



Modification n°2 du PLU de Montferrat



**Réunion publique
13 novembre 2025
avant Enquête Publique**

Modification n°2 du PLU de Montferrat

1. Objectifs de la modification (OAP, zonage et règlement)

Localisation des secteurs du PLU modifié

Contexte législatif

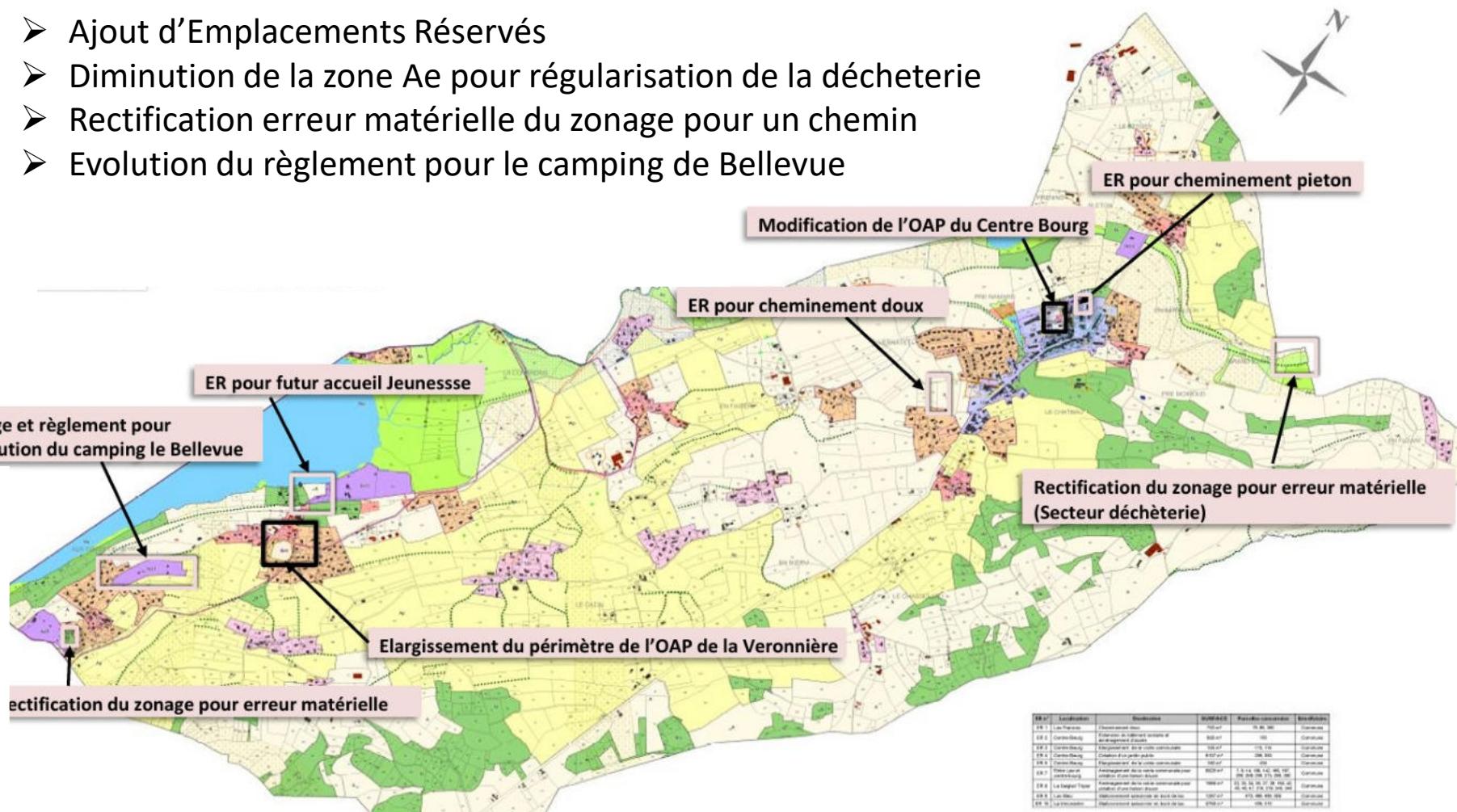
2. Contenu du dossier

3. Détail de la modification

4. Déroulé de la procédure

1 - OBJECTIFS DES MODIFICATIONS ET LOCALISATION

- Modification de l'OAP du Centre Bourg
 - Modification de l'OAP Verronière 5 avec extension à l'aval)
 - Modifications du zonage :
 - Ajout d'Emplacements Réservés
 - Diminution de la zone Ae pour régularisation de la déchetterie
 - Rectification erreur matérielle du zonage pour un chemin
 - Evolution du règlement pour le camping de Bellevue



1 - OBJECTIFS DES MODIFICATIONS ET LOCALISATION

Le contexte législatif :

- Article L153-31 du Code de l'Urbanisme : **Révision dite « générale » d'un PLU**, lorsque la commune décide de **changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

=> **justifications à fournir**

- L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme dit que : « sous réserve des cas où une révision s'impose ... , le PLU est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

=> La procédure de modification d'un PLU peut donc être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement, les OAP **et qu'elle n'a notamment pas pour effet** :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole A ou une zone naturelle et forestière => **rectification pour erreur matérielle**



2 – CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de PLU complet de 2021 (PLU de 2020 modifié en 2021 (OAP Vernatet)

- Rapport de présentation
- PADD

Les pièces modifiées en 2021

- OAP (dont OAP Vernatet modifiée en 2021)
- Les plans de zonages (4 plans opposables / avec et sans risques naturels)
- Le règlement écrit (modifié en 2021)

1

Le dossier de modification (en consultation par les Personnes Publiques Associées) :

- 2 plans de zonage (zooms)
- Les extraits du règlement modifié (Zones AU et A)
- Les OAP (Centre bourg 1 et Veronnière)
- **La notice explicative**

2

Le formulaire de l'examen au cas par cas auprès de la MRAE (et ses annexes)

(Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)

pour avis pour décision de réaliser une Evaluation Environnementale
de la modification n°2 du PLU

3

2 – CONTENU DU DOSSIER

Contenu de la notice explicative

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

Site 1 : OAP CENTRE BOURG 1



Vue n°1



Vue n°2

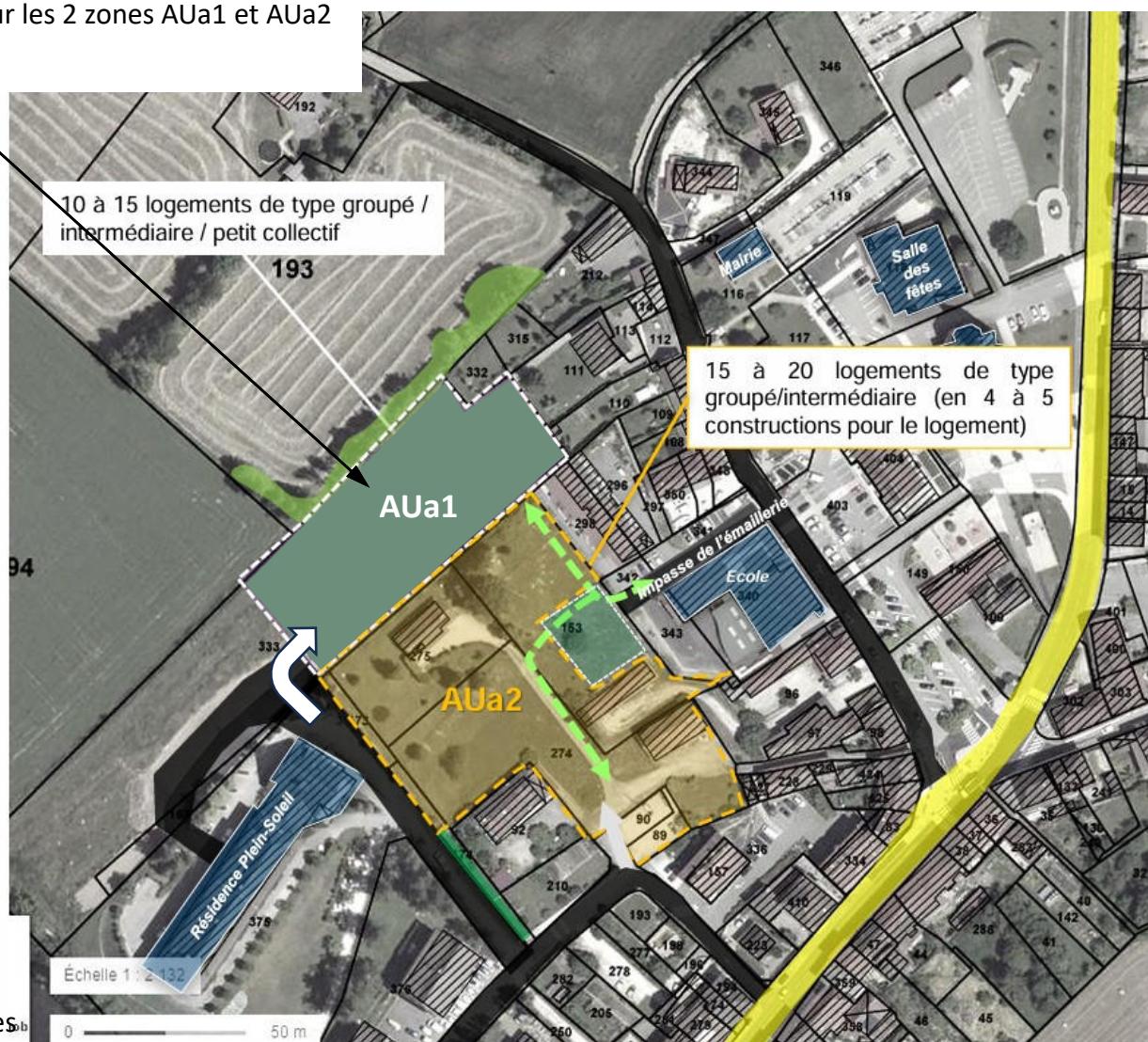
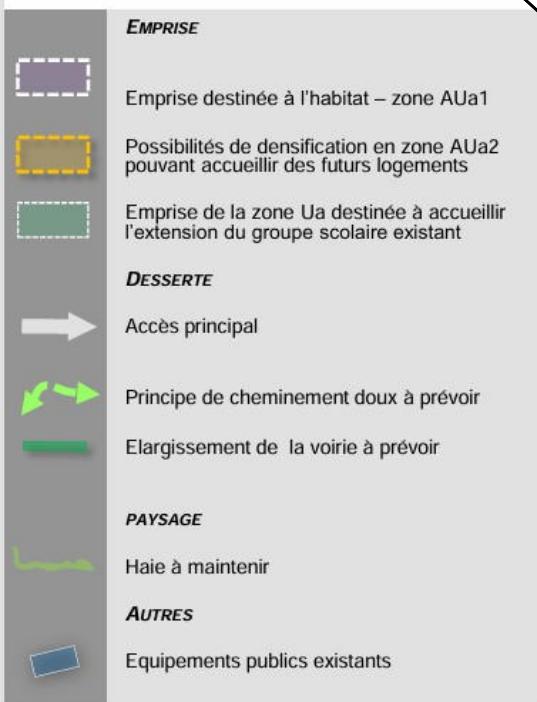


