

Plan Local d'Urbanisme de Montferrat (38)



**REUNION PUBLIQUE N°2 :
Du diagnostic au projet communal**

Avril 2018

Rappel du cadre d'application du PLU ◀

Du diagnostic au projet de territoire ◀

Suite de la procédure ◀



***RAPPEL DU CADRE D'APPLICATION
DU PLU***

Nécessité de repenser l'aménagement du territoire vers un développement plus durable :

● DÉCEMBRE 2000 : LOI SRU (SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN) :



Diversité des fonctions urbaines **et mixité sociale** dans l'habitat



Equilibre entre **protection des espaces** naturels, agricoles et forestiers, **et,** **développement urbain**



Respect de **l'environnement,** maîtrise des déplacements, **prévention des risques** et pollutions

● JUILLET 2010 : LOI GRENELLE II

● MARS 2014 : LOI ALUR

Renforcement de la loi SRU
et des principes de développement durable

□ **Contexte législatif** : lois SRU (2000), ENE (2010), ALUR (2014),...

Loi Montagne
(1985, révisée en 2017)

□ **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**
Rhône-Méditerranée 2016-2021

□ **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** (2014)

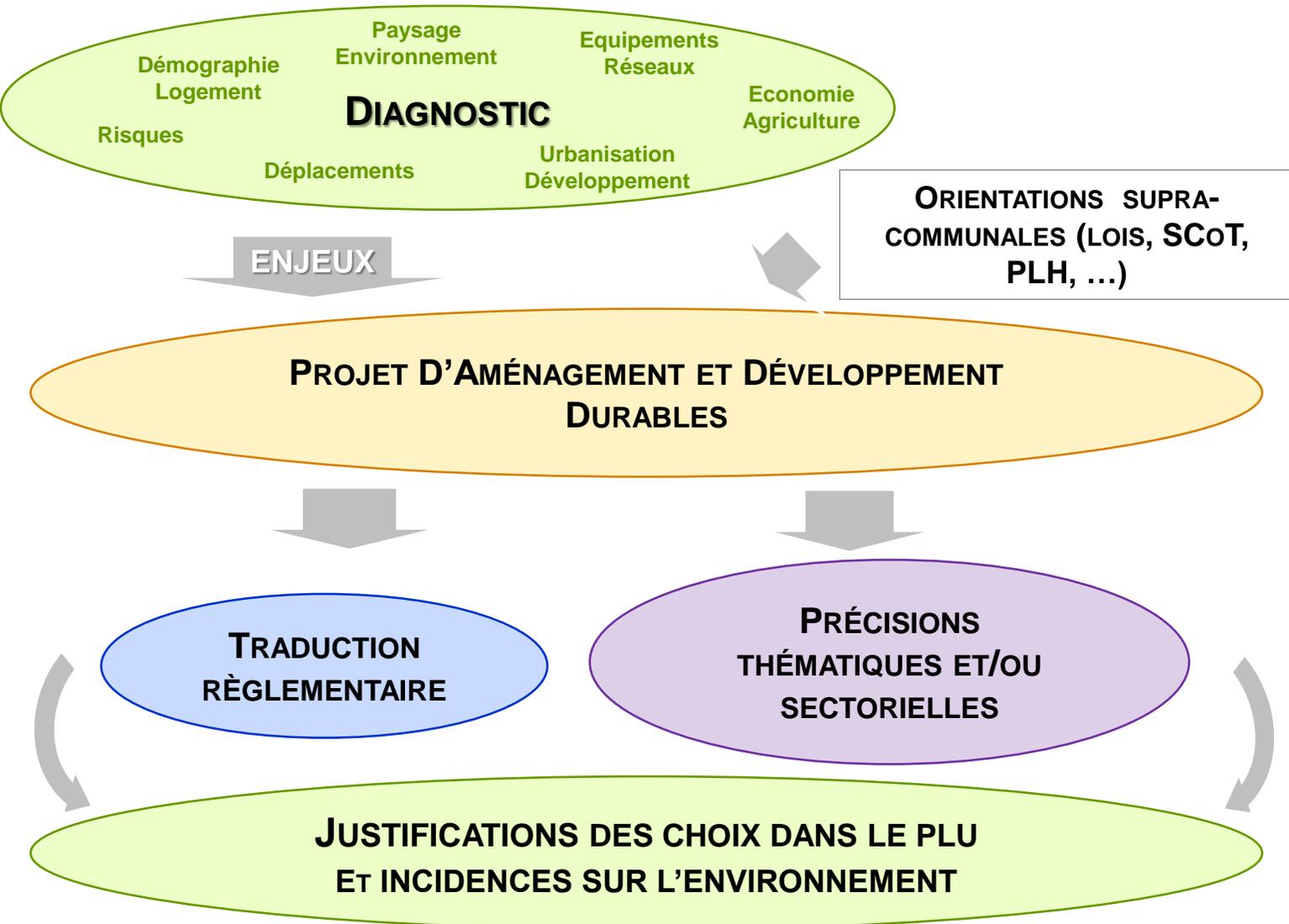
□ **Schéma Régional Climat Air Energie (SRCE)** (2014)

□ **Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)** de Région Urbaine
Grenobloise (fin 2012)

□ **Schéma de Secteur** du
Pays Voironnais (2015)

□ **Programme Local d'habitat (PLH)**
du Pays Voironnais (en révision)

PLU DE MONTFERRAT



1. **RAPPORT DE PRÉSENTATION**
2. **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**
3. **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**
4. **DOCUMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)**
5. **RÈGLEMENT ÉCRIT**





***DU DIAGNOSTIC AU PROJET DE
TERRITOIRE***

Les grands axes du PADD

- 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*



***PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE EN
LIMITANT L'ÉTALEMENT URBAIN***

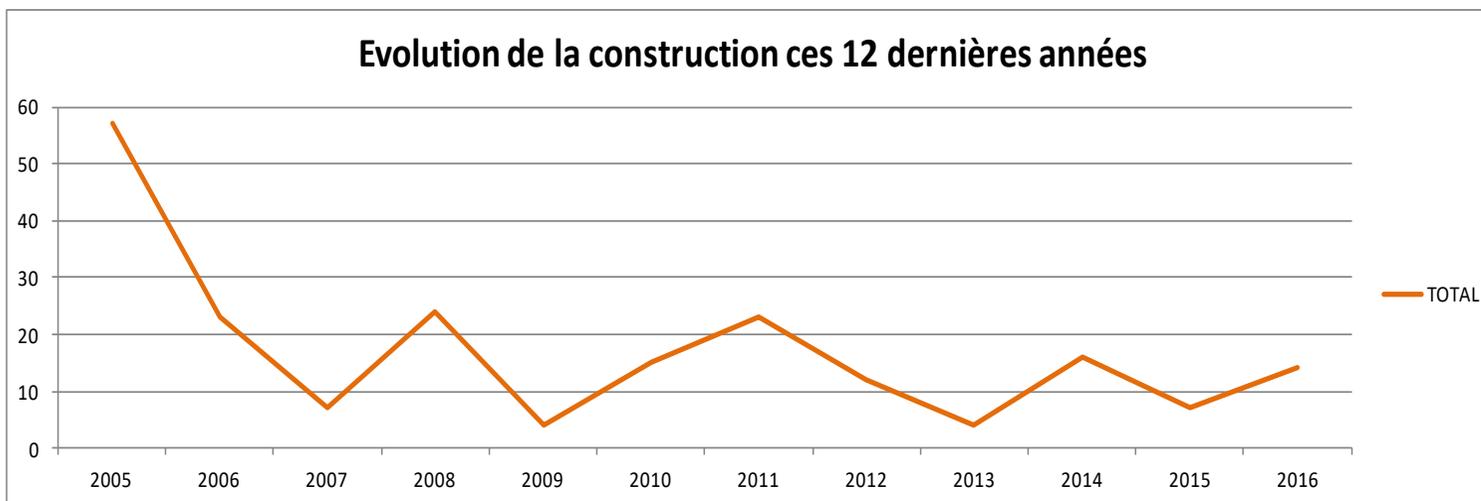
L'activité agricole à préserver

- ⇒ 13 exploitations sur le territoire
- ⇒ 882 ha de surfaces agricoles
- ⇒ Des bâtiments proches des villages

