

Commune de MONTMAIN

DÉPARTEMENT DE COTE D'OR

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation



2b – Orientations d'aménagement et de programmation

document en date du 23 mai 2012

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Élaboration prescrite le :	3 juillet 2008
	Élaboration arrêtée le :	20 avril 2011
Pour copie conforme, Le Maire	Élaboration approuvée le :	



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	1
SECTEUR « LE VILLAGE»	3
1/ CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	4
2/ HABITAT	5
3/ TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	6
SECTEUR « LE GRAND MEIX»	7
1/ CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT	8
2/ HABITAT	9
3/ TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	10

PRÉAMBULE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementées par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.»

De plus d'après l'article R123-3-1 :

« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code. »

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre-bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

Secteur « Le Village »

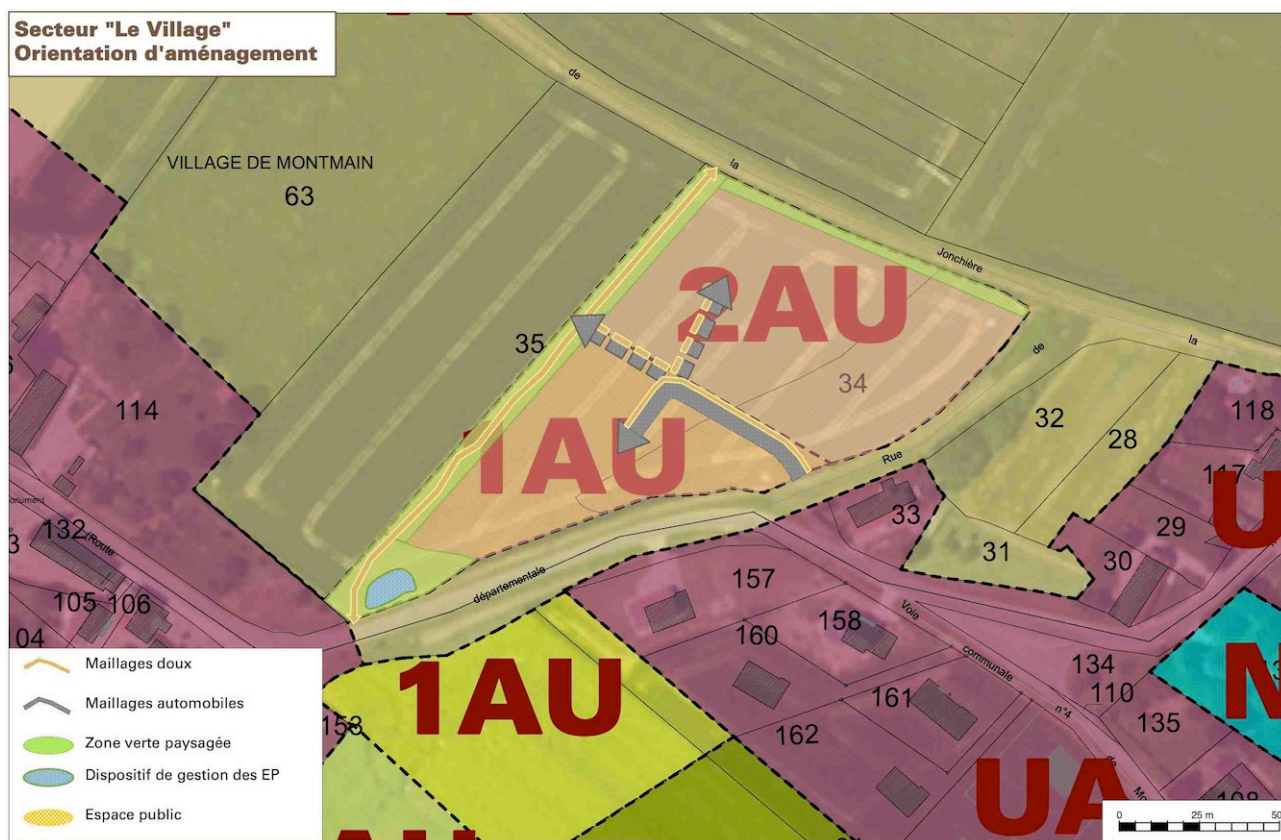
Ce secteur couvre une superficie de 1,25 ha, entre la partie ancienne et la partie récente du bourg sur des terrains aujourd'hui agricoles, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité du bâti.

La zone immédiatement ouverte à l'urbanisation (zone 1AU) couvre 0,55 ha.

Ce secteur pourra accueillir une mixité de logements et notamment des logements individuels groupés.

L'objectif minimum est de 10 logements sur l'ensemble du secteur dont 5 minimum logements dans la zone 1AU.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma suivant et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.



En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Le transport et les déplacements

1/ CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

A - Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le fossé.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- ° Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira la préservation d'un espace végétalisé entre le bâti existant et les espaces agricoles, soit en limite ouest et nord.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

- Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme
- Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier
- Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

B - Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

C - Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la zone 1AU.

L'urbanisation de la zone 1AU devra tenir compte de la nécessité de desservir à terme la zone 2AU.

2/ HABITAT

A - Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Création d'un espace collectif

L'aménagement doit prévoir la création d'un espace collectif appropriable par les habitants du quartier. Cet espace peut être décliné sous forme de place, square, jardin, aire de jeux... Il ne doit servir ni à la circulation, ni au stationnement automobile.

Il sera obligatoirement positionné au Sud de cette zone pour préserver également les vus sur l'église.

Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement

Recommandation : En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires pourront être du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

3/ TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

A - Organiser les transports

Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. Ce maillage devra permettre de rejoindre le chemin rural au nord et la RD au sud (sur laquelle une liaison douce va être mise en place).

