

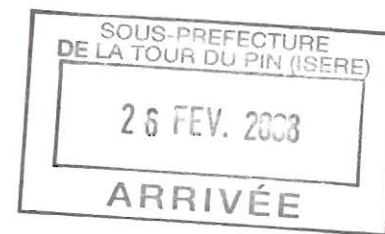
**PLU  
approuvé**



Février 2008

# Plan local d'urbanisme de Montferrat

Orientations d'aménagement



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du :  
approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

**Y**  
L'AGENCE  
D'URBANISME  
de la région grenobloise



N° de note : 07-212

## Préambule

### [Que sont les orientations d'aménagement ?]

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) et précisés par la loi Urbanisme et Habitat : « *Les PLU peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

La commune de Montferrat a défini cinq orientations d'aménagement sur des secteurs destinés à être aménagés à court et moyen terme :

- Orientation d'aménagement n°1 : aménagement de l'entrée de bourg nord ;
- Orientation d'aménagement n°2 : extension du centre bourg ;
- Orientation d'aménagement n°3 : aménagement du cœur de bourg ;
- Orientation d'aménagement n°4 : aménagement du centre du hameau de la Véronnière ;
- Orientation d'aménagement n°5 : aménagement des abords du lac et du futur Musée archéologique.

Les orientations d'aménagement constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité publique sur le secteur en question en précisant **les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.**

Il ne s'agit pas d'imposer un aménagement portant sur l'ensemble du secteur. Elles présentent un schéma d'aménagement global destiné à **assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations d'aménagement ou de constructions.**

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, **respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité publique.**

Ces opérations devront être compatibles (dans l'esprit) avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme. De plus, le règlement complète les conditions d'aménagement des différents secteurs concernés.

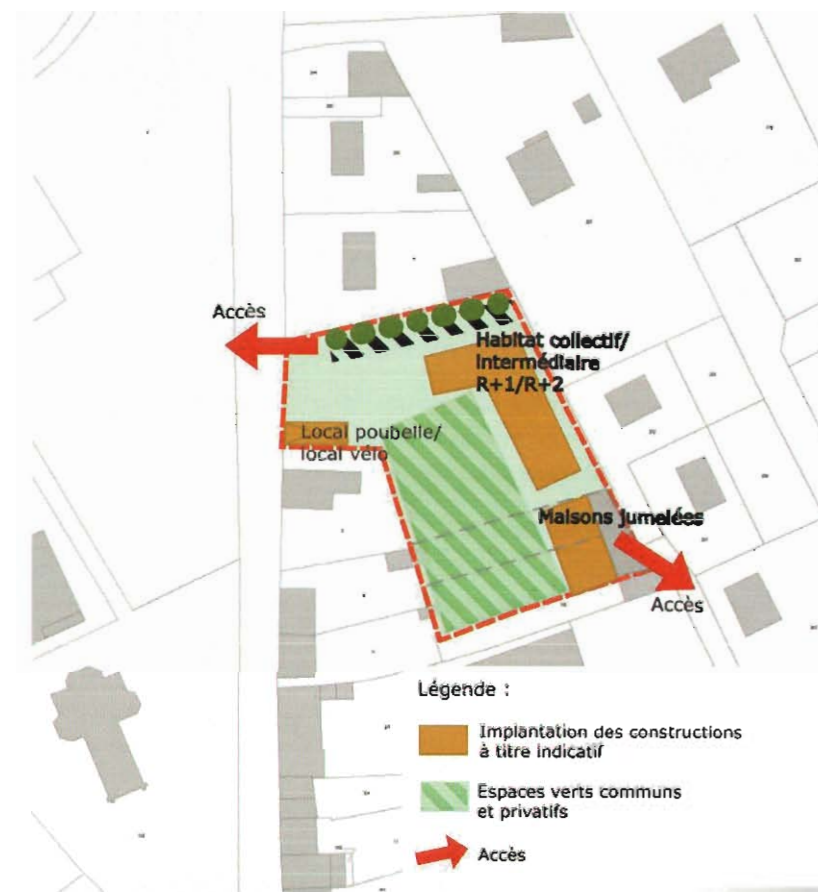
## Orientation d'aménagement n°1 : aménagement de l'entrée de bourg nord

### [Objectifs d'aménagement du secteur]

- **Participer au confortement du centre bourg** en développant des formes urbaines plus compactes que la maison individuelle isolée ;
- **Proposer une offre d'habitat diversifiée** sur la commune ;
- **Intégrer les constructions nouvelles dans le site.**

### [Principes d'aménagement]

- **Un habitat diversifié sous une forme urbaine plus compacte que la maison individuelle isolée** : petit collectif/habitat intermédiaire /maisons jumelées permettant de libérer plus d'espaces verts privés et communs ;
- **Une implantation des constructions en fond de parcelles** permettant de bénéficier de la meilleure exposition pour les pièces à vivre des logements et pour les jardins ;
- **Une mutualisation des accès existants** :
  - aménagement d'un accès commun avec l'habitation située au nord pour éviter multiplication des accès sur la RD 1075 et aménager des entrées/sorties plus confortables en terme de visibilité ;
  - pour les maisons jumelées, l'accès se fait par la voirie située à l'arrière du tènement.
- **Un aménagement des places de stationnement paysagées** en limite nord faisant tampon avec l'habitation située au nord ;
- **La poursuite de la continuité urbaine le long de la RD 1075** par la réalisation d'un local poubelle et local vélo en alignement de cet axe et par la construction d'un muret de clôture en front de rue.



## Orientation d'aménagement n°2 : extension du centre bourg

### [Objectifs d'aménagement du secteur]

- **Conforter le centre bourg** par l'implantation d'équipements publics structurants pour la commune et le nord du lac ;
- **Intégrer les constructions nouvelles dans le site** ;
- **Préserver les qualités paysagères et naturelles** du site.