Le développement du territoire ces 12 dernières années

Depuis 2005 :

- ⇒ Une évolution de + 350 habitants
- ⇒ 207 logements construits, soit en moyenne 17 logements/an
- ⇒ Dont 30 logements issus du bâti existant (soit 15 %)
- ⇒ 14,3 ha de consommés (12,2 ha étant des surfaces agricoles)



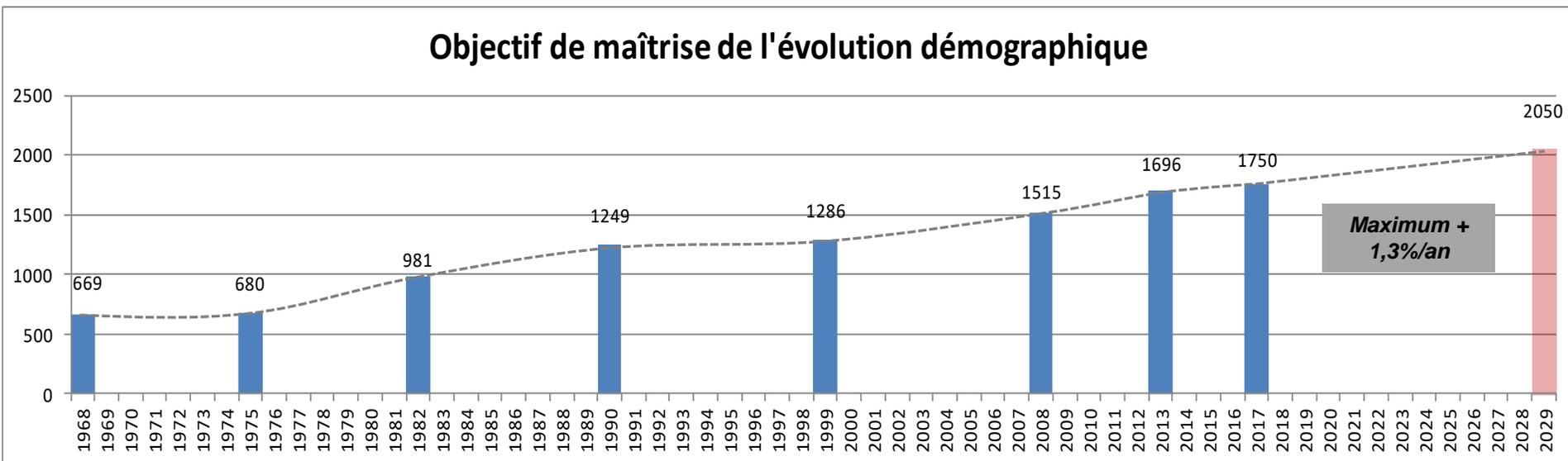
- Se développer en cohérence avec la capacité d'accueil de la commune

Accueil d'environ 280 à 300 habitants maximum

Un besoin global de 125 logements

82 logements de moins que les 12 dernières années

Objectif de maîtrise de l'évolution démographique



Quel besoin
en logement ?

Un besoin global de 125 logements

- Encourager la réhabilitation du bâti existant (15aine de logements)
- 110 logements sur des terrains à bâtir
- Diversifier les formes d'habitat (maximum 40 % de maison individuelles)

Quel besoin
en surfaces
constructibles
?

Consommer moins d'espaces, avec en moyenne :

- 700 m² / maison individuelle (3,08 ha)
- 350 m² / logements autres (2,31 ha)

Besoin minimum = 5,39 ha

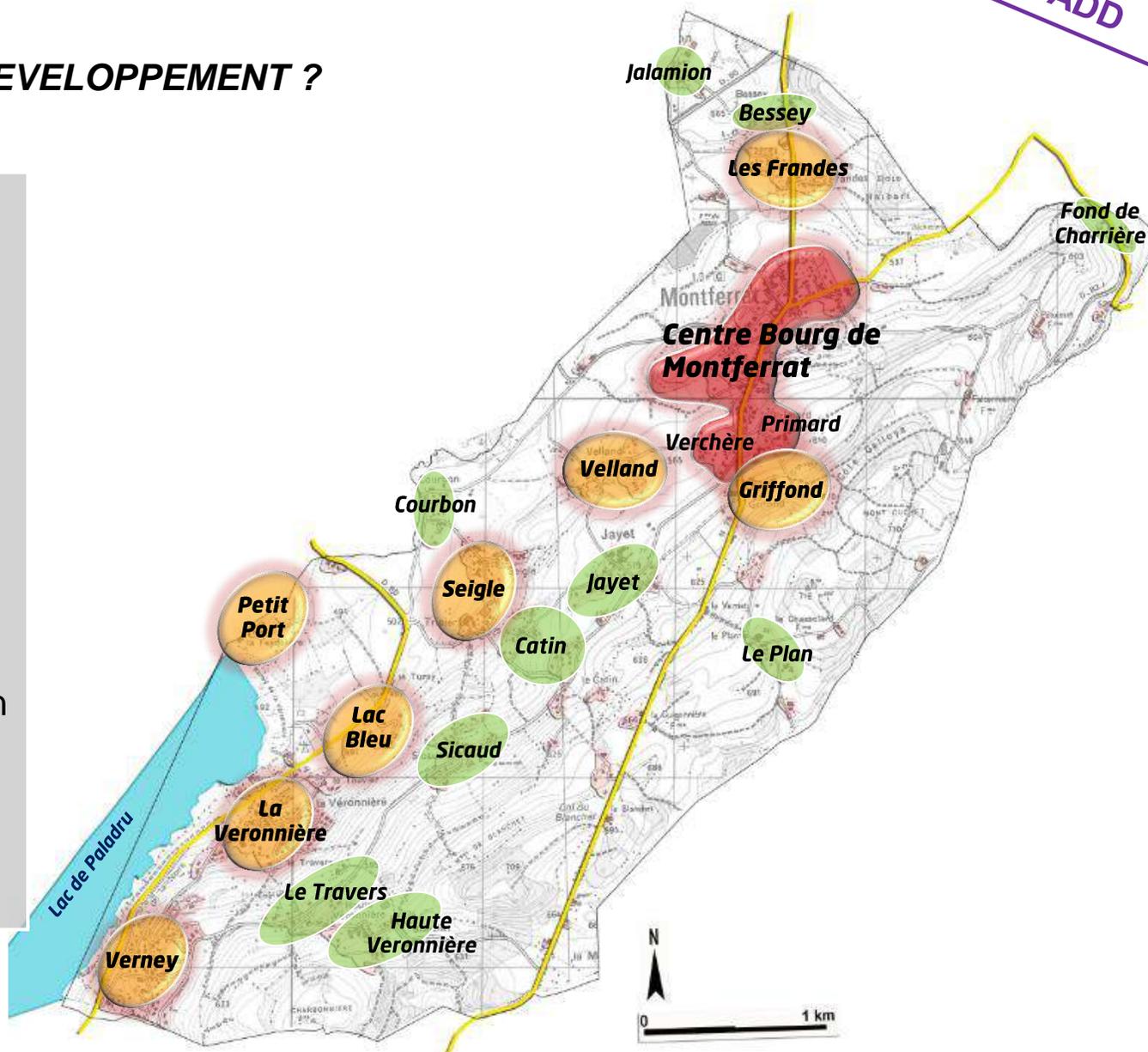
Prise en compte de la rétention foncière (x 1,5)

