

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - MAI 2012 -

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTREAL



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIÈRE

03 AOUT 2012



Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU du 31.07.2012

Le Maire



Avant Propos

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

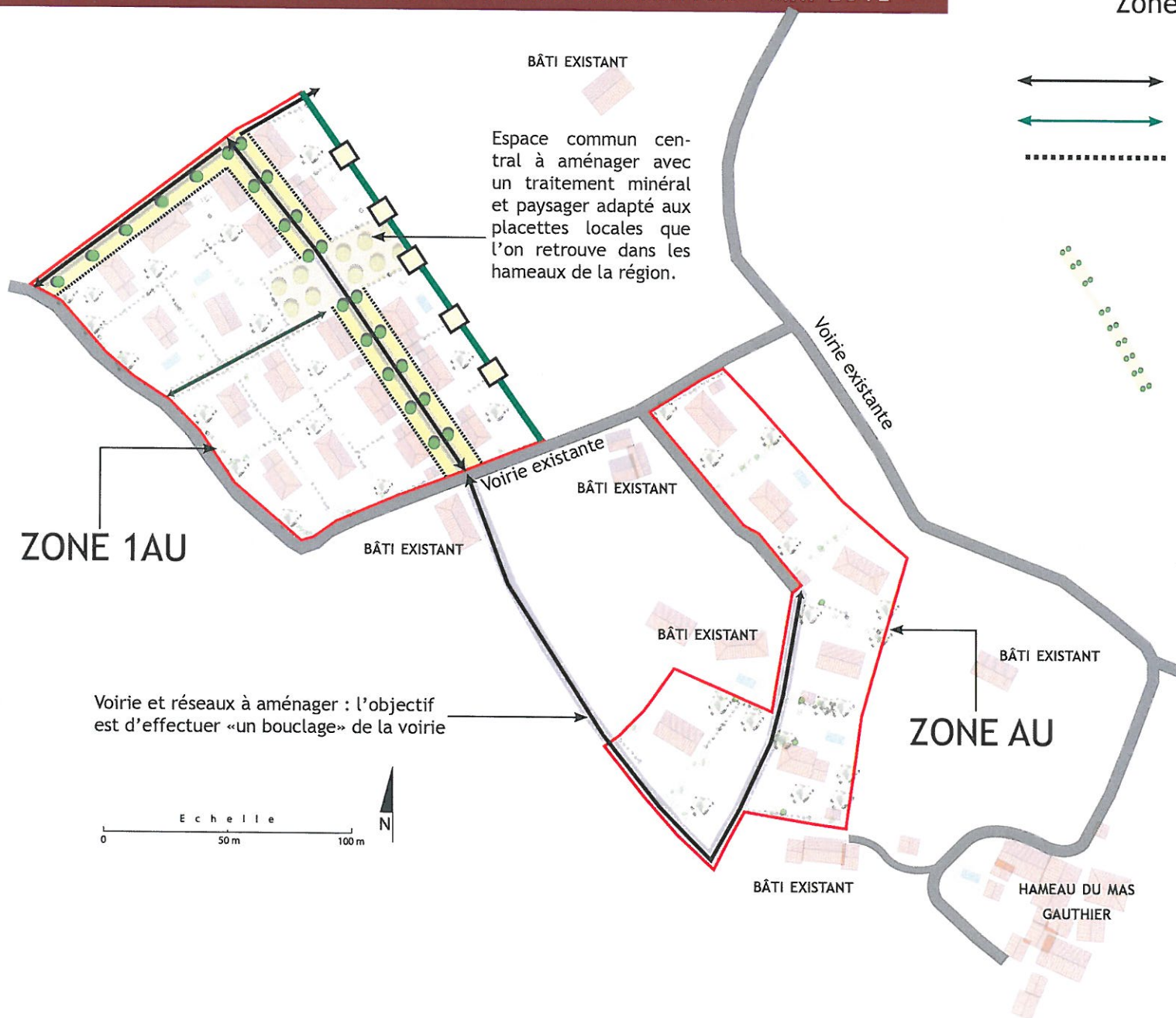
Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé.

Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

La commune de Montréal a décidé de prévoir des orientations d'aménagement sur les zones suivantes :

- Les zones 1AU et AU du Mas Gauthier
- Les zones 1AU des Plantades

Zones 1AU et AU du Mas Gauthier



- ← → Schéma de voirie et de viabilisation à respecter
- ← → Cheminement piéton et cyclable à créer
- Alignement du bâti à respecter (recul de 5 mètres par rapport à l'alignement) (voir page 4 pour détails)

Arbres d'alignement à planter le long de la voie centrale de desserte de la zone 1AU et de la voie située en limite nord.

