

Commune de Montbrison
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

Rapport de présentation

Communauté d'agglomération Loire Forez	marielucepadet@loireforez.fr
PLU approuvé	12/07/2013
Modification simplifiée n°1	24/05/2016
Modification lancée	13/09/2016
Notification aux PPA	05/04/2017
Enquête Publique	Du 22/05/2017 au 23/06/2017
Modification approuvée le :	26/09/17

Dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme

Eléments constitutifs du dossier :

I/ Rapport de présentation du projet de modification du PLU	5
1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	5
A. Le contexte local	5
B. Le choix de la modification	5
C. Le déroulement de la procédure	5
2. EXPOSE Du MOTIF DE LA MODIFICATION DU PLU	6
3. LA MODIFICATION	7
A. Le règlement	7
B. Les emplacements réservés	13
C. Le zonage	14
D. Les orientations d'aménagement et de programmation	17
II/ Annexes	21
1. Délibération du Conseil Communautaire pour lancer la procédure de modification	21
2. Délibération du Conseil Communautaire pour approuver la procédure de modification	21

I/ Rapport de présentation du projet de modification du PLU

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

A. Le contexte local

Suite à la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), n°2014-366 du 24 mars 2014, les organes délibérants de la Communauté d'agglomération et des conseils municipaux des communes de Loire Forez se sont prononcés favorablement (majorité qualifiée), au transfert volontaire de la compétence « plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale ».

Le préfet de la Loire a acté ce transfert de compétence par arrêté à la date du 16/10/15. Comme le prévoit la loi ALUR, une fois la compétence transférée à l'EPCI, et avant l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), les documents d'urbanisme des communes peuvent évoluer. L'EPCI peut engager les procédures suivantes :

- Modifications ;
- Modifications simplifiées ;
- Mises en compatibilité.

Au vu de ces éléments, la commune de Montbrison a informé la Communauté d'Agglomération Loire Forez de sa volonté de faire évoluer son document d'urbanisme communal.

B. Le choix de la modification

La procédure envisagée par la commune n'a pas pour effet de :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- réduire des zones naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC) ;
- réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels, ...
- comporter de grave nuisance.

Selon l'article L153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit) ou les orientations d'aménagement.

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du PLU envisagées qui concernent des évolutions du règlement, la procédure de modification a été retenue.

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme de Montbrison sera menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

C. Le déroulement de la procédure

Dans le cas du PLU de Montbrison, la modification est engagée à l'initiative du Président de la Communauté d'Agglomération Loire Forez. Conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, la mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU nécessite l'organisation d'une Enquête Publique lorsque le projet de modification a pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- Diminuer ses possibilités de construire
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure se déroule de la façon suivante :

- **Le 5 avril 2017** : Transmission du dossier de modification aux personnes publiques associées à l'élaboration des PLU (Etat, Région, département, chambre de commerce et d'industrie, SMIF...) avant le début de l'enquête publique;
- **22 mai au 23 juin 2017** : Enquête publique sur le projet de modification, 1 mois minimum (Conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement);
- Le bilan des observations recueillies est établi ;
- **26 septembre 2017** : le conseil communautaire délibère pour approuver la modification du PLU.

La modification sera adoptée par délibération du Conseil Communautaire après un mois minimum d'enquête publique. Elle sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet de Département.

2. EXPOSE DU MOTIF DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Montbrison est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2013. Il apparait aujourd'hui nécessaire de modifier le document pour une meilleure adéquation du document d'urbanisme aux projets communaux :

- Instauration d'un seuil de surface minimale pour les installations de commerce en zone UFC, afin que ces dernières ne soient pas concurrentielles du Centre-Ville.
- Autoriser l'implantation d'une aire de stationnement publique de campings cars en zone UC et N4, afin de permettre la réalisation de ce projet.
- La suppression de plusieurs emplacements réservés, car la commune ne dispose pas de projet assez précis sur ces secteurs, ni des financements nécessaires. Suite à cela, une OAP est instaurée sur le secteur de Montaud, afin de conserver ce principe de voirie.
- La correction du zonage d'une parcelle intégrée dans l'AVAP mais dont le numéro de zone n'a pas été repris par le PLU.

La présente modification est la seconde procédure intervenant sur le PLU depuis son approbation (modification simplifiée en mai 2016). Elle a été lancée par délibération du Conseil Communautaire en date du **13 septembre 2016**.

Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement, ainsi que la plupart des annexes constituant le plan local d'urbanisme en vigueur ne subissent aucune modification. En revanche, le règlement écrit, les emplacements réservés, les orientations d'aménagement et le zonage doivent faire l'objet d'une évolution.

