



***DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE
MONTBONNOT - SAINT- MARTIN AVEC LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE A
« L'OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR
SECRETAN A MONTBONNOT SAINT-MARTIN »***



Sommaire

PREAMBULE.....	2
Objets motivant la mise en compatibilité du PLU.....	2
La procédure de mise en compatibilité.....	2
a- Champ d'application.....	2
b- Déroulement de la procédure.....	3
1- PRESENTATION GENERALE DU PROJET ET SON CONTEXTE.....	5
1.1- Présentation du contexte.....	5
1.2- Les risques et contraintes.....	6
1.3- Le projet envisagé.....	12
2- LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE.....	25
2.1 – Le secteur de Secrétan dans le PLU en vigueur.....	25
2.2- La mise en compatibilité du PLU	30
3- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	44
L'OAP selon le PLU en vigueur.....	45
L'OAP Mise en compatibilité.....	53

PREAMBULE

Objets motivant la mise en compatibilité du PLU

La communauté de communes Le Grésivaudan a pour objectif de mettre en œuvre un projet urbain permettant d'organiser l'accueil d'activités économiques et commerciales sur la zone de Secrétan Montbonnot Saint Martin classée en zone AUe au PLU et située en entrée de la commune. Elle a donc décidé :

- Par délibération en date du 27 mai 2019 de mettre en œuvre le projet d'aménagement de Secrétan dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme.
- Par délibération en date du 27 mai 2019 de désigner le SPL Isère Aménagement en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le projet proposé marquera l'entrée de la commune et lui offrira une nouvelle identification. Il fait apparaître une programmation mixte de bâtiments d'activités accompagnée d'aménagements paysagers des espaces publics internes à la zone et ses abords.

Le plan masse a été approuvé par délibération en date du 28 novembre 2022.

Le présent dossier de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le document d'urbanisme de la commune de Montbonnot-Saint-Martin pour permettre la réalisation du projet de Secrétan faisant l'objet d'un dossier de DUP.

La procédure de mise en compatibilité

a- Champ d'application

Conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'une commune concernée ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être modifiées pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans les documents d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Sur la base d'un dossier transmis par la Communauté de communes Le Grésivaudan, Maître d'ouvrage de la Zone d'Activités Economique (ZAE) de Secrétan sur la commune de Montbonnot, le Préfet de l'Isère appréciera d'une part, l'utilité publique du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération.

C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

La procédure de mise en compatibilité est régie par le code de l'urbanisme, et notamment :

- Partie législative : L.153-54 à L.153-59
- Partie réglementaire : R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22

Pour permettre l'opération de la ZAE de Secrétan, une procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montbonnot est nécessaire, cette dernière doit faire l'objet d'une demande de cas par cas.

L'avis de l'Autorité environnementale du 28 avril 2023 a donc soumis le projet de MEC PLU dans le cadre de la procédure de DUP de l'opération du Secrétan à évaluation environnementale conformément à l'article R.104-14 et par conséquent à une concertation préalable.

Cette dernière est incluse dans l'étude d'impact du projet, pièce figurant dans le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Par ailleurs, et conformément aux articles L.103-2 c et suivants du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme qui est soumise à évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

b- Déroulement de la procédure

La procédure de mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme est prévue aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme. S'applique également l'article L126-1 du code de l'environnement et l'article L.122-5 du code de l'expropriation.

Elle comporte les principales phases suivantes :

- Une phase de concertation publique sur le volet urbanisme à l'initiative de la communauté de communes Le Grésivaudan et dont les modalités sont arrêtées par le préfet, en lien avec la collectivité, et précisée dans un arrêté préfectoral. A l'issue un bilan de la concertation sera tiré par le préfet
- La concertation sur le projet a par ailleurs fait l'objet d'une publication d'une déclaration d'intention relative à la concertation sur le projet, publiée pour 2 mois le 7 mars 2023,
- Avant le déroulement de l'enquête publique, une réunion portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera organisée à l'initiative de la Préfecture, avec l'ensemble des « personnes publiques associées » mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi que les organismes mentionnés à l'article L.132-13 du même code qui en font la demande, pour examiner conjointement le dossier de mise en compatibilité à mettre à l'enquête publique et émettre des avis ou des propositions sur le projet.

Un procès-verbal de cette réunion sera établi et joint au dossier soumis à enquête publique.

- Le préfet prend un arrêté déclarant l'ouverture de l'enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. La durée de l'enquête est fixée par cet arrêté préfectoral mentionné ci-dessus. Elle doit être comprise entre un et deux mois.
Les modalités d'organisation seront précisées dans l'arrêté préfectoral.
- A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera séparément ses conclusions motivées pour chacune des autorisations sollicitées en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou recommandations, ou défavorables au projet.
Conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'environnement, la communauté de communes Le Grésivaudan, autorité responsable du projet, devra se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération et confirmer son intention de le mener à bien. La déclaration de projet permettra en outre, de se prononcer par rapport aux réserves qui pourraient être émises par le commissaire enquêteur.

Le préfet sollicitera également le conseil municipal de la commune de Montbonnot qui disposera d'un délai de deux mois pour formuler un avis sur la mise en compatibilité du PLU, ce dernier étant réputé favorable en cas de silence (R. 153-14 code de l'urbanisme).

- Au terme de cette procédure, la déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral emportera approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montbonnot.

1- PRESENTATION GENERALE DU PROJET ET SON CONTEXTE

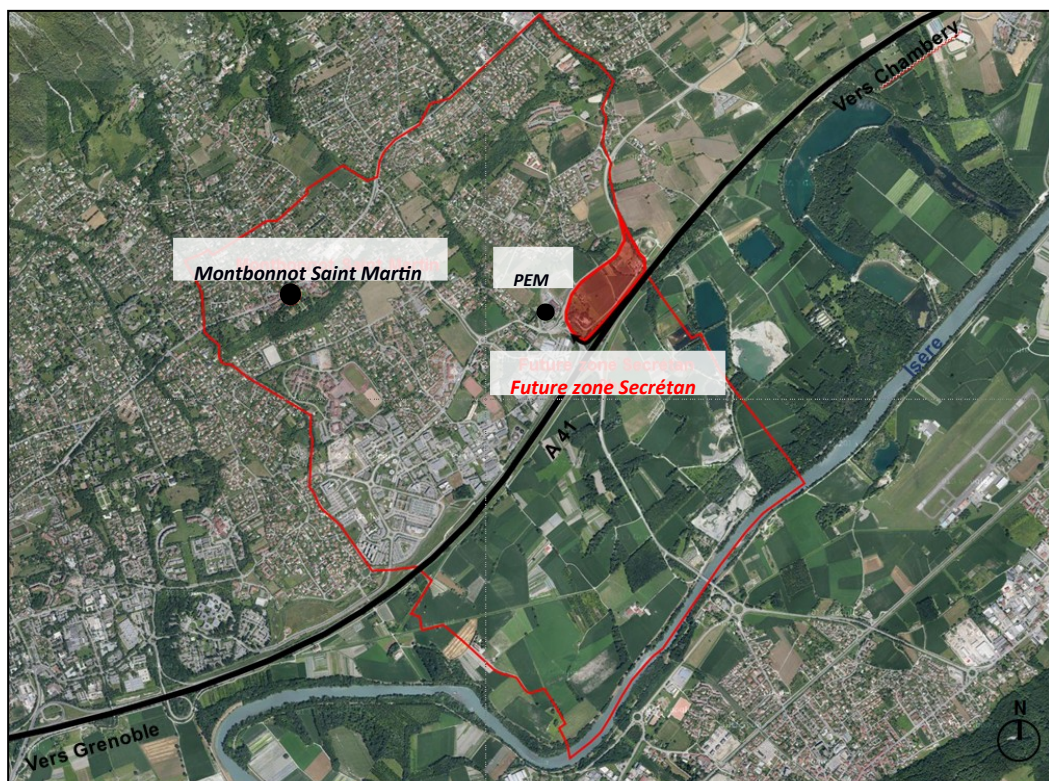
1.1- Présentation du contexte

Le secteur de Secrétan est stratégiquement situé à la limite Est de la commune de Montbonnot Saint-Martin qui est la porte d'entrée de la communauté de communes Le Grésivaudan. Il bénéficie d'une bonne desserte en transport avec la proximité d'axes structurants comme l'A41 et la RD11 ainsi que la proximité immédiate du pôle d'échange multimodal du Pré de l'eau.

Actuellement le secteur est utilisé par l'agriculture. Il bénéficie d'un cadre paysager de qualité tant au niveau du grand paysage qu'à proximité immédiate du site (Ensemble du Pré de l'Eau très végétalisé). Sa situation en amont de l'autoroute en fait un des rares secteurs dans Le Grésivaudan à être peu impacté par le PPR Isère Amont (zone Bi3, surélévation des planchers).

Le développement de nouvelles zones est un enjeu fort pour la commune afin d'asseoir son développement économique mais aussi son positionnement de pôle d'emploi majeur du territoire.

Le positionnement de Montbonnot Saint Martin en fait donc un pôle attractif pour le développement de zones économiques de telle sorte que les zones actuelles sont toutes pleines (Inovalée, la Croix verte ou Pré Millet). C'est pourquoi la Communauté de Communes Le Grésivaudan porte un projet de pôle économique et commercial sur ce secteur.



Implantation de la future de la Zone Secrétan



1.2- Les risques et contraintes

Le tènement de près de 8,8 hectares ciblé pour cette opération d'aménagement comporte un certain nombre de contraintes qui conduisent à réduire le foncier aménageable et commercialisable à 4,2 hectares (soit 48 % du tènement).

Le site bénéficie d'un environnement naturel sensible et de grande qualité, qui nécessite une intégration particulière de la zone économique : maintien des trames vertes et bleues, préservation ou requalification des zones humides, et gestion des eaux pluviales.

a- L'impact de l'autoroute A41

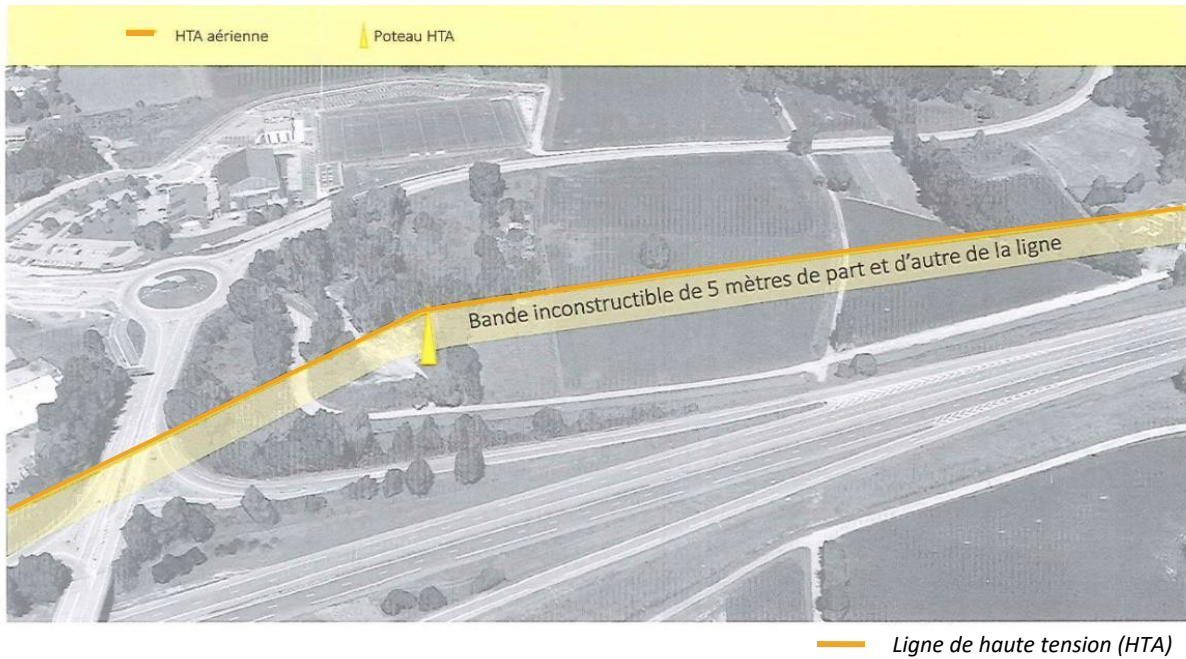
La

Périmètre du projet

situation en entrée de ville soumet le secteur à une étude dite « loi Barnier » pour envisager toute dérogation à la bande d'inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'autoroute, avec également un enjeu paysager renforcé quant à la « vitrine » que constituera la future zone économique pour la commune. Ce dossier de mise en compatibilité fait office d'étude dite « Loi Barnier ».

b- Présence d'une ligne haute tension (HTA)

Une ligne haute tension traverse la partie sud du secteur de part et d'autre de laquelle il est interdit de construire à moins de 5 m.



c- Préservation et remembrement des zones humides

Plusieurs diagnostics ont été réalisés conformément à l'article R.211-108 du code de l'environnement et à l'arrêté du 24 juin 2008 par sondages pédologiques :

- Expertise Ameten en janvier et février 2020,
- Complément / contre-expertise par J.M. Boissier (expert pédologue) en avril 2020.
- Complément SETIS en janvier 2022 sur la petite parcelle privée qui n'avait pas pu être diagnostiqué initialement.

