

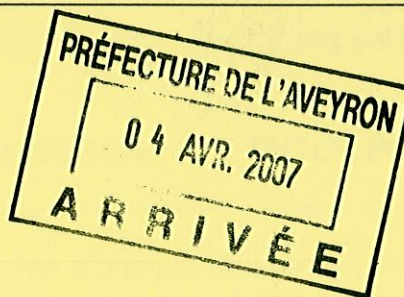
DROIT DE CITE

Architectes D.P.L.G.
45 Rue de Bonald.
12000 RODEZ
Tel. 05 65 78 15 11
Fax. 05 65 78 15 32
architectes@droitdecite.fr

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1



ELABORATION

Arrêté le :

29 MAI 2006

Approuvé le :

26 MARS 2007

Exécutoire le :

visa

Date : 03 AVR. 2007

Le Maire,

INTERVENANTS

Modifications-Révisions partielles-Mises à jour

Orientations d'aménagements

4

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La commune de MONTROZIER a, conformément aux articles L.123-1 et R.123-3-1, établi des orientations d'aménagement sur deux secteurs clés pour le devenir urbain de la commune.

Ces orientations permettent d'imaginer, en cohérence avec les orientations générales du PADD :

- d'une part la création d'un véritable pôle central sur le secteur de Gages le Haut
- d'autre part le rééquilibrage du développement urbain sur le secteur historique de Montrozier

Parallèlement à ces deux secteurs clés, une attention particulière a été portée aux zones à urbaniser (AU1).

I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT CONCERNANT LE FUTUR POLE DE CENTRALITE DE GAGES LE HAUT

L'attractivité de la commune de Montrozier, en terme d'accueil résidentiel, est lisible au regard du nombre de permis déposés ces dernières années et des demandes de terrains et de locations exprimées auprès des services de la mairie.

Elle est liée, d'une part à sa position géographique à proximité immédiate de l'agglomération ruthénoise, et d'autre part, à la qualité du cadre de vie et des services présents sur la commune.

Elle ne pourra que se confirmer dans les années à venir, et notamment suite à la réalisation de la future RN88.

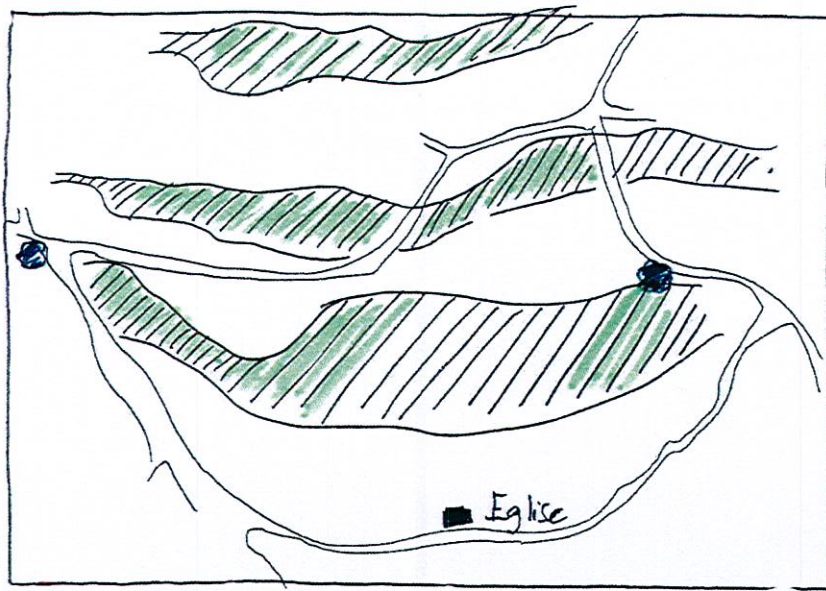
De ce fait, la commune entend gérer au mieux son développement et le maîtriser dans un souci d'équilibre de dépenses d'équipements et de développement durable du territoire.

Pour cela, la collectivité a souhaité limiter les ouvertures de zones à urbaniser afin de maîtriser et redessiner les limites de l'urbanisation sur Gages et de programmer la création d'un véritable centre porteur d'identité qualitative pour les années à venir.

