

Département de la Loire
Commune de Montarcher



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certifié conforme à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du.....

SOMMAIRE

I – CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
II – LOCALISATION ET DESCRIPTION DES OAP	4
3.1 – Localisation des OAP	4
3.2 - Description et situation des OAP	4
III – LES PRESCRIPTIONS	6
1 - OAP 01 : Zone économique UEa	6
1.1 –Contexte et Objectifs	6
1.2 –Schéma de Principe d'aménagement	6
1.3 –Prescriptions particulières	7
2 - OAP 02 : Zone naturelle touristique–Nlc	8
1.1 –Contexte et Objectifs	8
1.2 –Schéma de Principe d'aménagement	8
1.3 –Prescriptions particulières	8
3 - OAP 03 : hameau des granges	10
1.1 –Contexte et Objectifs	10
1.2 –Schéma de Principe d'aménagement	11
1.3 –Prescriptions particulières	11

I – CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le P.L.U. « *comporte des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)* ».

Les articles L 151-6 et L 151-7 du même code précisent : « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ; lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant, qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerce ;*
- *3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie des secteurs stratégiques d'urbanisation sur le territoire communal, qu'il s'agisse de zones à urbaniser ou déjà urbanisées.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux aménagements et aux constructions prévues dans les secteurs concernés, dans un rapport de « compatibilité », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité. Cela signifie que les projets ne pourront pas être contraires aux principes édictés par les OAP, mais ils pourront prévoir quelques ajustements par rapport à ces dernières, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée.

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montarcher permet la mise en œuvre d'une politique volontariste et des outils pour assurer une utilisation optimisée du foncier constructible et de limiter les impacts sur l'environnement paysager.

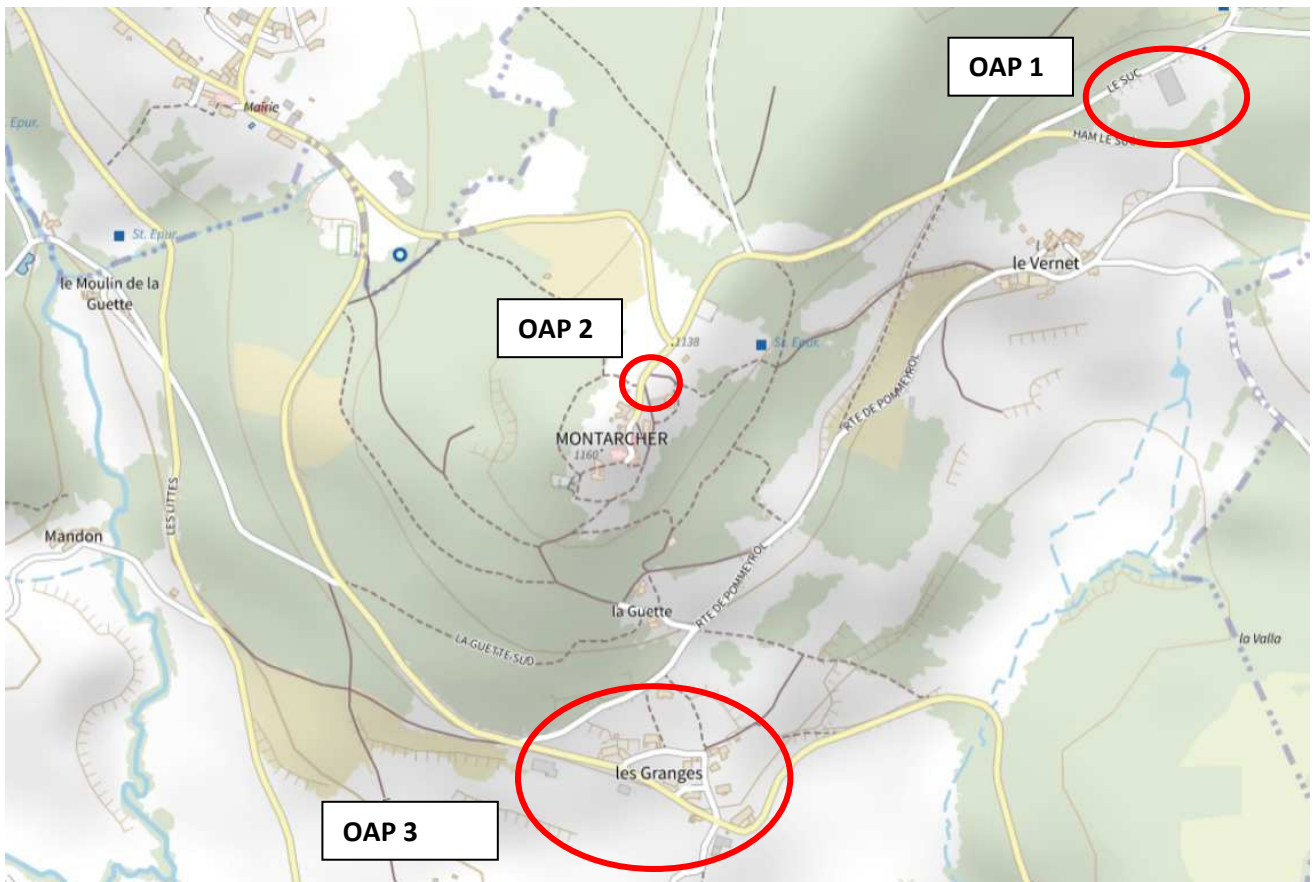
Les OAP sont régies réglementairement par le règlement de projet et par les règles s'appliquant dans la zone dans laquelle elle opère (UB, UEa, UEb et NLc).