La nouvelle cartographie qui délimite l'ensemble de la zone humide sur le site d'étude est donc donnée ci- après. Le périmètre de projet a volontairement éviter des zones humides afin de limiter au maximum les impacts.

La surface totale de zones humides à l'intérieur du périmètre projet est de 22 782 m².

2 247 m² de cette surface de zone humide seront impactés par le projet.



LOCALISATION DE LA ZONE HUMIDE



SETIS
Groupe Deaude Fond : Orthophotographie - geoportail.fr © IGN - 2018

1/2 500 0 100 m

Source : Note Biodiversité – SETIS

La compensation concerne uniquement la zone humide et est intégrée au projet.

La surface de zones humides détruite dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAE de Secrétan est évaluée à 2247 m².

Compte tenu de cet impact, le projet doit intégrer une compensation à hauteur de la valeur guide de 200% de la surface détruite afin de satisfaire à la conformité au SDAGE.

Le besoin en compensation du projet est donc de 4 494 m² en création / restauration de zone humide fortement dégradée.

La zone humide identifiée au droit du projet est localisée sur une parcelle de maïs. Le principal enjeu réside dans l'imperméabilisation de la parcelle en zone humide. En effet, l'intérêt écologique du champ de maïs est faible pour la biodiversité comparativement aux sites d'intérêt environnant. Les interconnexions entre le site du projet et les sites d'intérêt environnants sont réduits ; les connexions possibles sont uniquement liées aux eaux de la nappe baignant l'ensemble des zones humides du secteur.

La compensation prévue in-situ restaure une surface de zone humide dégradée par la présence d'un remblai lié à des dépôts de déchets initiés dans les années 1960. L'enlèvement du remblai est prévu sur 0,7 ha.

De plus, la zone sera plantée en arbres, arbustes et prairies avec des espèces locales adaptées aux conditions humides du milieu.

La description de la restauration et des plantations prévues est détaillée dans le dossier loi sur l'eau.

d- Trames vertes et bleues à préserver

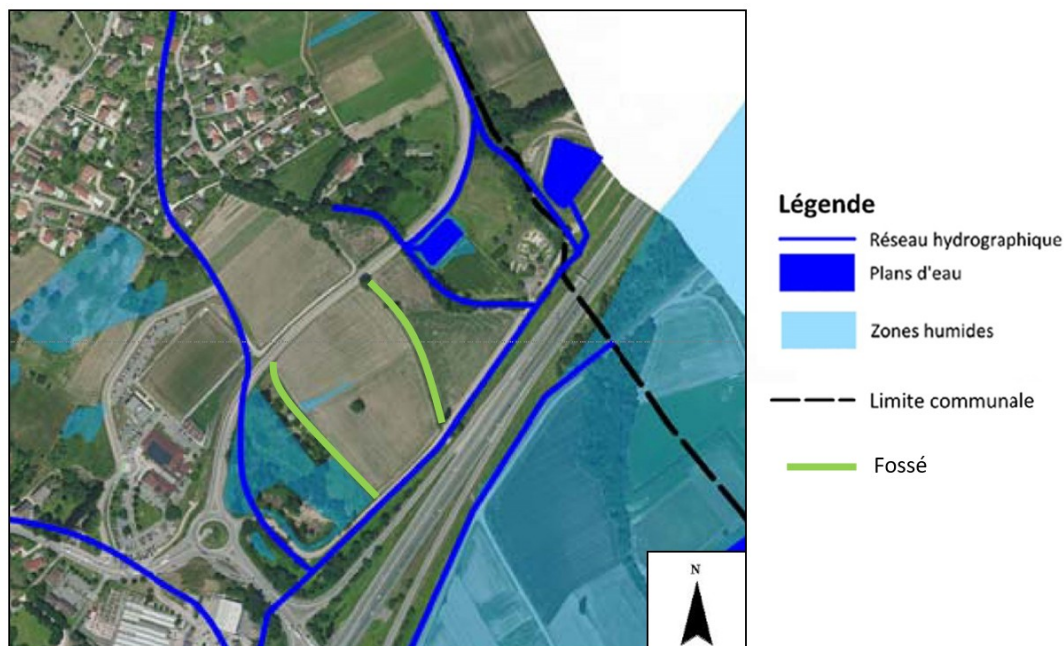
Le PPRI s'applique sur le secteur situé en zone verte Bi3 avec contraintes faibles au regard des inondations de crues (risque de remontées de nappe ou de refoulement par les réseaux). Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets d'aménagements sont interdits, le premier plancher habitable et les ouvertures devront être à 0.5m au-dessus du terrain naturel.

Trames Bleues : Réseaux hydrauliques existants in situ

Le secteur d'étude est marqué par plusieurs cours d'eau/fossés :

- En limite Est,
- En limite Ouest
- En limite Sud-Est (La chantourne)
- Une partie de la limite Sud-Ouest
- Un fossé selon l'axe Nord-Ouest / Sud Est.

La carte ci-après retrace le réseau hydrographique (en bleu foncé) ainsi que les zones humides (en bleu clair détaillées dans les chapitres suivants).

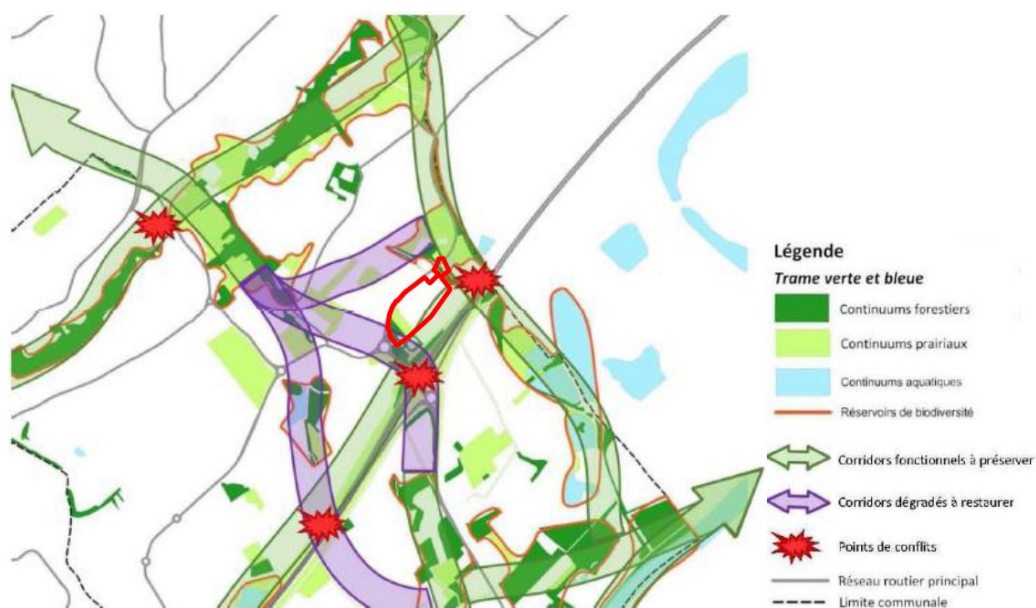


Les fossés servant à l'évacuation des eaux de ruissellement de la zone d'étude ont aussi été représentés (en vert).

Trames vertes

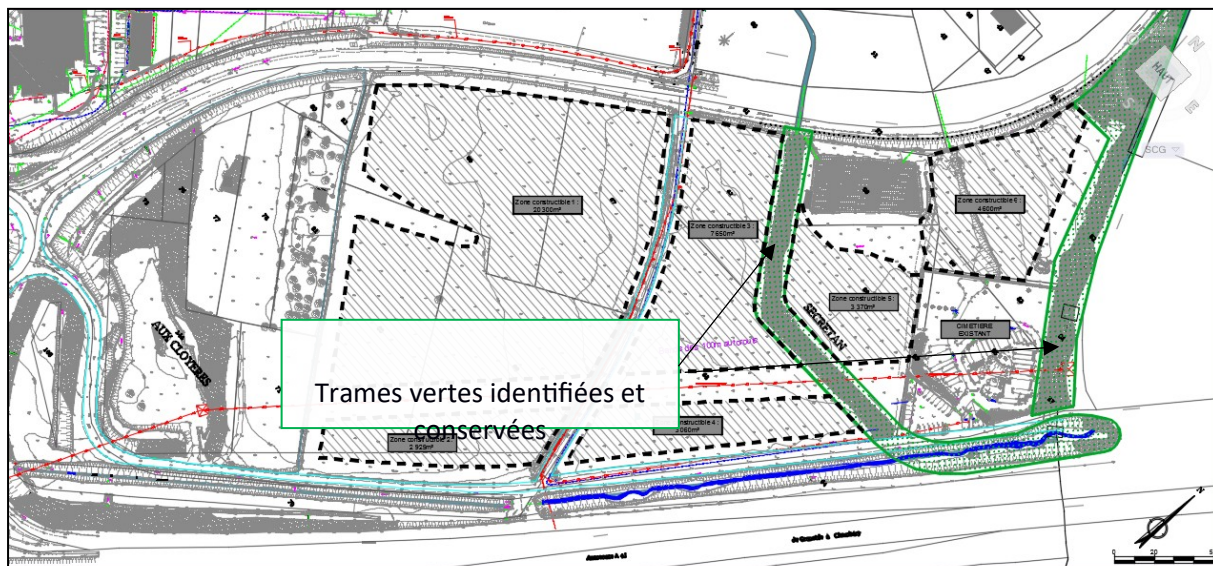
Une étude faune flore réalisée en 2014 dans le cadre du PLU montre la présence :

- De continuums forestiers à la faveur du boisement situé à l'ouest du site et des haies accompagnant le ruisseau des Corbonnes et le fossé à l'est,
- De continuums prairiaux à l'ouest (roncier) et à l'est (prairies de pâture) du site,
- De corridors à restaurer à l'ouest et fonctionnel à l'est au niveau des continuums recensés
- De points de conflits générés par l'A41



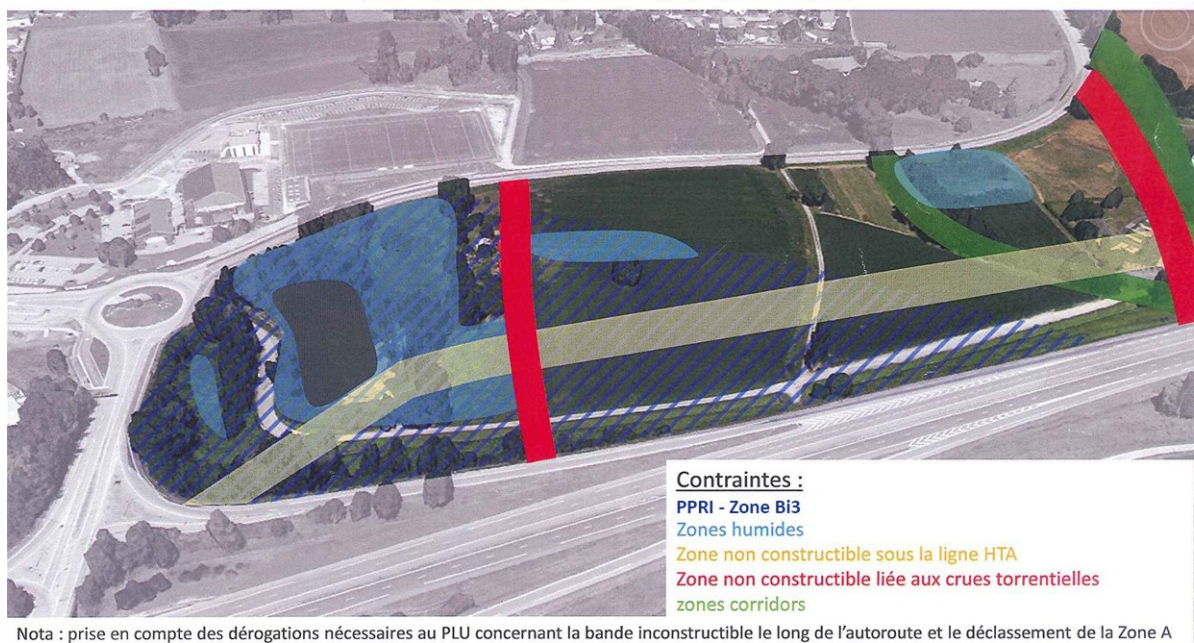
Extrait de la carte de la trame verte et bleue – PLU de Montbonnot

Le plan ci-dessous met en valeur les trames vertes identifiées au cœur du périmètre d'étude. Il est prévu de conserver ces trames vertes.



