



# COMMUNE DE SAINT-ISMIER

## DECLARATION DE PROJET N°1 MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Juin 2018*

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



# 1. PREAMBULE

## 1. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

Commune de Saint-Ismier

Mairie de Saint-Ismier : Le Clos Faure, 38331 Saint-Ismier

Référents : Henri BAILE, Maire de Saint-Ismier ; Jérôme MORIER, Directeur du pôle cadre de vie

## 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 trois modifications :

- La modification n°1 approuvée en septembre 2015 a permis de rectifier certaines incohérences ou dysfonctionnements 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, préserver l'identité culturelle et paysagère de la commune, conforter la nature dans le tissu urbain, ajuster les règles d'urbanisme et les rendre plus opérationnelles.

## 3. Objectifs motivant la mise en compatibilité du PLU

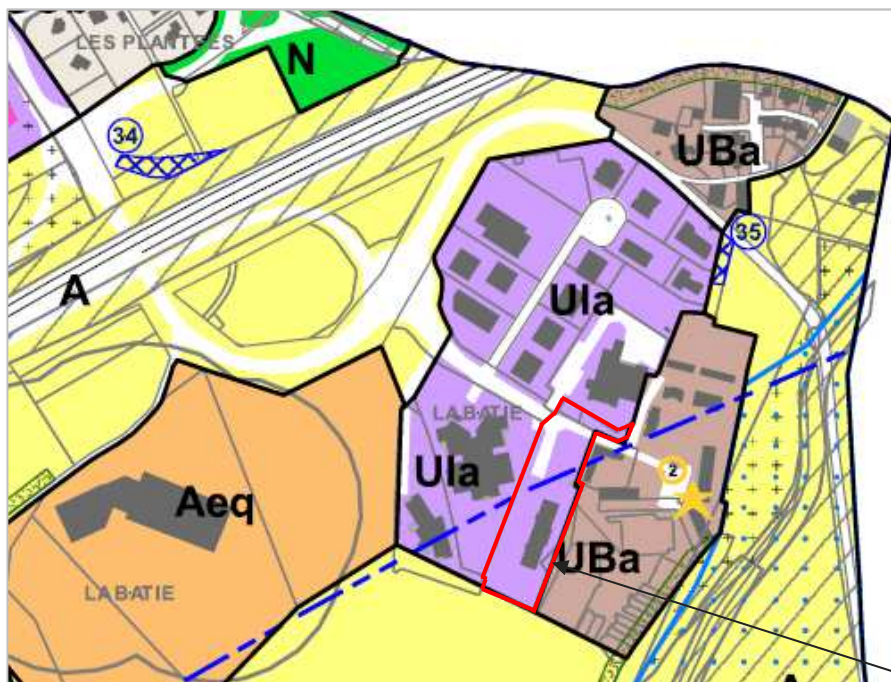
La commune de Saint-Ismier souhaite accueillir **un projet de logements** dans le secteur de la Bâtie. Une partie de ce hameau est classée en zone dédiée pour des activités économiques (zone Ula), tandis qu'une autre partie est dédiée à une urbanisation mixte autorisant l'habitat (zone UBa). Le site du projet de logements se situe à l'extrémité sud de la zone Ula et est attenant à la zone UBa (cf. extrait du document graphique sur la page ci-contre).

Le PADD du PLU de Saint-Ismier affirme, entre autre, un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ainsi qu'un développement maîtrisé de l'urbanisation. Toutefois, l'ensemble du secteur de la Bâtie figure sur une carte du PADD (page n°15) comme étant « une centralité urbaine à vocation principale d'activité ».

Dans la mesure où la construction de logements n'est pas autorisée dans la zone Ula (correspondant au tènement du projet des logements), la collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLU. Les corrections nécessaires afin de pouvoir autoriser le projet de logements sur le site de la Bâtie sont :

- L'évolution de la carte figurant sur la page n°15 du PADD,
- 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 Saint-Ismier  
sur le secteur de la Bâtie



Site du projet

Photo aérienne, source Google Earth

*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  $\frac{3}{4}$  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)*

**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)*

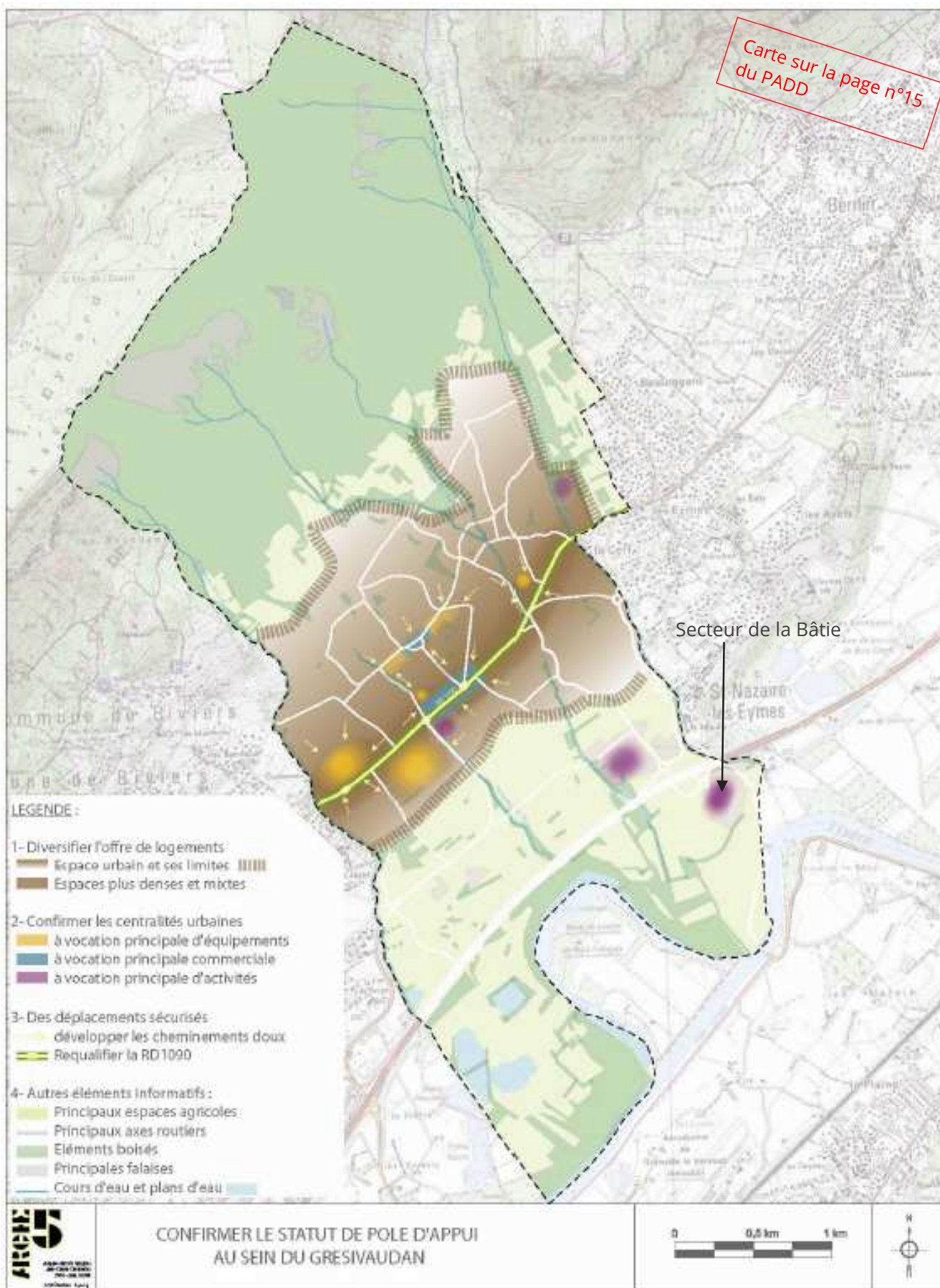
**Diversifier l'offre de logements et l'adapter aux besoins des ménages**

...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...




