

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

# Plan Local d'Urbanisme



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

Le Maire

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

Le Maire

Projeter l'avenir de notre commune à un horizon de 12 ans, c'est permettre que s'organisent les équilibres entre une réelle préservation de sa ruralité, la qualité de vie du village, et l'accueil de nouvelles populations, la facilitation du travail pour les agriculteurs et les activités économiques/commerciales et le maintien de l'attrait touristique de notre territoire.

Ce sont ces diagnostics et réflexions qui ont permis de définir les choix d'aménagement et de développement durables de Montferrat– choix que nous présentons ici – dans un objectif de durabilité, pour les 12 prochaines années.



« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

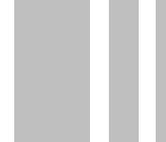
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

*L151-5 du Code de l'urbanisme*

## *Sommaire*

- 1. Préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain*
- 2. Renforcer les équipements, activités, services et la vie de village*
- 3. Maintenir et valoriser les milieux naturels*
- 4. Renforcer l'attrait touristique du territoire*
- 5. Préserver le cadre paysager et l'identité dauphinoise du territoire*
- 6. Poursuivre la diversification et l'amélioration de l'habitat*



***PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE EN  
LIMITANT L'ÉTALEMENT URBAIN***

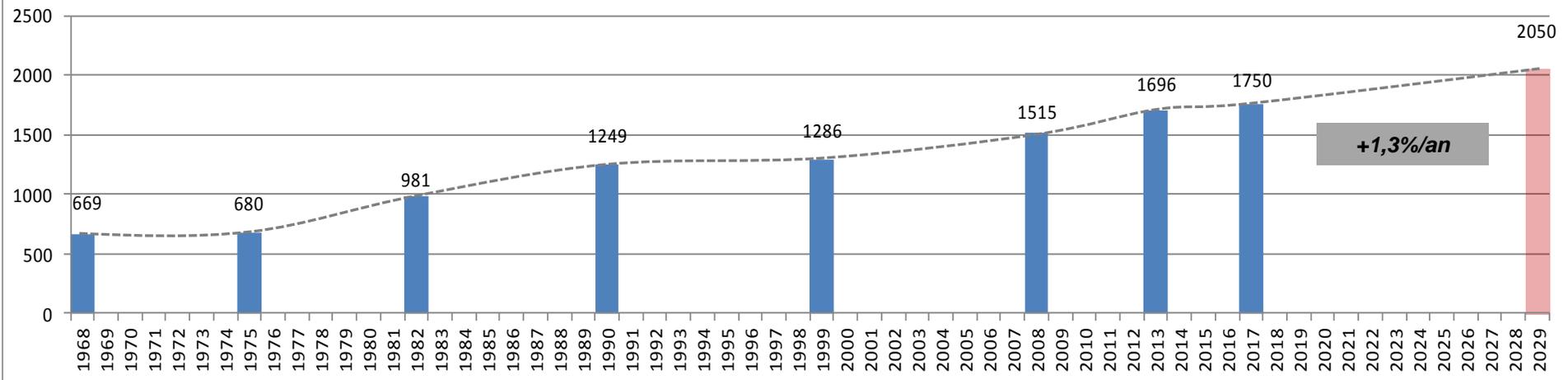
# Préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain

Maîtriser le besoin en logements

Dans l'objectif de limiter l'étalement urbain qui impacte le foncier agricole, il s'agira en priorité de maîtriser l'offre en logements à produire pour ces 12 prochaines années. Pour cela, la commune se fixe :

- ✓ Un objectif d'évolution démographique maîtrisée, de **280 à 300 personnes supplémentaires au maximum** pour les 12 prochaines années, correspondant à un **taux de croissance annuel moyen de 1,3 %/an**
- ✓ Un besoin de **125 logements** pour répondre à cet objectif, dont une **15aine de logements qui pourraient éventuellement être issus du bâti existant** (changement de destination, réhabilitation de logements vacants, éventuellement transformation de résidences secondaires, ...)

## Objectif de maîtrise de l'évolution démographique



# Préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain

## Objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces

✓ La consommation d'espace par l'urbanisation à vocation d'habitat qui se limitera pour les 12 prochaines années à **8,09 ha**.

Besoin global en logements	125	
Besoins en logements sur des terrains à bâtir	110	
<b>Typologie de logements</b>	<b>INDIV</b>	<b>AUTRE</b>
Répartition	40%	60%
Nombre de logements	44	66
Densité moyenne (en m <sup>2</sup> /logement)	700	350
Besoin brut en surfaces foncière	30800	23100
	53900	
Prise en compte de la rétention foncière et de la fluidité foncière*	1,5	
<b>Objectif de modération de la consommation d'espace pour l'habitat en ha</b>	<b>8,09</b>	

\* Compte tenu de la prise en compte de la rétention foncière, le projet de développement sera compris dans une fourchette de 110 à 165 logements, pour consommation foncière maximale de 8,09 ha.

