



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

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet **d'A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables



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

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

30 Août 2017

Le Maire

La prise en compte des atouts, des opportunités, des besoins et des déficiences exprimés dans le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les logiques de fonctionnement exposées dans le Rapport de Présentation, ont permis de définir des choix d'aménagement et de développement durables de Montcarra dans un objectif de durabilité, **pour les 10 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. Maintenir un équilibre démographique*
- 2. Développer de manière raisonnée et durable l'urbanisation*
- 3. Favoriser le développement du centre-bourg*
- 4. Préserver et restaurer les milieux naturels*
- 5. Maintenir et encourager les activités économiques et agricoles*
- 6. Préserver l'identité paysagère de Montcarra*



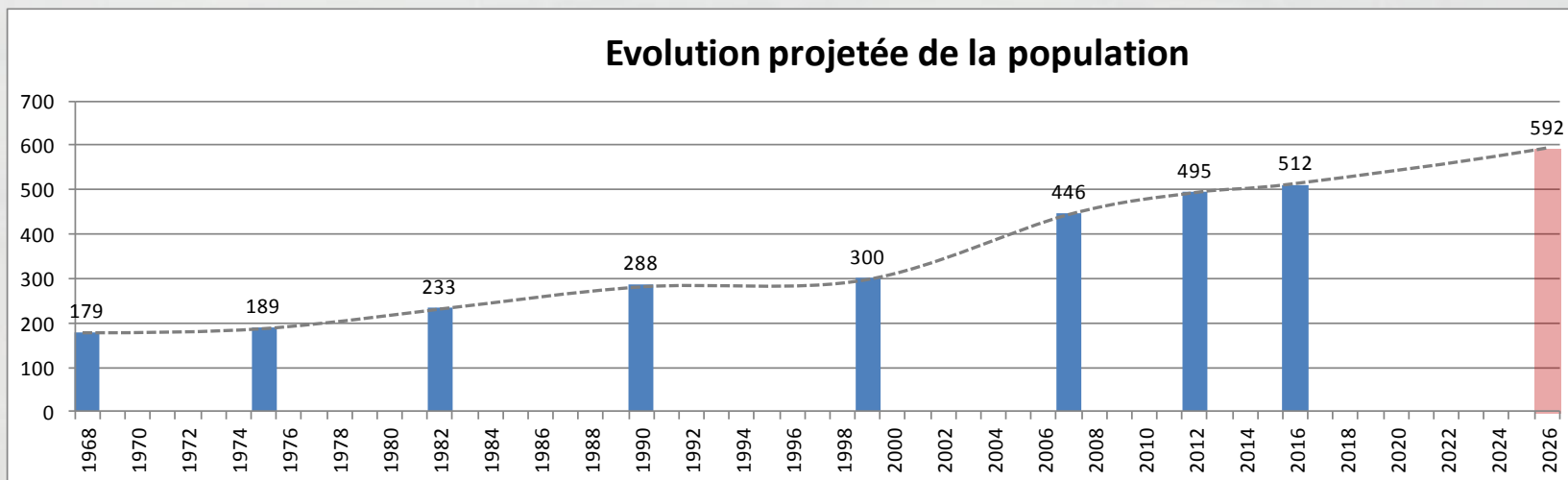
MAINTENIR UN ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE

Maintenir un équilibre démographique

Quelle
population
pour demain ?

Quel besoin
en logements
?

- ✓ Un objectif d'accueil **d'environ 80 personnes** pour les 10 prochaines années, afin de permettre le maintien de l'équilibre démographique et de se développer en cohérence avec la capacité du territoire et de ses équipements publics (correspondant à un **taux de croissance annuel moyen de 1,5 %/an**)
- ✓ Un besoin brut d'environ **30 logements** pour répondre à cet objectif
- ✓ Sur la trentaine de possibilités de réhabilitations (logements vacants et possibilités de changements de destination) encore présente dans le tissu urbain du territoire, **on estime que 7 logements** pourraient être issus du bâti existant (compte tenu du rythme de ces dernières années).
- ✓ En tenant de l'éventuelle rétention foncière qui peut être faite des terrains ouverts à l'urbanisation, le besoin réel en logements sur des terrains à bâtir est ainsi compris entre 23 et 35 logements



Diversifier l'offre en logements

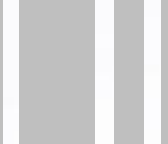
De manière générale, il s'agira de proposer des logements adaptés au cadre rural de la commune, et qui correspondent à l'attente recherchée sur ces territoires : logement avec jardin ou espace extérieur.

