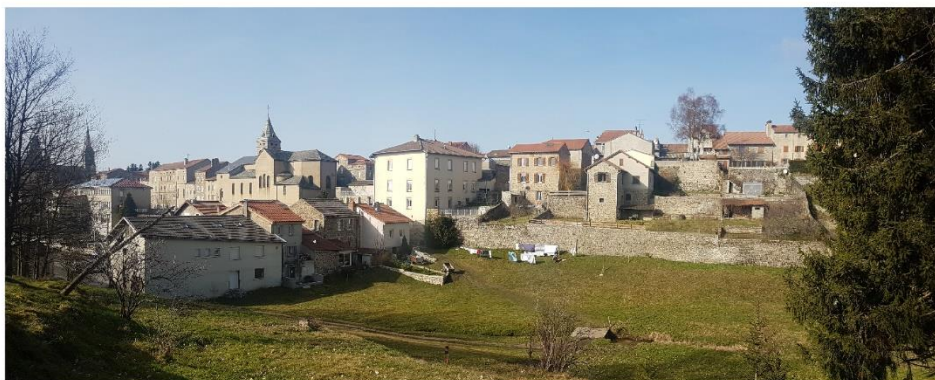




**MONTFAUCON
EN-VELAY**



PLU

Plan Local d'Urbanisme



5

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 29/11/2019

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 06/07/2021

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 04/04/2022

Campus Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
1.1. LES SECTEURS COMPORTANT UNE OAP.....	5
2. OAP « LES MAISONNETTES »	7
3. OAP « LES SUCHERS »	11

1. PREAMBULE

1.1. Contexte réglementaire

■ Rappel législatif

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements [...] ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique prévu à l'article R.151-10.

Au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

■ Des OAP à caractère opposable

Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet ⇒ **rapport de compatibilité.**

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation ...), **viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés.** Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

■ Le contenu des OAP

Chaque OAP comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- Le volet rédactionnel expose les grands principes d'aménagement au sein de l'OAP, la vocation des espaces ainsi que les principes de déplacements et d'intégration paysagère.
- Le schéma d'aménagement complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Leurs implantations sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement de la zone concernée. Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

1.1. Les secteurs comportant une OAP

L'article L.151-7 3° du Code de l'Urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

En lien avec les orientations du PADD, le Plan Local d'Urbanisme de Montfaucon-en-Velay a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles en identifiant deux zones à urbaniser 1AU dites « ouvertes » au règlement graphique. Elles seront urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Les OAP en précisent les principes d'aménagement attendus, et entre autres, une densité minimale de logement sur ces emprises foncières.

Dans le cas présent, le PLU de la commune de Montfaucon-en-Velay compte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation d'habitat (secteurs classés 1AUc) :

- Le secteur « Les Maisonnets » au Nord du bourg, en prolongement du lotissement « Mons Falco » en cours de commercialisation ;
- Le secteur « Les Suchers » à l'Est du bourg, à proximité notamment des équipements sportifs de la commune.

 Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation



Réalisation : Campus Développement / mai 2021
Fond de plan : Cadastre



2. OAP « LES MAISONNETTES »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « Les maisonnettes » est situé au Nord-Est du bourg de Montfaucon-en-Velay, entre la voie verte et le nouveau lotissement de « Mons Falco », à proximité du lotissement communal « Les Mésanges ». Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc).

Le site s'étend sur environ 2,7 ha et est desservi au Nord par le chemin des fourches, connecté à l'avenue du 19 mars 1962. Le Sud est bordé par la Voie Verte et il est possible de se connecter à l'avenue des maisonnettes (D 501), à moins de 50m. Actuellement occupés par des prairies agricoles, les terrains présentent une topographie relativement plane, avec toutefois quelques secteurs à la pente plus marquée, notamment au niveau du resserrement Centre-Est du périmètre d'étude. En outre, le socle rocheux est apparent sur une partie du Nord du terrain d'étude, rendant l'implantation des constructions plus contrainte sur ce secteur. Enfin, le chemin d'accès Nord est particulièrement raide et étroit rendant l'accès Nord du site particulièrement contraint. Un alignement d'arbres marque cet accès qui s'inscrit dans le paysage. Il conviendra donc de lui apporter une attention particulière, tant pour son accessibilité que pour les aspects paysagers.

