

# PLAN LOCAL D'URBANISME

3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de  
MONTCOMBROUX-  
LES-MINES (03)



Plan local d'urbanisme :

Mise en révision du POS et élaboration du PLU : 21/02/2015.

**Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme : 11/06/2019.**

**Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 07/12/2020**

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire : 07/12/2020.*



## PREAMBULE

### **Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP 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](#). »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Le Bourg
- Le Vieux bourg : les zones 1AUp, 1AU, 2AU et 3AU :

# MONTCOMBROUX-LES-MINES – OAP

## ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES AU

Secteurs	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
Zone UB	Zone ouverte immédiatement à l'urbanisation
Zones 1AU	Le Bourg historique/Les Camiers Zones à urbaniser opérationnelles, immédiatement ouverte à l'urbanisation
Zone 2AU	Zone à urbaniser opérationnelle, qui pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque 75% des zones 1AU seront aménagés.
Zone 3AU	Zone à urbaniser opérationnelle, qui pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque 75% de la zone 2AU seront aménagés.

## LE BOURG

### Descriptif :

- Secteur stratégique car il s'agit de la plus grande dent creuse située sur le bourg
- Parcelle située en continuité du front bâti existant qui borde la Rue du 18 Juin 1940 et la Rue Marie Angèle Cleret.
- Zones UB et N du PLU
- Superficie : 0.35 ha

### Objectifs :

- Densifier le bourg
- Favoriser le développement de formes alternatives à la maison individuelle
- Organiser le développement d'une dent creuse, pour une meilleure utilisation du foncier, tout en tenant compte du risque minier
- Conserver la structure du bourg rue, en imposant une implantation côté voie.



## Principes de composition :

### Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

Zone immédiatement constructible, en respectant les orientations d'aménagement définies.

### Composition urbaine :

- Secteur à vocation résidentielle en lien avec le tissu environnant
- Réalisation de l'habitat groupé/mitoyen ou en bande, dont l'implantation **par rapport à l'alignement sera en retrait similaire à celui constaté sur les parcelles n°994 et 993** ; permettant de créer un front bâti dans la continuité de celui existant
- Construction de minimum 6 logements (soit une densité de 15 logements/hectare minimum)

### Gestion des risques

- Prendre en compte les périmètres des risques miniers en interdisant toutes constructions dans ces périmètres : se reporter à l'annexe n°5g du dossier de PLU.



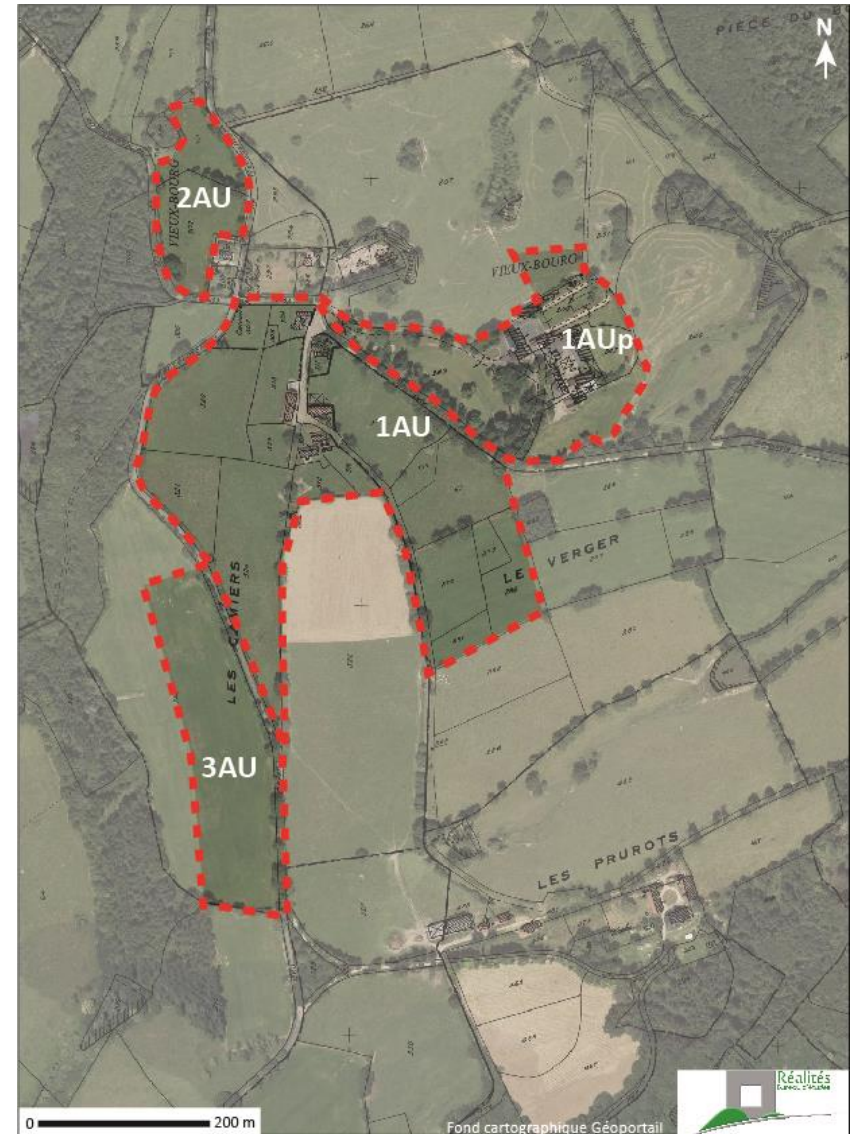
## ZONES 1AU/1AUp/2AU ET 3AU DU VIEUX-BOURG

