

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 approuvant
le PLU en date du :

21 février 2020

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.*

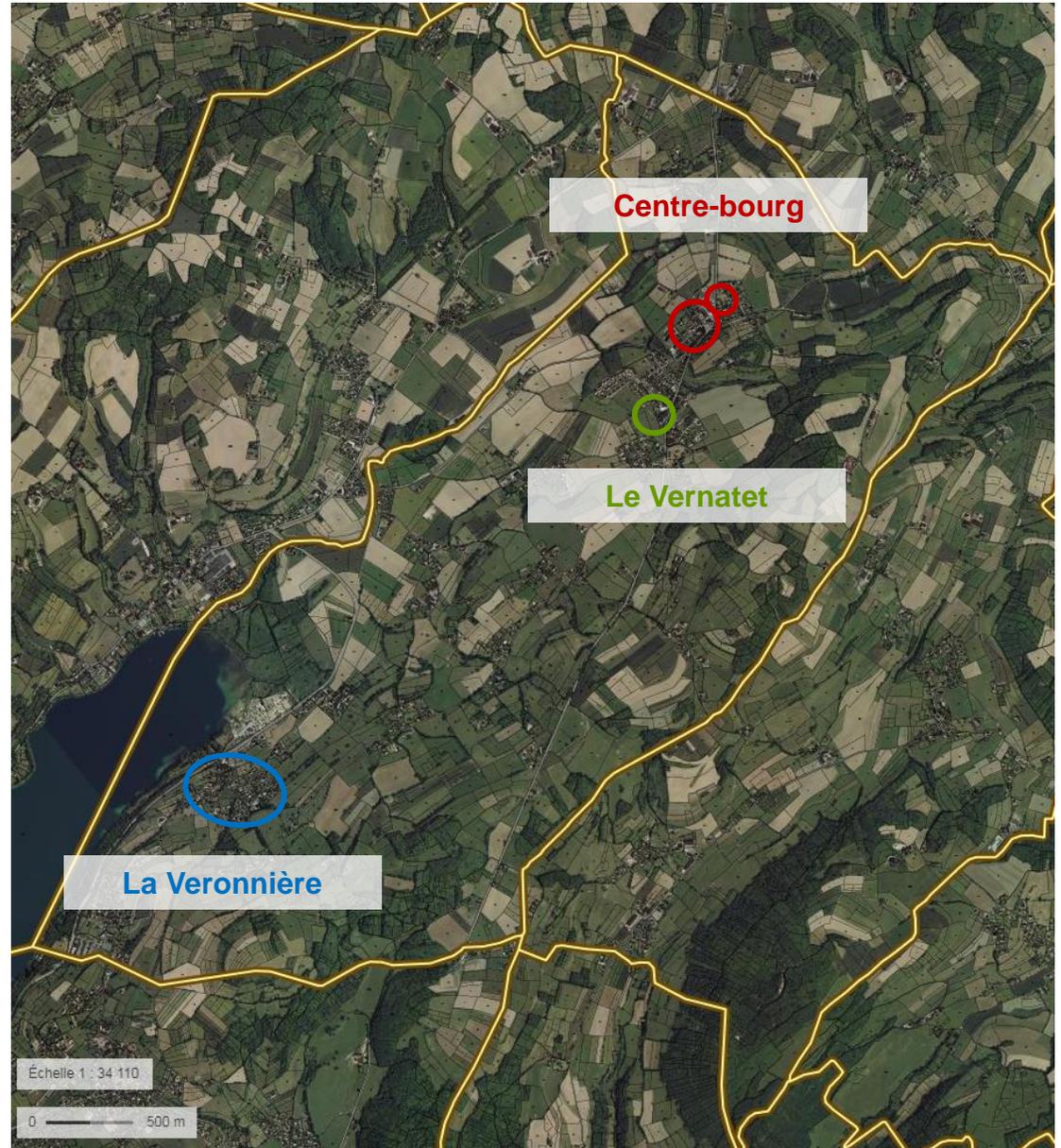
Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

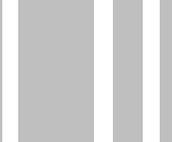
R151-8 du Code de l'urbanisme

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 m²

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 AUa1	10 logements	15 logements	Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif
Zone AUa2	15 logements	20 logements	Habitat groupé/intermédiaire/petit collectif
TOTAL	22 logements	32 logements	

* 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 chacune des zones AUa1 et AUa2.**

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

- Les deux zones AUa1 et AUa2 seront raccordées au réseau collectif d'assainissement. La zone AUa1 sera raccordée sur celui desservant la résidence « plein-soleil ».

