatibles avec les biotopes inventoriés.

Des îlots dans lesquels est préservée la diversité commerciale (L.151.16 du Code de l'urbanisme)

Dans l'objectif de renforcer les polarités commerciales de la commune que sont la zone de RD et la place R. Schuman, des linéaires sont inscrits au règlement graphique sur les commerces existants afin de garantir leur pérennité. Dans les îlots concernés, les commerces de détail et de proximité doivent être préservés. Les prescriptions visant à atteindre cet objectif concernent le changement de destinations des rez-de-chaussée actuellement dédiés à du commerce et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : le changement vers une destination autre est interdit.



Linéaires sur le pôle RD



Linéaires sur le pôle R. Schuman

Un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R.151.34-2° du Code de l'urbanisme)

Une carrière en activité est présente sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin. Son périmètre a déjà évolué plusieurs fois et avait été accompagné de modifications du PLU de 2005 pour permettre à l'activité de continuer à se développer. Ce périmètre est réinscrit sur le règlement graphique en reprenant les éléments des différentes évolutions du PLU de 2005.

Son inscription par une trame au titre de l'article R.151-34-2° du Code de l'urbanisme a évolué pour prendre en compte les projets et besoins récents et permettre de pérenniser l'activité économique, en lien avec les objectifs du PADD :

- Une « bande » dédiée à l'accueil de futurs convoyeurs de matériaux a ainsi été ajoutée entre la zone d'extraction au Nord et la zone de stockage des matériaux (Nm), et le règlement de la zone prévoit ces aménagements et installations (et le convoyage des matériaux),

- La parcelle 166 est aussi intégrée à la trame, pour régulariser la situation existante : afin de préserver la zone boisée des parcelles 129 et 130, l'entreprise Socafi a historiquement utilisé les espaces non boisés de la parcelle pour le stockage de matériaux. Ces surfaces seront par ailleurs utilisées pour le transfert de l'activité de recyclage des matériaux inertes de la zone actuelle de carrière vers la plateforme industrielle. L'entreprise devra déposer un dossier de porter à connaissance de cette modification, en application de l'article R.512-33 du Code de l'environnement.

Ainsi dans le secteur protégé au titre de la richesse du sol et du sous-sol, sont autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrière (ainsi que les activités minérales et les installations primaires de traitement des matériaux par concassage-criblage qui y sont associées), et les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.



Le secteur R.151.34.2°

Les secteurs situés à proximité des transports en commune soumis à une densité minimale (fuseaux d'intensification du SCoT)

Le SCoT, en compatibilité avec les dispositions législatives nationales récentes, cherche à favoriser l'intensification de l'urbanisation au droit des espaces les mieux équipés et desservis des communes. Il préconise ainsi **l'instauration d'une densité minimale dans un périmètre inclus dans l'espace préférentiel de développement** (le centre village et ses zones de confortement) situé à « moins de 200 mètres à vol d'oiseau ou d'une distance équivalente à 5 minutes de marche autour des arrêts des lignes de bus ou de cars offrant au-moins un service [...] toutes les 20 minutes dans chaque sens en période de pointe ».

La commune de Montbonnot-Saint-Martin est desservie par un réseau de transports en communs dit « suffisant », avec une cadence d'un bus toutes les 10 min aux heures des déplacements domicile-travail considérées comme « heures de pointe ».

Au regard de leur accessibilité par le biais des transports en commun et de la situation au droit d'une des polarités centrales de la commune (la RD ou le pôle R.Schuman - Pré de l'Eau), certains secteurs ont vocation à être densifiés et aménagés prioritairement dans les années à venir. Ceci dans la logique de privilégier la localisation des nouveaux logements à proximité immédiate des services offerts par les polarités commerciales, administratives etc. de la commune.

En conséquence, un périmètre de 200 m autour de chacun des arrêts de bus « structurants » et situés à l'intérieur de l'Espace préférentiel de Développement défini par le SCoT peut être inscrit au règlement graphique.

Pour éviter d'avoir à impacter des tissus faiblement denses (car dès qu'un terrain est touché même sur une petite surface par le périmètre de 200m inscrit au document graphique, il serait impacté), le périmètre a été retravaillé au niveau parcellaire selon des critères précis (détaillés ci-après).

A l'intérieur de ces périmètres, c'est une densité minimale, avec une densité de 0,3m² de surface de plancher par m² de superficie de l'unité foncière qui doit être atteinte dans les opérations nouvelles.

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les densités minimales sont calculées au regard de l'ensemble des îlots et lots accueillant des constructions principalement à usage d'habitation. Dans la règle du SCoT, sont concernées par cet objectif de

densité les opérations comportant une dominante d'habitat et sont exclus les équipements d'intérêt général et les extensions de bâti existant, les opérations situées en zones économiques dédiées.

Dans ces secteurs, **des règles particulières en matière de hauteurs et d'emprises au sol minimum**, qui doivent garantir la densité définie par le SCOT, sont mobilisées dans le règlement écrit.

[Sur la délimitation à la parcelle des espaces soumis à densité minimale au sein des Espaces Préférentiels de Développement, se référer à la partie « III.1.3. Evolution du gisement foncier »].

Des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (L.151.16 du Code de l'urbanisme)

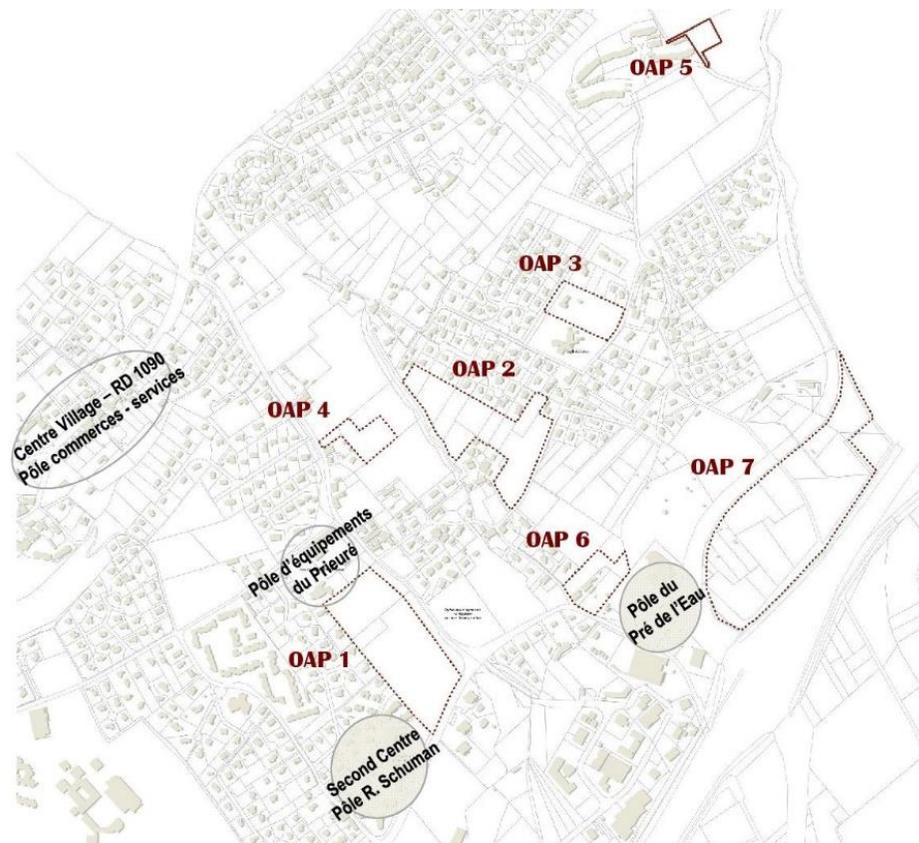
Chacun des secteurs classés en zone AU indiquée est accompagné d'une OAP, qui vient fixer des conditions pour l'aménagement des futures opérations. Les OAP n°1 et 2 encadrent ainsi les accès, la desserte interne par les voiries et par les modes actifs, la connexion à l'existant, la préservation des vues ou de l'intimité des tissus bâtis environnants, la préservation des éléments de paysage ou d'intérêt écologiques présents sur le site (dont les zones humides), et les implantations.

Les secteurs considérés comme problématiques au regard de leur insertion dans le tissu bâti ou de leur accessibilité (OAP n°3-6, dont une entrée de ville) ou celles inscrites sur les anciennes « emprises constructibles » en N, sont encadrées par les mêmes principes.

Une OAP « sans règlement », au sens où elle encadre seule les conditions d'aménagement du secteur, sans traduction par des dispositions réglementaires dans le règlement écrit, est inscrite sur le secteur de Secrétan (OAP n°8).

L'ensemble des justifications sur les secteurs d'OAP sont à consulter dans la partie « III 6 Justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD ».

La traduction et la complémentarité des OAP avec les dispositions réglementaires du PLU sont également explicitées dans la partie « III.3.3 » dans le présent document.



3.2 Les dispositions réglementaires mobilisées dans le règlement écrit : justification au regard du PADD

L'ensemble des règles inscrites dans le règlement écrit du nouveau PLU sont justifiées au regard soit de dispositions du Code de l'urbanisme (articles R.151-9 à 50), soit des objectifs et orientations du PADD. Le présent tableau justifie zone par zone les règles mobilisées.

Préambule aux justifications : Les grandes évolutions pour le contenu du règlement depuis le PLU en vigueur :

- ⇒ Ne figurent dans le règlement écrit **que les règles générales et les servitudes destinées à mise en œuvre du PADD et de la délimitation graphique des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.**
- ⇒ Il peut y avoir des règles alternatives qui permettent une « application circonstanciée à des conditions locales » (R151-13) mais elles ne doivent pas se substituer aux possibilités déjà reconnues de l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures et des dérogations pour des cas ciblés (art. L.152-4 à 6 du CU). Par ex. **il est inutile d'inscrire que les règles ne s'appliquent pas** dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre, pour la mise en accessibilité des logements, ou pour l'isolation en saillie sur façade ou surélévation sur toiture car ces éléments rentrent déjà dans le champ des articles L.152-4 à 6.
- ⇒ Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation graphique dans le règlement graphique, la partie écrite du règlement **doit le mentionner**. Tout élément graphique ou figuratif dans le règlement écrit n'a qu'un statut d'**illustration**, sauf si son caractère contraignant est stipulé.

Justifications du paragraphe III – Equipements et réseaux pour l'ensemble des zones du PLU

Les contenus de ce paragraphe sont quasiment identiques pour toutes les zones, ils sont donc justifiés de manière globale dans le présent tableau.

III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
III.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Conditions de desserte par les voies publiques et privées ✓ Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets 		3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements	<p><u>Au titre de l'article R.151-47, afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité,</u> le règlement fixe dans toutes les zones des conditions pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Assurer de bonnes conditions d'accès aux terrains, avec des règles visant la sécurité des riverains comme des usagers des voiries attenantes, ✓ Assurer la desserte par les voies privées et publiques : elles doivent être « adaptées » aux besoins de circulation sur les espaces déjà urbanisés. Un dimensionnement minimum est

				<p>fixé pour assurer la sécurité des déplacements, le croisement des véhicules et le bon fonctionnement des cheminements modes actifs pour les zones à urbaniser (AUa et AUb).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Assurer des bonnes conditions pour la collecte des ordures : de 1 à 3 logements, une simple aire permettant la dépose du conteneur individuel devant la propriété doit être assurée ; de 4 à 19 logements, un local ou une aire de stockage doivent être aménagés, de manière accessible depuis la voirie ; au-delà de 20 logements, à la demande de la CCG compétente en matière de Collecte des Déchets, des colonnes enterrées ou semi-enterrées devront être réalisées.
<p>III.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Alimentation en eau (potable) ✓ Assainissement : Eaux usées domestiques / Eaux usées non domestiques / Eaux pluviales ✓ Autres réseaux : Réseaux d'électricité et de téléphone / Extension des réseaux et branchements (raccordements). / Réseaux de télécommunications numériques 		<p>1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie >> « Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »</p> <p>2.4 – Rester « connectés »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le raccordement à l'eau potable est obligatoire dans toutes les zones. ✓ <u>En matière d'assainissement</u>, dès lors que le réseau existe, au regard du zonage assainissement en vigueur sur la commune, le branchement est obligatoire. Dans le cas où le zonage assainissement fait mention de l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome sera obligatoire Aujourd'hui seulement 9 abonnés sont concernés par un assainissement autonome, et aucune zone U ou AU du PLU n'est pas au minimum en « futur assainissement collectif » ou en assainissement collectif (réseaux au pourtour de la zone). Dans le cas de dispositifs d'assainissement autonomes, ils devront dans les zones « futur assainissement collectif » du zonage pouvoir évoluer vers un branchement sur le réseau. ✓ <u>Eaux pluviales</u> : le zonage eaux pluviales réalisé par la commune sera soumis à enquête publique en même temps que le projet de PLU arrêté. Il demande que l'aménageur ou le constructeur réalise un dispositif de rétention des eaux pluviales sur le terrain support de son opération. ✓ <u>Autres réseaux</u> : il s'agit d'encadrer la qualité paysagère des sites en demandant au maximum des réseaux enterrés. Pour les réseaux numériques, il est demandé aux aménageurs de prévoir les fourreaux et aménagements nécessaires dans les constructions de manière à prévoir un raccordement immédiat dès lors que les réseaux haut-débit ou autres réseaux fibres optiques etc. arriveront au droit des terrains.

Justifications des autres règles pour les zones UA et UAh du PLU

Zones UA et UAh	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)</i>	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
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 ACTIVITES	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u> Restent implicitement autorisées les destinations « Habitation », « Equipements d'intérêt collectif et services publics », et parmi les activités des secteurs secondaires ou tertiaires la sous-destination « Bureaux ».		AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN 2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants	<u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</u> ✓ <u>Commerces</u> : volonté de favoriser uniquement les commerces exceptionnels, occasionnels et du quotidien nécessaires à la vie du quartier et répondant aux besoins de la zone de chalandise de la commune, garantissant une insertion qualitative dans l'environnement ». En traduction des ZACOM SCoT, donc interdiction des autres sous-destinations en lien avec la destination « Commerce et activités de service ». Il s'agit de privilégier dans les zones habitées et bien desservies les commerces dits de détail « et de proximité ».
	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u> ✓ Encadrement des ICPE ✓ Conditions spéciales concernant les risques	> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34)	Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant 4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)	<u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u> ✓ Les exploitations agricoles et forestières nouvelles sont interdites en zone urbaine pour des logiques de fonctionnalité dans un tissu déjà constitué, cependant il y a une exploitation agricole repérée sur le document graphique dans une zone UAh. C'est pourquoi la sous-destination exploitation agricole est encadrée de manière

				<p>à permettre les constructions et installations qui peuvent être rendues nécessaires par l'exploitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les commerces et locaux liés à de l'artisanat nouveaux ne sont pas autorisés en zone UAh, ce sont des secteurs de hameaux, constitués de bâti anciens. Dans la logique de « resserrer » les commerces de proximité et les services sur les pôles Rd et place R. Schuman, seuls les commerces et locaux d'activités existants pourront disposer d'extensions dans la limite des possibilités offertes par le règlement de la zone UAh. ✓ Sont également soumises à conditions les ICPE, seules celles relevant d'un régime de déclaration ou d'enregistrement étant autorisées. Certains commerces, à partir d'une certaine surface, peuvent relever de ce régime, aussi en lien avec la volonté de promouvoir et diversifier le commerce en centre village, ces ICPE sont autorisées en zone UA. Les abris mobiles temporaires peuvent être autorisés, sous réserve d'une occupation inférieure à 3 mois (ne doit pas relever d'un logement permanent ou d'un hébergement touristique dans la durée). Le stationnement d'une caravane peut être autorisé sur la propriété sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site (écran de verdure, impact minimum de la caravane dans le paysage) <p><u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur.</u></p>
<p>I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Linéaires commerciaux à préserver (linéaires inscrits au règlement graphique - Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.D) ✓ Un secteur L1 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à 	<p>> Des linéaires sur le règlement graphique (zoom 4.2.D)</p>	<p>Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant >> « en confortement des</p>	<p><u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Linéaires commerciaux</u> : des linéaires limités et repérés au règlement graphique sur le centre-village (RD 1090) et la place R. Schuman, les 2 pôles privilégiés pour le maintien

	<p>destination d'habitation, en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS)</p>	<p>> Un secteur L1 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)</p>	<p><i>commerces existants du centre bourg historique le long de la RD 1090 et de ceux de la Place Robert Schuman »</i></p> <p>4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements</p> <p><i>>> « Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ;</i></p> <p><i>>> Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire »</i></p>	<p>et la préservation de commerces et services de proximité. Pas de changement de destination pour de l'habitation.</p> <p>✓ <u>Secteur L1 pour mixité sociale (article R.151-38-3°)</u> : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Soit l'imposition pour tout programme de logements, sur les zones UA et UA_h, mais aussi sur l'ensemble des zones urbanisées (UB, UC, UC_a et UC_b) qui peuvent être le support de petites ou moyennes opérations de logement (parcelles de grande taille ou renouvellement), de 25% de logement social dès 4 logements créés.</p>
--	--	---	---	---

