

Commune de
MONTLIEU-LA-GARDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	11 mai 2009	10 avril 2017	28 novembre 2017
Modification simplifiée n° 1	5 octobre 2020	-	6 octobre 2021
Modification n° 1	7 février 2022	-	20 novembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 20 novembre 2023

Le maire,

1 Principes d'aménagement communs

1.1 Principes communs de conception des futures opérations

- * Concevoir un aménagement global des secteurs en intégrant des principes de desserte, de traitement des eaux de pluie et de traitement paysager, dont les principes devront être respectés lors de chaque tranche d'aménagement si l'urbanisation se réalise par tranches successives.
- * Intégrer (sauf incapacité technique) la gestion des eaux pluviales dans le projet d'aménagement en favorisant l'usage de techniques alternatives (noues engazonnées en accompagnement des voiries, bassins de rétention paysagers, surfaces plantées d'infiltrations).
- * Prendre en compte la topographie naturelle dans la conception du projet afin de limiter les mouvements de terrains.
- * Favoriser les orientations des constructions au Sud (pièces à vivre, notamment).
- * Favoriser des formes urbaines denses (implantations en bordure de voie et/ou en limite séparatives, maisons à étage...).
- * Préserver et appuyer les trames paysagères existantes (haies bocagères, zones tampon, vues intéressantes à préserver, vergers...).
- * Intégrer une dimension végétale dans la conception des nouveaux quartiers (espaces paysagers, clôtures végétales, plantations d'arbres tiges...) et limiter les références urbaines et routières dans les espaces communs (limiter les bordures, le mobilier urbain, les surfaces imperméabilisées...).
- * Aménager des franges végétales (types haies bocagères) sur les limites des opérations globales ou par tranches dans une logique d'intégration paysagère.
- * Privilégier les voies traversantes de liaison inter-quartier et éviter les voies en impasse.
- * Hiérarchiser le gabarit des voies en fonction de leurs usages (voirie primaire, voirie secondaire...).
- * Assurer des continuités piétonnières sécurisées entre les quartiers et les espaces collectifs.

1.2 Principes communs de gestion de la densité urbaine

- * Pour être ouverte à l'urbanisation, **chaque opération d'aménagement en secteur AUh délimité par le règlement graphique doit comporter au minimum 5 logements, ou bien permettre l'aménagement d'un équipement public ou d'intérêt collectif.** Le secteur Ub est exclu de cette règle.
- * Un objectif de densité est défini globalement pour chaque secteur. En cas d'urbanisation par tranches successives, le nombre de logements devra être globalement réparti en fonction de la surface des tranches et en tenant compte de l'aménagement des espaces ou équipements communs (voirie, espaces verts, bassin pluvial, réalisation d'un équipement public).
- * Une densité supérieure ou inférieure pourra être acceptée au cas-par-cas sur la base d'une argumentation justifiée (contraintes techniques, surface dédiée aux espaces communs, équipements publics, projet de commerces...) et d'un projet de qualité.

2 Orientations portant sur les secteurs à vocation d'habitat

2.1 Définition des secteurs









- Secteur de La Grange** - Ce secteur est scindé en deux sous-secteurs, respectivement classés en secteur AUh (zone AU) et Ub (zone U). Ces derniers sont destinés à l'accueil d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- Secteur de Chez Gonthier** - Ce secteur est destiné à l'accueil d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, qui cohabiteront avec un équipement collectif.
- Secteur de La Garde** - Ce secteur est destiné à l'accueil d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

2.2 Surfaces et des capacités d'accueil des secteurs destinés à l'habitat

Dénomination des secteurs à aménager	Classement réglementaire	Surface constructible (en hectares)	Nombre d'habitations
La Grange (sous-secteur 1)	AUh	1,42	11
La Grange (sous-secteur 2)	Ub	0,76	9
Chez Gonthier*	AUh	2,36	Non-prescrit
La Garde	AUh	0,88	9
TOTAL		5,42	51

**Concernant le secteur de Chez Gonthier, les nouvelles opérations de logements devront seulement respecter une valeur de 10 logements/hectare.*

