

Réunion publique n°3



Du projet communal à sa traduction règlementaire

Avril 2019



Éléments de contexte



Synthèse des orientations du PADD



Traduction règlementaire du projet



Suite de la procédure



Sommaire





Eléments de contexte





2000

Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat

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

Utilisation économe des espaces, maîtrise des déplacements, prévention des risques et pollutions



2019

Modération de consommation d'espace, mutualisation, densification

Hierarchie et protection renforcée des espaces agricoles et de la biodiversité

Évolution progressive du développement

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

Loi Montagne (1985)

⇒ **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)**

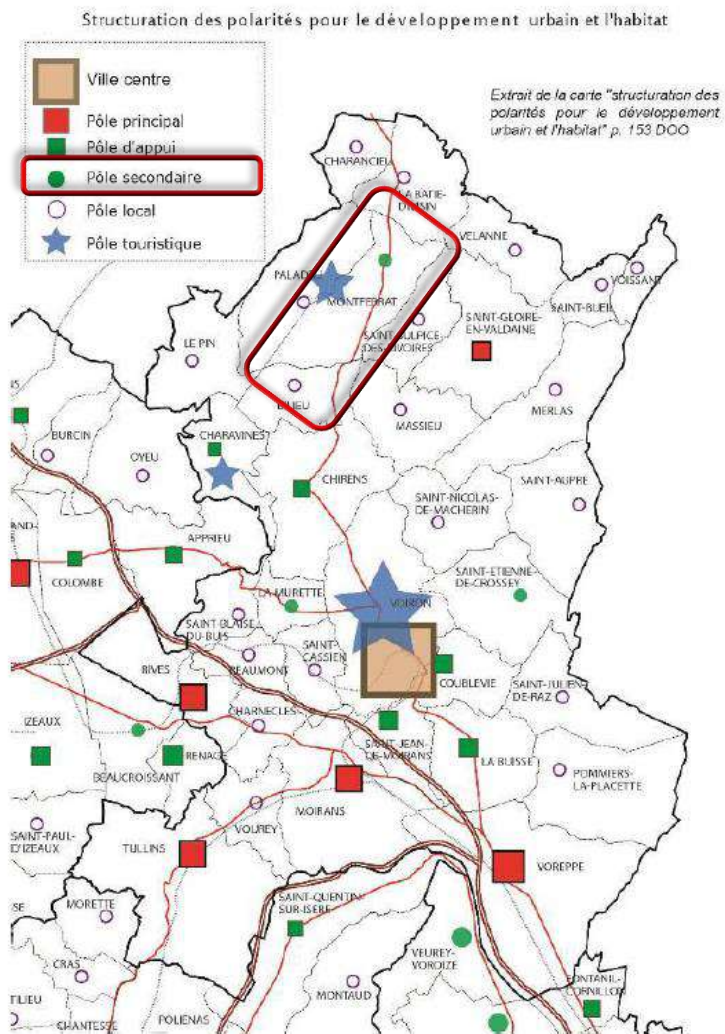
⇒ **Schéma de secteur du Pays Voironnais (2015)**

Législatif

**Documents
supracommunaux**

PLU DE MONTFERRAT

**Permis de
construire**



Montferrat : Pôle secondaire

Besoin en logements



9,4 logement /an
soit 94 logements nouveaux

Répartition typologique



Habitat Individuel pur	Autres formes d'habitat
> 40 %	< 60 %

Densité



Habitat Individuel pur	Autres formes d'habitat
700 m ² / logement	350 m ² / logement
2,66 ha	1,96 ha

Potentiel estimé



Besoin : 4,62 ha
Rétention foncière : coefficient de 1,5
Potentiel au PLU : 6,93 ha



