

# Commune de MONTRACOL

DEPARTEMENT DE L'AIN

## MODIFICATION N°1

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme



### 2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation Dossier de notification aux personnes publiques associées

**PLU approuvé le 11 septembre 2012**

**Modification prescrite par un arrêté en date du 13 juin 2017**

Vu pour être annexé à la délibération  
approuvant la modification N°1 en date  
du

Le Maire,



# SOMMAIRE

PRESENTATION GÉNÉRALE.....	1
ZONE 1AU « ENTREE NORD » .....	4
ZONE 1AU « CLOS LAVAL » .....	9



## PRESENTATION GÉNÉRALE

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

*Article modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012*

*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

De plus d'après l'article R123-3-1 (modifié par décret n°2012-290 du 29 février 2012) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :*

*1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;*

*2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements. »*

Et d'après l'article L123-1-4 qui indique (créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010):

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre bourg et du hameau de l'Etoile par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

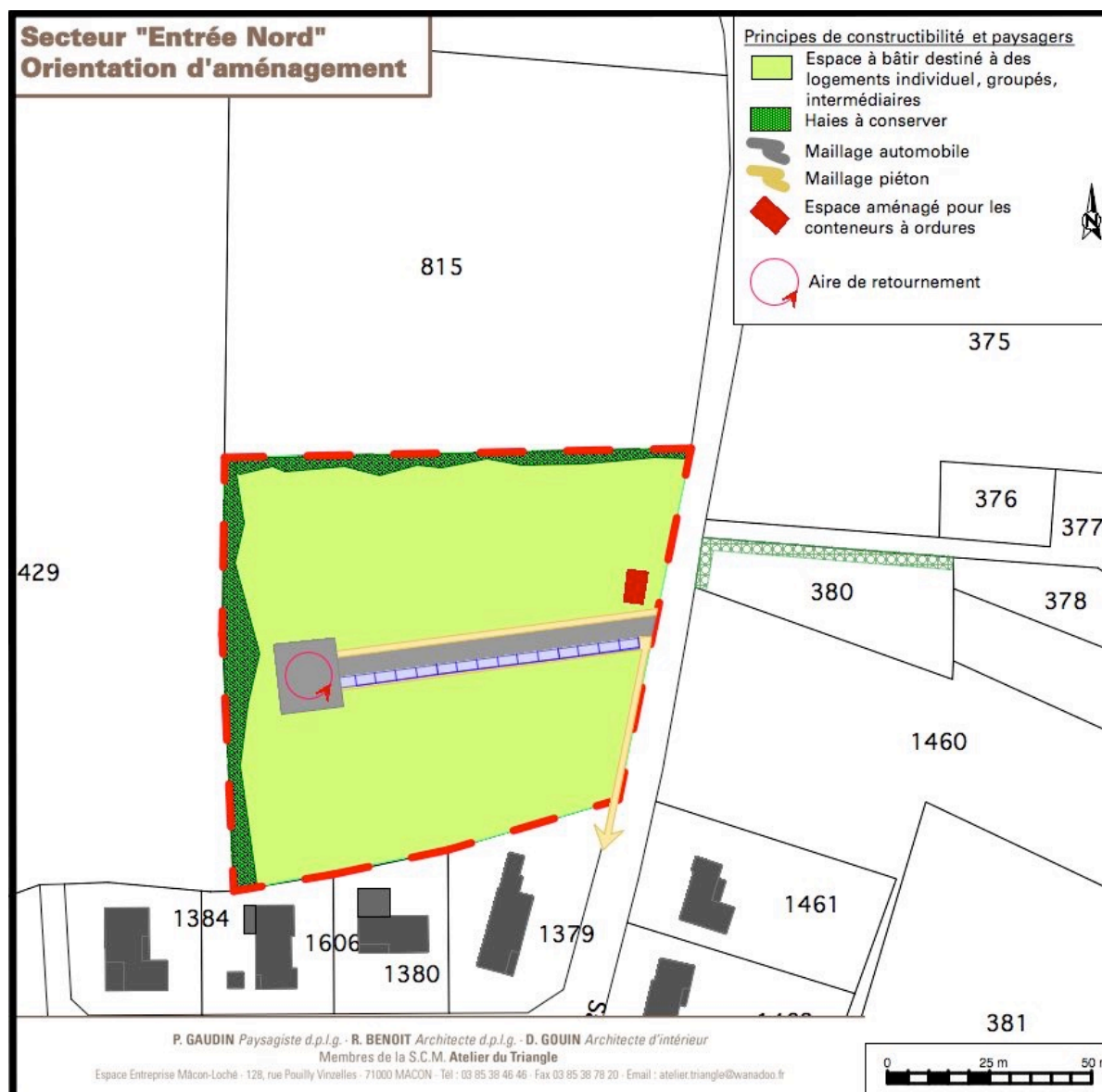
**Du fait des contraintes d'assainissement autour du bourg, seule une zone 1AU a été définie à l'Etoile et les zones AU du contre bourg se trouvent en zone 2AU non immédiatement ouverte à l'urbanisation.**

