	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Commune de SAINT-ISMIER
SIRET/SIREN
21380397600017 / 213803976
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
Le Clos Faure 38330 SAINT-ISMIER, 04.76.52.52.25, s.urbanisme@saint-ismier.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
BAILE Henri, Maire de Saint-Ismier
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
LEPETIT-COLLIN Thomas, Chargé de planification urbaine
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
Le Clos Faure 38330 SAINT-ISMIER, 04.76.52.52.33, s.urbanisme@saint-ismier.fr
2. Identification du PLU

2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU
2.2 Intitulé du document
Plan Local d'Urbanisme
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
Approuvé le 4 juillet 2012, consultable sur le site communal : http://www.saint-ismier.fr/fr/information/88315/plan-local-urbanisme-rlp
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de SAINT-ISMIER (38330)
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Se référer aux annexes suivantes : Annexe 2_plan de situation 1/25000, Annexe 3_plan de situation 1/2500, Annexe 4_Extrait reglement graphique PLU_St-Ismier_changements apportés

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET Auvergne-Rhône-Alpes approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCoT de la Grande Région de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
SDAGE du bassin Rhône Méditerranée, PPRI Isère Amont, Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de Chartreuse, PCAET – Plan Climat du Grésivaudan, Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Isère

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration
<input type="checkbox"/> Oui

<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
La révision du PLU en 2012 avait fait l'objet d'un diagnostic environnemental présenté au public le 26 avril 2010
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique
Mise En Compatibilité (MEC) dans le cadre d'une déclaration de projet (article R.153-15 et R. 104-14, 2° du code de l'urbanisme)
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
7 064 habitants (recensement INSEE 2019)

4.2.2 Caractéristiques spatiales			
Superficie totale (en hectares)	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.		
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Actuellement</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Après évolution</td> </tr> </table>	Actuellement	Après évolution
Actuellement	Après évolution		

Superficie par zones	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	396,4	26,42 %	396,4	26,42 %
zones 1 AU	0	0 %	0	0 %
zones 2 AU	0	0 %	0	0 %
zones A	417,8	27,84 %	417,8	27,84 %
zones N	686,3	45,74 %	686,3	45,74 %
Total	1500,5	100 %	1500,5	100 %

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Objectifs identifiés au PLU de 2012 (objectifs chiffrés que puis mars 2014 et la loi ALUR) : Réduire l'étalement urbain, optimiser les possibilités foncières et la qualité des tissus urbains (p°9 du PADD)

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

Mise En Compatibilité (MEC) du PLU intervenant dans le cadre d'une déclaration de projet

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

Oui

Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Le projet se situe dans un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) localisé au 35 route de Chambéry – 38330 SAINT-ISMIER, coordonnées géographiques (Long. 45°14'23"N /

Lat.5°49'09"E). L'assiette foncière prévisionnelle du projet de 0,2994 ha est décomposée comme suit :

- Parcelle AN116 = 1 734 m² accueillant aujourd'hui un seul pavillon individuel
- Parcelle AN115 (p) = 1 078 m²
- Partie du chemin de Corbonne = 182 m²

Le projet vise la construction de 21 logements à vocation sociale répartis sur 3 bâtiments distincts, dont 6 Logements Locatifs Sociaux en PLAI.

4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Saint-Ismier souhaite développer en entrée ouest de sa commune un projet de logements collectifs à vocation sociale dans le secteur connectant l'actuel chemin de Corbonne à la Route de Chambéry (RD1090). L'assiette du projet est classée pour partie en zone mixte de densification et requalification de la RD1090 (zone UB) et l'autre en secteur à vocation d'équipement (UE). Le PADD du PLU de Saint-Ismier en vigueur affirme, entre autre, un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ainsi qu'un processus de requalification urbaine des espaces situés dans la proximité immédiate de la RD1090. Le projet participe à l'effort communal visant à répondre à l'article 55 de la loi SRU et s'inscrit également dans l'objectif de diversification de l'offre de logements sur la commune, au sein d'espaces plus denses et mixtes. Dans la mesure où la construction de logements dans la zone UE doit être « liée au fonctionnement de l'équipement projeté ou être destinée strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements ou services publics ou d'intérêt collectif », la collectivité a décidé de mettre en oeuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLU.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la rubrique 3.1 , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales <input type="checkbox"/> Oui

<input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les effets
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Classement partiel
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site inscrit du pont sur le torrent du Manival dénommé « Pont de la RN 1090 sur le torrent du Manival ». Site inscrit historique de l'Isère selon l'article 1 de l'arrêté ministériel.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRN approuvé par arrêté préfectoral du 7 novembre 2011 et modifié le 18 juin 2021 [+ PPRI Isère Amont approuvé par arrêté préfectoral le 30 juillet 2007]
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

<p>Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Patrimoine local identifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eglise de Saint-Ismier / Portail inscrit aux monuments historiques, adresse : Place de l'Eglise 38330 SAINT-ISMIER - Borne royale (ou borne de corvée) : adresse : 979 RD1090 38330 SAINT-ISMIER
<p>Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Plusieurs zones humides ont été recensées dans le cadre de l'inventaire des zones humides réalisé sur la plaine de l'Isère. Environ 12% de la surface communale est concernée par les zones humides de l'ancienne boucle du Bois Français.</p>
<p>Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>6 ZNIEFF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 ZNIEFF de type I : « Versant méridional du Saint-Eynard », « Gorges du Manival », « Ancienne boucle de l'Isère » et « Lieu dit Le Moulin à Saint-Nazaire-les Eymes » - 2 ZNIEFF de type II : « Zone fonctionnelle de la rivière Isère entre Cevins et Grenoble » et

Annexe II

			« Versants méridionaux de la Chartreuse »
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ENS du lieu-dit du « Bois de la Bâtie »
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plusieurs Espaces Boisés Classés (EBC) dont certains boisements et ripisylves sont identifiés au sein du SRCE Rhône-Alpes adopté par arrêté préfectoral du 16 juillet 2014 et du SCoT de la Grande Région de Grenoble approuvé le 21 décembre 2012
Autre protection	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la région grenobloise, approuvé par arrêté du préfet de l'Isère du 25 février 2014 - Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) approuvé par délibération du conseil municipal du 4 avril 2013 - Site classé du massif du Saint-Eynard représentant 21,3% du territoire communal de Saint-Ismier et inscrit par arrêté ministériel depuis le 11 janvier 2005 - Plan des servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Grenoble-le Versoud approuvé par arrêté interministériel en date du 21 février 2017
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			

Annexe II

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ensemble de la commune de Saint-Ismier est soumis au risque de ruissellement de versant et du risque de suffosion. Le projet se situe à proximité du ruisseau du Corbonne situé en zone RT' (zone rouge) correspondant à une zone de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels. Les risques naturels identifiés sur le territoire communal et aux abords du projet n'impactent pas le projet de logements.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?

Annexe II

D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code			
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

- Oui
 Non

Si oui, précisez :

Le projet se situe dans la zone de bruit de la RD1090, pour partie dans la bande des 30m, mais en catégorie 4 (la catégorie 5 étant la moins bruyante). Des mesures de protection et de réduction de ces nuisances sonores seront intégrées au process constructif. Le positionnement des pièces de nuit sera privilégié côté opposé de la route départementale, donc hors bande des 30m.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

Janvier 2023

7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

Examen conjoint des Personnes Publiques Associées


7.3 Procédure de participation du public envisagée	
- enquête publique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
- participation du public par voie électronique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	
Si oui, préciser lesquelles	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
- autre, préciser les modalités	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (rubrique 2.5).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation (rubrique 6)	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		
<ul style="list-style-type: none"> - Annexe 5 : photographies permettant d'apprécier l'environnement du projet - Annexe 6 : changements apportés au document graphique du PLU - Annexe 7 : plan masse du projet 		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus			
(personne publique responsable)			
Fait à	SAINT-ISMIER - 38330	le,	25 janvier 2023

Annexe II

Nom	IDIER	Prénom	Sandrine
Qualité	Par délégation du Maire 1 ^{ère} adjointe déléguée à l'urbanisme		
Signature			



The signature block contains a circular official seal of the Mayor of Saint-Ismier. The seal features a central figure and the text 'MAIRIE DE SAINT-ISMIER' around the top and '1830' at the bottom. Overlaid on the seal is a handwritten signature in black ink.



COMMUNE DE SAINT-ISMIER

**DECLARATION DE PROJET N°2
MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Janvier 2023

*DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA
DECLARATION DE PROJET*

Sommaire

1.PREAMBULE.....	2
1. Coordonnées du Maître d’Ouvrage.....	2
2. Le document d’urbanisme en vigueur.....	2
3. Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU.....	2
 2.CONTEXTE ET OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	
1. Rappel législatif	6
2. Déroulé de la procédure.....	6
3. Contenu du dossier de mise en compatibilité.....	8
4. Mention des textes régissant l’enquête publique.....	8
4.1 <i>Les textes régissant l’enquête publique au titre du code de l’urbanisme</i>	8
4.2 <i>Les textes régissant l’enquête publique au titre du code de l’environnement</i>	9
 3.INCIDENCES DE LA DECLARATION DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT.....	10
1. Effets prévisibles ¹⁰	
1.1 <i>L’occupation du sol / consommation d’espace</i>	10
1.2 <i>Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels</i>	11
1.3 <i>Les incidences de la mise en œuvre du projet sur la ressource en eau</i>	13
1.4 <i>Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles</i>	14
1.5 <i>Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage</i>	16
1.6 <i>Les incidences de la mise en œuvre du projet de logements sur les risques</i>	16
1.7 <i>Les incidences cumulées et synthèse des mesures en faveur de l’environnement</i>	18
1.8 <i>L’articulation du projet avec documents supra-communaux</i>	18
2. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	19
 4.INCIDENCES ET ADAPTATIONS DU DOCUMENT D’URBANISME EN VIGUEUR.....	22
1. Dispositions réglementaires en vigueur.....	22
1.1. <i>Le Plan Local d’Urbanisme de Saint-Ismier</i>	22
2. Adaptations du document d’urbanisme et justifications.....	23
2.1 <i>Les changements apportés au PADD</i>	26
2.2 <i>Les changements apportés au document graphique</i>	27
2.3 <i>Les changements apportés au règlement écrit</i>	28
 5.ANNEXES 35	
1. Arrêté du Maire de prescription de la déclaration de projet n°2.....	35
2. Extraits du règlement graphique du secteur avant et après la Déclaration de projet n°2.....	35
3. Règlement de la zone UB avant la Déclaration de projet n°2.....	35
4. Règlement de la zone UB après la Déclaration de projet n°2.....	35

1. PREAMBULE

1. Coordonnées du Maître d’Ouvrage

Commune de Saint-Ismier

Mairie de Saint-Ismier : Le Clos Faure, 38330 SAINT-ISMIER

Référents : Henri BAILE, Maire de Saint-Ismier ; Sandrine IDIER, Première-adjointe à l’urbanisme, Jérôme MORIER, Directeur du pôle cadre de vie ; Thomas LEPETIT-COLLIN, Chargé de projet planification urbaine.

2. Le document d’urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Ismier dispose d’un Plan Local d’Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2012. Ce PLU a fait l’objet de quatre modifications et d’une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU:

- La modification n°1 approuvée en septembre 2015 a permis de rectifier certaines incohérences ou disfonctionnements constatés après 2 ans de mise en œuvre du PLU.
- La modification n°2 approuvée le 25 septembre 2015 a abouti à la délimitation dans le règlement d’un secteur de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL) dans la zone agricole afin d’accueillir une aire d’accueil des gens du voyage.
- La modification n°3 approuvée le 10 novembre 2017 avait pour objet d’accompagner la densification, de préserver l’identité culturelle et paysagère de la commune, de conforter la nature dans le tissu urbain, d’ajuster les règles d’urbanisme et de les rendre plus opérationnelles.
- La déclaration de projet n°1 approuvée le 8 mars 2019 a concerné le reclassement d’un tènement dans le secteur de la Bâtie pour accueillir un projet de logements.
- La modification n°4 approuvée le 13 décembre 2019 a été initiée pour adapter le PLU aux évolutions législatives avec l’instauration de secteurs avec limitation de la hauteur des constructions à 6 mètres (périmètres de 30 mètres autour des zones UH), un correctif quant à la définition des annexes et une redéfinition des règles relatives à l’extension des constructions existantes.

3. Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU

Saint-Ismier souhaite développer en entrée Ouest de la commune un projet de logements collectifs à dominante sociale dans le secteur connectant l’actuel chemin de Corbonne à la Route de Chambéry (RD1090). L’assiette du projet est classée pour partie en zone mixte de densification et requalification de la RD1090 (zone UB) et l’autre en secteur à vocation d’équipement (UE) (cf. extrait du document graphique sur la page ci-après).

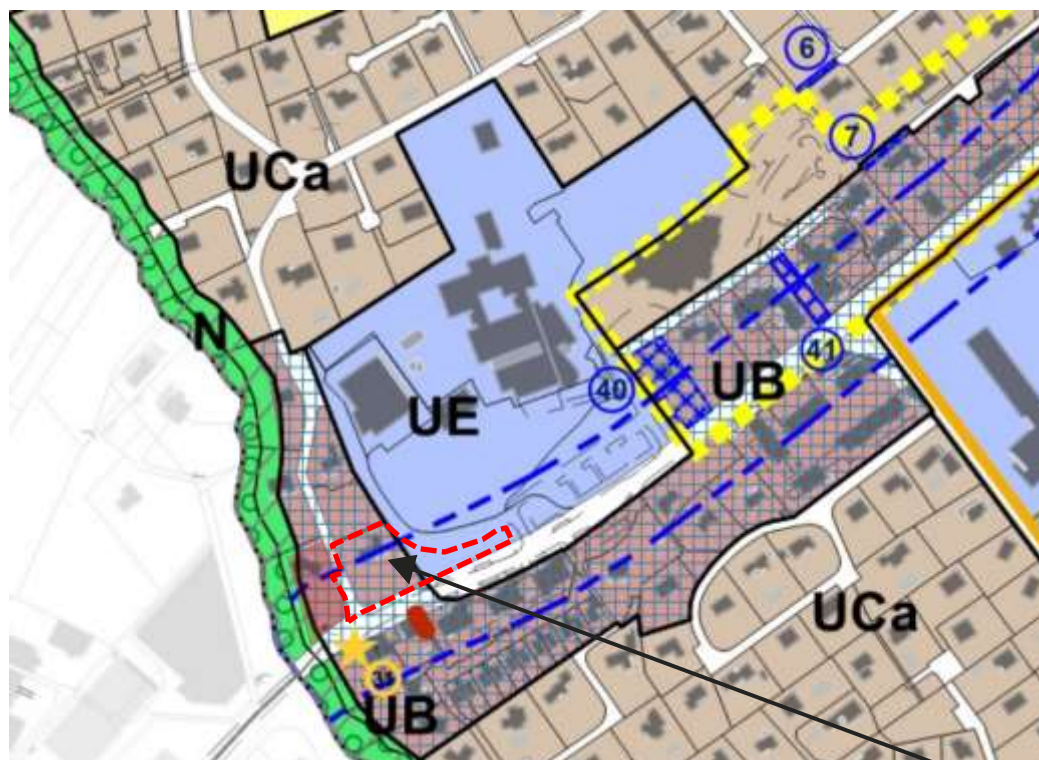
Le PADD du PLU de Saint-Ismier en vigueur affirme, entre autre, un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ainsi qu’un processus de requalification urbaine des espaces situés dans la proximité immédiate de la RD1090. Le projet s’inscrit également dans l’objectif de diversification de l’offre de logements sur la commune, au sein d’espaces plus denses et mixtes.

Dans la mesure où la construction de logements dans la zone UE doit être « liée au fonctionnement de l’équipement projeté ou être destinée strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements ou services publics ou d’intérêt collectif », la collectivité a décidé de mettre en

œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLU (article R151-5 du Code de l'Urbanisme).

Les corrections nécessaires afin de pouvoir autoriser le projet de logements sur le secteur visé sont :

- L'adaptation du règlement (écrit et graphique).
- L'instauration d'un secteur de mixité sociale en vue de la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.



Extrait du plan de zonage du PLU de la commune de Saint-Ismier sur le secteur de projet



Site du projet

Introduction dans le PADD (page n°1)

Extraits du PADD

Ce projet est animé par quatre objectifs fondamentaux :

- Confirmer le statut de pôle au sein de la vallée du Grésivaudan ;
- Préserver les espaces agricoles et naturels constituant les ¾ du territoire communal et ainsi conserver l'équilibre actuel entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis ;
- Maintenir l'équilibre entre les fonctions résidentielles, économiques et de services ;
- Garantir la mixité sociale et intergénérationnelle.

Orientation C : Un développement urbain à contenir et à qualifier (page n°10)

Conforter les polarités existantes [...] en aménageant la RD 1090 comme l'épine dorsale de la commune

- **La RD 1090**

... Enjeu de confortement et d'organisation urbaine permettant une plus grande diversité des fonctions : confortement de l'habitat en lien avec les équipements et le renforcement de l'offre commerciale.

... Une densité du tissu bâti plus significative que l'habitat individuel pour distinguer les limites urbaines du centre-ville et participer à la définition et qualification des limites et des entrées au centre-ville ;

Proposer un développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée afin de réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles et lutter contre l'étalement urbain

...L'économie stricte du foncier, devenu stratégique pour la valorisation de la commune, garantie non seulement la préservation des espaces naturels et agricoles mais également la maîtrise de l'étalement urbain et la recherche d'un développement maîtrisé de l'urbanisation de la commune, dans le respect de sa morphologie et de son identité. Aussi, les objectifs du PADD permettent uniquement le développement de l'urbanisation dans les dents creuses des tissus urbains et en renouvellement de certains tissus...