Légende commune

-  Voiries existantes
 -  Chemins existants
 -  Accès* à créer (positionnement indicatif, pouvant faire l'objet d'une adaptation justifiée par l'aménageur)
 -  Accès* facultatif à créer (positionnement indicatif, pouvant faire l'objet d'une adaptation justifiée par l'aménageur)
 -  Emprises ouvertes aux constructions nouvelles
 -  Emplacements privilégiés pour des équipements de gestion pluviale (à définir selon les études techniques éventuellement requises au titre des exigences légales et réglementaires en vigueur)
 -  Linéaires végétaux à créer, de type haies à essences mélangées
 -  Plantations arborées à créer (arbres de haut-jet d'ornement, et/ou plantations arbustives d'ornement)
- *Les accès à créer, obligatoires ou facultatifs, pourront être soit des voiries ouvertes aux véhicules, soit des accès piétons.*

2.3 Schémas d'orientations

2.3.1 Secteurs de La Grange



Principes d'aménagement

- Prendre en compte la topographie (terrain en pente prononcée orientée vers le Nord, présence de ruptures de pente) dans l'agencement des voiries internes et consacrer les points bas à l'aménagement de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- Aménager une ou plusieurs voies de desserte pouvant avoir une faible largeur afin de limiter les coûts (un sens unique peut être envisagé)
- En cas d'urbanisation par tranches successives, prévoir les amorces de voiries futures pour la prolongation de la ou des voies préexistantes
- Privilégier l'exposition des constructions côté Sud
- Une liaison routière ou piétonne pourra être proposée par l'aménageur entre les sous-secteurs 1 et 2

Programmation de la densité d'habitat

Sous-secteur 1 : environ 11 logements

Sous-secteur 2 : environ 9 logements

Une densité moindre peut être acceptée compte-tenu des contraintes topographiques. L'aménageur devra alors justifier son parti-pris d'aménagement.

