



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

## ***Plan Local d'Urbanisme***

### **Modification n°2 du PLU**

### **NOTICE EXPLICATIVE - Version Enquête Publique**



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

**XXXXXXXXXX**

Le maire,





1. Préambule	p 4
2. Présentation des objectifs de la modification et des projets (y compris des éléments des OAP	p 5
3. Justification du choix de la procédure	p 5
5.1 Choix de la procédure	p
5.2 Compatibilité avec le PADD	p
5.3 Compatibilité avec la loi Montagne	p
5.4 Justification des erreurs matérielles	p 9
4. Nouvelles dispositions OAP, zonage, règlement du PLU avant/après	p 13
5. Incidences du projet de modification sur l'environnement	p 16
5.1- Rappel de l'état initial de l'environnement	p 17
5.2 - Description du site et sa sensibilité environnementale	p 20
5.3 - Description du projet	p 22
5.4 - Impacts du projet sur l'environnement	p 26

# 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.

Malgré le dynamisme constaté sur la commune, les deux derniers secteurs soumis à des OAP dans le PLU, la zone AUa2 du centre bourg et la zone AUc de la Veronnière n'ont cependant pas évolué, faute d'accord des propriétaires, parfois des riverains pour mettre en œuvre ces opérations.

La commune a donc initié une série de concertations avec les propriétaires et riverains des deux secteurs des OAP du centre bourg 1 et de la Veronnière.

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 - Modification des OAP de la Veronnière :** ce secteur comprend d'une part un grand espace libre à l'amont de la route de la Véronnière, classé en zone AUc avec OAP, mais qui n'a pas abouti, et d'autre part deux secteurs, à l'aval de la route, classés en zones Ub et Uc, mais qui présentent un potentiel d'urbanisation significatif à l'avenir.

Ce secteur a fait l'objet de 4 réunions de concertation, dont l'une avec l'association d'habitants du hameau, « J'aime la Veronnière ».

**3 - 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.
- création d'un ER sur une parcelle agricole jouxtant la zone de baignade et piscine pour la création à moyen terme d'un espace d'accueil organisé pour les jeunes (compétence regroupant 3 communes)
- Créer une zone spécifique 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).





## 2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - DESCRIPTION DES 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 (rèlements 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 ceder 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 – DESCRIPTION DES 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<sup>er</sup> plan



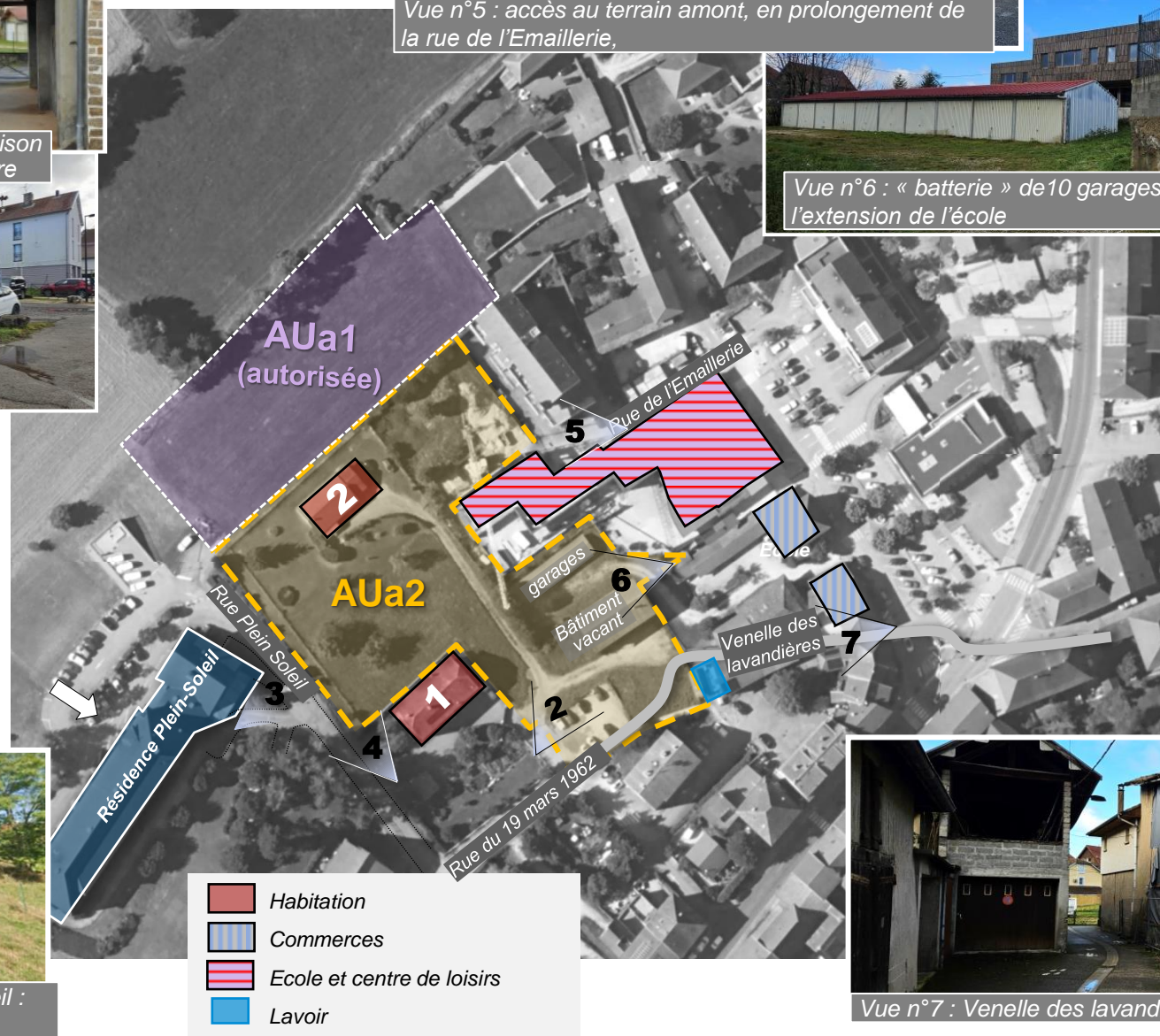
Vue n°4 sur les accès motorisés de la résidence Plein Soleil : les 3 voies (entrée secondaire, sous-sol et amont)



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

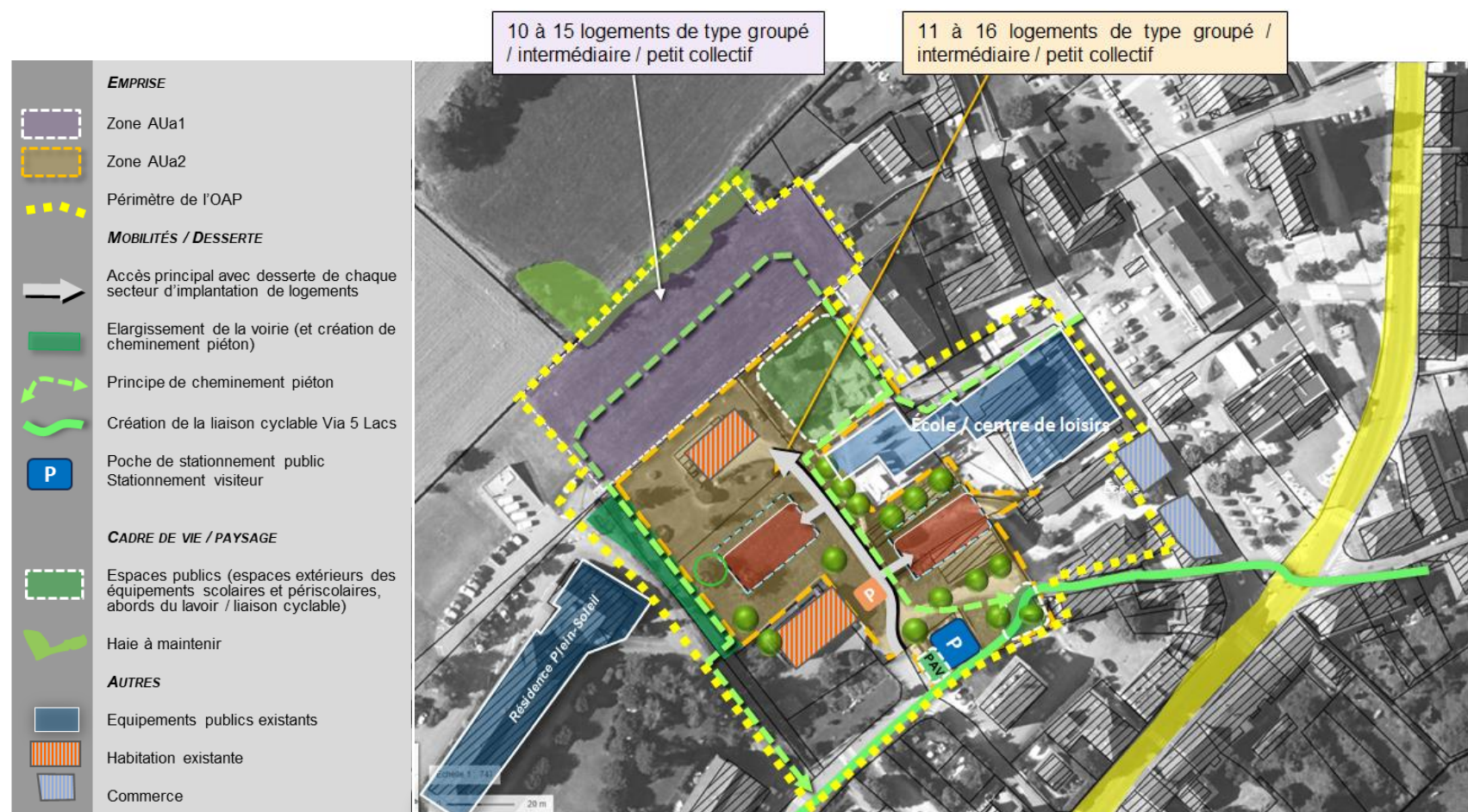


## 2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – DESCRIPTION DES PROJETS

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'élargissement de la rue Plein Soleil, en particulier à hauteur du bâtiment de la résidence Plain Soleil et 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 Lavandière 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 – DESCRIPTION DES PROJETS

### 2.2 – MODIFICATION DE L'OAP DE LA VERONNIÈRE

Le PLU de 2020 avait focalisé l'enjeu d'urbanisation sur un tènement libre sur l'amont de la route de la Veronnière, en classant en zone AUc avec une OAP proposant la réalisation d'une quinzaine de logements (entre 15 et 17).

Un projet d'urbanisation n'a pas abouti pour les raisons de refus de 2 propriétaires et d'une mobilisation des habitants contre l'OAP, lors de la révision générale du PLU.

Considérant que le secteur aval de la route de la Veronnière comprend de grands espaces libres, de la présence d'anciennes constructions agricoles dégradées, la commune a souhaité mener, en complément de la zone AUc, une réflexion plus large sur ce hameau, en ajoutant la réflexion du possible projet touristique. Par ailleurs, il faut noter aussi que ces espaces libres appartiennent pour partie à un agriculteur en fin activité (encore quelques bêtes, environ 6, départ en retraite souhaité en 2027)

Des concertations ont été menées avec les propriétaires concernés et l'association des habitants du hameau (rencontre avec une quinzaine de personnes) et parallèlement des échanges avec la CAPV sur le volet touristique.

Les photos ci-dessous montrent les sites aval de part et d'autre du chemin de la Croix, et leurs espaces libres importants, malgré le bâti existant, parfois très dégradé.

A l'amont arboré, le site est en voie d'enfrichement par endroit, encore paturé sur les parties ouvertes.



Vues n°1 sur le site aval de la route de la Veronnière, coté Ouest : secteur de jardins



Vue n°2 sur le site aval Nord Est, espace libre et grange



Vue n°3 interne à l'espace arboré à l'arrière des bâtiments (site aval Nord Est)



Vue n°4 sur le site amont avec son accès au premier plan



Vue n°5 sur le site depuis le chemin des coteaux



Vues n°65 sur le sitplane du site amont (enfrichement)



## 2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – DESCRIPTION DES PROJETS

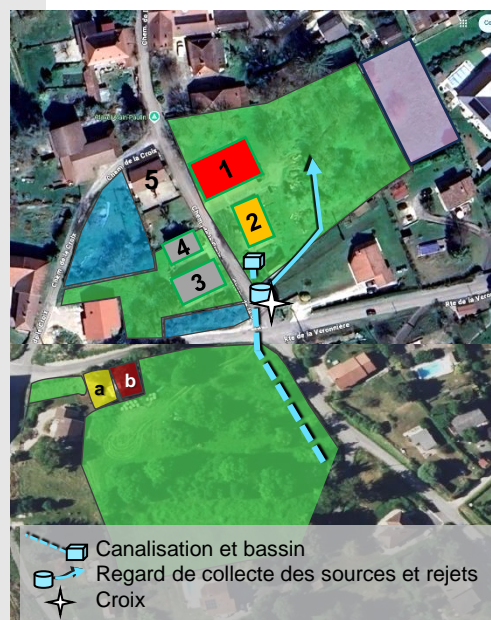
### Description des sites, contraintes et atouts :

La carte ci-dessous montre la répartition du foncier concerné par la réflexion d'ensemble, avec un propriétaire principal, l'agriculteur en fin d'activité. Les bâtiments numérotés de 1 à 4 lui appartiennent.

Sont exclues les 2 maisons sur le site aval en triangle, une maison d'habitation récente et une résidence secondaire ancienne (5), ainsi que les franges bâties du secteur.

La concertation avec les habitants du hameau a permis d'affiner la connaissance du site amont :

- Les dysfonctionnements des eaux de ruissellement sur le chemin des coteaux en période hivernal avec la présence de verglas qui impose aux habitants de stationner en pied du versant, le long de la RD,
- L'insuffisance des stationnements sur les rives du lac de Paladru qui induit des incivilités, des stationnements gênants dans le chemin de la Croix,
- La présence d'une canalisation d'une source alimentant un bassin à l'aval (bouché),
- La présence d'un regard de collecte de sources à la Croix (intersection route de la Veronnière et chemins de la Croix/des coteaux) et qui se déverse dans le terrain aval (Nord Est)



### Le contexte touristique autour du lac de Paladru et sur la commune :

La commune s'est intéressée, avec la CAPV (Pays Voironnais) à la vocation touristique du site, vu sa proximité avec le lac et ses équipements (zone de baignade, voie verte, ENS...).

Le territoire dispose d'environ 5 000 lits marchands, répartis principalement entre l'hôtellerie de plein air (40 %) et l'hôtellerie classique (38 %). Cette offre reste toutefois peu diversifiée : on ne compte qu'un seul hébergement insolite, ainsi que deux propositions isolées en camping et chez l'habitant.

La rareté de ces hébergements atypiques, très recherchés par les vacanciers, conjuguée à la faible proportion d'établissements classés ou labellisés, nuit à la lisibilité et à l'attractivité de l'offre.

Par ailleurs, la forte présence de visiteurs – qui consomment sur la journée sans séjourner – limite les retombées économiques locales. Cette situation traduit un déficit d'hébergements de qualité, capables de déclencher et de prolonger les séjours.