Son environnement est caractérisé par :

- Au Nord et à l'Est, des parcelles agricoles en prairies ;
- Au Nord-Ouest, le lotissement Mons Falco (en cour de commercialisation) et le lotissement des Mésanges ;
- Au Sud-Ouest par un espace public (parc d'agrément et aire de pique-nique en lien avec l'aire de camping-car) ;
- Au Sud, la Voie Verte (Via Fluvia), cheminement doux aménagé séparant le secteur d'étude du centre-bourg à l'Ouest (environ 350m) et le pôle sportif à l'Est.



Extension du chemin des Fourches au Nord du terrain d'OAP



Connexion possible entre le terrain d'étude et l'avenue des Maisonnettes (Sud)

S'inscrivant sur des parcelles majoritairement orientées Sud, le site d'étude est implanté approximativement à égale distance entre le centre ancien de Montfaucon-en-Velay au Sud-Ouest, qui rassemble la majorité des équipements publics de la commune, et le pôle d'équipements sportifs au Sud-Est.



Vue depuis le centre de la zone 1AUc vers le secteur Sud, le centre ancien de Montfaucon-en-Velay et les premiers pavillons à l'Ouest.



Vue sur la zone 1AUc depuis la Via-Fluvia.

L'aménagement du secteur « Les Maissonnettes » doit permettre de créer des liaisons inter-quartiers (modes doux et véhicules) entre les secteurs pavillonnaires limitrophes (Mons Falco, Les Mésanges), mais également avec les quartiers plus anciens du bourg aux vocations plus diversifiées. De même, la proximité de la Via-Fluvia, cheminement doux principal de la commune, exige la création d'une connexion privilégiée pour les déplacements non motorisés.

Il convient donc de réfléchir à un aménagement qualitatif et à une rationalisation de la consommation du foncier constructible tout en apportant une attention particulière aux dessertes piétonnes et motorisées de la zone.

■ Vocation des espaces

Le site « Les Maissonnettes » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace résidentiel qui s'intègre au bourg de Montfaucon-en-Velay et notamment au tissu urbain pavillonnaire mitoyen.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur et/ou groupé en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- Prévoir la création d'environ 25 à 30 logements individuels purs ou groupés, avec une densité moyenne d'environ 14 logements par hectare (soit 700 m² en moyenne par logement) ;
- Aménager le site en respectant 2 phases opérationnelles d'urbanisation. La phase n°2 pourra être ouverte à l'urbanisation une fois la voie principale de desserte interne à la zone réalisée sur l'emprise de la phase 1 (Nota : la délimitation des phases pourra légèrement évoluer par rapport au schéma de principe ci-après en fonction des contraintes techniques et/ou financières).