### [Principes d'aménagement]

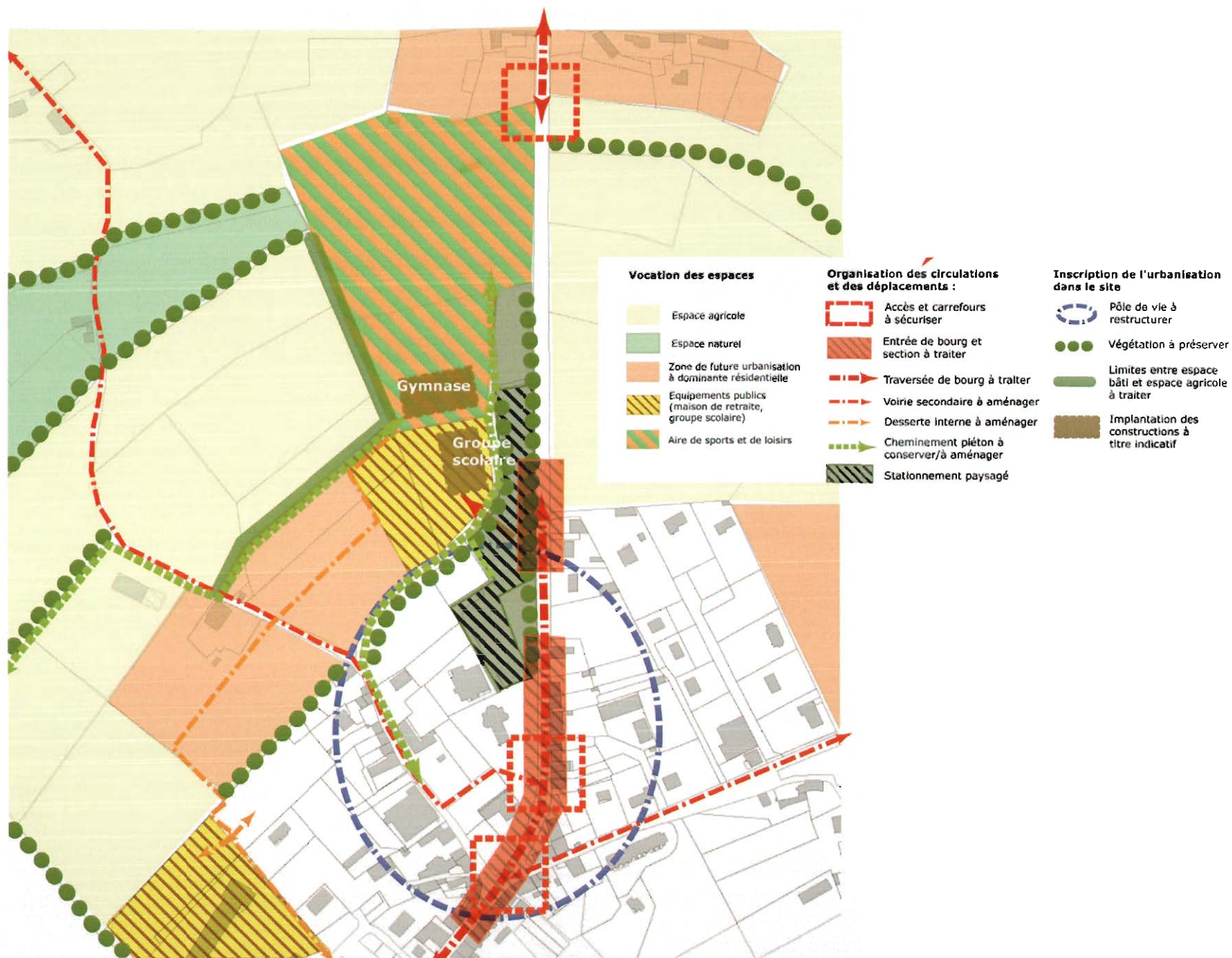
- **Des implantations de nouveaux équipements publics structurants** pour la commune et pour le nord du lac : groupe scolaire, gymnase, extension de la maison de retraite,...
- **Une organisation des déplacements et des circulations** qui s'articule autour :
  - **De l'aménagement et la sécurisation des principaux carrefours** entre les voies principales et secondaires ;
  - **De l'aménagement d'espaces de stationnement paysagés** mutualisés pour les besoins des différents équipements ;
  - **De l'aménagement de cheminements piétons sécurisés et confortables** qui relient les zones d'habitat, les équipements publics et le centre bourg ;
  - **Du traitement de l'entrée nord du bourg** qui matérialise l'entrée du centre village et permette un ralentissement des véhicules.
- **Une intégration des constructions dans le site** par :
  - **l'inscription des constructions dans la pente et l'optimisation de l'implantation des constructions par rapport à l'exposition des parcelles** pour bénéficier de la meilleure exposition pour les pièces à vivre des logements et pour les jardins : choix de formes urbaines adaptées à la

topographie locale (exemples : petites collectifs en terrasse, maisons jumelées dans en vertical, dans le sens de la pente). Les constructions de maisons individuelles isolées sont à éviter : terrassements trop visibles.

- **un traitement des limites** entre les nouveaux équipements et les tenements agricoles adjacents : végétalisation des limites (haies avec des essences locales), aménagement zone tampon plantée.

- **La préservation des haies et boisements existants** qui marquent la limite entre le bourg et l'espace agricole ;





## Orientation d'aménagement n°3 : aménagement du cœur de bourg

### [Objectifs d'aménagement du secteur]







- Rendre attrayant le cœur de bourg ;
- Créer une dynamique commerciale, de services autour d'une place de village aménagée ;
- Diversifier l'offre en logement.