Cet objectif correspond également à la volonté d'augmenter la densité de l'urbanisation, par rapport à la consommation foncière de ces 12 dernières années :

Densité moyenne par logement de ces 12 dernières années	Densité moyenne par logement pour ces 12 prochaines années
809 m <sup>2</sup> /logement	490 m <sup>2</sup> /logement

## Utilisation de ce potentiel

Dans l'objectif de diminuer l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles, il s'agira par ordre de priorité :

- ✓ De rentabiliser les espaces déjà consommés (bâti existant, morcellement du foncier déjà bâti)
- ✓ De densifier le tissu urbain actuel par le remplissage des dents creuses sur les secteurs concernés
- ✓ De permettre, au regard du potentiel défini, une urbanisation de taille modérée en épaissement de l'enveloppe urbaine existante pour permettre une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

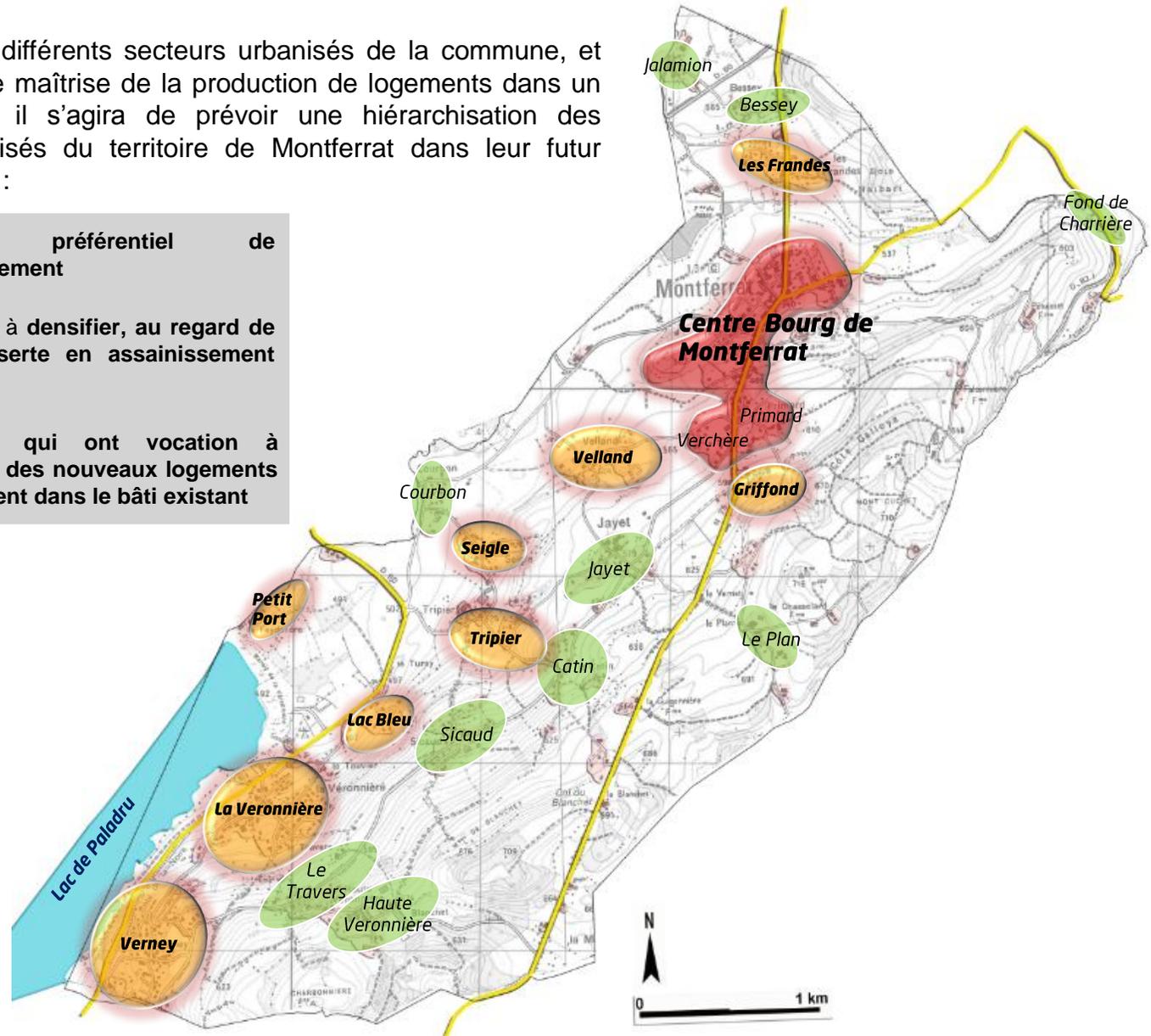
Modérer la consommation de l'espace liée aux futurs logements

# Préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain

**Spatialiser le développement des différents secteurs bâtis**

Au regard des différents secteurs urbanisés de la commune, et des objectifs de maîtrise de la production de logements dans un contexte rural, il s'agira de prévoir une hiérarchisation des secteurs urbanisés du territoire de Montferrat dans leur futur développement :

-  Espace préférentiel de développement
-  Hameaux à densifier, au regard de leur desserte en assainissement collectif
-  Hameaux qui ont vocation à accueillir des nouveaux logements uniquement dans le bâti existant



# Pérenniser l'agriculture, favoriser les activités économiques et la valorisation du territoire

## Limiter les contraintes entre activités agricoles et urbanisation

*De manière générale, il s'agira de préserver les grands espaces agricoles du territoire. De plus, par rapport aux secteurs urbanisés, il s'agira également de :*

- ✓ Préserver les espaces agricoles à enjeux, notamment ceux situés à proximité des bâtiments d'exploitation
- ✓ Prendre en compte les périmètres de réciprocité entre les bâtiments agricoles et les secteurs constructibles et définir des règles d'évolution du bâti existant adaptées à la situation.
- ✓ Encadrer l'évolution des secteurs bâtis à vocation agricole ou naturelle (changements de destination, extensions et annexes isolées) afin de ne pas pénaliser l'activité agricole environnante.
- ✓ Prendre en compte la desserte agricole dans les projets d'urbanisation afin de ne pas bloquer les exploitants dans leur accès aux parcelles.
- ✓ Prendre en compte les projets et les besoins des exploitants dans la définition des zones agricoles et de leurs règles d'occupation des sols.



***RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS, ACTIVITÉS,  
SERVICES ET LA VIE DE VILLAGE***

## A. Les activités économiques

### *Maintenir les activités dans les villages*

- ✓ Permettre l'implantation et l'évolution des structures économiques **dans les tissus urbains existants** (mixité de fonctions urbaines), dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances avec la vocation première d'habitat

### *Renforcer l'offre en commerces, services et artisanat du centre-bourg*

- ✓ Dans un objectif de maintien des structures commerciales existantes, il s'agira d'interdire le changement de destination des commerces existants, notamment pour du logement
- ✓ Dans un objectif de dynamisation de l'activité et des services sur le centre-bourg :
  - Imposer les destinations liées aux commerces/activités/artisanat de proximité en rez-de-chaussée de bâtiments situés à la place de la Fontaine lors de la création de nouveaux bâtiments ou des demandes de changements de destination
  - Permettre leur implantation pour les autres secteurs du territoire, et notamment le long de la RD1075
- ✓ Poursuivre le travail sur les espaces publics et les liaisons douces, qui font le lien entre habitat, activités, services et équipements

## B. Les équipements publics et réseaux numériques

### *Équipements scolaires*

- ✓ Anticiper sur l'évolution des équipements scolaires, en réservant une zone spécifique pour une extension de l'école
- ✓ Permettre le changement de destination de l'ancienne école pour la création de logements et l'accueil d'une maison des associations

### *Équipements et bâtiment communaux*

- ✓ Permettre la création d'un local technique pour les services municipaux
- ✓ Accompagner la réhabilitation du bâtiment communal place de la fontaine, avec la création d'un local commercial

### *Mettre en place une gestion adaptée des eaux pluviales*

- ✓ Sur la base du schéma directeur des eaux pluviales, prévoir une gestion différenciée des secteurs en fonction de la nature des sols et des réseaux existants
- ✓ Limiter l'imperméabilisation en zones bâties afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales

### *Anticiper sur les réseaux numériques*

- ✓ Permettre le raccordement progressif au réseau de fibre optique (ou autres réseaux numériques pouvant être mis en place), et l'anticiper dans les futurs aménagements en prévoyant les raccordement en attente

## C. Les autres thématiques

### **Urbanisation du centre-bourg**

- ✓ Dans un objectif de favoriser la vie de village, notamment au centre-bourg, poursuivre la diversification de l'habitat en lien avec la densification du tissu urbain
- ✓ Permettre l'extension modérée sur une ou plusieurs opérations en épaississement du tissu urbain existant, pour compléter l'offre en logements prévue, toujours dans un objectif de mixité dans l'habitat