Les arbres devront être de hautes tiges et les essences utilisées seront locales.

Objectif de densité urbaine :

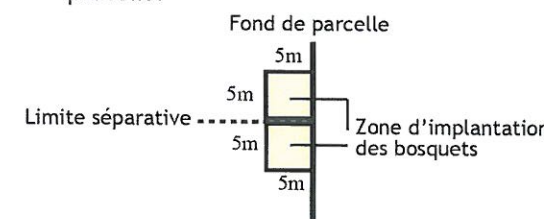
La densité minimale de la zone 1AU devra être de 12 logements à l'hectare soit une moyenne de 800 m² par lot.

Préservation de la lisière nord ouest :



Obligation de planter un bosquet d'arbres de haute-tige au niveau de chaque limite séparative (en fonction du futur découpage foncier).

Les bosquets doivent s'implanter dans un carré de 5 mètres de côté par rapport à la limite séparative et le fond de parcelle.



Zone 1AU du Mas Gauthier

Orientation d'aménagement de la voirie centrale et des alignements bâtis :

L'objectif du recul et de l'alignement du bâti à 5 mètres de l'alignement de la voie centrale et de la voie située au nord de la zone 1AU est de permettre «un petit jardin de devant» séparé de l'espace public par des murets bas (hauteur limitée à 1,2 mètres).

La distance de 5 mètres correspond à la possibilité de stationnement des véhicules en dehors de l'espace public.

Cette orientation couplée à celle imposant des arbres d'alignement de hautes-tiges permet de donner un véritable caractère «de rue» à la voirie et de créer de véritables espaces de vie sociale.

Cette voirie permet également d'aboutir à l'espace public commun central qui sera traité comme une petite placette de hameau avec des espaces paysagers adaptés.

La hauteur des clotures à l'alignement le long de cette voie principale est limitée à 1,2 mètres.

La densité urbaine devra être plus importante le long de cette voie qu'à l'arrière afin de conforter l'effet de «rue» de la voie centrale.

L'implantation du bâti le long de la voie centrale devra donc se situer à 5 m de l'alignement de la voie centrale. Il s'agit d'une règle d'alignement. Des annexes pourront être construites à l'alignement de la voie centrale (voir croquis ci-dessous).

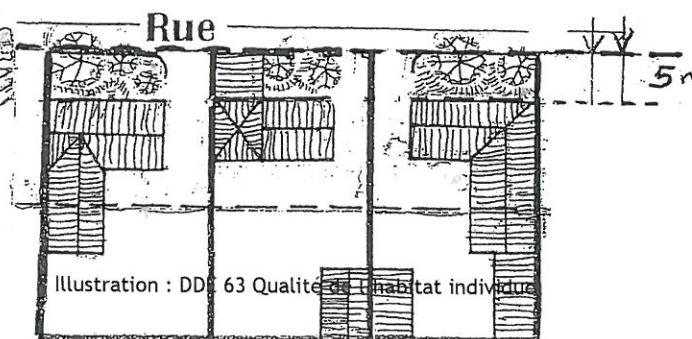
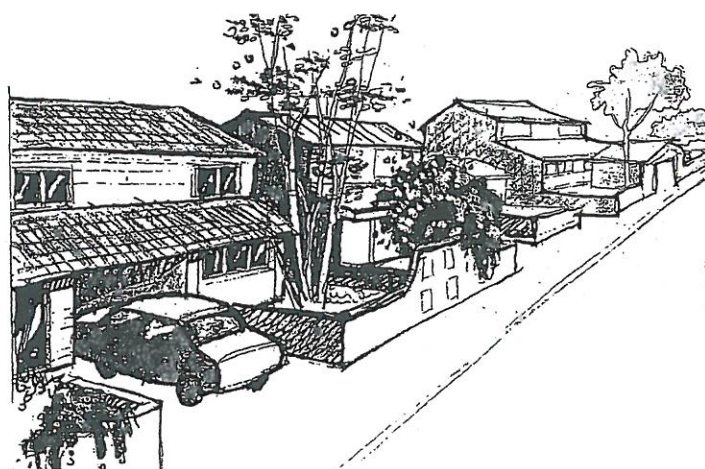