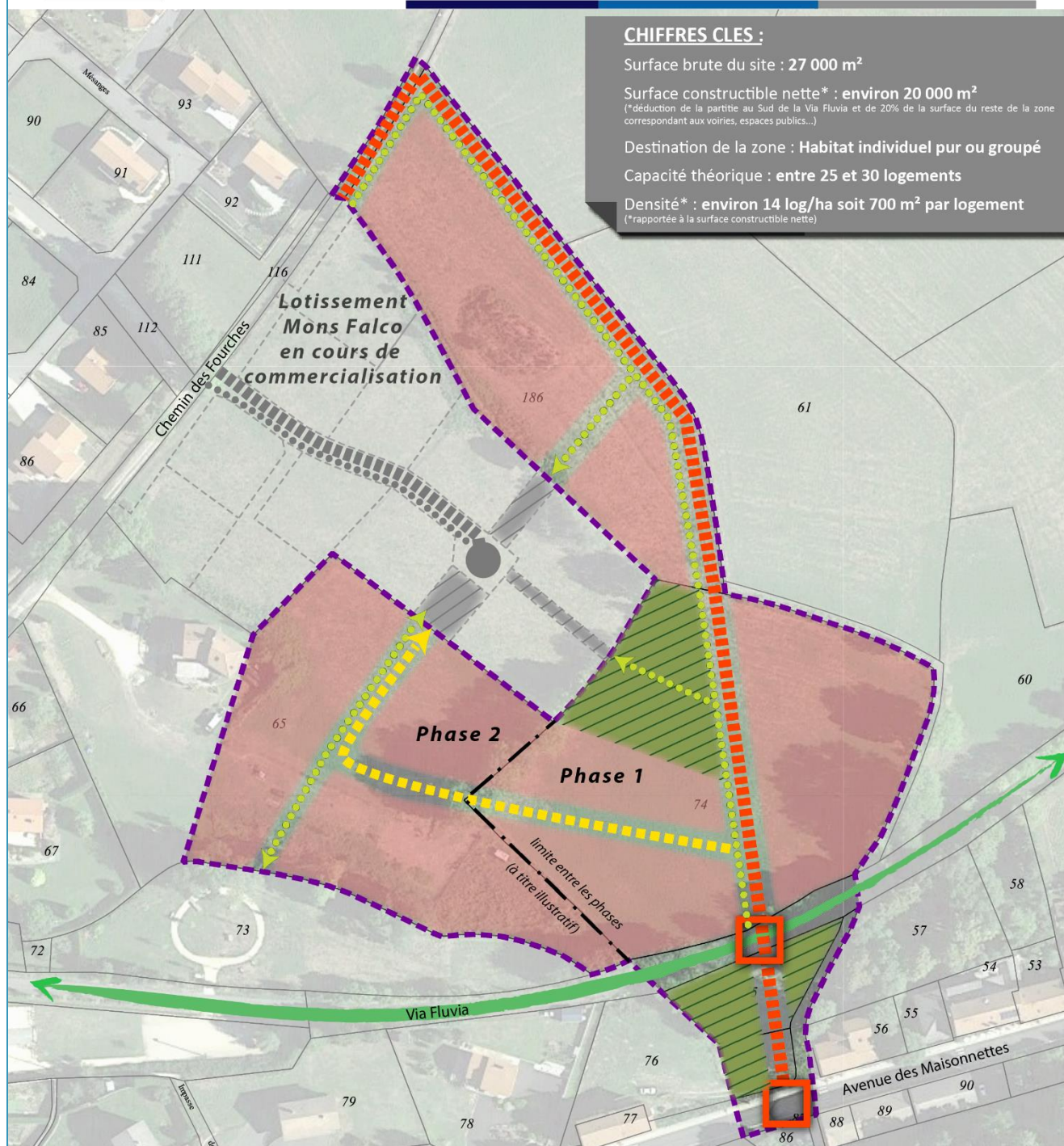
■ Principes de déplacements

- **Créer une voie interne principale assurant une desserte cohérente de l'ensemble de la zone.**
Cette voie traversera le secteur du Nord au Sud, se connectant au chemin des Fourches au Nord et à l'avenue des Maisonnettes au Sud. L'aménagement de cette voie doit également faciliter un possible raccordement du secteur d'étude vers une extension future au Nord-Est de la zone ;
- **Créer une ou plusieurs voie(s) secondaire(s)** pour desservir des secteurs à bâtir de taille restreinte, notamment à l'Ouest du secteur (cf. schéma de principe ci-après) en se raccordant si possible au lotissement de Mons Falco ;
- **Aménager la traversée de la Via Fluvia et la connexion de la voirie à l'avenue des Maisonnettes de manière sécurisée ;**
- **Mettre en place des cheminements piétonniers en accompagnement de la voirie principale.**
Ces cheminements seront à relier à la fois au lotissement Mons Falco au centre, à l'aire de pique-nique au Sud-Ouest et à la Via Fluvia, au Sud-Est du secteur d'étude.