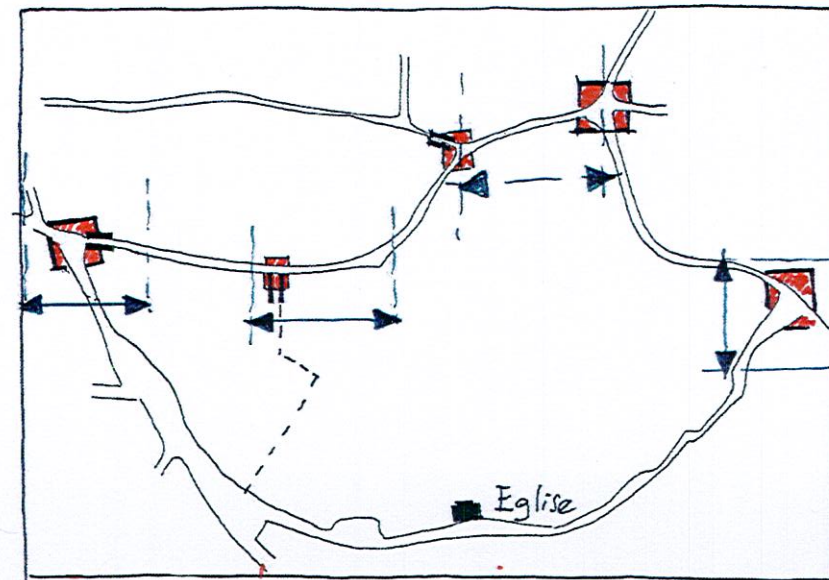
Afin de structurer ce pôle central, la collectivité entend prendre les moyens de :

1. Maîtriser et organiser le développement des espaces situés entre l'église et les écoles primaire et maternelle par :

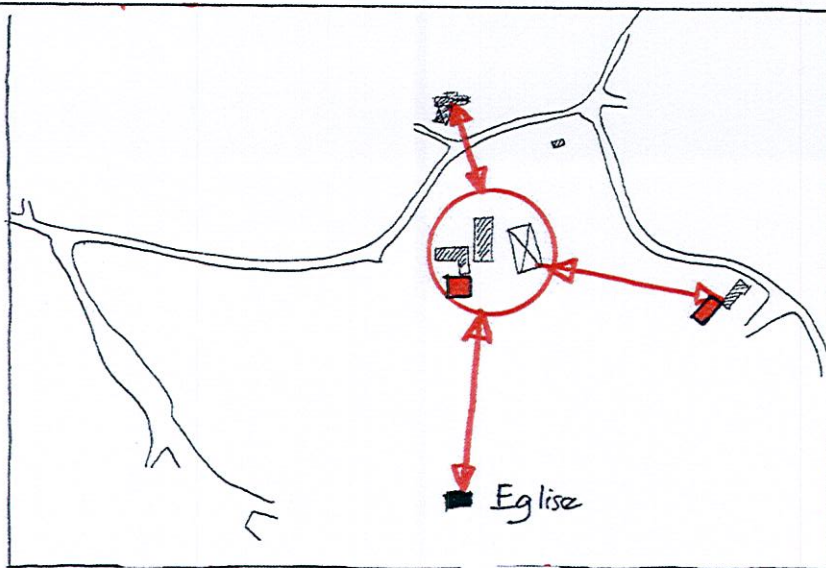
- la préconisation d'un schéma d'organisation sur ces espaces sans pour autant imposer une densification trop importante
- la programmation des équipements nécessaires à ce développement structuré (école, bibliothèque ...), leur réalisation ne constituant pas un préalable impératif à la réalisation de projets d'aménagement d'ensemble.



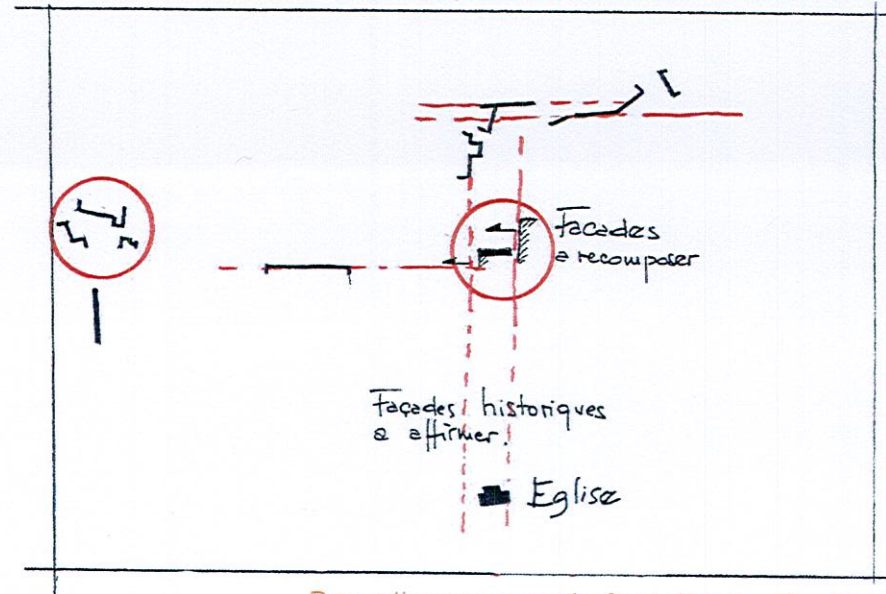
Des strates naturelles à intégrer au projet urbain



