

COMMUNE DE MONTSUZAIN

Plan Local d'Urbanisme

2B. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Vu pour être annexé à la
délibération du 07 septembre 2011
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



P.O.S. approuvé le 26 juin 2000

P.L.U. prescrit le 24 novembre 2008

Dossier de P.L.U. réalisé par le bureau d'études :

SOMMAIRE

Préambule 2

A/ Objectifs et définition des orientations d'aménagement

B/ Les orientations facultatives

Les orientations d'aménagement..... 3

A/ Préconisations pour la zone 1AU dite du Stade

B/ Préconisations pour le secteur Ua

PREAMBULE

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a institué un nouveau document d'urbanisme dans les Plans Locaux d'Urbanisme : les orientations d'aménagement facultatives. Cette partie existait avant l'instauration de la loi Urbanisme et Habitat dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Désormais ces parties forment deux documents distincts.

A / Objectifs et définition des orientations d'aménagement

Article 12 de la loi Urbanisme et Habitat :

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme est modifié, le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa ainsi rédigé :

« Ils (les *Plans Locaux d'Urbanisme*) comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

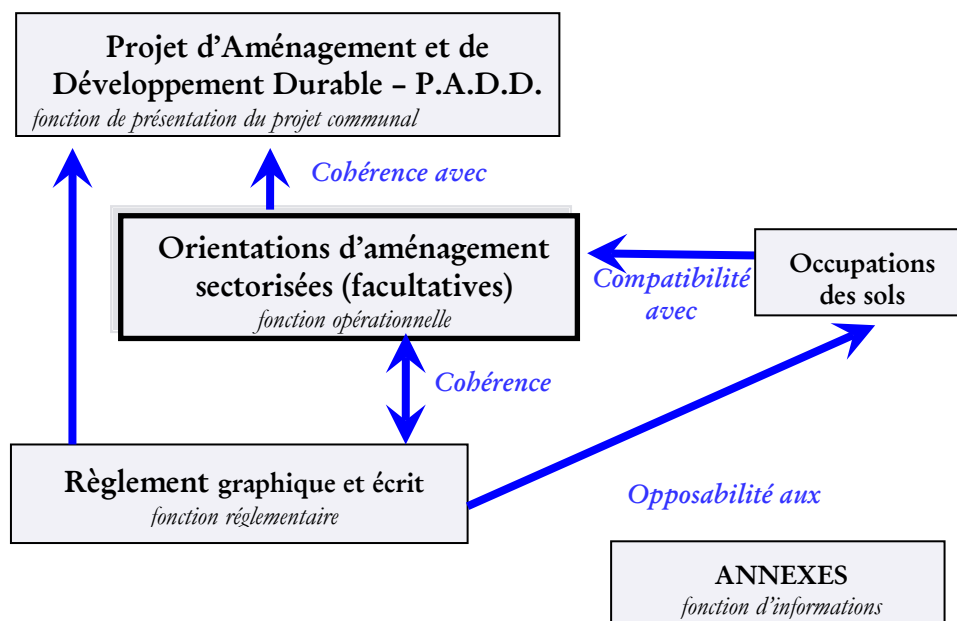
Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

B / Les orientations facultatives

Bien que facultatives, ces orientations sont un élément important des P.L.U. Elles permettent une concrétisation et une matérialisation des enjeux de la commune sur des quartiers précis de celle-ci.

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Elles sont un élément commun à l'ensemble des pièces du P.L.U. comme le montre le schéma suivant. Bien que facultatives, ces orientations ne sont pas à négliger.