Rappel des orientations du PADD



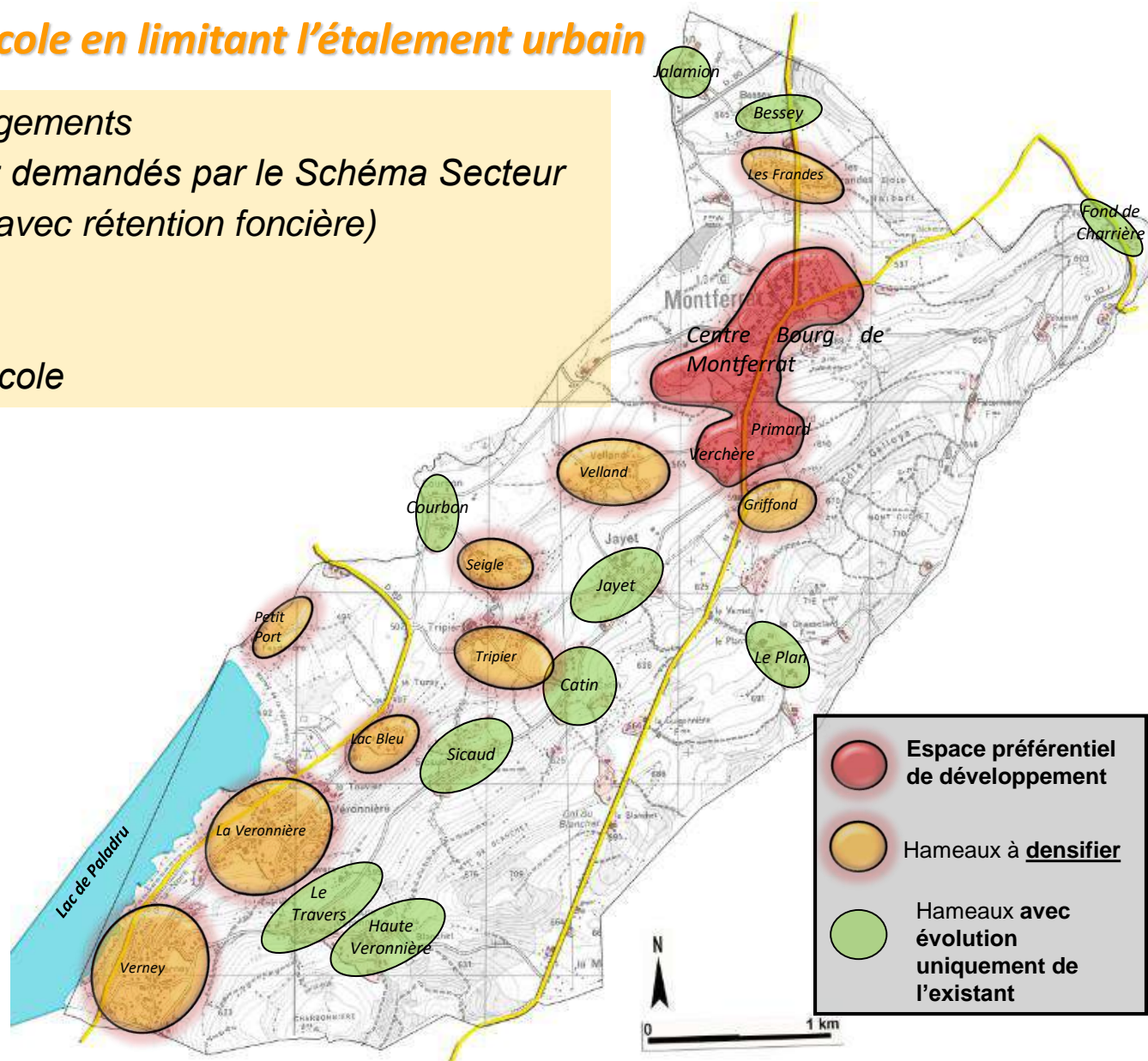


Les grands axes du PADD








- 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*

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

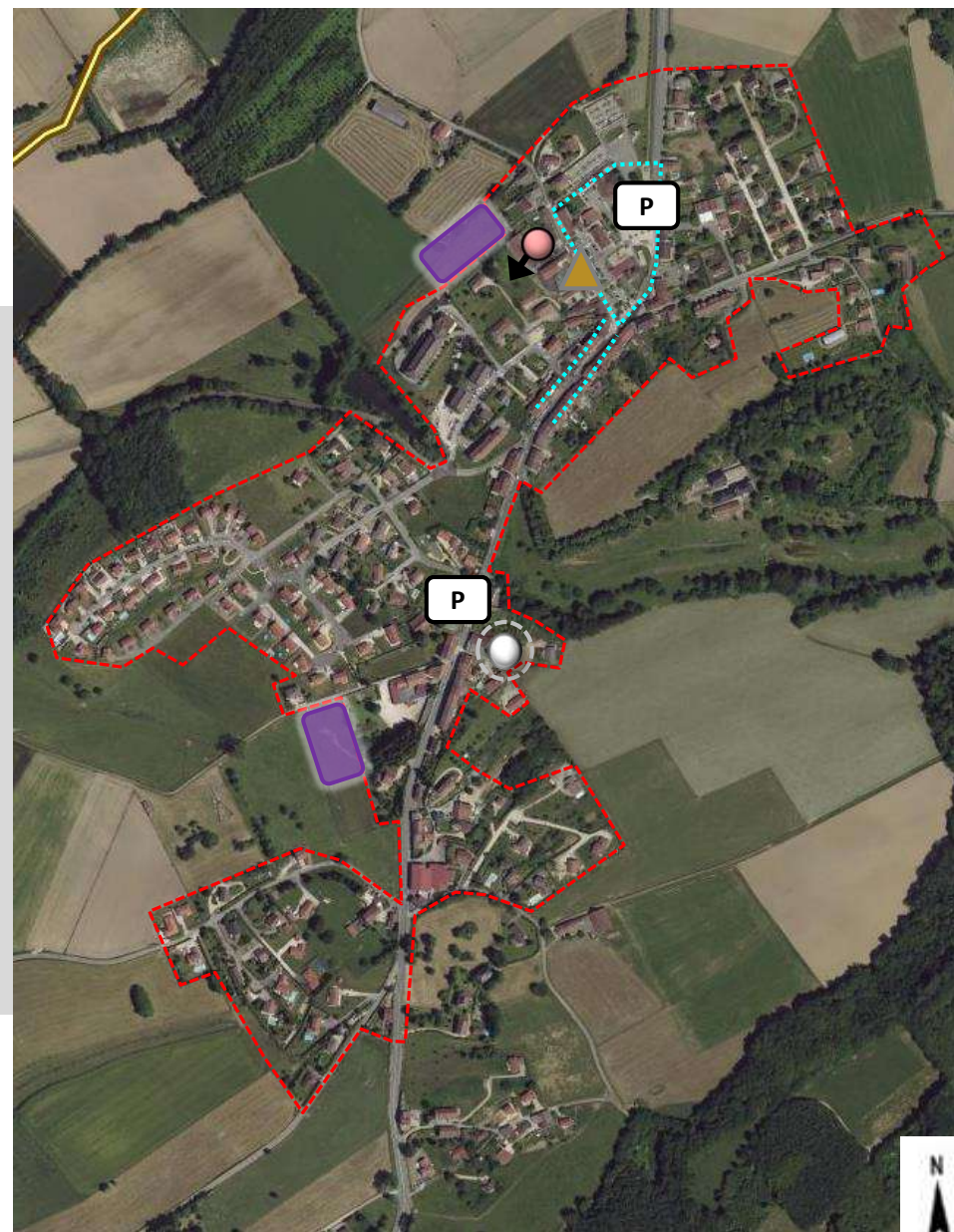
- Limiter le foncier pour 110 logements
Avec densité et formes d'habitat demandés par le Schéma Secteur
⇒ Environ 8 hectares (avec rétention foncière)
- Cadrage du bâti isolé
- ➔ Préservation de l'activité agricole



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

-  **Périmètre indicatif de densification**
-  **Zone d'extension modérée**
-  **Accompagner la transformation de l'ancienne école**
-  **Anticiper sur l'évolution du groupe scolaire**
-  **Accompagner la réhabilitation du bâtiment communal**
-  **Renforcement des activités commerciales, de services et d'artisanat dans le centre-bourg**
-  **Utilisation spécifique des parkings communaux**

⇒ *Liaison douce entre centre-bourg et lac*



4) Renforcer l'attrait touristique du territoire

- ⇒ *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

5) *Préserver le cadre paysager et l'identité dauphinoise*

GRAND PAYSAGE

- *Les espaces agricoles à sensibilité paysagère*
 - *Les éléments végétaux structurants*
 - *Le patrimoine bâti*
- ⇒ *Stopper l'étalement de l'urbanisation et préserver les coupures entre hameaux*



PAYSAGE BATI

- ⇒ *Préservation de l'identité dauphinoise de la commune (implantations, hauteurs, aspect des constructions, ...)*
- ⇒ *Préserver un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis*

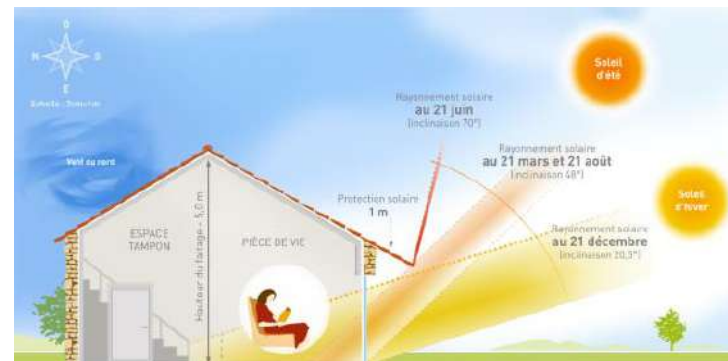


6) Poursuivre la diversification et l'amélioration de l'habitat

⇒ Poursuivre la diversification de l'offre en logements

⇒ Renforcer la performance énergétique et environnementale

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



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

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

Création de logements allant au-delà de la réglementation thermique en vigueur

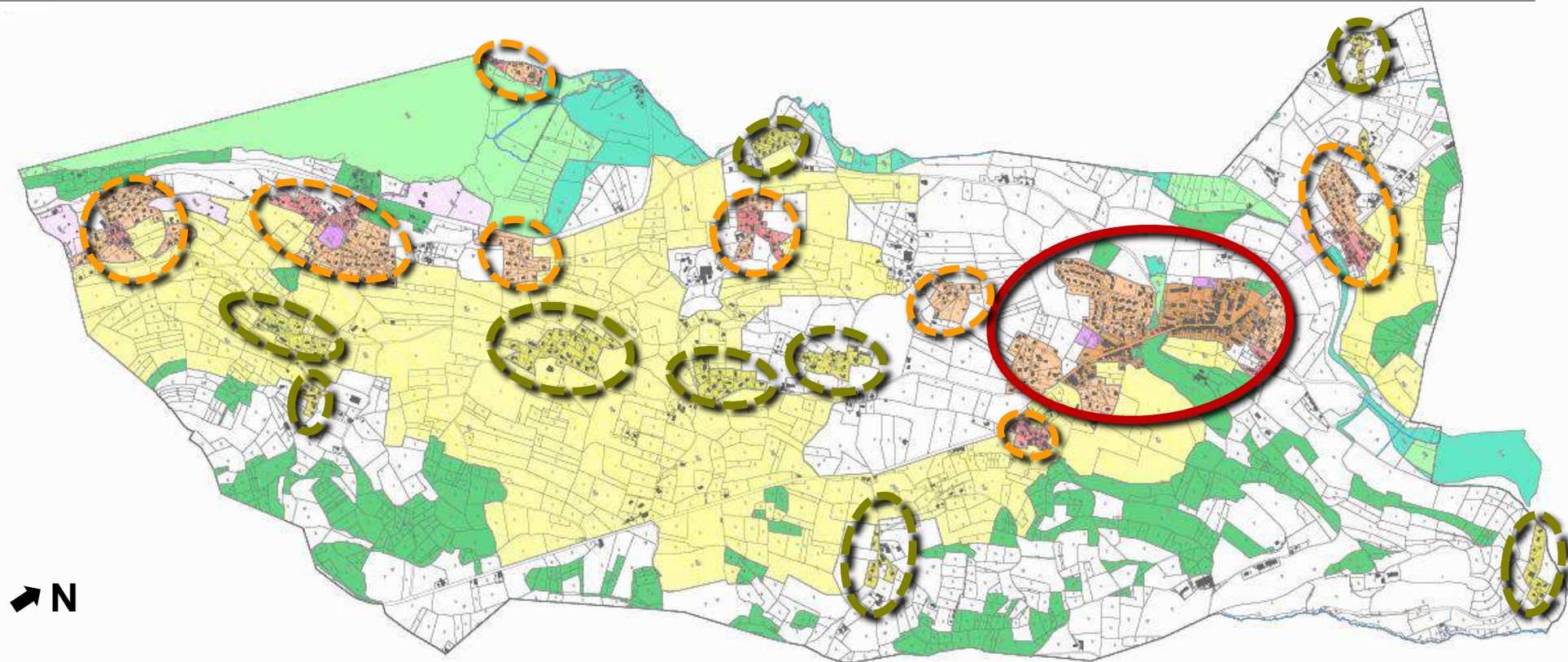


Possibilité de dépassement des règles de densité fixées, sous réserve de l'atteinte de certains objectifs.



