

Plan local d'urbanisme

**Commune de
Montferrand**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

- I / OAP THEMATIQUES *Page 3*
- II / OAP SECTORIELLES *Page 7*
- III / CALENDRIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION *Page 18*

OAP Thématiques

Améliorer les liaisons piétonnes du territoire

Les déplacements doux doivent être privilégiés sur l'ensemble du territoire communal

- Les voies nouvelles sont des voies partagées.
- Les chemins doux existants sont préservés: éviter la fermeture, entretien des chemins, ombrager dans la mesure du possible les chemins...
- En zone urbanisée , création de liaison piétonne hors voirie pour faciliter les déplacements doux: ces liaisons doivent privilégier un traitement non imperméabilisé , être accompagné de plages d'herbes et de plantations d'arbres pour favoriser l'ombre.



Exemple de traitement paysager d'un chemin en milieu naturel : alignement d'arbres qui accompagne une partie du chemin, sol perméable.



Exemple de chemin en zone urbanisée : alignement d'arbres pour favoriser l'ombre, bande enherbée, sol perméable.





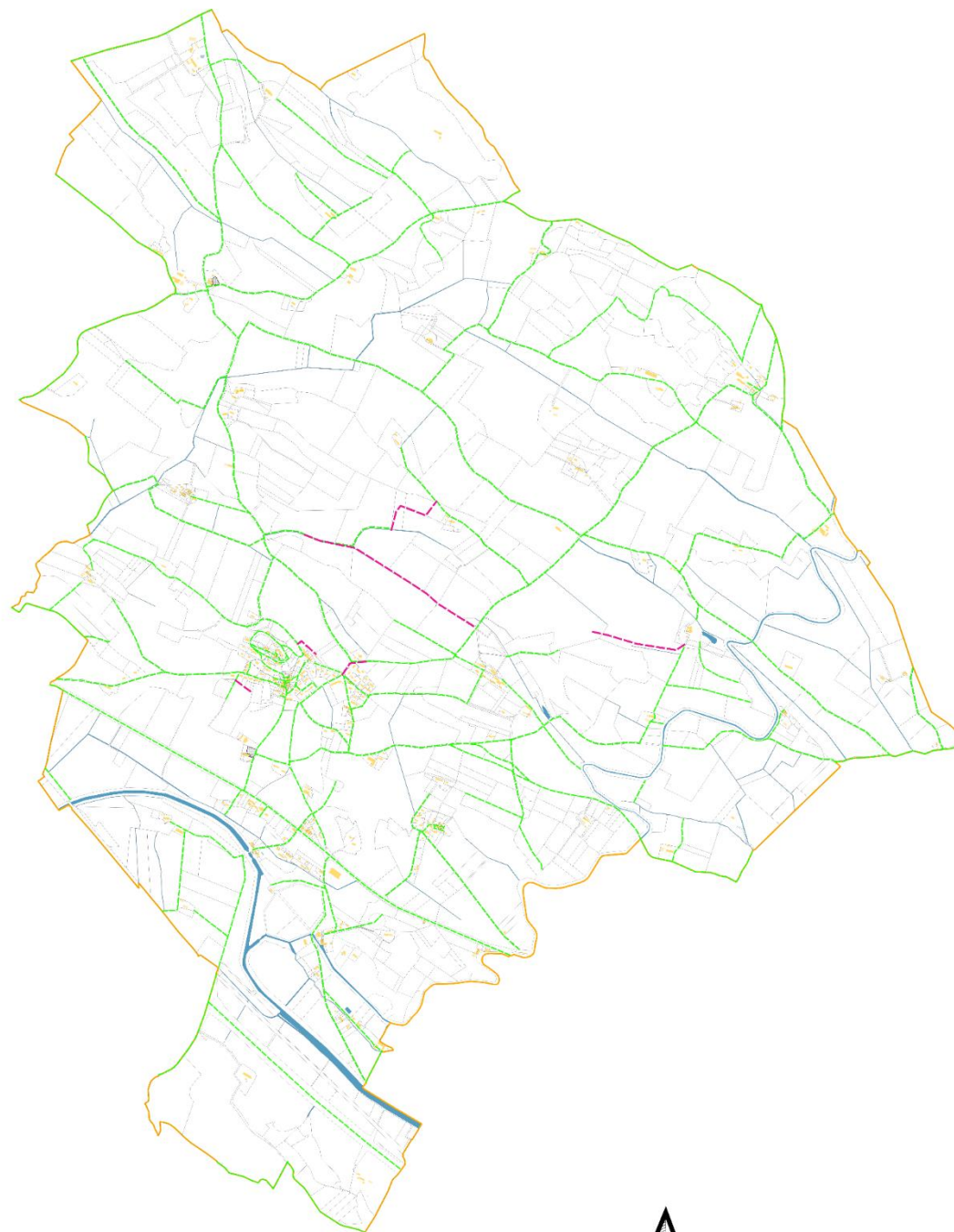
Exemple de voie partagée en zone peu dense, la voirie est étroite, les bas cotés enherbés et paysagers.