Cette modification porte précisément sur :

- La modification du règlement de la zone UFc afin d'instaurer une surface d'installation minimum pour les commerces afin que ceux-ci ne soient pas concurrentiels de ceux du centre-ville.
- La modification du règlement des zones UC et N4 pour y autoriser la création d'aires de stationnement camping-cars publiques
- La suppression de tout ou partie de certains emplacements réservés
- L'instauration d'une OAP sur le secteur de Montaud, afin de conserver ce principe de voirie suite à la suppression de l'emplacement réservé.
- La correction d'une erreur matérielle de zonage pour la parcelle AS 208, positionnée en UC au lieu de UC4.

3. LA MODIFICATION

A. Le règlement

a) Modification du règlement de la zone UFc

APRES MODIFICATION

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- . Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.
- . Est autorisée la reconstruction à l'identique et de même destination de bâtiments sinistrés existants et régulièrement édifiés.

2.1. En zone UFc :

2.1.1 Les installations commerciales à conditions d'être supérieures à 400m² de surface de plancher par enseigne

2.1.2 Les installations classées ou non à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.1.3 Les activités annexes et accessoires à l'activité commerciale, de même que les services nécessaires au fonctionnement et à l'animation de la zone d'aménagement commercial

2.2. Les constructions à usage de bureaux, d'équipements liées aux activités autorisées.

2.3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

2.4. L'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes sans augmentation de surface et sans modification des volumes.

2.5. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.

2.6. En dehors de la zone UFC ~~où ceux-ci sont autorisés sans conditions~~: Les commerces de détail strictement nécessaires au fonctionnement de la zone, dans la limite de 300 m² de surface de vente, ainsi que l'extension des établissements commerciaux existants dans la limite de 25% de leur surface de vente **existante au 1^{er} janvier 2014**.

2.7. Les surfaces d'exposition ou de vente directement liées aux activités de production industrielle ou artisanale autorisées dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

2.8. Les panneaux solaires autres que ceux visés à l'article 1 sont admis sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ou si ceux-ci sont intégrés aux éléments techniques (abris, mobilier divers...) ou de signalétique ou si ceux-ci sont intégrés aux constructions.

2.9. Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

2.10. Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

2.11. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

b) Modification du règlement de la zone UC

APRES MODIFICATION

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement, sauf installations prévues à l'article 2.

1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

1.6 Les terrains de camping et de caravaning **sauf ceux prévus à l'article UC 2.**

1.7. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UC 2.

1.8. Les constructions à usage agricole, en dehors des cas prévus à l'article UC 2.

1.9. Les commerces de détail autres que ceux prévus à l'article UC 2.

1.10. Les installations spécifiques de panneaux solaires collectives implantées au sol non liées à des constructions, en dehors des cas visés à l'article 2.

Sur tous les secteurs indicés (AVAP) : [...]

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

- . Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.
- . Est autorisée la reconstruction à l'identique et de même destination de bâtiments sinistrés existants et régulièrement édifiés.

2.1. Les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, hôtels et bâtiments d'enseignement situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes du PLU (pièce n°10), sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.

2.2. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone ou déjà existantes et que les dangers et nuisances pour le voisinage soient pris en compte.

2.3. Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises, à condition que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

2.4. Tous commerces à l'intérieur du périmètre de centre-ville figuré au plan.

2.5. En dehors de périmètre visé à l'article UC-2.4 :

- L'extension des établissements commerciaux existants dans la limite de 25% de leur surface de vente

- Les commerces de détail strictement nécessaires au fonctionnement de la zone.

2.6. Les panneaux solaires autres que ceux visés à l'article 1 sont admis sur les aires de stationnement collectif liées aux activités autorisées ou si ceux-ci sont intégrés aux éléments techniques (abris, mobilier divers....) ou de signalétique ou si ceux-ci sont intégrés aux constructions.

2.7. Les éoliennes domestiques sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture des constructions, le site et le paysage naturel ou bâti existants.

2.8. Les serres de jardin à ossature bois ou métalliques d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres et dans la limite de 20 % de la surface du terrain.

2.9. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale - soit le rapport entre la surface de planchers et la surface du tènement - de 0,30. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants ainsi qu'aux annexes telles que garages, abris de jardins, piscines...

2.10. Les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

2.11. Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L123.1.5, 16ème alinéa du Code de l'Urbanisme, des logements accessibles socialement doivent être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale » (4a).

2.12. Outre les dispositions du présent règlement, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve des dispositions de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en vigueur sur la commune.

