

Plan Local d'Urbanisme



Etang de Montheux



Grande Rue



Eglise Saint-Pierre de Montheux

2

Orientations d'Aménagement et de Programmation avant et après modification

Vu pour être annexé à la délibération du

Le Maire, Mme BACONNIER

Département de l'Ain
Commune de MONTHIEUX

du - 4 MARS 2008
Le Maire



Plan Local d'Urbanisme

~~Révision n°1~~

Orientations d'aménagement et de
programmation

~~Janvier 2008~~

Objet des OAP : L'article L.123-4-1 du Code de l'Urbanisme dispose : *«En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune [...] pour être légales, doivent poursuivre l'un des buts visés à l'article L. 123-1-4, 1 : « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune».* L'objet des OAP est donc, de façon générale, de *«définir des actions ou des opérations»* qui concernent l'aménagement.

Portée juridique: L'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme dispose : *«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.»* Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.** Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Contenu : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées. Elles doivent respecter le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.

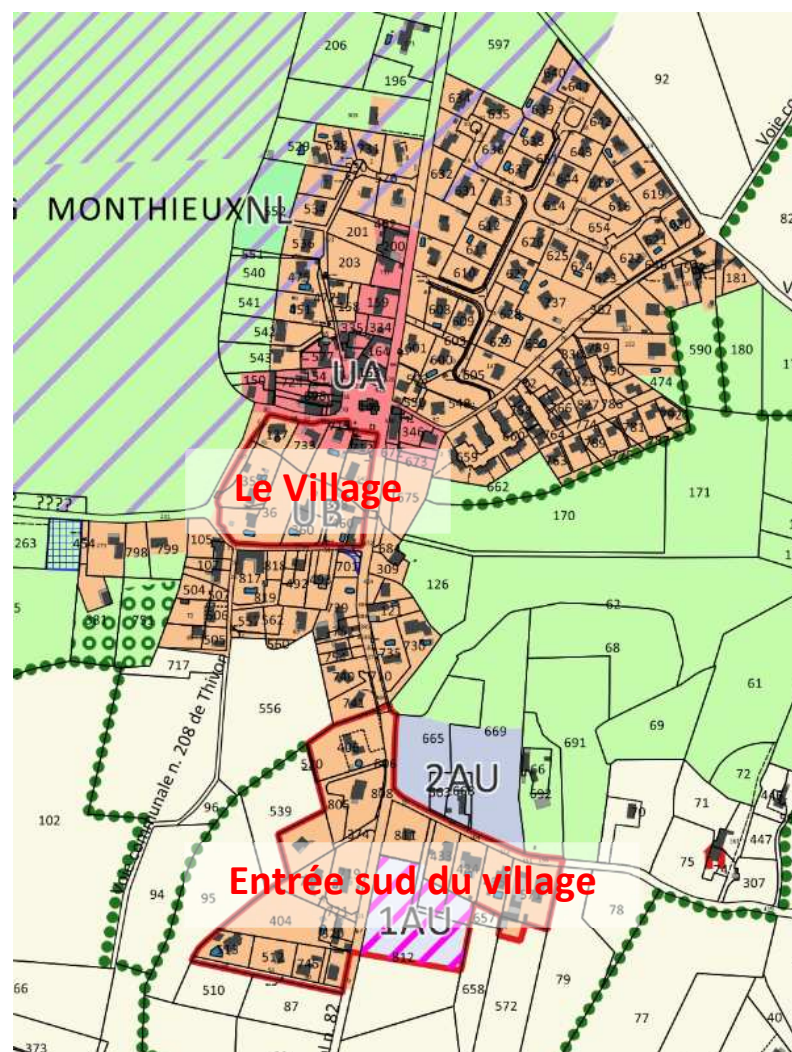
~~Les orientations d'aménagement définissent les principes d'aménagement des zones à urbaniser considérées comme stratégiques dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de MONTHIEUX.~~

Ces orientations d'aménagement portent ~~donc sur le secteur 1AU~~ sur des zones U et 1AU, ~~urbanisable à court terme : le site de La Croix~~ sur les secteurs du « Village » et « Entrée sud du village ». Elles sont complémentaires avec le plan masse intégré au zonage réglementaire.