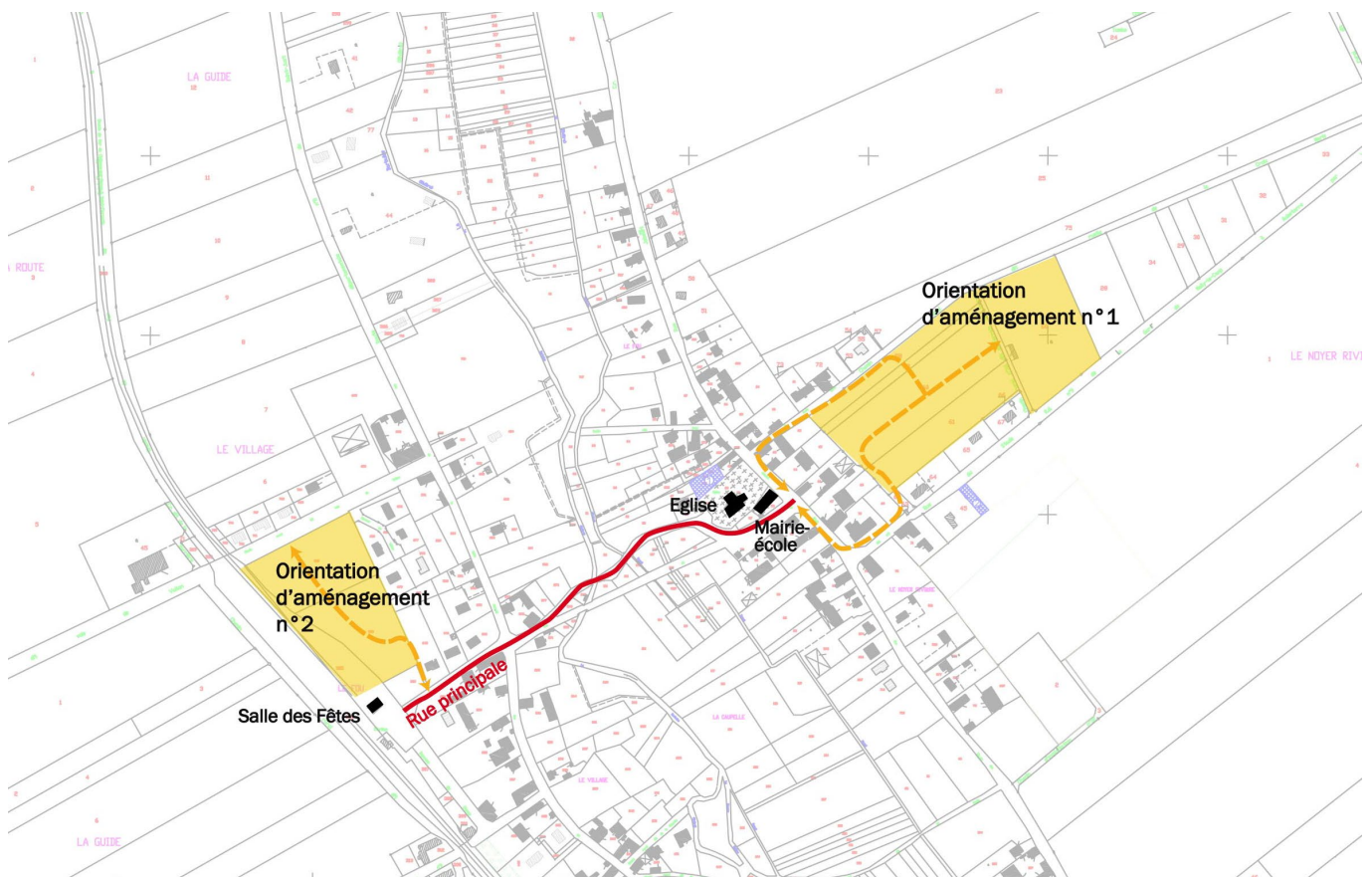
Schéma d'organisation des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (excepté le rapport de présentation)



