



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE MONT-SAINT-MARTIN



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

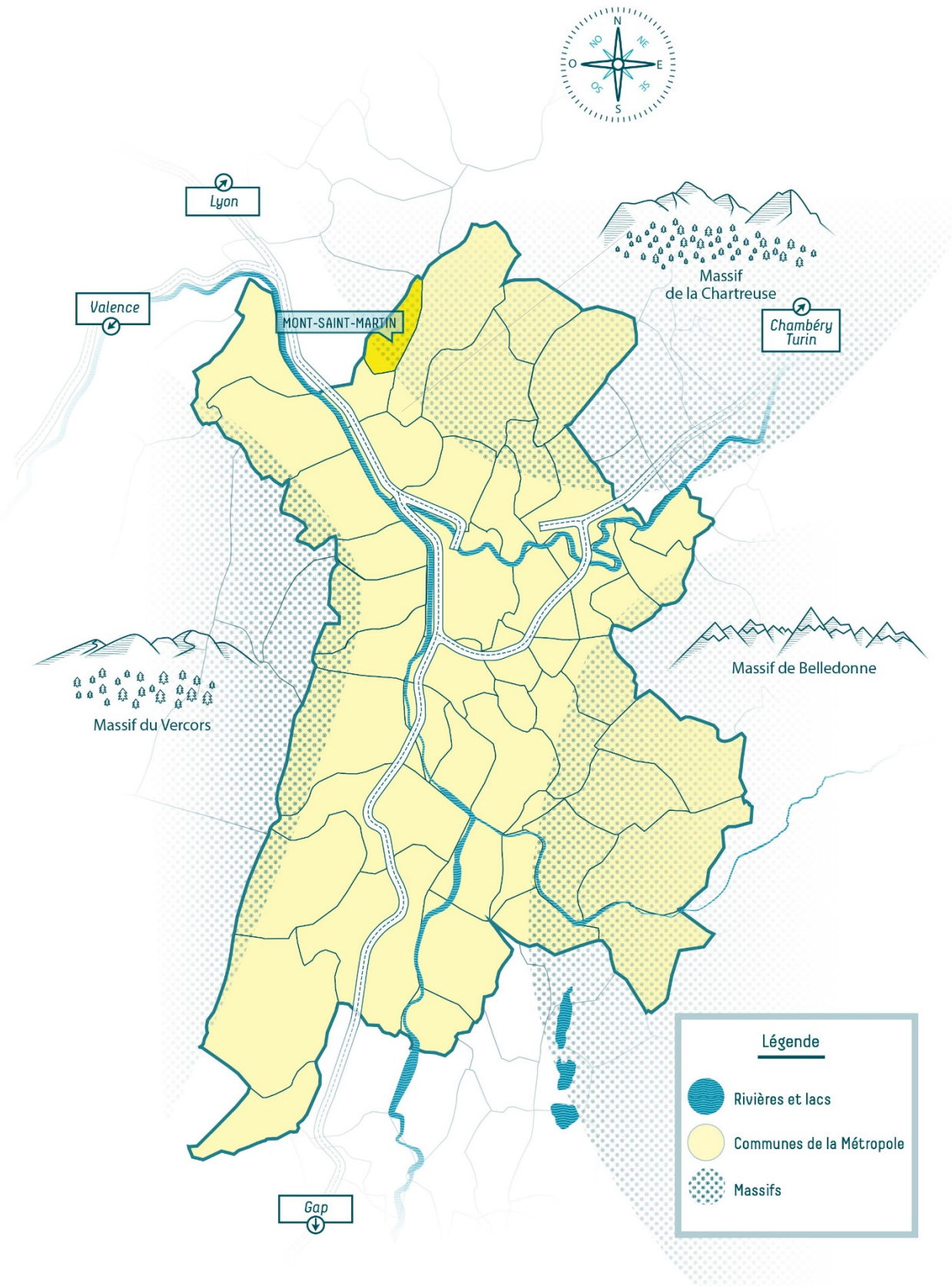
- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).

