PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE MONTÉLIER

Orientations d'aménagement et de programmation

Dossier d'arrêt – 05 2022

PLU DE LA COMMUNE DE MONTELIER • OAP

INFORMATIONS GENERALES 4

PRÉAMBULE 5

QUELQUES NOTIONS DE VOCABULAIRE 6

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 7

LES SITES D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 8

LES PRINCIPES APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 9

- Les implantations bâties et l'organisation du site 9
- La densité et la forme urbaine 10
- Accessibilité et modes doux 10
- Voiries 11
- Le stationnement 12
- L'organisation des hauteurs et des volumes 12
- Le confort thermique 12
- La gestion des eaux pluviales 13
- La végétalisation 14

LES SCHÉMAS DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT 15

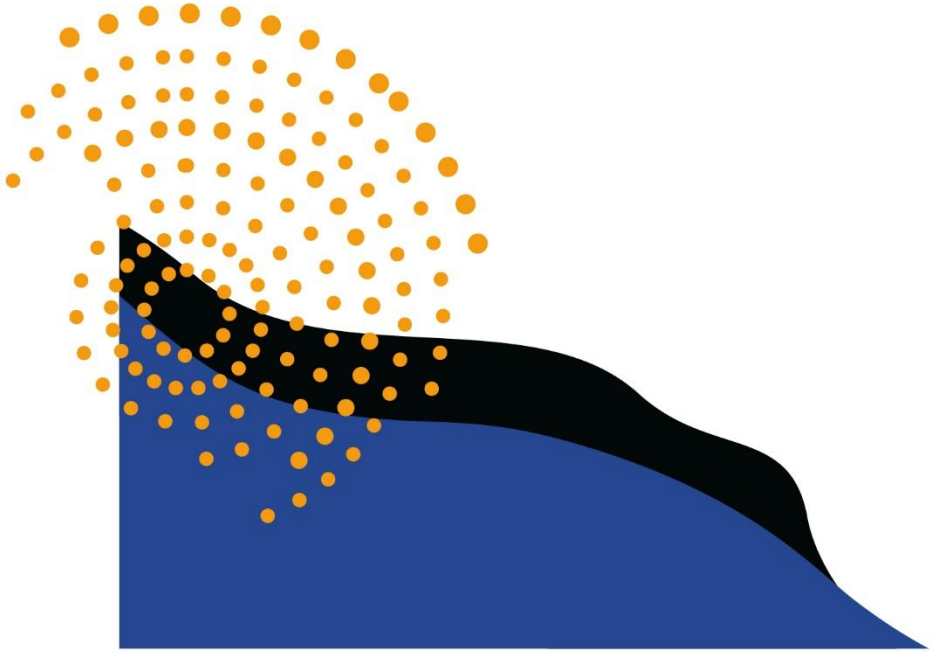
- Montmartel 15
- Libération 16
- Résistance Vercors 17
- Les Bouviers 18
- Le Bourg 19
- Les Tilleuls 20
- Champs des Ormes 21
- Le Clos 22

LE QUARTIER DES BOIS 23

- Maintenir le caractère végétalisé du quartier 24
- Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols 26
- Préserver les abords et la fonctionnalité du canal 26

La gestion des eaux pluviales 27
L'organisation des aménagements 28
Le stationnement des vélos 28
Voiries 29
L'aménagement paysager des nouvelles opérations de construction 30
Le confort thermique 30
La qualité des espaces résidentiels 30
Le traitement des constructions 31
PROGRAMMATION 34
Le programme de logements attendu 34
Programmation temporelle 35
ZONE D'ACTIVITÉS DES PETITS CHAMPS 36
L'ambition générale 36
Le traitement végétal et l'imperméabilisation 41
Les implantations des stockages et stationnements 43
ANNEXES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 45
LA PALETTE VÉGÉTALE PRÉCONISÉE 46
Les arbres et arbustes 46
Les grimpantes 47
ILLUSTRATION DES FORMES URBAINES ATTENDUES ET DES TYPES D'AMÉNAGEMENT DES VOIES, DES MODES DOUX... 48
Maison de ville 48
Habitat intermédiaire 49
Aménagements des abords 50
Aménagements des voiries 51
Noues 52

INFORMATIONS GENERALES



PRÉAMBULE

••• Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti et d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à considérer comme des symboles graphiques signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs.... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

Ces schémas constituent des principes à mettre en œuvre dans un rapport de compatibilité.

QUELQUES NOTIONS DE VOCABULAIRE

La définition de l'habitat intermédiaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la construction d'habitat intermédiaire.

Il convient de définir cette typologie d'habitat, dans le PLU.

L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la *maison individuelle* et l'immeuble collectif (*appartements*). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

Plusieurs critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.
- De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité, limiter ou traiter les vis-à-vis.

Les formes urbaines prévues par les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont basées sur des formes d'habitat correspondant plusieurs typologies attendues :

- **Habitat collectif** : lorsqu'il est préconisé, il doit rester à l'échelle du site et prendre en compte le voisinage bâti en instaurant des espaces plantés de transition. Si une grande longueur devait être mise en œuvre (au-delà de 15 m, plusieurs volumétries devront être réalisées).
- **Habitat intermédiaire** : outre la définition donnée ci-contre, un travail sur les volumes devra être effectué de façon à assurer une transition avec les espaces bâtis avoisinants.
- **Maisons de ville** : il s'agit d'une forme d'habitat intermédiaire qui réinterprète l'habitat traditionnel du centre dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction protégés ainsi des vues depuis la voie. Ces constructions devront sur rue maintenir une volumétrie équivalente aux maisons traditionnelles (à R+1+C). Les volumes ne dépassant pas le RDC sont plutôt réservés aux espaces arrière par rapport à la voie. Ainsi les maisons accolées par leurs garages en RDC sur rue ne sont pas considérées comme faisant partie de cette forme urbaine, elles font partie de la dernière catégorie « habitat individuel. »
- **L'habitat individuel** : il pourra être accolé ou non.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées en fin de document afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES SITES D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU met en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs de la commune classés en zone à urbaniser ou en zones urbaines :

- Montmartel
- Libération
- Résistance-Vercors
- Les Bouviers
- Le Bourg
- Les Tilleuls
- Champs des Ormes
- Le Clos
- Le quartier des Bois (intégralité de la zone Ud)
- L'extension de la zone d'activités au sud du bourg avec intégration de l'étude dite amendement Dupont réalisée sur le site.

LES PRINCIPES APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les implantations bâties et l'organisation du site

Les principes d'aménagement indiqués sur les schémas suivants doivent être mis en œuvre dans un principe de compatibilité.

De plus il s'agira de :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.
- Aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes.

La densité et la forme urbaine

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 32 logements à l'hectare sur chacun des sites. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'une qualité résidentielle tant au niveau des logements que par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi trois formes urbaines sont préconisées (Cf détail sur chacun des sites) :

- Un habitat collectif
- Un habitat intermédiaire (dont les maisons de ville)
- Un habitat individuel agrégé

Pour chacune des opérations :

- Les vis-à-vis, devront être évités
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- Des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

Accessibilité et modes doux

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

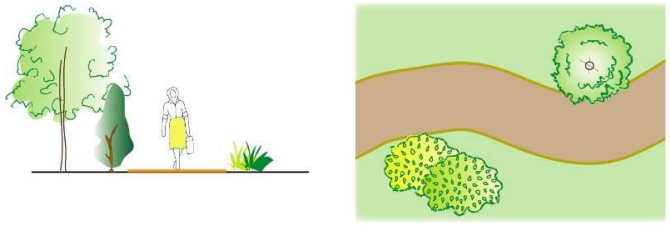
Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans un espace végétalisé. Un profil du type de celui présenté ci-contre pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

La continuité des circulations des piétons devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées jusqu'à l'espace public.

.

Chemin intégré dans un espace vert



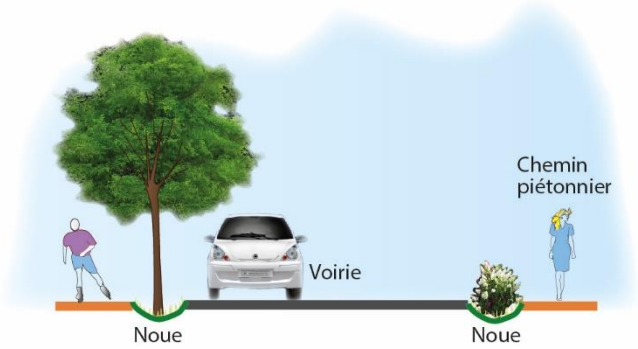
Voiries

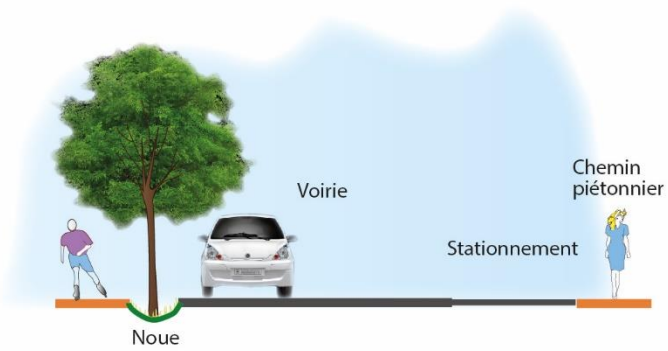
Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes paysagées végétalisées de pleine terre pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