### [Principes d'aménagement]

- **L'extension de la place de la Fontaine** à l'ouest de la place existante aujourd'hui. Son aménagement doit permettre un partage sécurisé de l'espace par les différents usagers : automobilistes, piétons, cyclistes.
- **La structuration de cet espace public** par l'implantation d'un bâtiment collectif en RDC+3 étages comportant au moins 20% de logements locatifs sociaux et pouvant comprendre des rez-de-chaussée commerciaux. La parcelle concernée par le projet fait l'objet d'un emplacement réservé afin de permettre la construction de logements locatifs sociaux.
- **Une organisation nouvelle des déplacements et circulations qui doit limiter les conflits d'usage par :**
  - Un aménagement de cheminements piétons sécurisés et agréables ;
  - Un traitement de la traversée du bourg par la RD 1075 et des principaux carrefours
  - Un aménagement d'une offre de stationnement nouvelle à proximité de la place de la Fontaine.



#### Légende :

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Traversée du bourg à traiter de façon plus urbaine |  | Accès et carrefours à sécuriser  |
|  | Voirie secondaire à aménager                       |  | Espace public à aménager pour favoriser un partage des usages (stationnement, espace piéton) |
|  | Cheminement piéton à conserver et à aménager       |  | Implantation souhaitée pour une construction nouvelle de façon à structurer l'espace public  |



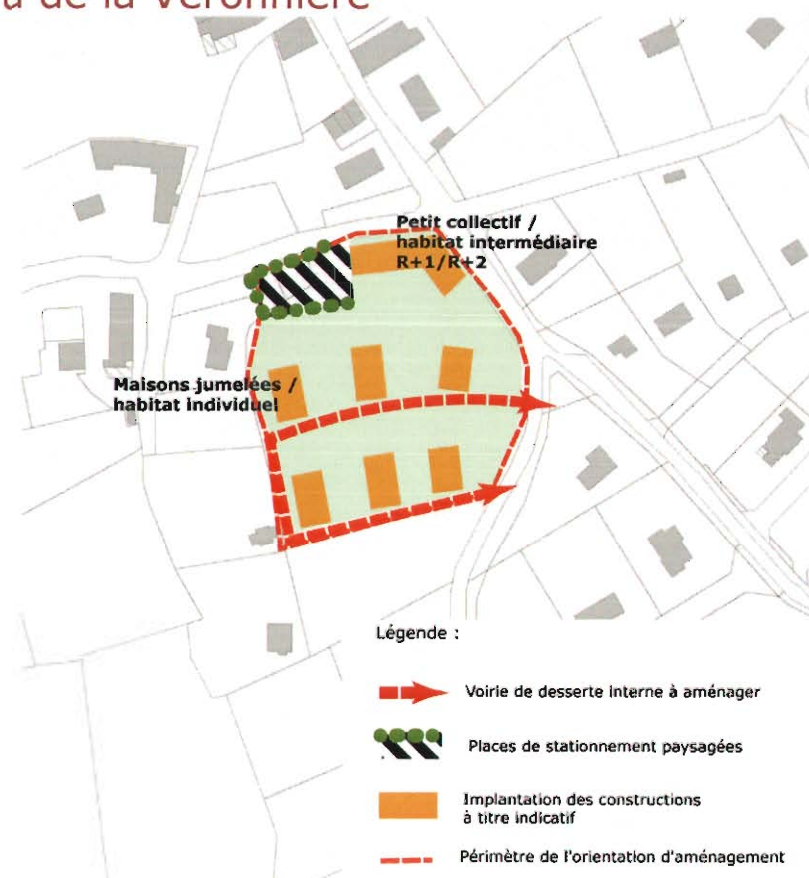
## Orientation d'aménagement n°4 : le centre du hameau de la Véronnière

### [Objectifs d'aménagement du secteur]

- Recréer un centre dans le hameau de la Véronnière ;
- Diversifier l'offre en logement ;
- Intégrer les constructions nouvelles dans le site.

### [Principes d'aménagement]

- **Une implantation d'un petit collectif** (R+1/R+2) en front de rue permettant de structurer le cœur du hameau et de dégager des espaces privatifs verts exposés au sud à l'arrière du bâtiment. L'orientation en front de rue permet également de créer des terrasses avec vue sur le lac ;
- **Une implanter des constructions dans la pente** en permettant de bénéficier de la meilleure exposition pour les pièces à vivre des logements et pour les jardins ;
- **Un aménagement des voies de desserte interne adaptées** à la nature de l'opération à desservir et intégrées au relief (implantation des voies sur les courbes de niveau) ;
- **Un aménagement des places de stationnement paysagées** au niveau du front de rue.



