

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Montferrat  
Enquête Publique

Rapport du Commissaire-Enquêteur

Suivi de ses Conclusions motivées et de son avis

Rapport établi le 26 janvier 2020

André MARTIN  
Commissaire-Enquêteur



## Table des matières

Présentation.....	4
Le dossier de l’Enquête .....	5
L’état initial du territoire.....	6
Milieu Physique.....	6
Population.....	6
Logement .....	6
Activités économiques .....	6
Déplacements .....	6
Equipements généraux .....	7
Environnement .....	7
hydrographie.....	7
Risques naturels.....	8
Alimentation en eau.....	8
Assainissement des eaux usées .....	8
Gestion des Eaux pluviales.....	8
Le patrimoine naturel .....	9
La gestion des déchets.....	10
Qualité de l’air.....	10
Etat et enjeux autour du paysage .....	10
L’urbanisation dans le paysage .....	10
Bilan de l’urbanisation et capacités futures.....	11
Constats .....	11
Enjeux du PLU .....	11
Choix retenus pour le PADD.....	12
Orientation 1 : Préserver le foncier et limiter l’étalement urbain.....	12
Orientation 2 : Renforcer les équipements, activités, services et la vie de village.....	12
Orientation 3 : Maintenir et valoriser les milieux naturels et l’environnement.....	12
Orientation 4 : renforcer l’attrait touristique du territoire .....	12
Orientation 5 : Préserver le cadre paysager et l’identité dauphinoise du territoire .....	12
Orientation 6 : poursuivre la diversification et l’amélioration de l’habitat .....	12
Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) .....	14
OAP Centre Bourg 1 .....	14
OAP Centre-Bourg 2 (Entrée du Bourg) .....	15

OAP La Véronnière .....	15
OAP Le Vernatet.....	15
Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) .....	17
La Communauté du Pays Voironnais .....	17
Le Département de l'Isère .....	18
L'Etat .....	19
La Chambre d'Agriculture .....	20
<i>Par ailleurs, elle veillera effectivement que les aménagements mis en place, même sans élargissement, d'entravent pas la circulation des engins agricoles.</i> .....	20
Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région Grenobloise (SCoT) .....	20
Les autres Personnes Publiques Associées .....	22
Le déroulement de l'enquête publique (E19000380/38) .....	23
Les observations du public.....	24

## Présentation

La commune de Montferrat (Isère) est située dans les collines du Dauphiné, au bord du lac de Paladru. Elle comptait en 2018 environ 1800 habitants. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays Voironnais qui instruit les dossiers d'urbanisme, mais n'a pas la compétence d'élaborer un PLUI, le PLU restant une compétence des communes.

Elle dispose d'un PLU approuvé le 25 février 2008.

Les évolutions législatives dans le domaine de l'urbanisme (les lois ENE (Engagement National pour l'Environnement) dites Grenelle II du 12 juillet 2010, et ALUR du 27 Mars 2014) viennent renforcer la notion de développement durable des territoires. Elle modifie le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme et des procédures de modifications et de révisions, renforçant toujours plus les objectifs de préservation des territoires et de leur environnement, ces évolutions ont donc incité le Conseil Municipal à modifier son PLU pour l'harmoniser avec les nouvelles réglementations. (délibération du 19 janvier 2017).

Le projet de PLU étant arrêté, le Conseil Municipal a saisi le Président du Tribunal Administratif de Grenoble pour qu'il désigne un Commissaire-Enquêteur afin d'organiser l'Enquête Publique.

## Le dossier de l'Enquête

Il comporte

- Un rapport de présentation qui doit :
  - exposer le diagnostic du territoire de la Commune
  - analyser l'état initial de l'environnement, et présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
  - expliquer les choix retenus pour établir le PADD, et le cas échéant, exposer les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
  - évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur
  - préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.
  
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les objectifs pour un développement durable du territoire.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui constituent une application des objectifs du PADD par secteurs ou par thématiques particulières du territoire.
- Le règlement graphique et
- Le règlement écrit : règlements graphique et écrit sont indissociables et constituent la traduction réglementaire du PADD pour tout le territoire
- Les annexes.

S'y ajoutent également :

- L'Arrêté du Maire prescrivant l'Enquête publique pour la modification du PLU,
- Une justification de la parution dans la presse d'un avis de l'enquête,
- Le bilan de la concertation et les avis des Personnes Publiques Associées.

## L'état initial du territoire

### Milieu Physique

#### Population

Grâce à ses atouts (proximité des agglomérations de Lyon, Grenoble et Chambéry, très bien reliées par les autoroutes A43 et A48, agrément du cadre de vie, présence des services, écoles, commerces), la population de Montferrat s'accroît régulièrement depuis 1968 pour se situer aujourd'hui aux environs de 1800 habitants.

##### Enjeux du PLU

- Quelles capacités d'accueil la commune peut-elle envisager pour les 12 prochaines années, de manière à préserver son équilibre intergénérationnel sur le long terme et permettre l'accueil de populations diverses ?
- Comment maîtriser le développement de manière à préserver son cadre rural, ses espaces naturels et agricoles qui participent à l'identité du territoire et à la qualité de vie des habitants, élément essentiel qui participe à l'attraction du territoire ?

#### Logement

Le parc de logements est en grande partie daté de la seconde moitié du XXème siècle. Il est surtout constitué d'habitat individuel.

Quels seront les besoins en logements de la commune pour les prochaines années, afin de maîtriser le développement en cohérence avec l'évolution démographique souhaitée sur le territoire à l'horizon 2030 ?

##### Enjeux du PLU

- Comment répondre aux besoins en logements tout en préservant le cadre de vie des habitants actuels et à venir ?
- Comment continuer à favoriser le parcours résidentiel et la mixité, en répondant aux besoins des différentes catégories de population ?

#### Activités économiques

L'activité agricole est très dynamique : la commune compte 14 exploitations agricoles actives. Les commerces et les services présents dans la commune permettent le maintien d'une vie de village.

En 2015, on dénombrait 190 emplois sur la commune, surtout liés à la présence des commerces et des activités touristiques.

Le Lac de Paladru attire une activité touristique importante et justifie la présence d'hébergements touristiques, surtout sous forme de campings.

##### Enjeux du PLU

- Comment veiller au maintien de l'équilibre entre préservation de l'agriculture et développement communal sur le long terme ?
- Comment maintenir voire renforcer l'offre de commerces et de services en centre-bourg pour maintenir la vie de village existante ?
- Comment concilier l'activité touristique et la préservation du lac de Paladru et de ses abords (roselières et marais) ?

#### Déplacements

Outre les autoroutes A43 et A48 qui relient Montferrat à Lyon, Grenoble et Chambéry (accès à 21 km), Montferrat est traversé par la D1075 qui permet de relier Grenoble et Bourg en Bresse.

Montferrat est desservi par les trains (gares des Abrets et de St André le Gaz) et par différentes lignes de Bus. **Mais le moyen de transport le plus utilisé reste la voiture individuelle.**

##### Enjeu du PLU

- Comment inciter à l'utilisation de modes alternatifs à la voiture ?

## Equipements généraux

Outre la mairie et une église, Montferrat comprend

- Une médiathèque,
- Une salle des fêtes,
- une aire de jeux,
- une école,
- un foyer logement pour personnes âgées,
- un stade.

**Mais au rythme actuel d'accroissement du nombre d'élèves, la capacité maximum de l'école sera bientôt (entre 2020 et 2025) atteinte.**

La commune compte plusieurs activités médicales et paramédicales : médecine généraliste, kinésithérapie, cabinet infirmier.

### Enjeu du PLU

- Quelles évolutions des équipements publics par rapport aux développements démographiques prévus ces prochaines années ?

## Environnement

### hydrographie

La commune se trouve essentiellement sur le bassin versant du lac de Paladru et de son affluent le Courbon sur lesquels viennent se raccorder différents thalwegs et ruisseaux. L'altitude du lac est de 492 m. La qualité de l'eau du lac s'est améliorée depuis que toutes les eaux usées sont captées et traitées, mais la teneur en azote est encore élevée.

Le Courbon est classé en réservoir biologique (FRDR12126) dans le SDAGE. Mêmes s'il héberge différentes populations de poissons, son régime et son débit sont très variables et perturbent ces populations, particulièrement celle de la truite Fario.