### **Améliorer les déplacements**

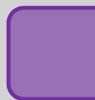
- ✓ En réalisant des liaisons piétonnes entre quartiers d'habitat et zones d'équipements publics
- ✓ En prévoyant un utilisation spécifique des parking communaux :
  - Mise en place de bornes électriques sur le parking de l'église
  - Installation d'un emplacement covoiturage sur le parking du musée
- ✓ En prévoyant le stationnement en adéquation avec l'occupation du sol de la zone et son environnement proche

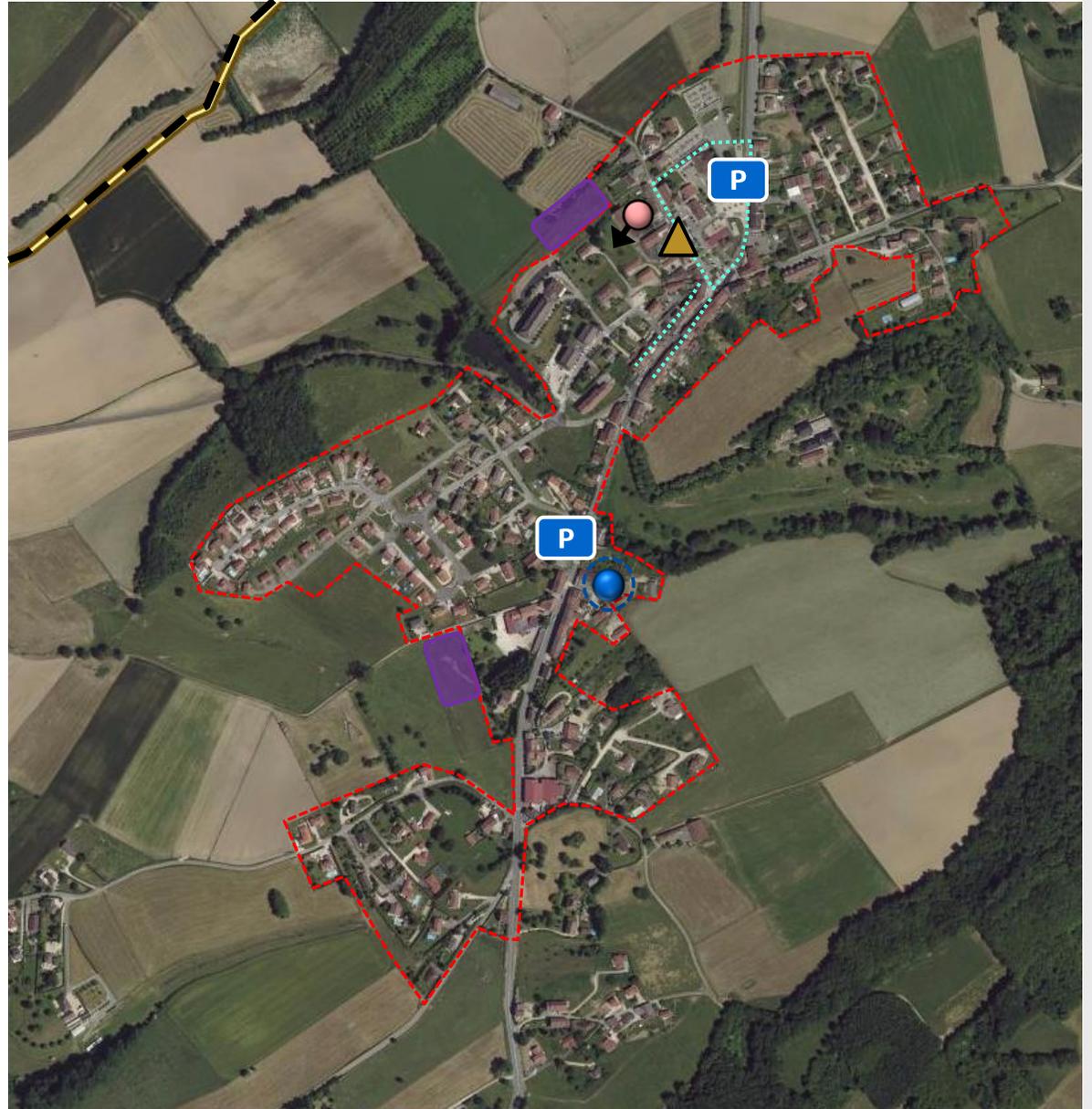
### **Mutualiser la gestion des déchets**

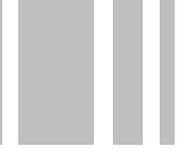
- ✓ Promouvoir sur les opérations d'aménagement les plus importantes une gestion mutualisée des déchets (compostage / point d'apport volontaire, ...)