Carte sur la page n°15  
du PADD



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. PREAMBULE .....</b>   | <b>1</b>  |
| 1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.....   | 1         |
| 2. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....  | 1         |
| 3. OBJECTIFS MOTIVANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....                                    | 1         |
| <b>2. CONTEXTE ET OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET ET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....</b> | <b>7</b>  |
| 1. RAPPEL LEGISLATIF .....  | 7         |
| 2. DEROULE DE LA PROCEDURE .....  | 7         |
| 3. CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE .....  | 9         |
| 4. MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE .....                                      | 10        |
| 4.1. Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'urbanisme .....            | 10        |
| 4.2. Les textes régissant l'enquête publique au titre du code de l'environnement .....        | 10        |
| <b>3. INCIDENCES DE LA DECLARATION DU PROJET SUR SON ENVIRONNEMENT. ....</b>                  | <b>12</b> |
| 1. EFFETS PREVISIBLES.....  | 12        |
| 1.1. L'occupation du sol / consommation d'espace.....   | 12        |
| 1.2. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels.....                  | 13        |
| 1.3. Les incidences de la mise en œuvre du projet sur la ressource en eau .....               | 15        |
| 1.4. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles .....            | 16        |
| 1.5. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur le paysage.....                            | 18        |
| 1.6. Les incidences de la mise en œuvre du projet de logements sur les risques.....           | 18        |
| 1.7. Les incidences cumulées et synthèse des mesures en faveur de l'environnement .....       | 20        |
| 1.8. L'articulation du projet avec documents supra-communaux.....                             | 20        |
| 2. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT).....                         | 21        |
| <b>4. INCIDENCES ET ADAPTATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR.....</b>                   | <b>24</b> |
| 1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR .....   | 24        |
| 1.1. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ismier .....  | 24        |
| 2. ADAPTATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME ET JUSTIFICATIONS .....                                | 25        |
| 2.1. Les changements apportés au PADD.....  | 27        |
| 2.2. Les changements apportés au document graphique .....                                     | 29        |
| 2.3. Les changements apportés au règlement écrit .....  | 30        |
| <b>5. ANNEXES .....</b>   | <b>36</b> |
| 1. REGLEMENT DE LA ZONE UB AVANT LA DECLARATION DE PROJET N°1 .....                           | 36        |



|   |    |
|---|----|
| 2. REGLEMENT DE LA ZONE UB APRES LA DECLARATION DE PROJET N°1 .....                               | 36 |
| 3. PADD AVANT LA DECLARATION DE PROJET N°1 .....  | 36 |
| 4. PADD APRES LA DECLARATION DE PROJET N°1 .....  | 36 |
| 5. LA DELIBERATION : LE DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL AU SUJET DE L'EVOLUTION DE LA CARTE DU PADD .. | 36 |

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

### 1. Rappel législatif

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général n'est pas compatible avec un PLU, la commune peut décider de se prononcer, en application de l'article L 300-6 du Code de l'Urbanisme, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de cette action ou opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

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 « au cas par cas » du dossier par l'Autorité Environnementale compétente ;
- Un examen conjoint par les Personnes Publiques Associées ;
- L'organisation d'une enquête publique ;
- Une adoption de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU ;
- Un caractère exécutoire.

<sup>1</sup> Article L 300-1 du Code de l'Urbanisme : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».



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 au « cas par cas » par l'Autorité Environnementale compétente

En l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal ou à proximité directe<sup>2</sup>, la procédure de déclaration de projet doit faire l'objet d'un examen au « cas par cas » par l'Autorité Environnementale compétente (MRAE<sup>3</sup>).

En effet, l'article R 104-8 du Code de l'Urbanisme précise que « Les Plans locaux d'Urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, de leur révision ou de leur **mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet**, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ».

Selon l'article R104-29, la saisine intervient à un stade précoce et avant la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées.

#### 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.

<sup>2</sup> Si tel avait été le cas, une évaluation environnementale aurait été obligatoire.

<sup>3</sup> MRAE : Mission régionale d'autorité environnementale

#### Une enquête publique

Une enquête publique d'une durée de 15 ou 30 jours<sup>4</sup> 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 des documents d'urbanisme 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 plan d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 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 présente 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.

<sup>4</sup> Selon l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, la durée de l'enquête est fixée à 30 jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. Dans le cas contraire, le délai peut être ramené à 15 jours.

## 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<sup>er</sup> du code de l'environnement (consultable sur le site [www.legifrance.gouv.fr](http://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 dans le secteur de la Bâtie. 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 sur le site de la Bâtie vise à accueillir 56 logements dont 24 logements sociaux (soit un taux de 46%) sur le terrain de 7251 m<sup>2</sup>. La densité de l'opération est d'environ 77 logements/hectare s'inscrit parfaitement dans la politique de l'économie du foncier affirmé dans le PADD.

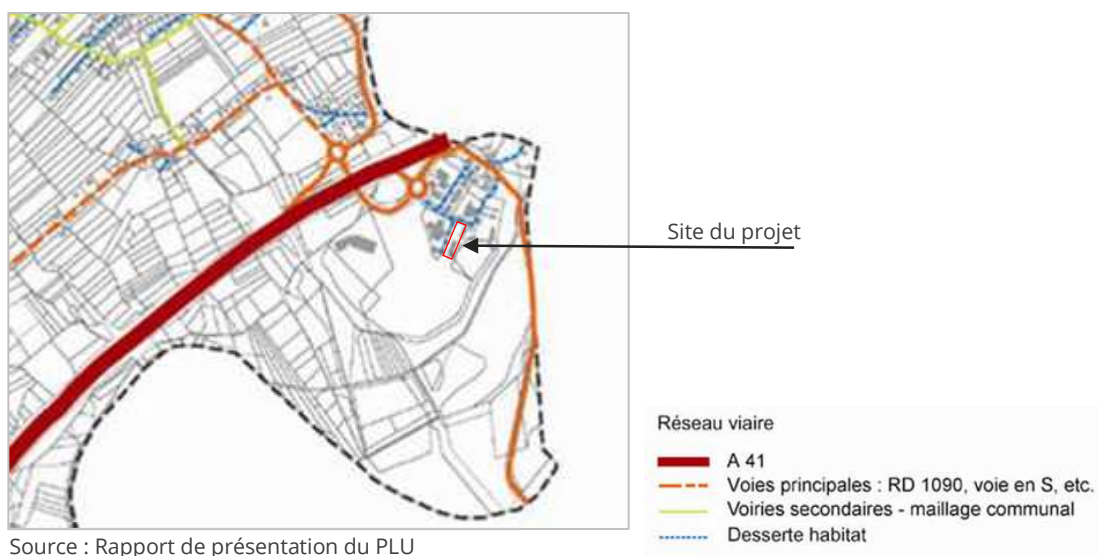
###### L'impact du projet sur le développement économique envisagé dans le PLU

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 proposé sur le site de la maison de retraite n'impacte nullement le potentiel économique de la commune.

###### L'impact du projet sur l'organisation des déplacements



Aucune modification du réseau de voiries existant n'est envisagée.

Le projet se situe à proximité du demi-diffuseur de La Bâtie, en cours de transformation en diffuseur complet (aménagement en cours de 2 bretelles, une bretelle de sortie orientée vers Crolles Chambéry et une d'entrée en provenance de Crolles Chambéry).

L'aménagement du diffuseur s'accompagnera d'une amélioration des cheminements modes actifs pour la traversée de l'autoroute ainsi que de la création d'un parking de covoiturage. Ce dernier pourrait, à terme, accueillir un arrêt de la ligne de car express-1 (projet envisagé, non encore validé).

### 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 d'un tènement de 7251 m<sup>2</sup> en zone UB, au dépend de la zone UI.