~~Les zones 2AU étant des sites de réserve foncière, urbanisables à moyen et long terme, la réalisation d'un schéma d'aménagement fixant des principes forts a été décidée. Ce schéma permet de poser les bases de la réflexion sur l'aménagement des sites. Les principes sont établis en cohérence avec la réflexion transversale (structuration du bâti, paysage, déplacement, habitat) qui a conduit la municipalité à établir les sites de réserve foncière.~~

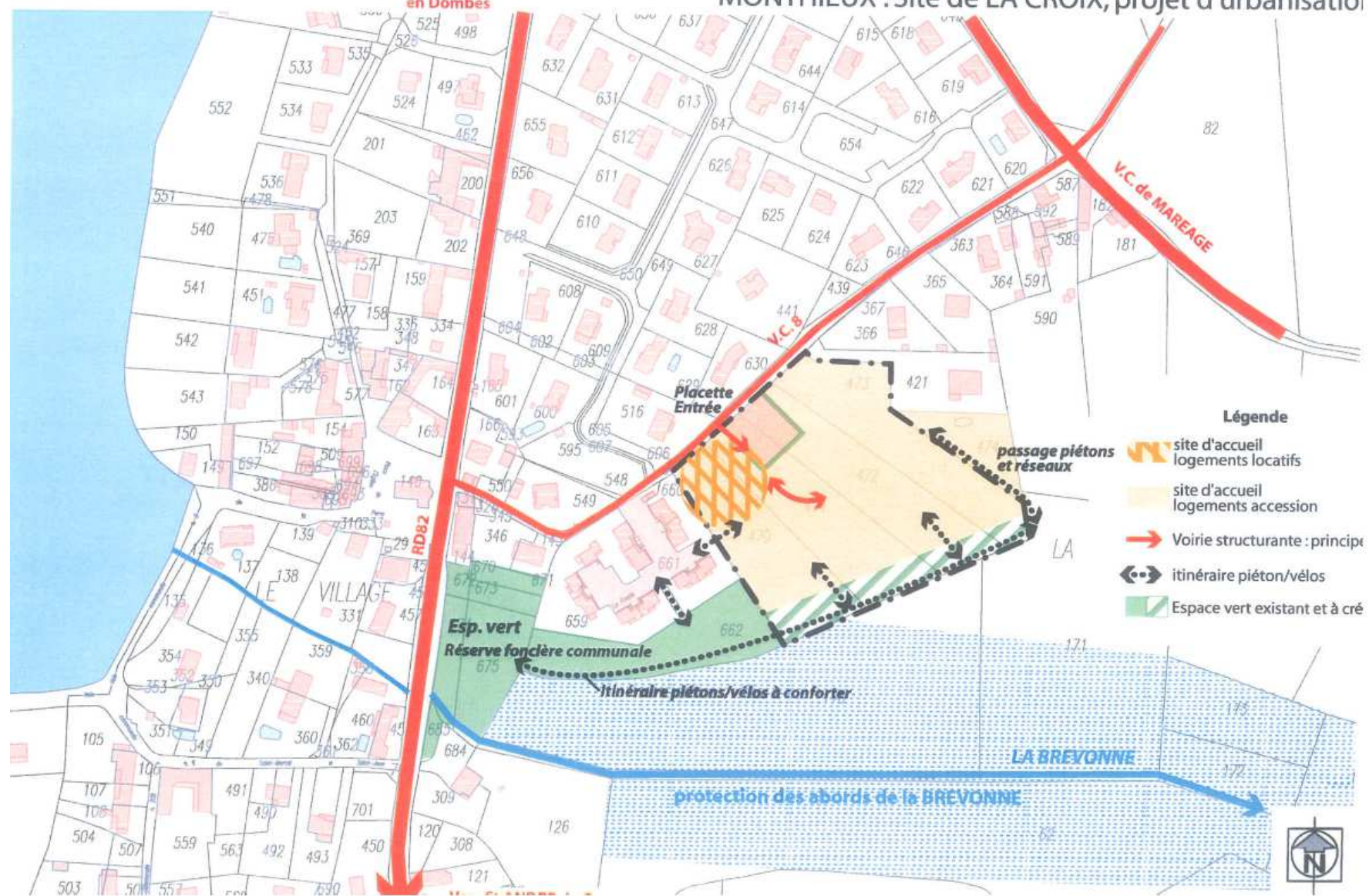
~~Dans tous les cas, les projets successifs devront conformément à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 être conformes à l'esprit des orientations d'aménagement.~~