2.3.2 Secteur de Chez Gonthier



Principes d'aménagement

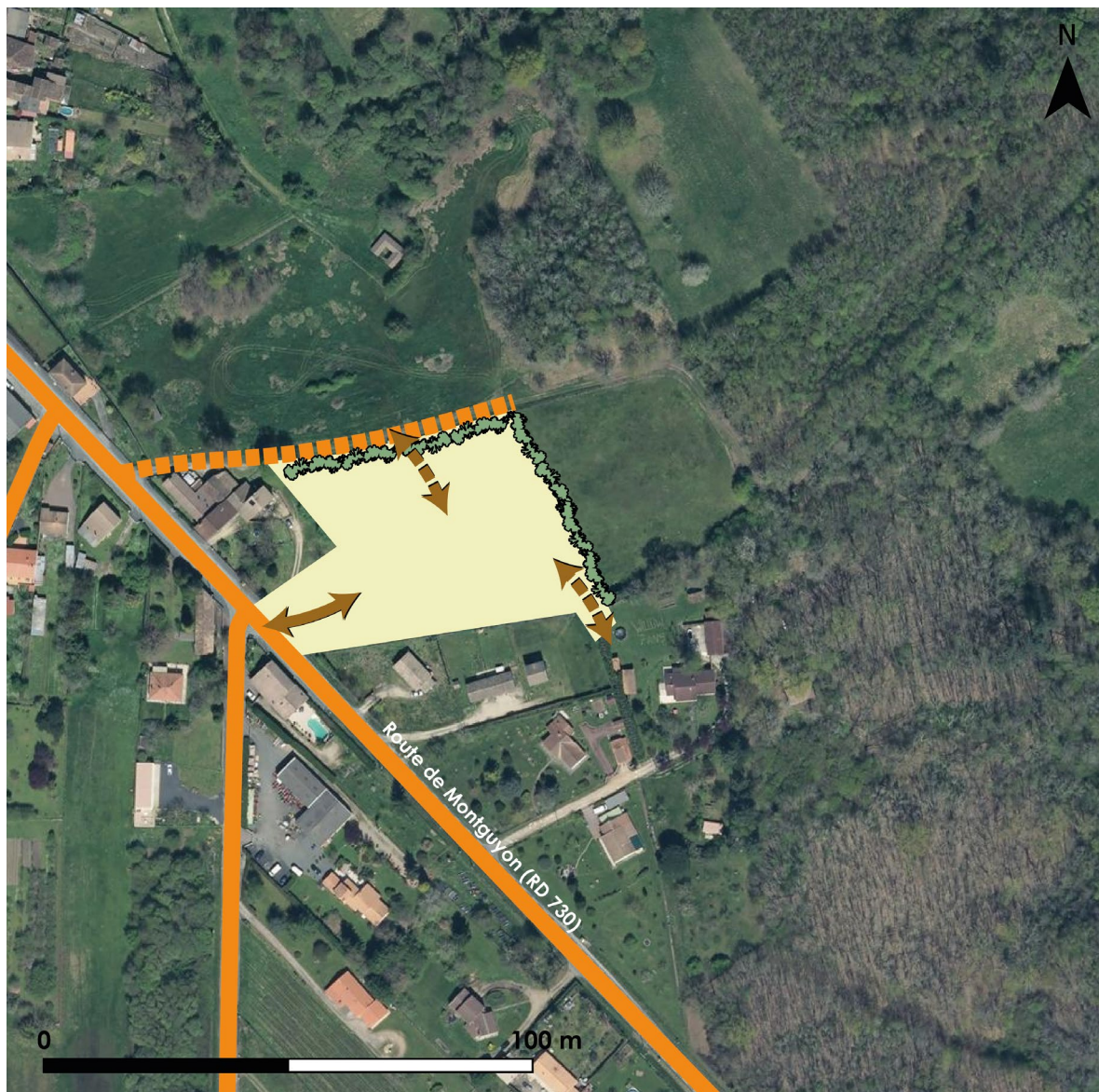
- Aménager un ou plusieurs accès depuis les voiries adjacentes selon le schéma graphique ci-contre
- Préférer la création d'un accès depuis la voie communale Est plutôt que sur la rue du Collège (RD 134) ; le cas échéant, cette desserte éventuelle depuis la voirie départementale sera étudiée avec son gestionnaire
- Renforcer le chemin bordant le site à l'Est, afin que ce dernier puisse supporter la création d'un ou plusieurs accès
- Composer un schéma de voirie d'ensemble évitant les impasses
- Prévoir un traitement paysager en bordure de la rue du Collège (RD 134), sous la forme d'un alignement de végétaux, à adapter selon les exigences du ou des projets, notamment en cas de création d'un équipement public
- Planter une frange végétale en limite Sud du secteur, soit sous la forme d'un espace commun aménagé à l'occasion de la viabilisation d'ensemble du terrain, soit sous la forme d'une obligation imposée aux futurs acquéreurs des lots constructibles ; dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront interdites, à l'exception de sous-bassements
- L'extrémité Sud-Est du site, de par le relief, est prédisposé à accueillir un ouvrage de gestion pluviale, qui le cas échéant, devra être intégré au paysage

Programmation de la densité d'habitat

Il n'est pas prescrit de nombre minimum d'habitations à réaliser sur ce secteur.

Néanmoins, toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devra respecter une densité de 10 logements/hectare.

2.3.3 Secteur de La Garde



Principes d'aménagement

- Aménager un accès sécurisé sur la RD 730, dans le respect des préconisations techniques de son gestionnaire
- Composer un schéma d'ensemble permettant de réaliser une voirie de desserte, si terminée par un impasse, connecté aux chemins environnants par des liaisons piétonnes
- Planter une frange végétale en limites Nord et Est du secteur, soit sous la forme d'un espace commun aménagé à l'occasion de la viabilisation d'ensemble du terrain, soit sous la forme d'une obligation imposée aux futurs acquéreurs des lots constructibles ; dans tous les cas, les clôtures maçonnées seront interdites, à l'exception de sous-bassements

Programmation de la densité d'habitat

Sur l'ensemble du secteur, le nombre d'habitations devra avoisiner les 9 logements.

3 Orientations portant sur les secteurs à vocation économique

3.1 Définition des secteurs

Secteur de La Garde

Il s'agit de permettre l'urbanisation d'un terrain de 0,72 hectare pour l'accueil d'une zone d'activités économiques et d'équipements, dans le prolongement d'un espace d'activités voisin.