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :

<p>II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIO NS</p>	<p>✓ Des possibilités d'implantation à l'alignement, sauf sur un secteur UA_h très restreint (le long de la route des Semaises et du chemin du Tartaix, voiries étroites).</p> <p>✓ Des lignes de recul.</p> <p>✓ Possibilité d'implantation sur la limite séparative dans les zones UA et UA_h. Si la construction s'éloigne de la limite, elle devra le faire au minimum à 2 de la limite et sa hauteur est règlementée en fonction de la distance d'implantation ($D \geq H/2$).</p> <p>✓ Pour les tissus très spécifiques en lanière du centre-village le long de la RD (zone UA), qui peuvent avoir des potentiels pour des extensions en fond de parcelle, des règles particulières sont inscrites. Ce sont les secteurs A1 et A2 repérés au règlement</p>	<p>> Des lignes de recul au règlement graphique</p> <p>Des secteurs A1 et A2 délimités graphiquement (zoom 4.2.A)</p>	<p>AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT</p> <p>4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements</p> <p><i>>> « Poursuivre la diversification des formes bâties »</i></p> <p>4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant</p> <p><i>>> « implique que nous accompagnions plus finement l'évolution du tissu pavillonnaire et les divisions parcellaires »</i></p>	<p>✓ Pas d'implantation à l'alignement en zone UA_h le long de la route des Semaises et du chemin du Tartaix : un secteur de hameau où les voiries très étroites posent déjà des problèmes de circulation et de sécurité des déplacements, où la situation ne doit pas être aggravée par de nouvelles implantations en bordure de voie. Idem sur des secteurs très restreints où des lignes de recul sont inscrites pour préserver des cônes de vue en lien avec l'ouverture du tissu ou la sécurité des déplacements.</p> <p>✓ <u>Secteurs A1 et A2 en zone UA</u> : 2 secteurs restreints, pour lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le front bâti sur la RD pourra évoluer à la marge (besoins d'extension, surélévation) dans le respect du linéaire bâti existant, → Les fonds de parcelles bénéficient de règles différenciées, qui vont mieux prendre en compte le tissu construit attenant (pavillonnaire ou bâti moins
---	---	--	--	--

	<p>graphique (Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.A).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hauteurs maximales avec prise en compte des bâtiments environnants (pas plus d'un étage supplémentaire au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche), et différenciées entre faitage et acrotère. ✓ Hauteurs minimales pour le fuseau d'intensification qui doit justifier d'une certaine densité. ✓ Emprise au sol des constructions : règles pour le fuseau d'intensification 		<p>4.6 – Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain</p>	<p>dense), avec un encadrement des hauteurs de bâti sur limite séparatives (pas plus de 3 m à l'égout de faitage ou 2,5 m à l'acrotère sur une profondeur de 3m).</p> <p>→ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UA et UAh, les règles de la zone s'appliquent. Ce n'est pas le cas sur les autres zones U Habitat où des règles spécifiques sont inscrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Hauteurs</u> : une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu bâti à caractère historique. Une volonté de ne pas dépasser le format R+2+attique pour ne pas dénaturer le paysage urbain constitué le long de la RD. Tout en continuant à diversifier les formes urbaines et donc les typologies de logements à disposition. ✓ <u>Hauteurs</u> : les règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ces constructions ont des besoins spécifiques. Par contre leur hauteur conditionnera leur distance d'implantation aux limites séparatives : plus les constructions seront hautes, plus elles devront s'éloigner des limites (prise en compte de l'existant, H/2 en limite). ✓ <u>Hauteurs en fuseau d'intensification</u> : pour permettre d'assurer une densité minimale en compatibilité avec les prescriptions du SCoT sur les fuseaux d'intensification, une hauteur minimale de 9m au faitage, 7m à l'acrotère. ✓ <u>Emprise au sol</u> : non règlementée pour la zone UA au vu de petites parcelles qui peuvent être dans leur quasi-totalité occupées par du bâti. Limitée à 70% maxi de la parcelle pour les zones UAh où le parcellaire est beaucoup moins réduit en surface que sur la zone UA. Les parcelles déjà quasiment totalement occupées ne disposeront de possibilités d'extension des constructions existantes que très restreintes, les
--	---	--	--	--

				<p>parcelles de plus grande taille, comme c'est le cas sur la route des Semaises notamment, auront des possibilités « encadrées » pour de nouvelles constructions.</p> <p>✓ <u>Emprise au sol dans le fuseau d'intensification</u> : pour assurer une densité minimale dans le fuseau en réponse aux prescriptions du SCoT, une emprise au sol minimale est fixée pour les zones UA et UAh impactées (30% et 25% mini).</p>
<p>II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p>✓ Caractéristiques des façades</p> <p>✓ Caractéristiques des toitures</p> <p>✓ Caractéristiques des clôtures Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007).</p>		<p>4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant</p>	<p>↳ Des règles qui viennent encadrer la simplicité des volumes, leur insertion dans l'environnant, en privilégiant une <u>unité architecturale</u> sur les façades et l'ensemble des bâtiments sur une même parcelle ou un même projet (réglementation « dans le cas de la construction de plusieurs logements sur une même unité foncière ou d'un permis d'aménager »). Une unité demandée aussi sur les couleurs, demandant une bonne insertion dans l'environnant.</p> <p>↳ Concernant les toitures, seules les couleurs des matériaux et l'aspect des toitures est traité. Les toitures terrasses sont conditionnées à leur participation à une bonne performance énergétique des bâtiments et/ou à la rétention des eaux pluviales. Elles devront ainsi être végétalisées : au-delà d'un aspect esthétique, c'est la garantie d'un réel rôle écologique à l'échelle du quartier. Les végétaux ainsi plantés vont en effet participer de l'absorption des émissions de CO2, de la biodiversité dans un tissu urbanisé. La couverture végétale, si elle est suffisante et avérée, va surtout jouer sur la régulation thermique du bâtiment tout en jouant un effet tampon sur la régulation des eaux de pluie.</p> <p>↳ Dans le cas de clôtures, leur végétalisation par le biais de haies constituées d'essences vives et variées sera privilégiée. Seuls des « dispositifs ajourés » (entendus notamment comme grillages, définis dans le lexique du règlement) sont autorisés, dans l'optique d'éviter des « murs opaques » en brise-vues et autres claustras, qui ont le même impact dans le paysage que les « murs végétaux » constitués par les haies végétalisées mono-</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Patrimoine bâti et paysager 	<p>> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique</p>	<p>2.5 – Valoriser notre patrimoine bâti : « <i>préservation du petit patrimoine communal (fontaines, murs anciens qui valorisent certains espaces publics...) et de certains murs privés remarquables et identitaires</i> »</p>	<p>essence (type thuyas). Là encore c'est la qualité paysagère et l'insertion avec l'existant qui est privilégié.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Par ailleurs l'incitation à planter des haies d'une part végétalisées, d'autre part d'essences locales et variées, va participer à une échelle plus large au maintien de la biodiversité dans le tissu bâti. ↳ Des mesures de préservation pour les murs et bassins, fontaines, repérés au règlement graphique, dans l'objectif de pérenniser ces éléments qui font partie du patrimoine communal (architectural et/ou historique)
<p>II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et plantations : préservation des caractéristiques paysagères et des éléments végétaux présents sur un site au moment de son aménagement, une obligation de réserver au moins 15% de l'unité foncière pour des espaces verts en zones UAh. ✓ Des mesures pour maintenir des boisements ou alignements d'arbres inscrits au règlement graphique : haies, masses boisées à valeur écologique ou paysagère, des arbres remarquables : à préserver ou à requalifier dans des proportions identiques sur le tènement. 	<p>> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques)</p> <p>> Des EBC</p>	<p>AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER</p> <p>1.1 - Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité</p> <p>1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie >> « Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Une volonté de bien s'insérer dans le tissu existant, dans le respect des caractéristiques paysagères présentes, donc une incitation à préserver au mieux les plantations et végétaux déjà présents sur le site avant un projet. ✓ Une volonté de préserver du « vert » dans le tissu dense, donc 15% d'espaces verts à conserver sur les hameaux (pas en zone UA centrale où le parcellaire en manière est déjà très contraignant). ✓ Des protections sur des linéaires boisés, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, au titre du R.151-43-5° (motif écologique) sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant. ✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à

				<p>déclaration, sauf dans les cas suivants, régis par des réglementations extérieures au PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF) - Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée - Enlèvement arbres dangereux et bois morts, - Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)
<p>II.4 – STATIONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des règles de stationnement que pour les constructions neuves (faciliter la réhabilitation). ✓ Ne figurent dans le tableau des obligations en matière de stationnement pour les constructions neuves que les destinations pour lesquelles la réalisation de stationnement est réglementée. ✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées. ✓ Des règles de stationnement pour les cycles. 		<p>3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements</p> <p>>> « <i>Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique).</i> »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Modulation en fonction des surfaces de plancher créées : lien avec les surfaces moyennes des logements observées sur la commune (données 2013) <ul style="list-style-type: none"> → Règle en dessous de 50 m² >> T1/T2 (soit 1 pl. / logt) → Règle de 50 à 130 m² >> T3 / T4 et maison (2 pl/logts) → Règle de 50 à 200m² >> grands logements ou plusieurs petits logements (1 à 3 pl. / logt) → Règle en dessus de 200m² >> des places par tranches de 45 m² supplémentaires pour assurer au moins 1 place / petit logt. ✓ Objectif : diminuer la règle de stationnement, assurer au moins 2 places / maisons ou grands logements ✓ En tissu urbain dense, pas de règles pour la destination « Artisanat et commerce de détail, activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle », ni en termes de places « visiteurs » pour les opérations d’habitat, dans un principe de mutualisation possible et d’utilisation des parkings publics existants. L’objectif étant aussi pour les commerces de ne pas empêcher leur création dans des petits locaux notamment le long de la RD où les contraintes de création de stationnement seraient nettement un obstacle. ✓ <u>Stationnement des cycles</u> : règle avec une place tous les 50m² de surface de plancher créée, pour avoir au moins une place de stationnement vélo pour un petit logement, 2 pour les grands logements. Et une place vélo pour 10

				logements environ en termes de stationnement visiteurs. Disposer de places de stationnement dédiées dans les opérations (places individuelles, locaux collectifs sécurisés ou autres, libre choix est laissé au promoteur) devrait aussi permettre de dégager de la place dans les garages privatifs et de garantir ainsi leur utilisation pour le stationnement des voitures (libérant les espaces de stationnement extérieurs). Pour la destination « Bureaux », pas de règle en UA / UAh par principe de mutualisation comme pour les commerces en matière de stationnement pour véhicules motorisés.
--	--	--	--	--

Justifications des autres règles pour les zones UB, UBs et UBepa du PLU

Zones UB – UBs et UBepa	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)</i>	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
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 ACTIVITES	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u></p> <p>Restent implicitement autorisées en zone UB les destinations « Habitation », « Equipements d'intérêt collectif et services publics », et parmi les activités des secteurs secondaires ou tertiaires la sous-destination « Bureaux ».</p> <p>Ainsi que les sous-destinations de la catégorie « Commerce et activités de services » qui ne correspondent pas à des commerces et services de détail et de proximité.</p> <p>En zone UBs seule la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics est autorisée.</p>		<p>AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN</p> <p>2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants</p>	<p><u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</u></p> <p>✓ <u>Commerces</u> : volonté de favoriser uniquement les commerces « exceptionnels, occasionnels et du quotidien nécessaires à la vie du quartier et répondant aux besoins de la zone de chalandise de la commune, garantissant une insertion qualitative dans l'environnement », en traduction des ZACOM SCoT. Donc interdiction des autres sous-destinations en lien avec la destination « Commerce et activités de service ». Il s'agit de privilégier dans les zones habitées et bien desservies les commerces dits de détail « et de proximité ». La zone UB recouvrant les zones</p>

	<p>En zone UBepa seuls sont autorisés les équipements sportifs, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, et les établissements d'enseignement.</p>			<p>d'habitat « collectif » ou dense, elles peuvent accueillir des bureaux et/ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (locaux médicaux, assurances...). Le pôle commercial de la place R. Schuman est en zone UB, c'est un secteur privilégié pour le développement de ces activités.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>La zone UBs</u> : un secteur qui doit rester à vocation d'équipements, en lien avec le bâtiment des tennis couverts de l'ASPTT. Cette zone est destinée uniquement à recevoir de futurs équipements sportifs publics, toute autre destination y est proscrite. ✓ <u>La zone UBepa</u> : un secteur qui reste dédié aux activités et aux besoins de l'Ecole des Pupilles de l'Air (EPA), qui n'a pas d'autre vocation que celle de recevoir des Equipements d'intérêt collectif et de services publics, dont uniquement les sous-destinations « équipements sportifs » et « établissements d'enseignement », et celles liées au fonctionnement des administrations publiques. Le site de l'EPA comporte, notamment, une piscine utilisée par les habitants de Montbonnot-Saint-Martin.
	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Encadrement des ICPE en zone UB, non autorisées sur les zones UBs et UBepa. ✓ Conditions spéciales concernant les risques. 		<p>Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant</p>	<p><u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sont soumises à conditions les ICPE, seules celles relevant d'un régime de déclaration ou d'enregistrement étant autorisées. Certains commerces, à partir d'une certaine surface, peuvent relever de ce régime, aussi en lien avec la volonté de promouvoir et diversifier le commerce, notamment sur le pôle R. Schuman, ces ICPE sont autorisées en zone UB. ✓ Les abris mobiles temporaires peuvent être autorisés, sous réserve d'une occupation inférieure à 3 mois (ne doit pas relever d'un logement permanent ou d'un hébergement touristique dans la durée). Le stationnement d'une caravane peut être autorisé sur la propriété sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site (écran de verdure, impact minimum de la caravane dans le paysage)

		<p>> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34)</p> <p>> Des périmètres de zones humides</p>	<p>4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)</p>	<p><u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques</u> : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur.</p> <p>Au titre du PADD, au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, les périmètres de zones humides portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.</p>
<p>I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p>	<p>✓ Linéaires commerciaux à préserver (linéaires inscrits au règlement graphique - Pièces 4.2.1, 4.2.2 et zoom 4.2.D)</p> <p>✓ Un secteur L1 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, en cas de réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS)</p>	<p>> Des linéaires sur le règlement graphique (zoom 4.2.D)</p> <p>> Un secteur L1 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)</p>	<p>Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant >></p> <p><i>« en confortement des commerces existants du centre bourg historique le long de la RD 1090 et de ceux de la Place Robert Schuman »</i></p> <p>4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements</p> <p><i>>> « Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ;</i></p>	<p><u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :</u></p> <p>✓ <u>Linéaires commerciaux</u> : des linéaires limités et repérés au règlement graphique sur le centre-village (RD 1090) et la place R. Schuman, les 2 pôles privilégiés pour le maintien et la préservation de commerces et services de proximité. Pas de changement de destination pour de l'habitation.</p> <p>✓ <u>Secteur L1 pour mixité sociale (article R.151-38-3°)</u> : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Soit l'imposition pour tout programme de logements, sur les zones UB, mais aussi sur l'ensemble des zones urbanisées (UA, UAh, UC, UCa et UCb) qui peuvent être le support de petites ou moyennes opérations de logement (parcelles de grande taille ou renouvellement), de 25% de logement social dès 4 logements créés.</p>

			>> Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire »	
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE				
Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Possibilité d’implantation soit en limite de voie ou emprise publique ou privée, soit à une distance d’au moins 5 m pour les zones UB, ✓ Distance égale à au moins la moitié de la hauteur du bâti sans pouvoir être inférieure à 5 m en UBs et UBepa ($D \geq H/2$ et $D \geq 5m$ au minimum) 		<p>AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT</p> <p>4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l’offre en logements</p> <p>>> « Poursuivre la diversification des formes bâties »</p> <p>4.3 - Organiser l’évolution du tissu bâti existant</p> <p>>> « implique que nous accompagnions plus finement l’évolution du tissu pavillonnaire et les divisions parcellaires »</p> <p>4.6 – Modérer la consommation d’espace et lutter contre l’étalement urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des zones UB qui recouvrent plutôt des secteurs déjà bâtis, sur lesquels il devrait y avoir à gérer plutôt des questions d’extensions et d’annexes. Aussi vu la hauteur possible (14m au faitage), l’impact paysager des constructions et l’impact envisageable sur la visibilité en bordure de voirie, il est envisagé des implantations en retrait, avec au moins 5 m. ✓ Pour des raisons évidentes d’évolutivité des besoins, pour ne pas empêcher la réalisation de constructions d’intérêt public dans les années à venir, et parce que ces constructions peuvent s’accompagner de modifications de l’emprise publique (aménagement de placettes, parvis etc.), les constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumises à des règles d’implantation à l’alignement en zone UB. Ils seront par contre encadrés par des règles d’implantation pour les limites séparatives, en lien avec le PADD et la volonté « d’organiser l’évolution du tissu bâti existant » : leur gabarit demande une règle qui va garantir de ne pas gêner le voisinage qui le plus souvent pourrait être constitué de tissu pavillonnaire ($D=H/2$ et $D>5m$ mini). ✓ En zones UBepa et UBs la distance à l’alignement prend également en compte la hauteur du bâtiment envisagé. ✓ Pas de possibilité d’implantation en limite séparative, pour les mêmes raisons vis-à-vis du tissu pavillonnaire qui entoure les zones UB. La règle $H/2$ avec 2 m minimum n’empêche pas la réalisation de certaines extensions, tout en garantissant de ne pas aller gêner les tissus de plus faibles hauteurs au pourtour des zones UB. La distance est reportée à 5 m mini en zones UBs et
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de possibilité d’implantation en limite séparative en UB, secteurs déjà constitué et comportant des hauteurs importantes. Règle de distance $D = H/2$ sans pouvoir être inf. à 2 m. ✓ En UBs et UBepa la même règle de distance que sur l’alignement s’applique. 	> Un secteur B1 délimité		

