

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

# Plan Local d'Urbanisme



## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Parc d'Activités de Côte Rousse  
180 Rue du Genevois - 73000 Chambéry  
**04 79 70 55 64 - contact@atelierbda.fr**

Claudia CARDOSO  
designer  
infographiste

Certifié conforme par le maire et annexé à la  
délibération du Conseil Municipal arrêtant le  
PLU en date du :

**27 juin 2019**

Le Maire

Certifié conforme par le maire et annexé à la  
délibération du Conseil Municipal approuvant  
le PLU en date du :

Le Maire

La commune de Montferrat a mené, au vu des orientations qu'elle s'est fixées dans le PADD et parallèlement à l'élaboration de son zonage et du règlement, une réflexion sur l'aménagement certains secteurs de son territoire, dans un souci de gestion et de qualité de l'espace à long terme.

Toutes les orientations définies ci-après sont issues de ces objectifs. Elles sont de type « aménagement » au sens de l'article L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme, et **opposables aux tiers en termes de compatibilité**.

*Les OAP par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#).*

*R151-6 du Code de l'urbanisme*

*Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).*

*R151-7 du Code de l'urbanisme*

*Les OAP des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent au moins sur :*

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

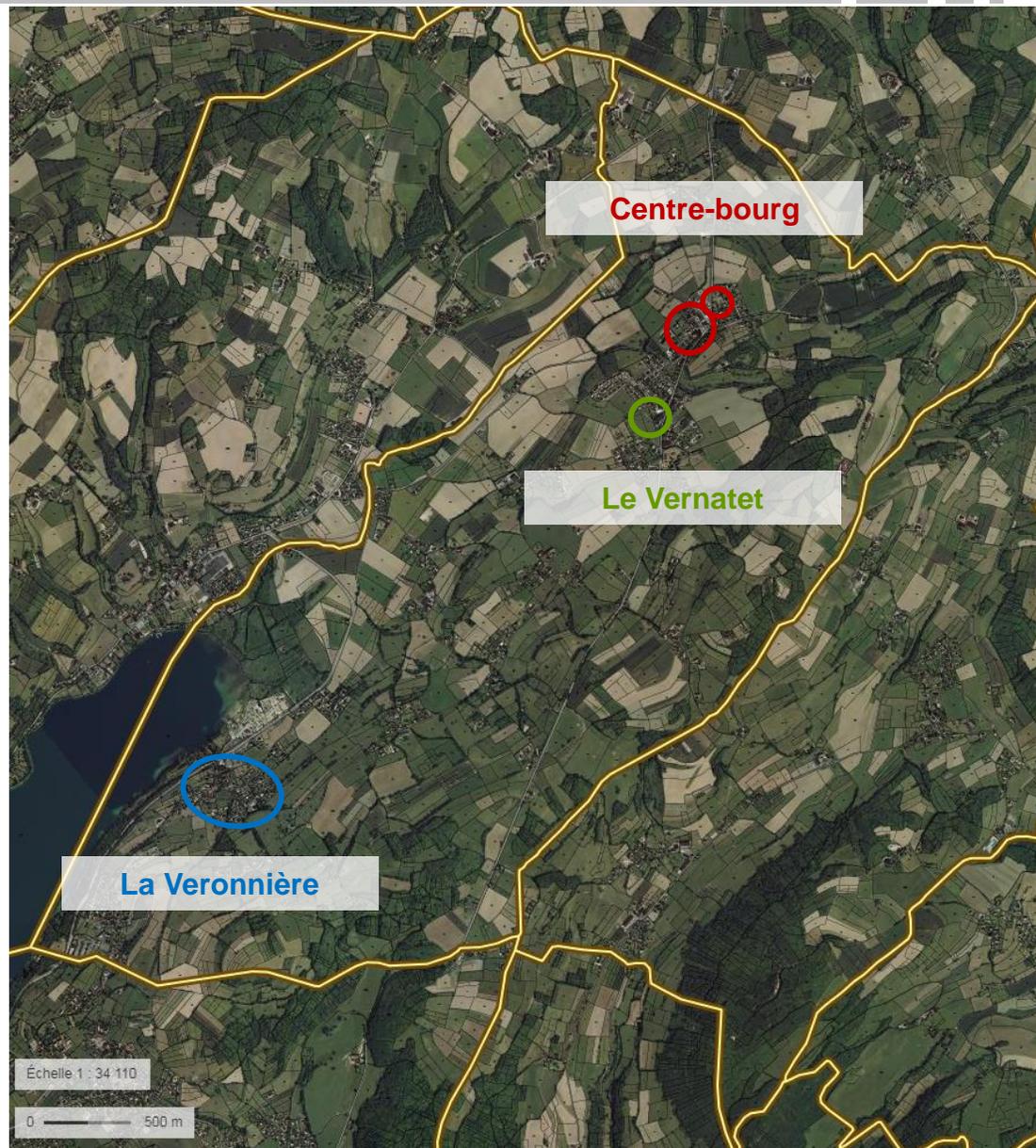
*Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

