



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTELIER

Orientations d'aménagement et de programmation



# PLU DE LA COMMUNE DE MONTELIER • SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES .....	4
PREAMBULE .....	5
QUELQUES NOTIONS DE VOCABULAIRE .....	6
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	7
LES SITES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	8
LES PRINCIPES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	9
Les implantations bâties et l'organisation du site .....	9
La densité et la forme urbaine .....	10
Accessibilité et modes doux .....	10
Voiries .....	11
Le stationnement .....	12
L'organisation des hauteurs et des volumes .....	12
Le confort thermique .....	12
La gestion des eaux pluviales .....	13
La végétalisation .....	14
LES SCHEMAS DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT .....	15
Montmartel .....	15
Libération Loches .....	16
Résistance Vercors .....	17
Les Bouviers .....	18
Le Bourg .....	19
Les Tilleuls .....	20
Champs des Ormes .....	21
Chemin de la Roche .....	Erreur ! Signet non défini.
Le Clos .....	22
PROGRAMMATION .....	23
Le programme de logements estimés .....	23
Programmation temporelle .....	24

ANNEXES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	25
LA PALETTE VEGETALE PRECONISEE.....	26
Les arbres et arbustes.....	26
Les grimpantes.....	27
ILLUSTRATION DES FORMES URBAINES ATTENDUES ET DES TYPES D'AMENAGEMENT DES VOIES, DES MODES DOUX... ..	28
Maison de ville .....	28
Habitat intermédiaire.....	29
Aménagements des abords.....	30
Aménagements des voiries .....	31

## INFORMATIONS GENERALES



## PREAMBULE

●●● Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti et d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements

*Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à considérer comme des symboles graphiques signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.*

Ces schémas constituent des principes à mettre en œuvre dans un rapport de compatibilité.

## QUELQUES NOTIONS DE VOCABULAIRE

### La définition de l'habitat intermédiaire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient la construction d'habitat intermédiaire.

Il convient de définir cette typologie d'habitat, dans le PLU.

L'**habitat intermédiaire** ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la *maison individuelle* et l'immeuble collectif (*appartements*). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

Plusieurs critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.
- De plus l'agencement des logements entre eux devra préserver les espaces d'intimité, limiter ou traiter les vis-à-vis.

### Les formes urbaines prévues par les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont basées sur des formes d'habitat correspondant plusieurs typologies attendues :

- **Habitat collectif** : lorsqu'il est préconisé, il doit rester à l'échelle du site et prendre en compte le voisinage bâti en instaurant des espaces plantés de transition. Si une grande longueur devait être mise en œuvre (au-delà de 15 m, plusieurs volumétries devront être réalisées).
- **Habitat intermédiaire** : outre la définition donnée ci-contre, un travail sur les volumes devra être effectué de façon à assurer une transition avec les espaces bâtis avoisinants.
- **Maisons de ville** : il s'agit d'une forme d'habitat intermédiaire qui réinterprète l'habitat traditionnel du centre dans une forme contemporaine par un bâti continu ou semi continu, implanté de façon très proche de la voie ou à l'alignement, laissant les jardins en arrière de la construction protégés ainsi des vues depuis la voie. Ces constructions devront sur rue maintenir une volumétrie équivalente aux maisons traditionnelles (à R+1+C). Les volumes ne dépassant pas le RDC sont plutôt réservés aux espaces arrière par rapport à la voie. Ainsi les maisons accolées par leurs garages en RDC sur rue ne sont pas considérées comme faisant partie de cette forme urbaine, elles font partie de la dernière catégorie « habitat individuel. »
- **L'habitat individuel** : il pourra être accolé ou non.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées en fin de document afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.

## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## LES SITES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU met en place des orientations d'aménagement et de programmation sur plusieurs secteurs de la commune classés en zone à urbaniser ou en zones urbaines :

- Montmartel
- Libération
- Résistance-Vercors
- Les Bouviers
- Le Bourg
- Les Tilleuls
- Champs des Ormes
- Le Clos



# LES PRINCIPES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Les implantations bâties et l'organisation du site

Les principes d'aménagement indiqués sur les schémas suivants doivent être mis en œuvre dans un principe de compatibilité.

