



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan Local d'Urbanisme : 5 Mars 2020

PLU approuvé le 28 Juin 2006

Mise en révision prescrite par délibération en date du 6 Novembre 2017

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 25 Juillet 2019

Approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 5 Mars 2020

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 5 Mars 2020

Révisions et modifications :

-
-

Référence : 44062

Fichier : \\192.168.5.4\Documents\DOSSIERS\44062-APPROBATION 44062-ARR-PLANS\44062-APP-PDG.dwg



Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Préambule.....	2
Programmation.....	4
1. OAP thématique - Préserver et mettre en valeur les fermes typiques des Monts du Lyonnais ...	5
2. OAP sectorielle – Zone UB Bourg Nord.....	9
3. OAP sectorielle et valant règlement – Zones 1AUa et 2AUa a Croix Matillon	12
Annexe 1 : Définition des typologies d’habitat	21
Annexe 2 : Exemple d’aménagement d’espaces verts, de gestion des eaux pluviales, d’aires de jeux	22
Annexe 3 : Essences végétales conseillées	23

PREAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que 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 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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles et/ou sans disposition réglementaire :

- Les OAP « thématiques ». Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur ». Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Elles s'accompagnent d'un règlement opposable à la zone.

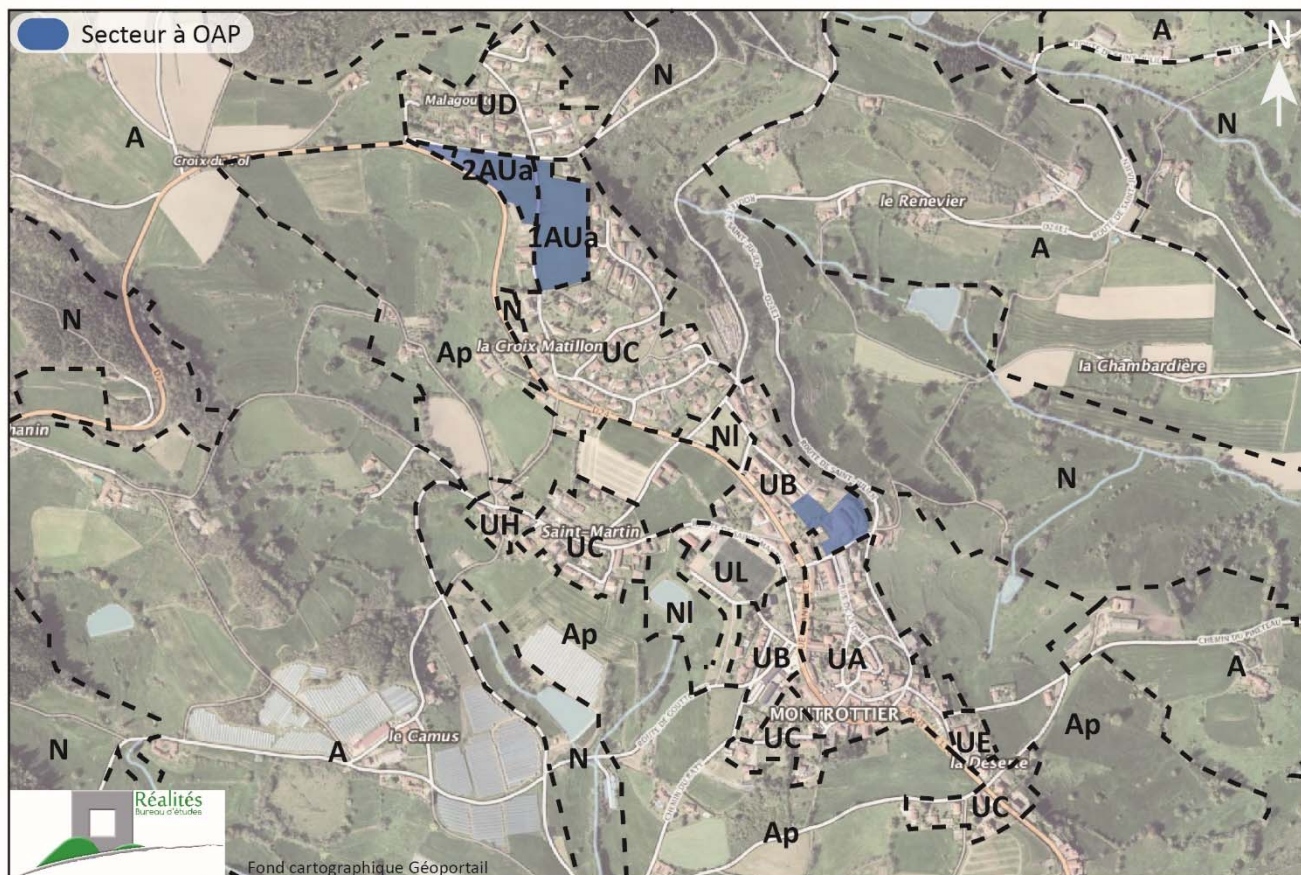
- Les OAP « spatialisées sur un secteur sans disposition réglementaire ». Selon l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, ces OAP peuvent être définies sans la mise en place de disposition réglementaire. Elles portent alors au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux et comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Montrottier dispose de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « thématique » décrite ci-après vise à préserver et mettre en valeur les fermes typiques des Monts du Lyonnais.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation « sectorisée » décrite ci-après vise à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD. Elle a été déterminée sur la zone UB du Bourg.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation « sectorisée et sans disposition réglementaire » décrite ci-après vise à organiser un développement urbain raisonné, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD. Elle a été déterminée sur les zones 1AUa et 2AUa à Croix Matillon.



Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones a également été défini.

PROGRAMMATION

Secteurs	Conditions d'ouverture
Zone 1AUa	Ouverture immédiate sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches.
Zone 2AUa	Ouverture à l'urbanisation après la vente de 75% de la zone 1AUa et après 2025. Puis urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches.

1. OAP THEMATIQUE - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES FERMES TYPIQUES DES MONTS DU LYONNAIS

Le PLU de Montrottier propose une **OAP thématique s'appliquant à l'ensemble du territoire communal relative à la préservation et à la mise en valeur des fermes typiques des Monts du Lyonnais.**

Définition des fermes caractéristiques des Monts du Lyonnais

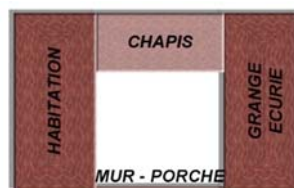
Il s'agit de fermes construites initialement pour les besoins de l'agriculture et éparpillées et dispersées sur le territoire des Monts du Lyonnais, entre coteaux et vallons. Certaines ont perdu leur vocation agricole alors que d'autres l'ont toujours. Elles se composent de deux bâtiments, l'un voué à l'habitation et l'autre à la partie agricole (grange-écurie), reliés généralement par un chapis ouvert à l'arrière, et parfois à l'avant fermé par un mur haut, un portail et/ou un porche. Il s'agit de fermes appelées en « U ».

Les deux bâtiments d'habitation et agricole peuvent être séparés, en représentant deux entités rectangulaires et parallèles. Il s'agit soit d'une construction originelle, soit d'une évolution de la ferme en « U » avec la disparition du chapis.

De même, un autre type de ferme typique des Monts du Lyonnais est la ferme en « L », avec une partie habitation et une partie agricole perpendiculaire.

