



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE MONTCHABOUD



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



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.

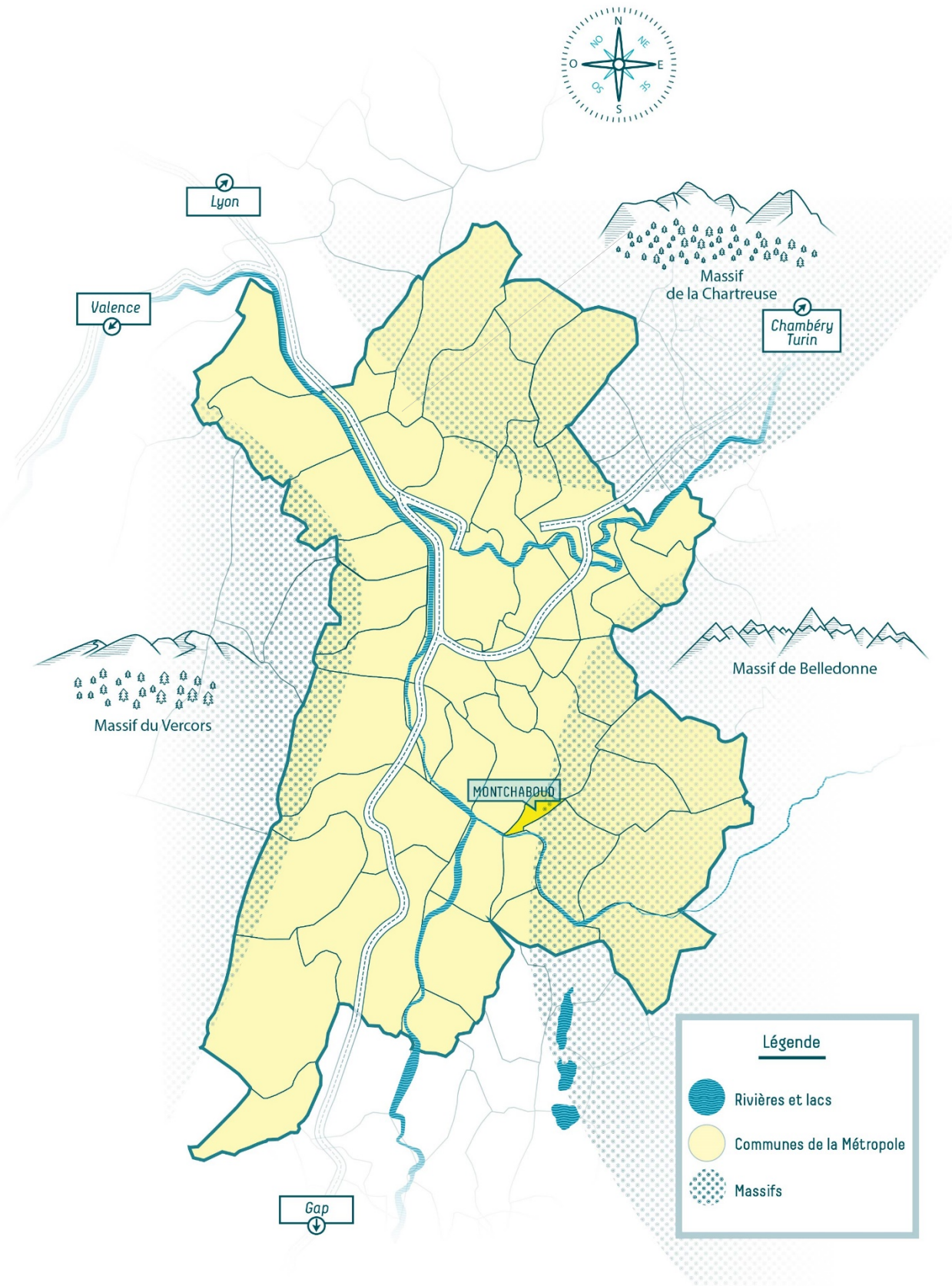
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison 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 Montchaboud