# Renforcer les équipements, activités, services et la vie de village

## D. Synthèse

-  *Limite communale*
-  *Périmètre indicatif de densification du centre-bourg*
-  *Zone en épaissement du tissu urbain existant*
-  *Accompagner la transformation de l'ancienne école*
-  *Anticiper sur l'évolution du groupe scolaire existant*
-  *Accompagner la réhabilitation du bâtiment communal*
-  *Renforcement des activités commerciales, de services et d'artisanat dans le centre-bourg*
-  *Utilisation spécifique des parkings communaux*





## *PRÉSERVER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS*

**Préserver et restaurer les espaces sensibles et d'intérêt écologique**

- ✓ Préserver les espaces remarquables du territoire, fortement liés à la présence du ruisseau du Courbon :
  - le marais de la Verronnière classé en arrêté de protection de Biotope et ses abords en ZNIEFF de type 1
- ✓ Repérer les zones humides en règlementant leurs usages
- ✓ Préserver et restaurer les corridors écologiques terrestres repérés sur le territoire :
  - en identifiant les éléments spécifiques des milieux agricoles et naturels : haies, ripisylves, espaces boisés d'intérêt, ...à conserver
  - en maintenant des coupures d'urbanisation, notamment entre le centre-bourg et les Frandes, entre Sicaud et Catin, entre Verney et Verronnière
  - En préservant le corridor d'intérêt régional au Nord du Jalamion (interdiction de toute construction)
  - En interdisant toute construction y compris à usage agricole dans les coupures d'urbanisation
- ✓ Préserver et restaurer les corridors écologiques aquatiques liés au Courbon :
  - En interdisant toute construction y compris à usage agricole dans la ZNIEFF de type 2 (vallon du Courbon)
  - Différencier les usages du sol dans l'Espace Naturel Sensible (étendu au Petit Marais) selon le plan de gestion : concilier les pratiques agricoles et la préservation de la biodiversité dans le règlement du PLU (mesure agro-environnementale / fauche tardive / remise en prairie).

## **Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés**

- ✓ Favoriser la biodiversité dans les espaces urbanisés en limiter l'implantation de haies d'espèces végétales monospécifiques de type Thuya ou Lauriers,
- ✓ Favoriser la porosité des clôtures, notamment sur les secteurs bâtis à vocation plutôt agricole et naturelle.

## **Intégrer la problématique liée aux risques naturels**

- ✓ Prendre en compte les risques naturels dans le zonage et le règlement du P.L.U.
  - En interdisant les nouvelles constructions (sauf cas spécifiques) sur des zones à risques moyens à forts.
  - En réglementant la construction de nouveaux bâtiments sur les zones constructibles à risques faibles pour prendre en compte le risque impactant la zone.
  - En confortant les boisements en bordure de cours d'eau

## **Préserver les milieux naturels par rapport à la gestion de l'eau**

- ✓ Au regard de l'arrivée à saturation de la capacité de la Station d'épuration de Charavines, il s'agira d'éviter d'aggraver la situation existante en conditionnant le développement futur à la réalisation des travaux de réhabilitation de la STEP.
- ✓ Protéger les ressources en eau de la Truitière, de Sonnière et de St-Pierre dont certaines parties des périmètres de protection sont situées sur Montferrat



***RENFORCER L'ATTRAIT TOURISTIQUE DE LA  
COMMUNE***

# Renforcer l'attrait touristique de la commune

## Créer un lien entre le centre-bourg de Montferrat et le lac de Paladru

- ✓ Créer une liaison douce et sécurisée entre le centre-bourg et le lac de Paladru

## Renforcer l'offre en commerces, activités et services autour du lac

- ✓ Permettre l'implantation d'activités et services à vocation touristique (au sein des périmètres accueillant des structures existantes), en compatibilité avec la préservation des berges naturelles du lac de Paladru (en lien avec l'application de la loi montagne par rapport au plan d'eau inférieur à 1000 ha)
- ✓ Accompagner le projet d'implantation d'une miellerie à proximité du secteur de La Veronnière

## Renforcer l'offre en stationnement autour du lac

- ✓ Prévoir des emplacements supplémentaires pour les parkings (notamment à proximité de lac bleu)

## Renforcer et Diversifier l'offre en hébergement touristique

- ✓ Dans le bâti existant ou futur, permettre une offre en hébergement touristique compatible avec la vocation première d'habitat de ces secteurs (type gîte, chambre d'hôte, ...)
- ✓ Permettre en complément l'implantation d'hébergement hôtelier sur le centre-bourg, proche des services