Commune de Mont-Saint-Martin

Population : 80 Saint-Martiniers
Superficie : 519 hectares
Densité : 15 hab./km²
Altitude : 630 m à 1 800 m

Pôle local de l'agglomération grenobloise dans le SCoT GREG
Commune membre du **PNR de Chartreuse**
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture totale)



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

6

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

7

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

10

STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS

12



1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

PRÉSERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE D'UN VILLAGE DE CHARTREUSE

Mont-Saint-Martin est une commune du massif de la Chartreuse qui s'inscrit en belvédère au-dessus de la plaine urbanisée de Fontanil-Cornillon. Elle est membre du Parc Naturel Régional de Chartreuse et soumise à la Loi Montagne.

Il s'agit d'un territoire préservé avec un caractère paysager, naturel et patrimonial important :

- Sa situation géographique, aux bords d'un éperon rocheux, présente une situation particulière de covisibilité : la commune offre des points de vue remarquables sur Belledonne, le Vercors, le rocher de l'Église, la crête de la Côte de Chalves et sur la plaine de l'Isère. Une partie des hameaux et certains flancs de montagne sont visibles depuis la plaine.
- Son histoire, liée au pastoralisme, garde les traces d'un riche patrimoine vernaculaire, montagnard et agricole.
- Mont-Saint-Martin s'inscrit dans un cadre naturel écologiquement riche présentant des pentes fortement boisées enserrant de larges clairières pastorales. Le territoire est concerné par trois réservoirs de biodiversité, et est traversé par le ruisseau de Lanfrey. Par ailleurs, un corridor écologique a été identifié le long du Rocher de l'Église, en limite communale avec Proveysieux. Il s'agit d'un lieu de passage des mouflons.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les points de vue sur le grand paysage.
- Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de proximité.
- Protéger les espaces naturels remarquables.
- Préserver la biodiversité ordinaire et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés.
- Assurer la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de l'eau potable.