Orientation D : Confirmer le statut de pôle d'appui au sein du Grésivaudan (page n°12)

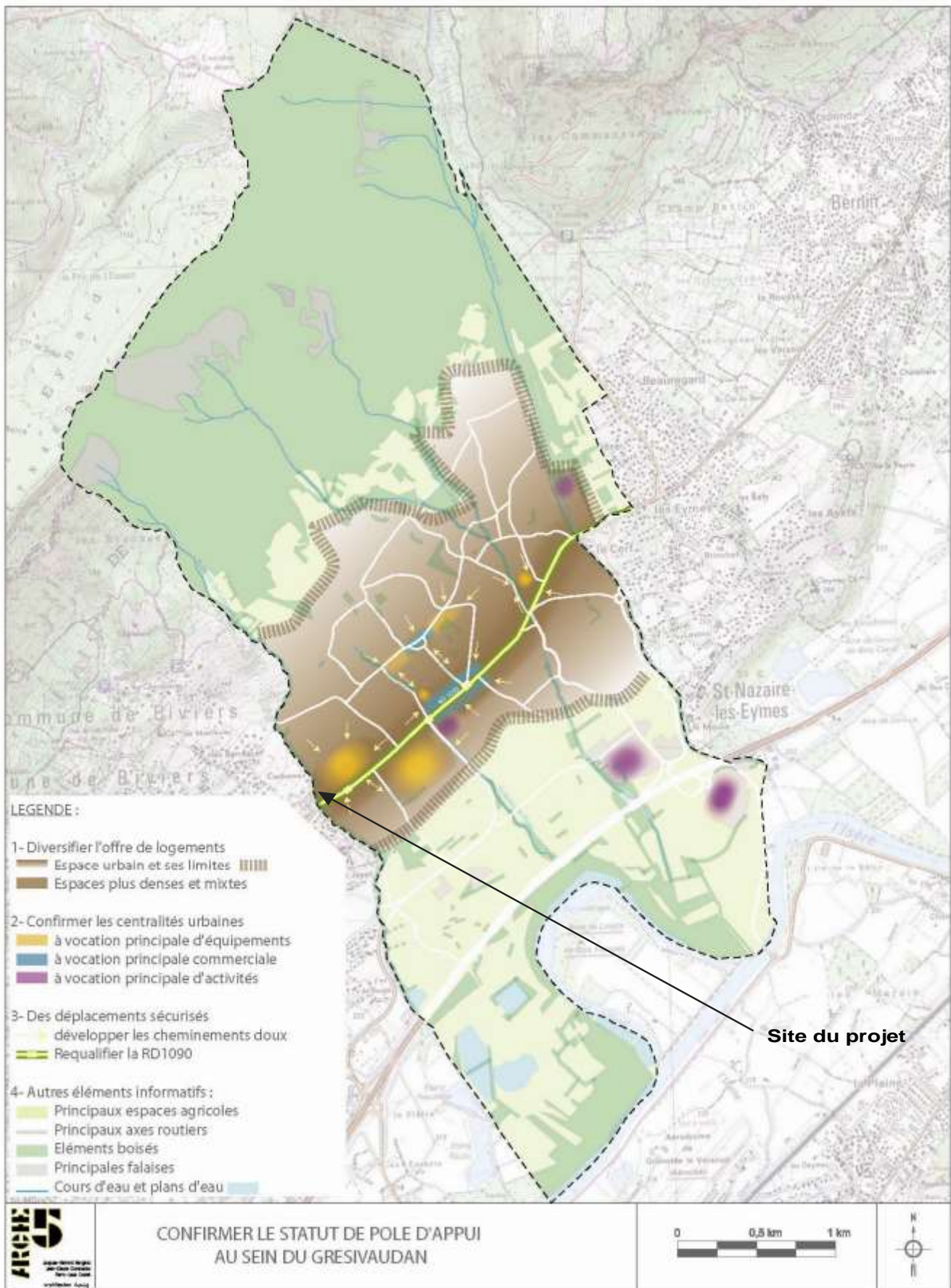
Diversifier l'offre de logements et l'adapter aux besoins des ménages

... Favoriser sur le territoire communal une diversification des modes d'occupation (le logement locatif en complément à l'accession à la propriété) et des formes d'habitat (les collectifs et l'habitat intermédiaire en complément à la maison individuelle).

... Une densité et mixité graduelle en fonction de la proximité de la RD 1090 est recherchée.

...La production de nouvelles formes urbaines, plus faiblement consommatrices d'espace et notamment « d'habitat intermédiaire » (entre la maison individuelle et le collectif), est à développer sur la commune car elle autorise la mise en place d'une densité raisonnable...

...En adéquation avec les objectifs visant à réduire l'étalement (conservation de l'enveloppe urbaine existante), les enjeux du PADD, en permettant la construction de formes urbaines plus denses que l'habitat pavillonnaire traditionnel, encourage la réduction de la consommation foncière...



2. CONTEXTE ET OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1. Rappel législatif

En application de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, « Toute commune compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

L'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme précise qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration de projet qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;
- Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques mentionnées aux articles L 132-7 et L 139-9 du Code de l'Urbanisme.

Cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique (article R 153-13 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article R 153-15 du Code de l'Urbanisme, le Maire mène la procédure de mise en compatibilité ; le Conseil Municipal adopte la déclaration de projet ; la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

2. Déroulé de la procédure

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est codifiée aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme ainsi qu'à l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme. Entièrement menée par le Maire de la commune, la procédure de « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme », se décompose en cinq phases :

- Un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées ;
- Une saisine du Tribunal Administratif (TA) et désignation d'un commissaire enquêteur ;
- L'organisation d'une enquête publique ;
- Une adoption de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU ;
- Un caractère exécutoire.

Il est précisé ici que la procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet n'impose pas l'organisation d'une concertation avec les habitants (article L103-2 du code de l'urbanisme).

Un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées

Un examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées est organisé avant l'ouverture de l'enquête publique (article L.153-542 du code de l'urbanisme). Cet examen est une réunion de présentation et d'échanges, à l'occasion de laquelle les personnes publiques associées sont invitées à émettre leur avis sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan. A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal, qui sera joint au dossier d'enquête publique.

Les personnes publiques associées sont celles déterminées dans les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme :

- L'Etat ;
- La région ;
- Le département ;
- La Communauté de communes « Le Grésivaudan », dans le cadre de sa compétence en matière de Programme Local de l'Habitat ; ainsi qu'en tant qu'autorité organisatrice de la mobilité.
- Les chambres consulaires (chambre de commerce et de l'industrie ; chambre de l'agriculture ; chambre des métiers) ;
- L'établissement public en charge du SCoT de la grande région urbaine grenobloise ;
- L'organisme de gestion du Parc Naturel Régional de Chartreuse.

Une enquête publique

Une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours sera ensuite organisée. Il s'agira pour la population de faire part de ses observations et de ses remarques sur le projet qui lui est soumis. Cette enquête publique sera organisée par la commune après que cette dernière aura sollicité, auprès du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur. A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour remettre son rapport et ses conclusions motivées – favorables ou non- sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU.

Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

La proposition de mise en compatibilité du plan, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui seront joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvée par la déclaration de projet prise par délibération du Conseil Municipal.

Caractère exécutoire

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L.153-23, R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du Préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

3. Contenu du dossier de mise en compatibilité

La mise en compatibilité du document d'urbanisme communal porte sur la modification d'éléments des documents d'urbanisme et la mise en cohérence des documents graphiques avec la réalisation de l'opération déclarée d'intérêt général.

Les pièces du PLU impactées par le dossier de mise en compatibilité du PLU sont :

- Le règlement de la zone concernée par le projet ;
- Le document graphique.

Les annexes du PLU demeurent inchangées.

Chacune de ces pièces est intégralement reproduite et accompagne le présent dossier.

Il est précisé ici que la note explicative contient l'ensemble des éléments permettant d'apprécier les conséquences du projet des logements sur son environnement. La présente note explicative tient donc lieu de rapport de présentation.

4. Mention des textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est régie à la fois par les dispositions du code de l'urbanisme et par celles du code de l'environnement.

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

Les 2 articles de référence sont les articles L. 153-54 et L. 153-55.

Article L153-54 : *une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 : *le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

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

L'enquête publique est régie par les dispositions du chapitre 3, du titre 2, du livre 1^{er} du code de l'environnement (consultable sur le site www.legifrance.gouv.fr, à la rubrique code de l'environnement) :

- Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique (art. L. 123-1 et L. 123-2 ; art. R. 123-1) ;
 - Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique (art. L. 123-3 à L. 123-19 ; art. R. 123-2).
-
- Sous-section 1 : Ouverture et organisation de l'enquête (art. R. 123-3)
 - Sous-section 2 : Personnes susceptibles d'exercer les fonctions de commissaire enquêteur (art. R. 123-4)
 - Sous-section 3 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête (art. R. 123-5)
 - Sous-section 4 : Durée de l'enquête (art. R. 123-6)
 - Sous-section 5 : Enquête publique unique (art. R. 123-7)
 - Sous-section 6 : Composition du dossier d'enquête (art. R. 123-8)
 - Sous-section 7 : Organisation de l'enquête (art. R. 123-9)
 - Sous-section 8 : Jours et heures de l'enquête (art. R. 123-10)
 - Sous-section 9 : Publicité de l'enquête (art. R. 123-11)
 - Sous-section 10 : Information des communes (art. R. 123-12)
 - Sous-section 11 : Observations, propositions et contre-propositions du public (art. R. 123-13)
 - Sous-section 12 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur (art. R. 123-14)
 - Sous-section 13 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur (art. R. 123-15)
 - Sous-section 14 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur (art. R. 123-16)
 - Sous-section 15 : Réunion d'information et d'échange avec le public (art. R. 123-17)
 - Sous-section 16 : Clôture de l'enquête (art. R. 123-18)
 - Sous-section 17 : Rapport et conclusions (Articles R123-19 à R123-21)
 - Sous-section 18 : Suspension de l'enquête (art. R. 123-22)
 - Sous-section 19 : Enquête complémentaire (art. R. 123-23)
 - Sous-section 20 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique (art. R. 123-24)
 - Sous-section 21 : Indemnisation du commissaire enquêteur (art. R. 123-25 à R. 123-27)

3. INCIDENCES DE LA DECLARATION DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT.

1. Effets prévisibles

La mise en compatibilité du PLU a pour effet de permettre la réalisation de logements sociaux en bordure de RD1090, et de diversifier l'offre de logements sur la commune. Il s'agit de mesurer les effets prévisibles sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet et de cibler les dispositions réglementaires à prévoir pour limiter d'éventuelles incidences négatives.

1.1 L'occupation du sol / consommation d'espace

L'impact du projet sur l'évolution de l'habitat

Le projet vise à accueillir 21 logements répartis sur trois bâtiments distincts, avec un taux de 100% de logements sociaux sur une assiette foncière de 3 197 m². La densité de l'opération est d'environ 62,56 logements/hectare et s'inscrit parfaitement dans la politique de l'économie du foncier affirmée dans le PADD.

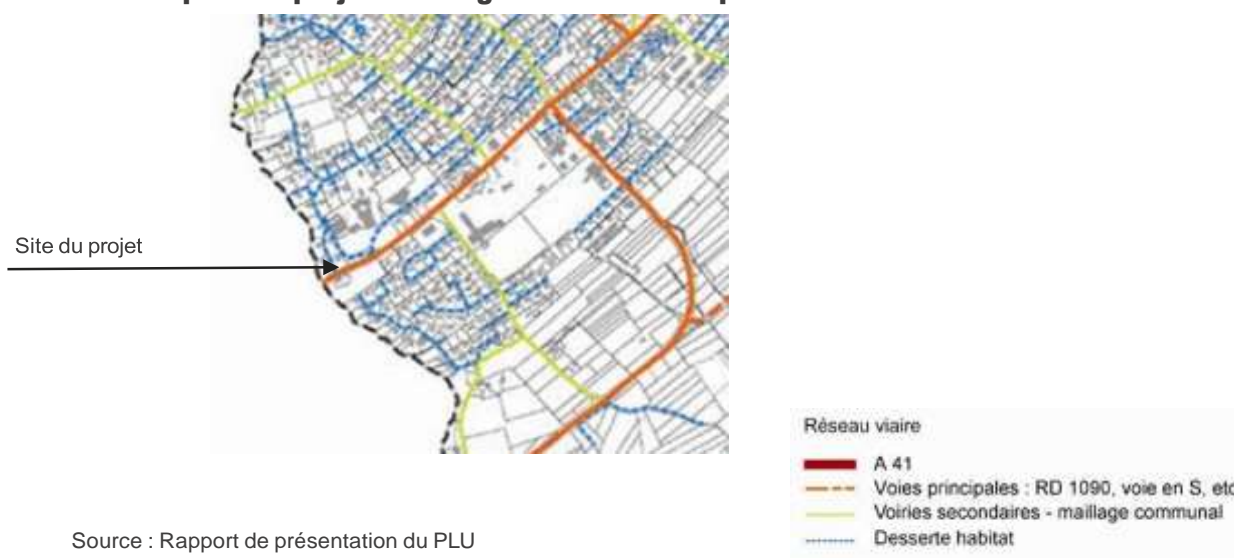
L'impact du projet sur le développement économique envisagé dans le PLU

Le développement économique de la commune s'appuie sur trois dynamiques:

- La dynamique agricole, basée sur la valorisation des filières locales et nécessitant un maintien optimal du foncier agricole,
- La dynamique commerciale, concentrée sur l'axe de la RD 1090 et dans le centre-village, nécessitant une valorisation et une optimisation des rez-de-chaussée,
- La dynamique d'activités, s'appuyant sur divers espaces existants, dont la zone d'activité "Isiparc", dans le secteur de la Bâtie.

Le projet de logements n'impacte nullement le potentiel économique de la commune.

L'impact du projet sur l'organisation des déplacements



Source : Rapport de présentation du PLU

Commune de Saint Ismier – Déclaration de Projet n°2 / mise en compatibilité du PLU

Le projet se situe en bordure de RD 1090, voie principale de desserte communale, et se trouve desservi par deux voiries desservant un secteur pavillonnaire : le chemin des Noisetiers et le chemin de Corbonne.

Le premier ne subira aucune modification de son tracé, ni de son gabarit. Le chemin de Corbonne, quant à lui, ne permettra plus d'accéder directement à la route départementale (en sens descendant). Les habitants emprunteront le chemin des Noisetiers en amont, garantissant davantage de sécurité grâce à la gestion par feux tricolores du carrefour. Un accès au projet sera toutefois conservé depuis cette RD 1090.

L'impact du projet sur la consommation d'espace

Le projet de logements n'engendrera aucune consommation d'espace supplémentaire. Le projet de logements se situe au sein de l'enveloppe urbaine et aucune extension urbaine n'est envisagée. Pour la réalisation du projet de logements, il s'agit uniquement de procéder au reclassement des deux parcelles inscrites en zone UE et UB, ainsi qu'une partie du Chemin de Corbonne d'une superficie de 3 197 m², au profit d'un sous-secteur UBc.

Le changement de zonage a pour effet de modifier le tableau des surfaces de la manière suivante :

	Surfaces au plan de zonage avant la Déclaration de projet	Surfaces au plan de zonage après la Déclaration de projet	Evolution
UA	8 ha	8 ha	
UB	31,7 ha	31,83 ha	+ 0,128 ha
UC	292 ha	292 ha	
UH	28 ha	28 ha	
UE	20 ha	19,87 ha	- 0,128 ha
UI	15.5 ha	14,8 ha	

1.2 Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels

Incidences globales sur les milieux naturels

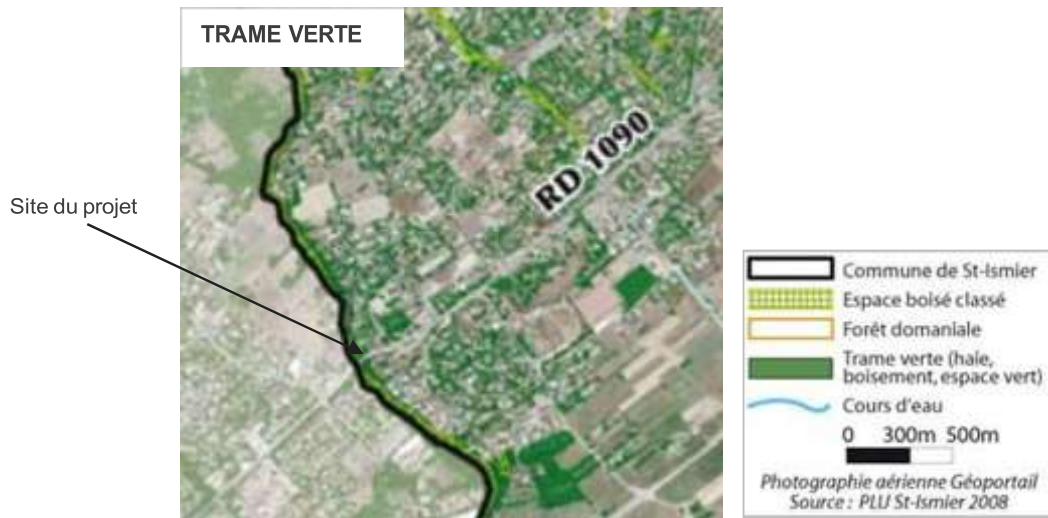
Sur le territoire de la commune de Saint-Ismier sont identifiés des milieux naturels de natures différentes :

- Les espaces naturels remarquables, recensés en ZNIEFF de type I et II.
- Les espaces agro-naturels des versants de Chartreuse,
- Les zones humides de la plaine de l'Isère,
- Près de 155 ha de boisements ou de ripisylves sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC),
- Certains espaces inconstructibles (13,8 ha) sont maintenus au sein de l'enveloppe urbaine.

Toutefois, aucun de ces espaces ne concerne le périmètre du projet de logements.

Incidences de la mise en œuvre du projet sur les espaces agricoles

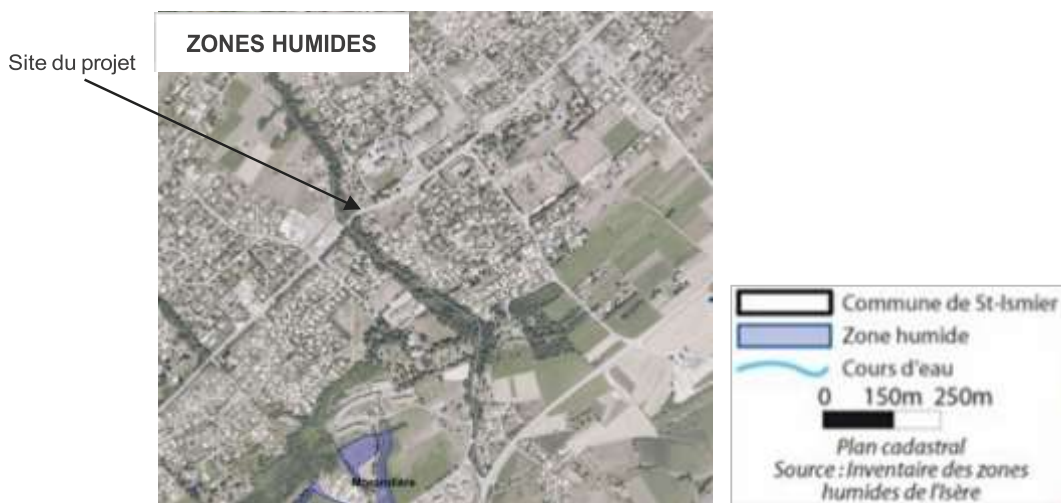
Le tènement du projet se situe en zone urbaine du PLU. La mise en œuvre du projet de logements n'aura aucune incidence sur les espaces agricoles de la commune de Saint-Ismier.