**A l'heure actuelle, il n'existe pas de plan de gestion des boisements des berges sur la majeure partie du territoire.**

Ces plans de gestions présentent un objectif d'amélioration de la qualité écologique des cours d'eau et de sécurité civile par la limitation des embâcles en période de crue. **Il est important que cet objectif soit poursuivi en gardant à l'esprit ces différents aspects.**

#### **Réponse de la Commune :**

*Pour les risques naturels et la gestion des boisements des berges, il est important de rappeler que la commune est en tête de grand bassin versant et que son réseau hydrographique se limite quasiment au Courbon, seul cours d'eau en fond du vallon.*

*Même s'il est intéressant au niveau écologique, et s'il présente des vulnérabilités vis-à-vis de ses étiages et assec, la taille de son bassin versant (16,4 km<sup>2</sup>) limite les risques, leur ampleur et il y a peu d'enjeux d'urbanisation dans le vallon du Courbon, même si celui-ci fait l'objet de risques d'inondation et de risques de ruissellement sur versant.*

*La gestion des ruisseaux (des berges) est aujourd'hui assurée par le SYLARIV - Syndicat mixte du Lac et des Rivières du Voironnais, pour le grand bassin versant des affluents de l'Isère Paladru - Fure - Morge - Olon – Roize (bassin versant de la Fure = 260 km<sup>2</sup>) depuis la prise de la compétence GEMAPI.*

*On peut noter que le Courbon est en partie dans l'arrêté de Biotope du marais de la Veronnière à l'aval, et dans l'Espace Naturel Sensible (qui s'étend jusqu'au marais de Saint Pierre) et qui fait l'objet d'une gestion adaptée de compétence du Département.*

#### **Avis du Commissaire-Enquêteur**

**Je prends acte de ces précisions, et considère que la gestion des ruisseaux et de leurs berges par le SYLARIV doit permettre que la sécurité des riverains des différents cours d'eau de la commune soit effectivement assurée.**

## Risques naturels

La nature géologique des sols est propice aux glissements de terrain et plusieurs glissements importants ont déjà été relevés. De plus, les sols argileux peuvent gonfler lors des périodes très humides, et se rétracter en période sèche et ainsi avoir des conséquences non négligeables sur le bâti.

La commune est en risque de sismicité 3 (faible), en limite de zone en sismicité 4 (moyen).

## Alimentation en eau

L'alimentation en eau de Montferrat est assurée par le Syndicat Intercommunal de l'Eau et de l'Assainissement du Guiers de l'Ainan (SIEGA). Actuellement, il est excédentaire en besoins-ressources à l'horizon 2030. Différentes solutions de renforcement existent en cas de besoin.

## Assainissement des eaux usées

66% des habitations de Montferrat sont raccordées au réseau d'assainissement collectif, le reste en assainissement individuel. Le réseau collectif fait partie du système général de collecte des communes du tour du Lac de Paladru actuellement sous-dimensionné. Le Pays Voironnais a prévu une requalification de ce système sur la Commune de Charavines dont les travaux doivent commencer en 2020 et qui devrait permettre d'atteindre l'horizon 2040 sans problèmes. Tant que les travaux d'agrandissement de ce réseau n'ont pas été entrepris, les constructions nouvelles ne peuvent pas être envisagées sur la plus grande partie de la Commune.

## Gestion des Eaux pluviales

La commune est actuellement sous-équipée dans ce domaine. Le seul réseau collectif séparatif concerne le centre-bourg, le reste s'évacuant dans les fossés et le long des chemins et routes. **« Il est important de veiller à ce que tout nouveau projet n'aggrave pas la situation actuelle »**. La Commune devrait réaliser un plan communal reprenant tous les tronçons de réseau existants (il en existe plusieurs, non répertoriés) et établir un programme d'investissement d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales au moins dans les zones urbanisées ou urbanisables. Pour le moment, et tant qu'un programme de création et d'agrandissement du réseau n'est pas envisagé, il est illusoire de programmer de nouvelles constructions dans les zones non desservies.

### Réponse de la Commune :

*La commune est bien équipée en réseau pluvial enterré dans le centre bourg. Dans la phase de diagnostic, la commune a participé d'une commande groupée pour une étude à ce sujet.*

*Ce n'est finalement pas un schéma directeur d'eaux pluviales qui a été lancé (avec une programmation de travaux pour résoudre les dysfonctionnements existants), mais plutôt un plan du réseau d'eaux pluviales, incluant des fossés, et les rejets.*

*Il en est ressorti que le centre est équipé de canalisations dimensionnées de 200 à 600 mm. Celles-ci ne présentent pas, a priori, de dysfonctionnement (du type canalisation Ø400 entrant dans du Ø200, par exemple) et aucun dysfonctionnement (comme des mises en charge, débordement, etc...) n'est connu dans la commune.*

*Ceci étant, sans étude hydraulique précise et compte tenu des risques naturels de ruissellement de versant, le bureau d'étude nous a effectivement recommandé de veiller à la bonne gestion des eaux pluviales par un règlement adapté (et qui permet de ne pas aggraver la situation actuelle lors d'un projet d'urbanisation).*

*Le règlement est actuellement rédigé ainsi :*

### **Les dispositions ci-dessous s'appliquent pour les constructions ayant une surface de toiture supérieure à 30 m<sup>2</sup> :**

En dehors de cas particuliers (liés aux risques naturels par exemple), toutes les mesures devront être prises pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et éviter tout ruissellement direct sur la chaussée. De plus les eaux de pluie seront gérées :

- En priorisant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle
- En les collectant dans un dispositif de rétention étanche si elles ne peuvent être, tout ou partie, infiltrées. Celles-ci seront ensuite rejetées dans le réseau d'eau pluviale communal ou tout autre exutoire pérenne avec un débit de fuite limité.



La commune propose de le compléter pour plus de clarté, avec cette proposition de rédaction :

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour **limiter l'imperméabilisation du sol**, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en œuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle.

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

L'infiltration sera interdite dans les 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 devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Dans la mesure du possible, il sera mis en place des installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques (à condition de respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement) et/ou à des fins d'arrosage. Ces équipements viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écrêtement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couverture devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

Tout rejet (cours, parking piscine) sur les voiries est interdit.

## Avis du CE

Je pense que cette clause du règlement doit effectivement être précisée, afin qu'il soit bien clair pour tous que la bonne gestion des écoulements d'eau pluviale doit être traitée avec soin : cette proposition de modification du règlement me semble aller dans le bon sens.

## Le patrimoine naturel

177 espèces d'oiseaux et 9 espèces de mammifères ont été recensées sur la commune.

L'agriculture et particulièrement l'élevage permettent de maintenir des paysages ouverts, principaux contributeurs de l'attractivité de la commune.

Les haies, nombreuses sur le territoire, jouent des rôles variés et indispensables : maintien des continuités écologiques et des sols, limitation des risques naturels, intérêt paysagers, réservoir de biodiversité.

La commune compte une série de périmètres environnementaux reconnus qui parfois se cumulent, avec au préalable des inventaires naturalistes réalisées dès les années 1990 – les ZNIEFF- et traduites au fur et à mesure par des espaces protégés réglementairement (arrêté préfectoral de protection de biotope), ou par la loi (les zones humides) :

- Les ZNIEFF de type 2 (le Lac de Paladru),
- Les ZNIEFF de type 1 (lac, marais et roselière de Paladru),
- Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope protègent 14 espèces de fleurs qui sont presque toutes dans le Marais de la Véronnière.
- Les zones humides (loi sur l'eau du 3/1/1992, et arrêté du 24-6-2008) : marais de Charière, étangs de Rosey, marais de la Véronnière, étang de Montferrat,
- L'Espace Naturel Sensible du marais de la Véronnière et d'une partie du Courbon et le marais Saint Pierre, géré par le Département.

Enfin le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le Schéma de Secteur du Pays Voironnais, plus précis, définissent, sur le territoire de la commune, différents éléments de trame verte et bleue : ces corridors permettent de relier entre elles des zones de biodiversité importantes qu'il convient de protéger.

Le présent projet de PLU prend bien en compte ces différents éléments et entend les sauvegarder.