Panorama depuis la mairie de Mont-Saint-Martin



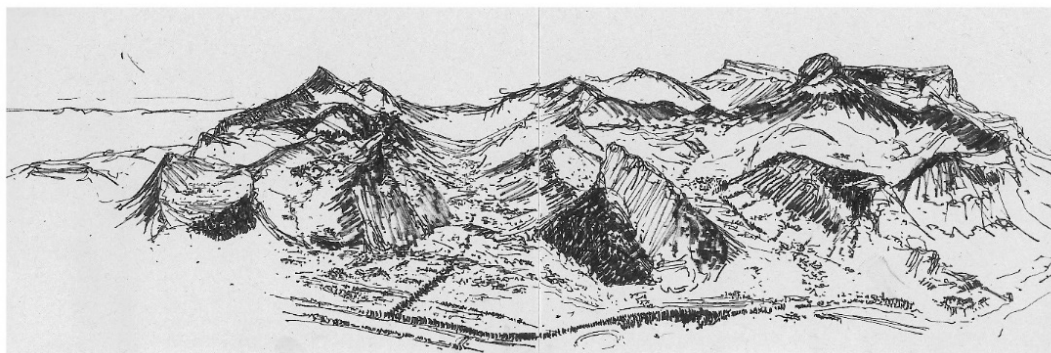
Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tenir compte des ambiances paysagères présentes sur la commune pour tout projet d'aménagement ou de construction. | <ul style="list-style-type: none"> → <i>L'OAP Paysage et Biodiversité distingue une entité paysagère particulière pour les Balcons Sud de Chartreuse avec deux ambiances paysagères pour la montagne pastorale et les versants boisés.</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger le point de vue remarquable de covisibilité avec la vallée urbaine depuis l'église et la mairie. | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Les terrains situés dans l'axe du panorama s'ouvrant sur la vallée urbaine depuis le hameau de Fochaire sont classés en zone N.</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Interdire toute construction à l'Echaillon et au Rocher de Chalves, y compris des constructions agricoles, pour éviter de dénaturer le paysage. | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Les prairies agricoles sont classées en zone As.</i> → <i>Les sites de l'Echaillon et du Rocher de Chalves présentent un enjeu de covisibilité : ils offrent des points de vue remarquables sur la commune et sont visibles depuis certains hameaux ou sentiers. Au sein de ces sites remarquables sur le plan paysager, des prairies agricoles sont présentes. Il s'agit de surfaces pastorales herbacées où la ressource fourragère inclut quelques ligneux mais où l'herbe reste majoritaire. Le zonage As permet de préserver la qualité paysagère des sites de l'Echaillon et du Rocher de Chalves.</i> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les éléments du patrimoine vernaculaire qui relatent l'Histoire et font l'identité de la commune. | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Mont Saint-Martin s'inscrit dans le cadre singulier des communes des Balcons sud de Chartreuse et se caractérise par la richesse de son patrimoine rural (granges-étables, maisons rurales, four à pain), religieux (église), artisanal (travail à ferrer) et la présence de constructions emblématiques (mairie, café-restaurant).</i> → <i>Une vingtaine d'éléments de patrimoine sont identifiés dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (pièce F2). Il s'agit exclusivement de patrimoine agricole et vernaculaire :</i> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Éléments bâtis : l'église Saint-Martin, la mairie, le café-restaurant de Fochères, 3 granges étables et 6 maisons rurales,</i> · <i>Patrimoine vernaculaire : 2 anciens fours à pain, 5 bassins et un travail à ferrer.</i> <p><i>Pour l'ensemble de ces éléments de patrimoine s'applique une protection de niveau 1.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver l'intégrité des espaces de biodiversité, à savoir les 3 ZNIEFF de type 1 : les « Rochers de Rochepleine », les « Rochers du Cuchet » et la « Montagne de la Grande Sure ». | <ul style="list-style-type: none"> → <i>Ces réservoirs de biodiversité sont classés en zone N.</i> → <i>Les espaces agricoles qui sont situés dans l'emprise de la ZNIEFF des « Rochers du Cuchet » sont classés en zone A.</i> → <i>Les espaces agricoles qui sont situés dans l'emprise de la ZNIEFF de la « Montagne de la Grande Sure » sont classés en zone As.</i> |

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Protéger la fonctionnalité écologique du Rocher de l'Église pour préserver les lieux de vie des mouflons. 	<p>→ Les boisements et espaces de montagne situés au Rocher de l'Église sont classés en zone N.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Assurer la protection des cours d'eaux communaux. 	<p>→ Le ruisseau de Lanfrey et ses abords sont classés en zones A et N.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Sanctuariser la zone humide située en dessous de Fochaire afin d'éviter de nuire à ses fonctionnalités écologiques. 	<p>→ La zone humide située en dessous de Fochaire est classée en zone A.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Protéger les captages d'eau potable de la commune. 	<p>→ Les périmètres de protection immédiate des captages de la source des Combes, de la source de la Boulaise et de la source basse du réservoir sont classés en zone N.</p>

Vue des Balcons sud de Chartreuse



Source : Agence d'urbanisme de la région grenobloise

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

SANCTUARISER LES TERRES AGRICOLES ET PERMETTRE L'EXPLOITATION FORESTIÈRE DANS LE RESPECT DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

La commune compte deux exploitants agricoles : un chevrier qui produit et vend sa production fromagère en circuit-court, et un éleveur de moutons. Leur activité bénéficie d'un taux important de parcelles mécanisables et facilement accessibles (environ 50 % de la surface agricole utile) contrairement aux communes voisines de Chartreuse.

L'activité agricole communale est dynamique contrairement à d'autres territoires ruraux qui observent plutôt le déclin de leur économie agricole. Un des exploitants présent sur la commune souhaiterait par ailleurs étoffer ses installations à Mont-Saint-Martin.

Une association foncière pastorale a été créée pour lutter contre la déprise agricole, mieux maîtriser les risques d'incendie et pour utiliser localement la production du foin dans une logique de circuit-court.