Exemple de voie partagée en milieu plus urbain, absence de trottoirs et de stationnement pour les véhicules, le caniveau forme la frontière entre l'espace public et l'espace privé, les espaces privatifs sont paysagers.

Carte de repérage des chemins de la commune

-  Secteur à améliorer
-  Chemins existants



La prise en compte de la trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un outil qui a pour objectifs d'identifier la fonctionnalité écologique d'un territoire pour tenter d'endiguer la disparition et la dégradation des milieux naturels en raison de leur isolement/fragmentation. La TVB a notamment pour objet de maintenir la possibilité de connexions (corridors écologiques) entre les réservoirs de biodiversité.

- **Respecter la topographie des sites** : Les projets doivent éviter de modifier la topographie par apport/export de remblais. Favoriser les projets qui s'adaptent à la topographie existante.
- **Limiter l'imperméabilisation des sols** : Les projets doivent, autant que possible, limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Proscrire la plantation d'espèces exotiques** envahissantes et mettre en œuvre des actions pour détruire ces espèces invasives.
- **Améliorer la perméabilité des clôtures** : Les nouveaux projets, notamment en bordure des espaces naturels et agricoles doivent privilégier la mise en place de clôtures offrant une certaine perméabilité (haies végétales, clôtures à larges mailles...).
- **Limiter les sources de pollution lumineuse** : Les projets doivent favoriser une réduction des éclairages extérieurs en intensité et en durée et privilégier des éclairages directionnels.
- **Limiter les constructions au sein des réservoirs de biodiversité** : A l'intérieur des réservoirs de biodiversité, les projets doivent favoriser les aménagements les plus neutres du point de vue environnemental.
- **Encourager la réalisation de passages pour la faune** : au niveau des infrastructures routières traversant des réservoirs de biodiversités ou situées au sein de continuités écologiques, les voiries créées ou réaménagées pourront être équipées de passages pour la faune.
- **Favoriser les projets de création/restauration de haies** : identifier les espaces propices entre les réservoirs de biodiversité, choisir des essences locales et privilégier les haies multi-strates, planifier des actions de restauration.
- **Favoriser les projets de création/restauration de vergers** : choisir des essences locales variées et adaptées aux milieux concernés.
- **Etudier la possibilité de réouverture et de renaturation des cours d'eau** : Lorsque c'est techniquement et économiquement possible, il conviendra de favoriser la réouverture et la renaturation des cours d'eau.
- **Favoriser la restauration des ripisylves** : Les zones humides, les cours d'eau et les ripisylves font l'objet de protections spécifiques dans le règlement. Toutefois, la restauration de ripisylves dégradées devra être recherchée dans les projets. En cas de nouvelles plantations, les essences locales adaptées à ce type de milieux doivent être privilégiées.

La qualité urbaine des opérations

Pour renforcer la qualité urbaine des nouvelles opérations que ce soit pour une construction neuve comme pour les opérations de réhabilitation.

