

Commune de Montailleur



Septembre 2022

**Plan local d'urbanisme de Montailleur**  
**Modification n°2**  
**III. Orientations d'aménagement et de programmation**

**DOSSIER D'APPROBATION**

Elaboration du PLU	1 <sup>er</sup> février 2013	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 23 septembre 2022
Modification simplifiée n°1	15 décembre 2014	
Modification n°2	23 septembre 2022	

Réf. : 21-064

# SOMMAIRE

<b>Principes généraux</b>	<b>P1</b>
<b>Zone IAUa de Montailloset</b>	<b>P2</b>
<b>Zone IAUa du Chef-lieu (sous Côte Veillen)</b>	<b>P4</b>
<b>Zone IAUa du Chef-lieu (Chenaviers)</b>	<b>P6</b>
<b>Zone IAUa de La Chagne</b>	<b>P9</b>
<b>Zone IAUa de L'Epigny</b>	<b>P11</b>
<b>Zone IAUa de Fournieux (1)</b>	<b>P14</b>
<b>Zone IAUa de Fournieux (2)</b>	<b>P16</b>
<b>Zone IAUa du Villard</b>	<b>P18</b>

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Principes généraux

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

Pour l'ensemble des zones constructibles concernées par une orientation d'aménagement et de programmation, la densité étalée, d'une vingtaine de logements à l'hectare, traduit la nécessaire compatibilité du P.L.U. avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

# Zone IAUa de Montailloset / Orientations d'aménagement et de programmation

Densité globale de la zone : Environ 20 log./ha.

Dans le programme de logements de la zone IAUa de Montailloset, on aura au moins 25 % de logements locatifs aidés.



# Zone IAUa de Montailloset / Orientations d'aménagement et de programmation

## FORMES URBAINES / GESTION DES INTERFACES ENTRE VOIRIES ET TERRAINS D'ASSIETTE DES BATIMENTS

### Principes



Ilot 1 : forme urbaine laissée libre (petit collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel). La flèche noire indique le sens principal des faitages des bâtiments. Les accès à ces ilots se feront coté Nord (flèches bleues).

Jardins privés coté Sud.

Ilot 2 : principe de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé. La flèche noire indique le sens principal des faitages des bâtiments. Les accès à ces ilots se feront préférentiellement coté Nord (flèches bleues). Pour limiter le linéaire de voirie, les accès carrossables pourront également être réalisés par le Sud coté opposé aux flèches bleues.

### Exemples de traductions possibles



Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :

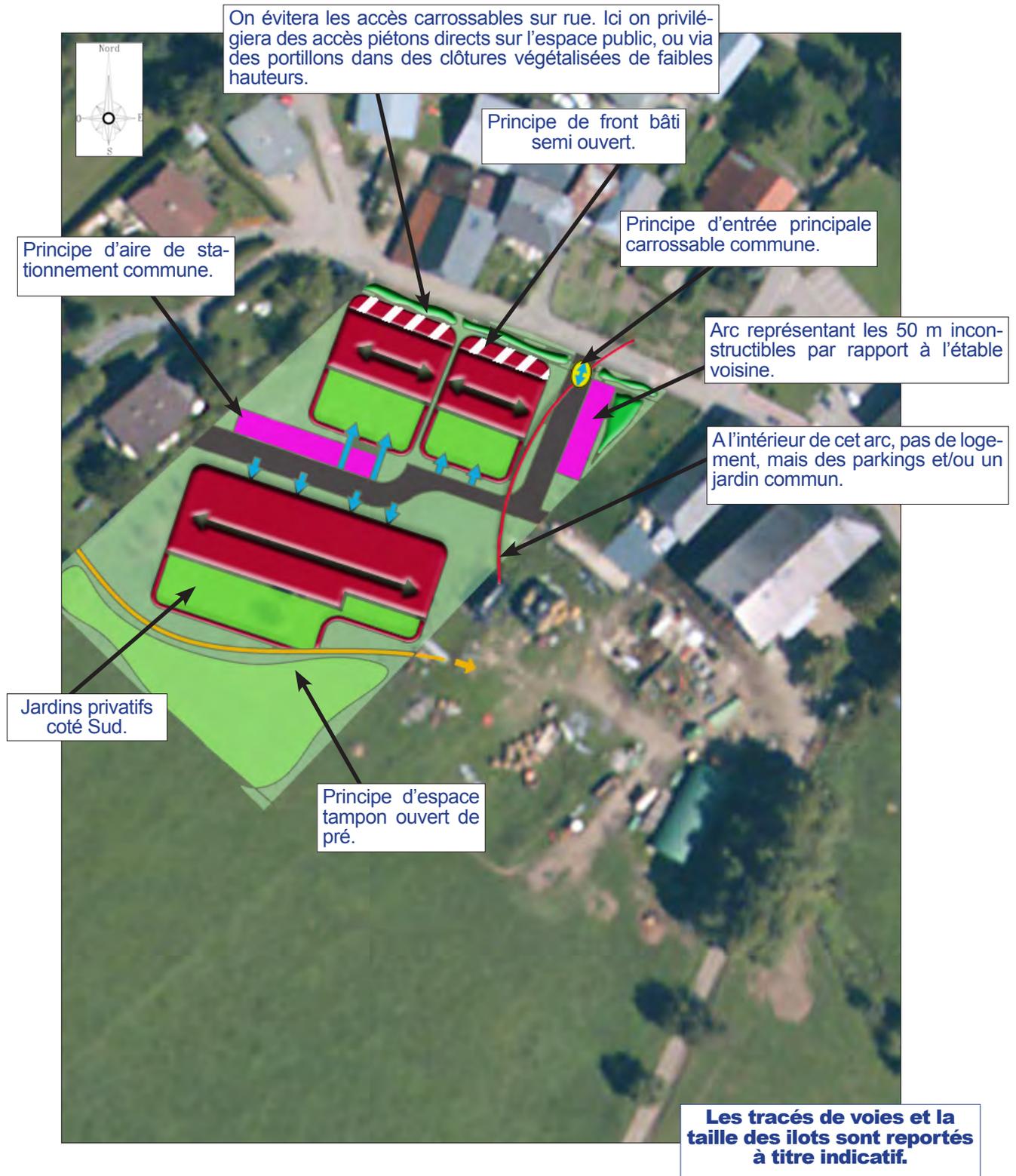
- \_ Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret.
- \_ Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.



# Zone IAUa du Chef-lieu (sous Côte Veuil- len) / Orientations d'aménagement et de programmation

Densité globale de la zone : Environ 20 log./ha.

Dans le programme de logements de la zone IAUa du Chef-lieu (sous Côte Veuil-  
len), on aura au moins  
25 % de logements locatifs aidés.



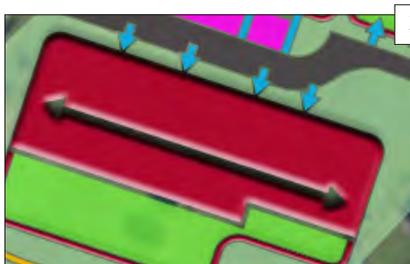
# Zone IAUa du Chef-lieu (sous Côte Veullein) / Orientations d'aménagement et de programmation

## FORMES URBAINES / GESTION DES INTERFACES ENTRE VOIRIES ET TERRAINS D'ASSIETTE DES BATIMENTS

### Principes



1



2

Jardins privés coté Sud.

Ilots denses : principe de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé. La flèche noire indique le sens principal des faitages des bâtiments. Dans les ilots, on privilégiera les constructions à étage.

On évitera les accès carrossables directs à l'Pilot 1 coté Nord. Si cette option est choisie, on veillera à créer entre les parcelles privées et l'espace public une bande engazonnée ou arborée tampon.

Les accès à l'Pilot 2 se feront coté Nord (flèches bleues).