Définition des spécificités de ces fermes

Ces fermes sont construites en pierres ou en pisé, avec des pierres d'angle, une toiture à 2, 3 ou 4 pans recouverte de tuiles creuses de couleur rouge. La partie habitation dispose d'ouvertures ordonnées de façon symétriques avec des ouvertures plus hautes que larges. La partie agricole est composée d'une écurie surmontée par une grange avec peu d'ouvertures. Les ouvertures disposent généralement d'encadrement en pierres de pays, pierres jaunes, en briques ou en bois.



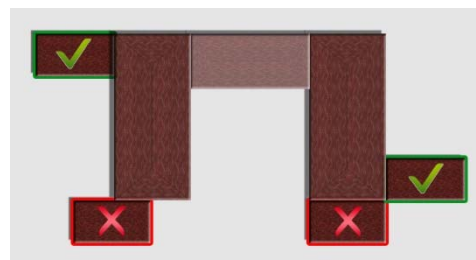
Objectifs :

- Préserver ce patrimoine vernaculaire ...
- ... tout en lui permettant d'évoluer du fait de l'évolution de l'activité agricole (ces bâtiments ne correspondent plus ou peu aux exigences techniques agricoles)
- Répondre aux besoins d'aujourd'hui tout en préservant cette identité des Monts du Lyonnais.

Orientations :

▪ Conserver la morphologie et la volumétrie de ces fermes

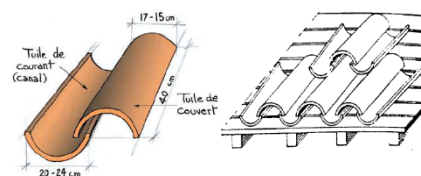
- Maintenir des volumes simples, bâtiments rectangulaires.
- Maintenir le volume global des constructions par des extensions réalisées au sein du bâti existant (par changement de destination, par extension au sein du chapis), et non ex nihilo ou de façon limitée en respectant l'orientation des bâtiments et sans alourdir la façade principale visible. Des extensions, garages, terrasses restent possibles en restant limités en hauteur, en s'insérant au sein du volume bâti et en respectant les façades principales. Des balcons ne débordant pas de la toiture restent possibles, en étant parallèle aux faces des bâtiments et avec des garde-corps simples, de couleur bois ou sombre, en excluant le verre.
- Maintenir les hauteurs existantes et comparables entre les deux ailes des parties habitation et/ou agricole (*ni surélévation, ni abaissement, ni décrochement en toiture*).
- Intégrer les éléments annexes pouvant être nécessaires aujourd'hui (de type climatiseur, gaines de cheminées, coffrets extérieur, boîtes aux lettres...) au sein des façades sans saillie, intégrés aux murs de clôture s'ils existent, ou au sol ou sur les façades intérieures non visibles (cour intérieure) ou pour les éléments indispensables (gaines de cheminées) crépis ou peints dans les couleurs de la façade. Les chenaux doivent être en cuivre ou en aluminium.



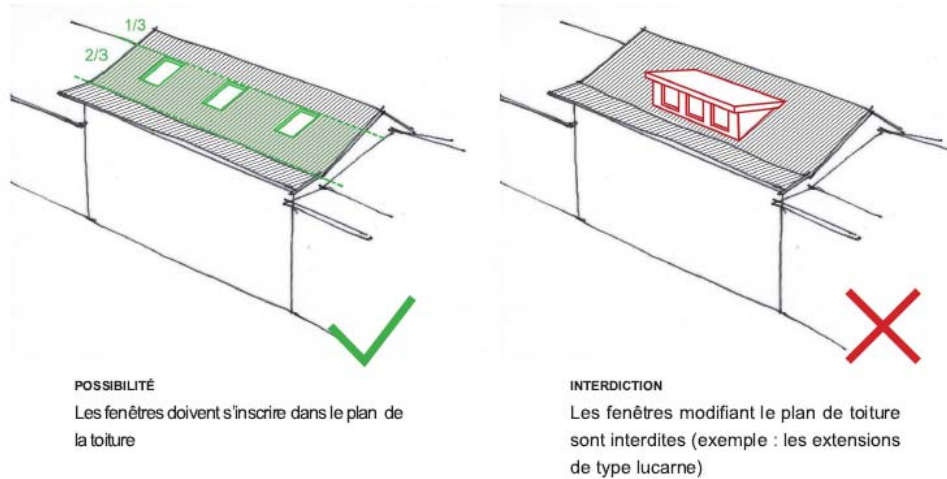
▪ Maintenir les caractéristiques et couleur de toitures

- Maintenir les toitures de ces fermes en termes d'orientation, de pourcentage de pente et nombre de pans.
- Maintenir des toitures en tuiles de couleur rouge comme initialement (rouge, rouge nuancé). Les tuiles creuses, canal ou romanes sont privilégiées, de même que le réemploi de tuiles creuses anciennes comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

La tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte) : La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).



- Permettre des possibilités d'ouvertures dans les toitures (de type Vélux) mais intégrées à la pente des toitures, en les limitant en nombre et surface et en les positionnant de manière ordonnancée, et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Elles peuvent être regroupées en verrières et sont à éviter sur les croupes (pans cassés).



Exemple

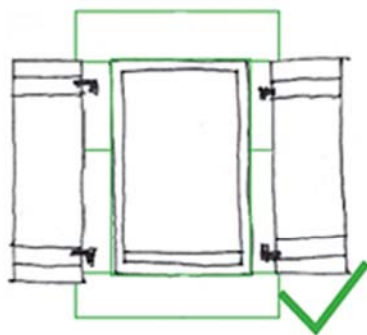
- Permettre des possibilités d'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïques mais intégrés à la toiture.
- Maintenir les corniches en débord de toiture.
 - Maintenir les caractéristiques et couleurs des façades de ces fermes
- Préserver et mettre en valeur les pierres apparentes avec des joints affleurants et non pas en creux.
- A défaut de pierres, utiliser des couleurs de façades respectant les tons du bâtiment au niveau des couleurs du pisé ou des joints des pierres.
- Dans ce cas, traiter de préférence les enduits à la chaux naturelle et sable de provenance locale non tamisé et gratté avant prise complète pour faire apparaître les grains de sables ou badigeonnés à la chaux ou traités avec une peinture minérale.
- Assurer une unité de traitement des menuiseries extérieures (croisées, portes, portes-fenêtres, volets et portail de garage) sur un même bâtiment, en excluant la couleur blanche.
 - Maintenir les caractéristiques des ouvertures visibles depuis l'extérieur
- Maintenir ou créer des ouvertures respectant les caractéristiques des ouvertures existantes sur la ferme, en termes de dimension, de localisation, de symétrie, tout en permettant des adaptations pour les baies vitrées et des innovations architecturales (forme et orientation) mais en nombre limité sur l'ensemble du bâtiment.



Exemple

- Intégrer les coffrets des volets roulants, s'ils existent, au sein de l'ouverture, sans dépasser la profondeur du mur.
 - Maintenir les éléments de décors des façades et ouvertures
- Conserver et mettre en valeur les éléments de décor architectural de type porches d'entrée, portails d'entrée, génoises, encadrements de fenêtres ou portes, pierres d'angle...

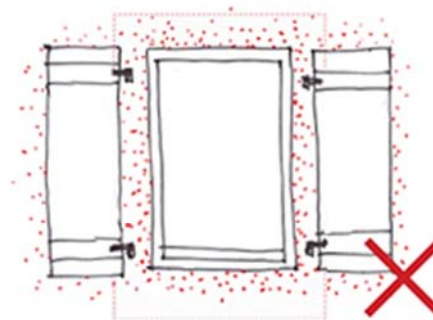
- Si des encadrements de fenêtres sont créés, maintenir des formes simples, rectangulaires.