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

|    | Surfaces au plan de zonage<br><b>avant</b> la Déclaration de projet | Surfaces au plan de zonage<br><b>après</b> la Déclaration de projet | Evolution |
|----|---|---|-----------|
| UA | 8 ha  | 8 ha  |           |
| UB | 31 ha   | 31,7ha  | + 0,7ha   |
| UC | 292 ha  | 292 ha  |           |
| UH | 28 ha   | 28 ha   |           |
| UE | 20 ha   | 20 ha   |           |
| UI | 15.5 ha   | 14,8 ha   | - 0,7ha   |

## 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 :

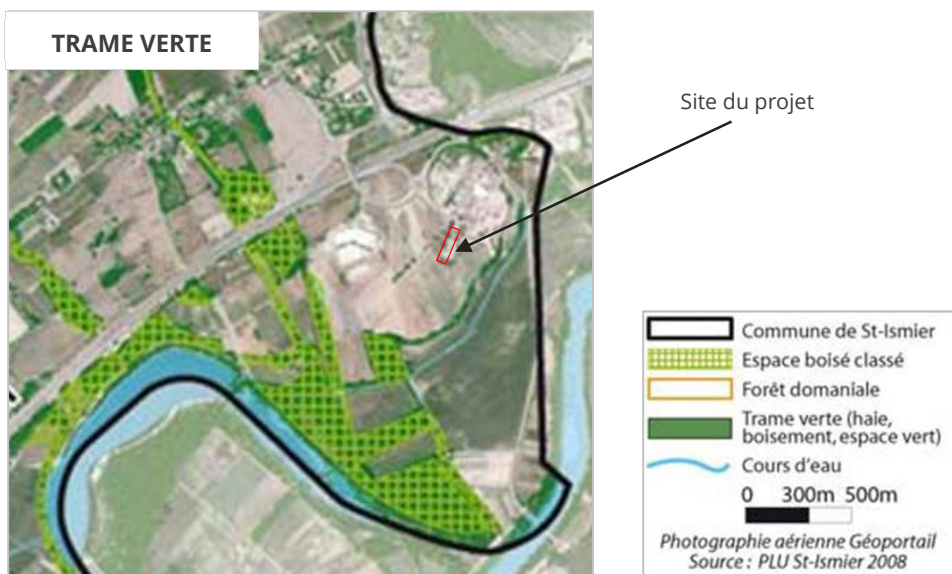
- Les espaces naturels remarquables, recensés en ZNIEFF de type I et II.
- Les espaces agro-naturels des versants de la Chartreuse,
- Les zones humides de la plaine de l'Isère,
- Près de 155 ha de boisements ou de ripisylves sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC),
- Certains espaces inconstructibles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

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

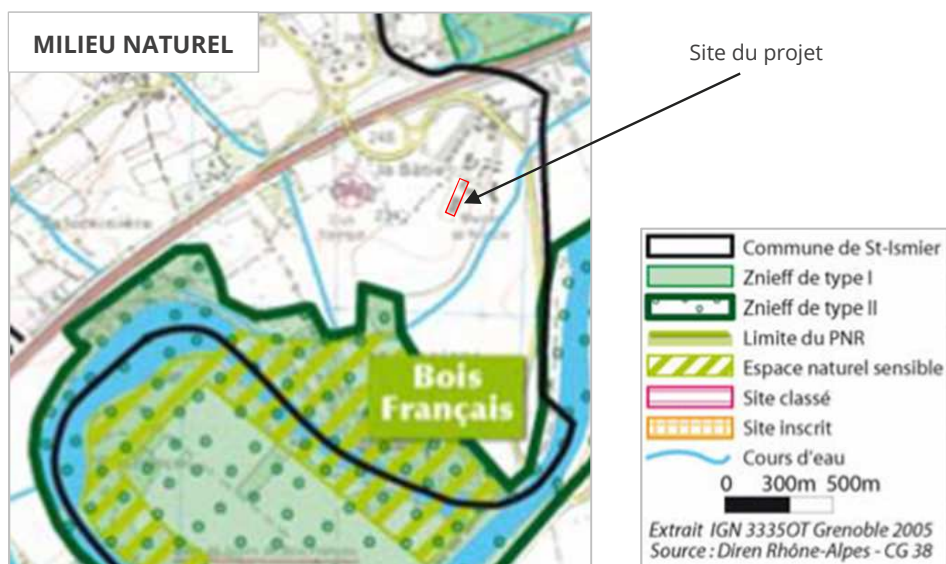
### Incidences de la mise en œuvre du projet sur les espaces agricoles

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.

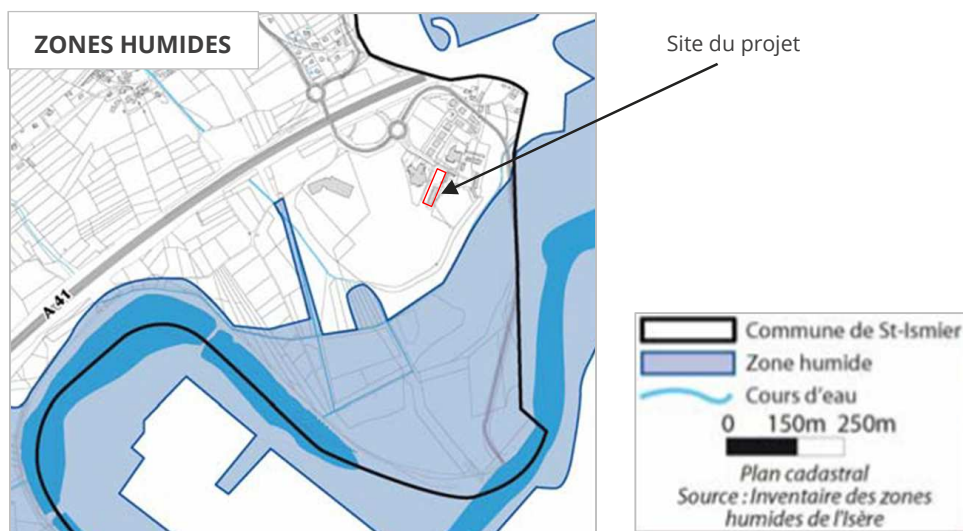




Source : Rapport de présentation du PLU



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 n'est pas susceptible d'engendrer une imperméabilisation des surfaces complémentaires par rapport à l'état actuel du site.

- 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 100m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Environ 38% du tènement est traitée en espaces verts.

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 sur le site de la Bâtie 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.



Extrait du zonage d'assainissement d'eaux usées, joint au PLU

Site du projet

#### Légende

- Assainissement collectif immédiat
- ▤ Assainissement collectif futur
- Assainissement non collectif
- Transfert de:
- Collectif futur en collectif immédiat
- Collectif futur en non collectif
- Collectif immédiat en non collectif
- Collectif immédiat en collectif futur
- Non collectif en collectif immédiat
- Non collectif en collectif futur

## 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.

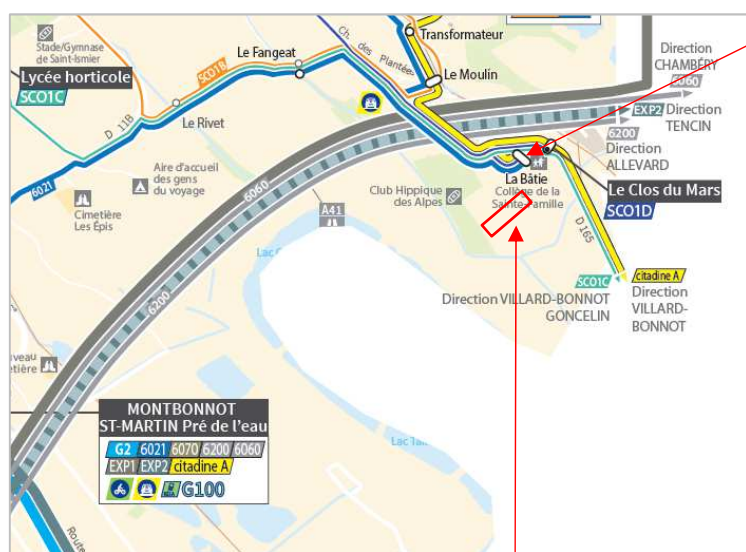
Le développement de formes urbaines plus denses permettra de réduire les déperditions énergétiques liées au chauffage des constructions.

