



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

Plan Local d'Urbanisme

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

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 commune de Montcarra 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 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 orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

L151-7 du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

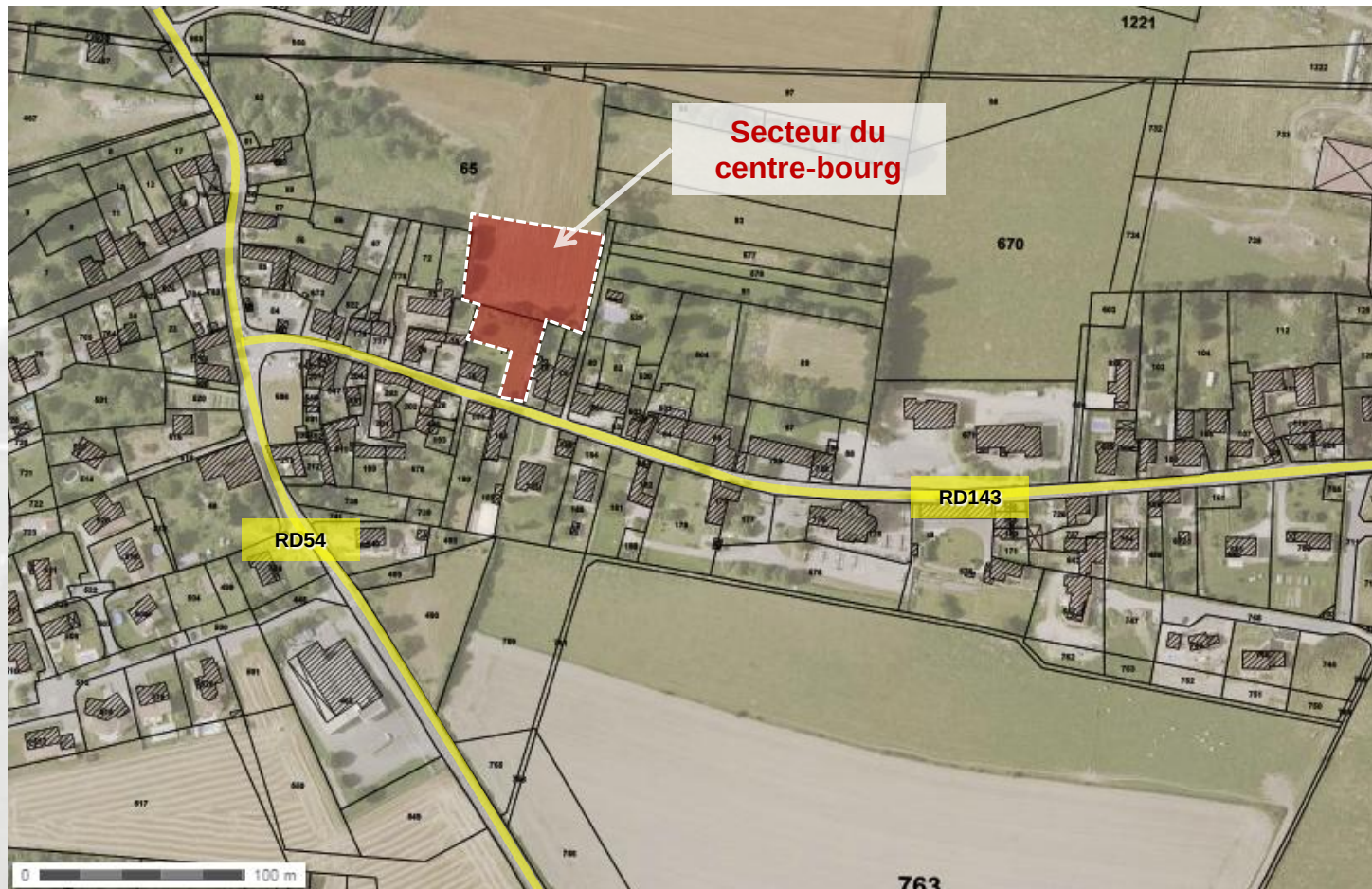
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

L151-7 du Code de l'urbanisme

OAP de Montcarra

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent sur le territoire de Montcarra le secteur dit du « centre-bourg », classé en zone AU, et d'une surface d'environ 3638 m².