De plus il s'agira de :

- Tendre vers une organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumières en toute saison.
- Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs.
- Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.
- Aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis notamment par des décalages et des décrochés dans les volumes.

## La densité et la forme urbaine

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de 32 logements à l'hectare sur chacun des sites. Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'une qualité résidentielle tant au niveau des logements que par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi trois formes urbaines sont préconisées (Cf détail sur chacun des sites) :

- Un habitat collectif
- Un habitat intermédiaire (dont les maisons de ville)
- Un habitat individuel agrégé

Pour chacune des opérations :

- Les vis-à-vis, devront être évités
- Des espaces extérieurs privés devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- Des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.

## Accessibilité et modes doux

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

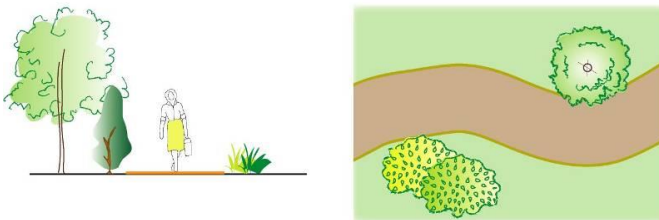
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.40 m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans un espace végétalisé. Un profil du type de celui présenté ci-contre pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

La continuité des circulations des piétons devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées jusqu'à l'espace public.

Chemin intégré dans un espace vert



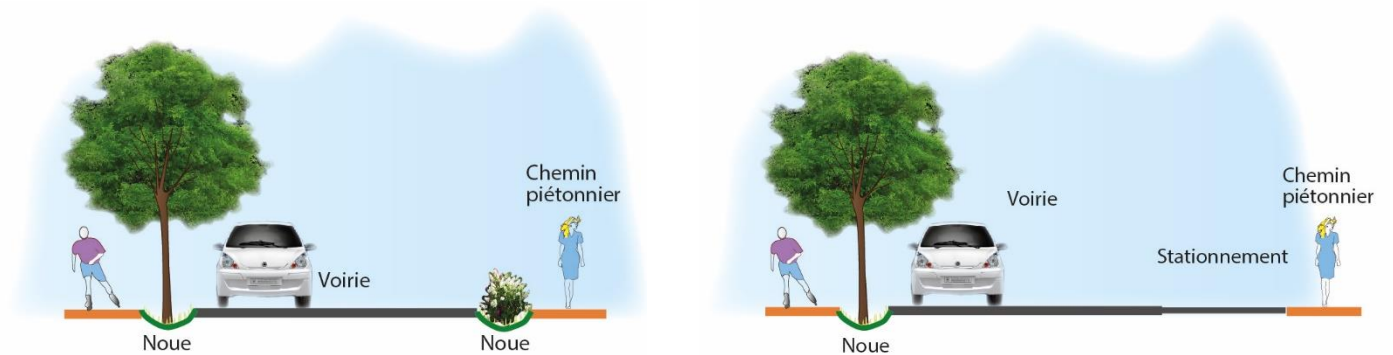
## Voiries

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes paysagées végétalisées de pleine terre pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

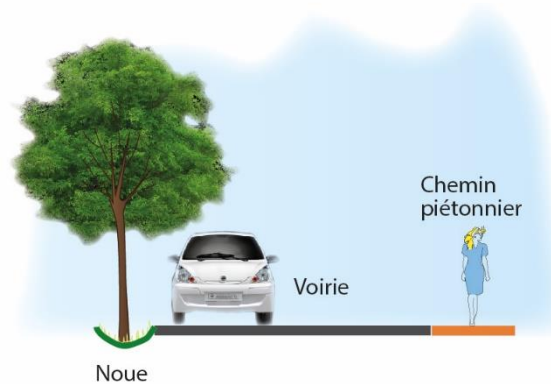
Le long des voies nouvelles, l'aménagement de noues est obligatoire

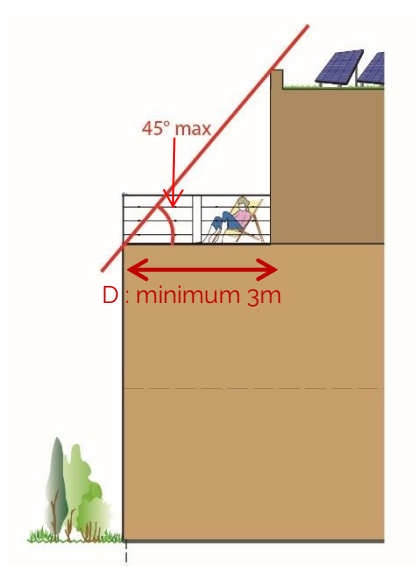
Les profils de voirie suivants seront privilégiés :