## Orientation d'aménagement n°5 : les abords du lac et du futur musée archéologique

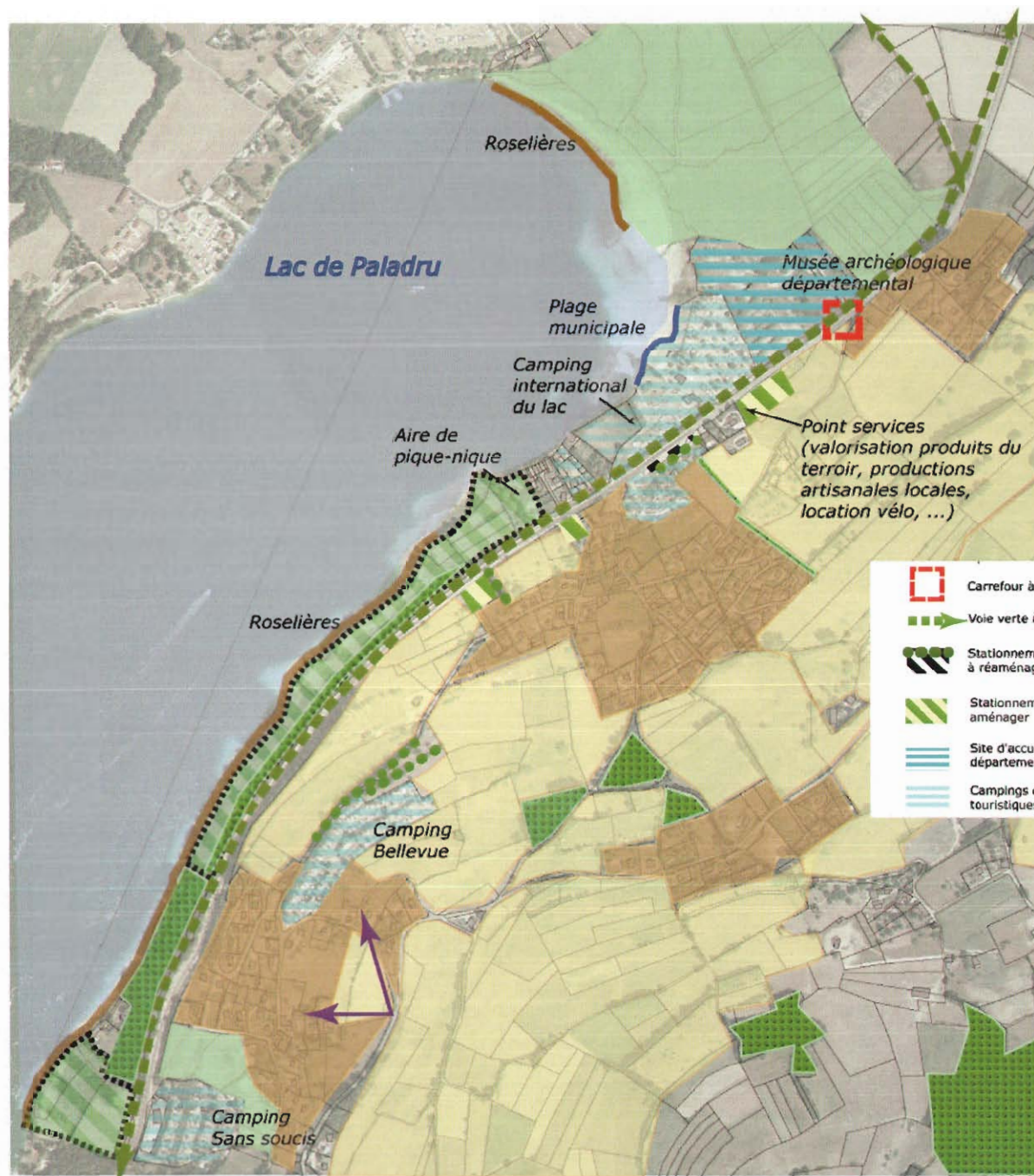
### [Objectifs d'aménagement du secteur]

- **Accompagner l'arrivée du musée archéologique départemental et la voie verte** (piste piétonne et cyclable) ;
- **Aménager les abords du lac de Paladru** pour gérer l'occupation du site.

### [Principes d'aménagement]

- **L'aménagement de 3 aires de stationnement saisonnier** (aires de stationnement pendant la période estivale et prairie le reste de l'année). L'aire principale située dans le prolongement du hameau de la Verronnière pourra comporter un point multiservices (location vélo, ...) ;
- **L'aménagement des berges du lac doit concilier l'ouverture de cet espace au public et la nécessaire protection des roselières situées au niveau des abords des berges** (mesures de protection pour éviter la pénétration des badauds dans les roselières) ;
- **La préservation des coupures agricoles importantes ainsi que les éléments de végétation participant à l'écrin vert et naturel du lac ;**
- **L'aménagement de boucles complémentaires** à la voie verte permettant de relier le lac au centre bourg de Montferrat : aménagement de la route des chevaliers paysans.







**L'AGENCE  
D'URBANISME**  
de la région grenobloise

21, rue Lesdiguières  
38000 Grenoble  
tél : 04.76.28.86.00  
fax : 04.76.28.86.12  
mail : [accueil@unig-asso.fr](mailto:accueil@unig-asso.fr)

**[ PLU  
approuvé ]**



Février 2008

# Plan local d'urbanisme de Montferrat

Projet d'aménagement et de développement  
durable

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du :  
approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

**Y**  
L'AGENCE  
D'URBANISME  
de la région grenobloise



N° de note : 07-210



## Préambule

### [Qu'est ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable – PADD ?]

« Ils [les plans locaux d'urbanisme] comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente le projet de l'équipe municipale pour les 10 à 15 ans à venir. Il est élaboré à partir du diagnostic de la commune qui a mis en évidence les enjeux en termes d'aménagement et de développement. Le PADD doit également répondre aux principes de la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) qui s'imposent à l'élaboration de tout document d'urbanisme à savoir :

- le **principe d'équilibre entre aménagement et protection des territoires** qui vise à concilier le besoin pour la commune de proposer des espaces constructibles, avec la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- le **principe de mixité sociale et urbaine** ;
- le **principe d'utilisation économe de l'espace et préservation des ressources naturelles**.

Enfin, il doit tenir compte des orientations du Schéma Directeur de la région grenobloise, déclinées et précisées dans le Schéma de secteur du Pays Voironnais. Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement notamment dans le respect des règles de sécurité publique et de prise en compte des risques naturels.

S'il n'est pas opposable directement aux tiers, il constitue néanmoins la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi le règlement comprenant un document écrit et des documents graphiques ainsi que les orientations d'aménagement traduisent réglementairement le projet communal. Ils doivent donc être cohérents avec les orientations et objectifs affichés dans le PADD.

