

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

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du PLU

NOTICE EXPLICATIVE



Certifié conforme par le maire et annexé à la délibération engageant la procédure de modifications n°1 en date du :

29 janvier 2021

Le Maire

Préambule

Modifications apportées aux OAP

Modifications apportées au zonage

Modifications apportées au règlement écrit

Incidences du projet de modification

PRÉAMBULE

Montferrat est une commune de 1810 habitants (recensement INSEE 2018), 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 tels que l'école, le foyer logement de personnes âgées, les services et les commerces et qui bénéficie de la traversée par la route départementale 1075 reliant Voiron aux Abrets.

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 février 2021. Elle souhaite faire évoluer ce document pour répondre à un projet d'évolution d'une structure commerciale importante pour la commune, avec la contrainte de veiller à aménager les conditions d'accès par cette RD 1075.

En effet, suite au travail réalisé avec le gestionnaire de la route départementale, la modification du carrefour initialement envisagée avec un sens de circulation, lors de l'approbation du PLU est à revoir.

De plus, la commune précise à cette occasion l'obligation de maintenir les commerces dans le centre bourg, règle donnée uniquement par le zonage, et qui sera précisée dans le règlement écrit.



Localisation du site et vue de la fromagerie avec le carrefour du chemin du Vernatet

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

L'objectif principal de la procédure concerne la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur du Vernatet. Il s'agit de permettre la mise en œuvre du projet d'agrandissement de la fromagerie actuelle, conditionnée à l'aménagement d'un carrefour à feux entre la RD et le chemin du Vernatet.

La modification concerne donc les conditions d'accès, actuellement avec deux accès imposés. Après modification, le projet sera conditionné à l'aménagement d'un carrefour à feux avec la RD, tout en maintenant l'élargissement du chemin du Vernatet.

Parallèlement, il conviendra de même en cohérence le zonage avec un élargissement de la zone Ua autour de la fromagerie pour permettre la construction d'un bâtiment et de réduire en conséquence la zone de AUb au seul secteur de logement, dont le règlement autorise les activités artisanales et commerciales.

Un deuxième objet de la procédure de modification du PLU est une clarification mineure de la règle obligeant de maintenir les commerces dans le centre bourg, règle donnée uniquement par le zonage, et qui sera précisée dans le règlement écrit, et la légende plus explicite à l'usage.

La procédure de modification de PLU

La procédure de modification est la procédure la plus courante pour permettre l'évolution des PLU. Son engagement répond à des conditions juridiques strictement définies par le code de l'urbanisme.

- **Les articles L153-36 et 37** viennent encadrer la procédure de modification d'un PLU, en donnant la possibilité de modifier les OAP et le zonage, pour le cas présent, à l'initiative du maire.
- **L'article L153-40** prévoit la notification du projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#), avant l'ouverture de l'enquête publique.

- **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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou 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

La modification implique des modifications des périmètres des zones AUb et Ua et donc modifie les surfaces des zones U et AU. Ainsi, la procédure à engager est une modification de droit commun, avec enquête publique.

Le deuxième point de la procédure de modification du PLU concerne la clarification de la règle encadrant le commerce.

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

- **L'article L153-43** : 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 de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

En l'espèce, 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, circonscrites à l'opération d'aménagement du Vernatet et au règlement graphique (zonage), 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 de droit commun.

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

L'OAP du Vernatet définissait les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone Aub sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble** avec l'aménagement d'un nouveau carrefour de sortie sur la RD.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont différentes sur trois secteurs :

- Le secteur d'activités commerciales et artisanale, libre d'urbanisation pour son extension (nouvelle construction, avec un Permis de Construire en cours d'instruction, secteur classé ene Ua
- Le secteur d'habitat jouxtant l'activité, au Sud du chemin du Vernatet, devra être urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (secteur d'habitat indiqué ci-contre en rouge, en partie amont de la zone Aub au sens de l'article R151-20 du Code de l'urbanisme.
- le secteur d'habitat situé Nord du chemin du Vernatet est libre d'être urbanisé, classé en Ua, en respectant les principes de l'OAP.