Source : Rapport de présentation du PLU



Source : Rapport de présentation du PLU



Source : Rapport de présentation du PLU

1.3 Les incidences de la mise en œuvre du projet sur la ressource en eau

Les incidences directes sur les milieux aquatiques

Le projet de logements n'aura aucune incidence directe sur les milieux aquatiques.

Le projet de logements :

- Ne modifie pas la situation existante et s'en réfère au suivi de l'installation par les autorités compétentes quant à la préservation de la nappe.
- N'envisage pas l'installation d'activités susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité de la ressource en eau ou sur des espaces vulnérables vis-à-vis de la ressource en eau.

L'imperméabilisation des surfaces

Le projet de logements engendrera une imperméabilisation modérée des surfaces par rapport à l'état actuel du site, et ce pour les raisons suivantes :

- Les espaces libres seront majoritairement végétalisés. En cohérence avec la composition du plan masse, certaines plantations existantes seront maintenues et de nouvelles plantations seront effectuées à raison de 1 arbre pour 100m² d'espaces verts.
- Environ 35% du tènement est traitée en espaces verts dont 25% de pleine terre.

Le règlement de la zone UB du PLU demande à ce que les eaux pluviales soient retenues en amont par différents dispositifs permettant un écrêtement des débits avant rejet au réseau (infiltration sur la parcelle ou rétention par l'intermédiaire de noues ou espaces aériens).

Les besoins en eau potable

L'eau potable de la commune est en provenance des réservoirs des eaux de la Dhuy, dont la source se localise à Revel. La communauté de communes du Grésivaudan est le gestionnaire de la ressource et du service. La gestion qualitative et quantitative de l'eau potable est jugée satisfaisante sur le territoire. Dans le PLU il a été évalué que l'accueil d'une population supplémentaire engendrerait de nouveaux besoins, mais ceux-ci seraient satisfaits sans problématiques majeures.

Les besoins d'assainissement

Le projet de logements bénéficiera d'un branchement au réseau d'assainissement collectif. Dans le PLU est précisé que le traitement des eaux usées de Saint-Ismier est assuré par la station d'épuration localisée sur la commune de Montbonnot, dont la capacité nominale est de 33 000 équivalents-habitants. Cette station d'épuration a été dimensionnée pour traiter l'ensemble des effluents de 5 communes (Montbonnot, Biviers, Saint-Ismier, Saint-Nazaire-les-Eymes, Bernin). La communauté de communes du Grésivaudan est le gestionnaire du service.



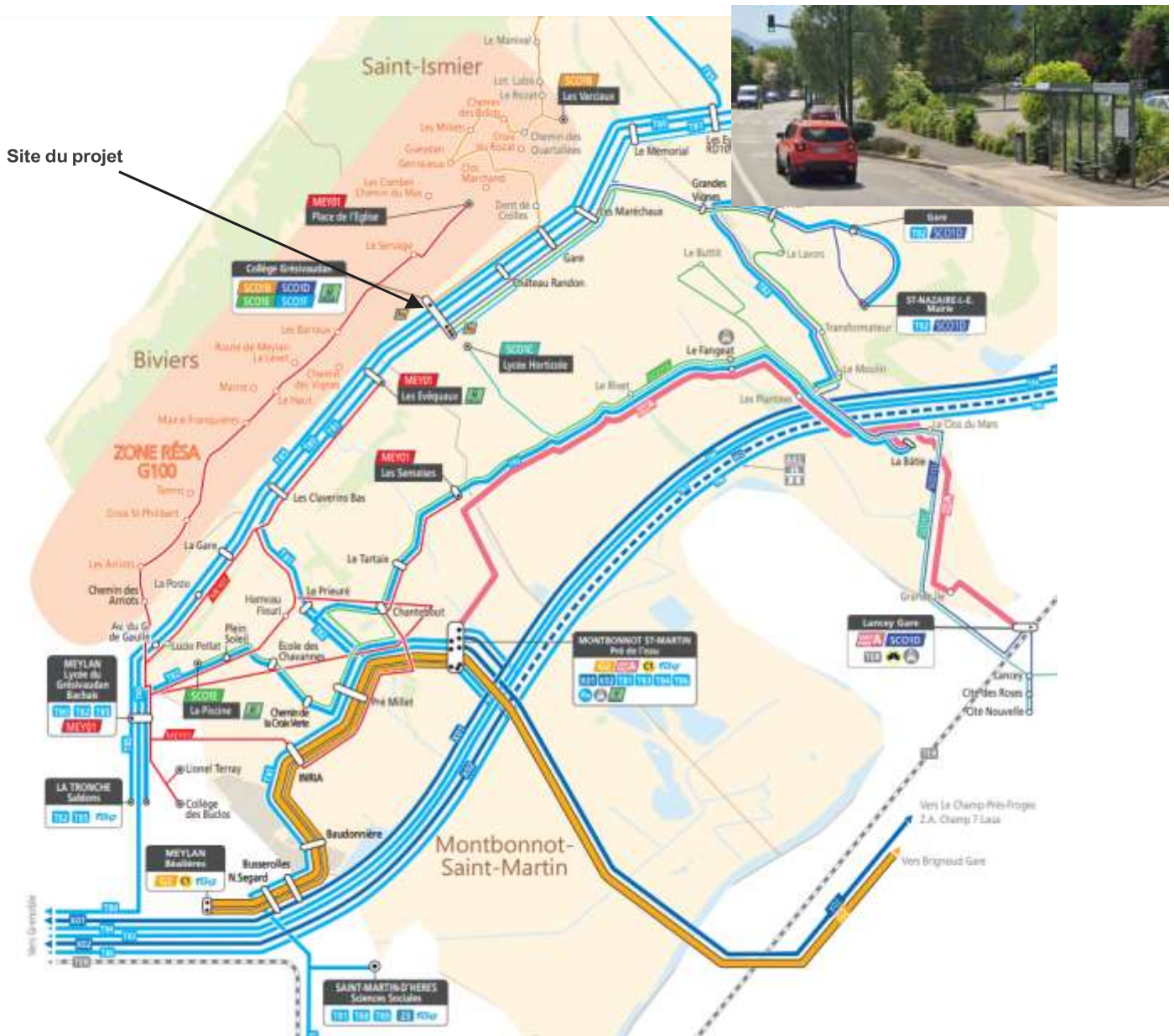
1.4 Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles

Les consommations énergétiques

L'accueil de nouveaux habitants augmentera naturellement les consommations énergétiques globales du territoire, lesquelles pourront éventuellement être compensées par des efforts d'économie d'énergie dans les domaines du résidentiel.

Le développement de formes urbaines plus denses permettra de réduire les déperditions énergétiques liées au chauffage des constructions.

Concernant le transport en commun : A environ 100 m du site du projet se trouve l'arrêt de bus « Collège Grésivaudan » et, de l'autre côté de la route départementale celui du « Lycée Horticole ». Ces deux arrêts sont desservis via le bus intercommunal TouGo SCO1B, 1C, 1D, 1E et 1F, scolaire et autre public.



Néanmoins, cette desserte n'est pas suffisamment cadencée (quelques rotations à la journée) pour offrir une réelle offre alternative à la voiture individuelle, mode de déplacement dominant dans la vallée du Grésivaudan.

La qualité de l'air

L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation du trafic routier (notamment de véhicules légers). L'augmentation de trafic se traduira par une augmentation des émissions de polluants et des gaz à effet de serre, mais pour le moment, ceci ne peut être appréciée quantitativement. La qualité de l'air sur le territoire est essentiellement liée au trafic routier (sur l'A41 notamment), mais elle ne semble pas présenter de dégradations particulières.

La mise en œuvre du projet de logements va engendrer un accroissement des déplacements automobiles en lien avec le développement résidentiel. En l'absence d'un réseau de transport collectif structurant, suffisamment cadencé et concurrentiel vis-à-vis de la voiture individuelle, l'augmentation du trafic générée se traduira par un accroissement des émissions de polluants dans l'atmosphère.

Les nuisances sonores



Le projet de logements se situe dans la zone de bruit de la RD 1090, pour partie dans la bande des 30m, mais en catégorie 4 (la catégorie 5 étant la moins bruyante).

Les circulations automobiles constituent les principales sources de bruit. Des mesures de protection et de réduction de ces nuisances sonores seront intégrées au processus constructif. Le positionnement des pièces de nuit sera privilégié côté opposé de la route départementale, donc hors bande des 30m.



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES

Source : Rapport de présentation du PLU

L'extraction des matériaux

Le territoire communal bénéficie d'un site stratégique pour la ressource alluvionnaire (sables et graviers) en bordure de l'Isère et accueille une carrière au lieu-dit « les Iles » sur une surface d'environ 15 ha. Le PLU ne modifie pas la situation existante et ne prévoit pas d'autre secteur autorisant l'exploitation des richesses du sol et sous-sol.

Le projet de logements n'impacte pas les dispositions du Schéma Départemental des Carrières.

1.5 Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage

Les grands équilibres paysagers ne seront pas modifiés par la mise en œuvre du projet de logements. Les efforts de densification sont conformes au fuseau de densification de la RD1090 projeté au travers du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

1.6 Les incidences de la mise en œuvre du projet de logements sur les risques

Les risques technologiques

La commune n'accueille aucune entreprise présentant des risques technologiques particuliers et le PLU ne prévoit pas l'aménagement de zones d'activités pouvant accueillir ce genre d'activités. En revanche, la RD1090 est identifiée comme un axe de transport de matières dangereuses et l'urbanisation aux abords de cet axe risque d'accroître légèrement le nombre d'habitants exposés à ce risque.

Le site du projet de logements se situant à proximité de la RD 1090 ne peut déroger à ce risque.

Les risques naturels

Aucun aménagement n'est concerné par les risques d'inondation de l'Isère et la mise en œuvre du projet ne devrait pas modifier les conditions d'écoulement ni les volumes de crues de l'Isère. Le projet de logements est en cœur de tissu bâti. Les risques liés au ruissellement et ravinement seront traités in situ, les espaces libres étant majoritairement végétalisés, favorisant ainsi l'infiltration à la parcelle.

Les risques naturels identifiés sur la commune de Saint-Ismier n'impactent pas le projet.

Extrait du PPRN sur le secteur du projet (Pan de Prévention du Risque Naturels Prévisibles)


 Direction Départementale des Territoires de l'Isère
Commune de SAINT-ISMIER
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES (RÉVISION N°2)
C3 _ ZONAGE RÉGLEMENTAIRE DU RISQUE (SUR FOND CADASTRAL)

Légende :

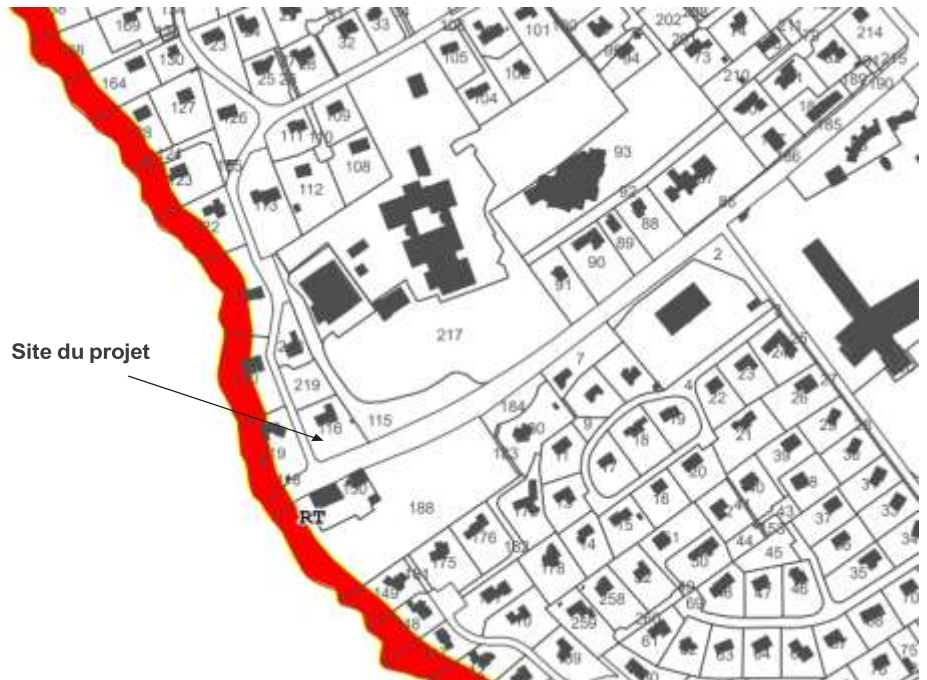
Niveau de contraintes *	Nature du risque **
Zones d'interdiction	2 ¹ , L ¹ Inondation en pied de versant montagneux
Zones d'interdiction susceptibles d'être aménagées constructibles***	M, m Crues des torrents et des rivières torrentielles moyennement et faiblement aménagées et classées comme en zones glaciaires de terrain classés de pente effranchement - surface
Zones de contraintes faibles	
Zones sans contrainte spécifique	

Chaque zone est référencée par deux lettres alphabétiques au moins :

- * la première correspondant au niveau de contraintes à appliquer
- ** le second à la nature du risque caractérisé en priorité pour les zones de fortes contraintes constructibles en majorité pour les autres cas, éventuellement complété par un indice numérique
- *** procédure de modification ou de révision du PPRN autorisée

----- Limite de la zone d'étude

Révision : RTM 28 Établi le : Septembre 2003 Echelle : 1/5 000
 Edition : RTM 28 Modifié le : Octobre 2011



Extrait du PPRI sur le secteur du projet (Pan de Prévention du Risques d'Inondation de l'Isère)


INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES MAJEURS
COMMUNE DE SAINT-ISMIER
ZONAGE RÉGLEMENTAIRE DU PPR INONDATION ISÈRE AMONT

Avertissement : seuls les plans de zonage papier des documents approuvés ont une valeur réglementaire

Légende :

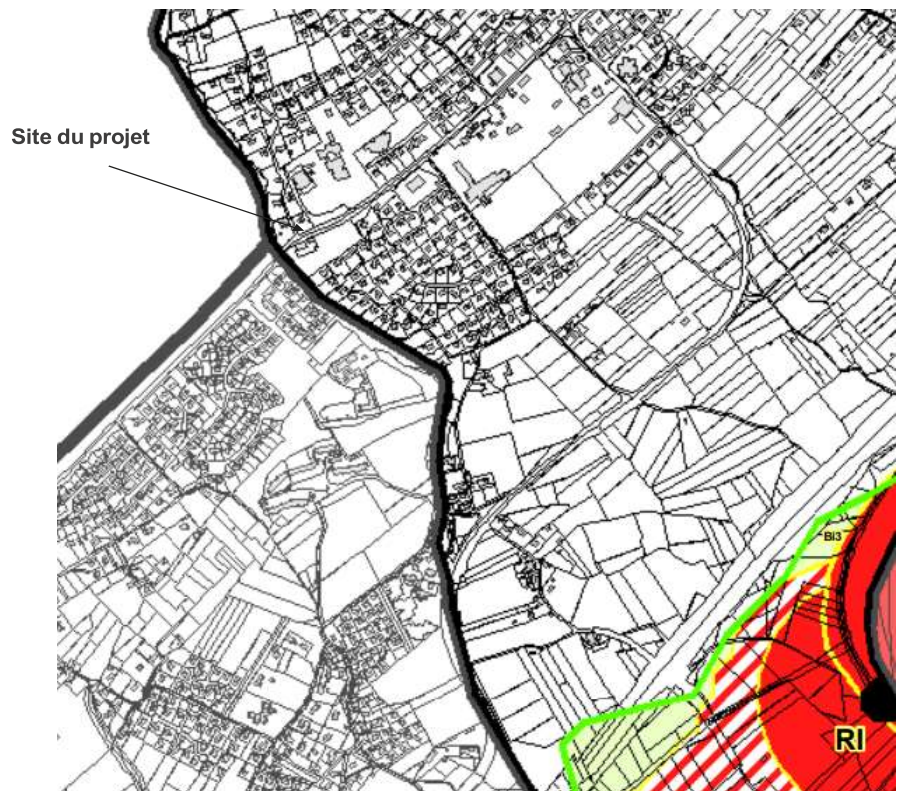
Niveau de contraintes *	Nature du risque **
Zones d'interdiction	I, (I), (I), (I) Crues de l'Isère
Champ d'inondation possible	
Zones de contraintes particulières	
Zones de contraintes moyennes	
Zones de contraintes faibles	
Zones de contraintes faibles (en villages et vallées de rive)	
Périmètre de la zone inondable	
Limites communales	
Parcelles cadastrales	
Etat	

Localisation du risque ***
 a : crues rapides
 b : crues d'inondation contrôlée
 II : zones urbaines ou d'activités existantes et futures
 n : espaces naturels

Brèches
 Dommages hydrologiques

Classification des sites par photogrammétrie (AD 3ème Div. Synthèse - 1993 à 2007)

Révision : DDE 38/SPR - OCTOBRE 2007 ECHELLE : 1/25 000
 Edition : DDE 38/SPR - OCTOBRE 2007



1.7 Les incidences cumulées et synthèse des mesures en faveur de l'environnement

Les incidences du projet de logements sur l'environnement seront minimales dans la mesure où ce projet est envisagé au sein de l'enveloppe existante et qu'aucune extension urbaine n'est programmée en dehors. Le projet de 21 logements s'inscrit dans un tissu urbain bâti, à proximité d'équipements publics d'importance, desservi par l'ensemble des équipements nécessaire à son bon fonctionnement. Les réseaux seront adaptés aux besoins des futurs occupants.

L'ambition de ce projet est double :

- Agir pleinement sur le rééquilibrage du parc de logements communal en produisant de nouveaux logements sociaux, et en s'inscrivant ainsi dans les enjeux identifiés dans le second PLH du Grésivaudan ;
- Optimiser le foncier disponible. La consommation d'espace sera très faible avec 159,85 m² de foncier par logement (soit 62,56 logt. /hectare)

1.8 L'articulation du projet avec documents supra-communaux

La commune de Saint-Ismier est incluse dans le périmètre du SCoT de la Grande Région Grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012. Ce SCoT « intégrateur » prend en compte, entre autres, les documents suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée.
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) de Rhône Alpes.
- Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de l'Isère.

Le réseau des sites Natura 2000

Aucun milieu naturel de la commune et de la vallée du Grésivaudan n'est inscrit dans le réseau Natura 2000. La mise en œuvre du projet de logements n'aura par conséquent aucune incidence directe ou indirecte sur les milieux ou espèces d'intérêt communautaire.