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hauteurs maximales avec prise en compte des bâtiments environnants (pas plus d'un étage supplémentaire au regard du corps principal de bâtiment existant le plus proche), et différenciées entre faitage et acrotère (14m / 12m). ✓ Hauteurs minimales pour le fuseau d'intensification qui doit justifier d'une certaine densité. ✓ Emprise au sol des constructions : <ul style="list-style-type: none"> - pas de règle d'emprise en zone UB ; - des règles maxi en UBs et UBepa ; - des règles minimales pour le fuseau d'intensification 	graphiquement (zoom 4.2.B)	<p>UBepa, sur le pourtour desquelles des habitations de type pavillonnaire sont implantées, pour éviter toute nuisance en termes de vues, de bruit, etc. les distances sont calculées au regard de la hauteur des bâtiments envisagés</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Hauteurs</u> : une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu bâti où la question des vues depuis les zones pavillonnaires attenantes est centrale. Une volonté de ne pas dépasser le format R+2+attique, en lien avec les opérations déjà constituées sur ces tènements (14 m faitage / 12 m acrotère). Un secteur UB sur le secteur de Bas Jayet doit permettre de retranscrire les éléments de l'OAP du PLU de 2005, qui réserve une partie seulement du secteur à de l'habitat de type intermédiaire-collectif (permis en cours, opération en train de sortir de terre). ✓ <u>Hauteurs</u> : les règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ces constructions ont des besoins spécifiques. Par contre leur hauteur conditionnera leur distance d'implantation aux limites séparatives : plus les constructions seront hautes, plus elles devront s'éloigner des limites (prise en compte de l'existant, H/2 en limite). ✓ <u>Hauteurs en fuseau d'intensification</u> : pour permettre d'assurer une densité minimale en compatibilité avec les prescriptions du SCoT sur les fuseaux d'intensification, une hauteur minimale de 9m au faitage, 7m à l'acrotère. ✓ <u>Emprise au sol</u> : non règlementée puisque la zone UB est déjà totalement urbanisée et que l'on doit pouvoir envisager des extensions en termes plutôt de « locaux annexes ». Par contre la zone UBs qui correspond à une zone pour équipements d'intérêt collectif et la zone UBepa ont des CES maxi pour limiter les possibilités d'urbanisation sur un site à vocation sports-équipements et la zone de l'Ecole des Pupilles de l'Air (pas de velléité
--	--	-------------------------------	--

				<p>d'extension identifiée à ce jour mais un CES à 40% pour permettre des extensions éventuelles sans recourir à une modification du PLU).</p> <p>✓ <u>Emprise au sol dans le fuseau d'intensification</u> : pour assurer une densité minimale dans le fuseau en réponse aux prescriptions du SCoT, une emprise au sol minimale de 30 % est fixée pour les zones UB impactées, afin de répondre à cet objectif SCoT. Une règle applicable que dans le cas de l'implantation d'un nouveau bâtiment, peu probable pour la zone UB déjà bâtie, mais qui s'appliquera pour le tènement libre au Sud de la place R. Schuman.</p>
<p>II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p>✓ Caractéristiques des façades</p> <p>✓ Caractéristiques des toitures</p> <p>✓ Caractéristiques des clôtures</p> <p>✓ Patrimoine bâti et paysager</p>	<p>> Patrimoine bâti : Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique</p>	<p>4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant</p> <p>2.5 – Valoriser notre patrimoine bâti : « préservation du petit patrimoine communal (fontaines, murs anciens qui valorisent certains espaces publics...) et de certains murs privés remarquables et identitaires »</p>	<p>↪ Un paragraphe II.2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère identique pour toutes les zones U à vocation d'habitat : cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh.</p> <p>↪ Ne sont pas soumises à ces règles les zones UBs et UBepa qui sont des zones d'équipements publics et sportifs, sans vocation d'habitation.</p>
<p>II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>✓ Des règles identiques pour ce paragraphe à la zone UA : le pourcentage minimum d'espaces verts à préserver par unité foncière pour la zone UB est fixé à 20%.</p>	<p>> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques)</p> <p>> Des EBC</p>	<p>AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER</p> <p>1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité</p> <p>1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie >> « Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des</p>	<p>✓ Une volonté de préserver du « vert » dans le tissu dense, donc 20% d'espaces verts à conserver pour la zone UB.</p> <p>✓ Des protections sur des linéaires boisés, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, au titre du R.151-43-5° (motif écologique) sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet.</p> <p>✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à</p>

			<i>nouveaux aménagements et constructions »</i>	déclaration, sauf dans les cas suivants, régis par des réglementations extérieures au PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF) - Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée - Enlèvement arbres dangereux et bois morts, - Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)
II.4 – STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des règles de stationnement qui s'appliquent pour les constructions, que ce soit des constructions neuves (nouvelles), des extensions ou des réhabilitations par changement de destination d'un bâtiment existant. ✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées. 		3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements <i>>> « Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique) »</i>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un paragraphe II.4 et les règles de stationnement avec des normes identiques pour toutes les zones à vocation d'habitat : cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh. ✓ Par contre en, zone UB sont réglementées les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et les Bureaux, ainsi que les places « visiteurs » pour les opérations d'habitat (zones à vocation d'habitat collectif). ✓ <u>Stationnement des cycles</u> : mêmes règles que pour la zone UA mais en ajoutant la destination « Bureau ».

Justifications des règles pour les zones UC, UCa et UCb du PLU

Zones UC – UCa – Ucb - UCI	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)</i>	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
<p>Les zones UC, UCa et UCb correspondent aux secteurs à dominante pavillonnaire de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ La zone UCa recouvre un tissu déjà construit, comportant des potentiels soit en division (parcelles > 3000m²) soit en renouvellement, pouvant faire l'objet d'une densification plus importante au regard de leur localisation pour partie dans les fuseaux d'intensification autour des arrêts de bus RD, en application du SCoT ; ➤ La zone UCb concerne un tissu déjà construit, sur des parcelles souvent de grande taille, avec des potentiels en divisions parcellaires / des secteurs qui sont parfois encadrés par des OAP ou des éléments graphiques (accès, retraits, grands tènements pouvant muter...) ➤ La zone UC comporte le tissu pavillonnaire au parcellaire le plus réduit, avec des parcelles souvent inférieures à 1500m², voire inférieures à 1000m² (tissus constitués sous forme de lotissements denses), qui va comporter essentiellement des potentiels d'extension pour les maisons existantes, la taille ou la configuration des parcelles rendant peu probable ou rare les divisions sur ces tissus. <p>Les zones UCI correspondent aux 2 cimetières de la commune. Seuls les aménagements liés au fonctionnement du cimetière pourront y être autorisés.</p>				
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 ACTIVITES	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u></p> <p>En UC – UCa – UCb : restent implicitement autorisées les destinations « Habitation », « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Est autorisé l'aménagement et l'extension pour les commerces de détail et locaux artisanaux <u>existants</u>.</p> <p>En UCI seuls restent autorisés les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », qui peuvent correspondre aux besoins de fonctionnement des cimetières.</p>		<p>AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN</p> <p>2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants</p>	<p><u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites</u> : 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.</p>
	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u></p>		<p>Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et</p>	<p><u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-</u></p>

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Limitation aux commerces et locaux artisanaux existants en UC UCa UCb. ✓ Encadrement des ICPE ✓ Conditions spéciales concernant les risques 	<p>> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34)</p> <p>> Des périmètres de zones humides</p>	<p>de services en continuité de l'existant</p> <p>4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)</p>	<p><u>destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans la logique de « resserrer » les commerces de proximité et les services sur les pôles RD et place R. Schuman, seuls les commerces et locaux d'activités existants pourront disposer d'extensions dans la limite des possibilités offertes par le règlement des zones UC – UCa – Ucb. Il s'agit ainsi de permettre l'existence des activités actuelles mais de limiter leur développement. Les activités sont prioritairement à installer sur les pôles commerciaux. D'autant plus que certaines activités de commerces et artisanat sont difficilement compatibles avec le caractère essentiellement pavillonnaire de ces zones (plaintes, nuisances sonores, difficultés d'accès en cas d'ateliers...). <p><u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur.</u></p> <p><u>Au titre du PADD</u>, au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, les périmètres de zones humides portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.</p>
<p>I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Un secteur L1 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, en cas de 	<p>> Des secteurs L1 et L2 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)</p>	<p>Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et</p>	<p><u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Secteur L1 pour mixité sociale</u> : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Soit l'imposition pour tout programme

	<p>réalisation d'un programme d'au moins 4 logements, 25 % de ce programme sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS)</p> <p>✓ Un secteur L2 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, pour tout programme de logements, 30% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).</p>		<p>de services en continuité de l'existant</p> <p>4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements</p> <p>>> « <i>Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ;</i></p> <p>>> <i>Poursuivre la diversification des formes bâties ;</i></p> <p>>> <i>Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire »</i></p>	<p>de logements, sur toutes les zones U du PLU, dont les zones pavillonnaires, qui peuvent être le support de petites ou moyennes opérations de logement (parcelles de grande taille ou renouvellement), de 25% de logement social dès 4 logements créés.</p> <p>✓ Secteur L2 : un tènement est identifié comme pouvant faire l'objet de renouvellement urbain ou constituant une opportunité à l'avenir en lien sa proximité immédiate à la plateforme multimodale du Pré de l'Eau. Pour que la participation à l'effort de production en logement social soit importante, en cohérence avec l'inscription de servitudes de mixité sociale à hauteur de 30% pour tout programme de logement sur les gros secteurs de projets ou ceux les plus proches d'une desserte en transports en commun efficace, une telle servitude est inscrite sur ce tènement.</p> <p>✓ Secteur L3 : le secteur du Pré de l'Eau, considéré comme le plus proche des services actuels ou à venir en matière de transports en commun avec le développement du pôle multimodal du Pré de l'Eau, est le plus à même de comporter du logement social. Pour répondre aux exigences de l'Etat rappelées dans son avis du 21 octobre 2016, le pourcentage de logements locatifs sociaux aidés demandés sur ce secteur est augmenté à 35% du programme.</p>
--	--	--	---	---

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :

<p>II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIO NS</p>	<p>✓ La zone UC, comme pour la zone UB, n'autorise pas de possibilité de s'implanter à l'alignement (sauf continuité d'un bâti existant pour les zones UCa et UCb).</p> <p>✓ Des lignes de recul</p>	<p>> Des lignes de recul au règlement graphique</p>	<p>AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT</p> <p>4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements</p>	<p>✓ Le tissu de la zone UC comporte les parcelles les moins grandes, il est souvent constitué en succession de lotissements ou opérations issues de divisions en lots, et seules des extensions vont pouvoir émerger. Il ne serait pas utile de venir « casser » le caractère actuellement régulier d'implantations en retrait par une implantation à l'alignement. Le caractère de ces zones ne le justifierait pas. En UCa et UCb, il pourrait y avoir meilleure</p>
---	--	--	--	---

	<p>✓ Possibilité d'implantation sur la limite séparative, avec des conditions cumulées très restrictives qui ne doivent permettre qu'un bâtiment d'un seul niveau au droit de la limite séparative. Si la construction s'éloigne</p>		<p>>> « <i>Poursuivre la diversification des formes bâties</i> »</p> <p>4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant >> « <i>implique que nous accompagnions plus finement l'évolution du tissu pavillonnaire et les divisions parcellaires</i> »</p> <p>4.6 – Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain</p>	<p>optimisation de parcelles avec les possibilités de divisions, cependant des implantations à l'alignement dans ces secteurs historiquement constitué sur des retraits et de grandes ouvertures paysagères viendraient de la même manière qu'en UC « casser » la régularité du tissu. Il est cependant autorisé de venir s'implanter en continuité d'un bâtiment existant, dans le cas où ce dernier serait implanté à moins de 5 m de l'alignement. Il semble intéressant à la fois de proroger un front existant et de permettre de laisser une voiture se garer entre la construction et la rue.</p> <p>✓ Sur des secteurs restreints, des lignes de recul sont inscrites soit pour préserver des cônes de vue en lien avec l'ouverture du tissu ou la sécurité des déplacements, soit pour maintenir un certain alignement (ex. pour proroger le tissu et la distance à la RD sur l'ancienne ZAC du St Eynard ou pour un cône de vue à préserver dans la zone UC en aval de la RD, entre 2 secteurs UA, dans le centre village).</p> <p>✓ Pour des raisons évidentes d'évolutivité des besoins, pour ne pas empêcher la réalisation de constructions d'intérêt public dans les années à venir, et parce que ces constructions peuvent s'accompagner de modifications de l'emprise publique (aménagement de placettes, parvis etc.), les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à des règles d'implantation à l'alignement. Ils seront par contre encadrés par des règles d'implantation pour les limites séparatives, en lien avec le PADD et la volonté « d'organiser l'évolution du tissu bâti existant » : leur gabarit demande une règle qui va garantir de ne pas gêner le voisinage qui le plus souvent pourrait être constitué de tissu pavillonnaire (D=H/2 et D>5m mini).</p> <p>✓ <u>Implantation en limite séparative</u> : très encadrée, pour ne permettre que des RDC en limite, avec un front bâti restreint (maxi 30% du linéaire de la parcelle sans jamais dépasser 8m) >> objectif : limiter l'obstruction des vues pour les constructions existantes et l'impact sur</p>
--	--	--	--	---

	<p>de la limite, elle devra le faire au minimum à 2 m de la limite et sa hauteur est règlementée en fonction de la distance d'implantation ($D \geq H/2$)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Hauteurs maximales différenciées entre faitage et acrotère (9m / 7m). ✓ Hauteurs minimales pour le fuseau d'intensification qui doit justifier d'une certaine densité. <ul style="list-style-type: none"> ✓ Emprise au sol des constructions : règles pour encadrer l'évolution du tissu bâti sur la base d'une analyse typo-morphologique et d'une analyse des densités actuelles (et secteurs C1) ; règles minimales pour le fuseau d'intensification autour des arrêts de bus. 	<p>> Des secteurs C1 délimités graphiquement (zoom 4.2.C)</p>		<p>l'ensoleillement, tout en permettant une densification « raisonnée » sur les parcelles, dans le respect du voisinage.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Hauteurs</u> : une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu déjà bâti (un étage de moins qu'une construction à toiture à pans). Une volonté de ne pas dépasser le format R+1 dans un tissu essentiellement pavillonnaire. ✓ <u>Hauteurs</u> : les règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ces constructions ont des besoins spécifiques. Par contre leur hauteur conditionnera leur distance d'implantation aux limites séparatives : plus les constructions seront hautes, plus elles devront s'éloigner des limites (prise en compte de l'existant, H/2 en limite). <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Emprise au sol</u> : <ul style="list-style-type: none"> → <u>En zone UC, CES maxi 20%</u> : cette zone est constituée d'un tissu déjà construit, où une emprise au sol moyenne de 10 à 18% est constatée, sur laquelle seront essentiellement à gérer des cas d'extension. La taille des parcelles ne permettra pas des divisions. En parallèle, le caractère vert de ces secteurs pavillonnaires est le garant de leur attractivité. Le CES est donc limité à 20% de la parcelle pour permettre une extension et permettre une densification sans générer de gêne pour le voisinage. → <u>Des secteurs identifiés au règlement graphique en zone UC sont exemptés de CES (secteurs C1)</u> : ces secteurs correspondent à des quartiers constitués sur la base d'opération d'ensemble, sur des parcelles plus réduites. L'emprise au sol observée sur ces secteurs est déjà comprise entre 20 et 30%. Ces secteurs ne verront pas non plus leur tissu évoluer par le biais de
--	---	--	--	--