PRÉSERVATION

Maintien des maçonneries apparentes (pierres ou briques)

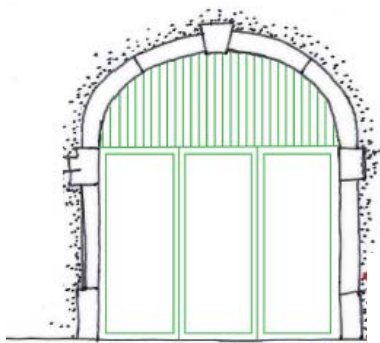
Exemple



INTERDICTION

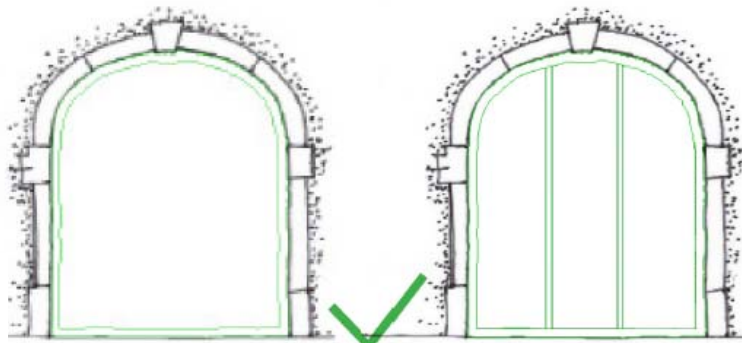
Recouvrement des maçonneries par un enduit. Suppression du dessin des encadrements.

Exemple



POSSIBLE MAIS À ÉVITER

Les menuiseries doivent suivre autant que faire ce peut l'encadrement de la porte



POSSIBILITÉ 2

La porte-fenêtre occupe la totalité de l'encadrement de la porte cintrée.

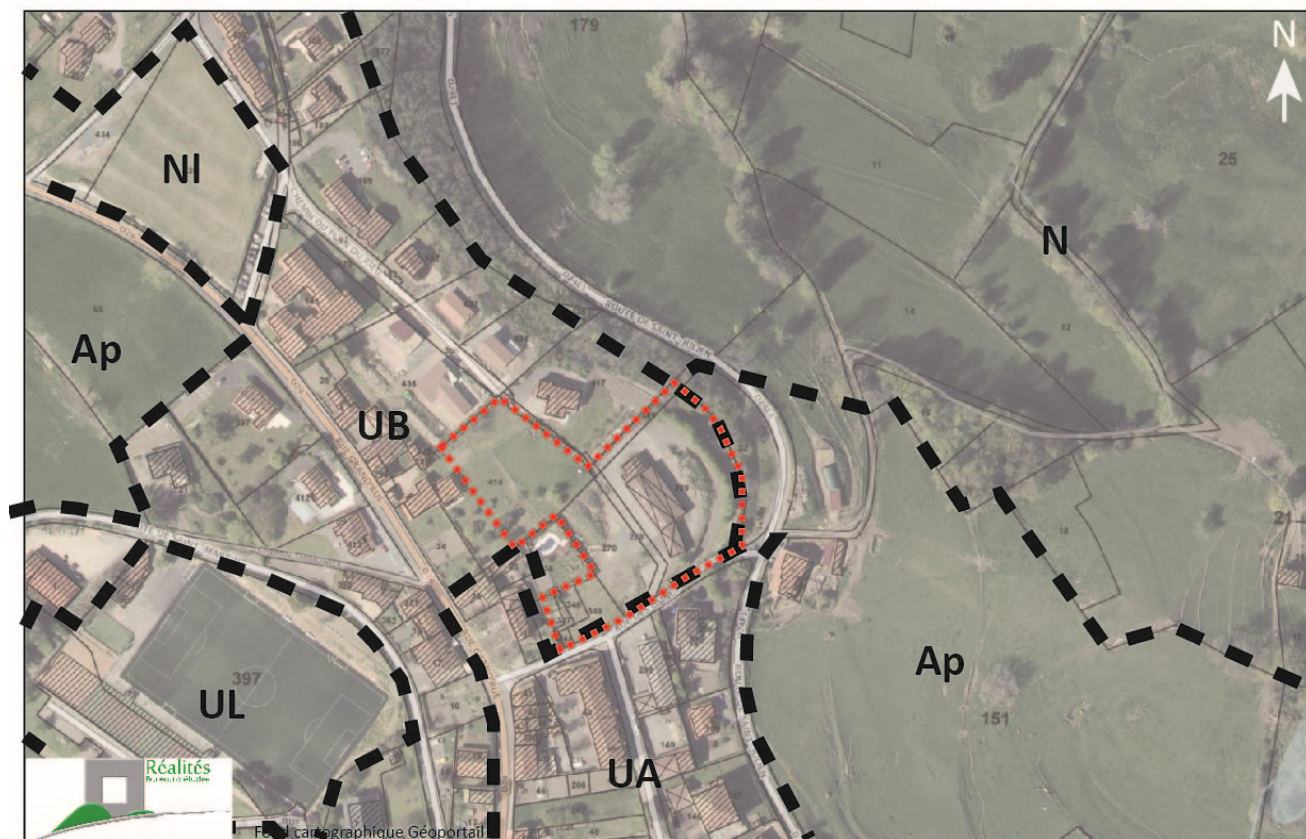
▪ Maintenir des abords simples

- Maintenir les murets en pierres sèches accompagnant ces fermes et servant de clôtures ou possibilité d'en créer dans le même esprit.
- Sinon maintenir des abords ouverts, ou possibilité de clôtures simples, de type grillages, haies d'essences locales et variées (se reporter à l'annexe 3 des OAP).

2. OAP SECTORIELLE – ZONE UB BOURG NORD

Contexte :

- Secteur classé en zone UB au PLU
- Superficie constructible de 8 200 m² composée de deux tènements : un tènement communal composé d'un bâtiment et un tènement privé.
- Desserte du secteur par la rue des Usines au Sud et la rue du lotissement au Nord.



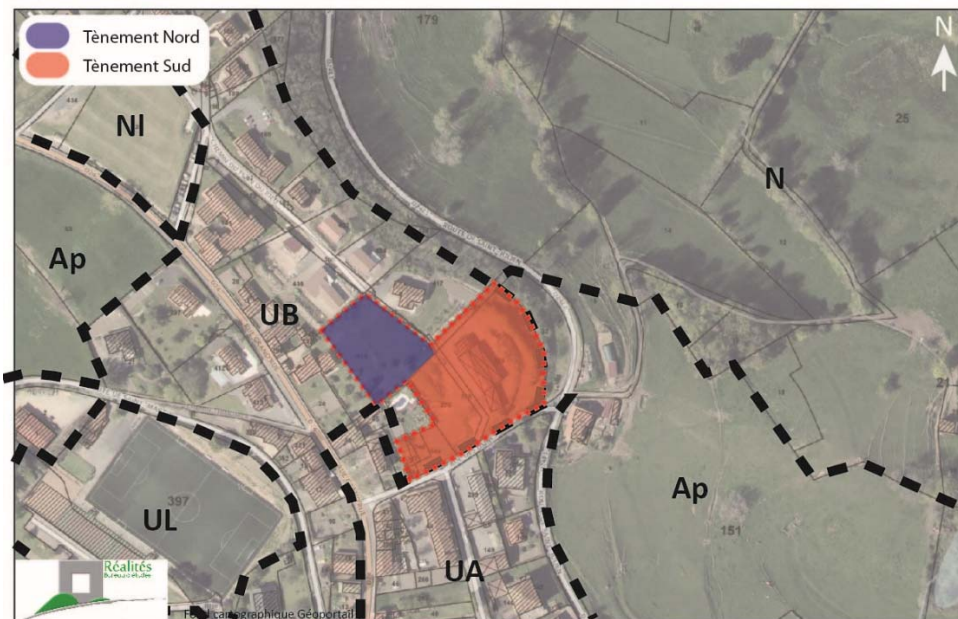
Objectifs :