Vue n°3



Site 1 : OAP CENTRE BOURG 1 INITIALE - ZONE AUa2

- Opération d'aménagement d'ensemble sur les 2 zones AUa1 et AUa2
- Zone AUa1 : opération autorisée**

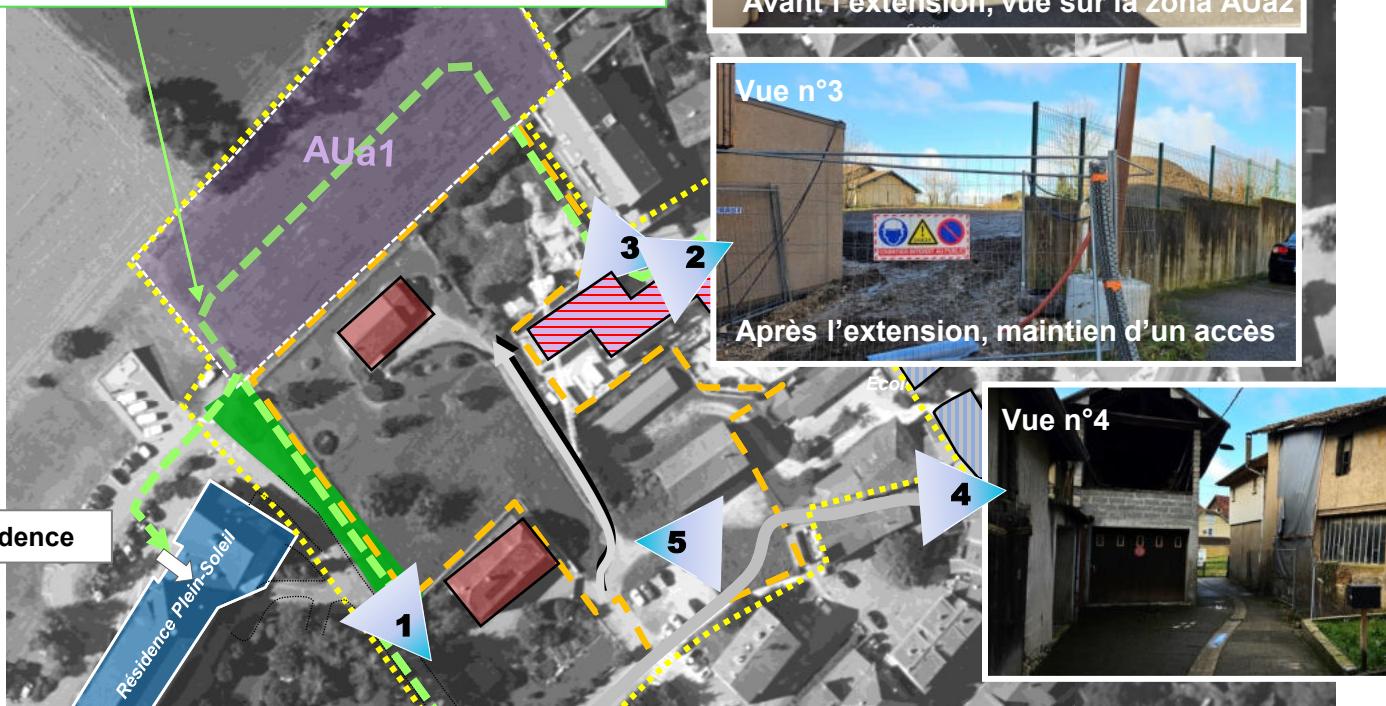


OAP – Centre Bourg 1

Nouveau tracé du cheminement doux par le lotissement :

- avec parcours par l'entrée de la résidence **à l'amont**
- avec continuité piétonne **le long de la rue Plein Soleil** avec traversée et élargissement au niveau de l'accès du sous-sol
- + aménagement de l'accès au lotissement et suppression d'une citerne à l'amont

- Extension de l'école réalisée
- Maintien d'un accès vers le terrain amont et accès au lotissement AUa1 (OAP)