Le maintien de ces activités agricoles et pastorales est un enjeu crucial au regard de leur contribution au développement économique local, au façonnement des paysages et au maintien des corridors écologiques.

Il est important de soutenir cette activité, notamment en permettant la reprise des bâtiments agricoles abandonnés, mais aussi en maintenant la vocation agricole des terrains entretenus par les exploitants.

L'exploitation et la transformation du bois de Chartreuse constitue également une activité importante. La commune est fortement boisée et la desserte forestière sur la commune est satisfaisante.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer l'assise foncière des terres agricoles de pente, dans les zones de montagne, en luttant en premier lieu contre la progression de la forêt.
- Créer des conditions favorables au maintien des petites exploitations et au développement de nouvelles formes d'agriculture à forte valeur ajoutée : agriculture bio, maraichage, cultures spécialisées...
- Permettre l'exploitation de la forêt, sans nuire aux fonctionnalités environnementales et récréatives de ces espaces.



Le chemin de Namière

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Affirmer la vocation agricole des prairies de fauche et d'élevage de la commune y compris dans les secteurs qui sont victimes d'un enrichissement progressif. | <p>→ <i>L'ensemble des parcelles agricoles sont classées en zone A : autour des hameaux, mais aussi aux lieux-dits La Rivoire et l'Espagne. Les terres agricoles situées dans le périmètre de l'AFP et les terres non urbanisées qui ne sont pas réglementées par le règlement de boisement communal sont comprises dans ce classement.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la vocation de tous les bâtiments agricoles et de leurs sièges d'exploitation. | <p>→ <i>L'ensemble des bâtiments et des habitations liés à des activités agricoles sont classés en zone A.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le cas échéant, l'implantation d'une nouvelle activité agricole sur la commune en maintenant la vocation du grenier et de la grange-étable qui sont situés au Chemin de Galinière. | <p>→ <i>Les deux bâtiments agricoles concernés sont classés en zone A.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le développement de l'exploitation forestière par une reconnaissance de la vocation forestière des sites et la sécurisation de leurs conditions d'exploitation. Permettre ainsi la réalisation des chargeoirs, des aires de retournement, des pistes forestières et les élargissements nécessaires sur certains itinéraires de grumiers, tout en permettant leur mutualisation avec les itinéraires de loisirs. | <p>→ <i>L'ensemble des secteurs forestiers privés et publics, notamment ceux qui sont soumis au règlement de boisement communal sont classés en zone N.</i></p> |

STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS

Mont-Saint-Martin est un territoire enclavé, structuré en impasse, qui est uniquement accessible depuis le Fontanil-Cornillon.

La route D105d constitue en effet la seule desserte vers la commune : elle débouche sur le bourg de Fochaire avec l'Eglise et la mairie, puis effectue une boucle entre les hameaux Namière et Revalière et les maisons plus dispersées du coteau de Colavière et du Belvédère.

Depuis 2008, la commune perd des habitants :

- La population communale est vieillissante et le solde migratoire demeure négatif. La dernière construction neuve recensée a été autorisée en 2004.
- Cette perte démographique est structurelle, notamment en raison de l'isolement du territoire, des difficultés d'accès, des pentes, des problématiques de gestion des ordures ménagères et de ressource en eau potable.

Au regard de ces problématiques, l'objectif est donc de maximiser les capacités d'accueil au sein du bâti existant, en permettant la réhabilitation de granges anciennes. Un inventaire de ces granges a été effectué en 2013 par la DDT de l'Isère et a été mise à jour. Aujourd'hui, il est identifié 5 granges potentiellement mutables dans les zones urbaines mixtes.

Rappel des orientations du PADD

- Permettre le développement de l'habitat répondant aux besoins actuels et futurs de la population dans un contexte de foncier contraint.
- Faciliter la mise en œuvre de la politique de réhabilitation et de requalification du bâti existant.
- Privilégier l'implantation des fonctions de proximité (commerces du quotidien, services, ...) dans les pôles de proximité. Améliorer la lisibilité de ces pôles en travaillant sur leur qualité paysagère et patrimoniale.