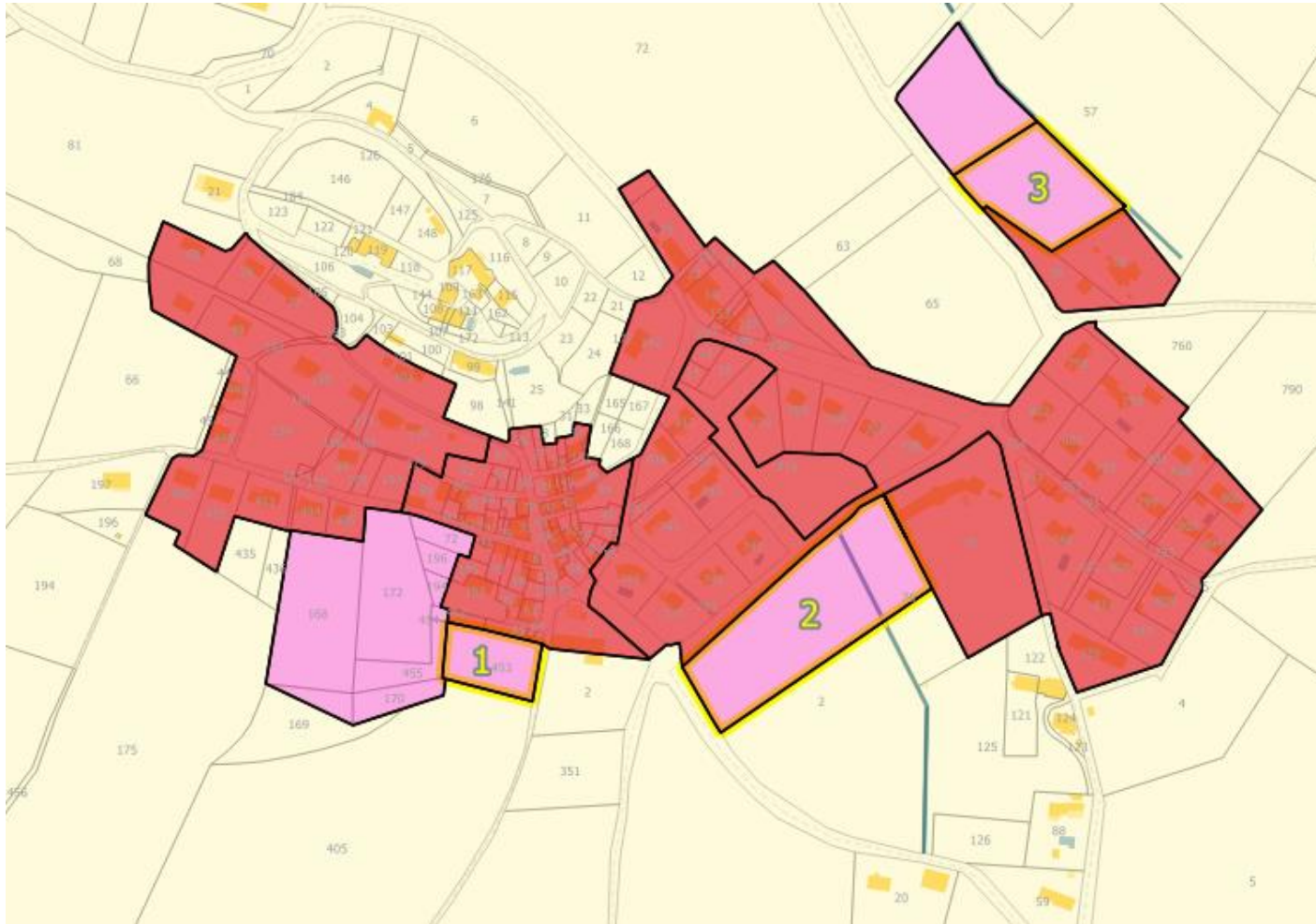
- La densité des opérations doit atteindre au minimum 12 logements/ha.
- Les voiries en impasse doivent être évitées dans la mesure du possible.
- Les parcelles doivent bénéficier des pré-verdissement des lisières et des entrées d'opération.
- Le sol des zones de stationnement doit être perméable.
- Les franges de l'opération doivent être traitées notamment au contact d'espaces naturels et forestiers : plantations de haies en limite de parcelle au contact de l'espace agricole ou naturel.
- Les noues sont enherbées.
- Les constructions (noues ou réhabilitation) devront s'intégrer à leur environnement par : la simplicité et les proportions de leur volume , l'unicité et la qualité des matériaux , l'harmonie des couleurs, l'orientation harmonieuse des faitages tant sur une seule unité foncière que par rapport aux constructions environnantes.



Exemple de traitement de zone de stationnement.

OAP Sectorielles

Localisation des OAP



OAP 1 : «Peyre-Clouque»

Éléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUc
Surface	0,24 Ha
Vocation actuelle de la zone	Prairie et champs cultivés
Propriété foncière	Publique

Fonctionnement urbain : Situé a proximité au centre bourg, cette zone se situe au contact de l'enveloppe urbaine existante. Les parcelles sont visibles depuis la départementale D6113.