				<p>divisions parcellaires au vu de leur configuration, mais pour qu'ils bénéficient également de la possibilité de faire quelques extensions au bâti existant, leur CES n'est pas règlementé.</p> <p>→ <u>En zone UCa, CES maxi 30%</u> : la zone UCa correspond aux secteurs constitués de parcelles de grande taille et situés en pourtour immédiat de la zone UA. Les CES observés aujourd'hui restent faible, entre 18 et 20%, voire inférieurs, en raison de la faible occupation des parcelles. Ces tènements peuvent faire l'objet d'une densification dans les années à venir, en cohérence avec leur proximité aux services et commerces et aux TC. Plusieurs opérations de renouvellement urbain ont été observées en proximité du centre-village, ce qui pourrait se reproduire. Aussi le CES reste important, 30% mais c'est un maxi pour ne pas venir bétonner à outrance les abords du cœur de village.</p> <p>✓ <u>En zone UCb, CES maxi 25%</u> : ces zones ont les mêmes caractéristiques que les zones UCa mais sont plus éloignées des centralités, insérées dans des tissus pavillonnaires lâches et la plupart du temps situées en pente. Autant d'éléments qui demandent de limiter les impacts dans le paysager d'une densification qui pourrait être importante au vu des tailles de parcelles. Les zones UCb sont ainsi considérées comme « intermédiaires » entre des secteurs qui peuvent être densifiés et ceux déjà constitués et suffisamment resserrés où seules des extensions vont émerger. D'où un CES à 25% qui va venir permettre une occupation du sol sans venir gêner le voisinage au vu des autres règles combinées et garantir le caractère « vert » des coteaux de Montbonnot-St-Martin.</p> <p>✓ <u>Emprise au sol dans le fuseau d'intensification</u> : pour assurer une densité minimale dans le fuseau en réponse aux prescriptions du SCoT, une emprise au sol minimale est fixée pour les zones UC et UCa impactées (20% et 25% mini).</p>
--	--	--	--	---

<p>II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures <p>Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Patrimoine bâti et paysager 	<p>> Patrimoine bâti : Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique</p>	<p>4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant</p> <p>2.5 – Valoriser notre patrimoine bâti :</p> <p>« <i>préservation du petit patrimoine communal (fontaines, murs anciens qui valorisent certains espaces publics...) et de certains murs privés remarquables et identitaires</i> »</p>	<p>↳ Un paragraphe II.2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère identique pour toutes les zones U : cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh.</p>
<p>II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Des pourcentages d'espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UCa : 20% - UCb : 25% 		<p>AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER</p> <p>1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité</p> <p>1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie</p> <p>>> « <i>Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions</i> »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Imposer une part d'espaces végétalisés sur les parcelles : <ul style="list-style-type: none"> → pas en UC : des parcelles suffisamment contraintes par un CES à 20% (sur des parcelles aujourd'hui avec une emprise au sol entre 14 et 18 %, pour permettre des extensions dans un tissu déjà bâti) ; → en UCa : tissu à vocation de densification, en lien avec la proximité à la zone UA centrale (TC, services, commerces...), dans lequel un minimum d'espaces verts est imposé pour éviter une imperméabilisation à l'excès et assurer du « vert » dans le tissu (20% minimum), en pendant de l'imposition de CES. → en UCb : un tissu aujourd'hui vert et très aéré, dans lequel une densification à outrance dénaturerait le paysage. Soit le choix d'imposer 25% d'espaces verts au minimum pour assurer une meilleure insertion des futurs projets de construction dans ces secteurs. ✓ Des protections sur des linéaires boisés, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, au titre du R.151-43-5° (motif écologique) sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la

				<p>pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant.</p> <p>✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration, sauf dans les cas suivants, régis par des réglementations extérieures au PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF) → Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée → Enlèvement arbres dangereux et bois morts, → Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)
<p>II.4 – STATIONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des règles de stationnement qui s'appliquent pour les constructions, que ce soit des constructions neuves (nouvelles), des extensions ou des réhabilitations par changement de destination d'un bâtiment existant. ✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées. ✓ Des places « visiteurs ». 		<p>3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements</p> <p>>> « <i>Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique)</i> »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Modulation en fonction des surfaces de plancher créées : lien avec les surfaces moyennes des logements observées sur la commune (données 2013) <ul style="list-style-type: none"> → Règle en dessous de 50 m² >> T1/T2 (1 pl. / logt) → Règle de 50 à 200 m² >> T3 / T4 et + (2 pl. / logt) → Règle en dessus de 200m² >> des places par tranches de 45 m² supplémentaires pour assurer au moins 1 place / petit logt. ✓ Objectif : diminuer la règle de stationnement, assurer au moins 2 places / maisons ou grands logements ✓ Des places complémentaires pour le stationnement dit « visiteurs » dans le cas d'opérations de plus de 7 logements (350m² de surface de plancher = 7 petits logements ou 5 grands). ✓ Des règles sont inscrites pour les destinations « Commerces et activités de services » et « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires » pour permettre d'encadrer l'évolution des existants et les cas de changement de destination.

Justifications des autres règles pour les zones UI du PLU

Zones UI et UI Inovallée	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)</i>	Eléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
<p>La zone UI correspond aux zones d'activités économiques de la commune : ZA de Croix verte et ZA Pré Millet</p> <p>La zone UI Inovallée correspond à l'ancienne ZAC d'Inovallée, aux activités plutôt tournées vers la recherche et la haute technologie, où l'installation des entreprises passe par un « comité d'agrément ».</p> <p>En zone UI Inovallée, sont ainsi 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.</p>				
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 ACTIVITES	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u></p> <p>Dans les 2 zones sont interdites les destinations « exploitations agricoles et forestières », « habitation »</p> <p>La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » hormis les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale nouveaux et les salles d'arts et de spectacles.</p> <p>Par ailleurs en UI Inovallée : seules sont autorisées les activités liées à de la restauration, de l'hébergement hôtelier et toutes les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</p> <p>Et en zone UI sont autorisées les activités de commerces et services sauf les cinémas.</p>		<p>AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN</p> <p>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 >> « <i>Accompagner l'évolution des zones d'activités existantes pour une plus grande optimisation du foncier</i> »</p> <p>4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)</p>	<p><u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</u></p> <p>Les constructions à destination d'habitation n'ont pas vocation à se développer sur ces sites à vocation économique.</p> <p>Les commerces et services, la restauration, en lien notamment avec les besoins quotidiens de la zone, sont autorisés pour assurer le bon fonctionnement et l'attractivité de la zone d'emploi. La zone comporte également des commerces de non proximité de type jardinage, ces activités doivent pouvoir se pérenniser. Ce en compatibilité avec le classement en ZACOM de type 3 de ces secteurs dans le SCOT.</p> <p>L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé pour permettre à l'hôtellerie d'entreprise de répondre aux besoins des usagers de la zone. Par ailleurs des hôtels sont déjà présents sur le secteur.</p>

	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrement des constructions à destination d'habitation existantes, - Possibilité limitée de réaliser des « logements de fonction », - Limitation de la destination « Etablissements d'enseignements, de santé et d'action sociale » pour ne permettre que l'extension des existants, pas de nouvelles constructions, - Les dépôts de déchets et stockages divers sont également réglementés. 	<p>> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34)</p> <p>> Des périmètres de zones humides</p>	<p><u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sont autorisés l'aménagement et la réfection dans l'existant, ainsi que des extensions pour les constructions à destination d'habitation existantes dans la zone. La volonté est de ne pas en créer de nouvelles mais de permettre des évolutions mineures pour les existantes, évolutions encadrées par le paragraphe II-1. Volumétrie et implantation des constructions (hauteurs / CES / distances aux limites). ✓ Est également autorisé un « logement de fonction » par établissement, dans la limite d'une surface de plancher de 100m² au maximum, qui devra être incorporé au bâtiment d'activité et être réalisé en même temps que ce dernier : ceci pour ne pas empêcher les activités ayant des besoins de présence permanente (gardiennage, direction, etc.) de se développer dans la zone. ✓ Des établissements liés à la santé et l'action sociale sont présents sur les zones, pour en permettre l'extension et l'évolution dans l'existant, ces destinations sont autorisées sous conditions, il ne pourra pas y avoir de nouvelles constructions de ce type dans la zone à l'avenir. <p><u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques :</u> volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur.</p> <p><u>Au titre du PADD,</u> au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, les périmètres de zones humides portés à connaissance par l'Etat, affinés par une</p>
--	--	--	---

				étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou assèchement des sols) sont inscrites au règlement écrit.
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE				
Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des implantations en retrait : $D \geq H/2$ et $D \geq 6m$ au minimum. ✓ Des lignes de recul ✓ Pas d'implantation en limite séparative : $D \geq H/2$ et $D \geq 6m$ au minimum ✓ Hauteurs maximales différenciées entre faitage et acrotère. 	<p>> Des lignes de recul au règlement graphique</p>	<p>4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant</p> <p>4.4 Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs</p> <p>>> « amélioration de la qualité paysagère des zones économiques existantes en végétalisant notamment les espaces publics ;</p> <p>>> Des règles favorisant l'optimisation des espaces non construits et le renouvellement des bâtis existants. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Volonté de proroger le tissu existant : uniformisation des règles entre Inovalée et les ZA de Pré Millet et Croix verte, avec la même règle à 6m de l'alignement (règle d'Inovalée, ex zone UD du PLU de 2005 sur les ZA qui imposait 5m). ✓ Des lignes de recul pour des implantations plus importantes au droit de tissus pavillonnaires (cas pour la limite avec Meylan car de l'autre côté le tissu est de faible hauteur, et en limite avec une zone UC. La gestion des transitions UC / UI est gérée soit par ces lignes de recul soit par des secteurs délimités graphiquement où les hauteurs autorisées en UI sont limitées (9 ou 12m selon la configuration des sites). ✓ <u>Implantation en limite séparative</u> : un retrait obligatoire à 6m et une implantation conditionnée par la hauteur des bâtiments car la zone UI peut voir s'implanter des gros volumes. Avec les lignes de recul et ces retraits, qui sont le report des règles de la zone d'Inovalée au PLU de 2005, la volonté est à la fois de préserver un tissu « aéré » dans la ZA aujourd'hui très « verte » et paysagée, et de gérer une insertion de nouveaux bâtis qui ne viendra pas obturer les vues des tissus pavillonnaires ou habités attenants. ✓ <u>Hauteurs</u> : une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu déjà bâti. ✓ <u>Des hauteurs « ajustées » entre toutes les zones</u> : à partir d'une analyse du tissu existant, faisant le constat d'une sous exploitation des hauteurs

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des secteurs où la hauteur est définie graphiquement ✓ Suppression des CES sur l'ensemble des zones d'activités 	<p>> Des secteurs B2 et B3 délimités graphiquement (zoom 4.2.B)</p>		<p>autorisées au PLU de 2005, et pour être en compatibilité avec les orientations du SCoT sur la densification des zones économiques, la hauteur est uniformisée à 16m dans tout le tissu à vocation économique. (hauteur qui figurait dans le PLU de 2005 pour la zone d'Inovallée)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Des secteurs délimités graphiquement</u> avec des hauteurs limitées à 9m et 12m pour mieux prendre en compte les tissus habités attenants. ✓ <u>Emprise au sol</u> : également une uniformisation et une prise en compte des orientations du SCoT avec une suppression des CES sur l'ensemble des zones d'activités, sachant que la zone d'Inovallée ne comportait pas de CES au PLU de 2005 et celui des zones UD pour les ZA était de 50%.
<p>II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE , ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures <p>Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Patrimoine bâti et paysager 		<p>4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant</p> <p>4.4 - Poursuivre l'aménagement d'espaces économiques qualitatifs</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Des règles simples, qui viennent encadrer les volumes des bâtiments et l'harmonie avec l'existant : <ul style="list-style-type: none"> ↳ Des prescriptions en matière de couleurs pour les façades et revêtements, l'obligation de recouvrir tout parement destiné à l'être (briques, aggro...). ↳ Un encadrement de l'insertion des panneaux photovoltaïques et solaires ou des installations telles que les climatiseurs (des dispositifs souvent imposants sur des bâtiments industriels, à dissimuler dans un objectif d'intégration paysagère et de réduction des nuisances sonores notamment). ↳ Des règles spécifiques à la zone UI – UI Inovallée pour les clôtures. ↳ <i>Une importance dans les zones économiques au « rythme » des constructions, qui est plutôt géré par les règles d'implantation, et à la végétalisation, qui est règlementée plus bas.</i>
<p>II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENT</p>	<p>Des obligations d'insertion du vert dans les aménagements : tous les espaces non bâtis et</p>			<p>Objectif : garantir du vert dans le tissu, permettre la continuité des « coulées » vertes présentes actuellement</p>

<p>TAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>non utilisés pour les circulations doivent être végétalisés. Des protections sur les haies.</p>			<p>Des protections sur des linéaires boisés, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, au titre du R.151-43-5° (motif écologique) sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant.</p>
<p>II.4 – STATIONNEMENT</p>	<p>Modulation de la règle de stationnement en fonction des destinations et des surfaces de plancher créées.</p>		<p>3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements <i>>> « Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique) »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des règles pour les logements de fonction et la gestion des habitations existantes ✓ Des règles uniformisées pour les destinations commerces et celles du secondaire et tertiaire (1 pl. pour 30 m²) : ce qui correspond à une diminution vis-à-vis des normes de 2005, mais avec un besoin réel encore à ce jour de disposer pour les entreprises de zones de stationnements suffisants, les chiffres de motorisation des actifs sur la commune ayant montré que 81% d'entre eux viennent travailler en voiture. Les normes ne pourront évoluer de manière significative que lorsque des transports en commun performants viendront desservir la zone.

Justifications des autres règles pour les zones AU

Le PLU comporte une zone AU au niveau du secteur dit « Prés Nouveaux ». Cette dernière est insérée entre 2 zones bâties et faisait l'objet au PLU de 2005 d'un grand secteur d'OAP qui allait de la zone de Bas Jayet jusqu'à Prés Nouveaux. Elle ne sera pas urbanisable immédiatement au PLU.

L'ouverture de la zone AU, insuffisamment équipée par les réseaux d'électricité, est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, qui devra notamment comporter les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. En attendant, toute construction est interdite sur la zone AU.

La zone AU sera soumise à une exigence en matière de production de logements sociaux, en cohérence avec l'effort global de mixité sociale sur le territoire, avec une servitude inscrite pour une production à hauteur de 30% du futur programme en logements locatifs sociaux.

La zone AU comporte aussi des secteurs de zones humides, justifiant que des prescriptions particulières sont inscrites dans le paragraphe « Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières ».

Justifications des règles pour les zones AUa du PLU

Zones AUa	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
<p>La zone AUa correspond au secteur dit « Centre-St-Martin », situé en tampon entre à l'amont le pôle d'équipement du Prieuré (Crèche, Maison des Arts, future médiathèque...) et en partie basse le pôle dit « R. Schuman », pôle commercial et « second centre » de la commune, réalisé en lien avec les besoins de fonctionnement de la partie Sud de la commune et du développement d'Inovallée.</p> <p>La zone AUa est une zone où les voies, réseaux divers, en périphérie immédiate sont suffisants pour desservir les constructions à implanter, mais où les constructions se seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1, Pièce 3 du dossier de PLU) définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.</p> <p>Le site comporte un certain nombre de contraintes (zones humides, accessibilité, espaces verts à créer, arbres et murs à préserver), que la commune a souhaité traduire dans une OAP.</p>				
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u></p> <p>Seules les destinations « Habitation » et « commerces et services » (restauration,</p>		<p>AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN</p>	<p><u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types</u></p>

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	artisanat et commerces de détail et activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle), sont autorisés, ainsi que les Bureaux.	> Des périmètres de zones humides	2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants	d'activités sont interdites : Une grande partie du secteur reste à vocation essentiellement résidentielle, cependant l'arrivée d'habitat collectif en continuité de la place R. Schuman doit permettre de terminer la placette commerciale. Aussi commerces de détail et de proximité, en cohérence avec la volonté exprimée dans le PADD de conforter le second centre de la commune, ainsi que bureaux, sont autorisés.
	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u> ✓ Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble <i>[Le secteur n'est pas concerné par des risques naturels (hormis le risque sismique généralisé sur la commune)]</i>		Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant 4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)	Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale : ✓ Une zone qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble : il s'agit de prévoir en compatibilité avec l'OAP n°2 la desserte interne de l'opération à partir d'un seul accès sur la route des Semaises, les connexions piétons-cycles au réseau existant et d'assurer par une opération cohérente une insertion dans un tissu déjà largement bâti, essentiellement pavillonnaire. D'où l'intérêt de n'engager une urbanisation du site qu'à partir d'une réflexion globale et cohérente, comprenant l'ensemble de la zone. ✓ Mêmes conditions de dépôt et stockages d'abris mobiles et caravanes que les zones U. Au titre du PADD , au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, les périmètres de zones humides portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.