Concernant le transport en commun : A environ 100 m du site du projet (à proximité de l'échangeur n°24) se trouve un arrêt de bus desservi, à la rentrée 2018, par :

- Le bus Transisère n°6021 : 6-7 rotations par jour dans chaque sens avec desserte du pôle d'échange du Pré de l'Eau (Montbonnot) et du CHU de Grenoble (terminus).
- Le bus Citadine A : dont les fréquences de rotations sont d'environ 1 bus par heure.
- Le bus Tougo SCO1D (Communauté de communes du Grésivaudan), scolaire et autre public : 2 rotations aller le matin vers le collège du Grésivaudan (Saint-Ismier) et 2 rotations retour en fin d'après-midi.

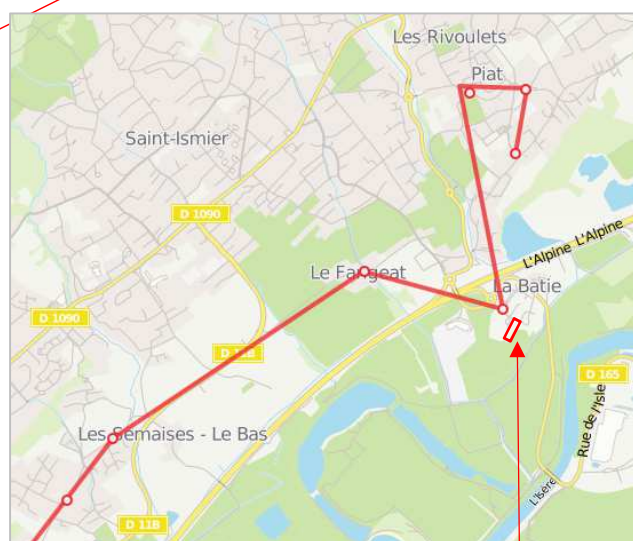
Néanmoins, cette desserte n'est pas suffisamment cadencée pour d'offrir une réelle offre alternative à la voiture individuelle qui reste le mode de déplacement dominant dans la vallée du Grésivaudan.

Toutefois, la transformation du diffuseur de La Bâtie en échangeur complet – actuellement en travaux – s'accompagnera de la création d'un parking de covoiturage et d'autostop. Cet échangeur pourrait également, à terme, accueillir un arrêt de la ligne Transisère Express-1 (projet non encore validée). L'aménagement de l'échangeur sera accompagné d'une amélioration du franchissement de l'autoroute pour les modes actifs.



Extrait du plan du réseau du transport en commun

Site du projet



L'itinéraire du bus Transisère n°6021

Site du projet



### 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'A 41 notamment), mais elle ne semble pas présenter de dégradations particulières.

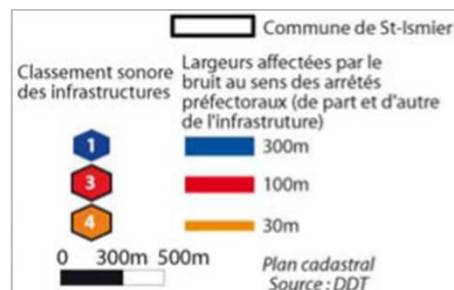
La mise en œuvre du projet de logements va engendrer un accroissement des déplacements automobiles en lien avec le développement résidentiel. En l'absence d'un réseau de transport collectif structurant, suffisamment cadencé et concurrentiel vis-à-vis de la voiture individuelle, l'augmentation du trafic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

### Les nuisances sonores



Le projet de logements ne se situe pas dans les zones de bruit de l'A 41 ni de la RD 11b.

Site du projet



### 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 » dont l'autorisation permet une exploitation jusqu'en 2015 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 sur le site de la Bâtie n'impact pas les dispositions du Schéma Départemental des Carriers.

### 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 seront perceptibles dans le secteur de la Bâtie.

### 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 RD 1090 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 ne se situe pas à proximité de la RD 1090.

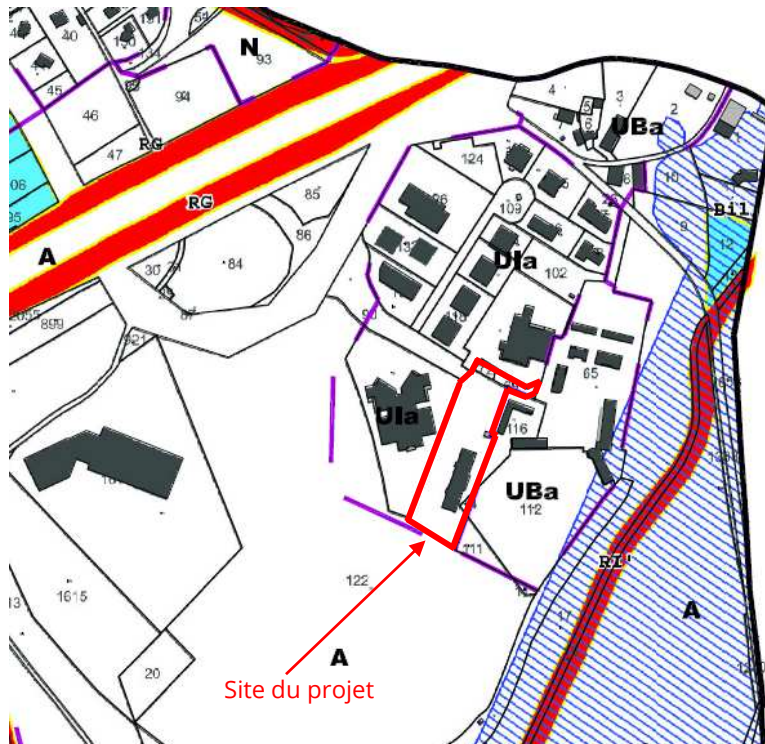
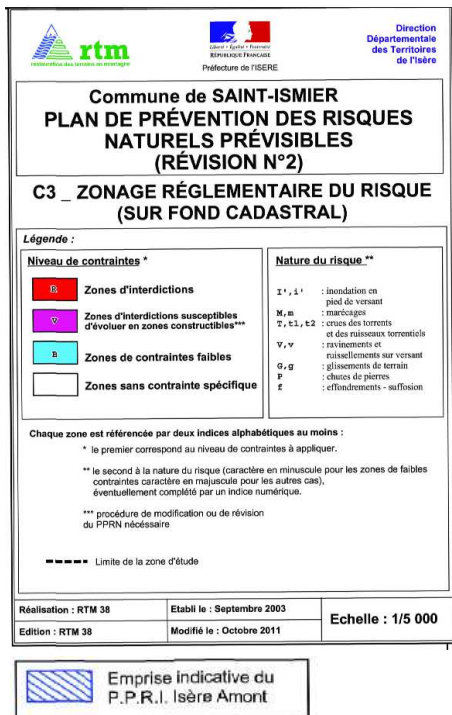
#### **Les risques naturels**

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.

