



Mars 2020

COMMUNE DE VAL DE DAGNE



PLAN LOCAL D'URBANISME (TERRITOIRE DE MONTLAUR)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



12 Avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tel : 04-68-80-11-45 - @ : petiau@ecosys.tm.fr
Site : <http://ecosys.tm.fr/>

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montlaur comporte deux orientations générales d'aménagement sur les secteurs AU1, AU2 et Ux.

Les autres secteurs à urbaniser ayant été réduits à une, deux et trois maisons, les principes d'OAP qui ont néanmoins été élaborés ne sont plus pertinents.

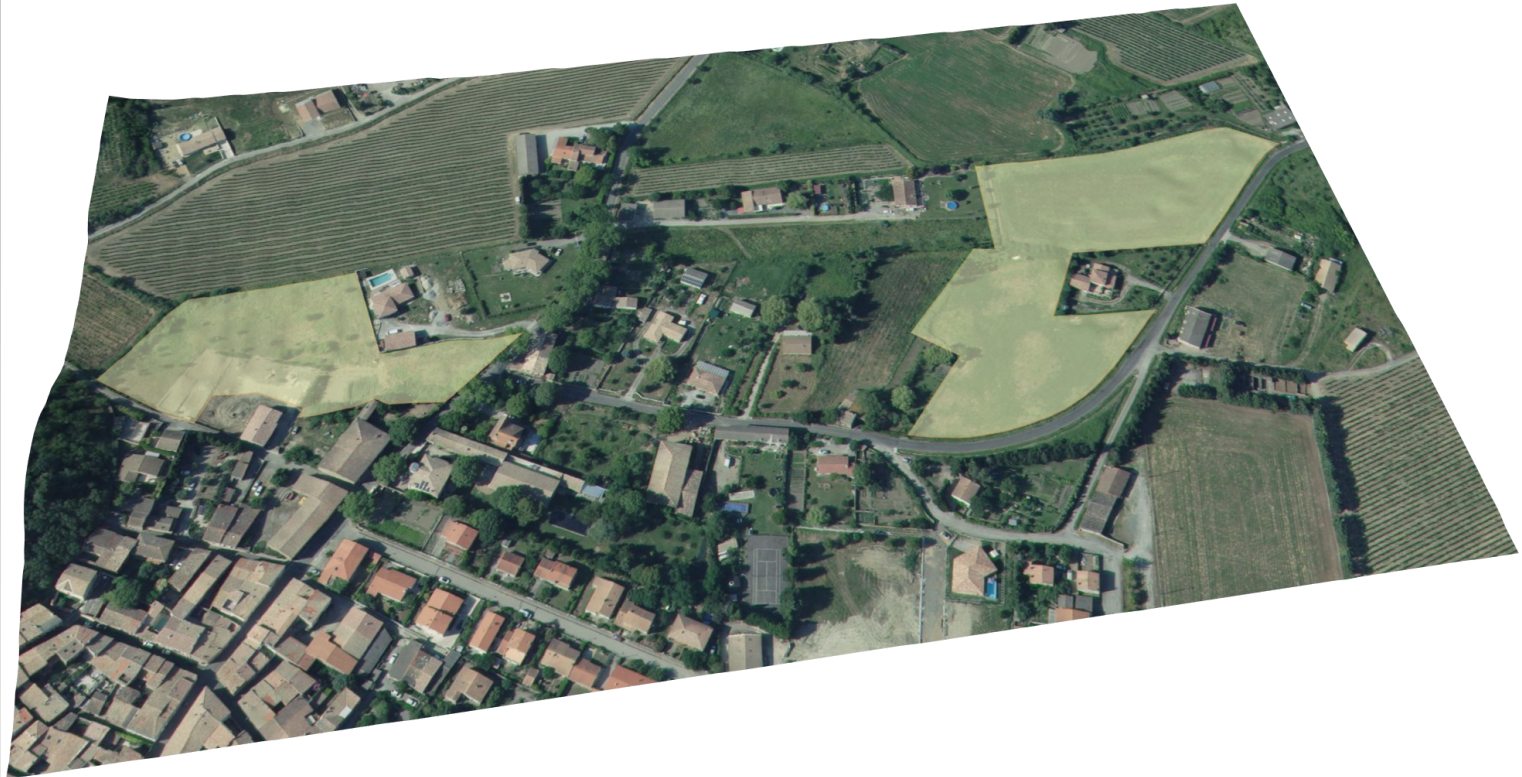
Les orientations retenues visent à répondre durablement aux enjeux du territoire :

- Développement et équipement de la commune
- Identité et authenticité du village
- Gestion du grand territoire

Le travail effectué en amont a permis non seulement d'identifier les besoins de la commune mais aussi de définir les directions à privilégier dans son projet de développement.