### Exemples de traductions possibles



Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :

\_Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret : option choisie dans l'exemple pour l'Pilot Nord

\_Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie : option choisie dans l'exemple pour l'Pilot Sud.

# Zone IAUa du Chef-lieu (Chenaviers) Orientations d'aménagement et de programmation

Densité globale de la zone : Environ 20 log./ha.

Dans le programme de logements de la zone IAUa du Chef-lieu (Chenaviers), on aura au moins 40 % de logements locatifs aidés.



Il est notamment demandé ici une urbanisation qui respecte une organisation selon au moins "deux rangées de constructions" : la première, celle la plus proche de la route départementale sera composée de logements collectifs de manière, avec l'alignement d'arbres projeté, à marquer l'entrée du Chef-lieu. Sur la partie "arrière de la zone", la typologie des logements (habitat en petit collectif, individuel groupé ou individuel) est laissée libre.

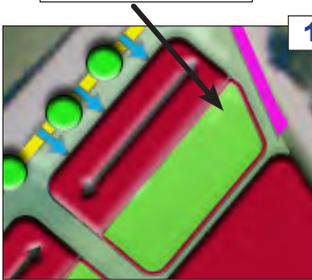
Les accès aux ilots 1 se feront coté route départementale (flèches bleues), à travers l'alignement d'arbres, afin de favoriser le stationnement des véhicules à coté de la route, pour créer un micro-traffic local (qui signifiera l'entrée dans le Chef-lieu). Les accès aux ilots 2 et 3 pourront être réalisés librement.

# Zone IAUa du Chef-lieu (Chenaviers) Orientations d'aménagement et de programmation

## FORMES URBAINES / GESTION DES INTERFACES ENTRE VOIRIES ET TERRAINS D'ASSIETTE DES BATIMENTS

### Principes

Jardins privatifs coté Sud.



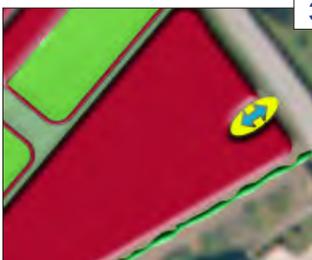
1

Ilots denses : principe de bâtiments en petit collectif. La flèche noire indique le sens principal des faitages des bâtiments. Dans ces ilots, on privilégiera les constructions à étage.



2

Ilot dense : principe de bâtiments en petit collectif. A la différence des ilots 1, qui seront orientés sensiblement parallèlement à la R.D., l'ilot 2 devra être orienté différemment (axe des faitages sensiblement Nord/Sud), de manière à donner de "l'épaisseur" à la zone bâtie, afin qu'elle marque clairement l'entrée du Chef-lieu. Dans cette ilot, on privilégiera les constructions à étage.



3

Ilot de la "partie arrière de la zone", sans prescription spécifique sur la typologie du bâti.