***La traduction
réglementaire du projet***





Centre-bourg => ESPACE PRÉFÉRENTIEL DE DÉVELOPPEMENT = Classement en U et AU

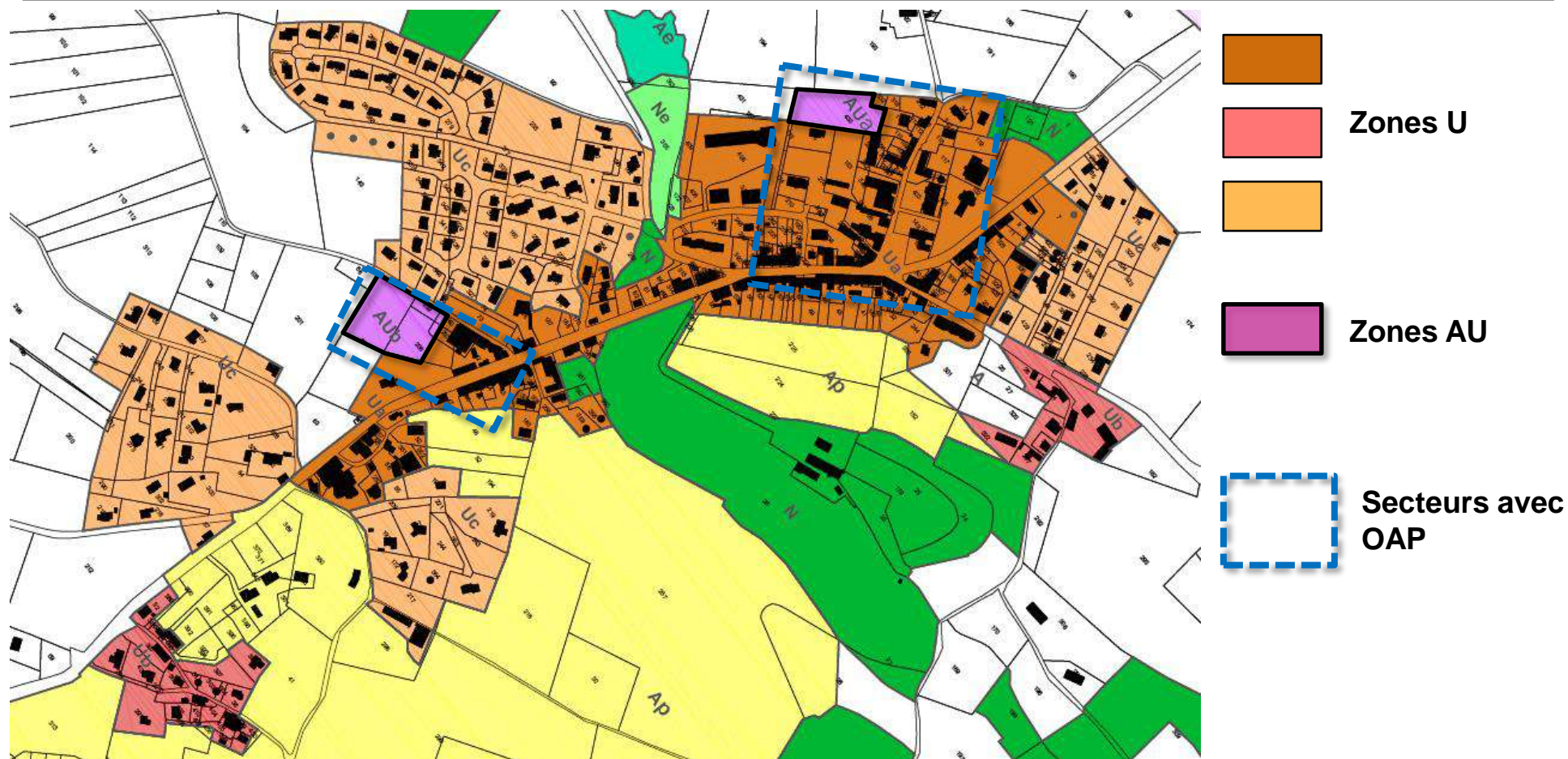


Hameaux raccordés à l'assainissement collectif : Classement en U permettant l'urbanisation des dents creuses



Autres hameaux : Classement en Ud pour orienter la création de logements vers la réhabilitation / changement de destination (pas de terrain à bâtir)

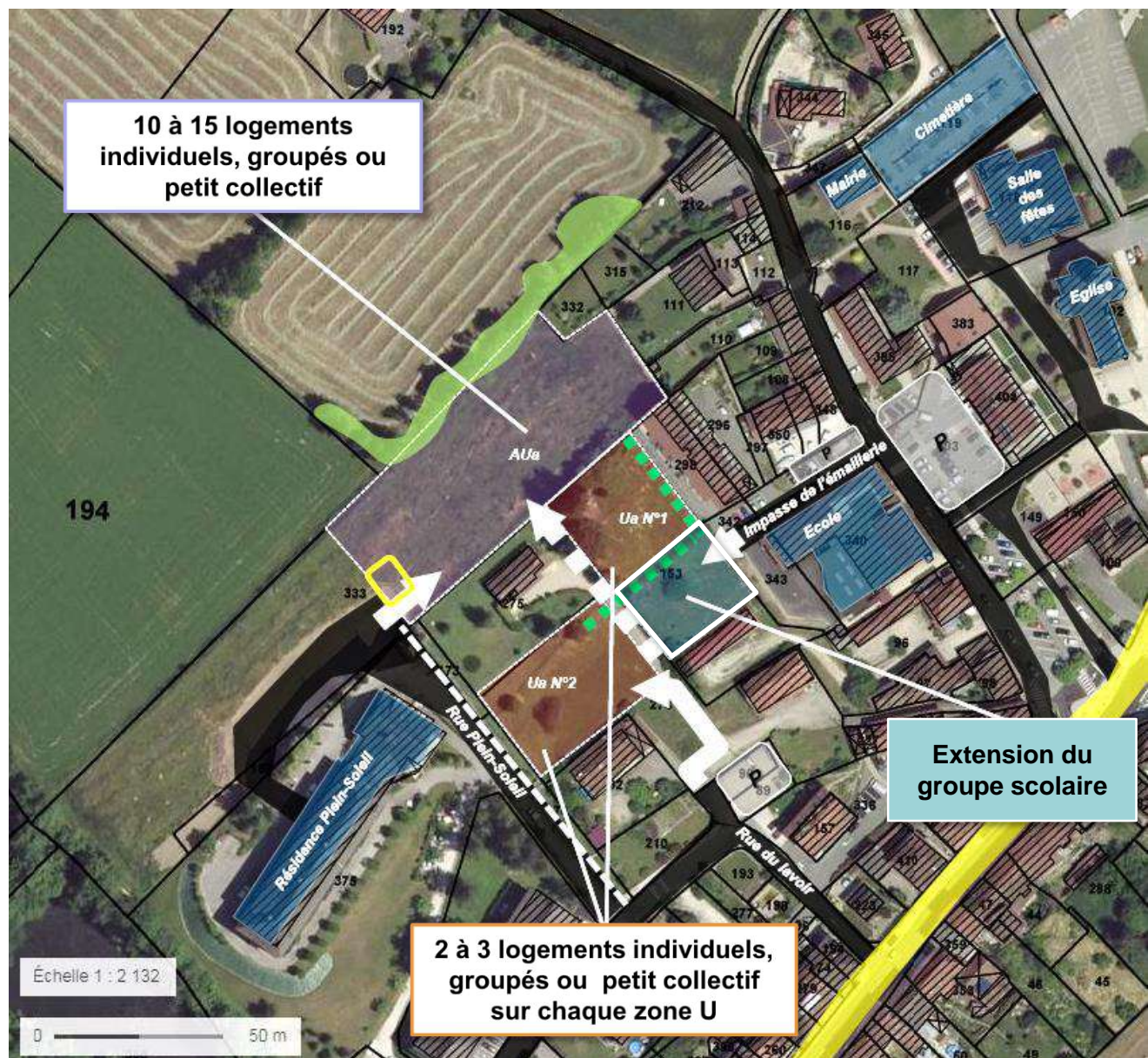
Classement des autres secteurs en zones A ou N



- 3,8 ha de disponibilités constructibles pouvant accueillir des logements
- 3 secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Zone AUa de 4150 m² du centre-bourg et ses espaces environnants
 - Zone AUb de 6880 m² au Vernatet

