

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

# ***Plan Local d'Urbanisme***

## **Projet de Modification n°1**



### **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

Projet de Modification N°1  
**Le 15 mars 2021**



**EXTRAIT DE LA PIECE n° 3 "OAP" DU PLU EN VIGUEUR**

- 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 **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



## 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

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





# 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

Elargissement de la voirie / aménagement

Cheminement doux existant

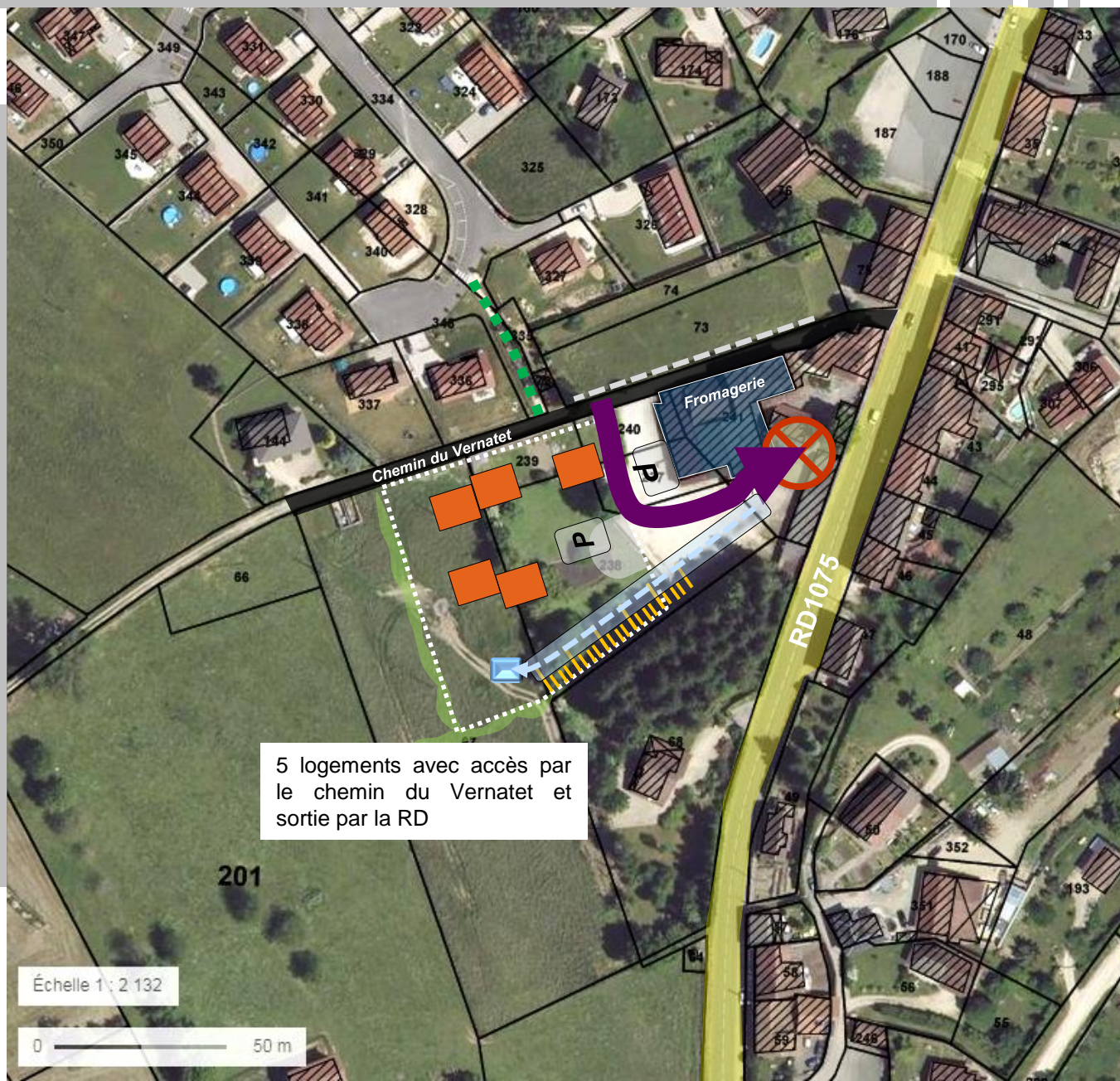
Zone de récupération des eaux de pluie du versant et du tènement et stockage

### PAYSAGE

Haies pour favoriser la transition avec l'espace agricole

### AUTRE

Commerce existant



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

Échelle 1 : 2 132

0 50 m



**EXTRAIT DE LA PIECE n°3 DU PLU MODIFIE**

- ☐ Zones AUb - 4557 m<sup>2</sup> (dont environ 2000 m<sup>2</sup> à préserver)
- ☐ Zone Ua concernée par l'OAP (environ 6800 m<sup>2</sup>)

**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 Sud, classée AUb, et d'autre part, 3 ou 4 logements sur la zone Ua au Nord du chemin du Vernatet

## 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
- ☐ Préservation et 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 en limite de zone pour desservir le secteur par relevage 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 en 2 phases avec la phase 2 ci-contre urbanisable par un permis d'aménager.