*Des carrefours à sécuriser
Des séquences urbaines à affirmer*



Un pôle d'équipement à renforcer par un positionnement réfléchi des futurs équipements



Des alignements de façades à affirmer

- la prise en compte de la réalité actuelle du territoire et en particulier la présence d'une importante exploitation agricole (bâtiments et espaces naturels les accompagnant). Il s'agira donc de respecter les périmètres de recul par rapport aux bâtiments d'élevage et de protéger cette poche naturelle d'une grande qualité paysagère.
- la création d'une nécessaire voie de desserte dont le positionnement exact sera à fixer précisément dans le cadre du projet global d'aménagement
- l'intégration d'une volonté d'aménagement paysager de la zone afin d'offrir un contexte qualitatif au centre du bourg
- une organisation de l'urbanisation sous forme d'un front urbain, autrement dit façade urbaine, permettant d'affirmer le lien entre église et écoles, ainsi que la centralité de Gages le Haut.
- une recherche de mixité urbaine et de diversité du tissu urbain à créer par l'autorisation de petits collectifs et d'activités commerciales de services ou encore artisanales dans la mesure où elles respectent le caractère résidentiel de la zone
- une programmation éventuelle d'habitat à caractère social
- la mise en place d'outils d'aménagement foncier afin de se doter d'une réserve foncière

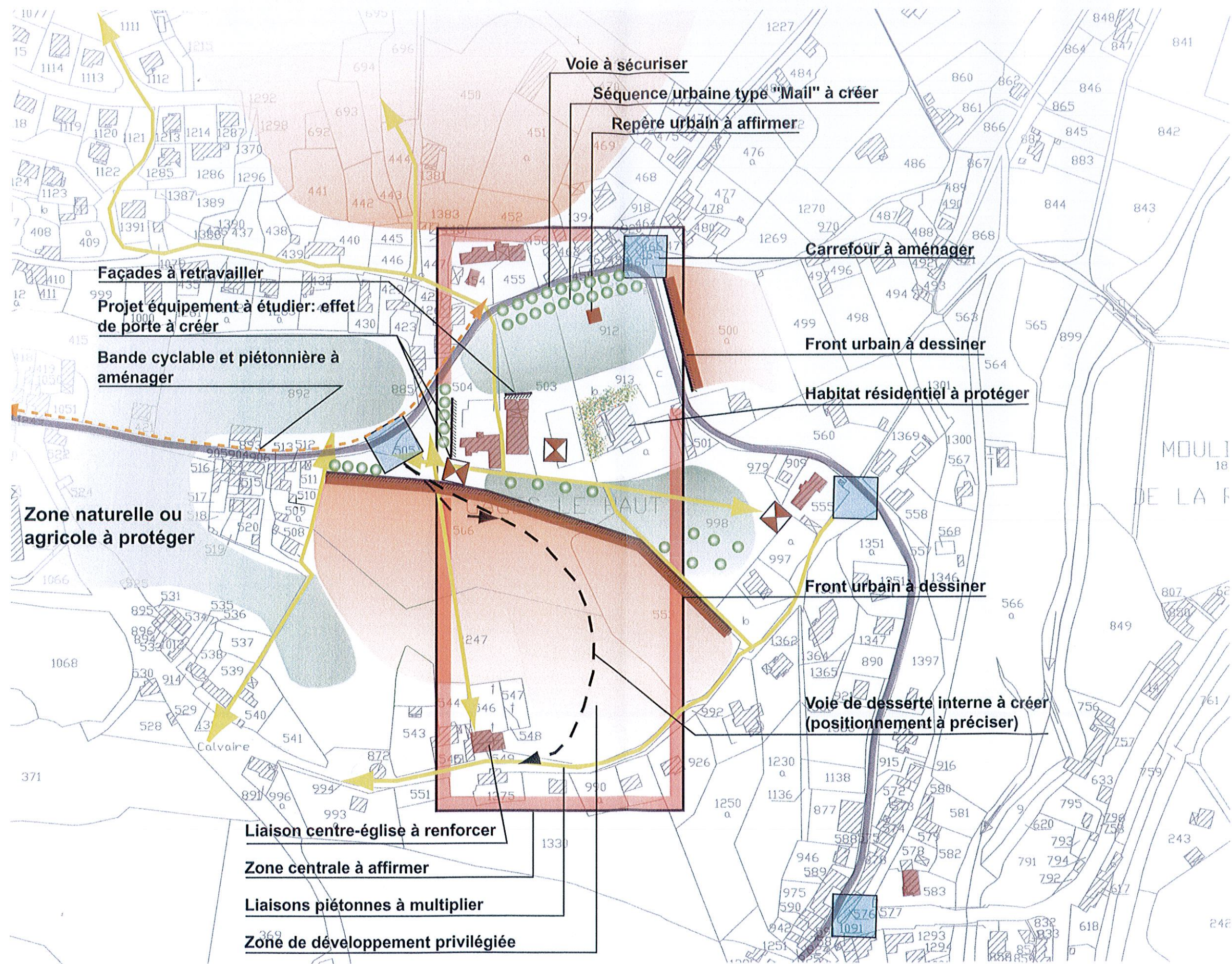
2. Améliorer ou créer des réseaux et dessertes par :