Au regard des enjeux et actions prévues au Schéma de développement touristique, le développement d'une activité d'hébergement insolite sur le site de La Véronnière paraît pertinente.

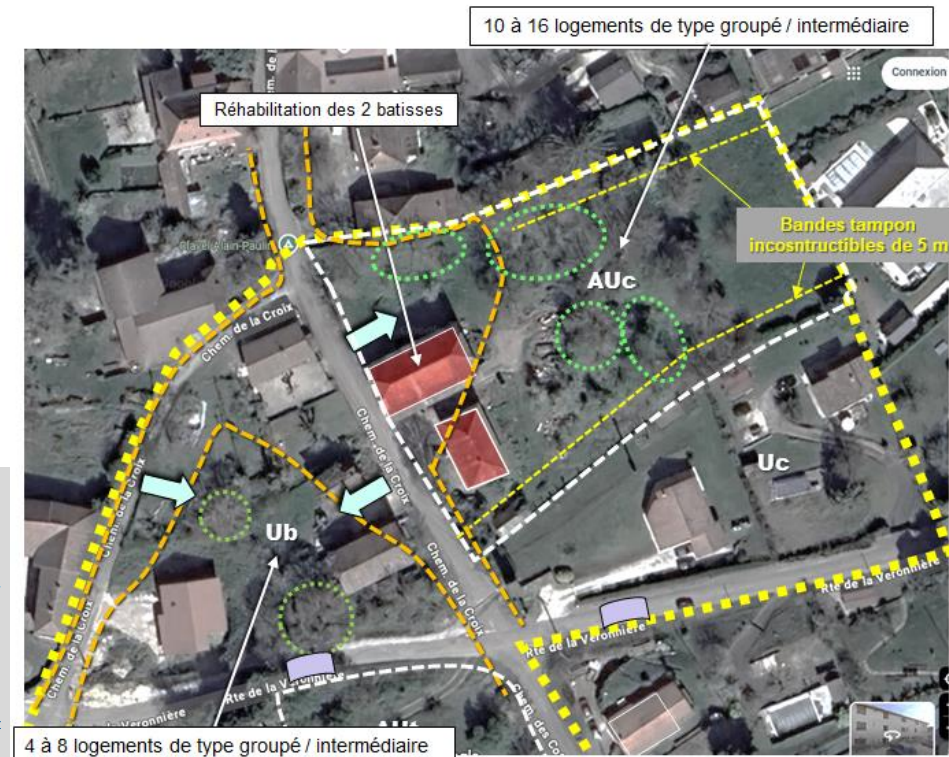
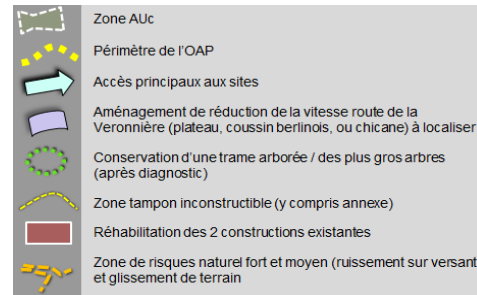
Ces démarches conjointes ont conduit la commune à réorienter la vocation initiale d'habitat de la zone amont, AUC, en tourisme vert.



## 2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – DESCRIPTION DES PROJETS

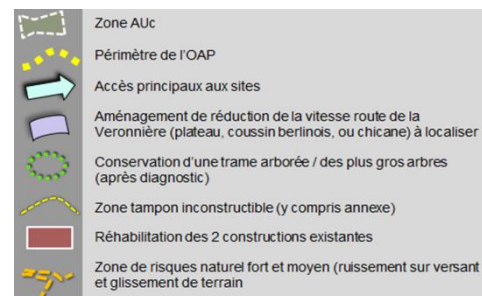
La nouvelle OAP dont le périmètre est étendu au tissu bâti à l'aval de la Route de la Veronnière, comprend les 2 sites, amont et aval pour une meilleure lisibilité avec les principes suivants :

- un nombre de logements attendu pour les 2 secteurs aval, en cohérence avec les orientations du PADD de maîtrise de la consommation d'espaces (4 à 8 à l'Ouest et 10 à 16 à l'Est du chemin de la Croix,
- Le maintien d'une zone tampon inconstructible vis-à-vis des riverains immédiats
- La prise en compte des risques naturels pregnants, notamment avec les risques de ruissellement forts à l'aval
- La conservation d'une strate arborée avec le maintien des plus gros arbres, en bon état sanitaire, et par des plantations de nouveaux arbres
- Des aménagements de sécurisation sur la route de la Véronnière pour diminuer les vitesses.



Le secteur amont sera destiné à recevoir un projet touristique, sous la forme d'un parc résidentiel de loisirs équipé d'habitat léger de loisirs type tipis, cabane, tente, yourte.

Le projet ne devra pas excéder 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec la possibilité de construire deux bâtiments dans la partie aval, le principal pour l'accueil, un logement de fonction, et des espaces nécessaires au fonctionnement de l'activité.







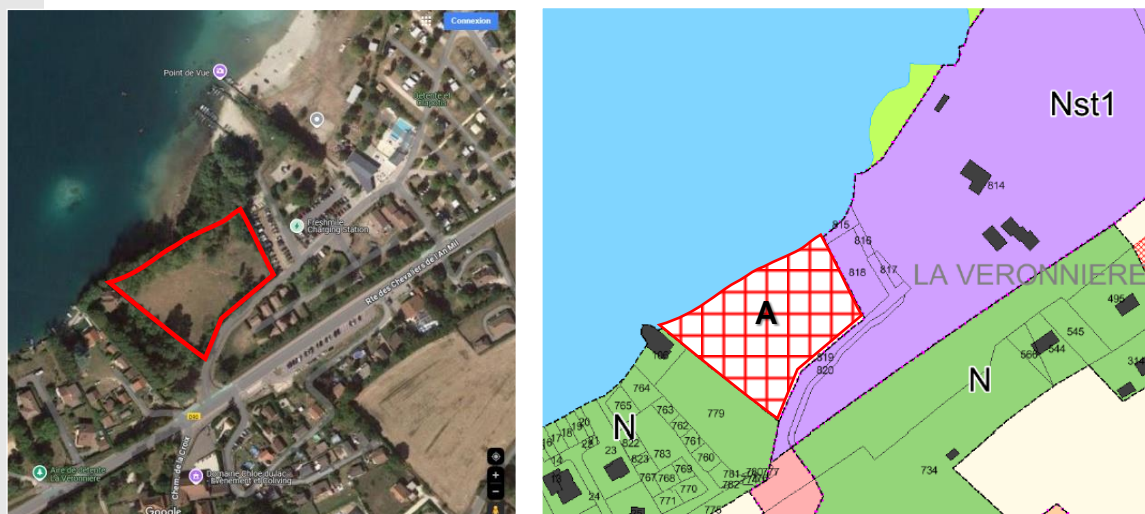


## 2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – DESCRIPTION DES PROJETS

### 2.3- 3 Création d'un emplacement réservé sur les rives du lac de Paladru

La commune souhaite créer en ER pour engager la première étape d'un projet à destination de la jeunesse, sur une parcelle riveraine du lac de Paladru actuellement en A jouxtant la zone de baignade et la piscine à la Veronnière. L'objectif à moyen terme serait d'installer des installations légères, telles que barnum ou chapiteau, avec des sanitaires (éventuelles toilettes sèches), pour faciliter l'accueil d'enfants et adolescents.

Le projet sera conduit ultérieurement par le regroupement des 3 communes ayant la compétence jeunesse. Il sera soumis à la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites), le site étant soumis à la loi Montagne lors d'une évolution prochaine du PLU.



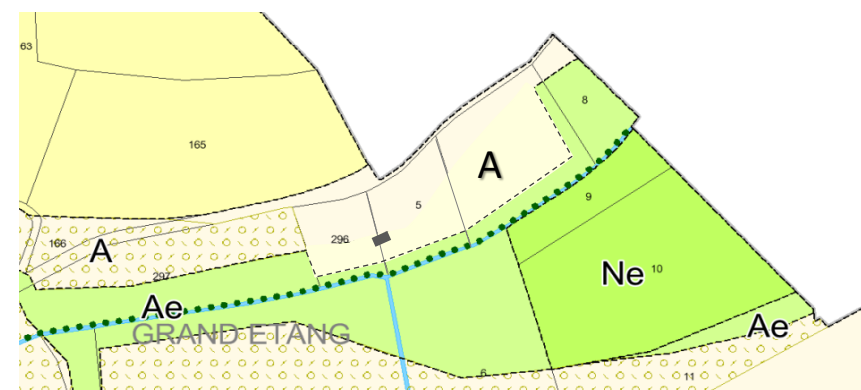
Parcelle classée A ciblée pour un futur accueil jeune sur fond aérienne et l'ER du zonage

### 2.3- 4 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

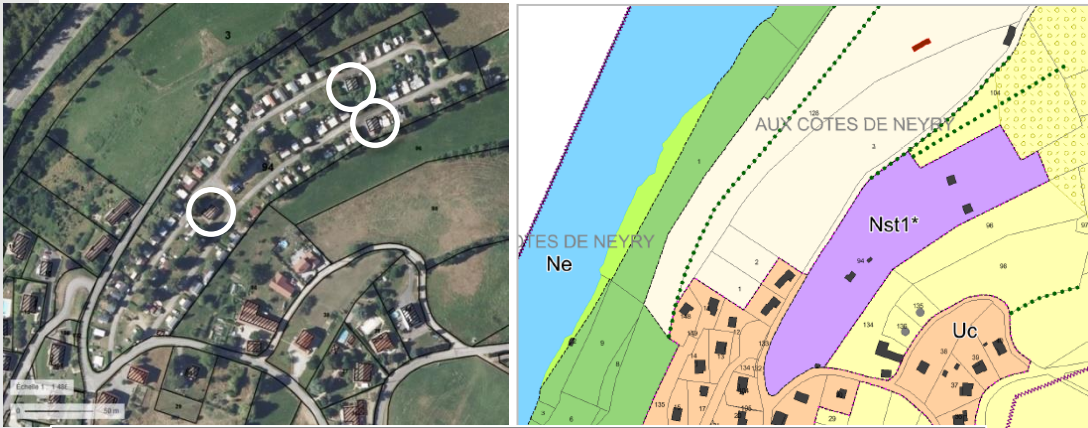


Projet de zonage sur l'emprise de la déchetterie

## 2. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS – DESCRIPTION DES PROJETS

### 2.3- 3 Sous zonage adapté pour l'évolution du camping Le Bellevue

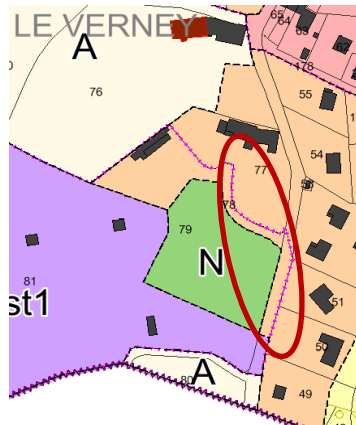
Le camping de Bellevue ne comprend actuellement que 3 constructions pour les sanitaires. Il ne dispose pas de constructions à d'autres usages nécessaires à son fonctionnement. Le zonage reste dans son périmètre mais permet d'avoir un règlement spécifique pour ce camping.



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

### 2.3- 5 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.



## 2.4 – MODIFICATION DU RÈGLEMENT

- **Adaptation du règlement pour les zones AU en cohérence avec le zonage,**

La hauteur des constructions a été adaptée pour la zone AUc et AUt et ne devront pas dépasser R+1+C (ou R+2 pour les toitures terrasse) au lieu de R+2+C, pour répondre aux attentes d'intégration des nouvelles constructions dans le cadre du hameau de la Veronnière.

La création d'une nouvelle AUt a conduit à la rédaction de nouvelles règles :  
- La sous destination « autres hébergements touristiques », conformément aux objectifs de l'OAP de la Veronnière, et la sous-destination « restauration » pour le permettre sur une petite surface. La surface des 2 constructions au maximum sera limitée à 300 m<sup>2</sup> au total, avec le bâtiment principal qui ne doit pas dépasser 200 m<sup>2</sup> au sol.

En dehors des constructions qui doivent respecter les règles, seuls les HLL (Habitat Légers de loisirs) sont autorisés.

- **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 bâtiments de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qui intègrerait un logement de fonction de 80 m<sup>2</sup> 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.

# 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 et de la Veronnière et le zonage.

Pour **l'OAP du centre bourg**, 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).

Par ailleurs, **à la Veronnière**, un classement en zone AUc la partie aval du hameau au lieu d'un simple classement Uc et un changement de vocation du secteur amont, actuellement classé en AUc pour la production de logements vers du tourisme vert. Cette modification rentre dans le 2° de l'article L153-41 « Soit de diminuer ces possibilités de construire ».

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

La plupart des modifications de zonage se trouve 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 de deux secteurs de la commune : le Centre bourg et à la Veronnière, 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 m<sup>2</sup> à 490 m<sup>2</sup> 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 (15aine de constructions potentielles)

##### **Compatibilité des modifications envisagées :**

En terme quantitatif, le nombre de logement prévu et possibles pour les 2 OAP, du Centre Bourg et de la Veronnière s'équilibre avec un peu moins de logements dans l'OAP du Centre Bourg qui voit sa surface disponible réduite pour réaliser des équipements publics.

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.

Selon le projet final, le déficit maximum en logement dans le centre bourg est de 5 logements maximum et au maximum un de plus. 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.**

L'extension de l'OAP de la Veronnière permet de faire davantage de logements en créant deux zones AU au lieu d'un classement Ua et Ub.

Pour l'OAP de la Veronnière, le potentiel de logement passe de 15 à 17 logements dans la zone AUc actuelle, auquel il faut ajouter entre 7 et 10 logements à la Veronnière. Les nouvelles OAP restent dans le même ordre de grandeur, passant de 14 à 24 logements potentiels. A noter que 6 logements ont déjà été autorisés depuis 2020.

La répartition du développement selon les secteurs n'est pas remise en cause la mise en œuvre par ces deux secteurs d'OAP...

**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 parking communaux (bornes électriques, covoiturage, etc...)
- ✓ En prévoyant le stationnement en adéquation avec l'occupation du sol de la zone et son environnement proche

### 3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

#### 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)
  - 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

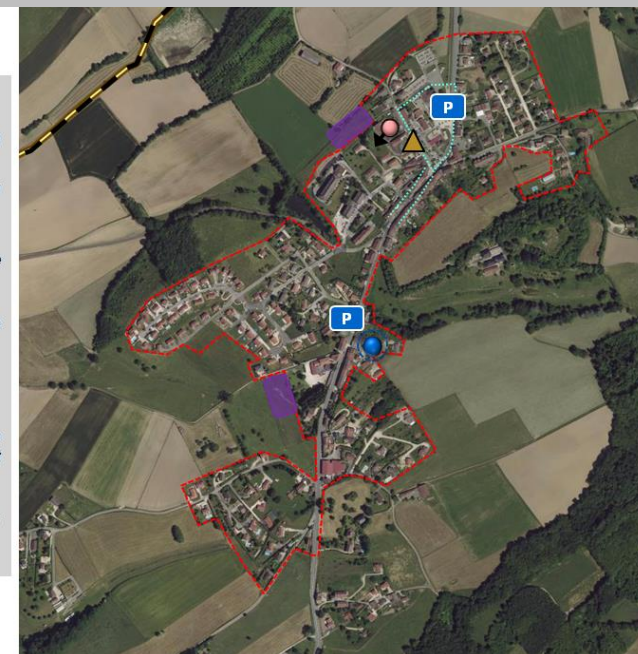
Cette orientation vise à la **préservation et à la restauration des espaces sensibles** et d'intérêt écologiques (Marais de la Veronnière, avec son arrêté préfectoral de protection de biotope, les zones humides, les corridors biologiques et les coupures d'urbanisation).