Orientation d'Aménagement et de Programmation



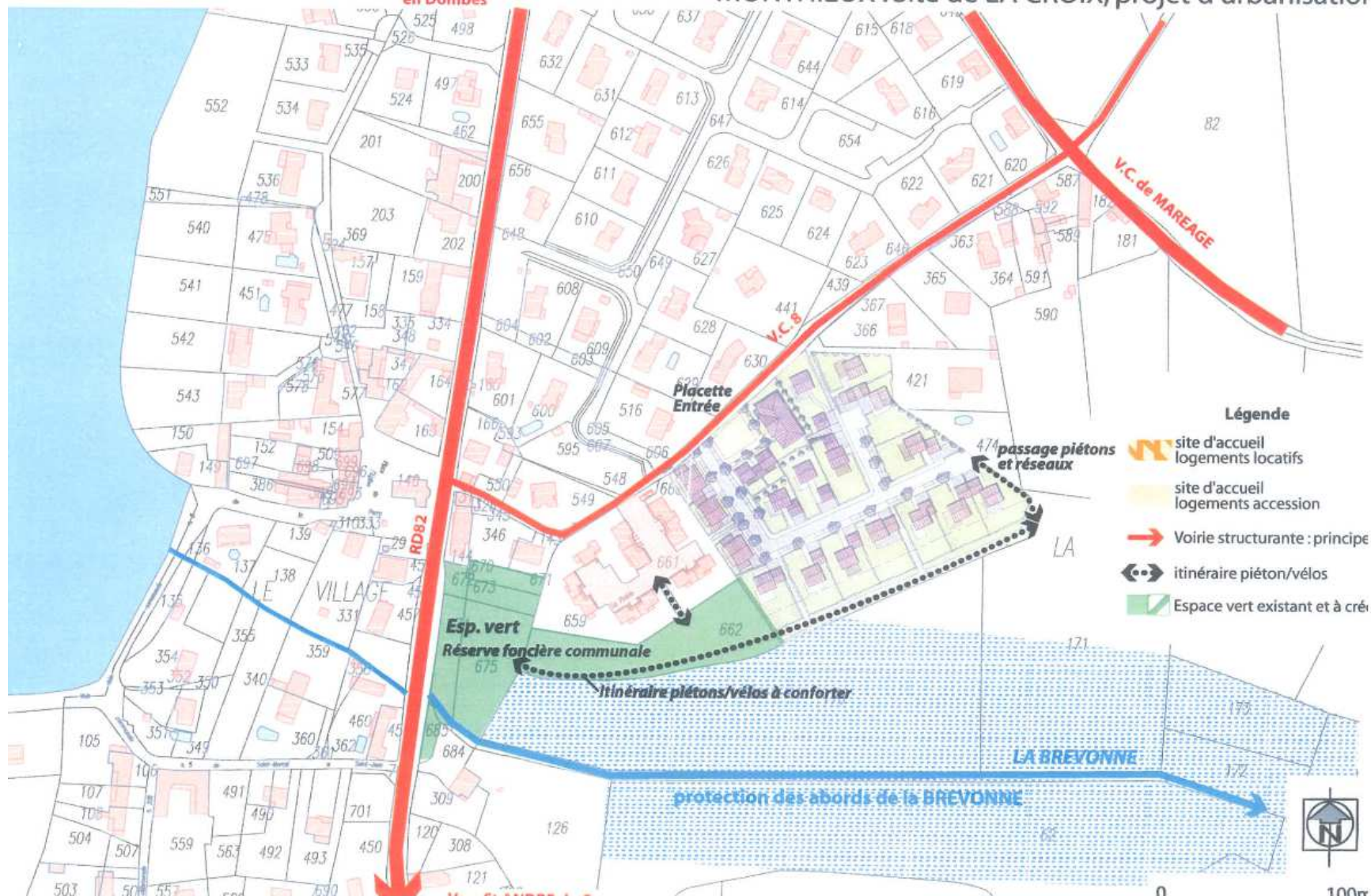
Vers AMBERIEUX
en Dombes

MONTHIEUX : Site de LA CROIX, projet d'urbanisation

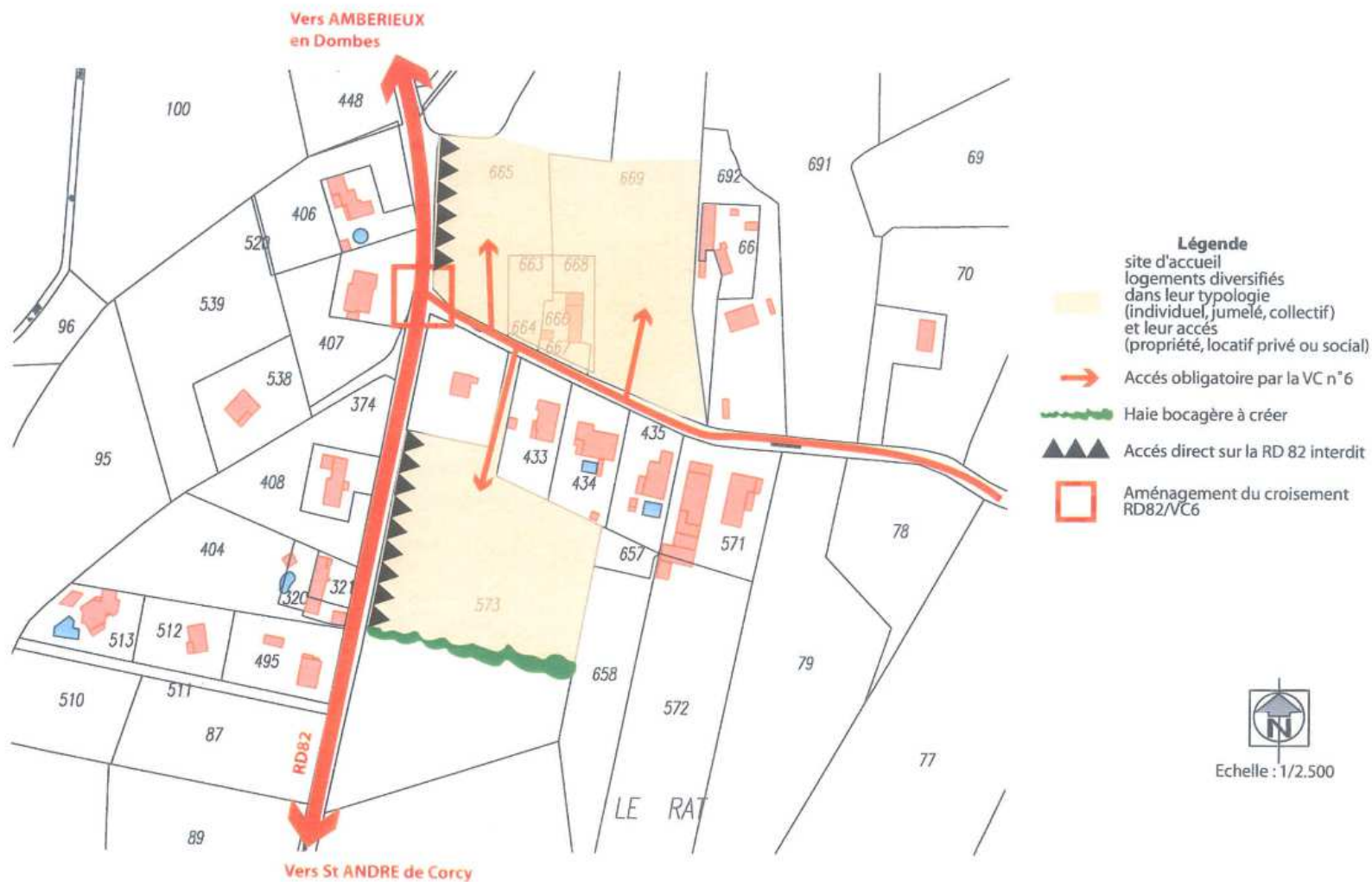


Vers AMBERIEUX
en Dombes

MONTHIEUX : Site de LA CROIX, projet d'urbanisation



MONTHIEUX : Site de réserve foncière schéma d'aménagement



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – Secteur « Le Village »



• **Enjeux :**

- Préserver un espace naturel de part et d'autres de la Brevonne (10 mètres de chaque côté) pour constituer un « corridor écologique » au sein de cet ilot urbanisé.
- Permettre la densification d'une dent creuse dans le respect du tissu urbain existant.

• **Principes d'aménagement :**

Cette OAP recouvre une zone UA et UB du PLU.