Besoin maximum soit 8,09 ha

PLU ACTUEL
27,7 ha de
potentiel pour
l'habitat

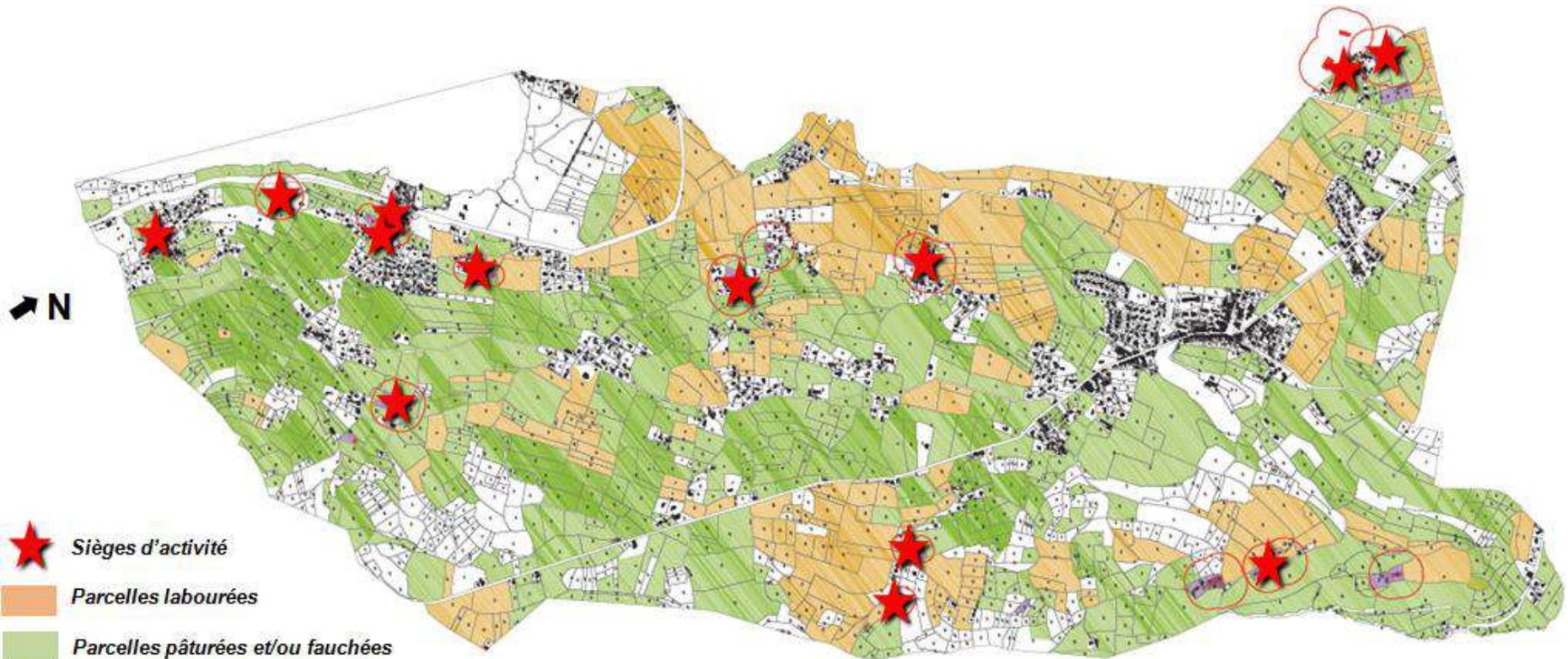
COMMENT REPARTIR LE DEVELOPPEMENT ?

-  Espace préférentiel de développement = au moins 50% des logements
-  Hameaux desservis par l'assainissement collectif, à **densifier (pas d'extension)**
-  Hameaux qui ont vocation à **accueillir des logements uniquement dans le bâti existant**



ACTIVITE AGRICOLE

- ⇒ Préservation des terres agricoles
- ⇒ Prise en compte de la localisation des bâtiments agricoles
- ⇒ Préservation des accès aux parcelles
- ⇒ Possibilités d'évolution des habitations isolées





***RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS, ACTIVITÉS,
SERVICES ET LA VIE DE VILLAGE***

Un centre-bourg centralisant les équipements et services

- ⇒ Une dizaine de commerces/services + activités autour de la santé
- ⇒ Réaménagement récent de la place / déplacement de l'école
- ⇒ **Des activités situées dans les secteurs bâtis de la commune**



Un équipement scolaire qui arrive à capacité

Capacité maximale :

7 classes de 30 élèves

Soit 210 élèves (avec le préfabriqué)



URBANISATION

 Périmètre indicatif de densification

 Extensions modérées du tissu urbain existant

EQUIPEMENTS

 Transformation de l'ancienne école

 Anticiper sur l'évolution du groupe scolaire existant

ACTIVITES

 Linéaire d'activités

STATIONNEMENT

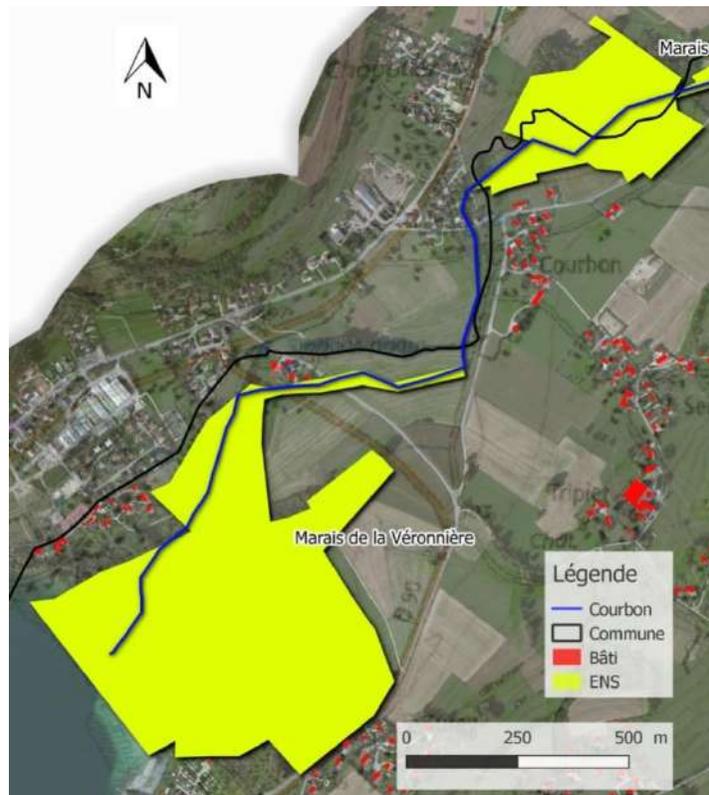
 Utilisation spécifique des parkings communaux