Population : **360** Montchabouillards
Superficie : **197** hectares
Densité : **183** hab./km²
Altitude : **261 m à 733 m**

Pôle local du Sud grenoblois dans le SCoT GREG
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
STRUCTURER ET PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DES TERRITOIRES PÉRIURBAINS, RURAUX ET MONTAGNARDS	9
STRUCTURER LES USAGES DU QUOTIDIEN DANS LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ	11



1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

AFFIRMER L'IDENTITÉ DE MONTCHABOUD

La commune de Montchaboud située à 3 km de Vizille sur un flanc de la colline de Bellevue est accessible uniquement par la route de Grenoble qui passe sur le plateau par Brié. Elle est néanmoins reliée aux communes du plateau par un réseau de chemins pedestres traversant prairies et forêt. A partir du village originel, composé de quelques fermes regroupées autour de la fontaine et du four à pain, et accueillant encore seulement 9 foyers et 38 habitants en 1962, plusieurs maisons se sont progressivement construites de manière éparpillée sur les coteaux environnants disposant ainsi généralement d'une vue sur le bassin Vizillois et la vallée de l'Oisans.



Maison ancienne et jardins protégés dans le village

Rappel des orientations du PADD

- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Limiter le développement des hameaux et le mitage des espaces agricoles
- Valoriser la vocation agricoles, sylvicole, naturelle et de loisirs



Localisation dans le village des éléments du patrimoine protégé

Déclinaisons communales

- Valoriser l'**identité villageoise** caractérisée par l'implantation et la forme des constructions, certains éléments bâtis tels que le lavoir, le four, les anciennes fermes, granges, maisons, mais aussi les jardins potagers qui participent à l'ambiance du village
- Valoriser l'**identité paysagère** caractérisée par l'importance des **espaces naturels et forestiers**, en particulier les massifs « Le Cray » et « Combe Damage », et le bon entretien des **espaces agricoles** ponctués de **haies** qui marquent le paysage et préservent la **biodiversité**

Traduction réglementaire

- **Classement en zone UA3**
- **13 éléments de patrimoine sont identifiés sur la commune dans le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) dont :**
 - 7 patrimoine bâti (agricole ou domestique) avec une protection de niveau 2
 - 1 patrimoine de proximité (le four avec le lavoir) avec une protection de niveau 2
 - 3 patrimoine cultivé (jardins potagers)
- Les espaces naturels et forestiers sont classés en **zone naturelle (N)**
- Les espaces agricoles sont classés en **zone agricole (A)**
- **La haie située le long du sentier « Champ Clocher » menant au belvédère « Bellevue » est plus spécifiquement protégée en tant qu'élément de patrimoine végétal sur le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (F2) car elle marque le chemin pédestre permettant d'accéder à un site naturel d'envergure métropolitaine offrant des vues exceptionnelles sur les massifs environnants.**
- Les éléments de la **trame verte et bleue** tel que les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité sont **préservés par le classement en zone naturelle ou agricole.**
- Les **pelouses sèches** dont leur préservation dépend souvent d'une activité agricole de pâturage sont **classées préférentiellement en zone Agricole**
- Les pelouses sèches repérées l'entrée du village proche des maisons sont classées en zone Naturelle
- **Délimitation d'ambiances paysagères dans le plan de l'OAP paysages et biodiversité (F1)**

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

MAÎTRISER L'URBANISATION DE MONTCHABOUD

Dans cette **petite commune de moyenne montagne**, les dernières exploitations agricoles ont disparu et les fermes du village se transforment en logements imposant progressivement un **caractère résidentiel**. Le développement du tissu d'habitat individuel des dernières décennies a été contraint par le relief limitant de fait le phénomène d'étalement urbain et préservant un **cadre de vie agréable** auquel la collectivité est attentive.