L'obligation de démolition des bâtiments n'est plus une obligation, la sortie sur la RD étant rétablie par le chemin du Vernatet par le carrefour à feux.

L'opération de logements est maintenue sur la zone Aub, par une opération d'aménagement d'ensemble en réduisant le nombre de logements de 5 à la possibilité de faire de 3 ou 4 logements en compensation de la protection de la mare, de ses abords et pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le périmètre des OAP est étendu au secteur Ua au Nord du chemin de Venatet pour organiser l'accès et imposer la réalisation de 3 à 4 logements.

L'emplacement réservé pour élargir le chemin d'accès est maintenu. La gestion des eaux pluviales et des risques naturels est maintenue également.

Il est ajouté l'obligation de conserver l'arbre en entrée de rue et de conserver une ouverture paysagère pour mettre en valeur du lavoir communal.

Cette solution d'aménagement d'un nouveau carrefour de sortie sur la RD 1075 n'est plus envisagée. En revanche, le carrefour actuel sur la RD 1075 et le chemin du Vernatet feront l'objet d'une aménagement permettant la desserte des futures constructions à implanter dans la zone.

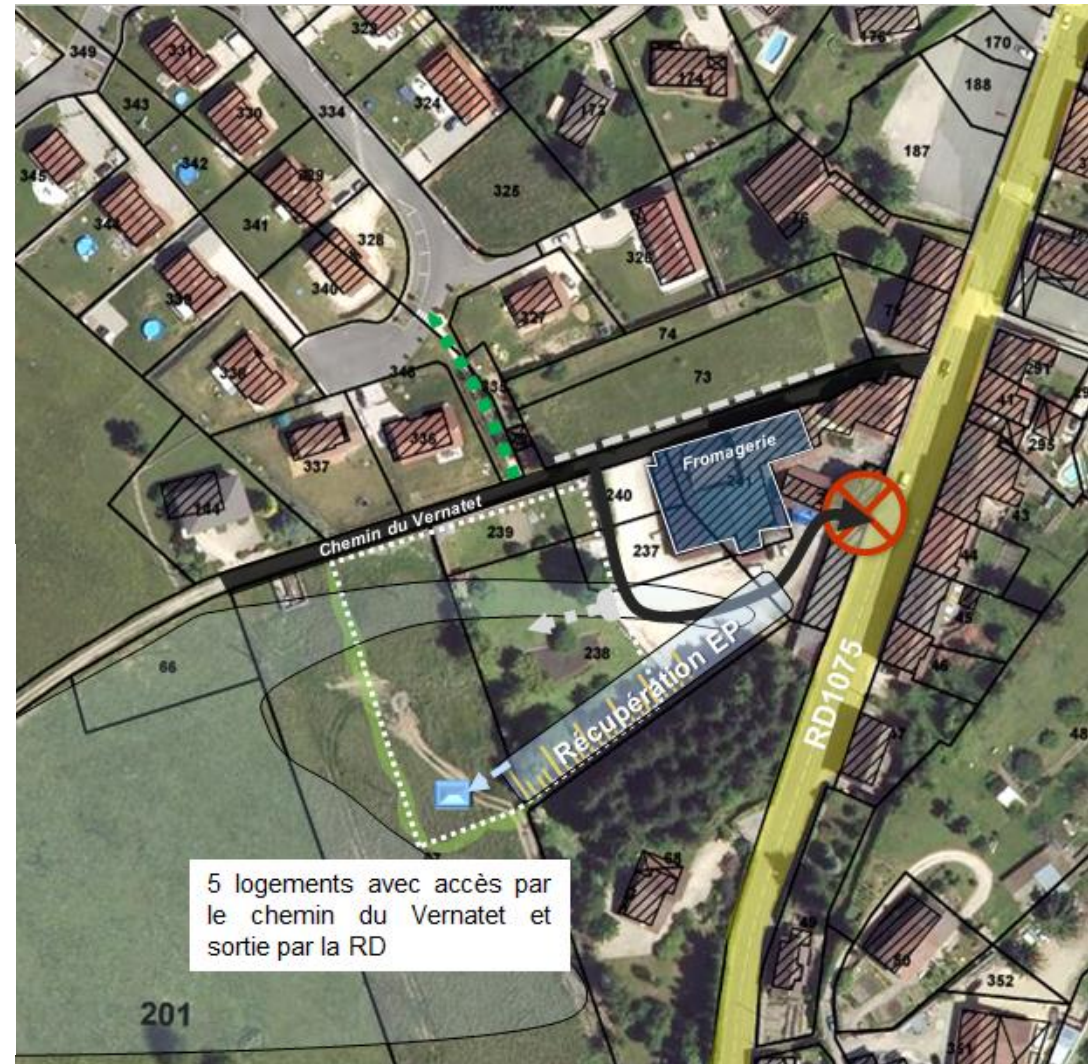
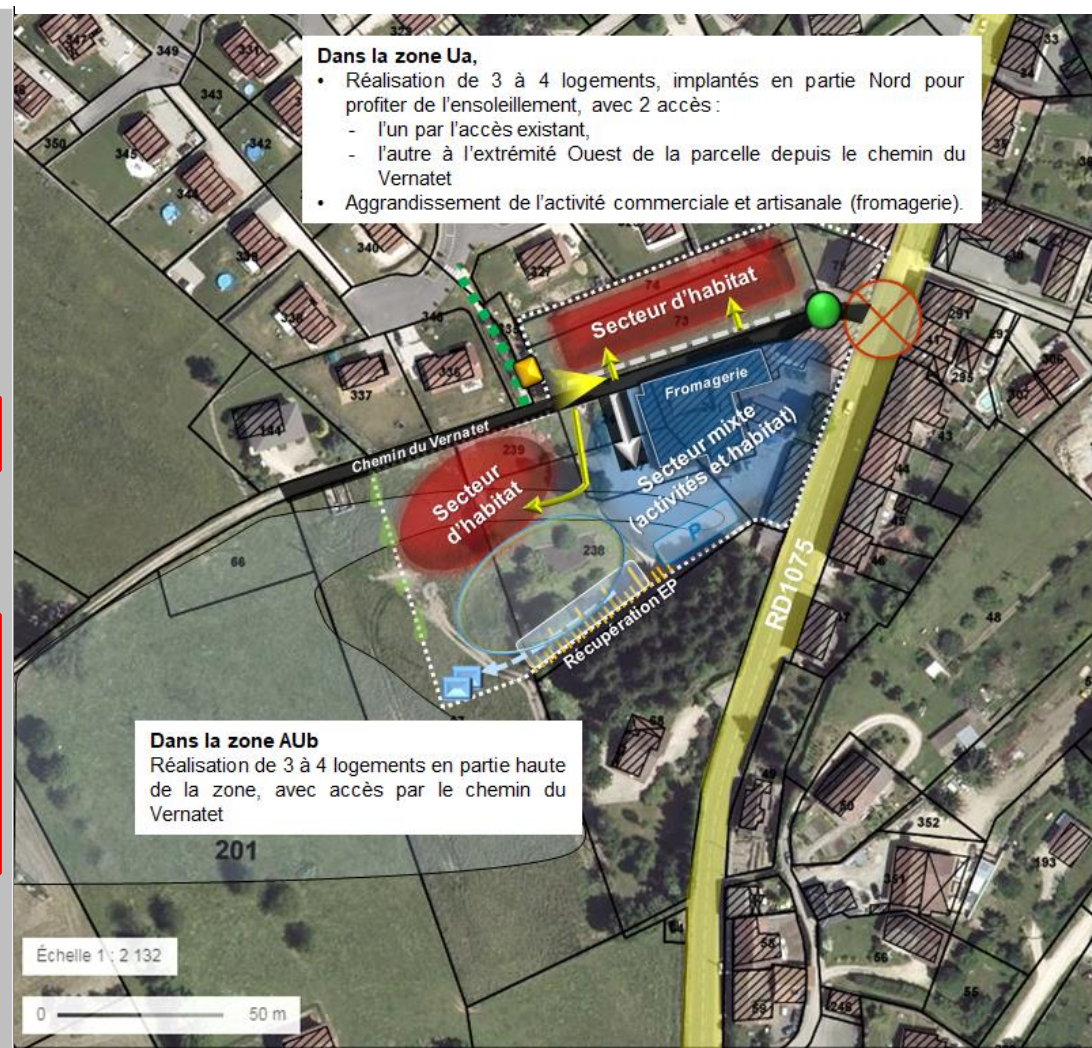