***PRÉSERVER LE CADRE PAYSAGER ET L'IDENTITÉ  
DAUPHINOISE DU TERRITOIRE***

# Préserver le cadre paysager et l'identité dauphinoise du territoire

**Préserver les ouvertures caractéristiques du paysage de Montferrat**

*De manière générale, c'est par la préservation de l'activité agricole, garante de l'ouverture des paysages, que pourra se faire l'entretien et le maintien du caractère rural de la commune. Plus spécifiquement à Montferrat, il s'agira de :*

✓ Préserver l'ouverture agricole de certains secteurs spécifiques et identitaire du paysage rural, en y interdisant toutes constructions (y compris à vocation agricole)

 **Ouvertures paysagères à préserver**

✓ Préserver également les éléments végétaux structurants nécessaires à la diversité de ces paysages (ripisylves, haies, boisements...)



Conserver  
l'identité  
urbaine et  
architecturale  
des secteurs  
bâti

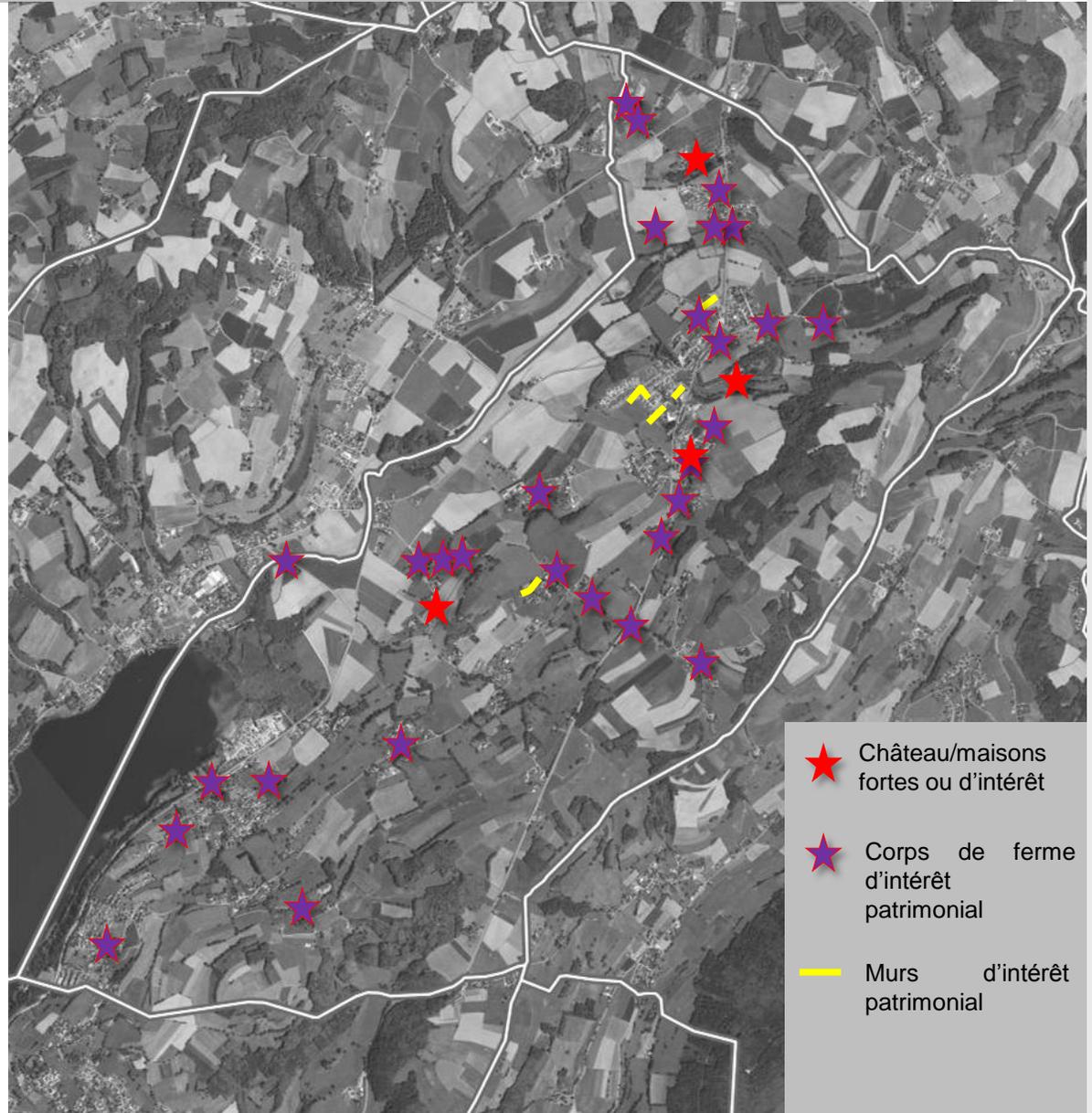
- ✓ **Eviter l'urbanisation linéaire** en conservant des coupures d'urbanisation, afin de préserver l'identité des hameaux
  
