

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

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Claudine Bonilla
06 70 13 74 32
Parc d'Activités de Côte Rousse
180 rue du Genevois
73000 CHAMBERY



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

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

12 juillet 2021

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.*

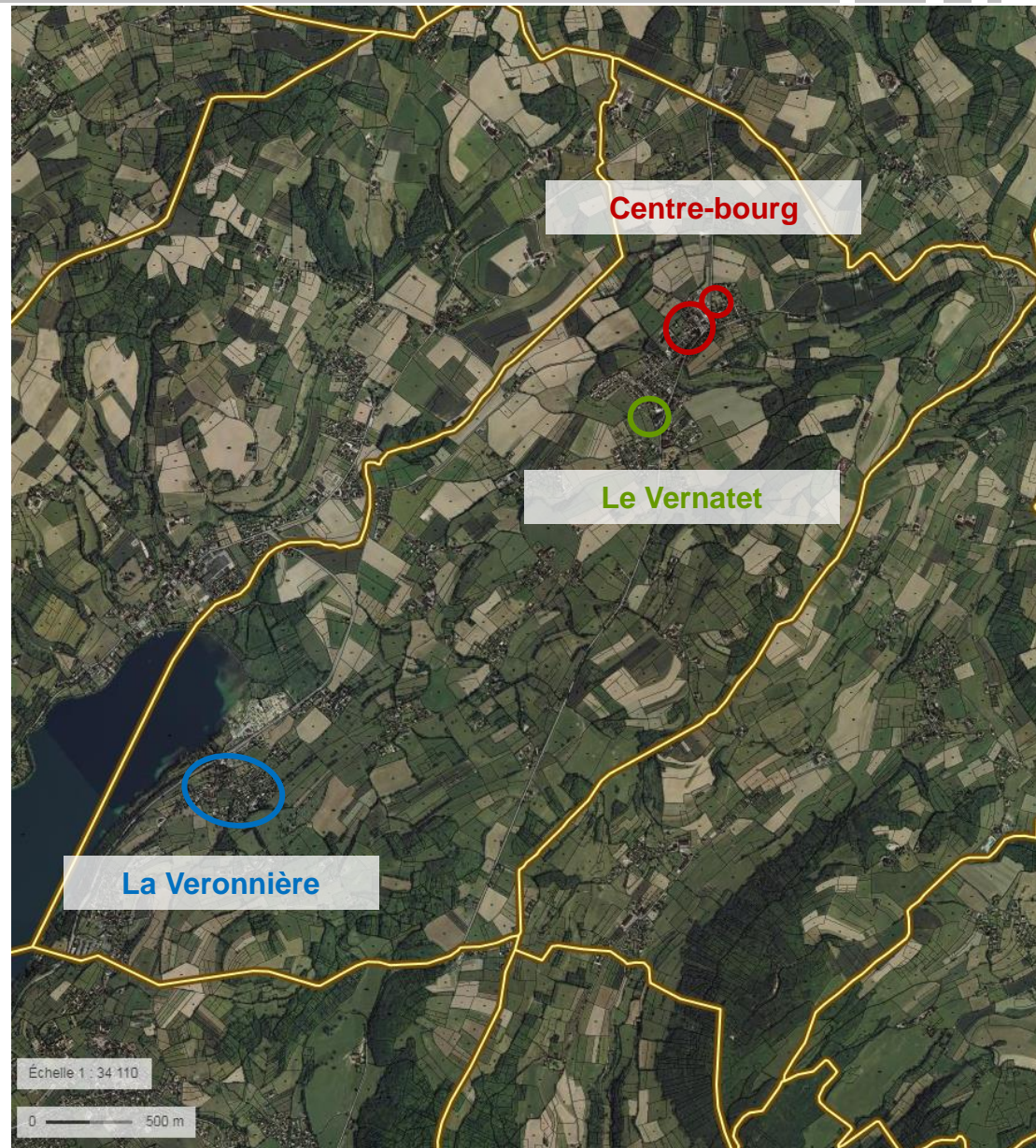
Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