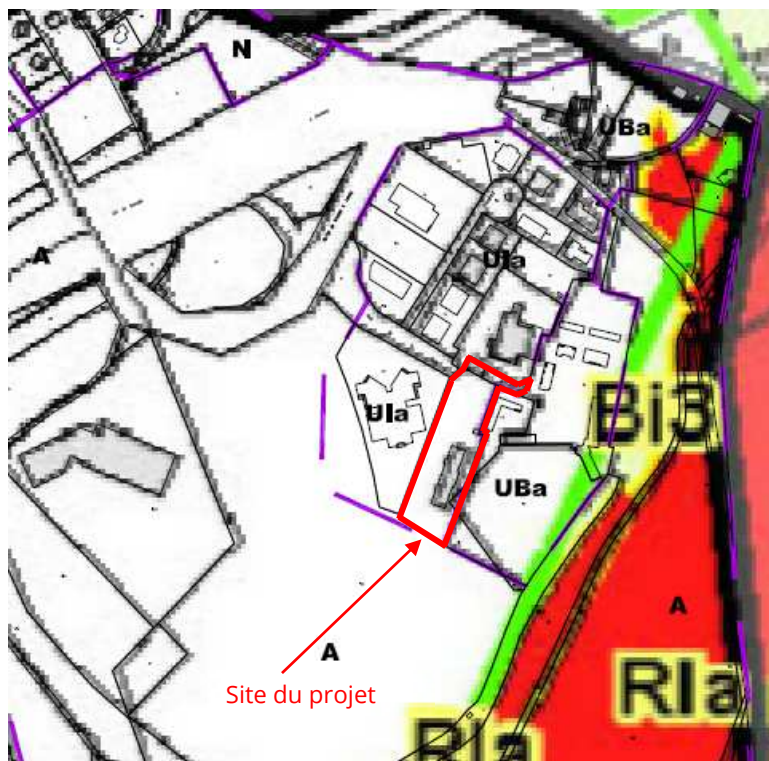
Le projet de logements ne devrait pas provoquer l'accroissement de l'imperméabilisation du site, susceptible d'aggraver les risques liés au ruissellement et ravinement.

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

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



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





### 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 56 logements est proposé sur le tènement qui a été occupé précédemment par la maison de retraite ayant la capacité d'accueil de 80 chambres, et qui était parfaitement desservi par l'ensemble des équipements nécessaire à son bon fonctionnement.

L'ambition de ce projet est de répondre aux objectifs de programmation de logements du PLH et d'optimiser le foncier disponible. La consommation d'espace sera très faible avec 120 m<sup>2</sup> du foncier par logement (soit 83 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 dans le secteur de la Bâtie n'aura par conséquent aucune incidence directe ou indirecte sur les milieux ou espèces d'intérêt communautaire.

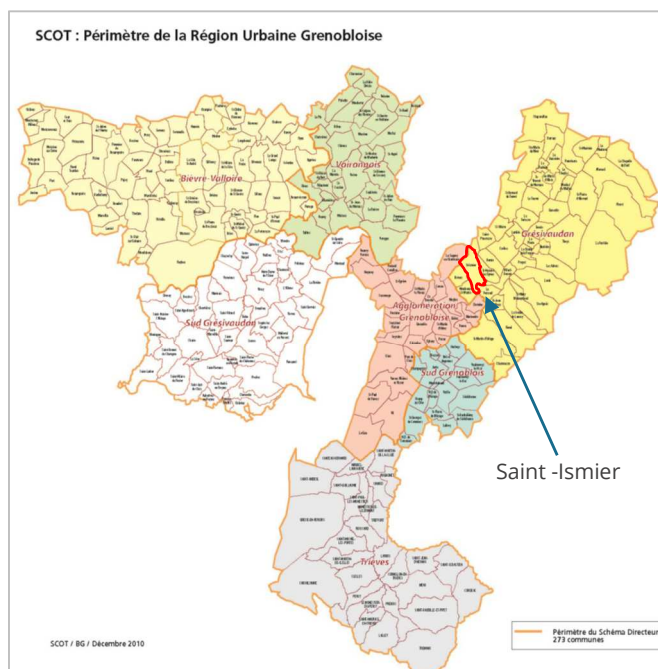
## 2. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

### 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.

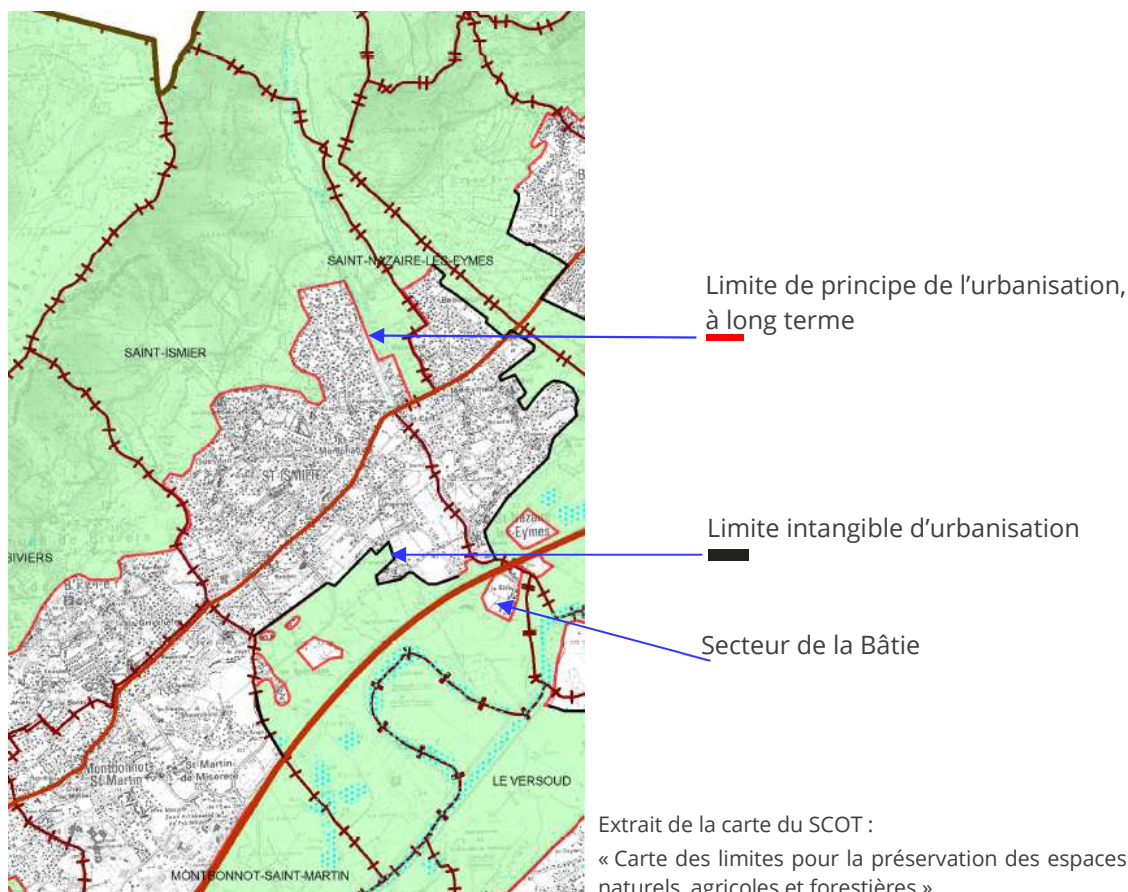
Le projet de développement de la région grenobloise (RUG), porté par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), a pour ambition de créer les conditions d'un développement durable, capable de conforter l'attrait du territoire dans le respect de ses équilibres fondamentaux à l'échelle des 273 communes.

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.