## La gestion des déchets

Les déchets résiduels sont traités par l'usine Athanor (La Métro) située à La Tronche.

Les déchets triés, récupérés par porte à porte (emballages et papier) ou dans les Points d'Apport Volontaire (8 points verre et 14 colonnes verre, 1 point textile sur la commune) sont regroupés au Centre de tri du Site Ecologique de La Buisse.

## Qualité de l'air

Montferrat, commune rurale, est surtout sensible aux polluants dégagés par les moteurs thermiques (surtout transport routier) et le chauffage domestique.

## Etat et enjeux autour du paysage

Le territoire de Montferrat est fortement influencé par son relief, son caractère rural avec davantage de cultures en fond de vallon et sur les crêtes, une majorité de prairies sur le versant, ponctué de végétation soulignant les ruisseaux, combes et chemins, versant qui permet de belles perspectives sur le lac de Paladru.

On peut ainsi distinguer les entités paysagères suivantes :

- L'entrée depuis Les Abrets
- Le centre bourg et ses environs
- Le versant agricole
- La Rive du Lac
- La ligne de crête

## L'urbanisation dans le paysage

La structure de l'urbanisation se caractérise par un centre-bourg affirmé en termes de densité urbaine, ainsi qu'une multitude de hameaux dispersés sur le territoire. Le développement récent est relativement important, et a parfois engendré un mitage significatif (notamment sur le versant agricole), remettant dans certains cas en question la silhouette des hameaux d'origine.

Que ce soit le petit patrimoine, l'architecture des anciennes bâtisses, typique du Dauphiné, les haies, les arbres isolés, les murs de pierres, ..., ces éléments contribuent à façonner l'identité rurale de la commune.

Les enjeux du PLU

- Prévoir un développement en cohérence avec la taille des villages, en privilégiant le remplissage des quelques espaces laissés par l'urbanisation récente, et en définissant des limites strictes et cohérentes d'urbanisation
- Limiter le mitage sur le versant donnant sur le lac de Paladru
- Préserver l'ouverture des espaces agricoles sur le lac de Paladru
- Intégrer les futures constructions dans leur environnement bâti : quelle implantation, quelle volumétrie, ... ?
- Préserver l'équilibre existant entre les espaces bâtis et non bâtis
- Encadrer la préservation du patrimoine bâti local

## Bilan de l'urbanisation et capacités futures

### Constats

La commune est actuellement dotée d'un PLU approuvé le 26 juin 2008.

Ces 12 dernières années, on recense 14,3 ha de surfaces consommées (pour la création de 177 logements sur des terrains à bâtir). Le PLU propose encore un potentiel constructible d'environ 34 ha (dont 6,3 ha à vocation strictement économique). Ce document reste ainsi surdimensionné.

La configuration des tissus urbains actuels permet encore l'accueil d'un certain nombre de logements dans les espaces de réinvestissement, avec notamment :

- un potentiel d'environ 42 logements pouvant être créés dans le bâti existant
- 11,52 ha pouvant densifier le tissu urbain existant (entre construction des dents creuses, et morcellement du foncier déjà bâti, donc déjà consommé).

### Enjeux du PLU

- Comment inciter au réinvestissement du parc déjà bâti ?
- Comment densifier de manière cohérente les différentes enveloppes bâties et limiter leur extension ?

## Choix retenus pour le PADD

### Orientation 1 : Préserver le foncier et limiter l'étalement urbain

Pour pérenniser l'activité agricole, il faut garder le maximum de terres pour l'agriculture actuelle ou à venir : éviter une trop importante consommation d'espace par l'urbanisation des sols.

Entre 2007 et 2016, la commune a consommé 14,3 ha pour 177 logements soit 808 m<sup>2</sup> pour un logement.

Pour préserver le foncier agricole, la commune a décidé de maîtriser le rythme de construction. L'analyse de l'évolution démographique dans les Pays du Voironnais sur les 10 années passées fait ressortir un taux moyen de croissance démographique annuel de 1,3%. La projection de ce taux sur les 10 prochaines années fait ressortir un accroissement prévisible et souhaitable de la population communale de 280 à 300 personnes soit 125 logements. Pour respecter les objectifs de densité du SCOT (700 m<sup>2</sup> pour une habitation individuelle, 350 m<sup>2</sup> pour une habitation groupée), la surface urbanisable doit se limiter à 8 ha environ dans le PLU. Compte tenu de la rétention foncière, la densité moyenne doit s'établir à 490 m<sup>2</sup>/logement contre 809 m<sup>2</sup>/logement dans le PLU actuel. Ce qui implique une **diminution de l'enveloppe urbanisable**. Etant donné que la Commune n'est pas totalement raccordée à l'assainissement collectif, elle a fait le choix de maintenir « à l'existant » les secteurs non desservis et de « reporter » le développement de nouveaux espaces urbanisables sur le centre bourg, et les hameaux desservis par l'assainissement collectif.

### Orientation 2 : Renforcer les équipements, activités, services et la vie de village

Pour accueillir de nouveaux habitants tout en maintenant la vie du village, la Commune a choisi de conforter les équipements nécessaires : agrandir l'école, réfléchir sur la mobilité (stationnement et cheminements doux), maintenir le dynamisme commercial, gérer les eaux pluviales, accueillir la fibre optique et gérer les déchets.

### Orientation 3 : Maintenir et valoriser les milieux naturels et l'environnement

Vu le nombre et la qualité des milieux remarquables et de la biodiversité qu'ils hébergent, la Commune a décidé de maintenir les corridors biologiques locaux et la trame végétale (haies, arbres isolés) bien présents sur son territoire. Elle veut protéger la ressource locale en eau (périmètre de protection d'un captage d'eau potable de la Truitière) et les milieux naturels humides (marais, lacs). Elle décide de veiller à une bonne gestion des eaux pluviales pour éviter d'aggraver les risques naturels. Elle va limiter l'urbanisation des hameaux non desservis par l'assainissement collectif et poursuivre la densification des hameaux desservis et du centre bourg.

### Orientation 4 : renforcer l'attrait touristique du territoire

La Commune décide de structurer l'offre touristique de bord du lac en favorisant une offre diversifiée et autre que les campings, en améliorant le stationnement tout en respectant le caractère du lac et son inscription dans le paysage, et en créant un cheminement sécurisé entre le lac et le centre-bourg.

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

Le cadre paysager est défini par un territoire largement agricole et ouvert, de vastes perspectives sur le coteau du Courbon agrémenté d'un réseau de haies et d'arbres isolés dans le paysage de prairies.

Le PLU doit prendre en compte l'importance de la RD 1075 qui traverse son territoire, ainsi que la Loi Montagne qui protège les rives naturelles des Lacs sur une bande de 300m de largeur.

### Orientation 6 : poursuivre la diversification et l'amélioration de l'habitat.

La Commune a déjà diversifié son habitat dans les années précédentes : logements individuels, maisons jumelées, logements groupés, logements locatifs sociaux, foyer logement pour personnes âgées : elle compte poursuivre cette diversification.

Par ailleurs et compte tenu du potentiel sous-exploité en énergies renouvelables, elle prévoit une performance énergétique des nouveaux bâtiments supérieure aux normes en vigueur.

Le PLU met en œuvre ces orientations dans les OAP

**- Modérer la consommation d'espace par densification de l'urbanisation.**

La totalité des OAP prévoit la création d'une soixantaine de logements sur environ 2,4 ha soit 412 m<sup>2</sup> de foncier par logement.

**- Diversifier l'offre en logements afin de faciliter le renouvellement de population**

Les OAP demandent un minimum de logements groupés, que ce soient des maisons jumelées ou de l'habitat intermédiaire voire en petit collectif sur les tènements les plus importants de la commune.

**- Spatialiser le développement en privilégiant le centre bourg**

Le choix de la commune de limiter la consommation d'espaces agricoles et de conforter le centre bourg a conduit à retenir deux zones AU en continuité immédiate du centre bourg. L'OAP du centre bourg proche de l'école inclut cependant des parcelles déjà bâties assez grandes pour restructurer ce secteur par des cheminements doux et la réserve foncière à prévoir pour son extension. Les 2/3 des logements des OAP seront situés dans le centre bourg. L'autre 1/3 correspond à l'OAP de la Véronnière.