- La création de voies de bouclage afin de fluidifier la circulation dans le bourg, dans le respect des schémas ci-joints (pour opération d'aménagement d'ensemble) ou emplacements réservés à cet effet.
- La sécurisation des carrefours ou voies, dont la réalisation constitue un préalable à toute opération d'aménagement d'ensemble qui seraient situées au centre de Gages le Haut :
 - La sécurisation du carrefour au niveau du Monument aux Morts
 - La sécurisation du carrefour au niveau de l'école primaire
 - La sécurisation de la voie devant l'école maternelle
- Un travail de qualification du lien entre école primaire, cantine et école maternelle.
- L'affirmation d'un véritable effet de porte au niveau des équipements et du front bâti

3. Préserver le caractère naturel de la zone par :

- Une prise en compte du caractère paysager qualitatif autour du bourg et de l'église
- La prise en compte de l'activité agricole en tant qu'élément participant à l'identité du bourg.
- Une programmation de l'urbanisation « en épaisseur » et relativement dense afin de s'opposer à un étalement urbain non contrôlé
- Le respect et le renforcement des éléments plantés existants et en particulier les alignements d'arbres à haute tige (ex : en bordure du cheminement piéton reliant l'école primaire, la cantine et l'école maternelle)

- Le renforcement de la réflexion sur l'intégration de l'espace parking et Monument aux Morts, nécessaire aux équipements avec un projet paysager tirant parti de la pente du terrain, utilisant des matériaux non imperméabilisants et prévoyant des plantations... Cette réflexion indispensable ne constitue cependant pas un préalable nécessaire à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.



Orientations d'aménagement - Schéma 1: Gages le Haut -

Ech: 1/2500°

II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT CONCERNANT MONTROZIER

L'ouverture à une urbanisation mesurée du bourg de Montrozier prend toute sa mesure par rapport aux orientations générales développées dans le PADD.

Le renforcement de l'urbanisation autour du bourg de Montrozier participe d'une part à la maîtrise de l'étalement urbain du secteur de Gages sur des territoires géologiquement et paysagèrement sensibles.

D'autre part, dans un souci de mixité, la commune désire rééquilibrer le développement urbain sur l'ensemble du territoire, et notamment au profit du bourg de Montrozier.

Enfin, dans le but de revitaliser ce bourg historique, la commune souhaite soutenir le tourisme mais également conforter un développement résidentiel « à l'année » au cœur et à proximité du bourg de Montrozier.

Dans ce cadre, la collectivité entend prendre les moyens de :

1- Valoriser le potentiel touristique du bourg de Montrozier:

- Mise en valeur du Château, du Musée archéologique, des sentiers de randonnées par des infrastructures d'accueil adaptées : type café, point de restauration, parking ...
- Préconisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sans pour autant imposer une densification à outrance
- Valorisation des vues sur le bourg depuis l'actuelle RN88
- Protection de la silhouette du bourg depuis la future RN88.

2- Affirmer le potentiel du bourg de Montrozier en terme d'accueil de population à l'année:

- Valorisation de l'habitat en situation d'abandon
- Proposition d'un type d'habitat complémentaire à l'habitat dense du bourg, en cohésion avec la structure paysagère du site.
- Valorisation d'un système d'assainissement innovant (filtre à roseaux et lagune) tel que celui qui est prévu par la municipalité.
- Programmation d'équipements nécessaires à ce développement structuré se traduisant par la mise en place de droit de préemption urbain suite à la procédure de révision de PLU et/ou d'emplacements réservés.
- Intégration du bâti existant à la future zone d'extension urbaine.