Schéma venant préciser le règlement général du PLU, afin :
 - d'accompagner l'extension du groupe scolaire
 - d'apporter de la densité et de la diversification de l'habitat

EMPRISE	
	Emprise destinée à accueillir des futures logements – zone AUa
	Possibilités de densification en zone Ua pouvant accueillir des futures logements
	Emprise de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant
DESERTE	
	Principe d'accès à prévoir
	Principe d'accès alternatif ou en complément
	Principe de cheminement doux à prévoir
	Poche de stationnement à proximité
	Elargissement de la voirie à prévoir
PAYSAGE	
	Haie à maintenir
AUTRES	
	Équipements publics existants
	Emplacement à prévoir pour le ramassage mutualisé des ordures ménagères



EMPRISE

 Emprise destinée à accueillir des futures logements – zone AUb

DESSERTE

 Principe de desserte viaire / Place de retournement

 Stationnement commun

 Elargissement de la voirie / aménagement

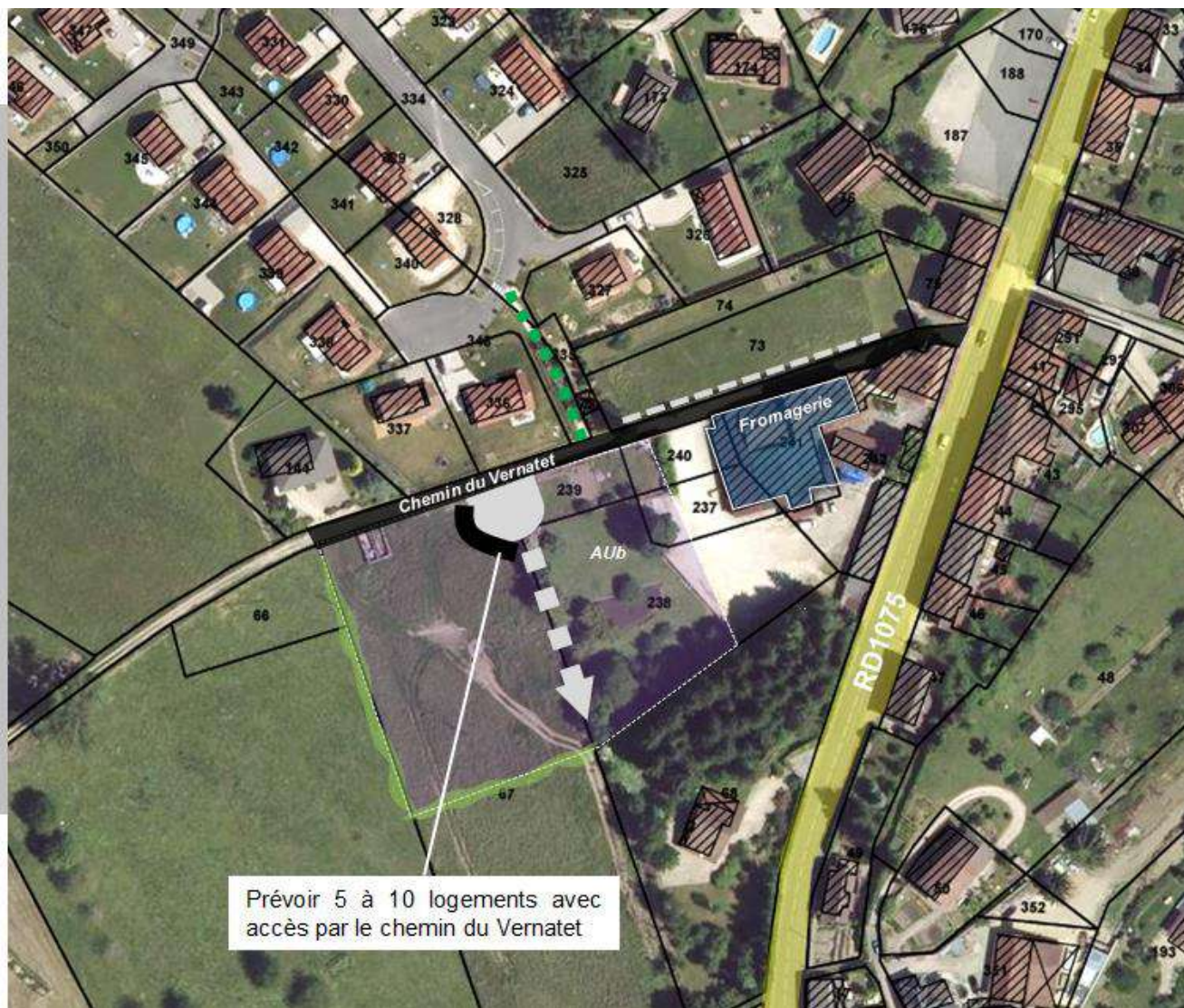
 Cheminement doux existant

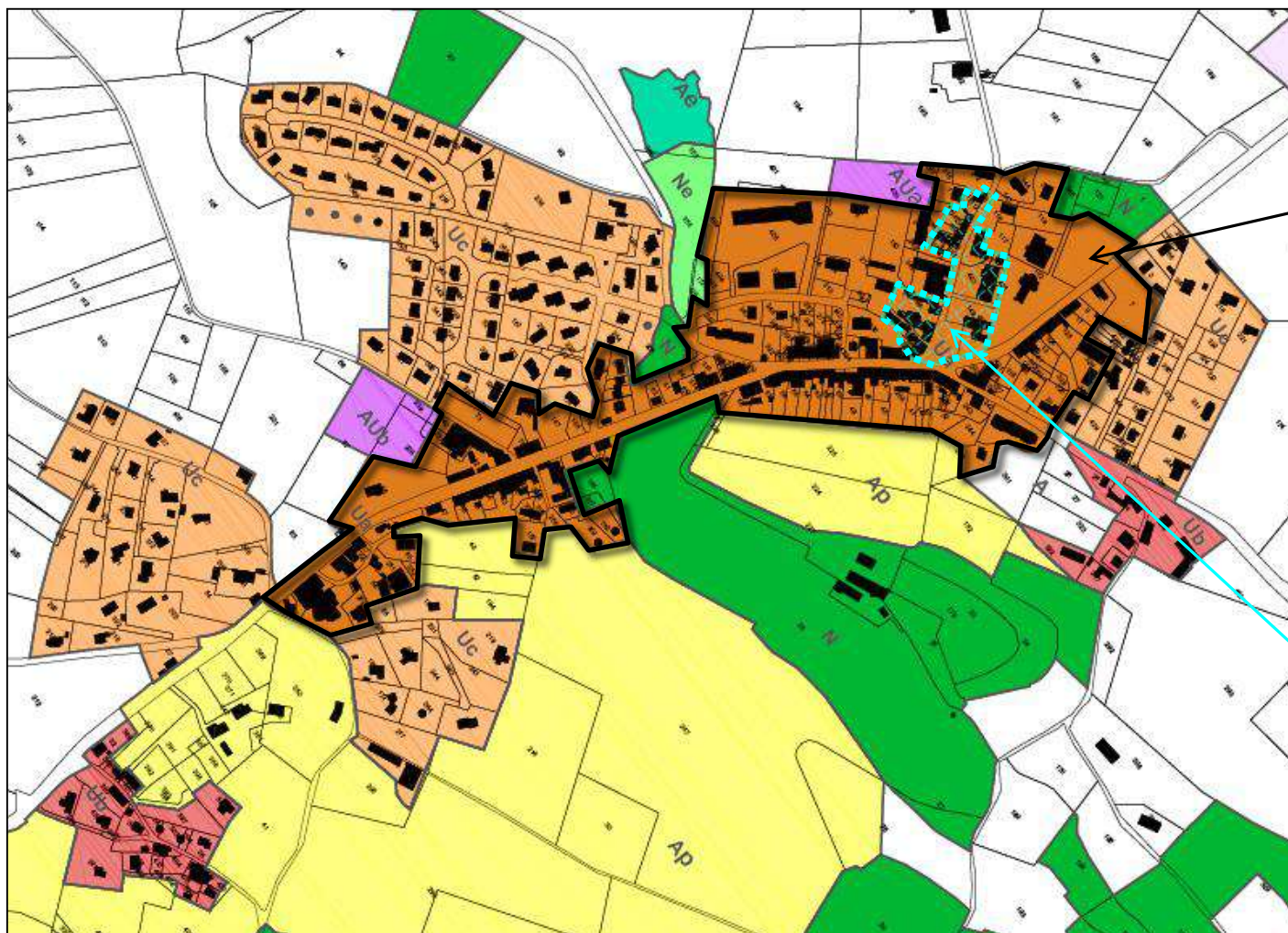
PAYSAGE

 Haies pour favoriser la transition avec l'espace agricole

AUTRE

 Commerce existant



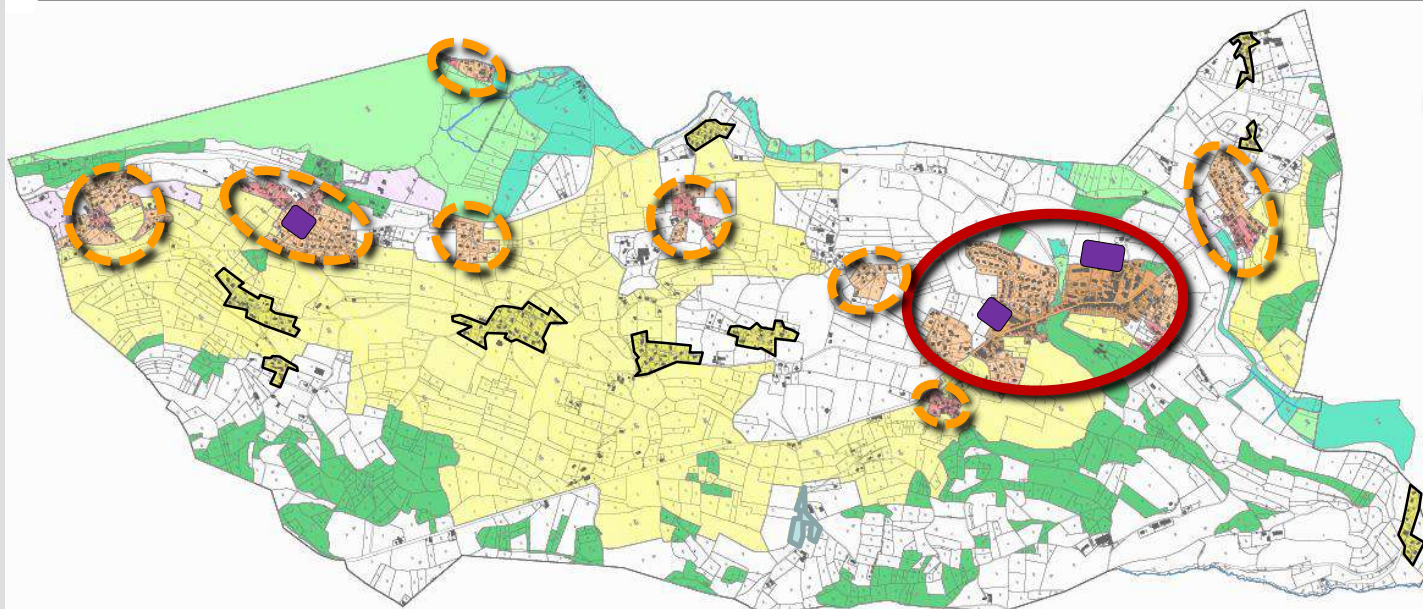


AU SEIN DE LA ZONE UA

Les changements de destination des constructions actuellement à vocation de commerce et activités de services sont interdits