PRÉSERVER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS

Une qualité environnementale reconnue

- ⇒ **Des milieux naturels inventoriés et/ou protégés** : Espaces Naturels Sensibles, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Zones humides, ...)
- ⇒ **Ancrage de la trame verte** (boisements, espaces agricoles, ..) **et bleue** (espaces liés au Courbon et au lac de Paladru)

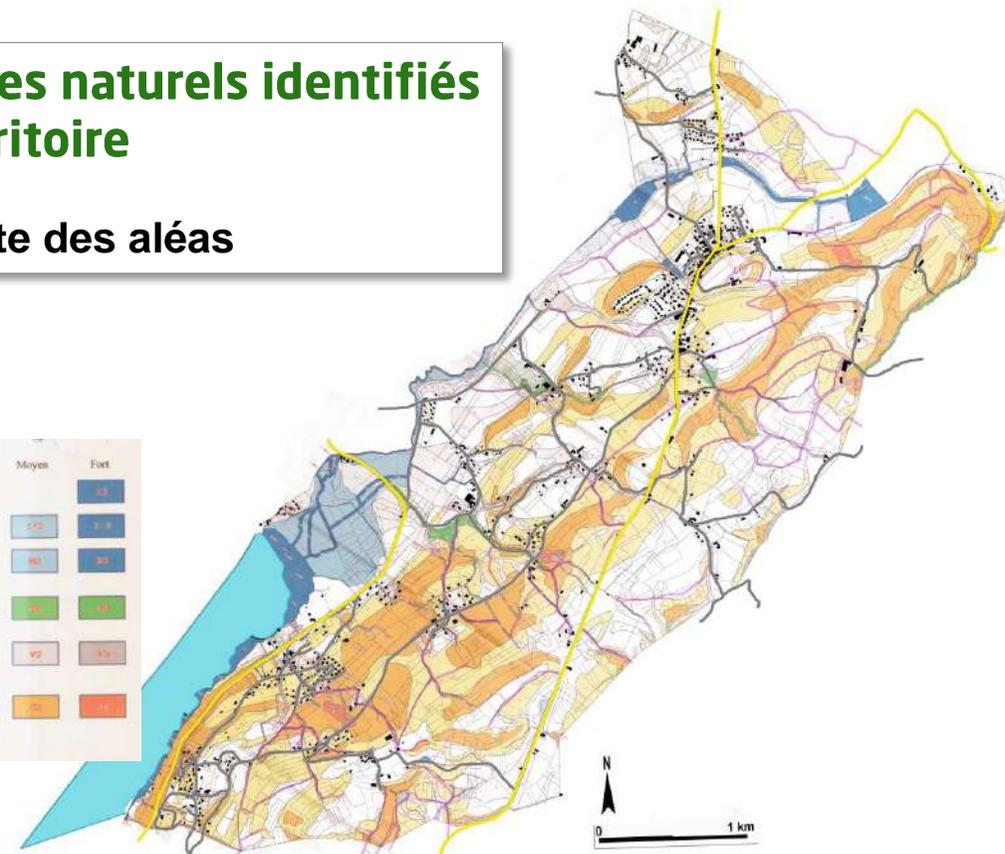


Des risques naturels identifiés sur le territoire

⇒ Une carte des aléas

Légende :

	Faible	Moyen	Fort
Inondations :			
Plans d'eau / Lacs			1.3
Inondations en pied de versant	1.1	1.2	1.3
Inondations liées aux petits cours d'eau			
Zones marécageuses	1.1	1.2	1.3
Crues des torrents et des ruisseaux torrentiels	1.1	1.2	1.3
Ravinements et ruissellements sur versant	1.1	1.2	1.3
Mouvements de terrain :			
Glissements de terrain	1.1	1.2	1.3
Suffosion	1.1		



LES MILIEUX NATURELS

⇒ *Règlementation adaptée des espaces naturels reconnus*

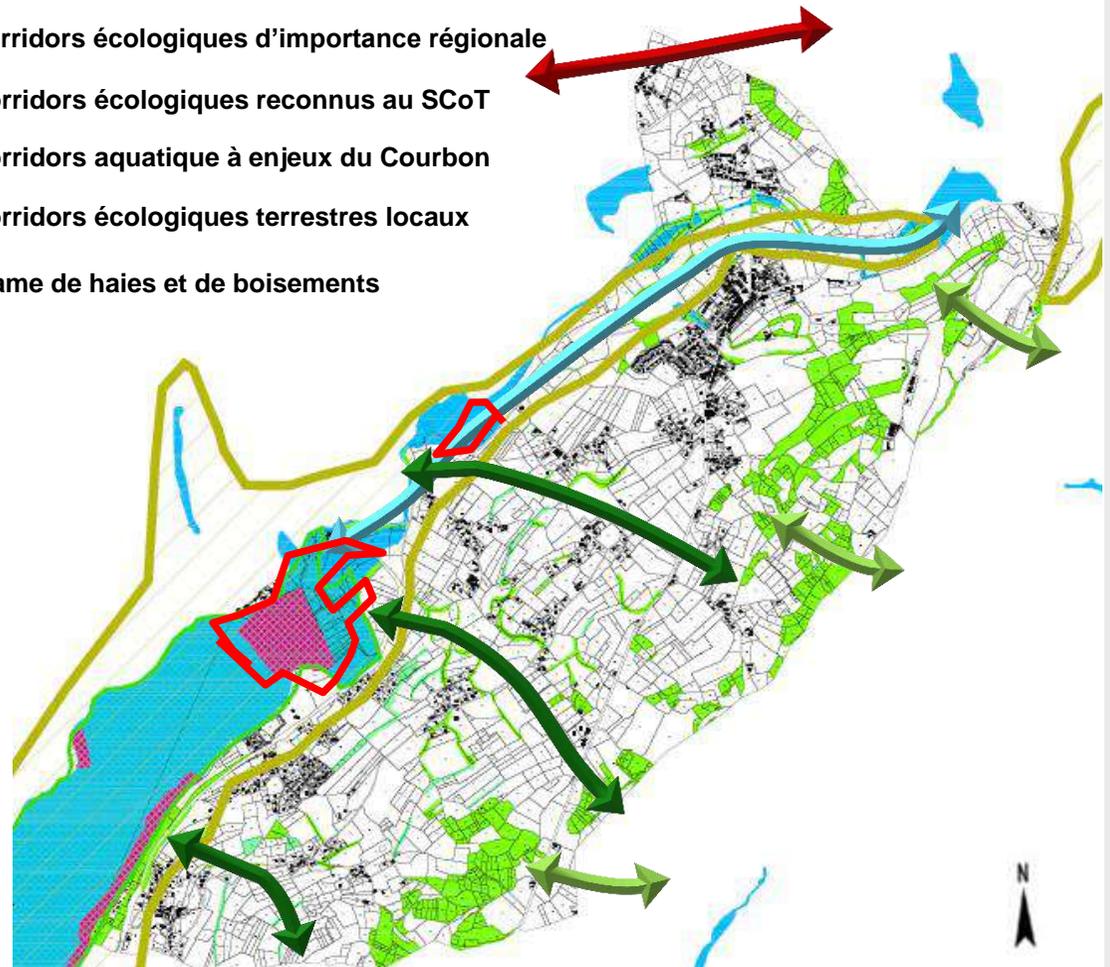
⇒ *Préservation des corridors écologiques terrestres et aquatiques (en lien avec le Courbon)*