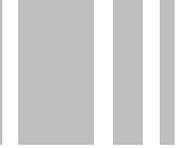
*R151-8 du Code de l'urbanisme*

# OAP de Montferrat

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent sur le territoire de Montferrat les secteurs indiqués ci-contre, à savoir :

- La densification du centre-bourg (2 OAP)
- L'extension du Vernatet
- Le cœur du hameau de La Veronnière





- Zones Ua et AUa
- 8130 m<sup>2</sup>

***CENTRE-BOURG 1***

Les dispositions suivantes sont fixées en complément du règlement de la zone. Elles sont opposables au projet en termes de compatibilité.

## Orientations en termes de logements

Densité et diversification des logements sur la zone

### DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

- L'objectif global est de créer **entre une 15aine et 20aine de logements** sur la zone.
- Il est également attendu une diversification de la typologie d'habitat (que ce soit des logements pour des ménages ou des hébergements pour une résidence sénior par exemple), avec des logements autres qu'individuels purs. L'aménagement devra ainsi prévoir l'implantation de logements groupés\* (type logements jumelés) / intermédiaires\*\* / petits collectifs\*\*\*.

Le tableau ci-dessous indique la répartition envisagée par secteur :

Secteur	Fourchette basse	Fourchette haute	Typologie de logements à prévoir
Zone Ua (N°1)	2 logements	3 logements	Habitat groupé ou intermédiaire
Zone Ua (N°2)	2 logements	3 logements	Habitat groupé ou intermédiaire
Zone AUa	10 logements	15 logements	Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif
<b>TOTAL</b>	<b>15 aine de logements</b>	<b>20 aine de logements</b>	

\* Logements groupés : plusieurs constructions individuelles mitoyennes

\*\* Logements intermédiaires : un volume accueillant plusieurs logements (avec une entrée indépendante par logement)

\*\*\* Logements en petit collectif : un volume accueillant plusieurs logements avec un espace commun intérieur servant d'entrée dans les logements

## *Orientations en termes d'aménagement et de réseaux*

### **Condition d'ouverture à l'urbanisation**

- L'ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la zone AUa. Elle sera libre sur les zones Ua

### **Extension du groupe scolaire**

- Une extension du groupe scolaire actuel sera prévue sur la zone concernée par l'emplacement réservé affiché au PLU.

### **En matière de gestion des eaux usées**

- Pour la zone AUa, le futur réseau se raccordera sur celui desservant la résidence « plein-soleil »

### **Gestion des déchets**

- Pour la zone AUa, une zone dédiée au ramassage mutualisé des ordures ménagères sera aménagée à l'entrée de la zone.

## En matière de voirie et de stationnement

- Les accès aux différentes zones se feront selon le tableau ci-contre :
- Des liaisons piétonnes seront prévues entre les différentes zones (voir plan)
- La rue de plein soleil fera l'objet d'un élargissement à définir

Secteur	Accès
Zone destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire	Par l'impasse de l'émaillerie
Zone Ua (N°1)	Par l'impasse de l'émaillerie <u>Ou</u> , en cas de possibilité, par la desserte alternative indiquée au plan
Zone Ua (N°2)	Par la rue du Lavoir
Zone AUa	Par la rue « Plein Soleil » <u>Et</u> en cas de possibilité, par la desserte alternative indiquée au plan (création d'où bouclage)

## Orientations en termes de prévention des risques naturels

### Les risques naturels

- La zone AUa est en faible partie impactée par des risques naturels (risque faible de glissement de terrain – Bg2). La réglementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors de l'aménagement de ce secteur.

## Orientations en termes de paysage

### Bordure de la zone AUa

- En bordure de la zone AUa, la haie existante sera à maintenir dans sa structure.