✓ Renforcer la diversification de la typologie de logements, en proposant une répartition de l'ordre de **50% de logements collectifs ou groupés et 50% de logements individuels purs dans les futures constructions** :

- avec la réalisation d'une opération de 5 logements en petit collectif, portée par la commune (en lien avec la réalisation d'un commerce multiservices) dans le centre-bourg,
- en privilégiant l'habitat autre qu'individuel pur dans le cadre d'opération d'ensemble.

✓ Renforcer la diversification en logements sociaux :

- En développant 40 % de logements locatifs sociaux (soit 2 en effectif) dans l'opération du centre-bourg portée par la commune
- Plus globalement, en incitant à la création de logements locatifs sociaux, notamment dans le cadre d'opération d'ensemble sur le centre-bourg.



***DÉVELOPPER DE MANIÈRE RAISONNÉE ET
DURABLE L'URBANISATION***

Développer de manière raisonnée et durable l'urbanisation

A) Objectif chiffré :

✓ La consommation de l'espace par l'urbanisation à vocation d'habitat se limitera pour les 10 prochaines années à **2,36 ha** (avec prise en compte de la rétention foncière, correspondant à une fourchette haute de 35 logements)

B) Objectif qualitatif :

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

✓ De rentabiliser les espaces déjà consommés, avec :

→ La réutilisation du bâti existant (logements vacants, réhabilitation d'anciennes granges, ...)

→ Le morcellement de parcelles déjà bâties

✓ De densifier le tissu urbain actuel par le remplissage des dents creuses, en particulier sur le chef-lieu.

✓ De permettre, au regard du potentiel défini, l'urbanisation d'un tènement modéré, en épaissement de l'enveloppe urbaine existante sur le centre-bourg.

Modérer la consommation de l'espace lié aux futurs logements

Fourchette basse

Besoins en logements sur des terrains à bâtir	23	
Typologie de logements	INDIV	GROUPES/COLL
Répartition	50%	50%
Nombre de logements	11 à 12	11 à 12
Densité (en m²/logement)	850	500
Consomation foncière	9775	5750
Besoin en surface foncière	1,55 ha	

Fourchette haute

Besoins en logements sur des terrains à bâtir	34	
Typologie de logements	INDIV	GROUPES/COLL
Répartition	50%	50%
Nombre de logements	17 à 18	17 à 18
Densité (en m²/logement)	850	500
Consomation foncière	14875	8750
Besoin en surface foncière	2,36 ha	

Typologie de logements	Nombre de logements	Besoin foncier
Fourchette basse	23	1,55 ha
Fourchette haute	35	2,36 ha

Promouvoir l'efficacité énergétique dans les constructions

- ✓ Favoriser une insertion climatique de qualité des futures constructions, en termes de gabarit, de compacité, d'ensoleillement...
- ✓ Faciliter l'évolution du patrimoine bâti existant pouvant être réhabilité (dans le respect de l'intérêt architectural des bâtiments) afin de favoriser 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.

Se prémunir contre les 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.



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG

Favoriser le développement du centre-bourg

A. Spatialiser le développement

Au regard des différents secteurs urbanisés de la commune, et des objectifs de modération de la consommation d'espaces fixés pour le logement, il s'agira de prévoir une hiérarchisation des villages du territoire de Montcarra dans leur futur développement :