- Construire des logements pour répondre aux besoins en cohérence avec les orientations du PADD
- Permettre une diversité des formes et typologies de l'habitat
- Créer un maillage modes actifs entre les quartiers

Orientations :

▪ Vocation :

- Zone à vocation d'habitat avec la réalisation de minimum 32 logements sur l'ensemble de la zone (*densité de 40 logements à l'hectare*) :
 - o Avec un minimum de 30 logements sur le tènement au Sud
 - o Avec un minimum de 2 logements sur le tènement au Nord



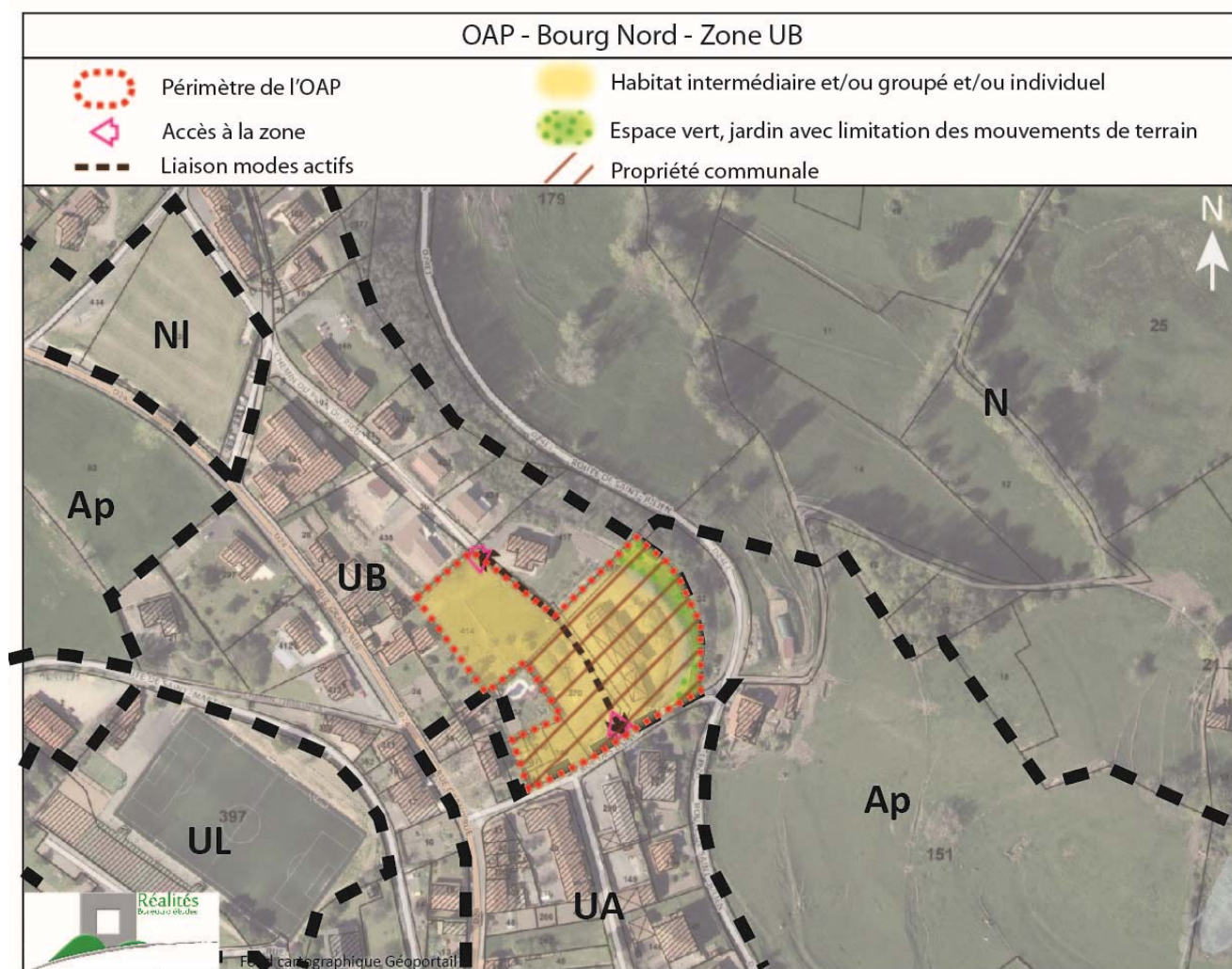
- Habitat intermédiaire et/ou groupé et/ou individuel (*se reporter à l'annexe 1 des OAP*).
- Réaliser une diversité des formes bâties et une mixité dans l'accession et la location.

▪ Desserte et stationnements :

- Réalisation de deux accès routiers pour desservir la zone :
 - o Un accès routier au Sud depuis la rue des Usines
 - o Un accès routier au Nord depuis la voie du lotissement
- Réalisation d'une aire de retournement en l'absence de bouclage routier.
- Réalisation d'un maillage modes actifs entre les deux opérations et les deux voies de desserte interne.

▪ Cadre de vie, aspect environnemental et paysager :

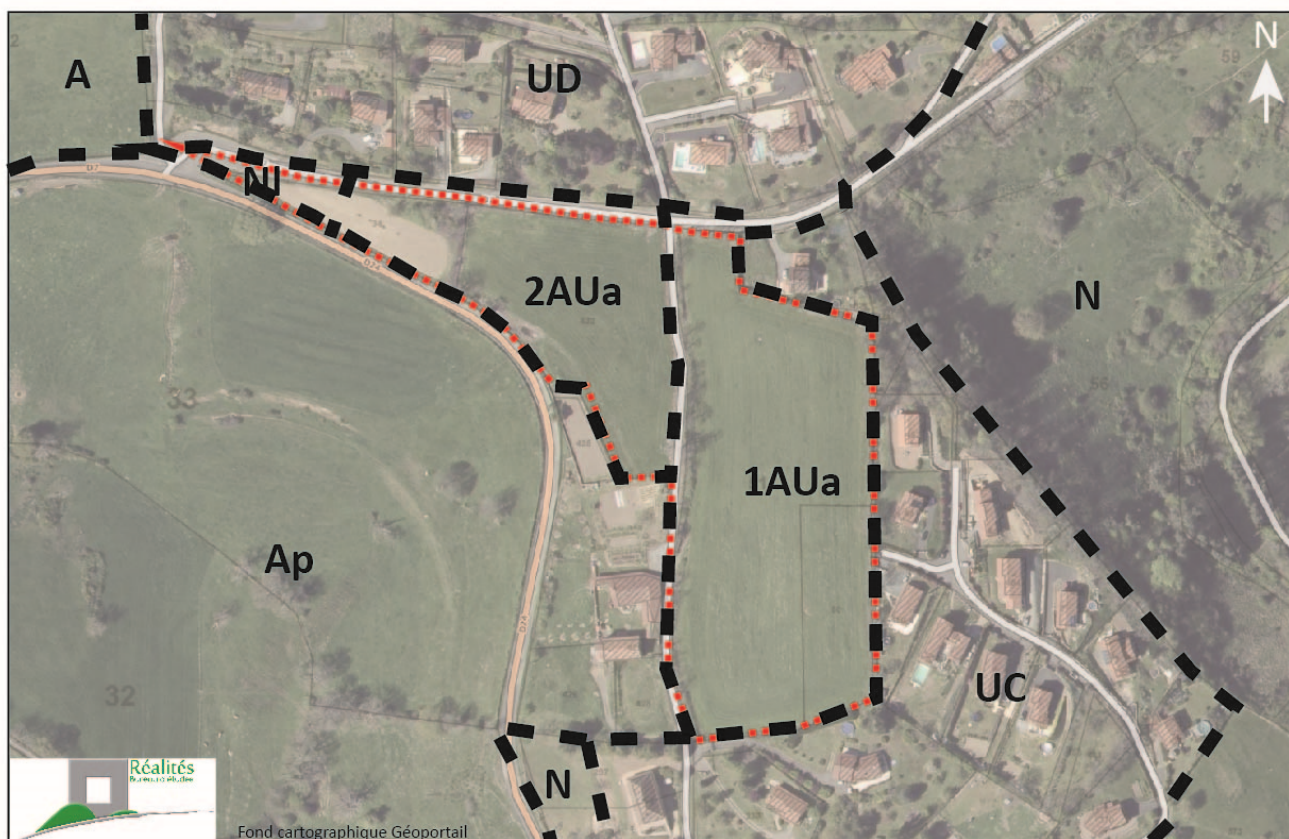
- Maintien en espace vert, jardin... le secteur plus pentu à l'Est, en limitant les mouvements de terrain.
- Orientation des constructions de façon à bénéficier d'un bon ensoleillement et à limiter les vues entre logements.