**- Préserver le caractère paysager et l'identité Dauphinoise du territoire**

Les OAP prévoient de limiter les hauteurs pour rester dans les volumes du bâti existant. Le fait d'avoir de l'habitat groupé permettra aux volumes bâtis d'être similaires à ceux typiques de l'architecture rurale locale (en R+1+C à la Véronnière ou au Vernatet, comme les anciens corps de ferme, et en R+2+C comme dans le bâti du centre bourg).

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le fascicule du dossier de l'EP consacré à la description des OAP est incomplet et lacunaire : nous avons dû le reconstituer avec Le Maire et son adjointe chargée de l'urbanisme. J'ai demandé qu'il soit remis à jour.

### Réponse de la Commune :

La pièce n°3 des OAP comprend une page (n°3) un plan de présentation avec la localisation de chaque OAP sur fond aérien (4 cercles dont les 2 au centre bourg)

- ☒ OAP Centre-Bourg 1
- ☒ OAP Centre-Bourg 2
- ☒ OAP La Veronnière
- ☒ OAP Le Vernatet.

La commune rappelle que chaque périmètre est identifié sur le plan de zonage. Il permet de voir que certaines parcelles en Ua sont soumises à une OAP et le règlement le stipule en préambule. Les autres zones AU sont intégrées dans une OAP ou font l'objet d'une OAP particulière.

Il sera ajouté un intercalaire, pour annoncer l'OAP de la Veronnière pour plus de clarté (comme pour les autres 3 OAP)

Par ces OAP, la Commune entend établir des règles d'aménagement pour 4 secteurs, 2 en Centre-bourg (zones Ua et AUa), une pour l'extension du hameau du Vernatet (zone AUb) et une pour l'aménagement du cœur du hameau de la Veronnière (zone AUc).

L'objectif de ces OAP, outre la construction de 50 à 70 logements, est de diversifier la typologie des logements implantés sur la Commune, celle-ci étant actuellement en grande partie constituée de logements individuels (45% des logements construits depuis 2005).

Toutes les parcelles concernées appartiennent à des propriétaires privés : la réalisation du PLU est donc ainsi à la merci de la volonté des propriétaires de ces terrains.

### Réponse de la Commune :

Les communes ne possèdent en général qu'assez peu de foncier hormis celui des forêts communales.

Dès lors, la majorité des tènements à construire en milieu urbain sont le plus souvent privés. Ce sont bien les objectifs des différentes lois depuis la loi en SRU, qui visent à une urbanisation cohérente, de projet d'aménagement au lieu d'une opération au coup par coup au gré des projets des propriétaires, ce qui a engendré par le passé des parcelles enclavées, une consommation d'espace, etc...

La loi oblige à réaliser des OAP dès lors que des parcelles sont en zone AU. Et le classement en zone AU permet d'aménager une zone de façon plus optimale, avec un minimum de densité.

Effectivement, les propriétaires devront s'entendre sur le projet en respectant les orientations d'aménagement.

La réduction du potentiel constructible dans les PLU devraient concourir à ce que l'urbanisation des secteurs envisagés se réalise.

## OAP Centre Bourg 1

Superficie totale : 8130 m<sup>2</sup>.

L'objectif principal sur ce secteur est de « diversifier la typologie des logements ».

Sur 3 tènements situés tout près du Centre, il s'agit de construire entre 15 et 20 logements sous une forme autre que logement individuels purs : groupés, intermédiaires ou petit collectif. (406 m<sup>2</sup>/logement).

Une quatrième parcelle sera réservée pour l'extension du groupe scolaire.

Une petite partie de cette OAP est concernée par un risque faible de glissement de terrains, et les constructions devront en tenir compte.

L'aménagement sera libre pour les zones Ua, mais se fera en une seule opération d'ensemble sur la zone AUa.

Aucun emplacement de parking n'est prévu dans cette OAP ; or 20 logements représentent entre 30 et 40 voitures !

### Réponse de la Commune :

Les OAP du centre bourg 1 sont décomposées en 3 secteurs, deux parcelles en Ua pour lesquels sont demandées 2 à 3 logements chacune, et la parcelle en AUa (4149 m<sup>2</sup>) avec 10 à 15 logements. La commune a souhaité cadrer le minimum à 10 pour faire un minimum de densité dans le bourg (419 m<sup>2</sup>) ce qui laisse des surfaces pour le stationnement. Le maximum est fixé à 15 pour laisser l'opération être menée selon le marché,

qui tend aujourd'hui à densifier davantage mais avec le souci de veiller aux véhicules. L'accès par la résidence plein soleil est assez aisé et la commune prévoit d'élargir à la marge la voirie (ER).

#### Avis du CE

Il est, à mon avis, important que soit au moins précisé dans l'OAP (ou dans le règlement des zones correspondantes) que toutes les constructions doivent s'accompagner de places de stationnement, et il peut être utile de préciser le nombre de places de stationnement par logement afin d'éviter que les véhicules des habitants n'encombrent la chaussée des voies publiques.

### OAP Centre-Bourg 2 (Entrée du Bourg)

Superficie de la zone : 2777 m<sup>2</sup>.

Dans cette OAP, il est simplement prévu la construction de 6 à 12 logements de tous types : individuel, petit collectif, intermédiaire ou groupé (231 m<sup>2</sup>/logement). Il s'agit de densifier le bourg, conformément aux préconisations de la loi et du SCOT, et à l'engagement du PADD de « de densifier le tissu urbain actuel par le remplissage des dents creuses sur les secteurs concernés » (p.6 du PADD). Pour cette OAP, un permis de construire a été délivré le 1<sup>er</sup> juin 2018 mais il a été attaqué devant le TA de Grenoble (en cours).

L'aménagement de la zone se fera en une seule opération d'ensemble.

Un emplacement de parking est prévu.

### OAP La Véronnière

Superficie de la zone : 8130 m<sup>2</sup>.

Dans cette OAP, il s'agit de « privilégier la densité et la mixité de l'habitat ». Il est prévu entre 15 et 20 logements sous forme de logements individuels, mais aussi groupés, intermédiaires et petits collectifs (406 m<sup>2</sup>/logement).

La zone est concernée par un risque faible de glissement de terrain : les constructions devront en tenir compte en respectant la réglementation.

L'aménagement de la zone se fera en une seule opération d'ensemble.

Une aire de stationnement est prévue.

### OAP Le Vernatet

Superficie de la zone : 6880 m<sup>2</sup>.

Cet aménagement constituera une extension du hameau qui, sur la carte, semble logique. Là aussi, l'objectif annoncé est de diversifier la typologie des logements.

L'objectif de créer entre 5 et 10 logements paraît relativement faible par rapport à la surface disponible : 688 m<sup>2</sup>/logement à comparer aux 232 m<sup>2</sup>/logement dans l'OAP centre bourg 2 ou aux 406 m<sup>2</sup>/logement dans l'OAP centre bourg 1 : clairement, cette OAP ainsi conçue favorisera la construction de logements individuels au détriment des autres formes de logements et contrairement à l'objectif annoncé.

#### Réponse de la Commune :

Le projet était connu de la commune à l'arrêt du PLU avec une demande de CU encore valide. L'OAP s'est basée sur le nombre de logements prévus, avec un maximum porté à 10 à l'avenir, en cas de modification.

La commune souhaite améliorer avant l'approbation du PLU cette OAP pour tenir compte de cette remarque, celle du public concernant un risque d'inondation mal identifié (à vérifier) et celles des avis de l'Etat.

Il est prévu une augmentation du nombre de logements « dans le cas où une desserte alternative au chemin du Vernatet est possible, par une liaison donnant sur la RD1075 ». Rappelons que la politique actuelle de l'administration est d'éviter les raccordements directs de groupements de maisons sur les routes départementales,

surtout si la circulation y est dense, ce qui est le cas de la D1075. Il y a donc a priori peu de chance que cette desserte alternative soit possible.

**Réponse de la Commune :**

Comme évoqué ci-dessus, le CU a été prorogé en juillet 2019 et le porteur de projet envisage une nouvelle sortie sur la RD. La commune souhaite donc tenir compte de cette amélioration, mais aussi de la demande de davantage de densité et des risques naturels pour cette OAP.