### Descriptif :

- Secteur situé au Nord du Vieux-Bourg de Montcombroux-les-Mines, entre la RD127 et la voie communale n°8
- Zones 1AU, 1AUp, 2AU et 3AU du PLU
- Superficie :
  - o 4.5 ha en zone 1AUp
  - o 10.99 ha en zone 1AU
  - o 1.65 ha en zone 2AU
  - o 3.59 ha en zone 3AU

### Objectifs :

- Permettre l'émergence d'un projet touristique d'envergure régionale
- Favoriser l'intégration de ce projet dans l'environnement existant, en tenant compte des enjeux environnementaux et des caractéristiques paysagères du territoire
- Accompagner le projet d'une réflexion en matière de desserte voirie et de liaisons modes doux
- Organiser une urbanisation progressive du projet, compte-tenu de son ampleur, afin d'éviter « l'éparpillement » des constructions



# MONTCOMBROUX-LES-MINES – OAP

## Principes de composition :

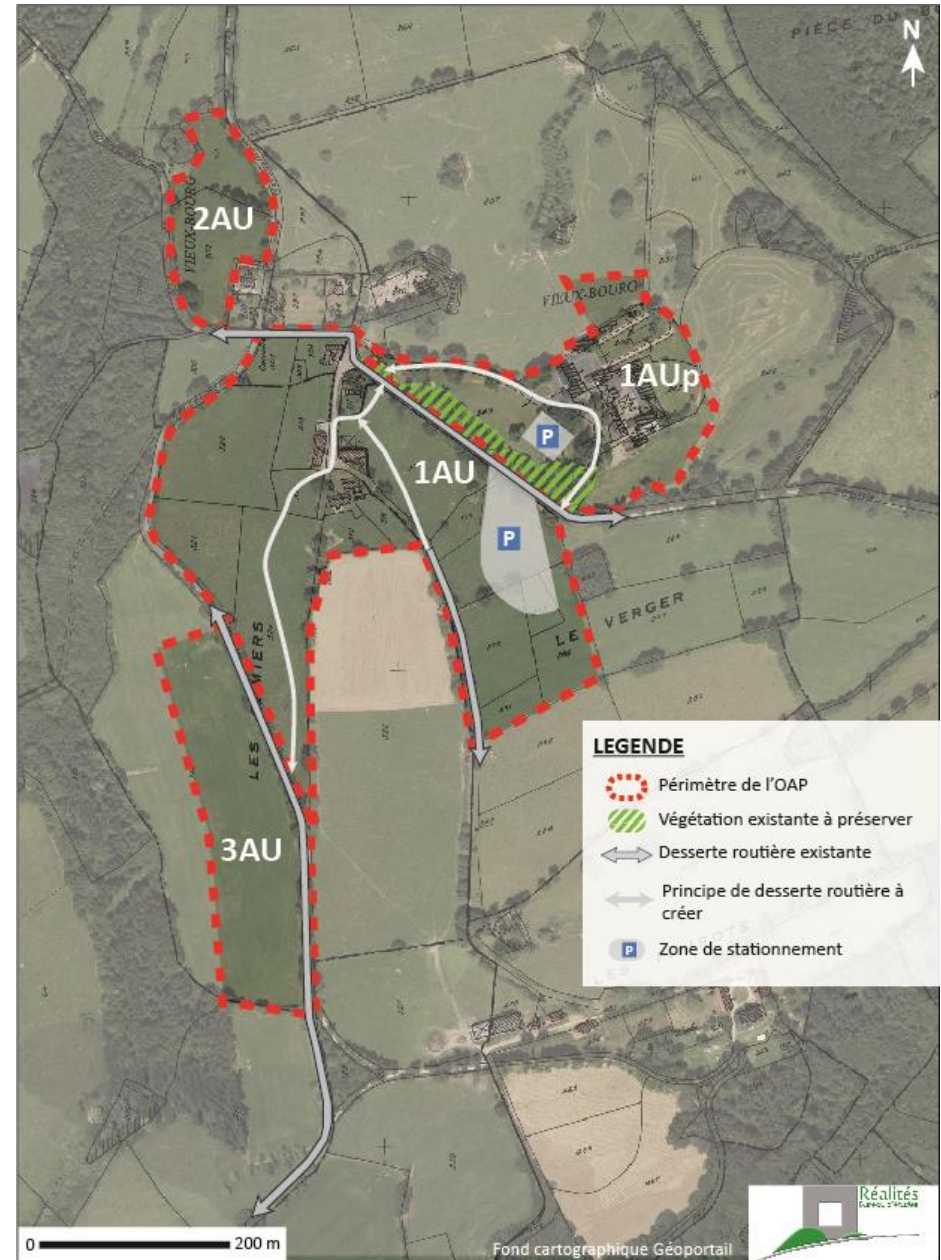
### Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

1AU et 1AUp (15.49 ha) : Zones à urbaniser opérationnelles, ouvertes à l'urbanisation à condition de respecter les orientations d'aménagement définies.

2AU et 3AU (5.24 ha) : Zones à urbaniser opérationnelles, dont l'ouverture doit respecter les conditions fixées par l'échéancier défini dans le présent document.

Pour les zones 1AU, 2AU et 3AU :

L'aménagement des zones devra impérativement respecter un principe d'urbanisation progressive afin d'éviter un éclatement des constructions sur l'ensemble de la zone. Pour cela, les constructions doivent s'implanter près des secteurs déjà construits dans un premier temps, pour ensuite progresser de façon continue et non en discontinuité les unes des autres.