⇒ *Préservation des éléments structurants dans les milieux plus banals (haies, arbres isolés, ...)*

⇒ *Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés*

⇒ *Intégrer la problématique liée aux risques naturels - lien avec la gestion de l'eau pluviale*

-  Zones humides
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2
-  Arrêté de protection de biotope
-  Espaces Naturels Sensible (ENS)
-  Corridors écologiques d'importance régionale
-  Corridors écologiques reconnus au SCoT
-  Corridors aquatique à enjeux du Courbon
-  Corridors écologiques terrestres locaux
-  Trame de haies et de boisements

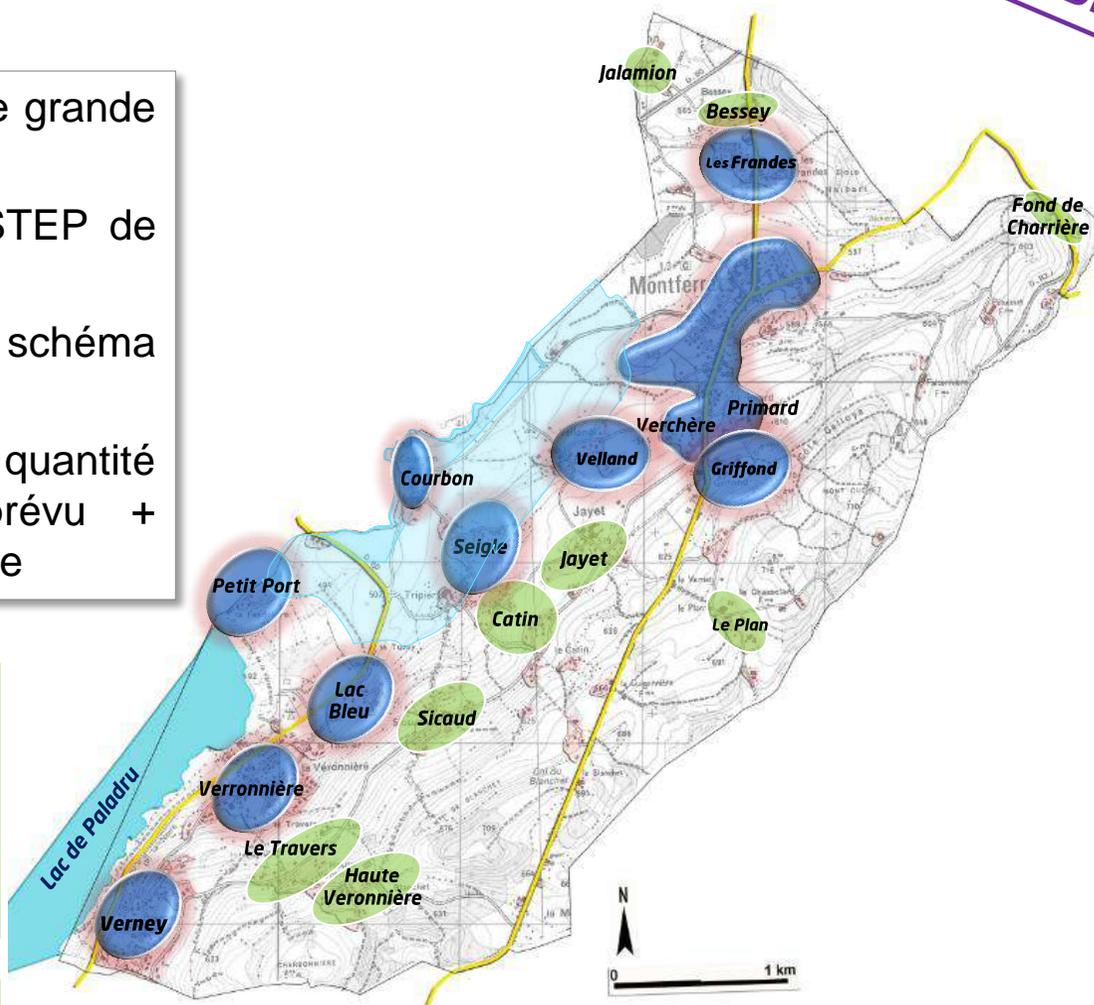


LA GESTION DE L'EAU

- ⇒ **Assainissement** : raccordement d'une grande partie des secteurs bâtis
+ Problématique de la capacité de la STEP de Charavines
- ⇒ **Eaux pluviales** : élaboration d'un schéma directeur des eaux pluviales (en cours)
- ⇒ **Eau potable** : ressource en eau en quantité suffisante pour le développement prévu + périmètres de captage touchant le territoire

- ⇒ *Recentrer le développement sur les secteurs en assainissement collectif*
- ⇒ *Conditionnement de l'urbanisation à la réalisation des travaux d'agrandissement de l'ouvrage*

- ⇒ *Protection des périmètres de captages de la Truitière, de Sonnière et de St-Pierre (débordant sur la commune)*



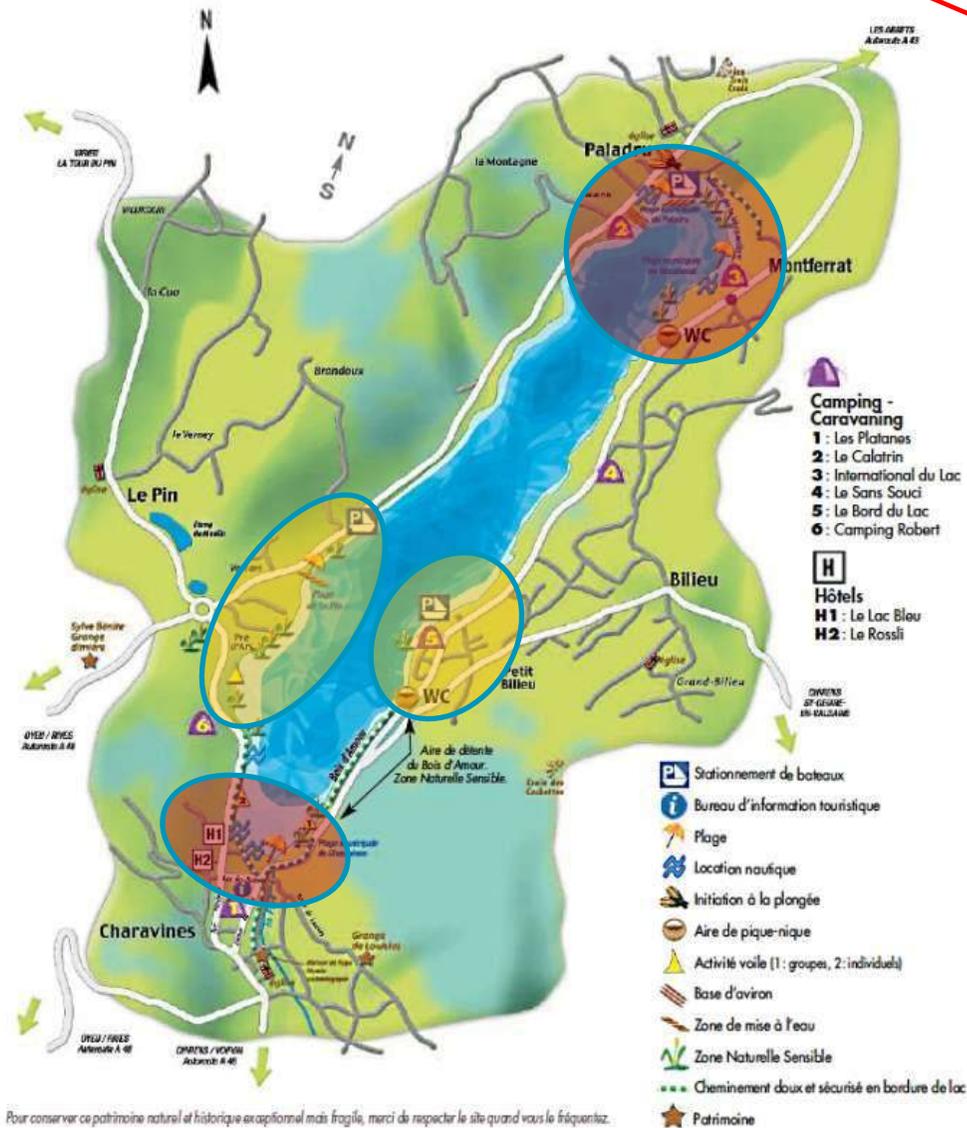
-  Secteurs desservis par l'assainissement collectif
-  Secteurs en assainissement autonome
-  Périmètres de protection de captage