Schéma d'aménagement de l'OAP du Vernatet au PLU en vigueur, AVANT modification.

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

EMPRISE	
	Emprise destinée à accueillir des futures logements – zone AUB
DESSERTE	
	Principe de desserte viaire / Place de retournement
	Destruction des bâtiments
	Sécurisation de l'accès sur la RD avec remodelage de la voirie pour pente <5% sur la RD et aménagement du carrefour
	Elargissement de la voirie / aménagement
	Cheminement doux existant
	Zone de récupération des eaux de pluie du versant et du tènement et stockage
PAYSAGE	
	Haies pour favoriser la transition avec l'espace agricole
AUTRE	
	Commerce existant
	Zone de risque naturel faible

EMPRISE	
	Emprise de l'OAP
	Secteur dédié à l'habitat (logements)
	Secteur mixte (habitat et activités)
	Commerce existant
DESSERTE	
	Accès à la partie Sud du projet
	Accès aux parcelles 73 et 74
	Sécurisation du carrefour par la mise en place d'un carrefour à feux
	Elargissement de la voirie / aménagement
	Cheminement doux existant
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	
	Conservation de la mare, de ses abords et de son exutoire
	Conservation de l'arbre existant
	Lavoir communal à valoriser par un maintien de l'ouverture paysagère
	Haie discontinue en partie amont pour favoriser la transition avec l'espace agricole
AUTRE	
	Zone de risque naturel faible
	Zone de récupération des eaux de pluie du versant et du tènement et stockage



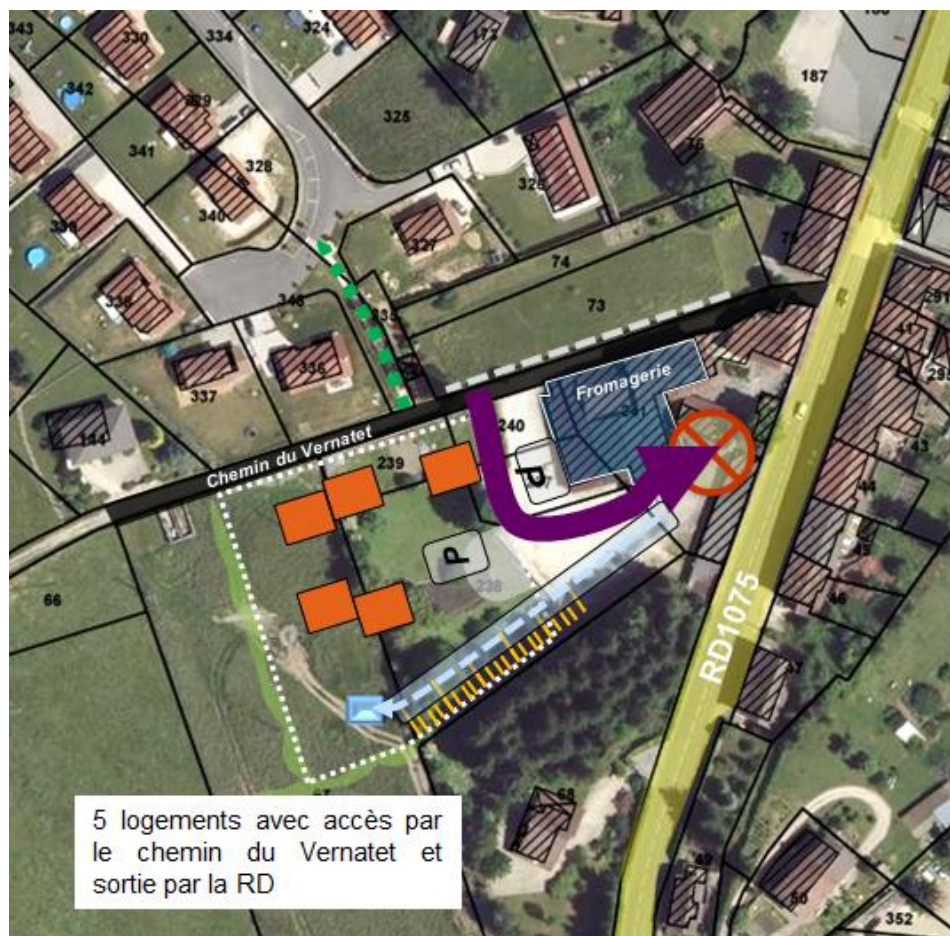
Légende AVANT (schéma p précédente) => légende proposée APRES