Depuis la départementale

Enjeux et objectifs sur le secteur :

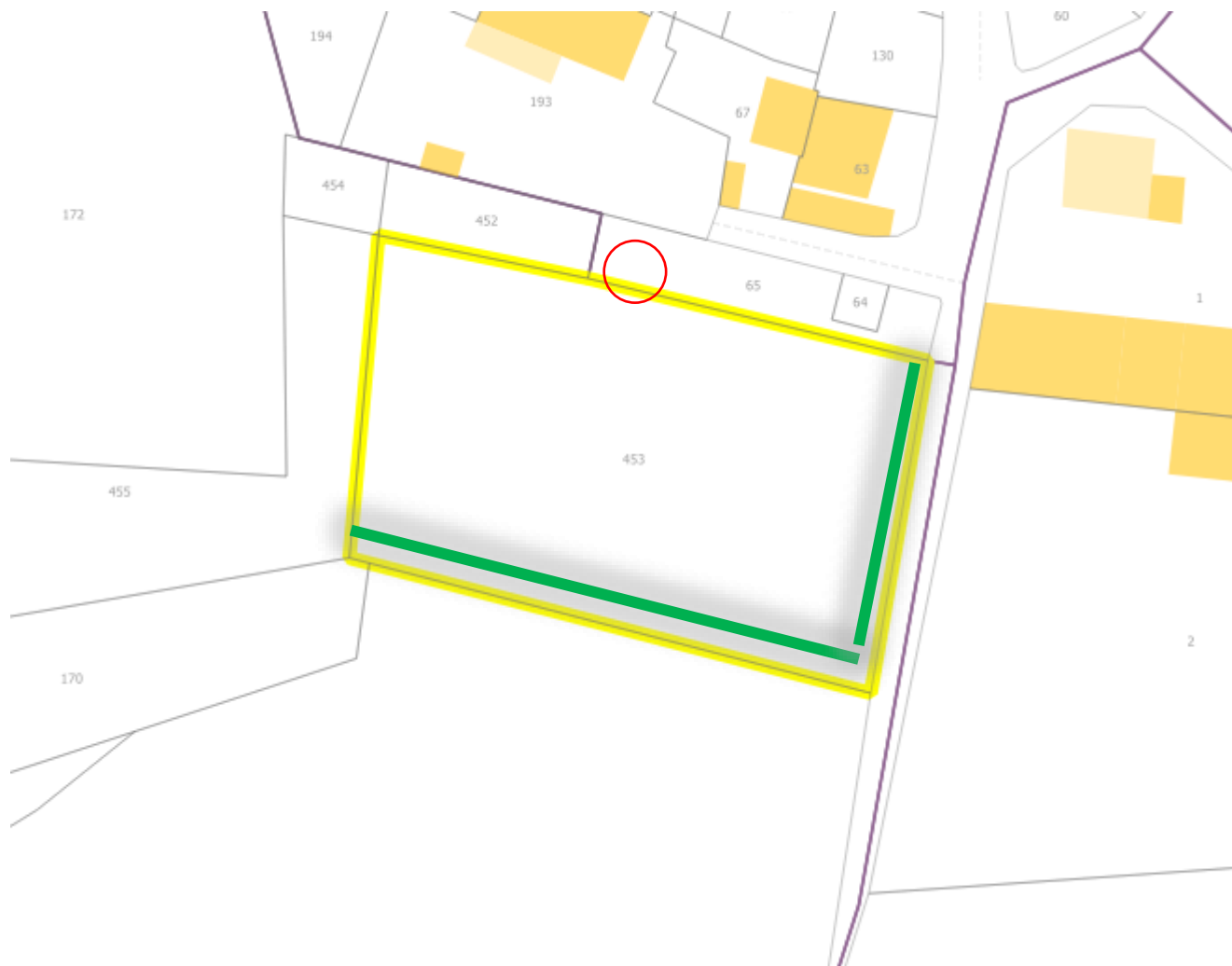
- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée à proximité.
- Densifier un secteur situé au centre bourg
- Prendre en compte la topographie du lieu
- Prendre en compte le périmètre de protection des monuments historiques.



ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Desserte possible depuis l'impasse de l'école

OAP 1 : «Peyre-Clouque»



— haies paysagères à créer ○ Accès à la zone.

PROGRAMME

Surface totale : 0,24 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité : 12 log/Ha soit 3 logements.

Forme(s) urbaine(s) : Habitat groupé

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s) dans l'emprise de l'OAP.
- Insertion paysagère du programme dans son environnement

OAP 1 : «Peyre-Clouque»

La recherche de qualité de l'insertion architecturale

Les zones de contact entre propriété privée et espace public (frontage) doivent limiter la présence de l'automobile, proscrire dans la mesure du possible les stationnements en pieds de bâtiments pour permettre le développement d'espace paysagers sous forme de bande enherbée, de plantations, d'alignements d'arbres...(Cf. exemple)

Le traitement paysager

L'opération pour s'intégrer à son environnement doit être accompagnée de haies bocagères qui souligneront la topographie du site.