***RENFORCER L'ATTRAIT TOURISTIQUE DE LA
COMMUNE***

Montferrat dans la polarité nord du lac de Paladru

- ⇒ Un centre-bourg assez distant du lac
- ⇒ Une offre en hébergements centrée sur les campings
- ⇒ Des structures d'accompagnement à développer : stationnement, activités, ...



- ⇒ Liaison douce et sécurisée entre le centre-bourg et le lac
- ⇒ Compatibilité entre l'offre touristique et la préservation des berges du lac
- ⇒ Améliorer le stationnement autour du lac
- ⇒ Diversifier l'offre en hébergement touristique : gîtes/chambres d'hôtes / hôtel sur le centre-bourg



- Voie verte
- Zone à vocation globalement touristique
- P Stationnements permanents existants
- Stationnement temporaire existant



***PRÉSERVER LE CADRE PAYSAGER ET L'IDENTITÉ
DAUPHINOISE DU TERRITOIRE***

Un paysage globalement ouvert, de qualité

- ⇒ Lié au positionnement du territoire
- ⇒ Des ouvertures offrant des perspectives intéressantes, notamment sur le Lac
- ⇒ ... mais un développement important des hameaux ayant entraîné du mitage



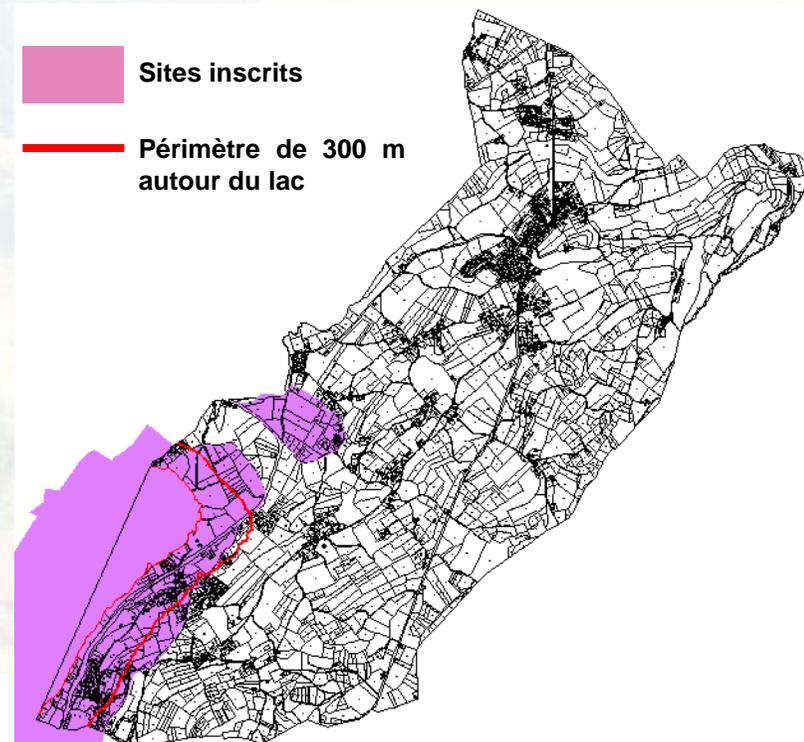
Les éléments de protection du paysage

- ⇒ **Loi montagne**
 - Bande de 300 m « inconstructible » autour des berges du Lac
 - Développement en continuité des hameaux
- ⇒ **2 sites inscrits :**
 - Lac de Paladru
 - Manoir de la Marinière



L'identité dauphinoise

- ⇒ Un paysage urbain préservé, reprenant les codes de l'architecture dauphinoise



GRAND PAYSAGE

- ⇒ Réadaptation du PLU existant pour :
 - la préservation d'espaces agricoles à sensibilité paysagère
 - la préservation d'éléments végétaux structurants
 - le patrimoine bâti
- ⇒ Stopper le mitage, en préservant les coupures entre hameaux



PAYSAGE BATI

- ⇒ Préservation du caractère rural de la commune (implantations, hauteurs, ...), et de son identité dauphinoise (aspect des constructions, ...)
- ⇒ Préserver un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis





DIVERSIFIER ET AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS

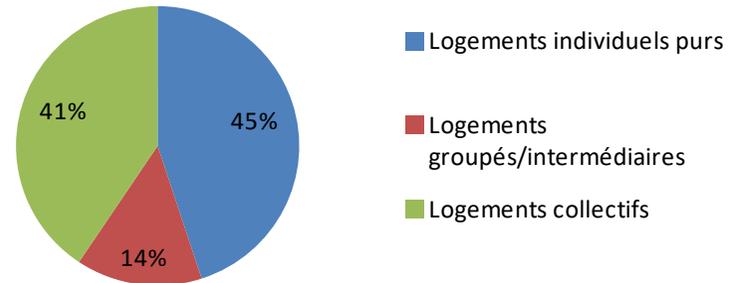
Un parc de logements qui s'est diversifié

⇒ D'autres formes d'habitat en complément des maisons individuelles

⇒ Aujourd'hui, le parc est constitué de :

- 81 logements locatifs sociaux (soit 10% des résidences principales, hors foyers logements)
- 60^{aîne} de foyers logements

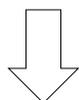
Répartition de l'habitat ces 12 dernières années



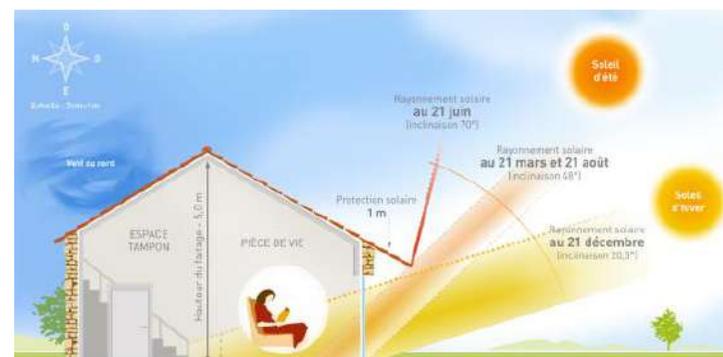
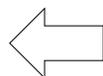
⇒ Poursuivre la diversification de l'offre en logements

⇒ Renforcer la mixité sociale en incitant à la création de logements locatifs sociaux

Typologie de logements	MAISON INDIVIDUELLE	AUTRES
Répartition	Maximum 40%	Minimum 60%
En effectif	44	66



Incitation => Possibilité de dépassement des règles de densité fixées, sous réserve de l'atteinte de certains objectifs.