3- Améliorer ou créer un réseau de desserte cohérent :

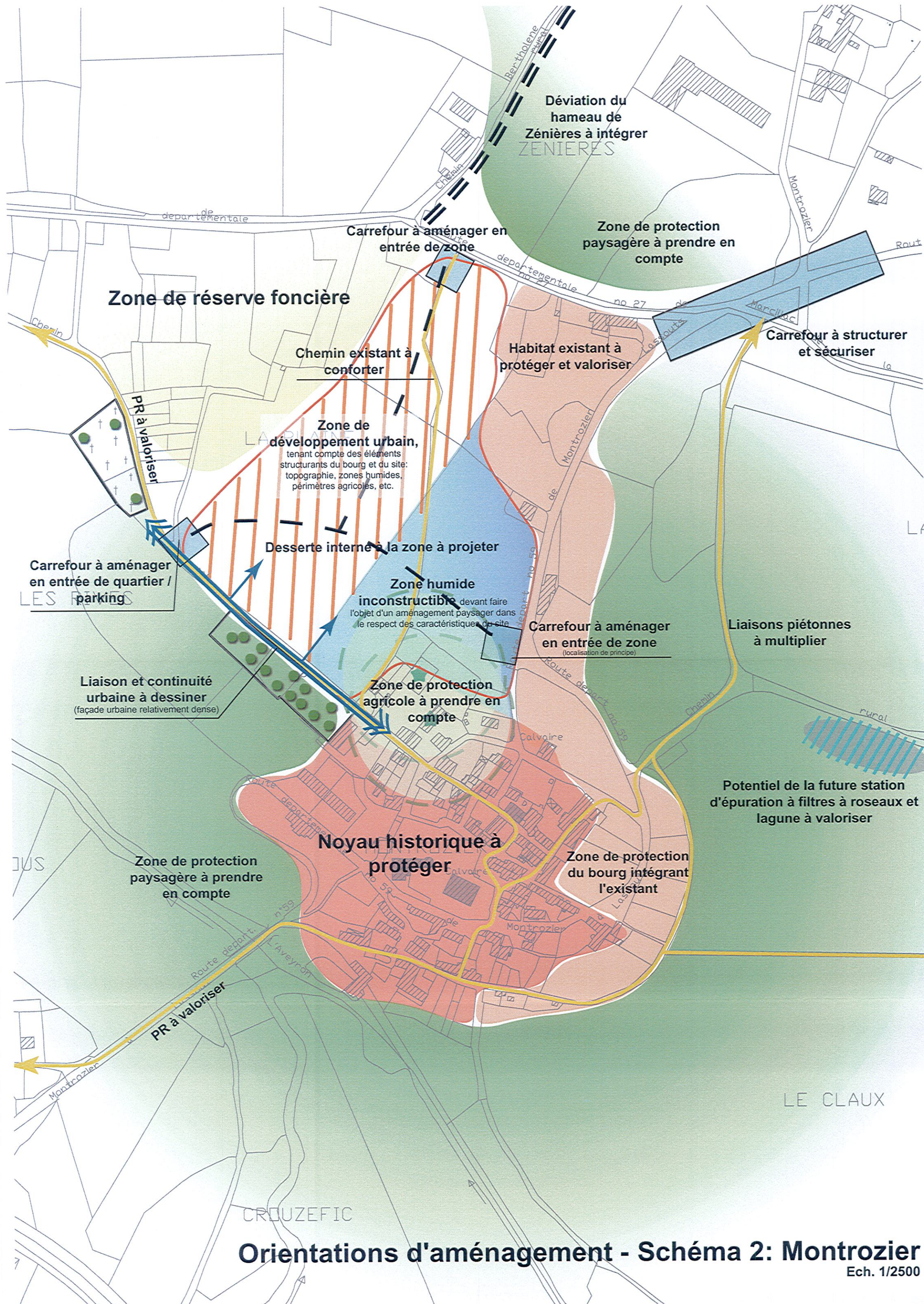
- La création de voies de desserte interne à la zone reliant la RD27 et la RD59 au cimetière délimitant les espaces à urbaniser.
- La sécurisation du carrefour du cimetière tout en confortant et aménageant l'accès au cimetière.
- La programmation d'une urbanisation en épaisseur permettant de freiner l'étalement linéaire le long des voies