# OAP - Centre-bourg 1

**EMPRISE**

- Emprise destinée à accueillir des futures logements – zone AUa
- Possibilités de densification en zone Ua pouvant accueillir des futures logements
- Emprise de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant

**DESSERTE**

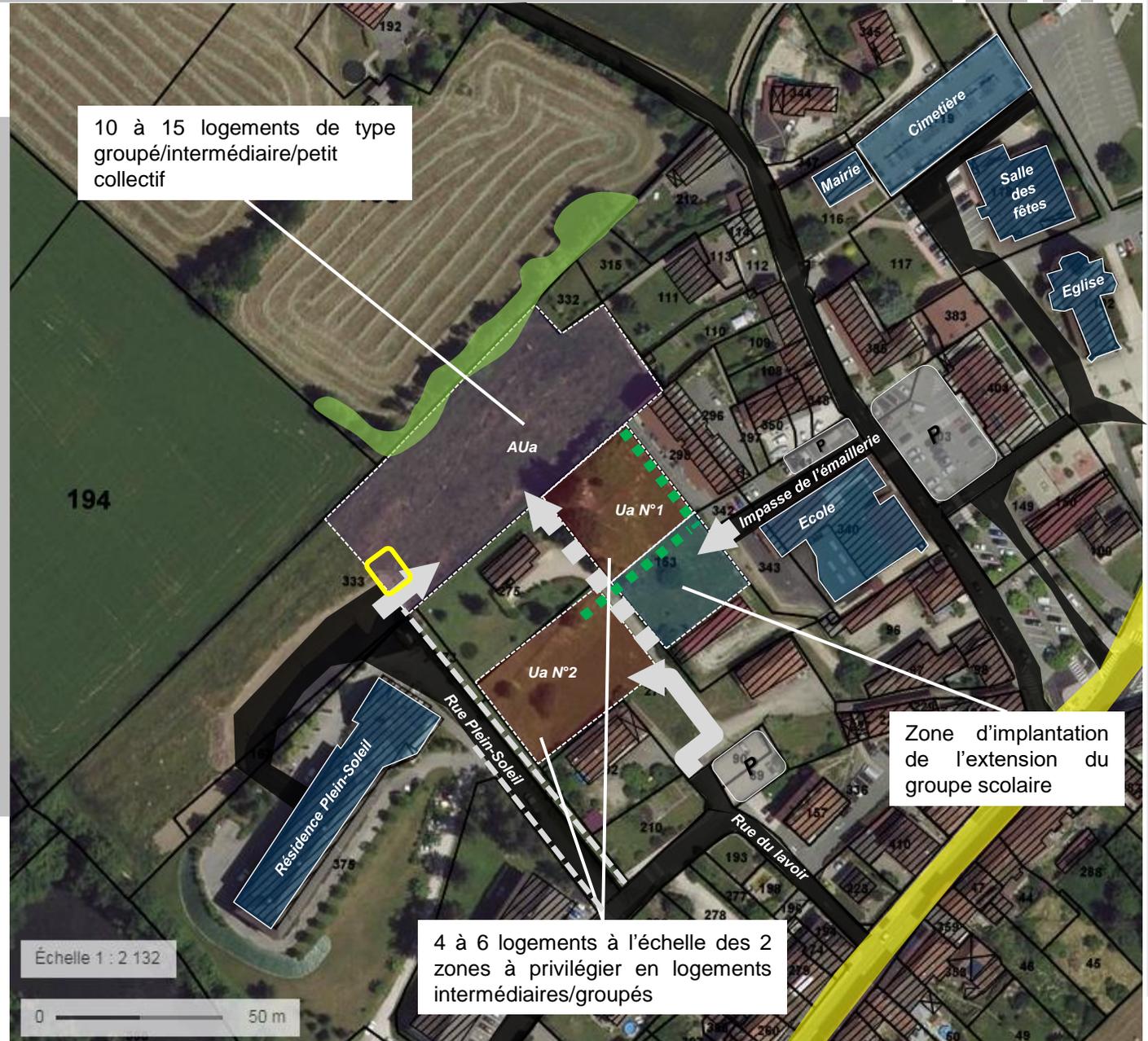
- Principe d'accès à prévoir
- Principe d'accès alternatif ou en complément
- Principe de cheminement doux à prévoir
- Poche de stationnement à proximité
- Elargissement de la voirie à prévoir