SYNTHESE DES CONTRAINTES

Surface totale de la zone d'étude $\approx 110\ 000\text{m}^2$
 Surface cessible restante (y compris infrastructure) $\approx 70\ 000\text{m}^2$
 (dont $\approx 35\ 000\text{m}^2$ où le plancher est à surélever de 50cm)



1.3- Le projet envisagé

1.3.1- Principes de composition urbaine

Le secteur de Secrétan bénéficie d'une situation idéale pour le développement d'une zone d'activités, offrant un accès direct depuis l'échangeur de Montbonnot et une large visibilité le long de l'autoroute.

La présence d'enjeux environnementaux autour de la préservation des trames vertes et bleues, des zones humides, et de la bonne gestion hydraulique du site implique aussi une approche environnementale particulière dans l'aménagement de la zone. La zone du Secrétan pourra être vue comme un écoparc qui s'intègre qualitativement et avec le moins d'impact possible dans son environnement.

Le terrain comporte un certain nombre de contraintes qui réduisent la commercialité à seulement 48% de sa surface totale de près de 8,8 hectares, soit 4,2 hectares commercialisables pour des implantations économiques. Ces contraintes sont principalement les zones humides en présence et le survol du site par une ligne haute tension 63 KVA. En partant de ces contraintes fortes, nous avons élaboré un scénario d'aménagement permettant d'assurer la faisabilité du projet, en optimisant le foncier et les coûts d'aménagement et en réutilisant notamment le plus possible les voiries et réseaux existants.

Les grands principes d'aménagement défendus consistent à :

- > Maintenir des grandes transparences visuelles entre l'autoroute et la voie en S, pour conserver les perspectives sur le grand paysage.
- > S'approprier les caractéristiques paysagères du terrain pour organiser les dessertes et le parti paysager du projet, notamment la zone humide principale requalifiée en entrée de site comme espace arboré accueillant, et la traversée bocagère du Secrétan comme coupure végétale structurante du projet.
- > Prévoir une modularité des parcelles Nord-Ouest permettant une plus grande souplesse dans la commercialisation, tout en gardant la même famille de formes urbaines.

Ces grands principes sont illustrés et précisés ci-après.

1.3.2 - Découpage des lots et programme des constructions envisagées

Découpage des lots :

En prenant en compte toutes les contraintes du site, nous dégagons des lots de différentes tailles qui peuvent être subdivisés en plusieurs lots en fonction de la destination souhaitée.

- Les lots situés au Sud, le long de l'autoroute, ont une superficie d'environ 2.4 ha. Ils sont dédiés aux commerces non soumis à CDAC et services et/ou aux activités des secteurs secondaire et tertiaire (bureaux, ateliers de production et labos). Ces lots sont représentés par une hachure jaune sur le plan des lots dégagés.
- Les lots situés au Nord, du côté de la voie en S, ont une superficie d'environ 1.8 ha. Ils sont dédiés aux activités des secteurs secondaire et tertiaire (bureaux, ateliers de production et labos). Ces lots sont représentés par une hachure orange sur le plan des lots dégagés.
- Le lot central d'environ 2000 m² est fléché pour un parking silo mutualisé sous réserve de son montage opérationnel. Ce lot est représenté par une hachure bleue sur le plan des lots dégagés.

N.B : Une demande de permis d'aménager sera déposée ultérieurement. Elle permettra de définir précisément le nombre de lots et leur découpage en fonction de la destination qui leur sera attribuée. Toutefois, il convient de souligner que le nombre de lots ne dépassera pas 15.



Identification des surfaces commercialisables – source : Aktis

- Surfaces dédiées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire (bureaux, ateliers de production et labos).
- Surface dédiée au Parking Silo et/ou ou aux activités des secteurs secondaire et tertiaire (bureaux, ateliers de production et labos).

Le programme des constructions envisagé :

L'hypothèse dessinée permet de dégager la construction d'environ 32000 m² de surface de plancher réparties de la manière suivante :

- 11 000 m² environs dédiés aux commerces non soumis à CDAC, et services
- 21 000 m² environs dédiés aux activités des secteurs secondaire et tertiaire (bureaux, ateliers de production et labos).

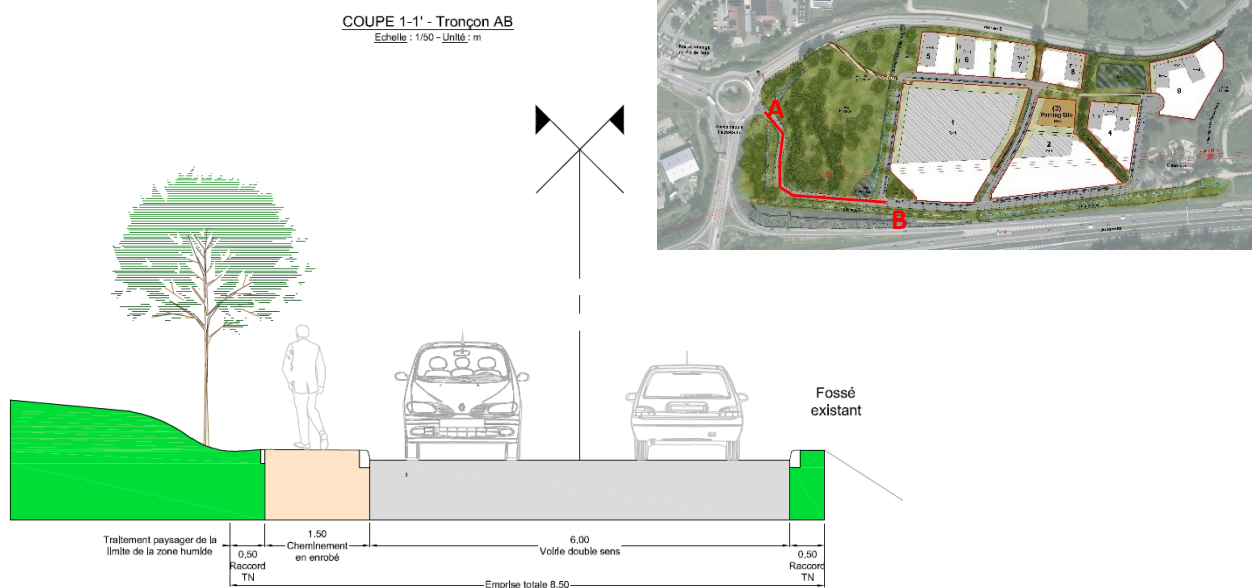
NB : Le plan ci-dessous est un exemple d'aménagement du secteur du Secrétan permettant la faisabilité du projet. Le découpage des lots, l'implantation des bâtiments et la surface de plancher ne sont pas figés et peuvent être modulés différemment.



1.3.3 – Principe des voiries

a- Accès véhicules principal

La zone d'activité sera desservie depuis le giratoire par une voie à double sens de circulation, de 6 m de largeur, longeant la chantourne et reprenant le tracé de l'actuelle voie d'accès jusqu'au cimetière. Elle se décompose en plusieurs tronçons traités différemment sur le plan paysager selon leur environnement.

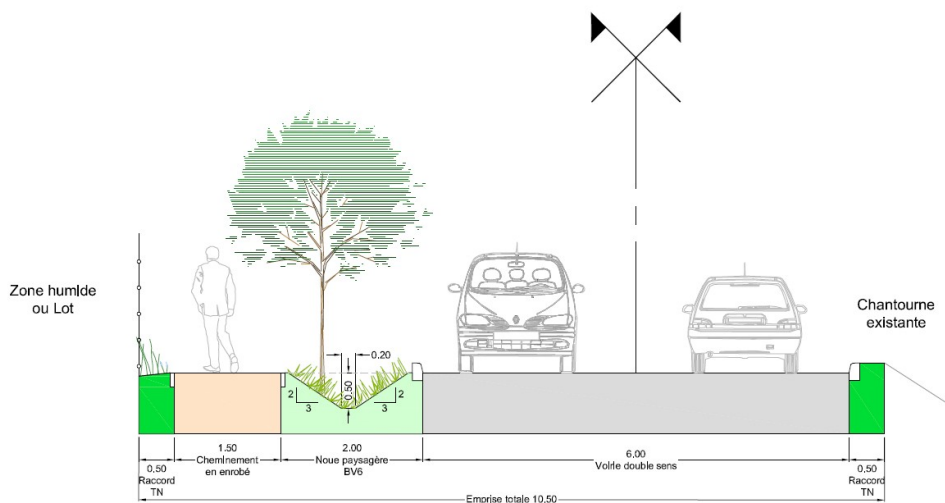


Coupe Tronçon AB – source : Alp'études



Un espace vert sépare la chaussée du trottoir. Il est composé de noue de gestion des eaux pluviales, d'un cheminement piéton de 1.50 m de largeur et d'un alignement d'arbres tiges permettant une insertion paysagère de la zone tout en permettant une visibilité sur d'éventuels panneaux d'informations entre les arbres. Ce profil est également complété par un Relais Information Service intégré en remplacement de la noue de gestion des eaux pluviales en entrée de zone côté opposée à la voie entrante.

COUPE 2-2' - Tronçon BC
Echelle : 1/50 - Unité : m

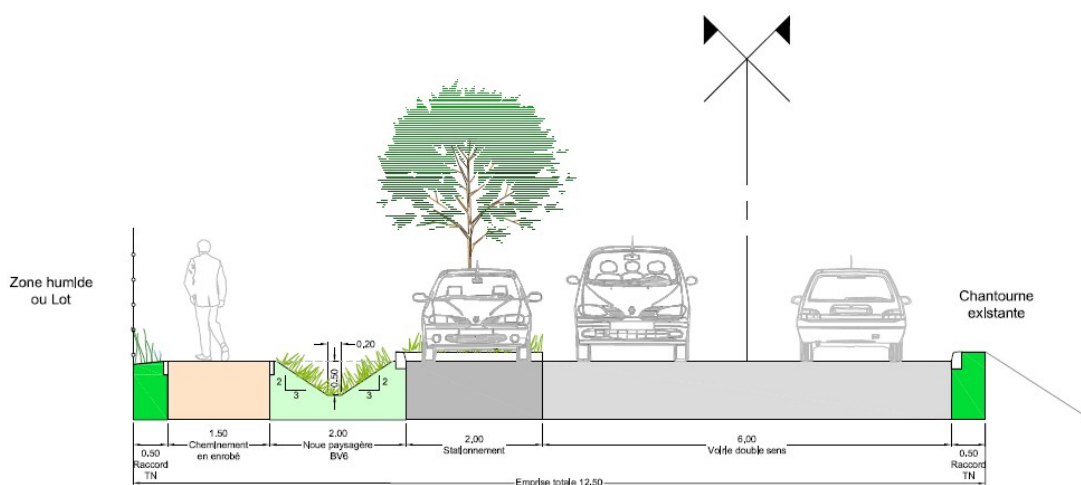


Coupe Tronçon BC – source : Alp'études



Le tronçon CD qui est le prolongement de cet axe vers le cimetière est complété ponctuellement par des places de stationnements entre la noue et la chaussée au droit du lot 2 pour augmenter le nombre de stationnements lors des évènements liés à la proximité du cimetière (18 places créées).

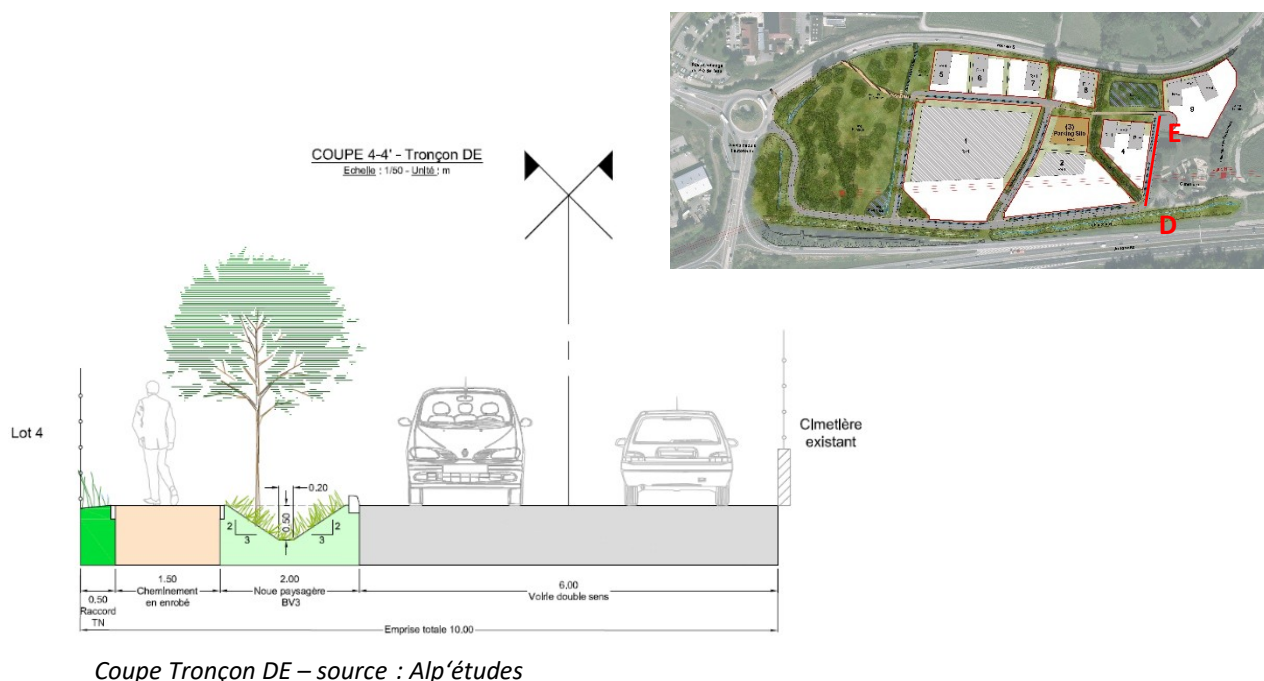
COUPE 3-3' - Tronçon CD
Echelle : 1/50 - Unité : m



Coupe Tronçon CD – source : Alp'études

La voie double sens remonte ensuite en longeant le cimetière direction Nord/ouest pour desservir les parcelles derrière la trame verte. Une aire de retournement est prévue au bout de cette voie qui finit en impasse.