### [Les axes de travail du projet]

Pour répondre aux enjeux de son territoire, l'équipe municipale a élaboré son projet communal autour de 3 grands questionnements :

- ➔ Comment pallier au sentiment d'éloignement et créer du lien social ?
- ➔ Comment renforcer l'attrait de la commune ?
- ➔ Comment préserver le cadre de vie de la commune ?

## Axe 1 : Comment pallier au sentiment d'éloignement et créer du lien social ?

### [En prévoyant de nouveaux équipements publics comme lieux privilégiés de rencontre entre les habitants]

Principal lieu de rencontre des habitants, l'école constitue le premier lieu de sociabilité et d'intégration des nouveaux habitants. L'école actuelle s'avère aujourd'hui en sous capacité pour accueillir les petits montfrinauds. Il s'agit donc pour la commune de **créer un nouveau groupe scolaire plus adapté et positionné de façon plus centrale par rapport aux autres équipements de la commune.**

De plus, le tissu associatif dense et dynamique implique des besoins croissants de créneaux horaires dans les équipements sportifs existants autour du lac. **L'implantation d'un nouveau gymnase au nord du lac permettrait de compléter cette offre sur le secteur.**

Ces nouveaux équipements doivent **participer au confortement du centre bourg dans son rôle de centralité** et plus globalement de la commune de Montferrat dans son rôle d'équilibre à l'échelle du lac.

### [En aménageant des espaces publics conviviaux où les habitants peuvent se rencontrer]

Le lien social entre les habitants se tisse également dans le quartier ou le hameau dans lequel on habite. Il s'agit donc pour la commune **d'aménager des espaces publics agréables et conviviaux.** Le premier espace public fréquenté quotidiennement par les habitants est la rue : ainsi, le gabarit des rues, leur aménagement (trottoirs, accotements, revêtement,...) doit être adapté aux opérations, et quartiers desservis, ...

Puis, ce lien s'établit au niveau des lieux d'animation de la commune : école, commerces, église, lac,... Il s'agit là **de requalifier les places souvent dédiées uniquement au stationnement** comme les places

de la Fontaine et celle de l'église pour un partage plus sécurisé et plus agréable de l'espace entre le piéton et l'automobiliste.

Il s'agit également **d'aménager de nouveaux espaces publics** dans le centre bourg pour permettre aux familles de disposer d'aires de jeux à proximité de leur lieu d'habitat. Ainsi l'aménagement d'un jardin public au niveau de l'étang du Mard permettra de répondre à ces besoins tout en valorisant le site et l'étang. De plus, **l'aménagement des berges du lac** en espace public s'inscrit également dans cette optique de créer des espaces de rencontres conviviaux et gérés qui valorisent les espaces naturels.

### [En maîtrisant le développement urbain pour permettre une intégration progressive des nouveaux habitants]

#### > En adoptant une croissance urbaine plus progressive, ...

La préservation du lien social entre les habitants passe entre autre par une **intégration progressive des nouveaux habitants** d'un point de vue social et des nouvelles constructions d'un point de vue urbain, paysager et environnemental. Il s'agit donc pour la commune de **croître progressivement** afin de laisser le temps à la commune de « digérer » son développement urbain et démographique. Pour ce faire, le développement urbain doit être maîtrisé **en phasant dans le temps l'ouverture à l'urbanisation** des secteurs définis comme potentiellement urbanisables.

#### > ..., et plus maîtrisée.

**Par ailleurs, il s'agit pour la commune de Montferrat de ralentir le rythme de construction observé ces trois dernières années afin d'adapter son développement urbain aux capacités de ses**

**équipements collectifs et notamment de ses équipements scolaires.** Le développement résidentiel opéré ces dernières années nécessite la construction d'un nouveau groupe scolaire pour répondre à la hausse des effectifs.

Ainsi, la commune envisage la mise sur le marché d'environ **100 logements supplémentaires entre 2008 et 2015**. Ce développement résidentiel correspond à un rythme moyen de construction de **12 logements par an**.

A ce rythme, Montferrat pourrait compter environ **2000 habitants à l'horizon 2020** (suivant l'évolution concomitante du taux de résidence principale et de la taille des ménages).

Ce potentiel de logements nouveaux sera assuré par la construction de logements neufs mais aussi la réhabilitation de locaux et bâtiments existants. Le développement urbain de la commune tel qu'il est envisagé vise à **conforter prioritairement le centre – bourg**. Cette réorganisation du développement urbain poursuit plusieurs objectifs :

- **renforcer le centre bourg dans son rôle de centralité** dans la commune et plus largement autour du lac de Paladru ;
- **rentabiliser les équipements collectifs existants** (réseaux d'eau, d'assainissement, électricité,...) ;
- **rapprocher les habitants des lieux d'animation et de vie** (école, commerces et services, ...) pour tenter de limiter les déplacements en voiture sur les courts trajets.



## Axe 2 : Comment conforter l'attrait de la commune ?

### [En diversifiant l'offre en logement]

Pour préserver l'animation de son bourg, la commune doit pouvoir poursuivre l'accueil d'un large panel de population (diversité dans les âges, dans l'emploi exercé et les revenus,...). Il s'agit donc dans le PLU de se donner les moyens **de poursuivre le développement concomitant de l'offre en logement en accession à la propriété et son offre en logement locatif.**

Au regard de son parc de logements actuels, il s'agit également de **diversifier son offre en logement dans les formes** (habitat individuel, intermédiaire, collectif), **ainsi que dans la typologie** (du T1 au T5/6) en permettant de développer des produits intermédiaires entre la maison individuelle en accession privée et l'appartement en locatif social : logements groupés, maisons collectives en R+1 et R+2 en location privée ou sociale ou en accession et notamment en accession sociale.