**Avis du CE**

En tout état de cause, tout projet de raccordement sur la RD devra obtenir l'accord du Département ! Et sa position est connue.

La zone est concernée par un risque faible de ruissellement : les constructions devront en tenir compte en respectant la réglementation.

L'aménagement de la zone se fera en une seule opération d'ensemble.

Sur le schéma du fascicule OAP du dossier, l'emplacement indiqué comme aire de stationnement paraît bien petit : il faut prévoir entre 15 et 20 emplacements de voiture ;

**Réponse de la Commune :**

Le figuré n'indique que la localisation de places de parking communes à la zone, pour visiteurs, et non les places pour chaque logement.

**Remarque générale sur les OAP :**

Il semble que la desserte de ces OAP doive se faire en grande partie par des voies qui pourraient rapidement apparaître sous-dimensionnées : si l'on tient compte du fait qu'un nouveau logement risque fort d'être source de 2 nouveaux véhicules en circulation et en stationnement, des voies étroites où 2 véhicules ne peuvent se croiser vont occasionner bien des désagréments aux usagers.

**Réponse de la Commune :**

Les OAP concernent des projets qui seront relativement modérés au regard des voiries, certes étroites mais qui rejoignent assez vite le réseau structurant. L'objectif est aussi de laisser des voiries étroites pour limiter la vitesse.



## Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les Personnes Publiques Associées consultées sont :

- Le SCOT
- La Chambre de Commerce et d'industrie (CCI)
- La Communauté du Pays Voironnais (CAV)
- Le Conseil régional
- Le Département
- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)
- La Chambre Agriculture
- La Chambre des métiers

### La Communauté du Pays Voironnais

donne un avis favorable à ce projet de PLU en tenant compte des deux remarques suivantes :

« Il apparaît que la fourchette haute du potentiel de logements dépasse les objectifs du PLH, et que l'objectif d'implantation d'au moins la moitié des nouveaux logements dans le centre bourg n'est pas vérifiée dans toutes les hypothèses.

Il convient donc de réajuster et de justifier la capacité d'accueil du PLU pour mieux répondre à l'objectif de développement résidentiel du Programme Local de l'Habitat (PLH), et pour respecter la prescription du schéma de secteur concernant l'implantation d'au moins la moitié des nouveaux logements dans le centre bourg.

Afin de permettre la réalisation du projet de chaufferie biomasse de la résidence Plein Soleil sur les parcelles AC431 et AC167, il serait nécessaire de conserver le classement de la parcelle en zone UA (la parcelle ayant été classée en A dans le projet de PLU. ».

#### Réponse de la Commune :

Les chiffres sur le nombre de logements, leur répartition entre le pôle préférentiel de développement et les hameaux, et les densités et leur compatibilité avec le PLH seront vérifiés.

Il convient de noter, à propos de l'équilibre du nombre de nouveaux logements entre le centre bourg et les hameaux, que le secteur de la Véronnière est un secteur touristique (bords du lac), et que le PADD (orientation n°4) entend diversifier l'habitat touristique actuellement surtout sous forme de camping. Cette diversification passera par des nouveaux logements dédiés au tourisme, et est donc à prendre en compte dans l'établissement de cet équilibre.

#### Réponse de la Commune :

L'OAP de la Veronnière donne comme objectif la production de 15 à 20 logements. Même si le règlement n'interdit pas quelques hébergements touristiques, le projet devra atteindre cet objectif en matière de logement. Par contre, la commune n'a pas la possibilité de réglementer la création de résidences secondaires qui restent dans la destination « Habitat » et sous-destination « logement ». Certains logements prévus dans l'opération pourraient être des résidences secondaires.

La dernière demande a fait l'objet de plusieurs discussions : le règlement des zones A autorise « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (en assurant notamment une bonne intégration paysagère dans le site) »

Les constructions prévues sur cet espace répondent à ces exigences.

Mais un courrier ultérieur du Vice Président de la Communauté du Pays Voironnais chargé de l'Aménagement insiste sur cette nécessité selon lui, de conserver ces parcelles AC431 et AC167 en zone U « afin de réduire au maximum les risques juridiques au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. » Je me rallie à cette préconisation de sécurité : la construction d'un équipement collectif en zone U est moins sujette à contentieux que la même construction dans une zone A, même si elle y est encadrée par le règlement.

**Réponse de la Commune :**

*Ces deux parcelles seront ajoutées au zonage (en totalité car propriété du Pays Voironnais et le parking empiète déjà sur ces 2 parcelles et le projet de chaufferie bois nécessitera de revoir l'accès et l'ensemble des emprises : parking personnel, accès livraison bois, chaufferie).*



## Le Département de l'Isère

*« rappelle que les aménagements sur ces voies (routes départementales) doivent s'inscrire dans le référentiel départemental de sécurité routière voté en décembre 2018. (...) Pour tous ces projets, le Département demande à être associé dès la phase pré opérationnelle.*

*L'ER 4, au bénéfice de la Commune, accueillera un jardin public et se situe hors agglomération, le long de la RD50C. (...) En cas de création d'un nouvel accès pour les véhicules, le projet devra veiller à garantir la sécurité des usagers de la route, dans un secteur localisé entre deux courbes.*

*L'OAP du Vernatet projette la construction de 5 à 10 logements avec un accès sur le chemin éponyme. Néanmoins, elle demande d'étudier une connexion avec la RD1075 et accorde une augmentation de la densité des logements. Si une solution était trouvée en ce sens, le Département préconise **de privilégier les accès par le chemin du Vernatet, moins circulant.***

**Réponse de la Commune :**

*La commune propose de travailler rapidement sur l'OAP du Vernatet avec le porteur de projet pour prévoir une amélioration des accès, revoir la densité et prendre en compte les risques naturels (avis du public)*

*Le plan de zonage classe une partie des RD90 et 50C en zone agricole ayant un intérêt écologique » qui interdit l'imperméabilisation des sols ainsi que la création de remblais et déblais. Pour permettre l'entretien des voies citées, « il est demandé qu'une exception soit explicitement accordée » pour les travaux d'entretien des routes.*

*Dans les zones d'Espace Naturel Sensible (ENS) départementales (zones Ae et Ne), « le règlement n'autorise pas les aménagements liés à la mise en valeur pédagogique du site pourtant inhérente aux ENS. Il conviendrait donc de prévoir une exception pour les aménagements permettant l'accueil du public et la découverte du marais ».*

*« Le règlement repère les édifices à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il expose les règles relatives à la réhabilitation de l'habitat traditionnel. » Pour garantir « une meilleure cohérence architecturale autour des édifices », il conviendrait d'interdire la construction de nouveaux bâtiments au sein des périmètres identifiés.*

*Il conviendrait de compléter le Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) qui n'est pas mentionné dans le PLU, et d'annexer une cartographie des itinéraires mentionnés dans ce plan. Il faudrait également rappeler dans le règlement des zones concernées le plan en question.*

*La Commune est dotée d'une réglementation des boisements datée du 6 avril 1972. Cette réglementation doit être annexée au PLU, conformément à l'article R151-53 2° du code de l'urbanisme. « Compte tenu de son ancienneté, il pourrait être opportun de le réviser. »*

*« Le département, compétent dans ce domaine, peut mettre en œuvre la procédure à votre demande. »*

**Réponse de la Commune :**

Le règlement sera modifié pour prendre en compte ces remarques.

## L'Etat

, par l'intermédiaire de la **Direction Départementale des Territoires (DDT)** de la Préfecture de l'Isère rappelle les règles à appliquer aux Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui doivent être prises en compte pour toutes les constructions et hameaux situés en zone A ou N.

Par ailleurs, la DDT, après examen du dossier, émet les **RESERVES de l'ETAT** et les développe dans un courrier du 5/11/2019 :

- Réserve n°1  
apporter les justifications nécessaires et corriger les incohérences entre les pièces du PLU sur le dimensionnement du projet communal et l'espace préférentiel du développement.

**Réponse de la Commune :**

Les chiffres sur le nombre de logements, leur répartition entre le pôle préférentiel de développement et les hameaux, et les densités et leur compatibilité avec le PLH seront vérifiés et mis en cohérence en fonction des quelques ajustements.