■ Principes d'intégration paysagère

- Créer un espace vert central au sein de la zone. Cet espace peut-être un espace public partagé entre le lotissement Mons Falco et le secteur de l'OAP ;
- Assurer la cohérence architecturale et paysagère entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu ;
- Prendre en compte la topographie du site avec une implantation dominante des constructions, parallèles aux courbes de niveau.

Schéma de principe d'aménagement - OAP Les Maisonnettes



PERIMETRE

Limite de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

INTEGRATION PAYSAGERE

Aménager un espace vert

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Accès sécurisé à aménager
- Principe de desserte interne : voie principale à créer
- Principe de desserte interne : voie secondaire à créer
- Cheminement piéton à créer et à raccorder à la Via Fluvia et au lotissement de Mons Falco
- Via Fluvia



MONTFAUCON
EN-VELAY



0 25 50 m

Réalisation : Campus Développement / mai 2021
Fond de plan : Cadastre



3. OAP « LES SUCHERS »

■ Contexte et enjeux

Le secteur « Les Suchers » est situé en limite Est du bourg de Montfaucon-en-Velay, à proximité des équipements sportifs de la commune. Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc).

Le site s'étend sur environ 1,8 ha. Actuellement utilisé comme pâturage pour des bovins, quelques constructions neuves sortent déjà de terre, exposant les nouveaux riverains comme l'exploitant agricole à une cohabitation complexe. On peut également noter un cordon végétal arbustif et arboré qui semble couper le site en deux. Ces terrains sont desservis au Nord par l'avenue de la Grosse Pierre (D 501) et bordé à l'Ouest et au Sud par la route des Suchers.

Le site a également comme particularité de faire l'objet d'un projet abouti et réfléchi depuis une dizaine d'années de la part d'un propriétaire privé. Les constructions existantes à l'Ouest et au Sud du secteur de l'OAP (en cours de construction ou achevées) font parties de cet aménagement.

Son environnement est caractérisé par :

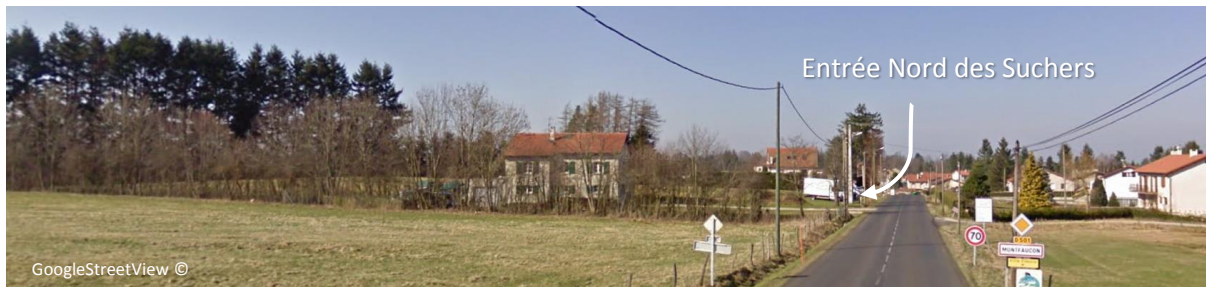
- A l'Est et au Sud, des parcelles agricoles en prairies de pâture. Un ancien corps de ferme réhabilité en habitation borde également le Sud-Est du terrain ;
- Au Nord et à l'Ouest, des maisons individuelles type pavillonnaire. Quelques maisons neuves sont en cours de construction sur les terrains au Sud-Ouest du secteur ;
- A l'Ouest, à proximité immédiate (moins de 100m), les équipements sportifs de la commune (stade de foot, terrains de tennis, gymnase) et de la gendarmerie.



