



Commune de **MONTFERRAT** (département de l'Isère - 38)

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 du PLU

Projet de NOTICE EXPLICATIVE pour notification PPA



Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification du PLU en date du :

Le maire,



SOMMAIRE

1. Préambule	p 4
2. Présentation des modifications et description des projets	p 6
3. Justification du choix de la procédure	p 12
3.1 Choix de la procédure	p 12
3.2 Compatibilité avec le PADD	p 13
3.3 Compatibilité avec la loi Montagne	p 16
3.4 Justification des erreurs matérielles	p 17
4. Modifications apportées aux OAP	p 23
5. Modifications apportées au zonage	p 30
6. Modifications apportées au règlement écrit	p 38
7. Incidences du projet de modification sur l'environnement	p 41
8. Annexes	p 45

1. PRÉAMBULE

Montferrat est une commune de 1839 habitants (recensement INSEE 2022), d'une surface de 1296 ha, faisant partie de la Communauté de Communes du Pays Voironnais, dans le département de l'Isère (38).

Riveraine du lac de Paladru, son bourg animé par les équipements et services tels que l'école et centre de loisirs, la résidence autonomie, les commerces, les services, à la santé notamment, dans son centre bourg notamment.

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 février 2020, modifié en juin 2021 pour adapter l'OAP du Vernatet, au Nord du centre Bourg. L'urbanisation de ce secteur est en cours d'achèvement, avec la réalisation de la réorganisation du fonctionnement d'une fromagerie avec la sécurisation de son accès, et la réalisation prochaine de 4 logements à l'arrière.

L'urbanisation d'une zone Ua concernée par l'OAP du centre bourg 2 a été réalisée (7 logements).

La zone AUa1 de l'OAP du centre bourg 1 est autorisée, le permis d'aménager et les permis de construire étant délivrés.

Il est important d'ajouter que parallèlement à la démarche de modification du PLU, la commune conduit depuis la fin d'année 2024, un schéma directeur du centre bourg « élargi ».

Après un diagnostic élaboré par recherches, visites, mais aussi enquêtes auprès des habitants riverains, usagers des commerces et services (école, santé,...), commerçants, ainsi que par une concertation (réunion publique et atelier), ce plan guide a défini la stratégie d'un projet urbain fondé sur la qualité des espaces publics et leur fonctionnalité. Les axes d'aménagement sont notamment :

- Création de parvis devant la salle des fêtes et devant l'école
- Aménagement de cheminements piétons sur plusieurs périmètres.
- Aménagement du parcours cycle Via5lacs.

Ces démarches ont permis d'alimenter les attentes et les besoins en matière de cadre de vie, de mobilités, de besoin des habitants concernés par les OAP, dans un autre cadre plus général. La démarche de concertation à ces deux échelles a permis de construire des OAP au plus juste des objectifs de la commune, en connaissance du contexte privé.

La commune souhaite donc modifier son document d'urbanisme pour permettre de faire évoluer ces deux secteurs importants soumis à des OAP, d'ajuster le zonage en conséquence ainsi que sur d'autres secteurs, l'ajout d'Emplacements Réservés pour des projets communaux et intercommunaux, de court et moyens termes qui se sont fait jour, ainsi que quelques rédactions du règlement :

1 – Modification des OAP Centre-Bourg 1 : Ce secteur comprend deux zones, AUa1 et AUa2. Cette dernière AUa2, n'a fait l'objet d'aucun projet. Ce secteur a fait l'objet de 5 réunions de concertation auprès de 4 propriétaires et un riverain.

2 - Concernant le zonage, il s'agit de le mettre en cohérence avec les périmètres des OAP modifiées et d'adapter le zonage en fonction des objectifs retenus.

Par ailleurs, la commune souhaite :

- créer 2 ER dans le centre bourg, hors périmètre OAP et à proximité (un ER pour une liaison piétonne publique entre la bibliothèque et l'école ; un ER entre chemins du Vernatet et de Verchère.
- créer et ajuster trois ER dans le cadre des OAP, pour plusieurs équipements publics (espaces extérieurs ombragés pour l'école et centre de loisirs, desserte motorisée, cheminements doux et liaison cyclables.
- Indicer la zone Nst1 dédiée pour le camping de Bellevue, avec un règlement associé, ce camping étant le seul à ne pas avoir de constructions autres que des sanitaires et contraint par le règlement actuel.
- ajuster le zonage A à l'emprise de la plateforme de la déchetterie intercommunale, pour permettre sa restructuration dans sa seule emprise actuelle (erreur matérielle).
- régulariser une erreur de tracé de zonage sur une voirie classé en N (erreur matérielle).

1. PRÉAMBULE

Commune de Monferrat
(département de l'Isère - 38)

Plan Local d'Urbanisme

4.1 Document graphique

Plan de zonage global
(hors risques)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1

Annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant
le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme
en date du 12 JUILLET 2021

M. Roland PERRET COCOM, maire

Plan de Zonage

Édition de juillet 2021

Bureau 15026

3. B. I. S.

1. 2. 3.

Claudio Beffa

06 73 13 74 12

100 rue du Centre

38000, Grenoble

Claudio CARDOSO

06 73 13 74 12

100 rue du Centre

38000, Grenoble

LEGENDE

ZONES URBAINES : U

- Ua** Secteur dense du centre-bourg
- Uib** Noyau ancien des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg
- Uic** Secteur d'extension des zones urbaines
- Ud** Secteurs où la possibilité de création de logements ne sera possible qu'à partir de bail social, sous conditions liées à l'habitat

ZONES A URBANISER : AU

- AUa** correspondant aux sites de confortement du centre-bourg
- AUB** correspondant au secteur à urbaniser du Vernet sous la forme d'une opération d'ensemble à destination de logement
- AUc** correspondant à l'OPAP du Vernet

ZONES AGRICOLES : A

- A** Secteur à vocation principale d'activité agricole
- Ae** Secteurs à vocation agricole identifiés comme ayant un intérêt écologique
- Ap** Secteurs à vocation agricole présentant un intérêt paysager

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES : N

- N** Secteur à vocation naturelle et forestière
- Na** Secteurs de belle et capitale d'accueil limités
- Nat** Zones d'équipement public (parcs de sport et espaces sensibles)

SERVITUDES, ÉLÉMENTS DE PROTECTION ET AUTRES INFORMATIONS GRAPHIQUES

- 2** Emplacement réservé (ER), au titre de l'article R151-40-1° du CU et d'habitat avec les conditions correspondantes
- Polyligne (allé) repère au titre de l'article R151-41-2° du Code de l'urbanisme
- Murs anciens repère au titre de l'article R151-43-1° du Code de l'urbanisme
- Héris repère au titre de l'article R151-43-2° du Code de l'urbanisme
- Carrières écologiques repère, au titre de l'article R151-43-4° du Code de l'urbanisme
- Secteur de préservation de l'identité commerciale du centre-bourg, au titre de l'article R151-10 du Code de l'urbanisme
- Périmètres des sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques et sites remarquables
- Secteur concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiments agricoles
- Arbres isolés repère au titre de l'article R151-43-5° du Code de l'urbanisme
- Bâtiment où est autorisé le changement de destination, au titre de l'article R151-30 du CU et repère au titre de l'article R151-41-3° du Code de l'urbanisme pour son usage personnel
- Bâtiment où est autorisé le changement de destination pour valoir aux dépens d'un autre bâtiment et services publics, au titre de l'article R151-30 du Code de l'urbanisme
- Secteur d'assainissement collectif, concerné par une condition spéciale d'assainissement, au titre de l'article R151-36-1° du Code de l'urbanisme
- Murs en zone arborée à préserver
- Constructions non cadastrées (à titre d'information)

PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

- Périmètre immédiat de captage
- Périmètre rapproché de captage
- Périmètre éloigné de captage

ER pour cheminement piéton

Modification de l'OAP du Centre Bourg

ER pour cheminement doux

Rectification du zonage pour erreur matérielle
(Secteur déchèterie)

Modification du règlement pour permettre l'évolution
du camping le Bellevue (indiqué * au zonage)

Rectification du zonage pour erreur matérielle

ER n°	Localisation	Description	Surface	Parcelles concernées	Statut
ER 1	Les Francs	Emplacement d'habitat	700 m²	15, 85, 90	Contraintes
ER 2	Centre-Bourg	Emplacement de bâtiment isolé et d'habitat collectif	800 m²	101	Contraintes
ER 3	Centre-Bourg	Emplacement de la voirie communale	100 m²	175, 176	Contraintes
ER 4	Centre-Bourg	Création d'un jardin public	800 m²	204, 205	Contraintes
ER 5	Centre-Bourg	Emplacement de la voirie communale	100 m²	404	Contraintes
ER 6	Entre le centre-bourg et le centre-bourg	Emplacement de la voirie communale pour création d'un bâtiment d'habitat	800 m²	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	Contraintes
ER 7	Le Gangey Taper	Emplacement de la voirie communale pour création d'un bâtiment d'habitat	1000 m²	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200	Contraintes
ER 8	Les Francs	Emplacement de la voirie communale pour création d'un bâtiment d'habitat	1000 m²	201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300	Contraintes
ER 9	Le Vernet	Emplacement de la voirie communale pour création d'un bâtiment d'habitat	1000 m²	301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400	Contraintes

2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – OBJECTIFS ET PROJETS

La commune a prescrit cette procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme, par délibération prise le 29/01/2021.

La présente notice explicative a pour objet de présenter chaque point de cette modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Montferrat, les objectifs, la comparaison entre les pièces du PLU initial et les pièces modifiées, la compatibilité des modifications avec le PADD et les incidences du projet sur l'environnement.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU qui sera composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la présente notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (règlements écrit et graphique).

Enfin, il convient de rappeler que cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

La notice explicative sera ainsi complétée après enquête publique : du bilan des avis des Personnes Publiques Associées, de l'avis de la MRAe, et des remarques et observations formulées par le public pendant l'Enquête Publique.

La présente notice explicative comprend :

- ce chapitre : Présentation de chacune des modifications des pièces du PLU à effectuer : OAP, zonage et règlement, suffisamment détaillée pour permettre de justifier de leur compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU et avec la loi Montagne
- La compatibilité des modifications avec le PADD et loi Montagne
- La présentation détaillée des pièces du PLU avant et après modification,
- L'incidence du projet de modifications sur l'environnement

2.1 – MODIFICATION DE L'OAP DU CENTRE BOURG 1

L'OAP du centre bourg 1 prévoyait l'aménagement de 2 zones :

- La zone AUa1, permettant de réaliser entre 10 et 15 logements. Elle a fait l'objet d'un permis d'aménager et de Permis de Construire autorisés pour 11 logements.
- La zone AUa2, prévue pour 15 à 20 logements, est restée en l'état. Le site d'une surface d'environ 7000 m² comprend une maison d'habitation, une construction ancienne vacante, une construction avec 10 garages, des espaces libres en prairie, et un parking public, sur une surface de 7000 m². A noter que le périmètre de l'OAP incluait un emplacement réservé, en zone Ua pour l'extension de l'école que la commune a ainsi pu réaliser.

Le schéma directeur des espaces publics du centre bourg conduit avec des concertations sous forme de réunions publiques et ateliers a mis en évidence l'importance du site dans le centre bourg et le besoin de requalification en matière de liaison piétonne et d'espaces publics végétalisés, en lien l'accessibilité nouvelle de l'école agrandie.

La zone AUa2 OAP du Centre Bourg1 présente ainsi un enjeu fort pour la commune en termes d'évolution et de fonctionnement du centre bourg.

Des concertations avec chacun des propriétaires ont été conduites pour échanger sur les besoins, les contraintes et les attentes de chacun, commune et propriétaires.

Ces différentes démarches ont permis de dresser le diagnostic suivant :

- Les attentes différentes des propriétaires : volonté de vendre, volonté de rester dans la maison d'habitation actuelle, pas d'avis exprimé, refus de céder du terrain,...
- La nécessité de sécuriser les abords de la résidence Plein Soleil,
- La nécessité de cheminement piéton confortable, limitant les dénivelés, entre la résidence Plein Soleil et le centre bourg (commerce et service de santé notamment)
- Deux petites cours de l'école maintenant trop petites pour les besoins des activités extérieures
- Le besoin de stationnements
- Le besoin d'espaces extérieurs d'espaces verts arborés et aménagés,
- La prise en compte du nouveau projet de l'itinéraire cyclable de la Via 5 Lacs par la venelle des lavandières, débouchant sur le périmètre de l'OAP,

Voir le schéma page suivante.

2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – OBJECTIFS ET PROJETS

Cette planche photographique illustre le diagnostic du site et ses composantes des espaces du centre bourg concerné par l'OAP et leurs qualités : à l'aval le parking communal et le lavoir, les bâtiments devant mutés dans l'OAP, les maisons d'habitation et la prairie entre les deux.



Vue n°1 sur le lavoir, le bâtiment vacant, le parking et la maison d'habitation n°1 (potentiel d'au moins 2 logements), à l'arrière



Vue n°2 sur le parking, la venelle et le lavoir à l'arrière, le bâtiment vacant, les garages et la nouvelle école



Vue n°3 sur la maison d'habitation n°1, la prairie à l'amont, vue sur la 'école, et le bâtiment collectif à l'arrière bande de terrain de 4 m de large au 1^{er} plan



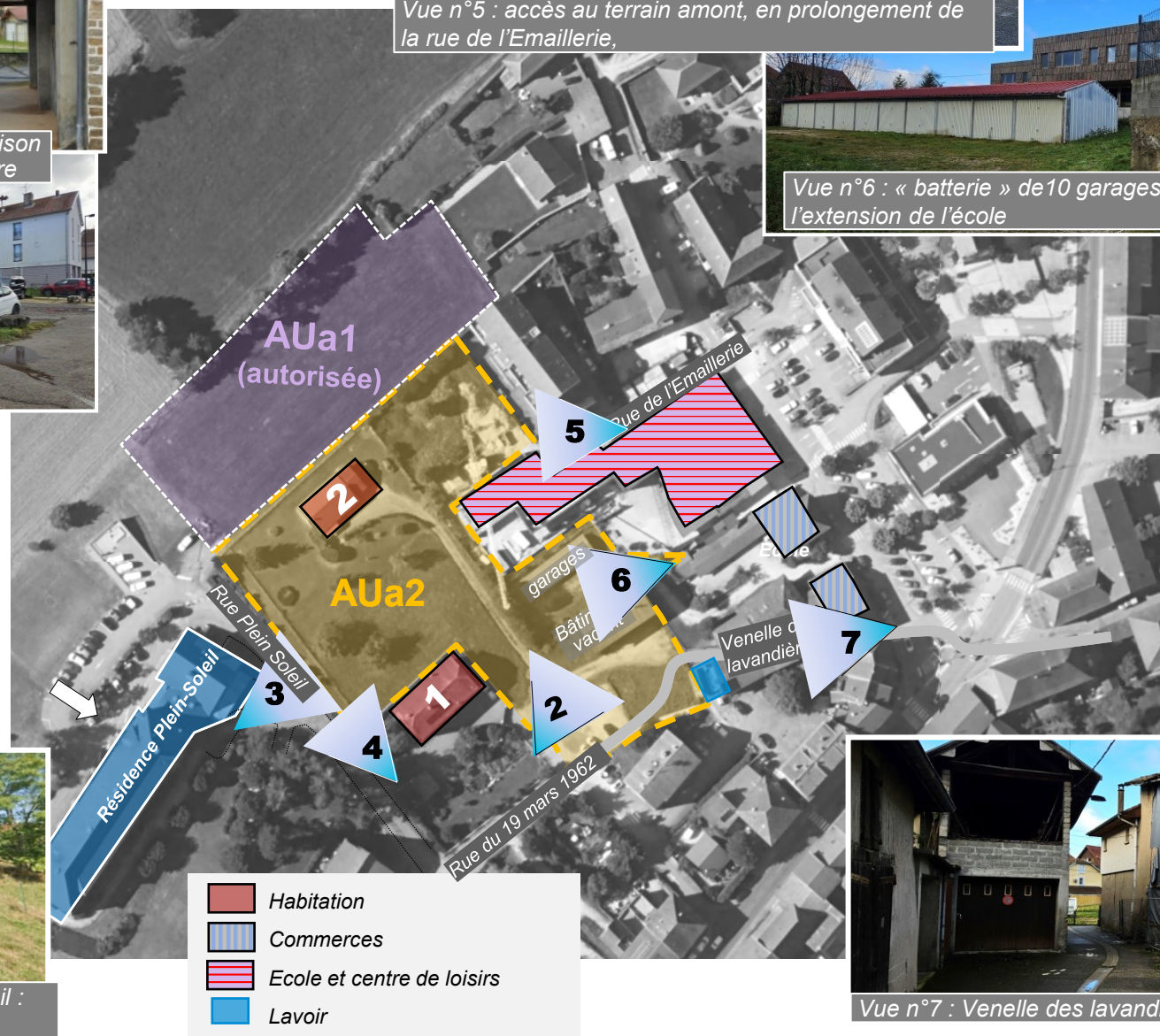
Vue n°4 sur les accès motorisés de la résidence Plein Soleil : les 3 voies (entrée secondaire, sous-sol et amont)