II – LOCALISATION ET DESCRIPTION DES OAP

Le PLU de la commune de Montarcher compte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

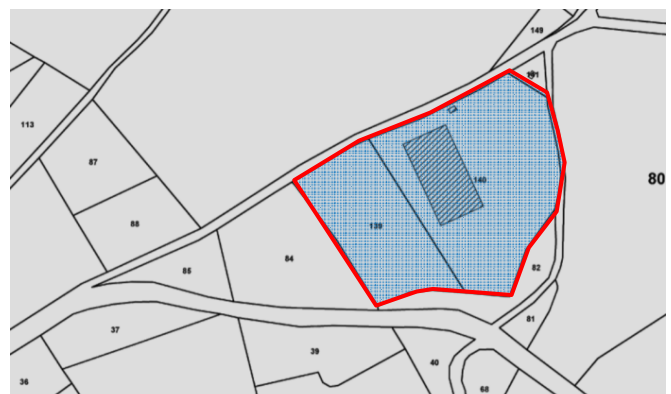
- Une OAP est classée en zone **Nlc** à vocation naturelle touristique.
- Une OAP est classée en zone **UEa** à vocation économique uniquement pour l'exploitation de l'eau destinée à la consommation humaine.
- Une OAP mixte classée en zone **UB** à vocation résidentielle et en zone **UEb** à vocation économique artisanale.

3.1 – LOCALISATION DES OAP



3.2 - DESCRIPTION ET SITUATION DES OAP

L'OAP n°1 est implantée sur le lieu-dit Le Suc sur les parcelles section AI n°139 et 140 d'une superficie totale de 10 250 m² soit environ 1ha zonés en UEa;