2.13. L'aménagement et l'extension des constructions et installations à usage agricole existantes.

2.14. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

2.15. Les aires de stationnement camping-car publiques, à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage

Sur tous les secteurs indicés (AVAP) : [...]

c) Modification du règlement de la zone N4

APRES MODIFICATION

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

1.2. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

1.4. Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping sauf ceux autorisés à l'article **N1.2. N2**

1.5. Les habitations légères de loisirs.

1.6. Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, de commerce ou de services.

1.7. Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article N 2.

1.8. Les installations spécifiques de panneaux solaires collectives implantées au sol non liées à des constructions, en dehors des cas visés à l'article 2.

1.9. Sur le secteur Np : [...]

Sur tous les secteurs indicés (AVAP) :

Les éoliennes destinées à la revente de l'énergie produite.

Sur les secteurs indicés 1 :

Toute installation de production d'énergie autre que domestique.

ARTICLE N° 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappels :

. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, doivent, en outre, être précédés d'un permis de démolir.

. Est autorisée la reconstruction à l'identique et de même destination de bâtiments sinistrés existants et régulièrement édifiés.

2.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, y compris les pistes et routes forestières.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3. Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site et le paysage.

2.4. Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.

2.5. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le site et le paysage.

2.6. L'aménagement et la transformation des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite du volume existant sans changement de destination, dans la limite de 1 logement par corps de bâtiment sans extension possible.

Sont exclus de ces possibilités les bâtiments d'une surface de planchers et d'une emprise au sol inférieure à 50 m², sauf pour les loges de vigne repérées au plan, le cas échéant.

2.7. Les aires de stationnement camping-car publiques, à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage

2.8. Sur le secteur Nh uniquement : [...]

2.9. Sur le secteur N1 uniquement (Calvaire) : [...]

2.10. Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage.

2.11. Les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m² de surface de plancher. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.

2.12. Les abris de jardin inférieurs à 10 m² de surface de planchers.

2.13. Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants non attenantes telles que qu'abri de jardin, abri de piscine, garages, buanderies, serres à condition :

- que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante et d'être situées à une distance inférieure à 20 mètres des habitations,

- d'avoir une surface inférieure à 35 m² de surface de planchers et d'emprise au sol (sauf pour les piscines),

Elles seront limitées à une par habitation et la piscine ne sera pas comptabilisée

2.14. Sur le secteur N1 uniquement : [...]

2.15. Outre les dispositions du présent règlement, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve des dispositions de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en vigueur sur la commune.

2.16. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Sur tous les secteurs indicés (AVAP) :

- Les dépôts à ciel ouvert, les zones d'ensilage et les bâtiments couverts non clos à usage de dépôt ne sont pas autorisés s'ils sont visibles depuis l'espace public ou s'ils ne sont pas masqués par des dispositifs qualitatifs (murs, clins de bois naturel, écrans de verdure d'essences locales etc.)

- Les stockages en silo (combustibles, grains, ...) sous réserve qu'ils soient enterrés ou intégrés et traités qualitativement dans la limite des règlements en vigueur.

- Les pergolas horizontales en bois, les serres de jardin à ossature bois ou métalliques d'une hauteur inférieure à 2m50.

- Les couvertures hors sol des piscines, d'une hauteur inférieure à 1m80.

- La construction de bâtiments nécessaires aux activités exercées sur ces secteurs, de bâtiments à usage de service public, ainsi que l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants, pourront être autorisées dans le respect de l'intérêt architectural, du patrimoine végétal, de la composition originelle des espaces et l'insertion paysagère.

- Les aires de stationnement camping-car publiques, à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage.

Sur les secteurs indicés 3 (AVAP) :

- Les petites éoliennes (de type « domestique ») pour un usage local dans les conditions prévues par l'AVAP.

Sur les secteurs indicés 1, 2 et 4 (AVAP) :

- Les cabanes de jardin en bois sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies structurantes de l'espace public.