TRAME SPECIFIQUE

Destination « commerce et activités de services » est imposée en rez-de-chaussée lors des demandes de changement de destination



Espace préférentiel de développement
(> 50% des logts)



Hameaux à densifier

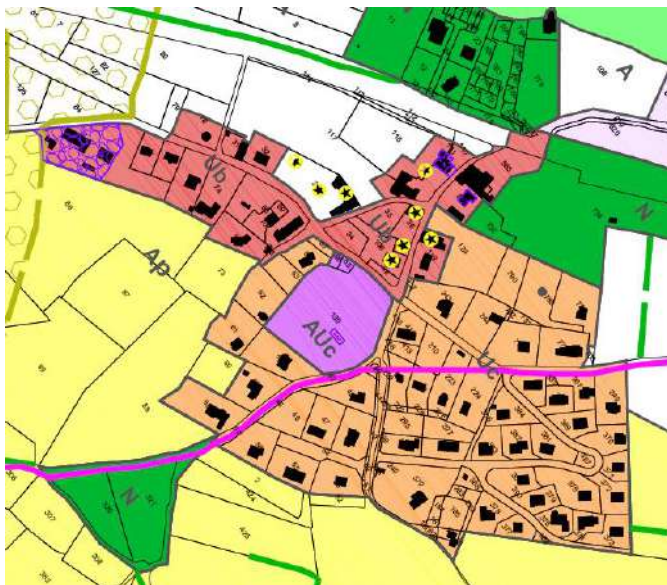


Hameaux où seul l'évolution de l'existant est autorisé (pas de potentiel constructible)

Secteurs	Potentiel constructible (en ha)	Part des surfaces (en %)
Pole préférentiel de développement	3,81 ha	47 %
Les hameaux à densifier	4,32 ha	53 %
TOTAL	8,14 ha	

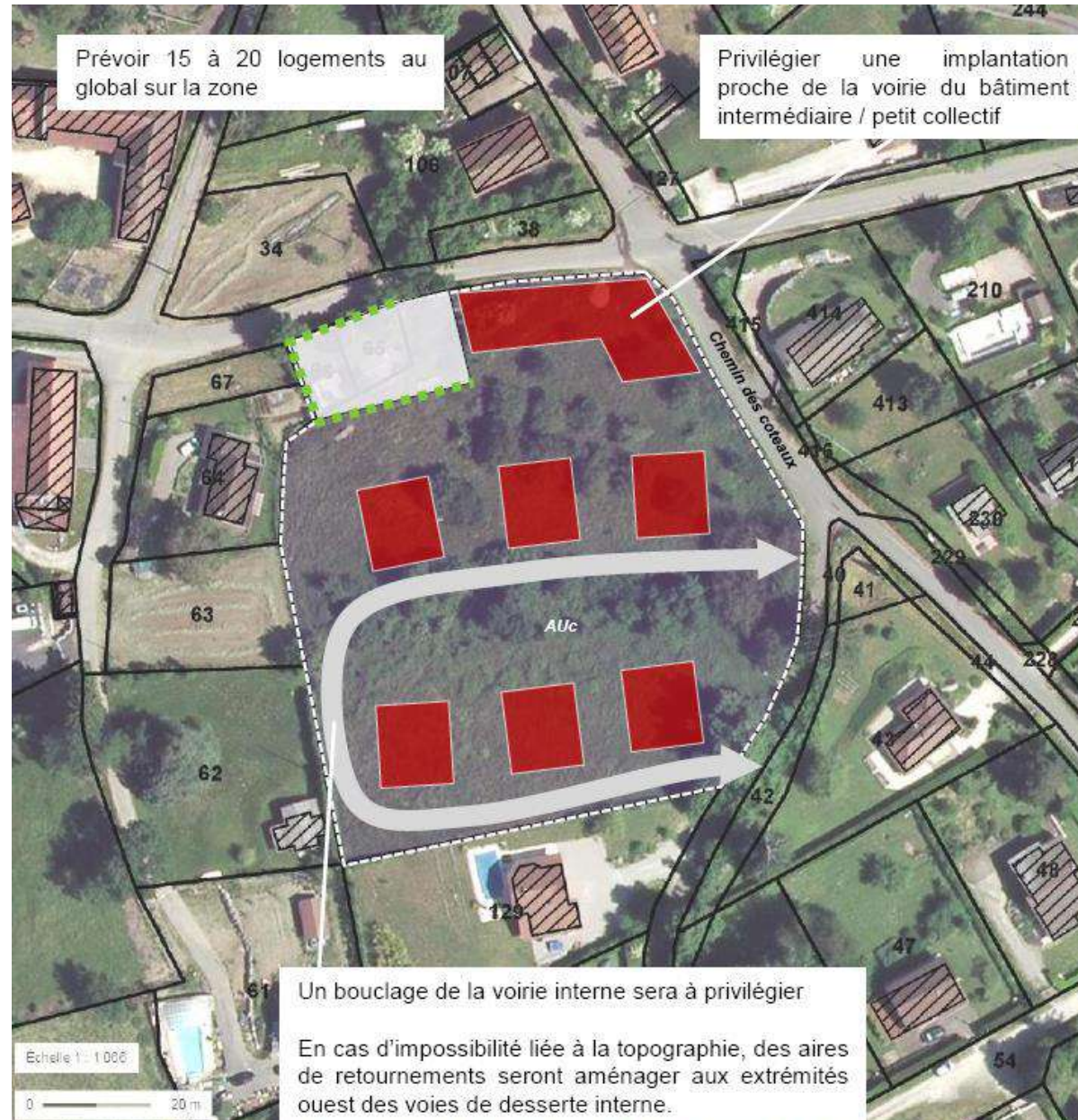


Rappel de l'objectif fixé dans le PADD : 8,1 ha



➤ Zone AUC de 8130 m²

	HABITAT
	Habitat en petit collectif ou intermédiaire
	Habitat individuel pur ou groupé
	DESSERTE
	Principe de desserte commune à aménager au sein de la zone
	ESPACE COMMUN
	Places de stationnement paysager à réaliser, comprenant les emplacements nécessaires pour le ramassage mutualisé des ordures ménagères

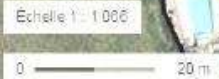


Prévoir 15 à 20 logements au global sur la zone

Privilégier une implantation proche de la voirie du bâtiment intermédiaire / petit collectif

Un bouclage de la voirie interne sera à privilégier

En cas d'impossibilité liée à la topographie, des aires de retournements seront aménager aux extrémités ouest des voies de desserte interne.