Le long des voies nouvelles, l'aménagement de noues est obligatoire

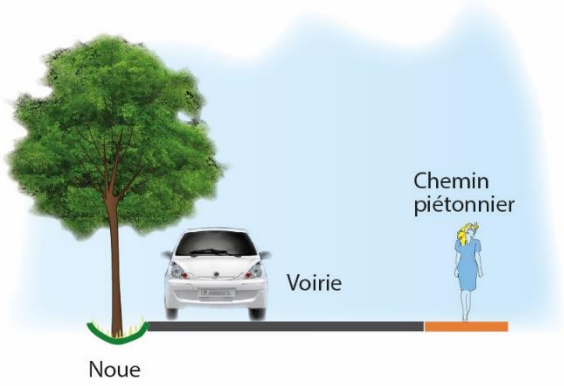
Les profils de voirie suivants seront privilégiés :

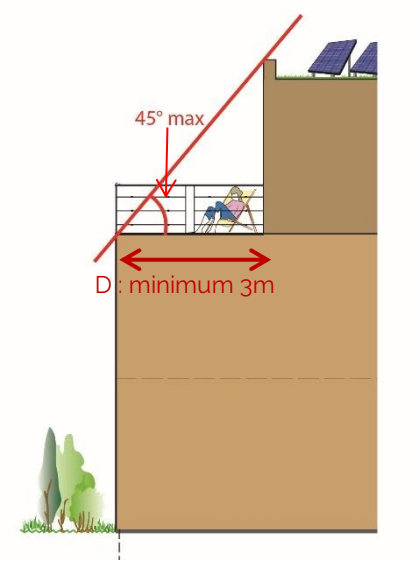
- Voiries principales





- Voiries secondaires





Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

L'organisation des hauteurs et des volumes

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre selon les principes définis dans les schémas pour chacun des sites.

En cas d'une construction présentant deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45°au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon les principes du schéma ci-contre.

Le confort thermique

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

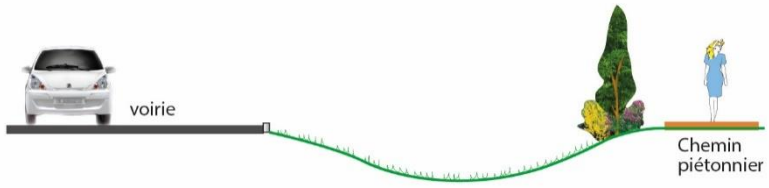
Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

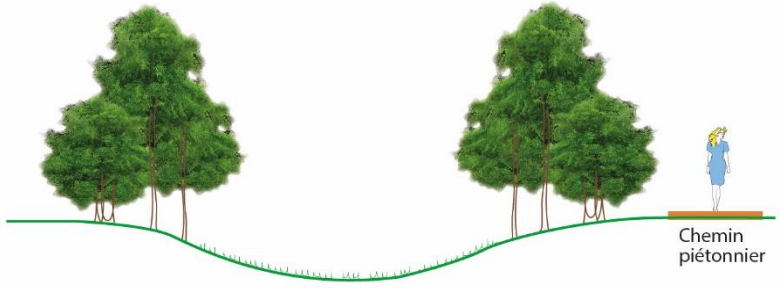
les tuiles de couleur foncée sont interdites.

La gestion des eaux pluviales

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.



Noues et fossés en bordure de voie ou dans des espaces paysagés



L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une gestion au plus près du cycle de l'eau sera mise en place pour limiter les impacts du ruissellement pluvial. Il s'agit principalement :

- De retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- De favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.

Des aménagements seront réalisés prioritairement à l'échelle de l'ensemble du site de l'OAP par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues, et en complément à l'échelle de la parcelle et de la construction. Notamment les toitures végétalisées font aussi partie des moyens à utiliser pour réguler les débits d'eaux pluviales.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Ainsi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables.
- L''aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-contre pourront être mis en œuvre.

La végétalisation

Les espaces identifiés comme espaces verts ou paysagé ou végétalisés sur les schémas d'aménagement devront obligatoirement faire l'objet d'une végétalisation de pleine terre sur au moins les deux tiers de la surface des espaces identifiés. Chaque site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

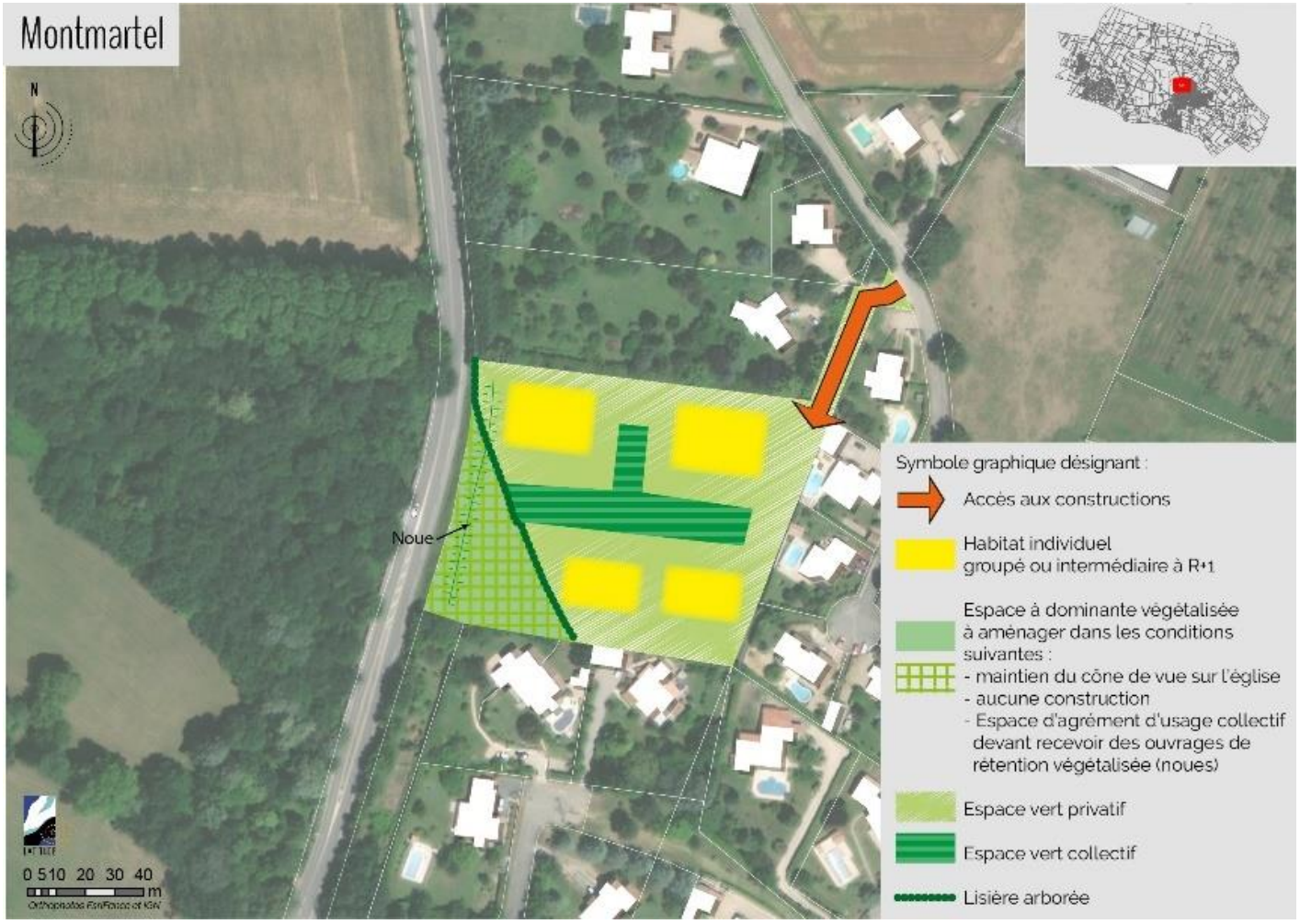
De plus :