- **Équilibrer et polariser le développement des territoires pour lutter contre la périurbanisation et l'éloignement des fonctions urbaines.** Il s'agit de créer des conditions favorables au renforcement des logiques de proximité dans le fonctionnement quotidien des territoires et à la réduction de la dépendance vis-à-vis de l'automobile. Ces conditions permettront à la région grenobloise d'améliorer son efficacité énergétique et de s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique. Les modalités développées s'appuient sur la définition d'une armature urbaine et sur une organisation du développement de l'offre en logements, commerciale, foncier économique et déplacement qui soit tournée, notamment, vers l'atténuation des grands déséquilibres entre la localisation des emplois et celle des actifs, mais veille à une meilleure articulation de la localisation entre habitat, commerces, services, équipements et activités.
- **Intensifier l'aménagement des espaces et renforcer la mixité urbaine,** répondre aux besoins liés à son développement tout en **limitant la consommation d'espaces, l'étalement urbain** et la dispersion de l'habitat, des emplois, des commerces et des équipements en dehors des tissus urbains mixtes en intensifiant l'usage des espaces déjà classés en zones urbaines et d'urbanisation future des POS/PLU. En localisant en priorité le développement dans et à proximité des centres villes et des principaux arrêts de transports en commun, tout en favorisant la mixité fonctionnelle des tissus urbains, la région grenobloise favorisera une plus grande proximité entre habitat, emplois, commerces, services et équipements, optimisera la fréquentation des transports collectifs, confortera le développement des modes actifs et créera les conditions pour améliorer son efficacité énergétique et s'inscrire dans la lutte contre le changement climatique.



*Concernant la Déclaration du projet n°1 du PLU de Saint-Ismier*

Dans le secteur de la Bâtie, la commune prévoit une évolution modérée. 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, des logements sur le site de la Bâtie guident les choix d'aménagement vers l'utilisation optimale du foncier. L'aménagement proposé permet 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 56 logements sur le tènement de 7251 m<sup>2</sup> (soit équivalent de 77 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 Ula au PLU de Saint-Ismier approuvé le 4 juillet 2012. Sont présentées ci-après les dispositions applicables à la zone UIb d'après le règlement du PLU en vigueur :

#### Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone UI est une zone urbaine équipée destinée à accueillir les constructions à usage d'activités économiques.

Elle comprend trois sous-secteurs : un premier UI destiné à accueillir les constructions à usage d'activités économiques qu'elles soient artisanales, commerciales, industrielles ou tertiaire. Les deux autres zones Ula et UIb sont réservées aux activités technologiques, industrielles, tertiaires, de recherche et de services.

*A noter que dans le secteur du projet, les risques naturels n'existent pas.*

Extrait du plan de zonage du PLU de Saint-Ismier



#### Zones urbaines

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
|  | <b>ZONE UA</b>  | Espace urbain mixte du centre village                            |
|  | <b>ZONE UB</b>  | Zone mixte de densification et renouvellement de la RD 1090      |
|  | <b>ZONE UBa</b> | Zone mixte de densification correspondant au secteur de la Bâtie |
|  | <b>ZONE UCa</b> | Zone mixte à dominante d'habitat                                 |
|  | <b>ZONE UCb</b> | Secteur d'habitat à dominante patrimoniale                       |
|  | <b>ZONE UE</b>  | Secteur à vocation d'équipement                                  |
|  | <b>ZONE UH</b>  | Secteur de hameau ancien   |
|  | <b>ZONE UI</b>  | Zone mixte d'activités économiques                               |

#### Risques naturels ■ PPRI Isère Amont et PPRN

|  |  |
|--|--|
|  | <b>Zone Inconstructible</b>                  |
|  | <b>Zone constructible avec prescriptions</b> |

Pour le zonage réglementaire des risques, se reporter aux dossiers PPRN et PPRI joints en annexe n° 5-1 du dossier de PLU (Servitudes 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.

## 2. Adaptations du document d'urbanisme et justifications

Pour permettre la réalisation du projet des logements dans le secteur de la Bâtie qui se trouvent actuellement dans la zone Ula, des corrections indispensables du PLU sont à envisager

- **Changements dans le PADD**

- Sur la page n°15 du PADD, le secteur de la Bâtie est identifié comme étant « une centralité urbaine à vocation principale d'activité ».

Justification : Afin de rendre concordante ladite carte avec le projet de logements, le secteur de la Bâtie sera identifié comme étant « Centralité urbaine mixte à vocation d'activités et de logements », concordant avec l'objectif de la diversification de l'offre de logements, et non comme étant « une centralité urbaine à vocation principale d'activité ».

- **Changements sur la carte du zonage :**

- **Création d'une zone UBb.**

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

- **Instauration d'une servitude de logements** en vue de la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans la zone UBb, au titre de L123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve que 40% du programme au minimum soit affecté à des logements locatifs 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°17 de la notice explicative du projet, ci-joint).

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 40% de logements locatifs sociaux dans une opération importante et maîtrisée, la commune vise à rééquilibrer son parc de logements au bénéfice de la mixité sociale.

- **Changements dans le règlement écrit**

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

- **Chapitre « Caractère de la zone »** : Citation de l'existence d'un secteur UBb.

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

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

Obligation de réaliser un minimum de 40% de logements locatifs sociaux (par rapport au taux de 30% dans certaines parties des zones UB et UBa), sur l'ensemble des logements construits, pour les programmes de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 6 logements.

Ce pourcentage de 40% 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 40% de logements locatifs sociaux dans une opération importante et maîtrisée, la commune vise à rééquilibrer son parc de logements au bénéfice de la mixité sociale.

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

Dans la zone UBb, la hauteur maximale est fixée à 13 mètres au faîtage (au lieu de 11m, comme dans les zones UB et UBa).

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

Cette hauteur de 13m permettra l'adaptation harmonieuse du projet envisagé par rapport à l'ensemble du « hameau d'Avalon » qui se trouve à proximité dans le secteur UBa. Les gabarits des nouvelles constructions restent proches de celles de ce hameau.

o **Article n°12** « Stationnement » :

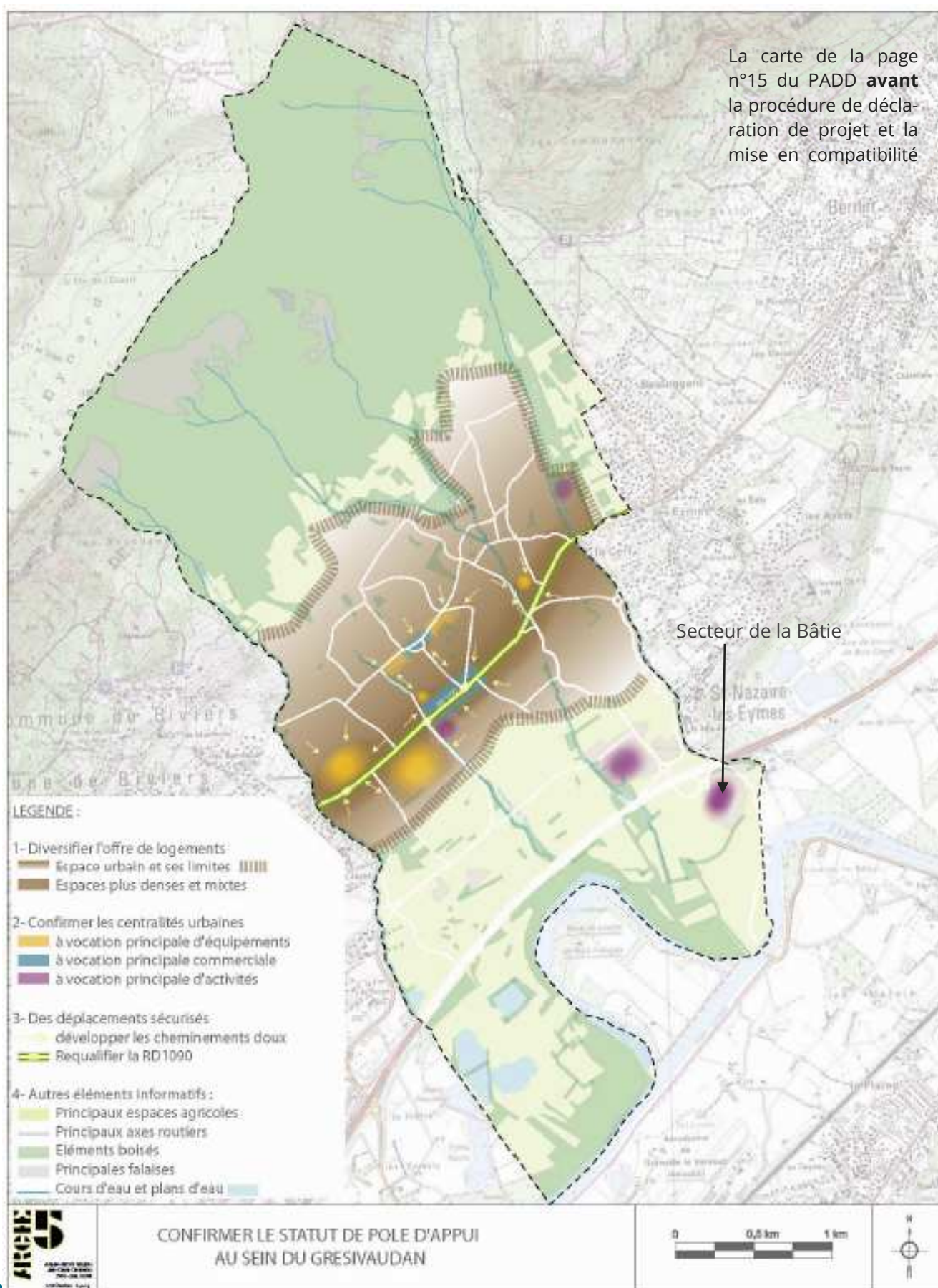
Dans la zone UBb, les règles de stationnements sont les suivantes :