Secteur faisant l'objet d'OAP sur Montcarra





SECTEUR DU CENTRE-BOURG

La mixité fonctionnelle et sociale

Vocation de la zone

- ✓ Seule la destination d'habitat est autorisée sur la zone

Mixité et densité d'habitat à prévoir sur la zone

DENSITÉ ET TYPOLOGIE D'HABITAT

- ✓ L'objectif global est de créer **8 à 10 logements** sur la zone, ce qui **correspondra à une densité de 22 à 27 logements/ha**

Le second schéma (voir dernière page du document) présente une illustration de la densité possible au sein de la zone

- ✓ La zone devra prévoir l'implantation de logements de type autre qu'individuel pur, avec au choix :
 - **des logements en petits collectifs**
 - **des logements intermédiaires**
 - **des logements individuels groupés**

INCITATION À LA CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'emprise au sol des constructions pourra être augmentée jusqu'à 20 % dans le cadre de constructions dans lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet prévoit au moins 20 % de logements locatifs sociaux dans le futur programme de logement (arrondir à l'unité supérieure).

Le cas échéant, les futurs lots devront donc justifier d'au minimum d'environ 15% (au lieu de 30%) d'espaces libres de toutes constructions.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Volumétrie des constructions futures

Dans un objectif de cohérence des formes urbaines du futur aménagement, les constructions devront respecter les objectifs suivants :

Type	Règle à appliquer
Objectif à atteindre en termes de hauteur	La hauteur des constructions sera équivalente à un volume d'une hauteur de R + 1 + C
Objectif à atteindre en termes de d'emprise au sol	L'emprise au sol pourra être importante pour favoriser la densité de la zone, tout en veillant à préservant au minimum 30 % d'espace libre, à l'échelle du futur lot.
Objectif à atteindre en termes de recul par rapport aux voies (privées et publiques), et emprises publiques	Les constructions devront favoriser une implantation proche de la voirie de desserte commune aux constructions, de manière à créer une disposition similaire à celle que l'on retrouve dans le cœur du centre-bourg. Si les constructions doivent justifier d'un recul, celui-ci sera le plus faible possible (2 à 3 m maximum).
Objectif à atteindre en termes de recul par rapport aux limites séparatives	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra prendre en compte les ombres projetées et les impacts visuels entre les constructions. Les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives, mais sur une longueur de bâti d'environ 10 m maximum. En cas de recul, celui-ci devra être suffisant en fonction de la hauteur des bâtiment, pour permettre une aération du tissu urbain (c'est au dire, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâti)

Le second schéma (voir dernière page du document) présente une illustration d'une possibilité d'implantation de construction

ASPECT ARCHITECTURAL DE LA CONSTRUCTION

✓ Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, ...) seront proscrites. L'aspect architecturale des futures constructions devra se rapprocher des constructions traditionnelles dauphinoises de la commune.

FACADES DES CONSTRUCTIONS

- ✓ L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
- ✓ Les façades des constructions principales et de leurs extensions doivent être traitées dans le même aspect et les mêmes couleurs.
- ✓ Les couleurs vives sont interdites
- ✓ Les ouvertures de façades devront présenter une certaine ordonnance entre elles

RÈGLES LIÉES À LA TOITURE DES CONSTRUCTIONS

- ✓ En cas de toiture à pente, elles devront être au choix :
 - à deux pans (avec ou sans croupe)
 - à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe)Elles devront avoir une pente d'au minimum 60%
- ✓ En cas de toiture terrasse, elles devront être végétalisées
- ✓ Les couvertures de toit seront de rouge brun à rouge terre cuite (couleur non brillante) et composées de petits éléments assemblés (plaques brutes ou peintes interdites)
- ✓ Un débord de toiture devra être mis en place (minimum d'environ 0,5 m)

Spécifiquement pour les annexes :