Schéma d'aménagement de l'OAP du Vernatet APRES modification

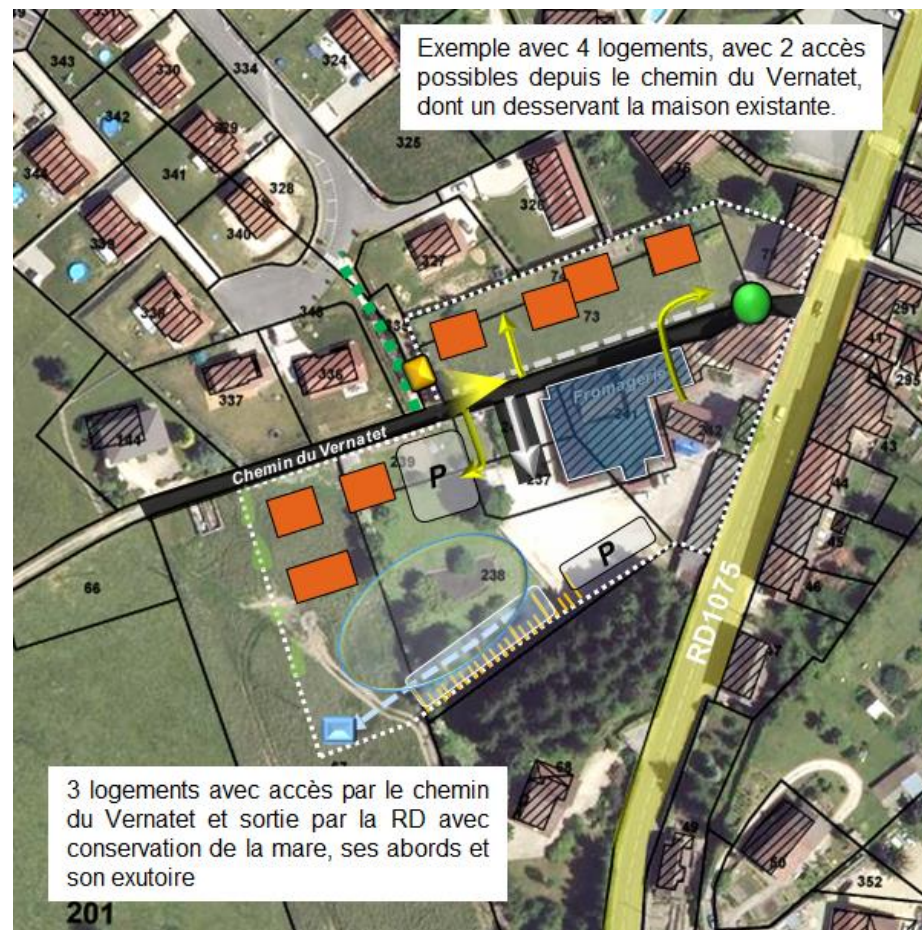
1. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX OAP

Les OAP du PLU en vigueur donnait un exemple de disposition des bâtiments à titre illustratif.