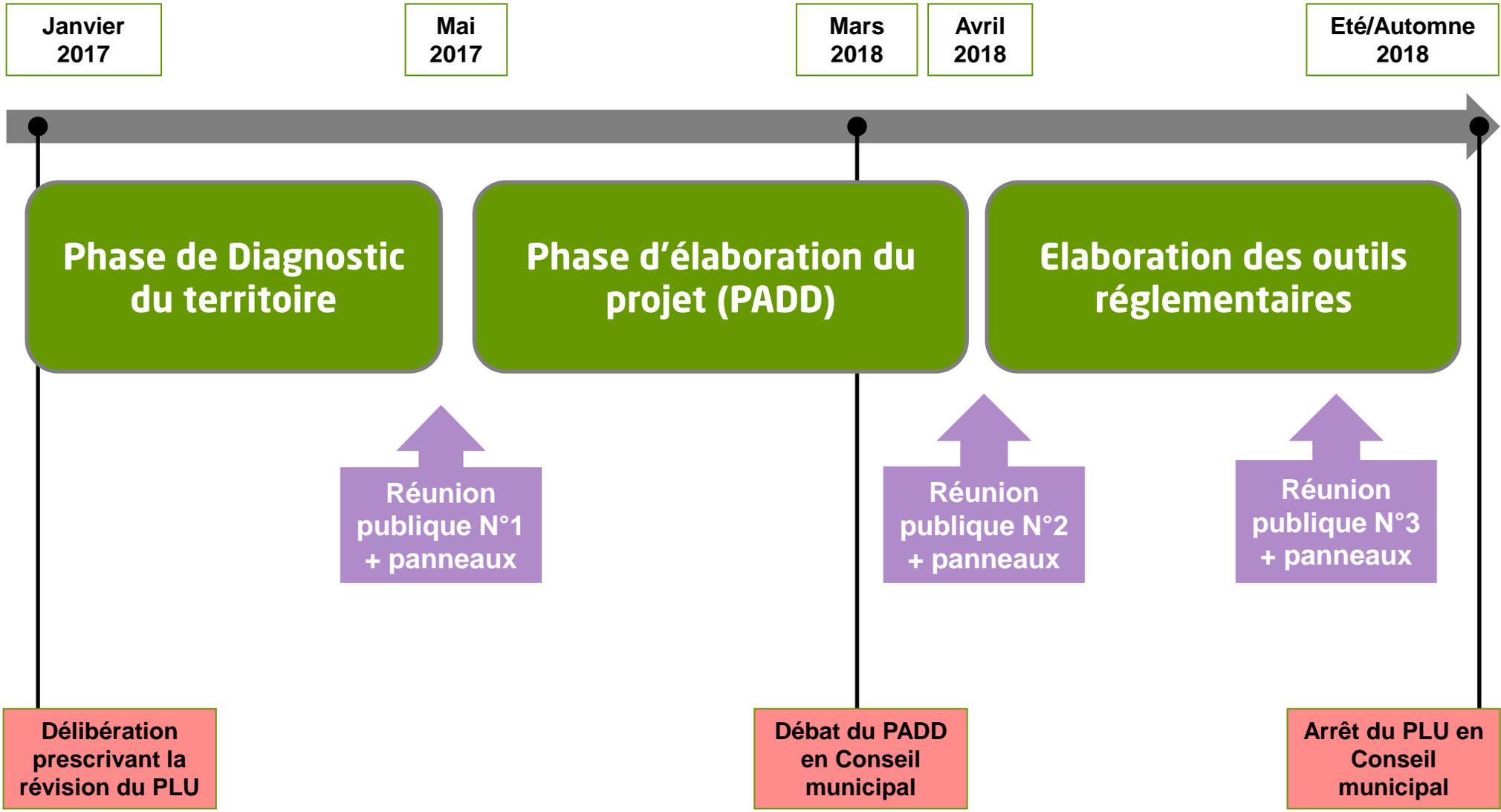
Source : agence locale de l'énergie et du climat de Grenoble

⇒ Renforcer la performance énergétique et environnementale

⇒ Incitation à la création de logements allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur



SUITE DE LA PROCÉDURE





Fin 2018

Début
2019

Printemps
2019

**Consultation des
personnes publiques
associées (PPA)**

Enquête publique

**Modification du dossier
avant approbation**

**Approbation du
PLU en Conseil
municipal**



MERCI DE VOTRE ATTENTION



AUTRES DOCUMENTS

Le PLU actuel

- Zone **U**rbaine
- Zone **A**Urbaniser
- Zone **A**gricole
- Zone **N**aturelle