3. OAP SECTORIELLE ET VALANT REGLEMENT – ZONES 1AUa ET 2AUa A CROIX MATILLON

Contexte :

- Secteur classé en zone à urbaniser au PLU avec un échelonnement des constructions
- Superficie constructible de 2,74 hectares composée de deux zones : une zone 1AUa de 1,77 hectare et une zone 2AUa de 0,97 hectare.
- Terrains communaux sur les deux zones 1AUa et 2AUa
- Desserte du secteur par les RD 7 et 24



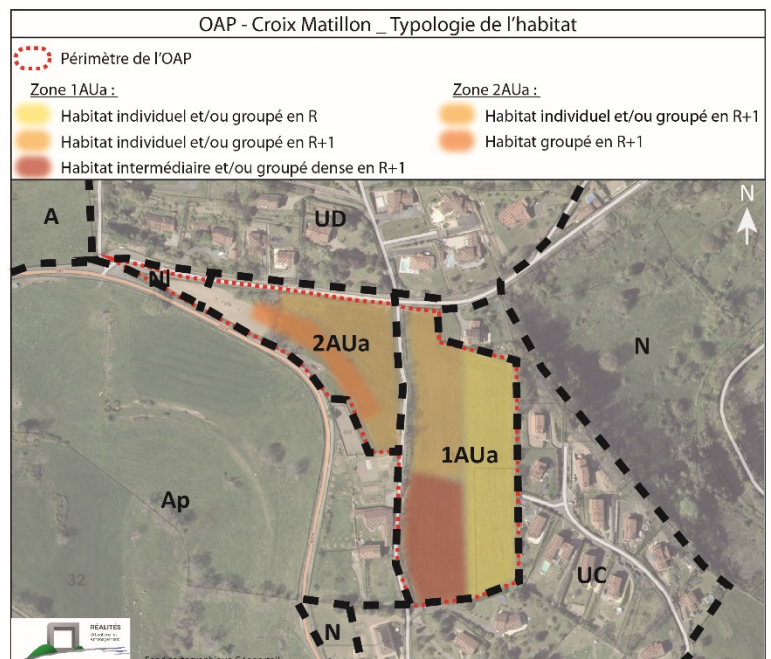
Objectifs :

- Construire des logements pour répondre aux besoins en cohérence avec les orientations du PADD
- Permettre une diversité des formes et typologies de l'habitat pour répondre au parcours résidentiel
- Créer un maillage modes actifs entre les quartiers
- Aménager l'entrée de bourg Nord de Montrottier de façon qualitative et en toute sécurité
- Intégrer cette nouvelle opération d'habitat au sein de l'entrée de bourg de Montrottier
- Réaliser une opération de qualité, exemplaire pour les autres opérations privées
- Permettre de relier le quartier de Malagoutte au bourg

Orientations :

▪ **Mixité fonctionnelle et sociale :**

- Ouverture à l'urbanisation :
 - o Ouverture à l'urbanisation immédiate de la zone 1AUa sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches,
 - o Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa après la vente à 75% de la zone 1AUa et à compter de 2025 sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs tranches.
- Mixité fonctionnelle : réalisation d'une opération d'habitat, autorisant également les bureaux et services directement liés à une habitation existante, ainsi que les constructions relevant des services publics ou d'intérêt collectif.
- Densité : réalisation d'une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour chaque zone d'habitat, représentant une cinquantaine de logements au total : 35 logements au sein de la zone 1AUa et 19 logements au sein de la zone 2AUa.
- Typologie de l'habitat :
 - o Création d'une diversité des formes d'habitat entre l'intermédiaire, le groupé et l'individuel (*se reporter à l'annexe 1 des OAP*).
 - o Zone 1AUa : répartition des typologies de logement selon le schéma suivant :
 - o Autour de 18-20 logements intermédiaires et/ou groupés denses avec des formes plus imposantes en R+1 (deux niveaux)
 - o Autour de 9-10 logements groupés et/individuels en R+1 (deux niveaux)
 - o Autour de 6-7 logements individuels et/ou groupés en R (un seul niveau)
 - o Zone 2AUa : répartition des typologies de logement selon le schéma suivant :
 - o Autour de 8 logements groupés en entrée de bourg en R+1 (deux niveaux)
 - o Autour de 10-logements individuels et/ou groupés en R+1 (deux niveaux)
- Mixité sociale : assurer une mixité des typologies entre l'accession à la propriété et la location sur les zones.



▪ Desserte routière, modes actifs et stationnements :

- Desserte routière :

- o Réalisation d'un bouclage routier au sein de la zone 1AUa entre la voie du lotissement à l'Est, le chemin rural à l'Ouest et la RD 7 au Nord. Cette voie devra se réaliser à l'emplacement de la canalisation du réseau d'eau potable, à moins de déplacer cette canalisation et la maintenir dessous la voie de desserte, de façon à maintenir ce réseau au sein de l'espace public.



Vue sur la prémisses d'accès existant au sein du lotissement



Voie existante entre les deux zones 1AUa et 2AUa

- o Aménagement du chemin rural présent entre les deux zones en voie de desserte routière, avec une voie en sens unique sur la partie Sud, et un élargissement côté Ouest permettant une voie à double sens sur la partie Nord.
- o Assurer une desserte de la zone 2AUa par le prolongement de la voie desserte interne de la zone 1AUa, avec un bouclage possible au niveau des RD 7 et 24, en accord avec le Département.
- o Aucun nouvel accès direct sur les RD 7 et 24.
- o Aménagement sécuritaire du carrefour entre la RD 7 et la voie aménagée de desserte de ces zones 1AUa-2AUa, ainsi qu'avec la voie de desserte du lotissement de Malagoutte, en accord avec le Département.