- Voiries principales



- Voiries secondaires





## Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

## L'organisation des hauteurs et des volumes

Le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

Pour cela une gradation des hauteurs du bâti sera mise en œuvre selon les principes définis dans les schémas pour chacun des sites.

En cas d'une construction présentant deux niveaux sur rez de chaussée, le dernier niveau devra sur au moins une façade, être en attique avec un retrait minimal par rapport à la façade de 3m et un angle de 45° au maximum mesuré par rapport au nu extérieur du mur de façade selon les principes du schéma ci-contre.

## Le confort thermique

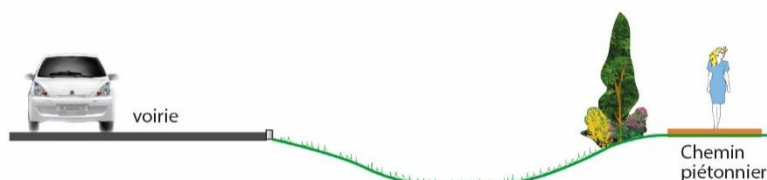
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.



*Noues et fossés en bordure de voie ou dans des espaces paysagés*



## La gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une gestion au plus près du cycle de l'eau sera mise en place pour limiter les impacts du ruissellement pluvial. Il s'agit principalement :

- De retarder les écoulements par la limitation des débits ruisselés ;
- De favoriser au maximum l'infiltration par la limitation des volumes ruisselés.

Des aménagements seront réalisés prioritairement à l'échelle de l'ensemble du site de l'OAP par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues, et en complément à l'échelle de la parcelle et de la construction. Notamment les toitures végétalisées font aussi partie des moyens à utiliser pour réguler les débits d'eaux pluviales.

En cas de débordements des ouvrages suite à un événement pluvieux important, ce débordement sera conçu et organisé pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).

Ainsi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-contre pourront être mis en œuvre.



## La végétalisation

Les espaces identifiés comme espaces verts ou paysagé ou végétalisés sur les schémas d'aménagement devront obligatoirement faire l'objet d'une végétalisation de pleine terre sur au moins les deux tiers de la surface des espaces identifiés. Chaque site devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux, jardins partagés...) à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

De plus :

- Les ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux devront être végétalisés.
- Les constructions devront intégrer une bande végétalisée de pleine terre en pied de construction (à localiser selon l'orientation du bâti) de façon à limiter les impacts de la réverbération sur les façades et contribuer au rafraîchissement des espaces résidentiels.
- Les espaces communs comme les accès des constructions, les aires collectives d'agrément, devront être accompagnés de plantations : espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes. Cette végétalisation doit s'inscrire dans un aménagement paysagé.
- Les espaces de stationnement en extérieur seront végétalisés : plantations au sol, espaces inter-stationnements plantés d'arbres et d'arbustes, pergolas végétalisées. En particulier les densités végétales minimales suivantes sont requises :
  - Les espaces de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet.
  - Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 3 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées.
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