Zone UD2 pour un programme intergénérationnel et social

Rappel des orientations du PADD

- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux
- Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et équilibrer le développement de l'habitat sur le territoire
- Renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole
- Inclure la nature dans la ville et renforcer la biodiversité

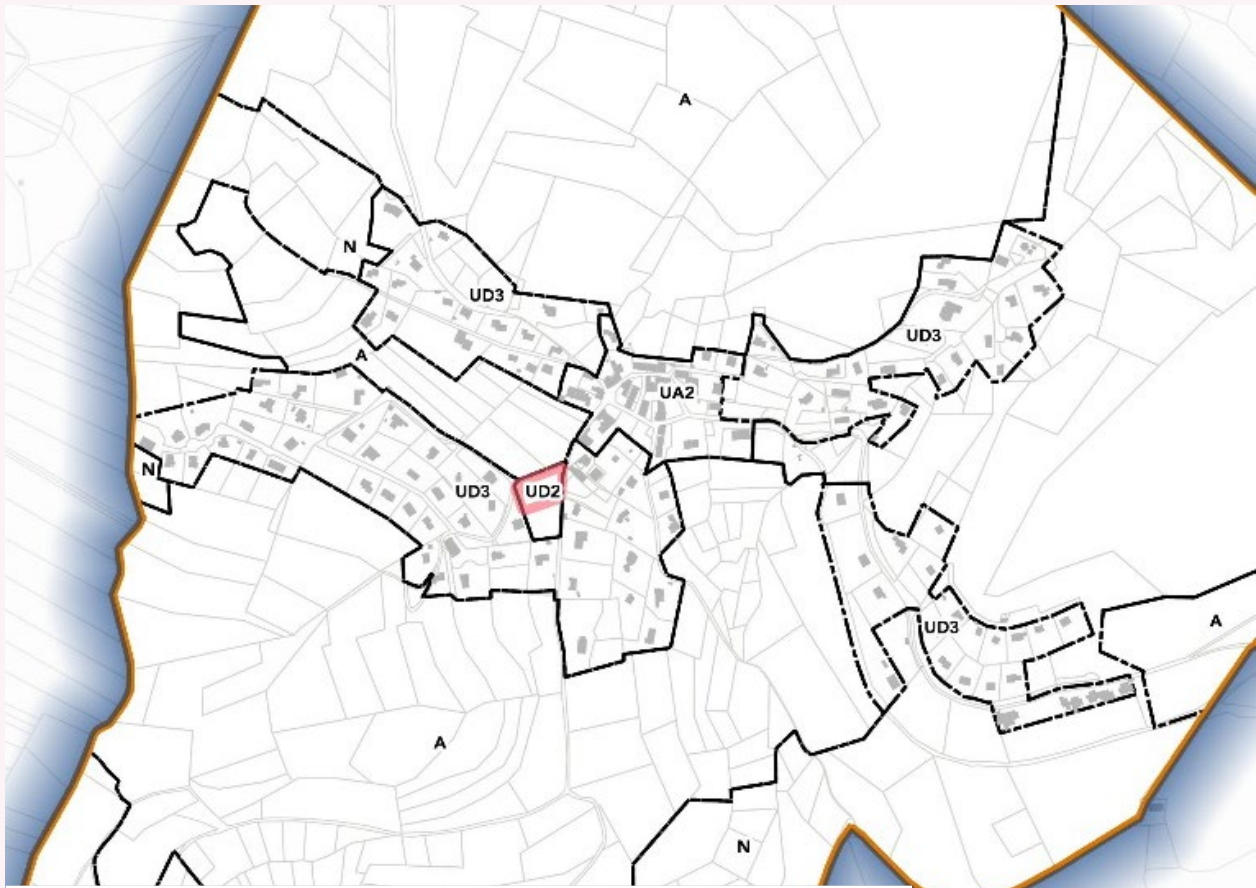
Déclinaisons communales

- Assurer les conditions d'une **urbanisation modérée et qualitative** au sein du tissu urbain
- Construire un programme intergénérationnel et social à proximité du village
- Atténuer la vulnérabilité du territoire vis-à-vis des risques naturels