Pour préserver l'animation du bourg et notamment de son cœur de bourg, la commune entend **poursuivre sa politique de développement de son offre en logement locatif et notamment locatif social.** En matière de logement locatif social, le Plan Local de l'Habitat (PLH) du Pays Voironnais affiche comme objectif pour les communes de moins de 1500 habitants au moins le maintien de leur taux de logement locatif actuel. Pour la commune de Montferrat, il s'agit même de tendre vers un taux de 12,8 % (à l'horizon 2011) sur l'ensemble des résidences principales de la commune. Cette offre en logements permet de maintenir sur place les ménages les plus jeunes (et d'en accueillir de nouveaux) mais aussi **les ménages les plus âgés en adaptant les logements pour les personnes à mobilité réduite.** La commune entend veiller à la répartition et l'intégration de ces opérations sur son territoire.

### [En maintenant et accueillant des activités économiques diversifiées]

#### > en participant à la viabilité économique des exploitations agricoles

Comme l'a montré le diagnostic agricole, l'agriculture est une activité économique importante sur la commune de Montferrat en termes d'occupation du sol, d'emplois et de production notamment laitière. La viabilité économique des structures agricoles nécessite une pérennisation de leurs outils de travail que sont l'espace agricole et les bâtiments agricoles. C'est pourquoi, le PLU doit, d'une part **préserver la fonctionnalité des îlots agricoles et d'autre part ne pas entraver le fonctionnement et le développement des exploitations.** Le premier objectif nécessite de **conforter la vocation agricole des espaces cultivés et de prairies.** Le second implique **de ne pas enclaver les bâtiments agricoles et notamment ceux d'élevage** par une extension trop importante du développement urbain au niveau de hameaux.

#### > en aménageant la zone d'activités économiques du Bessey

Au travers de **l'aménagement de la zone économique du Bessey**, la commune de Montferrat entend **inciter les entreprises locales à se développer à proximité et encourager de nouvelles activités économiques à s'implanter** sur le bassin d'emploi. En extension de la zone des Etrats situé sur la commune de la Bâtie Divisin, ce site a vocation à accueillir des entreprises à vocation artisanale et industrielle.

Il s'agit également dans le PLU de permettre aux activités artisanales ne présentant pas de nuisances pour le voisinage de s'installer dans le tissu urbain existant.

### > en favorisant un développement des commerces et des services de proximité

Par ailleurs, la commune ambitionne de **favoriser le développement de l'appareil commercial autour de la place de la Fontaine**, espace public central dont les usages peuvent être multiples (stationnement, place de marché et de manifestations ponctuelles). Le confortement des services administratifs au niveau de cette place pourrait conforter l'attractivité des lieux et participer au développement de l'appareil commercial.

Le maintien voire le développement des commerces et services nécessitent le **développement d'une clientèle de proximité**, ce qui renforce le projet initial de réorganiser le développement urbain autour du centre bourg.

### > en tirant profit de l'attractivité touristique tout en gérant les flux

Montferrat, comme l'ensemble des communes riveraines s'oriente vers le **développement d'activités touristiques de découverte du patrimoine historique, et culturel**, d'activités sportives de détente (VTT, PDIPR), encourageant la fréquentation en hors saison et en lien étroit avec l'identité du territoire.

Le projet de Musée archéologique au bord du lac, le projet de voie verte contribueront à **accroître et diversifier l'offre touristique autour du lac**. Il s'agit pour la commune de tirer profit de l'attractivité touristique du site du Lac de Paladru et de ce nouvel équipement pour dynamiser le bourg et l'activité économique locale. Pour ce faire, plusieurs pistes d'action sont développées :

- établir des liaisons piétonnes agréables (chemins de balade) entre le lac et le centre bourg ;
- disposer d'hébergements de plein air de qualité : les campings existants sont maintenus dans leur vocation et le réaménagement de certains bâtiments en chambres d'hôtes et gîtes ruraux est favorisé ;
- orienter les visiteurs arrivant par le nord du lac vers le centre bourg.

Par ailleurs, la forte fréquentation du lac pendant la saison estivale génère des problèmes de stationnement plusieurs week-end par an le long de la RD 90. Pour les communes du Tour du Lac dont Montferrat, il s'agit de **trouver des solutions saisonnières** à cette question notamment des sites de stationnement pouvant avoir d'autres vocations pendant le reste de l'année.

Par ailleurs, la commune envisage avec l'appui du Pays Voironnais **l'aménagement des berges du lac entre le Bois d'Amour et le camping** en espace public de type jardins ou esplanade afin de mieux organiser et gérer l'occupation des lieux.

### [En aménageant la RD 1075]

La RD 1075 est **l'épine dorsale de la commune** en matière de déplacement et d'organisation urbaine. Cette voirie présente aujourd'hui des nuisances de plus en plus fortes pour les riverains en termes de bruit et de sécurité dans les déplacements. **L'aménagement de cette voie conditionne l'attrait du centre bourg de la commune**. Il est nécessaire de rendre cette voie plus sûre pour les piétons et les automobilistes, notamment au niveau des croisements de voies et plus agréable en adoptant un traitement plus urbain. Cet aménagement devra également prendre en compte le passage régulier des engins agricoles et des camions et l'adapter en fonction de ces usages.

Parallèlement, il s'agira **d'établir des liaisons sécurisées et confortables** entre le cœur de bourg (pôle administratif et commerçant), les hameaux et ces nouveaux équipements publics.