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

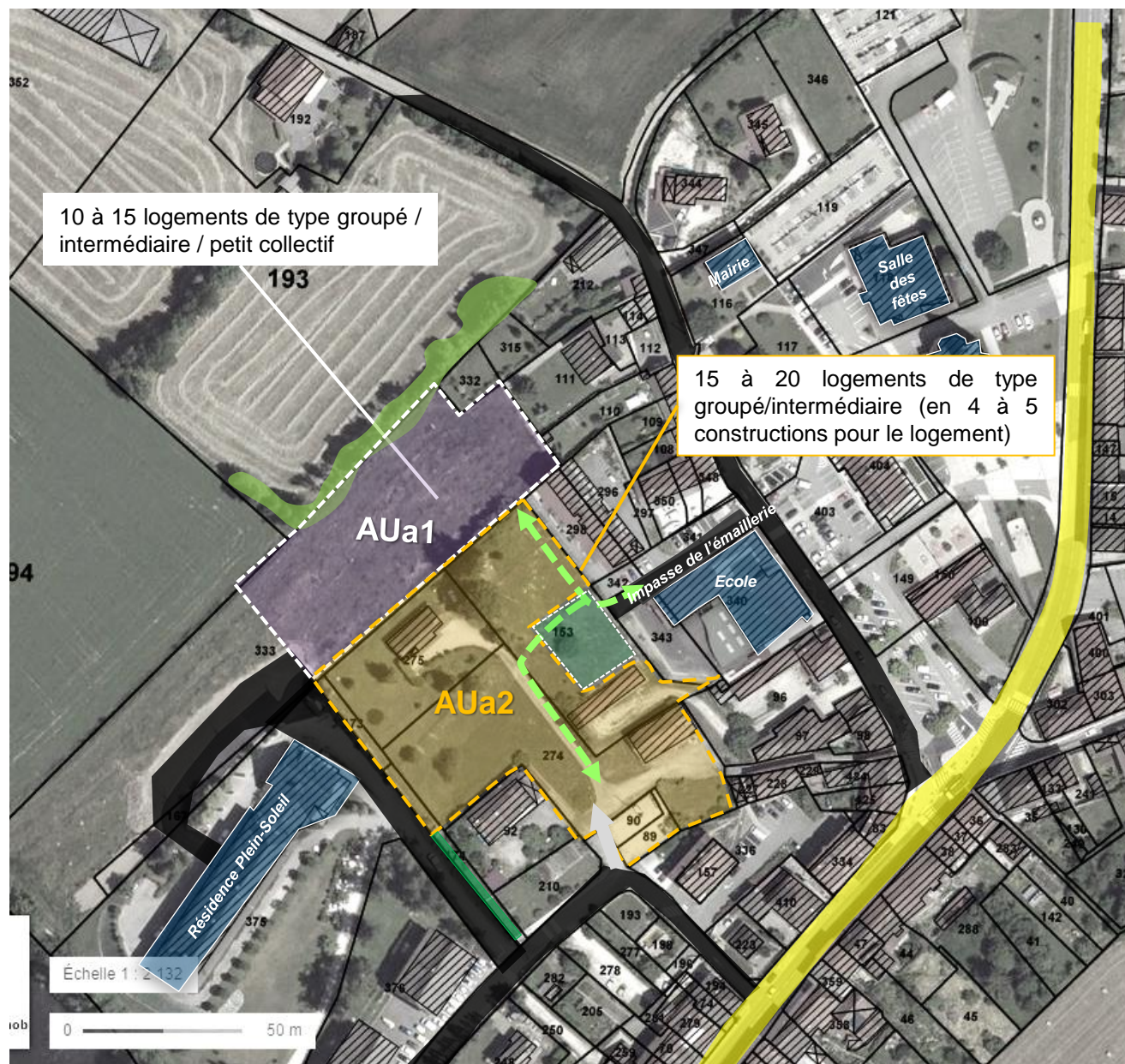
Elargissement de la voirie à prévoir

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

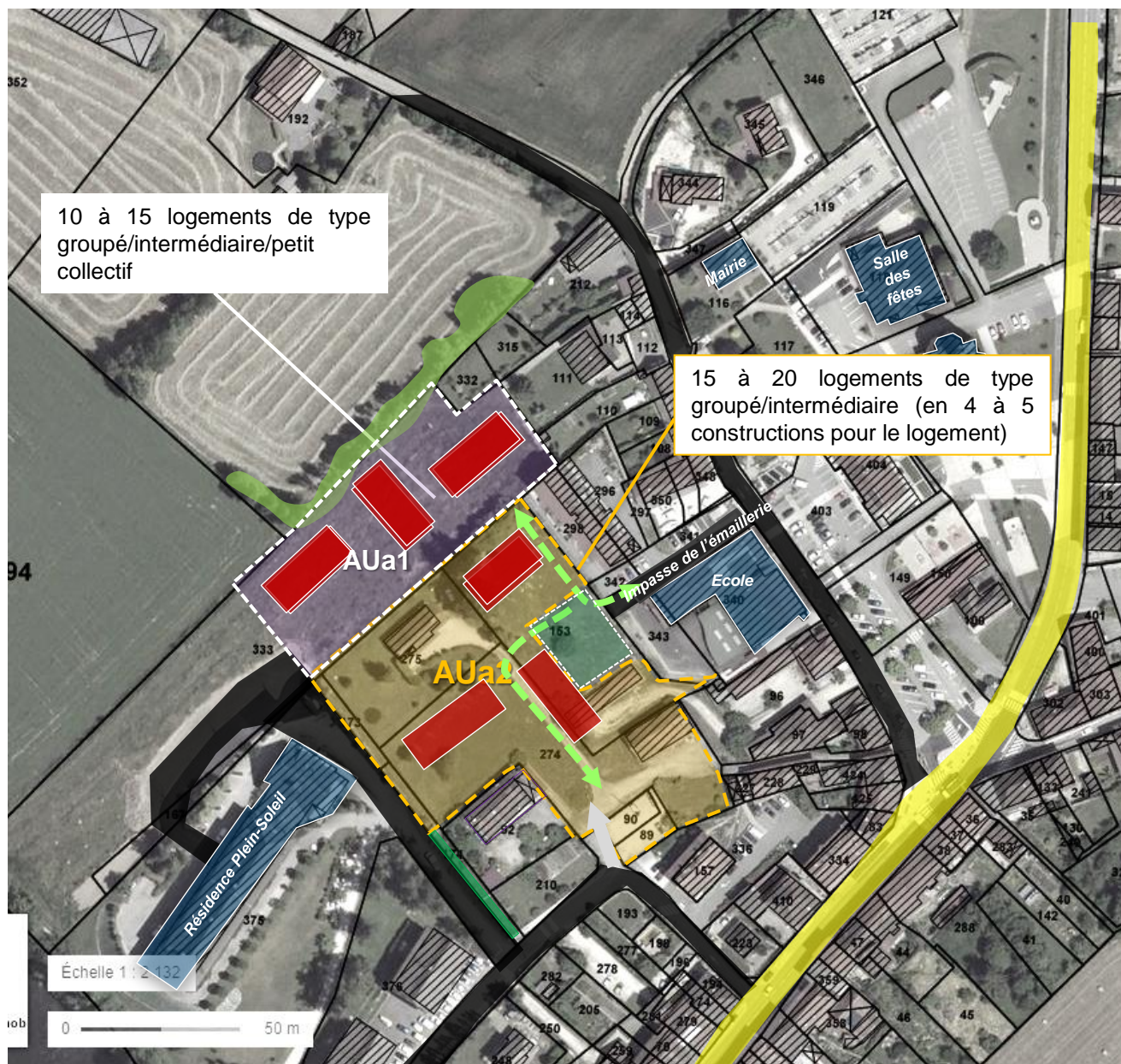
Haie à maintenir

AUTRES

Equipements publics existants

10 à 15 logements de type groupé/intermédiaire/petit collectif

15 à 20 logements de type groupé/intermédiaire (en 4 à 5 constructions pour le logement)