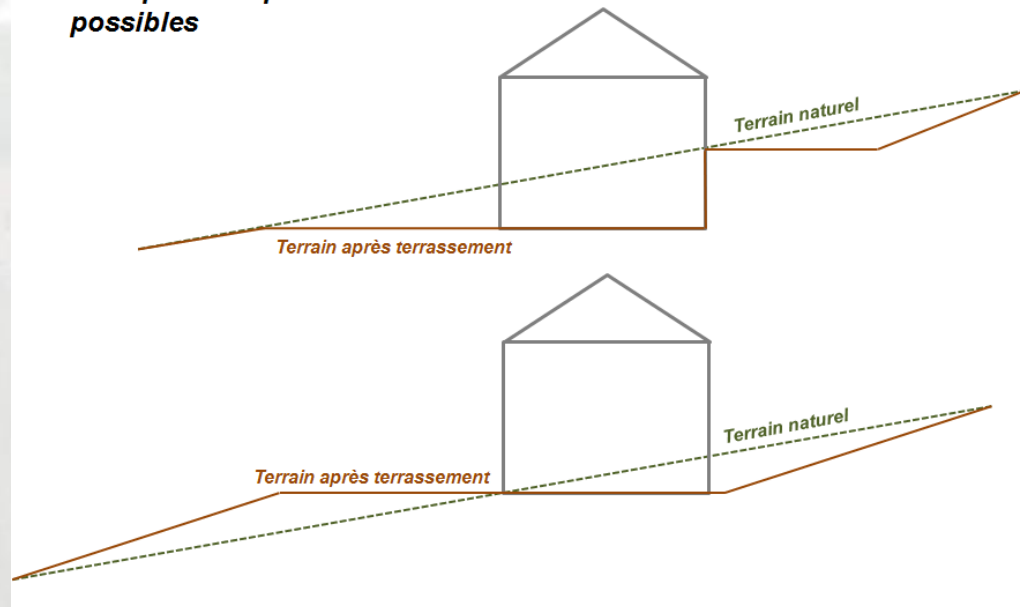
Elles devront être accolées à la construction principale lorsqu'elles comporteront :

- une toiture à 1 pan
- une toiture terrasse

Terrassements

- ✓ Les constructions doivent rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.
- ✓ En particulier, les projets de construction seront conçus de manière à favoriser les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de -chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais).

Exemples d'implantations possibles



La qualité environnementale et la prévention des risques

*Implantation,
rôle et nature
des espaces
verts*

IMPLANTATION DES ESPACES LIBRES ET INTÉGRATION DANS LE TISSU URBAIN

- ✓ Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de leurs espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
- ✓ Les espaces verts d'agrément, notamment ceux utilisés par les logements, devront éviter d'être situé au Nord des logements (espaces au Nord à privilégier pour la desserte des constructions)

VÉGÉTALISATION DES ESPACES LIBRES

- ✓ L'aménagement devra privilégier la végétalisation des espaces/jardins privés. Il pourra également intégrer des espaces communs verts et/ou de loisirs, eux même végétalisés
- ✓ Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).
- ✓ Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales et en proscrivant les espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous,)
- ✓ En particulier, la limite Nord de la zone AU devra faire l'objet d'un traitement végétal de qualité, avec l'implantation d'une haie suffisamment épaisse, et composée d'essences locales, pour limiter les impacts sur la zone humide des Liobards et favoriser une meilleure transition avec l'espace agricole

La qualité environnementale et la prévention des risques

Traitement des limites de propriété

- ✓ En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci devront, dans un objectif de porosité et de qualité environnement, être constituées
 - de clôtures à clairevoie (éventuellement accompagné d'un mur bahut d'une hauteur modérée (< 0,6 m))
 - de haies végétale, en privilégiant le mélange d'espèces locales et variées
- La hauteur des clôture sera limitée à hauteur d'homme (environ 1m8 au maximum)

Perméabilisation des espaces bâtis

- ✓ L'objectif est de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains. A ce titre, un minimum d'environ 20% de terrains dans les futures parcelles seront composées en pleine terre

Insertion climatique des nouvelles constructions

- ✓ L'implantation et la volumétrie des constructions devront être (au regard des autres règles d'urbanisme fixées) optimisées pour :
 - bénéficier au maximum des apports solaires
 - limiter au maximum les déperditions énergétiques

En matière de gestion des déchets

- ✓ Pour les ordures ménagères, il s'agira de favoriser une zone de regroupement, aménagée pour faciliter le ramassage

En matière de risques naturels

- ✓ La zone est impactée par des risques naturels (fv au plan de zonage). La réglementation « risque » indiquée dans le règlement écrit devra être prise en compte lors de l'aménagement de ce secteur.