- ✓ 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

#### 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



- ✓ 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.

#### 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

### 3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

#### Compatibilité des modifications envisagées :

Les OAP ne concernent que des espaces au sein de l'urbanisation. Pour autant, il est proposé pour les OAP de la Veronnière de conserver l'aspect arboré existant des sites en conservant les plus beaux arbres, selon les espèces, et de prévoir des plantations pour l'ombre nécessaire à l'adaptation au changement climatique.

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.

#### 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 modification des OAP de la **Véronnière** réoriente la zone AUc à vocation d'habitat vers du tourisme vert, en précisant que l'objectif sera de cadrer un projet par un parc résidentiel de loisirs qualitatif avec essentiellement de l'habitat insolite, avec 700 m<sup>2</sup> de SP et répond pleinement aux orientations du PADD de renforcer et diversifier l'offre en hébergement touristique.

Cette nouvelle OAP répond pleinement au schéma de développement touristique, récemment adopté par les élus du Pays Voironnais. Il place l'hébergement marchand au cœur de la stratégie territoriale. Le territoire dispose d'environ 5 000 lits marchands, répartis principalement entre l'hôtellerie de plein air (40 %) et l'hôtellerie classique (38 %).

Cette offre reste toutefois peu diversifiée : on ne compte qu'un seul hébergement insolite, ainsi que deux propositions isolées en camping et chez l'habitant.

La rareté des hébergements atypiques, très recherchés par les vacanciers, conjuguée à la faible proportion d'établissements classés ou labellisés, nuit à la lisibilité et à l'attractivité de l'offre.

Le schéma fixe **plusieurs priorités stratégiques** dont le soutien à la création de nouveaux projets, tous types d'hébergements confondus, en intégrant les enjeux de durabilité. Le Pays Voironnais entend favoriser l'innovation et l'originalité, notamment à travers le développement d'hébergements atypiques et différenciants et promouvoir la labellisation et le classement (Accueil Vélo, Atout France, etc.) pour améliorer la visibilité et la crédibilité de l'offre.

Comme inscrit dans le schéma de développement touristique, la création de nouvelles capacités d'hébergement pour accroître et diversifier le nombre de lits marchands sur le territoire est inscrite comme une action majeure, **de surcroît les hébergements insolites, participent à la lisibilité de la destination.**

Le développement de l'habitat insolite sur le site de La Véronnière à Montferrat répond aux orientations du schéma touristique, d'autant plus de la proximité du lac de Paladru, et son accessibilité cyclable, principale destination touristique du Pays Voironnais

Ce développement de l'offre d'hébergement sur le secteur répond véritablement à une demande croissante.

Une autre modification du PLU répond à cette orientation du PADD : la création d'une sous zone pour le **camping de Bellevue** et son règlement associé. 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 m<sup>2</sup> de stockage, un bureau, un espace accueil, une épicerie, et 80 m<sup>2</sup> de logements de fonction).

Les modifications ne sont pas concernées par cette orientation.

### 3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

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

##### Conserver l'identité urbaine et architecturale des secteurs bâtis

- ✓ **Éviter 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 :

L'OAP de la Veronnière participe à l'amélioration de la qualité urbaine et la préservation du cadre paysager, notamment l'identité dauphinoise (en termes de volume des bâtiments), avec la réhabilitation obligatoire des 2 bâtisses anciennes répertoriées à l'inventaire du Pays d'Art et d'Histoire. Elles donnent une importance également à la végétalisation et d'une strate arborée.

Les autres 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. Seule, à la Veronnière, une possibilité de faire une à 2 maisons individuelles est admise. 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.

Les modifications ne sont pas concernés par cette orientation.



# 3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

## 3.2 – COMPATIBILITÉ AVEC LA LOI MONTAGNE

La loi montagne réglemente 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

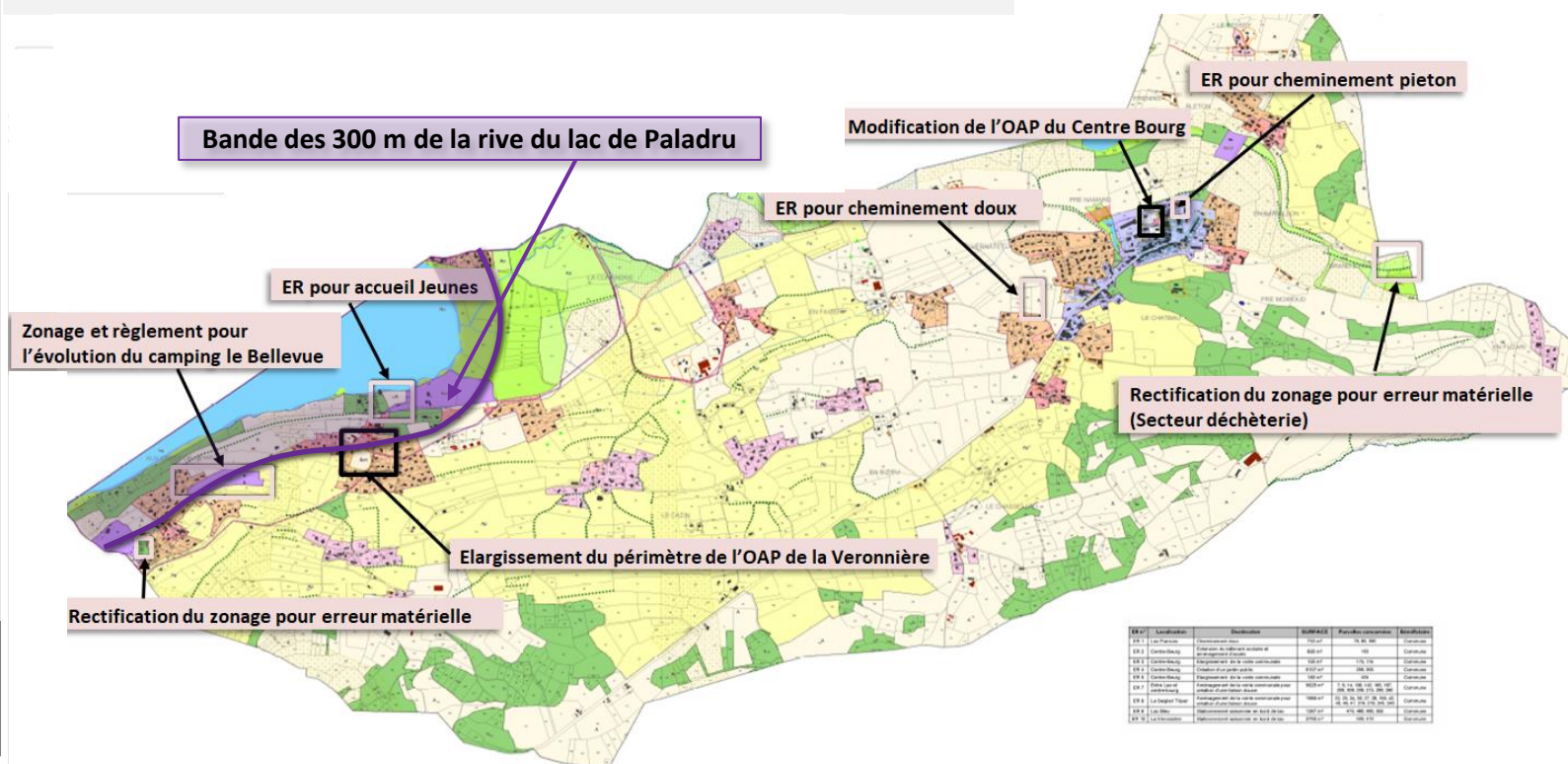
L'urbanisation est réalisée **en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction 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 modification :

- **La zone urbaine du hameau de la Veronnière** qui fait l'objet de l'extension de l'OAP. Ce secteur n'est donc pas en discontinuité de l'urbanisation au sens de la loi Montagne.
- **L'Emplacement Réserve sur une parcelle bordant de la plage de la Veronnière.** Le projet d'acquisition est une 1<sup>ère</sup> étape. Un projet d'aménagements légers pour l'accueil encadré d'enfants et de jeunes est à définir. Il sera réalisé dans le cadre d'une prochaine évolution du PLU, notamment avec un passage en CDPNS.
- La modification du règlement du camping de Bellevue n'a pas d'incidence sur la loi Montagne, puisque restant dans l'emprise existante.





### 3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

**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.

### 3.3 – PRÉSENTATION DES DEUX MODIFICATIONS POUR ERREUR MATÉRIELLE ET JUSTIFICATIONS

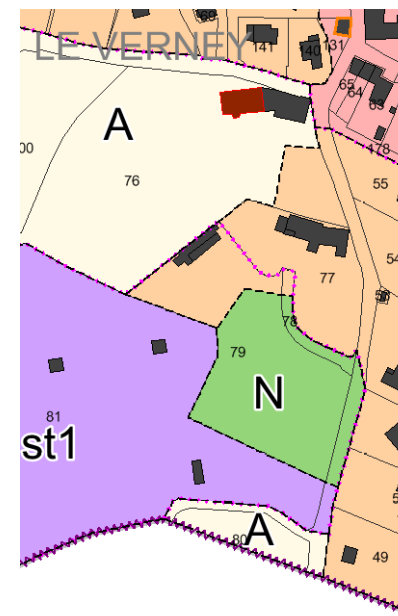
#### 3.3- 1. Voirie et accès classé en N

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

## 3.2- 2. Zonage A de la plateforme de la déchetterie

### Contexte :

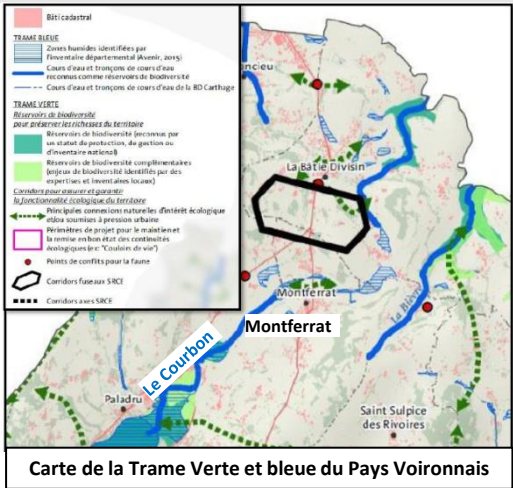
La déchetterie de Montferrat, route du Mont Blanc est située dans le vallon amont donnant naissance au Courbon sur le secteur du Fond de la Charrière, sur les deux communes, Montferrat et la Bathie Divisin . Son emprise se trouve à la place d’une ancienne décharge. Le zonage du PLU de 2008 identifie 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.



Carte de la Trame Verte et bleue du SCOT

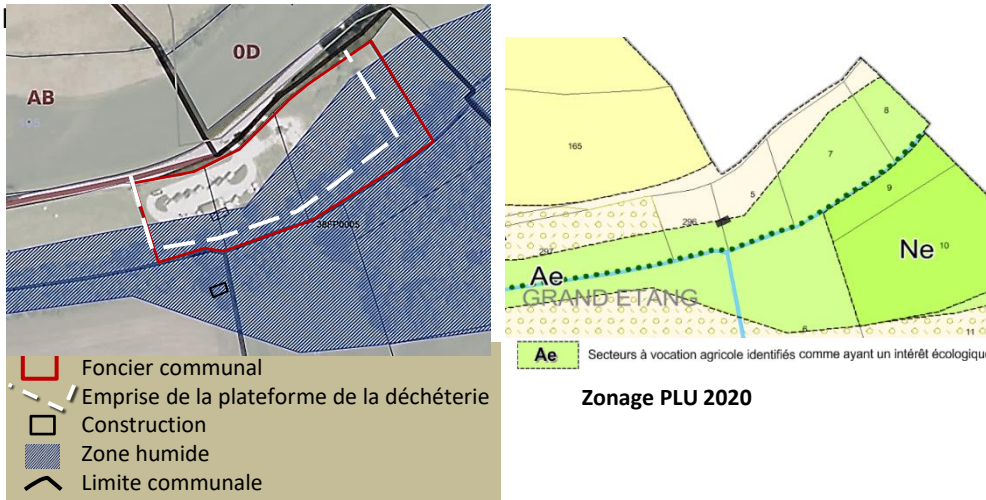


Carte de la Trame Verte et bleue du Pays Voironnais

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)

**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
- Périphérie 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 travail / liaison cyclable)
- Haie à maintenir

**AUTRES**

- Equipements publics existants
- Habitation existante
- Commerce

**Nouvelles dispositions :**

- Espaces publics (espaces extérieurs des équipements scolaires et périscolaires, abords du travail / liaison cyclable)
- Haie à maintenir

**Dispositions ajoutées indiquant le nombre de logements à produire**

- Secteur avec 2 logements minimum
- Secteur avec 3 logements minimum

**Informations ajoutées**

- 11 à 16 logements de type groupé / intermédiaire / petit collectif

**Schéma d'aménagement de l'OAP Centre de la Vallée de la Seine**



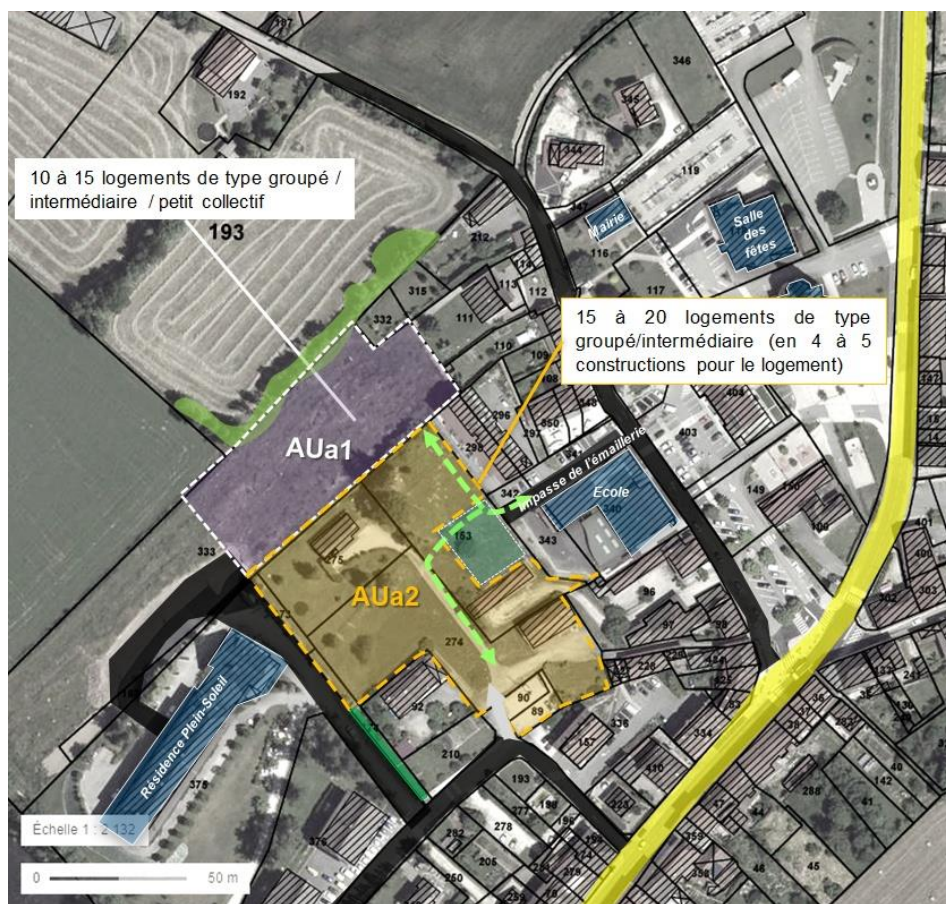
## 4. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

