

Département de la Drôme
CCEPPG

MONTSÉGUR SUR LAUZON



Plan Local d'Urbanisme III_OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*Arrêt du projet
Septembre 2023*



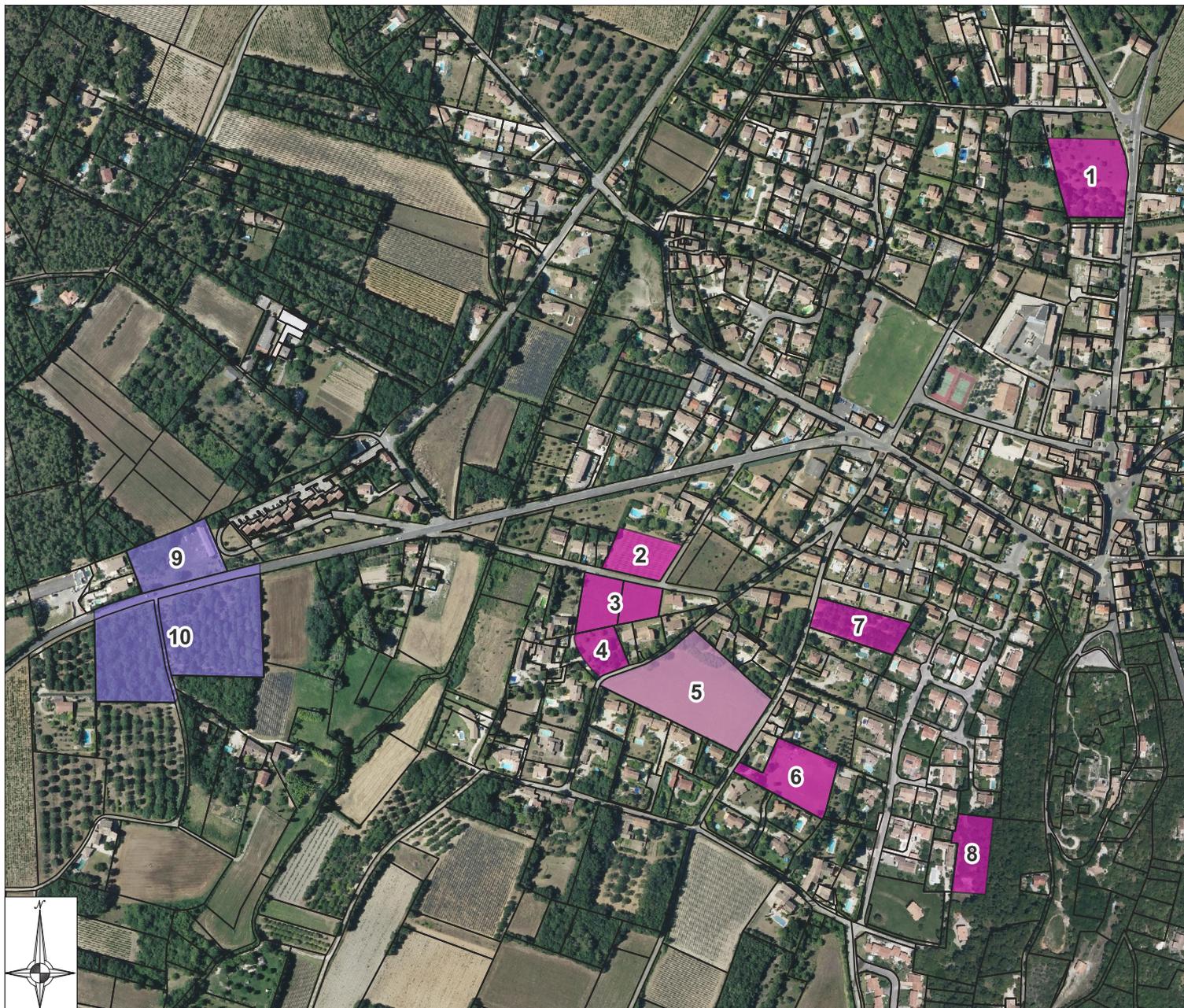
CROUZET URBANISME
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03.
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