L'aspect architectural doit reprendre les codes des bâtiments voisins, les aménagements de la parcelle devront également respecter l'architecture environnante.

La gestion des eaux de pluies

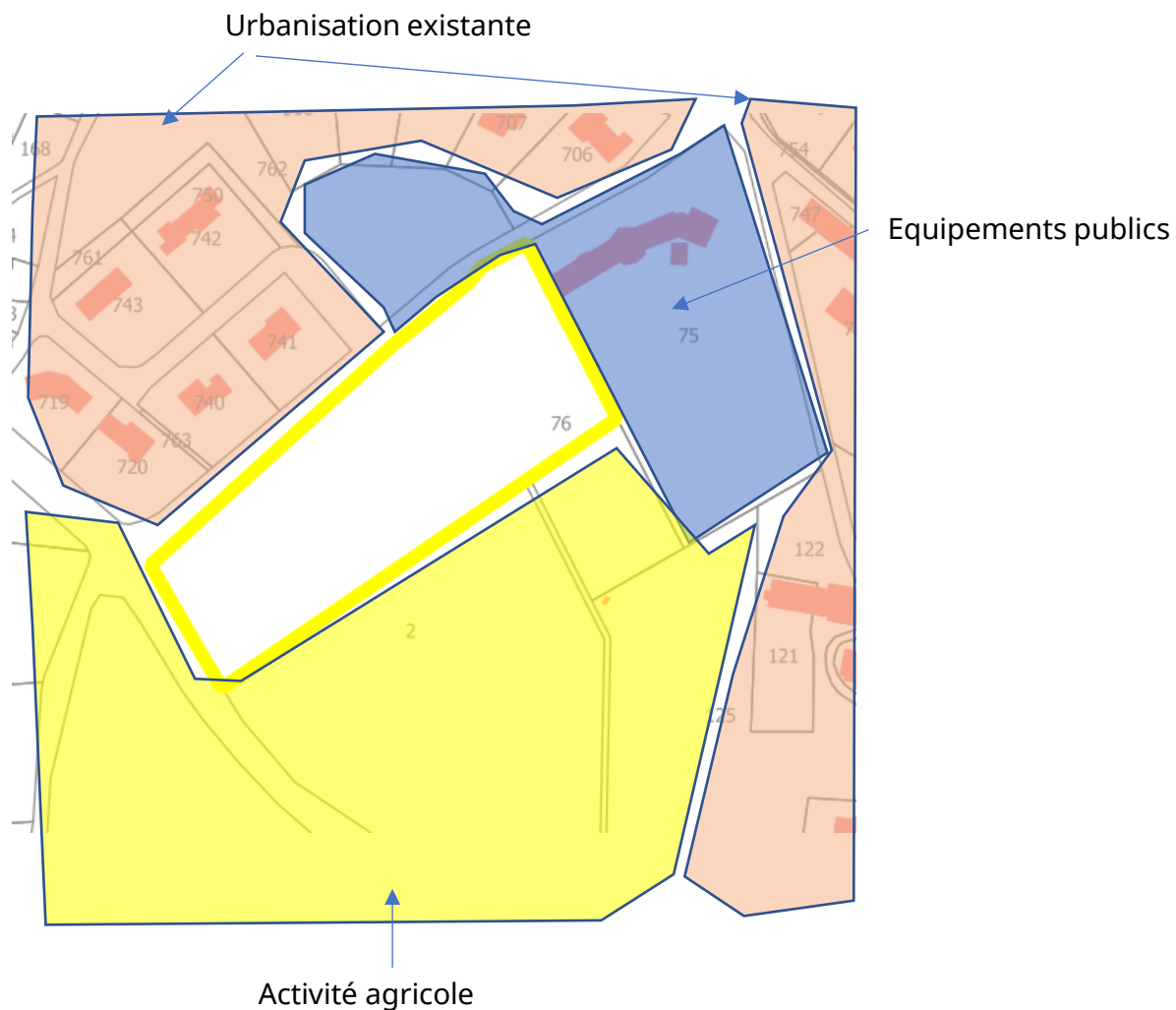
La gestion des eaux de pluies sont constituées de noues enherbées, le recours au busage des fossés est à proscrire, les bassins de régulations lorsqu'ils sont nécessaires sont paysagers et accompagnent les cheminements piétons.