Secteurs de l'entrée Ouest du bourg

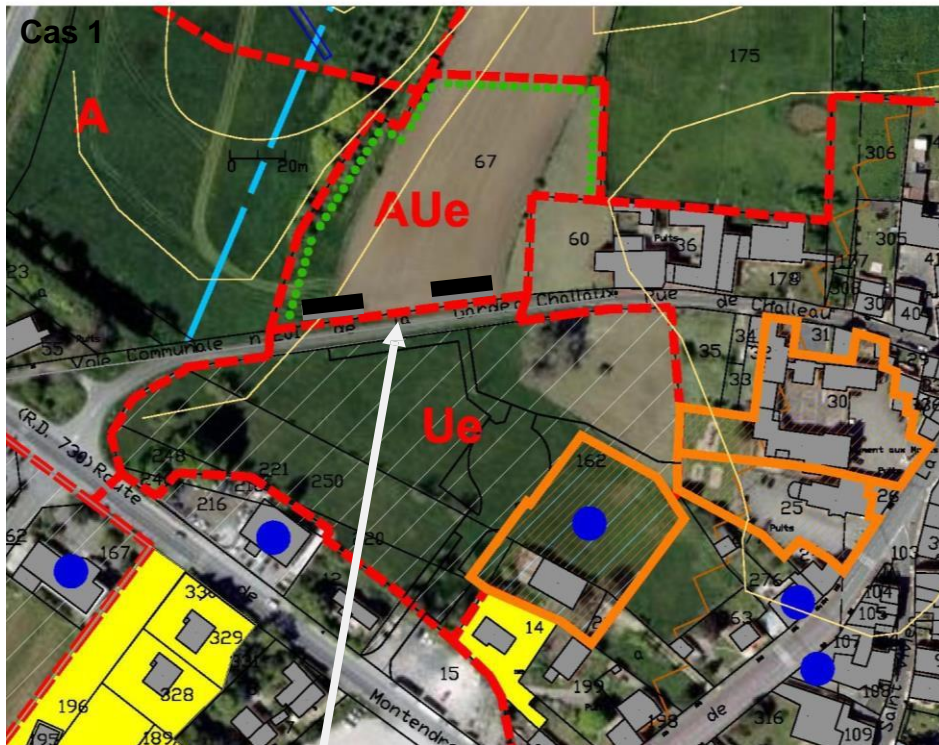
Le PLU prévoit d'intégrer le secteur Us, tel que désigné par le règlement graphique, dans un espace de développement économique à l'entrée du bourg de Montlieu-la-Garde. En complément de ce premier secteur, le PLU prévoit 2 secteurs d'urbanisation) à l'entrée Ouest du bourg de Montlieu-la-Garde:

- Le secteur de la forêt dans le prolongement de la maison de la Forêt (secteur AUs),
- Le secteur de la Garde face à une zone d'activité (secteur 1AUx, secteur d'urbanisation différée. Les premiers éléments d'aménagement sont précisés par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le cas échéant, pour le secteur d'urbanisation différée, ces éléments seront précisés lors d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du PLU, conformément au règlement de ces secteurs.

On précisera que le secteur 1AUx est grevé pour partie par un espace inconstructible au titre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (nouvel article L111-6).