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


DESERTE

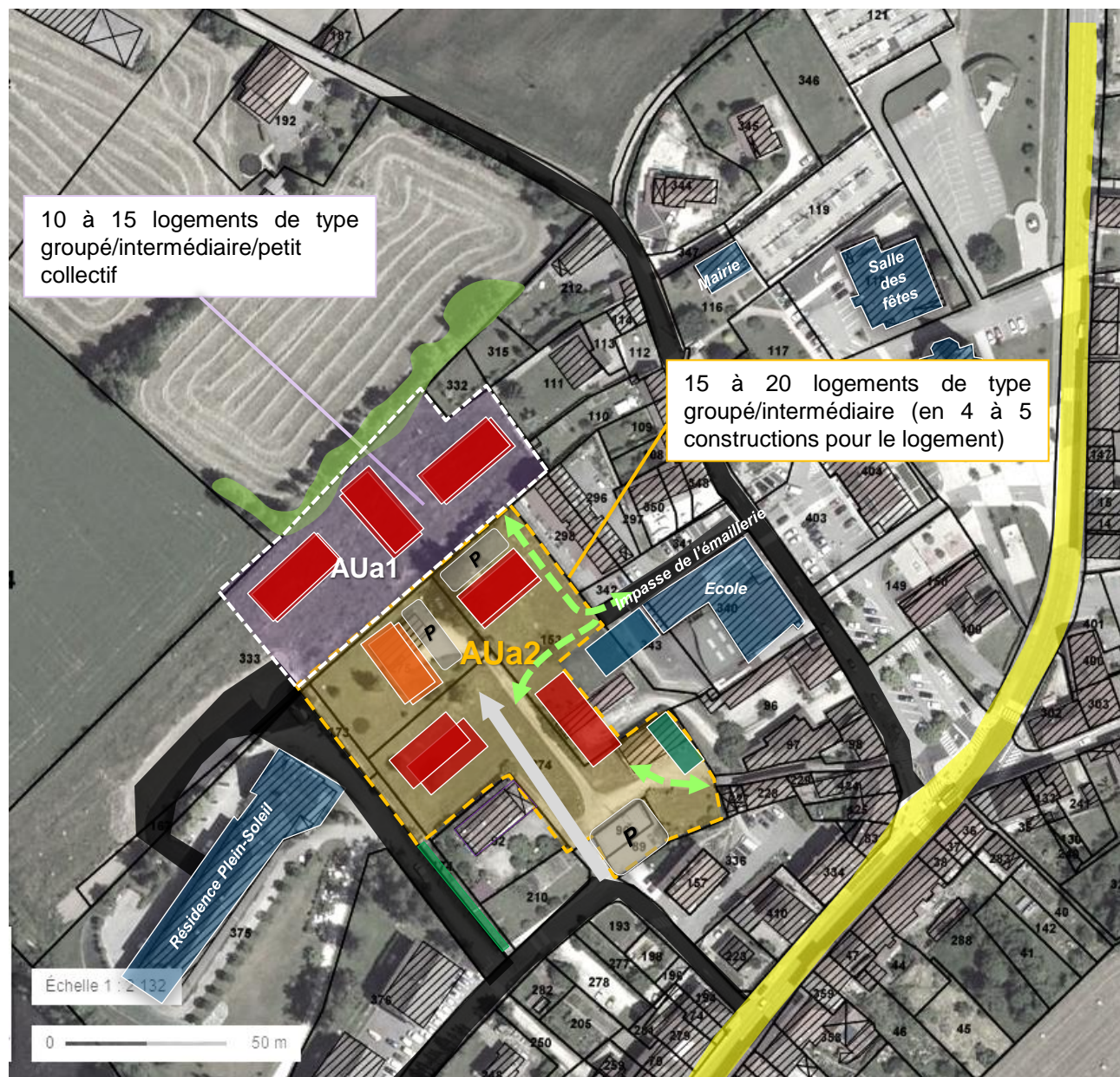
-  Accès principal
-  Principe de cheminement doux à prévoir
-  Elargissement de la voirie à prévoir

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.