- Réserve n°2  
Justifier l'objectif de modération et de consommation d'espace affiché dans le PADD eu égard aux chiffres du rapport de présentation.

**Réponse de la Commune :**

L'objectif de modération et de consommation d'espace sera mieux justifié dans le rapport de présentation, et ajusté avec la modification de l'OAP du Vernatet et l'absence de nouvelle parcelle à construire suite à l'enquête publique, et qui serait compatible avec le PADD

- Réserve n°3  
Compléter et/ou modifier les pièces du PLU, afin de traduire les risques naturels selon « le guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme – règlement PPRN type (version 1-9-1 du 21/03/2017) »

**Réponse de la Commune :**

Le bureau d'étude adaptera le règlement selon la version de la doctrine de mars 2017.

- Réserve n°4  
Compléter et/ou modifier les pièces du PLU relatives au volet assainissement, par la mise en œuvre d'une trame d'inconstructibilité limitant l'urbanisation des zones U et AU jusqu'au démarrage des travaux de mise aux normes de la STEU de Charavines. Modifier les prescriptions pour l'assainissement vis-à-vis de la prise en compte des risques de glissement.

**Réponse de la Commune :**

La commune se rapprochera de la DDT pour afficher de manière lisible cette trame d'inconstructibilité (qui devrait être supprimée rapidement-quelques mois ?) pour valider cette mise en œuvre, en proposant de stipuler dans le règlement des zones U et AU que tout PC pour une nouvelle construction sera refusée dans l'attente de la nouvelle STEU et rappelé dans la légende des zones U et AU. Le règlement des eaux pluviales sera modifié pour prendre en compte les risques naturels. (idem réserve n°5)

- Réserve n°5  
Compléter les règles de gestion des eaux pluviales vis-à-vis des risques naturels qui interdit toute infiltration en zone de glissement de terrain.
- Réserve n°6  
Réduire le périmètre du STECAL Nst2 au périmètre strictement nécessaire.

**Réponse de la Commune :**

La commune réduira ce périmètre autour des équipements et bâtiments existants, comme demandés par le SCOT.

Dans le même document, la DDT émet les **OBSERVATIONS DE L'ETAT**, qui doivent permettre « une amélioration notable de la qualité du dossier (lisibilité, compréhension) et doit permettre de faciliter l'application ultérieure du PLU ».

Ces observations portent sur

- Les rives des plans d'eau de montagne inférieurs à 1000 hectares,
- A propos des OAP
  - Les risques naturels qui impactent les OAP,
  - La qualification des équipements « d'accès alternatifs ou en compléments,
- La protection du patrimoine naturel, paysager et bâti,
- A propos du rapport de présentation
  - L'inventaire des capacités de stationnement dans le Diagnostic
  - La justification des choix,
  - Les enjeux d'eau potable en termes de quantité,
- Le règlement graphique,
- Le règlement écrit
  - Observations pour toutes les zones
  - Observations spécifiques pour les zones A et N.

**Réponse de la Commune :**

Les différentes pièces du dossier de PLU seront modifiées pour en améliorer sa qualité.

## La Chambre d'Agriculture

demande que lors de la mise en place des voies de mode de déplacement doux, il soit tenu compte des déplacements des engins agricoles.

**Réponse de la Commune :**

La commune a mis en place des emplacements réservés pour sécuriser le linéaire entre lac et bourg dans l'attente d'une étude précise, mais ne souhaite élargir que ponctuellement aux secteurs dangereux.

Par ailleurs, elle veillera effectivement que les aménagements mis en place, même sans élargissement, d'entravent pas la circulation des engins agricoles.

## Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Région Grenobloise (SCoT)

« Emet un avis favorable au projet de PLU (...) en invitant à prendre en compte les remarques concernant le STECAL Stn2 et le classement des campings existants ».

**Réponse de la Commune :**

Le PLU prendra en compte ces remarques.

Dans la note technique accompagnant cet avis, le SCoT précise que « la commune de Montferrat a été identifiée comme **pôle secondaire** dans le Pays Voironnais, statut permettant d'assurer l'équilibre entre les fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains en créant des conditions de développement qui favorisent le maintien et le développement de leur offre de commerces, de services et d'équipement, tout en limitant la consommation d'espace et la péri-urbanisation par une modération de la croissance démographique ». Les choix opérés par le PLU ne doivent donc pas être en contradiction avec les recommandations du SCoT.

Il remarque que dans le projet du PLU, des limites à l'urbanisation ont été cartographiées de manière à protéger le potentiel agronomique ou paysager, et que les poches définies « en creux » par ces limites représentent les espaces potentiels de développement à long terme ; il préconise que ces limites en rouge soient localisées à l'échelle parcellaire et qu'elles soient matérialisées à l'aide d'éléments physiques existants ou à créer.

**Réponse de la Commune :**

Le plan de zonage peut difficilement traduire des intentions à long terme de limite à l'urbanisation. Les périmètres des zones U et AU sont à eux seuls déjà une limite à l'urbanisation, mais la commune étudiera davantage cette demande.

Pour la période du PLU (12 ans), le SCoT préconise que la commune de Montferrat limite l'objectif de nouveaux logements à 118 logements sur 12 ans, soit environ 9 logements par an. « *Cet objectif de production ne comprend pas les logements réalisés par densification d'unités foncières déjà bâties inférieures ou égales à 3000 m<sup>2</sup>, les logements locatifs sociaux réalisés en sus, les logements réhabilités ou liés à un changement de destination du bâti existant* ».

Le SCoT calcule ensuite la superficie potentiellement constructible du PLU et aboutit à une surface de 86730 m<sup>2</sup> ce qui correspond parfaitement au chiffre de 8,7 hectares avancé dans le projet de PLU.

Il relève que « *le plan de zonage indique que les espaces occupés par des chalets en bord de lac, au nord ouest de la commune sont classés en zone naturelle classique. Le règlement indique que les annexes sont autorisées ainsi que les extensions jusqu'à 60m<sup>2</sup>. Afin d'être cohérent avec le PADD qui indique la volonté de limiter le développement de ces zones, (le SCoT) invite (la Commune) à limiter plus strictement les extensions dans leurs emprises et aux installations d'accueil ou infrastructures liées à l'exploitation touristique de la zone. Cela pourrait prendre la forme d'un sous-secteur N de type Nc (= N chalets).*

**Réponse de la Commune :**

*Le règlement sera vérifié sur le sens souhaité par la commune, à savoir l'interdiction d'évolution des chalets dans ces zones naturelles. Le règlement est rédigé comme suit :*

**Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat**

	<b>Zone N</b>	<b>Zone Ne</b>
<b>Coefficient d'emprise au sol global</b>	Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qui définit le rapport entre l'emprise au sol des constructions, et la taille du tènement concerné dans la zone, est limité à 0,3.	
<b>Constructions principales, extensions et annexes accolées</b>	L'enveloppe maximale du bâtiment principal (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 160 m <sup>2</sup> d'emprise au sol. Les augmentations de l'emprise au sol ne devront pas compromettre l'activité agricole environnante. Dans le cas de chalets situés en bordure du lac de Paladru, l'enveloppe maximale du chalet (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 30 m <sup>2</sup>	Les extensions, et annexes accolées ou isolées sont interdites
<b>Annexes isolées</b>	La surface totale des annexes isolées (hors piscine) ne devra pas excéder 60 m <sup>2</sup> d'emprise au sol, avec la surface de l'une des annexes	

*Ceci étant, il existe 2 secteurs riverains du lac (le secteur des chalets, et 2 constructions sous le Vernet) et un secteur de l'autre côté de la RD90, en face du camping municipal.*

*Comme il n'existe pas d'autres constructions en zone N, la commune pourrait proposer de simplifier cette partie du règlement à ces seules constructions, avec une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>.*

Enfin le SCoT relève que « *le règlement n'autorise pas de nouvelles constructions dans le STECAL Nst2* ». Il préconise donc de réduire le périmètre du STECAL à la partie d'espace de fonctionnement du stade de football (vestiaire, city stade, stationnement et terrain de tennis) afin que sa délimitation n'entre pas en conflit avec l'esprit de préservation que le PLU porte quant au corridor écologique qui le traverse (zonage N).