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

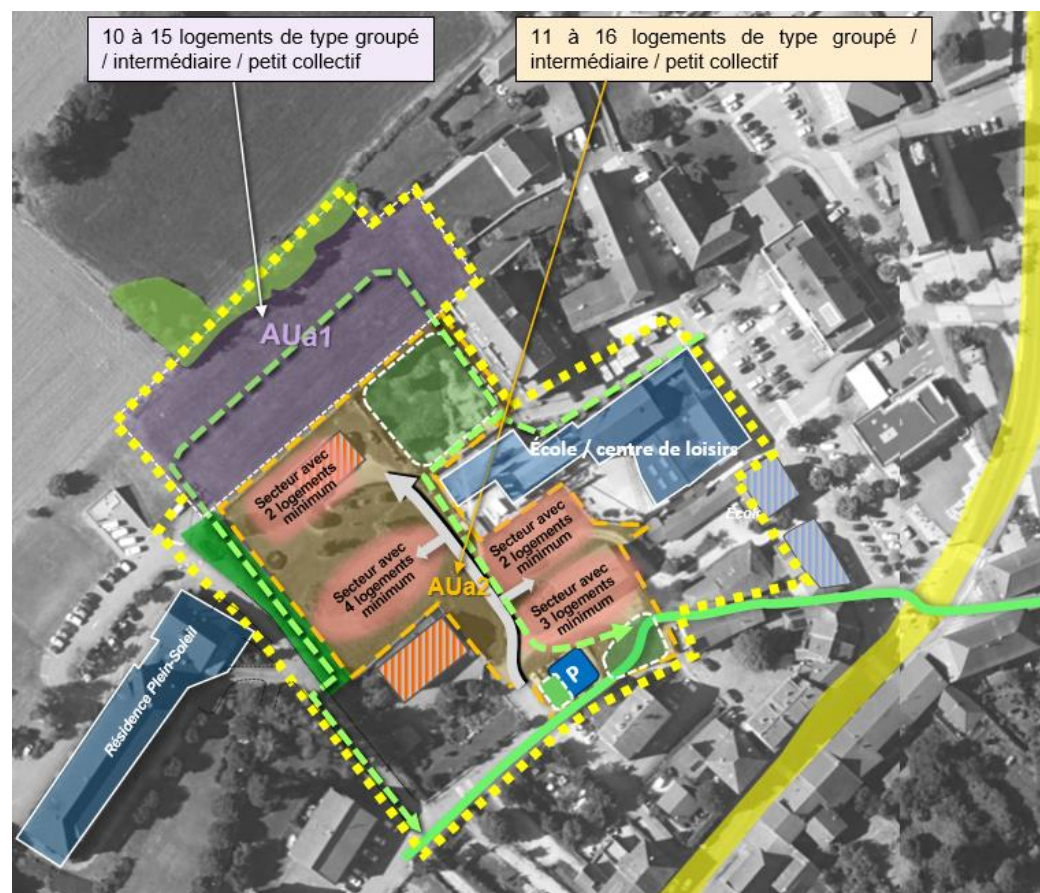
- Le maintien de l'habitation existante,
- La création des espaces extérieurs pour l'école et centre de loisirs,
- Les espaces nécessaires au maintien de places de stationnement publiques et la création de la liaison Via 5 lacs (avec les conditions de desserte de la Venelle des Lavandières)
- La végétalisation 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 élargissement 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

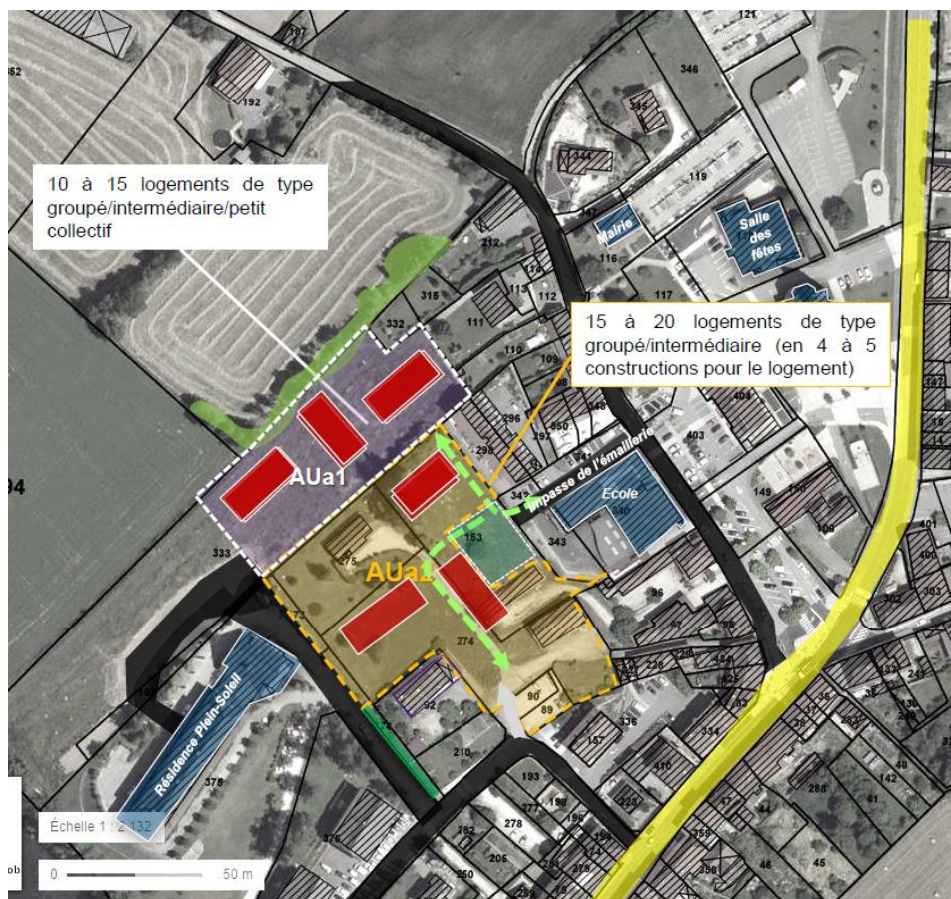


## 4. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

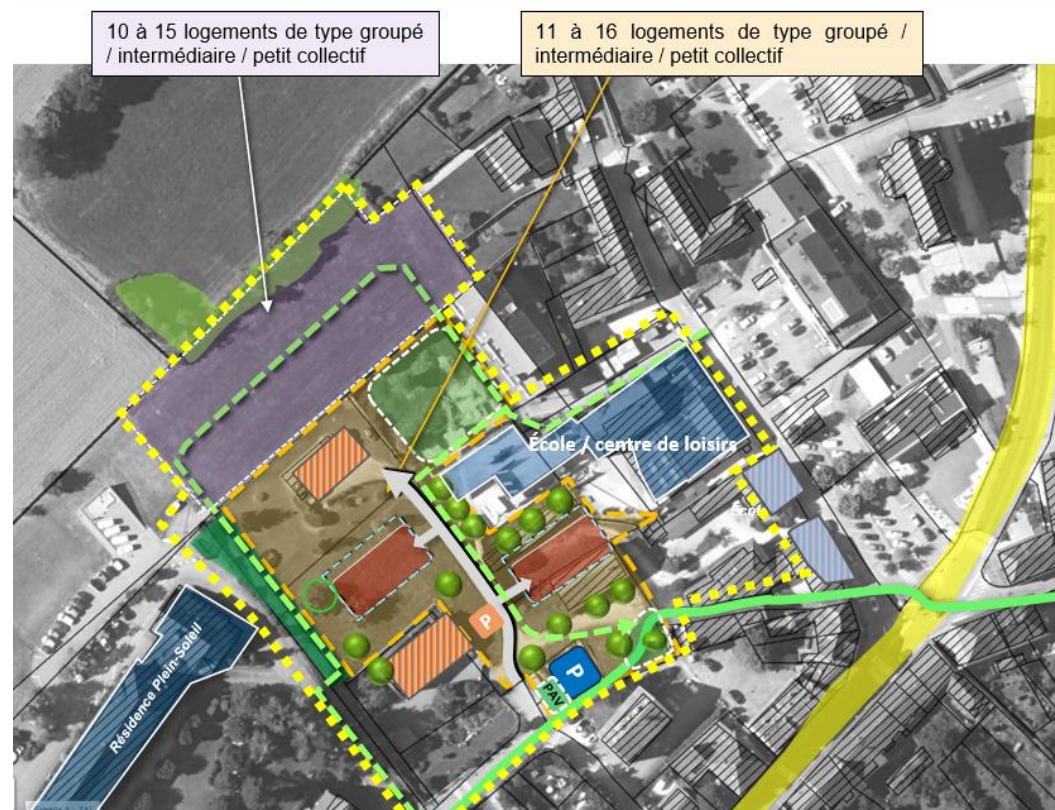
Le nombre de logements a été fixé selon les objectifs de densité du PADD avec les fourchettes données dans le rapport de présentation (de 362 m<sup>2</sup>/ log à 523 m<sup>2</sup>/log, considérant qu'à la surface totale de la zone (6745 m<sup>2</sup>) on soustrait le terrain de 1040 m<sup>2</sup> en 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 m<sup>2</sup> 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



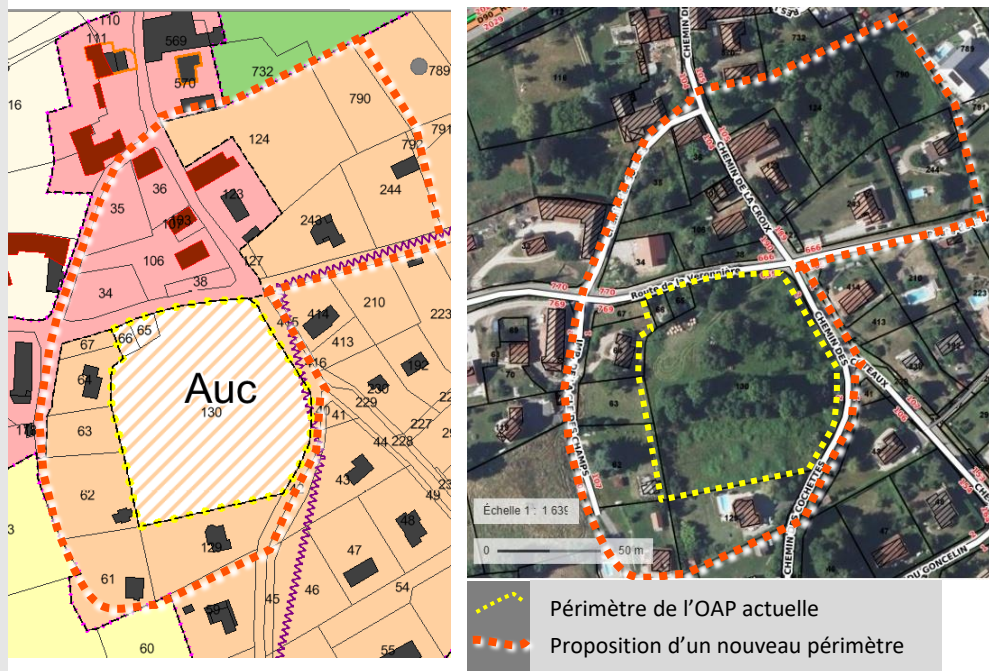
Emprise et orientation des bâtiments et végétalisation, indiquées à titre illustratif (exemple de l'une des 2 propositions)  
**APRES** modification



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

## 4.2 – OAP DE LA VERONNIÈRE

Pour donner une cohérence globale du hameau de la Veronnière en matière d'urbanisme et de mobilités, le périmètre de l'OAP a largement été élargi au tissu bâti à l'aval de la route de la Veronnière.

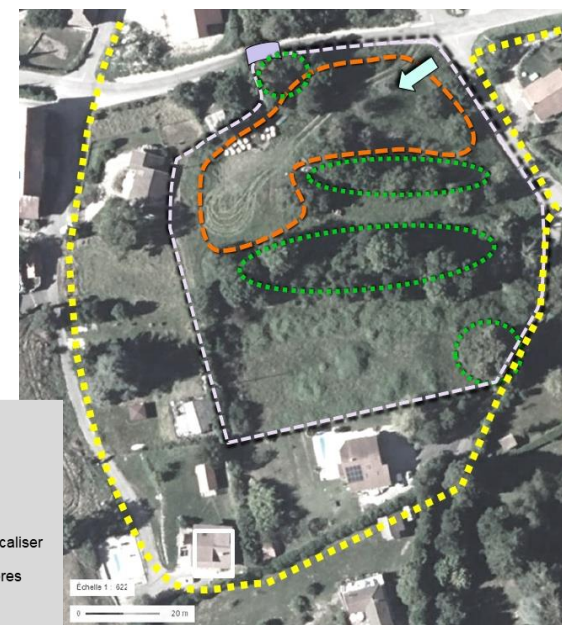
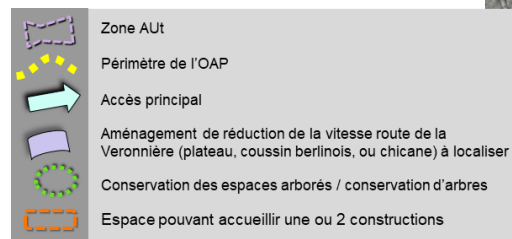
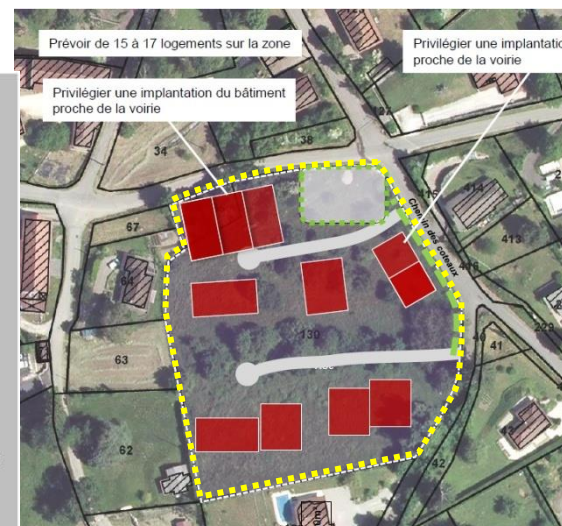
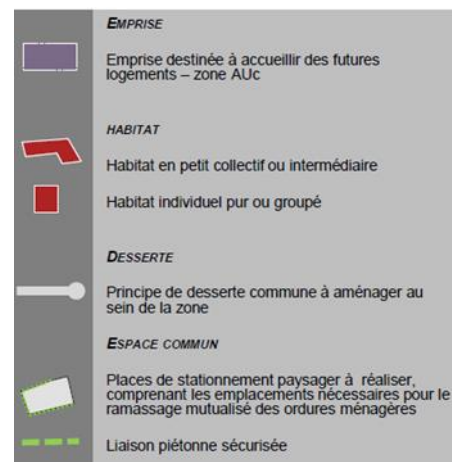


Le PLU avait classé le secteur aval en zone Ub et Uc sans réflexion urbaine bien que le site comprenne de grands espaces libres et qui risque maintenant de muter dans les prochaines années.