Vue n°2



Avant l'extension, vue sur la zona AUa2

Vue n°3



Après l'extension, maintien d'un accès

Vue n°4



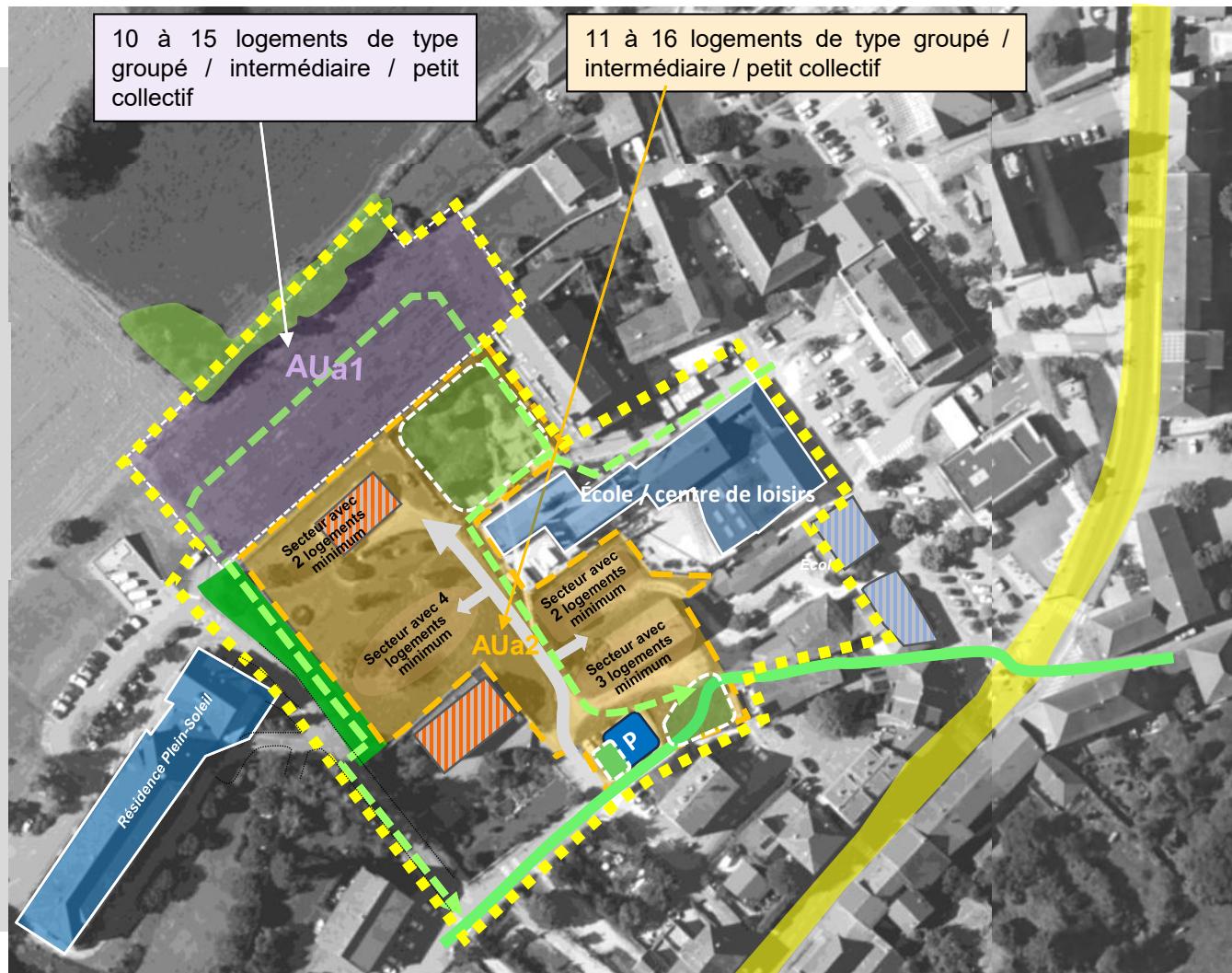
Vue n°5

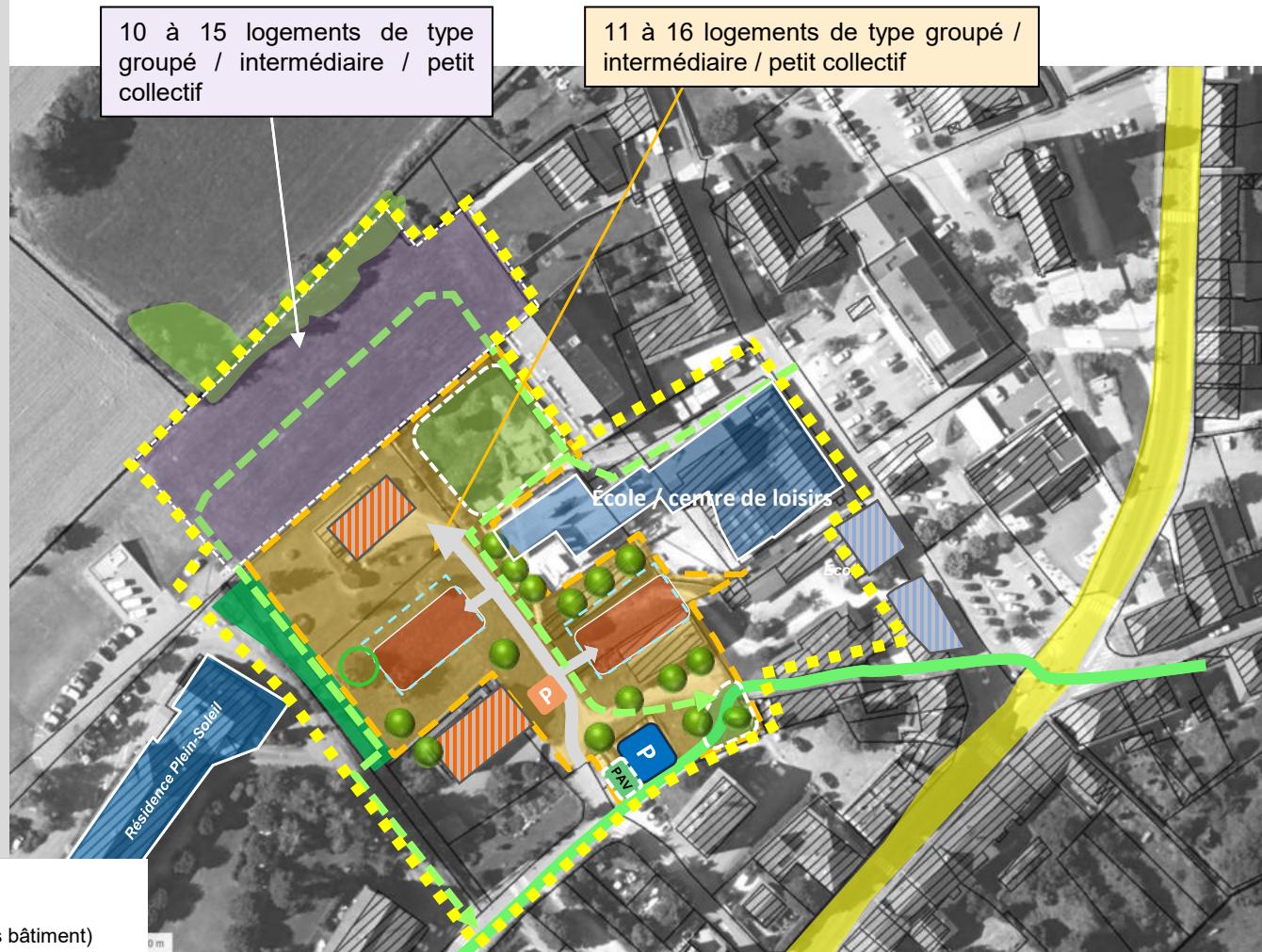


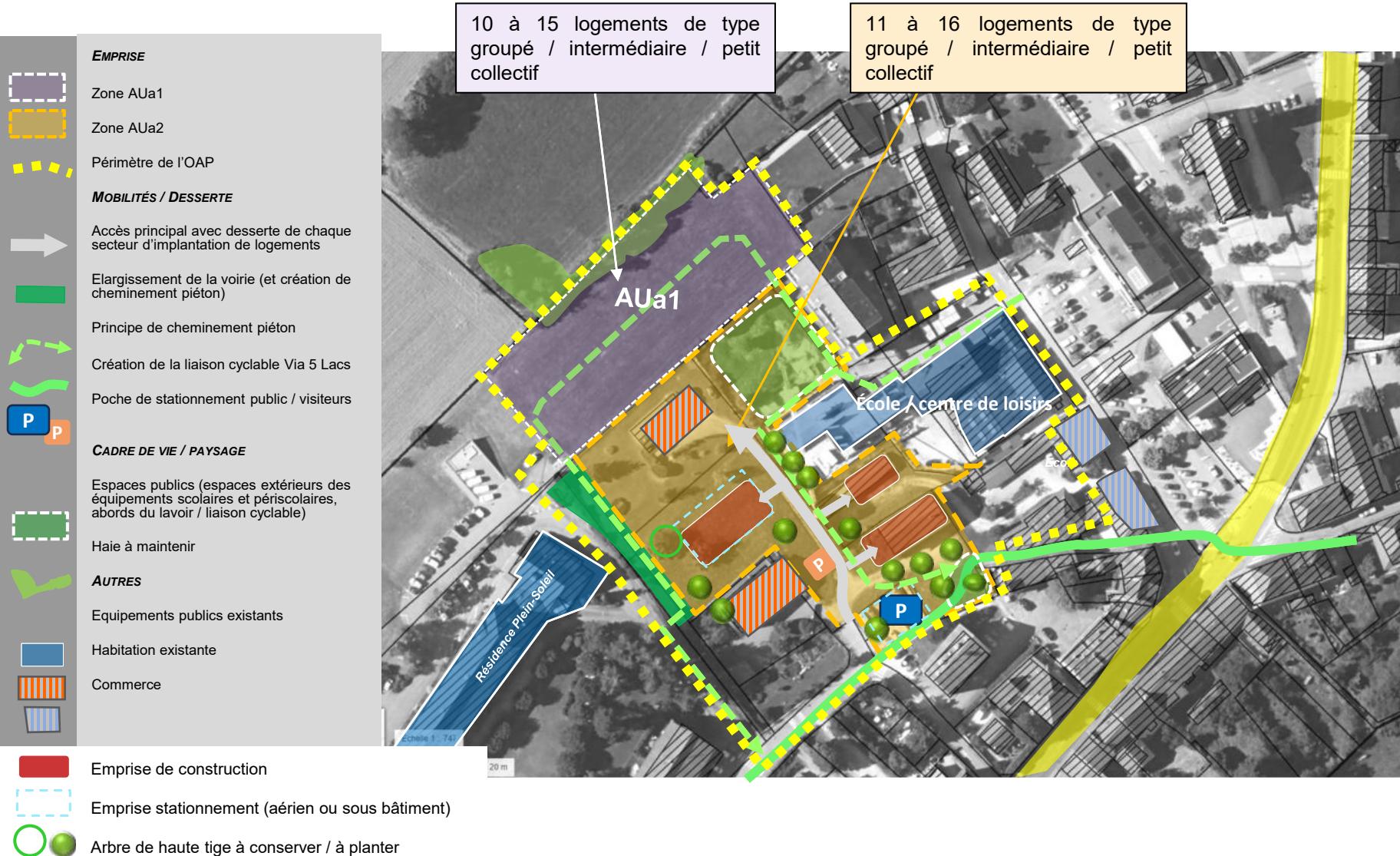
OAP Centre-bourg 1



EMPRISE	
	Zone AUa1
	Zone AUa2
	Périmètre de l'OAP
MOBILITÉS / DESSETTE	
	Accès principal avec desserte de chaque secteur d'implantation de logements
	Elargissement de la voirie (et création de cheminement piéton)
	Principe de cheminement piéton
	Création de la liaison cyclable Via 5 Lacs
	Poche de stationnement public Stationnement visiteur
CADRE DE VIE / PAYSAGE	
	Espaces publics (espaces extérieurs des équipements scolaires et périscolaires, abords du lavoir / liaison cyclable)
	Haie à maintenir
AUTRES	
	Equipements publics existants
	Habitation existante
	Commerce







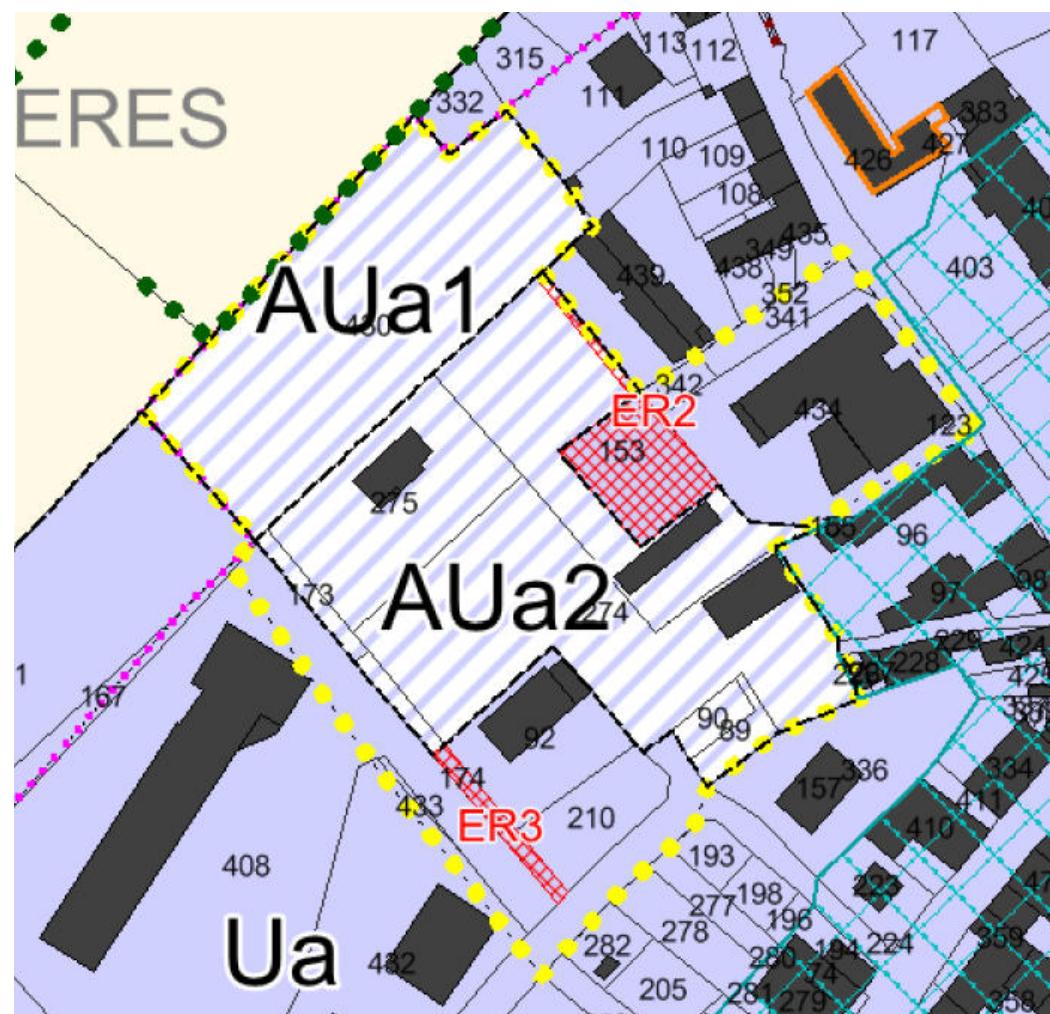
LE ZONAGE ACTUEL

ZONES URBAINES : U

- Ua** Secteur dense du centre-bourg
- Ub** Noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg
- Uc** Secteur d'extension des tissus urbains
- Ud** Secteurs où la possibilité de création de logements ne sera possible qu'à partir du bâti existant, sous conditions liées à l'assainissement

ZONES A URBANISER : AU

- AUa** correspondant aux sites de confortement du centre bourg
 - AUb** correspondant au secteur à urbaniser du Vernatet sous la forme d'une opération d'ensemble à destination de logement
 - AUc** correspondant à l'OAP du Verronière
-  Secteur de préservation de l'identité commerciale du centre bourg, au titre de l'article R151-16 du code de l'urbanisme



PROJET DE ZONAGE

ER2 pour espaces extérieurs au pôle Education

ER12 cheminement piéton pour liaison résidence Plein Soleil / Centre bourg

ER3 décalé vers l'amont pour l'élargissement partiel de la rue Plein Soleil et réaliser les liaisons piétonnes en Ua (ou à intégrer en zone AU ?)