- La sécurisation des carrefours et notamment celui entre Montrozier et Zénières (entre la RD 27 et 59)
- La sécurisation de la traversée du bourg de Zénières par la création d'une déviation
- L'amélioration des carrefours existants et la création de nouveaux de part et d'autre de la zone, dont la création sera réalisée par le porteur du projet d'aménagement d'ensemble.
- La définition de petits espaces publics internes à la zone afin de promouvoir un tissu urbain convivial, mettant notamment en valeur les zones humides situées en bordure de la future zone d'extension. Un aménagement paysager de qualité devra donc être réalisé par le porteur de projet, en cohérence avec les orientations énoncées dans le schéma ci-joint : « Orientation d'aménagement – schéma n°2 : Montrozier
- Un renforcement du réseau de cheminements piétonniers entre cette zone de développement et le centre bourg

4- Préserver l'identité du bourg de Montrozier ainsi que son contexte paysager par :

- Un phasage du développement se traduisant par une politique de réserve foncière
- La liaison cimetière-bourg à conforter au travers de l'entrée de la zone destinée à l'urbanisation.
- Le respect de l'écrin vert créé par la vallée de l'Aveyron, les parcs boisés, ou les espaces agricoles.
- La prise en compte de l'activité agricole
- Le respect des éléments paysagers majeurs tels que le cimetière.
- La programmation d'aménagements paysagers au niveau des carrefours afin d'affirmer des effets de porte et de bloquer l'urbanisation
- La prise en compte du bâti existant et la programmation de zones de transition paysagères entre ces constructions et le futur quartier.

En tout état de cause, et conformément à l'article L.123-1 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les constructions dans ces secteurs, définies par les orientations d'aménagement, seront autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.



Orientations d'aménagement - Schéma 2: Montrozier
Ech. 1/2500

III-LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT CONCERNANT LES ZONES AU1

Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme :

« [...] Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement. »

Selon l'art. R.123-6 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement, énoncées au travers des orientations d'aménagement et du règlement.

Sur la commune de Montrozier, c'est le cas pour l'ensemble des zones AU1c, autrement dit pour l'ensemble des zones dont les réseaux situés en périphérie ont une capacité suffisante et pour lesquelles l'urbanisation se déroulera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les secteurs concernés sont : Gages le Haut.

Etat des lieux sommaires des secteurs concernés

Les secteurs concernés par des zones AU1c se situent en limite N de Gages le Haut et présentent des caractéristiques et enjeux identiques.

En effet, sur ce secteur, il s'agit de conforter l'urbanisation existante et de redessiner des limites claires à l'urbanisation afin qu'elles soient en cohérence avec les caractéristiques topographiques.

Conditions d'aménagement et d'équipement

En vue de l'aménagement et de l'équipement de ces zones, la commune a notamment prévu :

- La mise en place des réseaux par le recours à une PVR (Participation pour Voiries et Réseaux)
- En ce qui concerne les délais, la commune s'engage à mettre les réseaux à disposition dans l'année qui suit la première demande formulée sur la zone
- La mise en place d'emplacements réservés afin de créer des voies nécessaires à la desserte de ces zones d'extension quand la voirie existante n'est pas suffisante pour assurer la desserte.

D'une manière générale, ces zones AU1c permettront la création de quartiers peu denses, mais néanmoins organisés. Ces zones englobent généralement des parcelles de taille convenable afin d'accueillir une maison individuelle (1000 à 2000m²).

Cas particulier des zones AU1I

Dans le cas des zones AU1I, les constructions seront seulement autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs concernés sont : *Gages le Haut, Montrozier, Zénières, les Plaines.*

Ainsi, dans le cas de ces zones, l'aménagement des espaces publics ou collectifs revenant au porteur de l'opération d'aménagement d'ensemble, la commune n'a pas souhaité créer d'emplacements réservés.

Zone AU1I de Zénières

Ainsi, concernant la zone AU1I de Zénières, par souci de sécurité routière et de protection paysagère le long de la RD59, tout accès individuel direct sera interdit. Il appartiendra donc au porteur de projet de l'opération d'ensemble de créer une voie en impasse, implantée dans un souci de protection du patrimoine existant : mur en pierre en limite parcellaire ou en bordure du chemin piétonnier.