**Réponse de la Commune :**

*La commune réduira ce périmètre autour des équipements et bâtiments existants, comme demandés par le SCOT.*



### Les autres Personnes Publiques Associées

N'ont pas fait de remarques et ont donné un avis Favorable, ou n'ont rien répondu au projet de PLU de la Commune de Montferrat.

Compte tenu de ces réserves et observations, toutes les Personnes Publiques Associées émettent un **avis favorable** au projet de PLU.



## Le déroulement de l'enquête publique (E19000380/38)

J'ai été nommé par le Président du Tribunal Administratif de Grenoble pour diriger cette enquête publique le 8 novembre 2019.

J'ai rencontré le Maire de la Commune de Montferrat, à ma demande, le 13 novembre 2019. Nous avons arrêté les modalités de cette enquête :

- Dates du 1<sup>er</sup> décembre 2019 au 31 décembre 2019.
- Dates des permanences du Commissaire-Enquêteur à la Mairie de Montferrat
  - Lundi 2 décembre de 9h à 12h
  - Mercredi 11 décembre de 9h à 12h
  - Samedi 28 décembre de 9h à 12h.

L'avis d'information sur cette enquête publique a été affiché à la Mairie dès le 22 novembre. L'avis a également été publié dans le Dauphiné Libéré et dans l'Essor datés du 22 novembre. Cet avis a également été publié sur le panneau électronique d'information de la Commune.

Etant donné que cette révision du PLU avait auparavant fait l'objet d'une concertation publique (le 30 mai 2017) et de deux réunions publiques (les 24 avril 2018 et 25 avril 2019), j'estime que la publicité pour cette Enquête Publique a été suffisante : témoin le nombre de personnes qui se sont manifestées pendant celle-ci et les observations qui ont été déposées.

Le lundi 2 décembre, de 8h à 9h, j'ai rencontré à ma demande le Maire et son adjointe chargée de l'urbanisme pour leur poser quelques questions, notamment sur le cahier du dossier décrivant les OAP du PLU.

Puis j'ai tenu ma permanence de 9h à 12h.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 6 personnes

Le mercredi 11 décembre, j'ai tenu ma permanence à la Mairie de Montferrat : j'y ai reçu une dizaine de personnes.

Le Samedi 28 Décembre, j'ai tenu ma permanence à la Mairie de Montferrat ; j'ai reçu plus d'une vingtaine de personnes.

Presque toutes les personnes reçues à mes permanences ont laissé leurs observations par écrit, soit dans le registre, soit sous forme de courrier. Certaines personnes n'ont pas laissé de document écrit (noté « oral » dans le tableau). On trouvera dans le tableau ci-après les questions et observations du public, ainsi que les réponses qu'y apporte la Commune.

Au total, l'intérêt du public pour cette enquête a été relativement important, compte tenu de la taille de la commune et des enjeux de cette révision du PLU.

Le 5 janvier 2020, j'ai adressé à la Commune un Procès-Verbal de l'Enquête publique, comportant mes remarques sur le dossier de l'Enquête et sur son contenu, ainsi que mon analyse des avis des Personnes Publiques Associées ; cet envoi comportait également le relevé de toutes et remarques et observations du public. En réponse, la Commune a formulé un certain nombre de remarques et d'engagements qui sont tous pris en compte dans ce rapport.

## Les observations du public

Note : Dans la 2<sup>ème</sup> colonne, le N° de l'observation est précédée d'un R s'il s'agit du registre de l'EP, d'un C s'il s'agit d'un courrier ou d'un document extérieur au registre, et d'un M s'il s'agit d'un mail.

	<b>NOM</b>	<b>Réf.</b>	<b>N° de parcelle</b>	<b>Observation</b>	<b>Réponses de la Commune</b>
1	BRET Marie-Claude	R4		La zone UD (lotissement de La Garenne) est erronée : tout à l'égout depuis 30 ans. La Route des grands roseaux est dangereuse (pas de limitation de vitesse ni de marquage au sol). Le cheminement doux envisagé serait très efficace pour réduire la dangerosité de l'itinéraire actuel.	<i>Ce secteur devra être classé en Udr puisque raccordé à l'assainissement individuel, mais ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation pour être compatible avec le PADD (p7 et 16 sur la protection de la ressource en eau).</i>
2	CALLEJON Grégory et Linda	C7	? 593 route de la Verchère	Demande que leur terrain (593 route de la Vachère) reste constructible	<i>Il restera constructible – un permis de construire est en cours.</i>
3	CHAVASSE Thierry	C10	426, 566, 425	Demande que les parcelles 426 et 566 soient constructibles Demande que la grange (425) puisse changer de destination	<i>Ce secteur restera en zone agricole compte tenu de la proximité de l'exploitation agricole. Le changement de destination sera possible – il sera ajouté le repérage au plan de zonage.</i>
4	CIANFRANI Jean-Michel ???	R3	F308	(nom incertain : illisible) demande l'extension de son habitation sur sa parcelle	<i>L'extension de la maison d'habitation est possible jusqu'à une emprise au sol finale de 160 m<sup>2</sup> au maximum.</i>
5	CLAVEL Hervé	C24	F63, D92	- Demande qu'une partie de F63 soit constructible - demande changement de destination de la grange D92	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cette partie en extension et restera à zone A La grange D92 est déjà repérée pour être réhabilitée</i>
6	CLAVEL Marie-Josèphe (COLLET-BEILLON)	C16	419 (la Véronnière)	Demande que sa parcelle soit constructible, toutes les parcelles environnantes étant actuellement construites (dent creuse ?)	<i>Une partie de la parcelle, située en extension de la Veronnière a été classée en U à la demande de la propriétaire pour un projet de 2 maisons. La commune ne peut pas étendre davantage cette zone constructible, vers l'aval, considérant les surfaces constructibles à limiter dans le PADD et pour répondre aux objectifs du SCOT. A noter que le secteur aval est classé en N (même s'ils existent des constructions non cadastrées et proche du lac, et faisant l'objet de remarques des PPA). La commune maintient donc son zonage.</i>
7	COMMANDEUR Georges	C11	AI31	Demande que la parcelle soit constructible	<i>Cette parcelle restera en A vue sa localisation dans l'espace agricole.</i>
8	CORTE Eric	R2, C6	AD51, AD52	Demande qu'une partie de AD52 soit constructible pour construire sur AD52+AD51 (en partie)	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cette parcelle située dans les espaces agricoles</i>
9	CORTE Eric (SCI Le Clos des Noyers)	C8, C6	AD52, AD352	Demande que la parcelle AD52 reste constructible	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cette parcelle située dans les espaces agricoles La parcelle AD51 reste constructible (divisée en 2 avec nouveaux numéros 351 et 352)</i>



Modification du PLU de MONTFERRAT – Enquête publique – Rapport du Commissaire-Enquêteur