3.2 Schémas d'orientations

3.2.1 La Garde



Bâti implanté en bordure ue de la rue de Challeau
Parkings à l'arrière

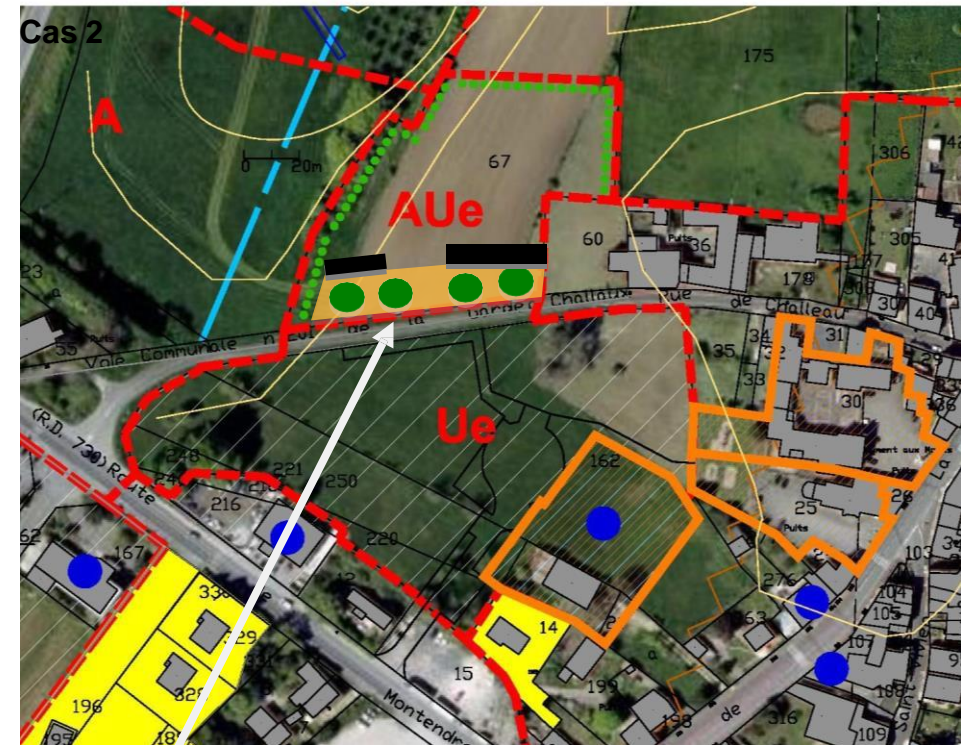
Principes d'aménagement

Composer un front bâti (constructions implantées avec la même distance par rapport à la rue) soit :

- **Cas 1** : en bordure de la rue de Challeau à l'image du bâti ancien voisin en positionnant les zones de stationnement à l'arrière du bâti.
- **Cas 2** : en retrait en positionnant les zones de stationnement côté rue de Challeau. Dans ce cas, les zones de stationnement seront intégrées par des arbres d'alignement en bordure de rue. Le revêtement du parking devra être de couleur claire.

Le bâti devra strictement s'appuyer sur la typologie architecturale locale. Les bardages bois sont également recommandés.

Il conviendra de planter une frange paysagère d'une largeur minimale de 5 m en limites Ouest et Nord du secteur ou de la partie urbanisée.



Front bâti en retrait
Plantation d'arbres tiges en bordure de la rue
Parking avec revêtement clair

Légende



Construction récente



Equipement public ou collectif



Activité économique (commerce, service, artisanat)