**PAYSAGE**

- Haie à maintenir

**AUTRES**

- Equipements publics existants
- Emplacement à prévoir pour le ramassage mutualisé des ordures ménagères



OAP Centre-bourg 1



# OAP - Centre-bourg 1

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif

## EMPRISE



Emprise pouvant accueillir des futures constructions

## HABITAT



Logements autres qu'individuels purs (groupés, intermédiaire ou petit collectif) d'une hauteur de R+1+C à R+2+C)

## EQUIPEMENTS



Equipements existant



Extension de l'école à créer

## DESSERTE



Principe d'accès à prévoir



Principe d'accès alternatif ou en complément



Principe de cheminement doux à prévoir



Poche de stationnement à proximité

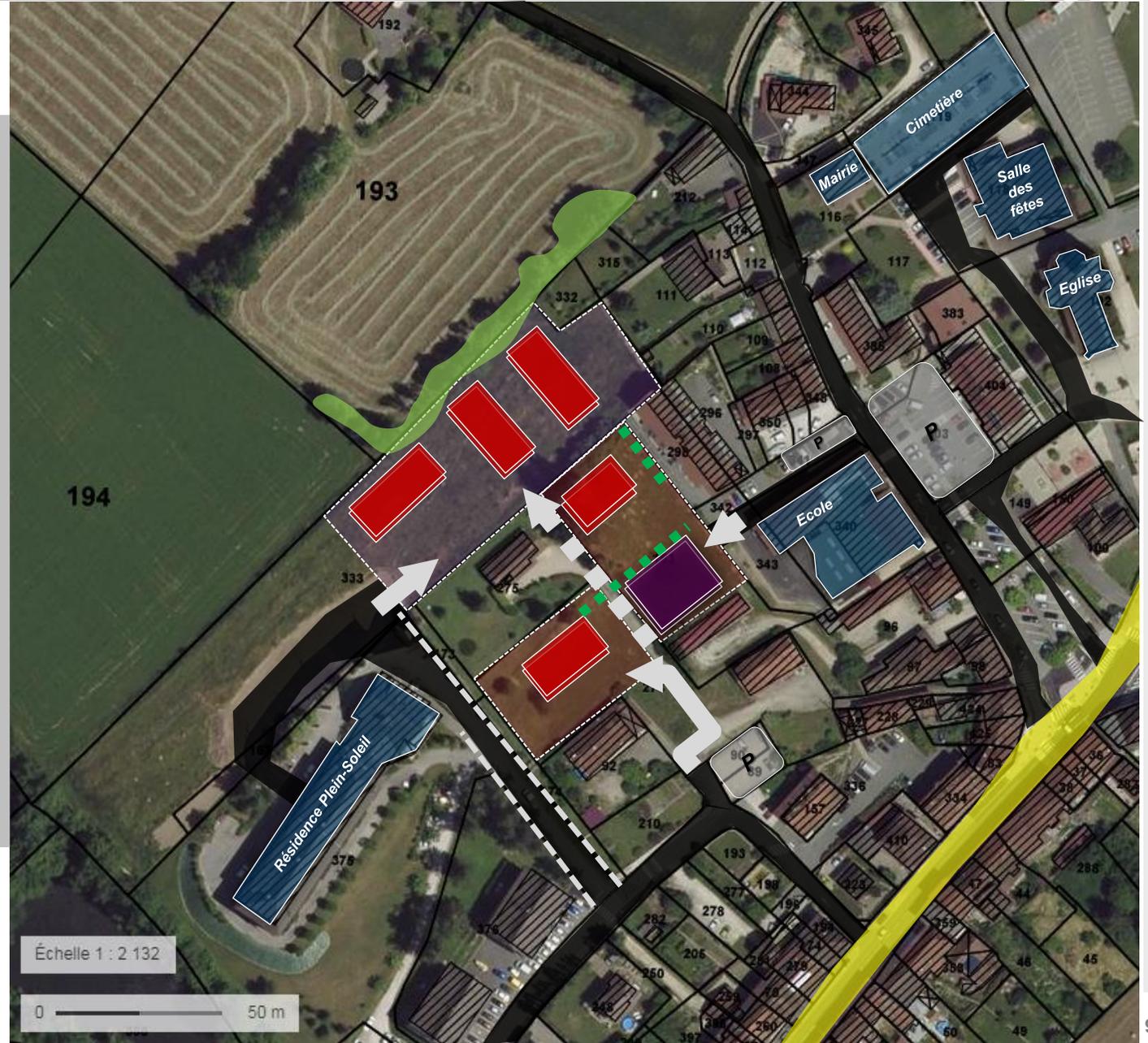


Elargissement de la voirie à prévoir

## PAYSAGE



Haie à maintenir





- Zones Ua
- 2790 m<sup>2</sup>

***CENTRE-BOURG 2***

Les dispositions suivantes sont fixées en complément du règlement de la zone. Elles sont opposables au projet en termes de compatibilité.