B. Les emplacements réservés

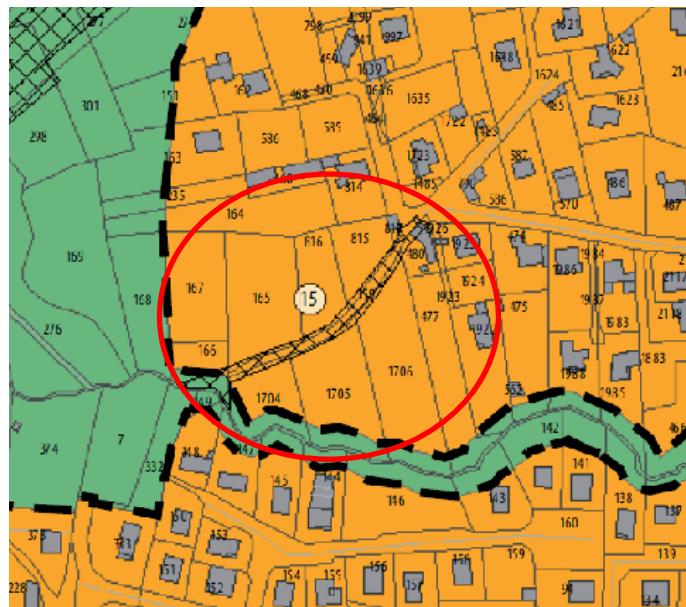
- a) Suppression de l'emplacement réservé du Chemin de Montaud et d'une partie de l'emplacement réservé de la Rue des Laminoirs

N° de l'opération	Rue concernée	Désignation des opérations	Parcelles cadastrales touchées en partie ou en totalité	Superficie approximative en m ²
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
15	Chemin de Montaud	Création de voirie	BC 158	19
15	Chemin de Montaud	Création de voirie	BC 159	493
15	Chemin de Montaud	Création de voirie	BC 165	74
15	Chemin de Montaud	Création de voirie	BC 166	202
15	Chemin de Montaud	Création de voirie	BD 1704	73
15	Chemin de Montaud	Création de voirie	BD 1705	82
15	Chemin de Montaud	Création de voirie	BD 1706	94
15	Chemin de Montaud	Création de voirie	BC 407	130
15	Chemin de Montaud	Création de voirie	BD 480	69
15	Chemin de Montaud	Elargissement de voirie	BD 462	46
15	Chemin de Montaud	Elargissement de voirie	BD 875	10
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 155	839
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 180	141
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 187	140
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 199	7
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 200	26
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 201	87
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 260	73
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 352	589
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 457	236
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 462	284
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 546	175
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 591	99
52	Rue des laminoirs	Elargissement de voirie	AK 661	290
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