ZONES URBAINES : U

1a Secteur dense du centre-bourg

IIb. Nouveaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg

10. *What is the best way to increase the number of people who use a bicycle?*

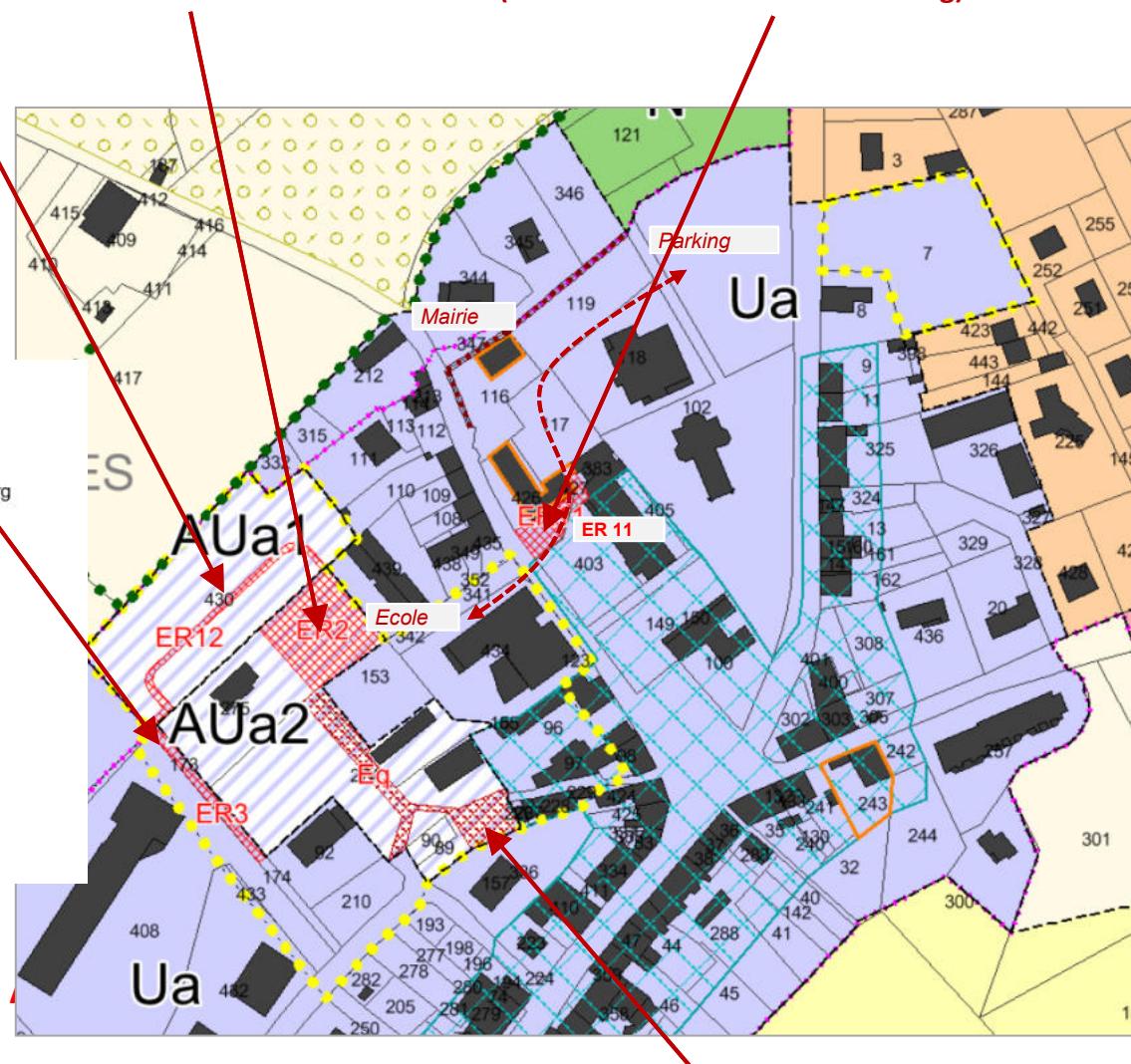
Ud Secteurs où la possibilité de création de logements ne sera possible qu'à partir du bâti existant, sous conditions liées à l'assainissement

ZONES A URBANISER : AU

All3 correspondant aux sites de confortement du contre-heure

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

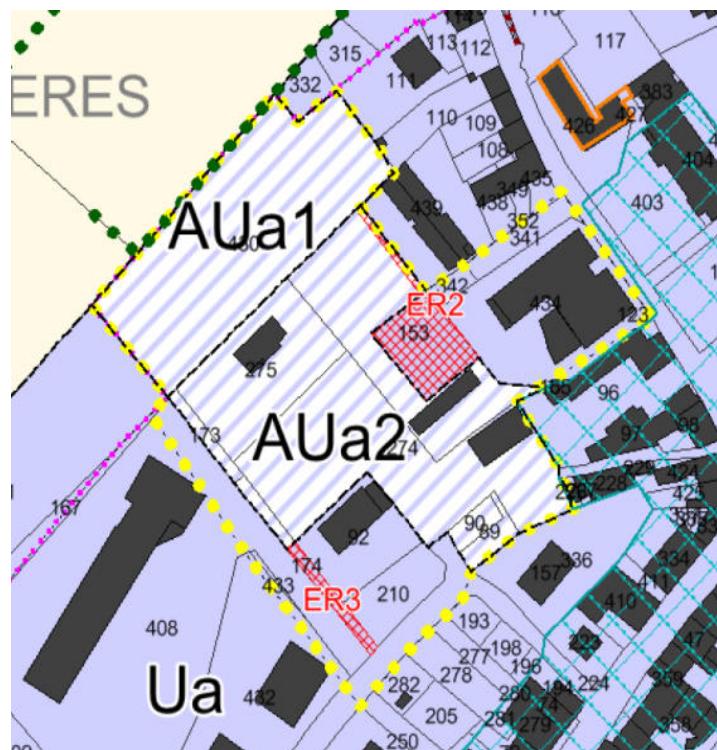
AUc correspondant à l'OAP du Verroniére



Eq : Servitude d'équipements de la zone AU (liaison cyclable Via – 5 lacs / voirie interne / cheminement piéton)

PROJET DE ZONAGE

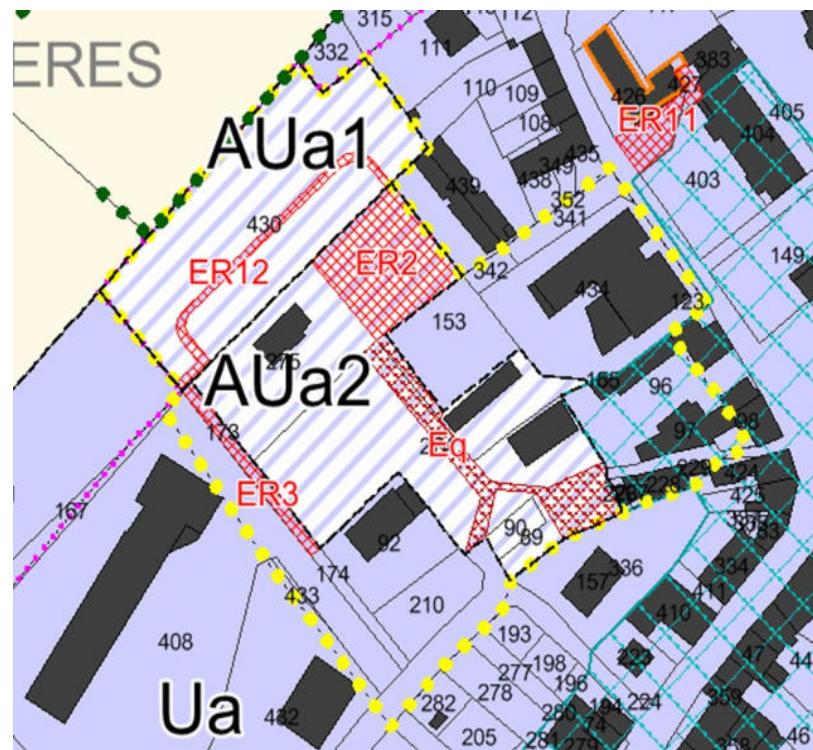
Zonage AVANT



ZONES URBAINES : U

- Ua** Secteur dense du centre-bourg
- Ub** Noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg
- Uc** Secteur d'extension des tissus urbains
- Ud** Secteurs où la possibilité de création de logements ne sera possible qu'à partir du bâti existant, sous conditions liées à l'assainissement

Zonage APRES



ZONES A URBANISER : AU

- AUa** correspondant aux sites de confortement du centre bourg
- AUb** correspondant au secteur à urbaniser du Vernatet sous la forme d'une opération d'ensemble à destination de logement
- AUc** correspondant à l'OAP du Verronière



Périmètre des OAP



ER/Eq



Secteur de préservation de l'identité commerciale du centre bourg, au titre de l'article R151-16 du code de l'urbanisme