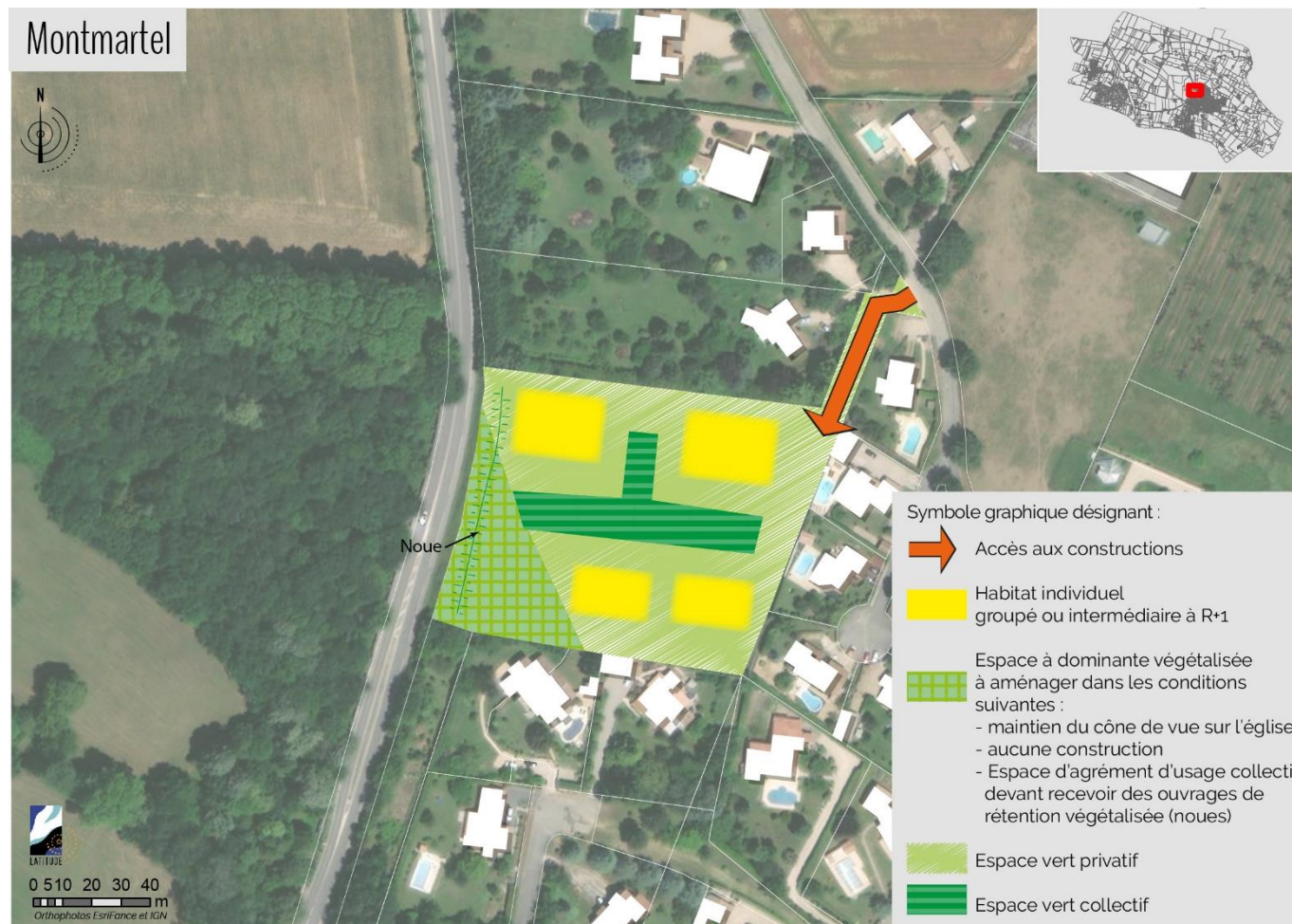
Les espèces végétales devront préférentiellement intégrer la palette végétale proposée en annexe du présent document.