| | |
|--|------------|
| Localisation des zones soumises à OAP | P1 |
| Principes généraux localisations et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation | P1 |
| Zones AUh (1) / OAP : Composition urbaine/ Principes d'organisation et d'intégration | P2 |
| Zones AUh (1) / Illustration des OAP | P3 |
| Zones AUh (2 à 5) / OAP : Composition urbaine/ Principes d'organisation et d'intégration | P4 |
| Zones AUh (2 à 5) / Illustration des OAP | P5 |
| Zones AUh (6 et 7) et UB (8) / OAP : Composition urbaine/ Principes d'organisation et d'intégration | P6 |
| Zones AUh (6 et 7) et UB (8) / OAP / Illustration des OAP | P7 |
| Zones soumises à OAP du village - vue générale | P8 |
| Compositions urbaines | P9 |
| Logements en petit collectif | P9 |
| Logements individuels groupés | P10 |
| Logements individuels | P11 |
| Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics | P12 |
| Zones d'activités / OAP zone Ui (9) et AUi (10) | P13 |
| Organisation générale | P13 |
| Composition urbaine/ Principes d'organisation et d'intégration | P14 |
| Bâti et trame verte | P15 |

Localisation des zones soumises à OAP

PRINCIPES GÉNÉRAUX LOCALISATIONS ET ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION



Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation urbaine, la densité, la mixité de l'espace bâti projeté... Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement, sous le régime de la compatibilité.

Surfaces des zones soumises à OAP :
zone 1 : 0,55 ha (AUh1), zone 2 : 0,27 ha (AUh).
zone 3 : 0,37 ha (AUh), zone 4 : 0,18 ha (AUh).
zone 5 : 1,03 ha (AU), zone 6 : 0,42 ha (AUh).
zone 7 : 0,32 ha (AUh), zone 8 : 0,28 ha (UB).
zone 9 : 0,32 ha (Ui),
zone 10 : 1,77 ha (AUi).

Article L151-6-1 du code de l'urbanisme : "les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant".

La zone AU (n°5) dégage le potentiel de création de logements le plus important. Afin de garantir une urbanisation compatible avec la capacité du réseau d'eaux usées (qui va monter en puissance au fur et à mesure de l'avancée des travaux de suppression des eaux claires parasites), son urbanisation est différée.

Les autres zones A Urbaniser destinées au logement sont toutes desservies à leur périphérie immédiate par des équipements publics suffisamment dimensionnés. Ainsi, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation s'appuie sur l'appréciation de l'opportunité d'ouverture à l'urbanisation des zones AUh en fonction du potentiel de mobilisation effective du foncier et pour «distiller» dans le temps la croissance démographique et garantir l'adéquation entre besoins et capacité des services publics (de l'école notamment). Compte tenu des enjeux de maintien de la croissance démographique à court terme, sont prioritaires les zones 1 et 8 les autres zones soumises à OAP pourront ensuite s'urbaniser successivement ou simultanément.

Pour les zones d'activités, priorité est donnée à la zone Ui. La zone AUi devra attendre sa desserte par le réseau public d'assainissement pour être ouverte à l'urbanisation.

Zone AUh1 (1)

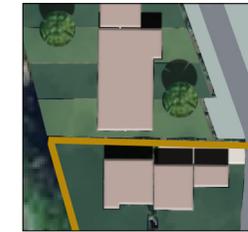
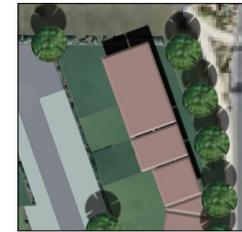
COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION



La zone AUh1 est constructible au fur et à mesure de l'avancée des équipements internes à la zone (ici l'aménagement de l'entrée de la zone).

L'objectif est de produire une urbanisation de type intermédiaire. A l'intérieur de la zone : accès directs depuis la rue, prospects, perméabilité entre bâti et rue.

L'urbanisation associera émergence d'un tissu urbain de faubourg réinterprété, adapté «à la façon moderne d'habiter» (organisation qui limite les co-visualités, crée des espaces communs, des jardins, des parkings communs...) pour concilier qualité de vie et intégration paysagère.



Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins. Habitat pavillonnaire possible.

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 9 et suivantes).

Habitat individuel groupé ou en petit collectif (organisé parallèlement à la voie de desserte).

Espace bâti mêlant habitat individuel, groupé, ou pavillonnaire (groupé majoritaire). Le petit collectif est possible.