C'est en respect avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles présentent les principes retenus pour la réalisation des opérations à venir, imbriquées à l'existant dans une logique de complétion et planifiée sur le Nord-Est du village :

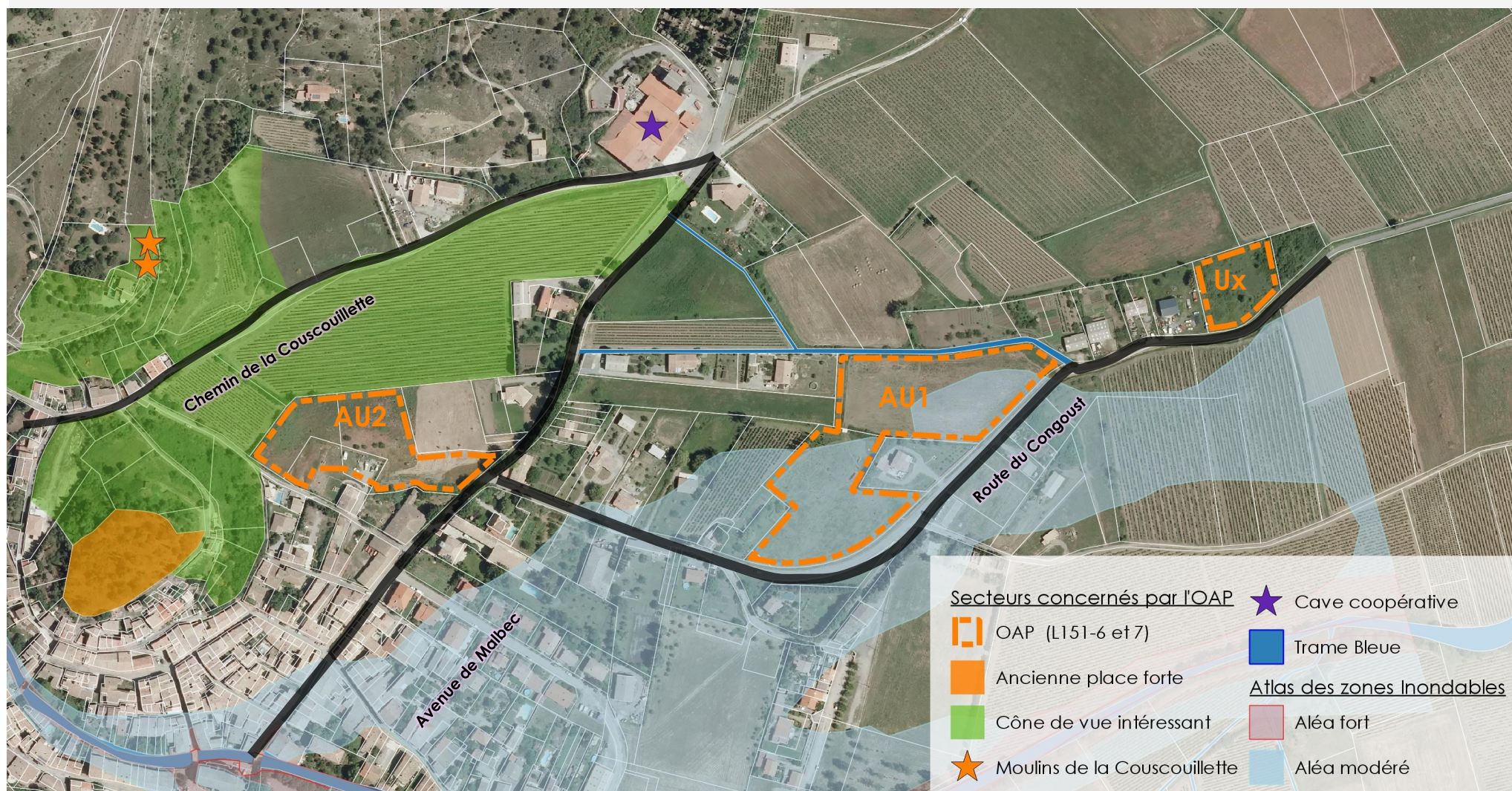
Tout projet devra être compatible avec les principes d'aménagement, de voirie et de préservation imposés par le schéma ET le texte de l'OAP.



Une orientation d'aménagement et de programmation a une portée normative, dans un rapport de compatibilité :

Leur degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Commune. Les Orientations présentées se limitent dans le détail pour ne pas se révéler contraignantes pour les opérations envisagées.

Les Orientations d'Aménagement s'appuient sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elles sont l'expression des projets menés avec la Commune.



ÉTAT ACTUEL

Le Nord-Est du village est marqué par une urbanisation récente éparpillée entre la route du Congoust et l'avenue de Malbec, ainsi que le long du chemin de la Couscouillette.