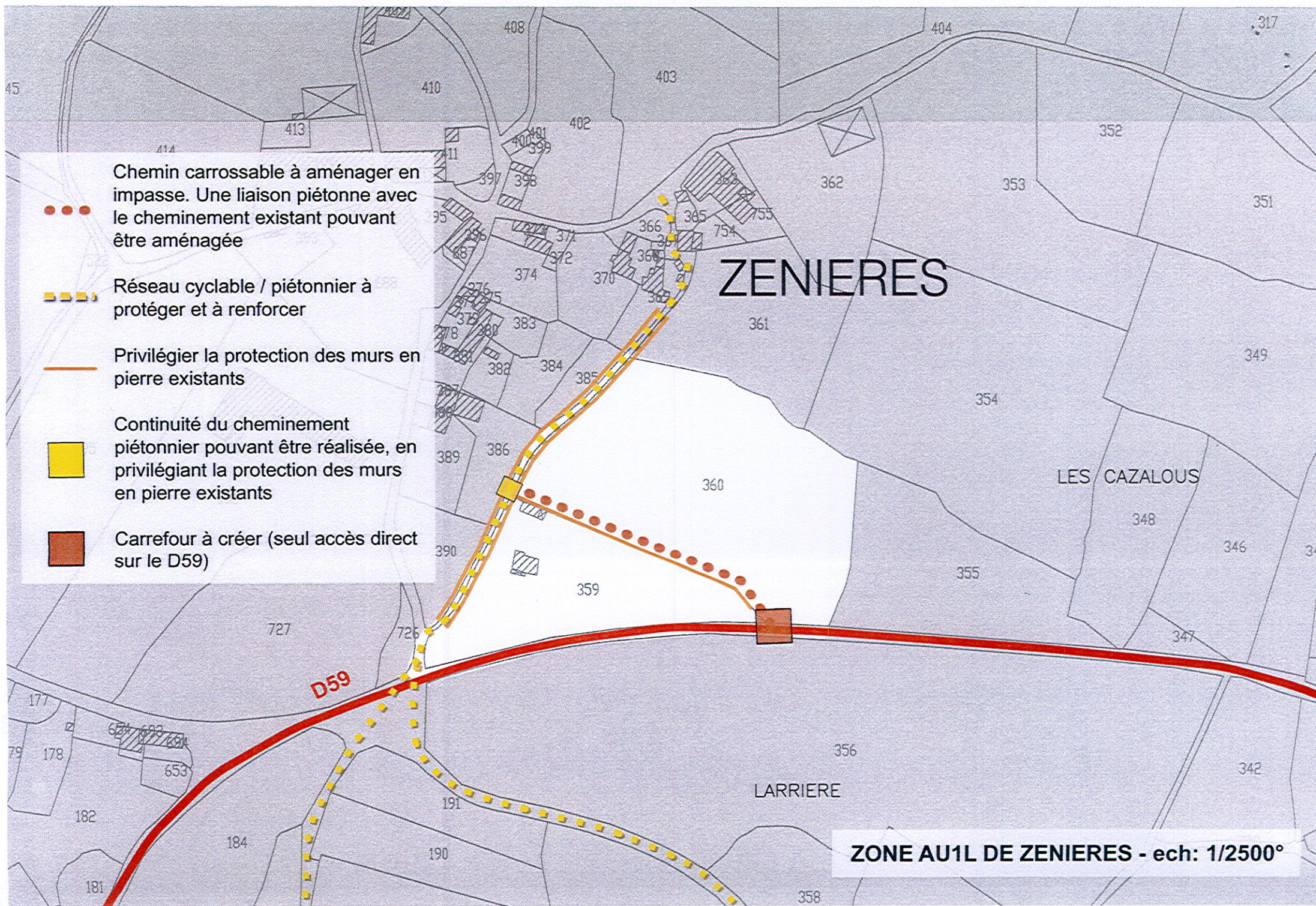
Secteur Nord de Gages le Haut

Parallèlement, comme l'indique le schéma de principe ci-joint, sur le secteur Nord de Gages le Haut, les aménageurs des zones AU1I devront créer une voie de desserte principale qui se raccordera impérativement aux tronçons de voie existante en attente ou aux futures voies, afin de créer le bouclage Nord du secteur de Gages le Haut.

Néanmoins, ces voies ainsi créées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble devront simplement jouer un rôle de voie de desserte. En cela, les dispositifs d'aménagement devront contribuer à imposer une vitesse de circulation relativement réduite, afin de garantir au maximum la sécurité des usagers :

- Largeur limitée de la bande de circulation
- Tracé sinueux
- Etc.

De plus, ces zones à urbaniser feront l'objet d'une attention particulière concernant la trame cyclable et piétonnière, de manière à favoriser des liaisons paysagères et sécurisées entre ces secteurs et le centre de Gages le Haut.