En effet, ces zones 2AU se situent dans le secteur d'assainissement collectifs et l'unité de traitement du bourg n'a pas capacité au moment de l'approbation du PLU à traiter les effluents produits par les futurs constructions de la zone.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

## Zone 1AU « Entrée Nord »



Dans ce secteur d'une superficie d'environ 1 ha, localisé au Nord du centre bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité du bâti existant.

Ce secteur devra accueillir des logements individuels (environ 50%) et des logements individuels groupés ou intermédiaires.

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.



Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

## **1/ CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **A - Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Recommandation :

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur limitée et compatible avec un aménagement paysager
- ° Ne pas être fermés par une clôture

#### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit**

Obligation : L'aménagement prévoira de conserver la haie existante au Nord et à l'Ouest de la zone, afin de préserver une transition paysagère avec l'espace agricole.

Pour l'aménagement, l'utilisation d'espèces locales est demandée.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation: Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

## **B - Lutter contre l'insalubrité**

### **Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures hors du quartier**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la RD67.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

## **C - Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

## **2/ HABITAT**

---

### **A - Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs.

#### **Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement**

Dans ce secteur, l'offre se fera par le biais de maisons individuelles à hauteur de 50% maximum et de logements individuels groupés et/ou intermédiaires.

La densité cible sera de **15 logements par hectare**.

## **3/ TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **A - Organiser les transports**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

**Obligation :** L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

Les itinéraires à prévoir seront repris selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile :

- des trottoirs seront prévus de part et d'autre de la voirie automobile ;
- une liaison piétonne permettra également de relier le centre bourg le long de la RD67.