Carrefour entre la RD 7, le chemin de Malagoutte et la voie de desserte des zones à urbaniser

- o Ces voies nouvelles structurantes devront intégrer une chaussée suffisante pour la circulation routière du quartier, ainsi que la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, des espaces de circulation dédiés aux piétons et/ou la création de liaisons modes actifs indépendantes et peuvent intégrer du stationnement par endroit. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée.
 - o Des voies secondaires pourront permettre de desservir l'ensemble des zones.
- Création de plusieurs liaisons modes actifs le long des voies et/ou en liaisons indépendantes :
- o Entre le lotissement existant à l'Est et le quartier de Malagoutte au niveau de la RD 7.
 - o Entre les deux opérations d'habitat en zones 1AUa et 2AUa.
 - o Entre le carrefour d'entrée de bourg et l'arrêt de bus au niveau des RD 7 et 24 et le centre bourg.
 - o Ces liaisons modes actifs devront disposer d'une largeur de minimum 1,50 mètre.

- Stationnement :

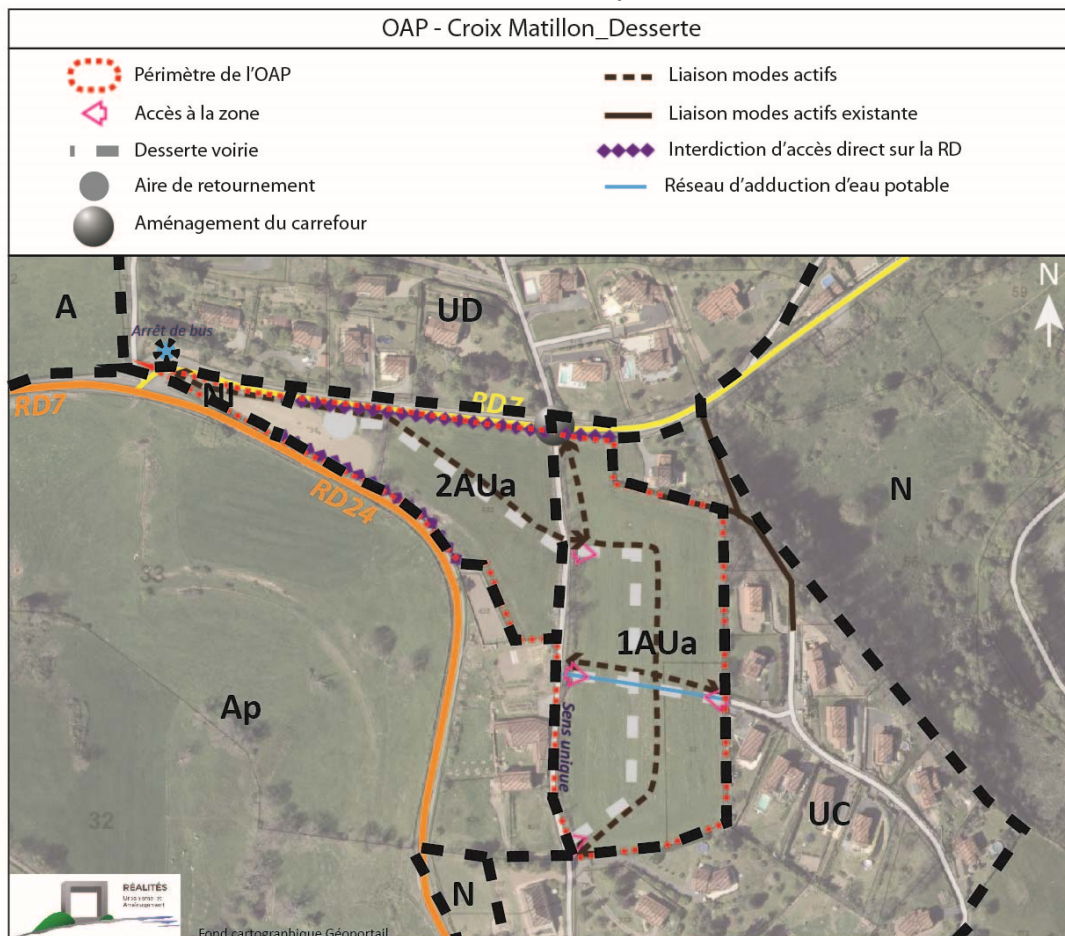
- o Création de stationnements adaptés aux besoins de l'opération d'habitat.
- o Création d'un espace de stationnement paysager pour les besoins mutualisés de l'opération au niveau de l'entrée de bourg et du carrefour entre les RD 7 et 24.
- o Les espaces de stationnement collectifs seront plantés et dans la mesure du possible non imperméabilisés.

- Desserte en transport en commun :

- o Présence de l'arrêt de bus au sein du carrefour entre les RD 7 et 24 à proximité de la zone 2AUa, permettant un accès aux transports collectifs (lignes 616B et 616C) notamment pour les scolaires.
- o Aménagement d'une liaison modes actifs sécurisée entre l'arrêt de bus et les opérations d'habitat en zones 1AUa et 2AUa.
- o Aménagement de cet espace d'arrêt de bus intégré au sein de l'entrée de bourg.
- o Aménagement de liaisons modes actifs en direction du bourg et des autres lignes de transport en commun (notamment lignes 406 et 563 en direction de Tarare et Sainte Foy l'Argentière).



Arrêt de bus au niveau du carrefour RD 7 et 24



▪ Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Qualité de l'insertion urbaine et architecturale :



- o Intégration des constructions au sein de la trame bâtie du bourg de Montrottier et intégration des nouvelles constructions au sein de l'entrée de bourg.
- o Création d'un front bâti au sein de la zone 2AUa avec de l'habitat groupé le long de la RD 24 et aligné avec un recul de minimum 10 mètres de l'alignement de la RD 24.
- o Implantation de constructions plus imposantes, dans le même esprit que la ferme traditionnelle existante en entrée de bourg depuis la RD 24, dans l'espace au-dessus de cette ancienne. La forme architecturale devra ainsi se rapprocher de l'aspect de la ferme des Monts du Lyonnais, avec des constructions en R+1 obligatoirement, des toitures à 2, 3 ou 4 pans recouvertes de tuiles rouges.



Ferme traditionnelle existante en entrée de Bourg, exemple d'habitat à reproduire au sein de la zone 1AUa

- o Implantation de constructions obligatoirement sans étage (un seul niveau), sur la partie haute de la zone 1AUa, en limite avec le lotissement existant, de façon à ne pas dépasser la hauteur des arbres présents à cet endroit.



- o Implantation des constructions de façon adaptée à la pente en limitant les mouvements de terrain, mais en permettant un bon ensoleillement, tout en préservant des espaces d'intimité pour chaque logement.
- o Réalisation de front bâti ou alignement harmonieux des constructions le long des voies de desserte interne.
- o Maintien d'espace suffisant entre deux constructions principales d'habitation de minimum 6 mètres, pour les constructions non groupées. Implantation possible sur limite séparative avec une hauteur limitée à 3,5 mètres sur limite ou recul de minimum 3 mètres.

O Maintien des caractéristiques architecturales locales :

- Toiture à minimum 2 pans d'une pente maximum à 35%, les toitures à un pan étant autorisé pour les extensions à l'habitation ou les annexes.
- Toiture de couleur rouge, excepté pour les panneaux photovoltaïques.
- Façades de couleur proche des bâtiments traditionnels, couleur ocre foncé, brun clair, doré ou terre naturelle, la couleur blanche et les couleurs vives restent interdites.