Traduction réglementaire

- Le tissu bâti individuel caractérisant le développement plus récent de Montchaboud est classé en **zone UD3** assurant 60% de pleine terre.
- La zone urbaine est délimitée en cohérence avec les enjeux du paysage, des risques, et de l'assainissement. La configuration des terrains est également prise en compte : pente, accès, forêt.
- Création d'un **Emplacement Réservé (ER)** de 1500m² sur la parcelle n°66 **dans l'Atlas de la mixité sociale (C2)** pour un programme comportant au moins 2 logements sociaux
- Classement en **zone UD2** aux règles favorisant des formes bâties compactes
- Périmètres et dispositions de protection dans le **plan des risques naturels (B1)**
- Indications à suivre dans l'OAP **risques et résilience**, notamment sur les crues rapides de rivières qui sont difficilement prévisibles et peuvent impacter une part importante du tissu bâti

Extrait de l'atlas de la mixité sociale C2



MIXITÉ SOCIALE

SMS relatif à l'intégration de logement locatif social

LS3.35.30
 ↑ ↑
 Seuil de déclenchement en nombre de logement Taux minimal de PLAI. À défaut d'indication le taux n'est pas imposé
 Taux minimal de logement locatif social



SMS relatif à l'intégration de logement en accession

LA3.80
 ↑ ↑
 Seuil de déclenchement en nombre de logement Taux minimal de logement en accession

SMS relatif à l'intégration de logement locatif social et de logement en accession

SA3.15.70
 ↑ ↑
 Seuil de déclenchement en nombre de logement Taux minimal de logement en accession
 Taux minimal de logement locatif social

SA

Les emplacements réservés

Les ER pour l'habitat (ERS) devront respecter au moins le programme défini dans le tome 6.2.

ERS



STRUCTURER LES USAGES DU QUOTIDIEN DANS LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ

CONFORTER LA VIE LOCALE AUTOUR DU VILLAGE DE MONTCHABOUD

Les habitants de Montchaboud bénéficient des équipements développés sur Vizille. La ligne de bus n°70 dessert le village.

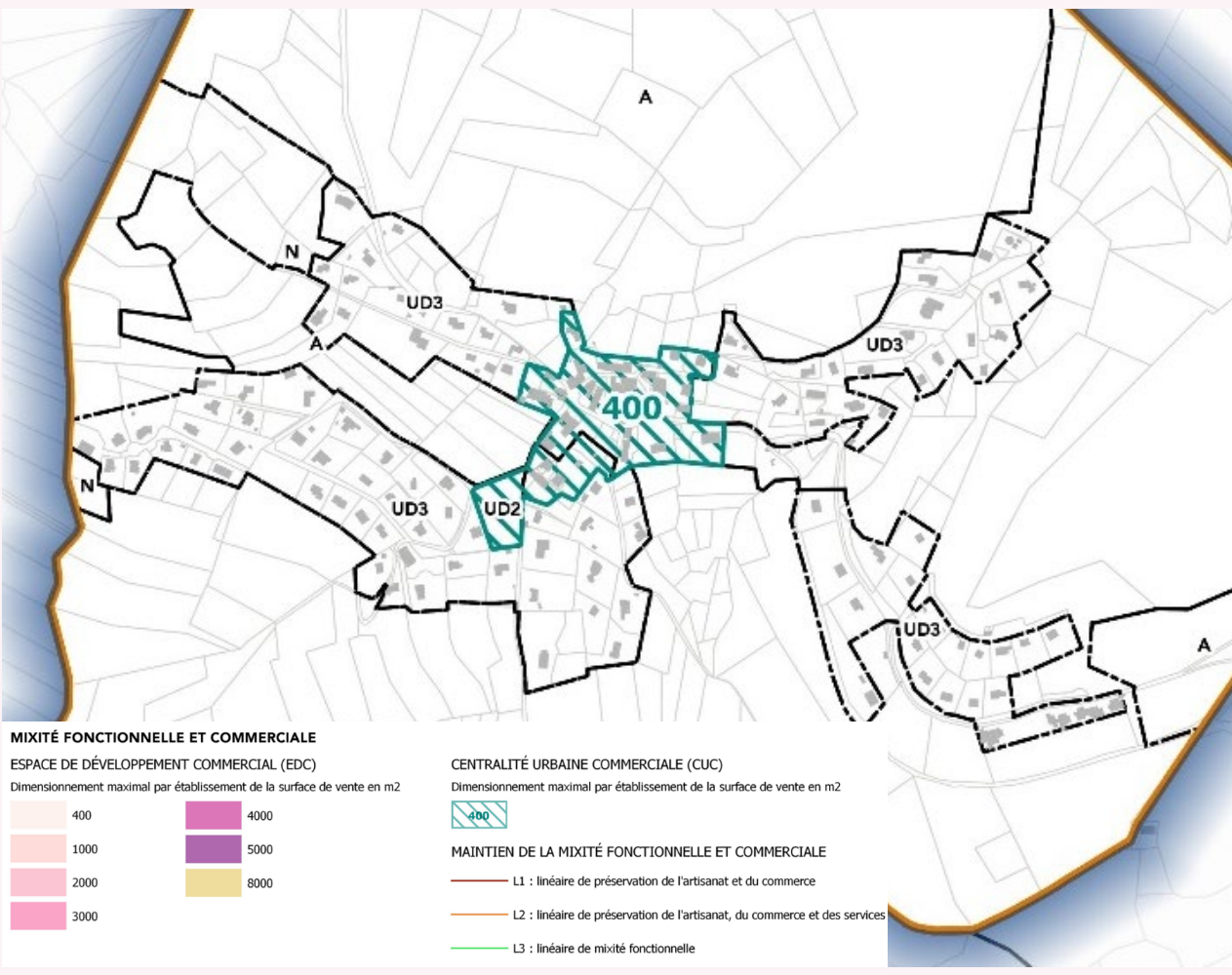
Toutefois, **des équipements de proximité sont encore présents au cœur du village avec la Mairie et la salle polyvalente**. Un **commerce ambulante** permet chaque semaine aux habitants de se réapprovisionner sans se déplacer sur Vizille. Le village dispose également de **lieux de vie et de convivialité** tel que la place centrale avec le terrain de pétanque, et le four patrimonial qui permet chaque année aux Monchabouillards de se retrouver pour la fête du pain.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale sur l'ensemble du territoire
- Renforcer la haute qualité résidentielle de la Métropole
- Optimiser l'offre de stationnement