Illustration : DD 63 Qualité de l'habitat individuel

Zones 1AU Les Plantades

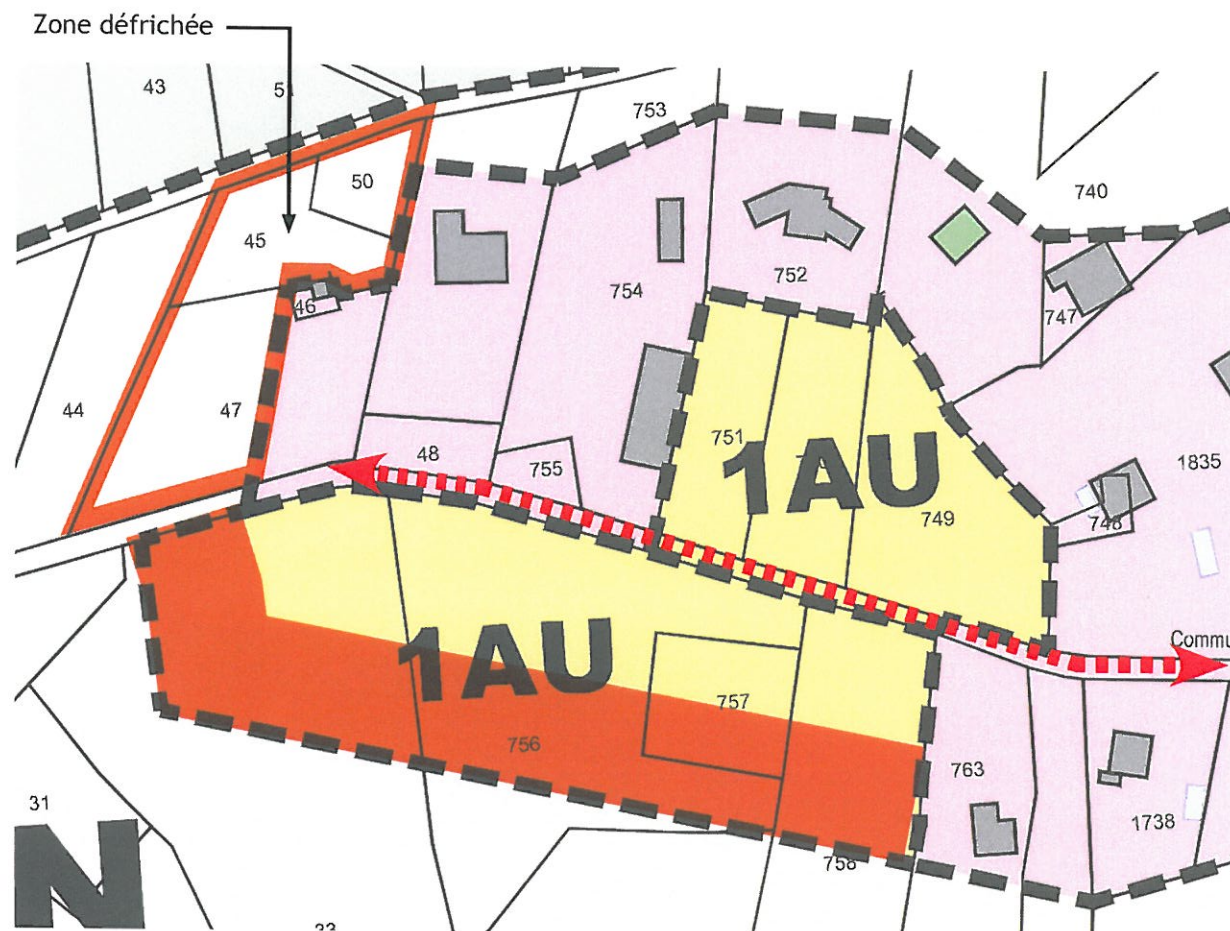
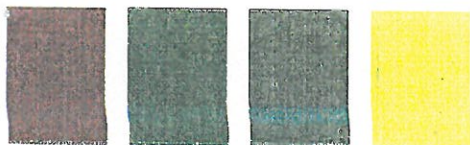


Schéma de viabilisation à respecter (réseaux divers)