Ce secteur est à proximité immédiat de l'étang de Monthieux qui constitue une réserve remarquable en termes écologique. A ce titre l'étang et recouvert par une ZNIEFF de type 1 et l'étang et ses abords sont classés en zone Natura 2000. Le périmètre recouvert par l'OAP est traversé par la Brevonne faisant partie intégrante de la trame Bleue communale puisqu'elle prend sa source dans l'étang de Monthieux et « dessert » ensuite plusieurs étangs. La préservation de ce cours d'eau est donc primordial tant pour la « circulation » de l'eau que pour sa qualité écologique (animale et végétale). Dans cet objectif une bande de 10 mètres de part et d'autres de ce cours d'eau devra être préservé de toute urbanisation.

Compte tenu de cet objectif et de celui de garder l'esprit du tissu urbain existant, la densification possible de la dent creuse repérée sera limitée. En effet, sur la parcelle indiquée il ne sera pas possible de créer plus de 2 nouvelles constructions (ou logements). Par ailleurs, la collectivité ne souhaite pas connaître une augmentation trop importante du nombre de véhicules sur la route de la Sablière qui est une voie relativement étroite et n'assurant pas un maximum de sécurité. Le dessin présenté n'est qu'une hypothèse. Il pourra être différent tant que la création maximum de 2 nouvelles constructions (ou logements) sera respectée.

L'accès à ces nouvelles constructions se fera via la route de la Sablière. Cet accès devra avoir une largeur minimum de 5 mètres de large.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation de la parcelle devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés. Des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés, au frais du pétitionnaire, pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçu et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en privilégiant les pièces de vie et les ouvertures au Sud et Sud-Ouest. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

Communication numérique : L'urbanisation du secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique sera installée sur le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Paysage: Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le site seront conservés pour structurer la trame verte du secteur. Cela signifie que sans compromettre l'implantation des nouvelles constructions (ou l'accès à ces dernières) et en réservant des espaces ensoleillés, les sujets (arbres, arbustes....) les plus intéressants devront être conservés.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – Secteur « Entrée sud du village »



• **Enjeux :**

- Ouverture d'une zone à urbaniser à l'entrée sud du village,
- Traitement de l'entrée du village,
- Préservation du tissu urbain existant,
- Création d'environ 12 logements sur la zone 1AU
- Créer 15 % minimum de logements aidés sur la zone 1AU,

• **Principes d'aménagement :**

Ce secteur soumis à la présente orientation d'aménagement et de programmation, recouvre une zone UB et une zone 1AU. Ce secteur est occupé principalement par des constructions récentes (post années 70-80) implantées sur de grandes parcelles. L'objet de cette OAP est d'une part d'ouvrir à l'urbanisation une zone 1AU (anciennement 2AU) située en entrée de village et d'autre part de permettre le comblement d'une dent creuse en conservant le tissu urbain existant.

Concernant l'urbanisation de la zone 1AU, une attention particulière doit être portée compte tenu de sa position le long de la route départementale et en entrée de village. La densité sur cette zone qui sera de presque 13 logements à l'hectare permet d'apporter une certaine densification au secteur même si l'esprit du tissu urbain existant est respecté. Conformément au règlement, un pourcentage minimum de 5 % d'espaces communs sera respecté. Par ailleurs, un coefficient de biotope sera à respecter afin de permettre notamment la préservation des paysages et des espèces et la résorption des nuisances environnementales. En lien avec la présence du fossé existant et pour rappeler la présence de l'eau omniprésente sur ce territoire, une noue sera à créer le long de la limite sud de la future opération d'aménagement. Cette limite devra être la plus ouverte possible sur le paysage agricole présent. Le long de la départementale, de l'autre côté du fossé existant (à conserver) un alignement d'arbres à haute tige (type frêne, platane...) sera à créer pour marquer cette entrée de village. Cet alignement permettra de rappeler les alignements d'arbres existants au centre du village.

Concernant la zone UB, il n'existe dans le secteur visé par cette OAP qu'une parcelle permettant d'être divisée. Si la commune souhaite la densification du

secteur elle ne souhaite pourtant pas des excès entraînant une dégradation de la qualité de vie, de l'environnement, des problèmes de sécurité.... L'accès à la parcelle divisible se fera via le chemin existant débouchant sur la route départementale. Compte tenu des règles contenues dans le règlement du PLU et du fait qu'il n'est pas possible de réaliser une aire de retournement suffisante, il ne pourra y avoir plus de 4 lots raccordés sur ledit chemin. La division de cette parcelle devra donc permettre la réalisation d'au maximum 3 nouvelles constructions. Les boisements existants à l'Ouest et au Sud devront être préservés (indication graphique).