Par ailleurs, le contexte local et supra communal a conduit à réorienter la vocation de la zone amont vers du tourisme vert.

Il s'agit de prendre en compte les orientations du schéma directeur dans cette OAP qui répondent au site, compte tenu de la proximité du lac de Paladru, de la piste cyclable qui le borde, et la qualité du site. C'est pourquoi, l'OAP réoriente la zone AUc en AUT à vocation touristique, par le biais d'un parc résidentiel de loisirs dans lequel il est envisagé de l'habitat insolite et plus compléter l'offre, la possibilité d'avoir quelques chambres dans l'une des constructions possibles.

### Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif





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

L'OAP affiche la volonté de la commune de travailler à la sécurisation de la route de la Veronnière dans la traversée du hameau (chaussée étroite, manquant de visibilité), et la préservation du cadre paysager.

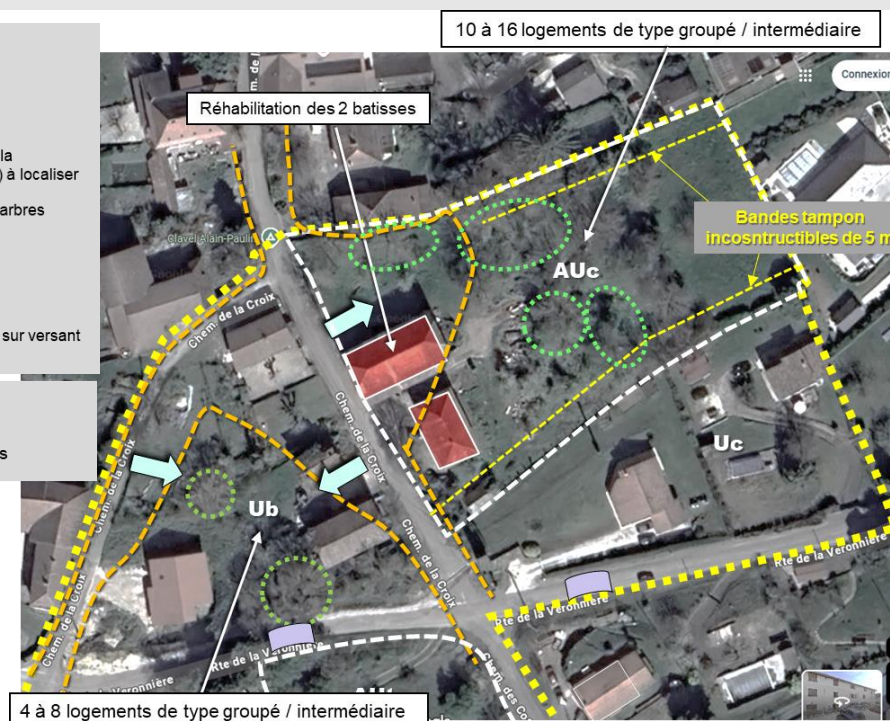
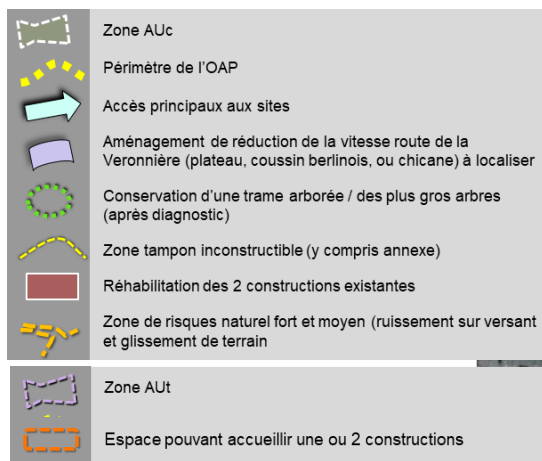
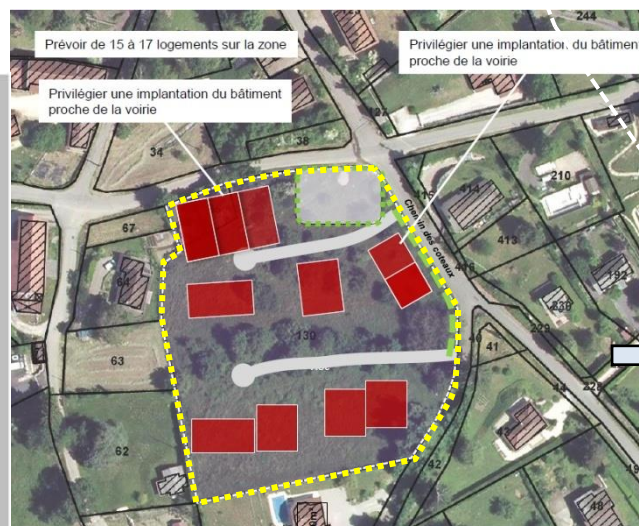
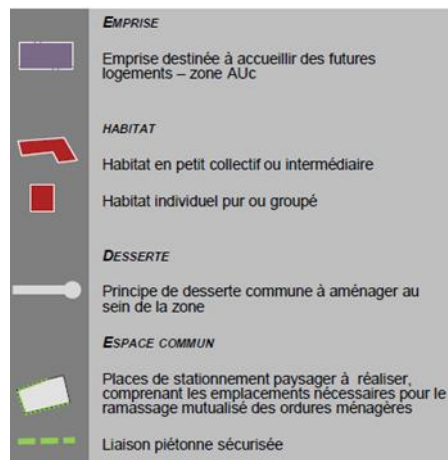
Les 2 zones aval devront connaître une évolution avec des constructions compactes, de gros gabaris avec plusieurs logements. Il est toutefois admis 1 à 2 maisons individuelles dans la zone AUc. Une zone tampon y sera inconstructible vis-à-vis des riverains. L'objectif étant d'atteindre un objectif de densité compatible avec le PADD et chaque secteur définit le nombre de logements attendus, passant de 15 à 17 logements possibles à l'amont à une fourchette comprise entre 14 et 24 logements à l'aval, y compris en réhabilitation.

Le secteur Ouest peut être desservi de chaque côté par la voirie communale (d'où le maintien en zone Ub), le secteur Ouest sera desservi au Nord, côté aval de la zone.

Le schéma affiche l'attention à porter aux risques de ruissellement de versant rendant une partie de la zone inconstructible (risques moyens et forts).

Les stationnements nécessaires à l'urbanisation se feront conformément au règlement du PLU.

La zone amont devient à vocation touristique avec une zone dans laquelle pourront être construits deux bâtiments maximum, nécessaires au fonctionnement de l'activité. Il sera aménagé sous la forme d'un parc résidentiel de loisirs, avec exclusivement de l'Habitat Léger de Loisirs.



### OAP AVANT (schéma et légende proposés)

### Schéma d'aménagement de l'OAP et légende synthétique APRES modification

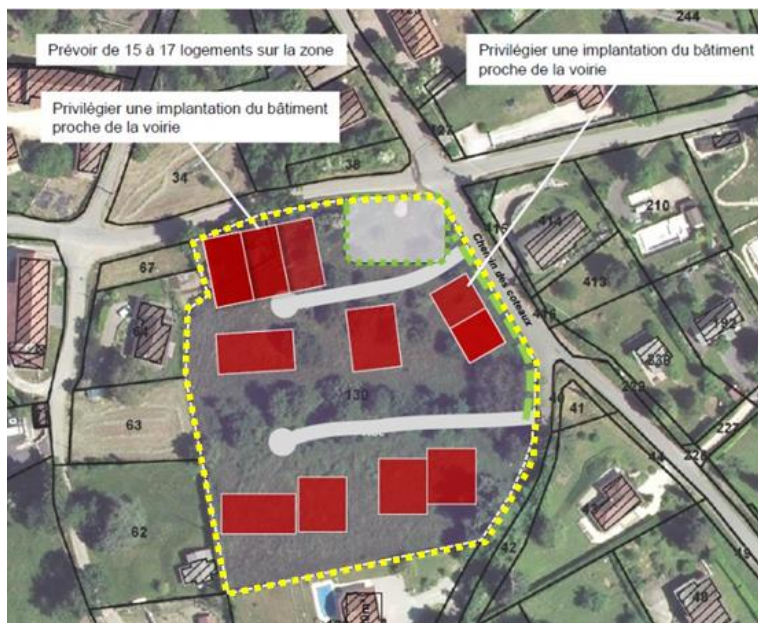


## 4. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

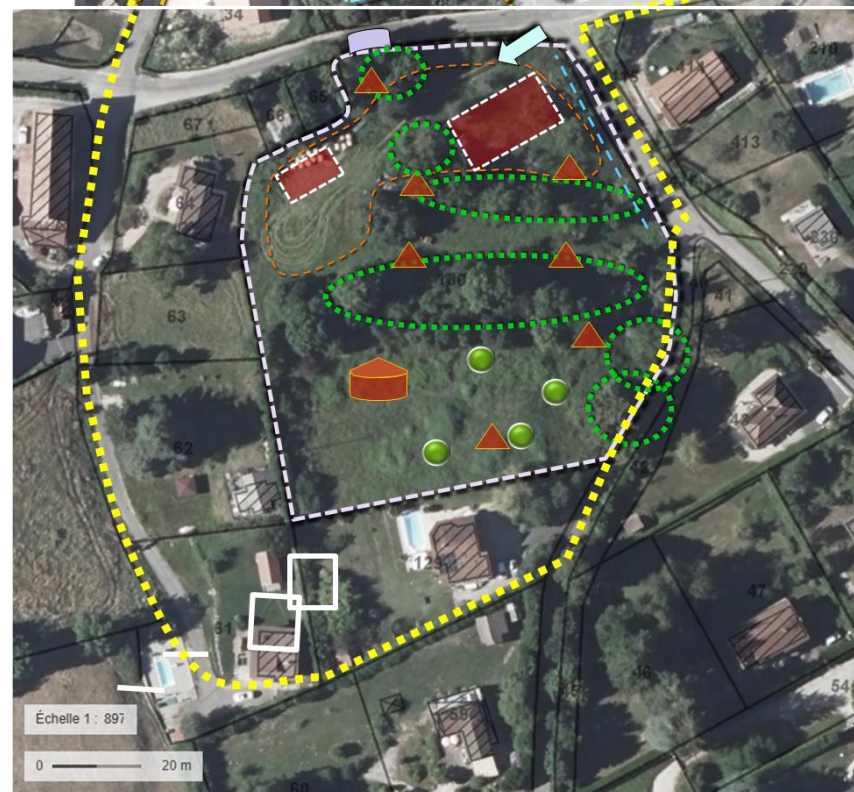
Les OAP du PLU en vigueur donnait un exemple de disposition des bâtiments pour la zone AUc (amont) à titre illustratif sur le schéma principale

Il est proposé pour les 3 secteurs, des schémas d'illustration d'implantations de nouvelles constructions et d'aménagement :

- Pour les zones aval, l'implantation des batiments prendra en compte les risques naturels forts (inconstructibilité)
- Les accès et dessertes sont une illustration possible, à définir en fonction de l'implantation des batiments, qui devront intégrer de la meilleure façon les strates arborées existants par préservation d'arbres et par de nouvelles plantations.
- La zone amont est illustrée par la proposition de 2 batiments à l'aval, à implanter avec la précaution de préserver le cas échéant une canalisation alimentant un bassin privé à l'aval. Le schéma propose une implantation de HLL tenant compte d'une végétation arborée variée (présence d'érables champêtre, d'un gros tilleul marquant le site, de noyers en nombre). Une yourte, avec une surface plus importante serait à implanter sur le secteur amont, étant suffisamment plat pour véviter des mouvement de terre.