<p>I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p>	<p>✓ Un secteur L2 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, pour tout programme de logements, 30% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).</p>	<p>> Un secteur L2 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)</p>	<p>4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements >> « Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ; >> Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire »</p>	<p>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :</p> <p>✓ <u>Secteur L2 pour mixité sociale</u> : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Ici un secteur de projet avec 30% de logement social demandé, en cohérence avec l'ensemble des grands secteurs de projets à venir, en réponse aux obligations de production de logements sociaux auxquelles la commune doit répondre.</p>
<p>II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</p>				
<p>II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>✓ Pas de possibilité de s'implanter à l'alignement : des retraits encadrés en fonction de la vocation des routes attenantes et de la structuration urbaine souhaitée.</p> <p>✓ La zone AUa étant limitrophe avec un tissu déjà constitué, il n'y a pas de possibilité de s'implanter en limite séparative.</p>		<p>AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT 4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements >> « Poursuivre la diversification des formes bâties »</p> <p>4.6 – Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain</p>	<p>✓ Pour assurer une bonne insertion du bâti dans l'environnant et garantir un ensemble de cônes de vues et une ouverture paysagère suffisante sur les voiries attenantes, des retraits importants et différenciés sont demandés :</p> <p>→ 10 m sur la route de la Doux, pour éviter un effet « goulet » sur la voirie avec des immeubles prévus relativement hauts et la présence de l'opération de la Noyeraie de l'autre côté,</p> <p>→ 4 m de la limite, qui sera celle de l'emprise future de la voirie (ER pour cheminement piétons-cycles) côté avenue de l'Europe : un retrait qui doit permettre de venir implanter des bâtiments en cohérence avec l'idée de « fermer » la placette commerciale.</p> <p>✓ <u>Pas d'implantation en limite séparative</u> : Une distance de 6 m est demandée pour ne pas gêner les immeubles d'habitat collectif déjà présents sur la place R. Schuman et permettre un cheminement piétons-cycles en limite de la future opération. La distance sera augmentée en tampon avec le secteur pavillonnaire puisqu'une ligne de recul à 12m figure au règlement graphique. Ce tampon</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hauteurs maximales : 15 m à l'acrotère. ✓ Hauteurs minimales pour le fuseau d'intensification qui doit justifier d'une certaine densité. ✓ Emprise au sol non règlementée 			<p>doit garantir la tranquillité respective des habitants déjà présents sur la zone pavillonnaire voisine et des futurs habitants sur ce secteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Hauteurs</u> : la volonté des élus est de permettre l'accueil de 120 logements sur le site sans dénaturer l'entrée de ville, donc en ne permettant pas des bâtiments trop hauts et trop denses (principe de « jardin habité » pour cette opération). Aussi l'OAP demande des toitures terrasses et le règlement l'impose pour la partie « habitat collectif » de la zone AUa (objectif de permettre des R+2+attiques ou R+1+2 attiques, qui permettent un étage de plus sans augmenter les hauteurs comme dans le cas de toitures à pans). Le secteur B4 délimité graphiquement pourra comporter soit des toitures terrasses soit des toitures à pans (uniformité dans le choix), avec une hauteur qui respecte le tissu pavillonnaire attenant (9m faitage ou 7 m acrotère). ✓ <u>Emprise au sol</u> : pas de CES (gestion du nombre de logements dans l'OAP, mais encadrement par des % d'espaces verts minimum pour assurer une limitation de l'imperméabilisation du site et le respect de l'intégration paysagère du site dans son environnement.
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures <p>Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Patrimoine bâti et paysager 		<p>4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Un paragraphe II.2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère identique pour toutes les zones U : cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh.</i> ✓ Concernant les caractéristiques des toitures, en raison de besoin d'insertion paysagère, des règles qualitatives sont inscrites pour la zone AUa et le secteur B4. En effet, au titre de l'article R151.12 la commune se définit comme objectif à atteindre <ul style="list-style-type: none"> ➔ une limitation des impacts de bâtiments de forte hauteur sur la zone AUa : pour obtenir un résultat allant vers une opération de type « jardin habité », en cohérence avec l'OAP inscrite sur ce secteur, les

				<p>bâtiments doivent rester « aérés » sur la parcelle et pouvoir monter en hauteur. Cependant pour ne pas impacter le paysage par des hauteurs importantes tout en permettant d'ériger 3 à 4 niveaux habitables, la commune oblige de réaliser des toitures terrasses. Une obligation qui à l'échelle de la commune est limitée uniquement à ce secteur d'habitat ;</p> <p>↳ une cohérence architecturale sur le petit secteur d'habitat pavillonnaire encadré par l'OAP en limite avec la zone UC : pour obtenir un résultat d'insertion architecturale et paysagère, il est demandé que les constructions sur ce secteur B4 où les hauteurs sont limitées graphiquement comportent soit uniquement des toitures terrasses, soit uniquement des toitures à pans. Il s'agit d'éviter une hétérogénéité des formes urbaines qui viendrait rompre une harmonie architecturale envisagée à l'échelle de l'opération.</p>
<p>II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Des pourcentages d'espaces verts : 20%</p>	<p>> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques)</p>	<p>1 AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER</p> <p>1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité</p> <p>1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie</p> <p>>> « Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »»</p>	<p>✓ Une volonté de bien s'insérer dans le tissu existant, dans le respect des caractéristiques paysagères présentes, donc une incitation à préserver au mieux les plantations et végétaux déjà présents sur le site avant un projet.</p> <p>✓ Des protections sur des linéaires boisés, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, au titre du R.151-43-5° (motif écologique) sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en</p>

				assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant. ✓
II.4 – STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées. ✓ Des places « visiteurs ». 		<p>3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements</p> <p>>> « <i>Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique)</i> »</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Modulation en fonction des surfaces de plancher créées : lien avec les surfaces moyennes des logements observées sur la commune (données 2013) <ul style="list-style-type: none"> → Règle en dessous de 50 m² >> T1/T2 (1 pl. / logt) → Règle de 50 à 200 m² >> T3 / T4 et + (2 pl. / logt) → Règle en dessus de 200m² >> des places par tranches de 45 m² supplémentaires pour assurer au moins 1 place / petit logt. ✓ Des places complémentaires pour le stationnement dit « visiteurs » dans le cas d'opérations de plus de 7 logements (350m² de surface de plancher = 7 petits logements ou 5 grands). ✓ Règles de stationnements pour les commerces de détail et de proximité et les bureaux autorisés sur la zone : des règles inférieures à celles imposées pour ces catégories sur d'autres zones car il y a des possibilités réelles de mutualisation du stationnement (secteur d'habitat, présence de parkings sur la place R. Schuman, qui vont être complétés, etc.)

Justifications des règles pour les zones AUb du PLU

Zones AUb	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)</i>	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
<p>La zone AUb correspond au secteur dit « Mallettes », situé à proximité immédiate du lotissement du Mas de Faveyrie et à 5 min à pied de l'école du Tartaix.</p> <p>La zone AUb est une zone où les voies, réseaux divers, en périphérie immédiate sont suffisants pour desservir les constructions à implanter, mais où les constructions se seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°3, Pièce 3 du dossier de PLU) définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.</p>				
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 ACTIVITES	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u> Seule la destination « Habitation » est autorisée.		AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN 2.3 - Accroître notre offre en équipements publics et améliorer les capacités d'accueil des équipements existants	<u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites:</u> Un secteur à vocation essentiellement résidentielle, toute autre destination que celles liées à la destination « Habitation » est interdite.
	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u> ✓ Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone : réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ✓ Conditions spéciales concernant les risques <i>[Le secteur n'est pas concerné par des risques naturels (hormis le risque sismique généralisé sur la commune)]</i>		Axe 2.2 - Permettre le développement d'une offre commerciale de proximité et de services en continuité de l'existant 4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)	<u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u> ✓ Une zone qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble : il s'agit de prévoir en compatibilité avec l'OAP n°2 la desserte interne de l'opération à partir d'un seul accès sur la route des Semaises, les connexions piétons-cycles au réseau existant et d'assurer par une opération cohérente une insertion dans un tissu déjà largement bâti, essentiellement pavillonnaire. D'où l'intérêt de n'engager une urbanisation du site qu'à partir d'une

				<p>réflexion globale et cohérente, comprenant l'ensemble de la zone.</p> <p>✓ Mêmes conditions de dépôt et stockages d'abris mobiles et caravanes que les zones U.</p>
I.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	<p>✓ Un secteur L2 où, en application de l'article L.151-15, pour les constructions à destination d'habitation, pour tout programme de logements, 30% du programme au minimum sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat tel que défini sur le règlement graphique (PLAI-PLUS).</p>	<p>> Un secteur L2 (Pièces 4.2.1 et 4.2.2)</p>	<p>4.2 - Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements</p> <p>>> « <i>Intégrer une programmation de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations ;</i></p> <p>>> <i>Favoriser une mixité intergénérationnelle sur notre territoire</i> »</p>	<p><u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement écrit comporte des règles relatives aux outils suivants :</u></p> <p>✓ <u>Secteur L2 pour mixité sociale</u> : une volonté de diversifier l'offre en logements autant dans le diffus que sur les secteurs de projet. Ici un secteur de projet avec 30% de logement social demandé, en cohérence avec l'ensemble des grands secteurs de projets à venir, en réponse aux obligations de production de logements sociaux auxquelles la commune doit répondre.</p>
II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE				
<u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</u>				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p>✓ Pas de possibilité de s'implanter à l'alignement (5m).</p> <p>✓ La zone AUb étant incluse dans un tissu pavillonnaire déjà constitué, il n'y a pas de possibilité de s'implanter en limite séparative, comme en zone UC. Afin d'éviter une gêne pour les riverains, la distance est même portée à 6m.</p>		<p>AXE 4. MAITRISER ET ORGANISER NOTRE DEVELOPPEMENT</p> <p>4.2 – Poursuivre la politique de diversification de l'offre en logements</p> <p>>> « <i>Poursuivre la diversification des formes bâties</i> »</p> <p>4.6 – Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain</p>	<p>✓ La desserte du secteur de projet et sa situation en bordure de la route des Semaises, qui a fait l'objet d'aménagements récents, de concertation avec les habitants sur des questions de circulation, impliquent des implantations en retrait de la voirie. Ce qui permettra de conserver une ouverture paysagère le long de l'axe sur cette portion qui ne sera urbanisée que sur la partie aval, et de garantir une sécurité autour de l'accès à la future opération par une bonne visibilité pour les automobilistes.</p> <p>✓ <u>Pas d'implantation en limite séparative</u> : l'opération qui pourra émerger sur ce tènement engendrera des revendications de la part des riverains (secteur essentiellement pavillonnaire), qui vont voir arriver un nombre important de logements à la place d'un secteur aujourd'hui vierge de toute urbanisation. En traduction des principes de l'OAP qui va accompagner</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Hauteurs maximales différenciées entre faitage et acrotère (9m / 7m). ✓ Emprise au sol non règlementée 			<p>l'urbanisation du secteur, en lien avec les objectifs du PADD sur la prise en compte de l'existant dans l'aménagement, des retraits, augmentés à 6m vis-à-vis de ceux de la zone UC, sont imposés pour les limites séparatives. Les règles s'appliqueront au pourtour de l'opération et en compatibilité avec l'OAP l'aménagement interne de la zone prévoira des implantations en limite pour accoler des maisons, par le biais notamment d'un règlement de lotissement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>Hauteurs</u>: une différenciation faitage / acrotère pour limiter l'impact paysager des constructions en toitures terrasses dans un tissu déjà bâti (un étage de moins qu'une construction à toiture à pans). Une volonté de ne pas dépasser le format R+1 dans un tissu essentiellement pavillonnaire, avec des hauteurs identiques à celles de la zone UC attenante. ✓ <u>Emprise au sol</u>: pas de CES (gestion du nombre de logements dans l'OAP, mais encadrement par des % d'espaces verts minimum pour assurer une limitation de l'imperméabilisation du site et le respect de l'intégration paysagère du site dans son environnement.
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures <p>Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Patrimoine bâti et paysager 		<p>4.3 – Organiser l'évolution du tissu bâti existant</p>	<p>↳ <i>Un paragraphe II.2 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère identique pour toutes les zones U : cf. les justifications du règlement sur ce paragraphe dans le tableau de la zone UA et UAh.</i></p>
<p>II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES</p>	<p>Des pourcentages d'espaces verts : 20%</p>		<p>1 AXE 1. VALORISER NOTRE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER</p> <p>1.1 – Poursuivre notre politique en matière de</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Imposer une part d'espaces végétalisés sur les parcelles : une future opération en proximité immédiate d'un tissu pavillonnaire aujourd'hui vert et aéré. Il s'agit donc par l'imposition d'un minimum d'espaces verts de contribuer au maintien du vert dans le tissu et à la bonne insertion tant paysagère que dans les perceptions.

NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		<p>> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques)</p>	<p>préservation et de valorisation de la biodiversité</p> <p>1.2 Faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie</p> <p>>> « <i>Apporter un soin particulier à l'intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions</i> » »</p>	<p>✓ Des protections sur des linéaires boisés, des zones humides à protéger dans le cadre d'un projet d'aménagement ou des haies à requalifier, pour des motifs écologiques, au titre du R.151-43-5° (motif écologique) sont inscrits au règlement graphique afin d'assurer la pérennité de ces éléments. Des prescriptions particulières sont inscrites pour garantir à minima leur maintien, sinon leur requalification dans des proportions identiques à l'échelle du terrain support du projet. Sont concernées des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant.</p>
II.4 – STATIONNEMENT	<p>✓ Modulation de la règle de stationnement en fonction des surfaces de plancher créées.</p> <p>✓ Des places « visiteurs ».</p>		<p>3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements</p> <p>>> « <i>Intégrant des stationnements vélos dans les lieux publics et les nouveaux aménagements (logement et zone économique)</i> » »</p>	<p>✓ Modulation en fonction des surfaces de plancher créées : lien avec les surfaces moyennes des logements observées sur la commune (données 2013)</p> <p>→ Règle en dessous de 50 m² >> T1/T2 (1 pl. / logt)</p> <p>→ Règle de 50 à 200 m² >> T3 / T4 et + (2 pl. / logt)</p> <p>→ Règle en dessus de 200m² >> des places par tranches de 45 m² supplémentaires pour assurer au moins 1 place / petit logt.</p> <p>✓ Des places complémentaires pour le stationnement dit « visiteurs » dans le cas d'opérations de plus de 7 logements (350m² de surface de plancher = 7 petits logements ou 5 grands).</p>

Justifications des autres règles pour les zones AUe du PLU

La zone AUe est une zone à urbaniser **qui ne fait pas l'objet d'une rédaction réglementaire dans la présente pièce du PLU**. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement. **L'OAP n°7 « Secrétan »** (Pièce 1.3 du PLU) définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur.

C'est un **secteur de projet, à vocation d'accueil d'activités économiques et commerciales** (artisanat et commerce de détail dits « de non proximité », moins compatibles avec l'habitat que des petits commerces classiques). Il fait l'objet d'une procédure de ZAD « Zone d'Aménagement Différé », afin que la commune puisse acquérir de manière prioritaire les biens immobiliers en cours d'aliénation, dans l'objectif de garantir la disponibilité des terrains pour l'aménagement prévu. La commune exerce ainsi un droit de préemption sur les terrains.

Cependant la compétence « Développement économiques » et aménagement des zones d'activités économiques **doit passer à l'intercommunalité en 2017**. Aussi, pour permettre dans un premier temps de « figer » les objectifs d'aménagement que la commune souhaite voir émerger sur le secteur et dans un deuxième temps laisser une marge de manœuvre pour la réalisation du projet par le Grésivaudan, il a été fait le choix **d'une OAP sans traduction dans le règlement écrit**. La commune a intégré à l'OAP **tous les éléments « inconditionnels » afférents aux contraintes du site** : la prise en compte des zones humides, de la traversée du site par une ligne haute tension, la situation en entrée de ville qui demande une certaine vigilance du point de vue paysager, etc. à partir d'une étude de faisabilité et paysagère réalisée en 2015.