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le développement de la commune se structure à la fois en comblement des dents creuses et en continuité du tissu. Pour cela la réflexion a été portée d'une part sur une zone de requalification urbaine puisqu'il s'agit de donner une nouvelle vocation au site qui autrefois accueillait le terrain de football qui n'est plus utilisé aujourd'hui et, d'autre part, sur un secteur de la zone urbaine dont la localisation et la dimension ont motivé les élus à accompagner l'aménagement futur de cet espace par une orientation d'aménagement

Carte de localisation des secteurs étudiés



A / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU dite « du stade »

La vocation d'habitat de ce secteur répond aux attentes du PADD en matière de renforcement du logement sur la commune de manière organisée, notamment en lien avec le centre bourg. Autrefois l'extrémité nord était occupée par le terrain de football. Aujourd'hui, il ne sert plus depuis longtemps et les jeunes ont trouvé dans les communes voisines (grâce à des regroupements d'activités et d'équipements) des loisirs à proximité.



Source : géoportail

La commune porte sa réflexion pour la création d'un espace public mêlant loisirs et mise en valeur du patrimoine au centre de la commune sur un espace qu'elle a classé en Ue dans le zonage.



Source : géoportail

Ce site est localisé entre la ruelle Ste Marie et la RD 9 – rue du stade.

Le site se développe sur un relief relativement plat. Les réseaux desservent la zone au droit du stade côté rue du stade et s'arrête à proximité de la zone au niveau de la dernière habitation ruelle Sainte Marie.

Il convient de maintenir une frange végétale au nord afin de maintenir une distance entre les futures habitations et les parcelles cultivées. Pour cela il conviendra de réaliser une haie de préférence par la commune.

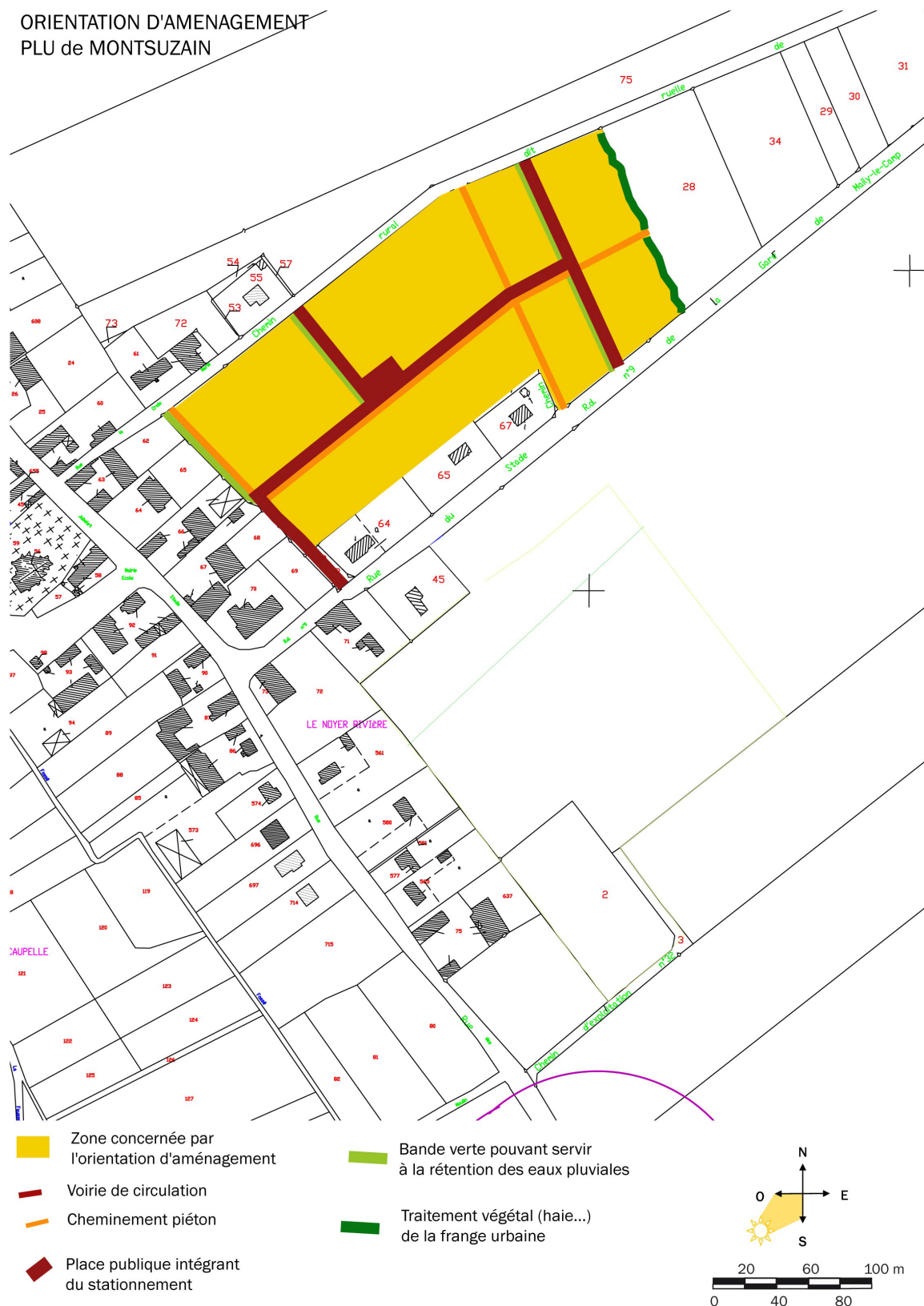
Cette zone pourra être réalisée par phase dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement. La première sera réalisée par la commune sur l'ancienne emprise du stade. Des cheminements piétons sont envisagés afin de relier le site au centre bourg et à l'école. En effet, seulement 400 mètres séparent le centre de la zone du stade de la mairie-école par la ruelle Ste Marie.