Secteur prioritaire de développement, où le développement futur sera à recentrer

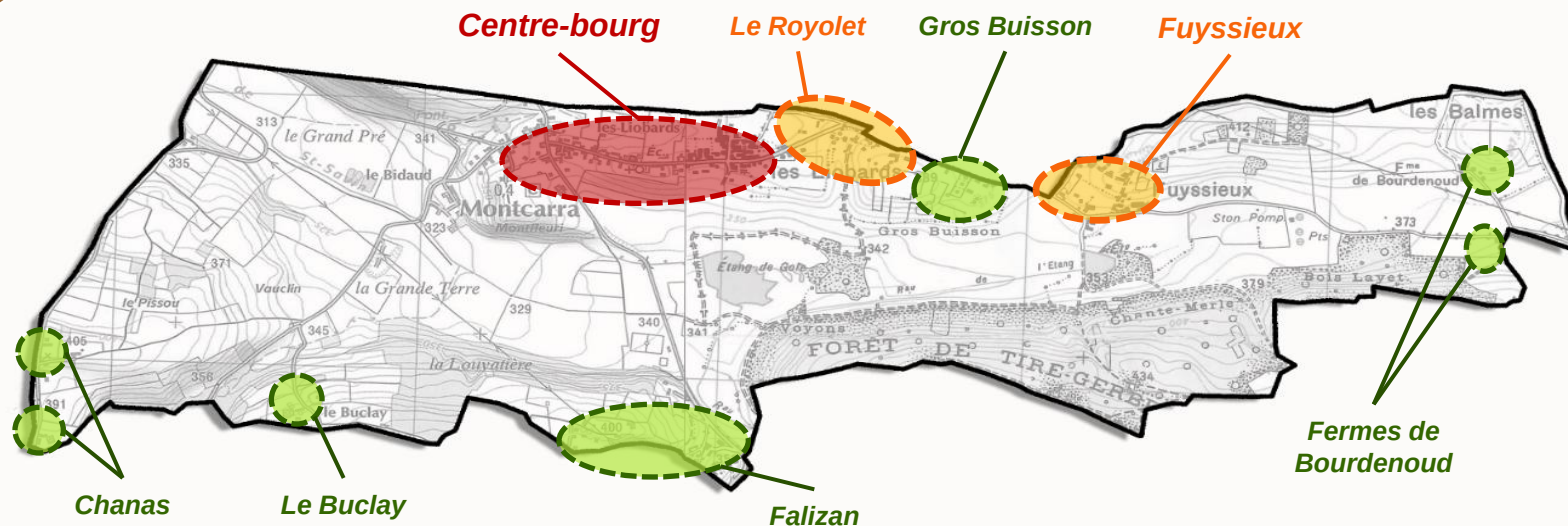


Secteurs secondaires de développement : permettre la densification des noyaux d'urbanisation secondaires



Secteurs à vocation naturelle et agricole qui n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux logements (en dehors de ceux pouvant être créés dans l'existant)

Hiérarchiser le développement futur des secteurs bâtis de Montcarra



B. Adapter les équipements et les réseaux au développement du centre-bourg

Le développement étant en majorité prévu sur le centre-bourg de Montcarra, il s'agira de prévoir l'adaptation des équipements et réseaux pour permettre que l'évolution du territoire se réalise dans les meilleures conditions possibles.

**Résoudre la
problématique
de saturation de
la station
d'épuration des
eaux usées**

- ✓ Au regard de l'arrivée à saturation de la capacité de la STEP, 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.
- ✓ Dans l'attente, les travaux de mise en séparatif des eaux usées et pluviales sont programmés pour le centre-bourg :
 - En cours : mise en séparatif des réseaux sur la Grande Rue côté ouest en amont du déversoir d'orages N°2
 - A moyen terme (2019) : mise en séparatif de la partie Est du centre-bourg, du déversoir d'orages N°1

**Permettre
une
évolution de
la zone
regroupant
les
équipements
publics**

- ✓ Prévoir une réorganisation de ce secteur du centre-bourg, avec notamment le réaménagement de la place de l'église et celle de la mairie.
- ✓ Prévoir une extension de l'école pour anticiper le futur accueil de population et notamment de familles.
- ✓ Prévoir une évolution de la partie Nord de ce secteur, pour permettre l'implantation d'équipements de loisirs sur le centre-bourg (avec un besoin foncier d'environ 1400 m²).
- ✓ Anticiper sur une future liaison entre la future zone d'aménagement d'ensemble (en épaissement du tissu urbain existant) et la zone d'équipements publics

Poursuivre la réalisation de liaisons piétonnes

- ✓ De manière générale, en réalisant des liaisons piétonnes entre quartiers d'habitat futur et zones d'équipements publics.
- ✓ En prévoyant l'amélioration des déplacements piétons sur la rue des fontaines.