## Orientations en termes de logements

**Privilégier la densité et la mixité de l'habitat**

### DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

- L'objectif global est de créer **entre une 6 et 12 logements** sur la zone
- L'objectif est de diversifier l'offre en logements. L'aménagement devra ainsi prévoir (en complément de la possibilité d'implanter de logements individuels purs) l'implantation de logements groupés\* (type logements jumelés) / intermédiaires\*\* / petit collectif\*\*\*.

\* **Logements groupés** : plusieurs constructions individuelles mitoyennes

\*\* **Logements intermédiaires** : un volume accueillant plusieurs logements (avec une entrée indépendante par logement)

\*\*\* **Logements en petit collectif** : un volume accueillant plusieurs logements avec une coursive commune servant d'entrée dans les logements

## Orientations en termes d'aménagement

**Condition d'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.



# OAP - entrée bourg

## EMPRISE

Emprise destinée à accueillir des futures logements – zone AUc

## HABITAT \*

Habitat groupé, intermédiaire ou en petit collectif  
*\*Implantation des bâtiments à titre illustratif*

## INTEGRATION URBAINE

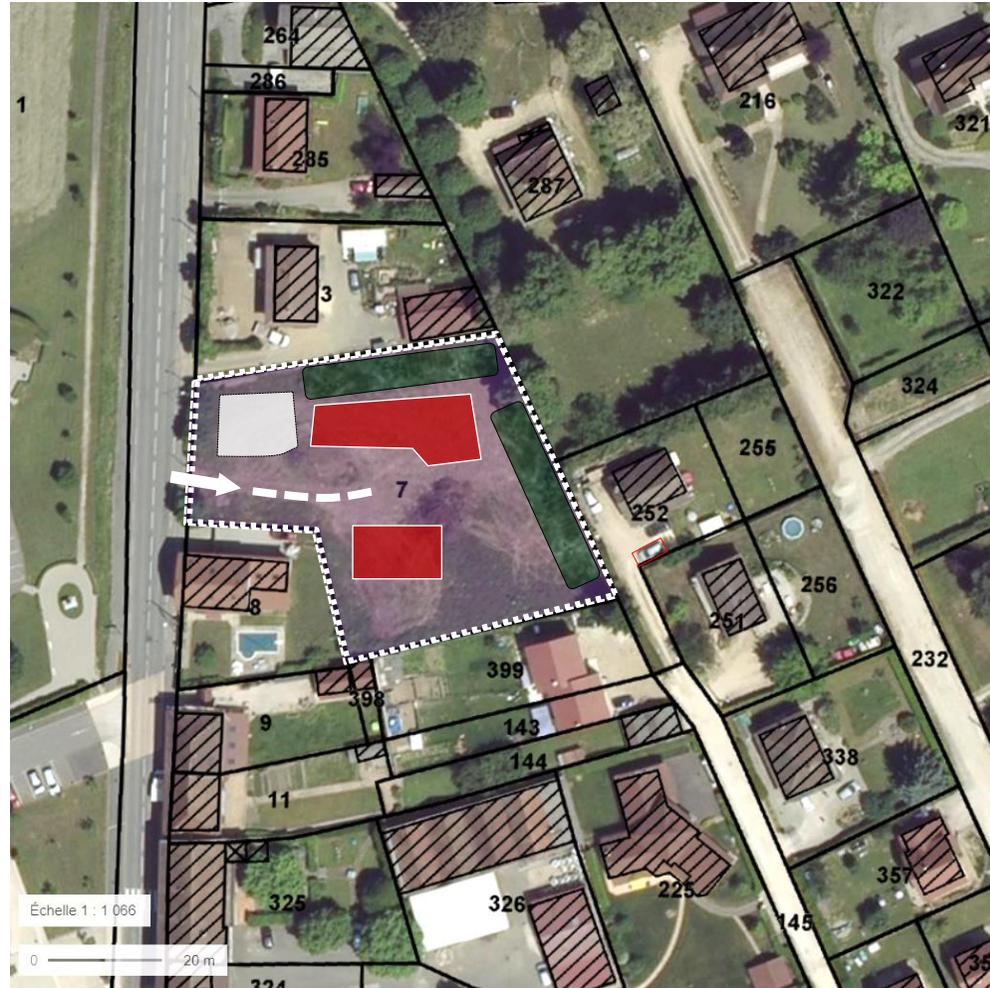
Recul avec les riverains

## DESSERTE

Principe de desserte commune à aménager au sein de la zone

## ESPACE COMMUN

Stationnement à paysager de préférence en entrée de zone



Les dispositions suivantes sont fixées en complément du règlement de la zone. Elles sont opposables au projet en termes de compatibilité.

## Orientations en termes de logements

**Privilégier la densité et la mixité de l'habitat**

### DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

- L'objectif global est de créer **entre une 15aine et une 20aine de logements** sur la zone, ce qui **correspondra à une densité comprise entre 18 à 25 logements/ha**.