Les structures bâties seront simples, organisées en îlots où les tailles et les formes de parcelles seront suffisamment diversifiées pour renvoyer une image «organique» et non pas l'image d'un découpage trop géométrique.



Réseau principal de voirie.

Principes de maillage piétons/cycles, de distribution des parkings.

Les tracés de voies et la taille des îlots sont reportés à titre indicatif.

Les logements seront "traversants".

Densité moyenne : 20 logements à l'hectare.

Zone AUh1 (1)

ILLUSTRATION DES OAP



Le schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement. Cette illustration exprime « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter et n'est pas opposable aux tiers.

Zones AUh et AU (2 à 5)

COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION

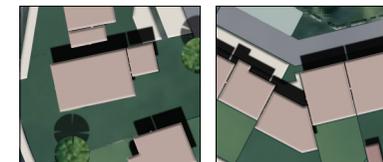


La zone AU (n°5) ne sera constructible qu'après modification du PLU et une fois les travaux relatifs à la suppression des eaux claires parasites sur le réseau d'eaux usées réalisées. Les zones AUh sont urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

L'objectif est de produire une urbanisation résultant d'une répartition entre habitat en petit collectif d'une part et habitat pavillonnaire et/ou groupé ou jumelé d'autre part. La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, espaces communs, jardins, parkings communs. L'urbanisation sera accompagnée d'une trame végétale qui immergera le quartier dans l'espace rural, dans une recherche d'intégration paysagère.



Habitat individuel groupé ou en petit collectif (organisé parallèlement à la voie de desserte).



Espace bâti mêlant habitat individuel, groupé, ou pavillonnaire (groupé majoritaire). Le petit collectif est possible.

Privilégier les implantations en limites séparatives, pour dégager un maximum d'espaces de jardins. Habitat pavillonnaire possible.

Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 9 et suivantes).



Réseau principal de voirie.



Principes de maillage piétons/cycles, de distribution des parkings.



Les fronts bâtis les plus proches ces voies publiques (Chemin de Couriol, du Lauzon, des Lauzières) seront composés d'habitat en petit collectif et/ou individuel groupé (R+1) de manière à structurer les rues. La voie publique sera élargie et accompagnée de plantations, de trottoirs, de parkings.

Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif.

Les logements seront "traversants".

Densité moyenne : 20 logements à l'hectare

Zone AUh (2 à 5)

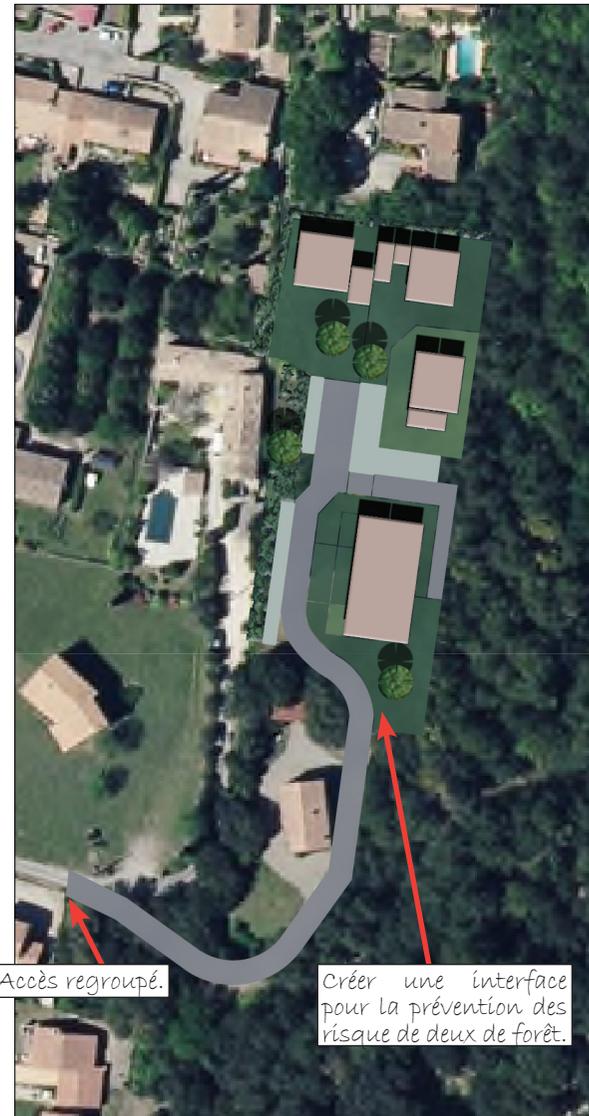
ILLUSTRATION DES OAP



Le schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement. Cette illustration exprime « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter et n'est pas opposable aux tiers.