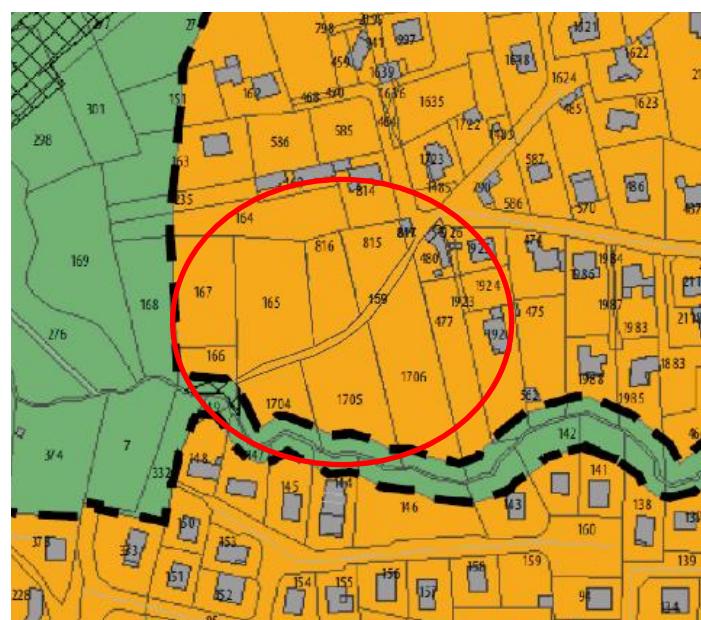
C. Le zonage

a) Suppression de l'emplacement réservé du Chemin de Montaud

AVANT MODIFICATION

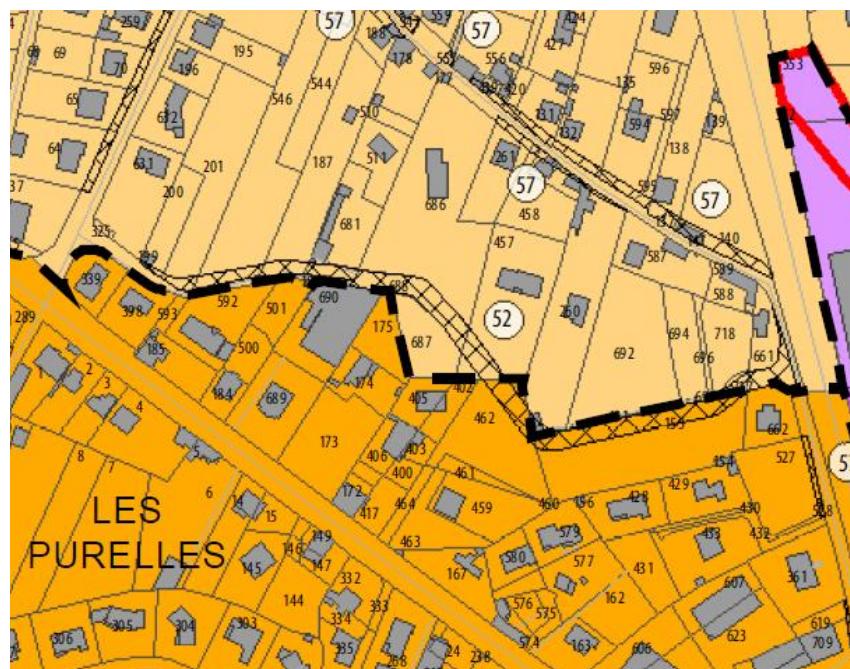


APRES MODIFICATION

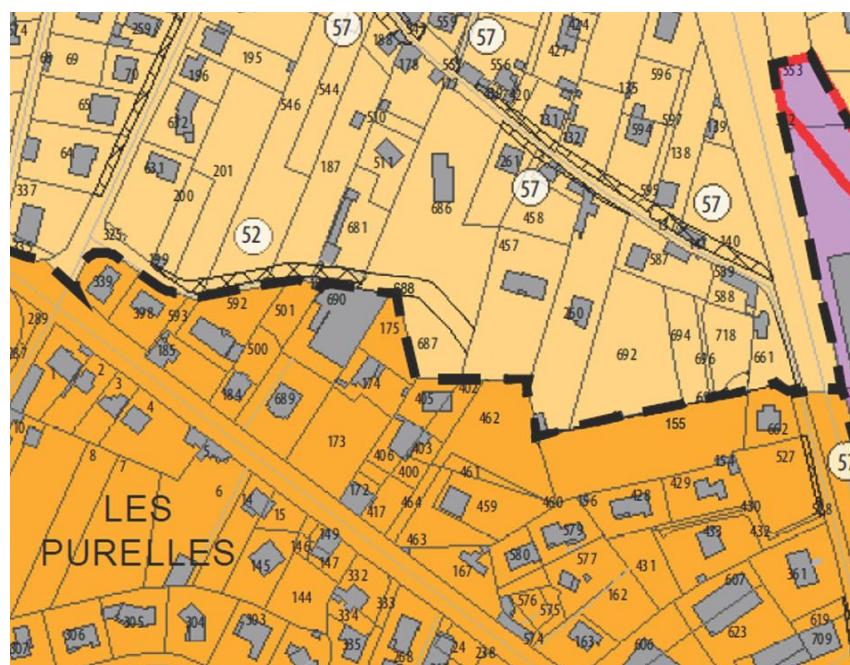


b) Suppression d'une partie de l'emplacement réservé de la Rue des Laminoirs

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

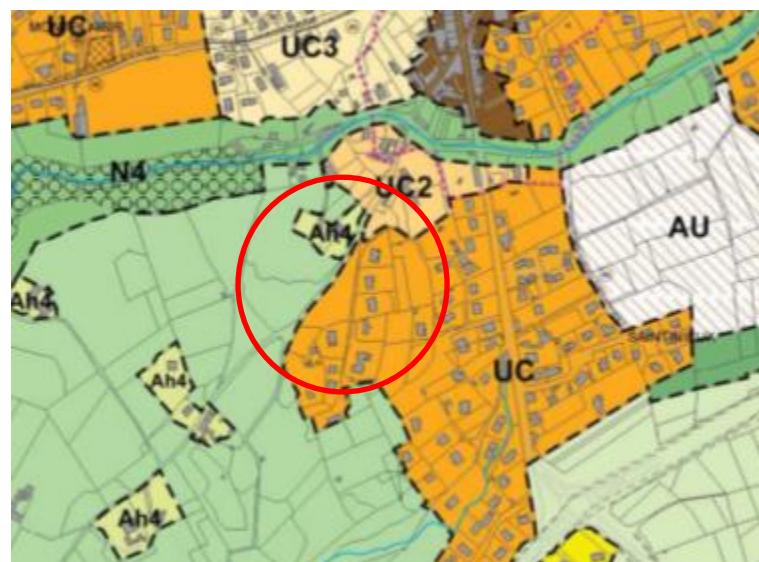


c) Correction de l'erreur de zonage de la parcelle AS 208

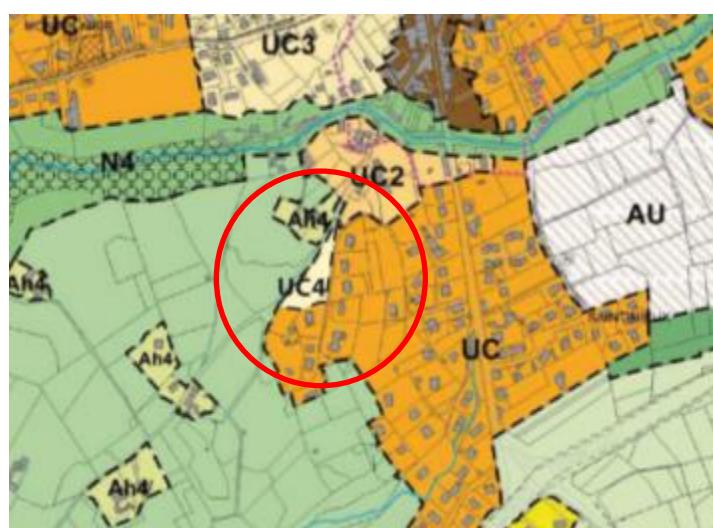
Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Montbrison indique sous forme de chiffre dans les noms de zones, les différentes zones de l'AVAP.

Cependant, lors de la retranscription des zones de l'AVAP, certains indices n'ont pas été reportés. C'est le cas de la parcelle section AS n°208 qui est en zone 4 de l'AVAP, ce zonage n'a pas été repris lors de la réalisation du zonage du Plan Local d'Urbanisme. Il convient donc aujourd'hui de corriger cette erreur matérielle en positionnant la parcelle en question en zone UC4, contre UC précédemment. Ce changement de zonage concerne une surface de 3070m².