- L'objectif est de diversifier l'offre en logements. L'aménagement devra ainsi prévoir (en complément de la possibilité d'implanter de logements individuels purs) l'implantation de logements groupés\* (type logements jumelés) / intermédiaires\*\* / petits collectifs\*\*\*.
- L'implantation de logements en petit collectif / intermédiaire sera favorisé sur la partie nord du terrain.

\* **Logements groupés : plusieurs constructions individuelles mitoyennes**

\*\* **Logements intermédiaires : un volume accueillant plusieurs logements (avec une entrée indépendante par logement)**

\*\*\* **Logements en petit collectif : un volume accueillant plusieurs logements avec une coursive commune servant d'entrée dans les logements**

*De manière générale, l'implantation des logements de type intermédiaire se fera sur la partie la plus proche du tissu dense de La Veronnière et favorisera une meilleure accroche avec le cœur du hameau. De plus, il s'agira de :*

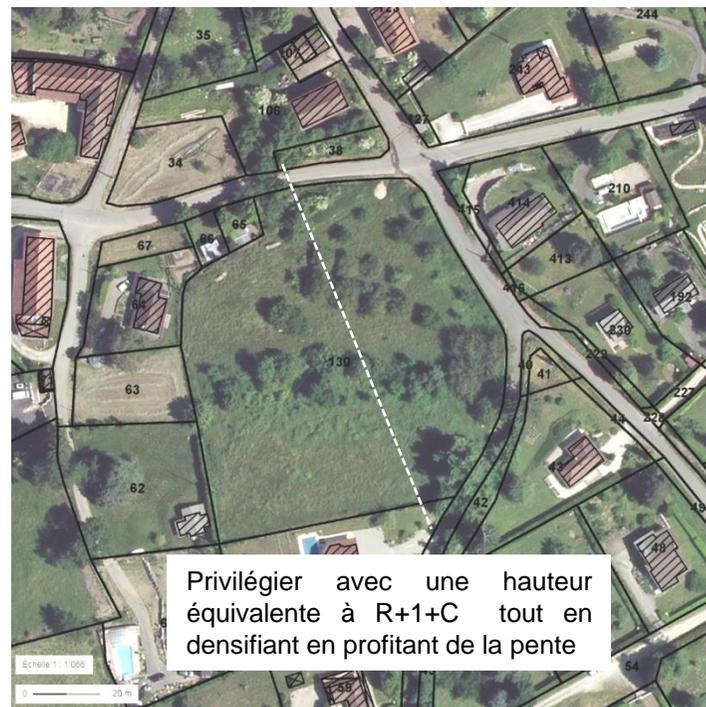
## EN TERMES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ Privilégier une **implantation en limite d'emprise publique (ou proche de celle-ci) pour les logements intermédiaires/petits collectifs au Nord**, afin de renforcer l'effet de « noyau villageois »

## EN TERMES DE VOLUME ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

□ **Privilégier une hauteur équivalente à R+1+C pour rester dans les volumes du bâti environnant en profitant de la pente.**

□ Il s'agira également de s'inspirer du contexte local : les constructions devront ainsi proscrire toute architecture étrangère au secteur, et les annexes et extensions ultérieures reprendront le caractère du bâtiment principal (couleur des façades et toitures, pente de toit, etc...). **Plus particulièrement, les logements intermédiaires/petits collectifs devront reprendre les éléments caractéristiques de l'architecture dauphinoise dans leur aspect de la construction.**