+

Densité

-



« Constructible »

Evolution de l'existant

Zone Ua : Tissu urbain dense du centre-bourg

Zone Ub : Tissu urbain dense des hameaux

Zone Uc : Tissus pavillonnaires

Zone Ud : Hameaux non raccordés à l'assainissement

Emprise au sol <i>Pleine terre</i>	CES < 70% <i>Pleine terre > 20 %</i>	CES < 60% <i>Pleine terre > 25 %</i>	CES < 50% <i>Pleine terre > 33 %</i>	CES < 30% <i>Pleine terre > 50 %</i>
Hauteur	R+1+C < Hauteur < R+2+C	Hauteur < R+2+C	< Hauteur < R+1+C	Surélévation autorisée si cela reste dans un gabarit de R+1+C
Recul / voie	RD1075 : 5 m maximum Autres voies : libre	Libre	RD90 : 5 m minimum Autres voies : libre	RD : 5 m minimum Autres voies : libre
Recul / limite séparative	- Soit en limite - Soit recul $\geq H/2$ et ≥ 2 m			

➤ Règles général sur l'aspect des constructions, terrassement, clôtures, ...

➤ Règles spécifiques pour la réhabilitation des constructions traditionnelles dauphinoises dans le PLU (repérées sur le plan de zonage)

➤ Préservation des murs anciens (repérés sur le plan de zonage)

➤ Mesures incitatives pour réaliser :

- des logements locatifs sociaux
- des logements avec performances énergétiques renforcées

⇒ Bonus de densité (sur l'emprise au sol) de 20%



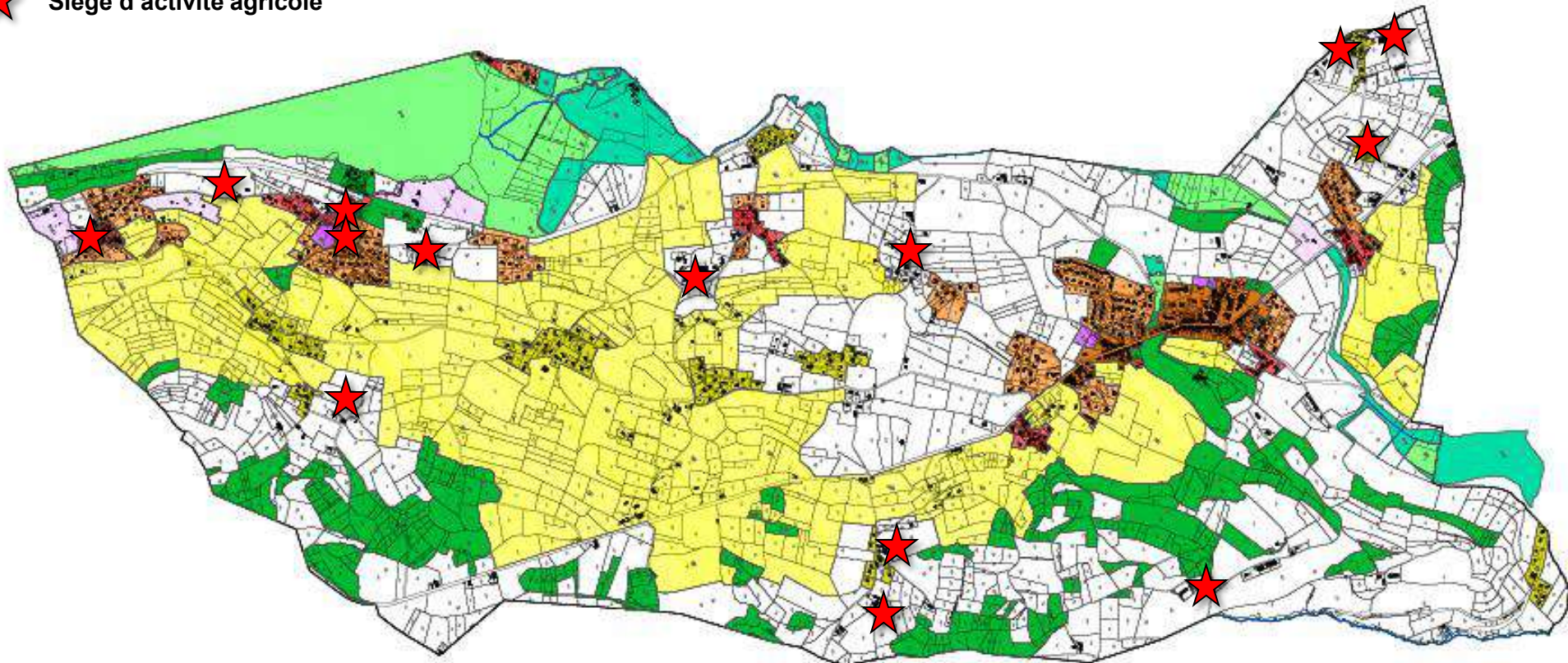
⇒ Des **zones A sans indice** pour permettre la construction de bâtiments agricoles

⇒ **Des zones A indicées « p »** pour préserver le paysage
Bâtiment agricole < 20 m² d'emprise au sol