Site 1 : OAP Veronniere



Vues n°1 depuis l'aval du chemin des sources



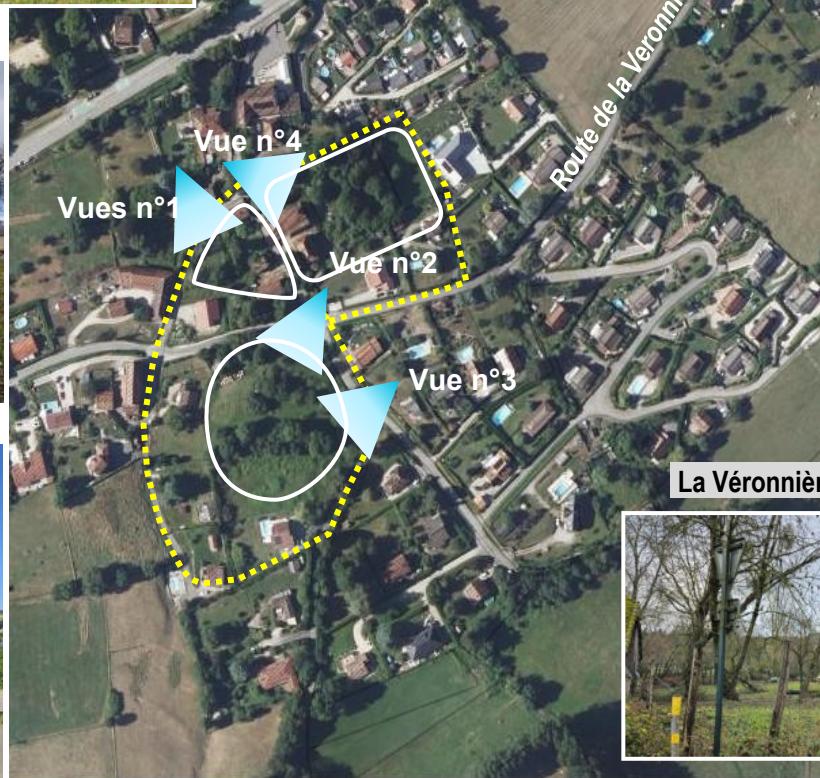
Vue n°2



Vue

Lac de Paladru

Zone de baignade



La Véronnière



Vue n°4

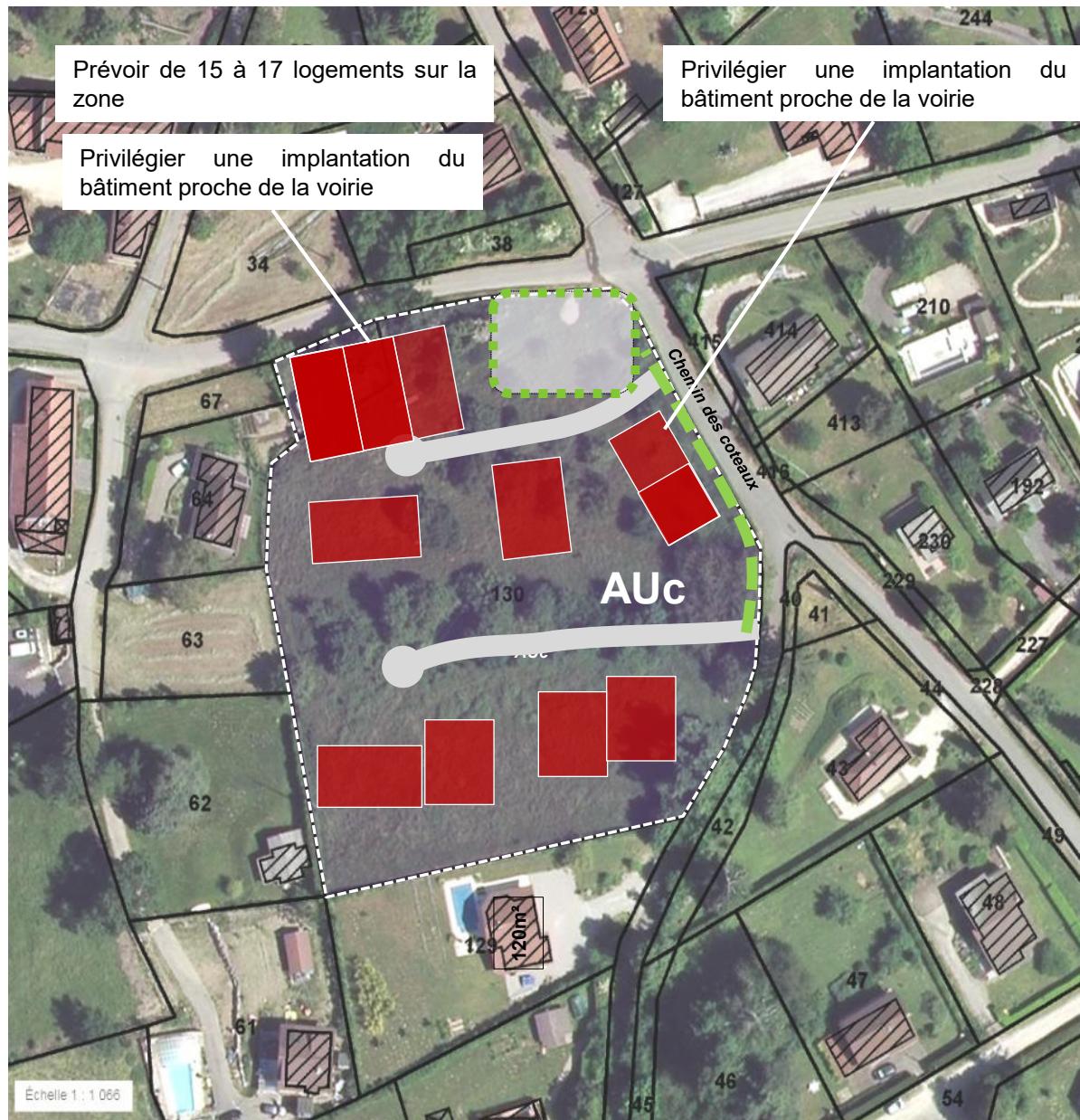
Site 2 : OAP Veronnière

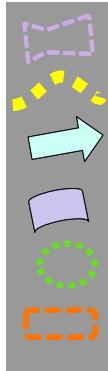


Site 2 : OAP INITIALE - La VERRONNIERE

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif

	EMPRISE
	Emprise destinée à accueillir des futures logements – zone Auc
	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
	Liaison piétonne sécurisée





Zone AUT

Périmètre de l'OAP

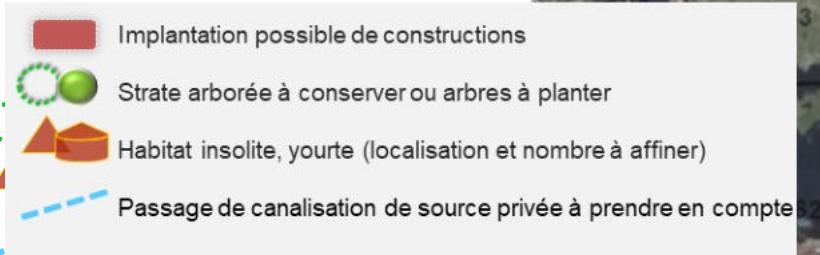
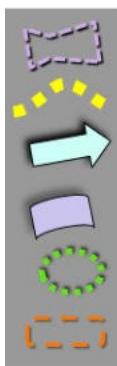
Accès principal

Aménagement de réduction de la vitesse route de la Veronnière (plateau, coussin berlinois, ou chicane) à localiser

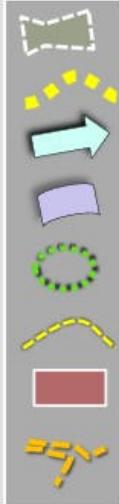
Conservation des espaces arborés / conservation d'arbres

Espace pouvant accueillir une ou 2 constructions





OAP - La Veronnière Aval Principes d'aménagement à respecter



Zone AUC

Périmètre de l'OAP

Accès principaux aux sites

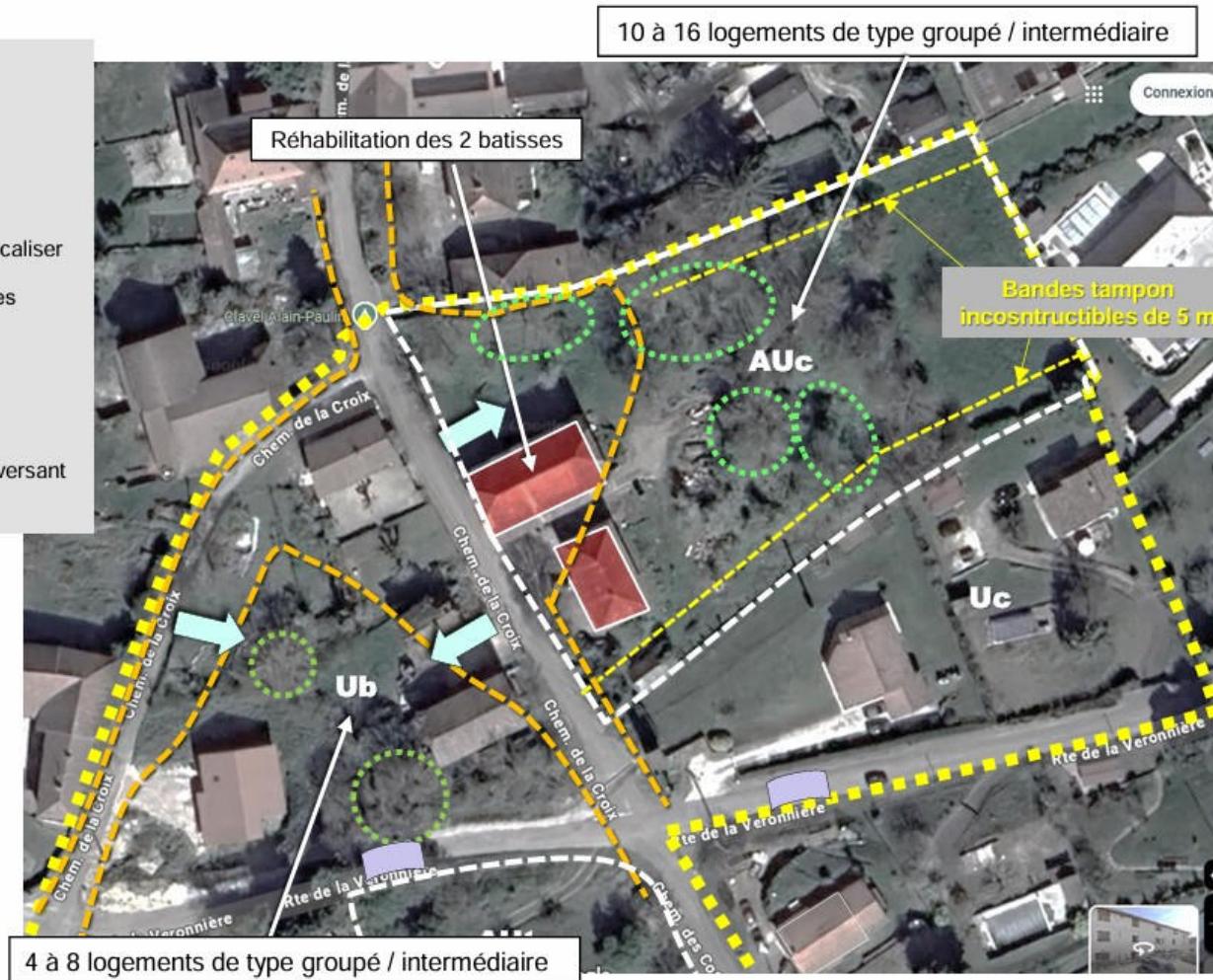
Aménagement de réduction de la vitesse route de la Veronnière (plateau, coussin berlinois, ou chicane) à localiser

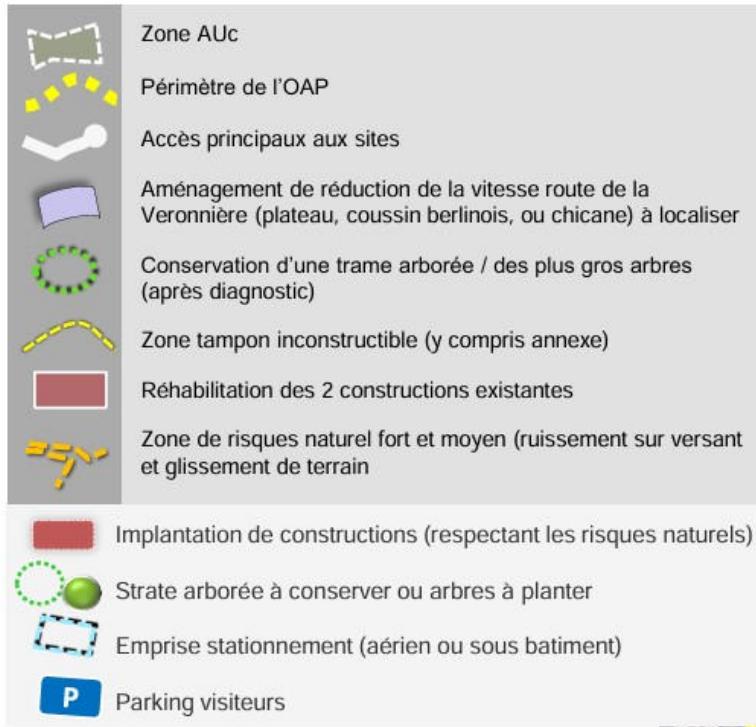
Conservation d'une trame arborée / des plus gros arbres (après diagnostic)

Zone tampon inconstructible (y compris annexe)

Réhabilitation des 2 constructions existantes

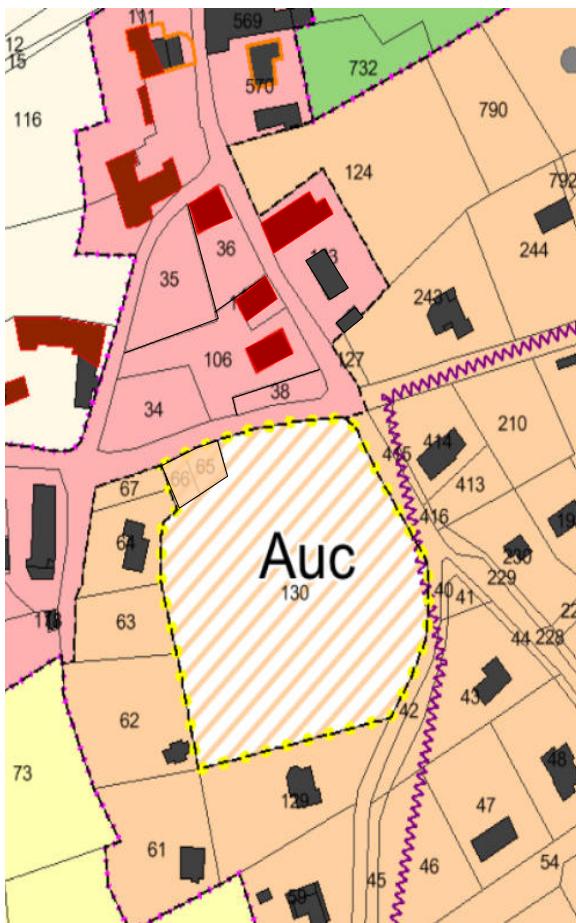
Zone de risques naturel fort et moyen (ruisselement sur versant et glissement de terrain)