Privilégier avec une hauteur équivalente à R+1+C tout en densifiant en profitant de la pente

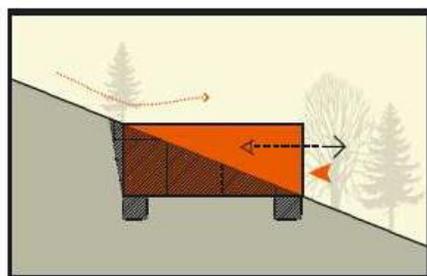
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



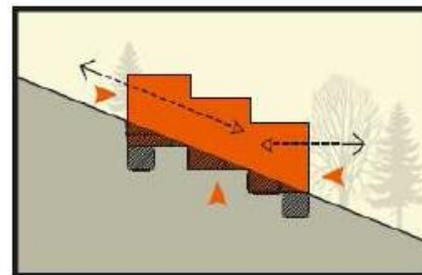
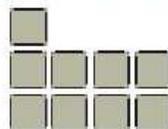
Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -19,63 m  
Pente moyenne : 14 % - Plus forte pente : 26 %

## Intégration des constructions dans la pente

Privilégier une **implantation de toutes les constructions** prenant en compte la topographie du terrain (s'inspirer des exemples ci-dessous), avec les **faîtages parallèles ou perpendiculaires** à la pente



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS



Sources : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRCAUE 38,73)

## Orientations en termes de prévention des risques naturels

### Les risques naturels

- La zone est impactée par des risques naturels (risque faible de glissement de terrain – Bg2). La réglementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors de l'aménagement de ce secteur.
- En particulier, le rejet des eaux pluviales devra se faire :
  - soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement
  - soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

## Orientations en termes d'espaces verts commun et de stationnement

### Espace commun

- **Un espace commun de stationnement avec aménagement paysager** sera mis en place sur la partie nord-ouest de la zone (voir schéma d'aménagement). Il devra être végétalisé selon les principes de préservation du cadre rural de la commune( essences locales). Il comprendra également les emplacements nécessaires pour le ramassage mutualisé des ordures ménagères

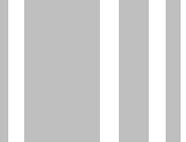
## Orientations en termes d'aménagement et de réseaux

### Condition d'ouverture à l'urbanisation

- L'ouverture à l'urbanisation se **fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

### En matière de voirie

- Un bouclage de la voirie interne sera à privilégier. En cas d'impossibilité liée à la topographie, des aires de retournements seront aménager aux extrémités ouest des voies de desserte interne.
- La voirie devra justifier d'une largeur suffisante, notamment au niveau du carrefour d'entrée pour permettre la circulation quotidienne, passage des véhicules de service