Les déclinaisons de ces orientations à l'échelle communale sont les suivantes :

- Stabiliser le solde démographique communal en favorisant la réhabilitation du bâti existant
- Favoriser l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat.

STABILISER LE SOLDE DÉMOGRAPHIQUE COMMUNAL EN FAVORISANT LA RÉHABILITATION DU BÂTI EXISTANT

La commune de Mont-Saint-Martin est concernée par des problématiques d’approvisionnement en eau potable. En période estivale, l’étiage des captages d’eau potable communaux arrive fréquemment à saturation.

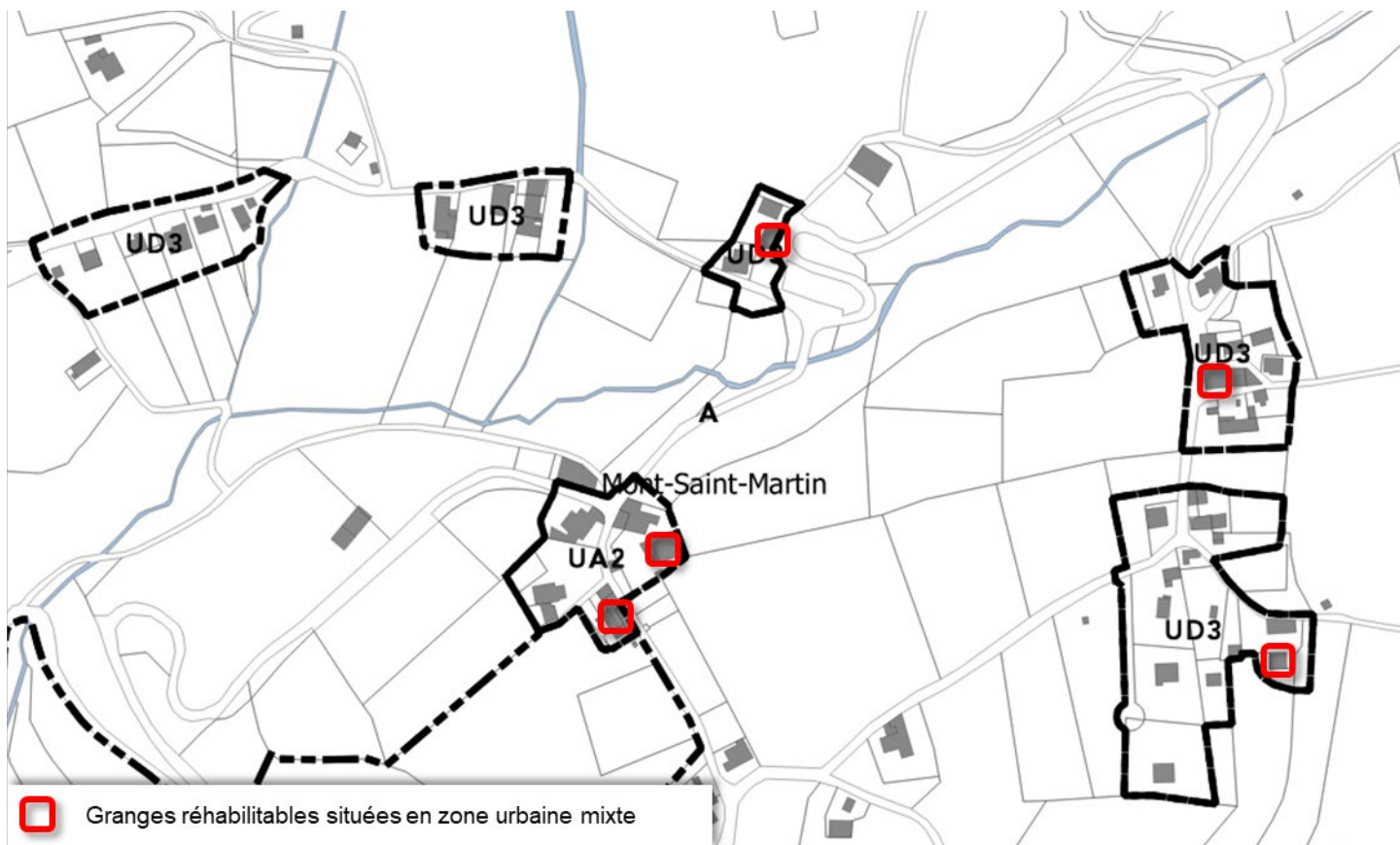
Par ailleurs, la commune ne bénéficie pas de service de ramassage des ordures ménagères. Les habitants trient leurs déchets, font du compost et descendent au Fontanil-Cornillon pour y déposer leurs déchets.