La coupe type ci-dessous permet de visualiser les différentes largeurs prévues.



b- Boucle interne en sens unique

Une voie à sens unique, de 4 m de largeur, raccordée sur la voie principale permet la desserte viaire des lots 1, 2, 3, 5, 6, 7 et 8.

Cette voie est accompagnée sur toute sa longueur par un cheminement piéton, une noue de gestion des eaux pluviales et des plantations d'arbres qui permettent de végétaliser le cœur de la zone. La noue est ponctuellement interrompue par les accès aux lots et également par un emplacement réservé à la livraison des lots 1 et 2 à proximité de leur entrée.

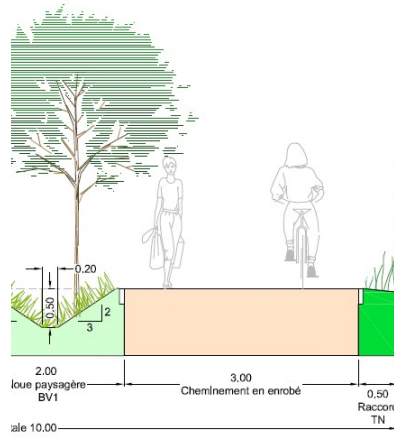
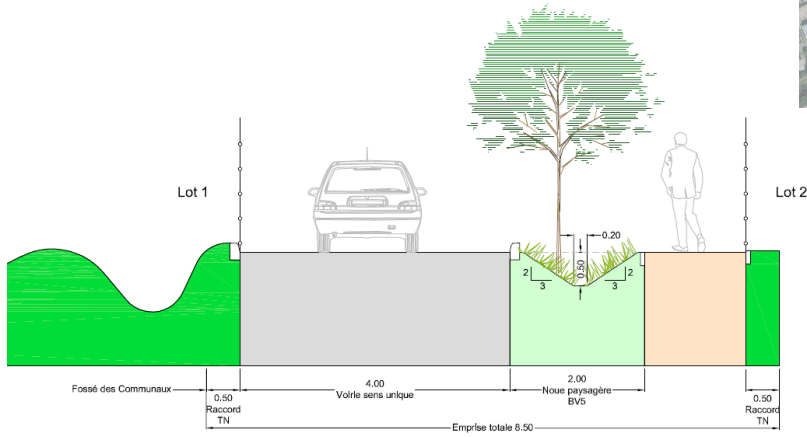
Le cheminement piéton d'une largeur de 1.50m est en partie mutualisé à l'axe principal mode doux entre les lots 5 à 8 « tertiaire/atelier » et le lot 1 « commerce ». Cet axe principal mode doux est décrit ci-après.

L'entrée et la sortie sur la voie principale double sens se font de part et d'autre du lot 1.

Cette boucle interne longe le ruisseau des Guichards qui sera redimensionné pour assurer la gestion d'une crue centennale sans débordement dans la zone aménagée.

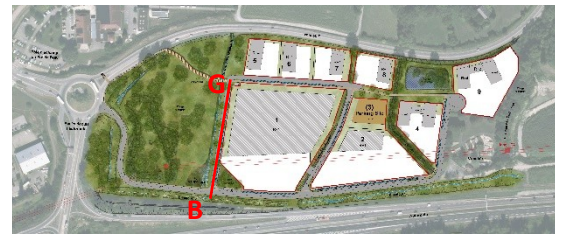
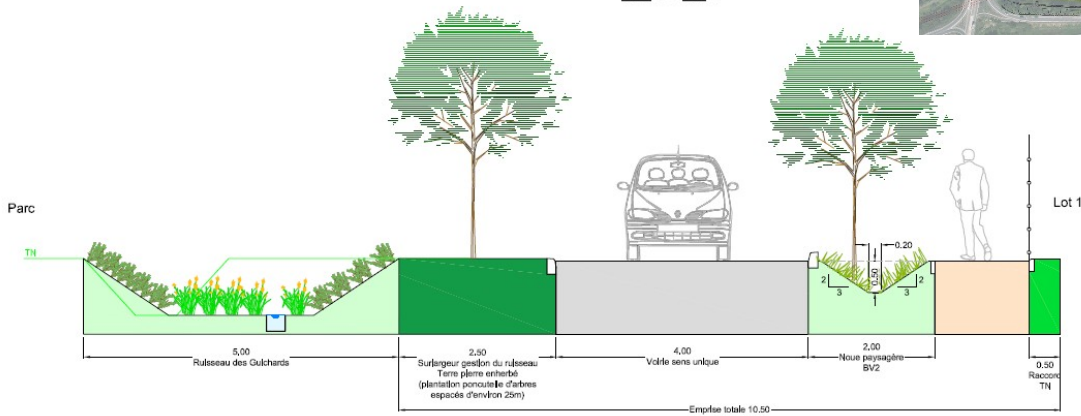
Les coupes type CF, GF et BG suivantes permettent de visualiser les différentes largeurs prévues.

COUPE 5-5' - Tronçon CF
Echelle : 1/50 - Unité : m



Lot 1

COUPE 7-7' - Tronçon BG
Echelle : 1/50 - Unité : m



Coupes Tronçons CF, GF et BG – source : Alp'études

c – Axe principal mode doux

Une entrée principale des mode doux indépendante des voiries d'accès véhicules est créée depuis le giratoire d'entrée de zone. Elle est raccordée sur la traversée piétonne de la voie en S à proximité du giratoire, cette traversée relie un trottoir en enrobé de largeur 1.50 m côté « Pré de l'Eau » qui lui-même est relié au pôle d'échanges multimodal. Il n'existe toutefois aucun aménagement spécifique cycle entre le pôle d'échange et le site ou depuis la voie en S vers le site. Il permet la desserte de l'ensemble des lots en traversant tout le site jusqu'à l'aire de retournement devant le lot 9 au nord.

Cet axe principal d'une largeur de 3m est composé :

- D'une passerelle bois sur pilotis entre le giratoire et le ruisseau des Guichards en surplomb de la zone humide (hauteur de surplomb jusqu'à 2.80m). Elle permet le franchissement du ruisseau des Guichards en entrée de zone. Une passerelle permettra également la traversée du corridor écologique entre les lots 2 et 4 sans l'impacter.
- D'un espace de largeur 3m en bordure des lots 1 et 3 qui est relié aux trottoirs piétons qui accompagnent l'ensemble des voiries créées. Les cycles circuleront sur la chaussée hors de cet axe principal, un marquage spécifique sous forme de chevrons est prévu pour indiquer la présence des cycles.



Localisation de l'axe principal mode doux – source : Aktis



Photos référence passerelle (Etangs de Villepey, Fréjus (83))

1.3.4 - Organisation du stationnement

Dans l'hypothèse dessinée, les lots 1 et 2 à vocation commerciale bénéficieront de larges parkings aériens suffisants pour répondre à leur besoin en stationnement.

Au centre, au niveau du lot 3, un parking silo est envisagé pour mutualiser le stationnement afin de répondre au besoin des lots accueillant de l'activité tertiaire en complément des parkings aériens aménagés au niveau de chaque lot.

Des places de stationnement réservées pour l'accès au cimetière seront aménagées à la limite du lot 2, le long de la voie qui mène au cimetière.

Des places de stationnements vélo seront également sollicitées au niveau des parkings aériens et à l'intérieur des bâtiments.

Toutefois l'aménagement des places de stationnements extérieurs sera paysager : le revêtement de sol des stationnements sera perméable et des arbres seront plantés pour apporter de l'ombre et de la fraîcheur au site.



Hypothèse de localisation des espaces de stationnements – source : Aktis



1.3.5 - Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par rétention avec un débit de rejet autorisé. Les milieux récepteurs seront les fossés et ruisseaux alentours.

La commune de Montbonnot possède un règlement de gestion des eaux pluviales. Le règlement stipule que dans le cas d'un exutoire superficiel, (fossé ou ruisseau) non raccordé à un réseau d'eaux pluviales « le débit de fuite sera égal au débit annuel d'une heure de ruissellement à l'état naturel ».

6 Noues seront donc créées pour gérer l'ensemble des eaux pluviales du projet.

Chaque lot stockera ses eaux à la parcelle et aura un débit de rejet imposé par le futur règlement de la zone. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales de l'espace public, c'est-à-dire les six noues, réceptionneront ces rejets.

Les noues géreront également les eaux de ruissellement des voiries, avec un débit de rejet régulé au milieu récepteur.

Elles feront office d'ouvrage de collecte, de rétention des eaux et de prétraitement avec la mise en place de plantes pour assurer une phyto-épuration avant rejet.
En amont du rejet au milieu naturel les ouvrages seront dimensionnés pour accueillir le volume généré par une pluie d'occurrence 30 ans.



Emplacement des ouvrages de gestion des eaux pluviales

Aménagement d'un parc nature

L'aménagement du parc nature vise à créer un espace riche en biodiversité qui permet de réduire l'impact du projet sur le milieu naturel en créant des habitats d'espèces : prairie fleurie à gestion extensive, massifs arbustifs, mares, verger, coupe de certains arbres et maintien/plantation d'autres,

Cet espace permettra également l'accueil des usagers du site sur une portion du parc : aménagement d'un cheminement piéton, d'une zone de pique-nique, d'un accès à l'une des mares, d'une gestion différenciée des prairies adaptée à la fréquentation sur des secteurs ciblés.

Le parc permettra donc la mise en place d'une mosaïque de milieux favorables aux espèces identifiées sur le site.

Les objectifs d'aménagement visent également à maintenir et restaurer la fonctionnalité de la zone humide par l'enlèvement des remblais.

La création du parc et les choix d'aménagements retenus ont été réalisés en prenant en compte les enjeux naturels identifiés. Ainsi les choix ont porté sur la création d'habitats pour les cortèges faunistiques et sont résumés dans la carte ci-après.

L'aménagement du parc est prévu en plusieurs étapes :

- 1- La restauration du site : L'aménagement du parc prévoit dans un premier temps de 'nettoyer le site' pour supprimer les éléments anthropiques.
- 2- La préservation de certains secteurs.
- 3- La création d'habitats favorables aux espèces animales : L'aménagement du parc permettra la création d'habitats humides naturels favorables aux cortèges d'espèces déjà présents sur le site.
- 4- La mise en place d'aménagements pour canaliser la présence humaine :

Une passerelle en caillebotis sera installée pour traverser sans piétiner la zone humide. Cette passerelle permettra de limiter le dérangement de la faune sauvage en canalisant la présence humaine.

La mare présente dans la prairie sera aménagée de façon à permettre sur une partie de la mare d'approcher les rives. Des bancs en tronc d'arbre seront positionnés près de la mare pour permettre un espace de détente / pique-nique. La partie accessible autour de la mare sera fauchée plus régulièrement. L'autre moitié de la mare sera mise en défens.