OAP 2 : «Saporte»

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	1,08 Ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivés
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Situé a proximité au centre bourg, cette zone se situe au contact de l'enveloppe urbaine existante. Les parcelles sont visibles depuis la départementale D6113.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

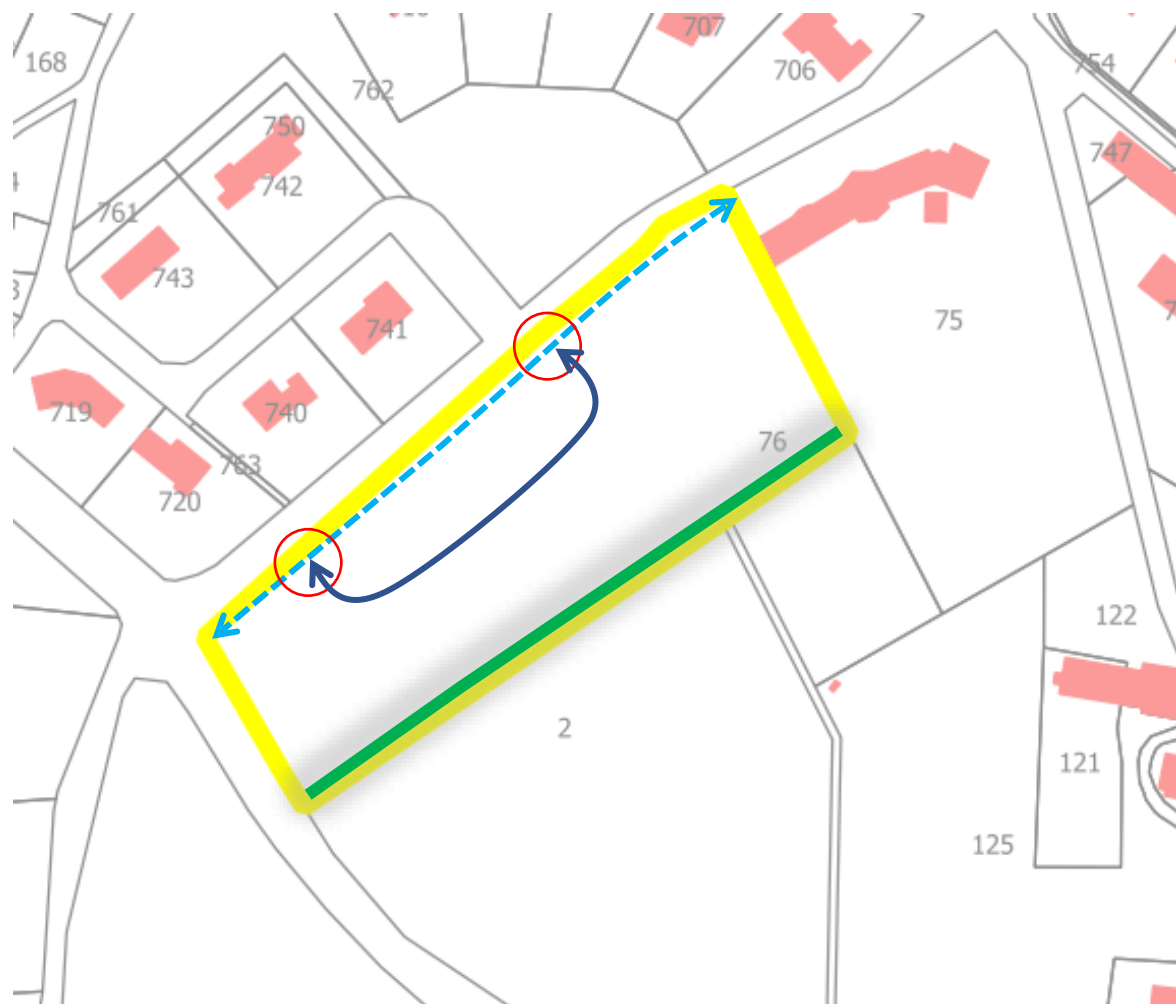
- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée à proximité.
- Densifier un secteur situé au centre bourg
- Prendre en compte la topographie du lieu
- Prendre en compte le périmètre de protection des monuments historiques.



ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Desserte possible depuis le chemin de la Plano

OAP 2 : «Saporte»



— haies paysagères à créer ○ Accès à la zone.
↔ Liaisons piétonnes à créer. ↔ Voirie principale

PROGRAMME

Surface totale : 1,08 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha soit 13 logements.