- ✓ **Stopper le mitage** sur le versant agricole en limitant la création de logements à la densification du tissu urbain existant sur les hameaux du versant agricole
  
- ✓ **Permettre l'insertion des constructions futures** (et la réhabilitation des constructions existantes) dans le paysage urbain existant :
  - en termes d'urbanisme, par des règles de volumétrie, de recul et d'agencement adaptées en fonction des tissus urbains
  - en termes d'aspect architectural, de manière à préserver au mieux l'identité dauphinoise du territoire, sans pour autant écarter les innovations architecturales et l'adaptation du bâti aux économies d'énergie et aux performances environnementales
  
- ✓ **Préserver un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis**, notamment au sein des secteurs denses :
  - en préservant certains espaces verts de respiration au sein des villages
  - par des règles cohérentes de gabarit de construction en fonction des tissus urbains permettant de maintenir des espaces libres au sein des parcelles
  - et en orientant ces futurs espaces libres de manière à ce qu'ils soient intégrés au paysage urbain à caractère rural (favoriser leur végétalisation par des essences locales, insertion des stationnements, ...)

# Préserver le cadre paysager et l'identité dauphinoise du territoire

*Pour les espaces et bâtiments plus particuliers*

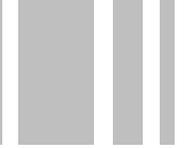
✓ Certains secteurs disposent d'un caractère patrimonial, assez fort et parfois valorisés par l'ouverture des espaces attenants. La commune souhaite préserver ce caractère, par des règles adaptés de préservation du cadre architectural et/ou de préservation des espaces verts attenants.

✓ De même, certains éléments du petit patrimoine (notamment les murs anciens) seront à préserver



- ★ Château/maisons fortes ou d'intérêt
- ★ Corps de ferme d'intérêt patrimonial
- Murs d'intérêt patrimonial

Orientation N°5



***DIVERSIFIER ET AMÉLIORER LE PARC DE LOGEMENTS***

De manière générale, il s'agira de proposer des logements adaptés au cadre rural de la commune, et qui correspondent à l'attente recherchée sur ces territoires : logement avec jardin ou espace extérieur.

- ✓ Continuer à diversifier la typologie du parc de logements, en proposant une répartition de l'ordre de **60% de logements collectifs ou groupés et 40% de logements individuels purs dans les futures constructions,**

Typologie de logements	INDIVIDUEL PUR	AUTRES
Répartition	Maximum 40%	Minimum 60%
En effectif	44	66

- ✓ Pour les logements autres qu'individuels purs, orienter l'offre davantage sur les logements groupés et intermédiaires

- ✓ Renforcer la mixité sociale dans l'habitat en incitant à leur création de logements locatifs sociaux, notamment dans le cadre d'opération(s) d'ensemble stratégique(s) sur le centre-bourg.