 Zone constructible au PLU = **108 ha**

 Zone naturelle au PLU, où l'habitat est autorisé sous conditions = **19 ha**

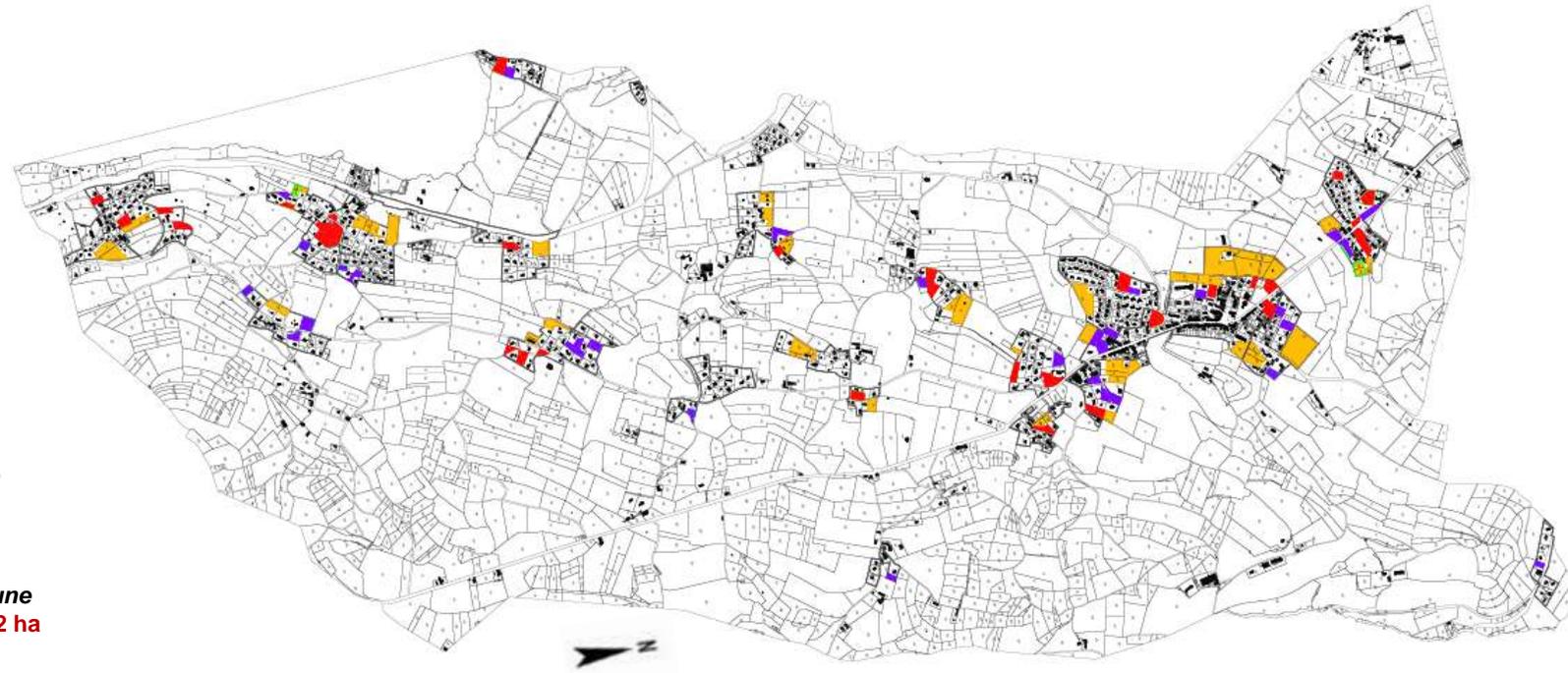
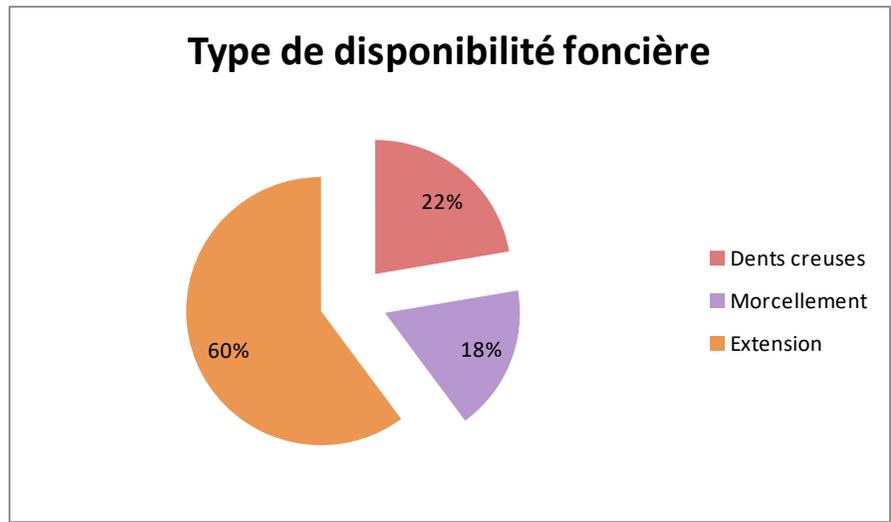


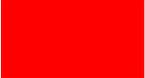


Le PLU actuel

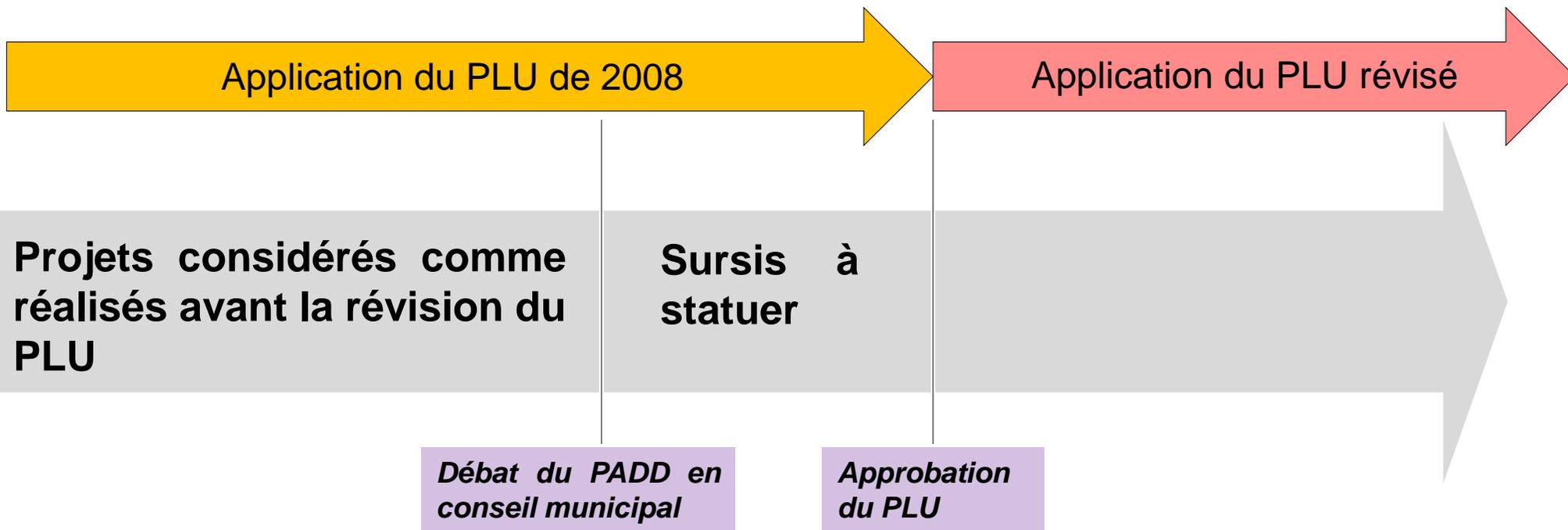


- ⇒ Au global : **27,7 ha** de potentiel constructible pour l'habitat
- ⇒ 60 % des surfaces en dehors de l'enveloppe urbain et/ou avec des tènements > 0,5 ha
- ⇒ + **6,3 ha** pour une zone d'activités économiques



-  Dents creuses = **6,18 ha**
-  Morcellement = **4,87 ha**
-  Extension de l'enveloppe urbaine = **16,65 ha**
-  Dont zones présentant une plusieurs contraintes **2 ha**





- **Sursis à statuer = report, jusqu'à 2 ans, de la prise de décision sur un permis de construire qui serait en contradiction avec le projet communal**

Préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain

Orientations du PADD

39

15^{aine} de logements pouvant être créés dans l'existant

+

110 logements sur des terrains à bâtir à proposer au PLU



Maximum 40% de logements individuels purs, soit 44 logements

Minimum 60% de logements autres, soit 66 logements

Moyenne de 700 m²/logement
soit 3,08 ha

Moyenne de 350 m²/logement
soit 2,31 ha

Besoin minimum
soit 5,39 ha

Prise en compte de la rétention foncière (x 1,5)

Besoin maximum
soit 8,09 ha

⇒ 27,7 ha de potentiel pour l'habitat

⇒ 6,3 ha pour une zone d'activités économiques

Orientation N°1