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

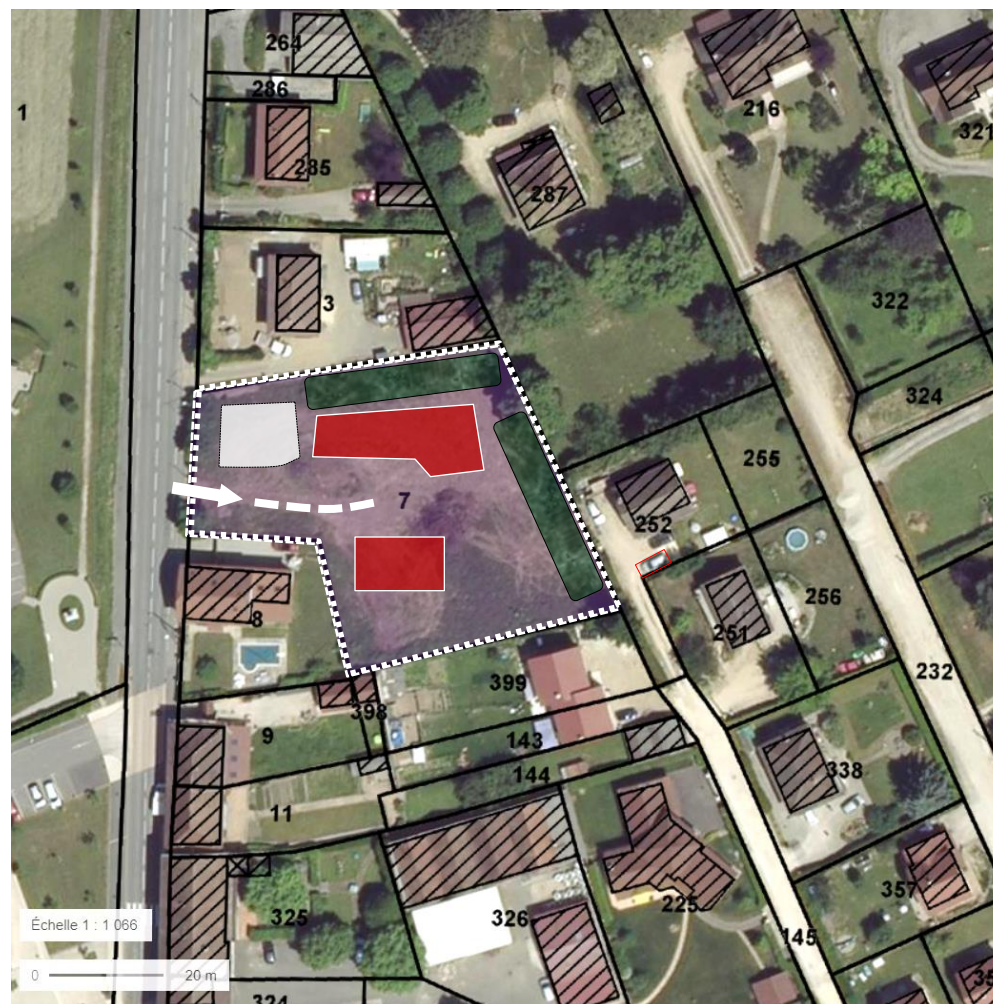
Recul avec les riverains

DESSERTE

Principe de desserte commune à aménager au sein de la zone

ESPACE COMMUN

Stationnement à paysager de préférence en entrée de zone





- ☐ Zones AUb - 4557 m² (dont environ 2000 m² à préserver)
- ☐ Zone Ua concernée par l'OAP (environ 6800 m²)

LE VERNATET

Ces OAP du Vernatet concernent deux secteurs classés en Ua à l'Est et en AUb à l'Ouest.

Les dispositions suivantes sont fixées en complément du règlement des deux zones Ua et AUb. Elles sont opposables au projet en termes de compatibilité.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation se réalisera après **l'aménagement du carrefour à feux**, sous la forme de :

- Une opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur d'habitat de la zone AUb
- Une opération libre pour la restructuration de la fromagerie (classée Ua)
- pour le secteur d'habitat de la zone Ua, deux opérations de logements avec chacune leur accès

Orientations en termes de logements

Densité de logement

DIVERSIFICATION EN TERMES DE TYPOLOGIE DE LOGEMENT

- L'objectif global est de créer d'une part 3 ou 4 logements sur la zone classée AUb, au Sud comprenant au moins une maison jumelée, et d'autre part, 3 ou 4 logements également comprenant au moins une maison jumelée sur la zone Ua au Nord du chemin du Vernatet. La hauteur sera limitée à R+1+C sur les 2 zones pour respecter leur environnement immédiat.

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. Les futures constructions devront prendre en compte ce risque.

Orientations en termes d'aménagement et de réseaux

En matière de paysage et biodiversité

- ☐ Préservation de la mare, de la trame arborée qui l'accompagne et de la prairie exutoire
- ☐ Constitution d'une trame végétale discontinue, possible en partie amont et variée faisant la transition avec l'espace agricole – clôture possible par un grillage uniquement, sans mur bahut en limite de zone.
- ☐ Conservation de l'arbre existant à l'entrée du chemin du Vernatet
- ☐ Restauration du mur en compensation de la destruction d'un linéaire d'environ 5 m pour permettre l'accès à la zone de logements.
- ☐ Limiter les plantations aux abords du lavoir pour sa mise en valeur du lavoir communal

En matière de voirie et de stationnement

- ☐ Les accès se feront depuis le chemin du Vernatet, une fois l'aménagement du carrefour à feux et l'élargissement du chemin réalisés.
- ☐ Le tènement Nord comprendra 2 accès.
- ☐ Le tènement Sud comprendra un accès pour chacun des 2 secteurs, la partie Ouest d'habitat et la partie Est de l'activité.