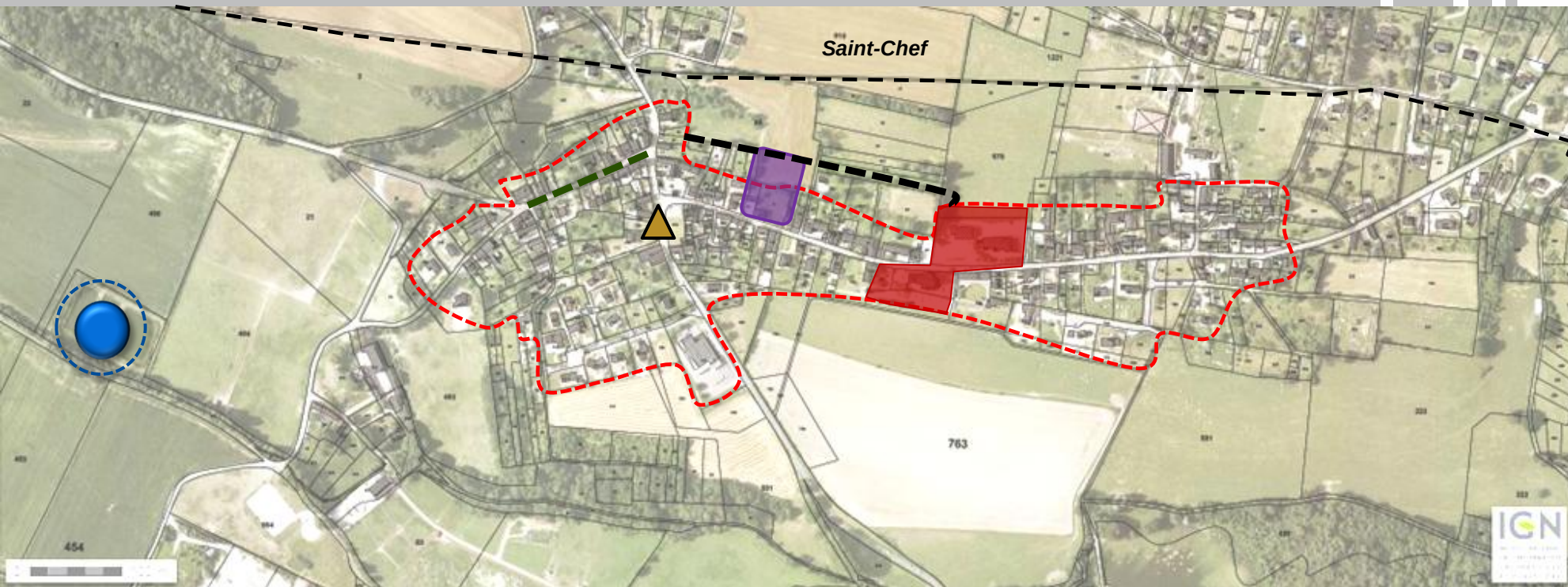
Répondre aux besoins en stationnements

- ✓ De manière générale, prévoir le stationnement en adéquation avec l'occupation du sol de la zone et son environnement proche.
- ✓ Répondre aux besoins en stationnements en créant des emplacements spécifiques :
 - autour du projet de commerce et de logements, face à la place de la bascule,
 - en lien avec l'agrandissement de l'école, à l'arrière du bâtiment,
 - plus ponctuellement sur d'autres secteurs en fonction des besoins.

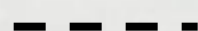
Renforcer les autres réseaux

- ✓ Poursuivre les travaux d'enfouissement des lignes électriques (en projet pour la rue des Fontaines).
- ✓ Anticiper la desserte en réseaux numériques (type fibre optique) dans les futurs aménagements.