Chemin carrossable à aménager en impasse. Une liaison piétonne avec le cheminement existant pouvant être aménagée

Réseau cyclable / piétonnier à protéger et à renforcer

Privilégier la protection des murs en pierre existants

Continuité du cheminement piétonnier pouvant être réalisée, en privilégiant la protection des murs en pierre existants

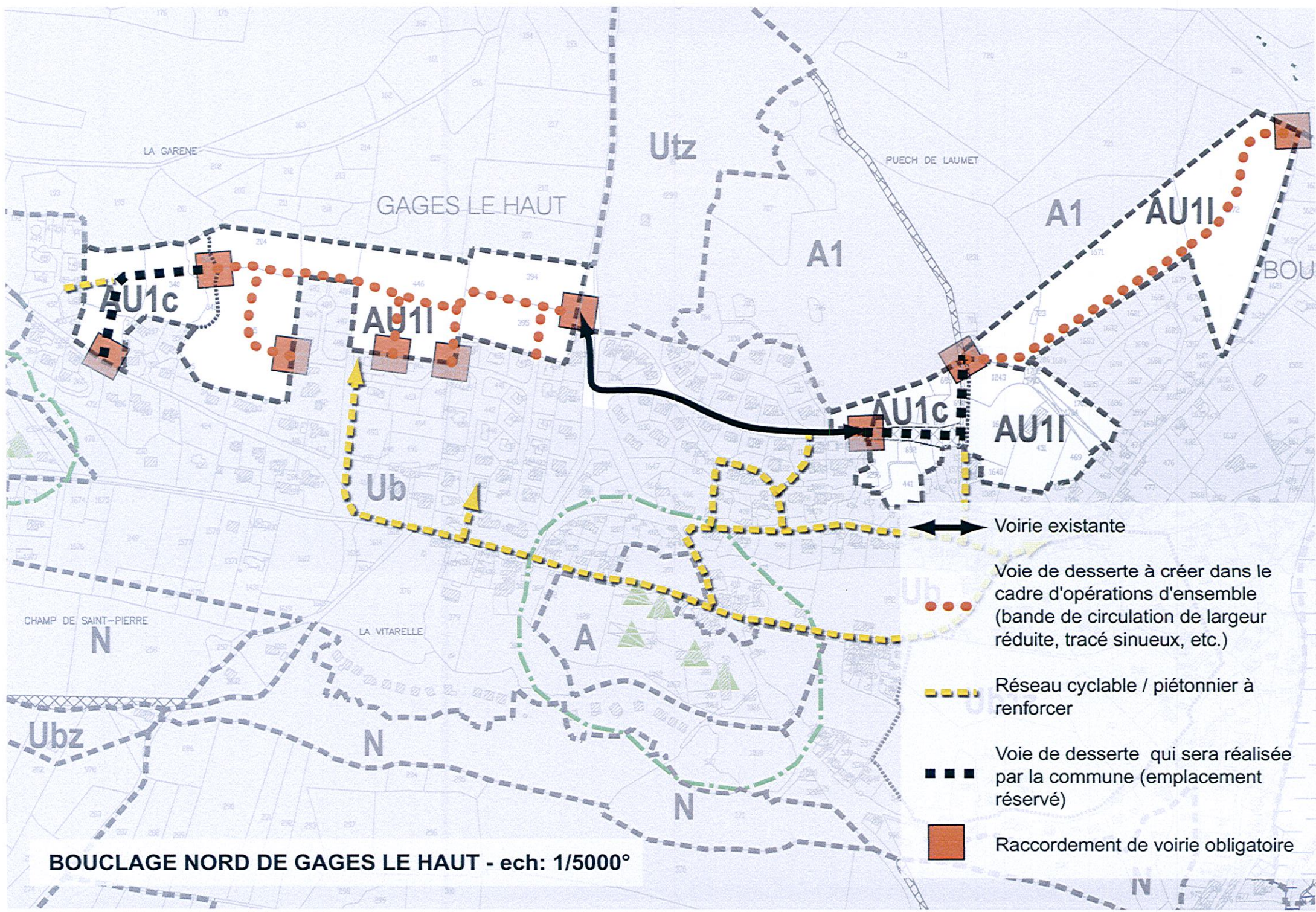
Carrefour à créer (seul accès direct sur le D59)

ZENIERES

LES CAZALOUS

LARRIERE

ZONE AU1L DE ZENIERES - ech: 1/2500°



BOUCLAGE NORD DE GAGES LE HAUT - ech: 1/5000°

- ↔ Voirie existante
- ... Voie de desserte à créer dans le cadre d'opérations d'ensemble (bande de circulation de largeur réduite, tracé sinueux, etc.)
- - - Réseau cyclable / piétonnier à renforcer
- - - Voie de desserte qui sera réalisée par la commune (emplacement réservé)
- Raccordement de voirie obligatoire