⇒ Des **zones N** pour les espaces boisés



⇒ **Des zones A/N indicées « e »** pour préserver les réservoirs de biodiversité

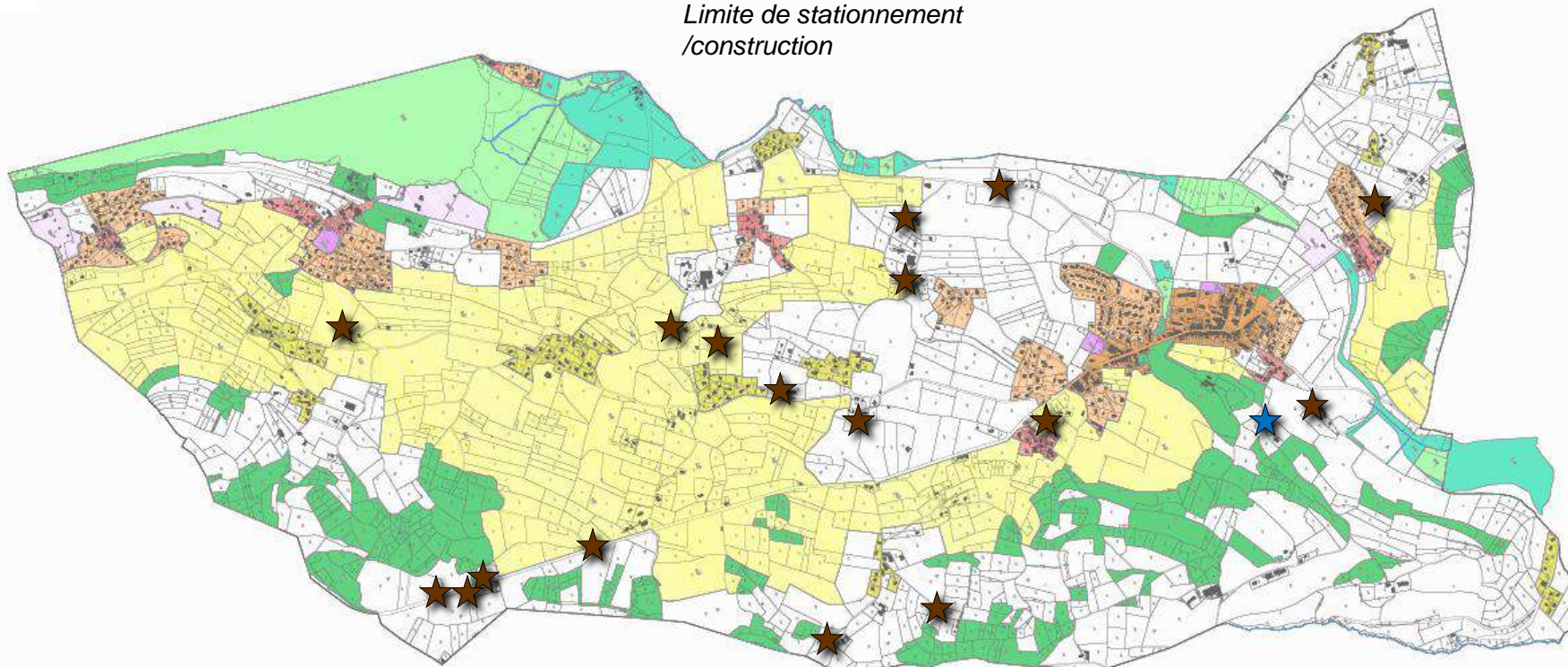
★ Siège d'activité agricole



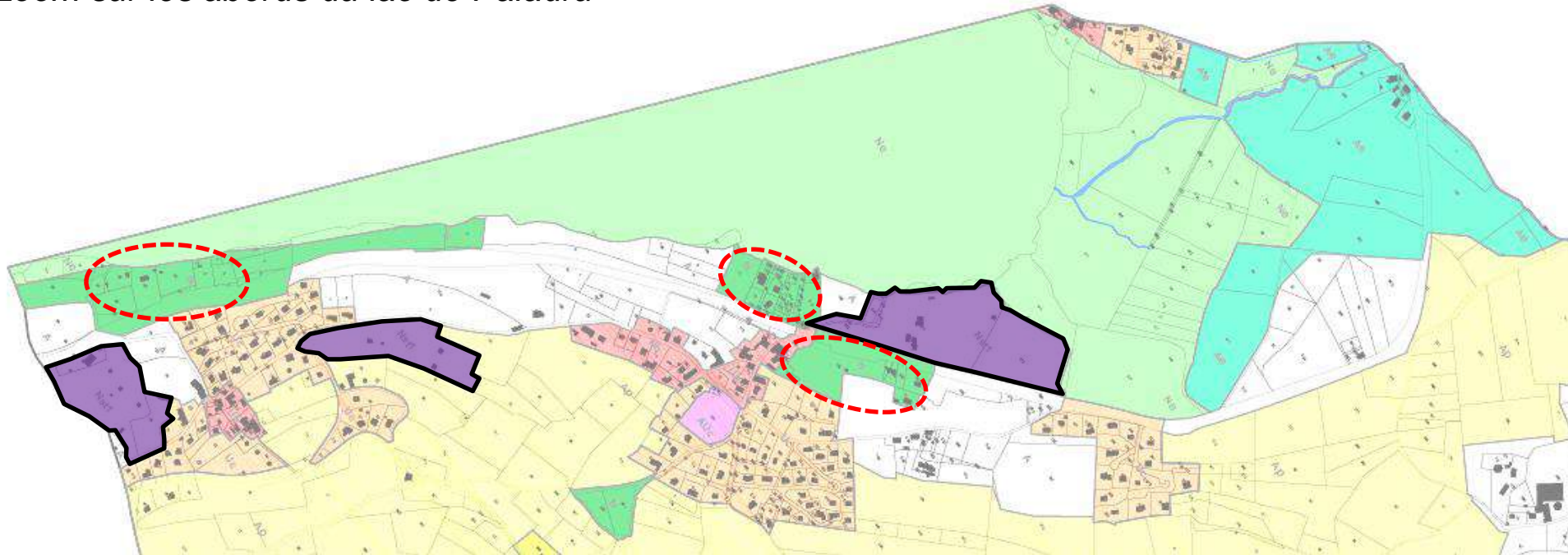
➤ Règles permettant d'encadrer l'évolution (annexes, extensions, ...) :

Possibilité d'extension	➤ Enveloppe limitée à 160 m ² d'emprise au sol
Nombre et Implantation des annexes	➤ 2 annexes maximum de 60 m ² au total, ➤ 10 m maximum de l'habitation principale
Hauteur et reculs	➤ Comme en zone Ud

➤ Changement de destination :  Possibilité de changement de destination pour l'habitat
Limite de stationnement /construction  Possibilité de changement de destination pour le projet de local technique communal



Zoom sur les abords du lac de Paladru



⇒ **Objectif général de préservation des abords du lac de Paladru**

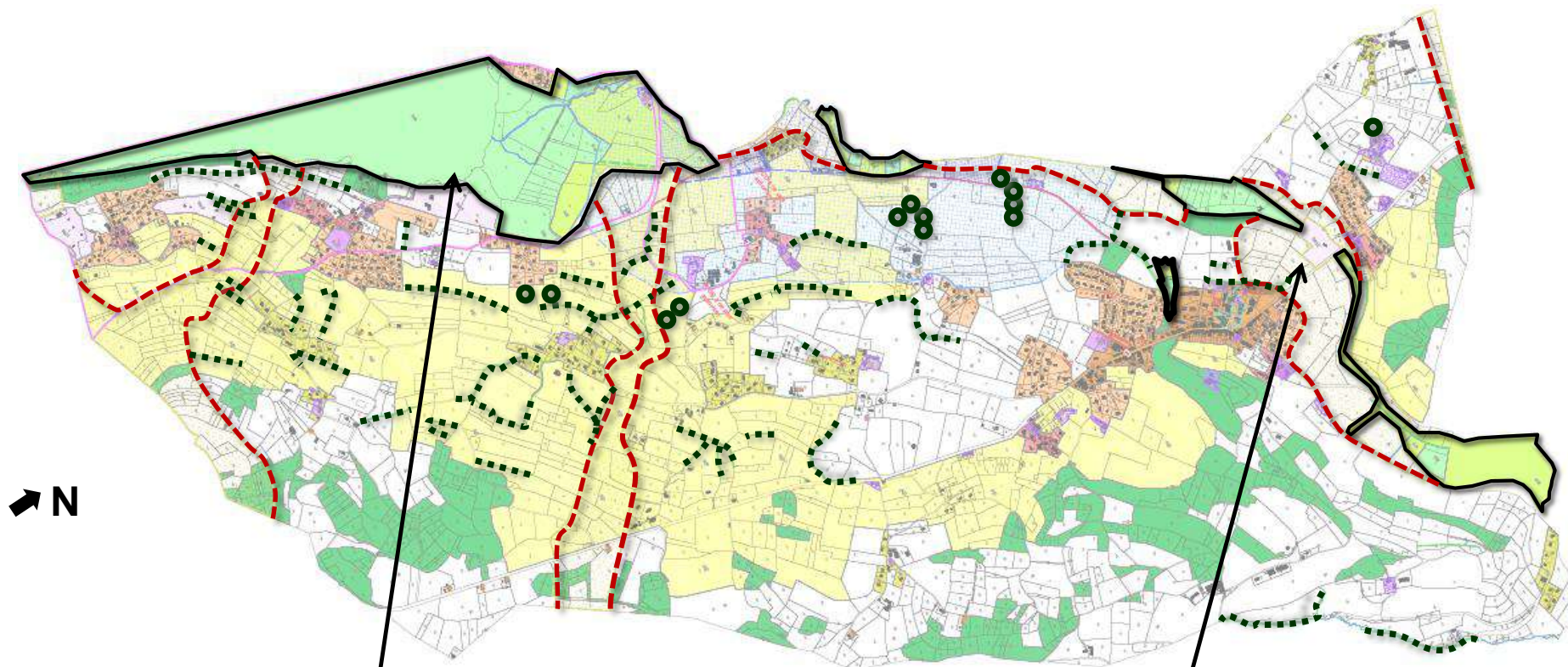
Les campings existants en bord de lac

ZONE Nst1

- STECAL (Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
- Extension de 20 % des volumes cadastrés
- 3 nouvelles constructions non démontables de 15 m² chacun maximum

Cas des « résidences de loisir » en bord de lac

- Règlement autorisant une enveloppe maximale de 30 m²



⇒ Préservation des réservoirs de biodiversité (ENS, zones humides, ZNIEFF...) par un zonage en Ne ou Ae, interdisant toute construction

⇒ Trame superposée au zonage pour indiquer les corridors écologiques avec réglementation des constructions pour maintenir l'ouverture des espaces

..... Repérage des haies (intérêt paysager / lutte contre les risques naturels)