Il est proposé de compléter le schéma par l'illustration d'implantations de nouveaux logements sur la parcelle Ua avec 2 options de 3 ou 4 logements, l'objectif étant d'atteindre un objectif de densité compatible avec les exigences du SCOT. Les autres conditions d'urbanisation sont modifiées telle que présenté précédemment.



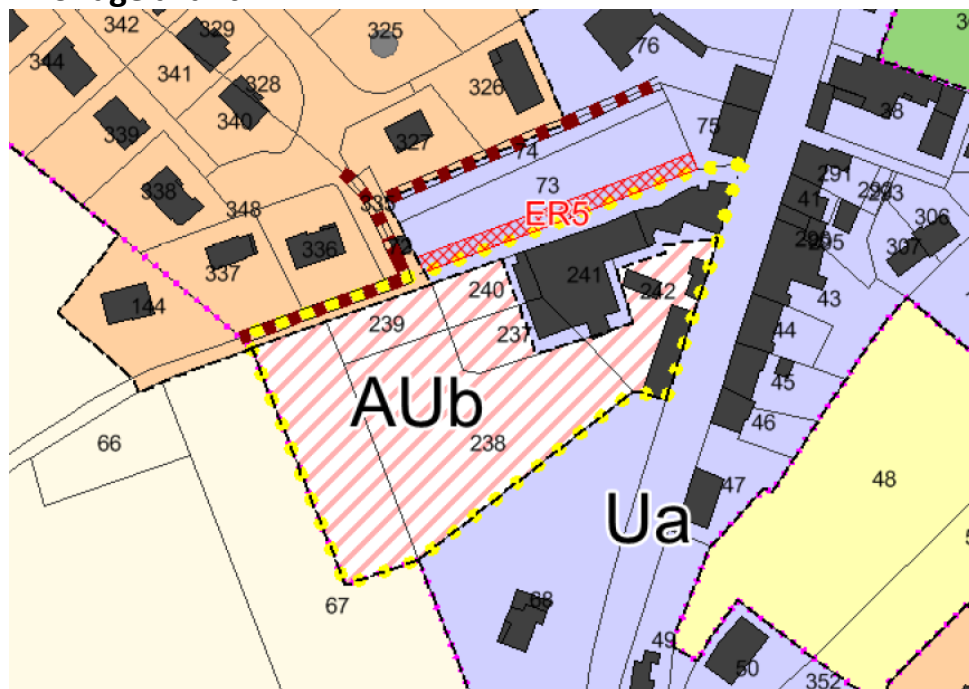
Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif
Avant modification



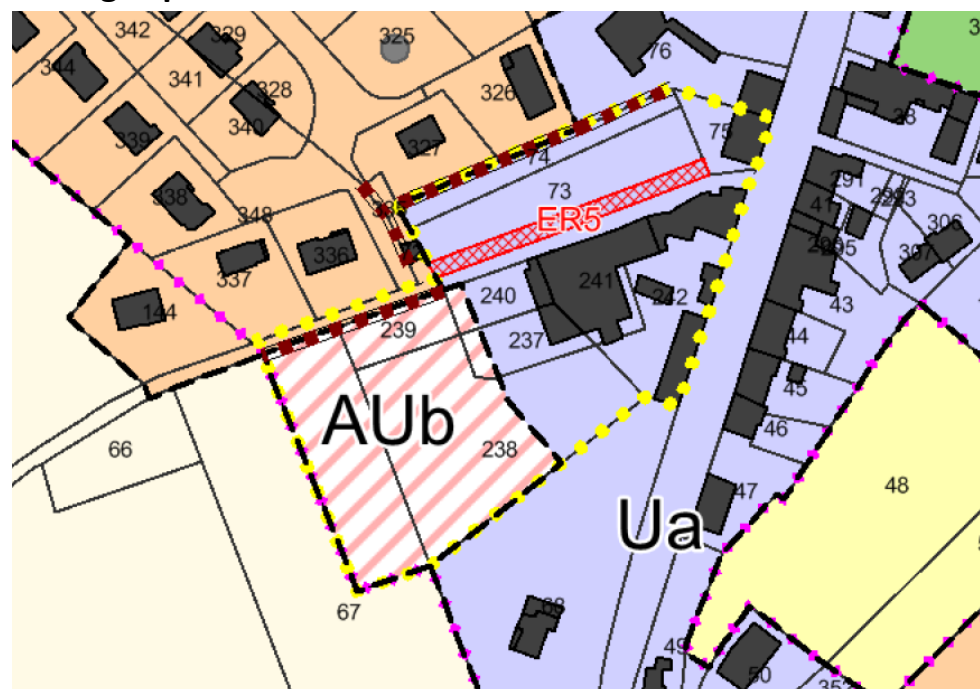
Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif (exemple de l'une des 2 propositions) – Après modification