- 5- La gestion du site (gestion des boisements, des mares, de la prairie, de la roselière, des arbres du verger et des massifs arbustifs)



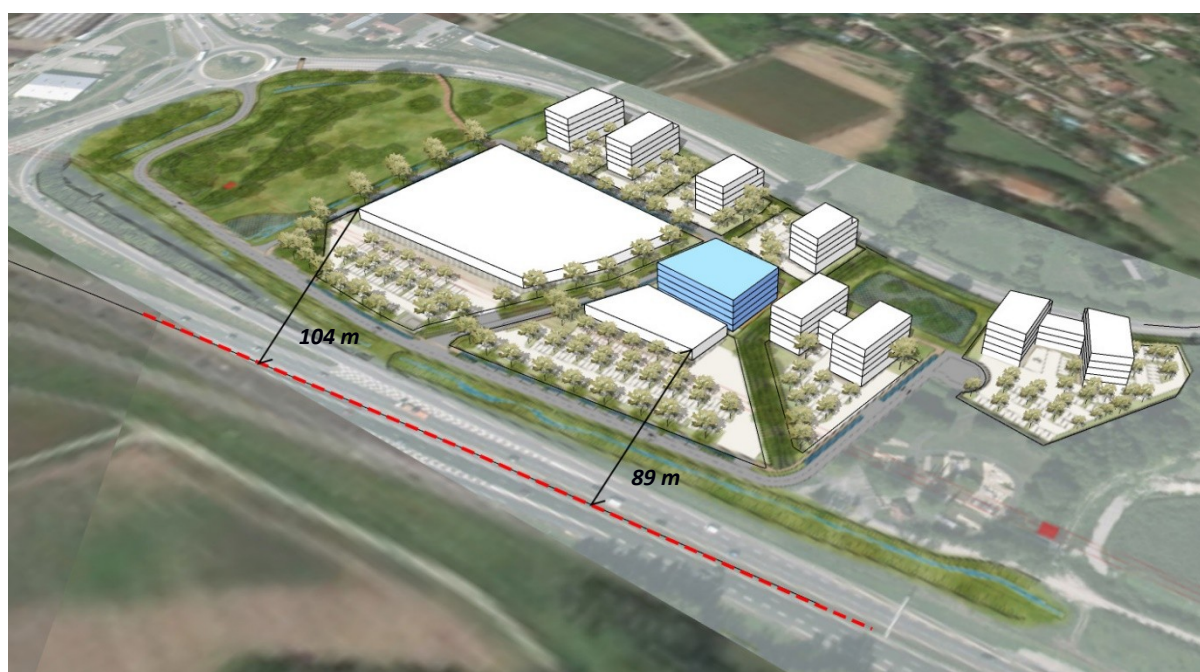
1.3.7 – Prise en compte de la qualité paysagère, urbaine et architecturale.

Les trois dimensions urbaine, architecturale et paysagère sont intimement liées lorsque l'on parle de qualification d'une entrée de ville.

Le projet proposé s'intègre naturellement dans le paysage existant. La structure viaire a été préservée puisque les voies structurantes du nouveau quartier suivront le même tracé que les chemins existants. Les voiries seront accompagnées d'alignements d'arbres et de noues qui compléteront le maillage de la trame verte et bleue. Ces dernières mettent en valeur la forte présence de l'eau au sein du périmètre d'étude, notamment par la préservation des zones humides existantes et des cours d'eau et fossés tels que la Chantourne.

L'implantation des bâtiments perpendiculairement à la voie en S est réfléchi de manière à dégager de larges espaces permettant le maintien des vues sur le grand paysage. Les corridors de biodiversité existants sont maintenus et consolidés avec un renforcement de la trame verte et l'aménagement d'espaces verts arborés ainsi que de parking paysagers. Les stationnements seront fractionnés en petites poches séparées de plantation et leur revêtement sera en matériaux perméables, nécessaires à l'infiltration des eaux. Le parking silo bénéficiera de façades végétalisées permettant d'offrir un intérêt pour les insectes et une éventuelle ressource alimentaire pour les oiseaux.

Une marge de recul assez importante, qui varie entre 104 et 89 m, est maintenue depuis l'autoroute A41. Par conséquent les bâtiments seront implantés assez loin, permettant un traitement paysager de l'interface avec l'autoroute A41. Le paysage en premier plan sera composé du ruisseau de la chantourne qui sera préservé ainsi que d'un alignement d'arbres, longeant la voie en parallèle du ruisseau de la chantourne. Toutefois une visibilité du bâti sera assurée depuis l'autoroute afin d'éviter de bloquer complètement les vues potentielles sur le projet.



Marge de recul depuis l'autoroute A41 Source : Aktis

--- Axe de l'autoroute
←

La volumétrie et la hauteur des bâtiments sont des éléments essentiels qui marqueront l'image architecturale souhaitée du nouveau quartier et de l'entrée de la ville. Depuis l'autoroute A41 les bâtiments seront en retrait proposant un épannelage graduel allant de R+1 à R+4. Ainsi, les bâtiments situés en premier plan (lots 1 et 2) auront une hauteur assez

faible de R+1. La hauteur des bâtiments sera plus importante de R+4, à l'arrière, au niveau des îlots longeant la voie en S (lots 5 à 9).

Afin d'éviter l'effet de masse, en complément de l'important recul demandé depuis la limite de la voie en S, un retrait du dernier niveau est exigé laissant place à de larges terrasses préférentiellement plantées.

La sobriété architecturale du bâti est privilégiée. Ce qui se traduit par des volumes simples respectant une unité d'aspect et une harmonie d'ensemble. Les matériaux des façades devront être durables et naturels de préférence (type bois...).

Les toitures seront végétalisées permettant de stocker l'eau et de participer à la biodiversité ou/et équipées de panneaux solaires et tous autres dispositifs destinés à l'économie d'énergie. Les éléments techniques installés en toiture seront intégrés dans un projet de composition avec l'ensemble du bâtiment et seront le moins visible depuis l'espace public. Ainsi, les toitures devront être traitées comme une cinquième façade.

Dans le cas de clôtures en limite de l'emprise publique, elles devront permettre le maintien des percées visuelles et le passage de la faune. Leur hauteur sera limitée à 2 m de haut et elles devront bénéficier d'un accompagnement végétal avec des arbustes variés disposés en massifs discontinus ou de manière aléatoire (type haies champêtres). Les plantations d'arbres et d'arbustes pourront former une limite ou un écran visuel depuis l'espace public. Les murs pleins sont proscrits.

Une palette végétale composée d'essences diversifiées et adaptés à l'ambiance et à l'unité paysagère est privilégiée. L'association de plusieurs strates végétales est également privilégiée si possible les trois strates : herbacées, arbustives et arborées. Les haies d'essence monospécifique sont proscrites.

La prise en considération de la qualité paysagère permettra d'éviter les effets d'îlots de chaleur urbain et apportera de la fraîcheur.

La prise en considération de la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans le projet d'aménagement de la zone de Secrétan devra être soignée et bien intégrée aux caractéristiques paysagères du site (valorisation des zones humides, des corridors écologiques, plantations de nombreux arbres, perméabilité des places de stationnements, végétalisation des façades et toitures ...).

Ce projet d'aménagement est soumis aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme (loi dite « Barnier ») qui exige un retrait de 100m par rapport à l'axe de l'autoroute de toute construction en secteur non-aggloméré. Les implantations prévues des futurs bâtiments se situe au plus près à 89 m de l'axe de l'autoroute A41. Cependant conformément à l'article L111-8 du code de l'urbanisme, qui permet de déroger à ce retrait obligatoire de 100m si une étude approfondie le justifie et considérant que l'ensemble des justifications ci-dessus justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ce retrait est ramené à 85m.




2- LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

2.1 – Le secteur de Secrétan dans le PLU en vigueur

La commune de Montbonnot-Saint-Martin est dotée d'un PLU approuvé le 21/03/2017. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 12/02/2019, d'une modification n°2 approuvée le 08/02/2022 et de trois mises à jour. La modification n° 3 a été prescrite le 12/12/2022.

Il est donc compatible-avec le Scot de la grande région Grenobloise approuvé en 2012 dans lequel Secrétan est identifié en ZACOM de type 3. A ce titre, la zone peut accueillir une offre commerciale dont le caractère est de non-proximité, qui nécessite l'usage de la voiture, pour des achats non-occasionnels ou exceptionnels.

Conformément aux articles L.151-6 et 7 et R.151-6 à 8 du Code de l'urbanisme, le PLU de Montbonnot-Saint-Martin comporte

-  Espace préférentiel du développement (ZACOM de type 1)
-  Pôles de centralité (ZACOM de type 2)
-  Espaces économiques dédiés (ZACOM de type 3)

huit secteurs

Source : Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de la Région Urbaine Grenobloise

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

L'OAP numéro 7 « valant règlement » porte sur le secteur de Secrétan qui a pour vocation d'accueillir une zone d'activités économiques et commerciales en entrée de ville.

2.1.1 Le plan de zonage

Le secteur de Secrétan est classé en AUe au PLU, sur une surface d'environ 8 ha. Ce zonage ne fait pas l'objet d'une rédaction réglementaire. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont l'OAP n°7 définit les conditions d'aménagement et d'équipement.

Extrait du règlement écrit du PLU de Montbonnot-Saint-Martin :

« 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 d'ensemble.

L'OAP numéro 7 « Secrétan » (Pièce 1.3 du PLU) définit ainsi les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur. »



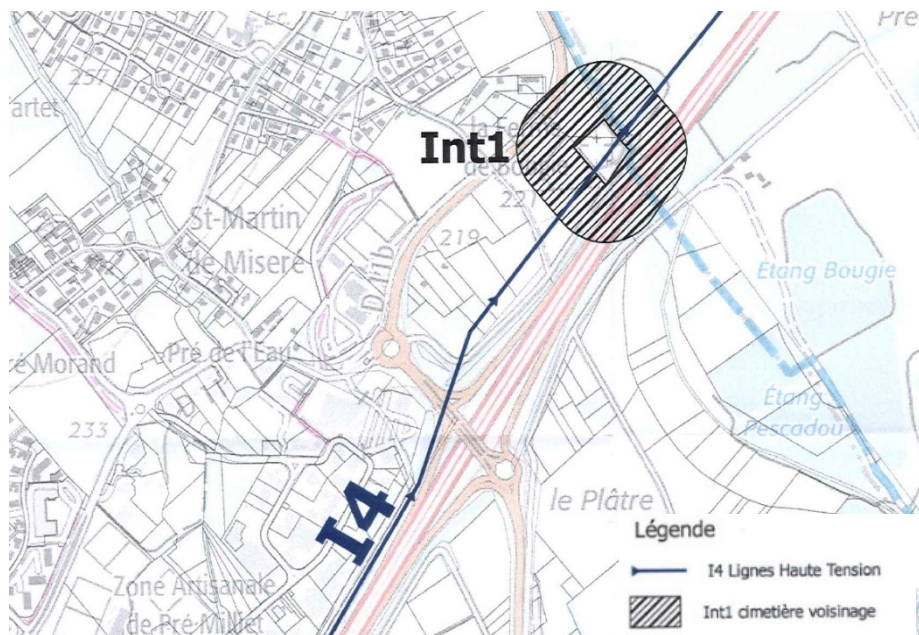
Source : Plan de zonage du PLU de Montbonnot -Saint - Martin



2.1.2- Les servitudes d'utilité publique

Le périmètre du projet est concerné par les servitudes suivantes (cf. carte ci-après) :

- I4 servitude autour d'une ligne électrique de haute tension au niveau de la partie Sud du secteur.
- Int1 voisinage des cimetières (Références : Articles L 2223-5 et R 2223-7 du code des collectivités territoriales, Article R 425-13 du code de l'urbanisme).

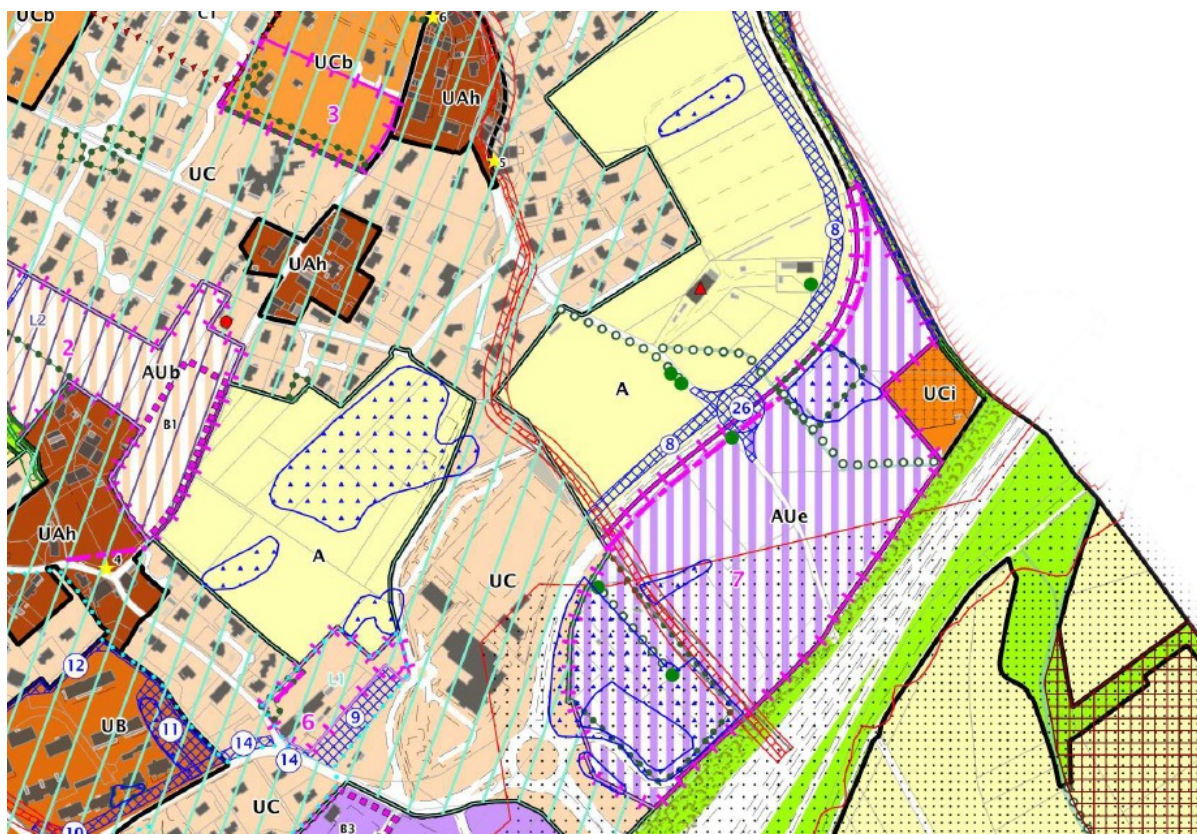


Source : Département de l'Isère, servitudes d'utilité publique, 38249 Montbonnot Saint Martin

2.1.3- Les emplacements réservés

Le Plan de zonage indique un emplacement réservé n°26 au Nord-Ouest du secteur dédié à l'aménagement d'un rond-point qui permettra de connecter le secteur à la voie en S.