Au regard de ces difficultés, l’objectif est de maintenir le nombre d’habitants en permettant l’évolution du bâti existant et en maximisant les capacités d’accueil au cœur des hameaux, notamment par la réhabilitation d’anciennes granges.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la silhouette des hameaux en encadrant toute construction nouvelle dans leur enveloppe et favoriser la réhabilitation du bâti existant en cohérence avec les caractéristiques architecturales des hameaux en zone de montagne, tout en limitant l’urbanisation (absence de gisement foncier dans les zones concernées). 	<p>→ <i>Les hameaux pavillonnaires de Namière, Galinière Colavière et du Belvédère sont classés en zone UD3.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le hameau de Fochaire comme hameau principal de la commune, car il concentre l’ensemble des équipements communaux : mairie, église, cimetière, équipements sportifs. 	<p>→ <i>Le hameau de Fochaire est classé en zone UA2.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interdire toute construction qui pourrait entrainer une consommation d’eau potable ou le rejet d’eaux usées supplémentaires, à l’exception des réhabilitations et des extensions mesurées. 	<p>→ <i>Une trame d’interdiction au titre de l’article R.151-34 du Code de l’Urbanisme est matérialisée sur le plan de zonage (pièce A). Cette trame concerne chaque zone urbaine mixte.</i></p>



Le hameau de Colavière



Potentiel de reconversion des granges non réhabilitées, basé sur l'inventaire effectué par la DDT38 en juin 2013

LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'**espace préférentiel de développement** correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain. Pour les pôles locaux tels que Mont-Saint-Martin, il revient au PLUi d'en définir le périmètre en prenant en compte certains principes définis par le SCoT, rappelés dans le livret métropolitain.

Pour les très petites communes, où la géographie, l'organisation du tissu bâti et les enjeux modérés de développement ne justifient pas une telle délimitation, le SCoT autorise de ne pas procéder à la délimitation d'un espace préférentiel de développement.

Raisons pour lesquelles il a été décidé de ne pas procéder à la délimitation d'un espace préférentiel de développement

La situation géographique de Mont-Saint-Martin présente des contraintes qui limitent les possibilités de densification du bâti. L'urbanisation s'y est historiquement développée sous forme de hameaux qui regroupent, au plus, quelques dizaines d'habitations. Aucune centralité urbaine ne s'est véritablement imposée et ni la topographie ni les conditions de desserte des terrains par les réseaux ne permettent d'envisager d'étoffer significativement le bâti actuel.

Les ressources limitées en eau potable nécessitent par ailleurs de restreindre l'accueil de population supplémentaire (1 logement par an prévu dans le PLH), et donc les possibilités de construction de nouvelles habitations. La priorité est donnée au réinvestissement du bâti existant, notamment par la réhabilitation et le changement de destination des anciennes granges, réparties dans différents hameaux.

L'ensemble de ces raisons rend non pertinente l'identification d'un espace préférentiel de développement à Mont Saint-Martin.



FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

Du fait de son isolement et de sa petite taille la commune bénéficie d'une très faible dynamique économique et ne dispose pas de commerce. Cependant, elle compte sur la présence d'un café et petits points de vente en circuits-courts. Ces petites structures naissent et se transforment au gré des opportunités liées au tourisme ou à la consommation locale. L'enjeu est de favoriser la diversification et la pérennité de ces petites activités commerciales et artisanales.