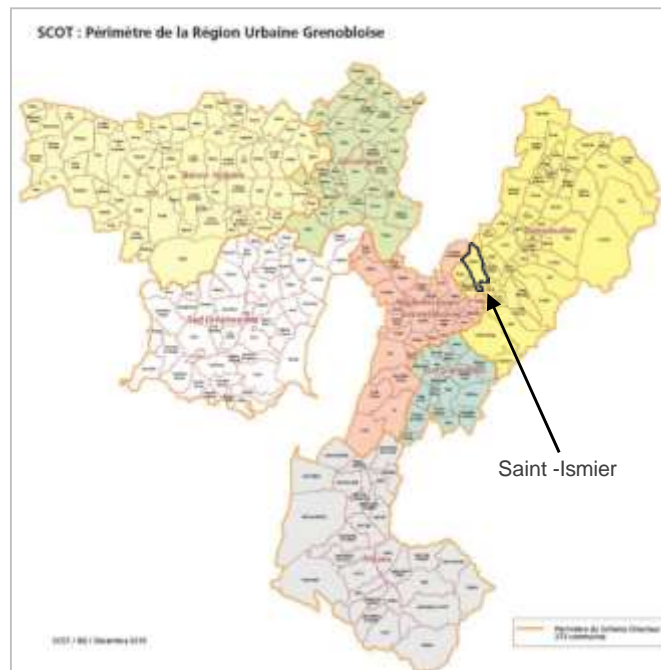
2. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Un projet compatible avec le SCoT de la Grande Région Urbaine de Grenoble

La commune de Saint-Ismier est incluse dans le périmètre du SCoT de la Grande Région Grenobloise, approuvé le 21 décembre 2012.

Le projet de développement de la région grenobloise (RUG), porté par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), a pour ambition de créer les conditions d'un développement durable, capable de conforter l'attrait du territoire dans le respect de ses équilibres fondamentaux à l'échelle des 273 communes.

Instrument de mise en cohérence des politiques publiques, il fixe les grands objectifs que devront poursuivre les politiques locales d'urbanisme en matière d'habitat, de déplacements, d'environnement, d'économie, ... qui sont les suivants :



- **Préserver et valoriser durablement les ressources naturelles et paysagères, la trame verte et bleue, les conditions de développement de l'activité agricole et sylvicole.** Il s'agit : d'organiser le territoire de la région grenobloise autour de la protection durable des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de leur rôle structurant en matière économique, sociale, paysagère, patrimoniale et écologique ; assurer le maintien et/ou la remise en bon état des continuités écologiques en s'appuyant sur une trame verte et bleue ; protéger et gérer durablement ces ressources en eau ; promouvoir une exploitation raisonnée des carrières.
- **Améliorer les qualités du cadre de vie, en intégrant les exigences environnementales paysagères, de sécurité et de santé dans l'aménagement du territoire.** Il s'agit de préserver l'identité paysagère de la région grenobloise, de créer les conditions de l'attractivité urbaine en améliorant la qualité du cadre de vie, de prévenir les risques majeurs, de réduire l'exposition des populations à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores, de favoriser une gestion durable des déchets et de favoriser les économies d'énergie.
- **Conforter l'attractivité métropolitaine dans le respect des enjeux du développement durable.** Il s'agit de mobiliser l'ensemble des moteurs de l'économie, renforcer les grands équipements et services structurants, améliorer les conditions de déplacement longue distance, développer le tourisme sous toutes ses formes et irriguer l'ensemble des territoires et des populations par les réseaux numériques.

Concernant la Déclaration du projet n°2 du PLU de Saint-Ismier

En entrée Ouest de Saint-Ismier, la municipalité prévoit une poursuite de la densification de son tissu bâti, en bordure de route départementale. Cette perspective de l'urbanisation permet de répondre à la demande, en contenant le tissu urbain sur les sites les plus adaptés du territoire.

Les modifications envisagées dans le présent dossier demeurent compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la grande région grenobloise. En effet, la construction de logements en bord de RD1090 répond à utilisation optimale du foncier et une logique de densification de l'axe majeur de desserte communal. L'aménagement proposé permet également d'augmenter et de diversifier l'offre des logements sur le territoire de Saint-Ismier.

Dans la proposition d'aménagement retenue il s'agit de la réalisation de 21 logements sur le tènement de 3 197 m² (soit équivalent de 62,56 logt./ha). Ceci concorde avec les orientations du SCoT et est compatible avec le PLH du Grésivaudan.

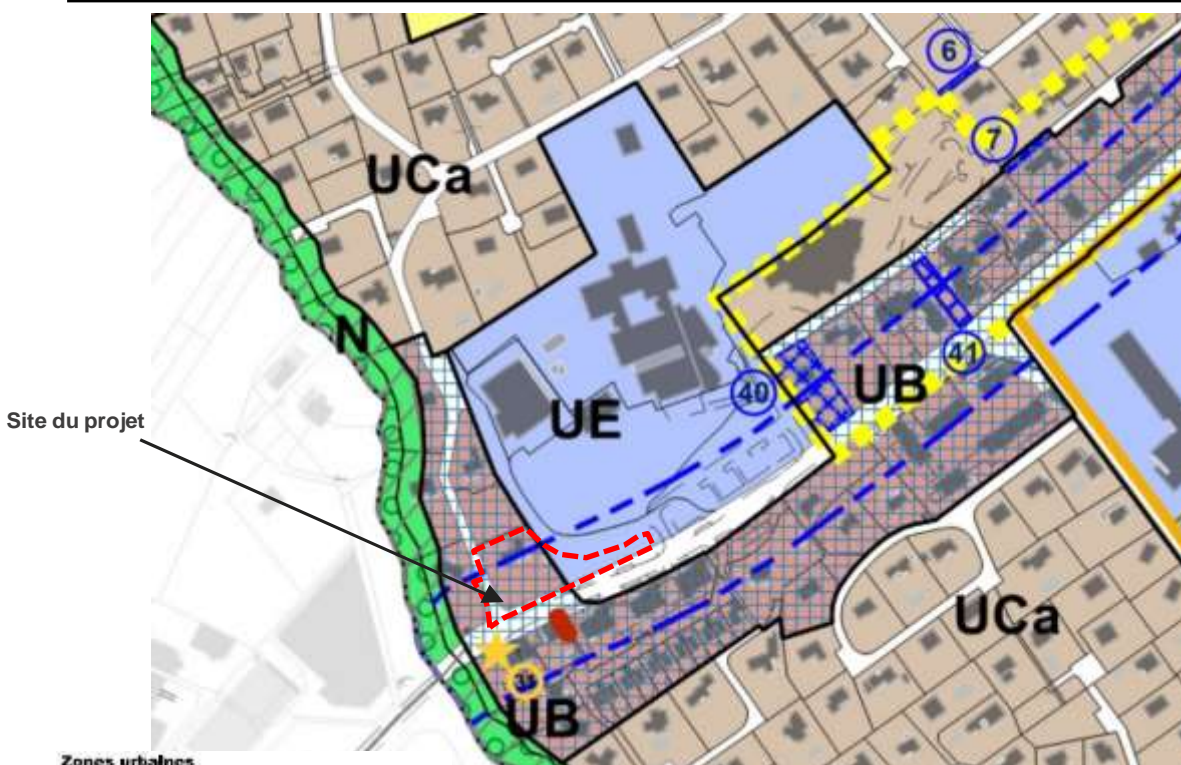
4. INCIDENCES ET ADAPTATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

1. Dispositions réglementaires en vigueur

1.1. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ismier

Le site du projet est classé en zone UB et UE au PLU de Saint-Ismier approuvé le 4 juillet 2012. Sont présentées ci-après les dispositions applicables à ces deux zones d'après le règlement du PLU en vigueur :

Extrait du plan de zonage du PLU de Saint-Ismier



Zones urbaines

	ZONE UA	Zone urbaine à caractère résidentiel
	ZONE UB	Zone urbaine de densité moyenne à forte densité (jusqu'à 300 logements)
	ZONE UBa	Zone urbaine de densité moyenne à forte densité (jusqu'à 300 logements)
	ZONE UCa	Zone urbaine à caractère résidentiel
	ZONE UCb	Zone urbaine à caractère résidentiel
	ZONE UE	Zone urbaine à caractère résidentiel
	ZONE UH	Zone urbaine à caractère résidentiel
	ZONE UI	Zone urbaine à caractère résidentiel

Risques naturels | PPRi Isère Amont et PPRN

- Zone Inconstructible**
- Zone constructible avec prescriptions**

Pour le zonage réglementaire des risques, se reporter aux dossiers PPRN et PPRi joints en annexe n° 5-1 du dossier de PLU (Services d'Utilité Publique)

Pour le détail du zonage réglementaire des risques, se reporter aux documents graphiques "4-2-4 Contraintes de constructibilité", "4-2-4-1-PPRN" et "4-2-4-2 PPRi"

Attention : l'ensemble de la commune est concernée par un phénomène généralisé de risques de ruissellement de versant.

-
-
-
-
-

30	Lycée Hariscola parcelle n° 801 97 Chapelle du Sautais
31	Rue départementale parcelle n° A1 160 ensemble de bâtiments
42	Tour d'Arzac parcelle n° A 57

ZONE UB

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone UB est une zone urbaine située en bordure de la RD1090 regroupant la mixité et la diversité des fonctions urbaines de la commune, et destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- UBa dédié à une partie de la zone de la Bâtie,
- UBb secteur mixte à vocation d'activités et de logements

ZONE UE

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone UE est une zone urbaine dédiée à l'accueil des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Adaptations du document d'urbanisme et justifications

Pour permettre la réalisation du projet de logements qui se trouve actuellement en zone UB et UE, des corrections essentielles du PLU sont à envisager uniquement pour la zone UB, puisque l'assiette du projet se rapportera au secteur spécifique UBc.

▪ CHANGEMENTS SUR LA CARTE DU ZONAGE :

○ Création d'une zone UBc.

Justification : La création d'un secteur spécifique permet de différencier certaines règles par rapport aux zones UB, UBa et UBb.

○ Instauration d'une servitude de logements en vue de la réalisation d'un programme de logements à dominante sociale.

Dans la zone UBc, au titre de L123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve que 100% du programme soit affecté à des logements sociaux.

Justification : Pour pallier le déficit de logements sociaux, la commune a retenu dans son PLU deux outils permettant de diversifier le parc de logements (cité sur la page n°19 de la notice explicative du projet jointe).

Malgré l'effort effectué dans les dernières années la commune présente toujours une carence en logements sociaux par rapport aux objectifs de la loi SRU. En imposant 100% de logements sociaux dans une opération de densification urbaine maîtrisée, la commune vise à rééquilibrer son parc de logements au bénéfice de la mixité sociale. A noter que, conformément à la loi du 21 février 2022 dite loi « 3DS » visant à pérenniser et adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, le programme aura l'obligation de réaliser 30% de logements sociaux (PLAI), s'agissant d'un programme de construction supérieur à 12 logements collectifs.

▪ **CHANGEMENTS DANS LE REGLEMENT ECRIT**

Le règlement de la nouvelle zone UBc, s'inspire du règlement de la zone UBb. Les dispositions réglementaires qui différencient la zone UBc par rapport à celle de la zone UBb, sont les suivantes :

- **Chapitre « Caractère de la zone »** : Citation de l'existence d'un secteur UBc.
Justification : La création d'un secteur spécifique permet de différencier certaines règles par rapport aux zones UB, UBa et UBb.

- **Article n°2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »** :

Obligation de réaliser 100% de logements sociaux (par rapport au taux de 30% dans certaines parties des zones UB et UBa, et 40% en UBb) sur l'ensemble des logements construits, pour les programmes de plus de 400m² de surface de plancher ou de plus de 6 logements.

Ce pourcentage de 100% s'applique soit à chaque permis de construire isolé soit à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Justification : Malgré l'effort effectué dans les dernières années la commune présente toujours une insuffisance de logements sociaux par rapport aux objectifs de la loi SRU. En imposant 100% de logements sociaux dans une opération de densification urbaine maîtrisée, la commune vise à rééquilibrer son parc de logements au bénéfice de la mixité sociale.

- **Article n° 3 « Accès et voiries »**:

Dans la zone UBc, deux accès à la voie publique sont autorisés par unité foncière (au lieu d'un seul accès pour les zones UB, UBa et UBb).

Justification : Les deux accès servent à proposer, depuis le chemin des Noisetiers, deux aires de stationnement aériennes indépendantes : l'une mutualisée pour les bâtiments B et C, l'autre spécifique au bâtiment D.

- **Article n° 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »**:

En zone UBc, les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement, hors alignement avec la RD 1090. L'alignement sur les autres voies publiques sera quant à lui autorisé.

Justification : Les alignements proposés visent à permettre la réalisation du projet et son intégration

- **Article n° 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

Dans la zone UBc, les annexes pourront être implantées sur une seule limite séparative, mais devront être inférieures à 3m de hauteur.

Justification : Cette mesure spécifique sur l'implantation d'annexes sur une limite séparative avec une limitation de la hauteur à 3m permet d'envisager l'installation d'ombrières types pergolas afin notamment, outre leur rôle protecteur contre l'ensoleillement, de masquer les véhicules stationnés pour les logements amont au projet.

○ **Article n°10 « Hauteur maximale des constructions » :**

Dans la zone UBc, la hauteur maximale est fixée à 13,50 mètres au faîtage (au lieu de 13m, comme dans la zone UBb).

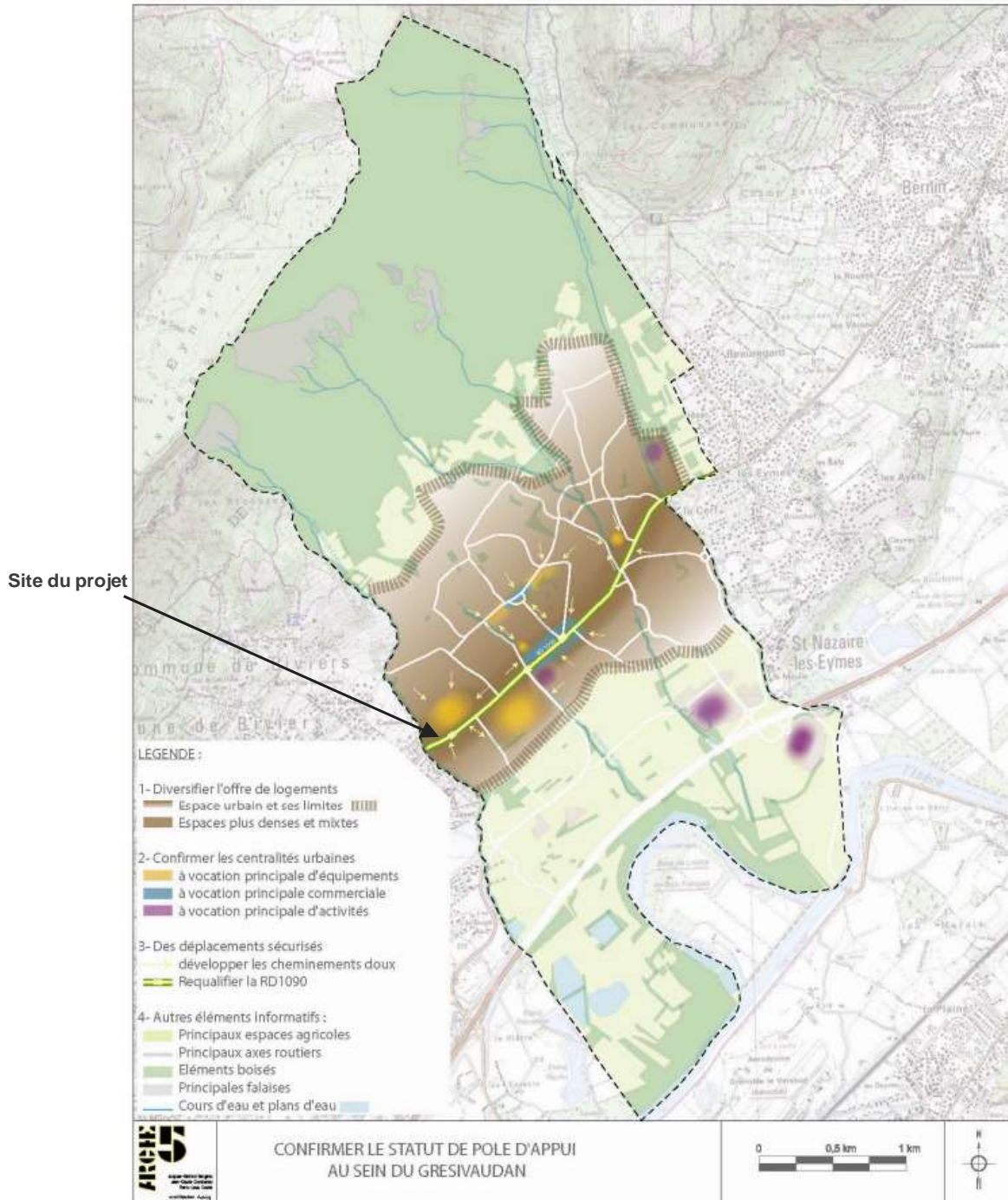
Justification : Le plan d'opération d'ensemble intègre un aménagement à niveau des rez-de-jardin, sans décaissement. L'opération sera conforme à la réglementation thermique en vigueur (RE2020) et nécessite une épaisseur de couche isolante plus conséquente que la dernière réglementation. A cet effet, la hauteur maximale des constructions sera de 13,50m par rapport au niveau du terrain naturel.

Cette hauteur de 13,50m permettra l'adaptation harmonieuse du projet envisagé par rapport à l'ensemble « Les Jardins Evergreen » qui se trouve en face, de l'autre côté de la route départementale, également en secteur UB. Les gabarits des nouvelles constructions restent proches de celles des logements collectifs proches et de l'évolution de la typologie de logements de la RD 1090, dans une logique de densification de ses abords.

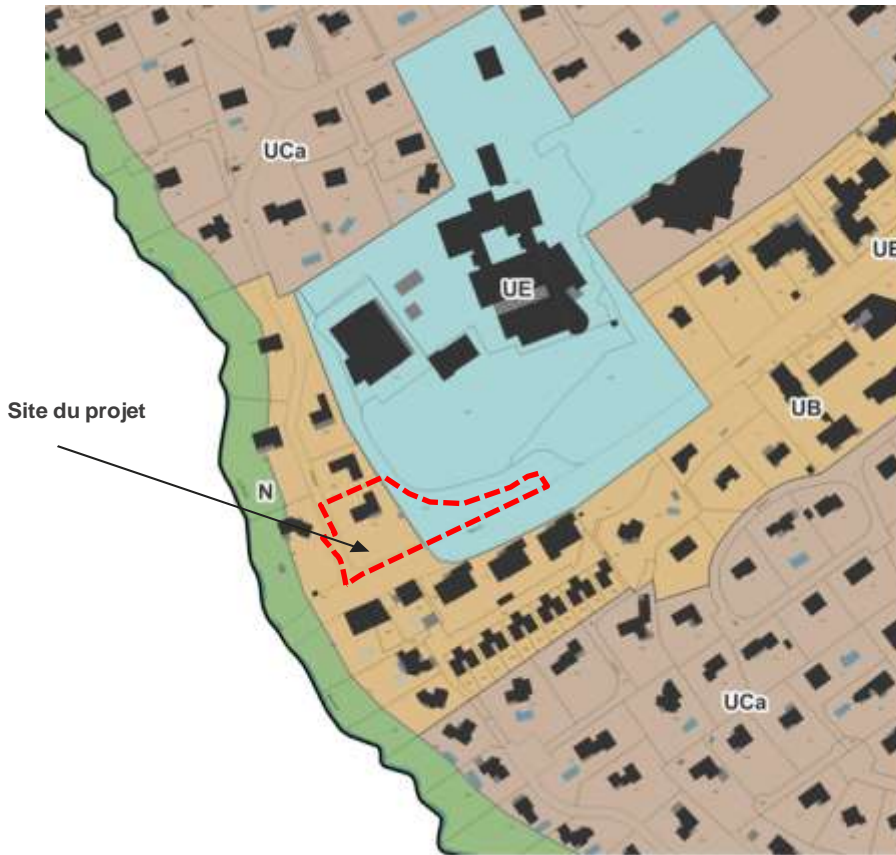
2.1 Les changements apportés au PADD

Aucun changement d'orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en vigueur n'est apporté dans le cadre de cette mise en compatibilité n°2 du document d'urbanisme communal.

Le projet de logements s'inscrit pleinement dans un espace ayant pour vocation à se densifier.



2.2 Les changements apportés au document graphique



Plan de zonage **avant** la procédure de déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU

- Zone UA : Espace urbain mixte du centre village
- Zone UAc : Zone du centre village avec une caractéristique pavillonnaire
- Zone UB : Zone mixte de densification et requalification de la RD 1090
- Zone UBa : Zone mixte de densification correspondant au secteur de la Bâtie
- Zone UBB : zone mixte à vocation d'activités et de logements
- Zone UCa : Zone mixte à dominante d'habitat
- Zone UCb : Secteur d'habitat à dominante pavillonnaire
- Zone UE : Secteur à vocation d'équipement
- Zone UH : Secteur de hameau ancien
- Zone UI : Zone mixte d'activités économiques
- N : Zone naturelle



Plan de zonage **après** la procédure de déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU

- Zone UA : Espace urbain mixte du centre village
- Zone UAc : Zone du centre village avec une caractéristique pavillonnaire
- Zone UB : Zone mixte de densification et requalification de la RD 1090
- Zone UBa : Zone mixte de densification correspondant au secteur de la Bâtie
- Zone UBB : zone mixte à vocation d'activités et de logements
- Zone UCb : secteur correspondant à la déclaration de projet du secteur Carbonne/Noissetiers
- Zone UCa : Zone mixte à dominante d'habitat
- Zone UCb : Secteur d'habitat à dominante pavillonnaire
- Zone UE : Secteur à vocation d'équipement
- Zone UH : Secteur de hameau ancien
- Zone UI : Zone mixte d'activités économiques
- Zone N : Zone naturelle

2.3 Les changements apportés au règlement écrit

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

« La zone UB est une zone urbaine située en bordure de la RD1090 regroupant la mixité et la diversité des fonctions urbaines de la commune, et destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat, les activités tertiaires, de services, d'artisanat sous conditions, les commerces, les équipements ».

La zone est exposée à des phénomènes naturels susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens. Il s'agit de secteurs qui requièrent, pour pouvoir être utilisés ou occupés conformément à la vocation de la zone, des mesures de protection dont la nature et l'importance sont précisées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 mars 2004 (1^{ère} révision le 2 août 2007 / 2^{ème} révision le 07 novembre 2011) et joint dans le dossier de PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique (pièce n°5-1 du dossier). Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant à ce document.

Une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur. »

Elle comprend deux secteurs :

- UBa dédié à une partie de la zone de la Bâtie,
- UBb secteur mixte à vocation d'activités et de logements
- **UBc secteur de logements à vocation sociale**

Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs repérés par une servitude au titre de l'article L151.41 5° du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont autorisées à conditions d'être inférieures à 20m² de surface de plancher. Sont autorisées les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- Les annexes isolées sont autorisées dans la limite de 3.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou à leur desserte.
- Les activités artisanales se déroulant à l'intérieur d'un bâtiment n'entraînant pas de nuisance (sonore, olfactive, etc...) pour le voisinage, sont autorisées à concurrence d'une surface de planchers hors œuvre nette de 100 m² maximum.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique.
- Pour les opérations situées dans les secteurs délimités sur les documents graphiques du PLU n°4-2-1 à n°4-2-4 du PLU, au titre de l'article L.123-1-5- 16° du Code de l'Urbanisme, sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition que les programmes de plus de 400m² de surface de plancher ou de plus de 6 logements intègrent :
 - Dans les zones UB et UBa : un minimum de 30% de logements sociaux, sur l'ensemble des logements construits. En cas d'opérations mixtes comportant des bureaux, commerces et habitations, le calcul ne s'applique qu'à la part consacrée à l'habitation.
 - Dans la zone UBb : un minimum de 40% de logements sociaux, sur l'ensemble des logements construits.
 - Dans la zone UBc : un taux de 100% de logements sociaux, sur l'ensemble des logements construits

Exemples :

- Si une opération dépasse 380m² de surface de plancher consacrés aux logements et qu'elle comporte la création de 8 logements, le calcul sera : $8 \times 30\% = 2.4$ soit arrondi à l'entier supérieur : 3 logements.
- Si une opération dépasse 500m² de surface de plancher consacrés aux logements et qu'elle comporte la création de 4 logements, le calcul sera : $4 \times 30\% = 1.2$ qui sera arrondi à l'entier supérieur donc 2 logements.
- Pour les éléments du patrimoine bâti (murs de pierre et constructions à caractère patrimonial) de la commune à préserver et repérés aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-5 du PLU, ils sont soumis au permis de démolir. Ces éléments sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur dans les conditions définies à l'article UB11.

Cas particulier des antennes relais de téléphonie mobile

- Toute personne souhaitant exploiter, transférer, modifier, sur le territoire de la commune, une ou plusieurs installations radioélectriques à l'origine des champs électromagnétiques respectera les normes en vigueur inscrites dans le Décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 concernant l'exposition du public et les valeurs limites d'exposition ainsi que les dispositions de la loi « Abeille » n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques, les opérateurs devront mettre en conformité leurs installations dans le délai prévu par la réglementation.
- A l'appui de toute demande le pétitionnaire s'assurera que l'exposition aux champs électromagnétiques générée par l'installation ou l'équipement soit aussi faible que possible tout en préservant la qualité du service rendu.
- La commune se réserve la possibilité de soumettre à toute demande d'autorisation de la part d'un opérateur une ou plusieurs propositions de localisation alternative dans le respect des objectifs du PADD dans le but de garantir la préservation des sites, des paysages urbains ainsi que la santé et la sécurité des habitants.
- L'intégration du projet dans le paysage urbain ou naturel restera un critère déterminant pour la validation du projet.

Article UB. 3 : Accès et voiries

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques n°4-2-1 à n°4-2-4, les voies existantes conservent leur emprise actuelle.

1 – Accès

- Les caractéristiques des accès doivent :
 - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
 - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité.
 - apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- **Dans les zones UB, UBa et UBb : un seul accès à la voie publique est autorisé par unité foncière.**
- **En zone UBc : deux accès à la voie publique sont autorisés par unité foncière.**
- L'accès à la voirie publique sera organisé de manière à comporter une plateforme visible de la chaussée d'une longueur permettant d'effectuer les entrées et sorties sans danger. Il sera d'une largeur minimale de 2,5 mètres Il devra être garanti un dégagement de 4 mètres minimum permettant de stationner un véhicule et présentant une pente d'environ 5%. S'il est muni d'un système de fermeture (portail...), ce dernier devra être situé à 5 mètres minimum en retrait de la voie, sauf situation exceptionnelle avérée.

Article UB. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 6 s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques mais elles ne s'appliquent pas aux voies privées. L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Limite d'application de la règle : les règles d'alignement s'appliquent en tout point du bâtiment.

2 - Règles générales

- Pour l'alignement sur la RD 1090 :
 - Sur la partie amont, les constructions doivent s'implanter à 5m minimum par rapport à l'alignement.
 - Sur la partie aval, les constructions doivent s'implanter à 10m minimum par rapport à l'alignement.

Dans les deux cas, cet espace issu du recul devra faire l'objet d'un traitement paysagé.

En outre les façades ne pourront être supérieures à 25 mètres de long (le front bâti devra être non linéaire et architecturalement travaillé pour s'intégrer dans l'environnement urbain et paysager) sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant laquelle ne pourra excéder 10,50 mètres de long et être inférieure à 4,50 mètres de hauteur.

Commune de Saint Ismier – Déclaration de Projet n°2 / mise en compatibilité du PLU

- Pour l'alignement sur les autres voies publiques : les constructions doivent respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($H \leq L$).
 - Dans la zone UBc : les constructions nouvelles doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement. L'alignement est autorisé pour les autres voies publiques.
- Une tolérance de 0.70m est admise pour les débords de toitures et autres ouvrages en encorbellement.

3 – Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général et les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général doivent uniquement respecter une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté ($H \leq L$).

Article UB. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Définitions

Champ d'application : les règles d'implantations mentionnées à l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de parcelles.

Limite d'application de la règle : les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs, les pare-soleil, les auvents, ou tout autre élément sur les façades vitrées permettant la protection solaire des constructions, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement du corps principal du bâtiment.

Définitions :

H = Hauteur

L = Longueur / distance

Alignement = limite entre les parcelles privées et l'espace public (règles définies à l'article 6)

2 – Règles générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5mètres ($L \geq H/2$, avec 5 m. mini.)

En outre les façades ne pourront être supérieures à 25 mètres de long par rapport à la RD1090 sauf dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant laquelle ne pourra excéder 10,50 mètres de long et être inférieure à 4,50 mètres de hauteur.

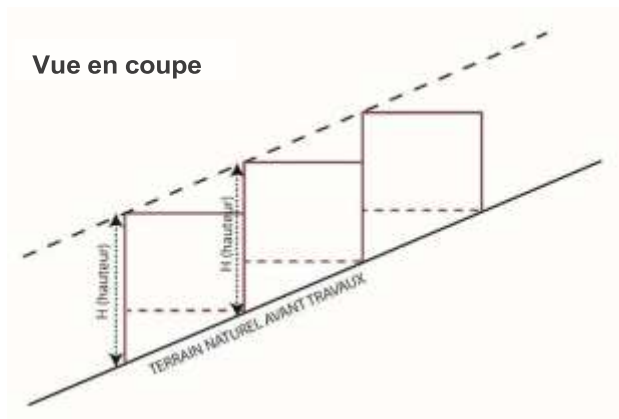
3 – Dispositions particulières

- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Les équipements publics ou d'intérêt général devront être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative considérée et tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général non implantés en limite séparative peuvent être édifiés à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative.
- Toute implantation de piscine doit respecter une distance de 3 m minimum entre le bassin de la piscine et les limites séparatives.
- **Pour les annexes :**
 - **En zones UB, UBa et UBb le recul doit être de 2m minimum et la hauteur de 3,50m maximum. L'implantation sur une seule limite séparative est autorisée si la hauteur de l'annexe est inférieure à 2,50m. Dans les deux cas, la longueur de l'annexe ne pourra excéder 6 mètres. Une seule annexe sera autorisée sur une limite sauf si elle est positionnée dans un angle sans pouvoir excéder 8 mètres de longueur cumulée.**
 - **En zone UBc, l'implantation de toute annexe sur une seule limite séparative est autorisée, si la hauteur de cette annexe est inférieure à 3m.**
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble; les règles de recul ne s'appliquent pas au périmètre de l'opération mais à chaque lot. *Rappel : R151-21 alinéa 3 « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées sauf si le règlement du PLU s'y oppose. »*

Article UB. 10 : Hauteur maximale des constructions

1 - Définitions

- *La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*
- *Au-dessus des limites fixées, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps ou acrotères transparents ou à claire-voie.*
- *Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.*
- *Illustration de l'interprétation du TN sur un terrain en pente :*



1 - Hauteurs maximales

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - à 11 mètres dans la zone UB et UBa,
 - à 13 mètres dans la zone UBb,
 - à 13,50 mètres dans la zone UBc.
- La hauteur maximale des équipements publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général est fixée à **13 mètres**.

2 - Dispositions particulières

- Sur la partie amont de la RD1090, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres calculés en tous points du terrain naturel avant travaux.
- Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

5. ANNEXES

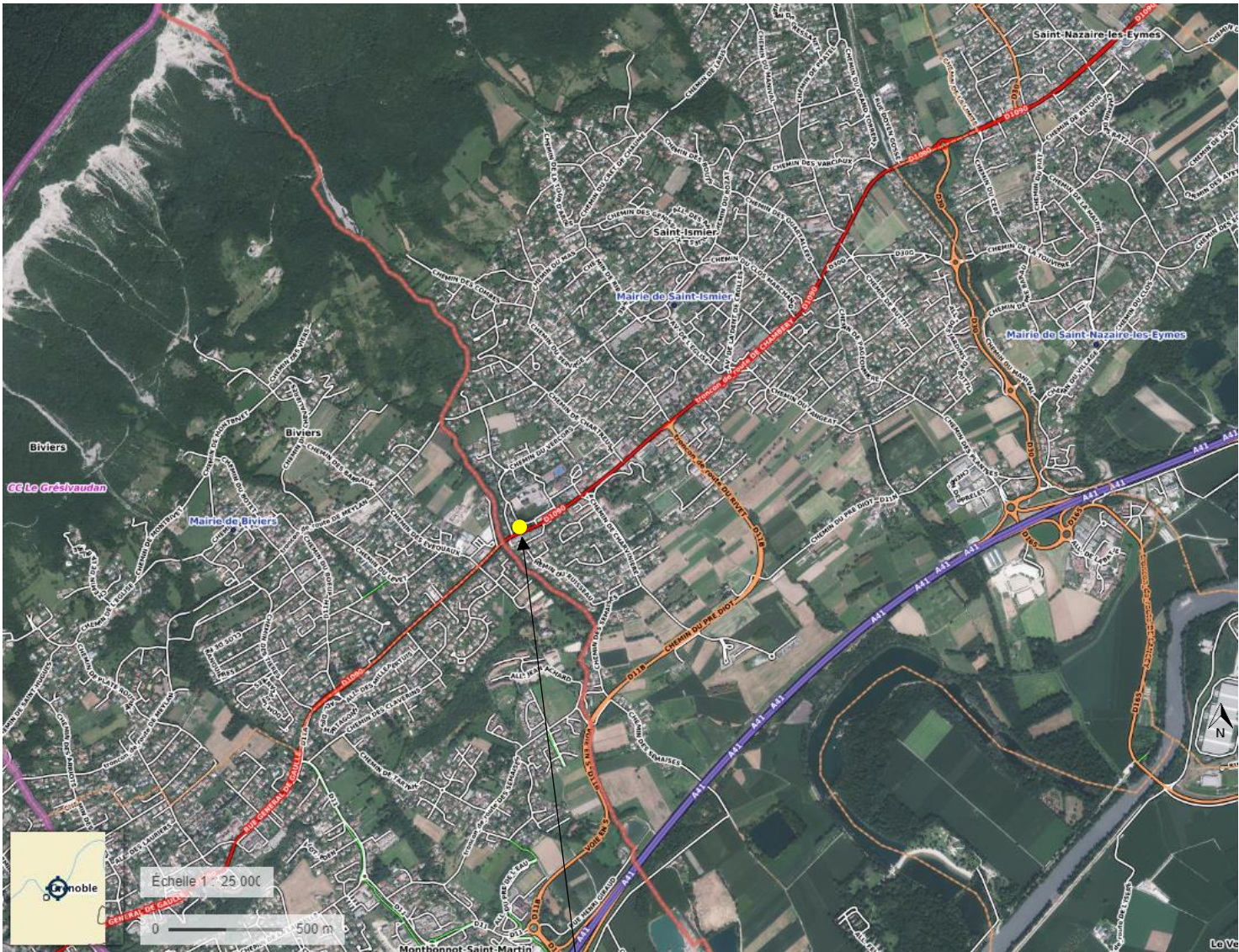
- 1. Arrêté du Maire de prescription de la déclaration de projet n°2**
- 2. Extraits du règlement graphique du secteur avant et après la Déclaration de projet n°2**
- 3. Règlement de la zone UB avant la Déclaration de projet n°2**
- 4. Règlement de la zone UB après la Déclaration de projet n°2**



Mairie de Saint-Ismier
Le Clos Faure,
38 331 Saint-Ismier
04.76.52.92.71
s.urbanisme@saint-ismier.fr

ANNEXE 2

PLAN DE SITUATION (1/25000^e)



Projet

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Département :
ISERE

Commune :
SAINT-ISMIER

Section : AN
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

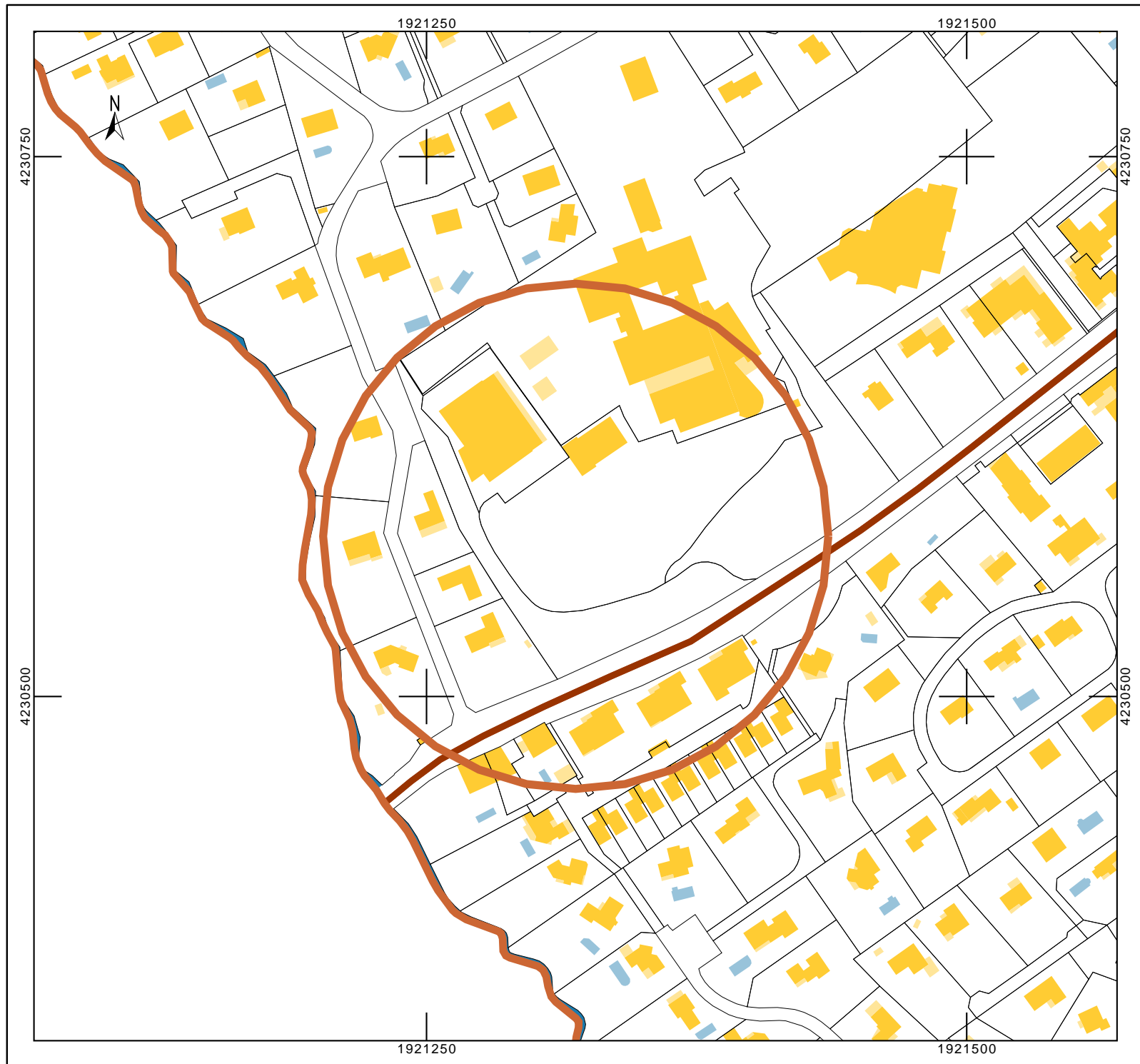
Date d'édition : 17/01/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Grenoble Sud Isère
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre Centre
des Finances Publiques 38047
38047 GRENOBLE CEDEX 2
tél. 04 76 39 38 76 - fax
ptgc.sud-isere@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



ANNEXE 3

AUTO-EVALUATION

L'article R. 104-34 du code de l'urbanisme énonce que le dossier de saisine de l'autorité environnementale, à l'issue d'une auto-évaluation qui conclut à l'absence d'incidences sur Annexe V 18 l'environnement, comprend un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement « au regard des critères de l'annexe II » de la directive. Cette annexe énonce que les critères qui permettent de déterminer l'ampleur probable des incidences comprennent notamment les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée (annexe II 2).