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 AUa 1	Par la rue « Plein Soleil »
Zone AUa 2	Par la rue du Lavoir ou des Vergers ?

Orientations en termes de prévention des risques naturels

Les risques naturels

- Le secteur est en partie impactée par des risques naturels :
 - Risque faible de glissement de terrain – g1 sur une partie de la zone AUa1
 - Risque inondation de pied de versant – i'1 sur une partie aval de la zone AUa2
- 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 l'habitat – zone AUa1
- Possibilités de densification en zone AUa2 pouvant accueillir des futurs logements
- Emprise de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant

DESSERTE

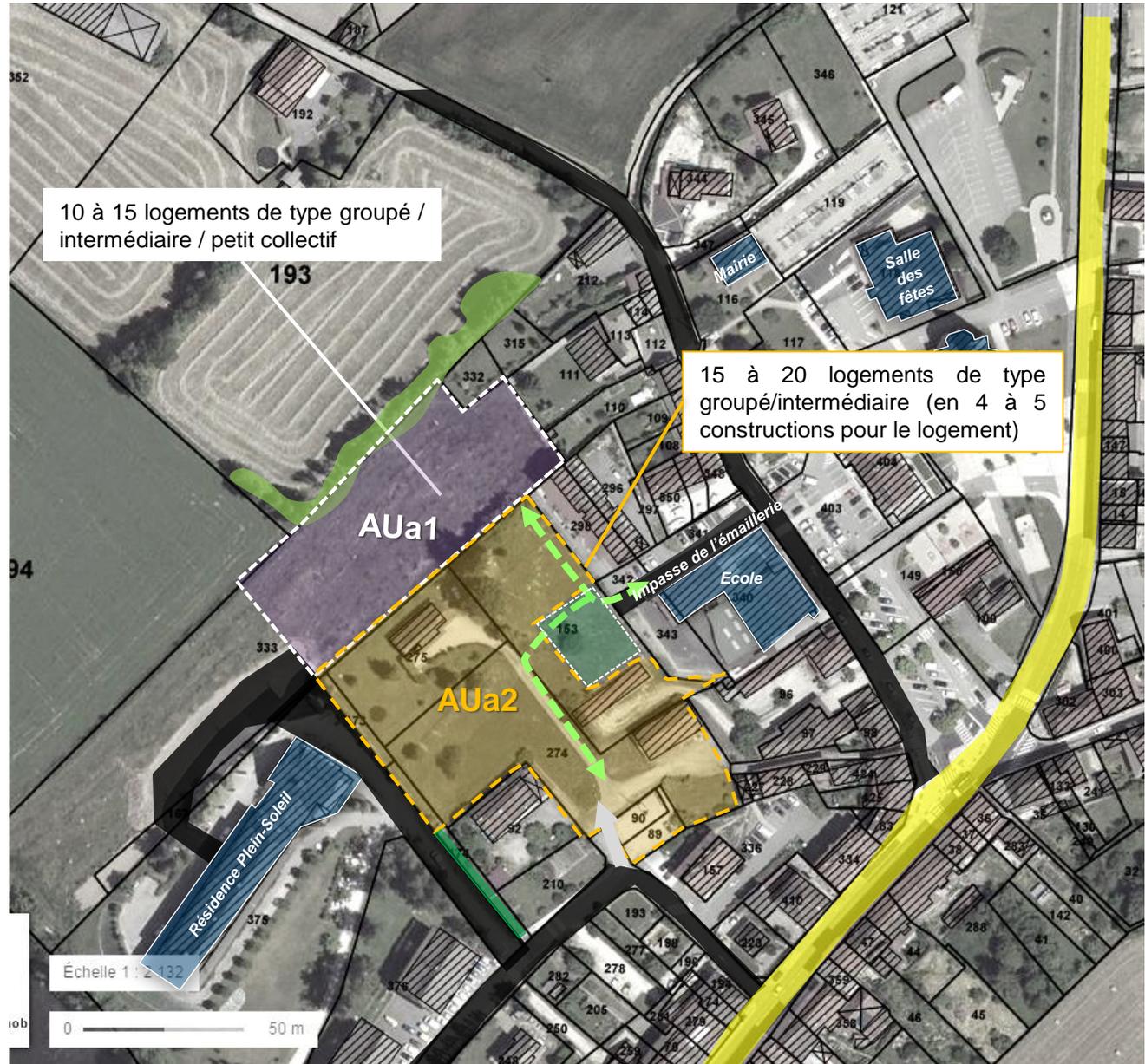
- Accès principal
- Principe de cheminement doux à prévoir
- Elargissement de la voirie à prévoir