Zones AUh (6, 7) et UB (8)

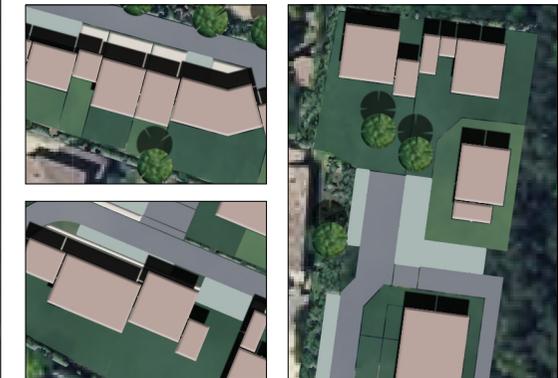
COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION



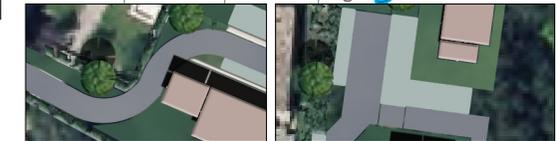
Les tracés de voies et la taille des ilots sont reportés à titre indicatif. Les logements seront "traversants".
Densité moyenne : 20 logements à l'hectare

Les zones AUh sont urbanisables sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone UB est constructible au coup par coup.

L'objectif est de produire une urbanisation en habitat individuel groupé surtout (avec du petit collectif néanmoins possible ainsi que du pavillonnaire (minoritaire en nombre d'habitations). La structure bâtie conciliera densité et qualité de vie : organisation qui limite les co-visibilités, espaces communs, jardins, parkings communs. L'urbanisation sera adaptée aux sites respectifs, pour faciliter l'intégration paysagère et fonctionnelle pour les zones 8 et 9, préserver ou renforcer la trame végétale existante notamment. Pour la zone 2 : implanter les constructions dans le respect des lignes de pente pour limiter les terrassements.



Espace bâti mêlant habitat individuel, groupé, ou pavillonnaire (groupé majoritaire). Le petit collectif est possible. Les différentes formes bâties à respecter (explicitées pages 9 et suivantes).



Réseau principal de voirie. Principes de distribution des parkings.

Zones AUh (6, 7) et UB (8)

ILLUSTRATION DES OAP



Le schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement. Cette illustration exprime « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter et n'est pas opposable aux tiers.

Zones soumises à OAP du village - vue générale

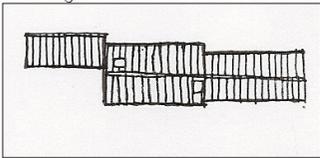


Le schéma traduit une illustration « d'ambiances » de l'orientation d'aménagement. Cette illustration exprime « l'esprit » dans lequel doit être conçue l'urbanisation, elle ne constitue pas un plan masse à respecter et n'est pas opposable aux tiers.

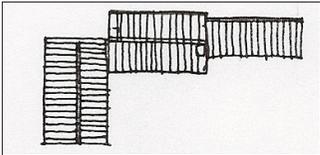
Compositions urbaines

Logements en petit collectif ou individuel groupé en un seul volume

- _ Les volumes seront simples et essentiellement parallèles ou perpendiculaires entre eux (sauf lorsqu'il s'agit, le cas échéant de suivre le tracé d'une voie ou d'une place). On recherchera des volumétries qui ressemblent au bâti dense de faubourg.
- _ Les bâtiments pourront présenter des redents pour éviter l'effet «palissade»,
- _ Les jardins privés de rez de chaussée seront de préférence coté opposé à la rue, (ou la voie de desserte carrossable).
- _ Hauteur : R+1 très dominante (8,5 m au faitage maximum) comprenant des logements en rez-de-chaussée et à l'étage. Quelques volumes secondaires pourront présenter des hauteurs inférieures, notamment les garages ou abris de jardins.



Structures bâties des fermes anciennes, exemples de volumétries du bâti en petit collectif.