De plus, un emplacement réservé n°22 se trouve à proximité du secteur à la limite Nord -Est, il prévoit l'aménagement d'un cheminement piéton – cycles le long du ruisseau des Corbonnes.



Source : Plan de zonage du PLU de Montbonnot - Saint - Martin

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° / L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 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	7187 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	615 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
25	Espace de loisir	Commune	8800 m ²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m ²

**2.1.4-
OAP n° 7 -
Secteur
Secrétan**

Le secteur Secrétan pourra être ouvert à l'urbanisation à la condition d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'OAP prévoit :

- La mixité fonctionnelle du secteur avec l'accueil d'activités de commerces, de services, activités économiques

secondaire et tertiaire, d'équipements publics

- Ses conditions de desserte depuis la voie du cimetière. L'accès direct depuis la voie en S est abandonné.

- La desserte du site pour les piétons-cycle en lien avec le futur pôle multimodal du Pré de l'Eau
- Des implantations en retrait vis-à-vis de la voie en S et de l'A41 et des retraits moins importants pour les voiries liées au secteur.
- Les volumétries et des prescriptions en matière de composition urbaine, d'intégration des mobiliers et de végétalisation pour garantir l'insertion architecturale, urbaine et paysagère du site.
- La qualité environnementale du site avec une intégration des enjeux écologiques dans l'aménagement et leur valorisation dans la zone d'activités.

Source : Plan Local d'urbanisme de Montbonnot -Saint – Martin, Pièce numéro 3 OAP

compatibilité du PLU :

Afin de permettre la mise en œuvre du projet urbain permet zone d'activités économiques et commerciales sur le secteur précédemment, le PLU de Montbonnot Saint Martin nécessite compatibilité dans le cadre de la présente procédure de Déclaration

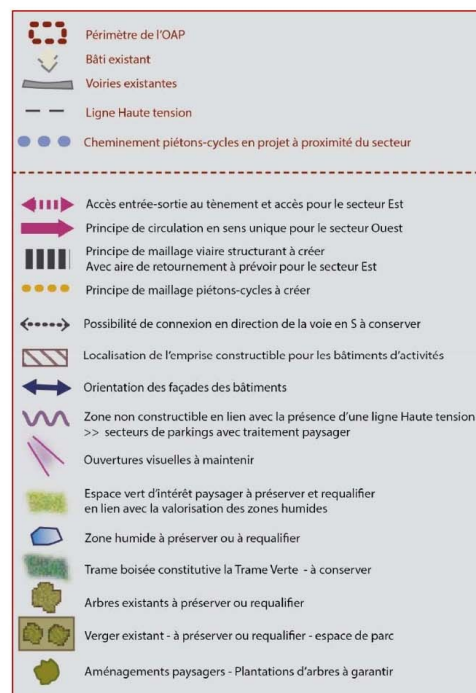
Cette mise en compatibilité portera sur le règlement du PLU, graphiques.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est nécessaire de procéder à des document d'urbanisme en vigueur. Sont donc proposées les évolutions suivantes

- La modification du plan de Zonage par la suppression d'un emplacement
- La modification de l'OAP numéro 7 « Secrétan » y compris graphiques.

2.2.1 Suppression d'un emplacement réservé :

L'emplacement réservé n° 26, figurant sur le plan de zonage du PLU de la commune de Montbonnot- Saint -Martin pour l'aménagement/sécurisation de voirie (rond-point) d'une surface de 2153 m² au bénéfice du département, sera supprimé du plan de zonage et également du tableau récapitulant les emplacements réservés inscrits au PLU (ce tableau figurant sur le plan de zonage du PLU).



Les intentions et objectifs

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

La suppression du rond-point marque une volonté de parvenir à une réelle qualité urbaine des espaces publics appropriables par la diversité des usagers. Elle permettra de réduire les effets de coupure, générée par les ronds-points, qui créent des barrières pour les piétons et posent des risques pour la sécurité des piétons et des cyclistes.

Dans ce cas, le rond-point à l'origine conçu pour faciliter la circulation automobile peut facilement la ralentir en cas d'intensification de la circulation autour du nouveau quartier. Par conséquent, il peut être à l'origine de bouchons.

De plus, il nécessite une emprise non négligeable et des coûts assez élevés

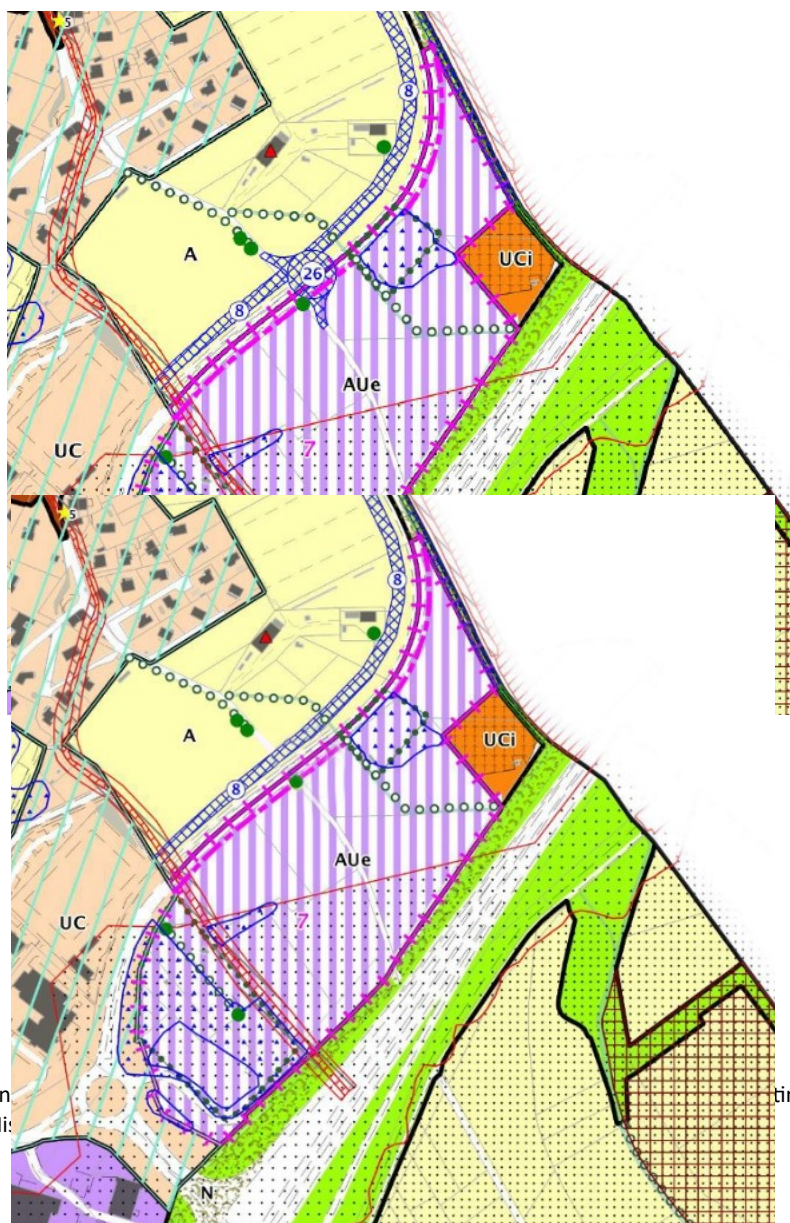


Tableau des ER actuel

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° " L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 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	7187 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	615 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
25	Espace de loisir	Commune	8800 m ²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m ²

Tableau des ER MEC

Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général à créer ou modifier, espaces verts à créer ou à modifier (L.151-41 1° " L.151-41 2° / L.151-41 3°)			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Chemin piétons-cycles	Commune	3984 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	7187 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	615 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
25	Espace de loisir	Commune	8800 m ²
26	Aménagement / sécurisation voirie (rond-point)	Département	2153 m ²

2.2.2 Modification de l'OAP :

a- Erreur matérielle de calcul de la surface de L'OAP

Nous avons repéré une erreur matérielle de calcul de la surface du secteur de Secrétan dans l'OAP actuelle. Le périmètre de l'OAP a une surface de près de 8.2 ha, il ne reste que 4,2 ha environ de surfaces constructibles une fois l'ensemble des contraintes cumulées.

L'OAP actuelle

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

L'OAP MEC

Le secteur de Secrétan est classé en AUe au PLU, sur une surface de près de **8.2 ha**. Cependant une fois l'ensemble des contraintes cumulées, il ne reste que **4.2 ha environ de surfaces constructibles**.

b- Intégration d'ateliers de productions et des labos

La vocation programmatique principale est de faire de Montbonnot Saint Martin un pôle attractif qui regroupe des ateliers de productions et labos, des bureaux et des commerces et services. Cet ambitieux projet vient en extension des zones économiques déjà existantes sur le territoire dont le parc technologique Inovalée.

Ainsi nous renforçons notre volonté d'intégrer des ateliers de production et des labos qui sont inclus dans la catégorie « d'autres activités secondaire et tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'OAP actuelle

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

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

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

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

L'OAP MEC

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

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

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

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

c- Suppression du raccordement avec la voie en S

Suite à la suppression de l'emplacement réservé n° 26, l'éventuel raccordement à la voie en S prévu dans l'OAP via le cheminement existant en partie centrale sera éliminé.

Extrait de l'OAP actuelle

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

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






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

L'OAP MEC

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

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



-  Voies de desserte
-  Principe d'accès aux lots
- ~~ Desserte et raccordement futur à envisager~~

d- Augmentation de la hauteur maximale des bâtiments

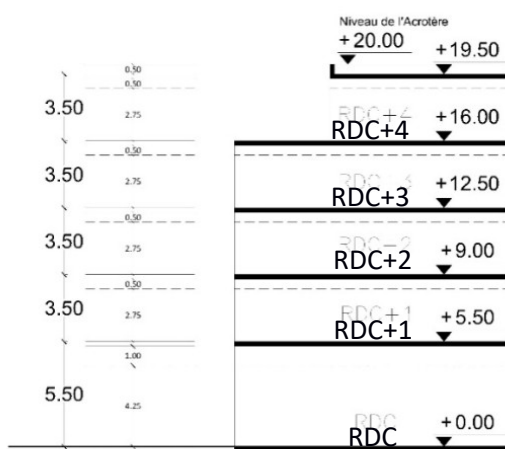
Afin de gérer au mieux le rapport entre espace construit et non construit, l'OAP actuelle indique l'emprise constructible des bâtiments d'activités. L'implantation des volumes devra être orientée perpendiculairement à la voie en S afin de garantir des percées visuelles depuis l'axe. Cette trame aérée est à préserver puisqu'elle assure un large espace de respiration entre les bâtiments.

Cependant, afin de répondre au programme du futur projet (élaboré au paragraphe 1.3.2) tout en préservant la même emprise au sol des constructions et afin de garantir la faisabilité du projet architectural permettant d'accueillir au RDC des activités tel que des ateliers de production et des Labos nécessitant des hauteurs sous plafond importantes, une augmentation de la hauteur maximale des bâtiments est donc nécessaire.

Une hauteur de 20 m maximum au niveau supérieur de l'acrotère permettra d'assurer une hauteur d'environ 5 m sous plafond en RDC adaptée à des ateliers de production ou des labos répondant à des caractéristiques techniques liées à leur fonctionnement, garantissant la flexibilité des bâtiments et permettant leur évolution au fil du temps. (Voir coupe 1)

Toutefois, les bâtiments implantés le long de la voie en S devront comporter obligatoirement des toitures terrasses orientées côté voie en S. Cependant, les bâtiments non implantés le long de la voie en S pourront ne pas comporter de toitures terrasses.

Le CPAUPE et les fiches de lots qui seront élaborées en 2022-2023 apporteront des précisions sur l'implantation urbaine et architecturale générale et par lot ainsi que le traitement des limites afin de répondre aux objectifs de qualité urbaine et architecturale.