PROJET DE ZONAGE

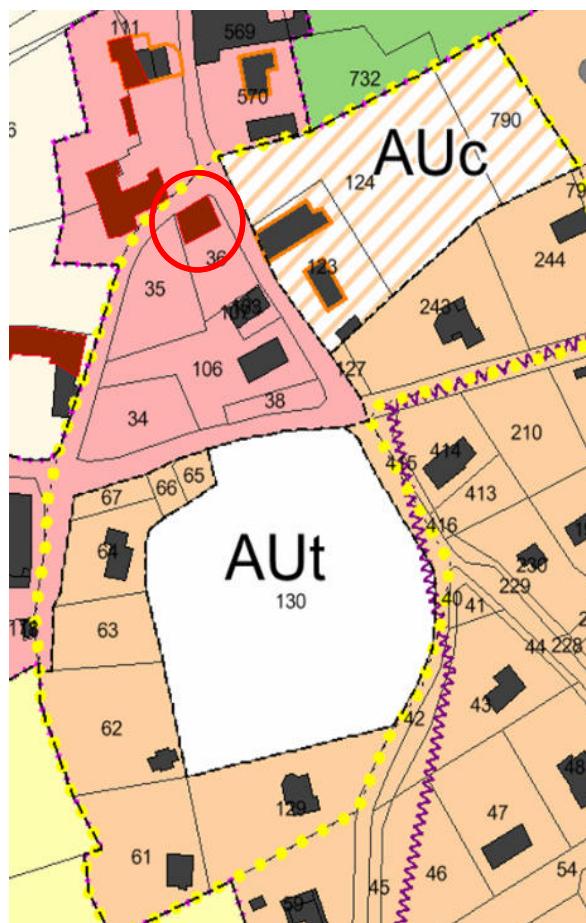
Zonage AVANT



ZONES URBAINES : U

- Ua** Secteur dense du centre-bourg
- Ub** Noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg
- Uc** Secteur d'extension des tissus urbains
- Ud** Secteurs où la possibilité de création de logements ne sera possible qu'à partir du bâti existant, sous conditions liées à l'assainissement

Zonage APRES



ZONES A URBANISER : AU

- AUa** correspondant aux sites de confortement du centre bourg
- AUb** correspondant au secteur à urbaniser du Vernatet sous la forme d'une opération d'ensemble à destination de logement
- AUc** correspondant à l'OAP du Verronière
- AUT** zone destinée à un futur projet touristique

ZONES AGRICOLES : A

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

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

- N** Secteur à vocation naturelle et forestière

SERVITUDES, ELEMENTS DE PROTECTION ET AUTRES INFORMATIONS GRAPHIQUES

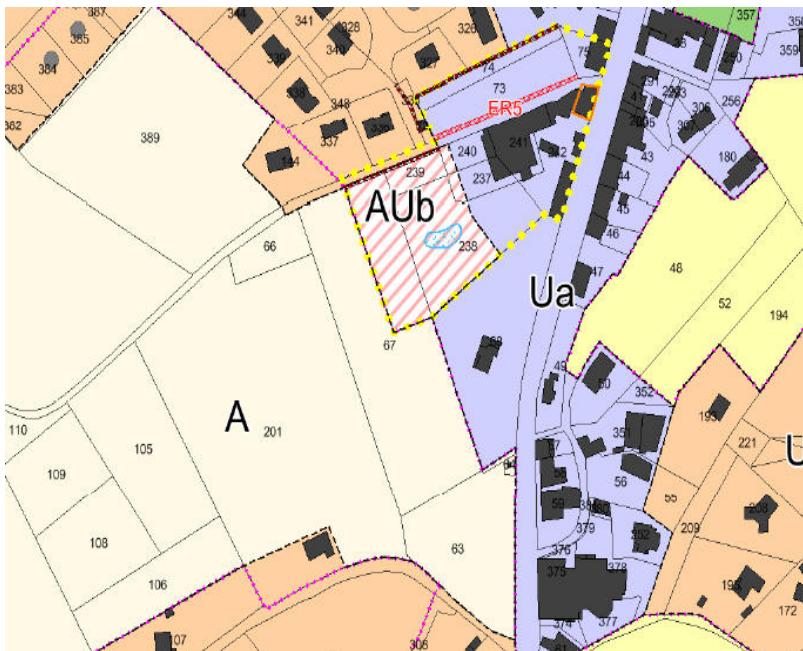
- Patrimoine bâti repéré au titre de l'article R151-41-3° du Code de l'Urbanisme
- Périmètres des sites inscrits à l'inventaire des monuments historiques et sites remarquables
- Secteur concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Bâtiments agricoles



CRÉATION D'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER)

Secteur Vernatet Verchère

Zonage AVANT



ZONES URBAINES : U

Ua Secteur dense du centre-bourg

Ub Noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg

Uc Secteur d'extension des tissus urbains

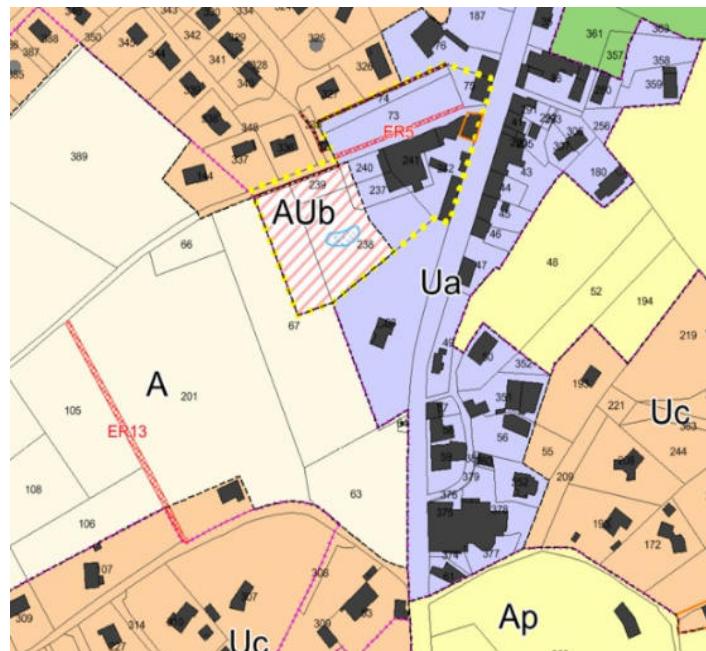
ZONES A URBANISER : AU

Au correspondant aux sites de confortement du centre bourg

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

2 Emplacement réservé (ER), au titre de l'article R151-50-1° du CUCf tableau avec les destinations correspondantes

Zonage APRES



ZONES AGRICOLES : A

A Secteur à vocation principale d'activité agricole

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

N Secteur à vocation naturelle et forestière

Ne Secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique

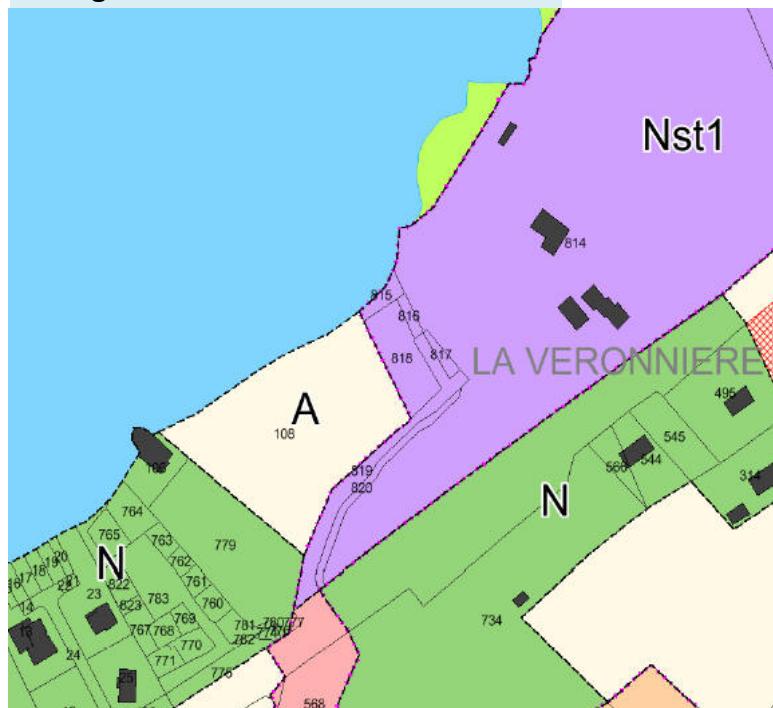
Nst Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées
Net : zones couvrant des campings

Nst1 : zone accueillant des campings
Nst1* : zone correspondant au camping Le Bellevue
Nst2 : zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes)

CRÉATION D'EMPLACEMENT RÉSERVÉ (ER)

=> 1^{ère} étape d'un futur projet d'aménagements légers à définir sur un site proche du lac et de la baignade pour organiser les accueils d'enfants et jeunes => nouvelle procédure pour changer de zonage (avec Loi Montagne)

Zonage AVANT



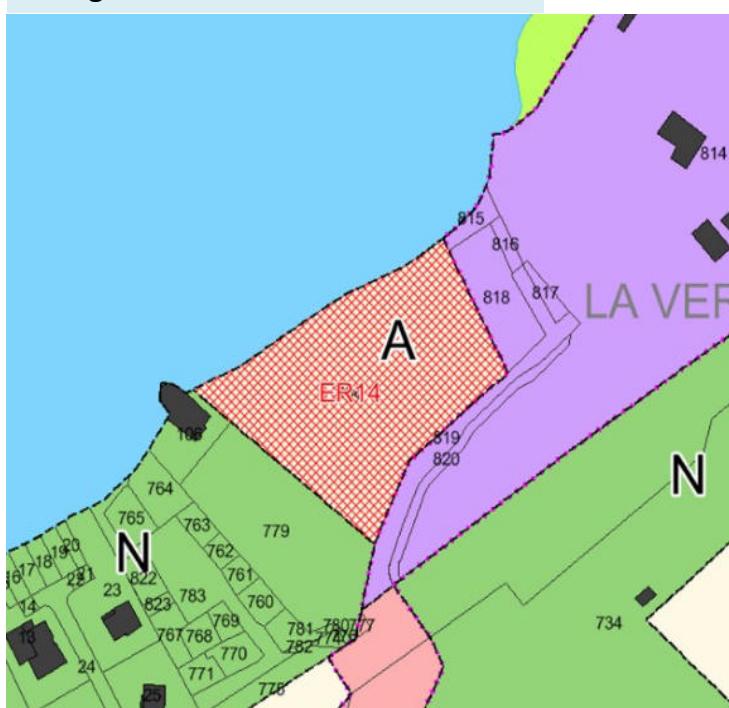
ZONES URBAINES : U

- Ua** Secteur dense du centre-bourg
 - Ub** Noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg
 - Uc** Secteur d'extension des tissus urbains