En matière de gestion des eaux usées et pluviales

- ☐ Raccordement au réseau collectif qui sera étendu sur le chemin de Vernatet pour desservir le secteur jusqu'au collecteur sur la RD1075.
- ☐ Chaque opération devra gérer les eaux pluviales à son échelle, sans raccordement sur le réseau public.

OAP - Vernatet

CONDITION D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Ouverture de la zone AUb urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble

EMPRISE

Emprise de l'OAP

Secteur dédié à l'habitat (logements)

Secteur mixte (habitat et activités)

Commerce existant

DESSERTE

Accès à la partie Sud du projet

Accès aux parcelles 73 et 74

Sécurisation du carrefour par la mise en place d'un carrefour à feux

Elargissement de la voirie / aménagement

Cheminement doux existant

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Conservation de la mare, de ses abords et de son exutoire

Conservation de l'arbre existant

Lavoir communal à valoriser par un maintien de l'ouverture paysagère

Haie discontinue en partie amont pour favoriser la transition avec l'espace agricole

Mur à restaurer après ouverture pour l'accès aux logements à son extrémité

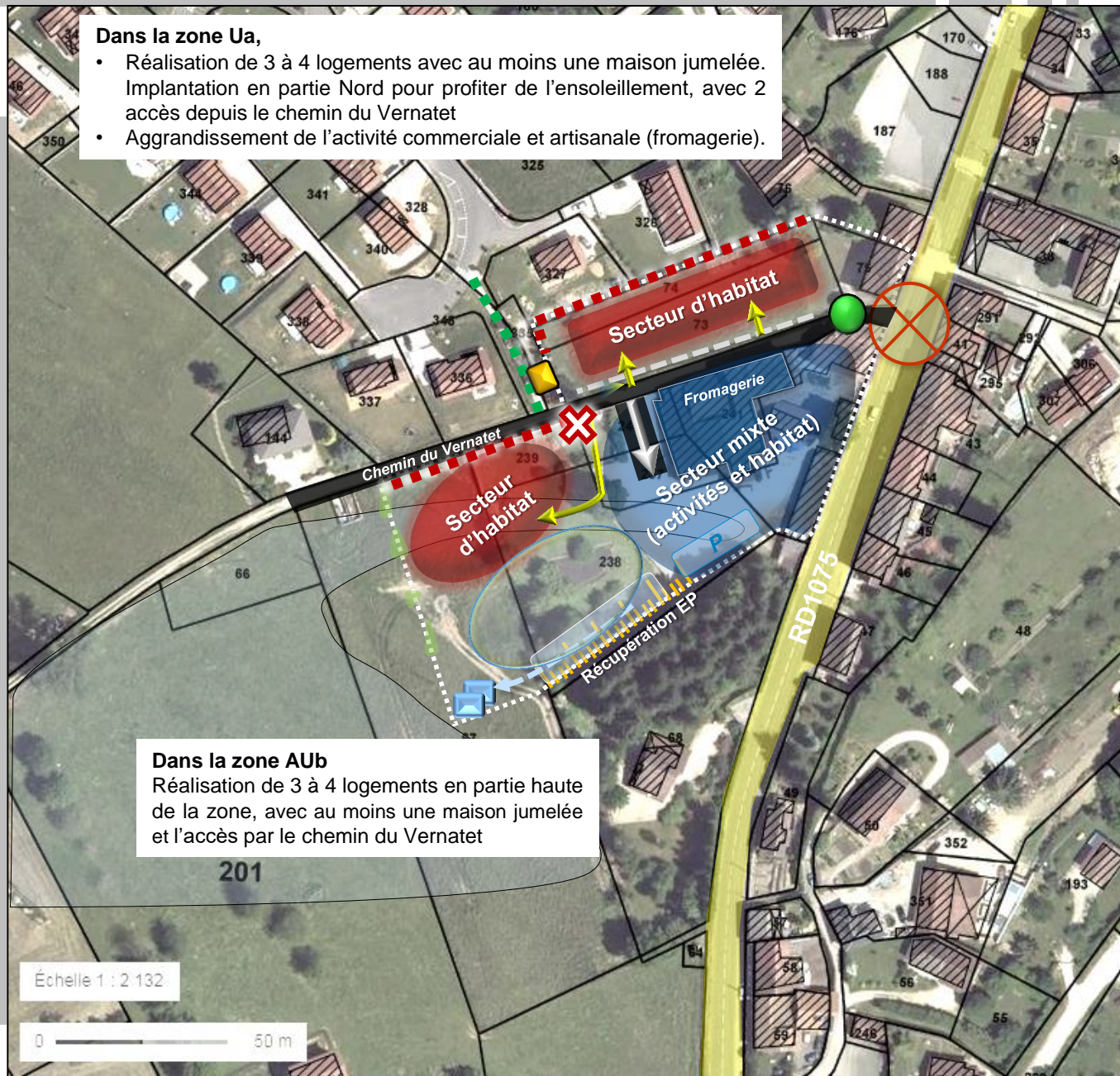
AUTRE

Zone de risque naturel faible

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

Dans la zone Ua,

- Réalisation de 3 à 4 logements avec au moins une maison jumelée. Implantation en partie Nord pour profiter de l'ensoleillement, avec 2 accès depuis le chemin du Vernatet
- Aggrandissement de l'activité commerciale et artisanale (fromagerie).



Dans la zone AUB

Réalisation de 3 à 4 logements en partie haute de la zone, avec au moins une maison jumelée et l'accès par le chemin du Vernatet

Échelle 1 : 2 132

0 50 m

OAP Le Vernatet

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif (proposition 1)

 Emprise de l'OAP

 Commerce existant

DESSERTE

 Accès au secteur de l'activité commerciale

 Accès aux secteurs de logements