La desserte des terrains par la voirie et les réseaux

Modalités d'ouverture à l'urbanisation

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble
- ✓ Néanmoins, la constructibilité de cette zone AU est soumise à des conditions particulières, au titre de l'article R151-34-1° :

Pour les bâtiments nécessitant un raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'ouverture à l'urbanisation sera gelée jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

En matière de réseaux secs et numérique

DESSERTE EN ÉLECTRICITÉ

- ✓ Le raccordement au réseau électrique se fera en souterrain

DESSERTE EN COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- ✓ Toute nouvelle construction principale à destination d'habitat devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur

En matière de voirie

DESSERTE EN VOIRIE

- ✓ La voirie devra justifier d'une largeur suffisante, notamment au niveau du carrefour d'entrée (environ une dizaine de mètres) pour permettre la circulation quotidienne, passage des véhicules de services, ainsi qu'un accotement piéton
- ✓ Le carrefour d'entrée sera sécurisé

PRINCIPE EN VOIRIE

Un principe de desserte, est défini au titre de l'article L151-38 impliquant :

- à court terme, de permettre une liaison piétonne entre la zone AU et la zone Ue d'équipement public
- à plus long terme, de permettre une voie de desserte véhiculée, entre la zone AU et la zone Ue d'équipement public, et pouvant servir de support à un nouvel aménagement

En matière d'eau potable et usée

DESSERTE EN EAU POTABLE

- ✓ Les constructions devront se raccorder au réseau d'eau potable

DESSERTE EN ASSAINISSEMENT

- ✓ Les constructions devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement. Une pompe de relevage devra être mise en place pour permettre ce raccordement

En matière de gestion des eaux pluviales

- ✓ La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire quel que soit le point de rejet envisagé.
- ✓ L'aménageur doit privilégier l'infiltration sur la parcelle des eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public lorsque cela est possible.

Néanmoins :

- ✓ **Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer** (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales) notamment si l'impossibilité manifeste (non aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) est démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière d'eaux pluviales, **il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales à débit régulé de 5l/ha/s au maximum dans un milieu naturel superficiel** (fossé, cours d'eau, etc.) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente.

- ✓ **Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel**, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales. Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales sous réserve que celui-ci dispose d'une capacité résiduelle suffisante.

- ✓ En complément des règles présentées ci-dessus, il s'agira de se référer aux dispositions complémentaires du schéma de gestion des eaux pluviales (dispositions par zone du schéma directeur des eaux pluviales) présentées dans le préambule du règlement du PLU

- ✓ Les conditions de faisabilité de l'infiltration à la parcelle, ainsi que celles du rejet dans les eaux superficielles (milieu naturel, fossés et réseaux) sont également présentées dans le préambule du règlement du PLU

La desserte par les transports en commun

En matière de transport en commun

- ✓ Un arrêt de bus est implanté le long de la RD 143, à proximité de la place. Les liaisons piétonnes devront permettre l'accès indirect à cet emplacement.

Les besoins en matière de stationnement

Objectifs en matière de stationnement

- ✓ En matière de stationnement, l'objectif est de prévoir un stationnement suffisant à l'échelle de la zone, avec notamment :

Destination	Emplacements minimum pour les logements
HABITAT	✓ 2 emplacements par logement et 1 emplacement par logement locatif social ✓ 0,3 places par emplacements visiteurs

OAP du centre-bourg



HABITAT

Emprise de la zone AU

Zone à vocation d'habitat autre qu'individuel pur : individuel groupé, intermédiaire et/ou petit collectif, d'une hauteur équivalente à R+1+C