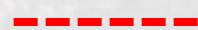
Favoriser le développement du centre-bourg



Orientation N°3



Limite communale



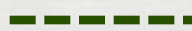
Secteur à densifier au sein du centre-bourg



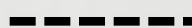
Zone en épaississement du tissu urbain existant



Adaptation de la STEP au futur accueil de population / Conditionnement d'une partie de l'urbanisation dans l'attente de ces travaux



Liaisons piétonnes à réaliser ou à réhabiliter



Principe de desserte (voirie + liaison douce) à plus long terme



Secteur regroupant les équipements publics (mairie, école, salle polyvalente) à faire évoluer : réaménagement des places, extension de l'école, aménagement de la partie arrière (stationnement, équipements de loisirs, ...)



Projet de commerce/logements avec parking



PRÉSERVER ET RESTAURER LES MILIEUX NATURELS



A. De manière générale pour le territoire de Montcarra

- ✓ Préserver les éléments structurants **de la trame verte et bleue du territoire de Montcarra** :
 - Les zones naturelles reconnues à enjeux (ZNIEFF, zones humides...).
 - Les éléments spécifiques des milieux agricoles et naturels : haies, ripisylves, espaces boisés d'intérêt, ...
- ✓ Préserver les espaces à proximité du captage de Fuyssieux.
- ✓ Eviter l'urbanisation linéaire en préservant des coupures dans le bâti pour permettre les passages de faunes, et notamment sur les secteurs bâtis entre le centre-bourg et Fuyssieux.
- ✓ Engager des mesures spécifiques sur les espaces limites de propriété
 - Proscrire l'implantation de haies d'espèces végétales monospécifiques de type Thuya ou Lauriers,
 - Favoriser la porosité des clôtures, notamment sur les secteurs à vocation agricole et naturelle.

B. Pour l'étang de Gôle :

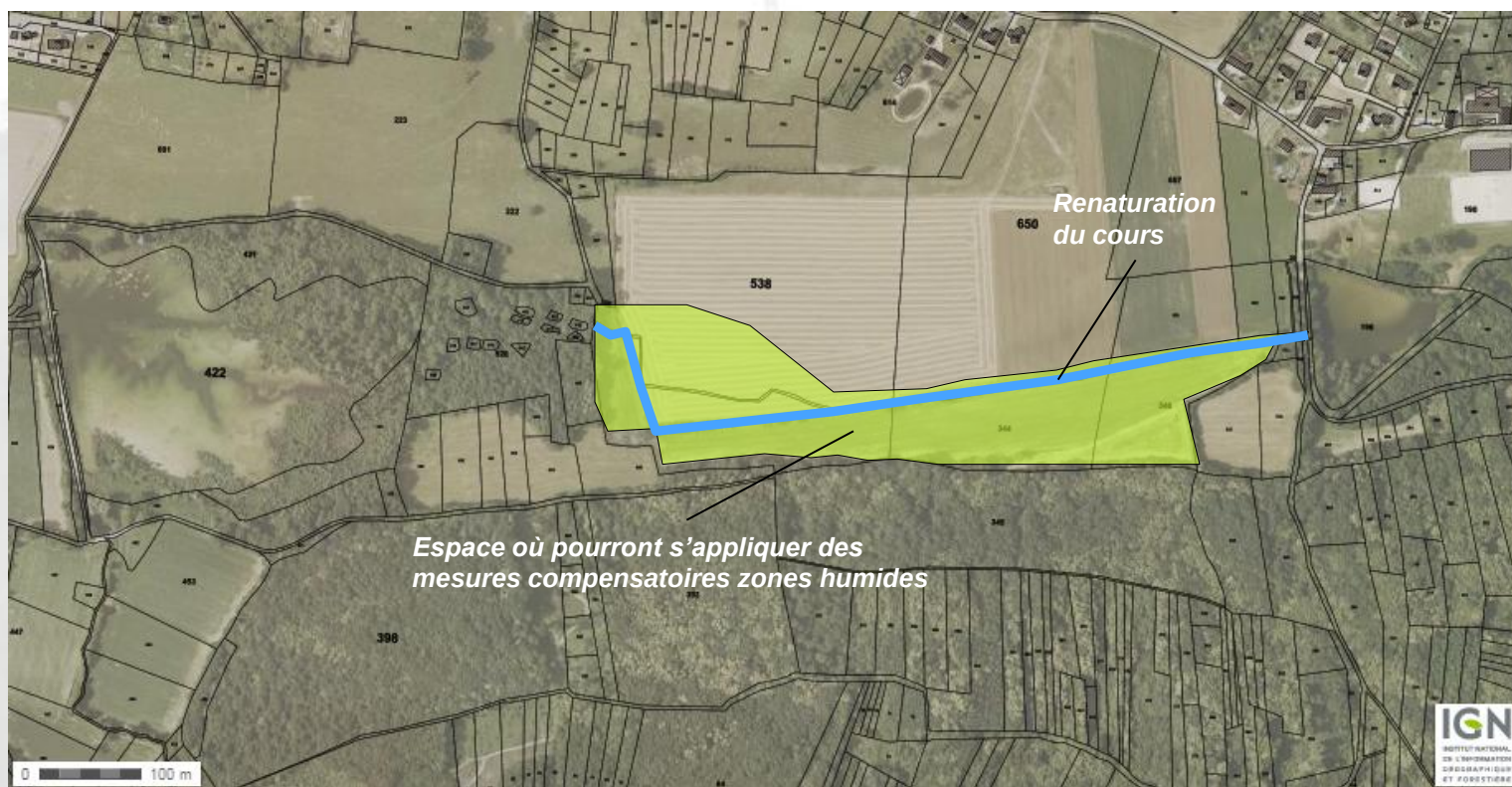
- ✓ En lien avec le plan de gestion défini sur l'ENS :
 - Prévoir un classement spécifique permettant de préserver et valoriser cet espace en y appliquant les mesures de gestions préconisées,
 - Préserver les boisements humides, ripisylves et les haies situés dans le périmètre.