2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Zonage avant



Zonage après



ZONES URBAINES : U

Ua Secteur dense du centre-bourg

ZONES A URBANISER : AU

AUb correspondant au secteur à urbaniser du Vernatet sous la forme d'une opération d'ensemble à destination de logement

- Modification des zones :

Le document graphique est modifié par un agrandissement de la zone Ua pour une réduction de surface équivalente de la zone AUb de 2 225 m². L'objectif est ici de permettre la construction d'un nouveau bâtiment commercial lié à l'activité existante, comme le permet le règlement de la zone Ua dans ce secteur à vocation mixte.

- Modification du périmètre de l'OAP :

- Ce périmètre inclut désormais les parcelles 73 et 74 pour organiser deux accès : le premier reste l'accès par le portail existant, le second se situe au niveau de l'accès de la fromagerie.
- Maintien de l'emplacement réservé ER5 reste inchangé d'une surface d'environ 447 m².

	Zone Ua	Zone AUb
Surface avant modification	146 356 m ² (14,64 ha)	6 782 m ²
Surface après modification	148 581 m ² (14,85 ha)	4 557 m ²

3. MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE ET AU RÈGLEMENT POUR CLARIFICATION

3.1 Modification apportée au plan de zonage

Il s'agit ici de modifier la légende pour faciliter l'usage du plan de zonage et clarifier celle-ci en indiquant que l'activité concernée par l'article R151-37, commerciale en l'occurrence. Le périmètre du secteur de préservation n'est pas modifié.

Légende du zonage **AVANT** modification



Secteurs où des dispositions spécifiques sont imposés en rez-de-chaussé des constructions, au titre de l'article R151-37-3° et 4° du code de l'urbanisme

Légende du zonage **APRÈS** modification



Secteur de préservation de l'identité commerciale du centre bourg, au titre de l'article R151-37-3° et 4° du code de l'urbanisme

3.2 Modification apportée au règlement écrit

Le règlement de la zone Ua est complété dans le paragraphe « gestion des usages, affectation des sols et types d'activités », pour préciser la règle dans le secteur de préservation de l'identité commerciale du centre bourg absente dans le règlement en vigueur. Le paragraphe ajouté est le suivant :

Dans secteur de préservation de l'identité commerciale du centre bourg » de la zone Ua, repéré au titre de l'article R151-37-3° et 4 du CU, est interdit le changement de destination pour un tout autre usage, des locaux actuellement à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil de clientèle, et les annexes s'y rattachant.

✓ Gestion des usages, affectations des sols et types d'activités

Les usages, affectation des sols et types d'activités INTERDITS	Les usages, affectation des sols et types d'activités AUTORISÉS
<ul style="list-style-type: none">- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), en dehors :<ul style="list-style-type: none">• de l'évolution des structures existantes• des entrepôts soumis au régime déclaratif- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes- les terrains spécifiques de campings/caravaning 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.	Les autres usages, affectations des sols et types d'activités de constructions non mentionnées ci-dessus sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement. et dans le cadre des OAP.