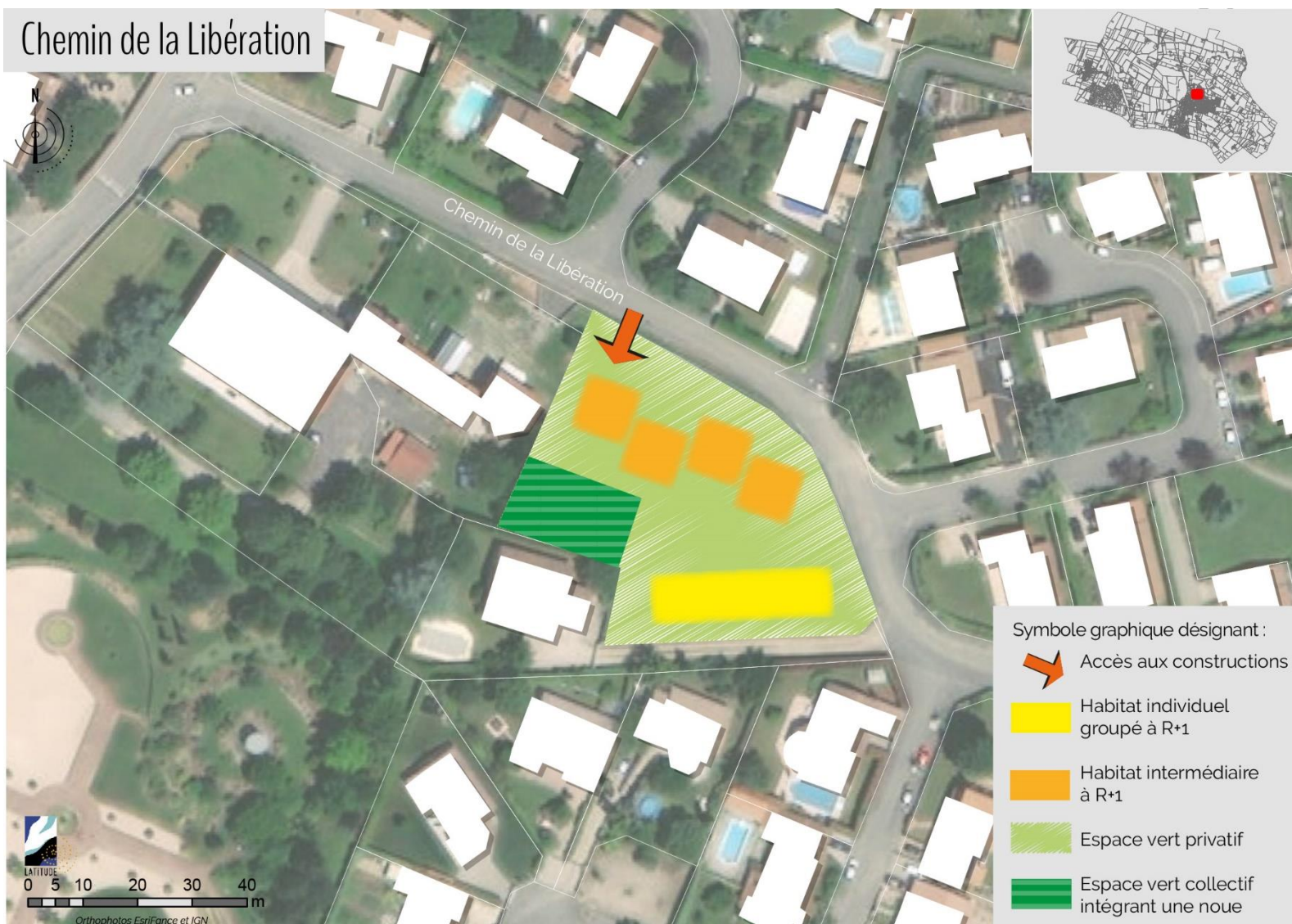
# LES SCHEMAS DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Montmartel