PAYSAGE

- Haie à maintenir

AUTRES

- Equipements publics existants



OAP Centre-bourg 1

OAP - Centre-bourg 1 (proposition 1)

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif

EMPRISE

- Emprise destinée à l'habitat – zone AUa1
- Possibilités de densification en zone AUa2 pouvant accueillir des futurs logements
- Emprise de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant

DESSERTE

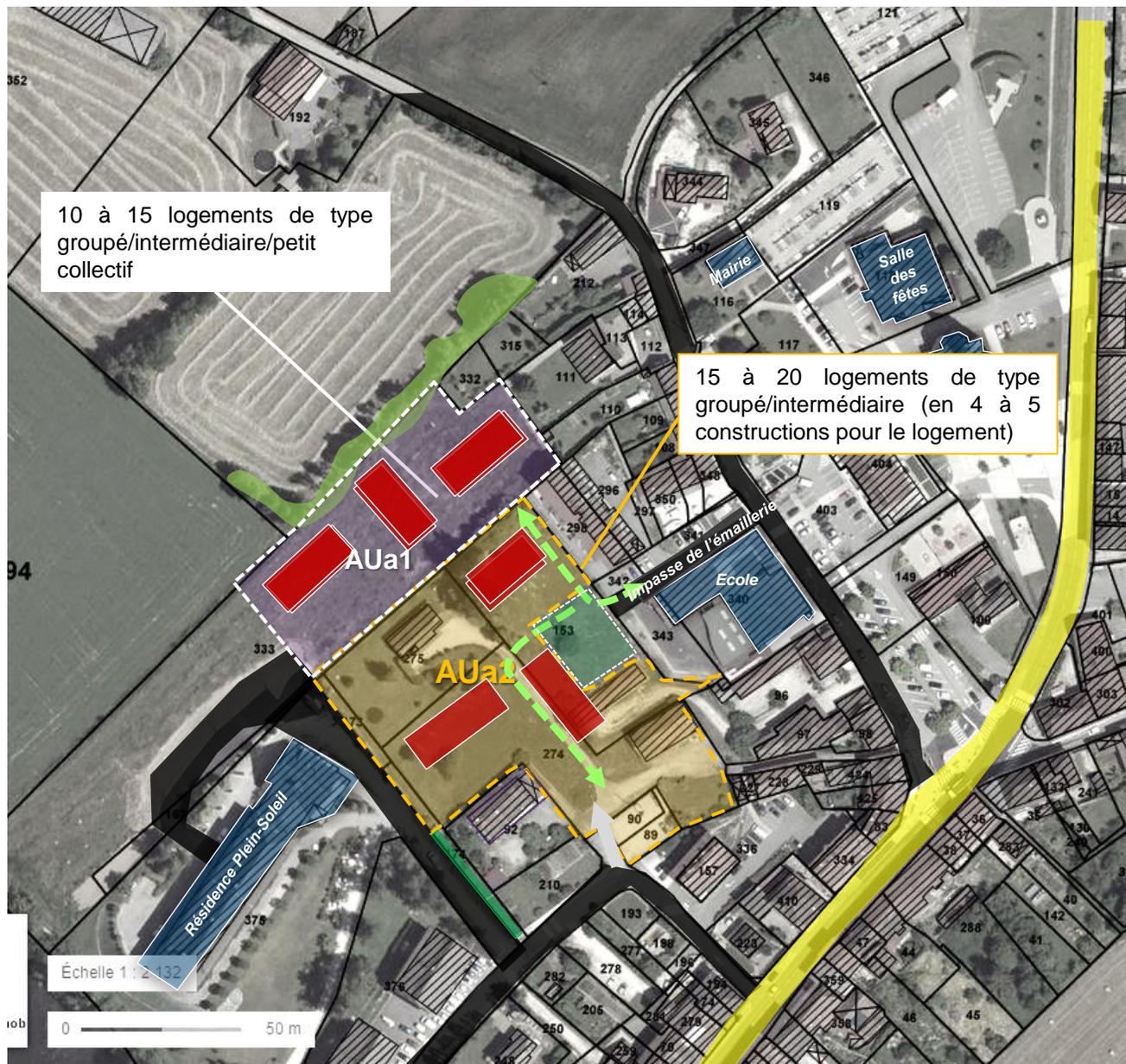
- Accès principal
- Principe de cheminement doux à prévoir
- Elargissement de la voirie à prévoir

PAYSAGE

- Haie à maintenir

AUTRES

- Equipements publics existants



OAP Centre-bourg 1

OAP - Centre-bourg 1 (proposition 2)