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

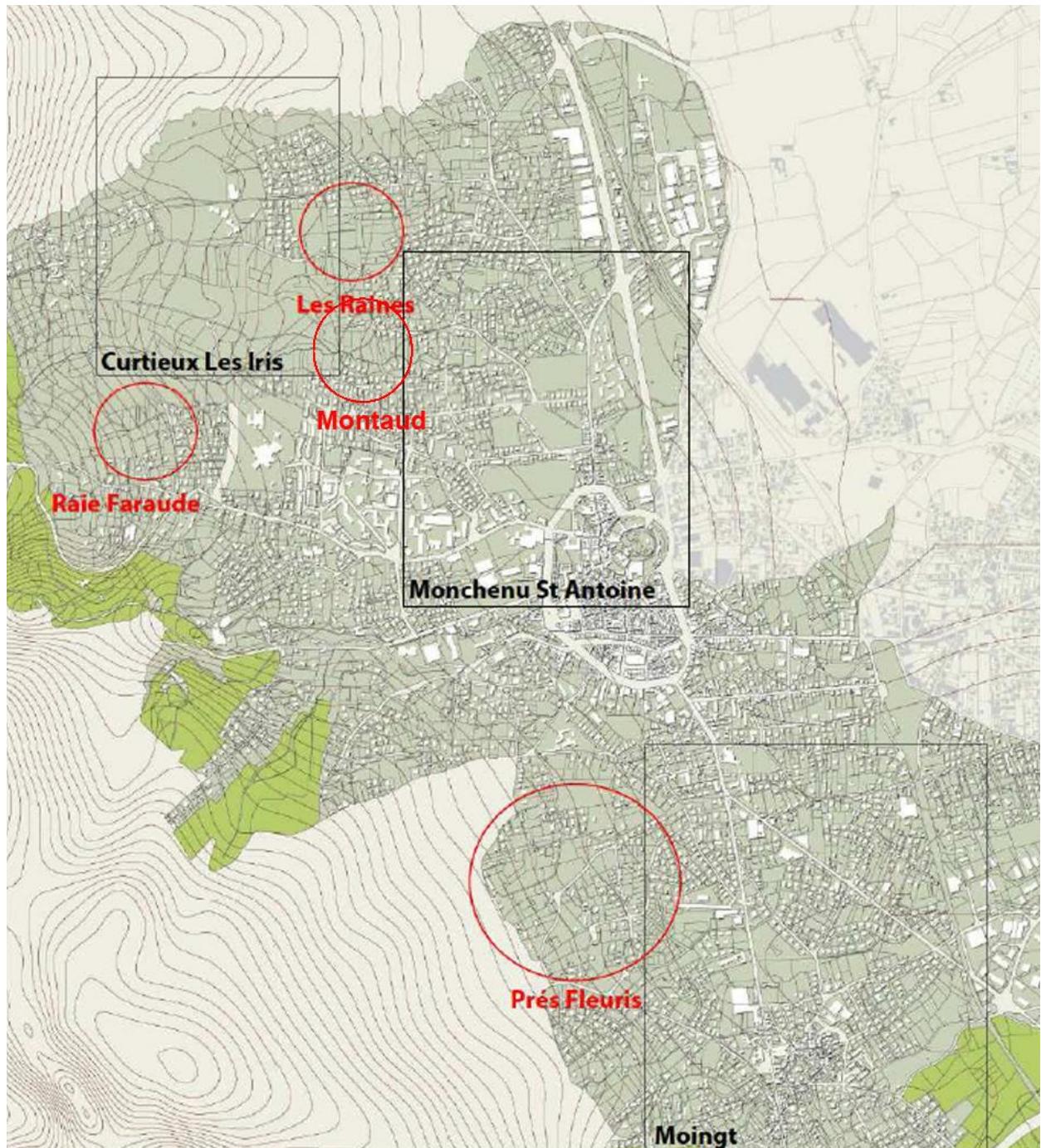


D. Les orientations d'aménagement et de programmation

a) Création d'une OAP sur le secteur de Montaud

APRES MODIFICATION

Mise à jour de la carte de localisation des orientations d'aménagement et de programmation



Intégration des éléments de programme relatifs à cette OAP entre les pages 18 et 19 de la pièce 3a.

4. Secteur Montaud

Contexte :

Le secteur de Montaud est situé sur la partie Nord-Ouest du territoire communal.

Ce secteur, desservi actuellement par le chemin de Montaud au nord, est classé en zone UC au Plan Local d'Urbanisme.



Comme le précise le règlement, il s'agit d'une zone UC, destinée principalement à l'habitat.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération projetée avec un aménagement de la totalité de la zone devra être établie avant toute utilisation du sol.

La surface totale brute de la zone représente 1.3 hectares environ.

Par ailleurs, une des orientations prévoit la création d'une voirie de desserte générale pour assurer la desserte de ce secteur.

Objet :

La commune souhaite imposer les éléments suivants :

- Des orientations de programme, en termes de formes d'habitat
- Des principes de composition générale
- Des principes de desserte

Un schéma de principes d'aménagement joint à ce document illustre les préconisations.

1.1 Eléments de programme :

Comme les autres secteurs, les opérations à réaliser sur ce site devront se composer de programmes de logements aux formes diversifiées :

- En priorité : habitat intermédiaire (maisons superposées) et individuels groupés, afin d'assurer une transition avec les tissus bâtis environnants
- le cas échéant : individuels en lots libres.

Densité minimale : la densité globale sur l'ensemble du site (rapport entre la surface brute du terrain d'assiette du site et la surface de plancher totale réalisée) devra être au minimum de 0.25 (soit de l'ordre de 25 logements/ha).

1.2 Eléments de composition

Sur l'ensemble du secteur, une trame verte composée d'espaces collectifs (publics et/ou privés sera à aménager et intégrée dans la composition d'ensemble.

Cette trame verte pourra inclure des circulations nécessaires à la desserte des opérations, des dispositifs de régulation des eaux pluviales (noues, bassin de rétention paysager, le cas échéant), des plantations le long des voiries, des stationnements végétalisés...

Les programmes de logements de plus forte densité – habitat intermédiaire – seront implantés au Nord du site notamment à proximité du chemin de Montaud. Les programmes de logements de plus faible densité – individuels groupés, voire lots libres – seront implantés préférentiellement sur les franges au contact des espaces naturels existants (parties ouest et sud)

Qualité de l'insertion environnementale :

Une attention particulière sera apportée à l'insertion des opérations dans l'environnement et notamment :

- L'insertion des constructions dans le site et le paysage
- L'insertion climatique des constructions : orientation nord/sud, dans la mesure du possible (pour les logements traversant), afin de bénéficier de la meilleure exposition permettant de réduire les apports énergétiques
- La gestion des eaux pluviales :
 - o Réalisation d'ouvrages collectifs de rétention aériens de type bassin, noue ou fossé (sauf contraintes techniques)
 - o Dispositif rendant indépendant le collecte des eaux pluviales et des eaux usées.
 - o Gestion des eaux pluviales à la parcelle (type cuve de rétention individuelle équipée d'un ouvrage de régulation calibré permettant un stockage temporaire, dispositif de récupération des eaux ...)
 - o La collecte des déchets : emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets.

1.3 Desserte du site

Principe d'accès véhicules :

Une desserte du site se fera à partir du chemin de Montaud.