Les précisions apportées dans la rubrique 6 permettent de fournir une grille d'analyse pour déterminer si la procédure projetée a des incidences notables probables sur l'environnement en fonction des enjeux environnementaux identifiés.

Au regard du formulaire rempli, la commune de SAINT-ISMIER estime que le projet, objet de la déclaration de projet, devrait être dispensé d'une évaluation environnementale.

La procédure n'a, en effet, pas d'incidences identifiées sur :

- **Un site Natura 2000**, la commune n'étant pas concernée par le réseau Natura 2000 ;
- **Les milieux naturels et la biodiversité**, directement ou indirectement ;
- **La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**, car en secteur déjà urbanisé ;
- **Une zone humide**, du fait d'un secteur inscrit en zone U du PLU, non identifié en tant que zone humide ;
- **L'eau potable** au regard du nombre de logements construits (seulement 21 logements) et un positionnement du projet à proximité immédiate de la Route Départementale n°1090 lui offrant d'ores et déjà une desserte par l'ensemble des équipements nécessaires à son bon fonctionnement ;
- **La gestion des eaux pluviales**, et notamment le traitement de 35% du tènement en espaces verts, dont 25% de pleine terre ;
- **L'assainissement**, le projet bénéficiera d'un branchement au réseau d'assainissement collectif. Le traitement des eaux usées étant assuré par la station d'épuration localisée sur la commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, dont la capacité nominale est de 33 000 équivalents-habitants. Cette station d'épuration a été dimensionnée pour traiter l'ensemble des effluents de plusieurs communes (dont Saint-Ismier).
- **Le paysage ou le patrimoine bâti**, aucune protection particulière ni entité paysagère ne concerne le secteur du projet ;
- **Les déchets et autres sites concernés par des pollutions potentielles ou avérées**, non présents sur la commune ;
- **Les risques ou aléas naturels**, car non présents dans ce type de zone référencée aux PPRN et PPRI en vigueur ;
- **L'air, l'énergie et le climat.**

A noter toutefois l'adaptation du projet (positionnement des pièces de nuit) et la mise en place de mesures de protection et de réduction des nuisances sonores en réponse à la zone de bruit en limite aval du projet, liée à la présence de la RD1090, axe de circulation communal passant classé en catégorie 4.

Le projet se situant au sein de l'enveloppe urbaine, aux abords d'une route départementale traversant le cœur de la commune et ne présentant aucune extension urbaine, le projet n'est pas de nature à envisager une évaluation environnementale postérieure au présent « Examen au cas par cas ».



COMMUNE DE SAINT-ISMIER

**DECLARATION DE PROJET N°2
MISE EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

Janvier 2023

*NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET
PRESENTANT UN INTERET GENERAL*

Sommaire

1. PREAMBULE	2
1. Coordonnées du Maître d’Ouvrage	2
2. Le document d’urbanisme en vigueur	2
3. Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU	2
2. PRESENTATION DU PROJET ET DU SITE	4
1. Localisation du projet	4
1.1. Le secteur du projet	4
1.2. Le projet est situé dans un environnement urbanisé	5
1.3. La perception des environs du site.....	7
2. Description du projet et du parti d’aménagement	8
2.1. Les objectifs d’aménagement	8
2.2. La situation cadastrale	9
2.3. La description du projet	10
3. JUSTIFICATION DE L’INTERET GENERAL DU PROJET	17
1. La mixité sociale – le rappel du cadre réglementaire.....	17
1.1. Les dispositions de la loi SRU	17
1.2. Les dispositions du PLH du Grésivaudan	17
2. La mixité sociale - le cadre du PLU	19
2.1. Diversifier l’offre de logements dans la commune	19
2.2. L’évolution du parc de logements depuis l’approbation du PLU	19
2.3. La consommation du foncier depuis l’approbation du PLU	20
2.4. Le projet et le sens de l’intérêt général	21

1. PREAMBULE

1. Coordonnées du Maître d’Ouvrage

Commune de Saint-Ismier

Mairie de Saint-Ismier : Le Clos Faure, 38330 SAINT-ISMIER

Référents : Henri BAILE, Maire de Saint-Ismier ; Sandrine IDIER, Première-adjointe à l’urbanisme, Jérôme MORIER, Directeur du pôle cadre de vie ; Thomas LEPETIT-COLLIN, Chargé de projet planification urbaine

2. Le document d’urbanisme en vigueur

La commune de Saint-Ismier dispose d’un Plan Local d’Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2012. Ce PLU a fait l’objet de quatre modifications et d’une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

- La modification n°1 approuvée en septembre 2015 a permis de rectifier certaines incohérences ou disfonctionnements constatés après 2 ans de mise en œuvre du PLU.
- La modification n°2 approuvée le 25 septembre 2015 a abouti à la délimitation dans le règlement d’un secteur de taille et de capacité d’accueil limitées (STECAL) dans la zone agricole afin d’accueillir une aire d’accueil des gens du voyage.
- La modification n°3 approuvée le 10 novembre 2017 avait pour objet d’accompagner la densification, de préserver l’identité culturelle et paysagère de la commune, de conforter la nature dans le tissu urbain, d’ajuster les règles d’urbanisme et de les rendre plus opérationnelles.
- La déclaration de projet n°1 approuvée le 8 mars 2019 a concerné le reclassement d’un tènement dans le secteur de la Bâtie pour accueillir un projet de logements.
- La modification n°4 approuvée le 13 décembre 2019 a été initiée pour adapter le PLU aux évolutions législatives avec l’instauration de secteurs avec limitation de la hauteur des constructions à 6 mètres (périmètres de 30 mètres autour des zones UH), un correctif quant à la définition des annexes et une redéfinition des règles relatives à l’extension des constructions existantes.

3. Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU

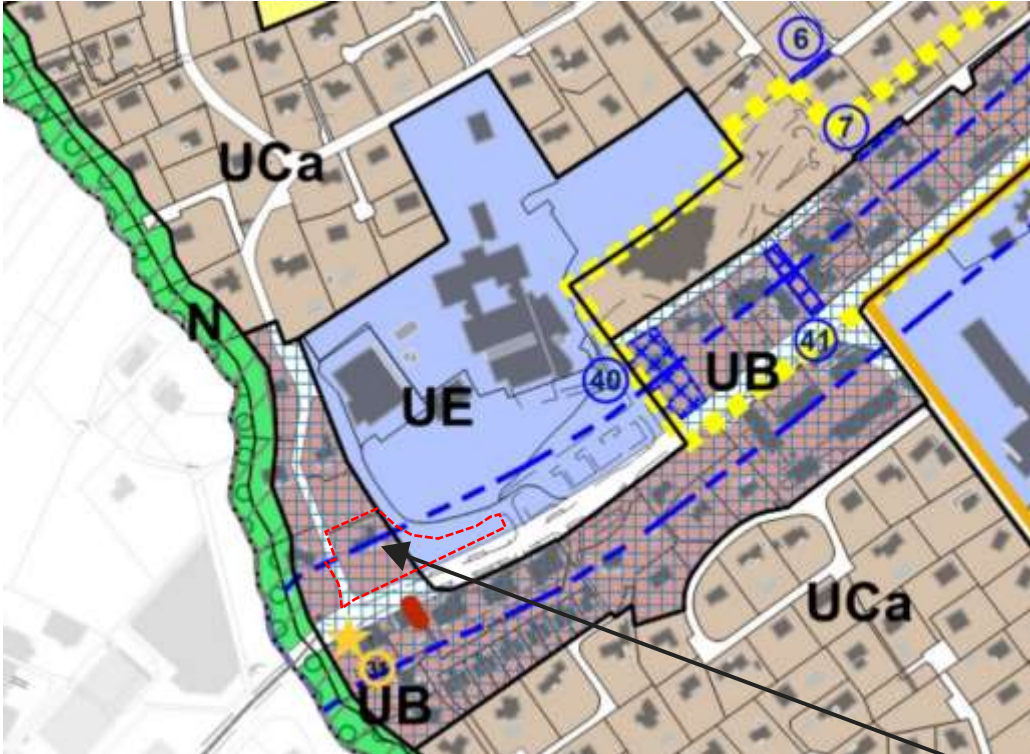
Saint-Ismier souhaite développer en entrée Ouest de la commune **un projet de logements collectifs à vocation sociale** dans le secteur connectant l’actuel chemin de Corbonne à la Route de Chambéry (RD1090). L’assiette du projet est classée pour partie en zone mixte de densification et requalification de la RD1090 (zone UB) et l’autre en secteur à vocation d’équipement (UE) (cf. extrait du document graphique sur la page ci-après).

Le PADD du PLU de Saint-Ismier en vigueur affirme, entre autre, un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ainsi qu’un processus de requalification urbaine des espaces situés dans la proximité immédiate de la RD1090. Le projet s’inscrit également dans l’objectif de diversification de l’offre de logements sur la commune, au sein d’espaces plus denses et mixtes.

Dans la mesure où la construction de logements dans la zone UE doit être « liée au fonctionnement de l’équipement projeté ou être destinée strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des établissements ou services publics ou d’intérêt collectif », la collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLU (article R151-5 du Code de l’Urbanisme).

Les corrections nécessaires afin de pouvoir autoriser le projet de logements sur le secteur visé sont :

- L'adaptation du règlement (écrit et graphique).
- L'instauration d'un secteur de mixité sociale en vue de la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.



Extrait du plan de zonage du PLU de la commune de Saint-Ismier en vigueur sur le secteur de projet



Site du projet

2. PRESENTATION DU PROJET ET DU SITE

1. Localisation du projet

1.1. Le secteur du projet

La commune de Saint-Ismier est située dans le Département de l'Isère, dans la vallée du Grésivaudan, à 12 km au nord-ouest de Grenoble. Le territoire communal est délimité :

- Au nord par la commune du Sappey-en-Chartreuse,
- A l'est par la commune de Saint-Nazaire-les-Eymes,
- Au sud par les communes de Domène et du Versoud,
- A l'ouest par les communes de Biviers et Montbonnot-Saint-Martin.

Le territoire communal se découpe en plusieurs entités définies par le relief et la présence de l'Isère. Il est étagé de manière à représenter en sa partie nord un couvert boisé sur les coteaux les plus abrupts, bordés de prairies pâturées qui assurent la transition avec les espaces urbanisés.

L'implantation de l'habitat est ainsi fortement déterminée par le relief et ses contraintes.

Le secteur où se situe le projet justifiant la mise en compatibilité du plan, se trouve à l'entrée Ouest de la commune de Saint-Ismier, en limite communale avec Biviers, en aval de l'actuel chemin de Corbonne et desservi par la Route de Chambéry (RD1090).



1.2. Le projet est situé dans un environnement urbanisé



Site du projet

Le projet est établi sur deux parcelles, une de 1734 m² détenue par la Communauté de Communes du Grésivaudan et d'un terrain de 1281 m² sous propriété communale. Le projet intègre également une partie du chemin de Corbonne (182 m²).

Les deux terrains du projet se situent dans un environnement urbanisé, en bord de route départementale, séparés de l'enceinte du collège du Grésivaudan par le chemin des Noisetiers.

L'assiette du projet est de forme longitudinale, étroite (environ 45 m au plus large) et présente une pente en travers de 8% et une légère pente en long. Elle comprend sur sa partie Est plusieurs arbres.

Le site du projet est composé :

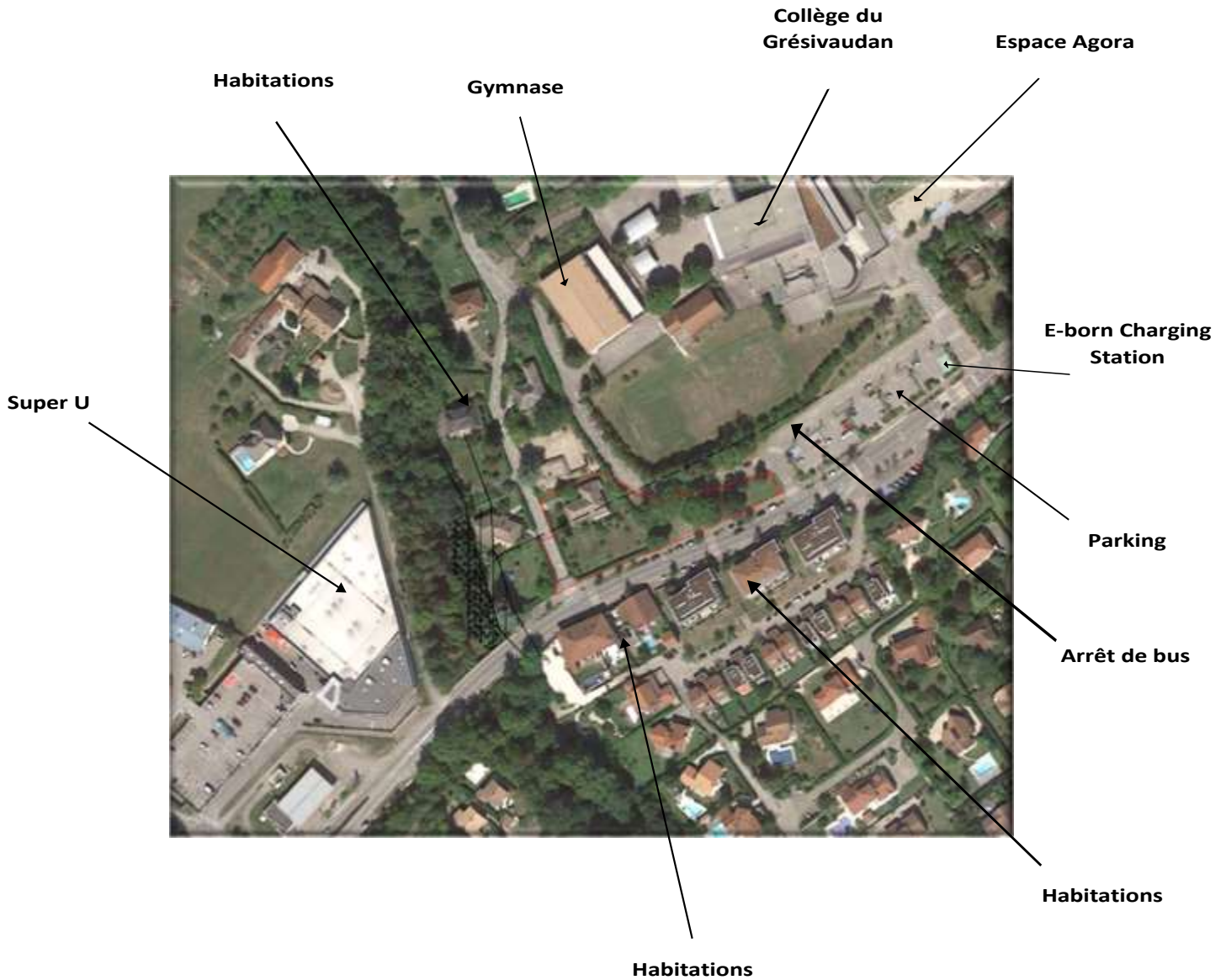
- Au Nord, d'un pavillon individuel acquis dans le cadre de la requalification et de la densification de la RD1090. Des travaux d'aménagement adaptés au nombre de logements créés, à la gestion du stationnement et des accès sont à prévoir. L'assiette foncière est intégrée dans le lotissement dit « de Corbonne » ;
- A l'Est, d'un espace paysager planté de plusieurs arbres de haute tige.



Intégration du projet sur le site

Commune de Saint Ismier – Déclaration de Projet n°2 / mise en compatibilité du PLU

Le secteur du projet se situe le long de la route de Chambéry, axe majeur desservant le cœur de la commune de Saint-Ismier, en accessibilité directe depuis la commune voisine de Biviers (à l'Ouest) et en accessibilité immédiate depuis les communes avoisinantes. Il est composé à la fois : du collège du Grésivaudan et de son parking public, de l'Espace Agora (théâtre communal composé de salles modulables et polyvalentes), d'un lotissement pavillonnaire en amont, d'ensembles de logements collectifs au Sud de la route départementale et du centre commercial (SUPER U) de Biviers situé de l'autre côté de la rive du ruisseau de Corbonne.