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'installation d'un commerce de proximité au cœur de la commune 	<p>→ Délimitation d'une Centralité Urbaine Commerciale de proximité avec limite de 400m² de surface de vente par établissement sur l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale (C1). Le périmètre comprend l'ensemble du village (UA3) et s'étend au sud sur la zone UD2 pour ne pas contraindre les réflexions.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Améliorer les conditions de circulation 	<p>→ Délimitation d'un emplacement réservé sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour la création d'une plateforme de retournement chemin du Faix</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter la vie locale en créant des espaces de détente et de loisirs 	<p>→ Délimitation d'un emplacement réservé sur l'atlas des emplacements réservés (J) pour la création d'un espace de loisirs chemin du Cray.</p> <p>→ Ces espaces réservés dédiés aux loisirs à l'entrée du village sont classés en zone naturelle permettant ainsi aux espaces actuellement dédiés à ces pratiques dans le centre du village d'être transformés en stationnement pour répondre aux besoins identifiés</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte la réalité de l'usage de la voiture qui reste un outil essentiel de la mobilité dans les secteurs éloignés des transports en commun et des axes vélo structurants 	<p>→ Délimitation du Secteur 6 (S6) dans l'atlas du stationnement (H) sur l'ensemble de la commune. Les normes de stationnement sont définies en fonction de l'équipement des ménages et de l'usage observé de la voiture sans pour autant encourager un usage accru de la voiture individuelle.</p>

Extrait de l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1



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 Montchaboud, il revient en principe 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 légitiment pas une telle délimitation, le SCoT admet néanmoins la possibilité de ne pas procéder à la délimitation d'un espace préférentiel de développement.