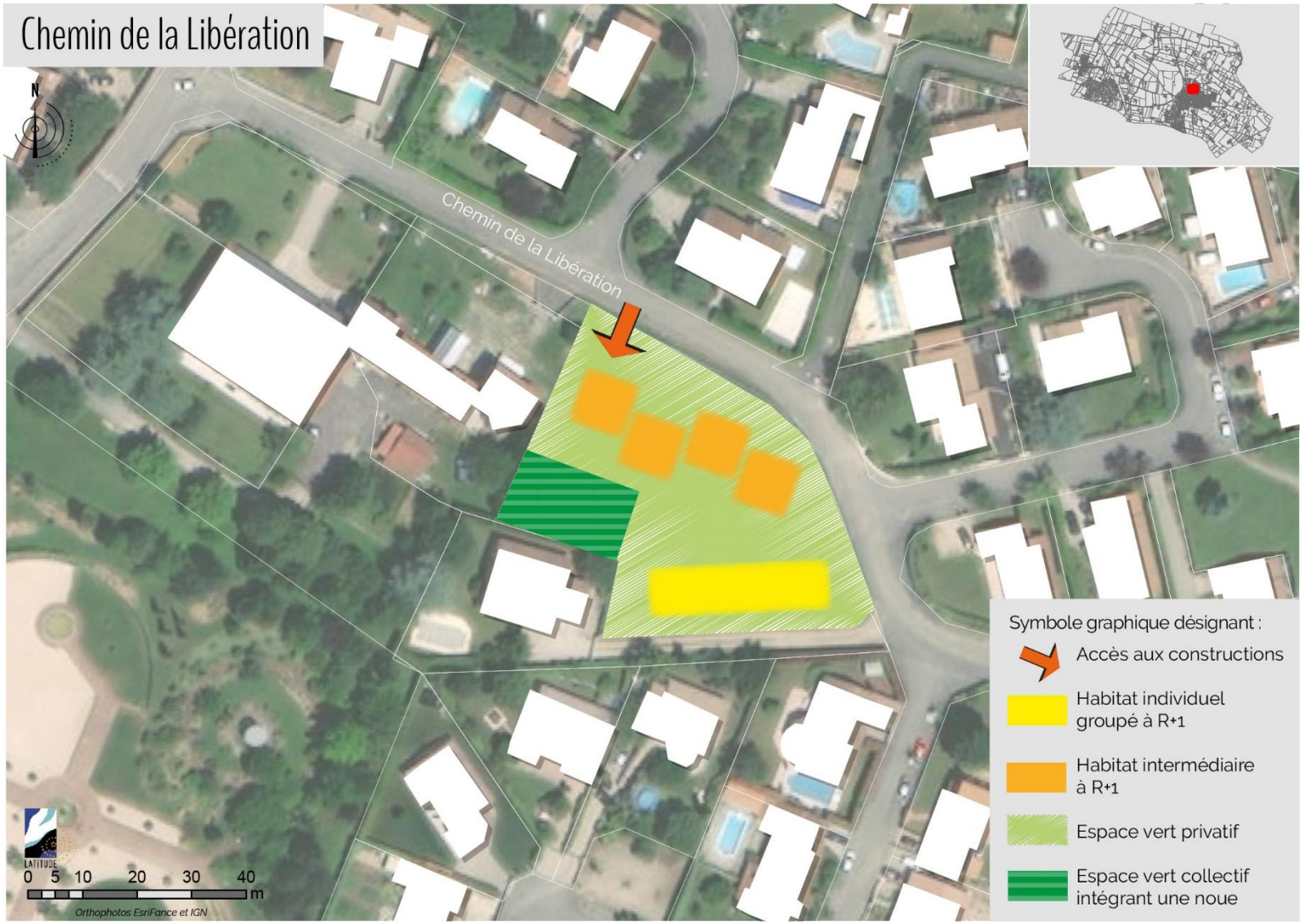
- Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux devront être végétalisés.
- Les constructions devront intégrer une bande végétalisée de pleine terre en pied de construction (à localiser selon l'orientation du bâti) de façon à limiter les impacts de la réverbération sur les façades et contribuer au rafraichissement des espaces résidentiels.
- Les espaces communs comme les accès des constructions, les aires collectives d'agrément, devront être accompagnés de plantations : espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un aménagement paysagé.
- Les espaces de stationnement en extérieur seront végétalisés : plantations au sol, espaces inter-stationnements plantés d'arbres et d'arbustes, pergolas végétalisées. En particulier les densités végétales minimales suivantes sont requises :
    - Les espaces de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet.
    - Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 3 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées.
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

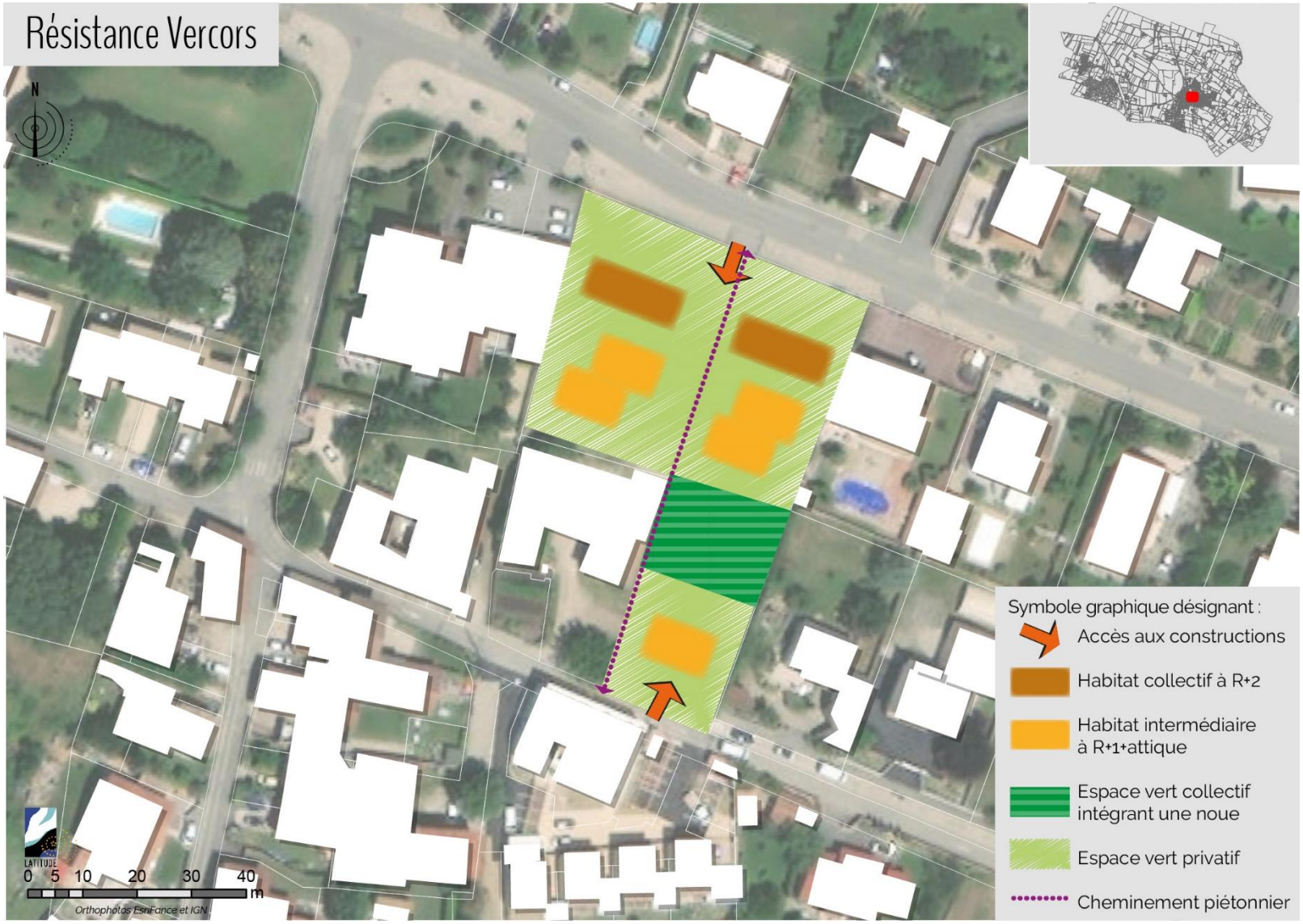
  Les espèces végétales devront préférentiellement intégrer la palette végétale proposée en annexe du présent document.

LES SCHÉMAS DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Montmartel




Chemin de la Libération
N
Chemin de la Libération
0 5 10 20 30 40 m
Orthophotos EsriFance et IGN
Symbole graphique désignant :
Accès aux constructions
Habitat individuel groupé à R+1
Habitat intermédiaire à R+1
Espace vert privatif
Espace vert collectif intégrant une noue


Résistance Vercors
N
0 5 10 20 30 40
m
Orthophotos EsriFance et IGN
Symbole graphique désignant :
Accès aux constructions
Habitat collectif à R+2
Habitat intermédiaire à R+1+attique
Espace vert collectif intégrant une noue
Espace vert privatif
Cheminement piétonnier

Les Bouviers

Le Bourg
N
Rue de Laye
LATITUDE
0 5 10 15 20 m
Orthophotos ©IGN
Symbole graphique désignant :
Principe de voirie
Bâti à R+1 en attique, en ordre discontinu adossé aux remparts et favorisant une exposition dominante au Sud
Espace vert privatif

Les Tilleuls

Champs des Ormes
N
Rue du Champs des ormes
Allée des Ormeaux
0 10 20 30 40 m
Orthophotos Esri France et IGN
Symbole graphique désignant :
Accès aux constructions
Habitat individuel groupé à R+1
Habitat intermédiaire à R+1
Espace vert collectif intégrant une noue
Espace vert privatif

Le Clos

Le Clos
N
0 5 10 20 30 40
m
Orthophotos EsriFrance et IGN
Symbole graphique désignant :
Habitat individuel groupé à R+1
Habitat intermédiaire à R+1
Espace vert collectif intégrant une noue
Espace vert privatif
Lisière arborée

LE QUARTIER DES BOIS

Le contexte et les objectifs de l'OAP

Le quartier des Bois est un secteur d'urbanisation peu qualifiée issue de la production individuelle de logements sans opération d'ensemble au fur et à mesure des opportunités foncières. Ce secteur ne présente pas de caractère urbain par ses formes bâties dispersées, l'absence de réseaux, des voiries faiblement dimensionnées ayant plutôt un caractère rural, l'absence de transports en commun et d'équipements publics.