Vue n°5 : accès au terrain amont, en prolongement de la rue de l'Emallerie,



Vue n°6 : « batterie » de 10 garages, devant l'extension de l'école



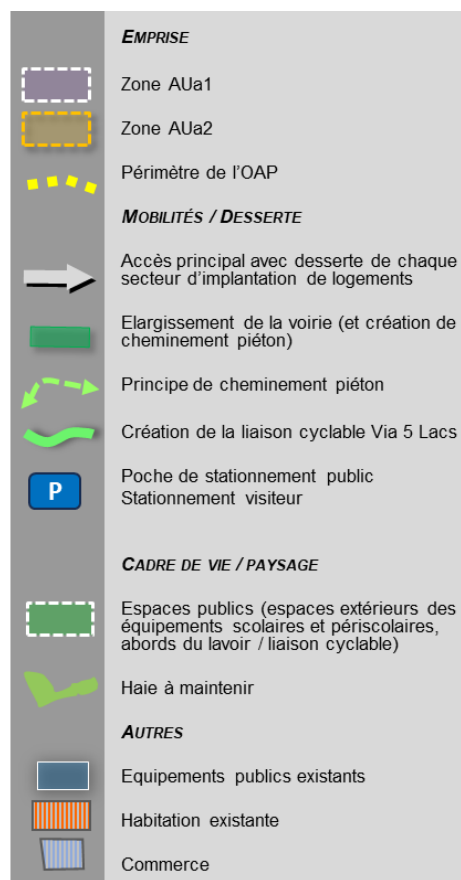
Vue n°7 : Venelle des lavandières

2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – OBJECTIFS ET PROJETS

La nouvelle OAP traduit les besoins d'aménagement du site avec les capacités qu'il offre en surface, celles de la commune, ses objectifs pour aboutir aux principes suivants :

- Un cheminement piéton reliant le centre bourg à la résidence Plein Soleil par l'amont, prévu par le permis d'aménager sur la zone AUa1
- l'aménagement de la rue Plein Soleil, en particulier à hauteur du bâtiment de la résidence Plein Soleil pour permettre l'aménagement la continuité piétonne au droit de la résidence, vers la rue du 19 mars.
- Paysager le terrain jouxtant l'école et au centre de loisirs avec des plantations, des équipements légers pour des activités extérieures, ouvert au public en dehors des périodes scolaire et péri-scolaires

- Le passage de l'itinéraire cyclable Via 5 lacs par la venelle des Lavandières vers la rue du 19 mars 1962 à prévoir.
- Une qualité urbaine faisant place à la végétalisation et à la présence d'arbres
- Maintenir la densité dans le centre bourg conforme aux orientations du PADD mais en prenant en compte le besoin d'espaces pour les équipements publics en réalisant au minimum la création de 22 logements, considérant que 11 sont déjà autorisés dans la zone AUa1 et qu'au moins 11 devront être créés sur la zone AUa2.
- L'urbanisation pourra se faire au coup par coup, c'est pourquoi le schéma propose 4 secteurs indiquant le nombre de logements minimal à créer.



2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – OBJECTIFS ET PROJETS

2.2 – MODIFICATION DU ZONAGE

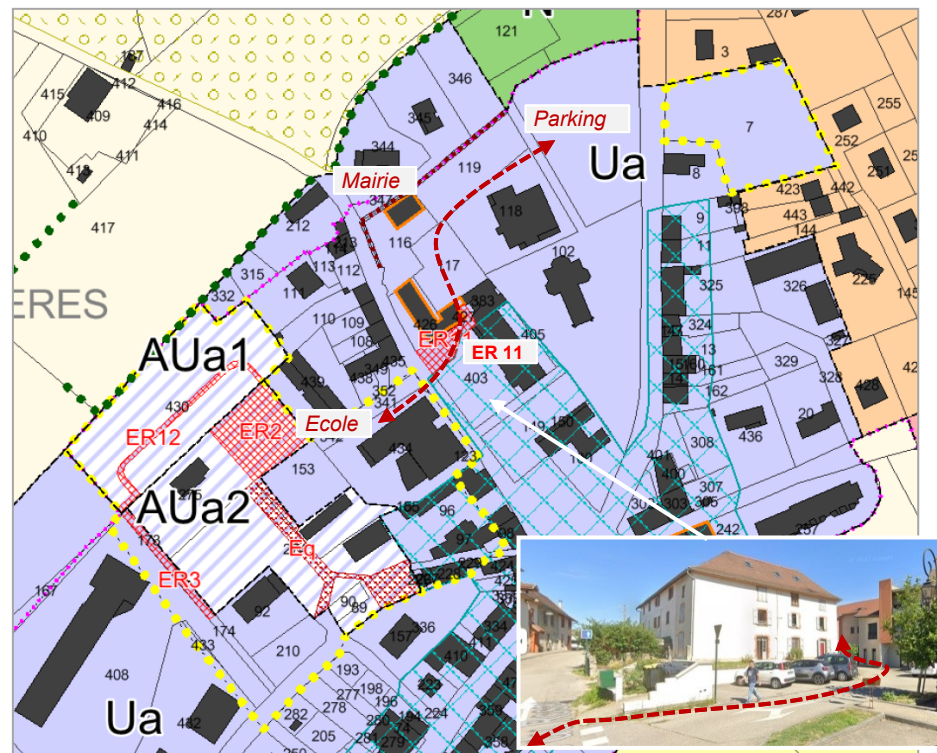
2.2 - 1 Nouveau zonage dans le centre bourg

Pour l'OAP du centre Bourg, le zonage a fait l'objet de modifications pour l'être en cohérence avec les objectifs des OAP modifiées :

- Ajustement de la zone AUa2 en supprimant la bande de 4 m à l'Ouest. Celle-ci restera indépendante de l'opération d'urbanisation du centre bourg. Pour autant la commune souhaite pouvoir aménager la rue Plein Soleil, une fois la maîtrise foncière acquise, en la sécurisant par un cheminement piéton, d'où la création d'un ER 3. L'emprise nécessaire au projet final sera minimisée, avec un éventuel alternat ou chicane.



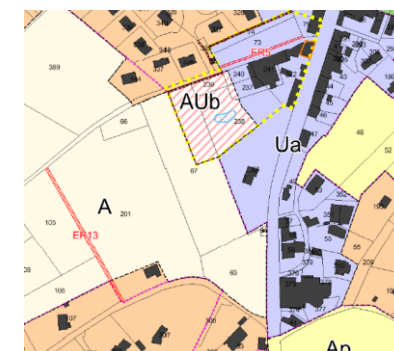
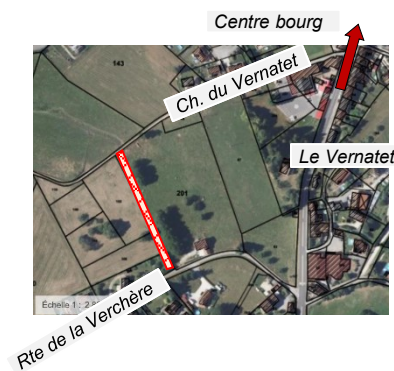
- Création d'Emplacements Réservés dans l'OAP
 - L'ER 3, inscrit en Ua pour l'aménagement de la rue Plein Soleil à l'amont, pour un cheminement piéton rejoignant à l'aval la rue de 19 mars 1962
 - ER 2 pour l'acquisition d'un espace destiné à être planté et ombragé, aménagés pour des activités extérieures pour les enfants et le public en dehors des périodes scolaires et péri-scolaires.
 - La servitude Eq pour les équipements publics liés à l'aménagement de la zone AUa2 : la desserte interne et son cheminement piéton, le lien avec la venelle des lavandières et l'emprise pour le passage de la Via 5 lacs.
 - ER 11 pour la création d'un passage piéton entre les 2 bâtiments reliant la mairie et l'école
 - ER 12 pour la liaison piétonne entre centre bourg et résidence Plein Soleil



2.3- 2 Création d'un emplacement réservé pour une liaison douce à la sortie Sud du bourg

La commune souhaite créer un ER pour aménager une liaison à la sortie du bourg, entre le chemin du Vernatet, qui devient un chemin non praticable pour les cycles et la route de la Verchère, et ensuite la route de Biliou.

Son emplacement permet de ne pas couper de tènement agricole, il se situe entre des terres agricoles exploitées par 2 GAEC différents.



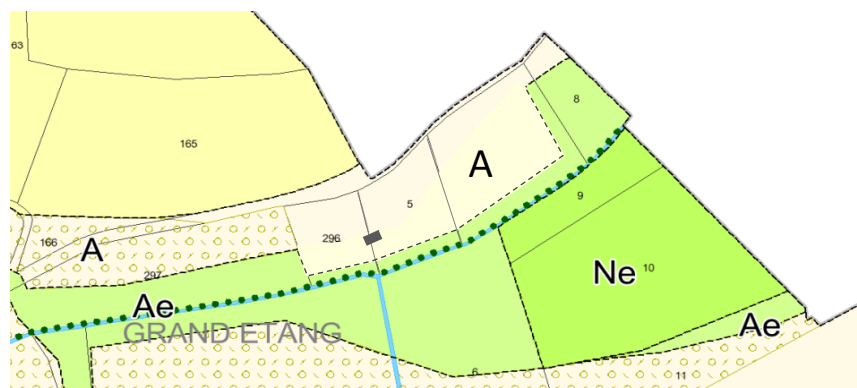
2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – OBJECTIFS ET PROJETS

2.2- 2 Ajustement de la zone A sur l'emprise de la déchetterie

Le zonage sera modifié pour rectifier une erreur de zonage reproduite à plusieurs reprises dans différents documents : PLU 2008, SCOT 2012, Schéma de secteur du Pays Voironnais, PLU 2020, à l'appui de la cartographie informatique de l'inventaire départementale des zones humides.



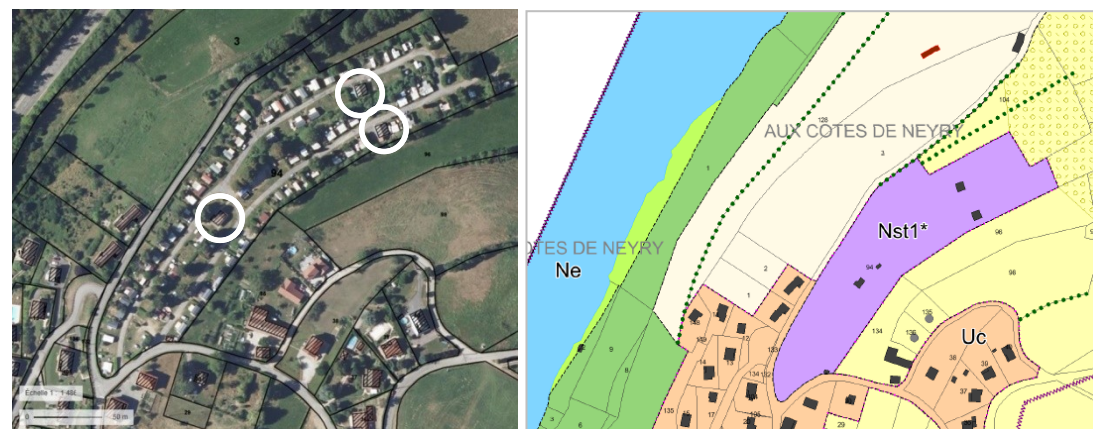
Photoaérienne du site de la déchetterie



Projet de zonage sur l'emprise de la déchetterie

2.2- 3 Sous zonage adapté pour l'évolution du camping Le Bellevue

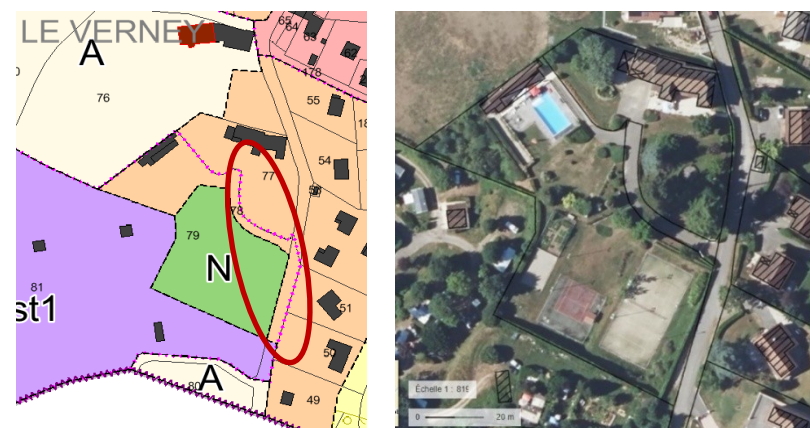
Le camping de Bellevue ne comprend actuellement que 3 constructions pour les sanitaires. Il ne dispose pas de constructions à d'autres usages nécessaires à son fonctionnement. Le zonage reste dans son périmètre mais permet d'avoir un règlement spécifique pour ce camping.



Les 3 blocs sanitaires du camping le Bellevue et son sous-zonage Nst1*

2.2- 4 rectification d'une erreur matérielle classant des voiries en zones N au Verney

La voirie route de la Véronnière et l'accès à une habitation ont été classés en N, comme les espaces de loisirs limitrophes. La voirie pourrait être en U et c'est l'objet de cette modification sans incidence et considérée comme une erreur de tracé du zonage.



2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – DESCRIPTION DES PROJETS

2.3 – MODIFICATION DU RÈGLEMENT

- Règlement spécifique pour le camping le Bellevue

En cohérence avec la nouvelle dénomination Nst1* de la zone créée pour le seul camping de Bellevue, la règle autorise la construction d'un nouveau bâtiment de 200 m² d'emprise au sol, qui intégrerait un logement de fonction de 80 m² maximum de surface de plancher.