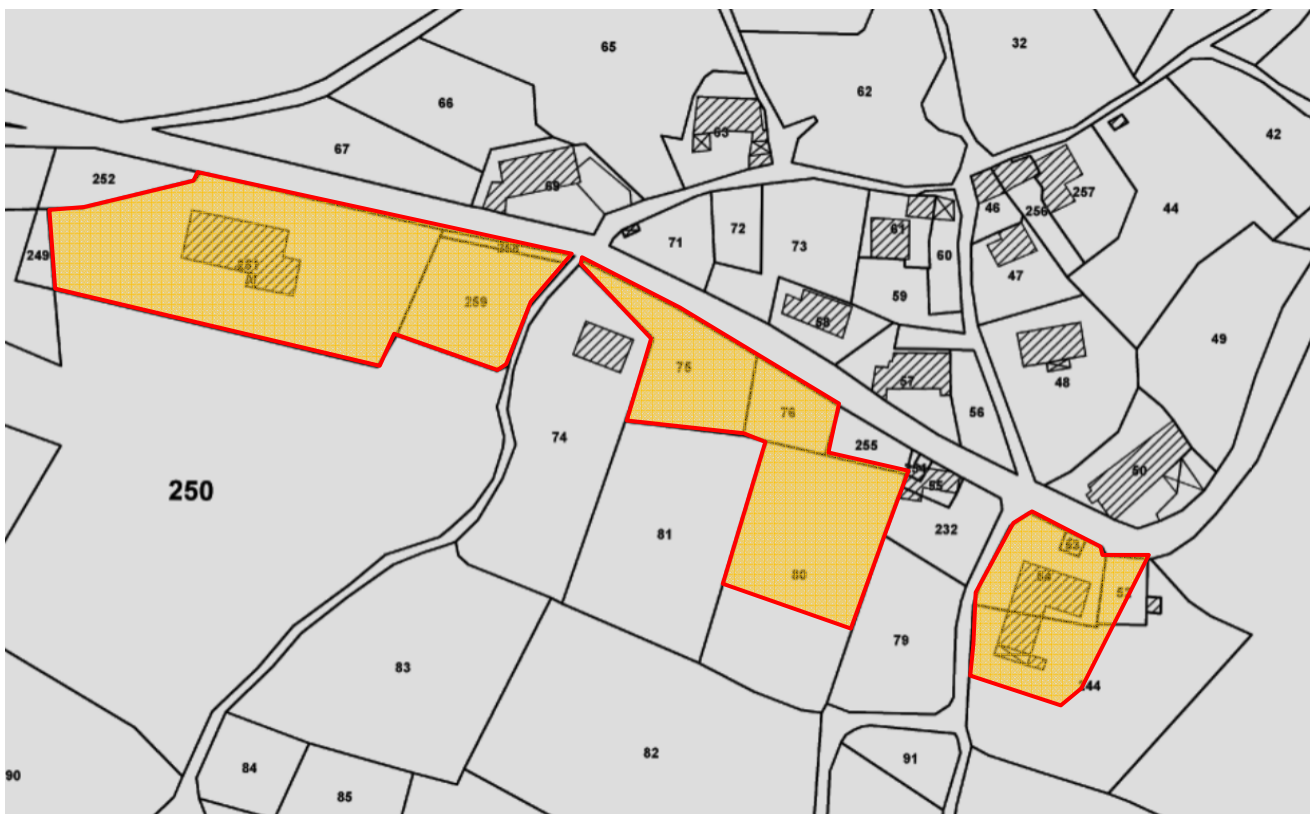
L'OAP 02 est implantée à la limite du bourg en son Nord sur la parcelle AH n°174 d'une superficie totale de 803m² zoné en NLc;



L'OAP 3 est située sur le hameau des granges. Il s'agit d'une OAP mixte qui regroupe à la fois une vocation résidentielle en zone UB et une vocation économique en zone UEb du PLU, et regroupe :

Les parcelles AE 80, 75, 76 et 259, vierges de toute construction, zonées UB, à vocation résidentielle. Elle s'étend sur une surface totale de 4 760 m².

A l'entrée Est, les parcelles AE 53, 54, une partie des parcelles AE 254 et 52, ainsi qu'en entrée Ouest la parcelle AE 251 Elle s'étend sur une surface totale de 5 990 m², et est zonée UEb.



III – LES PRESCRIPTIONS

1 - OAP 01 : ZONE ECONOMIQUE UEa

1.1 – Contexte et Objectifs

L'OAP est située en zone UEa du PLU. D'une superficie totale d'environ 10 250 m² soit environ 1 ha, elle concerne les parcelles AI 139 et AI 140.

Ces parcelles devront permettre un développement économique de la commune de Montarcher tout en préservant la richesse de l'environnement naturel. Les activités devront être conduites sur place pour mettre en valeur la présence d'eau issue du sous-sol par l'intermédiaire des forages qui sont propriété de la commune de Montarcher.