Justifications des autres règles pour les zones A du PLU

Zones A	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)</i>	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES				
I.1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTI	Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites Sont seules autorisées les exploitations agricoles et forestières, et les constructions et installations liées au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricoles agréées au L.525.1 du code rural.		AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN 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	<u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</u> Il y a un seul bâtiment d'habitation en zone agricole non lié à une exploitation. Aussi il n'y a pas de volonté de permettre aux habitations d'évoluer en définissant les conditions de cette évolution. Le bâtiment en question est de grande

<p>ONS ET ACTIVITES</p>		<p>> Des trames figurant les secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R.151-43-4°)</p>	<p>4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)</p>	<p>dimension et une réhabilitation dans les volumes existants sera toujours possible.</p> <p><u>Au titre de l'article R.151-43-4°, des secteurs contribuant aux continuités écologiques nécessitent des règles assurant leur maintien : en matière de destinations, toutes sont interdites (aucune constructibilité sur le secteur restreint des « corridors » écologiques). En matière d'usage et affectation des sols, toute édification de non perméable, compromettant la circulation de la faune, est également interdite. Ces espaces doivent être inconstructibles pour garantir une « continuité » écologique</u> notamment entre des secteurs urbanisés, et garantir la pérennité d'une trame verte et bleue sur le territoire dans un contexte de forte pression urbaine.</p>
	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u></p> <p>✓ Conditions spéciales concernant les risques</p>			<p><u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u></p> <p>En application de l'article L.151-11-1°, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : pour des besoins liés à l'intérêt collectif, certains aménagements sont nécessaires en zone A et doivent pouvoir se réaliser (ex. implantation de réseaux, antennes, aménagement de parcours ludiques et/ou panneaux d'interprétation, etc.). Sachant que dans la zone agricole en plaine de l'Isère, ces possibilités sont très limitées par l'application du PPRI.</p> <p><u>Au titre de l'article R.151-43-4°, des secteurs contribuant aux continuités écologiques nécessitent des règles assurant leur maintien :</u> restriction des installations ou aménagements nécessaires à l'entretien des espaces, dans le respect de la qualité du site, des espaces et des milieux naturels ; idem pour les affouillements et exhaussements ou</p>

	<p>> Des trames figurant les secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R.151-43-4°)</p> <p>> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34)</p> <p>> Une trame « carrière » (article R.151.34.2°)</p> <p>> Des périmètres de zones humides</p>	<p>aménagements et installations nécessaires aux services publics, qui pourraient être nécessaires sur ces secteurs.</p> <p><u>Au titre de l'article R.151.34.2° figure au règlement graphique « un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol »</u> : il s'agit de la zone d'exploitation et d'extraction de la carrière, située dans la plaine de l'Isère en limite avec St-Ismier. Sur ce secteur sont autorisées les usages et affectations et types d'activités nécessaires pour le bon déroulement de l'activité de la carrière. Un secteur « Adi » est délimité dans le secteur concerné par la carrière, pour y permettre le concassage et l'utilisation des matériaux et les installations nécessaires. Ce secteur est en zone A pour garantir son utilisation par l'agriculture lors de la remise en bon état du secteur après exploitation.</p> <p><u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques</u> : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur.</p> <p><u>Au titre de l'article R.151-34-2°, une trame figurant un « Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » figure aux documents graphiques</u> : cette dernière matérialise la zone d'exploitation et extraction de la carrière, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources y sont autorisées, en lien avec les besoins de fonctionnement de l'activité du site.</p> <p><u>Au titre du PADD</u>, au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, les périmètres de zones humides portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.</p>
--	--	--

II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE				
Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :				
II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIO N DES CONSTRUCTI ONS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de possibilité de s’implanter à l’alignement : D ≥ 10m ✓ Limites séparatives : D ≥ 5m 		4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant 1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité 3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements	<ul style="list-style-type: none"> ✓ De manière générale sur les implantations, le règle du PLU de 2005 a été repris à l’identique. Les implantations sur emprises publiques et voiries sont maintenue à 10 m de retrait, notamment pour permettre le retournement des engins agricoles devant les bâtiments d’exploitation. ✓ La constructibilité en zone A sur la plaine de l’Isère étant extrêmement limitée par le PPRI et les zones agricoles en coteaux étant restreintes, peu de projets vont émerger dans les années à venir ; des règles simples et peu nombreuses encadrent la zone A, pour ne pas encore plus contraindre les projets.
II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTUR ALE, ENVIRONNEM ENTALE ET PAYSAGERE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures ✓ Caractéristiques des clôtures <p>Rappel : l’édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007).</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Patrimoine bâti et paysager 			<p>Une rédaction simple, qui encadre la volumétrie et la cohérence de tonalités entre le bâti et le contexte dans lequel il va s’insérer. Une certaine liberté est laissée pour ne pas empêcher des projets à vocation agricole de se réaliser.</p>
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEM ENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTI ONS		<p>> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques)</p> <p>> Des EBC</p>	AXE 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 >> « Apporter un soin particulier à l’intégration paysagère des nouveaux aménagements et constructions »	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d’un lieu, d’un site, sont inscrits au règlement graphique au titre de l’article R.151-43-5°. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d’arbres en « tampons » avec le bâti existant. ✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration, sauf dans les cas suivants, régis par des réglementations extérieures au PLU :

				<ul style="list-style-type: none"> - Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF) - Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée - Enlèvement arbres dangereux et bois morts, - Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)
--	--	--	--	--

Justifications des autres règles pour les zones N du PLU

Zones N	Règlement écrit	Lien vers le document graphique (L.151-9)	Lien avec le PADD <i>Justifications au titre du PADD (articles L.151-8 et 9 / R.151-9)</i>	Éléments de justification complémentaires / lien avec les contenus du code de l'urbanisme
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 ACTIVITES	<u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités interdites</u> Même justifications que pour la zone A pour les constructions autorisées / interdites. <u>2 zones dites « STECAL » :</u> <ul style="list-style-type: none"> - une zone Nm qui correspond à un secteur de la carrière en exploitation sur la plaine de l'Isère, - Une zone NI pour la zone de loisirs liée au site de modélisme automobile à côté de la carrière. 		AXE 2 – BIEN VIVRE ET TRAVAILLER A MONTBONNOT-ST-MARTIN 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 4.6 - Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain (présence de risques naturels)	<u>Au titre de l'article R.151-30, pour des raisons de sécurité ou salubrité et en cohérence avec le PADD, les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations, certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activités sont interdites :</u> Tout ce qui ne relève pas des constructions liées aux Exploitations agricoles et forestières est interdit. Comme il y a des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) définis graphiquement pour un secteur de la carrière et le site de modélisme, leur constructibilité est encadrée au titre de l'article R.151.33 et par des conditions de volumétrie et d'implantation. <u>Au titre de l'article R.151-43-4°, des secteurs contribuant aux continuités écologiques nécessitent des règles assurant leur maintien : en matière de destinations, toutes sont interdites</u>
		> Des trames figurant les		

	<p>secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R.151-43-4°)</p> <p>> Des trames figurant les risques (articles R.151-31-2° et R.151-34)</p> <p>> une trame « carrière » (article R.151.34.2°)</p>		<p>(aucune constructibilité sur le secteur restreint des « corridors » écologiques). En matière d'usage et affectation des sols, toute édification de non perméable, compromettant la circulation de la faune, est également interdite. Ces espaces doivent être inconstructibles pour garantir une « continuité » écologique notamment entre des secteurs urbanisés, et garantir la pérennité d'une trame verte et bleue sur le territoire dans un contexte de forte pression urbaine.</p> <p><u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques</u> : volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur.</p> <p><u>Au titre de l'article R.151.34.2° figure au règlement graphique « un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol »</u> : il s'agit de la zone d'exploitation et d'extraction de la carrière, située dans la plaine de l'Isère en limite avec St-Ismier. Sur ce secteur sont autorisées les usages et affectations et types d'activités nécessaires pour le bon déroulement de l'activité de la carrière.</p> <p><u>Au titre du PADD</u>, au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, les périmètres de zones humides portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.</p> <p><u>Au titre de l'article R.151-33, certains types d'activités et les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations sont soumises à conditions particulières, en fonction de la situation locale :</u></p> <p>↳ En application de l'article L.151-11-1°, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec</p>
	<p><u>Destinations, sous destinations, usages et affectations, types d'activités soumises à conditions particulières</u></p> <p>✓ Conditions spéciales concernant les risques</p>		

		<p>> Des secteurs de « STECAL »</p> <p>> Des trames figurant les secteurs contribuant aux continuités écologiques (article R.151-43-4°)</p>	<p>l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : pour des besoins liés à l'intérêt collectif, certains aménagements sont nécessaires en zone N et doivent pouvoir se réaliser (ex. implantation de réseaux, antennes, aménagement de parcours ludiques et/ou panneaux d'interprétation, etc.). Sachant que dans la zone naturelle en plaine de l'Isère, ces possibilités sont très limitées par l'application du PPRI.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↳ Ainsi la zone NI est délimitée pour permettre le fonctionnement du circuit de modélisme automobile et la couverture d'une partie du site : seuls les équipements sportifs et ceux relevant de l'accueil du public sont autorisés sur ce secteur, la constructibilité est encadrée au paragraphe « Volumétrie et implantation ». ↳ Et la zone Nm qui correspond à une zone de stockage et entreposage de matériaux liés à l'activité de la carrière, voit également les usages et affectations autorisés limités à ce qui est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité économique sur le secteur (en lien avec le PADD). Avec des conditions de constructibilité encadrées au paragraphe « Volumétrie et implantation ». <p><u>Au titre de l'article R.151-43-4°, des secteurs contribuant aux continuités écologiques nécessitent des règles assurant leur maintien :</u> restriction des installations ou aménagements nécessaires à l'entretien des espaces, dans le respect de la qualité du site, des espaces et des milieux naturels ; idem pour les affouillements et exhaussements ou aménagements et installations nécessaires aux services publics, qui pourraient être nécessaires sur ces secteurs.</p> <p><u>Au titre des articles R.151-31-2° et R.151-34, des trames « Risques » figurent aux documents graphiques :</u> volonté de ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes aux risques, trames « inconstructibles sauf exceptions » et « constructibles sous conditions spéciales » inscrites au document graphique, renvoyant dans le règlement écrit aux PER et PPRI en vigueur.</p>
--	--	---	--

		<p>> Des périmètres de zones humides</p>		<p><u>Au titre de l'article R.151-34-2°, une trame figurant un « Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol » figure aux documents graphiques</u> : cette dernière matérialise la zone d'exploitation et extraction de la carrière, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources y sont autorisées, en lien avec les besoins de fonctionnement de l'activité du site.</p> <p><u>Au titre du PADD</u>, au regard de la volonté de prendre en compte l'existant dans les aménagements et de la poursuite de la politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité, les périmètres de zones humides portés à connaissance par l'Etat, affinés par une étude spécifique en 2012, sont reportés au document graphique et des prescriptions particulières visant leur inconstructibilité et leur maintien (pas de drainage ou asséchage des sols) sont inscrites au règlement écrit.</p>
<p>II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE <u>Au titre du PADD (art. R151-9), le règlement encadre ces caractéristiques de la manière suivante :</u></p>				
<p>II.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIO N DES CONSTRUCTI ONS</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pas de possibilité de s'implanter à l'alignement : D ≥ 10m ✓ Limites séparatives : D ≥ 5m ✓ Encadrement de la constructibilité sur les secteurs dits de « STECAL » 		<p>4.3 - Organiser l'évolution du tissu bâti existant</p> <p>1.1 – Poursuivre notre politique en matière de préservation et de valorisation de la biodiversité</p> <p>3.2 – Prévoir et organiser toutes les circulations et les déplacements</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ De manière générale sur les implantations en zone N, le règle du PLU de 2005 a été repris à l'identique. ✓ Les secteurs dits « STECAL » ont une constructibilité encadrée qui doit permettre leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone : <ul style="list-style-type: none"> → Pour la zone Nci, seules des installations et aménagements liés au fonctionnement du cimetière sont autorisés, le règlement de la zone N s'y applique pour les implantations, → Pour la zone NI, il y a actuellement environ 680m² d'emprise au sol occupée par les bâtiments existants, il s'agit de permettre une emprise complémentaire de 1000m² qui doit permettre au site de disposer d'une structure couverte pour le public du circuit automobile. Un CES maxi à 15% est inscrit en complément pour garantir que la constructibilité restera bien limitée aux 1000m² supplémentaires. Des règles de hauteur sont également inscrites en complément. Les règles d'implantations sont les mêmes qu'en zone N. La zone

				<p>de STECAL est définie sur la base d'un projet présenté à la commune, avec un souhait de l'association qui gère le site de pouvoir étendre la capacité d'accueil (pratiquants et public) et d'améliorer l'accueil par une structure couverte, le bâtiment ne pourra de fait pas être fermé en raison de l'application du PPRI qui contraint la faisabilité.</p> <p>→ Pour la zone Nm, il n'y a pas de besoins de construction identifiés. Seules des activités d'entreposage et acheminement des matériaux sont autorisées. La zone n'est pas concernée par les conditions de volumétrie et implantation, elle doit pouvoir accueillir des convoyeurs de matériaux.</p>
II.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Caractéristiques des façades ✓ Caractéristiques des toitures <p>Caractéristiques <i>Rappel : l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable (délibération en date du 9 octobre 2007).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ des clôtures ✓ Patrimoine bâti et paysager 			<p>Une rédaction simple, qui encadre la volumétrie et la cohérence de tonalités entre le bâti et le contexte dans lequel il va s'insérer. Une certaine liberté est laissée pour ne pas empêcher des projets à vocation agricole de se réaliser.</p>
II.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS		<p>> Des linéaires ou éléments ponctuels sur le règlement graphique (motifs écologiques)</p> <p>> Des EBC</p>		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Des haies ou éléments boisés qui participent de la qualité paysagère et du caractère « vert » de la commune, pour lesquels une protection est nécessaire pour garantir la pérennité des caractéristiques d'un lieu, d'un site, sont inscrits au règlement graphique au titre de l'article R.151-43-5°. Ou pour garantir une bonne insertion de futures constructions, en assurant le maintien d'arbres en « tampons » avec le bâti existant. ✓ <u>Espaces boisés classés</u> : ont été classés les boisements à protéger. Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration, sauf dans les cas suivants, régis par des réglementations extérieures au PLU : <ul style="list-style-type: none"> - Forêts relevant du régime forestier (forêts publiques domaniales ou communales gérées par ONF)

				<ul style="list-style-type: none">- Coupes réalisées dans le cadre de plans simples de gestion agréés, en forêt privée- Enlèvement arbres dangereux et bois morts,- Coupes spécifiques (R122-13 à 20 et R412-2 à 6 du Code forestier, et coupes régies par arrêté préfectoral du 24 sept 2008)
--	--	--	--	--

3.3 La complémentarité des dispositions édictées par le règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les éléments de justifications du règlement écrit montrent la cohérence de ses dispositions avec le PADD. Le règlement écrit vient également traduire ou compléter les conditions d'aménagement définies dans le cadre des OAP.

Se référer également au paragraphe « II – Cohérence des OAP avec les objectifs et orientations du PADD », où les dispositions réglementaires utilisées sont déjà exposées (notamment la traduction dans le règlement graphique).

OAP n°1 et règlement de la zone AUa

- ⇒ Les destinations autorisées en AUa sont l'habitation et les commerces de détail et de proximité, ainsi que les bureaux,
 - ⇒ Le règlement écrit mentionne le secteur pour mixité sociale inscrit au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et visant la réalisation de 30% du programme en logement social,
- >> Les règles relatives au paragraphe « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » permet la réalisation d'un projet à vocation mixte habitat et commerces, pour assurer la continuité de la place R. Schuman. Elles imposent également **la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** pour ouvrir la zone à l'urbanisation, en cohérence avec l'idée d'un projet global à l'échelle du tènement, intégrant l'ensemble des enjeux de liaisons entre les deux pôles Prieuré et place R. Schuman.
- ⇒ Des conditions d'alignement particulières sur les 2 voiries attenantes (avenue de l'Europe et de la Doux) viennent compléter le principe des implantations pour l'habitat collectif,
 - ⇒ Les reculs vis-à-vis des limites séparatives en AUa doivent compléter l'intention de « prendre en compte l'existant dans les aménagements et constructions nouvelles »,
 - ⇒ Les hauteurs autorisées permettent de l'habitat collectif R+2+Attique ou R+1+2attiques, et un secteur B4 où la règle de hauteur est définie

- graphiquement à 9m faitage / 7 m acrotère vient traduire la volonté de disposer d'habitat individuel en tampon avec la zone pavillonnaire
- ⇒ Des pourcentages d'espaces verts sont imposés pour traduire l'objectif de « jardin habité » et le traitement paysager des stationnements en surface vient compléter les principes de l'OAP,
- ⇒ Le traitement qualitatif des abords, l'imposition de toitures terrasses pour l'habitat collectif et d'une uniformité architecturale (soit toitures à pans soit toitures terrasses) pour la zone d'habitat individuel vient également transcrire les objectifs de l'OAP.

>> La complémentarité entre les règles du paragraphe « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » et l'OAP est assurée par une traduction de chacun des principes dans des éléments réglementaires. Les règles de stationnement et les articles relatifs aux réseaux sont traités dans la même optique.

OAP n°2 et règlement de la zone AUb

- ⇒ Les destinations autorisées en AUb sont limitées à l'habitation,
- ⇒ Le règlement écrit mentionne le secteur pour mixité sociale inscrit au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme et visant la réalisation de 30% du programme en logement social,

>> Les règles relatives au paragraphe « interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités » permet la réalisation d'un projet à vocation d'habitat, qui sera le support d'une mixité sociale, en toute concordance avec l'OAP.

- ⇒ Les reculs vis-à-vis des limites séparatives en AUb doivent compléter l'intention de « prendre en compte l'existant dans les aménagements et constructions nouvelles » et traduire les « tampons verts » avec le tissu pavillonnaire existant,
- ⇒ Les hauteurs autorisées permettent de l'habitat collectif le long de la route des Semaises (secteur B1) et celles autorisées sur le reste de la zone, la volonté de disposer d'habitat individuel en tampon avec la zone pavillonnaire
- ⇒ Des pourcentages d'espaces verts et le traitement paysager des stationnements en surface sont imposés pour traduire l'ensemble des objectifs d'insertion paysagère.