## **B - Organiser la circulation**

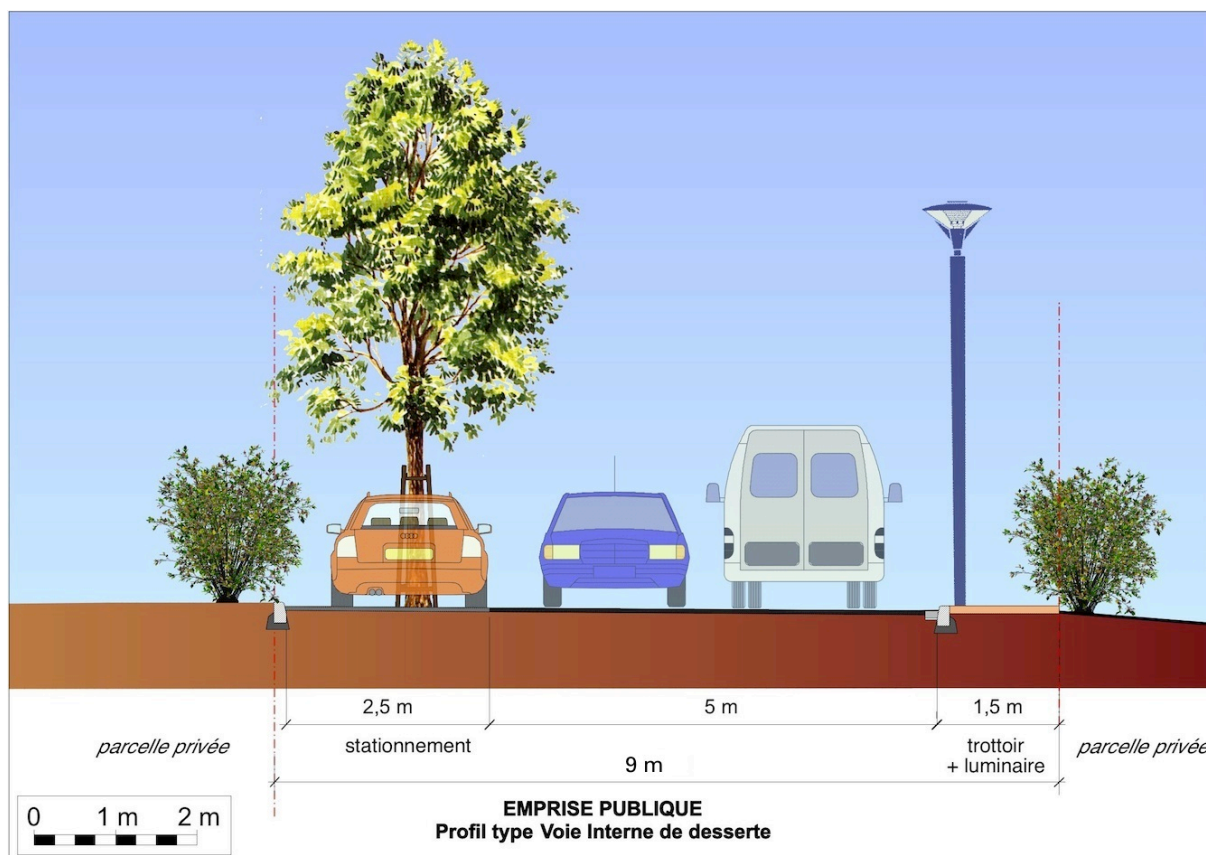
### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

**Obligation :** Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

Les voies de desserte pourront également être traitées en « Zone de rencontre ».

Son profil sera proche de celui proposé ci-dessous :