Ce quartier est marqué par une forte présence du végétal sous forme de boisements relativement denses, de jardins très végétalisés. Il est aussi traversé par un canal d'irrigation à usage agricole qui constitue une trame verte et bleue intéressante à l'échelle du quartier.

Ce quartier est amené à se densifier peu à peu sous réserve que :

- Son développement reste à l'échelle des réseaux et voiries disponibles et que son aménagement respecte le caractère des lieux (forte végétalisation, valorisation du canal, maintien des espaces boisés et du caractère de parc),
- Ses aménagements entrent dans une approche plus collective permettant de mieux organiser l'espace : perméabilité aux déplacements des piétons, rapport à la rue, transition paysagère des franges avec les espaces agricoles ou naturels.
- Une approche environnementale et paysagère constitue le socle du développement de ce secteur : maitrise de l'artificialisation du sol, réduction du ruissellement pluvial, accompagnement des impacts du changement climatique, biodiversité des espaces végétalisés…

Aussi la mise en place de l'orientation d'aménagement et de programmation vise cette ambition d'équilibre entre un objectif de moindre consommation foncière par l'urbanisation et le maintien des valeurs paysagères et environnementales.

L'orientation d'aménagement s'applique à l'ensemble de la zone Ud. De plus certains secteurs de la zone Ud constituent des tènements de taille significative en foncier nu pouvant faire l'objet d'une recomposition foncière. Aussi ces tènements sont fléchés en secteurs numérotés visant à organiser leur développement par une mutualisation viaire, et avec un programme de logements définis.

Les orientations

NB : Les orientations suivantes s'appliquent à toute construction, tout aménagement et toute division parcellaire. La situation parcellaire prise en compte est celle existante au moment de l'approbation du PLU.

Type de haie monospécifique non autorisée

Type de haie pluri végétale à privilégier

Maintenir le caractère végétalisé du quartier

Le PLU dans le zonage identifie des espaces au titre des espaces boisés classés du code de l'urbanisme, correspondant aux boisements du quartier à maintenir et à créer. On rappelle que ces bois sont identifiés comme présentant un risque fort de feux de forêt.

En complément de ces prescriptions du règlement les orientations suivantes sont à mettre en œuvre :

- L'obligation pour toute construction abritant des hébergements, des logements, ou des lieux de travail de respecter un retrait d'au moins 15m vis-à-vis des boisements identifiés sur le zonage. Les piscines et annexes pourront s'en rapprocher jusqu'à une distance de 5m.
- La végétalisation sur un espace d'environ 10 m à partir de la limite des zones U ou AU avec les zones A et N. La plantation de cette bande devra être dense avec 3 strates : arborescente, arbustive et herbacée. De plus les tènements qui se trouvent perçus depuis les départementales présentes autour du site devront présenter une végétalisation qui permettra de masquer les constructions depuis ces voies.

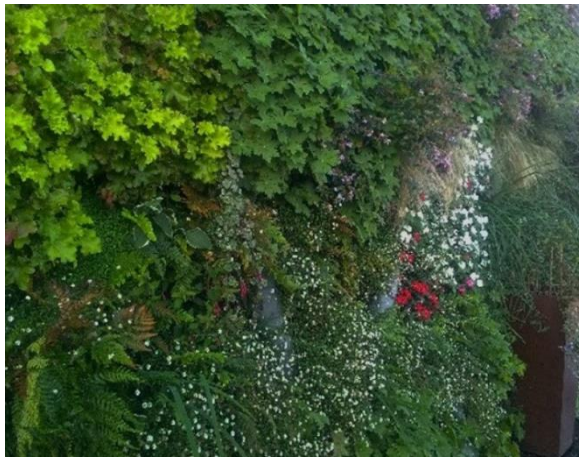
  Les espèces plantées seront variées et adaptées au changement climatique. Les plantations d'espèces monospécifiques ne sont pas admises, de plus les thuyas, les lauriers ne sont pas autorisés sur ces espaces.
- Les parcelles devront maintenir un taux de végétalisation important : il est attendu qu'au moins 60 % de la surface des parcelles soit maintenue en pleine terre végétalisée.
- Les clôtures nouvelles seront obligatoirement végétalisées soit sous forme de haies d'espèces locales et variées, soit sous forme de plantes grimpantes sur treillis, soit sous forme de végétaux palissés, soit sous forme de « murs végétalisés sur substrats »

Tous les brises-vues et à fortiori les brises vues imitant la végétation ainsi que les murs pleins sont interdits n'étant pas en accord avec le caractère végétal du lieu.

Le schéma des principes d'aménagement prévoit :

- Des trames vertes à dominante boisée à maintenir. En cas de dépérissement des espèces végétalisées présentes elles devront être remplacées par des espèces variées et locales adaptées au climat.

- Des espaces à boiser en cas d'aménagement. Dans ce cas la plantation devra être dense avec 3 strates : arborescente, arbustive et herbacée.



Illustrations de clôtures en mur végétal

Illustrations de végétaux palissés en clôture

Illustrations de clôtures avec plantes grimpantes sur treillis

Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols

Pour chaque parcelle telle qu'existante à l'approbation du PLU, il est exigé pour tous les aménagements que la parcelle reste perméable sur au moins 80% de la surface. Pour ce calcul un coefficient est mis en place :

- Les surfaces de pleine terre végétalisées sont comptabilisées à 100% de leur surface.
- Tous les autres matériaux perméables comptent pour 20% de leur surface : pavés à joints végétalisés, surfaces en gravillons, graviers-gazon, graviers concassés stabilisés, structures alvéolaires végétalisées, surfaces en terre battue ou gorrh, platelages....

Tous les accès, chemins, voiries et stationnements seront aménagés avec des matériaux perméables,

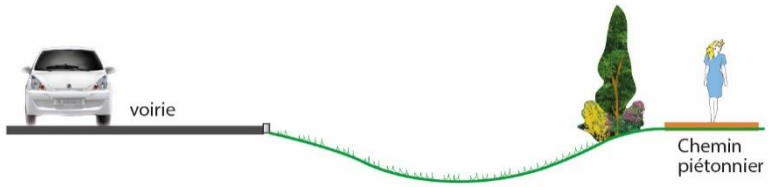
Préserver les abords et la fonctionnalité du canal

Un canal d'irrigation traverse le quartier. Il est longé par la rue du canal. Il représente un véritable atout Ainsi les orientations suivantes doivent être mises en œuvre :

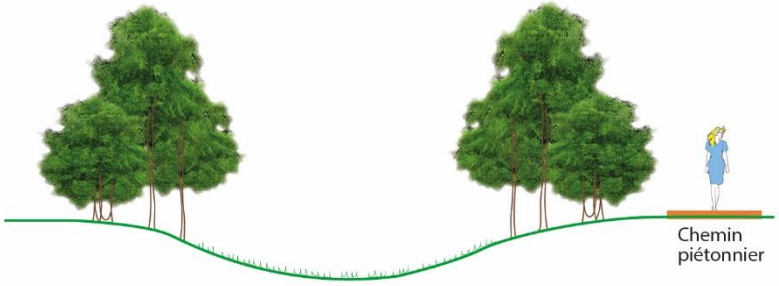
- Sur la rive qui n'est pas bordée de la rue, un espace d'au moins 5 m de large depuis le bord du canal doit être maintenu végétalisé de pleine terre. Dans cet espace les clôtures doivent être perméables à la petite faune (perméabilité par des jours en pied de clôture, interdiction des murs ou murets maçonnés).
- Aucune nouvelle couverture du canal n'est admise. Ainsi les nouveaux accès ou voies devront utiliser les passages déjà couverts du canal sans étendre la surface actuellement couverte par les accès et voies existantes.

La gestion des eaux pluviales

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.



Noues et fossés en bordure de voie ou dans des espaces paysagés



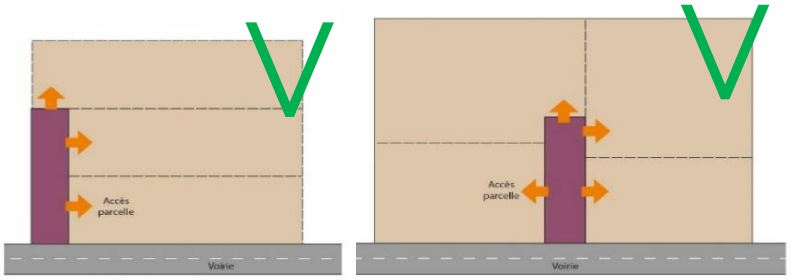
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. La situation prise en compte est celle de la parcelle existante au moment de l'approbation du PLU. Une gestion au plus près du cycle de l'eau sera mise en place pour limiter les impacts du ruissellement pluvial. Il s'agit principalement :

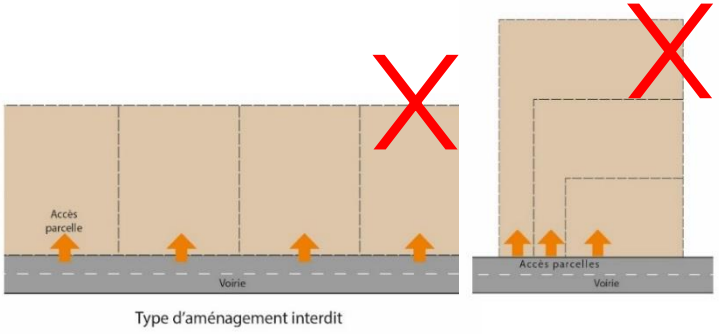
- De retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- De favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.