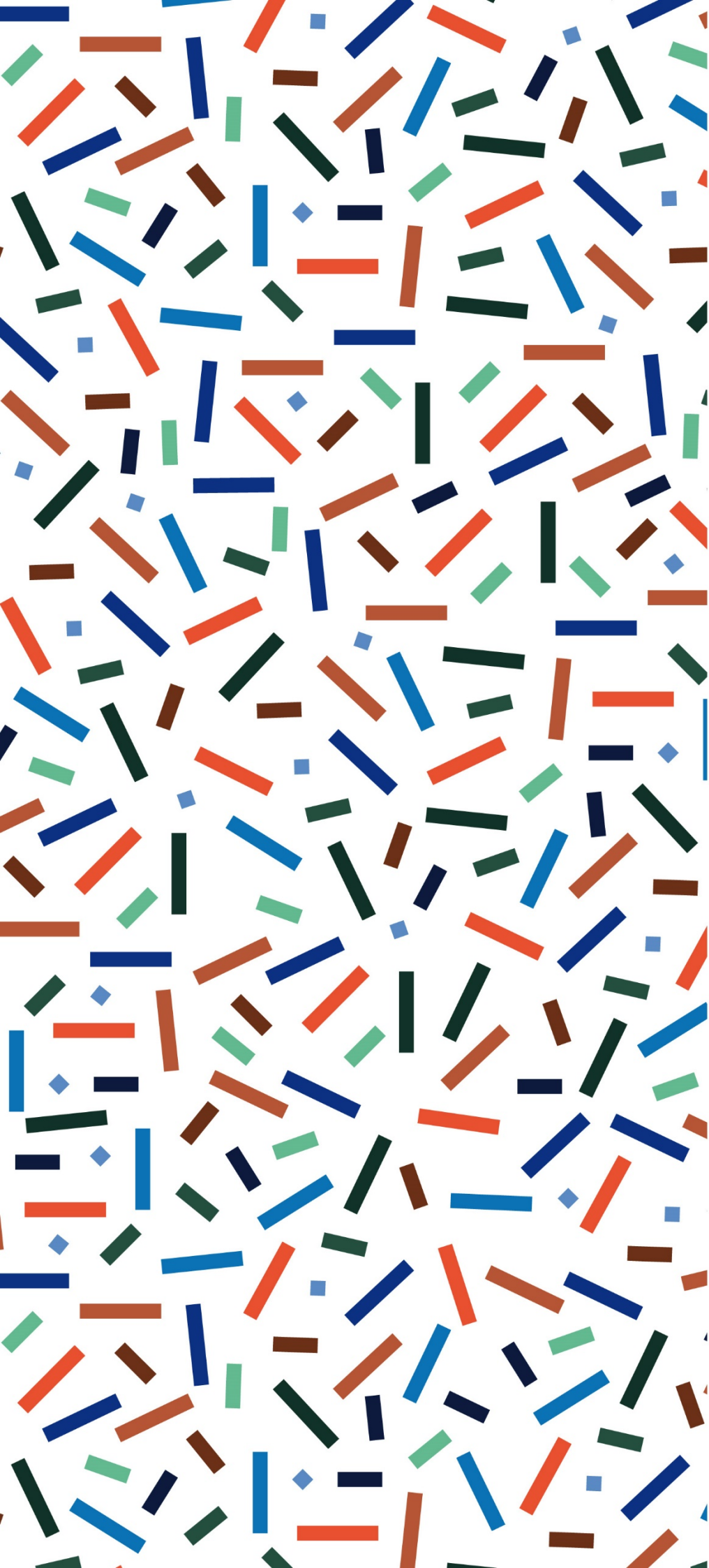
Raisons pour lesquelles il a été décidé de ne pas procéder à la délimitation d'un espace préférentiel de développement

La commune de Montchaboud située à 3 km de Vizille sur un flanc de la colline de Bellevue est accessible uniquement par la route de Grenoble qui passe sur le plateau par Brié. Cette situation géographique présente des contraintes d'accès au reste du territoire notoires. Cette petite commune résidentielle de moyenne montagne présente une faible densité de population et des capacités de développement très limitées. L'ensemble de ces raisons rend peu pertinente l'identification d'un espace préférentiel de développement.

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	78,4
Zones naturelles	95,2
Zones urbaines	21,3
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