### Axe 3 : Comment préserver le cadre de vie remarquable de la commune ?

#### [En préservant les qualités paysagères et naturelles du territoire]

##### > En maintenant une occupation du sol essentiellement agricole

La commune de Montferrat est composée à 65% par des espaces agricoles cultivés et de prairies. Le fonctionnement des systèmes d'élevage dominants sur la commune nécessite à la fois des terres labourables et des pâtures. **La préservation de ces espaces** essentiels aux systèmes d'élevage garantira la pérennité des élevages et par ce biais l'entretien des espaces notamment les moins facilement mécanisables. Cette occupation des sols contribue largement à la qualité du cadre de vie et à l'identité rurale de la commune de Montferrat.

Outre une affirmation forte de la vocation agricole des espaces cultivés et de prairies, préserver le cadre de vie de la commune implique donc de :

- **lutter contre le mitage des espaces agricoles par l'urbanisation** en privilégiant un développement urbain autour du centre bourg et des hameaux les mieux desservis. La lutte contre le mitage des espaces agricoles par l'urbanisation passe également par un regroupement des constructions à usage agricole (y compris l'habitation de l'exploitant) autour des bâtiments existants ;
- **maîtriser la consommation d'espace.** A ce titre, le PLU s'attache tout d'abord à adapter les potentialités spatiales c'est-à-dire le foncier urbanisable au niveau de développement urbain souhaité tant en terme de développement résidentiel qu'économique. Parallèlement, il doit permettre d'optimiser le foncier urbanisable disponible. Ainsi, pour répondre au double objectif de maîtrise de la consommation d'espace et de confortement du centre village

et des hameaux les mieux desservis, le PLU privilégie une urbanisation prioritaire des espaces libres présents dans le tissu urbain existant avant une extension urbaine en périphérie des noyaux urbains.

##### > En protégeant et mettant en valeur les milieux naturels remarquables

La commune de Montferrat compte sur son territoire des milieux naturels remarquables comme le marais de la Véronnière et de Feydelière, le ruisseau du Courbon, les zones de roselières, les abords du lac, les étangs (étangs du Mard, du Rozet), les boisements,.... Ces milieux naturels jouent un rôle fondamental dans le fonctionnement du site : zone tampon pour les risques naturels, biodiversité (passage de faune) ressources en eaux et en bois, perception paysagère. **Il est donc nécessaire de protéger ces espaces à long terme.**

##### > En préservant les continuités écologiques

La richesse du patrimoine naturel de la commune de Montferrat repose également sur **la diversité des espaces et des milieux** : l'alternance espaces ouverts (prairies, espaces cultivés)/espaces fermés (bois), la diversité d'occupation du sol. Ce large panel de milieux et d'espaces non bâtis est favorable au maintien de la biodiversité. Il s'agit donc dans le PLU de **préserver la structure paysagère et les éléments naturels qui conditionnent le maintien de la biodiversité** en :

- **préservant de larges coupures vertes entre les hameaux** pour assurer une continuité entre milieux naturels et assurer une libre circulation de la faune ;
- **protégeant les haies, boisements** qui constituent des éléments repères tant pour la faune que dans la structure paysagère ;

- **préservant un espace fonctionnel le long du Courbon**, identifié comme corridor hydrologique au Schéma Directeur de la région grenobloise.
- **préservant les zones humides** identifiées dans le diagnostic.

#### > En préservant durablement la ressource en eau

Par ailleurs, la ressource en eau est une ressource fragile **qu'il est nécessaire de protéger de toute forme de pollution**. La définition des zones urbaines ou à urbaniser prendra en compte les différents périmètres instaurés par la DUP autour des captages de Truitière et St Pierre de Paladru. Par ailleurs, **il s'agit également de préserver les abords de la source du Grifond de toute occupation et utilisation du sol**.

#### [En tendant vers un développement urbain plus qualitatif]

#### > En maintenant des coupures à l'urbanisation

L'une des qualités paysagères de la commune repose sur **la structure urbaine des hameaux** qui apparaissent regroupés autour des noyaux originaux. Cette structuration du paysage s'appuie sur la **présence de larges coupures vertes entre les hameaux**. Cette qualité tend à s'étioler peu à peu par la diffusion d'une urbanisation lâche autour des hameaux (maisons individuelles implantées en milieu de grandes parcelles). Ce mode de développement remet en cause la structure urbaine et fonctionnelle de la commune. Afin de préserver cette organisation, le PLU s'attache à maintenir de larges coupures vertes entre les hameaux.

#### > En prenant en compte le contexte environnemental, paysager et physique dans les choix d'urbanisation

En plus des critères généraux qui sont la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles nécessaires à la viabilité des exploitations agricoles, le choix des sites pouvant être urbanisés s'appuie sur d'autres **critères environnementaux et paysagers** dont l'exposition aux risques naturels, les conditions d'assainissement, de desserte, de topographie,... Ainsi, les sites présentant les caractéristiques suivantes ne seront pas ouverts à l'urbanisation :

- **présence d'un aléa moyen et fort** en matière de risque naturel (risque de glissement de terrain, ruissellement, ravinement) ;
- **inexistence ou insuffisance des réseaux collectifs** (eau potable, assainissement, sécurité incendie) et sol inapte à l'assainissement individuel,
- **desserte viaire ne répondant pas aux conditions de sécurité** ;
- **impact très important de l'urbanisation sur le grand paysage** : ainsi on évitera une urbanisation sur les lignes de crêtes, les flancs de coteaux pentus, dans les cônes visuels importants,...

#### > En veillant à une greffe harmonieuse des nouvelles constructions dans son environnement

Chaque tènement a des caractéristiques propres qu'il convient de prendre en compte. Il s'agit notamment de :

- **mieux prendre en compte la topographie locale** pour une inscription de l'urbanisation dans la pente plus appropriée ;
- **prendre en compte les points de vue et perspectives visuelles** sur quelques éléments patrimoniaux remarquables : château, église, prairies ouvertes, ...