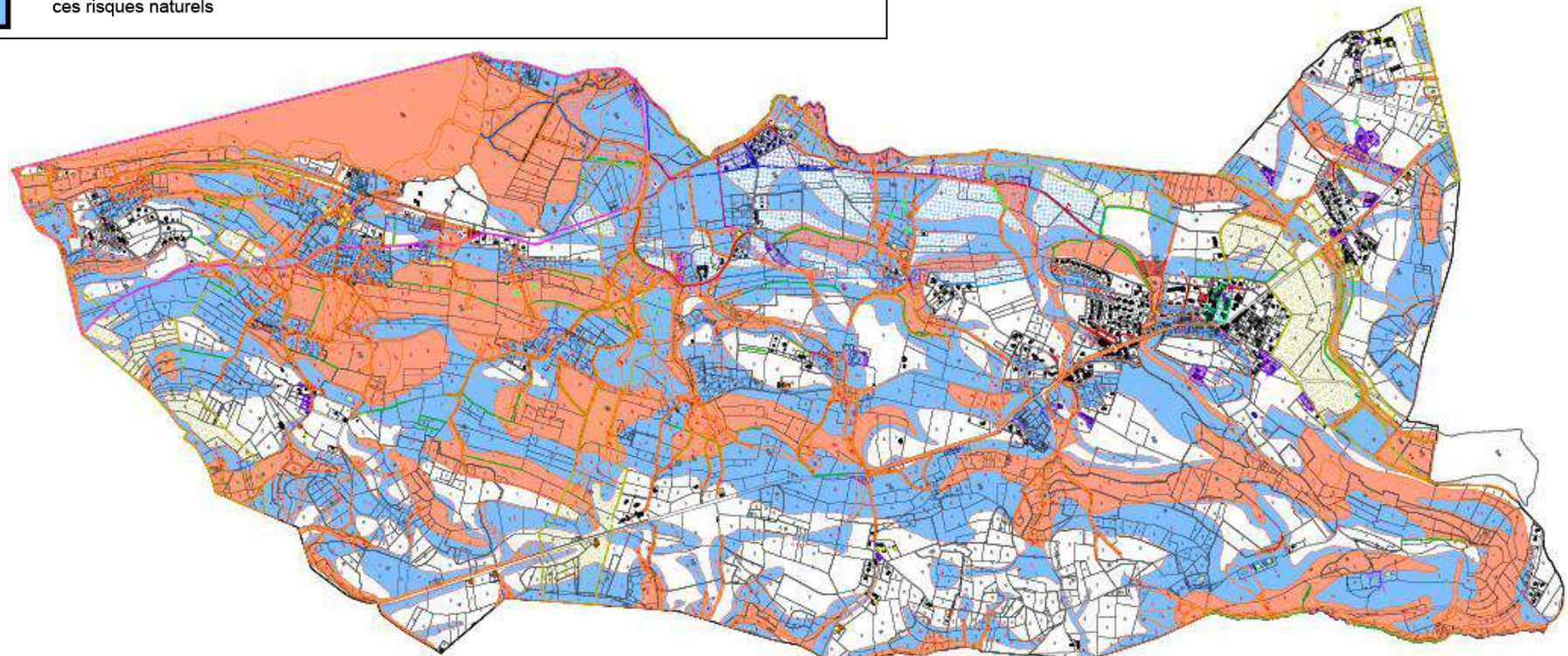
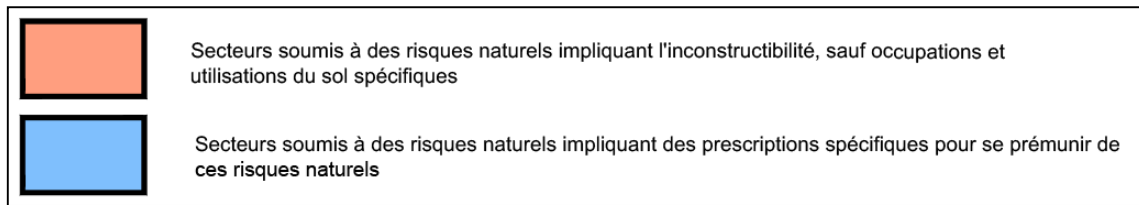
○ Arbres isolés d'intérêt paysager

Prise en compte des risques naturels

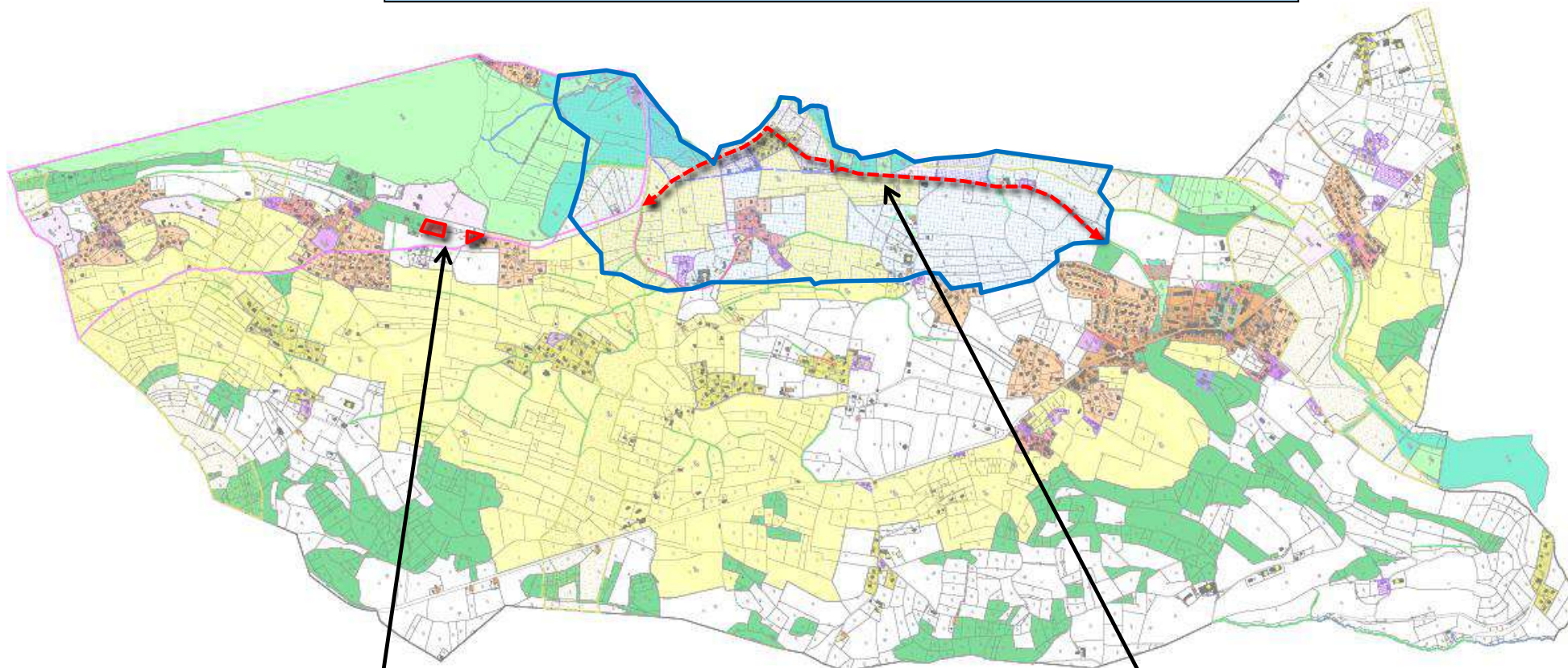
- ⇒ Intégration de la carte des aléas
- ⇒ Préservation du patrimoine végétal jouant un rôle dans la retenue des eaux ravinant

Gestion des eaux pluviales

- ⇒ De manière générale :
 - Priorité à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle
 - Rétention et Limitation du débit de fuite en cas d'impossibilité d'infiltration



⇒ Trame renvoyant aux règles de la déclaration d'Utilité Publique des périmètres de protection de captage



⇒ Emplacements Réservés pour l'amélioration du stationnement saisonnier

⇒ Emplacements Réservés pour créer une liaison douce entre le centre-bourg et la voie verte du lac



Prochaines étapes du PLU



Réunion
publique n°3

3 mois

Avis des personnes
Publiques Associées

2 mois

Enquête publique
1 mois pour le public

2 mois

Prise en compte des
remarques et
finalisation du PLU

- Arrêt du PLU en conseil municipal prévu en juin 2019

- Approbation du PLU début 2020

Merci de votre attention