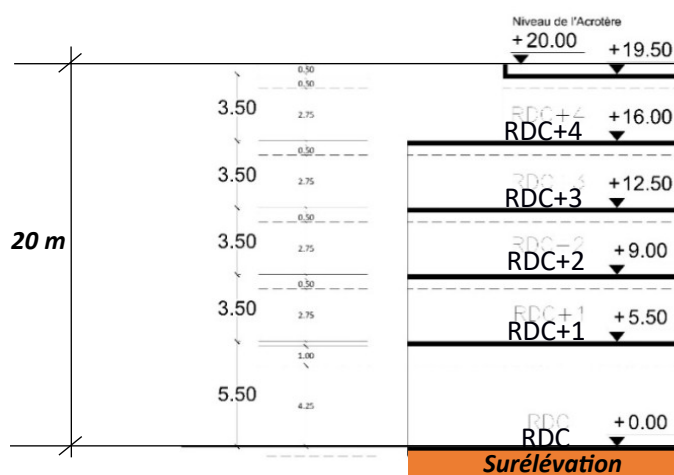


Coupe 1

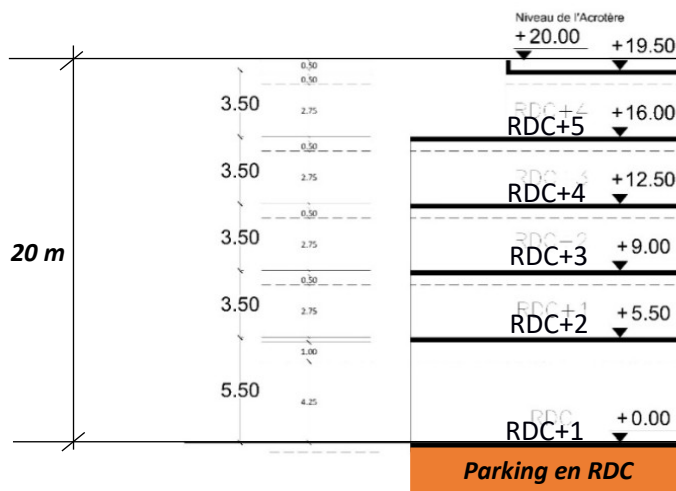
Hauteur de 20 m maximum au niveau supérieur de l'acrotère adaptée au RDC accueillant des ateliers de production ou labos

Exemple de Bâtiment en R+4 avec locaux d'activités en RDC.
Projet le SuperNova par l'agence Patriarche à Technolac, le Bourget du Lac.

N.B : Lorsqu'une surélévation du plancher habitable est prescrite pour répondre à des enjeux de prévention des risques d'inondation, les hauteurs maximales mentionnées dans la règle générale peuvent être augmentées à concurrence de ce qui est imposé par la réglementation sur les risques.



N.B : Si le secteur du Secrétan est soumis à de nouvelles contraintes imposées par le futur Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) limitant par exemple la création de parkings aériens, les places de stationnement seront aménagées au rez-de-chaussée des bâtiments. Par conséquent, il pourra être nécessaire d'ajouter un étage à la hauteur maximale autorisée pour atteindre la SP souhaitée.



Extrait de l'OAP actuelle

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

- Des hauteurs qui ne doivent pas excéder **15m de hauteur** et qui **devront comporter obligatoirement des toitures terrasses** (15 m maximum au niveau supérieur de l'acrotère),
- **Des volumes implantés de manière perpendiculaire** à la voirie le long de la voie en S, pour garantir **des percées visuelles** depuis l'axe (éviter un front bâti et aérer la vue depuis le surplomb).

L'OAP MEC

e- L'implantation en retrait vis-à-vis de la voie en S

La marge de recul vis-à-vis de la voie en S doit être modifiée car en appliquant la règle en vigueur de 10 m de recul par rapport à l'axe de la voirie les bâtiments seront implantés à une distance de 4 m environ par rapport à la limite de la voie en S. Puisque la hauteur des bâtiments a augmenté et afin de garantir une insertion architecturale, urbaine et paysagère du projet par rapport à la voie en S, un recul plus important est nécessaire. Ainsi la nouvelle implantation des bâtiments le long de la voie en S se fera à 7m minimum par rapport à la limite de la voie en S.

Extrait de l'OAP actuelle

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

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



L'OAP MEC

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

- ↳ Implantations le long de la **voie en S** : **à 7m minimum par rapport à la limite de la voie en S.**
- ↳ Implantation le long de l'**autoroute** : **conditionnée par l'emplacement de la ligne haute tension**, de part et d'autre de laquelle il est interdit de construire à moins de 8 m. Ce qui impose un retrait minimal de 85 m de l'axe de l'autoroute.
- ↳ Implantation le long des **voiries internes à l'opération** : **à 8 m de la limite de l'emprise publique.**



f- Traitement perméable des places de stationnement :

Dans le souci de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des places de stationnements extérieurs devra offrir un traitement paysager : le revêtement de sol des stationnements devra permettre l'infiltration des eaux de surface et les stationnements devront être fractionnés en petites poches séparées par des plantations permettant de créer des zones d'ombre et d'apporter de la fraîcheur au site.

Extrait de l'OAP actuelle

↪ Une place prédominante à la végétalisation :

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

L'OAP MEC

↪ Une place prédominante à la végétalisation :

- Toutes les surfaces non bâties et non aménagées en vue de la circulation devront être **paysagées, avec un traitement sobre** (pelouses, prairies naturelles, plantations simples, aires pavées...) pour contribuer à la valorisation du site,
- La surface végétalisée devra ainsi être **au moins égale à 20%** de la parcelle, dont la moitié en pleine terre,
- **Dans le souci de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des places de stationnements extérieurs devra offrir un traitement paysager : le revêtement de sol des stationnements devra permettre l'infiltration des eaux de surface et les stationnements devront être fractionnés en petites poches séparées par des plantations permettant de créer des zones d'ombre et d'apporter de la fraîcheur au site.**
- Une **attention particulière sera portée sur les interfaces entre les constructions et les espaces publics** (bandes paysagères à créer pour une insertion des bâtiments dans un écrin paysager de qualité) pour valoriser les perceptions notamment depuis la voie en S et l'A41.
- Ainsi sur les bandes de 8 m non construites le long des voies de desserte internes à l'opération, priorité sera faite à **un revêtement de type pelouse, sans haie ni arbuste** pour maintenir une transparence visuelle depuis l'espace public. Celle-ci accueillera un alignement de haute tige (et d'essences locales) implanté à 3 mètres de l'emprise publique ou de la voirie, parallèlement à la voie d'accès.
- **Pour les limites séparatives, dans le cas de la plantation d'une haie**, les haies continues sont à éviter afin de ne pas créer des masques qui occulteraient l'ouverture du paysage du site. Ce type de dispositif pourra en revanche accompagner certains secteurs particuliers : masquer les zones de stockage, favoriser l'intégration d'un ouvrage, etc. Ces haies peuvent également être développées en limites séparatives, mais sous la forme de haie champêtre. Elles seront alors composées d'essences variées issues d'une palette végétale locale : charme, aubépine, cornouiller, prunellier, noisetier, sureau, viorne, fusain ...
- Prévoir pour chaque entrée de lot un muret de 3 m de long et 1.5 m de haut maxi pour y intégrer le cas échéant les enseignes, la boîte aux lettres, l'ensemble des coffrets de branchement et de comptage, le local poubelle.

g- Relocalisation du cheminement piétons cycles au-dessus du cimetière

La relocalisation du cheminement piétons - cycles au Sud du cimetière est réfléchi afin de garantir une meilleure lisibilité et une fluidité des déplacements doux. Il reprend les traces du

chemin déjà existant qui s'inscrit en continuité avec le chemin Henri Giraud qui longe la chantourne. Ce chemin permet d'assurer naturellement le maillage des voies piétonnes et cycles au niveau du nouveau quartier et le futur cheminement doux en projet à proximité du secteur (ER22). Il remplace la voie piétons-cycles proposée au nord du cimetière qui traverse le lot 9 et qui est délimitée d'une part par le mur du cimetière et d'autre part par les stationnements du lot offrant un espace décroché, peu qualitatif et non confortable aux piétons et cyclistes.

EXTRAIT DE L'OAP ACTUELLE

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

- ↳ Une desserte depuis le giratoire par la voie en double sens qui rejoint le cimetière (chemin Henri Giraud),

L'OAP MEC

- ↳ L'accès au site : par une boucle en sens unique pour l'ensemble des parcelles de la partie Ouest, avec une sortie distincte

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Secrétan

>> Schéma d'aménagement



	Périmètre de l'OAP
	Bâti existant
	Voies existantes
	Ligne Haute tension
	Cheminement piétons-cycles

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



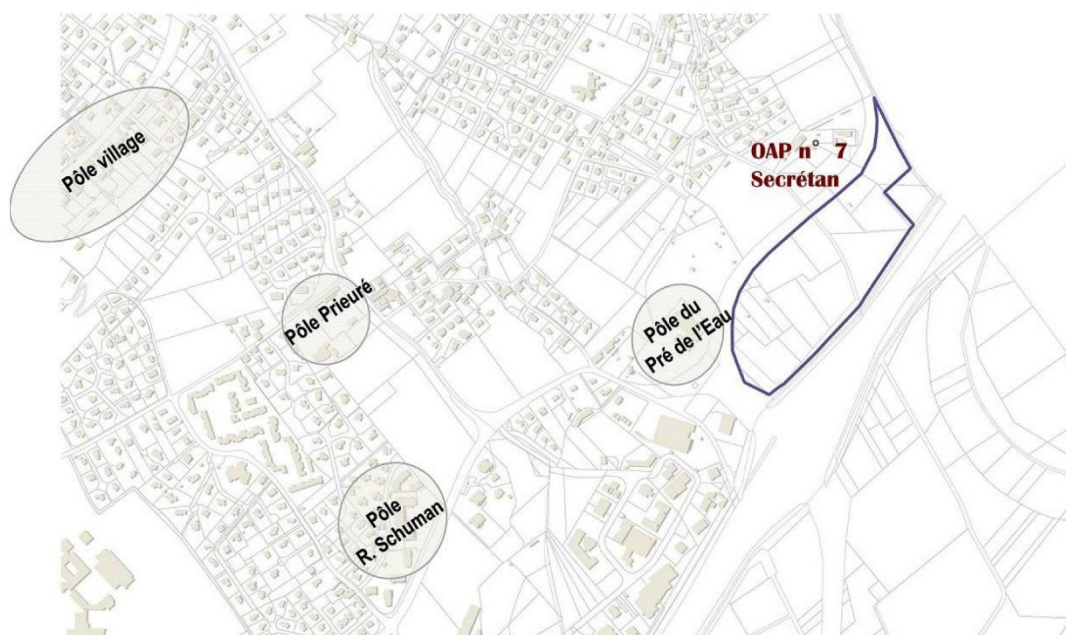
3- EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le volet évaluation environnementale est intégré dans l'étude d'impact. Se reporter à la pièce 7 figurant dans le dossier DUP.

L'OAP selon le PLU en vigueur

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

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



OAP n°7 – Secteur de Secrétan

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

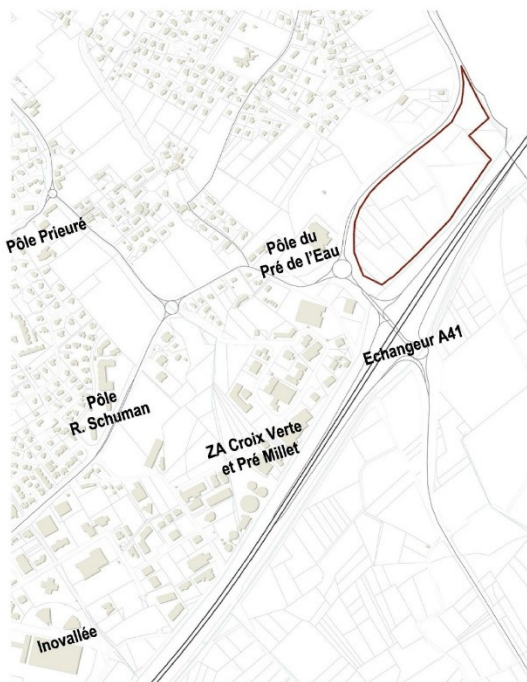
Le secteur de Secrétan est un secteur stratégiquement placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovalée – ZA Pré Millet et croix Verte), il est actuellement utilisé par l'agriculture.