Déclinaisons communales

- Permettre l'implantation d'artisans et de commerces dans les hameaux de Fochaire, Namière et Galinière.
- Permettre l'accès aux sentiers de randonnée présents sur la commune.

Traduction réglementaire

- **Trois centralités urbaines commerciales** (CUC) sont délimitées dans l'Atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (pièce C1). Dans les hameaux de Namière, Galinière et Fochaire, la surface de vente autorisée par établissement est limitée à 400 m² (voir encart).
- **Un emplacement** est identifié dans l'Atlas des emplacements réservés (pièce J), pour l'aménagement d'un espace de stationnement dans le hameau de Namière, le long du chemin de Revalière.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

La commune de Mont-Saint-Martin ne possède pas de tissu commercial de proximité, néanmoins de petites structures artisanales et de vente directe ont vu le jour, participant à l'économie locale et à la dynamique communale.

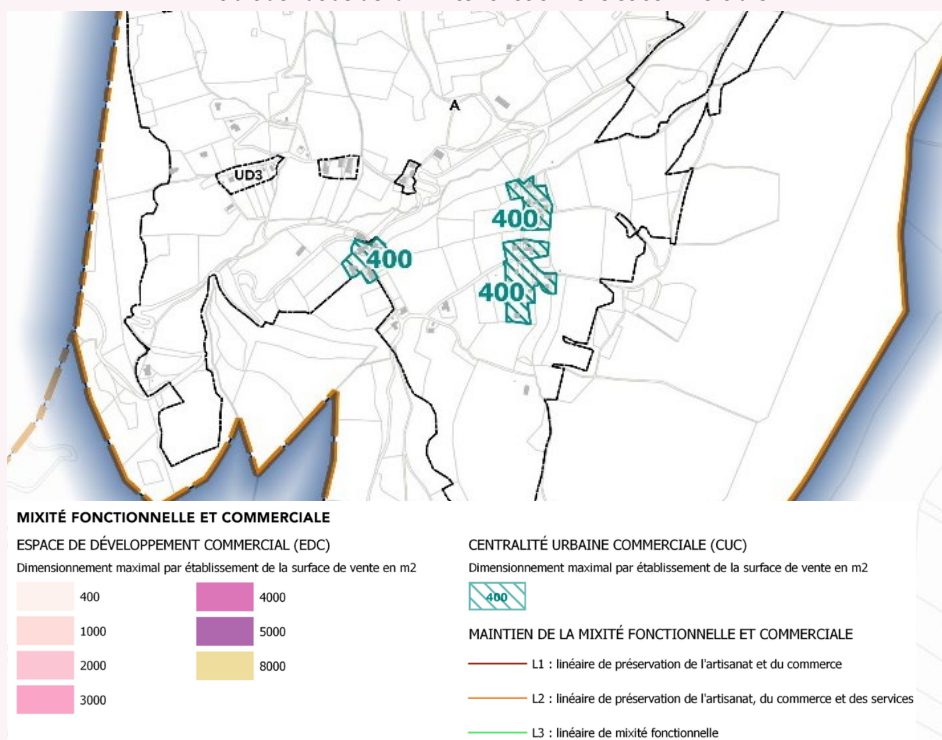
Pour favoriser le maintien de cette dynamique, trois Centralités Urbaines Commerciales sont matérialisées dans l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale :

- > Une centralité urbaine commerciale a été délimitée sur le hameau de Fochaire, afin de conforter le café-restaurant et pour soutenir les services et équipements présents à cet endroit (mairie, équipements sportifs). Ses limites sont calées sur la zone UA2.
- > Deux centralités urbaines commerciales ont été délimitées sur le hameau de Namière, pour conforter l'ancienne auberge devenue aujourd'hui point de vente de produits locaux. Leurs limites sont calées sur la zone UD4.
- > Ces trois centralités urbaines commerciales autorisent les constructions destinées à l'artisanat et au commerces de détail dans la limite de 400 m² de surface de vente.