Dans le secteur de préservation de l'identité commerciale du centre bourg » repéré au titre de l'article R151-37-3° et 4 du CU, est interdit le changement de destination pour un tout autre usage, des locaux actuellement à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services avec accueil de clientèle, et les annexes s'y rattachant.

✓ Gestion des risques naturels

✓ Gestion des usages, affectations des sols et types d'activités

Les usages, affectation des sols et types d'activités INTERDITS	Les usages, affectation des sols et types d'activités AUTORISÉS
<ul style="list-style-type: none">- les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), en dehors :<ul style="list-style-type: none">• de l'évolution des structures existantes• des entrepôts soumis au régime déclaratif- les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes- les terrains spécifiques de campings/caravaning 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.	Les autres usages, affectations des sols et types d'activités de constructions non mentionnées ci-dessus sont autorisées dans les conditions définies dans la suite du règlement. et dans le cadre des OAP.

✓ Gestion des risques naturels

4. Incidences DU PROJET DE MODIFICATION

1/ Absence d'incidences sur l'économie générale du PADD

Les présentes modifications du PLU n'affecteront pas son économie générale. En effet, elles permettront de confirmer les orientations qui sont déclinées dans le PLU, et de les prendre en compte le contexte actuel d'un projet intéressant pour la commune lié à l'aménagement du carrefour sur la RD 10875.

Il s'agit ici notamment de sécuriser l'accès au chemin du Vernatet différemment que ce qu'il était prévu à l'approbation du PLU et de prendre en compte l'augmentation de sa fréquentation due :

- À la réalisation de 6 à 8 logements
- Au commerce qui s'agrandit.

Ce commerce est existant, localisé dans le centre bourg, même s'il s'agit de l'extrémité de celui-ci. Cette extension d'activité va dans le sens voulu par le PADD de dynamiser le vie du centre bourg.

Ce projet reste dans l'enveloppe urbaine sans impact sur les zones agricoles et naturelles .

La clarification de la légende du zonage et le règlement complété en ce sens ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD

A noter que le règlement du PLU pour l'opération du Vernatet n'est pas modifier, les différentes opérations d'habitat peuvent se réaliser dans les règles actuelles du PLU, et compte tenu que la zone Ua a été étendue pour permettre la construction d'activités commerciales.

2/ Incidences significative sur l'environnement

Les chapitres précédents montrent les objectifs de la modification à savoir l'abandon d'une sortie sur la RD grâce à l'aménagement d'un carrefour à feux.

Le nombre de logements est revu à la baisse dans la zone AUb pour conserver la mare, ses abords arborés et la prairie aval, qui sert d'exutoire aux eaux pluviales venues du versant.

Ce projet modifié apporte ainsi une plus-value environnementale par la conservation d'un milieu aquatique et ses abords, même si cela nécessite de diminuer le nombre de logements à réaliser passant de 5, à 3 ou 4 logements.

Dans le même temps, il est demandé de traiter les interfaces entre la zone d'urbanisation et espace agricole avec des haies discontinues et l'absence de mur maçonné. En complément, sur la partie Nord du chemin, le lavoir devra être mis en valeur en ouvrant ses abords pour le mettre en valeur et l'arbre de qualité en entrée de rue devra être conservé.

En conservant ce milieu naturel, la zone d'aménagement respecte la densité exigée par le SCOT et schéma de secteur et même davantage pour la zone Ua ou 3ou 4 logements sont imposés sur la zone Ua, alors que le PLU en vigueur n'imposait rien.

La prise en compte des eaux pluviales et des risques naturels sont maintenus dans ce nouveau projet d'OAP.

Ainsi, on peut considérer que cette modification de l'OAP a des incidences positives sur l'environnement.

Comme pour le PADD, la clarification de la légende du zonage et le règlement complété en ce sens n'a pas d'incidence sur l'environnement.