Principe de voirie à créer



Sentier piétonnier à aménager



Traitement paysager à réaliser

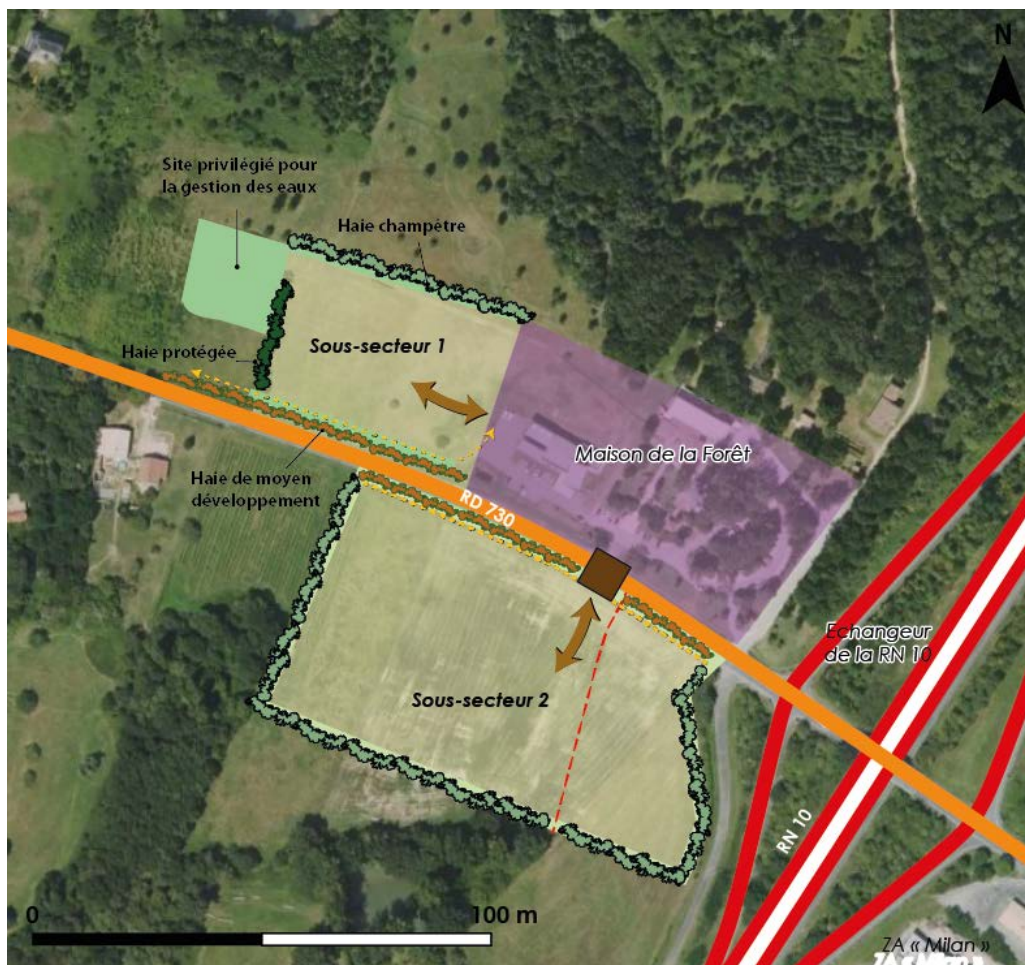


Bassin pluvial ou large noue à aménager











3.2 Schémas d'orientations

3.2.2 Secteurs de l'entrée Ouest du bourg

Schéma d'aménagement



Légende

-  Voie du réseau routier national
-  Voie départementale
-  Voie de desserte interne à créer (positionnement indicatif, pouvant faire l'objet d'une adaptation justifiée par l'aménageur)
-  Accès commun existant à la Maison de la Forêt et la future zone d'activités (1AUx) + aire de co-voiturage
-  Limite non constructible (loi Barnier)
-  Emprises ouvertes aux constructions nouvelles
-  Haie existante à protéger
-  Haie bocagère à planter en limite des espaces agricoles et naturels (le projet consiste à préserver le végétal existant et à le renforcer dans une logique de corridor écologique et d'écrin paysager)
-  Traitement paysager des abords de la RD 730 (plantations basses)
-  Cheminement doux

3.2 Schémas d'orientations

3.2.2 Secteurs de l'entrée Ouest du bourg

Ce secteur recouvre une zone destinée au développement économique dans le prolongement de la Maison de la Forêt. Il s'agit du secteur AUs (sous-secteur 1). L'OAP recouvre une partie du secteur Ne et N (ces terrains appartiennent à la CDCHS).

L'OAP comprend également le secteur d'urbanisation différée, 1AUx face à la maison de la forêt (sous-secteur 2). Le projet d'aménagement du secteur Aus est porté par la CDCHS, propriétaire des terrains qui ambitionne de créer une zone d'activités.

Principes d'aménagement

- Desservir la future zone depuis la Maison de la Forêt et utiliser l'accès existant, Tout nouvel accès sur la RD730 sera proscrit,
- Prévoir des aménagements paysagers sur les pourtours des secteurs en privilégiant :
 - o Des haies composées d'essences mixtes et locales, en limite des espaces agricoles et naturels
 - o Un traitement paysager spécifique en bordure de la RD 730 permettant l'intégration des secteurs (alignement d'arbres, haies basses, surfaces enherbées...)
- Pour le sous-secteur 1, préserver la haie existante et la renforcer via de nouvelles plantations (cf traitement paysager) pour créer un corridor. Cette haie doit ainsi être prise en compte dans le parti d'aménagement, participer à structurer les aménagements et à valoriser le site.
- Intégrer les zones de stationnement aux paysages environnants en favorisant leur végétalisation et le traitement perméable des sols.
- Prévoir des modalités architecturales permettant d'intégrer les futures constructions au sein de leur environnement :
 - o Faire référence aux paysages forestiers environnants par exemple via l'habillement des façades par des bardages bois
 - o Interdire les couleurs vives
 - o Eviter les clôtures qui, par leurs matériaux ou couleurs, seraient rendues trop voyantes
- Traiter les eaux pluviales via des dispositifs adaptés, à ciel ouvert (noue...) dans un souci de valorisation du site.

Programmation

Sous-secteur 1 : urbanisation immédiate

Sous-secteur 2 : urbanisation différée