### **Objectif 2 – Préserver des maillages à venir**

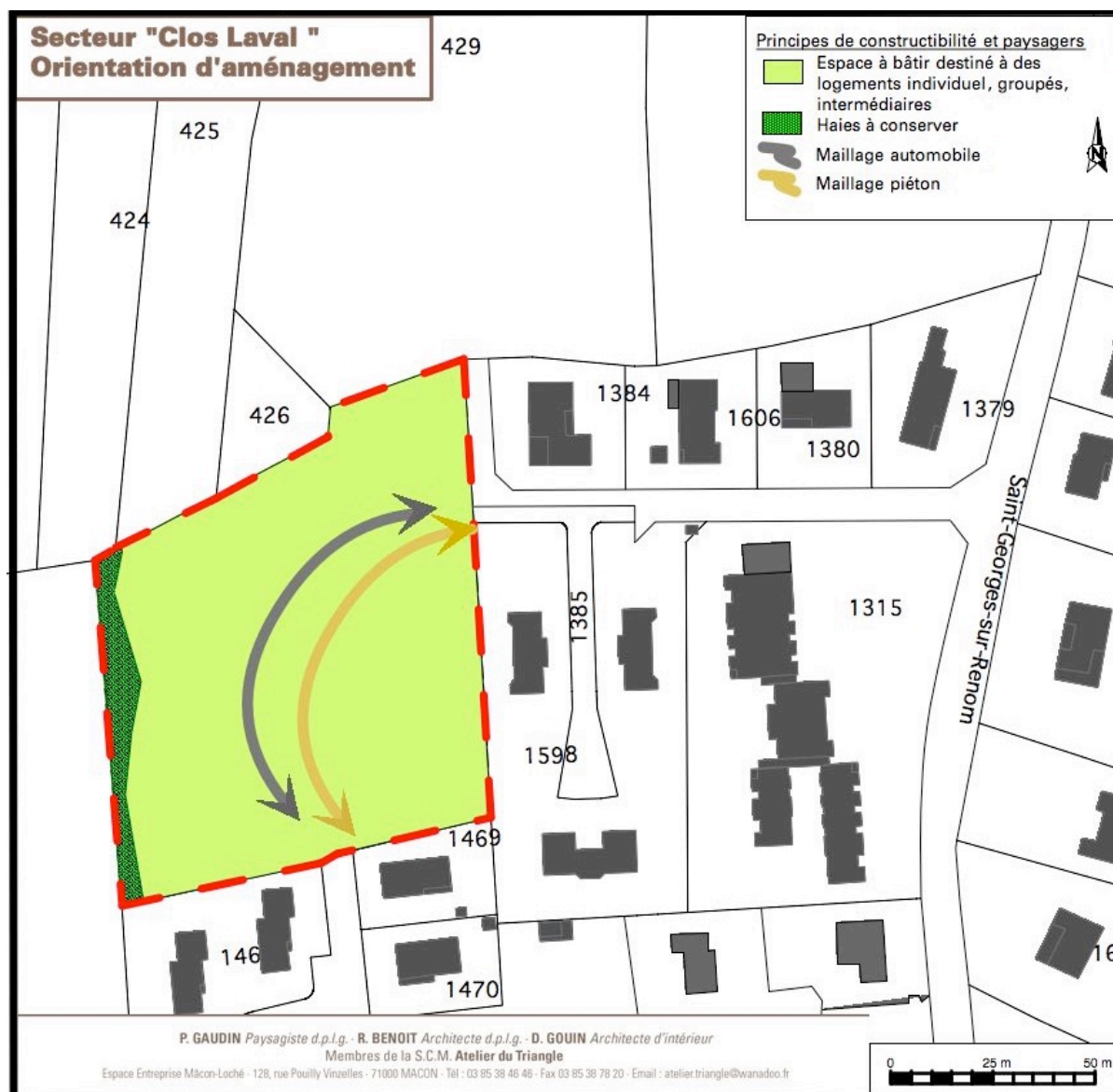
**Obligation :** La voirie qui dessert la zone devra permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **C - Organiser le stationnement**

### **Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs**

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Il sera prévu pour les véhicules des visiteurs une place par logement.

## Zone 1AU « Clos Laval »



Dans ce secteur d'une superficie d'environ 1 ha, localisé au Nord du centre bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité du bâti existant (lotissement des Frênes et allées du Clos Laval).

Ce secteur devra accueillir des logements individuels (environ 50%) et des logements individuels groupés ou intermédiaires.

Les principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat

- Les transports et les déplacements

## **1/ CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

---

### **A - Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Recommandation :

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- ° Etre enherbés sur toute leur surface ;
- ° Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup> ;
- ° Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- ° Avoir une profondeur limitée et compatible avec un aménagement paysager
- ° Ne pas être fermés par une clôture

#### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit**

Obligation : L'aménagement prévoira de conserver la haie existante à l'Ouest de la zone, afin de préserver une transition paysagère avec l'espace agricole.

Pour l'aménagement, l'utilisation d'espèces locales est demandée.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation: Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

### **B - Lutter contre l'insalubrité**

#### **Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures hors du quartier**

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'un espace protégé pour les conteneurs.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

### **C - Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune**

#### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

Obligation: Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble concernant l'ensemble de la zone.

## **2/ HABITAT**

---

### **A - Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale**

#### **Objectif 1 – Respect des habitations existantes**

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs.

#### **Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement**

Dans ce secteur, l'offre se fera par le biais de maisons individuelles à hauteur de 50% maximum et de logements individuels groupés et/ou intermédiaires.

La densité cible sera de **15 logements par hectare**.

## **3/ TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

---

### **A - Organiser les transports**

#### **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces**

Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier.