Accès, déplacements automobiles et piétons:

Concernant la zone 1AU, l'accès automobile et piéton se fera via la route de Saint-Marcel par une voie d'une chaussée de 5 mètres et d'un trottoir d'1m50. Le bouclage de la voirie au sein de l'opération sera fait via une voie d'une largeur de 4 mètres minimum conformément au profil de voirie proposée. L'espace public est partagé par les véhicules motorisés, les piétons et les 2 roues. Cette zone de circulation apaisée permettra d'apporter une réponse pour la sécurité routière et en termes de qualité de vie pour les résidents. La circulation des automobiles et des piétons se fera donc à « plat » sur un même niveau. La circulation sera limitée à 30 Km/h. Un marquage au sol permettra de délimiter l'espace piéton et automobile.

Concernant la zone UB et la parcelle identifiée comme pouvant accueillir 3 nouvelles constructions, l'accès se fera via le chemin existant débouchant sur la Grande Rue. Une voirie d'une largeur minimum de 5 mètres sera à créer pour desservir les 3 lots.

Stationnement :

Concernant l'urbanisation de la zone 1AU, il sera créé au minimum 8 places de stationnements visiteurs. Ces places ne pourront être créées le long de la voie en sens unique. Le stationnement des véhicules des résidents devra être prévu à l'intérieur de chaque lot.

Dans la zone UB concernée par la présente OAP, le stationnement des véhicules doit être prévu à l'intérieur de chaque lot.

Gestion de l'eau pluviale : L'urbanisation du site devra prendre en compte la gestion des eaux pluviales à travers des procédés techniques adaptés. Des

dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés, au frais du pétitionnaire, pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans la zone 1AU, une noue sera créée au sud de l'opération. Elle sera connectée au fossé existant le long de la route départementale.

Energie : Au niveau des performances, la consommation d'énergie primaire des bâtiments devra être inférieure ou égale à 50KWh/m²/an. Pour répondre à ce degré d'exigence, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs. Par ailleurs, les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur. Néanmoins et afin de réussir l'intégration des nouvelles constructions de la zone 1AU, le sens de faitage des constructions le long de la Grande Rue et de la limite Sud de l'opération devra être respecté afin de constituer 2 fronts bâtis homogènes.

Communication numérique : Le secteur devra offrir aux nouveaux habitants un accès aux communications numériques performantes. Si la commune est desservie, la fibre optique sera installée sur le site. Dans le cas contraire un autre procédé devra être mis en place pour offrir une qualité similaire.

Typologie d'Habitat: compte tenu de la typologie des bâtiments existants sur le secteur, la commune souhaite conserver ce modèle. Néanmoins la zone 1AU connaîtra la création de 2 logements jumelés. Notons que la commune, a en

2009 urbanisé le secteur de La Croix qui a permis de rééquilibrer largement l'offre en logements collectifs et groupés.

Paysage: Les éléments forts de la végétation déjà existante sur le secteur seront conservés pour structurer la trame verte du quartier. Un aménagement paysager linéaire composé d'arbres de hautes tiges sera créé le long de la Grande Rue pour marquer l'entrée du village. Une haie arbustive sera créée sur la limite Est de l'opération pour constituer une limite franche avec l'espace agricole. Rappelons que la limite Sud de la zone 1AU restera la plus ouverte possible visuellement: toutes clôtures en dur (ex; mur, muret....) sera à proscrire. Concernant les clôtures entre les limites de lots, il est conseillé qu'elles soient le plus végétalisées possible.

Les éléments arborés existants sur le pourtour Sud et Ouest de la parcelle divisible (indication sur le schéma) seront à conserver en l'état. (sauf dans le cas de la présence d'individus morts ou malades)

• Phasage :

La zone 1AU et la zone UB sont urbanisables immédiatement. Néanmoins l'urbanisation doit respecter les principes contenus dans la présente OAP. Notons que dans la zone 1AU l'ensemble des espaces communs (voirie, espace piétons, espaces verts, stationnements, noues, espace paysager le long de la Grande Rue) devront être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble. La réalisation des constructions pourra, elle, être réalisée en plusieurs temps.