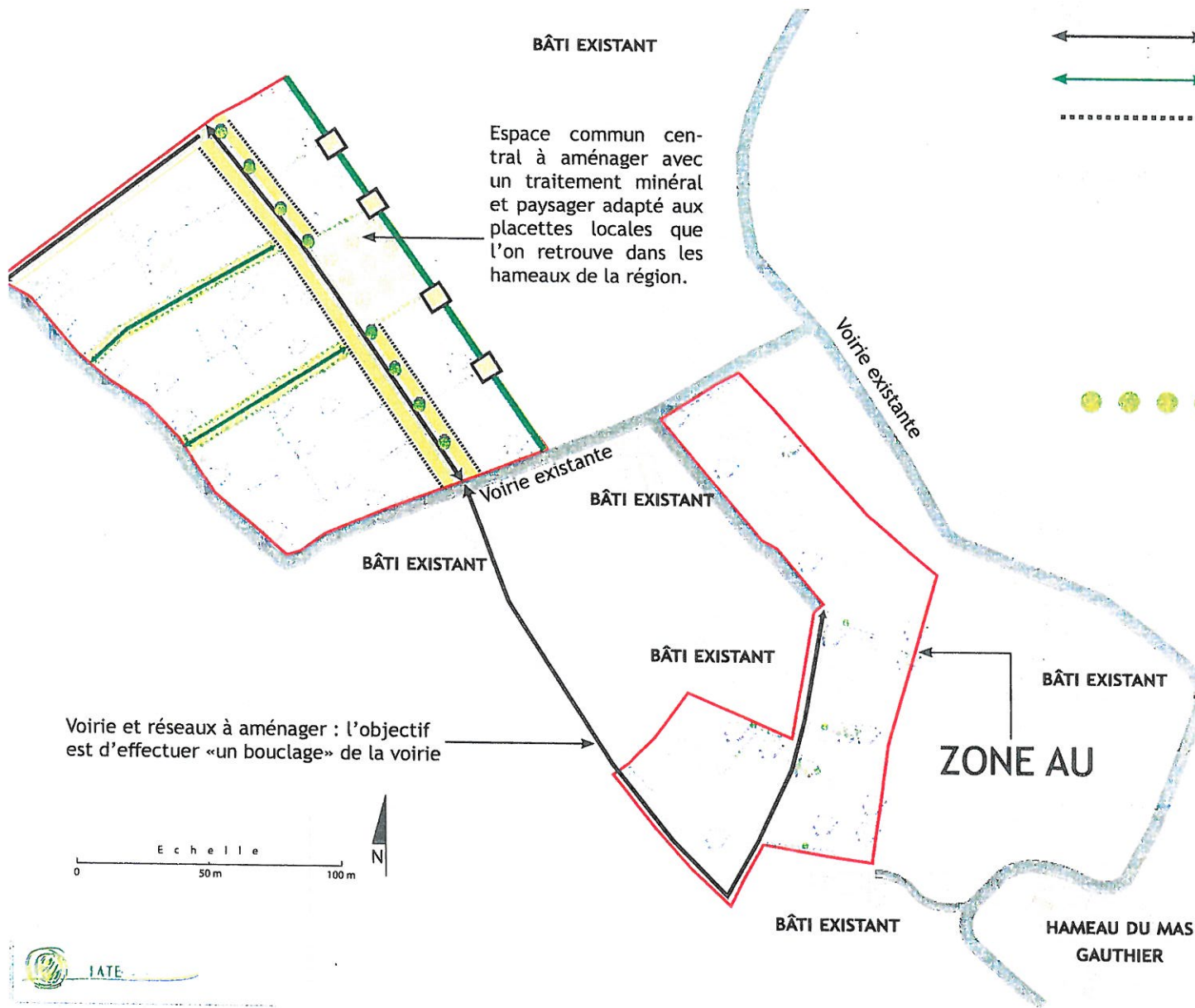
Risque incendie : Aménagement d'une zone tampon de sécurité entre la zone habitée et l'espace naturel d'une largeur de 30 m : Zone strictement non aedificandi



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

ANNEXE 1



- ← → Schéma de voirie et de viabilisation à respecter
- ← → Cheminement piéton et cyclable à créer
- Principes d'alignement du bâti à respecter :

Les bâtiments devront soit s'implanter à l'alignement de la voirie, soit se reculer d'un minimum de 5 mètres mais avec obligation de réaliser des clôtures (réglementairement unifiées à l'échelle du projet). Ainsi l'effet «de rue» se réalisera soit par les alignements bâtis soit par les clôtures.

Pour les terrains situés en second rideau : Pas de règles particulières.

- ● ● ● Arbres d'alignement à planter

Objectif de densité urbaine :

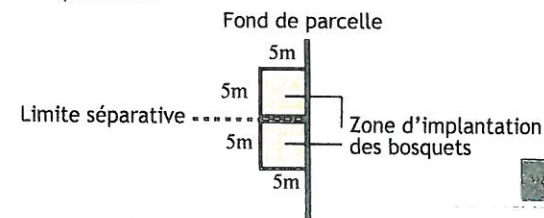
La densité minimale des zones 1AU devra être de 12 logements à l'hectare soit une moyenne de 800 m² par lot.