Les itinéraires à prévoir seront repris selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile :

- des trottoirs seront prévus de part et d'autre de la voirie automobile ;

## **B - Organiser la circulation**

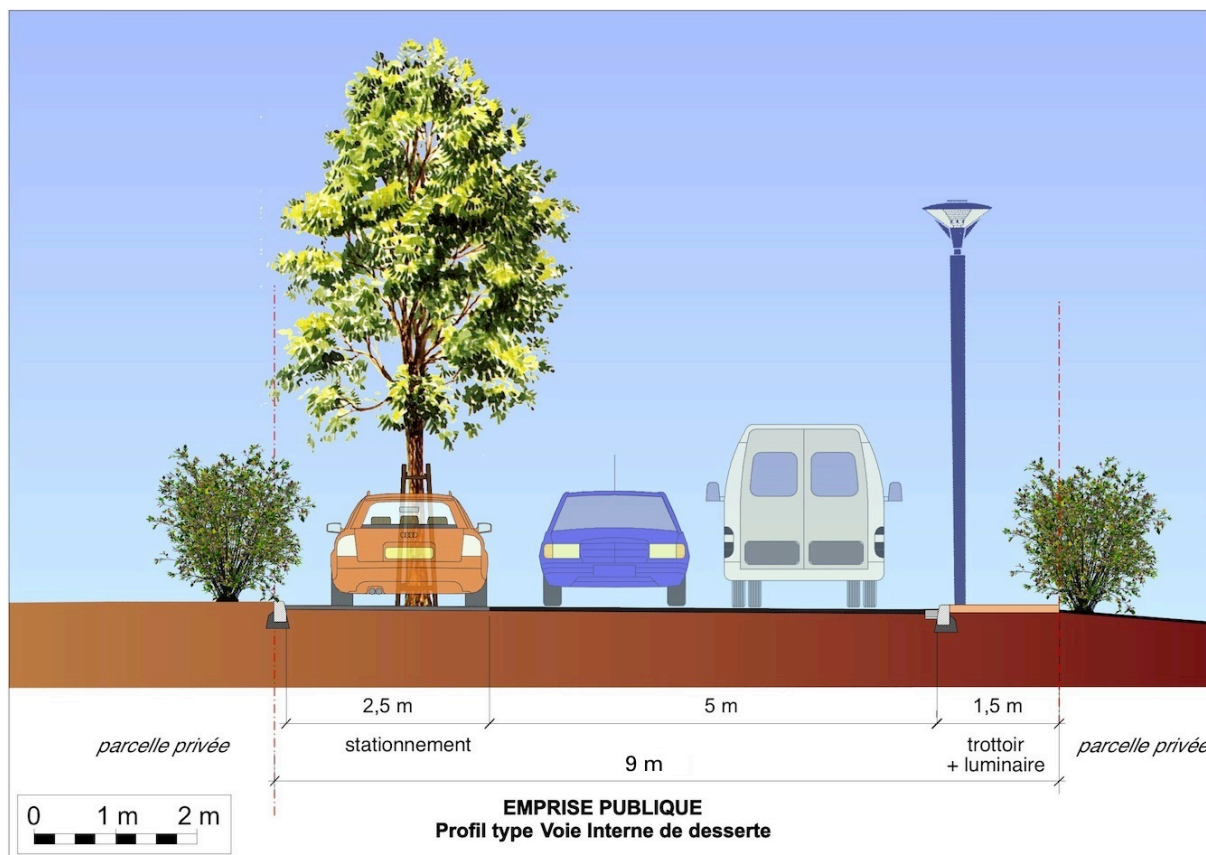
### **Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat**

**Obligation :** Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de 5 mètres).

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs.

Les voies de desserte pourront également être traitées en « Zone de rencontre ».

Son profil sera proche de celui proposé ci-dessous :



### **Objectif 2 – S'insérer dans le maillage existant**

**Obligation :** La voirie qui dessert la zone se raccordera aux voies existantes à l'Est, l'allée du Clos Laval et au Sud, via le lotissement des Frênes, en créant une boucle.

## **C - Organiser le stationnement**

### **Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs**

**Obligation :** Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Il sera prévu pour les véhicules des visiteurs une place par logement.