L'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et naturel existant passe également par **l'adoption de règles plus qualitatives** visant à préserver les ambiances urbaines par :

- une gestion des implantations et des volumes des constructions futures adaptées au site et au bâti environnant ;
- la définition de quelques règles de base pour la gestion de l'aspect extérieur des constructions ;
- la préservation de la majeure partie des éléments naturels et patrimoniaux existants sur la parcelle : arbres, haies, murs, ....

A ce titre, **l'aménagement de la zone économique devra répondre aux mêmes exigences que les zones d'habitat** en termes de qualité des aménagements extérieurs, d'aspect extérieur des constructions, de traitement des espaces publics, d'implantation du bâti.

### **[En préservant et mettant en valeur le patrimoine bâti de la commune]**

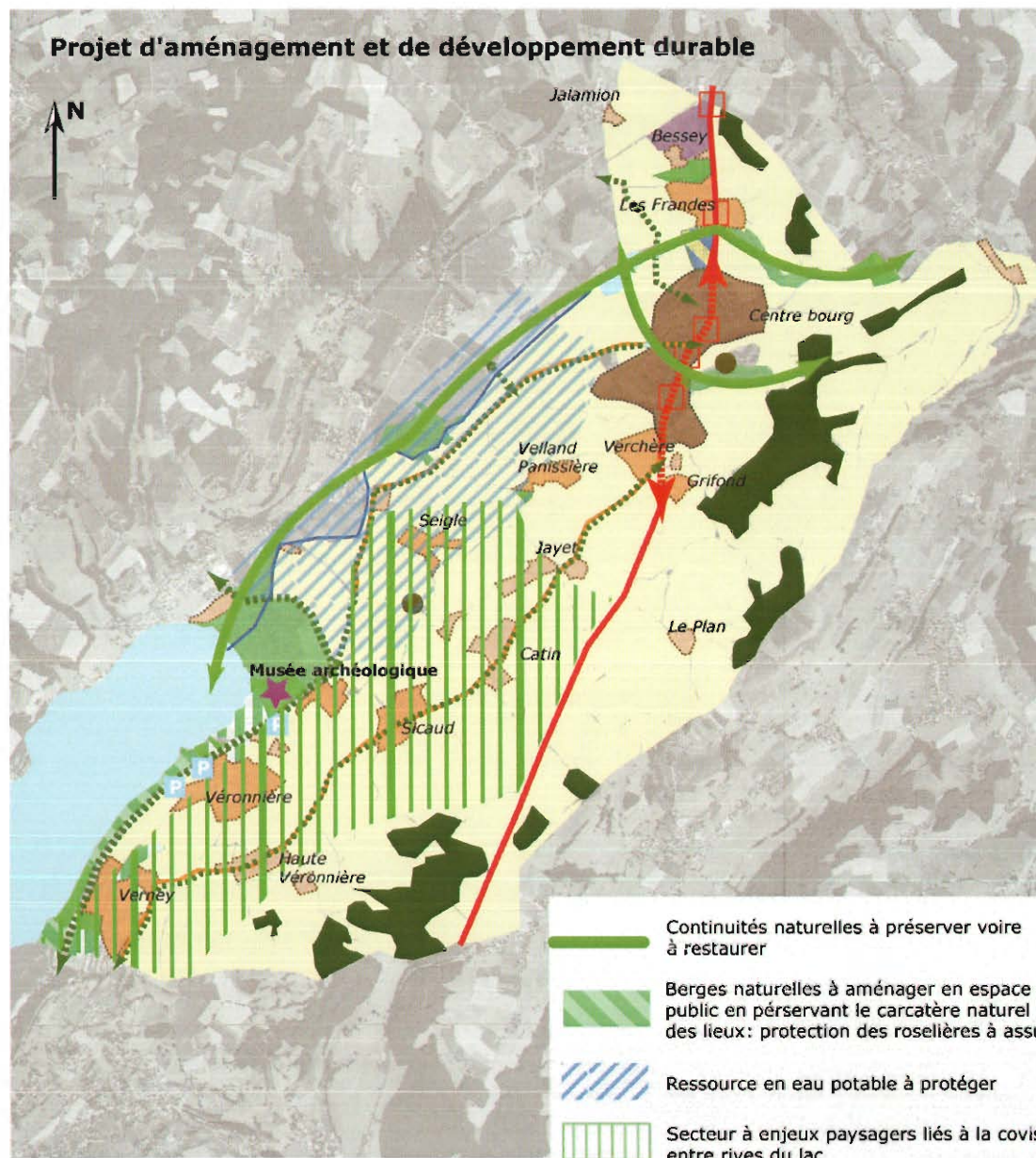
#### **> En permettant la réhabilitation du bâti remarquable**

La commune de Montferrat dispose d'un **patrimoine bâti ancien** particulièrement riche et varié qui constitue l'un des fondements de son identité rurale. Ce bâti est souvent situé en zone agricole. Le PLU s'attache à **identifier les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et architectural tant en zone urbaine qu'en zone agricole pour une mise en valeur respectant les caractéristiques architecturales originelles**. Pour les bâtiments situés en zone agricole, le PLU doit préciser quels sont ceux pouvant faire l'objet d'un changement de destination sans compromettre l'exploitation agricole environnante.

#### **> En préservant le petit patrimoine**

De plus, le PLU s'attache à **préserver la richesse et la diversité du petit patrimoine** comme les murs et murets en les répertoriant et précisant les conditions de leur réhabilitation.







**L'AGENCE**  
**D'URBANISME**  
de la région grenobloise

21, rue Lesdiguières  
38000 Grenoble  
tél : 04 76 28 86 00  
fax : 04 76 28 86 12  
mail : accueil@aurg.asso.fr