- Qualité de l'insertion paysagère :

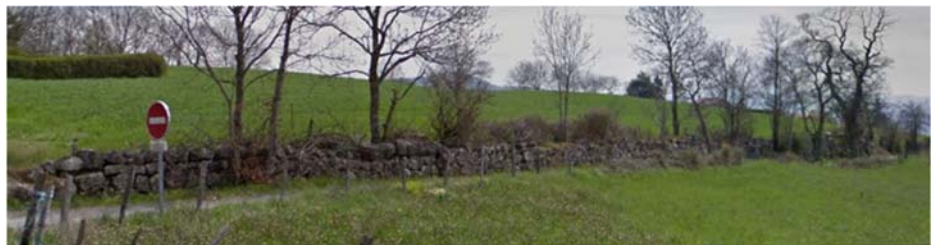
O Maintien de la trame arborée et bocagère présente sur ces zones, constituée de plusieurs lignes :

- Ligne arborée avec des arbres de haut jet en limite Est de la zone avec le lotissement existant, sur la ligne de crête, favorisant une bonne intégration paysagère des futures constructions.
- Limite bocagère et arborée le long de la voie délimitant les deux zones 1AUa et 2AUa
- Maintien de ces lignes boisées, (ou replantation uniquement en cas de coupe d'arbres pour des raisons sanitaires ou de sécurité).
- Maintien ou plantation de quelques arbres ou arbustes le long de la RD 7 pour constituer une nouvelle ligne boisée.



Photo mettant en exergue les diverses lignes boisées existantes

O Maintien des murets existants en pierres sèches le long de la RD 24 au sein de la zone 2AUa ainsi que le long du chemin rural entre les deux zones 1AUa et 2AUa.



Muret en pierres sèches existant et à préserver le long de la voie de desserte des zones à urbaniser

O Accompagnement paysager des voies et des liaisons modes actifs indépendantes (*se reporter à l'annexe 2 des OAP*).

O Mise en place de clôtures avec une attention particulière :

- Création de clôtures harmonieuses le long des voies (RD 7 et 24 et les voies structurantes) en maintenant des clôtures ouvertes, de type haies, grillage, clôture à claire-voie. Toute clôture opaque est ainsi interdite le long de ces voies. Toutefois, un muret, de préférence en pierres ou crépis de la couleur de l'habitation, est possible mais limitée à 60 cm de hauteur.
- En cas de plantation de haies, obligation de réaliser des haies d'essences locales et diversifiées (*se reporter à l'annexe 3 des OAP concernant les essences favorisées*).

O Aménagement d'un espace vert collectif sur la partie haute de la zone 1AUa en limite du lotissement existant, préservant ainsi un espace de visibilité avec des vues lointaines et sur le bourg, pouvant être utilisé en aire de jeux, espace vert, aire de stationnement non imperméabilisée et arborée...

O Aménagement d'un espace qualitatif d'entrée de bourg au carrefour des RD 7 et 24, sécurisant l'arrêt de bus, les circulations routières et modes actifs, gérant les points de regroupement des ordures ménagères, les stationnements, éventuellement la gestion des eaux pluviales...

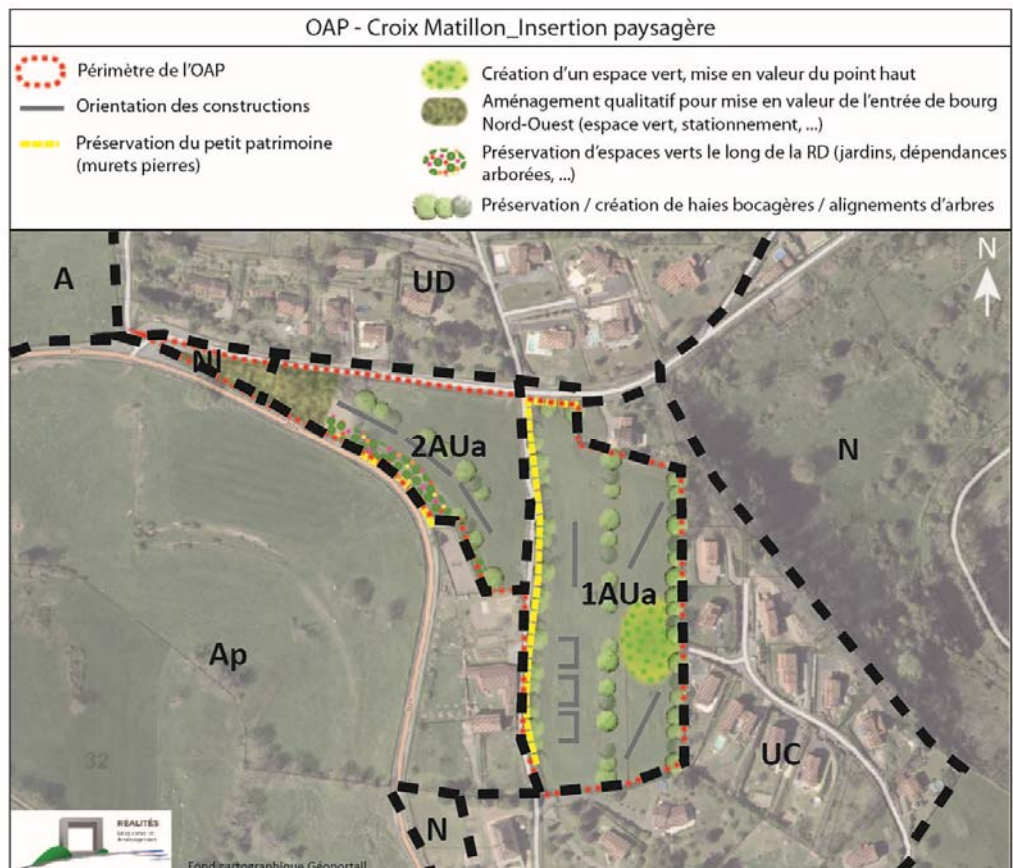


Espace d'entrée de bourg, carrefour entre les RD 7 et 24 à aménager de façon qualitative

- o Création d'espaces verts le long de la RD 24 dans la zone 2AUa, composés d'espaces verts, d'espaces arborés, de jardinets, d'espaces de jeux... en excluant tout espace de stationnement et de voirie entre la construction et la RD 24. L'objectif est de préserver une entrée rurale dans Montrottier comme actuellement, dans le même esprit que les espaces existants en bordure de la RD 24.



Jardinets, plantations, espaces verts présents le long de la RD 24



▪ Qualité environnementale et prévention des risques

- Qualité environnementale :

- o Préservation des éléments végétaux et création des espaces verts participant également à la qualité environnementale du site (*vu précédemment*).
- o Réalisation d'une gestion adaptée des eaux pluviales (*voir ci-après*).
- o Incitation à la réalisation d'énergie renouvelable pour les constructions, de récupération des eaux pluviales...
- o Incitation à la réalisation de logements en accord avec la norme thermique RT 2020 voire plus, si elle n'est pas opposable.
- o Aménagement d'un espace de gestion des ordures ménagères et de tri, de façon à favoriser le tri sélectif et réduire le tonnage des ordures ménagères.

- Prévention des risques :

- o Prise en compte de règles spécifiques parasismiques applicables pour certains bâtiments du fait du faible risque sismique de niveau 2.
- o Prise en compte sur une partie de la zone 2AUa des prescriptions en matière de risques géologiques (*glissement de terrain d'aléa faible*).

▪ Desserte en réseaux

- Desserte en eau potable à partir des canalisations existantes :

- o Traversant la zone 1AUa en diamètre 200 mm en maintenant cette canalisation dans le domaine public,
- o Sous la voie située entre les zones 1AUa et 2AUa en diamètre 200 mm.