De ce fait, il est attendu de ces activités qu'elles utilisent cette ressource en eau :

- Soit comme boisson en la commercialisant en l'état ou après transformation ;
- Soit pour toute activité relevant du bien-être, de l'hygiène ou de la santé ;
- Soit d'un usage ouvrant la possibilité d'initier toute activité relevant du type pisciculture ;

Les aménagements et constructions futurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP et également se conformer au règlement de la zone UEa

1.2 – Schéma de Principe d'aménagement



Ce tènement est prévu pour donner la possibilité à l'usine existante de s'étendre dans une limite de 30% de la surface de plancher existante, et permettre également à de nouvelles activités de s'implanter conformément au règlement de la zone UEa.

1.3 – Prescriptions particulières

Trame Viaire

L'entrée et la sortie de la zone se fera par la route départementale D14.1 déjà existante.

À l'heure actuelle, une voirie est présente sur la zone pour desservir le bâtiment existant. Afin de limiter les nuisances, la voirie actuelle sera calibrée à 6m de largeur.

Implantation des bâtiments

Dans la mesure du possible, les bâtiments seront implantés en périphérie du tènement afin d'optimiser l'usage du foncier et minimiser les délaissés.

Il sera maintenu un front bâti en parti nord, et la marge de recul de la RD 14.1 au sud devra être respectée.

Stationnement et aire de retournement

Les nouvelles entreprises devront anticiper la possibilité d'aire de retournement ou de stationnement pour les véhicules souhaitant faire demi-tour.

Le stationnement devra être intégré et devra être en dehors des emplacements publics en respectant les prescriptions données dans le règlement de projet du PLU.

Les parkings seront revêtus de revêtement perméable. Sauf incapacité technique démontrée, seules les zones de circulation pourront faire l'objet d'un revêtement dur et imperméable.

Espace vert

Afin de ne pas dénaturer le site, éviter les terrassements et engendrer de trop grandes nuisances visuelles et naturelles, les boisements en partie sud de l'OAP devront être maintenus et préservés.

La prise en compte des dispositions contenues dans le règlement des boisements est obligatoire.

Toute végétation nouvelle devra se faire avec des espèces endémiques.

Afin de garantir une bonne intégration paysagère du site dans l'environnement, les haies paysagères devront être maintenus et préservés.

Architecture

Les nouvelles constructions ou extensions de bâtiments devront s'obliger à respecter le caractère patrimonial bâti et paysager en accord avec le site remarquable de Montarcher, classé village de caractère par le département de la Loire.

La surface de plancher créée par extension de l'existant ou construction nouvelles ne pourra pas excéder 30% de la surface de plancher existante.

Les constructions devront veiller à être réalisées de couleurs discrètes. Elles devront respecter la meilleure intégration paysagère possible. Elles devront dans un premier temps respecter les directives du règlement composant la pièce 3 du présent PLU.

La conception, les techniques de construction et le choix des matériaux doivent prendre en compte les principes d'une architecture bioclimatique et d'une construction durable.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue si elle intègre le respect de l'environnement paysager et architectural local.

Réseaux

Lors de l'étude préalable à la réalisation de l'aménagement de l'OAP, l'aménageur devra prévoir la mise en place de réseaux séparatifs pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Si le terrain le permet, un exutoire pour les eaux pluviales de l'opération sera recherché pour permettre le rejet dans le milieu naturel.

Une demande d'autorisation administrative devra être faite pour tout rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel dont le réseau intercepte un bassin versant supérieur à un hectare.

L'opération devra respecter les débits de fuite fixés par les SDAGE (à l'aide de bassins de rétention des eaux pluviales et de système de stockage et d'écrêtement à la parcelle, ...).

L'ensemble des aménagements devra être raccordé aux réseaux déjà présents.

Les choix d'aménagement doivent prendre en compte les principes d'un urbanisme durable.

2 - OAP 02 : ZONE NATURELLE TOURISTIQUE—NLC

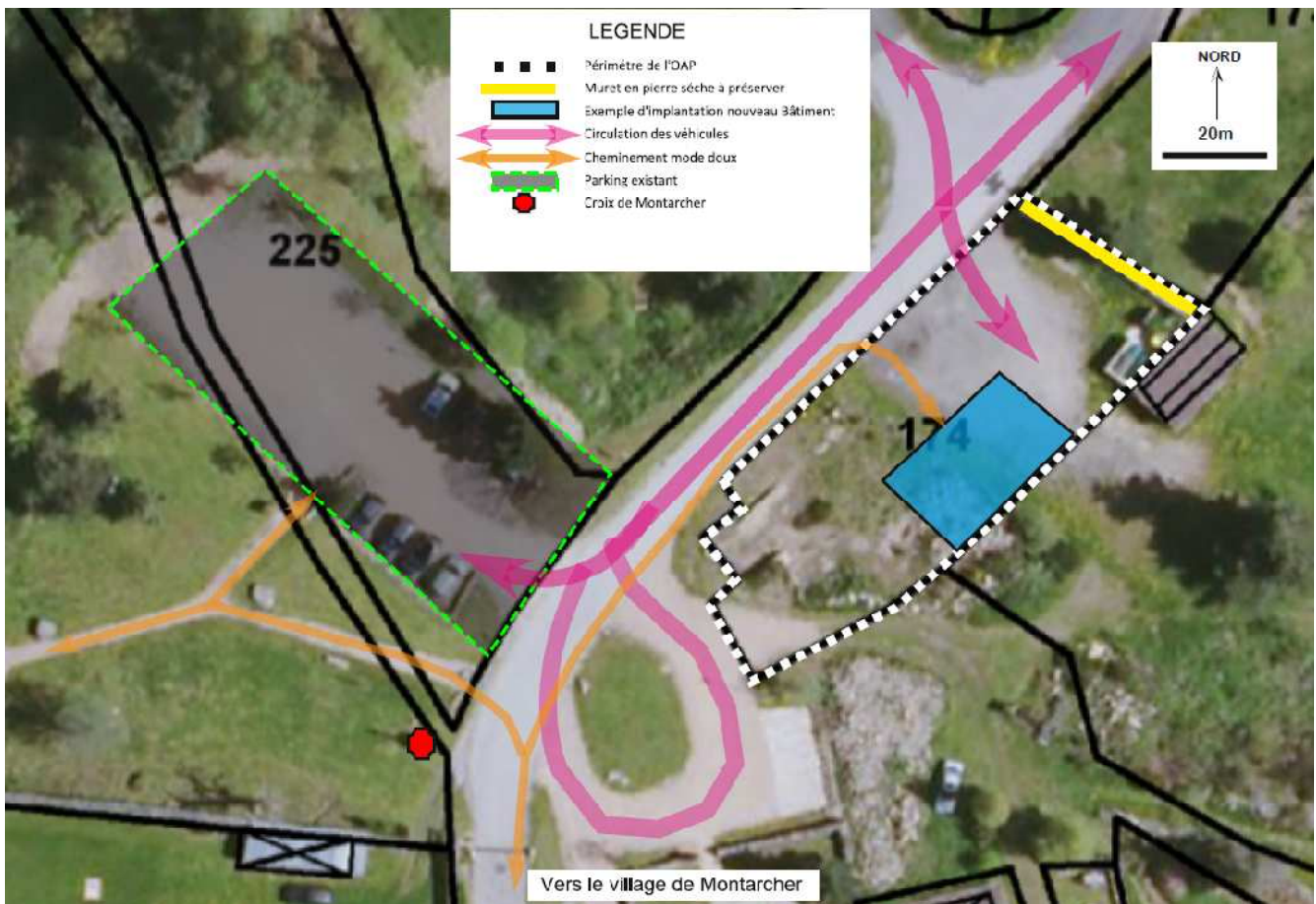
1.1 –Contexte et Objectifs

L'OAP est située en zone NLC du PLU. D'une superficie totale de 803 m², elle concerne la parcelle AH174.

Cette parcelle devra permettre le développement d'un équipement public à vocation touristique tout en préservant la richesse de l'environnement naturel et urbain.

Les aménagements et constructions futurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP et également se conformer au règlement de la zone NLC.

1.2 –Schéma de Principe d'aménagement



1.3 –Prescriptions particulières

Trame Viaire

L'entrée et la sortie de la zone se fera par la route départementale D14.1 déjà existante.

Les aménagements devront prendre en compte les accès en modes doux.

Implantation des bâtiments

Dans la mesure du possible, le bâtiment sera implanté en limite sud-est de la parcelle afin d'optimiser l'usage du foncier et minimiser les délaissés.

Stationnement et aire de retournement

Les aménageurs devront anticiper la possibilité d'aire de retournement ou de stationnement pour les véhicules souhaitant faire demi-tour.

Le stationnement devra être intégré et devra être en dehors des emplacements publics en respectant les prescriptions données dans le règlement de projet du PLU.

Les parkings seront revêtus de revêtement perméable. Sauf incapacité technique démontrée, seules les zones de circulation pourront faire l'objet d'un revêtement dur et imperméable.

Espace vert

Toute végétation nouvelle devra se faire avec des espèces endémiques.

Afin de garantir une bonne intégration paysagère du site dans l'environnement, les haies paysagères ainsi que les murets en pierre sèches devront être maintenues et préservées.

Architecture

Les nouvelles constructions devront s'obliger à respecter le caractère patrimonial bâti et paysager en accord avec le site remarquable de Montarcher, classé village de caractère par le département de la Loire, ainsi que le site inscrit.

Elles devront maintenir la visibilité sur le bourg de la route départementale 14.1. La hauteur du bâti est donc limitée à 6 m, soit l'équivalent d'un R+1.

Elle devra respecter les préconisations de l'ABF car l'ensemble du site est compris dans le périmètre du site inscrit et est situé à moins de 500 m de la Croix de Montarcher, de l'église de l'Assomption de la Vierge et de l'Enceinte fortifiée.

Elle devra également avoir une surface de plancher maximale de 100m². Les constructions devront veiller à être réalisées de couleurs discrètes. Elles devront respecter la meilleure intégration paysagère possible. Elles devront respecter les directives du règlement composant la pièce 3 du présent PLU.

La conception, les techniques de construction et le choix des matériaux doivent prendre en compte les principes d'une architecture bioclimatique et d'une construction durable.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue si elle intègre le respect de l'environnement paysager et architectural local.

Réseaux

Lors de l'étude préalable à la réalisation de l'aménagement de l'OAP, l'aménageur devra prévoir la mise en place de réseaux séparatifs pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Si le terrain le permet, un exutoire pour les eaux pluviales de l'opération sera recherché pour permettre le rejet dans le milieu naturel.

Une demande d'autorisation administrative devra être faite pour tout rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel dont le réseau intercepte un bassin versant supérieur à un hectare.

L'opération devra respecter les débits de fuite fixés par les SDAGE (à l'aide de bassins de rétention des eaux pluviales et de système de stockage et d'écroulement à la parcelle, ...).

Les choix d'aménagement doivent prendre en compte les principes d'un urbanisme durable.



Exemple d'avant et après projet, exemple avec une architecture moderne

3 - OAP 03 : HAMEAU DES GRANGES

1.1 – Contexte et Objectifs

L'OAP est située sur le hameau des granges. Il s'agit d'une OAP mixte qui regroupe à la fois une vocation résidentielle en zone UB et une vocation économique en zone UEb du PLU.

Parcelle à vocation résidentielle

Les parcelles AE 80, 75, 76 et 259, vierges de toute construction, sont zonées UB et ont une vocation résidentielle. Elle s'étend sur une surface totale de 4 760 m².

Les études de densification qui ont été menées lors de l'élaboration du PLU de Montarcher ont permis de mobiliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau des Granges une surface de 3040m² exclusivement destinés à de l'habitat.

La différence de surface repose sur l'exclusion faite des marges de reculs liées à la RD qui rendent inconstructible ces parties.

Hameau des Granges		
AE76	135	Une partie uniquement est comptabilisée car la parcelle est concernée par la marge de recul de la RD
AE80	1610	
AE75	565	Une partie uniquement est comptabilisée car la parcelle est concernée par la marge de recul de la RD
AE259	730	Une partie uniquement est comptabilisée car la parcelle est concernée par la marge de recul de la RD
TOTAL		3040 m2

Ainsi, l'aménagement de cette zone doit permettre de développer le hameau des Granges en adéquation avec les préoccupations actuelles en matière de densité, de préoccupations environnementales, de déplacement et de manière d'habiter. L'objectif est d'en faire un hameau qui combine voirie structurante, cadre de vie agréable, préservations de l'environnement bâti et paysager, et diversité de type de logement.

Pour cela, les préconisations de l'État destinées à assurer une maîtrise du développement de l'habitat, et les préconisations du SCOT Sud-Loire destinées à accroître la part de logement de petite taille seront prises en compte.

Parcelle à vocation économique

Les parcelles concernées sont situées de part et d'autre du hameau :

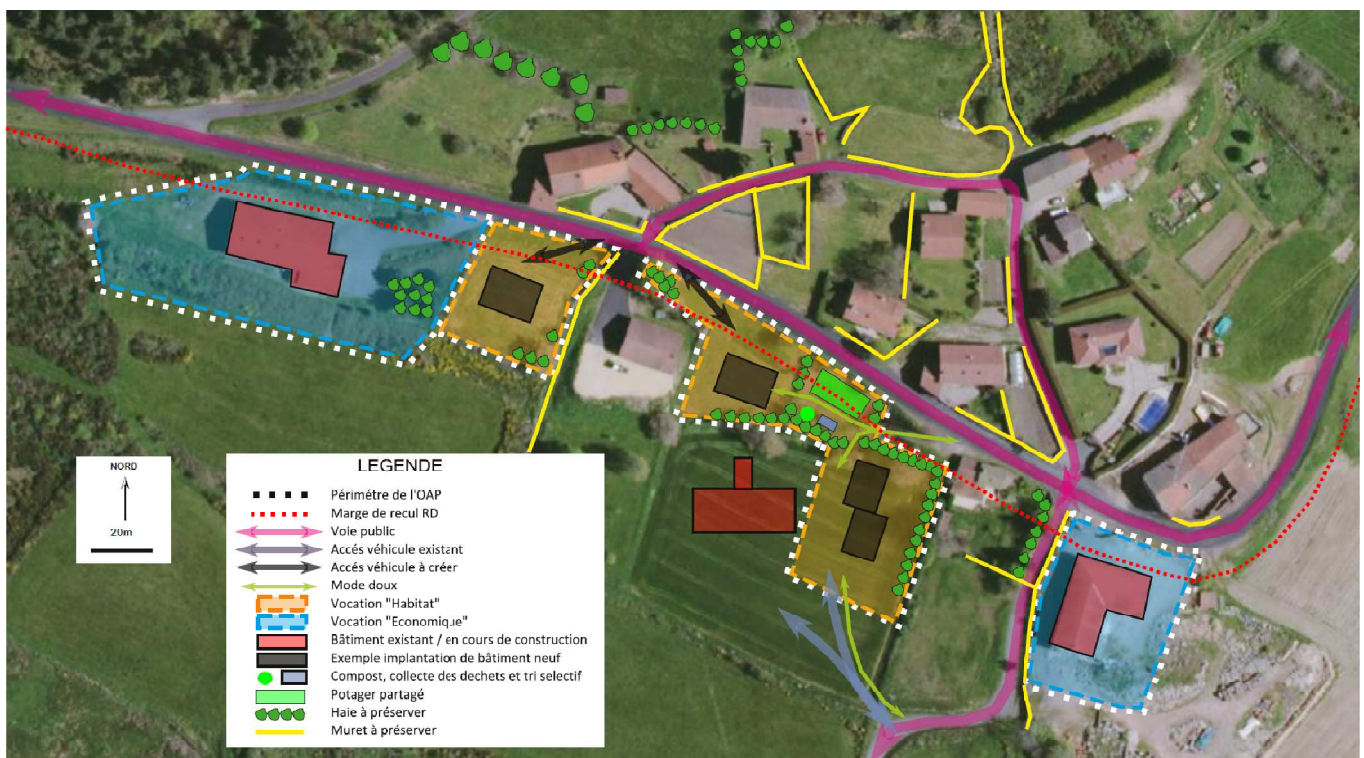
- En entrée Est, sur les parcelles AE43, 54 et sur une partie des parcelles AE 254 et 52
- En entrée Ouest, sur la parcelle AE 251.

Elle s'étend sur une surface totale de 5 990 m² et est zonée UEb

Ces parcelles ont pour vocation de préserver le maintien et le développement mesurés des activités économique à vocation artisanale existante exclusivement.

Les aménagements et constructions futurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP et également se conformer au règlement de la zone UEb.

1.2 – Schéma de Principe d'aménagement



1.3 – Prescriptions particulières

Densité et typologie des habitats.

Afin d'assurer une diversité des types de logements et de maîtriser la consommation foncière, il est attendu sur ce secteur une densité de 15 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.

Ainsi, sur ce secteur, l'objectif de construction visé est de 4.6 logements. Cependant, en prenant en compte une rétention foncière de 25%, c'est 3.45 logements qui peuvent être escomptés sous forme d'habitat individuel et d'habitat groupés.

Il sera porté une priorité sur la construction de petits logements de type F1 et F2. Ainsi, la taille d'un logement ne pourra excéder 70m² de surface de plancher en ce qui concerne les lots d'habitat groupé situé sur la parcelle AE 80.

D'un point de vue général, cette zone comprendra la création de deux maisons individuelles sur environ 1860 m² (AE 259 et 75) et de 2 maisons groupées sur environ 2 180m². Les surfaces indiquées ne prennent pas en compte le phénomène de rétention foncière.

Trame Viaire

L'entrée et la sortie de la zone se fera par la route départementale D14 déjà existante.

Les aménagements devront prendre en compte les accès en modes doux.

Implantation des bâtiments

La marge de recul de la RD 14 devra être respectée.

Stationnement et aire de retournement

Le stationnement devra être intégré et devra être en dehors des emplacements publics en respectant les prescriptions données dans le règlement de projet du PLU.

Les parkings seront revêtus de revêtement perméable. Sauf incapacité technique démontrée, seules les zones de circulation pourront faire l'objet d'un revêtement dur et imperméable.

Les entreprises devront anticiper la possibilité d'aire de retournement ou de stationnement pour les véhicules souhaitant faire demi-tour.

Espace vert et abords

Toute végétation nouvelle devra se faire avec des espèces endémiques.

Afin de garantir une bonne intégration paysagère du site dans l'environnement, les haies paysagères ainsi que les murets en pierre sèches devront être maintenus et préservés.

Architecture

Les constructions devront respecter les préconisations de l'ABF car l'ensemble du site est compris dans le périmètre du site inscrit et est situé à moins de 500 m de l'Enceinte fortifiée.

Les constructions devront veiller à être réalisées de couleurs discrètes. Elles devront respecter la meilleure intégration paysagère possible afin de préserver l'harmonie générale du hameau. Elles devront s'obliger à respecter le caractère patrimonial bâti et paysager en accord avec le site remarquable de Montarcher, classé village de caractère par le département de la Loire.

Les constructions devront s'intégrer au mieux à la topographie des parcelles afin de minimiser les travaux de terrassement et de mobilité des terres.

Elles devront respecter les directives du règlement composant la pièce 3 du présent PLU.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue si elle intègre le respect de l'environnement paysager et architectural local.

Pour les bâtiments à vocation économique, seules les extensions mesurées de bâtiment dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sont autorisées.

Conception bioclimatique et performance énergétique

La conception, les techniques de construction et le choix des matériaux doivent prendre en compte les principes d'une architecture bioclimatique et d'une construction durable.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il sera favorisé l'apport d'énergie solaire dans les pièces de vie.

Les constructions et extensions de bâtiment devront avoir une performance 10% supérieure aux exigences de la réglementation thermique en vigueur.

Réseaux

L'ensemble des aménagements devra être raccordé aux réseaux déjà présents, et devra respecter les directives du règlement du PLU.

Sécurité incendie

La liste des points de recensement et la cartographie des bornes incendie, en cours d'élaboration avec le SDIS, sera disponible en mairie.

Toute nouvelle construction située à plus de 200 m d'un poteau d'incendie devra prévoir un dispositif de protection incendie. La priorité est donnée à l'utilisation de points d'eau naturelle utilisable en permanence ou, à défaut, à l'aménagement de réserves artificielles en des endroits judicieusement choisis par rapport aux bâtiments et équipements à défendre. La solution technique sera définie en partenariat avec le Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS).

L'ensemble des aménagements devront se rapprocher du SDIS afin de définir les moyens à mettre en œuvre pour assurer une défense des ouvrages et des populations contre le risque incendie.