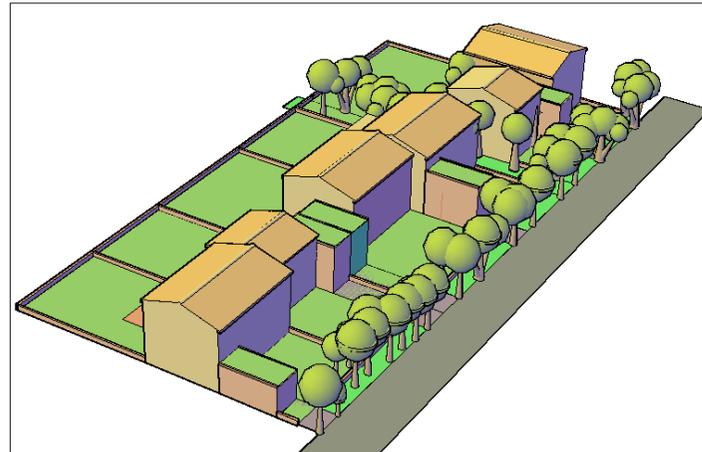


Exemples (non exhaustifs) de typologies compatibles

Compositions urbaines

Logements en individuel groupé/jumelé

- _ Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).
- _ Hauteur conseillée : mélange de R et R+1 : (6-8,5 m au faîtage) avec R+1 majoritaire.



Exemples (non exhaustifs) de typologies.

Compositions urbaines

Logements en individuel

D'une manière générale : par mimétisme avec les constructions anciennes, on recherchera à produire des volumes importants et simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la formes des parcelles, à limiter les co-visibilités.

- _ Les maisons, (volumes simples, parallèles ou perpendiculaires entre eux essentiellement) seront implantées en décalés partiels pour limiter les vis-à-vis en créant des espaces d'intimité.
- _ Les maisons ne seront pas implantées au milieu de leur parcelle et préférentiellement, sur une des limites séparatives, de manière à dégager un jardin de taille significative d'un seul tenant, même si la parcelle est petite et afin de limiter les co-visibilités (le bâti faisant écran).



Exemples (non exhaustifs) de typologies



Possibilités de traduction.

Compositions urbaines

Traitement des interfaces bâti - espaces communs ou publics

Pour les voies internes aux opérations d'aménagement, dans le cas d'une maison proche de la rue, la façade sur rue sera séparée de la voie :

- _soit par un simple trottoir ou une placette, sans clôture,
- _soit par des jardinet, avec des plantations basses.

Dans le cas d'une maison éloignée de la rue (en fond de parcelle), la limite de parcelle sur rue sera séparée de cette rue par une large plate bande, des murets en pierres (inclus dans les espaces communs), des clôtures végétales (inclus dans les espaces communs), ou une placette : pas de clôture privative sans interface lorsque cette clôture donne sur des espaces communs, des trottoirs ou des voies.



Un bassin de rétention toujours en eau au cœur d'un lotissement, accompagné de végétation hydrophile.



Voie douce bordée d'une végétation foisonnante.

Pour préserver l'environnement de la faune nocturne, limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

Prise en compte des continuités écologiques

Dans l'objectif d'assurer une meilleure intégration environnementales, pour tous les secteurs, on intégrera les dispositions suivantes :

Pour le traitement des clôtures, l'aspect végétal devra largement dominer : plantation de haies végétales d'essences mélangées en domaine privé devant un grillage à maille rigide, où grillage noyée dans la végétation, accompagné de plantes couvrantes ou grimpantes. Les clôtures pourront être accompagnées de plantes-bandes, de murets, de préférence en pierres. Les murets en pierre seront disposés en entrée de quartier ou en qualification d'espaces publics singuliers (placette, angle de rue...).

Limiter l'éclairage public au strict nécessaire en préférant l'utilisation des systèmes orientés vers le sol

Lorsque cela ne compromet pas l'implantation des constructions ni leurs accès d'intégrer les petits éléments structurants (micro-espaces végétalisés, arbres, haies...) aux futurs aménagements, en particulier en les intégrant dans les limites de parcelles.

Ne pas planter de haie monospécifique.

La plantation d'essences allergisantes est interdite.



Exemples (non exhaustifs) de traduction.



Principe de parkings communs accompagnés d'une trame verte (haies et arbres).