### 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

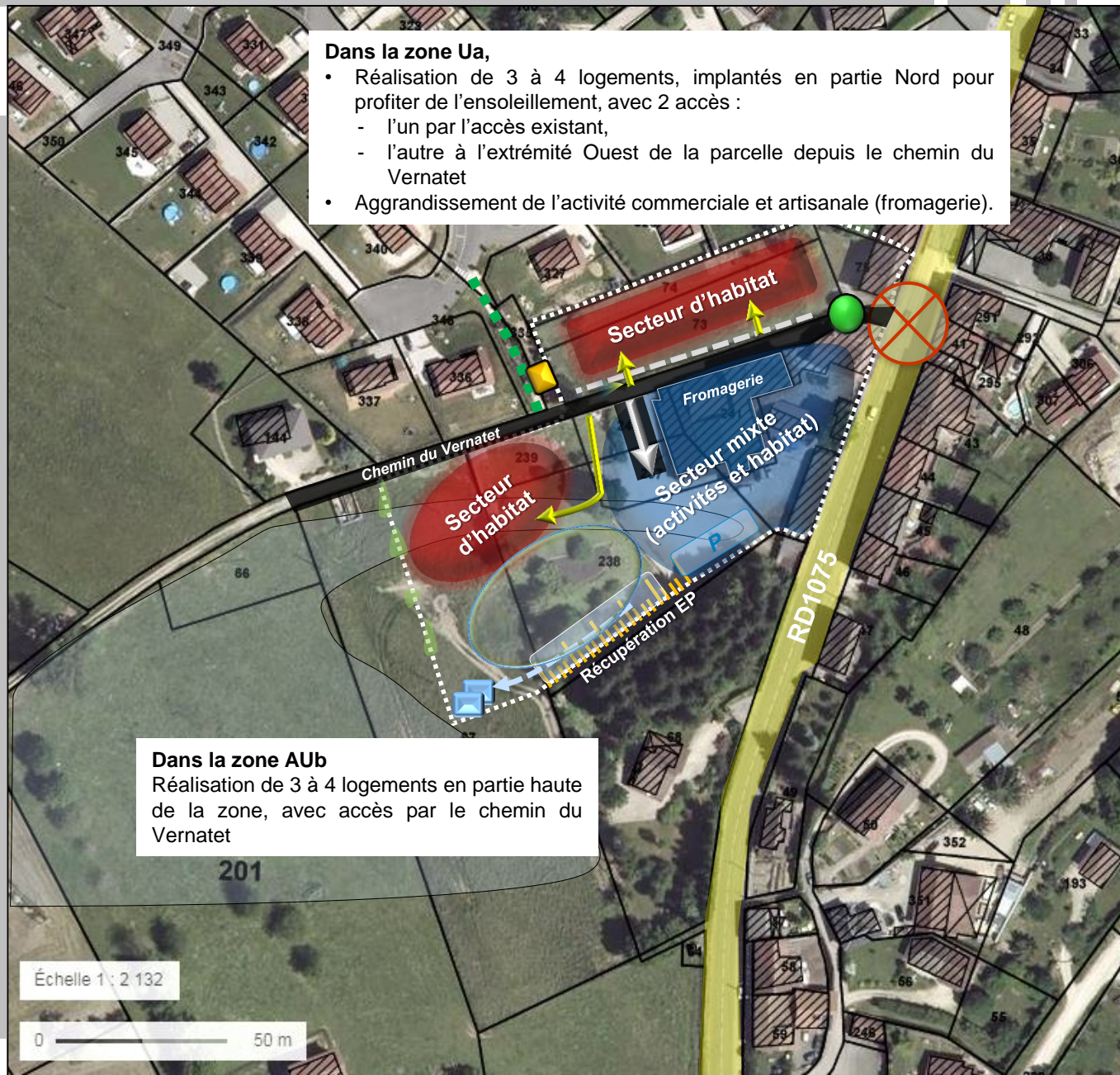
### AUTRE

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, implantés en partie Nord pour profiter de l'ensoleillement, avec 2 accès :
  - l'un par l'accès existant,
  - l'autre à l'extrémité Ouest de la parcelle 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 accès par le chemin du Vernatet