Des aménagements seront réalisés à l'échelle de l'ensemble du site de chaque opération d'aménagement ou de division parcellaire (en intégrant toutes les parcelles issues de la division de la parcelle existante au moment de l'approbation du PLU). Ainsi ces aménagements et ouvrages de gestion des eaux pluviales seront collectifs : bassins d'infiltration ou de rétention, de noues. Ces ouvrages seront paysagés et végétalisés.

En cas de débordements des ouvrages suite à un évènement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux). Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables.

Des dispositifs individuels viendront compléter les dispositifs collectifs pour limiter le ruissellement : jardins de pluie, toitures végétalisées…





L'organisation des aménagements

Aucun accès et aucune voirie nouvelle n'est admis depuis les voies départementales bordant le site.

Dès lors que le tènement d'une opération (selon la situation parcellaire existante à l'approbation du PLU) est bordé par deux voies (hors voies départementales), l'aménagement devra prévoir un maillage viaire entre ces deux voies. Dans ce cas aucune opération en impasse n'est admise.

Les nouvelles opérations de constructions et les nouveaux aménagements prévoiront :

- À partir de 2 logements (y compris le logement existant avant division en cas de division parcellaire de la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU) : l'accès et la voie de desserte seront communs pour toutes les constructions.
- À partir de 3 logements (y compris le logement existant avant division en cas de division l'aménagement prévoira des espaces communs vecteurs d'usage : aires de jeux, espaces récréatifs aménagés, placette, jardins partagés…
- À partir de 3 logements (y compris le logement existant avant division en cas de division parcellaire de la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU) : toutes les voies et accès communs devront être bordés d'un parcours modes doux d'une largeur minimale d'1.40m dégagée de tout obstacle.
- À partir de 3 logements (y compris le logement existant avant division en cas de division parcellaire de la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU) : les espaces de stationnement seront mutualisés de façon à réduire les surfaces et voies d'accès aux stationnements. Les aires de stationnements seront disposées au plus proche de la voie d'accès pour réduire les surfaces utilisées par la voiture. Dans ce cas les stationnements devront être accompagnés de plantations variées pour les masquer depuis la voie.

Le stationnement des vélos

L'aménagement devra prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

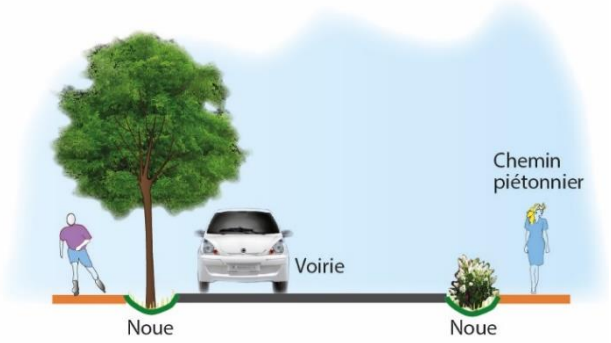
Voiries

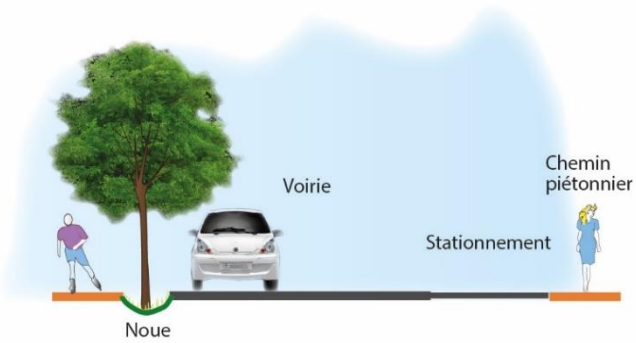
Les nouvelles voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes paysagées végétalisées de pleine terre intégrant systématiquement des noues végétalisées et des cheminements piétons / cycles.

Le schéma d'aménagement du secteur prévoit des voiries communes à créer pour les secteurs de taille significative identifiés (Secteurs n°1, n°2, n°3, n°4, n°5. Ces principes devront être mis en œuvre en cas d'aménagement.

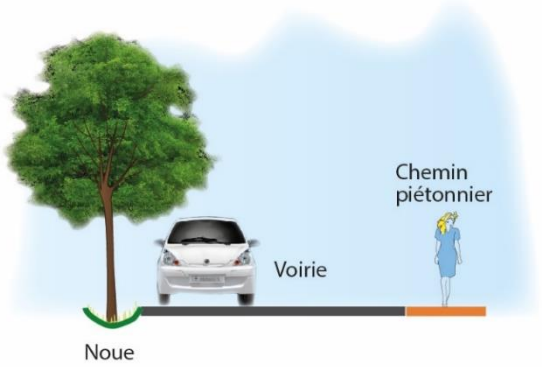
Les profils de voirie suivants seront privilégiés :

- Voiries principales





- Voiries secondaires



L'aménagement paysager des nouvelles opérations de construction

Les accès et voiries devront être accompagnés de la plantation d'arbres et arbustes dans un projet paysager. Tous les parcours en modes doux devront être accompagnés de plantations variées assurant l'ombrage l'été.

Les aires de stationnements devront être accompagnées d'un traitement végétal dans le cadre d'une composition paysagère d'ensemble (arbres haute tige, haies vives,).

Le confort thermique

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

À partir de 5 logements (y compris le logement existant avant division en cas de division parcellaire de la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU) : si les constructions principales ne sont pas contigües, l'aménagement devra favoriser une ventilation des espaces avec une distance minimale entre deux constructions dans un rapport H/L (hauteur des bâtiments sur la distance entre les bâtiments) au plus égal à 0.6.

les tuiles de couleur foncée sont interdites.

La qualité des espaces résidentiels

En cas de construction groupée, les effets linéaires de fronts bâtis devront être évités par des décrochés de volumétries entre les constructions et par une bande végétalisée d'interruption bâtie tous les 3 logements.

En cas de constructions groupées, les vis-à-vis devront être traités dans la disposition des espaces de vie (localisation des terrasses, des piscines…) Seules les séparations végétales d'espèces variées sont admises.

Type d'alignement bâti continu de plus de 3 constructions interdit

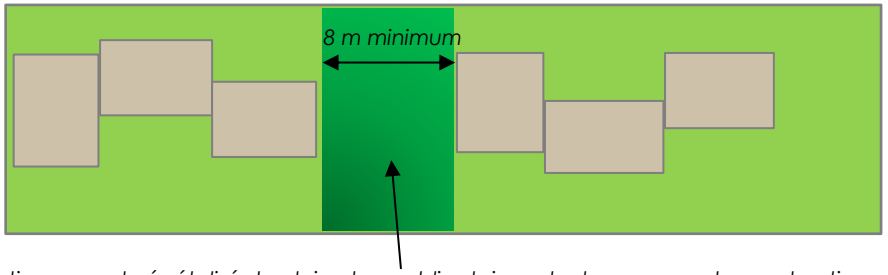
Type d'alignement bâti sans décrochés de volumétrie interdit

Le traitement des constructions

Les constructions seront agencées sans vis-à-vis entre les logements. En cas d'habitat groupé, l'habitat sera de type intermédiaire avec un fractionnement des volumes dans les deux dimensions en hauteur et en façades.

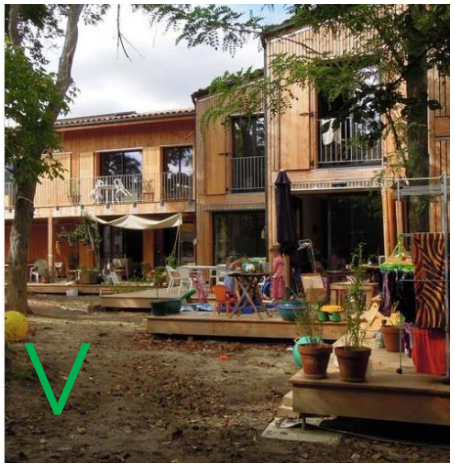
Les alignements continus de logements ne pourront excéder 3 logements continus et devront présenter un fractionnement des volumes dans les deux dimensions en hauteur et en façades.