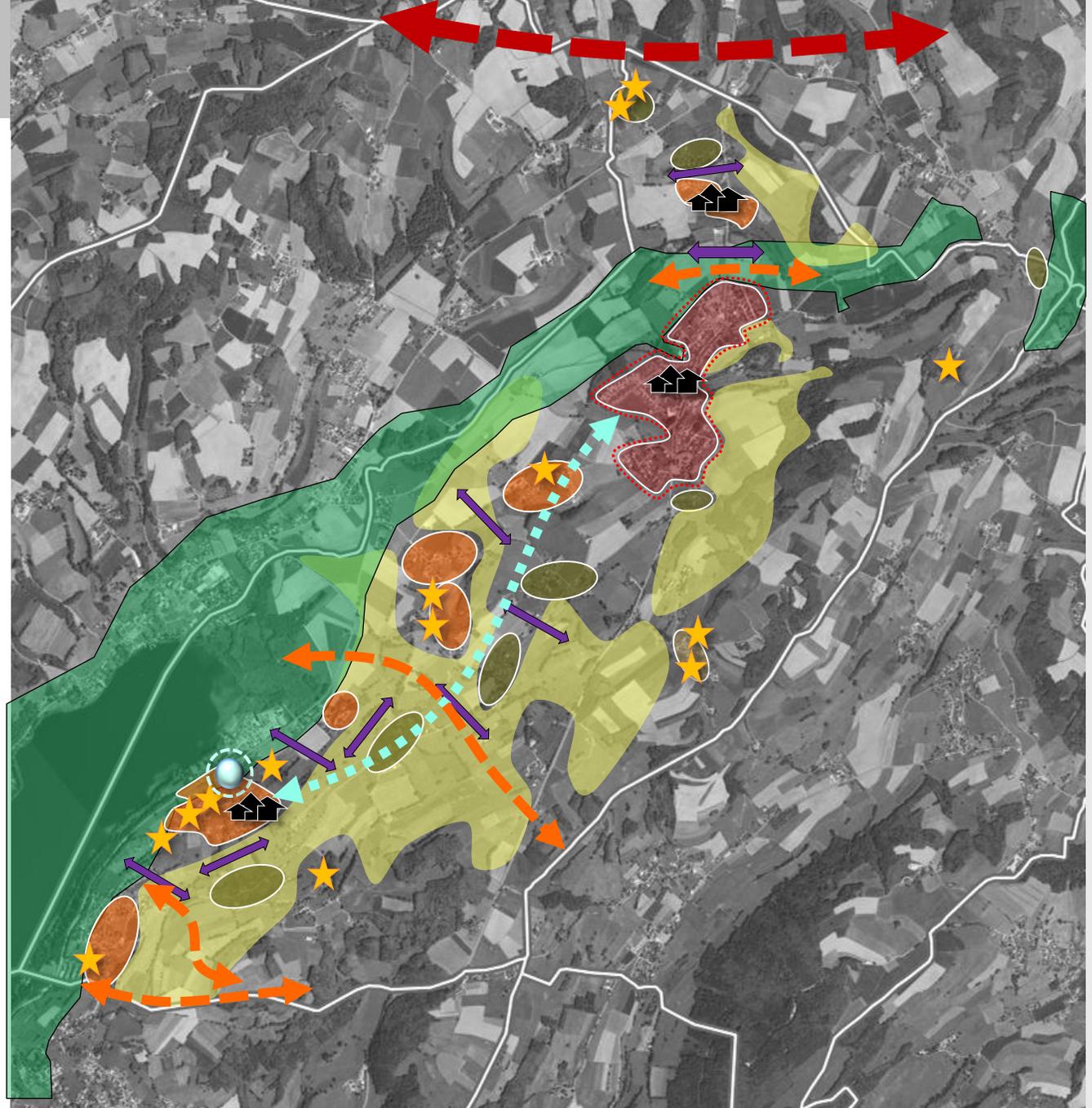
**Promouvoir les performances énergétiques et environnementales**

## Pour les nouvelles constructions :

- ✓ Favoriser les apports solaires par une orientation adaptée des futures constructions
- ✓ Favoriser des modes constructifs intégrant les performances énergétiques :
  - En favorisant des gros volumes, plus compacts...
  - En incitant à aller allant au-delà de la RT2012 et à l'utilisation d'énergies renouvelables dans le fonctionnement des bâtiments, notamment sur certains secteurs stratégiques de développement
  - En végétalisant les toitures terrasses
  - Favoriser les économies/mutualisation dans la construction (système de chauffage, stationnement, accès, ...)

## Pour le patrimoine bâti existant :

- ✓ Mettre en place des règles (dans le respect de l'intérêt architectural des bâtiments), favorisant les travaux de mises aux normes de confort, de sécurité et d'accessibilité, et, de permettre les installations et la mise en œuvre de matériaux de performance énergétique.



## Préserver le foncier agricole en limitant l'étalement urbain

- Espace préférentiel de développement
- Hameaux à densifier
- Hameaux à préserver à l'existant (réhabilitations autorisées)
- Prendre en compte le positionnement des bâtiments agricoles

## Renforcer les équipements, activités et services, et la vie de village

- Voir zoom cartographique p 13

## Maintenir et valoriser les milieux naturels

- Préserver/prendre en compte les milieux naturels, notamment les secteurs sensibles reconnus (Natura 2000, APB, Zones humides, ZNIEFF de type 1 et 2, ...)
- Préserver le corridor d'intérêt régional au Nord du territoire
- Préserver les corridors à l'échelle locale

## Renforcer l'attrait touristique du territoire

- Améliorer les cheminements doux
- Renforcement des activités et stationnement autour du lac de Paladru

## Préserver le cadre paysager et l'identité dauphinoise du territoire

- Préserver des coupures d'urbanisation
- Préserver les espaces agricoles et paysagers sensibles du territoire

## Poursuivre la diversification et l'amélioration de l'habitat

- Diversifier l'offre en logements