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif

EMPRISE

- Emprise destinée à l'habitat – zone AUa1
- Possibilités de densification en zone AUa2 pouvant accueillir des futurs logements
- Extension de la zone Ua destinée à accueillir l'extension du groupe scolaire existant
- Habitat intermédiaire
- Habitat intermédiaire en rénovation urbaine
- Reconstruction de garages collectifs

DESSERTE

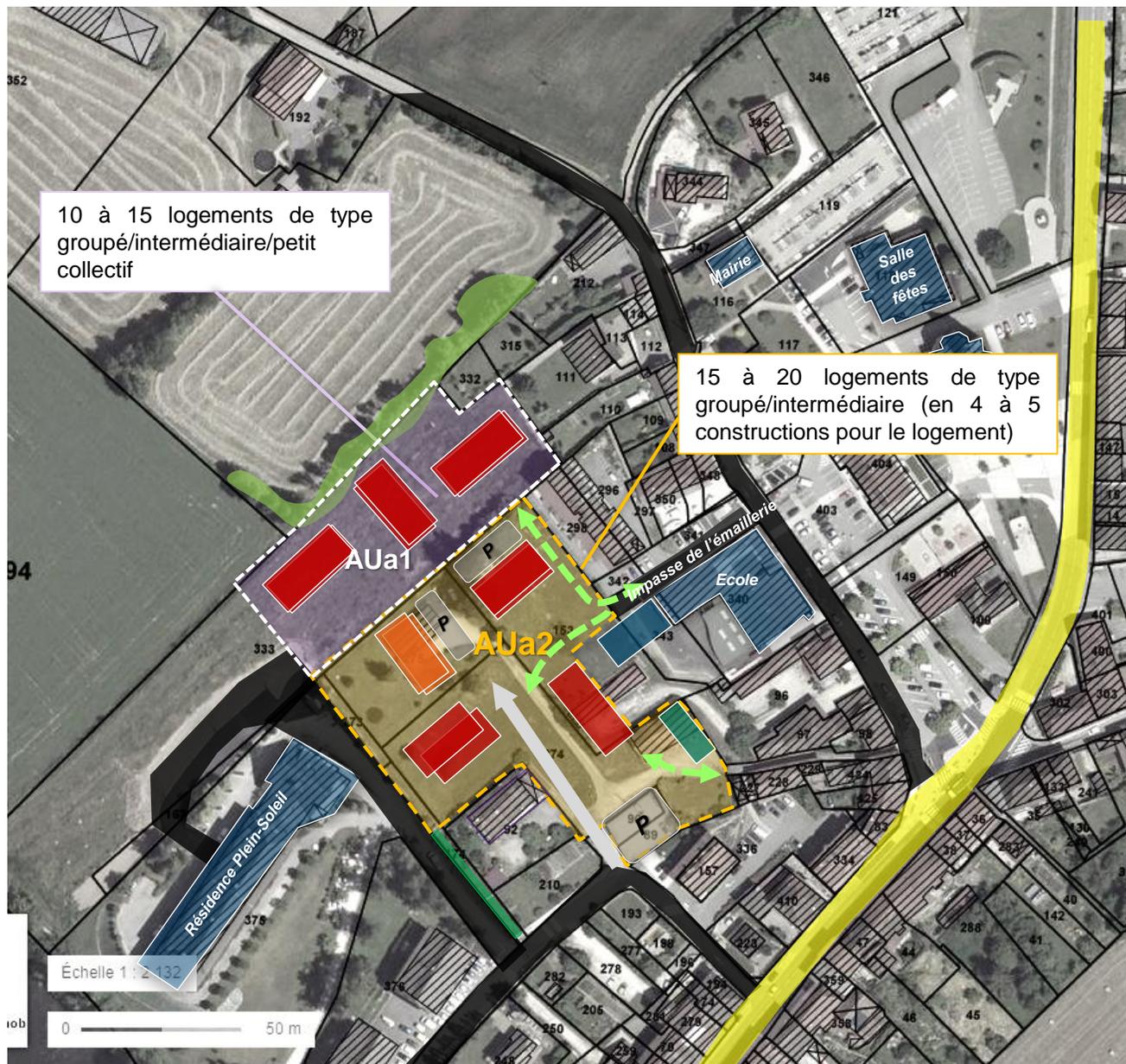
- Accès principal
- Principe de cheminement doux à prévoir
- Elargissement de la voirie à prévoir

PAYSAGE

- Haie à maintenir

AUTRES

- Equipements publics existants



OAP Centre-bourg 1



- Zones Ua
- 2790 m²

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

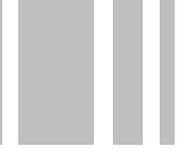
DESSERTE

Principe de desserte commune à aménager au sein de la zone

ESPACE COMMUN

Stationnement à paysager de préférence en entrée de zone





- Zone AUb
- 6880 m²

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 **5 logements** sur la zone.