1.3. La perception des environs du site



Abordée par le Nord depuis les chemins des Noisetiers ou de Corbonne, le secteur est constitué de constructions pavillonnaires directement connectées à la RD1090.



Abordée par l'Est depuis la RD1090 et le cœur de ville, deux façades se font face : une d'habitat et l'autre constituée d'équipements, dont l'Agora et le collège du Grésivaudan (et son parking public).



Abordée par l'Ouest en provenance de la commune de Biviers, l'habitat se densifie progressivement à la hauteur du site avec, en face, « Les Jardins Evergreen », ensemble résidentiel récent composé de trois bâtiments collectifs et plusieurs maisons individuelles en contrebas.



2. Description du projet et du parti d'aménagement

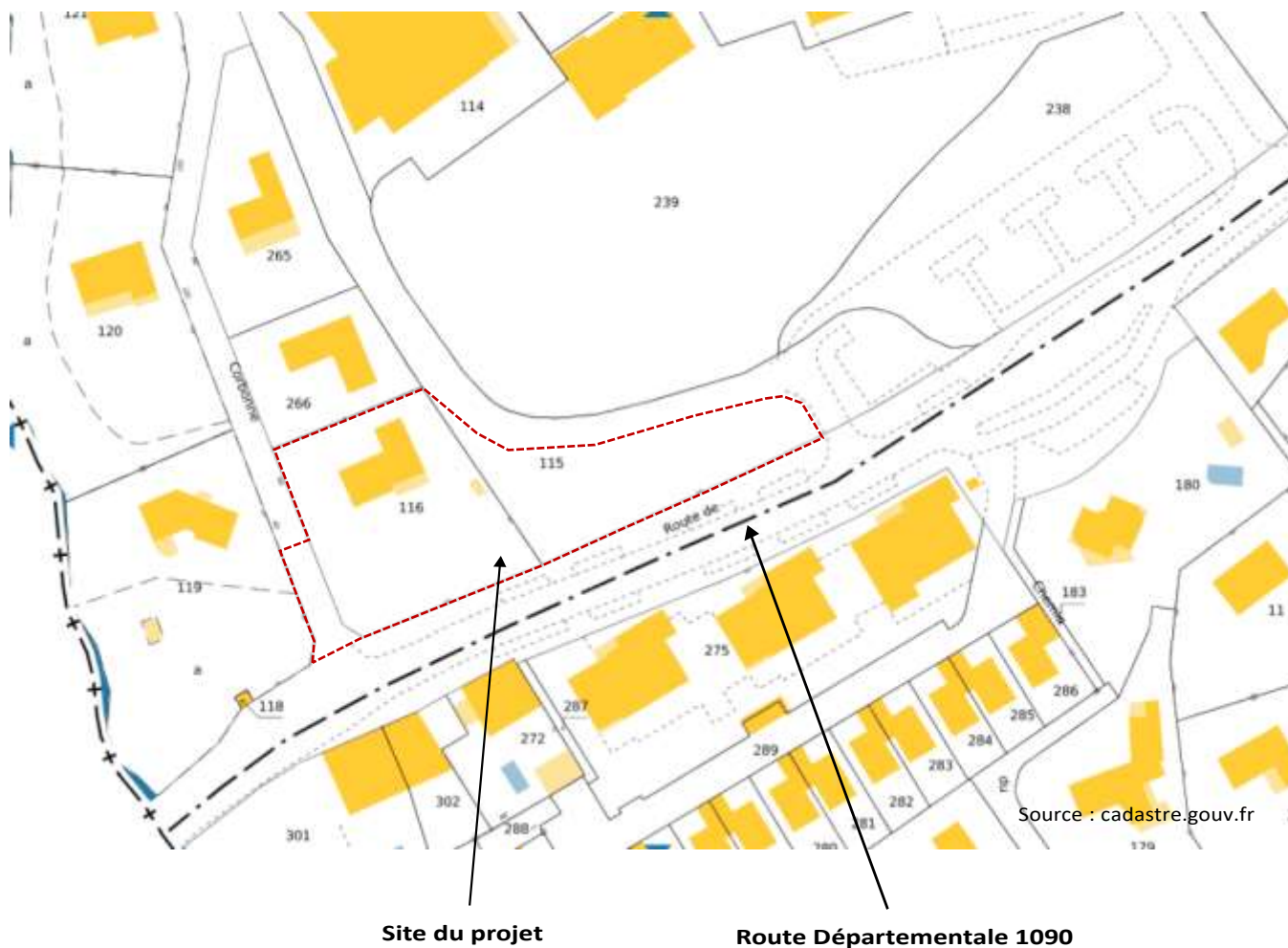
2.1. Les objectifs d'aménagement

Le projet de construction de nouveaux logements est situé aux abords de la RD1090, encadré par les chemins de Corbonne et des Noisetiers. Il s'inscrit tant dans les objectifs énoncés dans le PLU de Saint-Ismier que ceux de rattrapage du déficit en logements sociaux et de limitation de consommation d'espaces visés par la commune :

- Diversifier et conforter l'offre de logements sur le territoire de la commune et l'adapter aux besoins des ménages ;
- Garantir la mixité sociale ;
- Optimiser le foncier urbanisable dans l'enveloppe urbaine en privilégiant les secteurs situés à proximité des équipements et des axes de transports en commun ;
- Régénérer les espaces situés dans la proximité immédiate de la RD1090 en l'aménageant comme l'épine dorsale de la commune ;
- Privilégier une densité du tissu bâti plus significative que l'habitat individuel pour distinguer les limites urbaines du centre-ville et participer à la définition et qualification des limites et des entrées au centre-ville ;

2.2. La situation cadastrale

Le projet serait basé sur les parcelles n° AN116 et AN115p, et l'amorce de l'actuel Chemin de Corbonne.
A noter que la parcelle n°AN116 est incluse dans le lotissement dit « de Corbonne ».



2.3. La description du projet

Le programme de logements

Le projet est constitué de 21 logements répartis sur trois bâtiments distincts. Le bâtiment D est constitué de deux étages. Les bâtiments B et C sont en R+2 avec attique.

- Le bâtiment B comporterait 8 logements sociaux (BRS) : 2 T2, 4 T3 et 2 T4*
- Le bâtiment C comporterait 7 logements sociaux (BRS) : 1 T2, 2 T3, 2 T4 et 2 T5
- Le bâtiment D comporterait 6 logements locatifs sociaux (PLAI) : 5 T3 et 1 T4

** La répartition des types de logements (T2, T3, T4 et T5) proposée dans ce dossier n'a qu'une valeur indicative et pourra être amené à évoluer au fil de l'avancée du projet.*

Les accès et l'organisation des circulations

L'accès aux logements pourra se faire depuis la RD1090, ainsi que par le chemin des Noisetiers. L'amorce de l'actuel chemin de Corbonne sera conservée et retravaillée pour permettre d'accéder aux rampes des sous-sols des bâtiments B et C. Deux nouveaux accès seront créés depuis le Chemin des Noisetiers pour accéder aux stationnements aériens organisés « en bataille » : l'un au Nord des bâtiments B et C, un autre à l'extrémité Est du site et dédié au bâtiment D. Les voiries seront adaptées au futur contexte afin de permettre une circulation apaisée

Au droit des bâtiments B et C, la voirie est prévue en impasse et ne dessert que les places de stationnement de l'opération.

Les voiries seront réalisées en produits hydrocarbonés, les allées piétonnes en béton balayé ou produits hydrocarbonés et les stationnements, pour la majeure partie d'entre eux, avec des matériaux permettant l'infiltration.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

- Le plan masse ordonne une implantation de 3 bâtiments (B, C et D) en harmonie avec les bâtiments voisins.
- Les bâtiments B et C sont implantés de façon telle à conserver un dégagement et préserver un cône de vue, sur le grand paysage à savoir le Massif de Belledonne, aux riverains situés en amont du projet et seront donc positionnés perpendiculairement à la RD1090.
- Le bâtiment D prend l'orientation des bâtiments limitrophes de l'opération récente « Les Jardins Evergreen ».



Plan masse



Plan niveau Rez-de-chaussée (+ sous-sol)



Coupe transversale de principe

Les caractéristiques techniques

L'emprise au sol des constructions

Le coefficient de pleine terre (proportion entre la surface en pleine terre, c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune et la surface de l'unité foncière du projet) projeté est de 25% environ.

Le stationnement

Le stationnement est assuré sur le tènement du projet, en sous-sol des immeubles ou bien à l'extérieur. Les bâtiments B et C accueillent 19 places couvertes en sous-sol. En aérien, 32 places sont dédiées au projet (dont 4 places visiteurs) avec 27 places en arrière des bâtiments B et C et 6 places de stationnement dédiées aux logements sociaux du bâtiment D.

La hauteur maximale des constructions

Le terrain étant légèrement pentu et du fait que le sous-sol du bâtiment B et C sont communs, le calage du rez-de-chaussée de ces bâtiments est indispensable. A cet effet, la hauteur maximale des constructions sera de 13,50 m au faîtage, par rapport au niveau du terrain naturel.

Les performances énergétiques

Le projet respectera la nouvelle réglementation environnementale RE2020. Conformément à la Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), la RE2020 a pour objectif de limiter la Consommation d'Energie Primaire (CEP) des logements collectifs neufs à un maximum de 85 kWhEP/(m².an) en moyenne. Les bâtiments neufs devant produire davantage d'énergie qu'ils n'en consomment (seuils de consommations d'énergie primaire abaissés d'environ 15% à 20% par rapport à la RT 2012).

Le traitement des espaces libres

- Les espaces libres seront majoritairement végétalisés. En cohérence avec la composition du plan masse, certaines plantations existantes seront maintenues et de nouvelles plantations seront effectuées à raison de 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.
- Environ 35% du tènement est traitée en espaces verts, dont 25% de pleine terre.

Les matériaux utilisés, l'aspect extérieur des constructions

Les matériaux ne sont pas encore choisis et seront définis lors du dépôt du Permis de Construire.

Les réseaux

Réseaux des eaux usées

Le réseau sera réalisé conformément aux directives techniques du fascicule n° 70 relatives aux canalisations d'assainissement et ouvrages annexes.

Réseaux des eaux pluviales

- Des collecteurs principaux seront posés sous voirie.
- Les eaux de ruissellement de voirie et des bâtiments seront collectés par le biais de regards avec décantation qui seront raccordés via des canalisations de branchement au collecteur d'eaux pluviales.

Commune de Saint Ismier – Déclaration de Projet n°2 / mise en compatibilité du PLU

- Les eaux pluviales, ainsi récoltées, seront soit infiltrées dans le terrain si la perméabilité de celui-ci le permet soit stockées dans un ouvrage de rétention avec régulation du débit de fuite raccordé au réseau public.
- Le réseau sera réalisé :
 - Conformément aux directives techniques du fascicule n° 70 relatives aux canalisations d'assainissement et ouvrages annexes.
 - Conformément aux prescriptions techniques du service d'assainissement gestionnaire du réseau.
- Le dimensionnement définitif des collecteurs et ouvrages sera défini, lors de l'étude d'exécution, lorsque les investigations géotechniques auront été réalisées. Le dimensionnement des ouvrages sera effectué en prenant les éléments suivants : une pluie d'occurrence trentennale avec un débit de fuite de 5 l/s/ha.

Réseau de distribution d'eau potable - défense incendie.

- L'alimentation en eau potable sera assurée depuis la canalisation située sous la route départementale 1090. Un renforcement de la défense incendie sera réalisé, si nécessaire.
- L'ensemble des prestations à réaliser fera l'objet d'un accord délivré par le service gestionnaire de la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

Réseau de télécommunication

- La desserte de l'opération s'effectuera depuis le réseau existant par un réseau souterrain. Le réseau télécom sera situé sous la voirie.
- Ce réseau sera pourvu de chambres de tirage et de fourreaux permettant la mise en œuvre des câbles.
- Chaque bâtiment sera équipé d'une chambre, posée en limite de voirie.
- L'ensemble des prestations à réaliser fera l'objet d'un accord avec les services d'ORANGE.

Réseau fibre optique

- Le génie civil sera conçu afin de permettre une future desserte en fibre optique du programme immobilier.

Réseau d'éclairage

- Le réseau d'alimentation des luminaires éclairant la voie de desserte projetée sera souterrain et alimenté à partir des « communs » des bâtiments.
- L'éclairage extérieur sera conforme aux valeurs d'éclairement imposées par le code la construction et de l'habitation.

Réseau ENEDIS et GRDF

- La distribution d'énergie électrique sera assurée par un réseau souterrain depuis un poste de transformation existant ou à créer.
- Les tènements seront équipés d'un coffret de comptage situé en limite de propriété sur le domaine public et raccordé au réseau public basse tension.

- Les câbles principaux et branchements seront conformes aux normes du concessionnaire.
- L'ensemble des travaux d'électrification sera effectué par ENEDIS selon la convention passée avec le maître de l'ouvrage.
- La distribution d'énergie en gaz naturel sera assurée par un réseau souterrain depuis le réseau souterrain existant.
- Le réseau principal sera conforme aux normes du concessionnaire.
- Hormis les tranchées (ouverture et remblaiement), les travaux relatifs au réseau gaz seront effectués par les services de GRDF conformément à la convention passée avec le maître d'ouvrage.

Aménagement des espaces extérieurs

Les revêtements de sols

Les principaux revêtements de sols prévisionnels sont :

- Le béton balayé,
- L'enrobé,
- Les revêtements perméables pour gérer le plus possible à la source les problèmes de ruissellement et d'infiltration,

Béton balayé

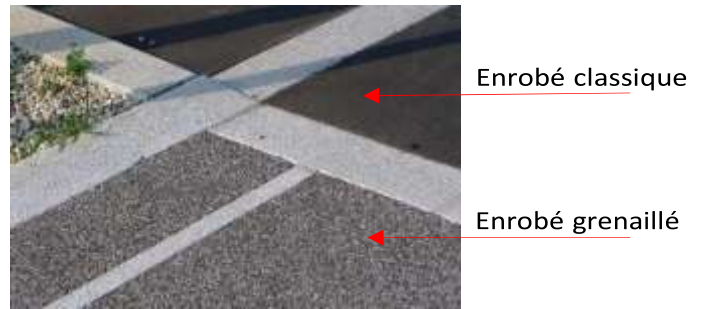
Un béton balayé est envisagé pour les cheminements piétons et entrées de bâtiments. L'effet balayé permet d'obtenir un aspect esthétique régulier et fin, tout en étant résistant aux intempéries, antidérapant et circulaire. Il pourra être complété par de l'enrobé sur certains secteurs, le cas échéant, afin d'augmenter la capacité de portance pour les véhicules lourds.

Exemples de différents types de revêtements en béton balayé



Les enrobés

Deux types d'enrobé peuvent être mis en œuvre afin de marquer différentes séquences ou les différents types de voiries : l'enrobé grenailé pour la partie voie traitée en espace partagé, l'enrobé classique pour la partie voirie publique et desserte des entrées de parking.



Les revêtements perméables seront privilégiés, notamment pour les parkings extérieurs de l'opération, pour gérer le plus possible à la source les problématiques de ruissellement et d'infiltration.



Exemple d'un parking réalisé en dalles alvéolaires béton + enherbement.



Exemple d'un aménagement de parking en plaques de polypropylène extrudé alvéolaire en forme de nids d'abeilles.

Les mobiliers urbains

Locaux vélos

Ils seront intégrés aux rez-de-chaussée et rez-de-jardin des bâtiments. Leur positionnement et le type de mobilier n'est pas encore défini à ce stade du projet



Exemple d'abri vélos permettant seulement la mise à l'abri de la pluie.



Exemple d'un édicule domestique urbain, avec toiture végétalisée -

Eclairage

L'éclairage extérieur sera conforme aux valeurs d'éclairement imposées par le code de la construction et de l'habitation.

La palette végétale du projet prévoit :

- La mise en œuvre de terre végétale importée,
- La conservation d'environ cinq sujets de taille moyenne,
- La plantation d'espèces végétales locales dans les jardins privés et espaces publics,
- La plantation de haies vives d'essences locales variées,

Arbres à conserver et essences

Il y a sur le site des grands arbres sur la partie Est de l'opération qu'il sera important de conserver. Les autres seront autant que possible déplacés sur site afin d'obtenir un ombrage et une certaine qualité paysagère dès la livraison des logements.

Les essences locales seront privilégiées pour les nouvelles plantations.

Les clôtures riveraines

Les clôtures semi-rigides installées au niveau des rez-de-jardin seront doublées de haies vives aux essences locales variées. Le choix des essences sera défini lors du dépôt du Permis de Construire.

3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

1. La mixité sociale – le rappel du cadre réglementaire

1.1. Les dispositions de la loi SRU

La commune de Saint-Ismier qui relève du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000, renforcé par l'article 10 de la loi du 18 janvier 2013, doit disposer au minimum de **25%** de logements sociaux dans son parc de résidences principales.

L'inventaire réalisé par les services de la DDT, identifie au 1^{er} janvier 2020 : 313 logements sociaux, ce qui représente **10,94%** du parc de l'ensemble des résidences principales. La commune cumule un déficit de 432 logements sociaux.

En application de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (courrier de la DDT du 26 février 2021) l'Etat fixe l'objectif minimal de réalisation à atteindre pour **la 6^{ème} période triennale 2017-2019** à 33% du nombre de logements manquants au 1^{er} janvier 2016. **Cet objectif minimal est égal à 147 logements.**

1.2. Les dispositions du PLH du Grésivaudan

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Grésivaudan a été adopté le 28 février 2013. Lors de son conseil communautaire du 28 juin 2021, et en application des articles L. 302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, la Communauté de Communes a voté le lancement de la procédure d'élaboration de son second PLH.

Parmi les enjeux de ce second PLH identifiés pour le territoire du Grésivaudan en faveur du développement de logements collectifs à dominante sociale :

- Répondre au manque de logement abordable pour les jeunes et les ménages modestes, pour l'accueil de ménages avec enfants, dans un contexte de marché foncier et immobilier cher,
- Du fait de la présence dans Le Grésivaudan de communes en carence loi SRU sur la production de logements sociaux, [...] mener une réflexion globale sur la production de logement social et les aides à mobiliser pour atteindre les objectifs que se fixera le territoire,
- Co-construire et dessiner les contours d'une politique foncière adaptée au contexte du Grésivaudan, nécessaire levier dans la production de logement abordable à court et moyen terme,
- Adosser les réflexions à un volet territorial et foncier solide, pour asseoir un développement équilibré du territoire sur une connaissance fine des projets, des évolutions démographiques et des problématiques de gestion des grands équipements ou de services à la personne qui y sont liées, des capacités foncières de chacune des communes, etc.
- Fonder les réflexions, à l'échelle d'un territoire diversifié tel que le Grésivaudan, autour de groupements de communes cohérents au regard des enjeux en matière de logements et de la réalité du marché.