Pour favoriser un volume compact qui limite l'emprise au sol et en capacité d'accueillir toutes les fonctions nécessaires à l'activité, la hauteur du bâtiment maximale est formulée à 6 m au faitage.

- Règlement précisant la gestion des eaux pluviales

Le règlement précise les modalités à appliquer par la CAPV pour le dimensionnement des ouvrages de rétention ou infiltration :

Concernant le dimensionnement des ouvrages quel qu'ils soient (rétention et/ou infiltration), celui-ci se fera sur la base d'une pluie trentennale conformément à celle indiquée dans le règlement Eaux Pluviales du Pays Voironnais

Le débit de fuite autorisé au réseau dans le cas ou des rétentions avec débit de fuite soit nécessaire sera de 5 l/s/ha imperméabilisé (toitures, voirie...), avec un minimum de 1 l/s.

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

3.1 – CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme donne les **conditions de révision dite « générale » d'un PLU**, notamment lorsque la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

L'article L153-34 du Code de l'Urbanisme permet de procéder à une révision dite « allégée » d'un PLU sous certaines conditions (de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière notamment), **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.**

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme dit que : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification d'un PLU peut donc être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / écrit) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) **et qu'elle n'a notamment pas pour effet :**

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

La procédure de modification de PLU

L'engagement de cette procédure de modification répond à des conditions juridiques définies par le code de l'urbanisme. **L'article L153-41** stipule que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document. Les règlements écrits et graphiques, seront modifiés pour intégrer les modifications.

L'évolution du PLU concerne dans ce dossier, principalement les modifications des OAP du centre Bourg 1

La commune prévoit un certain nombre d'emplacements réservés ou servitudes pour la réalisation d'équipements publics qui tendent à diminuer les possibilités de construire, dans le respect des règles de densité du PADD et de ses objectifs de production de logements (chapitre suivant).

La procédure de modification de droit commun, avec une enquête publique est donc nécessaire.

La plupart des modifications de zonage se trouvent dans des zones urbaines ou à urbaniser.

La procédure à engager est donc une modification de droit commun, avec enquête publique.

Le dossier comprendra néanmoins des points de modification qui rentrent dans la procédure de modification simplifiée par le 1° de l'article L153-45 « dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L153-41. L'article L153-47 prévoit que le dossier soit mis à disposition du public pendant un mois. l'ensemble des modifications sont incluses dans ce dossier, qui sera soumis à enquête publique.

Parallèlement à ces points, 2 modifications concernent des ajustements de zonage des zones A et N, considérés dans ce dossier comme une erreur matérielle (3° de l'article L153-41 du CU)

- Reclassement d'une voirie en Uc au lieu de N,
- Diminution de la zone Ae vers un classement simple en A sur le périmètre de la plateforme actuelle de la déchèterie, existante depuis plusieurs décennies.

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

3.2 – COMPATIBILITÉ AVEC LES **ORIENTATIONS DU PADD**

L'objectif principal de la procédure concerne la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du centre bourg de la commune, ainsi que des points du règlement et ajustement du zonage.

Pour chacune des modifications, il sera montré leur compatibilité avec le PADD.

Rappel des six orientations générales du PADD de Montferrat :

1. Préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain
2. Renforcer les équipements, activités, services et la vie de village
3. Maintenir et valoriser les milieux naturels
4. Renforcer l'attrait touristique du territoire
5. Préserver le cadre paysager et l'identité dauphinoise du territoire
6. Poursuivre la diversification et l'amélioration de l'habitat

1. Préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain

Cette orientation décline la traduction de la commune de maintenir une évolution démographique estimée entre 280 à 300 personnes supplémentaires ...

Pour cela, l'orientation fixe :

- ✓ Un besoin en moyenne **125 logements supplémentaires** pour une **consommation foncière maximale de 8,09 ha**
- ✓ Un objectif de densité passant **de 809 m² à 490 m² par logement** en moyenne,
- ✓ **Une répartition du développement selon les secteurs :**
 - Le centre bourg, pôle préférentiel de développement
 - Les hameaux à densifier au regard de leur desserte en assainissement collectif
 - Les hameaux qui ont vocation à accueillir de nouveaux logements uniquement dans le bâti existant (15 aine de constructions potentielles)

Compatibilité des modifications envisagées :

En terme quantitatif, il était prévu de faire entre 15 et 20 logements dans la zone AUa2 du centre bourg. Les nouvelles OAP baissent le nombre entre 10 et 16 logements, soit une diminution possible maximale de 5 logements.

Le nombre de logements pourrait être très légèrement diminué à l'échelle du PLU par la modification des OAP du centre Bourg, proportionnellement, par la diminution de sa surface disponible pour réaliser des équipements publics.

Cela représente entre 5 et 7 % du potentiel calcul au PLU pour le centre bourg. L'analyse des permis de construire autorisés montrent 46 logements autorisés depuis 2020 sur les 68 à 99 logements potentiels possible (calcul dans le rapport de présentation), et ce, sur les 125 logements en objectif du PADD. **L'évolution de ces OAP centre bourg ne remettent donc pas en cause l'objectif de produire des logements dans le pôle préférentiel de développement.**

Les autres modifications ne sont pas concernées par cette orientation.

2. Renforcer les équipements, activités, services et la vie de village

Cette orientation décline la volonté de la commune de réaliser des équipements publics pour accueillir ces nouveaux habitants que ce soit en termes d'équipements publics, que ce soit des constructions ou espaces publics, liés aux déplacements ou encore la dynamisation du centre bourg en facilitant le lien entre habitat, activités, services et équipements :

- ✓ Anticiper sur l'évolution des équipements scolaires...
- ✓ Permettre le changement de destination de l'ancienne école pour la création de logements et l'accueil d'une maison des associations
- ✓ En réalisant des liaisons piétonnes entre quartiers d'habitat et zones d'équipements publics
- ✓ En prévoyant une utilisation spécifique des parkings communaux (bornes électriques, covoiturage, etc...)
- ✓ En prévoyant le stationnement en adéquation avec l'occupation du sol de la zone et son environnement proche

Compatibilité des modifications envisagées :

L'OAP répond aux besoins d'équipements et espaces publics nécessaires au fonctionnement du centre bourg :

Des espaces extérieurs supplémentaires pour l'école (répondant aux référentiels en termes de cour) et pour le centre de loisirs. La commune envisage de rendre public cet espace en dehors des horaires de son utilisation par le scolaire et péri-scolaire.

Des cheminements doux facilitant les déplacements piétons favorables à la vie de village au sens large et en particulier pour les activités commerciales :

L'accompagnement des voiries par des cheminements doux (rue Plein Soleil et future voirie interne à la zone.

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Une liaison piétonne reliant le centre bourg à la résidence Plein Soleil par le futur lotissement. L'entrée principale de la résidence étant située à l'amont du bâtiment, le tracé par l'amont permettra de faciliter l'accessibilité aux commerces du centre bourg en limitant le dénivelé existant sur la rue Plein Soleil.

Le maintien de places publiques à l'aval du site et l'aménagement de places pour les futurs logements avec un parking visiteur

Le passage de la future liaison cyclable Via 5 Lacs pour la venelle des Lavandières, débouchant sur la partie aval de la zone AUa2.

Ces différentes actions répondent pleinement aux orientations du PADD, en particulier sur les cheminements doux et les stationnements.

A noter l'ER 14 pour la liaison douce à créer entre le chemin du Vernatet et la route de la Verchère.

Les autres modifications ne sont pas concernées par cette orientation.

3. Maintenir et valoriser les milieux naturels

Cette orientation vise à la **préservation et à la restauration des espaces sensibles** et d'intérêt écologiques (Marais de la Veronnière, avec son arrêté préfectoral de protection de biotope, les zones humides, les corridors biologiques et les coupures d'urbanisation).

- ✓ Préserver les espaces remarquables du territoire, fortement liés à la présence du ruisseau du Courbon : **le marais de la Veronnière classé en arrêté de protection de Biotope et ses abords en ZNIEFF de type 1**
- ✓ Repérer les zones humides en réglementant leurs usages
- ✓ Préserver et restaurer les corridors écologiques aquatiques liés au Courbon :
 - En interdisant toute construction y compris à usage agricole dans la ZNIEFF de type 2 (vallon du Courbon)
 - Différencier les usages du sol dans l'Espace Naturel Sensible

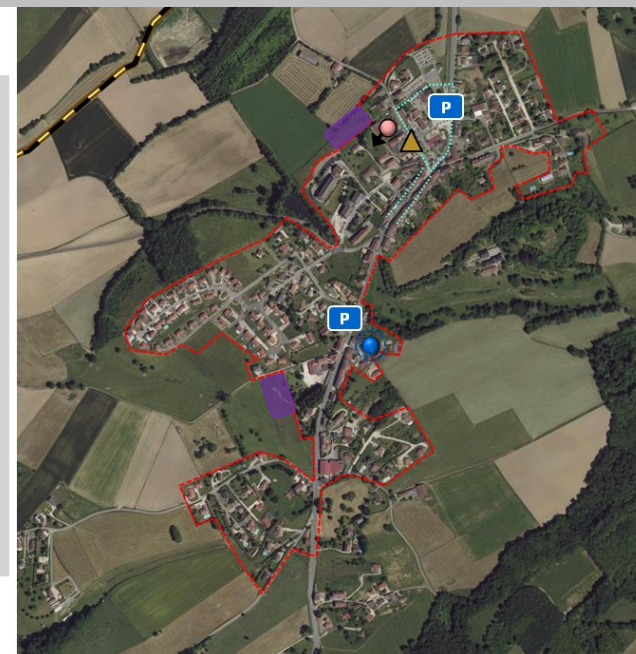
Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés

- ✓ Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés en limiter l'implantation de haies d'espèces végétales monospécifiques de type Thuya ou Lauriers,
- ✓ Favoriser la porosité des clôtures, notamment sur les secteurs bâtis à vocation plutôt agricole et naturelle.

Renforcer les équipements, activités, services et la vie de village

D. Synthèse

- Limite communale
- - - Périmètre indicatif de densification du centre-bourg
- Zone en épaissement du tissu urbain existant
- Accompagner la transformation de l'ancienne école
- Anticiper sur l'évolution du groupe scolaire existant
- ▲ Accompagner la réhabilitation du bâtiment communal
- ... Renforcement des activités commerciales, de services et d'artisanat dans le centre-bourg
- P Utilisation spécifique des parkings communaux



Intégrer la problématique liée aux risques naturels

- ✓ Prendre en compte les risques naturels dans le zonage et le règlement du P.L.U.
 - En interdisant les nouvelles constructions (sauf cas spécifiques) sur des zones à risques moyens à forts.
 - En réglementant la construction de nouveaux bâtiments sur les zones constructibles à risques faibles pour prendre en compte le risque impactant la zone.
 - En confortant les boisements en bordure de cours d'eau

Compatibilité des modifications envisagées :

La modification concernée par cette orientation est l'ajustement du zonage de la déchèterie classé en Ae alors que son emprise était déjà existante lors de la révision du PLU (voir chapitre justification pour erreur matérielle)

Les autres modifications ne sont pas concernées par cette orientation.

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

4. Renforcer l'attrait touristique du territoire

Renforcer et Diversifier l'offre en hébergement touristique

- ✓ Dans le bâti existant ou futur, permettre une offre en hébergement touristique compatible avec la vocation première d'habitat de ces secteurs...
- ✓ Permettre en complément l'implantation d'hébergement hôtelier sur le centre-bourg, proche des services

Compatibilité des modifications envisagées :

La création d'une sous-zone pour le camping de Bellevue et son règlement associé répond à cette orientation du PADD : L'objectif est de conforter son activité par un classement 3 étoiles.

Il doit pouvoir justifier d'un hébergement sur place avec une permanence 24h/24, ainsi que de la présence d'un bureau d'accueil, également obligatoire, qui doit être propre et en bon état.

A l'heure actuelle, le camping de Bellevue ne peut répondre à ces critères, l'accueil se faisant dans un mobil-home ancien. A noter que les nouveaux propriétaires et gérants logent actuellement en mobil-home.

Le règlement proposé permettra la réalisation d'un bâtiment d'accueil avec stockage et bureau, ainsi qu'un logement de fonction intégré. Le dimensionnement proposé répondrait à ces attentes (60 m² de stockage, un bureau, un espace accueil, une épicerie, et 80 m² de logements de fonction).

Les autres modifications ne sont pas concernées par cette orientation.

5. Préserver le cadre paysager et l'identité dauphinoise du territoire

Conserver l'identité urbaine et architecturale des secteurs bâtis

- ✓ **Eviter l'urbanisation linéaire** en conservant des coupures d'urbanisation, afin de préserver l'identité des hameaux
- ✓ **Stopper le mitage** sur le versant agricole en limitant la création de logements à la densification du tissu urbain existant sur les hameaux du versant agricole
- ✓ **Permettre l'insertion des constructions futures** (et la réhabilitation des constructions existantes) dans le paysage urbain existant
- ✓ **Préserver un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis**, notamment au sein des secteurs denses :
 - en préservant certains espaces verts de respiration au sein des villages
 - par des règles cohérentes de gabarit de construction en fonction des tissus urbains permettant de maintenir des espaces libres au sein des parcelles

→ et en orientant ces futurs espaces libres de manière à ce qu'ils soient intégrés au paysage urbain à caractère rural (favoriser leur végétalisation par des essences locales, insertion des stationnements, ...)

Compatibilité des modifications envisagées :

Les modifications ne sont pas concernées par cette orientation.

6. Poursuivre la diversification et l'amélioration de l'habitat

Diversifier l'offre en logements

- ✓ Continuer à diversifier la typologie du parc de logements, en proposant une répartition de l'ordre de **60% de logements collectifs ou groupés et 40% de logements individuels purs dans les futures constructions**
- ✓ Pour les logements autres qu'individuels purs, orienter l'offre davantage sur les logements groupés et intermédiaires
- ✓ Renforcer la mixité sociale dans l'habitat en incitant à leur création de logements locatifs sociaux, notamment dans le cadre d'opération(s) d'ensemble stratégique(s) sur le centre-bourg.

Promouvoir les performances énergétiques et environnementales

Pour les nouvelles constructions :

- ✓ Favoriser les apports solaires par une orientation adaptée des futures constructions
- ✓ Favoriser des modes constructifs intégrant les performances énergétiques :
 - En favorisant des gros volumes, plus compacts...
 - En incitant à aller au-delà de la RT2012 et à l'utilisation d'énergies renouvelables ...
 - En végétalisant les toitures terrasses
 - Favoriser les économies/mutualisation dans la construction (système de chauffage, stationnement, accès, ...)

Pour le patrimoine bâti existant :

- ✓ Mettre en place des règles (dans le respect de l'intérêt architectural des bâtiments)...

Compatibilité des modifications envisagées :

Les OAP répondent à la diversification de l'habitat en imposant dans le centre bourg uniquement du groupé, intermédiaire voir petit collectif. Concernant les logements sociaux, la commune a choisi de ne pas l'imposer, ayant déjà un nombre important. Les OAP demandent à faire des gros volumes, compacts, typique de l'architecture locale, répondant ainsi aux enjeux de performance énergétique, au-delà de l'aspect réglementaire.