Zones d'activités Ui (9) et AUi (10) / OAP

ORGANISATION GÉNÉRALE

Surfaces des zones soumises à OAP :

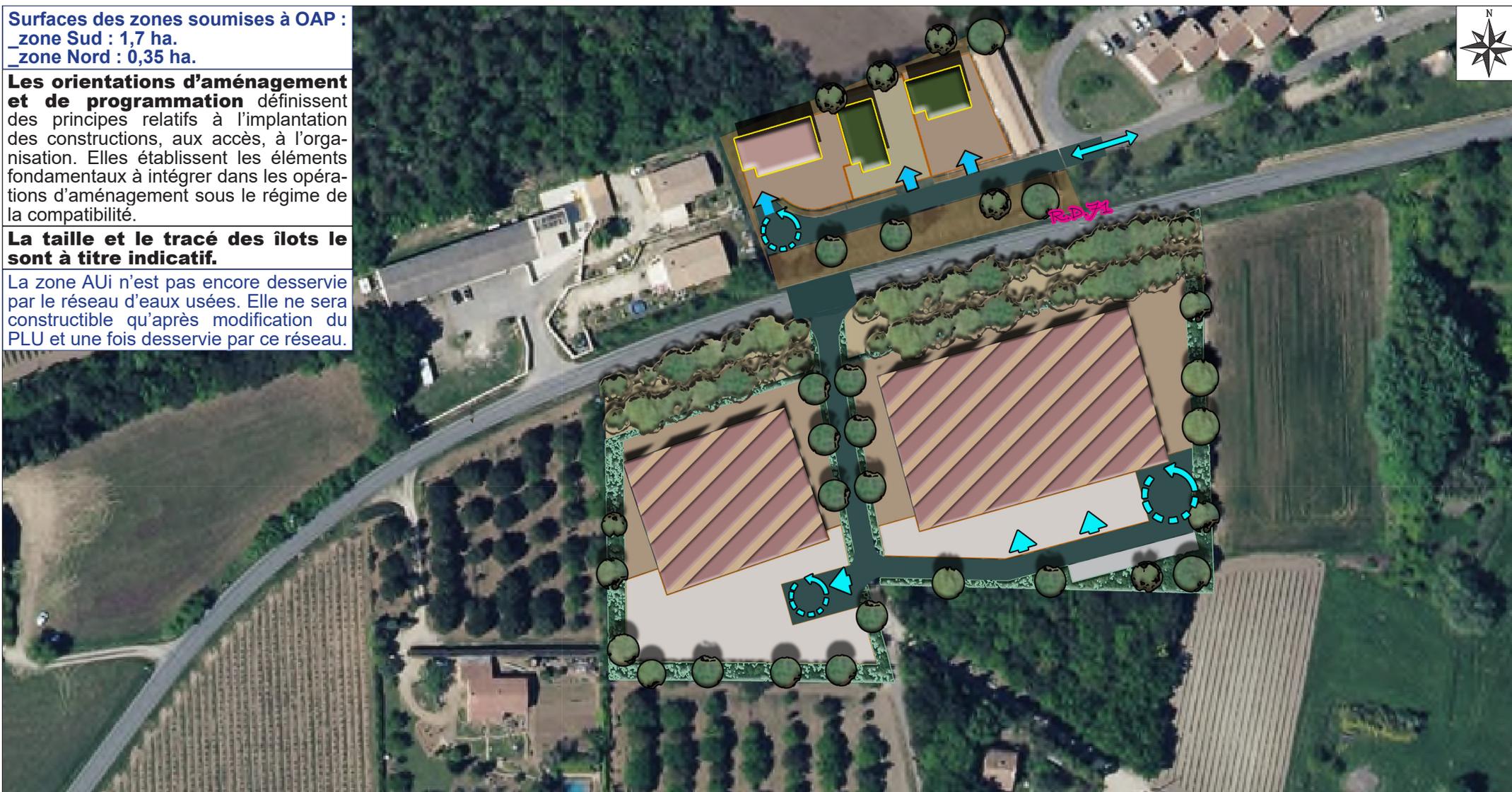
_zone Sud : 1,7 ha.

_zone Nord : 0,35 ha.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes relatifs à l'implantation des constructions, aux accès, à l'organisation. Elles établissent les éléments fondamentaux à intégrer dans les opérations d'aménagement sous le régime de la compatibilité.

La taille et le tracé des îlots le sont à titre indicatif.