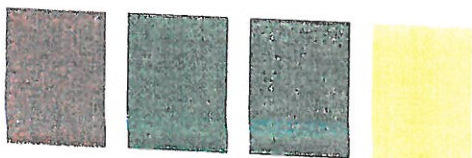
Préservation de la lisière nord ouest :



Obligation de planter un bosquet d'arbres de haute-tige au niveau de chaque limite séparative (en fonction du futur découpage foncier).

Les bosquets doivent s'implanter dans un carré de 5 mètres de côté par rapport à la limite séparative et le fond de parcelle.



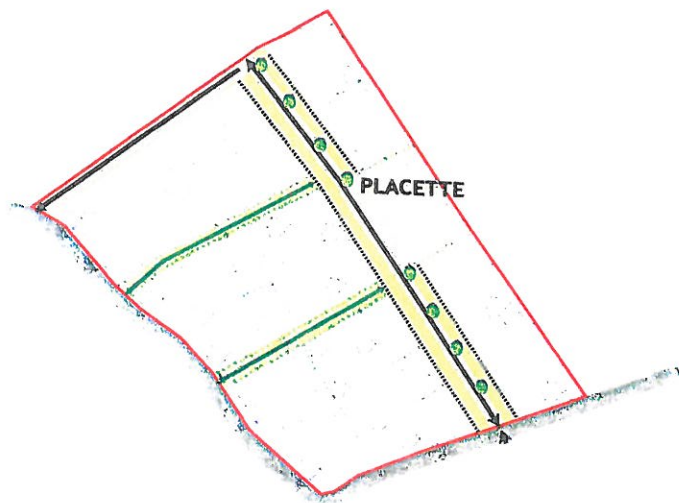


MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME - 31 MARS 2014 - COMMUNE DE MONTREAL -

Zones 1AU du Mas Gauthier

Orientation d'aménagement et de programmation
(suite)

ANNEXE 1 - suite -



Orientation d'aménagement de la voirie centrale et des alignements bâtis :

Le long des voiries repérées par le trait pointillé noir sur l'orientation d'aménagement, les bâtiments devront :

- soit s'implanter à l'alignement de la voirie (croquis 1).
- soit se reculer d'un minimum de 5 mètres mais avec obligation de réaliser une clôture à l'alignement de la voirie (croquis 2).

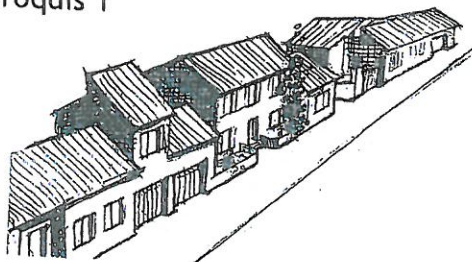
La clôture devra respecter les règles suivantes :

Mur plein de hauteur de 1.2 m avec enduit de teinte ocre similaire à la pierre locale. (palette de couleur disponible en Mairie). La largeur minimale du mur devra être de 20 cm.

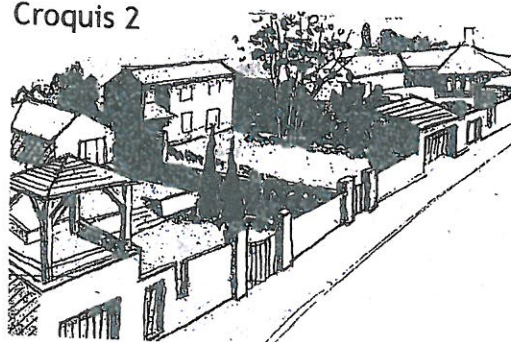
Les systèmes à claire-voie complets ou partiels sont interdits.

Possibilité d'intercaler portail et portillons dans le mur et logettes pour boîtes aux lettres et coffrets réseaux divers.

Croquis 1



Croquis 2



Pour l'application du croquis 1 :

Possibilité d'implanter les garages et annexes en retrait par rapport à l'alignement afin de créer des effets de profondeur.

Pour l'application du croquis 2 :

Possibilité d'intercaler portail (y compris piliers) et portillons dans le mur et logettes pour boîtes aux lettres et coffrets réseaux divers.

Les annexes (garages) pourront s'implanter le long de la limite sur rue.