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

3.3 – COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI MONTAGNE

La loi montagne régleme l'urbanisation dans une bande de 300 mètres de large à compter des rives du lac. Le Code de l'Urbanisme définit aux articles L.122-5 à L.122-6, le principe d'urbanisation en continuité des bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Article L122-5 du Code de l'Urbanisme

L'urbanisation est réalisée **en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

Article L122-5-1 du Code de l'Urbanisme

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux

La cartographie ci-dessous montre la bande des 300 m de la rive du lac de Paladru et les sites concernés par la seule modification du règlement du camping de Bellevue n'a pas d'incidence sur la loi Montagne, puisque restant dans l'emprise existante.

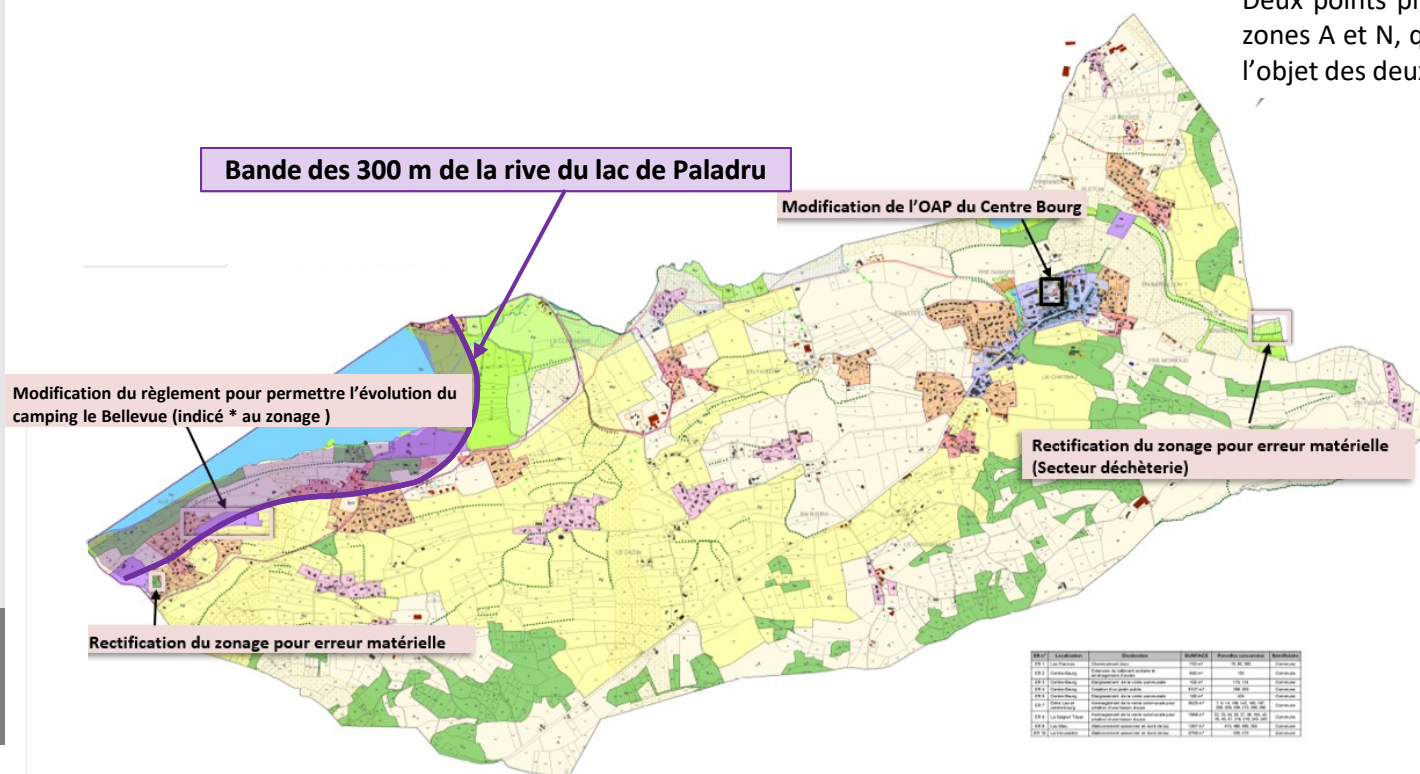
En conclusion, la présente modification respecte les critères précisés par les articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

Les évolutions apportées au PLU décrites précédemment (modification de 2 OAP modification à la marge du zonage et du règlement écrit, ne remettent pas en cause le PADD, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière.

Elles ne réduisent pas non plus une protection édictée au titre des nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; elles n'induisent pas de graves risques de nuisances.

En conséquence, les changements découlant de l'évolution de l'orientation d'aménagement sont menés dans le cadre de la procédure de modification.

Deux points présentés dans cette notice concernent la modification de zones A et N, qui sont considérées comme des erreurs matérielles. C'est l'objet des deux chapitres qui suivent.



3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

3.4 – JUSTIFICATIONS MODIFICATIONS POUR ERREURS MATÉRIELLES

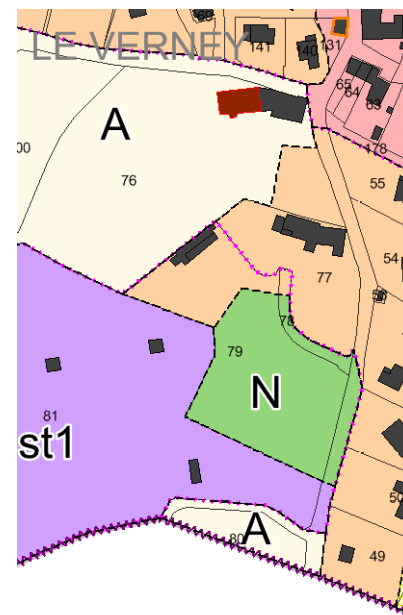
3.4- 1. Voirie et accès classé en N

La commune a reçu une demande répétée des propriétaires dès 2020 s'inquiétant du classement en N de leur voie d'accès à la route de la Veronnière. L'accès dessert une maison d'habitation et ses espaces extérieurs, au Sud se trouvent deux courts de tennis

La commune a donc inscrit cette « régularisation » de classement d'une chaussée en zone Uc dans cette procédure de modification.

La voirie existe et ce classement peut-être considéré comme une erreur matérielle.

Voirie classée en N à reclassée en Uc
(voir chapitre.... Avant / Après)



3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

3.4 - 2. Zonage A de la plateforme de la déchetterie

Contexte :

La déchetterie de Montferrat, route du Mont Blanc est située dans le vallon amont donnant naissance au Courbon sur le secteur du Fond de la Charrière, sur les deux communes, Montferrat et la Bathie Divisin . Son emprise se trouve à la place d'une ancienne décharge. Le zonage du PLU de 2008 identifie la zone humide de la Charrière sur l'emprise de la plateforme de la déchèterie actuelle. La photo aérienne montre bien la présence de la plateforme de la déchèterie dans son emprise actuelle dès 2003.



Par la suite, la carte des corridors biologiques réalisée du schéma de secteur du Pays Voironnais et du SCOT de la Région Urbaine grenobloise a identifié la trame verte représentée par les réservoirs de biodiversité, représenté par la vallée aval du Courbon et la trame bleue qui se prolonge à l'amont, par la présence du marais du fond de la Charrière.

Trame verte

Réservoirs de biodiversité pour préserver les richesses du territoire

- Réservoirs de biodiversité (reconnus par un statut de protection, de gestion ou d'inventaire national)
- Réservoirs de biodiversité complémentaires (enjeux de biodiversité identifiés par des expertises et inventaires locaux)

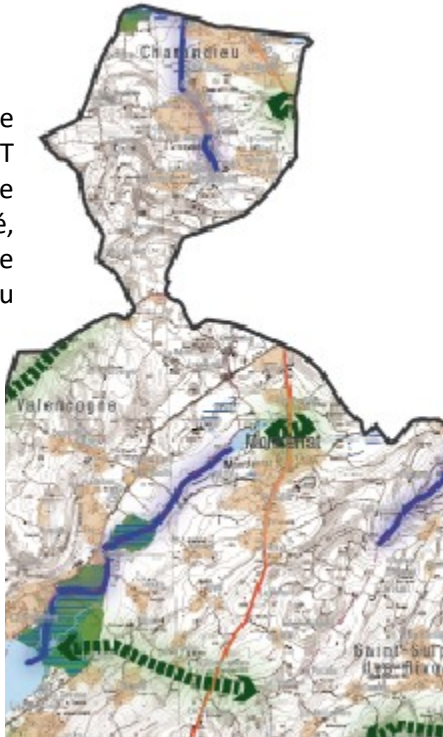
Corridors pour assurer et garantir la fonctionnalité écologique du territoire

- Connexions naturelles d'intérêt écologique et/ou soumises à pression urbaine
- Périmètres de projet pour le maintien et la remise en bon état des continuités écologiques (ex: "Coulis de vie")

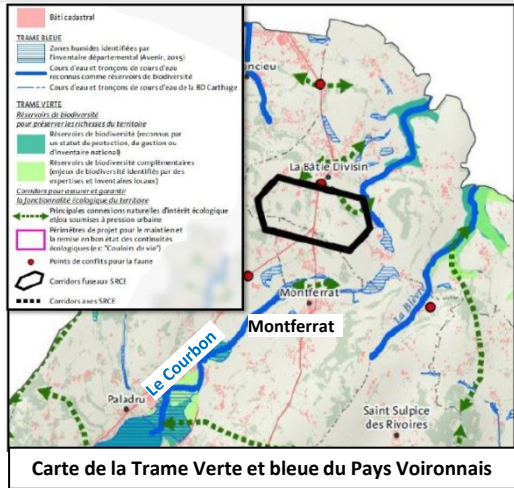
Trame bleue

Zones humides identifiées par l'inventaire départemental (Avenir, 2010)

- Cours d'eau et tronçons de cours d'eau reconnus comme réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau et tronçons de cours d'eau de la BD TOPO® (permanent et temporaire) précision 1/25 000ème
- Espaces potentiels de développement à très long terme de la carte des limites pour la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers



Carte de la Trame Verte et bleue du SCOT

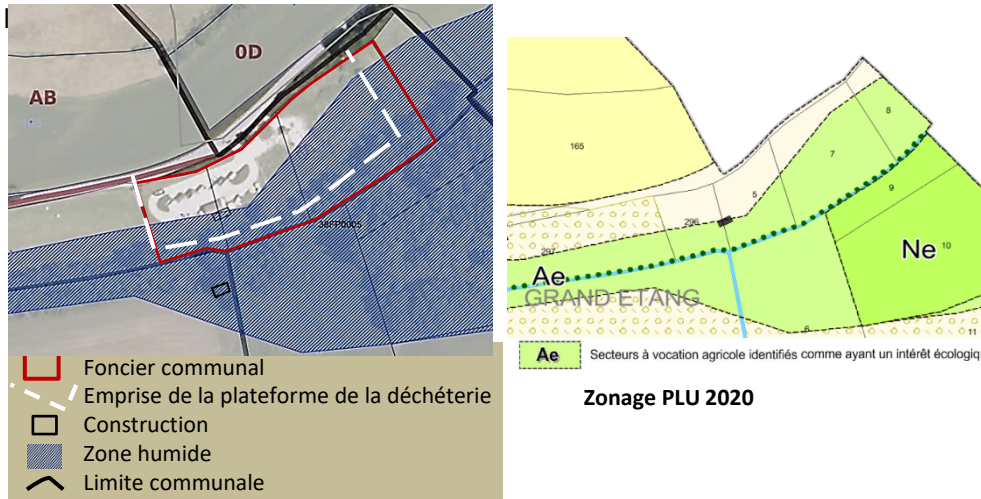


Carte de la Trame Verte et bleue du Pays Voironnais

Le PLU reprend en 2020 les différents documents inventaires recensant les périmètres environnementaux, le périmètre des zones humides et y compris les ZNIEFF de type 2.

La déchetterie est bien identifiée dans le rapport de présentation du PLU mais son emprise n'a pas été reportée, le zonage reprenant strictement ceux des zones humides et s'appuyant sur les cartographies supracommunale.

La cartographie des zones humides disponibles sur le site du CEN Isère montre



Site de la déchetterie sur fond IGN (source CEN Isère 2025)

Le tracé du zonage du secteur à vocation agricole identifié comme ayant un intérêt écologique, sur l'emprise de la déchetterie, est une erreur de tracé commise dans le PLU.

4. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

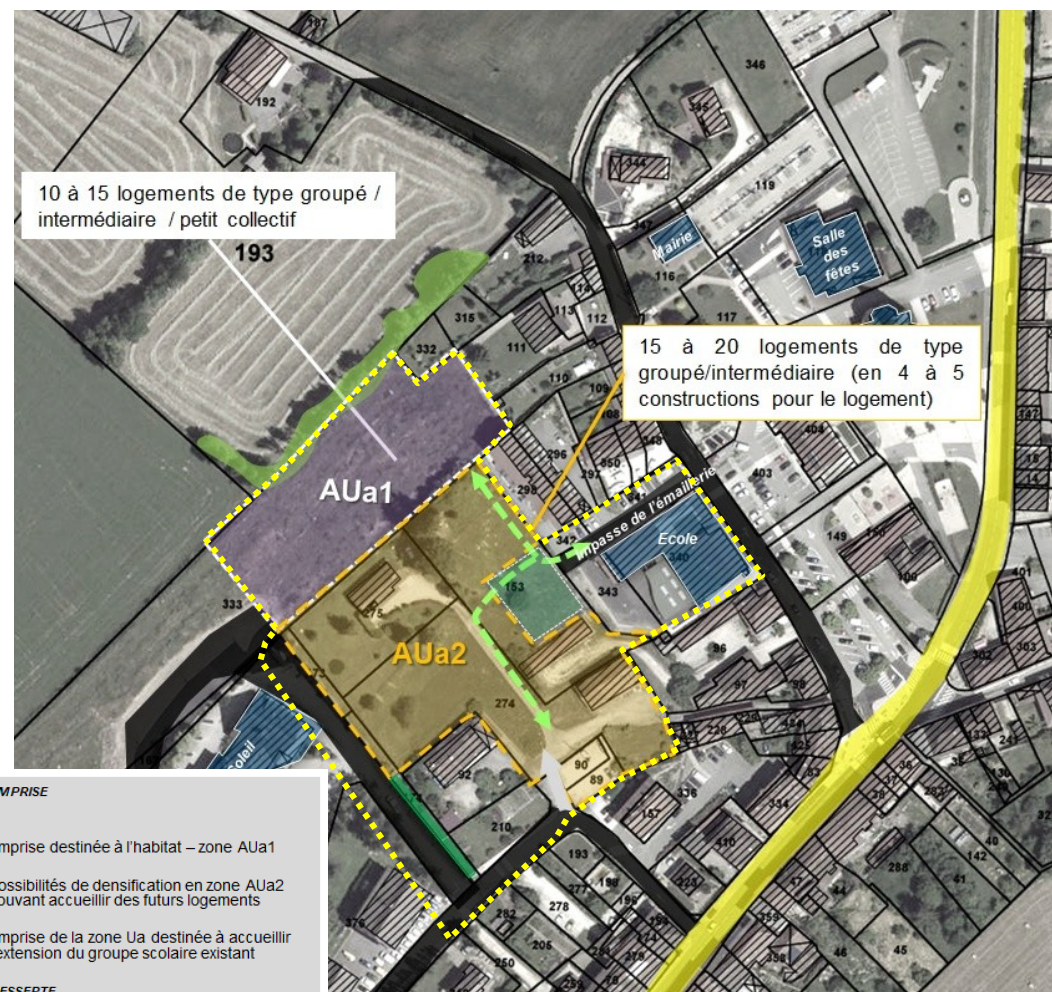
OAP CENTRE BOURG 1

L'OAP du centre bourg en 2020 définissait les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa2 sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble avec les orientations suivantes :

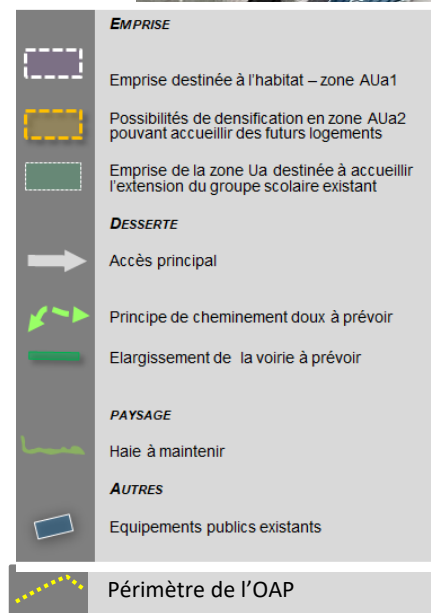
- élargissement de la rue Plein Soleil sur la totalité, le secteur amont étant intégré à la zone AUa2
- cheminements doux selon un axe Nord-Sud, lotissement amont (zone AUa1 / rue du 19 mars 1962) et rue de l'Emaillerie.
- Un accès principal depuis la rue du 19 mars 1962

En 2025 :

- La commune a réalisé l'extension de l'école réalisée (en Ua, dans l'OAP).
- La Région AURA et le Département de l'Isère porte le projet de d'une voie cyclable Via 5 lacs qui traverse le territoire de Montferrat par le centre bourg et qui concerne donc le périmètre de l'OAP.
- La commune a identifié une forte demande quand aux besoins d'espaces extérieurs de l'équipement pédagogique étendu (école, centre de loisirs). Cela répond également aux préconisations de l'éducation Nationale pour les cours d'école.
- La commune souhaite encourager la marche en créant des liaisons piétonnes sécurisées pour les résidents de Plein Soleil vers les commerces et centre ville, également en limitant les dénivelés. Il s'agit de prendre en compte les orientations du schéma directeur dans cette OAP.