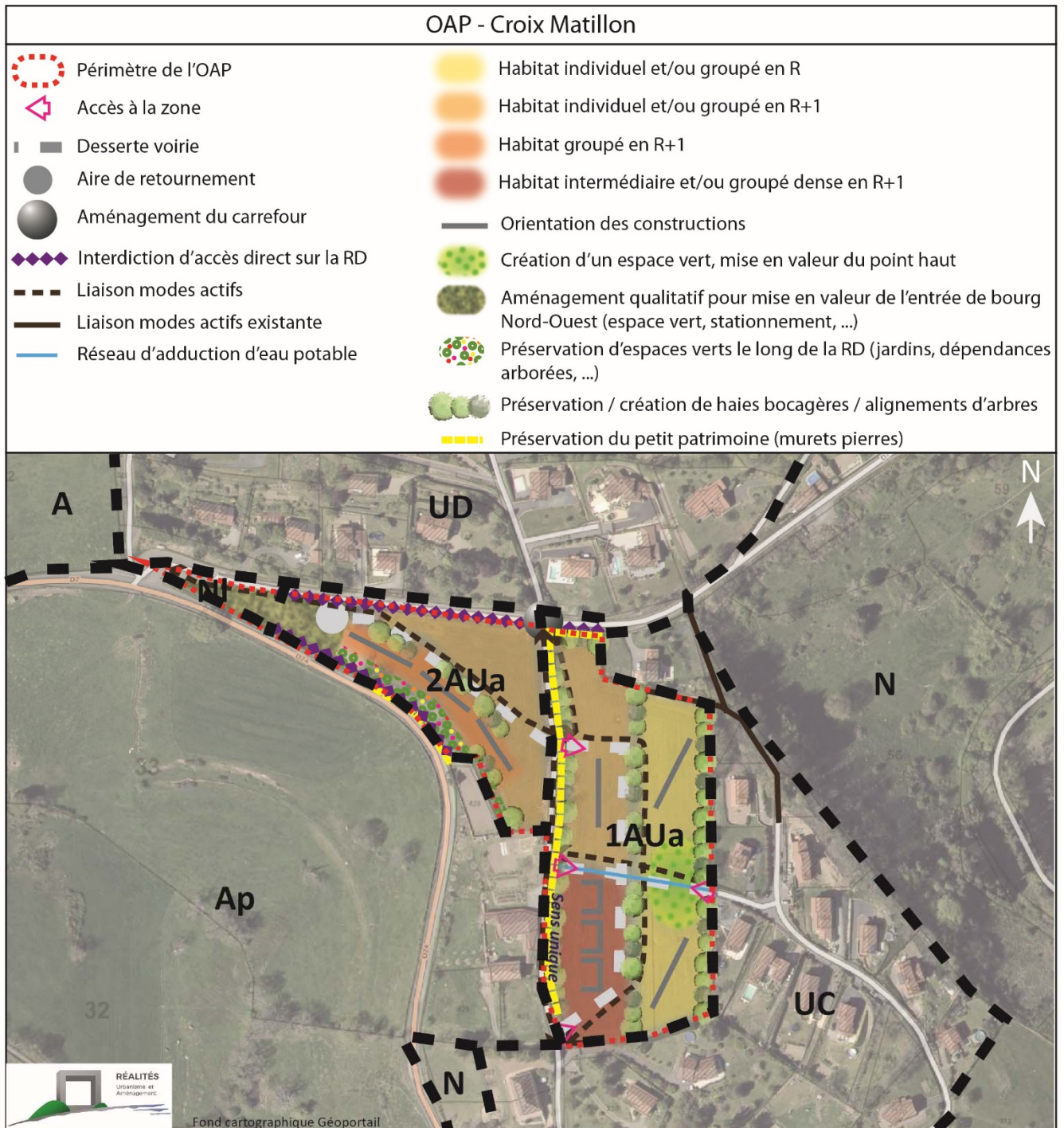
- Desserte en assainissement collectif à partir des réseaux existants :

- o Au Nord, au carrefour RD 7, voie de desserte des zones à urbaniser
- o Au Sud au niveau de la voie de desserte des zones à urbaniser
- o A l'Ouest le long de la RD 24.

- Desserte en électricité assurée.

- Gestion des eaux pluviales :

- o Gestion des eaux pluviales de l'ensemble du secteur.
- o Recherche en priorité de l'infiltration des eaux pluviales en dimensionnant les ouvrages pour une occurrence trentennale, en lien avec les prescriptions du zonage pluvial.
- o En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales, mise en œuvre d'une rétention dimensionnée pour une occurrence trentennale avec un débit maximal de 5l/s/ha (et un débit minimal de 2l/s).
- o Incitation à la réalisation d'espaces de rétention paysagers, sous forme de noues, bassins aménagés par exemple (*se reporter à l'annexe 2 des OAP*).



ANNEXE 1 : DEFINITION DES TYPOLOGIES D'HABITAT



Habitat individuel pur : habitat de type pavillonnaire, bâtiments souvent implantés en milieu de parcelle ou sur limite (coup par coup ou opération lotissement)



Habitat groupé : maisons mitoyennes ou « en bande », attenantes soit sur la partie logement, soit sur la partie garage



Habitat intermédiaire : plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, souvent en duplex ou en triplex. Chacun a son accès de manière indépendante. Il n'y a pas de partie commune



Habitat collectif : plusieurs logements aménagés dans un seul bâtiment, disposant de parties communes (accès commun...).

ANNEXE 2 : EXEMPLE D'AMENAGEMENT D'ESPACES VERTS, DE GESTION DES EAUX PLUVIALES, D'AIRES DE JEUX



Traitement d'eaux perméables à Chantepie (35)



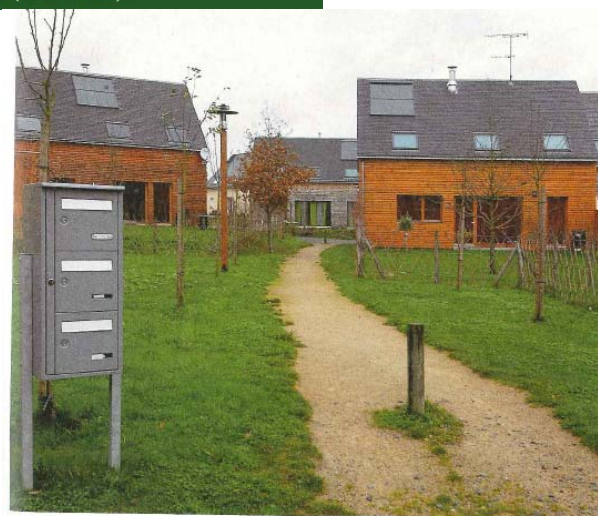
ill. 19 : La gestion différenciée des trottoirs et des pieds d'immeuble est acceptée par les habitants (Crédit Certu).



ill. 5 : Les kolonien sont à la fois des jardins familiaux et des jardins d'agrément. Ils occupent 10% du territoire de la ville (Crédit Certu).



ill. 6 : Les Volksparks sont des espaces verts hybrides à mi chemin entre le parc paysager du 19ème et la base de loisirs des années 60 (Crédit Certu).



Accès piétonnier aux logements

ANNEXE 3 : ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

Les essences végétales locales favorables à la biodiversité à privilégier sont :

- Pour les haies : Noisetier, Cornouiller, Eglantier, Troène, Sureau noir, Fusain d'Europe, Prunellier, Groseillier, Alisier blanc sanguin, Bourdaine, Viorne lantane...
- Pour les arbres de haute tige intégrés dans les haies : Châtaigner, Aulnes, Erables, Chênes...