Les OAP en zone U (OAP n°3 à 6)

Sur le même principe que les OAP sur les grands secteurs de projets, les règles des zones U viennent compléter les principes inscrits dans les différentes OAP.

Les hauteurs et implantations sont cohérentes avec les typologies inscrites et étudiées pour assurer des volumes cohérents avec les tissus bâtis aux pourtours des secteurs d'OAP. Quand les règles écrites ne sont pas suffisantes pour garantir un principe d'aménagement de l'OAP, un outil graphique est mobilisé, comme les lignes de recul à 6m, pour assurer des « tampons verts » lorsque le règlement de zone autorise des implantations en limite (UC et UCb).

Les règles écrites en U reprennent par ailleurs l'ensemble des mesures concernant :

- ⇒ la végétalisation des parcelles (pourcentages d'espaces verts) qui vient assurer l'insertion du bâti dans l'existant,
- ⇒ la végétalisation des stationnements,
- ⇒ des prescriptions pour assurer la préservation des alignements d'arbres, espaces verts ou corridors boisés à préserver dans les OAP (avec une transcription dans le règlement graphique),
- ⇒ des prescriptions concernant la préservation et l'inconstructibilité des zones humides,
- ⇒ des prescriptions concernant les caractéristiques pour les raccordements aux réseaux et le dimensionnement des voiries, en cohérence avec les principes de desserte interne et de desserte par les modes actifs des différents secteurs d'OAP.

3.4 Une exception : l'OAP n°7 « Secrétan », une zone à urbaniser dont les conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires

Cette OAP n'est traduite par aucune disposition réglementaire dans le règlement écrit. Elle relève des « OAP sans règlement », qui définissent seules les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Si elles ne sont pas traduites par un règlement de zone dans le règlement écrit, ce dernier mentionne à minima que la zone AUe concernée doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour être ouverte à l'urbanisation. *

Et afin de garantir la préservation d'éléments à vocation écologiques qui sont majeurs à l'échelle de ce secteur, la Trame Verte et Bleue à protéger est à minima inscrite au règlement graphique : figurent ainsi les secteurs de zones humides qui sont à préserver et requalifier au regard de l'OAP, et les cordons et espaces boisés qui sont à préserver (L.151-23). **Ces éléments doivent en effet être réservés indépendamment de la réalisation ou non de l'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur.**

IV. TABLEAU DES INDICATEURS DE SUIVI

Depuis le Décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit préciser « les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27 » (R.151-4).

Il s'agit pour la commune de prévoir **des indicateurs pour l'évaluation de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements** et le cas échéant de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à urbanisation des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants.

Ces éléments serviront de support **au moment de l'évaluation des résultats de l'application du PLU**. En effet neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101.2 du présent code. Un débat doit alors être organisé au sein du conseil municipal et doit donner lieu à une délibération qui positionne le conseil sur l'opportunité de réviser le plan.

Le tableau établi ci-contre présente des indicateurs de suivi en matière de production de logements et de consommation d'espaces.

[Voir aussi les indicateurs complémentaires présentés de manière facultative dans la partie « V – Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement », Méthodes employées]

Indicateurs de suivi de production de logements et de consommation d'espace

THEMATIQUE	INDICATEUR	DONNEES	FREQUENCE
PRODUCTION DE LOGEMENTS	Nombre de logements créés (neuf et réhabilitation)	Permis de construire	<i>Tous les ans</i>
	Typologie de logements créés : habitat individuel, habitat groupé/jumelé, collectif.	Permis de construire	<i>Tous les ans</i>
	Nombre de logements sociaux créés	Permis de construire	<i>Tous les ans</i>
	Surfaces de plancher créées	Permis de construire	<i>Tous les ans</i>
CONSOMMATION D'ESPACE	Localisation des terrains : dans l'espace préférentiel de développement identifié au PLU ou hors espace préférentiel	Permis de construire	<i>Tous les ans</i>
	Surfaces de terrains consommées (au global et par logement en moyenne)	Permis de construire	<i>Tous les ans</i>

Indicateurs de suivi sur la réalisation des équipements

THEMATIQUE	INDICATEUR	DONNEES	FREQUENCE
Equipements réalisés	<u>Linéaires réalisés</u> : voiries nouvelles, cheminements piétons-cycles, réseaux (eau, électricité, assainissement...)	Permis de construire	<i>Tous les ans</i>

V. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La DREAL a été saisie en novembre 2015, après le débat du PADD, pour soumettre le projet de PLU à l'examen au cas par cas. Considérant l'ensemble des indications fournies, la DREAL a émis un avis en date du 31 décembre 2015, qui stipule que la procédure de révision du PLU de Montbonnot-Saint-Martin n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1 Analyse des effets de la mise en œuvre du PLU (effets, mesures, compensations) et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

1.1 Effets sur le contexte physique

La mise en œuvre du PLU est susceptible d'engendrer une imperméabilisation des surfaces de l'ordre de 22,5 ha (22,5 ha urbanisables, dont des pourcentages d'espaces verts imposés).

Le maintien de pourcentages d'espaces verts dans le tissu urbanisé existant et futur, la possibilité de s'implanter en bordure de voies ou à proximité (3 m dans les zones pavillonnaires) et limiter ainsi la longueur des accès aux parcelles et l'imperméabilisation des sols, l'imposition de toitures terrasses végétalisées, sont autant de gageures d'un impact restreint en terme d'écoulement et de ruissellement des eaux pluviales. La collecte des eaux pluviales à la parcelle permet aussi de limiter l'impact en aval en termes d'écoulements. Et la mise à jour récente du schéma directeur d'eaux pluviales, qui doit être mis à l'enquête publique avec le présent projet de PLU, est le signe d'une réactualisation des normes à destination des constructeurs sur la commune.

Il n'y a pas d'aggravation du risque d'inondation sur la commune avec le projet de développement envisagé aujourd'hui : les mesures de gestion des écoulements à la parcelle, l'imposition de surfaces non imperméabilisées, le classement en non

constructible des ripisylve des torrents et la protection des boisements qui y sont afférents contribuent à la régulation des risques. L'inconstructibilité sur les zones rouges du PER et du PPRI et la traduction des « corridors » écologique majeurs de la commune viennent préserver l'espace de mobilité des torrents et limiter l'exposition des biens et personnes au risque dans les années à venir. Seuls les secteurs déjà urbanisés des zones d'activités sont impactés par le PPRI Isère Amont.

1.2 Effets sur le fonctionnement écologique du territoire, les milieux naturels, et l'énergie

Fonctionnement écologique et milieux naturels

Le PLU favorise la protection des écosystèmes, la préservation des sites classés et celle des principaux corridors écologiques par l'instauration de zones inconstructibles (trame au titre du R.151-43-4° du code de l'urbanisme). Les périmètres correspondant à des boisements sont protégés soit en zone N soit par la trame « corridor », soit par des classements en EBC. Ces classements sont complétés par l'identification d'alignements d'arbres au titre de leur fonction paysagère et écologique. Des trames correspondant aux zones humides, sur des périmètres redéfinis dans le cadre d'une étude spécifique en 2012, viennent inscrire ces entités dans les futurs projets d'aménagements et au sein des zones agricoles et naturelles (ces secteurs sont inconstructibles et dès lors qu'ils font partie d'un périmètre d'OAP, leur valorisation ou leur requalification est préconisée et encadrée). Les nouveaux secteurs d'urbanisation intègrent les enjeux environnementaux et en lien avec le PADD « s'appuient dessus » pour revaloriser des espaces verts et de loisirs et reconstituer des secteurs aujourd'hui dégradés (ex. de la zone humide en zone AUe sur l'OAP de Secrétan).

Par ailleurs, la protection des alignements d'arbres des boisements ponctuels dans la plaine de l'Isère (boisements alluviaux) permet de proroger un maillage fonctionnel, assurant des connexions entre les coteaux boisés, les espaces boisés et les espaces verts « ponctuels » dans le tissu bâti. Ainsi, pas moins de 30,5 ha de boisements sont classés en EBC sur la commune et 7 ha de petits boisements et alignements d'arbres sont protégés au titre du L.151-23 (auxquels viennent s'ajouter des arbres isolés, également protégés au titre du L.151-23). Soit 6% du territoire qui est constitué de boisements protégés (EBC et L.151-23).

La protection de toutes les ripisylves liées aux torrents (Gamond, Doux, Chapicole, ...) et des chantournes (trame écologique les préservant), participe également du maillage fonctionnel écologique du territoire.

Energie

Le PLU permet de maîtriser l'expansion des zones urbanisées et la croissance de la commune de Montbonnot-Saint-Martin. Donc de limiter la consommation d'énergie liée à la fois à l'habitat et aux transports. Il permet ainsi l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures (à pans ou terrasse), la création d'habitat avec toitures terrasses végétalisées dès lors qu'elles ont une fonction dans la régulation des eaux pluviales ou la performance énergétique des bâtiments, etc. De manière générale, la possibilité de densifier le tissu existant, d'aller vers des formes urbaines plus compactes (habitat groupé ou intermédiaire facilité par des règles d'implantations en limites séparatives, par les principes des OAP, etc.), permet **une meilleure maîtrise des consommations énergétiques à l'avenir.**

Par ailleurs, en matière de transports et déplacements, le PLU est nettement orienté **vers l'impulsion de l'utilisation des modes dits « actifs » (marche à pied, vélo...) sur le territoire.** C'est un des objectifs majeurs du PADD et des mesures concrètes sont mises en œuvre pour inciter les habitants à modifier leurs pratiques dans les déplacements quotidiens :

- ✓ emplacements réservés pour cheminements piétons-cycles,
- ✓ réorganisation du stationnement,
- ✓ accompagnement et valorisation du projet de réorganisation du pôle multimodal du Pré de l'Eau,
- ✓ mesures de la commune pour montrer l'exemple avec un parc de véhicules électriques,
- ✓ impulsion d'un PDIE pour le site d'Inovallée...

Le but est de proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture, notamment par des cheminements doux sécurisés en direction des pôles d'équipements et du centre village (polarité administrative et commerciale, zone de passage des transports en commun...). Des cheminements doux sont également inscrits dans les OAP pour les secteurs ouverts à l'urbanisation. L'ensemble de ces mesures doit conduire à terme **à une diminution des impacts en matière de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effets de serre** contribuant au réchauffement climatique. Notamment pour une commune où la majorité des déplacements

aujourd'hui se fait via la voiture alors que la proximité à l'agglomération grenobloise est immédiate (un réseau de transports en commun attractif peut déjà jouer dans la balance) et que les phénomènes de bouchons journaliers devraient rendre les modes alternatifs à la voiture plus intéressants.

L'accueil de populations et d'activités nouvelles vont nécessairement des déplacements supplémentaires. Ce qui augmentera la consommation globale d'énergies sur le territoire. Cependant cette augmentation due à l'arrivée de nouveaux ménages avec leurs propres besoins de circulations et déplacements, devrait pouvoir être compensée par **des efforts dans la conception du tissu résidentiel** (en finir avec le « tout individuel », une tendance déjà bien impulsée sur le PLU de 2005), et dans la nature des déplacements.

1.3 Effets sur la ressource en eau et la question des réseaux (eau – assainissement)

Ressource en eau

La mise en œuvre du PLU n'aura aucune incidence directe sur les milieux aquatiques. Aucun aménagement majeur n'est prévu autour des cours d'eau et l'ensemble des zones humides est identifié et protégé par un règlement adapté.

La commune n'a pas de périmètre de captage sur son territoire, elle ne va pas aggraver la situation au regard de ce type d'équipement. Et les capacités en eau du captage de la Dhuy auquel la commune est rattaché sont bien au-delà des consommations actuelles générées par les différentes communes raccordées.

Incidences au regard des autres réseaux sur la commune

Concernant les besoins en eau potable, il vient d'être rappelé que la gestion tant qualitative que quantitative est jugée satisfaisante, avec une large marge de manœuvre sur la quantitatif, sur le territoire. L'alimentation provient de captages extérieurs à la commune. L'accueil d'une population nouvelle et d'éventuelles nouvelles activités engendreront de nouveaux besoins, mais deux-ci pourront être satisfaits sans problématique majeure.

Par ailleurs la réalisation des nouveaux logements à enveloppe quasi constante (fermeture des zones AU « hors enveloppe »), et la prise en compte des critères de desserte par les réseaux dans la localisation des secteurs nouveaux ouverts à l'urbanisation permet de privilégier la proximité aux réseaux existants et suffisants, et donc de limiter l'extension des réseaux.

Concernant les besoins en assainissement, les charges d'effluents supplémentaires liés au développement économique et résidentiel sont largement absorbables par les unités de traitement existantes. La totalité des secteurs urbanisés ou urbanisables est raccordable au réseau d'assainissement collectif (les zones AU doivent prévoir ce raccordement, elles sont en zone d'assainissement collectif « futur au SD assainissement). **L'obligation de raccordement est inscrite au règlement écrit.** Seuls 9 abonnés sont à ce jour non raccordés et l'évolution future de l'urbanisation telle qu'elle est envisagée dans le projet de PLU ne devrait pas augmenter ce chiffre.

Comme en matière d'eau potable, l'urbanisation de secteurs nouveaux dans l'enveloppe urbanisée permet de limiter les besoins en extensions de réseaux pour l'assainissement. Les secteurs les mieux desservis à leur périphérie ont été privilégiés.

1.4 Effets sur les risques et les nuisances

Le PLU prend en compte la totalité des risques sur le territoire (risques naturels, risques sismiques) par l'inscription des PER et PPRI dans la partie réglementaire du PLU. Ils sont traduits par une trame « inconstructible sauf exceptions » pour les risques forts et moyens et « constructible avec prescriptions » pour les risques faibles. Au regard du porter à connaissance de l'Etat, la commune n'est plus impactée par des risques technologiques. La mise en œuvre du PLU doit ainsi permettre **de ne pas aggraver les situations de risques** par une connaissance avérée de leur existence et permet de limiter désormais l'exposition des biens et des personnes à ces risques, qu'ils soient d'origine naturelle ou technologique.

Par ailleurs la commune a déjà réalisé des travaux qui ont dans la réalité diminué, voire supprimé les risques au regard du PER, qui est ancien.

1.5 Effets sur les paysages et le patrimoine

Le PLU ne vient pas remettre en cause les grands équilibres paysagers sur le territoire.

Les espaces agricoles et naturels sont préservés et les nouveaux secteurs urbanisables sont en continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée (secteur Centre-Saint-Martin en « dent creuse » et en continuité de la place R. Schuman ; secteur des Mallettes inclus dans l'urbanisation le long de la route des Semaises). La qualité paysagère de la plaine de l'Isère n'est pas modifiée, aucune construction

nouvelle ne peut être réalisée au regard de l'application du PPRI. Le paysage est même protégé par l'inscription des alignements d'arbres à vocation écologique ou paysagère dans le cadre du PLU. L'urbanisation à venir se fera essentiellement en densification du tissu existant et aux abords immédiats de l'enveloppe. La limitation des impacts paysagers est un thème traité tout au long du règlement écrit du PLU, en lien avec les orientations du PADD : gestion du tissu existant pour ne pas créer des zones nouvelles d'habitat qui vont venir gêner vues et intimité des zones pavillonnaires ; hauteurs et densités graduées pour les nouveaux quartiers ; protection de haies et alignements d'arbres pour assurer des limites franches à l'urbanisation ou la préservation des éléments paysagers déjà présents sur le site avant urbanisation (impact moindre des constructions nouvelles), etc.

La préservation du cadre de vie et des caractéristiques spécifiques aux différents tissus composant la commune sont également intégrés aux réflexions : les zones de tissu anciens et de hameaux anciens sont reconnues comme spécifiques en matière de bâti existants, de besoins et d'évolutions possibles et bénéficient d'un zonage et de règles spécifiques. Les zones pavillonnaires doivent pouvoir évoluer sans être dénaturées et une attention particulière est portée à l'encadrement des divisions parcellaires et extensions dans ces tissus déjà bâtis.

Le PLU reconnaît aussi la prégnance d'éléments bâtis ou patrimoniaux qui viennent jouer dans le cadre de vie de la commune : les points de vues sur les châteaux et le grand paysage sont intégrés et préservés, les murs en pierres et fontaines existants sont protégés, etc.

Enfin l'impact paysager des nouvelles constructions en situation d'entrée de ville est pris en compte avec l'inscription d'OAP sur les secteurs qui peuvent être impactés, afin de garantir une meilleure qualité paysagère et une cohérence sur ces secteurs (OAP du Pré de l'Eau, du secteur Centre-Saint-Martin, ou encore de Secrétan).