10	DREVON Annick	C13bis	296, 298	Demande que ces parcelles soient constructibles	<i>La commune ne souhaite pas rendre ces parcelles constructibles, situées en zone agricole, en extension du secteur bâti.</i>
11	DREVON Marc	C14	C348, C350	Demande que la parcelle C350 soit constructible en partie	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible la grande parcelle C350, située dans les espaces agricoles mettant en valeur l'îlot bâti ancien repéré pour sa qualité patrimoniale.</i>
12	GAILLARD Alain	C12	AE71	Demande que la parcelle soit en partie constructible	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cette parcelle située dans les espaces agricoles</i>
13	GROS-FLANDRE Annick	C17	AD105, AD106, AD108, AD109, AD112, AD113	Demande que ses parcelles (Le Vernatet) soient constructibles (demande pas très claire)	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cet ensemble de parcelles agricoles situées dans les espaces agricoles</i>
14	GUILLARD Alain (famille. PEGOUD)	C12	AE71	Demande que leur parcelle soit constructible (en partie)	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cette parcelle située dans les espaces agricoles (idem n°12)</i>
15	GUILPIN Viviane	R5	397, 398	Demande confirmation que ses parcelles seront en zone UC	<i>Ces parcelles restent constructibles au PLU.</i>
16	HUMBERT	C9	C393 et C395	Demande que ses parcelles soient constructibles	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructibles à ce PLU (peut-être plus tard, avec un projet de qualité s'intégrant au bâti ancien ?), ces 2 parcelles situées dans les espaces agricoles, avec un îlot ancien repéré pour sa qualité patrimoniale.</i>
17	HUMBERT Gérard	C3	67	S'étonne que la parcelle soit constructible alors qu'elle est inondable, qu'elle ne dispose pas d'évacuation des eaux pluviales et usées, et que la sécurité de l'accès par la voie communale soit dangereuse.	<i>La commune étudiera cette question lors du réexamen de l'OAP du Vernatet</i>
18	HUMBERT Robert	C9	C393, C395	Demande que les parcelles restent constructibles	<i>Idem n°16</i>
19	JACQUET Marcel	Oral (plan C26)	351	Demande que son bâtiment (ancien bâtiment agricole) puisse changer de destination afin d'y aménager des appartements	<i>Il s'agit d'un hangar métallique sans intérêt architectural que la commune ne souhaite pas voir transformer en habitation</i>
20	JAYET-DAUPHINE Michel	C19	ER8, ER7, parcelles 40, 44, 28	- demande la suppression de ER8 et ER7 - demande de pouvoir construire un hangar (>20m <sup>2</sup> ) sur parcelles 40, 44 (zone Ap) - Demande que la parcelle soit en partie en zone Uc	<i>La commune ne va pas utiliser la totalité des emprises de l'ER, uniquement ce qui sera nécessaire pour aménager et sécuriser la voie sur certains secteurs. Ce projet devra faire l'objet d'une étude de faisabilité.</i>
21	JAYET-LAVOLETTE Roger	C2	105	Demande pourquoi sa parcelle (Hameau Le Seigle) est devenue inconstructible dans le projet de PLU	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cette parcelle située en extension</i>
22	MEUNIER-CARUS Michel	C22	41, 42, 43	Son terrain est en zone Ap. Mais il a besoin, pour son exploitation, d'y construire un hangar agricole supérieur à la superficie limite de 20m <sup>2</sup> (les classer en zone A)	<i>La commune souhaite maintenir cet espace agricole à enjeu paysager en l'état et restera donc classé Ap</i>

Modification du PLU de MONTFERRAT – Enquête publique – Rapport du Commissaire-Enquêteur

23	MEUNIER-CARUS VINCENT Yves et Annie	C4	79	Parcelle classée par erreur STECAL Nst1, erreur confirmée par le bureau d'études BDA. Demande la correction de cette erreur	<i>Cette parcelle sera sortie de la zone Nst1 et redeviendra en zone N, de façon plus large que le précédent PLU, pour limiter la surface constructible dans le PLU et répondre aux avis des PPA</i>
24	MEUNIER-CARUS VINCENT Yves et Annie	C4	75	Demande que la parcelle (chemin du Bois de la Noire) soit de nouveau constructible (dent creuse)	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cette parcelle située en extension de l'urbanisation (entre des zones A et N et séparée par des routes communales et départementales)</i>
25	MEYNET Jeanne et Frédéric	C15	AE31, AE32, AE146, AE148	Demande que ces parcelles restent en zone UH	<i>la présence de l'exploitation agricole à proximité justifie le fait de ne pas vouloir d'autres maisons dans ce secteur, mais il pourrait classer en zone Ubr (raccordé à l'assainissement) pour laisser plus de liberté aux propriétaires pour des annexes ou piscine (périmètre à délimiter avec la nouvelle construction pas encore cadastrée)</i>
26	MICOUD Marie José et Matthieu	R1, C1	B292	Demande que ces parcelles restent constructibles comme dans le PLU actuel	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cette parcelle située en extension</i>
27	Mme GUERAUD- PINET	Oral (plan C25)	C221	Demande qu'une partie de sa parcelle soit constructible	<i>La commune ne souhaite pas rendre constructible cette parcelle située en extension</i>
28	MONIN Raymonde	R7, C18	AI41	Demande qu'une partie de sa parcelle soit constructible (entre des maisons existantes : dent creuse ?)	<i>Restera en zone agricole, et n'est pas une dent creuse</i>
29	PARIS-CADET Marcel	M1, C23	AC 57	- Demande changement de destination pour une ancienne grange (aussi local commercial) pour y aménager des appartements (120 m <sup>2</sup> au sol, 2 étages)	<i>Cette parcelle est classée en zone Ua, et située dans le centre bourg, dans le périmètre de préservation des locaux commerciaux qui interdit tout changement de destination des rez de chaussée par du logement. S'il s'agit d'une ancienne grange, du logement, elle pourra être réhabilitée en logement à condition de respecter le nombre de place de stationnement exigé au règlement.</i>
30	PARIS-CADET Marcel	M1	AB271, AB66, AB65	- Demande que ces parcelles soient intégrées en zone Uc comme les parcelles voisines	<i>Ces parcelles resteront en zone agricole Objectif de limitation des surfaces constructibles et préservation de l'îlot bâti.</i>
31	PARIS-CADET Marcel	M1	AB66	Demande que la grange sur cette parcelle puisse changer de destination	<i>Le plan de zonage sera modifié pourra répondre à sa demande de changement de destination</i>
32	PEGOUD Guy	R6, C13	AD218	Demande que la partie de la parcelle mitoyenne de AD217 soit incluse dans la zone AUa (espace préférentiel de développement)	<i>Cette parcelle est en extension de l'espace préférentiel de développement en Ua et restera donc en zone A.</i>
33	PERREN-COCON Odile	Oral		Habite près de l'OAP de La Véronnière et s'inquiète de la voirie qui desservira cette zone, trop étroite, selon elle, pour supporter la circulation à venir	<i>N'habite pas sur ce secteur</i>
34	REYNAUD Gilbert (POLAUD Marie-	C21	F348	Demande que leur parcelle demeure en zone U	<i>En zone agricole pour des raisons paysagères</i>

Modification du PLU de MONTFERRAT – Enquête publique – Rapport du Commissaire-Enquêteur

	Agnès, BUNEL Marie-Odile)				
35	ROUGERIE Gilles	C5	343, 345, 408	Demande que la parcelle 408 (trop étroite pour qu'on puisse y construire quelque chose) soit déclassée et devienne non-constructible	<i>OK pour que ce soit non constructible.</i>
36	SEIGLE-VATTE Robert	C20	731 ?	Demande l'autorisation de rénover une maison d'habitation au hameau du Plan et de transformer une grange en appartement pour ses enfants	<i>Il s'agit de la grange située en zone Ud parcelle C164, le règlement de la zone Ud permet le changement de destination de la grange pour du logement sans être repérée au plan de zonage</i>

Une analyse des 36 observations du tableau permet de les répartir comme suit :

- 26 observations demandent la constructibilité de parcelles (72%) ;
- 6 observations demandent des changements de destination de bâtiment (17%) ;
- 2 observations s'inquiètent de l'adaptation des voies aux futures évolutions de l'habitat ;
- 3 observations demandent des modifications de zonage de parcelles (indépendamment des questions de constructibilité) ;
- 1 observation souhaite la suppression de 2 ER ;
- 2 observations sont relatives aux zones A.

Note : Le total des catégories ci-dessus est supérieur au nombre d'observations, car certaines posent plusieurs questions et entrent ainsi dans plusieurs catégories.

Les 2 questions relatives aux voies desservant de nouvelles zones à urbaniser renvoient à une question que j'ai déjà posée : de nouvelles constructions signifient plus de véhicules en circulation et en stationnement : comment adapter ces voies anciennes aux développements prévus ?

Dans les différentes réponses apportées aux observations du public, transparait le souci de la commune de ne pas agrandir la surface des zones urbanisables ou urbanisées et de ne pas multiplier les nouvelles constructions de logement, afin de se conformer aux directives du SCoT : « *la commune de Montferrat a été identifiée comme **pôle secondaire** dans le Pays Voironnais, statut permettant d'assurer l'équilibre entre les fonctions à l'intérieur des espaces ruraux et périurbains en créant des conditions de développement qui favorisent le maintien et le développement de leur offre de commerces, de services et d'équipement, **tout en limitant la consommation d'espace et la péri-urbanisation par une modération de la croissance démographique*** ». Cependant il conviendrait que les réponses aux observations des habitants soient explicitement justifiées.