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat intermédiaire

Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques



Stationnement sur espace public: 10 places de stationnement doivent être créées.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La création et le renforcement des réseaux et de la voirie sont à la charge du/des constructeur(s) dans l'emprise de l'OAP.
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.
- Insertion paysagère du programme dans son environnement


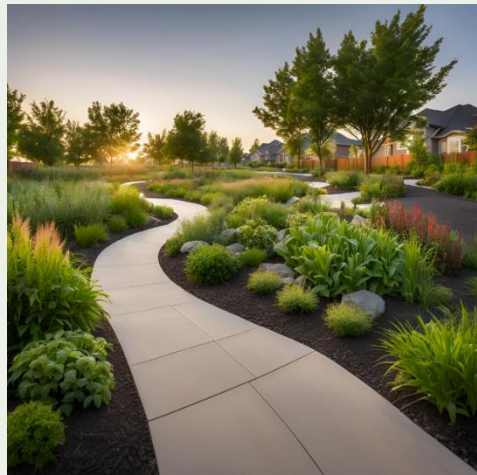
OAP 2 : «Saporte»

Composition urbaine

Domaine		Orientation	Illustrations
Déplacements	Voirie interne	La voirie interne doit accompagner les courbes de niveau du terrain (même si la pente est très faible). Elle doit avoir deux accès, la voirie en impasse est proscrite. La voirie doit être partagée.	
	Chemin piéton	Le chemin piéton en bordure de la route existante doit être ombragé, suffisamment large pour le déplacement des piétons et constitué d'un revêtement perméable. Des chemins piétons peuvent également être aménagés en cœur d'opération permettant exemple un bouclage entre ce chemin piéton de bord de route, la poche de stationnement et la frange sud.	
Le stationnement		Les places de stationnement pour véhicules motorisés en accès public doivent être constituées sous forme de poche, le stationnement en accompagnement de la voirie est à proscrire car incompatible avec le principe de voirie partagée.	

OAP 2 : «Saporte»

Composition urbaine

Domaine	Orientation	Illustrations
Densité	<p>Les parcelles les plus denses se situent entre la route existante et la voirie créée. Ces parcelles doivent accueillir des logements permettant d'aménager correctement de petites parcelles. La forme R+1 est à privilégier.</p> <p>Le reste de l'opération peut accueillir des parcelles plus vastes.</p>	
Frange sud de l'opération	<p>Ce secteur doit faire le lien entre la zone à urbaniser et le foncier agricole exploitée. Ce secteur doit accueillir les infrastructures de gestion des eaux de pluie. La mise en œuvre de cet équipement doit s'orienter vers les solutions de type « jardin de pluie » permettant de combiner aménagement paysager et gestion de pluie.</p>	

OAP 2 : «Saporte»

La recherche de qualité de l'insertion architecturale

La diversification de la forme bâtie doit être recherchée par un mélange d'habitat groupé et de logements individuels. Les modes d'occupation doivent également être diversifiés : locatif, locatif à loyer accessible, accession à la propriété... Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon pour le collectif...)

Les zones de contact entre propriété privée et espace public (frontage) doivent limiter la présence de l'automobile, proscrire dans la mesure du possible les stationnements en pieds de bâtiments pour permettre le développement d'espace paysagers sous forme de bande enherbée, de plantations, d'alignements d'arbres...(Cf. exemple)

Le traitement paysager

- Le stationnement
Les opérations doivent apporter une attention particulière à leur insertion paysagère. Ainsi les zones de stationnement sont de préférence groupées et non en alignement de la voirie, elles doivent être accompagnées de plantations d'arbres, de bandes enherbées...Les sols des espaces de stationnement doivent être perméables.
- Les sols des opérations
Le traitement des sols des opérations : espaces publics, espaces communs, espaces privés, espaces ouverts au public doivent être perméables dans la mesure du possible.

La gestion des eaux de pluies

La gestion des eaux de pluies sont constituées de noues enherbées, le recours au busage des fossés est à proscrire, les bassins de régulations lorsqu'ils sont nécessaires sont paysagers et accompagnent les cheminements piétons.

Les espaces publics

Les espaces publics s'agrémentent de plantations d'arbres pour favoriser l'ombre. Les aires de jeux pour enfants sont obligatoirement agrémentées d'arbres et de mobilier urbain adapté (banc, attache-vélo et trottinettes...). Dans la mesure du possible les espaces publics conservent la végétation existante (arbres, haies...).

OAP 3 économique : «Centre bourg»

Éléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AUI
Surface	0,51 Ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivés
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Situé a proximité a proximité du centre bourg, les parcelles sont dans la continuité de parcelles déjà urbanisées et déjà vouées à l'accueil d'entreprises.