Un cône de vue intéressant court de la cave coopérative à l'ancienne place forte de Montlaur et aux moulins de la Couscouillette. Une partie de l'OAP est concernée par un aléa modéré d'inondation (Atlas des Zones Inondables).

OBJECTIFS DE L'ORIENTATION

L'objectif est de compléter et densifier l'urbanisation récente, pour à la fois renforcer la cohérence du village et répondre au besoin prévisible en logements afin de réaliser l'objectif démographique. Il s'agit également d'anticiper sur les besoins futurs des activités économiques. L'urbanisation future est prévue en opérations d'aménagement sur les secteurs AU et une densification sur le secteur Ux. Les prescriptions visent à assurer la bonne intégration fonctionnelle et paysagère des futurs programmes.

PRINCIPES DE COMPOSITION

L'aménagement se fera sur les secteurs résidentiels en 2 opérations d'aménagement en AU1 et 1 seule en AU2. Les secteurs sont ouverts à l'urbanisation sous condition de respecter le phasage indiqué sur le schéma d'aménagement. Le secteur économique (Ux) peut être aménagé en opérations individuelles.

Les programmes de logements attendus sont :

- ➔ D'environ 10 logements en AU1 (15 625 m²)
- ➔ D'environ 5 logements en AU2 (7 922 m²)

Une étude géotechnique préalable est recommandée, la nature des sols pouvant s'avérer contraignante. De plus, dans les zones sujettes à un aléa modéré d'inondation et à défaut d'un Plan de Prévention des Risques et sous réserve de la connaissance d'un nouvel aléa, le premier plancher habitable devra être surélevé d'au moins 0,70 m au-dessus du sol naturel. Le premier plancher destiné à une activité économique devra être surélevé d'au moins 0,20 m au-dessus du sol naturel.

L'implantation des constructions doit favoriser l'ensoleillement notamment par : l'organisation des jardins privatifs du côté Sud.

INTÉGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

La forme urbaine visera l'harmonie, la qualité de vie, l'économie de foncier en évitant l'uniformité. Une harmonie architecturale est attendue, en R+1 ou R+1,5. Les vis-à-vis proches doivent être évités et les implantations variées.

Les constructions seront couvertes de toitures à deux pentes, avec une orientation du faîtage Est-Ouest ou s'en approchant. Les conceptions bioclimatiques et le recours aux matériaux écologiques sont vivement encouragés.

L'imperméabilisation sera compensée par des noues végétalisées, avec une double fonction d'ouvrage hydraulique pour la rétention pluviale et d'espace public. Toutes les opérations sont concernées par cette disposition, sauf 2AU1 qui est d'ores et déjà équipée de fossés largement dimensionnés.

Des franges végétalisées et perméables aux promeneurs seront à intégrer aux opérations présentant une interface avec l'espace agricole. Les espaces publics (placettes et voirie) seront arborés et végétalisés selon une palette locale adaptée à une gestion différenciée.

Enfin, les murets de pierre existants seront à conserver voire restaurer à l'occasion des aménagements, selon le schéma.

ACCÈS, VOIRIE ET STATIONNEMENT

La voie de desserte devra se greffer sur la voirie existante, avec des jonctions sécurisées à aménager conformément au schéma d'aménagement.

L'implantation de la voirie interne n'est donnée qu'à titre indicatif ; elle pourra être adaptée en fonction du projet. Les accès aux lots par le Nord seront à privilégier, pour inciter à l'ouverture des logements vers le Sud.

La voie carrossable principale sera aménagée sur au moins 5 m dont seulement 4 m (ou moins) seront imperméabilisés.

Cette trame de voirie sera traitée en véritable espace public, et intégrera des solutions de stationnement « visiteurs » ouvert au public, ainsi que des plantations végétales.

L'aménagement d'un trottoir n'est pas obligatoire étant donné l'échelle des programmes : la voie pourra être partagée sans problème de sécurité.

Quand une alternative existe, les voies en impasse devront être évitées.

AUTRES ÉQUIPEMENTS

Chaque opération devra inclure des espaces publics de rencontre ou de jeux : placette centrale ou noue paysagée équipée.

L'éclairage doit être prévu le long des voies et sur les espaces publics, dont les noues paysagées.

Les programmes veilleront à prévoir les équipements nécessaires à la défense extérieure contre l'incendie (après consultation du Service Départemental d'Incendie et de Secours).



Urbanisation résidentielle



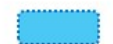
Urbanisation réservée aux activités économiques



Haies arborées à conserver et/ou planter



Franges végétalisées à aménager à l'interface avec les espaces agricoles



Implantation indicative des noues paysagées



Murets de pierre à conserver et restaurer



Jonction sécurisée à aménager



Grefe de voirie interne secondaire



Principe de voirie interne structurante



Cheminement réservé aux piétons et aux cycles