## 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

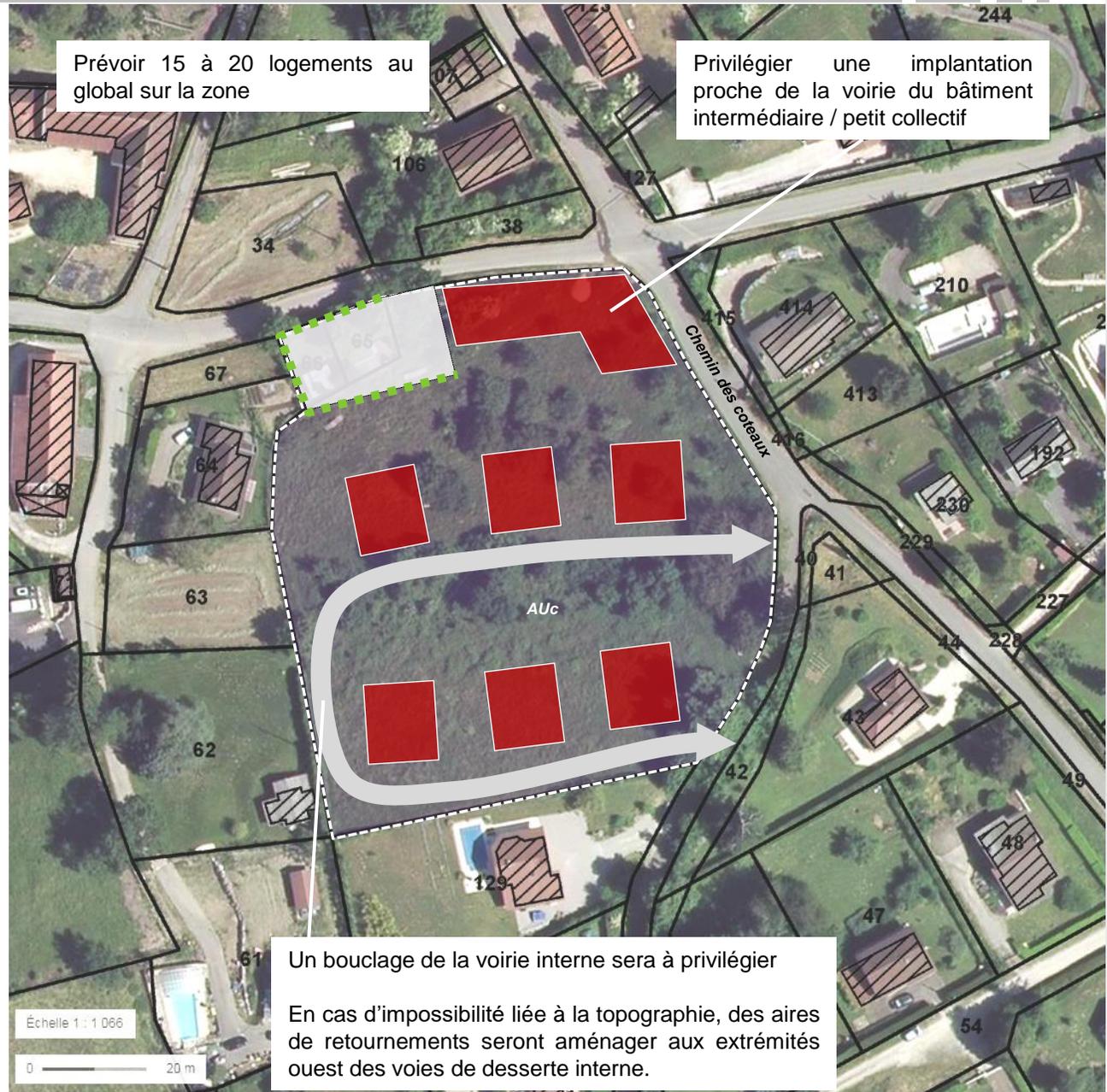
Habitat individuel pur ou groupé

**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



Prévoir 15 à 20 logements au global sur la zone

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

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

Échelle 1 : 1 066  
0 20 m



- Zone AUb
- 6880 m<sup>2</sup>

## LE VERNATET

*Les dispositions suivantes sont fixées en complément du règlement de la zone. Elles sont opposables au projet en termes de compatibilité.*

## *Orientations en termes de logements*

*Densité de logement*

### DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

- L'objectif global est de créer **entre 5 et 10 logements** sur la zone. **Le nombre de logements pourra être supérieur** dans le cas où une desserte alternative au chemin du Vernatet est possible, par une liaison donnant sur la RD1075.

## *Orientations en termes de prévention des risques naturels*

*Les risques naturels*

- La zone est impactée par des risques naturels (risque faible de ruissèlement sur versant – Bv1). La réglementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors de l'aménagement de ce secteur.

## *Orientations en termes d'aménagement et de réseaux*

### *Condition d'ouverture à l'urbanisation*

- L'ouverture à l'urbanisation se **fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.**

### *En matière de voirie et de stationnement*

- L'accès se fera depuis le chemin du Vernatet, et prévoira notamment une place de retournement et au minimum 3 emplacements de parkings commun.
- L'aménagement prévoira un élargissement du chemin du Vernatet
- Quelque soit le nombre de logements prévus, une desserte alternative prévoyant un raccordement direct avec la RD1075 sera à étudier.

### *En matière de gestion des eaux usées*

- Une pompe de relevage sera nécessaire pour faire transiter les usées sur le réseau collectif d'assainissement situé sur la RD1075



# OAP - Vernatet

**EMPRISE**

Emprise destinée à accueillir des futures logements – zone AUb

**DESERTE**

Principe de desserte viaire / Place de retournement

Stationnement commun

Elargissement de la voirie / aménagement

Cheminement doux existant

**PAYSAGE**

Haies pour favoriser la transition avec l'espace agricole

**AUTRE**

Commerce existant



OAP Le Vernatet