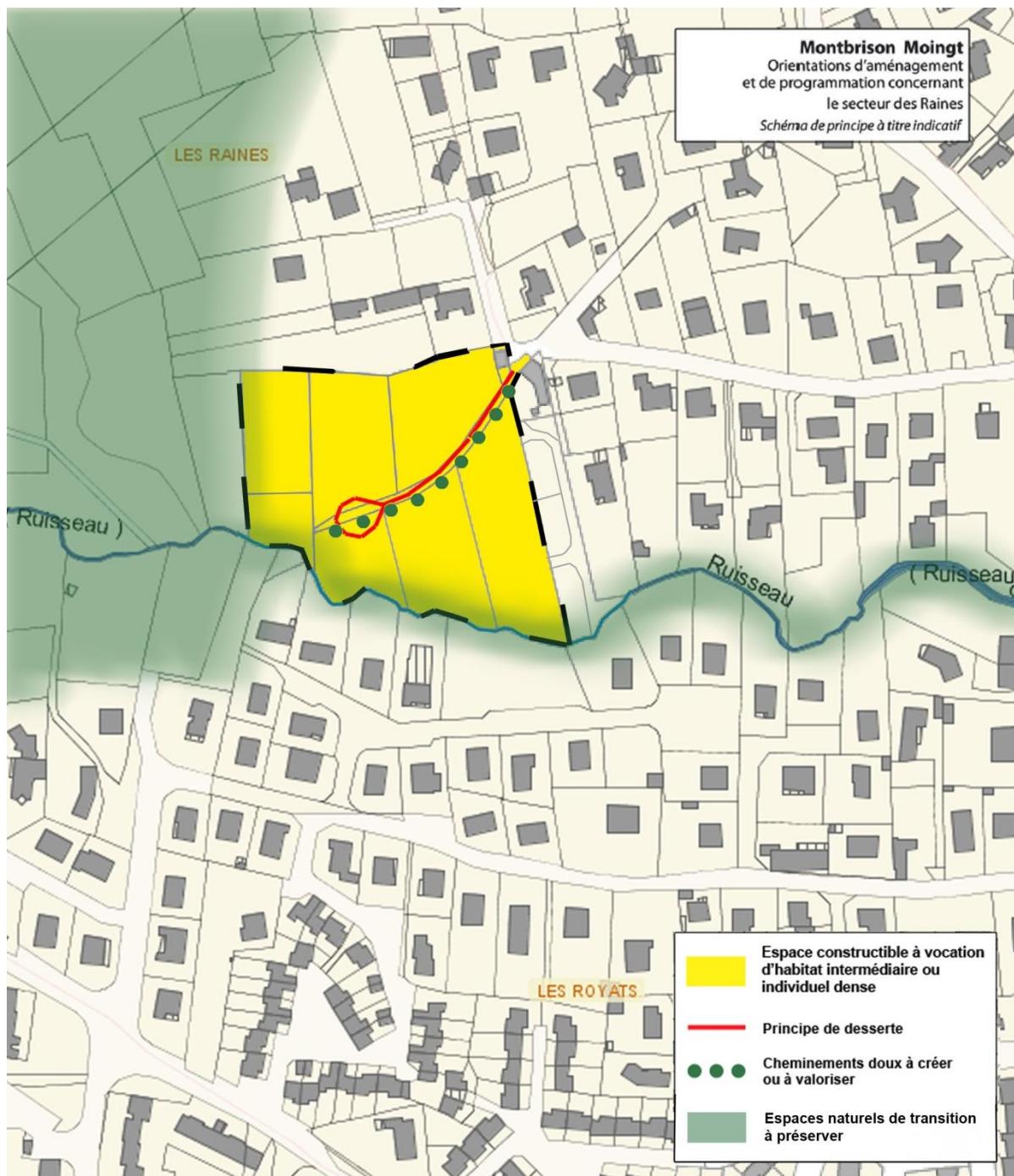
Compte tenu de la géographie du site et de son environnement, cette voie sera aménagée en impasse, d'une largeur de 7 mètres minimum, avec une aire de retournement en marche avant, afin de permettre l'accès des véhicules de ramassage des ordures ménagères ainsi que des véhicules de secours.

Maillage doux (ou modes actifs) :

Des cheminements modes doux (vélos, piétons, personnes à mobilité réduite) devront être aménagés afin de permettre les liaisons avec les secteurs limitrophes notamment.

Ceux-ci pourront accompagner les voies.

Des exemples de formes d'habitat et d'aménagements compatibles avec les présentes orientations figurent en annexe de cette pièce du dossier (3a).



II/ Annexes

- 1. Délibération du Conseil Communautaire pour lancer la procédure de modification**
- 2. Délibération du Conseil Communautaire pour approuver la procédure de modification**