La zone AUi n'est pas encore desservie par le réseau d'eaux usées. Elle ne sera constructible qu'après modification du PLU et une fois desservie par ce réseau.



La zone Sud est destinée à des activités artisanales et/ou industrielles organisées en grands îlots parallèles à la R.D.71. Les constructions seront accompagnées au Sud, à l'Est et à l'Ouest par une large bande champêtre. Au Nord, les alignements de chênes truffiers seront maintenus et densifiés, de manière à produire un écran végétal dense. Les constructions ne devront pas être visibles depuis la R.D. 71 : hauteurs suffisamment faibles et recul suffisamment important par rapport à la R.D.71 pour ne pas percer les alignements de chênes truffiers et les murets en pierres qui les accompagnent. La zone sera desservie par une unique entrée / sortie sur la R.D.71, avec un tourne-à-gauche à aménager sur cette route départementale. Les entrées techniques (chargement, déchargement), les aires techniques des bâtiments seront déployés en limite Sud de la zone et desservis en série par une voirie au bout de laquelle il sera prévu une aire de retournement. La zone Nord est destinée à de petites activités artisanales et/ou commerciales, nécessitant des terrains d'assiette de tailles modestes et impliquant un trafic poids lourd faible. Les constructions seront organisées selon une trame orthogonale immergée dans une trame verte composée d'essences locales.

Zones d'activités Ui (9) et AUi (10) / OAP

COMPOSITION URBAINE/ PRINCIPES D'ORGANISATION ET D'INTÉGRATION



La zone sera organisée selon une trame quasi orthogonale

 Dans les grands îlots, le bâti sera organisé (hauteurs, reculs) de manière à ne pas être perceptible depuis la R.D.71. Les teintes seront mates, sobres : gris foncé, beige foncé, vert «chêne vert», bois naturel...

 En front de R.D.71, préserver et renforcer les alignements de chênes et les murets de pierres.

 Les haies champêtres en limites seront conçues comme des haies anti-dérive. Pour garantir leur déploiement et leur pérennité, une bande de 5 m de profondeur le long des limites à l'intérieur de la zone sera exempte d'aménagements et de constructions.

Zones d'activités / OAP



Exemple de bardage naturel.

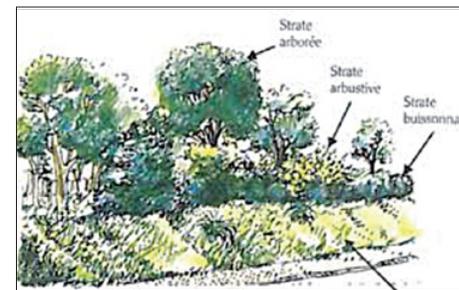
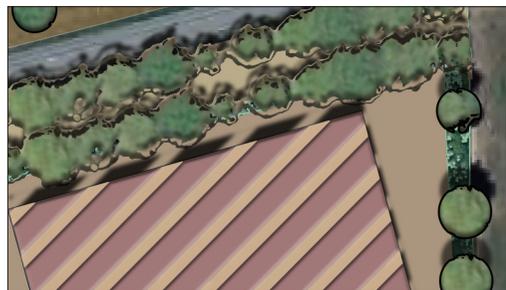
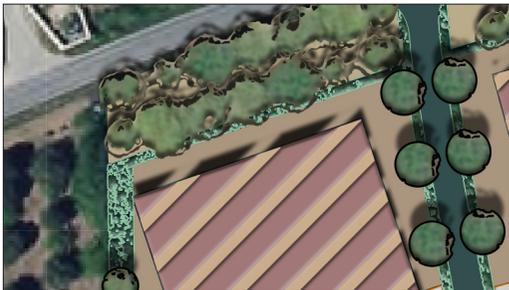


LE BÂTI



- _ Définition de volumes bâtis simples et cohérents entre eux.
- _ Intégration des éléments techniques (machineries, extracteurs...) dans le volume global, afin d'obtenir une silhouette de construction homogène.
- _ Accompagner les bâtiments en s'appuyant sur les éléments structurants de l'environnement proche (trame végétale, haies brise-vent, ...).
- _ Attention particulière dans le traitement architectural des pignons (sobriété des formes et des couleurs de façades, intégration des enseignes ...).
- _ Envisager la végétalisation des façades et des toitures.
- _ Pas de stockage à l'air libre.

LA TRAME VERTE



Principe d'immersion des bâtiments dans une trame végétale