OAP du centre bourg 1 avant modification



4. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

EMPRISE - Emprise destinée à l'habitat – zone AUa1 - Possibilités de densification en zone AUa2 pouvant accueillir des futurs logements - Emprise de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant DESSERTE - Accès principal - Principe de cheminement doux à prévoir - Elargissement de la voirie à prévoir PAYSAGE - Haie à maintenir AUTRES - Equipements publics existants	EMPRISE - Zone AUa1 - Zone AUa2 - Périmètre de l'OAP MOBILITÉS / DESSERTE - Accès principal avec desserte de chaque secteur d'implantation de logements - Elargissement de la voirie (et création de cheminement piéton) - Principe de cheminement piéton Création de la liaison cyclable Via 5 Lacs - Poche de stationnement public Stationnement visiteur CADRE DE VIE / PAYSAGE - Espaces publics (espaces extérieurs des équipements scolaires et périscolaires, abords du lavoir / liaison cyclable) - Haie à maintenir AUTRES - Equipements publics existants - Habitation existante - Commerce
Nouvelles dispositions :	Secteur avec 2 logements minimum

Légende AVANT

=> légende proposée APRES



Dispositions ajoutées indiquant le nombre de logements à produire

Schéma d'aménagement de l'OAP Centre Bourg APRES modification

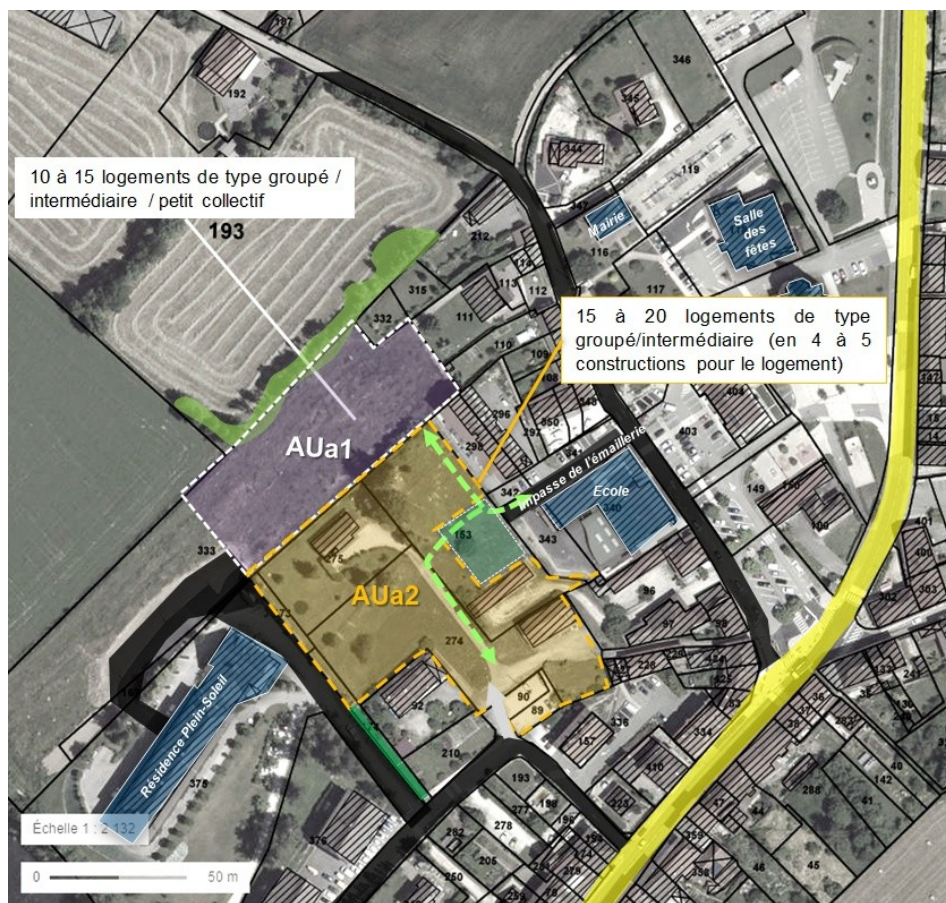
4. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

En résumé, Les modifications de l'OAP prennent en compte les nouvelles orientations et besoins de la commune et de la Région :

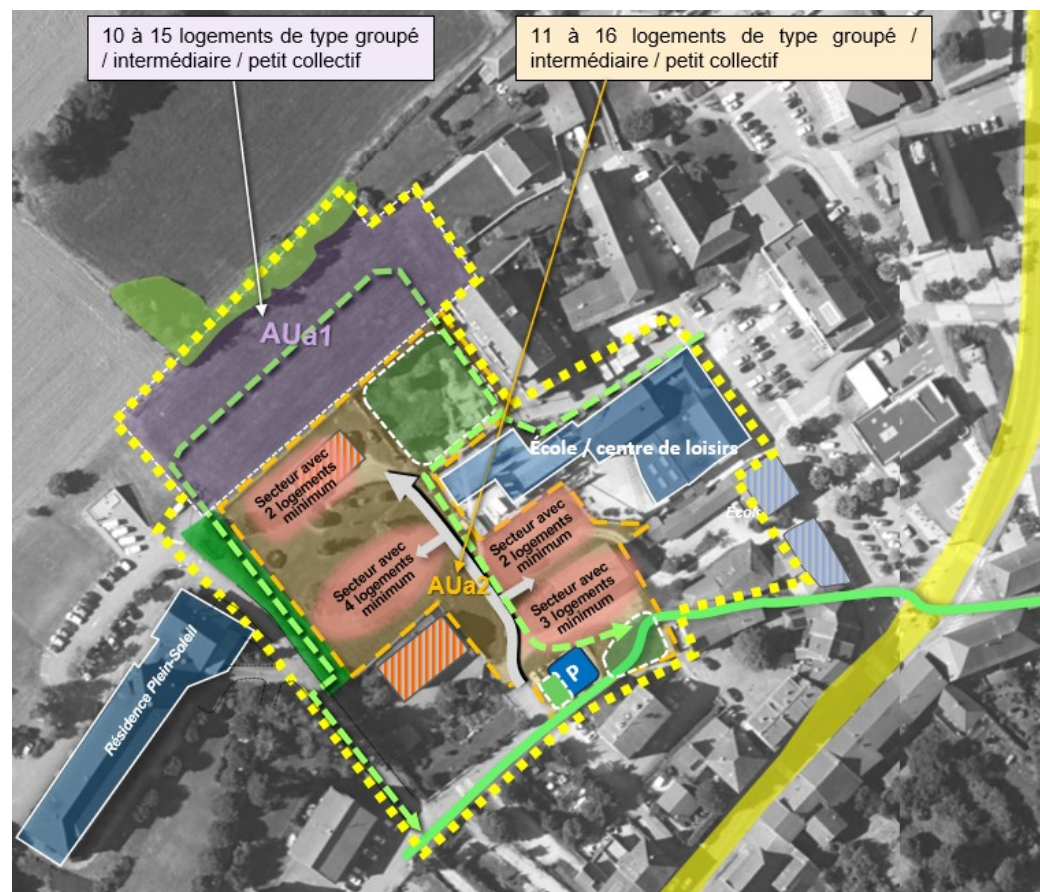
- Le maintien de l'habitation existante,
- La création des espaces extérieurs pour l'école et centre de loisirs,
- Les espaces nécessaires au maintien de places de stationnement publiques et la création de la liaison Via 5 lacs (avec les conditions de desserte de la Venelle des Lavandières)
- La végétalisation de l'ensemble de la zone par des arbres de haute tige.
- La création de la voirie de desserte accompagné d'un cheminement doux
- La modification du cheminement doux interne à l'opération amont, avec un lien vers la résidence Plein Soleil par le futur lotissement et amélioration de la

sécurité de la rue Plein Soleil par son aménagement à l'amont pour rétablir la liaison piétonne amont/aval vers la rue du 19 mars 1962

- en conséquence du nombre de logements sur la zone AUa2. Il est proposé de réalisés 2 ou 3 constructions maximum de façon à conserver des espaces de pleine terre et limiter l'artificialisation des sols.
- L'objectif étant d'atteindre un objectif de densité compatible avec les exigences du SCOT. le nombre de logements devra être compris en 10 et 16 logements.
- Il est demandé de créer, de part et d'autre de la voirie de desserte interne, entre 11 à 16 logements et leurs stationnements associés.



AVANT modification



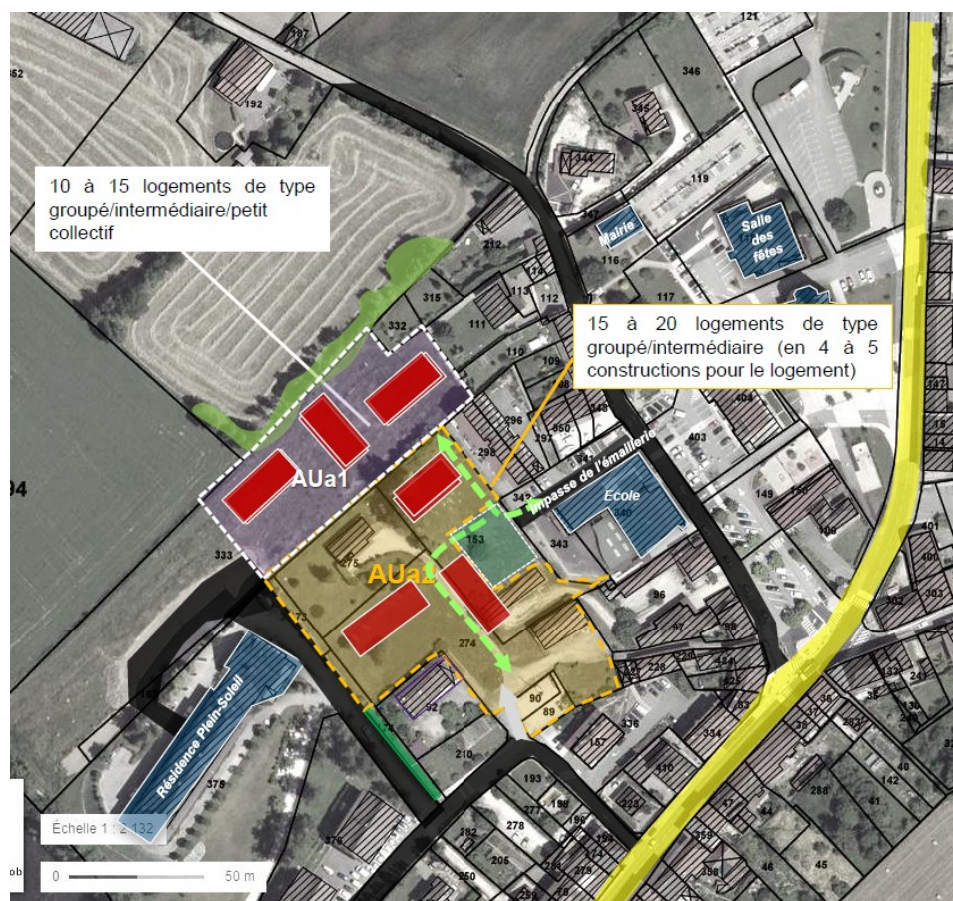
APRES modification

4. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

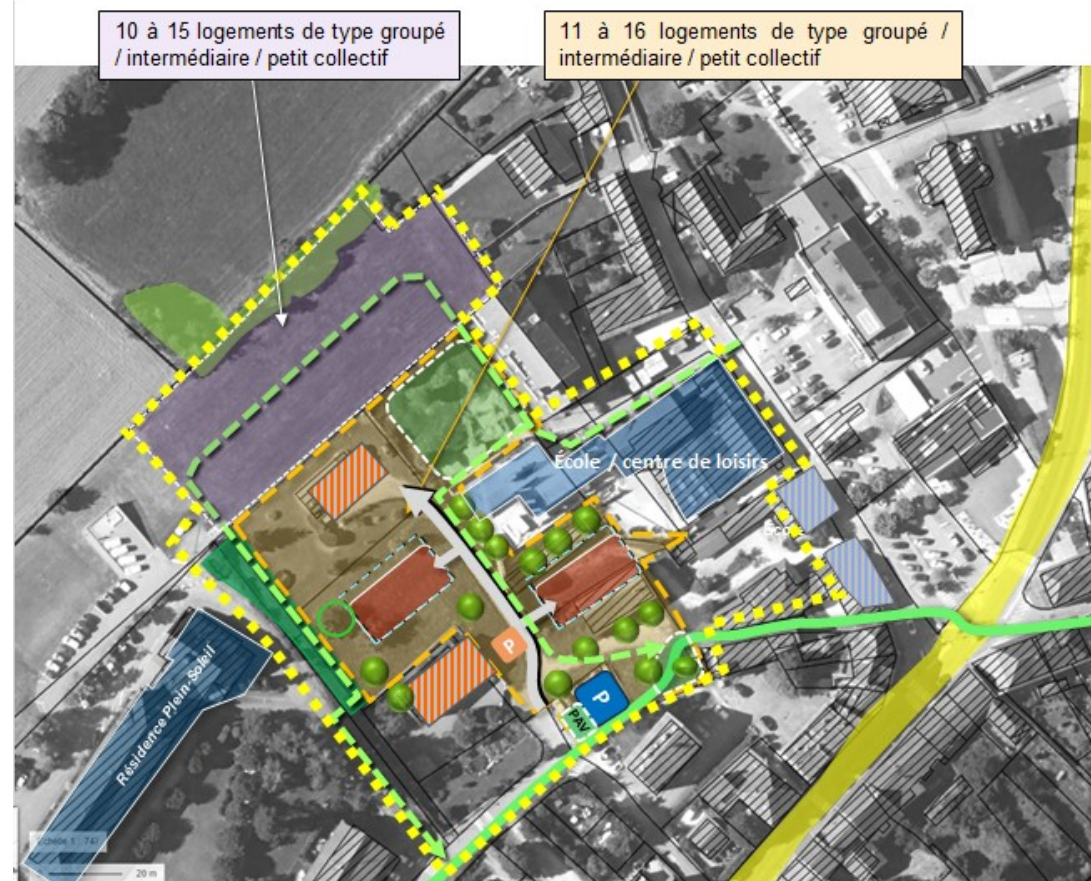
Le nombre de logements a été fixé selon les objectifs de densité du PADD avec les fourchettes données dans le rapport de présentation (de 362 m²/ log à 523 m²/log, considérant qu'à la surface totale de la zone (6745 m²) on soustrait le terrain de 1040 m² en ER pour les espaces extérieurs jouxtant l'école.