AVANT modification



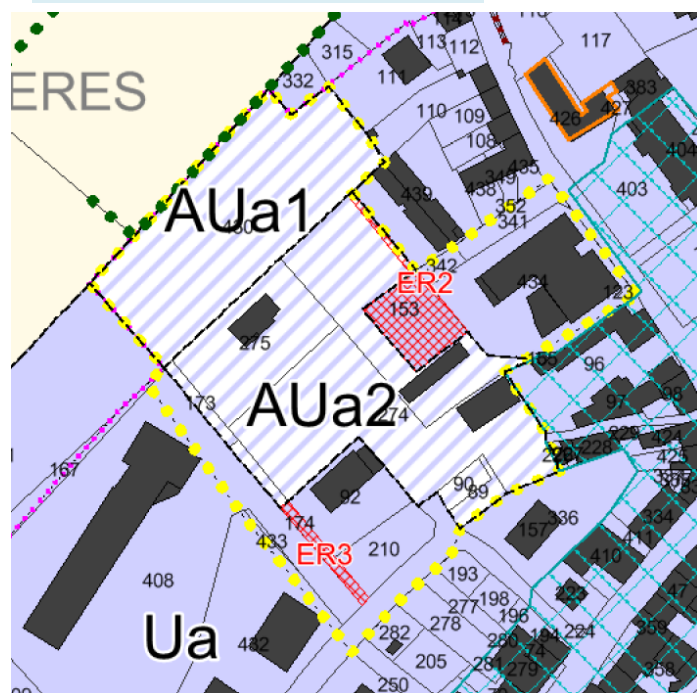
Après modification



# 5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

## 5.1 – ZONAGE DU CENTRE BOURG 1

Zonage AVANT



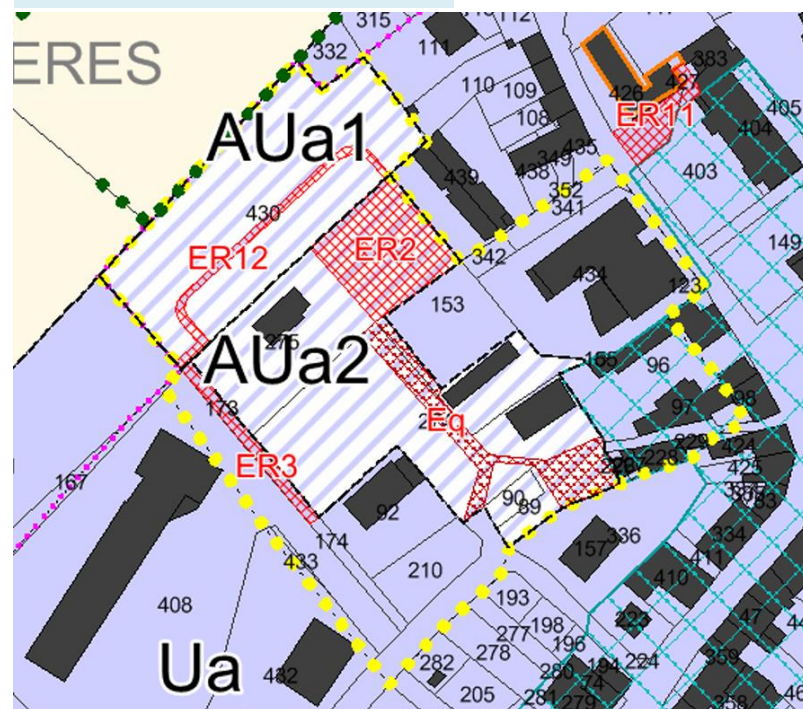
ZONES URBAINES : U

**Ua** Secteur dense du centre-bourg

ZONES A URBANISER : AU

**AUa** correspondant aux sites de confortement du centre bourg

Zonage APRES

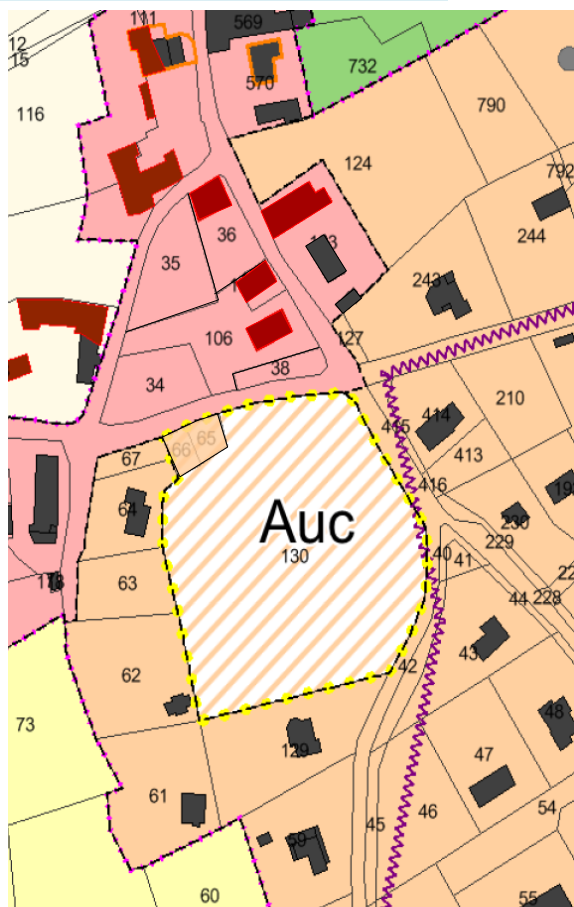


- **Modification du périmètre de l'OAP** : Ce périmètre est étendu autour de la Venelle des Lavandières pour organiser la desserte et l'aménagement de la liaison cycle Via 5 Lacs accès.
- **L'ER n°2** qui se justifiait pour l'extension de l'école aujourd'hui réalisé, devient **ER n°2** pour la création son espace extérieur arboré.
- **Décalage de l'ER n°3 actuel vers l'amont** pour l'élargissement 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 le cheminement piéton sur la rue Plein Soleil.
- **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)**

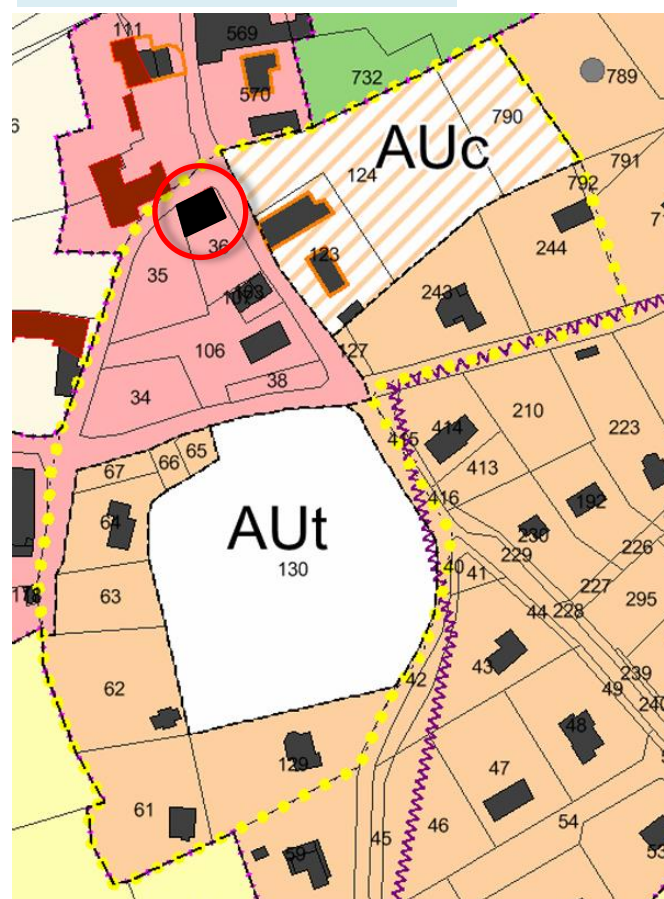
# 5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

## 5.2 – ZONAGE DE LA VERONNIÈRE

Zonage AVANT



Zonage APRES



- **Modification du périmètre de l'OAP** : Ce périmètre est étendu pour la vision global, et notamment la route de la Veronnière à l'interface de l'amont et de l'aval qui nécessite une réflexion sur la securisation du secteur
- **Modification des zones** : La zone AUc initiale à l'amont devient une zone a vocation touristique. Le secteur aval de celle-ci reste en Ub, étant bien desservi et n'imposant pas d'équipements publics. À L'Ouest du chemin de la Croix, le grand tènement comprenant 2 des bâtiments de l'exploitation agricole actuelle devient une zone AUc.
- **Suppression/ajout des éléments de superposition au zonage** :  
les 2 bâtiments agricoles coté Ouest sont très dégradés et ne sont quasiment plus utilisés pour l'exploitation agricole.  
Il en est de même pour le bâtiment agricole et la maison d'habitation, mais ceux-ci sont repérés comme bâti patrimonial.
- Correction de la résidence secondaire repérée au PLU comme bâtiment agricole.

### SERVITUDES, ELEMENTS DE PROTECTION ET AUTRES INFORMATIONS GRAPHIQUES

- Patrimoine bâti repéré au titre de l'article R151-41-3° 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

### 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
- Ud** Secteurs où la possibilité de création de logements ne sera possible qu'à partir du bâti existant, sous conditions liées à l'assainissement

### 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
- AUc** correspondant à l'OAP du Verronnière
- AUt** zone destinée à un futur projet touristique

### ZONES AGRICOLES : A

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

### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

- N** Secteur à vocation naturelle et forestière

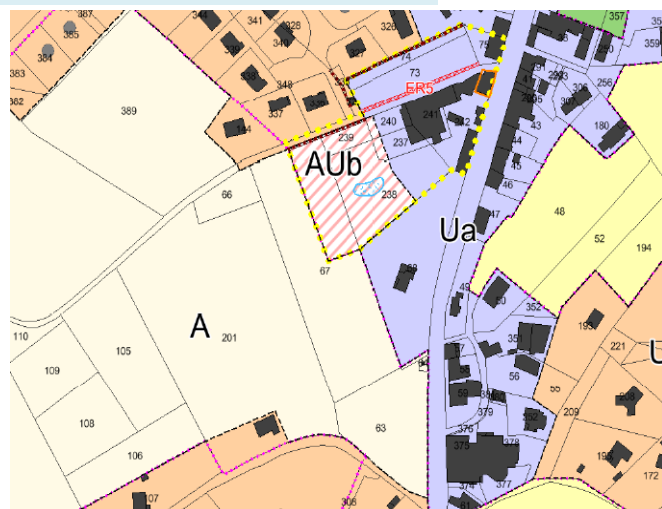


# 5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

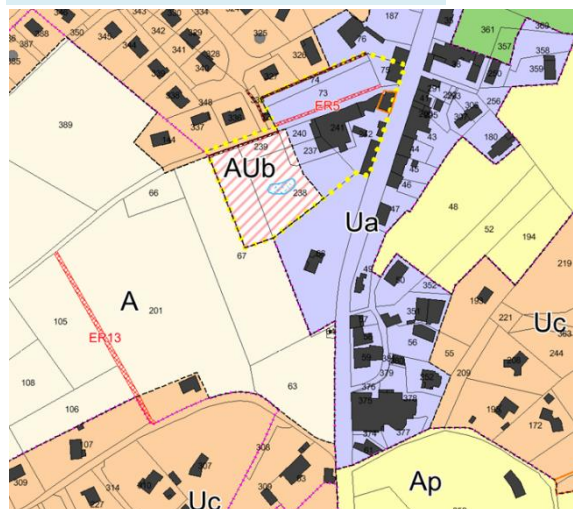
## 5.3 – CRÉATION D'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER)

### 5.3 - 1 . Secteur Vernatet Verchère

#### Zonage AVANT



#### Zonage APRES



- 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 m<sup>2</sup>, calculé avec une largeur de 3 m.
- Création d'un ER comme 1<sup>ère</sup> étape d'un futur projet d'aménagements légers à définir sur un site proche du lac et de la baignade pour organiser les accueils d'enfants et jeunes

#### 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

#### ZONES AGRICOLES : A

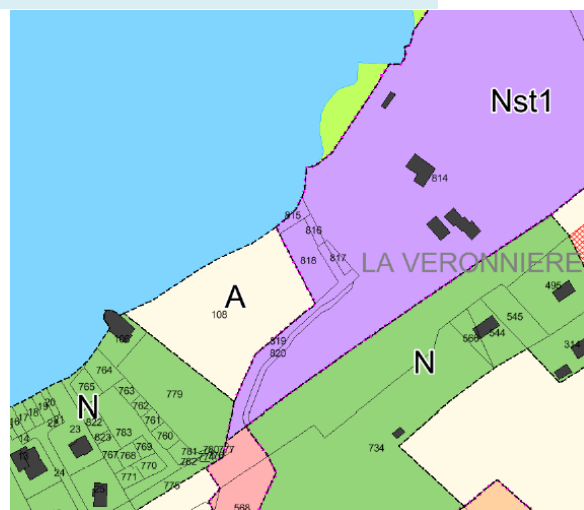
- A** : Secteur à vocation principale d'activité agricole

#### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

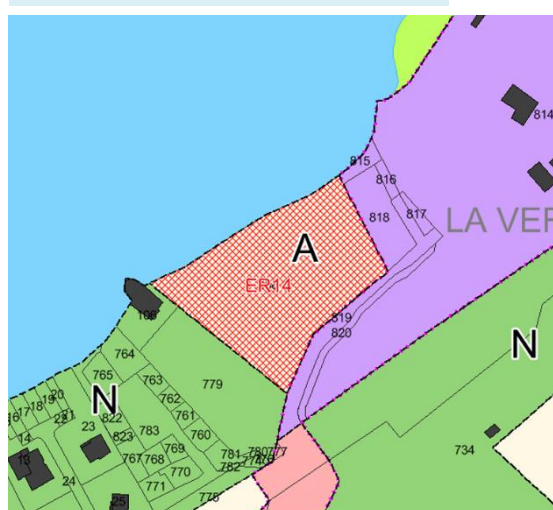
- N** : Secteur à vocation naturelle et forestière
- Ne** : Secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique
- Nst** : Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées
  - Nst1 : zone accueillant des campings
  - Nst1\* : zone correspondant au camping Le Bellevue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

### 5.3 - 2 . Secteur rives du lac

#### Zonage AVANT



#### Zonage APRES



## 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
ER14	La Veronnière	Futur projet d'aménagements légers pour activités jeunesse	6580 m²	108
Eq	Centre-Bourg	Servitude pour équipement public 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.

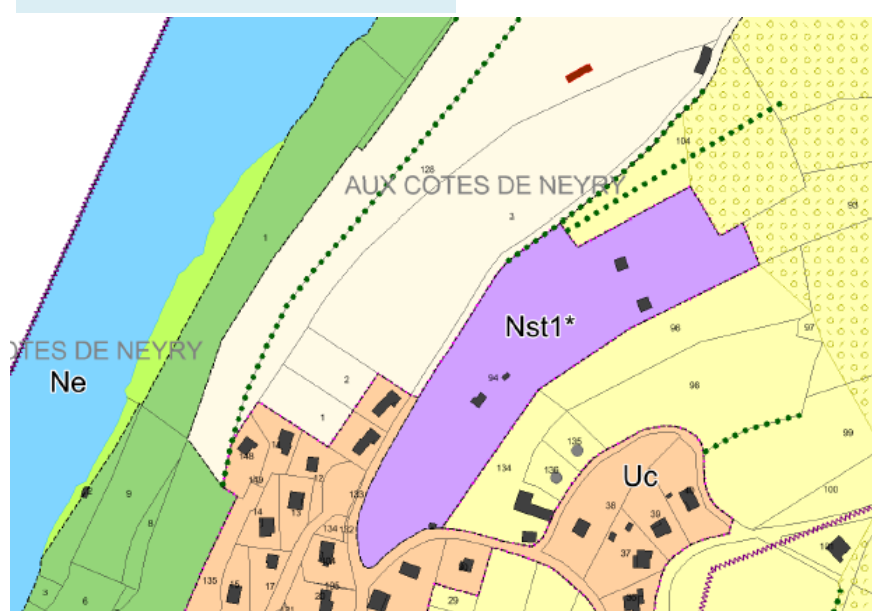
## 5. MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE

### 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

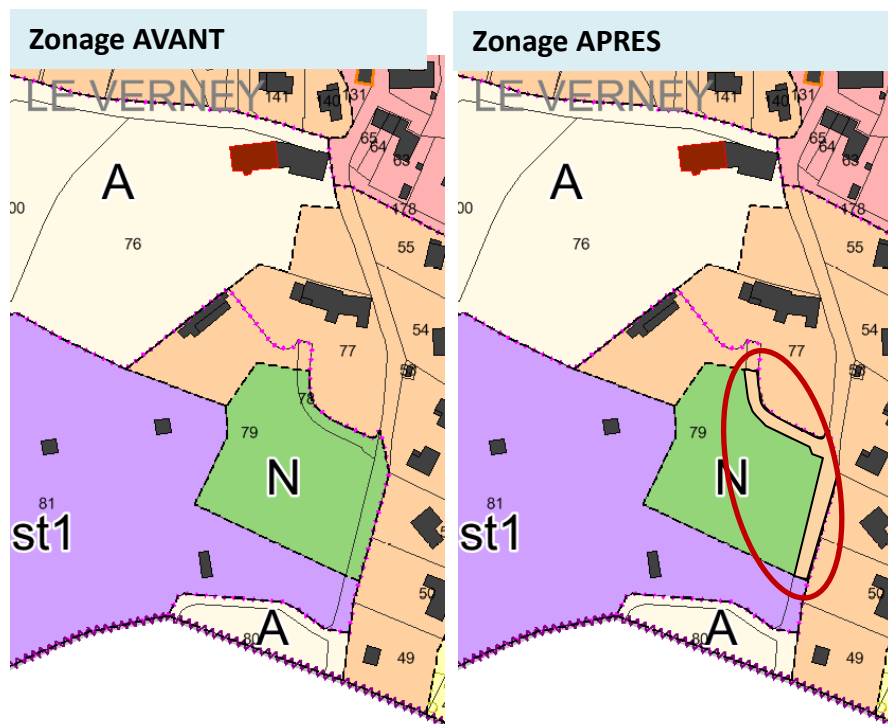
#### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

- 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

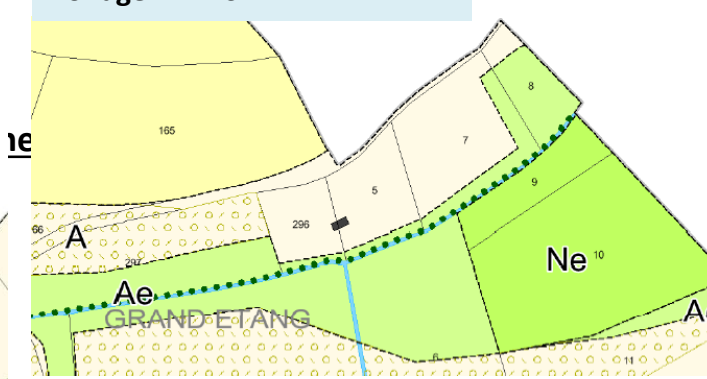
## 5.5 – RECTIFICATION DE ZONAGE POUR ERREUR MATÉRIELLE

### 5.5 - 2. secteur de la déchetterie

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
- 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)

- **Modification des zones A et Ae:** L'activité de la déchetterie, 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 m <sup>2</sup> 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

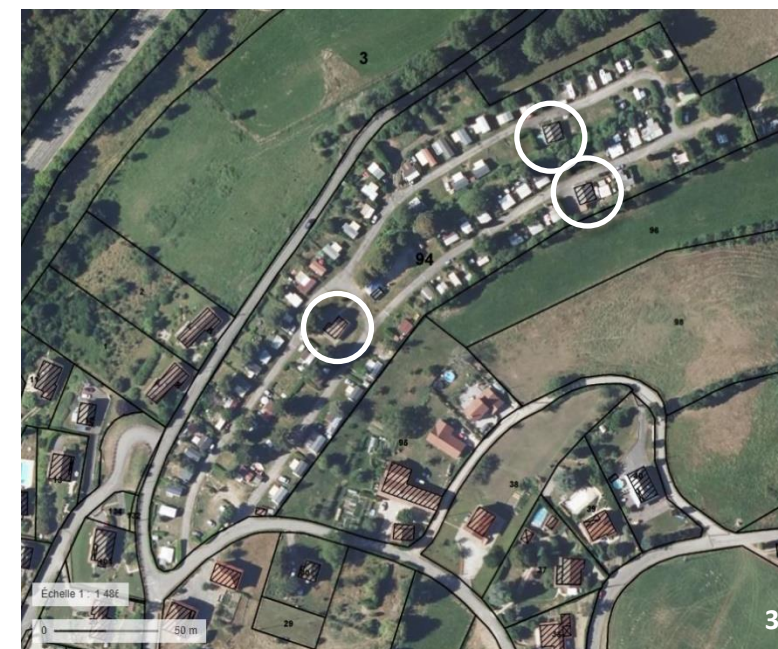
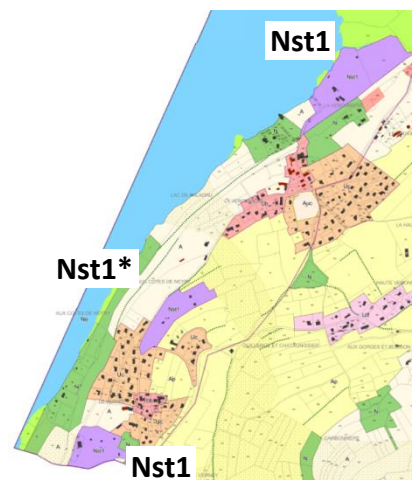
Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2
Les volumes existants cadastrés au plan de zonage pourront évoluer dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU. Une seule construction de 60 m <sup>2</sup> au sol est autorisée dans chaque zone.	Une seule construction destinée à l'accueil et au stockage de matériel, est autorisée dans la limite de 200 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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

### 6.2 – RÈGLES NOUVELLES POUR LA ZONE AU CRÉÉE

#### Règles AVANT modification

##### ✓ Gestion de l'Occupations du sol

##### Destinations et sous destinations :

Seuls sont autorisés sur les zones AUa1, AUa2, AUb et AUc :

- la sous-destination « logement »
- la sous-destination « hébergement » est autorisée pour la zone AUa1. **Sous-destination supprimée**
- la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

##### Usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits sur les zones AUa1, AUa2, AUb et AUc :

- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes
- les terrains spécifiques de campings/caravanning et le stationnement isolé des caravanes non couvert par une toiture
- Les affouillements/exhaussements de sols non indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées, ainsi que les carrières.

Règle pour la zone Aut créée

#### Règles AVANT modification

##### ✓ Hauteur des constructions

##### Les règles à appliquer :

	Zone AUa1 et AUa2	Zone AUb	Zone AUc
<b>Constructions principales</b>	La hauteur devra comprise entre R+1+C et R+2+C (ou R+2 dans le cas de toiture plate)	La hauteur devra être au maximum de R+1+C (ou R+1 dans le cas de toiture plate)	La hauteur devra être au maximum de R+2+C (ou R+2 dans le cas de toiture plate)
<b>Annexes accolées et extensions</b>	La hauteur sera limitée à celle de la construction principale		
<b>Annexes isolées</b>	La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 4 m à l'acrotère.		

#### Zone AUt

La zone AUt correspond à la zone à urbaniser à vocation touristique à la Veronnière

#### Règles APRES modification

##### ✓ Gestion de l'Occupations du sol

##### Destinations et sous destinations :

Seules sont autorisées dans les zones AUa1, AUa2, AUb, AUc :

- la sous-destination « logement »
- la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Dans la zone AUt, **3 sous-destinations ajoutées**

- Seule est autorisée dans la destination Habitation, la sous-destination logement à la condition qu'il s'agisse du logement de fonction et qu'il soit dans le volume d'une construction liée à l'activité touristique. Par ailleurs, sont autorisées dans la destination Commerces et activités de service :
- la sous-destination « autres hébergements touristiques »
- la sous-destination « restauration » sous condition définie dans l'OAP,
- la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

##### Usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits dans toutes les zones AU :

- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes
- Les affouillements/exhaussements de sols non indispensables aux occupations et utilisations du sol autorisées.

De plus, sont interdits en AUa1, AUa2, AUb et AUc :

Les terrains spécifiques de campings/caravanning et le stationnement isolé des caravanes non couvert par une toiture

En zone AUt, les autres usages des sols et aménagements ou constructions non mentionnées ci-dessus sont autorisées dans les conditions de la sous-destination, définies dans la suite du règlement et dans le cadre des OAP.

##### ✓ Emprise au sol

En zone AUt, l'emprise au sol totale des constructions, au nombre de 2 au maximum, est limitée à une surface maximale totale de 300 m<sup>2</sup>, avec une construction ne devant pas excéder 200 m<sup>2</sup>. Les piscines sont interdites.

#### Règles APRES modification

##### Les règles à appliquer :

Nouvelles règles pour les zones Auc et AUt

	Zones AUa1 et AUa2	Zone AUb	Zone AUc et AUt
<b>Constructions principales</b>	La hauteur devra comprise entre R+1+C et R+2+C (ou R+2 dans le cas de toiture plate)	La hauteur devra être au maximum de R+1+C (ou R+1 dans le cas de toiture plate)	La hauteur devra être au maximum de R+1+C (ou R+2 dans le cas de toiture plate)
<b>Annexes accolées et extensions</b>	La hauteur sera limitée à celle de la construction principale		
<b>Annexes isolées</b>	La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 4 m à l'acrotère.		



## 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

Nouvelle sous-destination telle que définie aux articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme

### 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

## 7.1/ 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.

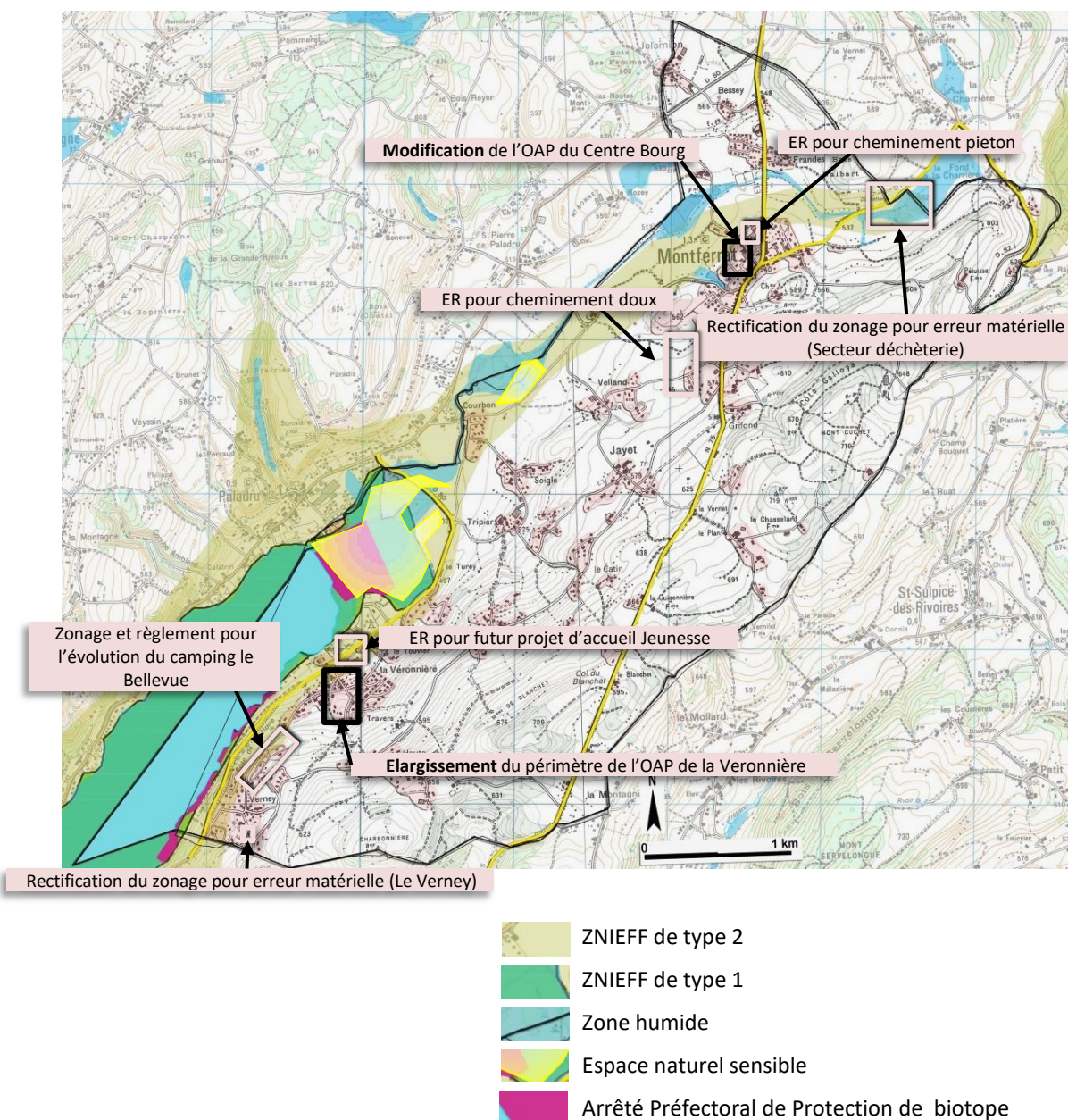
La carte ci-contre localise les secteurs objets des modifications par rapport aux enjeux environnementaux :

### 1 – 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

### 2 – les secteurs à enjeux : les OAP du centre bourg et de la Véronnière.

Ces secteurs ne sont 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...





## 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 une répartition légèrement différente : de +1 jusqu'à -5 logements dans le centre bourg (sur un potentiel calculé en 2020 de 68 à 99 logements ; dans le hameau de la Véronnière, de -1 à +7 sur le potentiel de 22 à 27 initial.

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.

Les sites de la Véronnière sont caractérisés par des strates arborées, majoritairement constituée de noyers développés de façon variable au gré de la pâture très extensive. Le noyer est présent en nombre à la Véronnière, présentant des nuances de milieu et donc de végétation : des érables champêtres, aubépine, et du prunelier (qui montre des sols plus secs) à l'amont, noisetier, merisier à l'aval.

Hormis un gros tilleul à conserver, la formulation est demande à orienter la préservation du caractère arboré des 2 sites sans cibler les arbres aucun n'étant plus remarquable que l'autre.