 Sécurisation du carrefour par la mise en place d'un carrefour à feux

 Elargissement de la voirie / aménagement

 Cheminement doux existant

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

 Conservation de la mare, de ses abords et de son exutoire

 Conservation de l'arbre existant

 Lavoir communal à valoriser par un maintien de l'ouverture paysagère

 Haie discontinue en partie amont pour favoriser la transition avec l'espace agricole

 Mur à restaurer après ouverture pour l'accès aux logements à son extrémité

AUTRE

 Zone de risque naturel faible

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





OAP - Vernatet

Emprise et orientation des bâtiments indiquées à titre illustratif (proposition 2)

Emprise de l'OAP

Commerce existant

DESSERTE

Accès au secteur de l'activité commerciale

Accès aux secteurs de logements

Sécurisation du carrefour par la mise en place d'un carrefour à feux

Elargissement de la voirie / aménagement

Cheminement doux existant

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Conservation de la mare, de ses abords et de son exutoire

Conservation de l'arbre existant

Lavoir communal à valoriser par un maintien de l'ouverture paysagère

Haie discontinue en partie amont pour favoriser la transition avec l'espace agricole

Mur à restaurer après ouverture pour l'accès aux logements à son extrémité

AUTRE

Zone de risque naturel faible

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





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 »

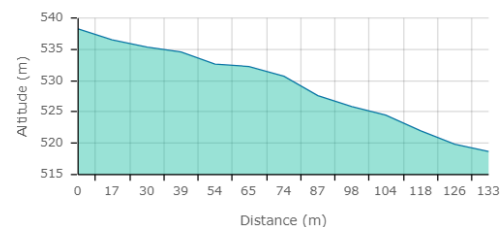
EN TERMES DE VOLUME ET ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

□ **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.**



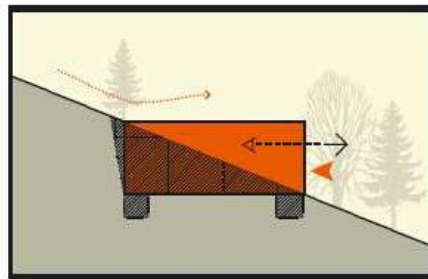
PROFIL ALTIMÉTRIQUE



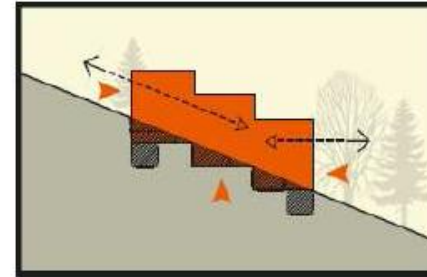
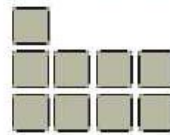
Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -19,63 m
Pente moyenne : 14 % - Plus forte pente : 26 %

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