ZONES A URBANISER : AU

- | | |
|------------|---|
| AUa | correspondant aux sites de confortement du centre bourg |
| AUb | correspondant au secteur à urbaniser du Vernatet sous la forme d'une opération d'ensemble à destination de logement |
| 2 | Emplacement réservé (ER), au titre de l'article R151-50-1° du CU cf tableau avec les destinations correspondantes |

Zonage APRES



ZONES AGRICOLES · A

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

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

www.english-test.net

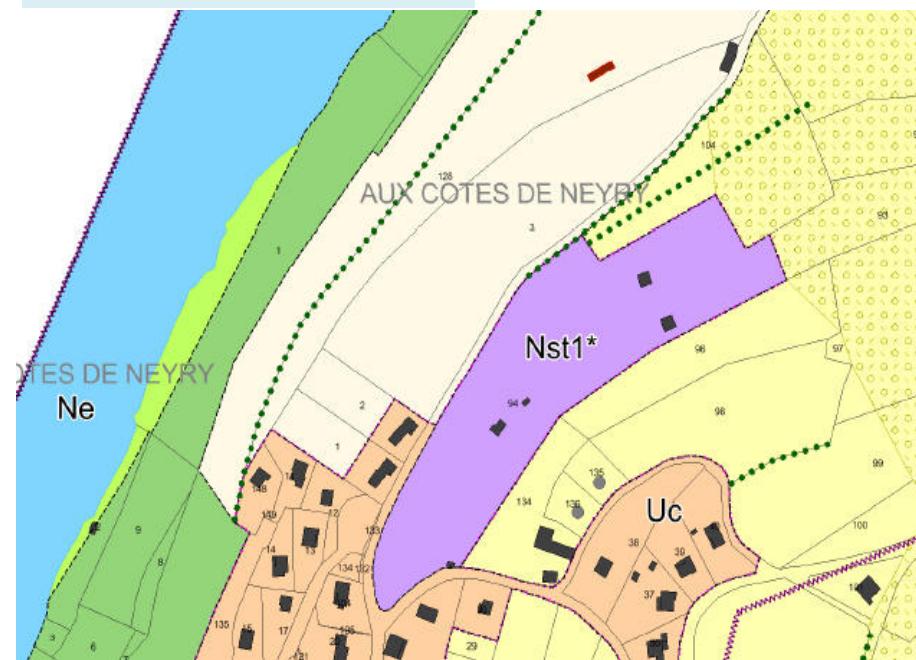
- | | |
|------------|--|
| N | Secteur à vocation naturelle et forestière |
| Ne | Secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique |
| Nst | Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées
Nst1 : zone accueillant des campings
Nst1* : zone correspondant au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

CRÉATION D'UNE SOUS-ZONE NST1* POUR LE CAMPING DU BELLEVUE

Zonage AVANT



Zonage APRES



ZONES AGRICOLES : A

A

Secteur à vocation principale d'activité agricole

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

N

Secteur à vocation naturelle et forestière

Nst

Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées

Nst1 : zone accueillant des campings

Nst1* : zone correspondant au camping Le Bellevue

Nst2 : zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes)

Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2
<p>Les volumes existants cadastrés au plan de zonage pourront évoluer dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU.</p> <p>Une seule construction de 60 m² au sol est autorisée dans chaque zone.</p>	<p>Une seule construction destinée à l'accueil et au stockage de matériel, est autorisée dans la limite de 200 m² au sol.</p> <p>Un logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit intégré au volume de cette construction et dans la limite de 80 m² de surface de plancher.</p> <p>Une surface de vente est autorisée à condition qu'elle soit intégrée au volume de cette même construction principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Seule est autorisée une extension du bâtiment existant, d'un volume maximal de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU</p>

6. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ECRIT

6.1 – RÈGLES NOUVELLES POUR LA ZONE NST1* CRÉÉ

Destination et sous-destination

Destination	Sous-Destination	Zone N (sans indice)	Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2	Zone Ne
		Zone Naturelle	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées des campings	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées du camping de Bellevue	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées des équipements sportifs	Zone naturelle à caractère écologique

Règle AVANT modification

Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique	- les constructions et aménagements en lien avec la vocation de camping de ces secteurs	

Règle APRES modification

Commerce et activités de services	Autres hébergements touristiques		Les constructions et aménagements en lien avec la vocation de camping		
	Artisanat et commerce de détail			La sous-destination « artisanat et commerce de détail » est possible dès lors qu'elle est liée à l'activité du camping et sous conditions	

Emprise au sol des constructions pour les STECAL

Règle AVANT modification

Zone Nst1	Zone Nst2
Les volumes existants cadastrés au plan de zonage pourront évoluer dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU. Une seule construction de 60 m ² au sol est autorisée dans chaque zone.	Seule est autorisée une extension du bâtiment existant, d'un volume maximal de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Règle APRES modification

Zone Nst1	Zone Nst1*	Zone Nst2
Les volumes existants cadastrés au plan de zonage pourront évoluer dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU. Une seule construction de 60 m ² au sol est autorisée dans chaque zone.	Une seule construction destinée à l'accueil et au stockage de matériel, est autorisée dans la limite de 200 m ² au sol. Un logement de fonction est autorisé à condition qu'il soit intégré au volume de cette construction et dans la limite de 80 m ² de surface de plancher. Une surface de vente est autorisée à condition qu'elle soit intégrée au volume de cette même construction principalement à la vente de biens ou services.	Seule est autorisée une extension du bâtiment existant, d'un volume maximal de 50 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

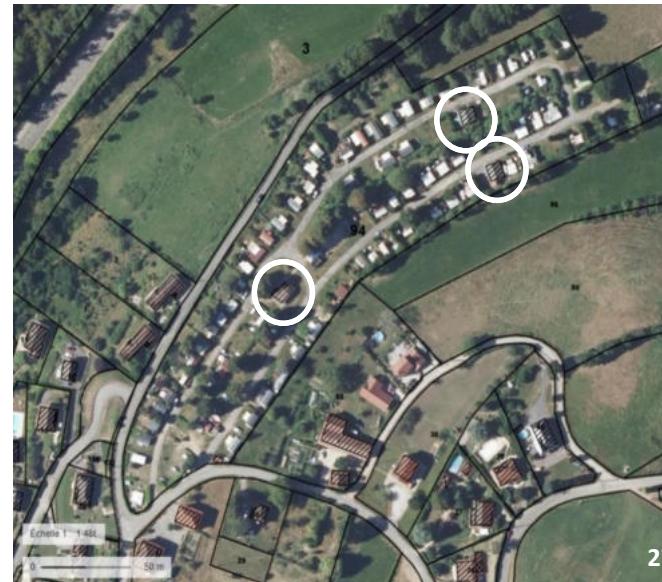
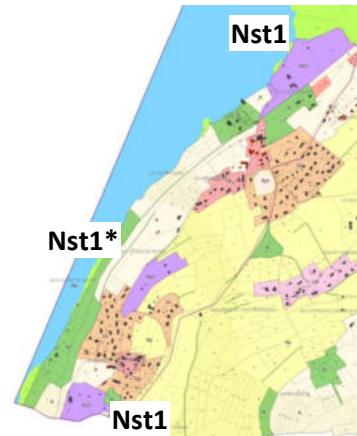
EXTRAIT NOTICE RÈGLEMENT

Nst

Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées

Nst1 : zone existante de camping

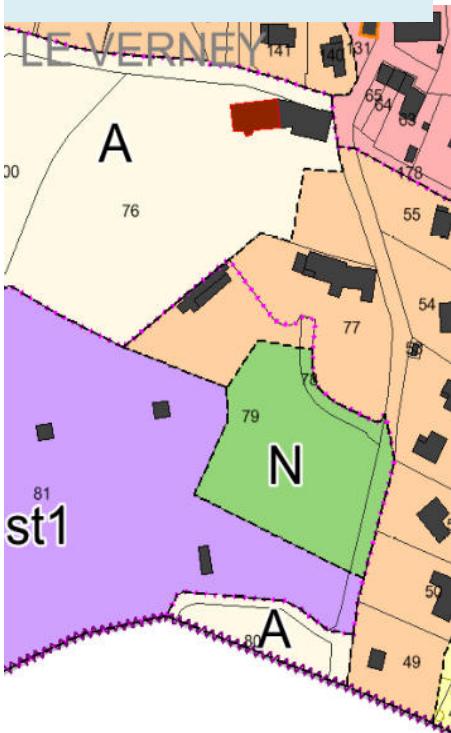
Nst2 : Zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes)



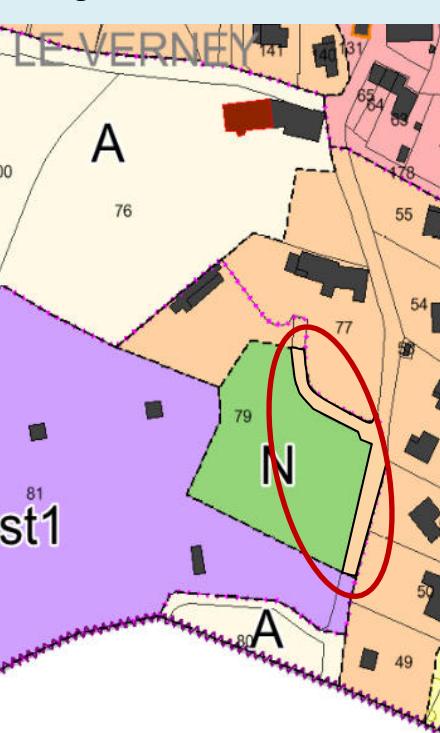
RECTIFICATION DE ZONAGE POUR ERREUR MATÉRIELLE

Secteur du Verney

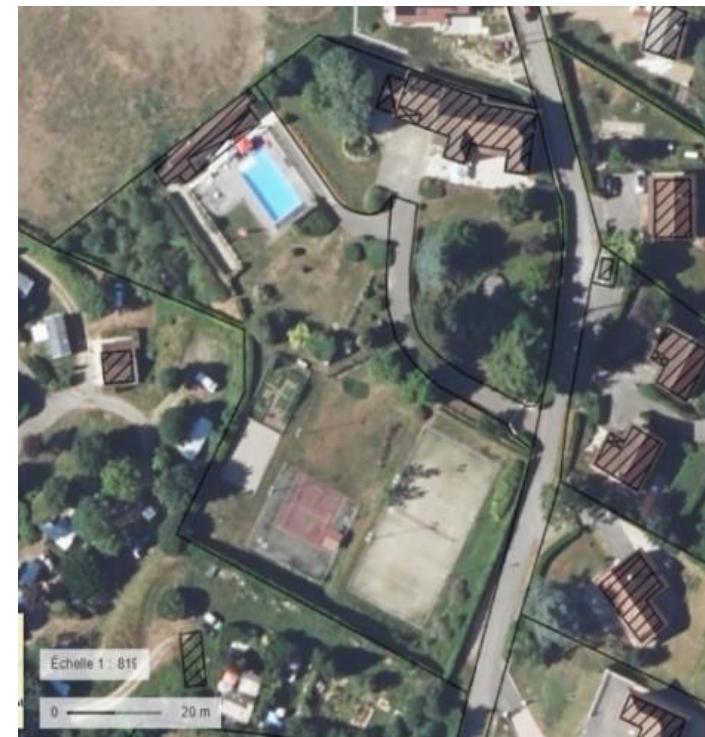
Zonage AVANT



Zonage APRES



- Classement de la voirie la communale en Uc, et l'accès privé comme le classement des zones riveraines