Zone d'extension



Zone existante

Enjeux et objectifs sur le secteur :

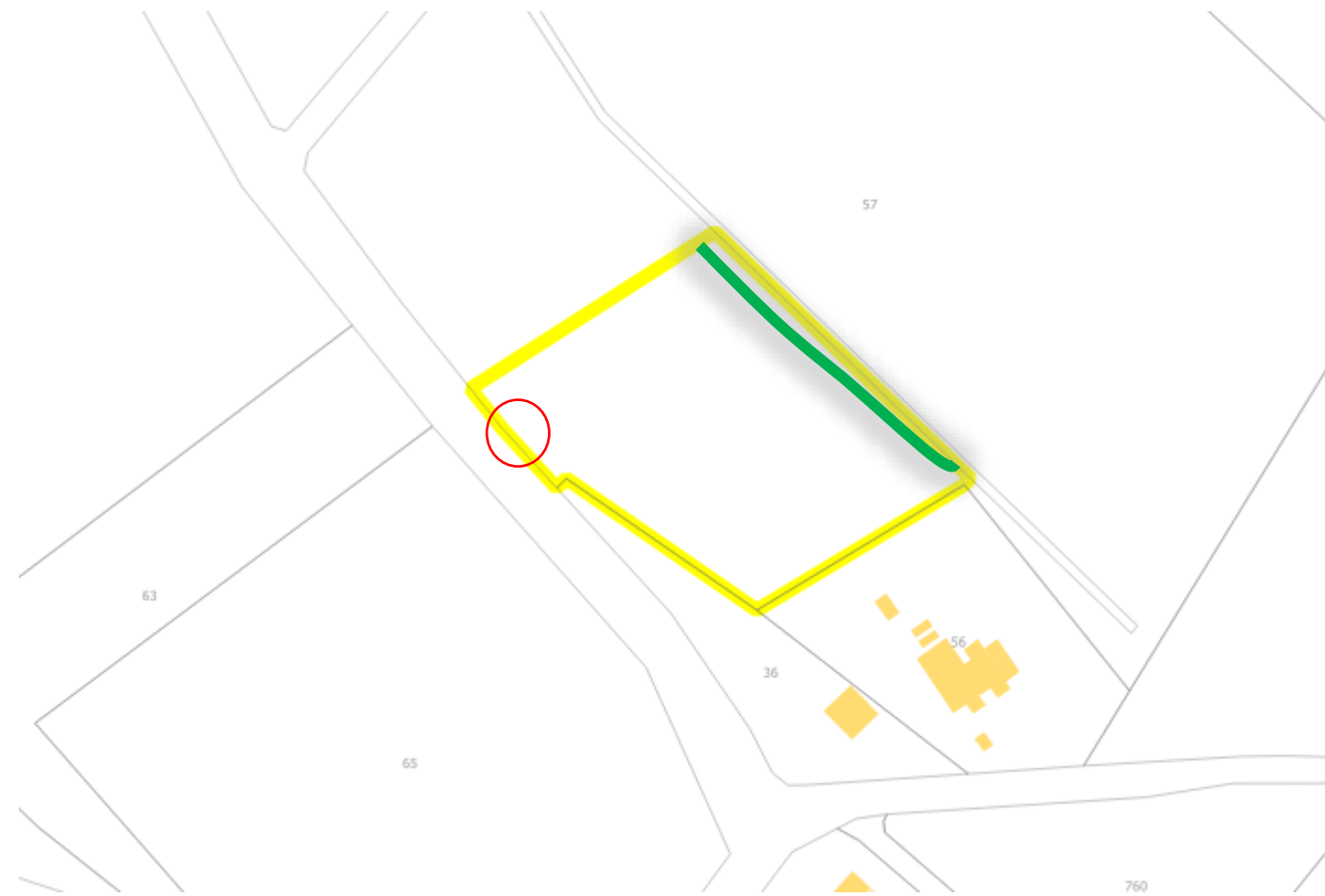
- Permettre le développement d'entreprises au centre bourg




ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Desserte depuis la départementale 218

OAP 3 économique : «Centre bourg»



 haies paysagères à créer

 Accès à la zone

PROGRAMME


Surface totale : 0,51Ha

Vocation principale : développement artisanal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La zone a pour principale fonction de permettre le développement de l'activité d'entreprises à proximité du centre bourg.
- Protection des paysages
- La haie doit être composée d'essence locale, en privilégiant des arbustes de faible hauteur.

III / CALENDRIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

OAP	2023	2025	2030
OAP Peyre Clouque			
OAP Saporte			
OAP économique			