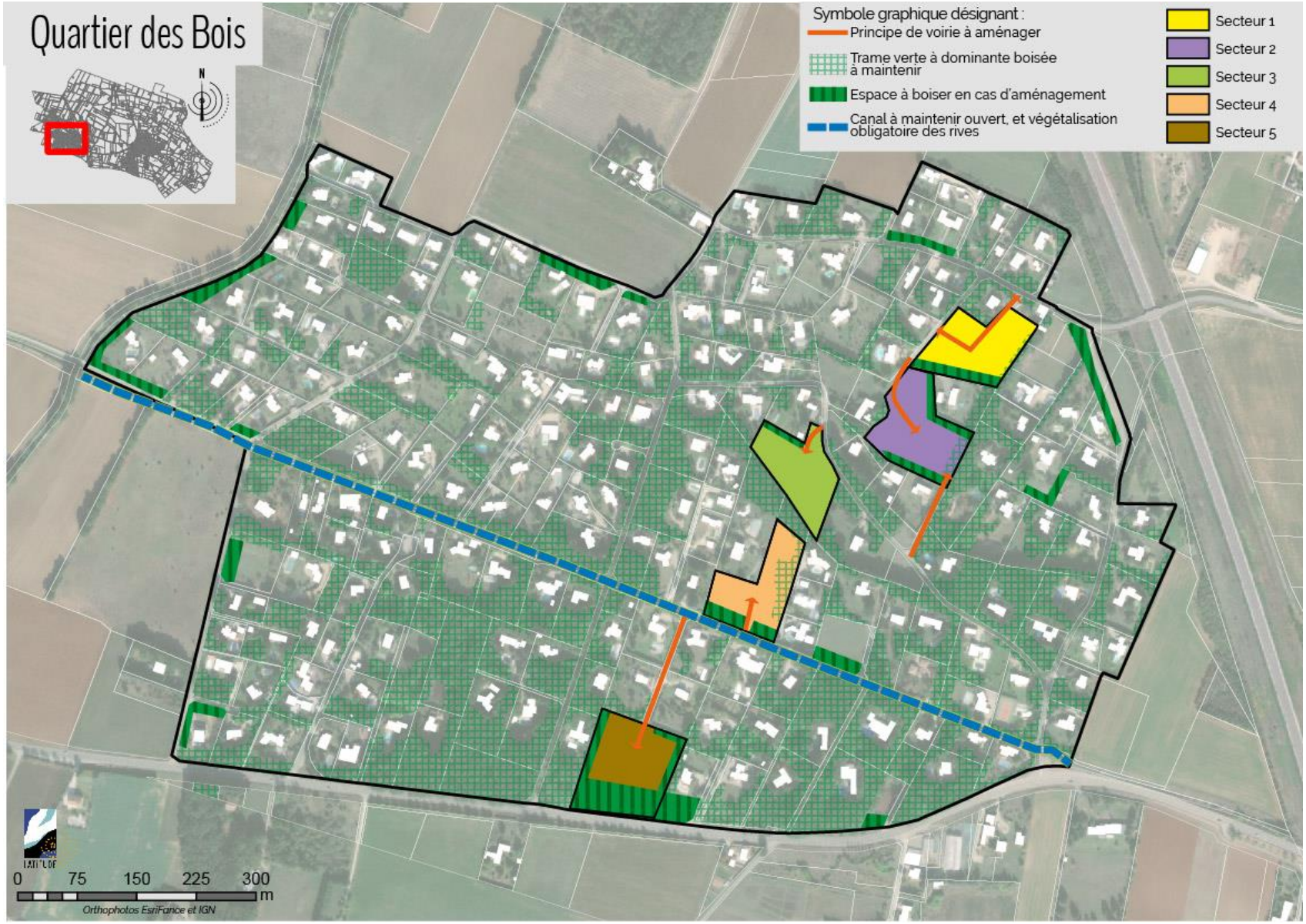
À partir de 3 logements un fractionnement des constructions par des bandes végétalisées de pleine terre d'au moins 8 m de large est obligatoire entre les groupes de constructions.



Fractionnement végétalisé de pleine terre obligatoire entre les groupes de constructions

Type d'habitat groupé avec décrochés de volumétries préconisés




Quartier des Bois
N
Symbole graphique désignant :
Principe de voirie à aménager
Trame verte à dominante boisée à maintenir
Espace à boiser en cas d'aménagement
Canal à maintenir ouvert, et végétalisation obligatoire des rives
Secteur 1
Secteur 2
Secteur 3
Secteur 4
Secteur 5
0 75 150 225 300
m
Orthophotos EsriFrance et IGN

PROGRAMMATION

Le programme de logements attendu

Le nombre de logements à produire dans les secteurs d'orientations d'aménagement est estimé de la façon suivante :

- Le bourg et Fauconnières

Secteur	Surface en ha	Estimation du nombre de logements à produire (32 logts/ha)
Montmartel	1,1	35
Libération	0.2	7
Le Bourg	0.1	3
Résistance - Vercors	0.3	10
Champs des Ormes	0.5	16
Le Clos	0.2	6
Les Tilleuls Est	0.2	6
Les Bouviers	0.2	6
Total : 2.8		89

- Les bois

Secteur	Nombre de logements
Les Bois N°1	15
Les Bois N°2	17
Les Bois N°3	12
Les Bois N°4	8
Les Bois N°5	15

Ce programme pourra être revu en fonction du contexte économique, opérationnel et réglementaire.

Programmation temporelle

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser : ce phasage pourra être revu en fonction du contexte économique, opérationnel et réglementaire.

Secteur	Programmation dans le temps
Montmartel	Urbanisable à l'approbation du PLU
Libération	Urbanisable à partir de 2026
Le Bourg	Urbanisable à partir de 2023
Résistance - Vercors	Urbanisable à partir de 2026
Champs des Ormes	Urbanisable à partir de 2025
Le Clos	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Tilleuls Est	Urbanisable à partir de 2027
Les Bouviers	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Bois N°1	Urbanisable à partir de 2025
Les Bois N°2	Urbanisable à partir de 2027
Les Bois N°3	Urbanisable à partir de 2023
Les Bois N°4	Urbanisable à partir de 2032
Les Bois N°5	Urbanisable à partir de 2030

ZONE D'ACTIVITÉS DES PETITS CHAMPS

L'ambition générale

Le parti d'aménagement global vise une ambition portant sur :

- La recherche de maillages viaires favorables à la perméabilité des sites.
- Un juste dimensionnement des voiries et des accès dans un double objectif de sécurité des déplacements et de limitation des emprises pour la desserte de la zone d'activités ;
- La création d'un cheminement modes doux reliant le centre-ville ;
- L'intégration dans le paysage et le traitement des perceptions depuis la voirie départementale en grande partie par un traitement végétalisé des abords et par un positionnement plus discret des stationnements et des stockages,
- La création d'espaces de transition entre la zone d'activités et le voisinage bâti et non bâti par des lisières végétalisées et la composition d''alignements des constructions pour un caractère plus urbain du paysage ;
- Le traitement végétalisé des espaces (abords de voies, stationnements…)
- La mutualisation des espaces de stationnement plus économes en foncier et impactant moins le paysage