## Libération

Chemin de la Libération





## Résistance Vercors



## Les Bouviers





## Le Bourg

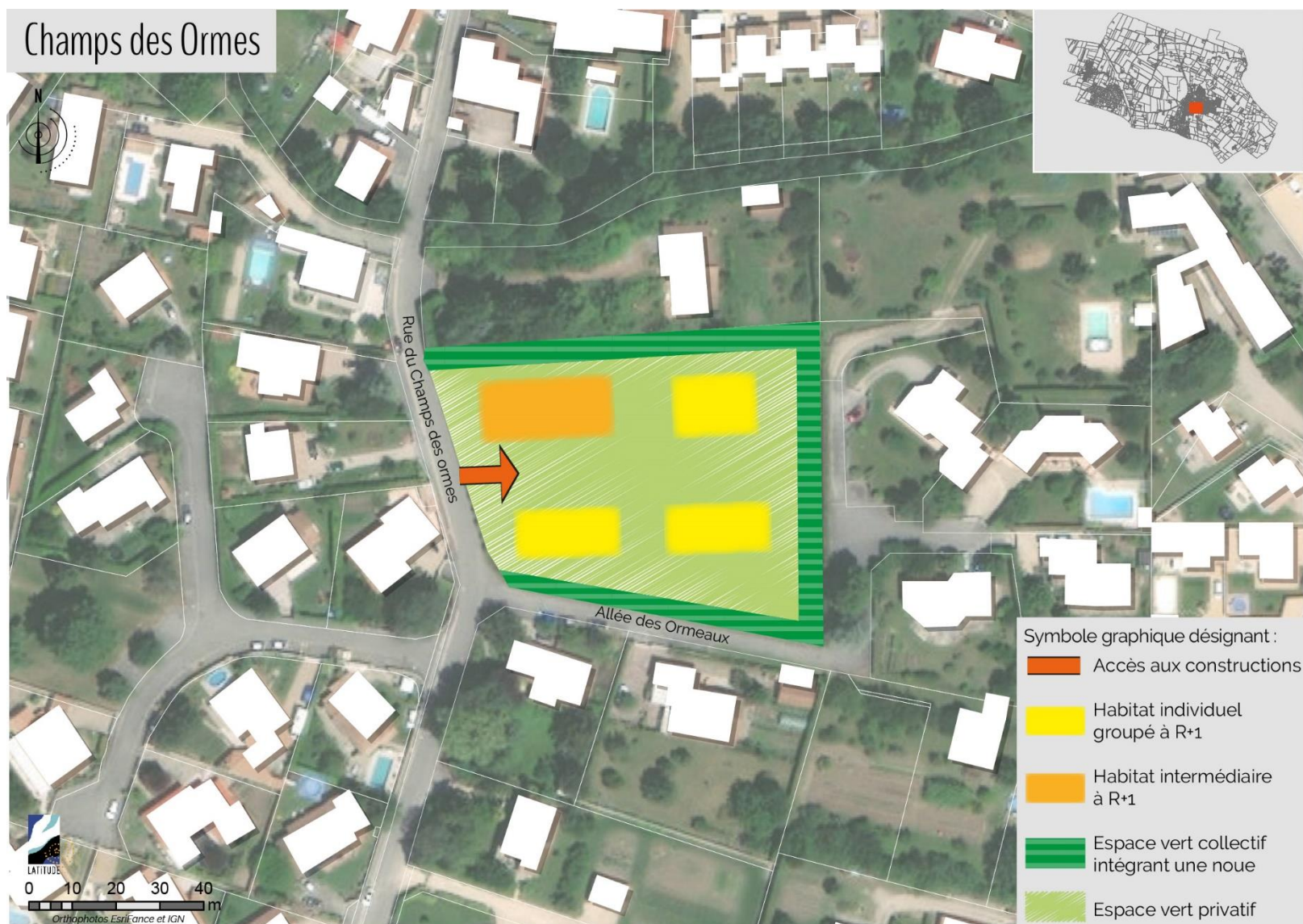


## Les Tilleuls





## Champs des Ormes



## Le Clos





# PROGRAMMATION

## Le programme de logements estimés

Le nombre de logements à produire dans les secteurs d'orientations d'aménagement est estimé de la façon suivante :

Secteur	Surface en ha	Estimation du nombre de logements à produire (32 logts/ha)
Montmartel	1,1	35
Libération	0,2	7
Le Bourg	0,1	3
Résistance - Vercors	0,3	10
Champs des Ormes	0,5	16
Le Clos	0,2	6
Les Tilleuls Est	0,2	6
Les Bouviers	0,2	6
Total : 2,8		89