Préserver et restaurer les milieux naturels

**Restaurer la
biodiversité sur
des secteurs
spécifiques**



- ✓ Engager le projet de renaturation du ruisseau de l'étang (entre l'étang de Fuyssieux et l'étang de Gôle.)
- ✓ Proposer, dans le cadre de mesures compensatoires sur la déstructuration de zones humides, des terrains naturels ciblés ayant fait l'objet d'une dégradation par le passé, afin de permettre leur réhabilitation notamment dans le cadre du projet de reméandrement du ruisseau de l'étang.





***MAINTENIR ET ENCOURAGER LES ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES ET AGRICOLES***

A. L'activité agricole

Pérenniser l'activité agricole

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 (y compris pour les secteurs situés au sein du tissu urbain).
- ✓ 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 (Le Buclay, Chanas, Falizan,...) les possibilités d'évolutions afin de ne pas pénaliser l'activité agricole environnante.

Faciliter l'activité agricole ainsi que les différentes initiatives

- ✓ 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 besoins des exploitants dans la définition des zones agricoles et de leurs règles d'occupation des sols.

B. Les autres activités économiques

Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans le centre-bourg

✓ Permettre une mixité des fonctions urbaines en autorisant l'implantation d'activités à caractère artisanal et commercial (sources d'animations et de services supplémentaires à la population), dans la mesure où elles se révèlent non nuisantes pour l'habitat situé à proximité.

... et notamment la création d'un pôle commerce/habitat dans le centre-bourg (porté par la commune), avec une surface commerciale de 145 m² dédiée.

Le syndicat des eaux

✓ Prendre en compte les possibilités d'évolution du bâtiment du syndicat des eaux (environ 0,3 ha à prévoir pour une éventuelle extension/annexe du bâtiment).

La carrière

✓ Prendre en compte la carrière existante et ses potentielles évolutions futures.



Bâtiment du syndicat des eaux



Carrière de Montcarra



PRÉSERVER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE DE MONTCARRA

**Préserver le
caractère rural
de Montcarra**

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 Montcarra, il s'agira de :

- ✓ Préserver les éléments végétaux structurants nécessaires à la diversité des paysages (ripisylves, haies, boisements...)
- ✓ Préserver l'ouverture agricole de certains secteurs spécifiques et identitaire du paysage rural de Montcarra, en y interdisant toutes constructions (y compris à vocation agricole).