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

B - Organiser la circulation

Objectif 1 – Tenir compte des enjeux de sécurité sur la RD

Obligation : La voie de desserte devra obligatoirement se raccorder à la RD au niveau du carrefour avec le chemin rural de manière à ne pas créer un nouveau croisement sur la RD. .

L'accès à la 2ème phase (c'est-à-dire à la zone 2AU) devra utiliser le même accès que la zone 1AU.

Objectif 2 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs. Cette voie en impasse devra permettre un retournement des véhicules.

Objectif 3 – Préserver des maillages à venir

Obligation : La voirie qui dessert la zone devra conserver une possibilité de desserte de la partie Nord, en zone 2AU non immédiatement ouverte à l'urbanisation et une possibilité de desserte à très long terme des terrains au nord-ouest (parcelle agricole).

C - Organiser le stationnement

Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs.

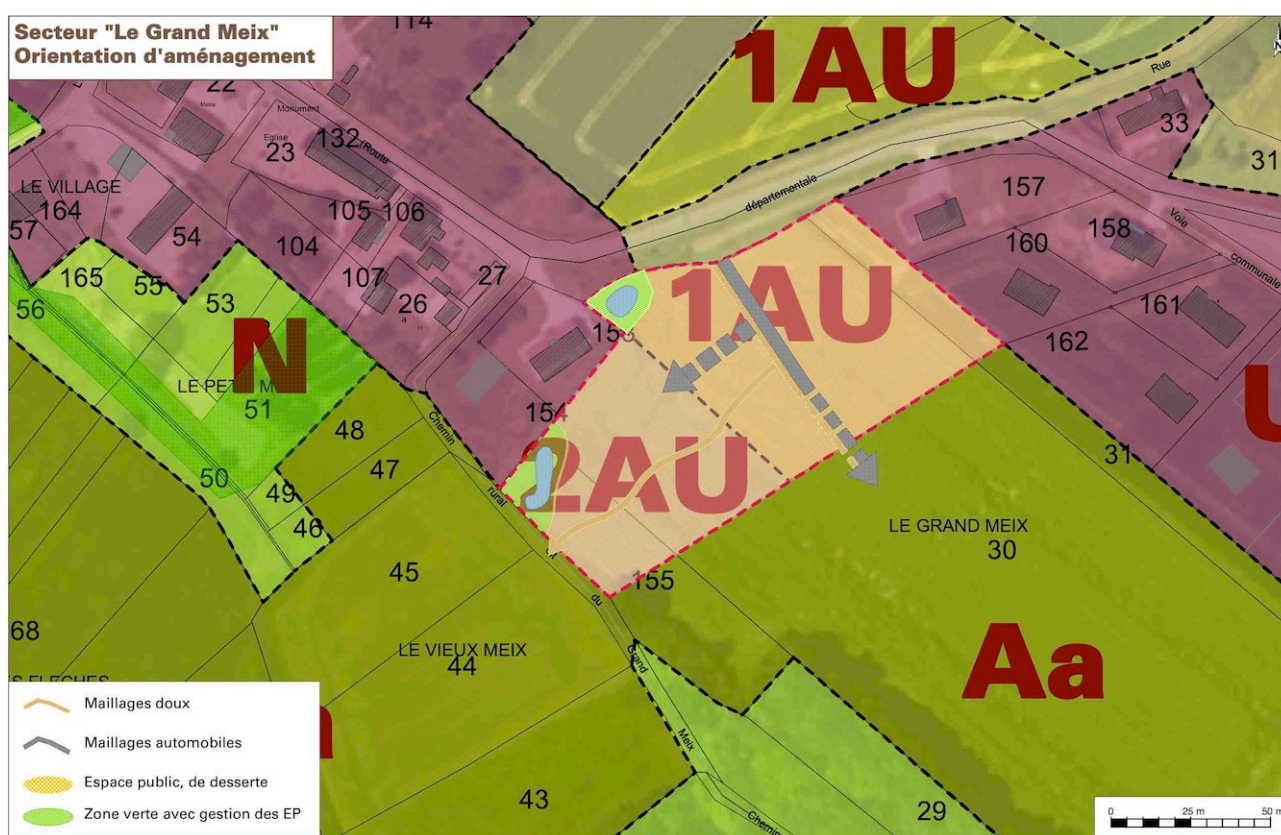
Secteur « Le grand Meix »

Situé au sud de la RD, entre le bourg ancien et le quartier récent, ce secteur 0,96 ha (zone 1AU et 2AU) a pour but de permettre le développement de l'habitat dans la continuité du bâti existant et de phaser l'urbanisation de ce secteur.

Ce secteur pourra accueillir une mixité de logements et notamment des logements individuels groupés.

L'objectif minimal est d'environ 9 logements sur l'ensemble du secteur dont 5 dans la 1^{ère} phase correspondant à la zone 1AU.

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.



En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Le transport et les déplacements

1/ CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

A - Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le ruisseau en bas du terrain.

(Les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur)

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit

Obligation : L'aménagement prévoira la préservation d'un espace végétalisé entre le bâti existant et les espaces agricoles.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

B - Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 – Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

C - Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble de chaque phase (soit la totalité de la zone 1AU puis la totalité de la zone 2AU).

L'urbanisation de la zone 1AU devra tenir compte de la nécessité de desservir à terme la zone 2AU.

2/ HABITAT

A - Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.

L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants:

- Espaces non constructibles réservés pour les jardins
- Espaces collectifs
- Voiries ou cheminements doux....

Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement

Recommandation : En dehors des lots individuels, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires pourraient être du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés.