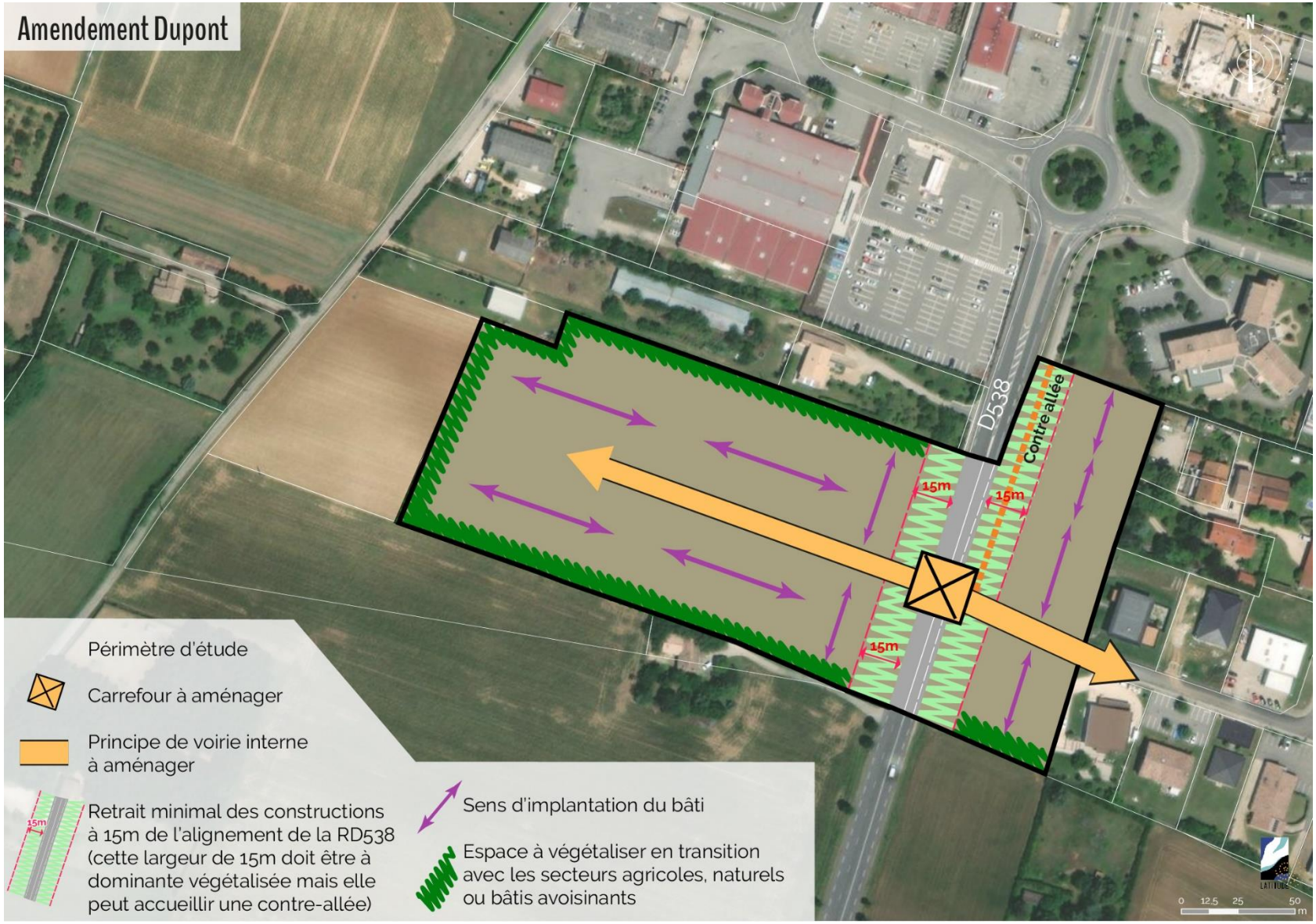
L'accessibilité et la sécurité

L'aménagement prévoira :

- Un nouvel accès depuis la RD538 desservant les deux rives de la RD538 et reliant la rue des tilleuls. Le type d'accès sera étudié par le Conseil Départemental en tant que gestionnaire de la voie (giratoire ou carrefour avec tournes à droite et à gauche). Ce carrefour distribuera les voiries internes de la ZAE. Aucun accès direct des parcelles n'est admis sur la RD538.
- Selon les possibilités des domanialités, le prolongement de la contre-allée en rive Est jusqu'à la rue des tilleuls sera envisagé.

Les implantations des constructions

- Les nouvelles constructions respecteront un retrait minimal de 15 m depuis l'alignement de la voie (au lieu des 75 m actuels depuis l'axe de la voie).
- Ce retrait de 15 m doit être à dominante végétalisée mais il peut accueillir le prolongement de la contre-allée le cas échéant.
- Les constructions s'implanteront avec le sens du faîtage ou de la plus grande longueur de la construction parallèle aux voies selon les principes du schéma ci-après.


Amendement Dupont
N
D538
Contre allée
15m
15m
15m
Périmètre d'étude
Carrefour à aménager
Principe de voirie interne à aménager
15m
Retrait minimal des constructions à 15m de l'alignement de la RD538 (cette largeur de 15m doit être à dominante végétalisée mais elle peut accueillir une contre-allée)
Sens d'implantation du bâti
Espace à végétaliser en transition avec les secteurs agricoles, naturels ou bâtis avoisinants
0 12,5 25 50 m

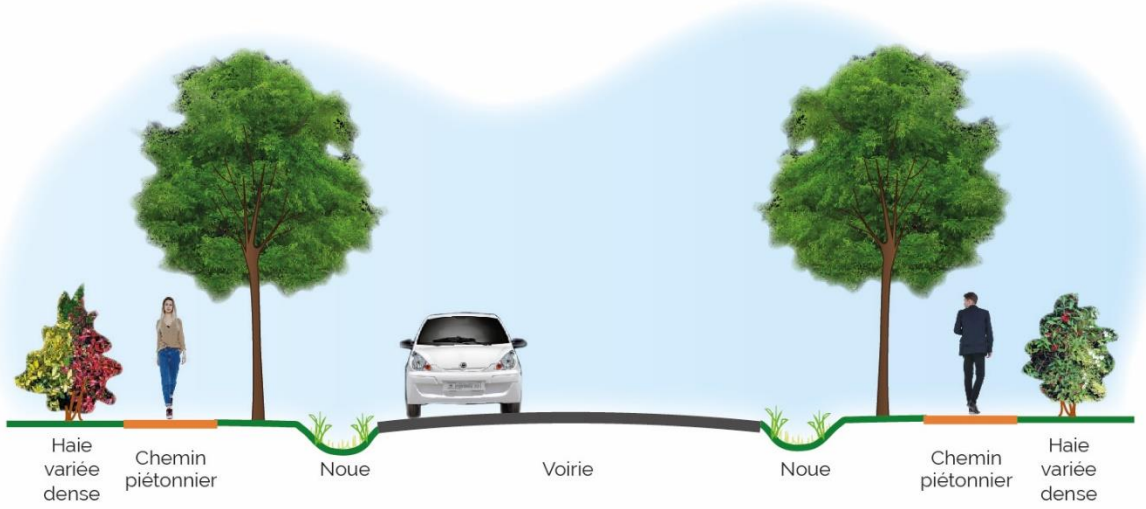
Les modes doux

L'aménagement des abords de la RD538 (intégrés dans les 15 m de retrait) prévoira un parcours mode doux de chaque côté de façon à éviter les traversés des piétons.

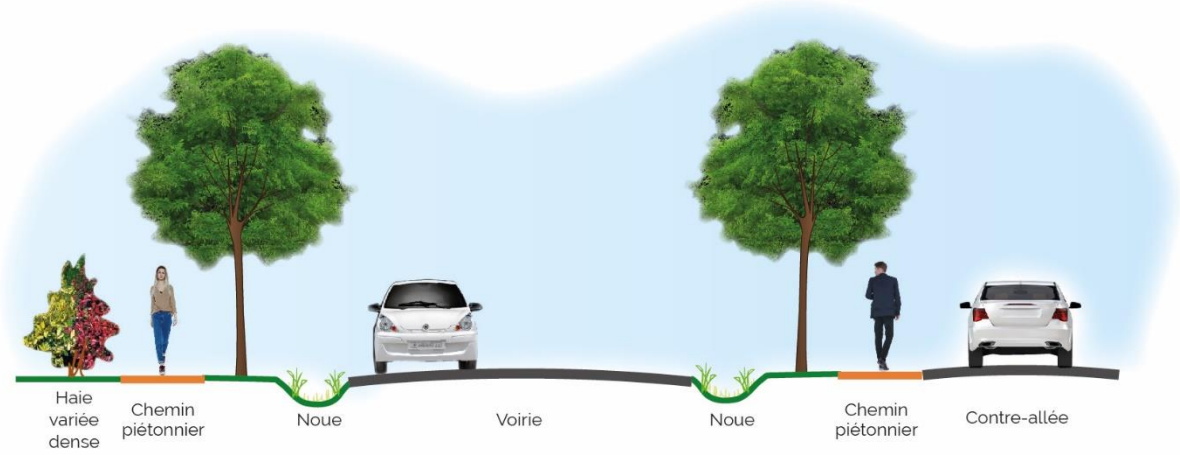
Ces parcours seront séparés de la chaussée de la RD par des noues et des plantations arborées afin de protéger les déplacements des piétons.

Plusieurs profils sont possibles selon l'aménagement ou non de la contre-allée :

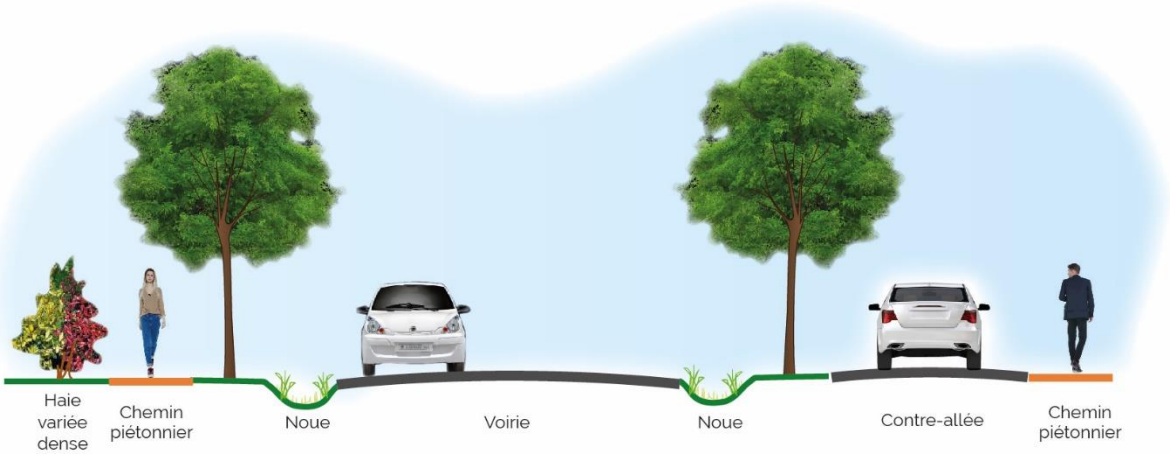
Aménagement des abords de la RD538 en l'absence de contre-allée



Aménagement des abords de la RD538 avec contre-allée



Aménagement des abords de la RD538 avec contre-allée



Le traitement végétal et l'imperméabilisation

- Les pourtours du site seront accompagnés de plantations denses : haies variées multi strates. En particulier la limite sud du site d'étude devra être densément plantée d'arbres et arbustes variés de façon à masquer les stationnements et stockages depuis la RD538 en venant du Sud.
- L'espace végétalisé en bordure de la RD538 intègrera en plus des alignements arborés existants à conserver ou à remplacer, des plantations basses : couvres-sols variés, arbustes en bosquets. Les clôtures des constructions à venir le long de la RD 538 seront constituées de haies variées et d'espèces champêtres (les haies monospécifiques de conifères ou de lauriers palmes sont interdites).
- Le long des voies de desserte interne à la ZAE, un espace paysagé à dominante végétalisée sera aménagé en front de voie : plantations de pleine terre mêlant couvres-sols et arbustes d'essences variées en bosquets.
- Les clôtures seront soit à claire voie de couleur neutre, soit végétales (végétation variée).
- Les stationnements seront pour au moins 50% de leur surface, traités par des matériaux perméables. Ils seront végétalisés par des arbres de hautes tiges à raison d'un arbre pour 3 places. Des espaces de pleine terre plantés (couvres-sols et bosquets) alterneront avec les places de stationnement. Des stationnements en silos pourront être mis en place dans le cadre d'une densification. Dans ce cas ils devront aussi être végétalisés par des plantations grimpantes.