Commune de Saint Ismier – Déclaration de Projet n°2 / mise en compatibilité du PLU

Pour Saint-Ismier, les objectifs du PLH, pour la période 2013-2018, prévoyaient la construction, en moyenne, de 45 logements par an (dont 16 logements locatifs sociaux par an). Ceci supposait un taux de logements sociaux d'environ 36% par rapport à l'objectif global de production.

Ce rythme de production devait permettre à la commune d'atteindre à échéance du PLH (en 2018), un taux de 10% de logements locatifs sociaux par rapport à son parc global de logements (voir les tableaux ci-après), ce qui est aujourd'hui le cas.

Objectifs de programmation de logements sociaux sur la période du PLH (2012-2018)

Ville	Programmation tous logements		Programmation logements locatifs sociaux		
	Objectif de production en moyenne annuelle	Objectif de production pour la durée du PLH	Objectif de production en moyenne annuelle	Objectif de production pour la durée du PLH	Part programmée de logements sociaux dans la production totale de logement de la commune
Alleverd-les-Bains	15	90	3	18	20,0%
Bernin	18	108	3,5	21	19,4%
Biviers	11,5	69	2	12	17,4%
Crolles	39,5	237	9	54	22,8%
Frogès	2	12	0,5	3	25,0%
Goncelin	20,5	123	3,5	21	17,1%
Le Touvet	47	282	10	60	21,3%
Le Versoud	33	198	9	54	27,3%
Montbonnot-Saint-Martin	77	462	18	108	23,4%
Pontcharra	41,5	249	9	54	21,7%
Saint-Ismier	45	270	16	96	35,6%
Saint-Martin-d'Uriage	21	126	3,5	21	16,7%
Saint-Nazaire-les-Eymes	14	84	3	18	21,4%
Villard-Bonnot	23	138	5	30	21,7%
TOTAL	408	2448	95	570	23,3%

Les communes soumises à l'obligation de la loi SRU

La commune de Saint-Ismier fait partie des quatre communes du « Territoire 1 » dudit PLH soumises à l'obligation SRU.

Communes soumises à la loi SRU	Situation actuelle				Objectifs inscrits dans le projet de PLH		
	Nombre de logts sociaux en 2009	Taux de logts sociaux dans le parc ¹ en 2009	Objectifs triennaux en moyenne annuelle au 01/01/2009	Construction de logements sociaux 2001-2008 en moyenne annuelle	Objectifs de production en moyenne annuelle	Part dans l'objectif total de production	Estimation du taux de logts sociaux dans le parc ¹ en 2018
Frogès	206	21%		2	0,5	25%	21%
Le Versoud	273	17%	3	3	9	27%	17%
Montbonnot-Saint-Martin	148	9%	10	8	18	23%	12%
Saint-Ismier	157	7%	16	12	16	36%	10%
Villard-Bonnot	638	21%		6	5	22%	21%
TOTAL	1502	14,7%	29	31	48,5	27%	15,9%

2. La mixité sociale - le cadre du PLU

2.1. Diversifier l'offre de logements dans la commune

Saint-Ismier est une commune marquée par la présence de maisons individuelles (68% de l'offre de résidences principales). Bien que 75% des logements construits soient des logements collectifs, l'émergence des résultats en matière de logements sociaux est encore très difficile à percevoir dans le volume général des constructions.

La problématique essentielle sur la commune de Saint-Ismier est de **trouver des tènements** pouvant être réservés à la production de ces logements sociaux. Cette ambition est contrainte :

- Par peu de possibilités opérationnelles dans le tissu déjà bâti,
- Par le coût du foncier très élevé qui rend difficile l'acquisition d'un grand tènement (pas de rentabilité ni pour la commune ni pour les Organismes de Foncier Solidaire).

Pour pallier au déficit de logements sociaux, la commune a retenu dans son PLU en vigueur (approuvé en 2012) **deux outils permettant de diversifier le parc de logements** et rattraper le retard en production de logements sociaux sur son territoire :

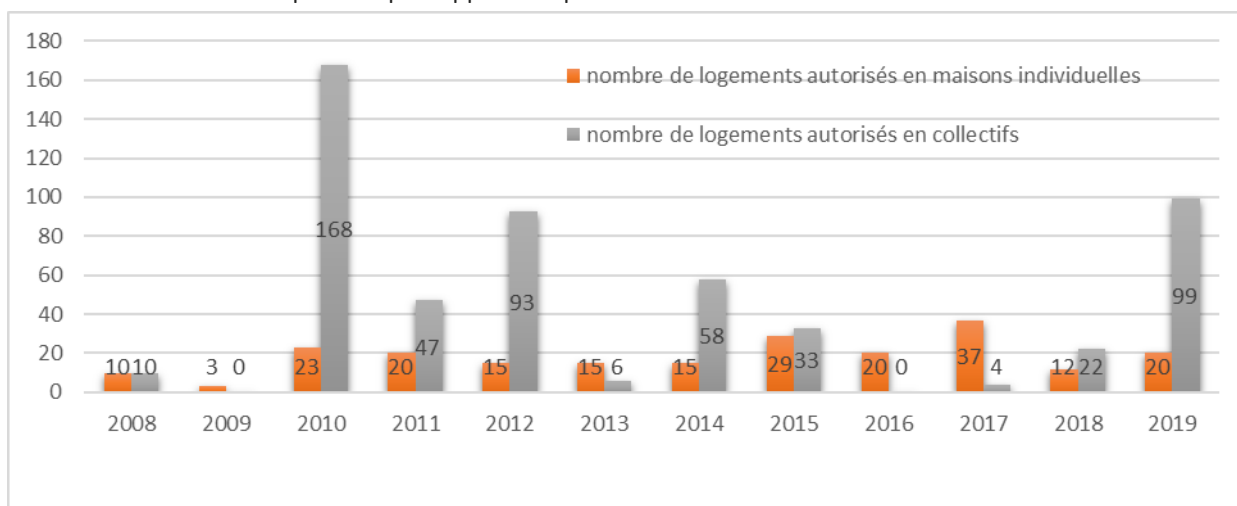
- 1^{er} outil : l'article L.123-1-5 16 du Code de l'urbanisme
 - > Le règlement de la zone UB prévoit que dans les secteurs délimités sur les documents graphiques (presque l'ensemble des tènements proches à la RD 1090), sont autorisées les constructions à usage d'habitation à condition que 30% au minimum du programme soit affecté à des logements sociaux.
- 2^{ème} outil : la servitude L.123-2-b du Code de l'urbanisme
 - > La servitude pour la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 15 logements sociaux, sur un tènement attenant à la RD1090, dans la zone UB.

2.2. L'évolution du parc de logements depuis l'approbation du PLU

Depuis l'approbation du PLU de 2012, la commune constate qu'entre 2012 et 2020 :

- 517 logements ont été réalisés,
- 381 sont des logements collectifs
- Dont 131 logements locatifs sociaux, soit 40% de la production globale.

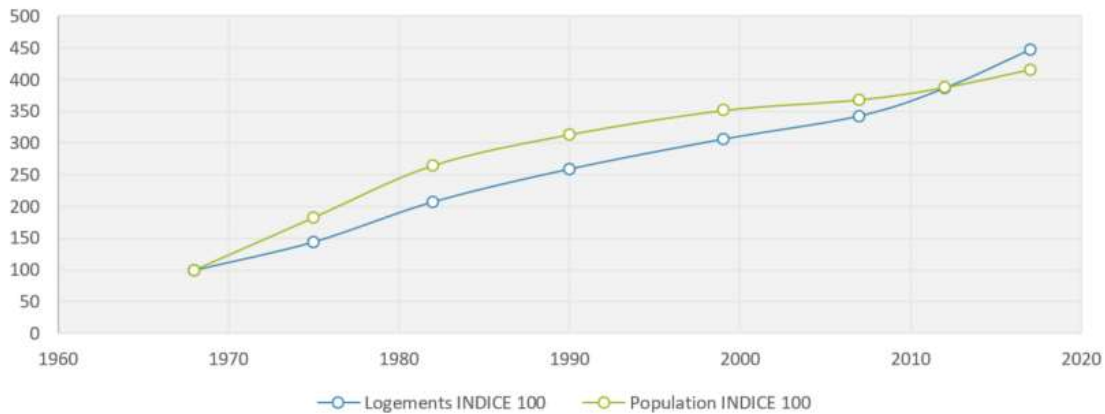
Ces chiffres sont supérieurs par rapport aux prévisions du PLH.



Néanmoins, malgré les efforts récents et la programmation de 50 nouveaux logements sociaux sur l'exercice 2021/2022, la commune de Saint-Ismier ne parvient pas à répondre aux dispositions de la loi SRU, affichant un retard en matière d'accueil de logements sociaux.

La commune souhaite autoriser le projet de logements visé par la présente déclaration afin de **renforcer son action et agir pleinement sur le rééquilibrage du parc de logements communal.**

Ce projet est de plus cohérent avec les orientations du PADD en matières de démographie et de logements.



Saint-Ismier : rythme de croissance de la population et du parc de logements (source INSEE)

2.3. La consommation du foncier depuis l'approbation du PLU

Réduire la consommation d'espace et protéger les espaces agricoles et naturels de la commune nécessite de densifier l'espace déjà bâti pour construire de manière plus économe. Ceci concorde au choix d'un développement urbain dans le tissu déjà bâti, le long de l'axe majeur de densification qu'est la route départementale 1090.

Pour Saint-Ismier, le SCoT préconise la production d'environ 45 logements par an (en moyenne), soit 540 logements pour les 12 années à venir, sur un gisement foncier d'environ 30 hectares¹.

Au cours des huit dernières années (entre janvier 2012 et décembre 2020) la commune a consommé environ 22,72 hectares, dont :

- Environ 3,34 hectares pour la zone d'activités ISIPARC,
- Environ 1,44 hectares pour la construction d'équipements publics et de constructions à vocation de loisirs ou agricole,
- Environ 17,94 hectares pour la construction des 517 logements ; ce qui représente une densité moyenne d'environ 29 logements/hectare.

¹ Calcul du gisement foncier adapté (théorique) nécessaire pour 540 logements, selon les dispositions du SCoT :

- Au maximum 60% de logements pourrait être dédié à l'habitat individuel « isolé », pour lequel il convient d'envisager 700 m² par logement ; soit pour l'ensemble = (540x0,6)logt x 700 m² /logt = 22,68 ha
- Au minimum 40% de logements devrait être dédié à l'habitat groupé, intermédiaire et collectif, pour lequel il convient d'envisager 350 m² par logement ; soit pour l'ensemble = (540x0,4)logt x 350 m² /logt = 7,56 ha.

Soit au total = 22,68 ha + 7,56 ha = 30,24 ha

2.4. Le projet et le sens de l'intérêt général

Offrir à tous les conditions de se loger décemment, tel est l'objectif de la politique du logement social, laquelle se décline sous la forme de multiples interventions de l'État, menées le plus souvent en partenariat avec les collectivités locales et les organismes de logement social.

Dans le cadre de la loi SRU, le logement social est considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale.

Le projet de logements, objet de la présente déclaration répond à l'intérêt général dans la mesure où il permettra ;

- De renforcer l'offre de logements sociaux de la commune en proposant une vingtaine de nouveaux logements exclusivement à vocation sociale sur le terrain d'assiette du projet de 3 197 m².
- D'optimiser le foncier grâce à l'opération dont la densité est très fortement supérieure (62.56 logements/hectare) par rapport à la densité moyenne des 517 logements réalisés entre 2012 et 2020 (seulement 29 logements/hectare). En ce sens ce projet s'inscrit parfaitement dans la politique de l'économie du foncier affirmée dans le PADD.
- De répondre à ses obligations de production de logements sociaux.



Mairie de Saint-Ismier
Le Clos Faure,
38 331 Saint-Ismier
04.76.52.92.71
s.urbanisme@saint-ismier.fr

ANNEXE 3



Abordée par le Nord depuis les chemins des Noisetiers ou de Corbonne, le secteur est constitué de constructions pavillonnaires directement connectées à la RD1090.



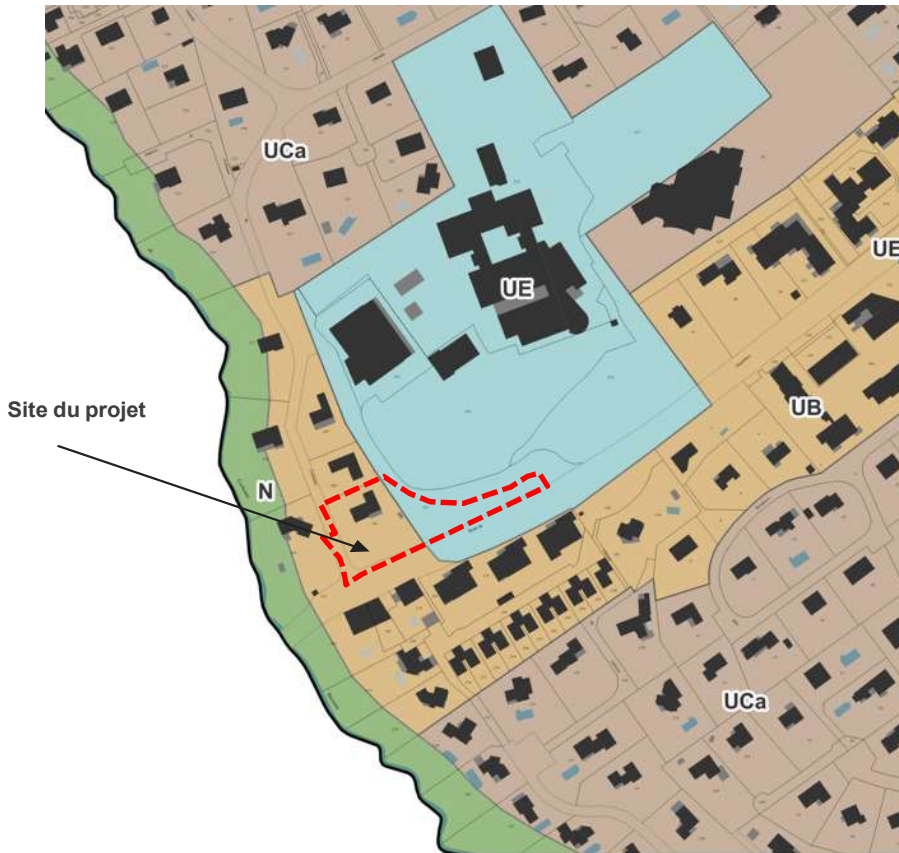
Abordée par l'Est depuis la RD1090 et le cœur de ville, deux façades se font face : une d'habitat et l'autre constituée d'équipements, dont l'Agora et le collège du Grésivaudan (et son parking public).



Abordée par l'Ouest en provenance de la commune de Biviers, l'habitat se densifie progressivement à la hauteur du site avec, en face, « Les Jardins Evergreen », ensemble résidentiel récent composé de trois bâtiments collectifs et plusieurs maisons individuelles en contrebas.

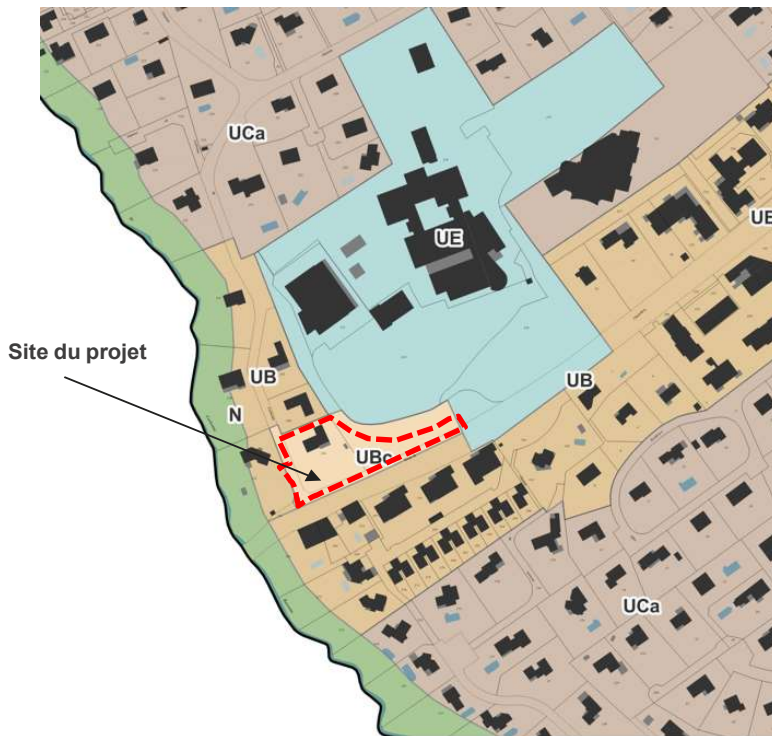


Les changements apportés au document graphique



Plan de zonage **avant** la procédure de déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU

- Zone UA : Espace urbain mixte du centre village
- Zone UAc : Zone du centre village avec une caractéristique pavillonnaire
- Zone UB : Zone mixte de densification et requalification de la RD 1090
- Zone UBa : Zone mixte de densification correspondant au secteur de la Bâtie
- Zone UBb : zone mixte à vocation d'activités et de logements
- Zone UCa : Zone mixte à dominante d'habitat
- Zone UCb : Secteur d'habitat à dominante pavillonnaire
- Zone UE : Secteur à vocation d'équipement
- Zone UH : Secteur de hameau ancien
- Zone UI : Zone mixte d'activités économiques
- N : Zone naturelle



Plan de zonage **après** la procédure de déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU

- Zone UA : Espace urbain mixte du centre village
- Zone UAc : Zone du centre village avec une caractéristique pavillonnaire
- Zone UB : Zone mixte de densification et requalification de la RD 1090
- Zone UBa : Zone mixte de densification correspondant au secteur de la Bâtie
- Zone UBb : zone mixte à vocation d'activités et de logements
- Zone UBc : secteur correspondant à la déclaration de projet du secteur Carbonne/Noisetiers
- Zone UCa : Zone mixte à dominante d'habitat
- Zone UCb : Secteur d'habitat à dominante pavillonnaire
- Zone UE : Secteur à vocation d'équipement
- Zone UH : Secteur de hameau ancien
- Zone UI : Zone mixte d'activités économiques
- Zone N : Zone naturelle



L'AGENCE
architectes



Groupe ActionLogement

ESQ 4
04 Janvier 2023

SARL D'ARCHITECTURE A TROIS
tél: 0 476 484 883 fax: 0 476 223 125
55 crs de la Libération 38100 GRENOBLE
lagence@atrois.com

ENSEMBLE IMMOBILIER

COMMUNE DE SAINT ISMIER (38 330)
Chemin de Corbonne

Plan Masse
Projet

2021-42

1/500