Il s'agit d'une densité raisonnable pour le centre bourg, si l'on considère que ce sont environ 700 m² qui sont aussi nécessaires pour l'aménagement de la zone (voirie et cheminement piéton, mais aussi la liaison Via 5 lacs, ainsi que le parking public qui conservera en partie cette fonction).

Les OAP du PLU en vigueur donnait un exemple de disposition des bâtiments à titre illustratif. Les nouvelles OAP reprennent ce principe en proposant 2 scénarios. Ci-dessous est présenté celui proposant la construction de 2 constructions permettant d'enterrer des stationnements en profitant de la pente pour libérer des espaces libres pour des espaces d'agrément et les stationnements visiteurs.



Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif
Exemple de l'une des 2 propositions)
AVANT modification

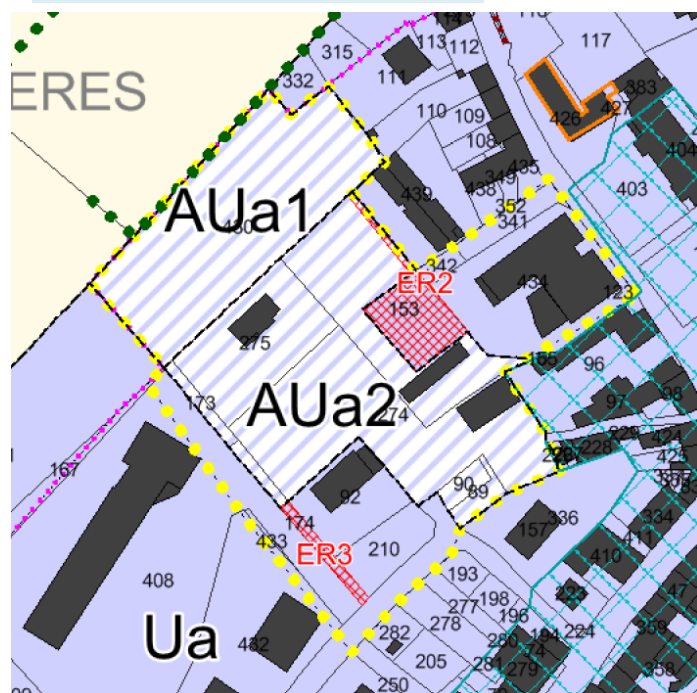


Emprise et orientation des bâtiments et végétalisation, indiquées à titre illustratif
(exemple de l'une des 2 propositions)
APRES modification

5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

5.1 – ZONAGE DU CENTRE BOURG 1, AVEC ER (SUPPRIMÉS / CRÉÉS)

Zonage AVANT



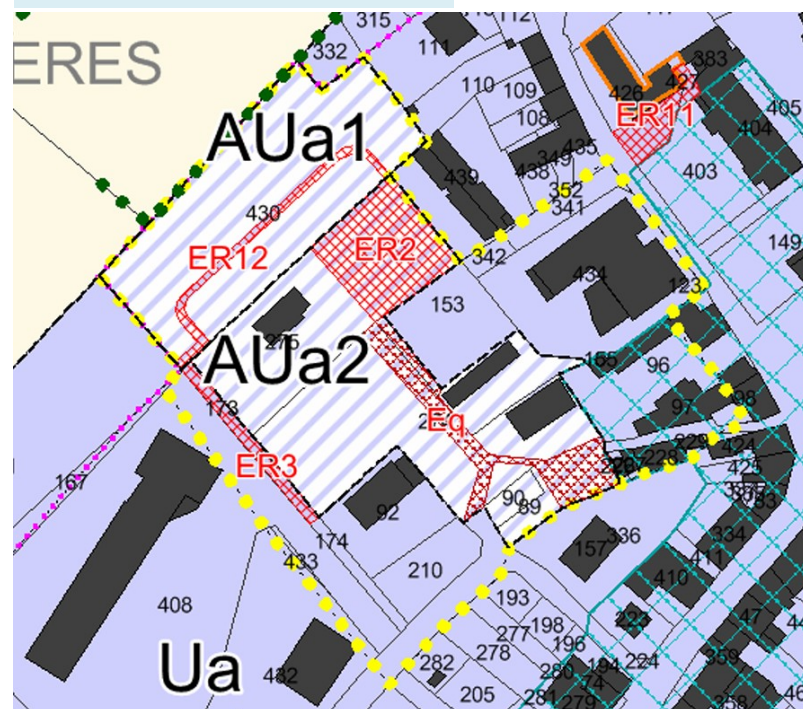
ZONES URBAINES : U

Ua Secteur dense du centre-bourg

ZONES A URBANISER : AU

AUa correspondant aux sites de confortement du centre bourg

Zonage APRES

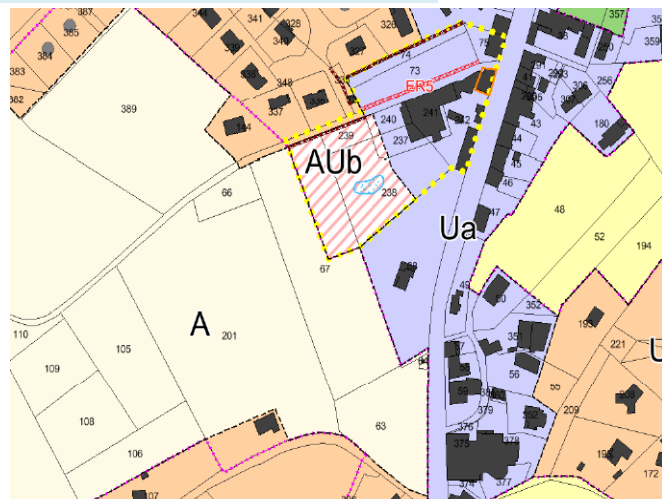


- **Modification du périmètre de l'OAP** : Ce périmètre est étendu autour de la Venelle des Lavandières pour organiser la desserte et l'aménagement de la liaison cycle Via 5 Lacs accès.
- **L'ER n°2** qui se justifiait pour l'extension de l'école aujourd'hui réalisé, devient **ER n°2** pour la création son espace extérieur arboré.
- **Décalage de l'ER n°3 actuel vers l'amont** pour l'aménagement de la rue Plein Soleil pour rétablir la liaison piétonne (sur une zone devenue Ua)
- **Réduction de la zone AUa2** en reclassant la bande coté Ouest en zone Ua mais avec le décalage de l'ER n°3 pour permettre l'aménagement de la rue Plein Soleil avec un cheminement piéton.
- **Création d'une servitude** pour les équipements publics de la zone AUa2 intégrant le desserte véhicule et piétonne et le passage de la liaison Via 5 Lacs
- **Création d'un ER11 place de la Fontaine (hors périmètre OAP)**

5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

5.2 – CRÉATION D'EMPLACEMENT RÉSERVÉ SECTEUR VERNATET / VERCHÈRE

Zonage AVANT



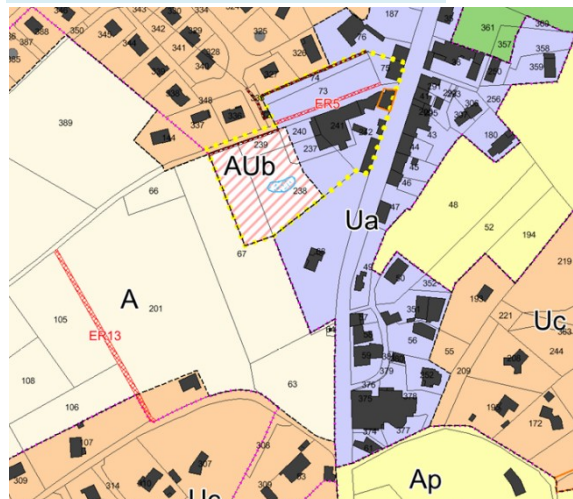
ZONES URBAINES : U

- Ua** Secteur dense du centre-bourg
- Ub** Noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg
- Uc** Secteur d'extension des tissus urbains

ZONES A URBANISER : AU

- AUa** correspondant aux sites de confortement du centre bourg
- AUb** correspondant au secteur à urbaniser du Vernatet sous la forme d'une opération d'ensemble à destination de logement
- 2** Emplacement réservé (ER), au titre de l'article R151-50-1° du CU cf tableau avec les destinations correspondantes

Zonage APRES



ZONES AGRICOLES : A

- A** Secteur à vocation principale d'activité agricole

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

- N** Secteur à vocation naturelle et forestière
- Ne** Secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique
- Nst** Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées
 - Nst1 : zone accueillant des campings
 - Nst1* : zone correspondant au camping Le Bellevue
 - Nst2 : zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes)

- Création d'un ER en zone agricole essentiellement et une partie en Uc, pour aménager une liaison à la sortie du bourg, entre le chemin du Vernatet, non praticable pour les cycles, et la route de la Verchère. Sa surface est de 495 m², calculé avec une largeur de 3 m.

5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

5.3 – RÉCAPITULATIF DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉ (ER)

Zonage AVANT

ER n°	Localisation	Destination	SURFACE	Parcelles concernées
ER 1	Les Frandes	Cheminement doux	753 m²	79, 80, 390
ER 2	Centre-Bourg	Extension du bâtiment scolaire et aménagement d'accès	685 m²	153
ER 3	Centre-Bourg	Elargissement de la voirie communale	155 m²	173, 174
ER 4	Centre-Bourg	Création d'un jardin public	6107 m²	256, 353
ER 5	Centre-Bourg	Elargissement de la voirie communale	180 m²	424
ER 7	Entre Lac et centre-bourg	Aménagement de la voirie communale pour création d'une liaison douce	5825 m²	7, 9, 14, 138, 142, 165, 187, 206, 208, 209, 213, 260, 290
ER 8	Le Seigle / Triper	Aménagement de la voirie communale pour création d'une liaison douce	1988 m²	22, 23, 24, 26, 27, 28, 155, 42, 45, 46, 47, 216, 218, 245, 246
ER 9	Lac Bleu	Stationnement saisonnier en bord de lac	1267 m²	475, 480, 483, 355
ER 10	La Veronnière	Stationnement saisonnier en bord de lac	3760 m²	406, 419

Zonage APRES

ER n°	Localisation	Destination	SURFACE	Parcelles concernées
ER 1	Les Frandes	Cheminement doux	753 m²	79, 80, 390
ER 2	Centre-Bourg	Espaces extérieurs au pôle Education	1040 m²	153
ER 3	Centre-Bourg	Elargissement partiel de la rue Plein Soleil et liaisons piétonnes	155 m²	173, 174
ER 4	Centre-Bourg	Création d'un jardin public	6107 m²	256, 353
ER 5	Centre-Bourg	Elargissement de la voirie communale	180 m²	424
ER 7	Entre Lac et centre-bourg	Aménagement de la voirie communale pour création d'une liaison douce	5825 m²	7, 9, 14, 138, 142, 165, 187, 206, 208, 209, 213, 260, 290
ER 8	Le Seigle / Triper	Aménagement de la voirie communale pour création d'une liaison douce	1988 m²	22, 23, 24, 26, 27, 28, 155, 42, 45, 46, 47, 216, 218, 245, 246
ER 9	Lac Bleu	Stationnement saisonnier en bord de lac	1267 m²	475, 480, 483, 355
ER 10	La Veronnière	Stationnement saisonnier en bord de lac	3760 m²	406, 419
ER11	Centre-Bourg	Liaison piétonne dans le Centre Bourg	275 m²	426
ER12	Centre-Bourg	Chemin piéton en zone AUa1	260 m²	430
ER13	Le Vernatet - Verchère	Voie cheminement doux	495 m²	201
Eq	Centre-Bourg	Servitude pour équipement publique à localiser	786 m²	274, 153

NB. Il s'agit d'un extrait des tableaux des ER Avant / Après. La colonne Destinataire d'apparaît pas. Seule la commune était destinataire des ER et le restera.

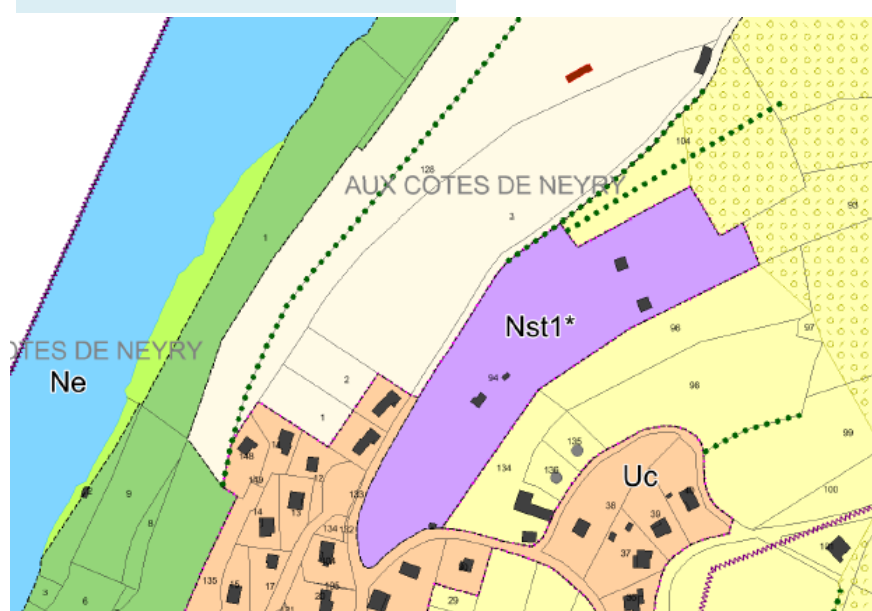
5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE

5.4 – CRÉATION D'UNE SOUS-ZONE Nst1* POUR LE CAMPING DU BELLEVUE

Zonage AVANT



Zonage APRES



ZONES URBAINES : U

- Ua** Secteur dense du centre-bourg
- Ub** Noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg

ZONES AGRICOLES : A

- A** Secteur à vocation principale d'activité agricole

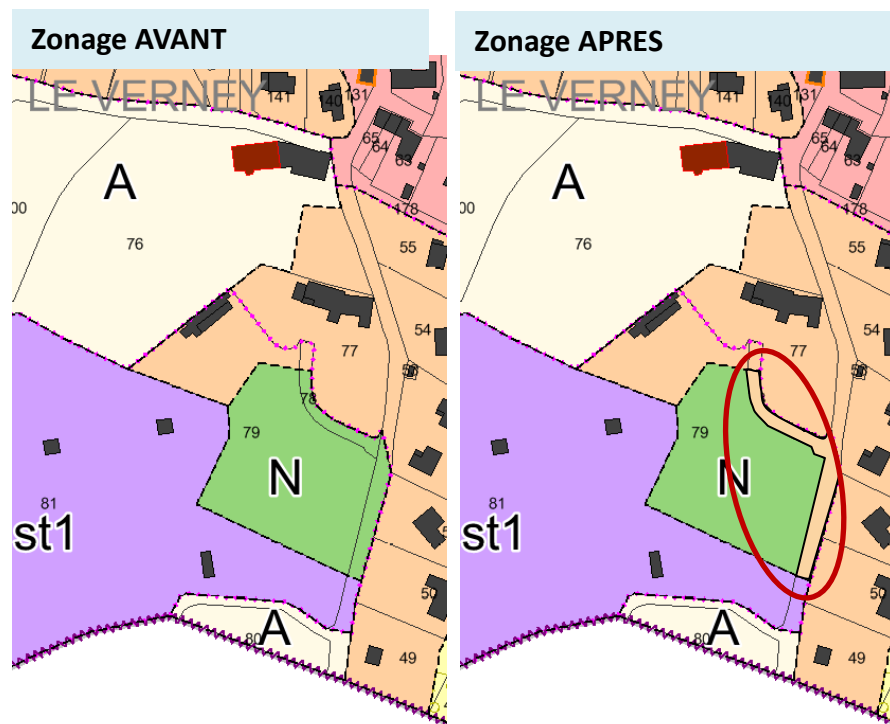
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

- N** Secteur à vocation naturelle et forestière
- Nst** Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées
 - Nst1 : zone accueillant des campings
 - Nst1*** : zone correspondant au camping Le Bellevue
 - Nst2 : zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes)

5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

5.5 – RECTIFICATION DE ZONAGE POUR ERREUR MATÉRIELLE

5.5 - 1. Secteur du Verney



- Classement de la voirie communale en Uc, et l'accès privé comme le classement des zones riveraines



ZONES URBAINES : U

- Ua** Secteur dense du centre-bourg
- Ub** Noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg

ZONES AGRICOLES : A

- A** Secteur à vocation principale d'activité agricole
- Ae** Secteurs à vocation agricole identifiés comme ayant un intérêt écologique

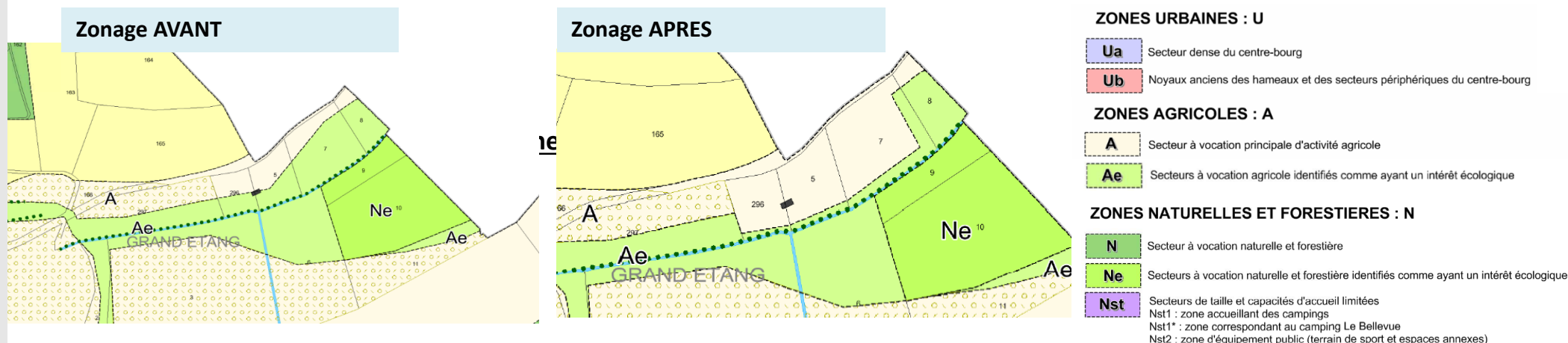
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

- N** Secteur à vocation naturelle et forestière
- Ne** Secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique
- Nst** Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées
 - Nst1 : zone accueillant des campings
 - Nst1* : zone correspondant au camping Le Bellevue
 - Nst2 : zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes)

5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

5.5 – RECTIFICATION DE ZONAGE POUR ERREUR MATÉRIELLE

5.5 - 2. secteur de la déchèterie



- **Modification des zones A et Ae:** L'activité de la déchèterie, n'a jamais été prise en compte dans les différents zonages supra-communaux.

6. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ECRIT

6.1 – RÈGLES NOUVELLES POUR LA ZONE Nst1* CRÉE

Destination et sous-destination

Destination	Sous - Destination	Zone N (sans indice)	Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2	Zone Ne
		Zone Naturelle	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées des campings	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées du camping de Bellevue	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées des équipements sportifs	Zone naturelle à caractère écologique

Règle AVANT modification

Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique		- les constructions et aménagements en lien avec la vocation de camping de ces secteurs			
-----------------------------------	-------------------------------------	--	---	--	--	--

Règle APRES modification

Commerce et activités de services	Autres hébergements touristiques		Les constructions et aménagements en lien avec la vocation de camping			
	Artisanat et commerce de détail			La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est possible dès lors qu'elle est liée à l'activité du camping et sous conditions		

Emprise au sol des constructions pour les STECAL

Règle AVANT modification

Zone Nst1	Zone Nst2
Les volumes existants cadastrés au plan de zonage pourront évoluer dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU. Une seule construction de 60 m² au sol est autorisée dans chaque zone.	Seule est autorisée une extension du bâtiment existant, d'un volume maximal de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Règle APRES modification

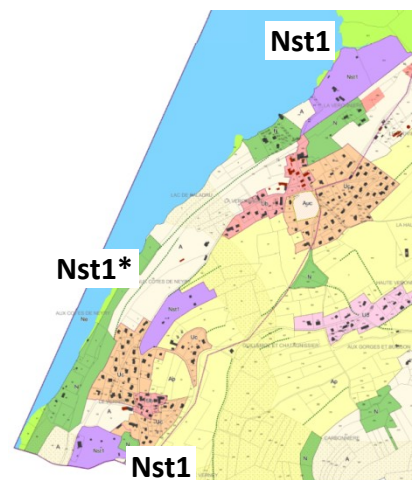
Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2
Les volumes existants cadastrés au plan de zonage pourront évoluer dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU. Une seule construction de 60 m² au sol est autorisée dans chaque zone.	Une seule construction destinée à l'accueil et au stockage de matériel, est autorisée dans la limite de 200 m² au sol. Un logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit intégré au volume de cette construction et dans la limite de 80 m² de surface de plancher. Une surface de vente est autorisée à condition qu'elle soit intégrée au volume de cette même construction principalement à la vente de biens ou services.	Seule est autorisée une extension du bâtiment existant, d'un volume maximal de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Nst

Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées

Nst1 : zone existante de camping

Nst2 : Zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes)



6. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ECRIT

Règles AVANT modification

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

L'infiltration sera interdite dans les zones soumises aux zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.

Sans risque naturel connus, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé dans le réseau devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement, y compris le bassin versant amont collecté.

Compléments aux règles pour la gestion des eaux pluviales pour toutes les zones AU

Règles APRES modification

L'infiltration sera interdite dans les zones soumises aux zones soumises à des risques de glissement de terrain identifiés sur le plan de zonage n° 4.2.

Sans risque naturel connus, l'infiltration si elle est envisageable, sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention étanche muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Le débit de fuite régulé dans le réseau devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement, y compris le bassin versant amont collecté.

Concernant le dimensionnement des ouvrages quel qu'ils soient (rétention et/ou infiltration), celui ci se fera sur la base d'une pluie trentennale conformément à celle indiquée dans le règlement Eaux Pluviales du Pays Voironnais

Le débit de fuite autorisé au réseau dans le cas ou des rétentions avec débit de fuite soit nécessaire sera de 5 l/s/ha imperméabilisé (toitures, voirie...), avec un minimum de 1 l/s.

6.3 – MISE A JOUR DU LEXIQUE ET DÉFINITION

AVANT

▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE :

HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

APRES

▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE :

HÔTEL (NOUVELLE SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « Hotel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES (NOUVELLE SOUS-DESTINATION)

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »

7. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - Rappel du contexte environnemental

La richesse environnementale du territoire est liée de façon générale au caractère rural de la commune avec le tiers des terres dédiées à l'élevage, en prairies par conséquent et la présence de haies et de boisements liés aux pentes, aux ruptures des pentes, etc.

La vallée du Courbon qui forme la limite communale sur sa longueur, le ruisseau se jetant dans le lac de Paladru après avoir travers le marais de la Veronnière.

C'est autour du Courbon que la richesse écologique s'exprime avec le marais de la Véronnière classé en Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, en ENS et ZNIEFF (ZNIEFF II : ensemble fonctionnel du lac de Paladru et ZNIEFF I : Lac roselière et marais de Paladru). Parallèlement l'inventaire des zones humides s'égrainent le long du vallon jusqu'à la source du Courbon dans le marais de la Charrière en limite communale au Nord. A noter que la commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000.

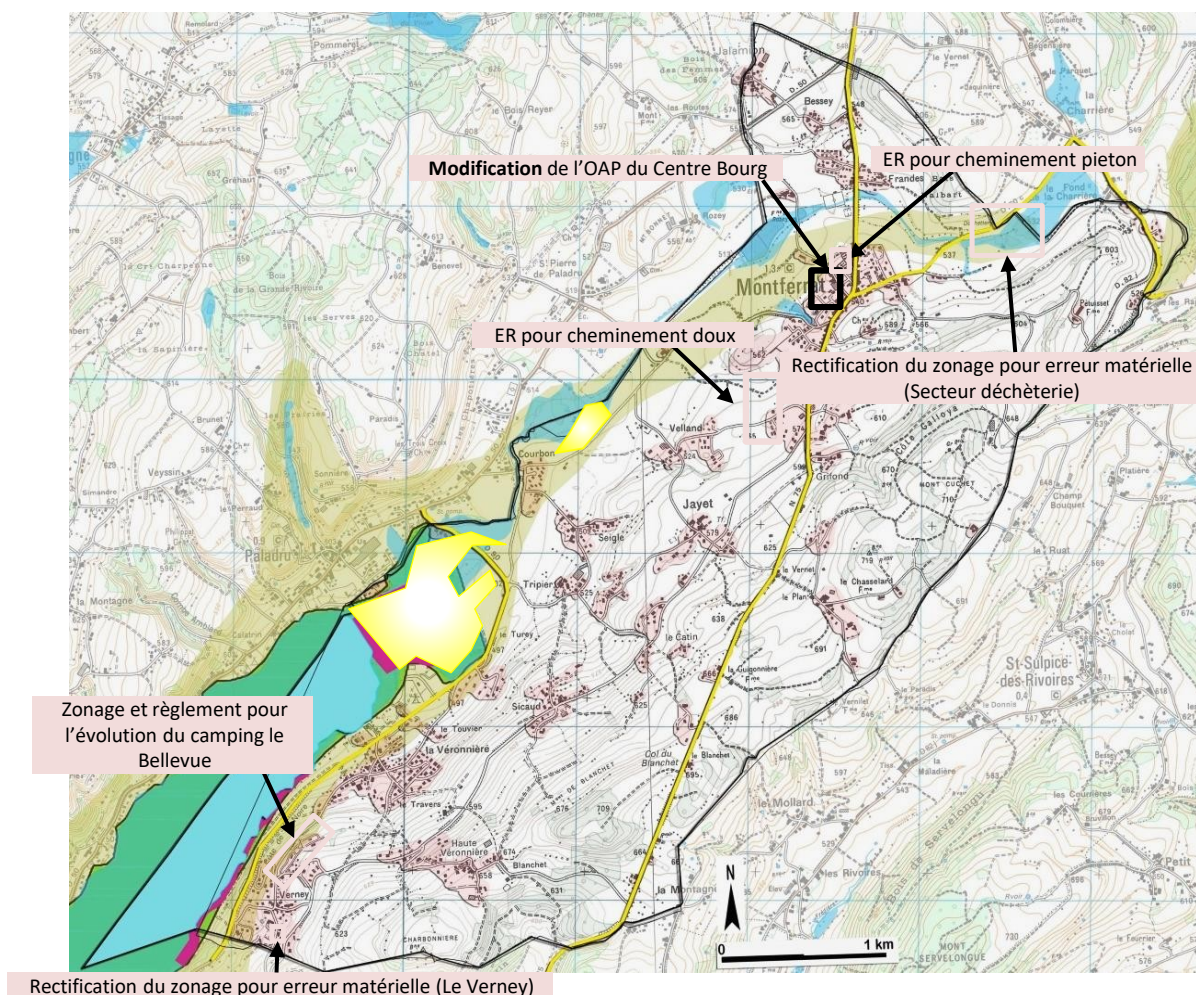
La carte ci-contre localise les secteurs objets des modifications par rapport aux enjeux environnementaux.

2 – les secteurs hors périmètres environnementaux

- Un ER pour une liaison piétonne dans le centre bourg , permettant de favoriser la marche en réduisant les parcours dans le centre bourg (et accès à un parking situé en périphérie immédiate).
- Un ER pour une liaison douce entre le chemin du Vernatet et la route de la Verchère, qui aura des incidences positives en termes de mobilités, en créant une liaison pour accéder à une route secondaire, favorable à davantage de sécurité.
- La rectification pour erreur matérielle d'un accès et route classée N, reclassé en U au Verney, justifié dans les chapitres précédents

3 – les secteurs à enjeux : les OAP du centre bourg

Ce secteur n'est pas inclus dans des périmètres écologiques. Pour autant ce chapitre vient décliner la prise en compte de l'environnement, en fonction des secteurs : les risques naturels, la gestion du pluvial, la limitation de la réduction de l'artificialisation des sols par la végétalisation, les mobilités...



- ZNIEFF de type 2
- ZNIEFF de type 1
- Zone humide
- Espace naturel sensible
- Arrêté Préfectoral de Protection de biotope

7. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

En termes de densité et de lutte contre l'artificialisation des sols :

Le nombre de logements attendus après modification du PLU reste dans le même ordre de grandeur avec un possible maintien (ou + 1) du nombre de logements ou une diminution maximale de – logements, l'OAP passant d'un minimum de +15 à + 10 logements.

Les densités attendues sont conformes au PADD du PLU.

Les OAP mettent davantage l'accent sur la qualité des espaces libres qui doivent restés végétalisés au maximum, et/ou, arborés quand ils le sont.

Les OAP du Centre Bourg 1 consistera replanter au maximum les espaces libres pour constituer une trame arborée.

En termes de risques naturels et de gestion du pluvial.

Les OAP du PLU signalait la nécessité de prendre en compte les risques naturels présents sur les 2 OAP. Le centre bourg est soumis à des risques faibles.

Le règlement de la gestion du pluvial précise le dimensionnement des dispositifs de gestion, à réaliser pour des pluies trentennales. C'est dans ce cadre que des études complémentaires à une échelle plus élargie serait intéressante.