- En dessous de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement,
- A partir de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum : par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.
- En outre, 30% des places devront être couvertes.
- En outre, les opérations supérieures à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre un minimum de 100m<sup>2</sup> de stationnement visiteurs (places non couvertes et accessibles au public).

Justification : Dans la zone UBb, les règles de stationnements sont les mêmes que dans la zone UB et UBa. Dans le règlement du PLU, il s'agit uniquement de citer l'existence de la zone « UBb » dans le tableau qui précise les règles en vigueur.

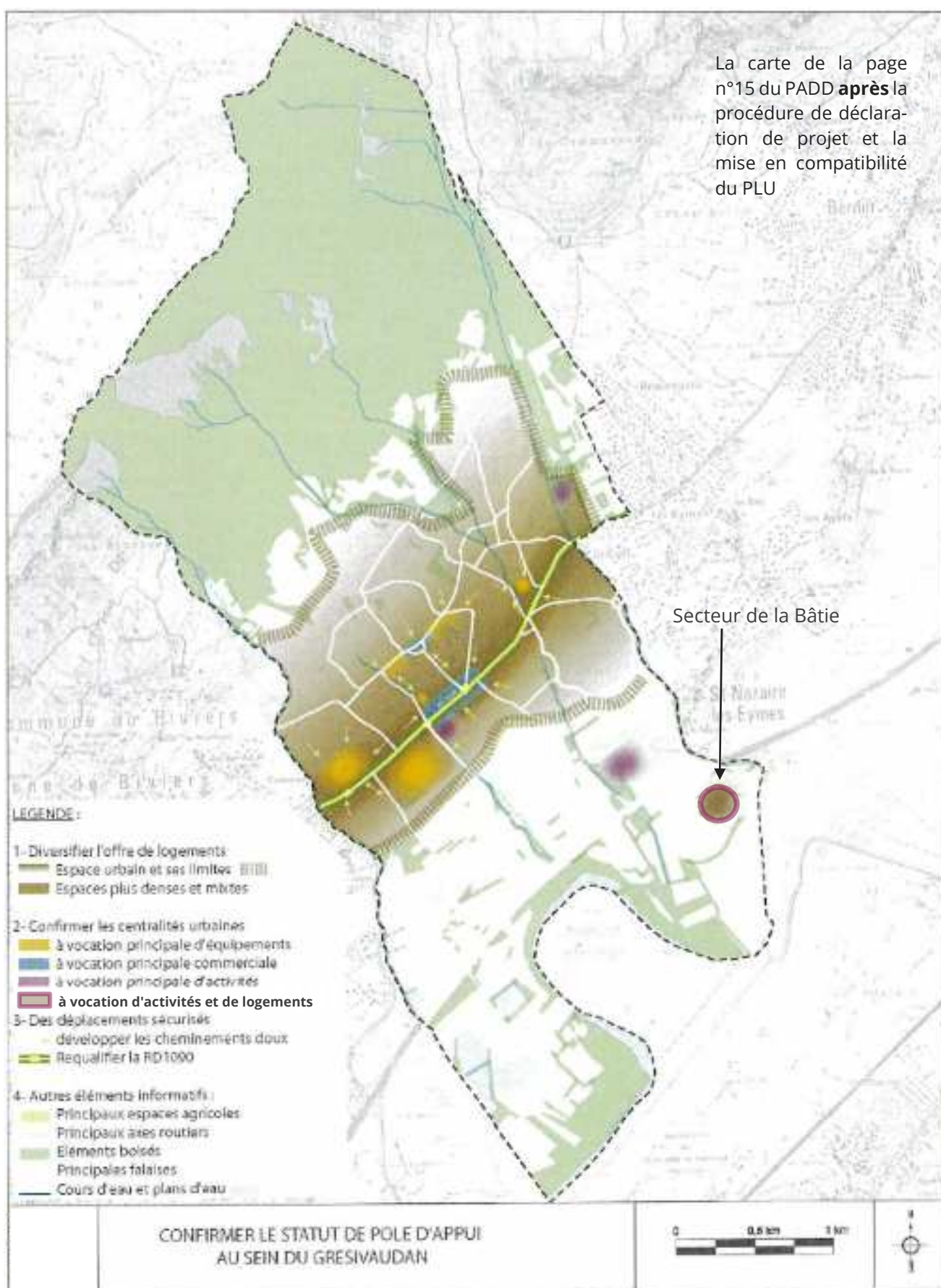


## 2.1. Les changements apportés au PADD

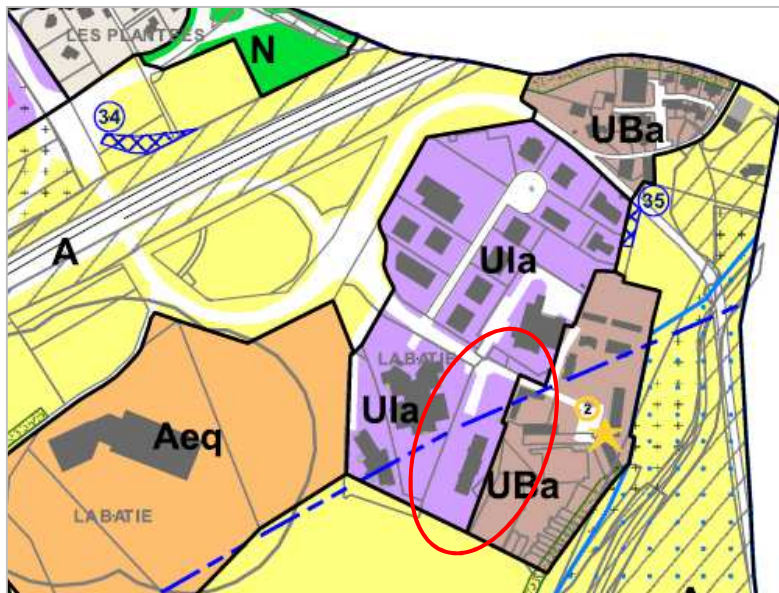




La carte de la page  
n°15 du PADD **après** la  
procédure de déclara-  
tion de projet et la  
mise en compatibilité  
du PLU