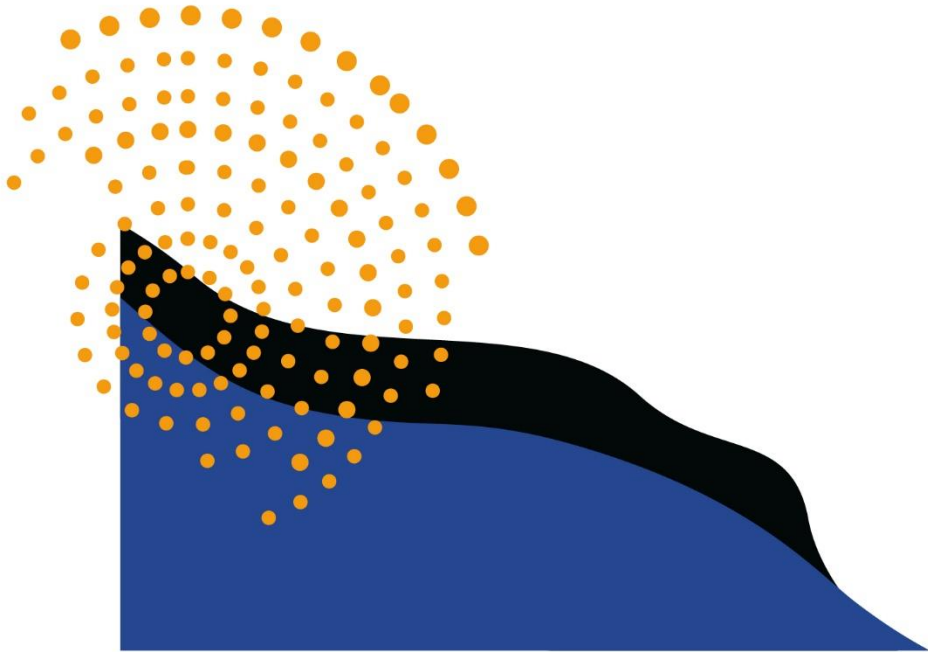


## Programmation temporelle

Secteur	Programmation dans le temps
Montmartel	Urbanisable à l'approbation du PLU
Libération Loches	Urbanisable à partir de 2026
Le Bourg	Urbanisable à partir de 2023
Résistance - Vercors	Urbanisable à partir de 2026
Champs des Ormes	Urbanisable à partir de 2025
Le Clos	Urbanisable à l'approbation du PLU
Les Tilleuls Est	Urbanisable à partir de 2027
Les Bouviers	Urbanisable à l'approbation du PLU



## ANNEXES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## LA PALETTE VEGETALE PRECONISEE

### Les arbres et arbustes



Laurier Tin



Viorne Lantane

Amélanchier ovalis (amélanchier indigène)	Buxus sempervirens (buis commun)
Colutea arborescens (baguenaudier)	Cornus Mas (cornouiller mâle)
Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)	Euonymus europaeus (fusain d'europe)
Olea europaea (olivier)	Viburnum tinus (Viorne tin)
Viburnum lantana (Viorne Lantane)	Sambucus nigra (sureau noir)
Frangula alnus (Bourdaine)	Viburnum opulus (Viorne obier)
Acer campestre (érable champêtre)	Acer montpensulanum (érable de Montpellier)
Quercus Pubescens (chêne pubescent)	Cercis siliquastrum (arbre de Judée)
Prunica granatum (Grenadier)	Albizia julibrissin (arbre de soie)
Celtis Australis (Micocoulier)	Ficus carica (Figuier)
Fraxinus Excelsior (Frêne commun)	Tilia Cordata (Tilleul à petite feuille)
Ulmus minor (Orme)	



## Les grimpantes

Les plantes grimpantes peuvent garnir une pergola, un poteau, un arbre ou un mur grâce à un support ou en s'accrochant toutes seules. Elles créent de l'ombrage et peuvent aider à la régulation thermique d'une façade.

Nom français	Nom latin
Bignone Trompette de Jéricho	Campsis radicans
Clématite des montagnes	Clematis montana
Hortensia grimpant	Hydrangea petiolaris
Chèvrefeuille du Japon	Lonicera japonica
Vigne vierge	Parthenocissus
Fleur de la passion	Passiflora caerulea
Rosier de Banks	Rosa banksiae
Jasmin de Chine	Trachelospermum jasminoides
Glycine	Wisteria sinensis



Chèvrefeuille



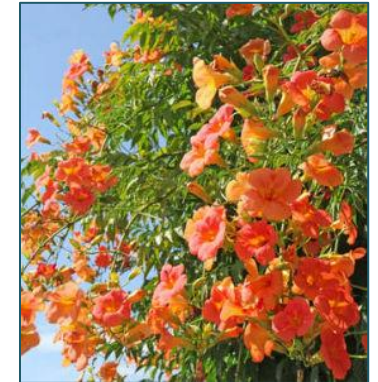
Rosier Banks



Jasmin



Glycine



Bignone



## ILLUSTRATION DES FORMES URBAINES ATTENDUES ET DES TYPES D'AMENAGEMENT DES VOIES, DES MODES DOUX...

Maison de ville





## Habitat intermédiaire



## Aménagements des abords





## Aménagements des voiries



## Noues