En termes de mobilités,

Le diagnostic du centre bourg (visite, plan guide, concertation,...) a permis d'aboutir à un projet de maillage de cheminements piétons, dont ceux qui ont été précisés dans l'OAP :

- La liaison amont entre résidence autonomie **Plein Soleil** et le centre bourg
- La sécurisation de l'accès à la résidence depuis la rue du 19 mars 1962
- une liaison facilitant la marche optimisant le parcours, invitant à laisser la voiture,
- une liaison cyclable pour le futur projet Via 5 lacs.

Plusieurs emplacements réservés sont donc inscrits à cet effet dans le centre bourg (dans et hors OAP), un ER pour créer une liaison cyclable entre le chemin du Vernatet et la route de Verchère, évitant la route à fort trafic.

4 – les secteurs dans les périmètres environnementaux

- Le camping de Bellevue

La modification du PLU permettra aux nouveaux propriétaires du camping de Bellevue de construire un bâtiment d'accueil dans lequel sera intégré leur logement de fonction et avoir l'espace suffisant pour du stockage et une épicerie liée au camping. La hauteur de bâtiment est légèrement surélevée, avec une rédaction au faitage (6 m), lui permettant de faire 2 niveaux, limitant de fait son emprise au sol (encadrée au règlement).

Malgré sa situation de ZNIEFF de type 2, il s'agit d'un STECAL qui reste dans son dimensionnement et n'a donc pas d'incidences sur l'environnement.

- L'ER pour le futur projet d'accueil Jeunesse

L'emplacement réservé sur les rives du lac de Paladru pour acquérir une parcelle agricole est une étape pour construire un projet d'accueil encadré pour la jeunesse, en lien avec la zone de baignade.

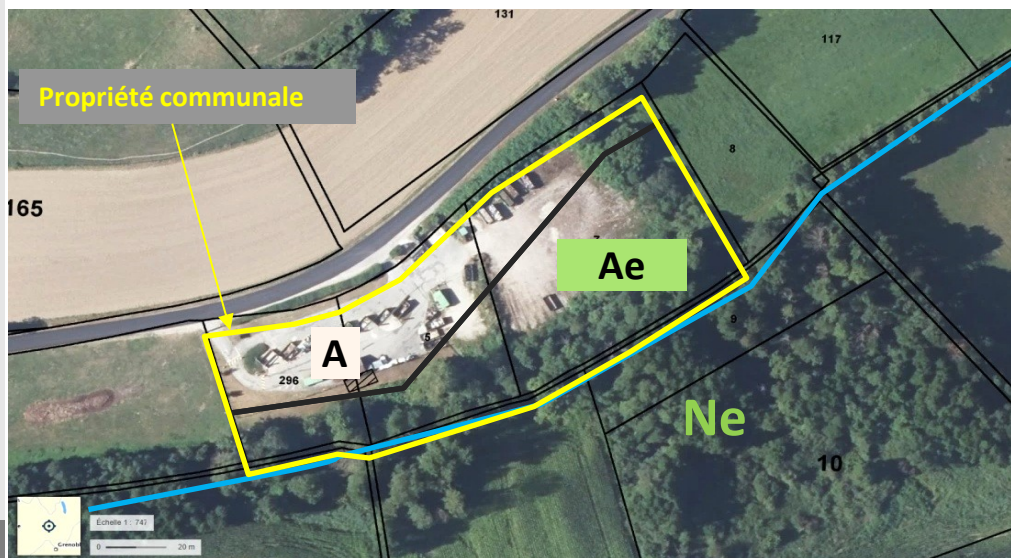
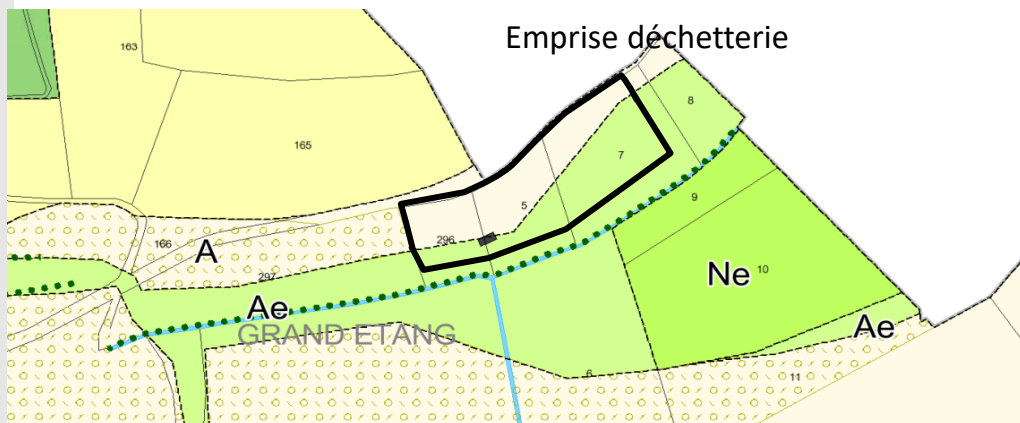
La commune affiche sa volonté d'acquérir cette parcelle à enjeux pour conduire un projet d'un accueil Enfance Jeunesse, pour y aménager des espaces de loisirs avec d'éventuelles installations légères. Celles-ci n'étant pas autorisées en zone agricole, le PLU devra faire l'objet d'une nouvelle modification, avec un projet qui sera également présenté à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites du fait de la loi Montagne (bande des 300 m des rives).

7. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

- La modification de zonage sur l'emprise de la plateforme de la déchetterie

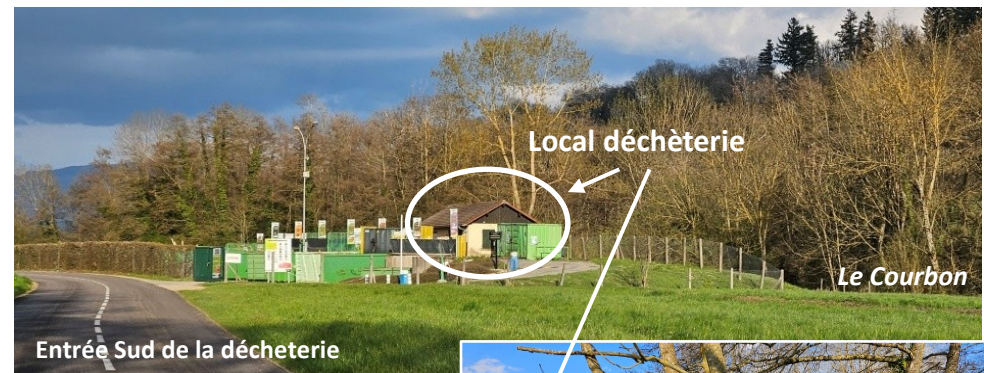
Comme le démontre en page 22, le tracé de zonage Ae est une erreur matérielle reproduite dans tous les périmètres environnementaux contenus dans les différents documents de planification, en lien avec l'inventaire des zones humides non réactualisé.

Le zonage du PLU recalé sur la photoaérienne ci-dessous montre bien l'erreur de tracé de la zone Ae, à enjeux environnementaux.

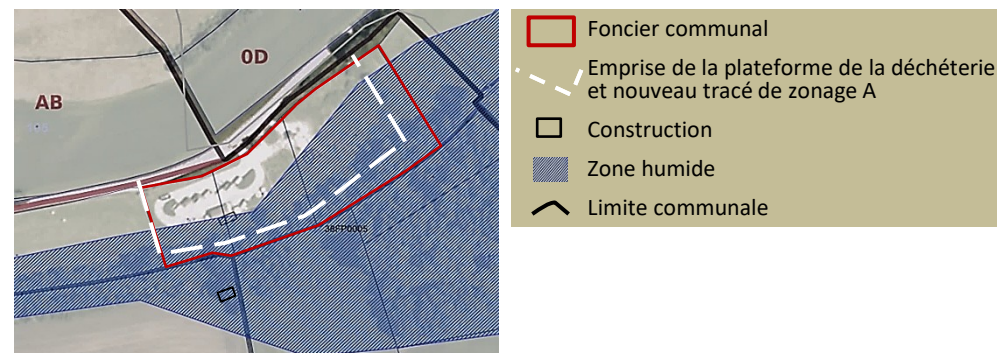


La déchetterie est installée sur un remblai, accessible depuis la route départementale à une cote d'environ 535 m, la plateforme est située autour de 534 m, le Courbon s'écoulant au pied du remblai à - 2 à 3 m (voir annexe).

Les photos ci-dessous illustrent la localisation de la déchetterie et l'épaisseur du remblai installé depuis plusieurs décennies.

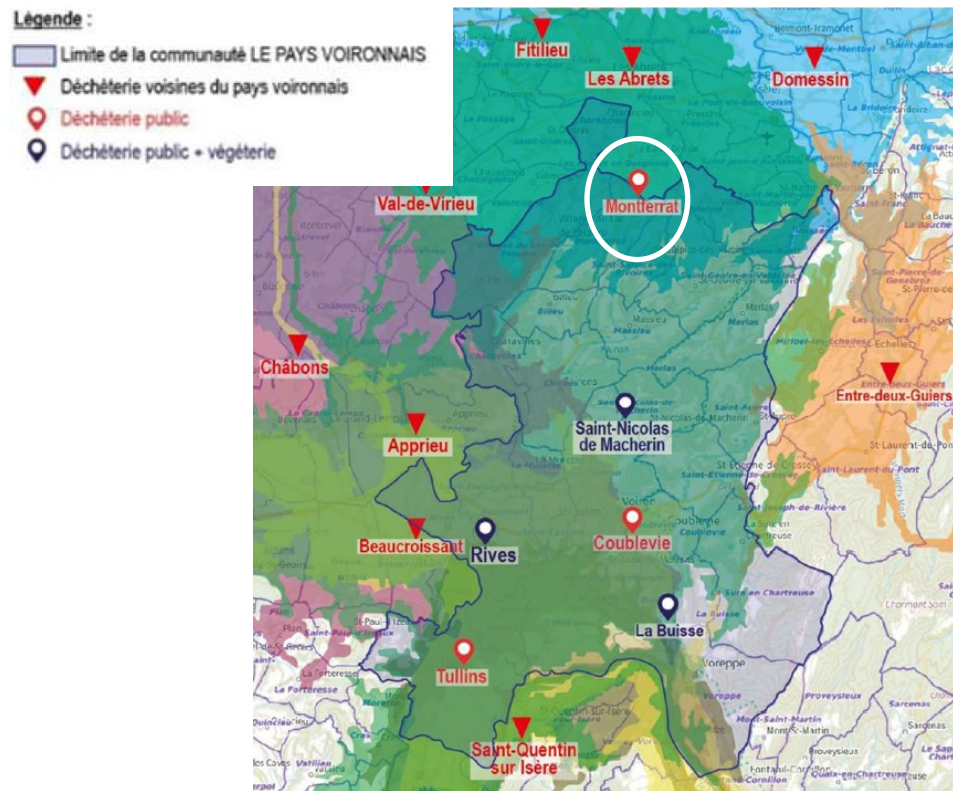


Le nouveau tracé proposé reprend l'emprise de la plateforme suite à une visite de terrain, tracé différent de la propriété communale.



7. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Au delà de cette rectification de tracé, il faut souligner l'importance de maintenir le service de déchèterie à Montferrat accessible à ses habitants et voisins en donnant la possibilité de réorganiser le service sur cette plateforme utilisée pour partie, aménagement actuellement impossible en zone Ae environnement.



Isochrone 15 minutes des déchèteries des territoires voisins

Carte de l'accessibilité des déchèterie dans le pays Voironnais

Ces éléments montrent que le zonage du PLU peut être rectifié sans incidence négative sur l'environnement et même avec des incidences positives par la poursuite de l'activité de déchèterie.

En conclusion, l'ensemble des modifications du PLU n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Ayant pris en compte tous les volets de l'environnement, et affiner la connaissance notamment pour les OAP, les incidences sont même positives.

8. ANNEXES

8.1 Illustration du site de la déchèterie



Aulnaie, marais de la Charrière

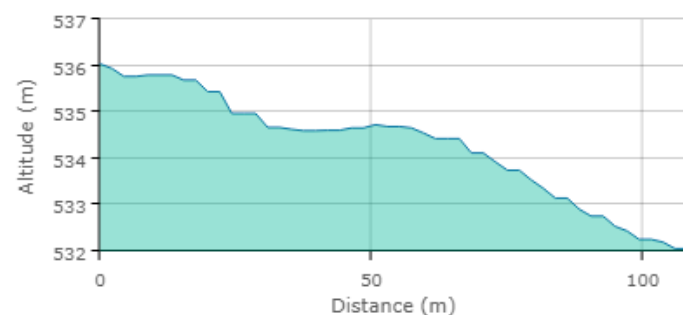


Vue n°1 : Prairie jouxtant la plateforme de la déchèterie

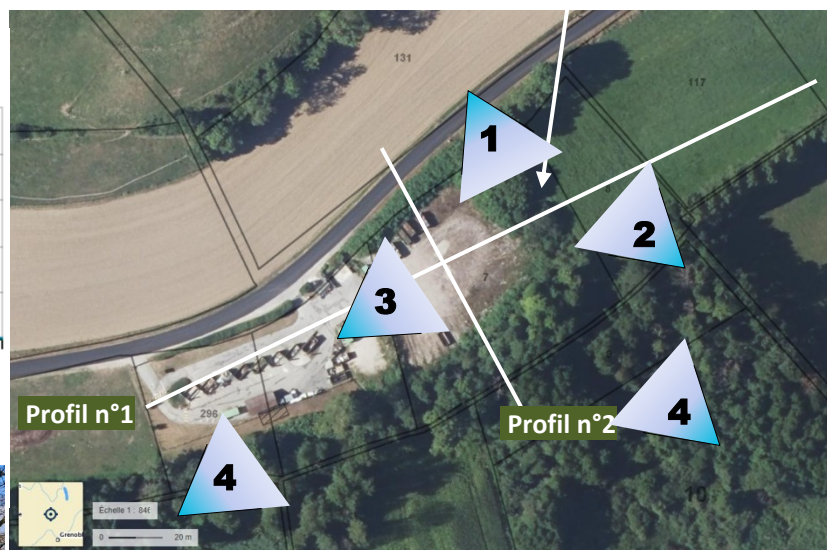


Zoom sur l'interface entre la plateforme et la prairie exploitée

PROFIL ALTIMÉTRIQUE N°1



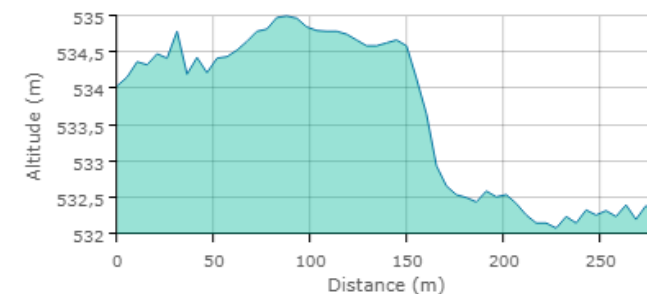
Distance totale : 108 m
Dénivelé positif : 0,16 m
Dénivelé négatif : -4,14 m



Profil n°1

Profil n°2

PROFIL ALTIMÉTRIQUE N°2



Distance totale : 278 m
Dénivelé positif : 2,87 m
Dénivelé négatif : -4,63 m
Pente moyenne : 3 %
Plus forte pente : 14 %



Vue n°4 vue du remblai depuis le Courbon



Vue n°3 de la plateforme destinée à organiser la déchèterie



Vue n°2 : vue depuis le Courbon sur la prairie