**Conserver
l'identité
urbaine et
architecturale
des secteurs
bâti**

✓ Eviter l'urbanisation linéaire en **conservant des coupures dans le bâti** (afin de préserver l'identité des villages de Montcarra), en particulier :

- entre le chef-lieu et le Royolet,
- entre le Royolet et Gros Buisson,
- entre Gros Buisson et Fuyssieux

✓ **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.

✓ **Préserver un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis**, notamment au sein des secteurs denses :

- en préservant certains espaces verts d'intérêts (parc boisé, espaces verts en zone de forte densité, ...) au sein des tissus urbains denses,
- par des règles cohérentes de gabarit de construction en fonction des tissus urbains
- et en orientant les futurs espaces libres de manière à ce qu'ils soient intégrés au paysage urbain à caractère rural (proscrire les haies monospécifiques, favoriser les essences locales, insertion des stationnements, ...)
- en limitant l'imperméabilisation des zones bâties, en lien avec une gestion cohérente des eaux pluviales



PADD de Montcarra

Maintenir un équilibre démographique



Diversifier l'offre en logements

Favoriser le développement du centre-bourg



Centrer le développement sur le chef-lieu en utilisant le potentiel existant dans l'enveloppe bâtie, en permettant une extension modérée et en adaptant les équipements et services



Permettre une densification des secteurs bâtis secondaires



Conserver les secteurs à vocation naturelle



Conditionner le futur développement à la mise en conformité du fonctionnement de l'assainissement sur le territoire

Préserver et restaurer les milieux naturels



Préserver les éléments structurant de la trame verte (zones reconnues, boisements et haies)



Préserver la trame bleue sur le territoire



Maintenir un passage pour la faune



Préserver et valoriser l'ENS de l'étang de Gôle

Préserver et encourager les activités économiques et agricoles



Maintenir les terres à enjeux à proximité des exploitations et prévenir les conflits entre zones d'habitat et activité agricole



Prendre en compte les possibilités d'évolution du syndicat des eaux et de la carrière

Préserver l'identité paysagère de Montcarra



Préserver des coupures d'urbanisation



Préserver les éléments végétaux structurants



Préserver les espaces paysagers sensibles du territoire



Les objectifs quantitatifs

- ✓ Un rythme de construction qui sera compris entre **23 logements** (fourchette basse) et **35 logements** (fourchette haute), permettant de tenir compte de la rétention foncière qui peut être faite des terrains.
- ✓ Une diversification typologique du parc de logements futurs, avec une part importante de logements d'une autre forme qu'individuelle, moins consommatrice d'espaces et une densité plus ambitieuse que l'urbanisation de ces 10 dernières années :
 - **50 % de logements d'une autre forme et 500 m²/logement,**
 - **50 % de logements individuels et 850 m²/logement.**
- ✓ Une enveloppe constructible vouée à l'habitat en cohérence avec les objectifs cités ci-dessus, qui sera limitée à **2,36 ha**, dans le cas de l'hypothèse maximum
- ✓ **Une modération de la consommation d'espace liée aux autres besoins : 0,33 ha pour l'évolution du syndicat et 0,14 ha pour les équipements publics.**

Vocation	Objectif chiffré de modération de la consommation d'espaces
Habitat	2,36 ha (hypothèse maximum)
Activités	0,33 ha
Equipement	0,14 ha
TOTAL	2,8 ha

Les objectifs qualitatifs

- ✓ Un **recentrage des projets d'urbanisation sur le centre-bourg** de Montcarra, qui dispose des principaux équipements et services du territoire.
- ✓ Une **priorité donnée à la réutilisation des espaces déjà consommés (réhabilitation, morcellement) et à la densification des espaces interstitiels dans le périmètre bâti** actuel (dents creuses).
- ✓ Un unique **projet d'extension de l'urbanisation de taille modérée, en épaissement de l'urbanisation existante**, évitant ainsi l'éparpillement des constructions sur le territoire.