Les essences seront retenues parmi la palette végétale proposée dans les OAP du PLU.

Illustrations de stationnements en silo végétalisés

Les implantations des stockages et stationnements

- Le long de la RD 538

Aucun stockage ou stationnement ne seront positionnés en vis-à-vis de la RD538. Ceux-ci se placeront en arrière du bâti pour ne pas être vus depuis la RD538.

Implantation des stationnements et des stockages par rapport aux voies

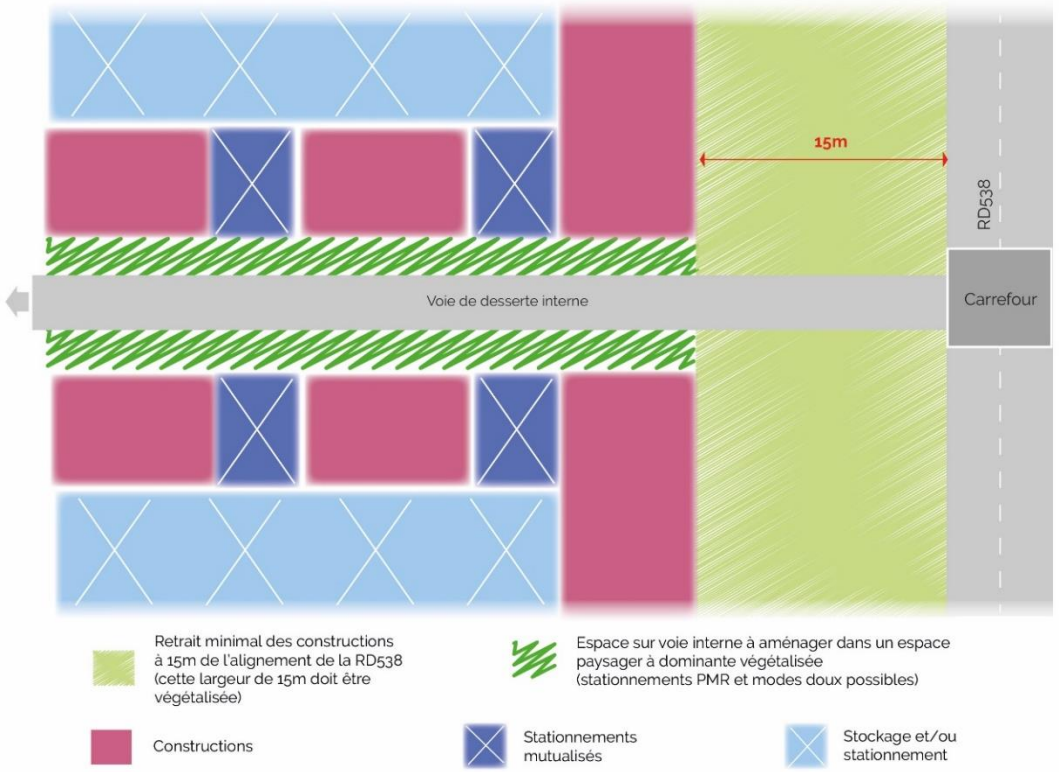
- Le long des voies de dessertes internes

Les stationnements seront mutualisés entre les activités : ils pourront alterner avec les constructions le long de la voie ou être en arrière du bâti. Des stationnements en silos pourront être mis en place dans le cadre d'une densification. Dans ce cas ils devront être végétalisés par des plantations grimpantes.

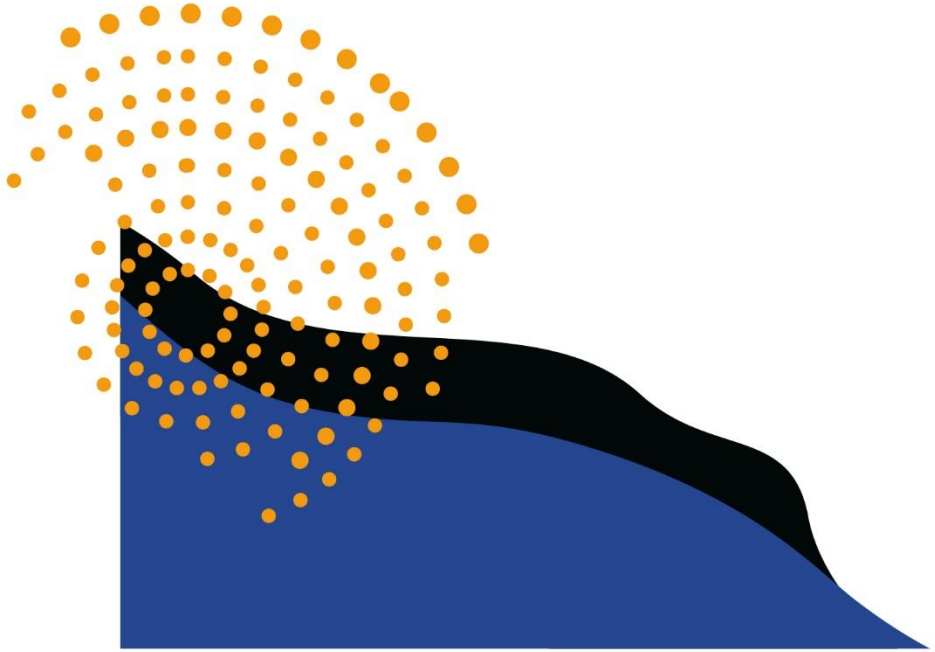
Les stockages ne devront pas donner sur la voie ils seront en arrière des constructions par rapport à la voie.

Il est rappelé que les limites de site (en particulier la limite sud) seront densément végétalisées.

Implantation des stationnements et des stockages par rapport à la voie de desserte interne à l'Ouest de la RD538



ANNEXES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LA PALETTE VÉGÉTALE PRÉCONISÉE

Les arbres et arbustes

Laurier Tin

Viorne Lantane

Amélanchier ovalis (amélanchier indigène	Buxus sempervirens (buis commun)
Colutea arborescens (baguenaudier)	Cornus Mas (cornouiller mâle)
Cornus sanguinéa (Cornouiller sanguin)	Euonymus europaeus (fusain d'europe)
Olea europaea (olivier)	Viburnum tinus (Viorne tin)
Viburnum lantana (Viorne Lantane)	Sambucus nigra (sureau noir)
Frangula alnus (Bourdaine)	Viburnum opulus (Viorne obier)
Acer campestre (érable champêtre)	Acer montpessulanum (érable de Montpellier
Quercus Pubescens (chêne pubesent)	Cercis siliquastrum (arbre de Judée)
Prunica granatum (Grenadier)	Albizzia julibrissin (arbre de soie)
Celtis Australis (Micocoulier)	Ficus carica (Figuier)
Fraxinus Excelsior (Frêne commun)	Tilia Cordata (Tilleul à petite feuille)
Ulmus minor (Orme)	

Les grimpantes

Les plantes grimpantes peuvent garnir une pergola, un poteau, un arbre ou un mur grâce à un support ou en s'accrochant toutes seules. Elles créent de l'ombrage et peuvent aider à la régulation thermique d'une façade.

Nom français	Nom latin
Bignone Trompette de Jéricho	Campsis radicans
Clématite des montagnes	Clematis montana
Hortensia grimpant	Hydrangea petiolaris
Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica
Vigne vierge	Parthenocissus
Fleur de la passion	Passiflora caerulea
Rosier de Banks	Rosa banksiae
Jasmin de Chine	Traclospermum jasminoïdes
Glycine	Wisteria sinensis

Chèvrefeuille

Rosier Banks

Jasmin

Glycine

Bignone

ILLUSTRATION DES FORMES URBAINES ATTENDUES ET DES TYPES D'AMÉNAGEMENT DES VOIES, DES MODES DOUX...

Maison de ville

Habitat intermédiaire

Aménagements des abords

Aménagements des voiries

Noues