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

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

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

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



Visualisation du site sur Google Earth



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Secrétan

>> Organisation, orientations et principes d'aménagement

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

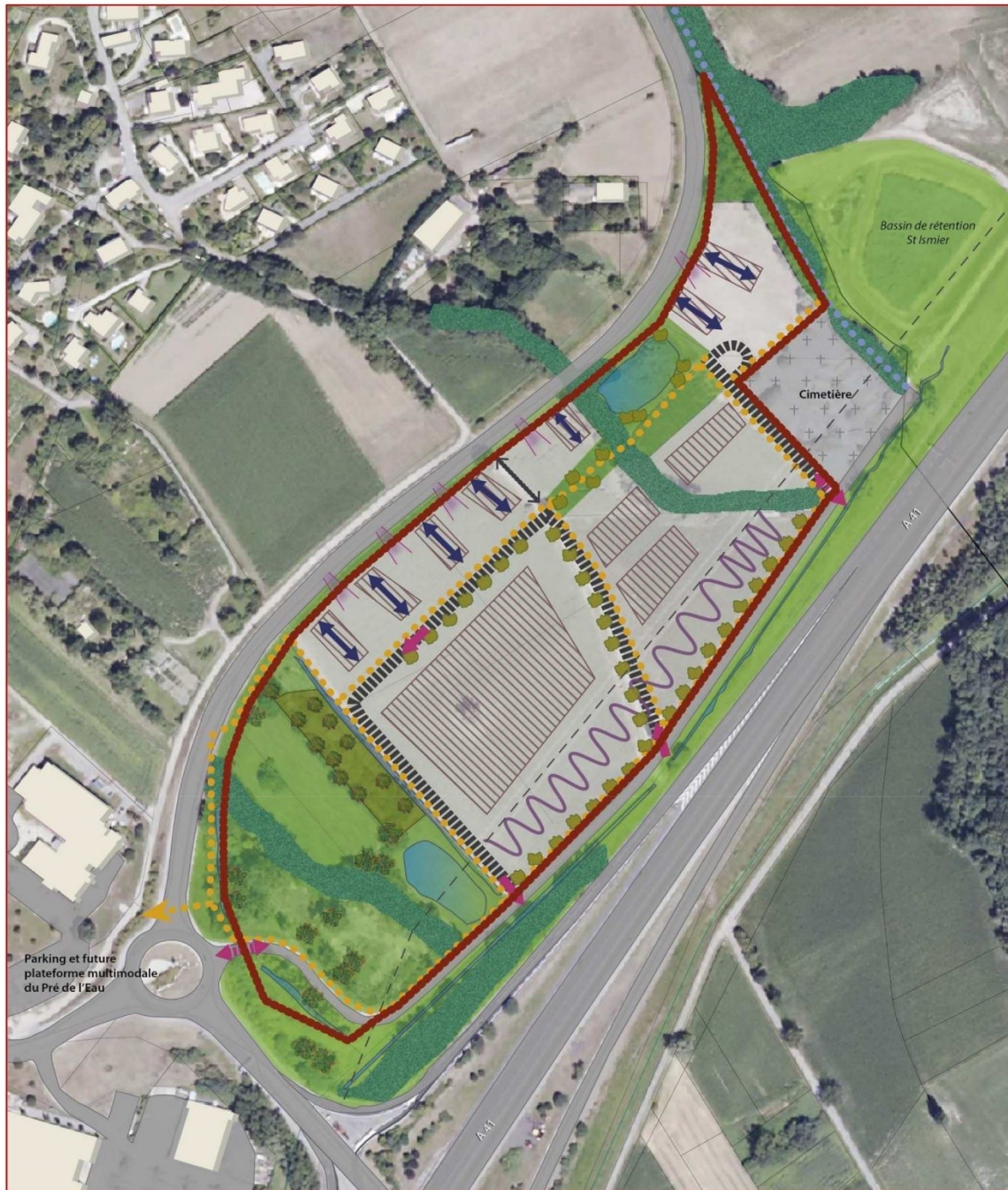
Qualité environnementale : une intégration des enjeux écologiques dans l'aménagement et la valorisation de la future zone d'activités

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

Prévention des risques





















En raison des prescriptions particulière du PPRI qui s'appliquent sur le secteur, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets est aménagements sont interdits et le premier plancher utilisable ou habitable et les ouvertures devront être à 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Le secteur est en effet en zone verte « B13 » du PPRI, avec contraintes faibles au regard des inondations de crues (risque de remontées de nappes ou de refoulement par les réseaux). Les projets nouveaux y sont autorisés.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Secrétan
>> Schéma d'aménagement



PLU de Montbonnot-Saint-Martin – OAP

29

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

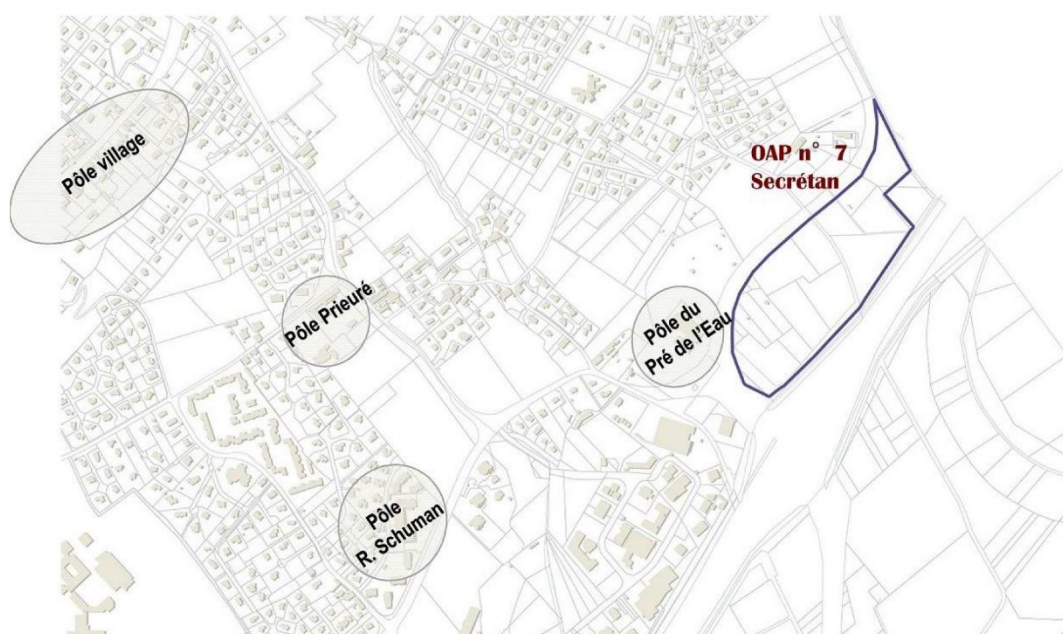
Les intentions et objectifs

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

L'OAP Mise en compatibilité

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

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



OAP n°7 – Secteur de Secrétan

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

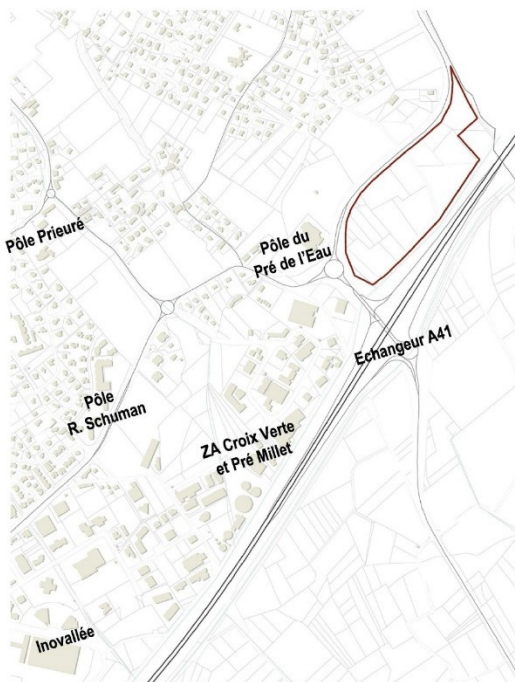
Le secteur de Secrétan est un secteur stratégiquement placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovalée – ZA Pré Millet et Croix Verte), il est actuellement utilisé par l'agriculture.

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

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

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

Le secteur de Secrétan est classé en AUE au PLU, sur une surface de près de **8.2 ha**. Cependant une fois l'ensemble des contraintes cumulées, il ne reste que **4.2 ha environ de surfaces constructibles**.



Visualisation du site sur Google Earth



Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Secrétan

>> Organisation, orientations et principes d'aménagement

Un potentiel constructible de l'ordre de **4,2 ha**

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

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




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

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

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

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



-  Voies de desserte
-  Principe d'accès aux lots
- ~~ Desserte et raccordement futur à envisager~~

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

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

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

- ➔ Implantations le long de la **voie en S** : à **7 m minimum par rapport à la limite de la voie en S**.
- ➔ Implantation le long de l'**autoroute** : **conditionnée par l'emplacement de la ligne haute tension**, de part et d'autre de laquelle il est interdit de construire à moins de 8 m. Ce qui impose un retrait minimal de 85 m de l'axe de l'autoroute.
- ➔ Implantation le long des **voiries internes à l'opération** : à **8 m de la limite de l'emprise publique**.



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

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

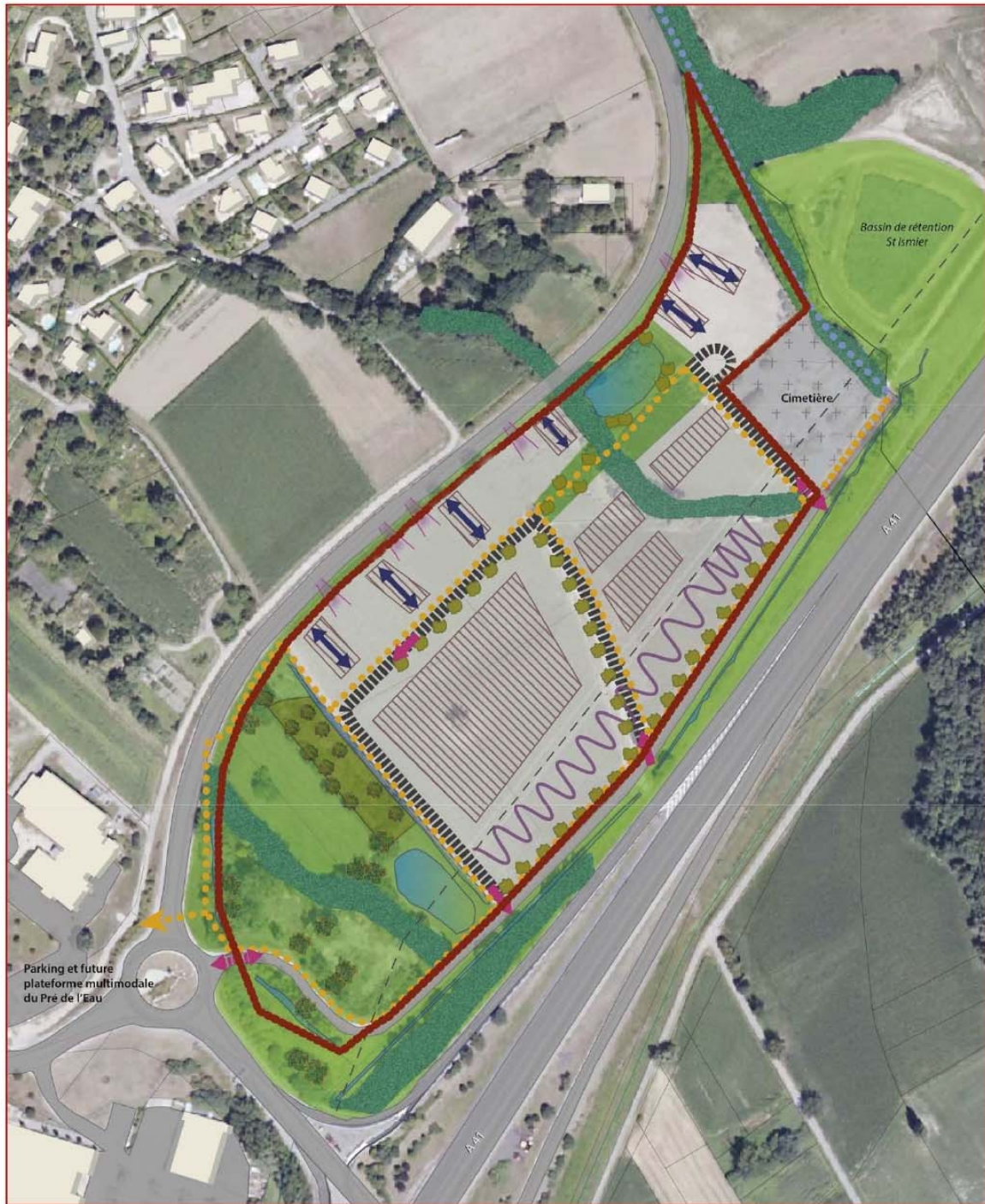
Qualité environnementale : une intégration des enjeux écologiques dans l'aménagement et la valorisation de la future zone d'activités

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

Prévention des risques





















En raison des prescriptions particulière du PPRI qui s'appliquent sur le secteur, les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des projets est aménagements sont interdits et le premier plancher utilisable ou habitable et les ouvertures devront être à 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Le secteur est en effet en zone verte « B13 » du PPRI, avec contraintes faibles au regard des inondations de crues (risque de remontées de nappes ou de refoulement par les réseaux). Les projets nouveaux y sont autorisés.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Secrétan
>> Schéma d'aménagement



PLU de Montbonnot-Saint-Martin – OAP

29

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

Les intentions et objectifs

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