DESSERTE

Voirie principale

Principe de desserte à plus long terme

Liaisons piétonne à créer

Aménagement/sécurisation du carrefour d'entrée

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE

Intégration de la zone humide dans les choix d'aménagement

Traitement végétal en limite Nord de la zone

EXISTANT

Route départementale

Equipements/espaces communaux

Arrêt de bus

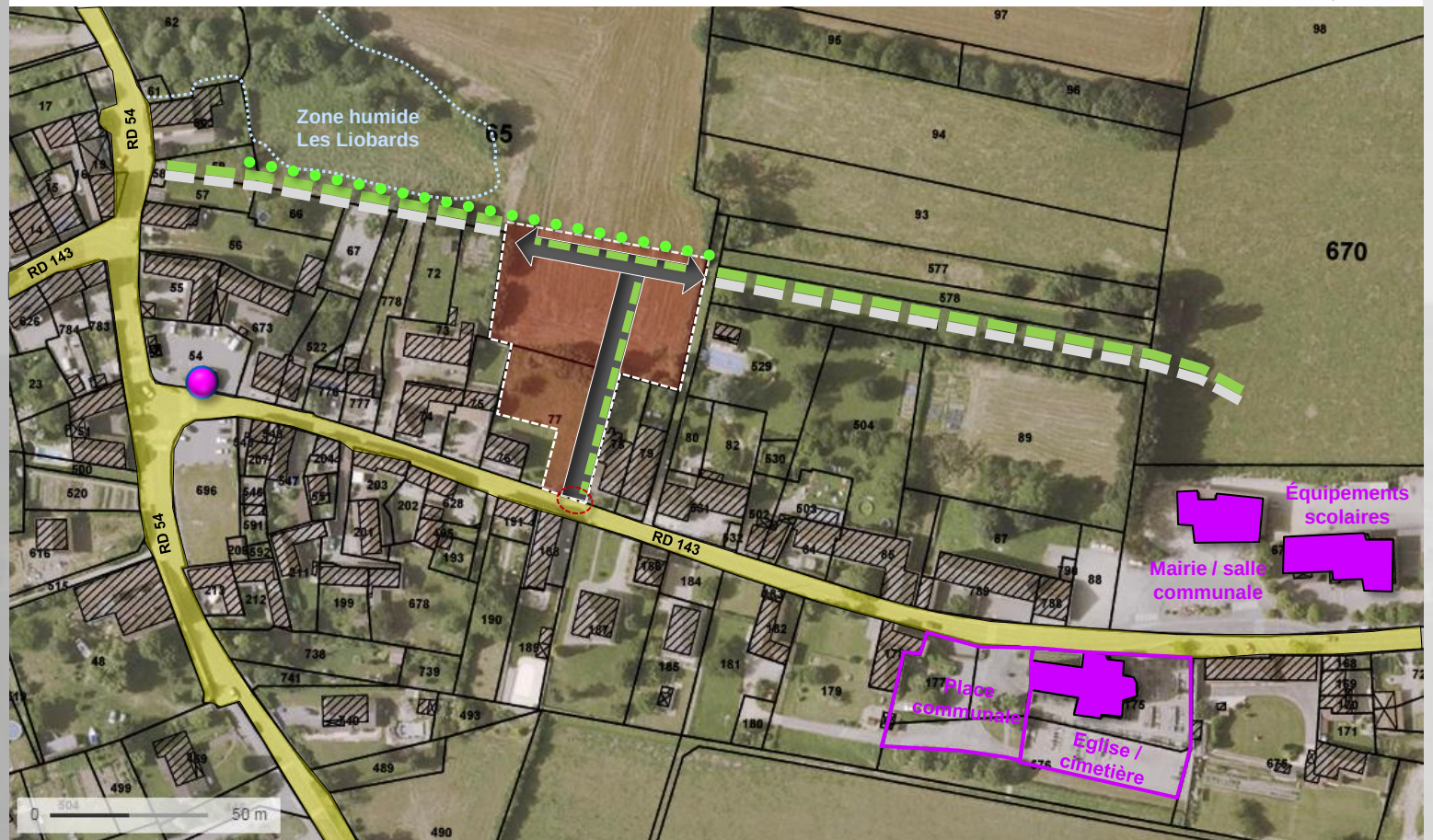


Illustration de possibilités d'implantation et de densité des constructions sur la zone

8 à 10 logements prévus sur la zone