# MONTCOMBROUX-LES-MINES – OAP

## Composition urbaine :

- Secteur à vocation principale d'hébergement touristique en lien avec le parcours de golf
- Privilégier le maintien des arbres et haies existantes, en particulier le long des voies existantes, afin de conserver le plus possible l'aspect bocager
- Privilégier le développement d'un maillage routier structurant, les impasses seront à limiter le plus possible
- Favoriser le développement d'un véritable maillage modes doux entre les différentes fonctions du site et dans les différents quartiers créés : le recours aux modes doux doit être le mode de transport privilégié à l'intérieur du site
- Privilégier la réhabilitation du patrimoine bâti existant
- Privilégier la construction sous différentes formes de bâti, d'implantation et de parcellaire
- Préserver et valoriser l'aspect extérieur du Château
- Créer des espaces de stationnement adaptés à l'opération, réparties sur l'ensemble du site, pour une capacité minimum de l'ordre de 130 places minimum

## Programmation :

- o Constructions liées à la réalisation d'hébergements hôteliers/touristiques
- o Constructions liées à l'aménagement de parcours de golf (maintenance, accueil, sanitaires,...)
- o Constructions et installations touristiques de type restauration, commerces, etc... liées à la vocation touristique et de loisirs du site.

## Desserte :

- o La desserte en eau potable devra être distinguée de la desserte en défense incendie.