Ua Secteur dense du centre-bourg

Ub Noyaux anciens des hameaux et des secteurs périphériques du centre-bourg

ZONES AGRICOLES : A

A Secteur à vocation principale d'activité agricole

Ae Secteurs à vocation agricole identifiés comme ayant un intérêt écologique

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

N Secteur à vocation naturelle et forestière

Ne Secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique

Nst Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées

Nst1 : zone accueillant des campings

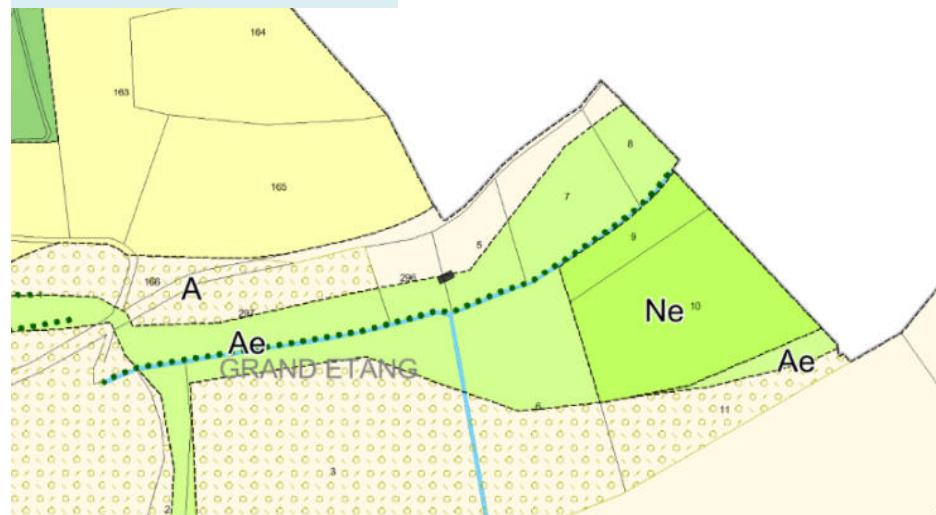
Nst1* : zone correspondant au camping Le Bellevue



RECTIFICATION DE ZONAGE POUR ERREUR MATÉRIELLE

secteur de la déchetterie

Zonage AVANT



Zonage APRES



ZONES AGRICOLES : A

4

Secteur à vocation principale d'activité agricole

A

Secteurs à vocation agricole identifiés comme ayant un intérêt écologique

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : N

1

Secteur à vocation naturelle et forestière

1

Secteurs à vocation naturelle et forestière identifiés comme ayant un intérêt écologique

N

Secteurs de taille et capacités d'accueil limitées
Nst1 : zone accueillant des campings
Nst1* : zone correspondant au camping Le Bellevue
Nst2 : zone d'équipement public (terrain de sport et espaces annexes)

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT NOTICE REGLEMENT

3 – les secteurs dans les périmètres environnementaux

- Le camping de Bellevue

La modification du PLU permettra aux nouveaux propriétaires du camping de Bellevue de construire un bâtiment d'accueil dans lequel sera intégré leur logement de fonction et avoir l'espace suffisant pour du stockage et une épicerie liée au camping. La hauteur de bâtiment est légèrement surélevée, avec une rédaction au faîtage (6 m), lui permettant de faire 2 niveaux, limitant de fait son emprise au sol (encadrée au règlement).

Malgré sa situation de ZNIEFF de type 2, il s'agit d'un STECAL qui reste dans son dimensionnement et n'a donc pas d'incidences sur l'environnement.

- L'ER pour le futur projet d'accueil Jeunesse

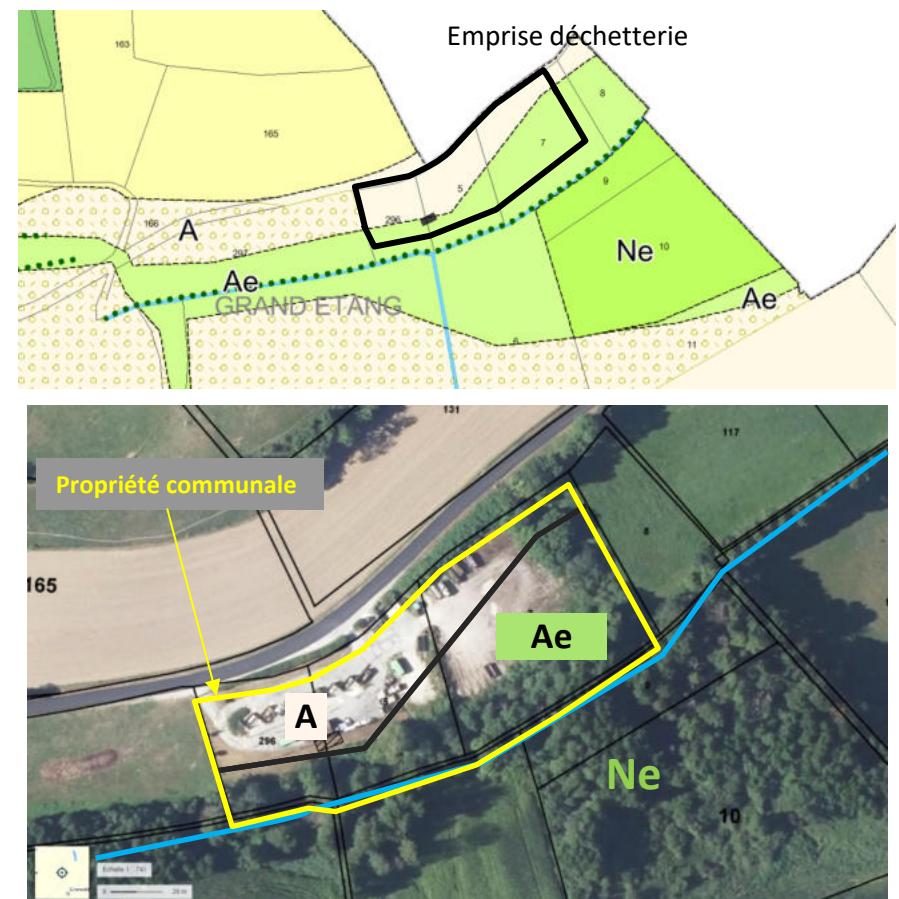
L'emplacement réservé sur les rives du lac de Paladru pour acquérir une parcelle agricole est une étape pour construire un projet d'accueil encadré pour la jeunesse, en lien avec la zone de baignade.

La commune affiche sa volonté d'acquérir cette parcelle à enjeux pour conduire un projet d'un accueil Enfance Jeunesse, pour y aménager des espaces de loisirs avec d'éventuelles installations légères. Celles-ci n'étant pas autorisées en zone agricole, le PLU devra faire l'objet d'une nouvelle modification, avec un projet qui sera également présenté à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites du fait de la loi Montagne (bande des 300 m des rives).

- La modification de zonage sur l'emprise de la plateforme de la déchetterie

Comme le démontre en page 22, le tracé de zonage Ae est une erreur matérielle reproduite dans tous les périmètres environnementaux contenus dans les différents documents de planification, en lien avec l'inventaire des zones humides non réactualisé.

Le zonage du PLU recalé sur la photoaérienne ci-dessous montre bien l'erreur de tracé de la zone Ae, à enjeux environnementaux.



8. ANNEXES

EXTRAIT NOTICE REGLEMENT

8.1 Illustration du site de la déchèterie



Aulnaie, marais de la Charrière



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

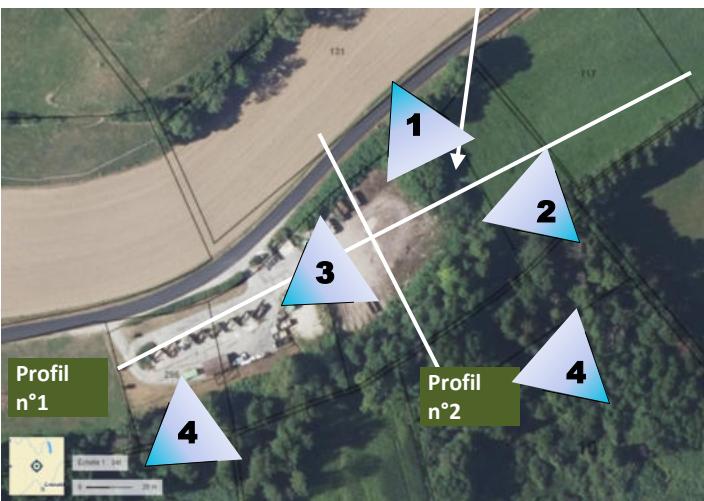


Zoom sur l'interface entre la plateforme et la prairie exploitée

PROFIL ALTIMÉTRIQUE N°1

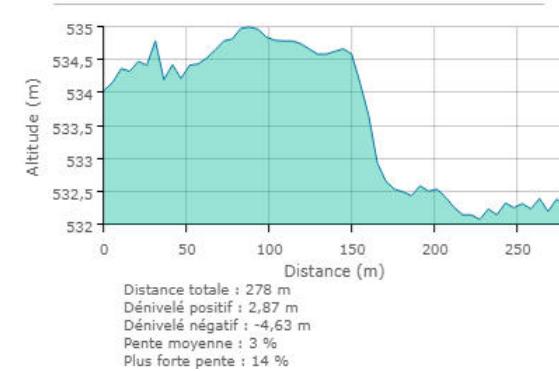


Vue n°4 vue du remblai depuis le Courbon



Vue n°3 de la plateforme destinée à organiser la déchèterie

PROFIL ALTIMÉTRIQUE N°2



Vue n°2 : vue depuis le Courbon sur la prairie

Modification n°2 du PLU de Montferrat

1. Objectifs de la modification (OAP, zonage et règlement)

Localisation des secteurs du PLU modifié

Contexte législatif

2. Contenu du dossier

3. Détail de la modification

4. Déroulé de la procédure

- Réunion PPA pour lancer la procédure
- 9 réunions de concertations pour les OAP (avril à aout 2025)
- Réunion PPA 2 septembre, avant « notification »
- Notification le 24 septembre 2025
- Saisine MRAE le 23 octobre 2025
- Enquête publique décembre / janvier (**23 décembre/23 janvier 2026 à confirmer**)





Modification n°2 du PLU de Montferrat



MERCI DE VOTRE ATTENTION