Échelle 1 : 2 132

0 50 m



## 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

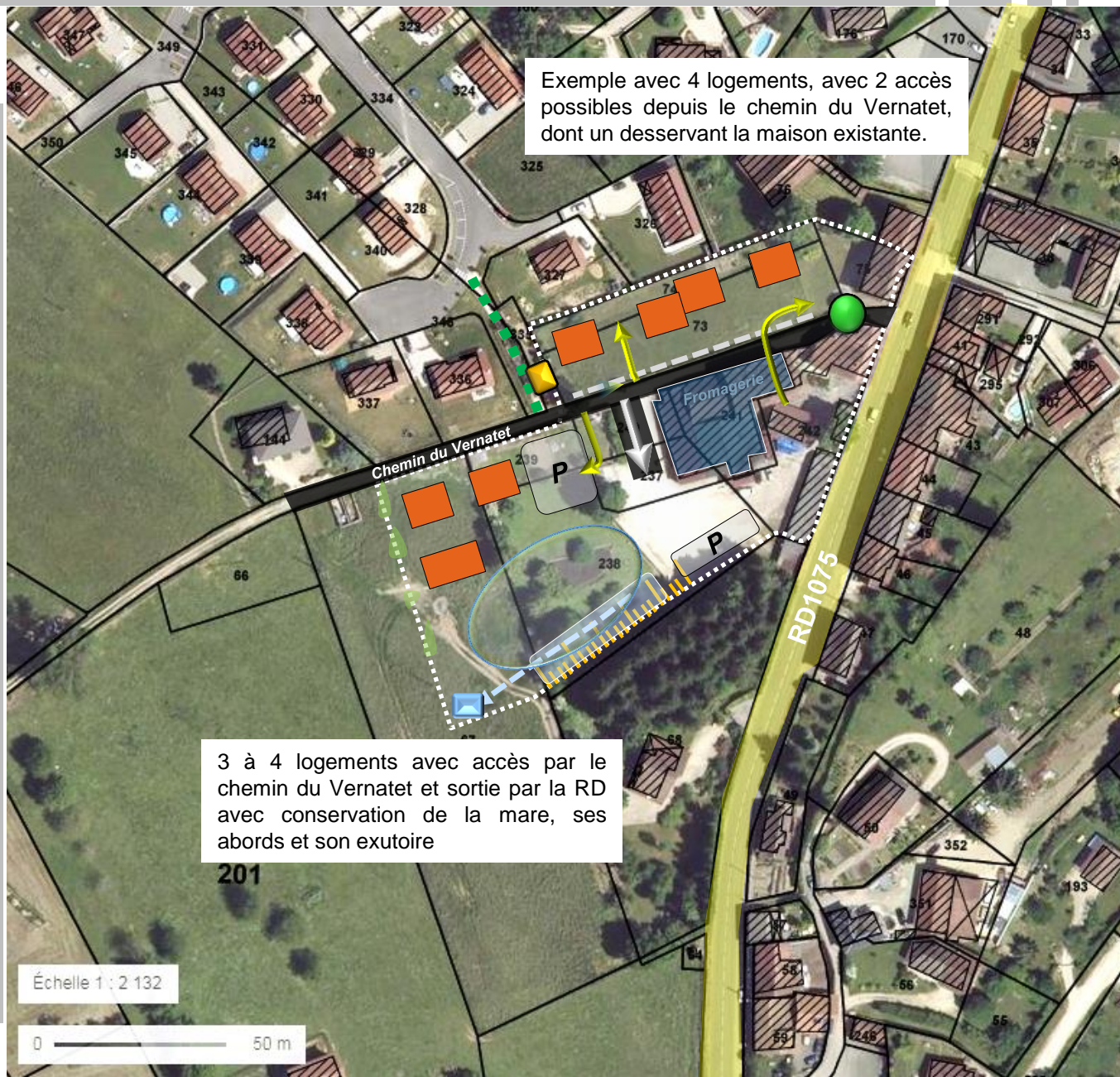
 Lavoir communal à valoriser par un maintien de l'ouverture paysagère

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

**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

**AUTRE**

Zone de risque naturel faible

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



OAP Le Vernatet