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

- Raccordement au réseau collectif. 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

 Destruction des batiments
Sécurisation de l'accès sur la RD avec remodelage de la cour pour pente <5% sur la RD et aménagement du carrefour

 Elargissement de la voirie / aménagement

 Cheminement doux existant

 Zone de récupération des eaux de pluie du versant et du tènement et stockage

PAYSAGE

 Haies pour favoriser la transition avec l'espace agricole

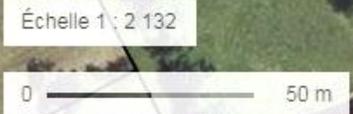
AUTRE

 Commerce existant

 Zone de risque naturel faible



5 logements avec accès par le chemin du Vernatet et sortie par la RD





OAP - Vernatet

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif

EMPRISE

Emprise destinée à accueillir des futures logements – zone AUb

DESSERTE

Principe de desserte viaire / Place de retournement

Destruction des batiments
Sécurisation de l'accès sur la RD avec remodelage de la cour pour pente <5% sur la RD et aménagement du carrefour

Élargissement de la voirie / aménagement

Cheminement doux existant

Zone de récupération des eaux de pluie du versant et du tènement et stockage

PAYSAGE

Haies pour favoriser la transition avec l'espace agricole

AUTRE

Commerce existant



5 logements avec accès par le chemin du Vernatet et sortie par la RD

Échelle 1 : 2 132



OAP Le Vernatet



LA VERONNIÈRE

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 15 et 17 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 :

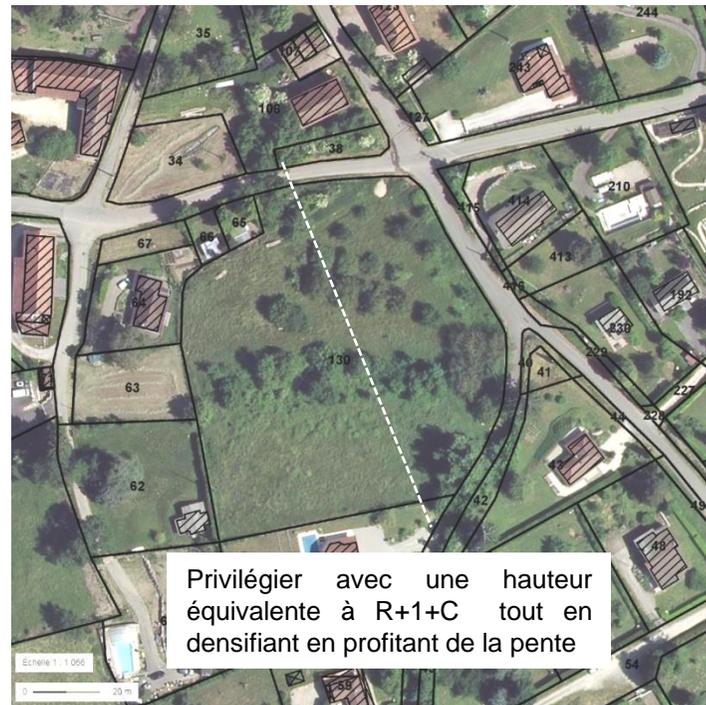
EN TERMES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

□ 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

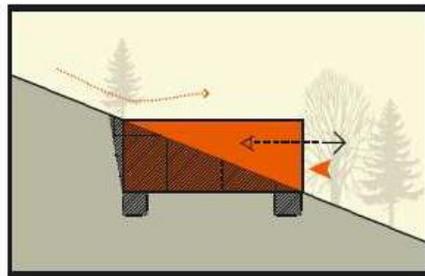


Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -19,63 m

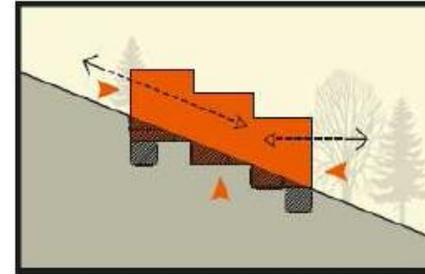
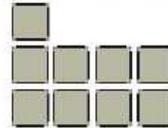
Pente moyenne : 14 % - Plus forte pente : 26 %

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; PNRC CAUE 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

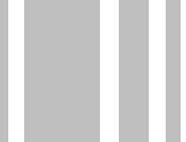
Orientations en termes d'aménagement et de réseaux

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

Liaison piétonne sécurisée