Ce sont ainsi près d'une douzaine de parcelles à bâtir qui pourraient être créées à cet endroit. La commune souhaite qu'ensuite l'initiative privée permette la finalisation de cet aménagement global à proximité du centre.

Schéma de principes

Les aménagements futurs devront conserver l'esprit des tracés indicatifs du schéma présenté ci-dessous.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
PLU de MONTSUZAIN



B / Préconisations pour la zone Ua

La vocation d'habitat de ce secteur s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de renforcement de l'offre en logements sur la commune en continuité du bâti existant puisque cet aménagement apporte une plus grande densité urbaine en accroche du centre.

L'aménagement de cet espace devra être réalisé dans le respect du schéma page suivante.



Source : Géoportail

Le site se développe sur un terrain plat localisé entre la voie ferrée qui le « ferme » à l'ouest, la rue de la gare et l'impasse du champ au sud et le chemin dit voie de vallon au nord.

Ce secteur est localisé à proximité du centre et des équipements. D'ailleurs au sud se trouve la salle des fêtes et un boisement qu'il convient de préserver. L'aménagement prévoit des plantations et un espace vert autour de la salle des fêtes afin de maintenir cet équipement dans un endroit calme et de ne pas générer de conflits d'usage entre les usagers de la salle des fêtes et les futurs habitants.



Source : Géoportail

Il convient toutefois de maintenir un accès entre la zone et la rue de la gare afin que les habitants de ce secteur puissent se rendre à pieds au cœur du village. Une emprise est donc maintenue entre le boisement et une habitation sur un accès déjà existant. Cet accès pourra rester piéton voire évoluer en accès en sens unique à la zone et à un espace qui pourrait servir de stationnement complémentaire à la salle des fêtes et de parking pour la zone d'habitat.

Une haie végétale dense devra être créée le long de la voie ferrée. Elle sera intégrée aux parcelles constructibles ou bien elle pourra être réalisée par la commune.

Schéma de principes

Les aménagements futurs devront conserver l'esprit des tracés indicatifs du schéma présenté ci-dessous.