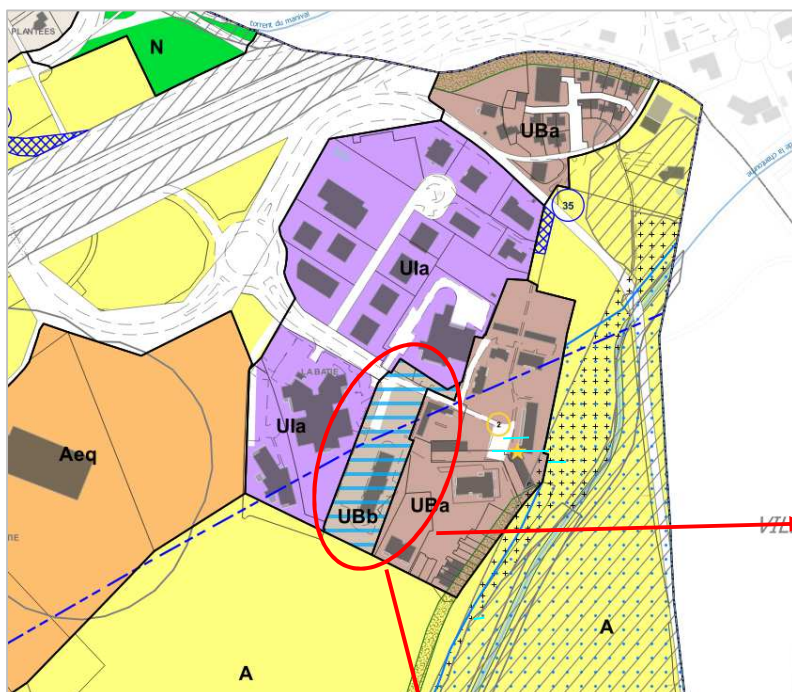
## 2.2. Les changements apportés au document graphique



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

### Zones urbaines

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
|  | <b>ZONE UA</b>  | Espace urbain mixte du centre village                            |
|  | <b>ZONE UB</b>  | Zone mixte de densification et requalification de la RD 1090     |
|  | <b>ZONE UBa</b> | Zone mixte de densification correspondant au secteur de la Bâtie |
|  | <b>ZONE UCa</b> | Zone mixte à dominante d'habitat                                 |
|  | <b>ZONE UCb</b> | Secteur d'habitat à dominante pavillonnaire                      |
|  | <b>ZONE UE</b>  | Secteur à vocation d'équipements                                 |
|  | <b>ZONE UH</b>  | Secteur de hameau ancien   |
|  | <b>ZONE UI</b>  | Zone mixte d'activités économiques                               |



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

### Zones urbaines

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
|  | <b>ZONE UA</b>  | Espace urbain mixte du centre village                            |
|  | <b>ZONE UB</b>  | Zone mixte de densification et requalification de la RD 1090     |
|  | <b>ZONE UBa</b> | Zone mixte de densification correspondant au secteur de la Bâtie |
|  | <b>ZONE UBb</b> | Zone mixte à vocation d'activités et de logements                |
|  | <b>ZONE UCa</b> | Zone mixte à dominante d'habitat                                 |
|  | <b>ZONE UCb</b> | Secteur d'habitat à dominante pavillonnaire                      |
|  | <b>ZONE UE</b>  | Secteur à vocation d'équipements                                 |
|  | <b>ZONE UH</b>  | Secteur de hameau ancien   |
|  | <b>ZONE UI</b>  | Zone mixte d'activités économiques                               |



Secteur où une partie du programme de logements sera affecté à du logement social en application du L123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme.

Pourcentage = 40% minimum

## 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<sup>ère</sup> révision le 2 août 2007 / 2<sup>ème</sup> 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**



**Article UB. 2 : Occupations et utilisations du sol soumises 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 20m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 400m<sup>2</sup> 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.**


*Exemples :*

- *Si une opération dépasse 380m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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





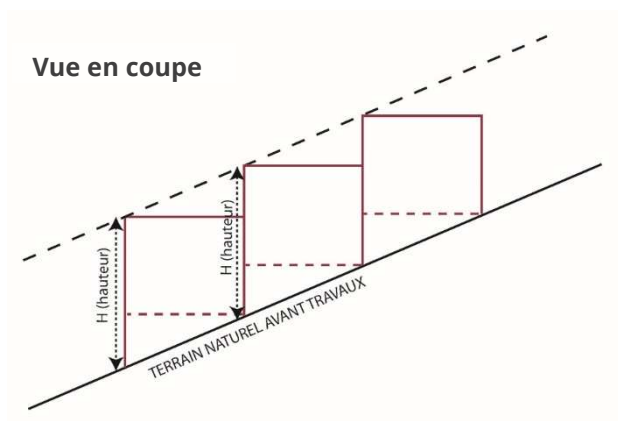
» n°2015-136 du 9 février 2015 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques, ses décrets d'application actuels et futurs. En cas d'évolution de la réglementation, et notamment des valeurs limites d'exposition du public 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. 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 :



### 2 - 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.
- La hauteur maximale des équipements publics ou d'intérêt général et des ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général est fixée à **13 mètres**.

### 3 - 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.

## Article UB. 12 : Stationnement

### 1 - Stationnement des véhicules

#### 1-1 - Généralités

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le tènement foncier de l'autorisation d'urbanisme.
- Les espaces réservés aux stationnements doivent être suffisants et conçus pour assurer le parking de tous les usagers dont les visiteurs.
- Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination. Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de destinations.
- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.
- Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche ; l'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur.

#### 1-2 - Quantités requises

| Destination          | Quantités requises  |
|----------------------|---|
| Habitation           | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ En dessous de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement,</li><li>▪ A partir de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé 1 place de stationnement minimum :<ul style="list-style-type: none"><li>- dans les zones UB, UBa et <b>UBb</b> : par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li><li>- Pour les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place par logement.</li><li>- En outre, 30% des places devront être couvertes.</li><li>- En outre, les opérations supérieures à 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comprendre un minimum de 100m<sup>2</sup> de stationnement visiteurs (places non couvertes et accessibles au public).</li></ul></li></ul> |
| Hébergement hôtelier | 1 place minimum par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Bureaux- Commerces   | 1 place minimum par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de plancher  |
| Artisanat            | 1 place minimum par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher  |

## 2 - Stationnement des cycles

### 2-1 - Généralités

- Les normes définies ci-après ne s'appliquent pas à la surface de plancher existante avant travaux. Elles ne s'appliquent qu'à la surface de plancher créée.

### 2-2 - Quantités requises

- Pour les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux ou aux commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher au moins 1 espace de stationnement clos et couvert pour les cycles d'une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> devra être aménagé. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes.
- En outre, il est exigé selon la destination :

| Destination                          | Surfaces requises                       |
|--------------------------------------|---|
| Habitations / Hébergements hôteliers | 1,5 % minimum de la surface de plancher |
| Bureaux                              | 1 % minimum de la surface de plancher   |
| Commerces/Artisanat                  | 0,5 % minimum de la surface de plancher |





## 5. ANNEXES

- 1. Règlement de la zone UB avant la Déclaration de projet n°1**
- 2. Règlement de la zone UB après la Déclaration de projet n°1**
- 3. PADD avant la Déclaration de projet n°1**
- 4. PADD après la Déclaration de projet n°1**
- 5. La délibération : Le débat en conseil municipal au sujet de l'évolution de la carte du PADD**

## *Maîtrise d'œuvre*



21, rue Lesdiguières - 38000 Grenoble  
Tél. : 04 76 28 86 00 • Fax : 04 76 28 86 12  
[accueil@aurg.asso.fr](mailto:accueil@aurg.asso.fr)  
[www.aurg.org](http://www.aurg.org)

## *Maîtrise d'ouvrage*



Mairie de Saint-Ismier  
Le Clos Faure,  
38 331 Saint-Ismier

*CONTACT : Jan Kaczorowski*

*Tél. 0476288633  
[jan.kaczorowski@aurg.asso.fr](mailto:jan.kaczorowski@aurg.asso.fr)*