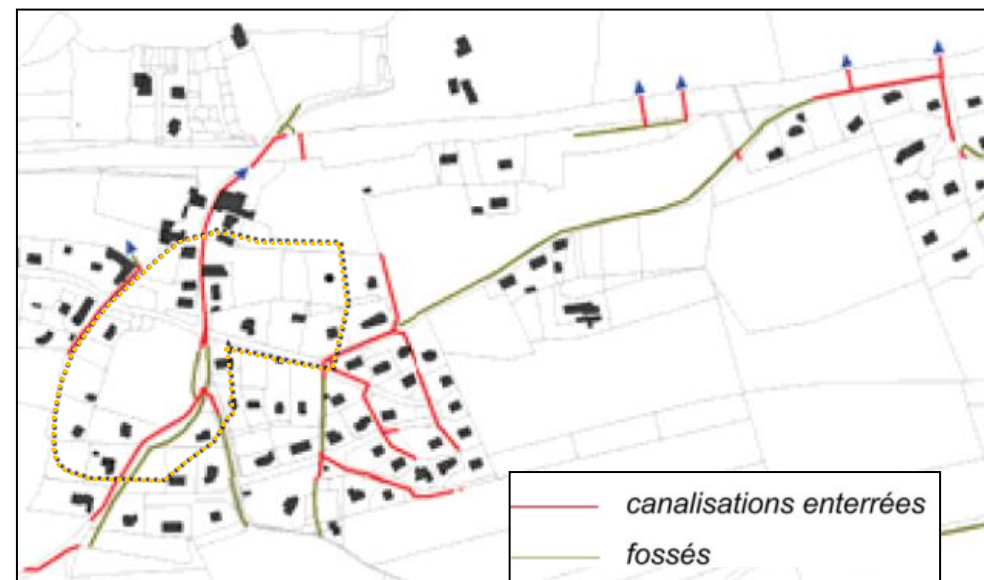
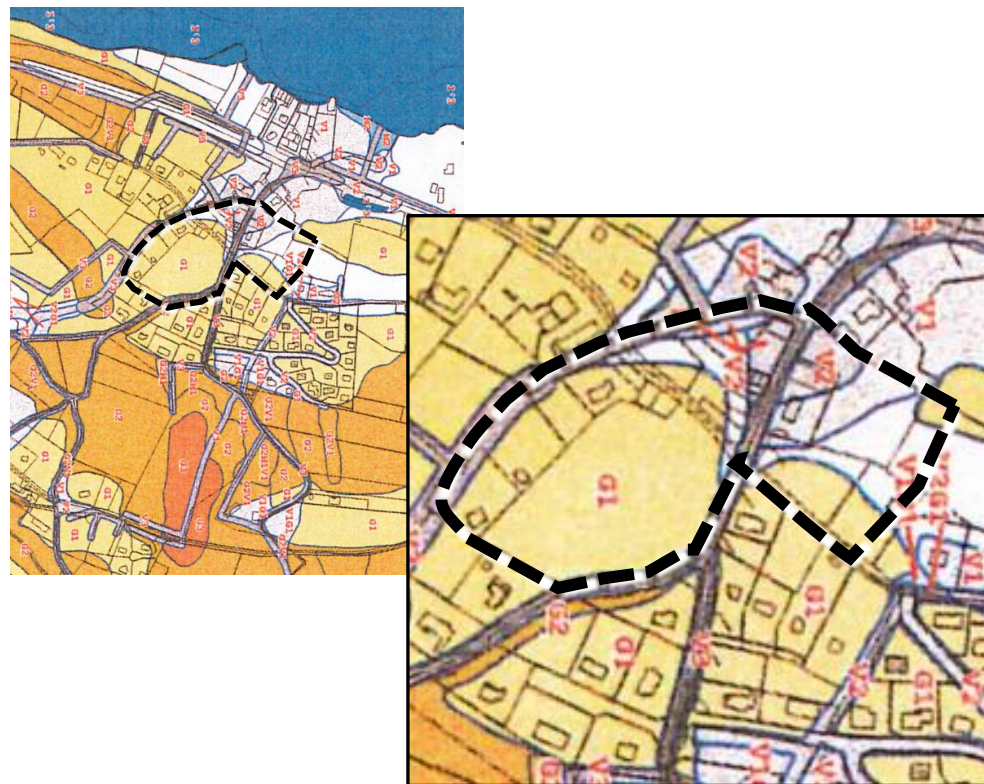
### En termes de risques naturels et de gestion du pluvial.

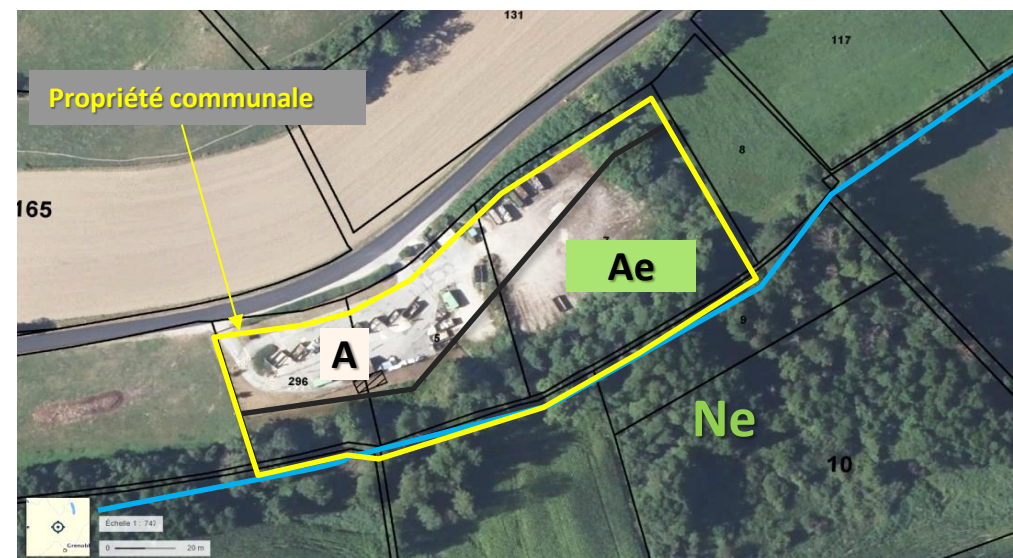
Les OAP du PLU signalait la nécessité de prendre en compte les risques naturels présents sur les 2 OAP. Le centre bourg est soumis à des risques faibles impactant moins que la Veronnière : les cartes ci-contre y montrent en ton orangé les aléas glissement de terrain, du fait des pentes, et en risque faible également.

La carte d'ensemble montre cependant des risques de ruissellement sur versant, fort au niveau de quelques écoulements dans des fossés, des chemins, voire les routes qui concentrent les eaux de versant. Sur le site de l'OAP, sont identifiés des risques moyens en cone de déversement de part et d'autre du chemin de la Croix à l'aval.

La concertation a permis de mettre en évidence les problématiques de dimensionnement du réseau d'eau pluvial, enterré ou non sur le versant mais qui draine, au-delà des eaux du tissu urbain (toiture et voirie) les eaux de ruissellement de versant, et les nombreuses sources du versant.

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.







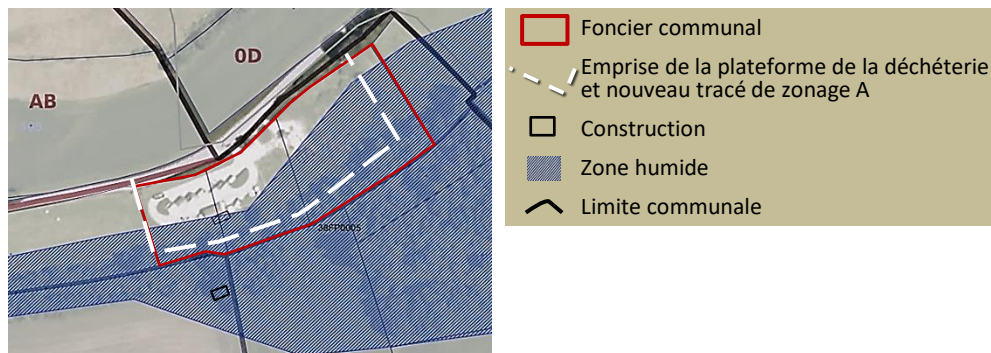
## 7. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT (ET NOTICE D'INCIDENCE NATURA 2000)

La déchèterie 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.

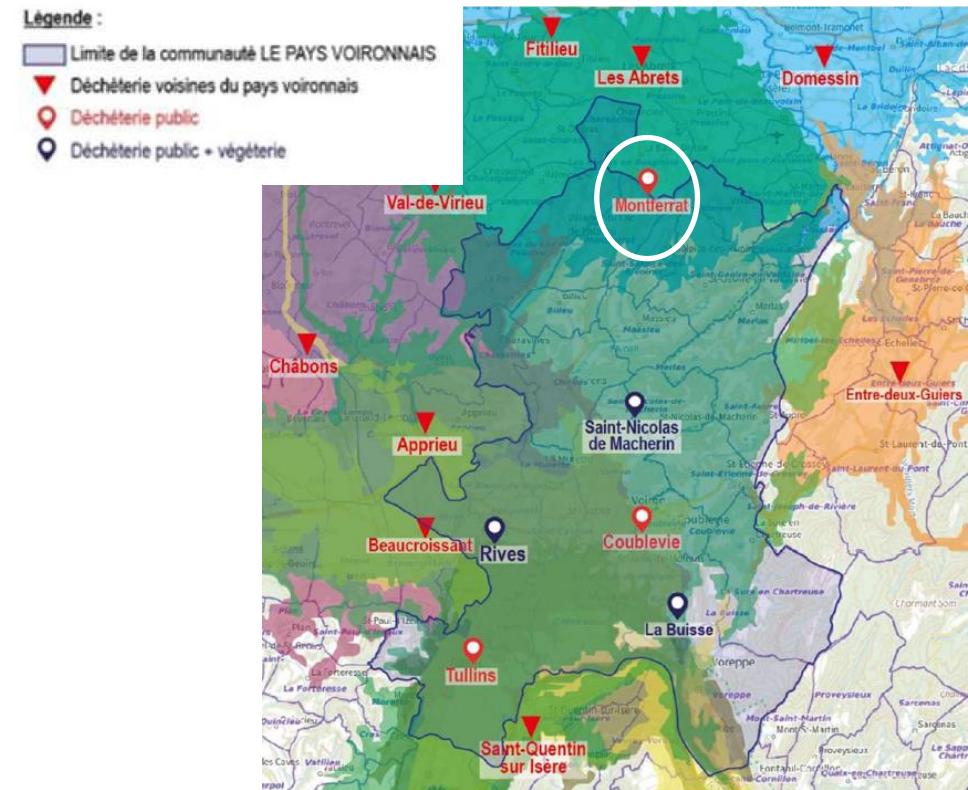
Les photos ci-dessous illustrent la localisation de la déchèterie et l'épaisseur du remblai installé depuis plusieurs décennies.



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



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

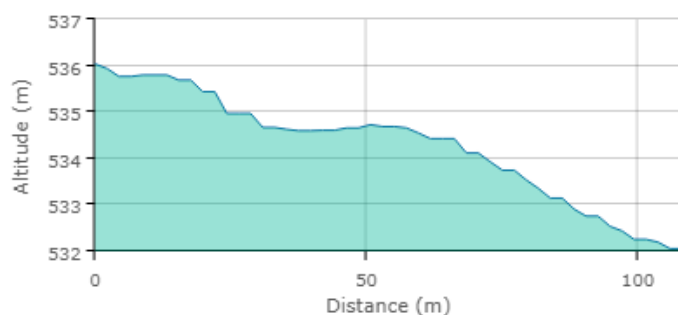


Vue n°1 : Prairie jouxtant la plateforme de la déchèterie

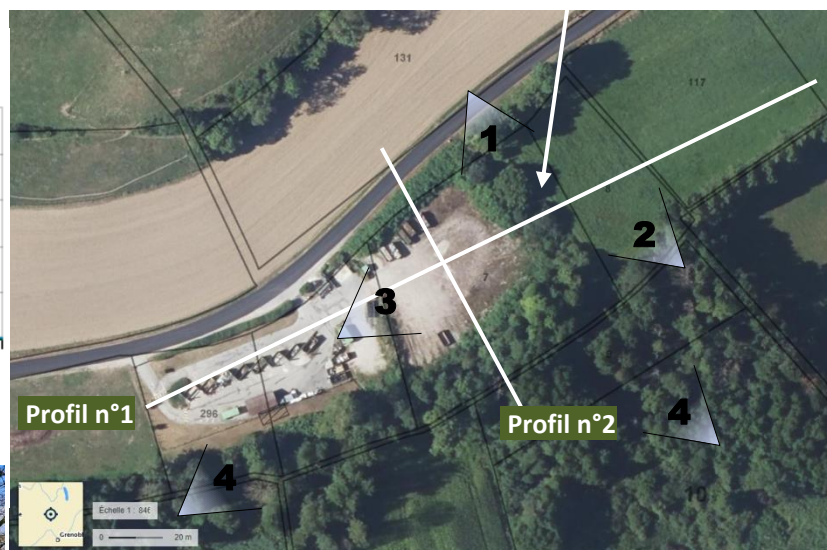


Zoom sur l'interface entre la plateforme et la prairie exploitée

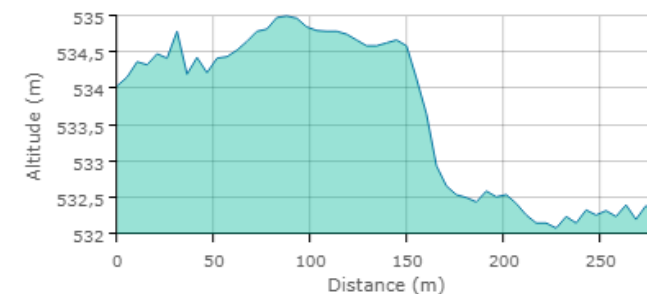
### PROFIL ALTIMÉTRIQUE N°1



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



### PROFIL 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



## 8 ANNEXES

### 8.2 Inscription de ferme de la Véronnière à l'inventaire du Pays d'Art et d'Histoire.



Ferme, La Verronnière

Montferrat  
ferme

58917

#### Localisation

Adresse : 149 chemin de la croix 38620 Montferrat  
Commune : Montferrat  
Canton : Le Grand-Lemps  
Intercommunalité : Communauté d'agglomération du Pays Voironnais  
Section : E  
Parcelle : 0123



#### Notice générale

La ferme est située à l'est du chemin de la croix dans l'ancien hameau de la Veronnière. Elle se compose d'un logis implanté parallèlement à la ligne de plus grande pente et d'une dépendance agricole en retour d'équerre dans la partie basse du tènement. Tous deux ont été construits à la fin du XIXe siècle. Le linteau de la porte de grange est daté de 1880, la remise attenante (adjonction) de 1910. Ce bâtiment est tout à fait caractéristique des constructions de ce secteur : grange centrale flanquée de deux écuries avec baie fenièrre au-dessus du linteau formant appui. Le tout est monté en pisé sur un soubassement maçonné en moellons et galets. Un avant-toit débordant porté par une série de jambes de force abrite la façade antérieure. En 1910, une remise attenante s'élevant sur un étage de soubassement (cave voûtée en berceau, avec accès sur l'arrière) et deux niveaux divisés par un plancher intermédiaire, est ajoutée à ce premier état. Le logis semble contemporain de la grange. Sa façade orientée plein ouest est percée de fenêtres en arc segmentaire à encadrement mixte de briques et de pierres factices. La porte est à imposte vitrée. Le portillon métallique qui condamnait l'accès aux animaux de la basse-cour est toujours en place. Un mur maçonné clôt la cour de ferme (bassin).

**Complément historique :** Sur le plan cadastral de 1817, la parcelle n°89, section E 2e feuille est encore vierge à cet emplacement.

**Sources :** ADI 4P4/64 (date : 1816-1817)

ADI 2873W35-37 et ADI 6100W212-214 (matrices)

ADI 6100W211 (état de sections)

#### Caractéristiques

Toiture(s) : deux pans / croupe(s)

Couverture(s) : tuile écaille, tuile mécanique

#### Datation

Epoque : contemporaine

#### Statut juridique

Statut : privé

#### Interventions

19/03/2019, Fiche créée dans le cadre de l'inventaire du Pays Voironnais (Département de l'Isère/CAPV), JONQUIERES, Aude

Epoque : moderne, contemporaine

#### Statut juridique

Statut : privé

#### Interventions

09/06/2016, Inventaire du Pays Voironnais (Département de l'Isère/CAPV), DABURON, Agnès