1.6 Enjeux spécifiques des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU

Le secteur Centre-Saint-Martin

La superficie importante que le PLU ouvre à l'urbanisation sur une ancienne zone AU du PLU de 2005 est en zone de future urbanisation pour l'encadrer par une opération d'aménagement d'ensemble (dont les grandes lignes sont fixées dans le cadre du périmètre d'OAP qui encadre également le secteur). Ce qui permettra de ne l'ouvrir à l'urbanisation qu'après émergence **d'un projet cohérent**, qui va

intégrer l'ensemble des enjeux identifiés à l'échelle de ce tènement foncier. Une imperméabilisation des sols sera induite par l'urbanisation, une desserte sera à envisager pour limiter les problèmes de déplacements et inciter à l'usage de modes doux (connexion avec les cheminements piétons à proximité). La présence d'un parc public de près d'un hectare, qui va participer à la valorisation de la zone humide sur le secteur amont, voire compenser une dégradation partielle de la zone humide aval), permet de valoriser le site, l'insérer dans une dynamique de protection des espaces d'intérêt écologiques (arbres, habitats naturels, création de nouveaux espaces de refuge pour la faune...). Le secteur est à proximité immédiate des réseaux existants, n'entraînant aucune nouvelle extension de réseau, hormis sur la desserte interne du site. Il y aura un impact limité à la réalisation des nouvelles voiries, dans un secteur sont l'ambition d'aménagement vise un principe de « jardin habité ».

Le secteur des Maréchaux

Ce secteur est au droit de zones boisées et du secteur de corridor identifié dans la traversée Nord-Sud de la commune. Son urbanisation **doit donc être encadrée** pour assurer une préservation des espaces les plus proches de la ripisylve. L'OAP incite donc à la création d'un espace vert collectif en tampon entre le secteur qui sera le support de constructions nouvelles et le cordon boisé attenant. Une partie de ces boisements est protégé en EBC. La commune devra aussi être vigilante et aura une place dans les enjeux de qualité environnementale des espaces, avec la création du cheminement piétons public entre la route de la Doux et le secteur des Mallettes, qui sera amené à traverser cette zone boisée.

Le secteur du Pré de l'Eau

Ce secteur est placé en entrée de ville et sa visibilité depuis le rond-point du pré de l'Eau a été un facteur déterminant dans le choix de l'encadrer par une OAP. Les enjeux écologiques sont faibles sur le secteur au sens où son tracé « évite » celui de la zone humide attenante, qui n'est dès lors pas impactée par les futurs aménagements. Cependant les enjeux paysagers liés à l'insertion d'un futur projet de construction, dans un secteur stratégique car à proximité immédiate du pôle multimodal, ont poussé la commune à réfléchir à la préservation des éléments paysagers majeurs sur le site (espaces verts en contrebas, arbres sur le site et en tampon avec l'existant).

La qualité urbaine du site est limitée aujourd'hui, aussi l'OAP a également l'ambition d'impulser une éventuelle opération de renouvellement urbain, comme il a pu y en avoir déjà sur la commune ces 5 dernières années, qui pourrait nettement revaloriser le site en entrée de ville.

1.7 Incidences du PLU sur la consommation d'espaces

Le PLU permet la maîtrise de la consommation d'espaces, notamment par la préservation des espaces agricoles et naturels sur le territoire et la rétrocession de surfaces pour ces vocations. Les zones urbaines sont ainsi circonscrites et la vocation d'habitat très limitée sur les zones A et N (habitat lié à l'exploitation agricole et aucune possibilité d'agrandissement pour la construction existante en zone A).

Par rapport au PLU en vigueur, le PLU réduit de près de 17,5 ha les zones constructibles, notamment par le retour à une vocation agricole ou naturelle de certaines zones AU.

Si la consommation d'espaces est réduite entre le PLU de 2005 et le nouveau PLU, par rapport à l'enveloppe urbanisée actuelle, la production des 450 à 500 logements possibles dans le cadre du PLU est susceptible d'engendrer une consommation d'espaces non bâtis de l'ordre de 22,5 ha (26 ha avec le gisement densification-mutation). Ces surfaces comprenant à la fois les parcelles disponibles en zones U (15,4 ha) et les secteurs ouverts à l'urbanisation sur les anciennes zones AU de 2005 (7 ha sur AU, AUa et AUb).

Le potentiel mobilisable dans le cadre du PLU est calculé en adéquation avec les besoins en matière de développement et de production de logements nouveaux sur la commune, en compatibilité avec le SCoT et le PLH (report sur les 12 années du PLU du rythme de production de logements fixé par le PLH puis le SCoT à partir de 2018).

La répartition des potentiels suivant le principe d'une réalisation de plus de la moitié des logements nouveaux dans l'espace préférentiel de développement marque une réelle volonté d'intensifier le développement au droit des polarités, avec commerces et services existants. Le PLU travaille en parallèle avec des règles de hauteurs et d'emprises au sol différenciées entre les zones U à une réelle densification du tissu existant, appuyée sur l'analyse de mutation et densification menée dans la phase de diagnostic et traduite dans à travers distinction U / UCa / UCb. Cette dernière montre que la commune dispose malgré tout de nombreux potentiels en division parcellaire sur le tissu pavillonnaire (estimation à 100 à 170 logements supplémentaires en division parcellaire / mutation).

Les aménagements de voiries et autres emplacements réservés vont engendrer la consommation de plus de 8 ha de foncier. La majorité de ces surfaces concernent des secteurs déjà urbanisés, hormis pour la réalisation du réservoir sur le secteur du St Eynard et la réalisation de cheminements piétons ou aménagements de

voiries (chemin des Cantines dans la plaine de l'Isère, le long de la limite avec St Ismier, sur le secteur de l'UDEP entre les deux ZA...). La consommation d'espace engendrée par le PLU reste faible (sur les zones AU indicées et autour des anciennes emprises constructibles en zone N du PLU de 2005), et confinée dans l'enveloppe urbaine existante.

1.8 Synthèse des mesures en faveur de l'environnement

La volonté dans la mise en oeuvre du PLU est de continuer dans le sens du développement urbain opéré ces dernières années. La tendance au renversement habitat individuel / habitat intermédiaire ou collectif opérée lors de la mise en oeuvre du PLU de 2005 a permis d'impulser une dynamique de densification « modérée » qui doit rester le modèle pour les années à venir.

Il s'agit de favoriser une densification du tissu et une optimisation des potentiels pour rester compatibles avec les prescriptions des différentes lois qui encadrent l'aménagement, tout en veillant à une bonne insertion des constructions engendrées. L'objectif principal est de limiter les nuisances et la dégradation du cadre de vie par une trop grande promiscuité entre les habitations en zones pavillonnaires. C'est pourquoi les possibilités de densification sont appuyées sur une analyse fine du tissu et de ses capacités d'évolution, qui a mené à la création de 3 « zones » U / UCa et UCb qui couvrent le tissu pavillonnaire.

La consommation foncière sera diminuée de 17,5 ha par rapport à ce qui était autorisé dans le PLU de 2005. Elle n'aura aucun impact sur des espaces protégés ou à haute qualité environnementale. Elle ne vient pas non plus mettre en danger la viabilité des exploitations agricoles, rétrocédant près de 12 ha de surfaces à une vocation agricole ou naturelle. Le secteur de Secrétan reste un secteur « récupéré » sur des zones agricoles, la rétrocession de zones AU en parallèle ne permet pas nécessairement de compenser les pertes auprès des exploitants de ce secteur.

De manière générale, toute la problématique liée au fonctionnement écologique du territoire est prise en compte : trames spécifiques pour les secteurs de corridors, zones agricoles recouvrant les terres effectivement cultivées, protection d'alignements d'arbres, espaces verts ponctuels et boisements, etc. La préservation des espaces naturels est aussi le garant de la pérennité du cadre de vie de qualité et attractif dont bénéficie la commune. Un ensemble de mesures sont ainsi prises pour préserver les éléments qui font partie du patrimoine du territoire : boisements, alignements d'arbres, murs anciens, fontaines, etc.

La vocation de chaque tissu est reconnue et différenciée des autres par un règlement écrit **adapté aux spécificités des tissus identifiés** : tissus d'habitat ancien, tissus d'habitat collectif ou opérations mixtes, tissus pavillonnaires (différenciés selon les tailles de parcelles et les enjeux de densification identifiés), tissus à vocation d'activités économiques.

L'accueil de populations nouvelles ne se fera pas sans impact sur l'environnement, l'urbanisation induira inévitablement une augmentation de l'imperméabilisation des sols, un accroissement des besoins en eau potable et des rejets en matière de déchets et eaux usées, sans oublier une participation de nouvelles voitures au trafic déjà important sur les axes majeurs de la commune (route de la Doux, RD 1090, avenue de l'Europe, arrivée sur le rond-point du pré de l'Eau...), des nouvelles consommations énergétiques, etc.

Mais l'ensemble de ces incidences sont limitées par des mesures spécifiques dans le PLU :

- ✓ Le règlement permet une réelle densification des zones bâties, pour optimiser l'espace ;
- ✓ L'accent est mis sur le développement d'un maillage piétons-cycles, inscrit dans la continuité des actions importantes du PLU de 2000 en la matière, avec la finalisation des maillons manquants : ce qui devrait faciliter encore l'usage des modes actifs pour les déplacements courts, notamment entre les différents secteurs d'habitat et les déplacements de proximité vers les pôles commerciaux ou les pôles d'équipements de la commune ;
- ✓ La réduction du gisement foncier à disposition vise une meilleure adéquation entre offre foncière et besoins de développement et les mesures de densification visent une réelle économie du foncier pour garantir à la commune, contrainte par ses limites physiques, des potentiels à plus long terme.

2. Analyse de la compatibilité du PADD avec les enjeux environnementaux

Cette analyse doit permettre de vérifier la prise en compte **des enjeux environnementaux dans le PADD** et d'évaluer si les propositions en matière de développement économique, urbain et social sont compatibles avec les objectifs environnementaux du PLU.

Le PADD de Montbonnot-Saint-Martin s'articule en 4 axes :

- Valoriser notre capital naturel et paysager
- Bien vivre et travailler à Montbonnot-Saint-Martin
- Nous déplacer autrement
- Maitriser et organiser notre développement

Le premier axe concerne directement les enjeux environnementaux et leur prise en compte sur le territoire : valorisation de la biodiversité, conservation des corridors écologiques fonctionnels, rôle des espaces verts dans le fonctionnement écologique du territoire, préservation et intégration des zones humides aux aménagements pour assurer leur préservation, préservation des zones agricoles, etc.

En matière de développement futur, d'aménagements et de secteurs de projets dans les années à venir, de localisation des constructions nouvelles, les orientations du PADD affichent à la fois **une volonté de conforter l'existant** (urbanisation autour des pôles commerciaux et pôles d'équipements existants, prise en compte des issues existants), et de ralentir le rythme de constructions vis-à-vis de ce qui s'est observé ces 5 dernières années sur la commune. Ce qui induit de revenir à une enveloppe plus réduite et de conforter en priorité l'espace déjà urbanisé. Seule la nécessité de développer un nouveau secteur à vocation d'activités économiques vient demander l'ouverture à urbanisation d'un secteur sur une zone agricole avérée, les autres secteurs de projets venant consommer des espaces agricoles déjà largement inclus dans des sites urbains, dont l'accessibilité pour l'exploitation est déjà rendue plus compliquée. Mais le développement d'activités économiques, le besoin de foncier pour de nouvelles entreprises au regard d'une offre foncière contrainte à l'échelle de la métropole grenobloise et du Grésivaudan, impliquent le choix d'inscrire l'aménagement de ce secteur dans le cadre du PADD.

La nécessaire mise en adéquation du potentiel foncier aux objectifs de développement et de réduction de la consommation d'espace (-17,5 ha / PLU de 2005) demande le report de l'ouverture à urbanisation de certains secteurs et leur retour à une vocation agricole ou naturelle.

En parallèle les espaces agricoles sont affichés comme espaces majeurs pour l'agriculture et les paysages, et leur protection est privilégiée.

Enfin toutes les orientations relatives à la protection des zones humides, des zones de corridors identifiées et des éléments fonctionnels qui le complètent (alignements, petits bois, espaces verts dans le tissu urbain...), des cours d'eau, sont autant d'éléments qui viennent conforter la préservation des enjeux environnementaux. Un axe fort du PADD réside dans l'objectif de « faire des enjeux environnementaux et paysagers des atouts pour la qualité de notre cadre de vie » : il s'agit de ne pas impacter ou dégrader les espaces à enjeux mais de savoir « faire avec » et combiner présence de zones humides ou d'arbres remarquables avec des projets d'aménagements ambitieux et qui viennent remettre à disposition des espaces verts qualitatifs pour les habitants et riverains.

La croissance démographique envisagée dans le cadre du PLU, soit de + 1400 à + 1500 habitants selon les scénarios envisagés (variant en fonction de la production effective de logements dans le cadre du PLU, et l'évolution possible de la taille des ménages) est concordante avec celle d'une commune affichée comme pôle d'appui pour le Grésivaudan dans le SCoT.

Le rythme de construction envisagé est plus modéré que celui observé ces dernières années, mais sur un mode d'occupation des sols différent (densification, optimisation des parcelles, limitation de l'imperméabilisation, etc.).

L'augmentation de la population va nécessairement engendrer un accroissement des déplacements, notamment vers les pôles d'emplois locaux (Métropole, Inovallée et Grésivaudan). L'impact pourra être minimisé pour les déplacements en direction des zones d'activités grâce aux mesures en faveur des déplacements doux qui sont proposées, et grâce à la réorganisation possible des réseaux de transports en commun au travers du renforcement du rôle du pôle multimodal du Pré de l'Eau dans les années à venir. L'incitation au report vers les transports en commun ou le covoiturage devrait pouvoir faire changer les comportements dans un contexte de pics récurrents de pollution, de bouchons quotidiens aux heures de pointe, etc. Cependant, il est possible que la participation de la commune à la réduction des émissions de gaz à effets de serre reste limitée au regard des besoins croissants de déplacements et de la difficulté encore prégnante à faire changer les habitudes et pratiques des habitants.

3. Méthodes employées et mesures de suivi

La conduite de l'étude des incidences du PLU sur l'environnement

Il s'agit de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte, afin de garantir un développement équilibré du territoire. Cette évaluation des incidences permet de répertorier les potentialités environnementales du PLU et de vérifier que les orientations envisagées ne leur portent pas atteinte.

Elle permet ainsi de vérifier la prise en compte des objectifs et engagements précis de la politique de protection et de mise en valeur de l'environnement et des mesures pour limiter les incidences négatives et renforcer les effets positifs des orientations retenues.

Les mesures de suivi (à titre facultatif et indicatif)

Sont ici définis des indicateurs d'état de l'environnement pour mesurer l'évolution de la contribution du PLU à la préservation des enjeux environnementaux. La série d'indicateurs vise à une évaluation des enjeux majeurs pour le territoire et servira de base de connaissance pour les prochaines modifications ou révisions du PLU.

Ils peuvent s'inscrire en complément des indicateurs de suivi inscrits au titre de l'évaluation des résultats du plan local d'urbanisme [« IV – tableau des indicateurs de suivi »].

Thématique	Impact suivi	Indicateur	Source	Fréquence
Ressource en eau : gestion qualitative et quantitative	Qualité de l'eau potable	Qualité de l'eau potable distribuée : suivi de la qualité des eaux potables distribuées	ARS Syndicats des eaux	Tous les 2 ans
	Qualité des eaux de surface	Qualité de l'eau du réseau : suivi de la qualité des eaux par l'agence de l'eau (état écologique et état chimique)	Agence de l'eau	Tous les 4 ans
	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Taux de raccordement à la station d'épuration	Commune et SIZOV	Tous les 2 ans
		- Nombre de dispositifs de gestion des eaux pluviales - Linéaires de réseaux créés par la commune - Taux de raccordement au réseau	Commune : données PC	Tous les 2 ans
Lutter contre les risques naturels et technologiques	Risques sur les biens et les personnes	Evolution des surfaces urbanisées dans les zones d'aléas	Commune : données PC	Tous les 2 ans
Economiser l'espace	Maintien de l'activité agricole sur le territoire	Rapport entre SAU et surfaces agricoles	DDT et INSEE	Tous les 4 ans
	Densification de l'habitat	Suivi de la consommation d'espaces : nombre de PC en habitat collectif ou groupé	Commune : données PC	Tous les 2 ans
	Surfaces des espaces artificialisés	Suivi de la consommation d'espaces surfaces des zones artificialisées (urbanisées ou aménagées)	Commune : données PC	Tous les 2 ans
Economiser l'énergie	Trafics routiers	Evolution du trafic routier sur la RD 1090	CG	Tous les 2 ans
	Utilisation de systèmes d'énergies renouvelables	Nombre d'installations ENR (hors photovoltaïque)	Commune : données PC et DP	Tous les 2 ans
		Nombre d'installations ENR en photovoltaïque	Commune : données PC et DP	Tous les 2 ans
Organiser les déplacements	Développement des modes doux	Utilisation des ER pour cheminements piétons-cycles (linéaires créés)	Commune	Tous les 2 ans
		Autres cheminements piétons-cycles créés (linéaires)	Commune	Tous les 2 ans