Vue sur la zone 1AUc « Les Suchers » depuis la route des Suchers (Sud du terrain d'étude) : haut, carrefour à l'intersection de la rue des quatre vents/ gauche, tissu urbain pavillonnaire limitrophe (construit ou en cours) / droite : corps de ferme limitrophe au terrain d'étude.

L'entrée de ville Est de Montfaucon-en-Velay se fait via l'Avenue de la Grosse Pierre (RD 501), route sur laquelle donne le secteur d'étude. Implanté après un premier pavillon et caché par une frange végétale arbustive, le secteur est peu perceptible depuis l'entrée de bourg.

Bordé également au Nord, à l'Ouest et au Sud par des habitations type pavillonnaires (construites, lots en cours de construction ou de commercialisation), l'intégration paysagère et fonctionnelle de ce secteur à l'existant doit être recherchée.



Entrée de ville Est de Montfaucon-en-Velay via la RD 501 et première frange bâtie

■ Vocation des espaces

Le site « Les Suchers » est un secteur à vocation d'habitat. Il s'agit d'aménager un espace à vocation résidentielle qui s'intègre au bourg de Montfaucon-en-Velay, notamment au tissu urbain pavillonnaire mitoyen, mais également en lien avec les équipements (sportifs et gendarmerie) à proximité.

L'aménagement de cette zone pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Le parti d'aménagement du secteur reposera sur les principes suivants :

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur et/ou groupé en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- Prévoir la création de 16 à 20 logements individuels purs ou groupés, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 830 m² en moyenne par logement).

■ Principes de déplacements

- **Créer une voie de desserte principale desservant la majorité des constructions de la zone.** Cette voie traversera le secteur du Nord au Sud, se connectant à la D501 (avenue de la grosse pierre) et à la route des Suchers de manière sécurisée. Des voies secondaires peuvent être ponctuellement créées pour desservir des parcelles enclavées, notamment au Sud-Ouest du secteur (cf. schéma de principe ci-après) et sous réserve de créer une aire de retournement interne à la zone ;
- **Mettre en place des cheminements piétonniers en accompagnement de la voirie principale.** Une connexion des cheminements doux est également à prévoir entre la zone et le pôle d'équipements sportifs.

■ Principes d'intégration paysagère

- **Préserver la frange végétale existante en bordure Est du secteur**, à l'interface entre la vocation résidentielle de la zone et la vocation agricole des parcelles voisines. Cette frange végétale jouera également un rôle dans l'intégration paysagère du secteur depuis la RD 501.
- Créer un espace vert partagé au sein de la zone ;
- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre les constructions de la zone et celles du tissu urbain contigu.

Schéma de principe d'aménagement - OAP Les Suchers



CHIFFRES CLES :

Surface brute du site : 18 010 m²

Surface constructible nette* : environ 14 400 m²

(*déduction de 20% de la surface du reste de la zone correspondant aux voiries, espaces publics...)

Destination de la zone : **Habitat individuel pur ou groupé**

Capacité théorique : entre 16 et 20 logements

Densité* : environ 12 log/ha soit environ 830 m² par logement (*rapportée à la surface constructible nette)

PERIMETRE

Limite de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES

Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur ou groupé

INTEGRATION PAYSAGERE

Préserver et renforcer une frange végétale : arbres, haies champêtres ...

Aménager un espace vert

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès sécurisé à aménager

Principe de desserte interne : voie principale à créer

Principe de desserte interne : voie secondaire à créer

Création d'une aire de retournement

Cheminement piéton à créer



MONTFAUCON
EN-VELAY



0 25 50 m

Réalisation : Campus Développement / mai 2021
Fond de plan : Cadastre



MONTFAUCON
EN-VELAY

Campus Développement – juin 2021