Ferme de Namière

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale

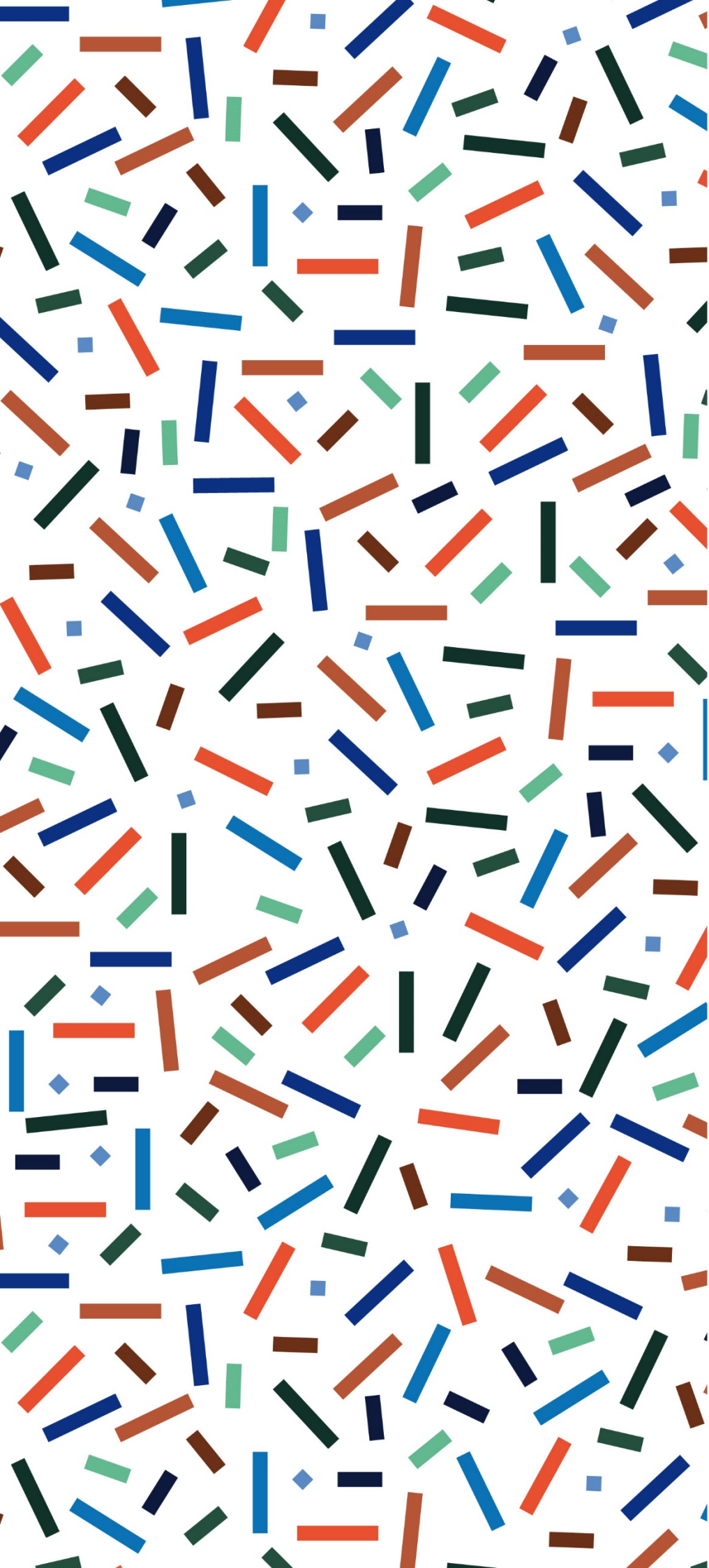




TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	165,1
Zones naturelles	347,8
Zones urbaines	3,6
Zones à urbaniser indicées	0,0
Zones à urbaniser strictes	0,0





L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr