



APPROBATION : 21 mai 2019

MISE A JOUR : 19 mars 2021

MODIFICATION SIMPLIFIE 1 : 8 février 2022

Plan Local d'Urbanisme

Orientations
d'aménagement et de
programmation

Sommaire

Sommaire	1
Sommaire	3
1-Principes généraux	5
1-1-1- Gestion des eaux pluviales	5
1-1-2- Insertion bioclimatique et réductions des consommations énergétiques	5
2-OAP N°1 – ZONE UC, Rue de la Loire	6
2-1- Caractéristiques du site	6
2-2- Schéma d'organisation	7
2-3- Caractéristiques de l'aménagement	7
2-3-1- Echéance d'ouverture à l'urbanisation :	7
2-3-2- Accès	7
2-3-3- Programme	7
2-3-4- Espaces verts	8
2-3-5- Gestion des eaux pluviales	8
2-3-6- Espaces dédiés aux services publics	8
2-3-7- Déplacements en mode doux	9
3-OAP N°2 – Entrée de ville Nord	10
3-1- Caractéristiques du site	10
3-2- Schéma d'organisation	11
3-3- Caractéristiques de l'aménagement	12
3-3-1- Homogénéité de l'entrée de ville	12
3-3-1-1- Implantation et hauteur des haies et clôtures	12
3-3-1-2- Végétation des massifs et haies	12
3-3-2- Agencement des espaces techniques	12
3-3-3- Enseignes	12
3-3-4- Parking	12
4-OAP N°3 – Meylieu	13
4-1- Caractéristiques du site	13
4-2- Schéma d'organisation	14
4-3- Caractéristiques de l'aménagement	15
4-3-1- Accès	15
4-3-2- Programme	15
4-3-3- Espaces verts	15
4-3-4- Gestion des eaux pluviales	16



1- Principes généraux

Ce chapitre s'applique à l'ensemble des OAP.

1-1-1- Gestion des eaux pluviales

Il sera recherché dans les aménagements une limitation de l'imperméabilisation des sols à l'échelle de chaque opération. Les aménagements doivent respecter le Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS) indiqué dans le règlement écrit.

Sous réserve de la capacité des sols à infiltrer, les eaux pluviales seront gérées prioritairement par infiltration et via des systèmes de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues paysagères, bassin de rétention paysager, ...).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, in fine, dans le réseau d'eaux pluviales (exutoire), lorsqu'il existe à proximité.

Dans le cas de toitures terrasses, ces dernières seront dans la mesure du possible végétalisées pour permettre une récupération des eaux pluviales. Il sera privilégié à l'échelle de chaque parcelle une récupération des eaux pluviales dans un objectif de réutilisation pour l'arrosage des jardins et espaces verts. Les cuves de récupération des eaux pluviales devront soit être enterrées soit bénéficier d'une intégration paysagère de qualité.

1-1-2- Insertion bioclimatique et réductions des consommations énergétiques

Il sera recherché une limitation des besoins en énergie des nouvelles constructions en favorisant l'éclairage naturel, la ventilation naturelle, le recours aux énergies renouvelables, ... De plus, les bâtiments seront réalisés de manière à respecter les normes d'isolation en vigueur. Il est recommandé la réalisation de Bâtiment type Basse Consommation, Maison passive, ou à énergie positive.

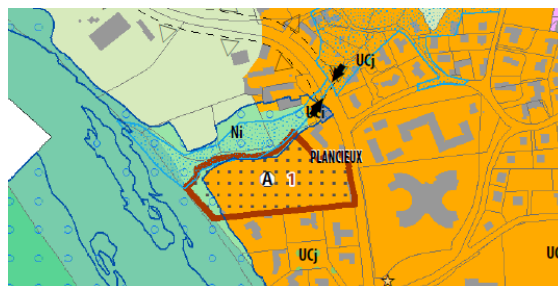
Les nouvelles constructions, lorsque cela est cohérent avec l'ensemble des enjeux inhérents aux sites (intégration paysagère, préservation du patrimoine, cohérence des formes urbaines, ...), seront orienté Nord-Est/Sud-Ouest afin de recevoir une luminosité optimale. Ils privilégieront des ouvertures au Sud pour bénéficier des apports solaires en hiver tout en évitant les surchauffes en été par la mise en place de dispositifs de protection solaire.

L'implantation des bâtiments sera réalisée de manière à dégager un maximum de volumes dédiés aux jardins.

2- OAP N°1 – ZONE UC, Rue de la Loire



Photo aérienne du site (2016)



Extrait du plan de zonage

2-1- Caractéristiques du site

Surface : 1.35 ha

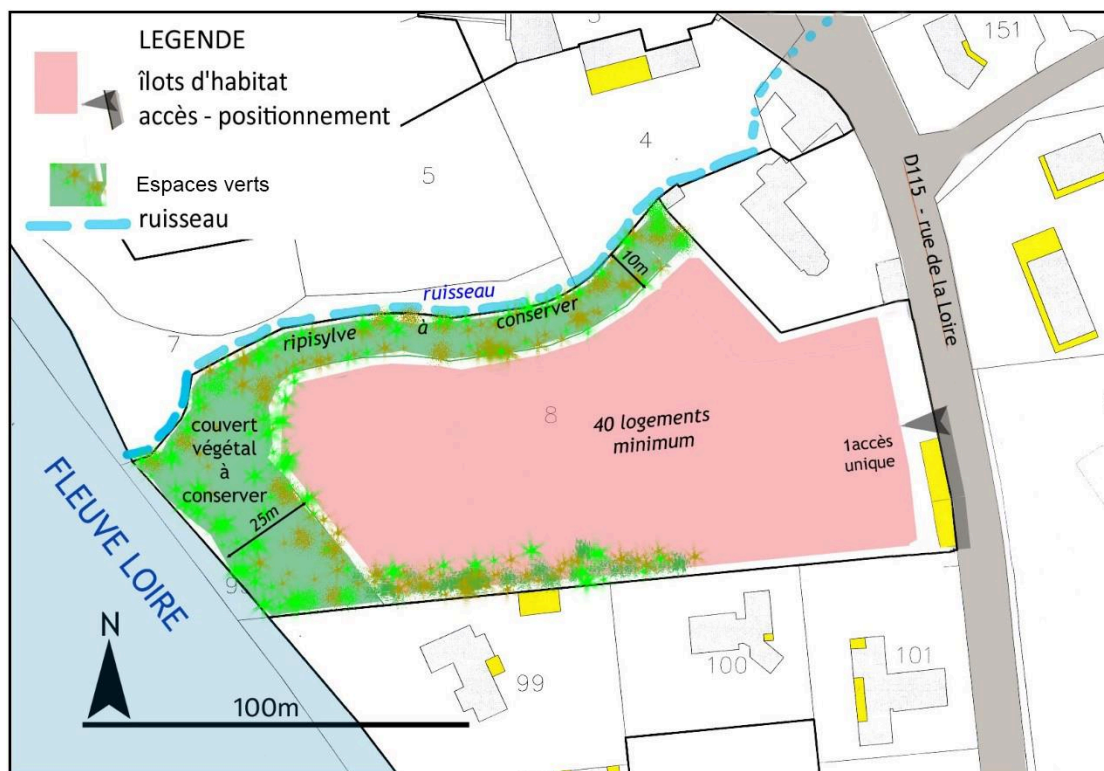
Situation :

Partie non bâtie d'une propriété située entre la Loire et la rue de la Loire, à proximité du collège, du centre sportif et du centre-ville

Le terrain s'étire d'est en ouest, développant ainsi une intéressante façade sud. En limite nord, le terrain est longé par un ruisseau, exutoire de l'Anzieux, bordé d'une végétation d'accompagnement dense.

Le fond de parcelle, en limite ouest, est en balcon sur la Loire. La végétation en bosquets et arbres du parc assure la continuité paysagère avec le talus et les berges.

2-2- Schéma d'organisation



2-3- Caractéristiques de l'aménagement

2-3-1- Echéance d'ouverture à l'urbanisation :

2 ans après approbation du PLU.

2-3-2- Accès

L'accès se fait par un accès unique depuis la rue de la Loire. Cet accès doit se situer en limite nord du bâti existant en limite, ou, si ce bâti n'est pas conservé, sur son emplacement.

2-3-3- Programme

Minimum de 40 logements, soit une densité de 30 lgts/ha. Le projet devra comporter une diversité des formes urbaines en développant notamment des logements collectifs ou intermédiaires en plus de maisons individuelles pures ou groupées.

Servitude de mixité sociale pour 50% de logements en locatif social sur toute la zone.

La programmation devra comprendre des logements de petite taille (inférieur au T3).

2-3-4 Espaces verts

Les espaces verts devront intégrer la totalité de la végétation existante en limite nord et ouest de la zone pour répondre à 3 objectifs :

- Atténuer l'impact des constructions sur le paysage, vues depuis la rive gauche,
- Contribuer à la stabilité des sols (berges et talus),
- Participer à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces verts devront couvrir au minimum 20% de la surface de l'opération.

La végétalisation des voiries, les cheminements doux, les surfaces de stationnement collectif, le bassin d'orage paysager, les dispositifs d'écoulement à ciel ouvert de l'eau pluviale pourront faire partie de ces espaces.

Tout projet de plantations devra recourir en priorité aux espèces végétales figurant dans la liste des végétaux annexée au règlement.



Vue du site depuis le Port (rive gauche de la Loire)

2-3-5 Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra intégrer :

- la maîtrise de l'écoulement conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle (dispositifs de rétention ou infiltration à la parcelle ou collectif)
- la création d'espaces végétalisés ou maintien des végétaux existants le long des dispositifs d'écoulement à ciel ouvert participant de la trame verte.

2-3-6 Espaces dédiés aux services publics

Le projet devra comprendre hors accotement et hors espace public les espaces nécessaires au fonctionnement des espaces publics notamment ceux relatifs à la distribution du courrier postal, à la collecte sélective des déchets.

Pour les déchets, ces espaces devront être adaptés aux contraintes de collecte et incitatifs pour les usagers (emplacement, aménagement, entretien et maintenance).

2-3-7- Déplacements en mode doux

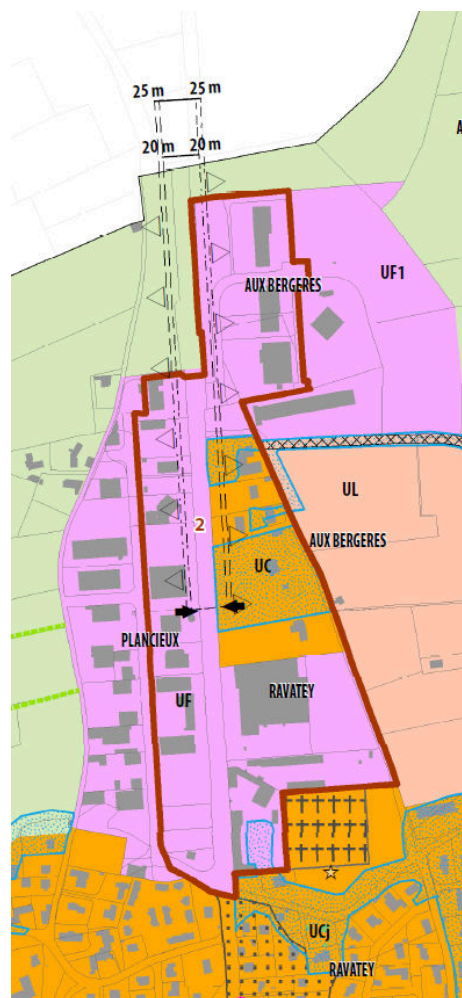
Le projet devra prévoir des espaces réservés et équipés pour le stationnement sécurisé des vélos.

Des cheminements piétons sécurisés devront être aménagés au sein du site pour desservir les nouveaux logements et les connecter avec les équipements voisins.

3- OAP N°2 – Entrée de ville Nord



Photo aérienne du site (2016)



Extrait du plan de zonage

3-1- Caractéristiques du site

Surface : 12.2 ha

Situation: A 600 m du centre-ville

Environnement bâti : une zone d'activité (qui regroupe industrie, artisanat et services) et des habitations

Occupation actuelle : logements zone UC, activité en zone UF

3-2- Schéma d'organisation

Commune de Montrond-les-Bains
OAP 8 - Secteur Entrée de Ville Nord



3-3- Caractéristiques de l'aménagement

Le site se situe à l'entrée nord de Montrond-les-Bains. Son urbanisation se constitue d'un espace résidentiel (habitat pavillonnaire) et d'une zone d'activité qui accueille de l'industrie, de l'artisanat et des services.

Cette OAP a pour vocation d'améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville nord de Montrond les Bains.

3-3-1- Homogénéité de l'entrée de ville

Afin de créer une continuité homogène entre les différents espaces (zone UF et UC) rencontrés aux abords de la départementale 1082, des haies arbustives et/ou des alignements d'arbres seront implantés de manière continue sur l'ensemble des parcelles attenantes à la départementale 1082.

3-3-1-1- Implantation et hauteur des haies et clôtures

L'objectif est de créer une continuité végétale depuis la RD 1082 permettant une intégration paysagère des clôtures. Les grillages, murs et murets doivent être dissimulés au sein de haies arbustives. La hauteur des essences plantées devra être au moins égale à la hauteur des clôtures ou murets (s'ils sont prévus dans le projet).

Une esquisse permettant d'apprécier l'insertion du projet depuis l'axe RD 1082 sera transmise avec chaque permis de construire ou déclaration préalable.

3-3-1-2- Végétation des massifs et haies

Les massifs et haies devront comporter à minima 3 essences végétales différentes. Les essences locales inscrites en annexe du règlement sont à privilégier.

3-3-2- Agencement des espaces techniques

En zone UF, les espaces techniques (stockages, bennes à ordures, ...) doivent être réalisés de sorte à ne pas être visible depuis l'axe RD 1082. Des dispositifs de brise-vue, de préférence végétalisés, pourront être mis en place néanmoins il est préférable d'implanter ces espaces à l'arrière du bâtiment.

3-3-3- Enseignes

En zone UF, les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire. Les enseignes seront intégrées dans l'enveloppe du bâtiment.

3-3-4- Parking

En zone UF, 1 arbre sera planté pour 4 places de parking en harmonie avec la composition paysagère de la zone. Les essences locales sont à privilégier (Cf. annexe du présent document).

4- OAP N°3 – Meylieu

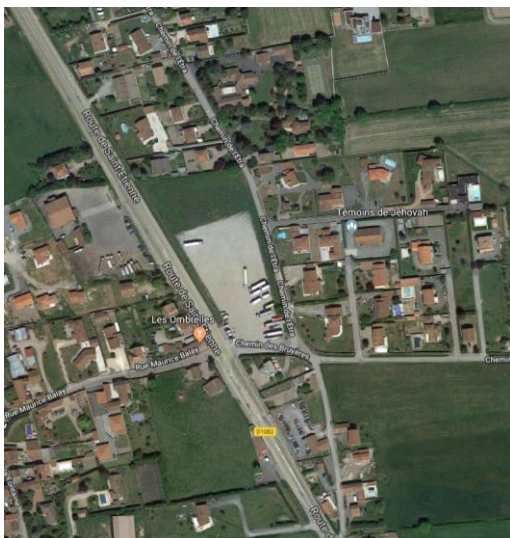
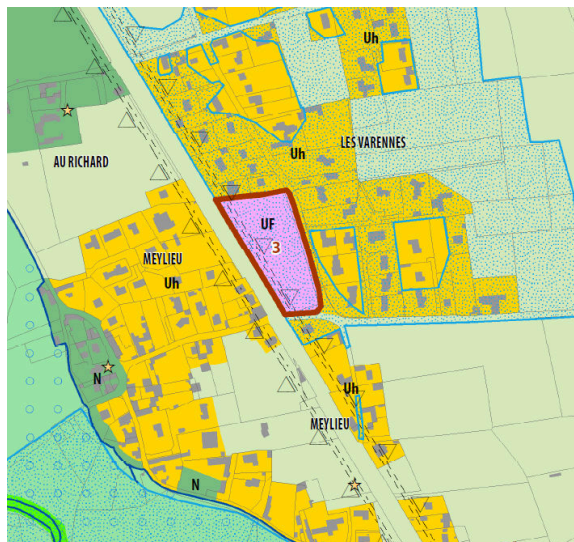


Photo aérienne du site (2018)



Extrait du plan de zonage

4-1- Caractéristiques du site

Surface : 9 643 m²

Situation: Le long de la RD 1082, dans le hameau de Meylieu

Environnement bâti : Vaste parking entouré de maisons individuelles.

Occupation actuelle : parking destiné à l'accueil de la clientèle du restaurant limitrophe.

42- Schéma d'organisation

OAP 3 - Meylieu
PLU Montrond les Bains



4-3- Caractéristiques de l'aménagement

L'objectif principal est de garantir l'intégration paysagère du parking notamment vis-à-vis des riverains et depuis la RD 1082.

4-3-1- Accès

L'accès se fait par un accès unique depuis le chemin des bruyères.

Le carrefour d'accès au chemin des bruyères depuis la RD 1082 devra être sécurisé en lien avec le Conseil Départemental pour garantir la sécurité des usagers. Les poids lourds souhaitant accéder au parking ne devront en aucun cas empiéter sur la RD 1082.

4-3-2- Programme

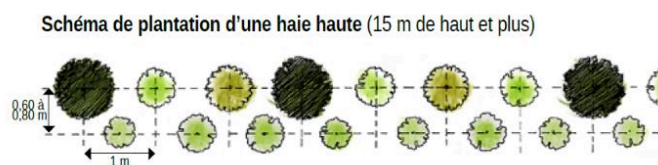
Le tènement est destiné au stationnement des véhicules, principalement des poids lourds. Des aménagements complémentaires de type bloc sanitaire, dédiés aux usagers pourront être aménagés. Ces nouvelles constructions bénéficieront d'une intégration architecturale et paysagère de qualité. L'implantation des nouvelles constructions ne devra pas être source de nuisances pour les riverains.

4-3-3- Espaces verts

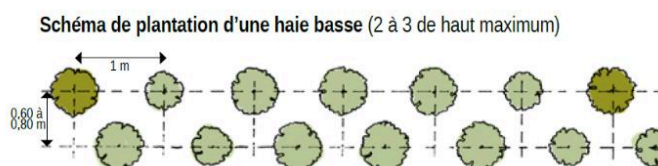
La parcelle devra faire l'objet d'une végétalisation avec notamment la plantation d'arbres ou d'une haie champêtre à l'interface avec les habitations riveraines. La haie devra être composée de plusieurs essences choisies dans l'annexe 3 du règlement écrit.

Il s'agira ainsi de :

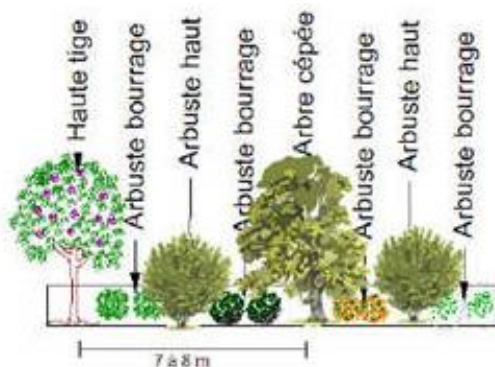
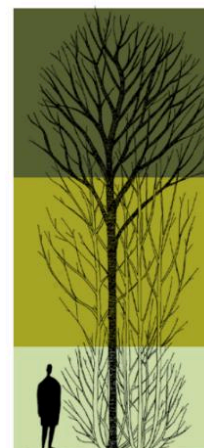
- Atténuer l'impact visuels et sonores du trafic poids-lourds sur les constructions riveraines,
- Améliorer la qualité paysagère du secteur,
- Participer à la gestion des eaux pluviales.



► Rang 1 : il associe arbres de haut-jet, arbres de moyen-jet ou cépées et grands arbustes.
Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.



► Les arbustes sont plantés sur deux rangs. Une haie libre sera plantée moins serrée qu'une haie destinée à être taillée



30% de la surface totale de la parcelle doit demeurer en espace vert. Une bande de recul végétalisé de 25 à 30 m devra être préservée en partie Nord du site. Ce secteur bénéficiera d'aménagements paysagers avec la plantation d'arbres haute-tige ou de bosquets. Cet espace vert pourra également être le support d'aménagement de gestion des eaux pluviales (noues enherbées, bassin planté, ...). Il pourra également être support de lieux de convivialité à destination des usagers du parking (espace de pique-nique par exemple).

4-3-4 Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra intégrer :

- la maîtrise de l'écoulement conçu pour ne pas augmenter le débit naturel de la parcelle (dispositifs de rétention ou infiltration à la parcelle ou collectif),
- la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert,
- la création d'espaces végétalisés ou maintien des végétaux existants le long des dispositifs d'écoulement à ciel ouvert participant de la trame verte.





.



46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com