### Exemple de traduction possible



# Zone IAUa du Chef-lieu (Chenaviers) Orientations d'aménagement et de programmation

FORMES URBAINES / GESTION DES INTERFACES ENTRE VOIRIES ET TERRAINS D'ASSIETTE  
DES BATIMENTS

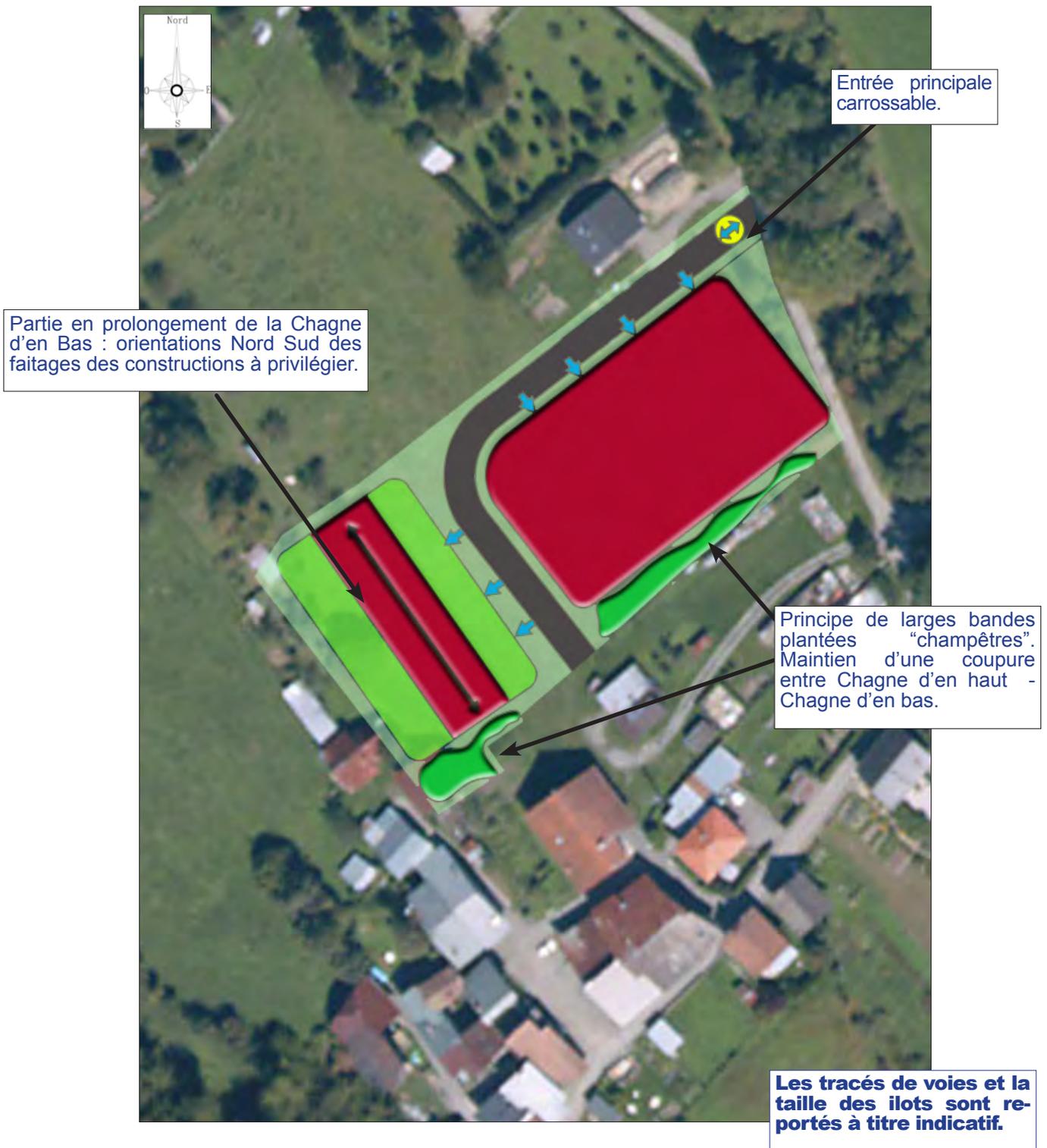
Exemple de traduction possible



*Vue d'ensemble du hameau*

# Zone IAUa de La Chagne / Orientations d'aménagement et de programmation

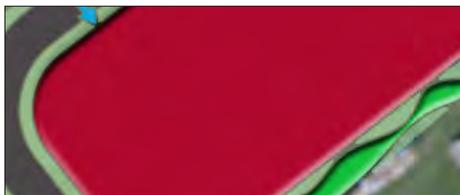
Densité globale de la zone : Environ 20 log./ha.



# Zone IAUa de La Chagne / Orientations d'aménagement et de programmation

## FORMES URBAINES / GESTION DES INTERFACES ENTRE VOIRIES ET TERRAINS D'ASSIETTE DES BATIMENTS

### Principes



Ilots : principe de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé dominants (sans qu'ils soient nécessairement exclusifs). La flèche noire indique le sens principal des faitages des bâtiments. Les accès à ces îlots se feront préférentiellement coté flèches bleue.

Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :

\_Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret.

\_Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.

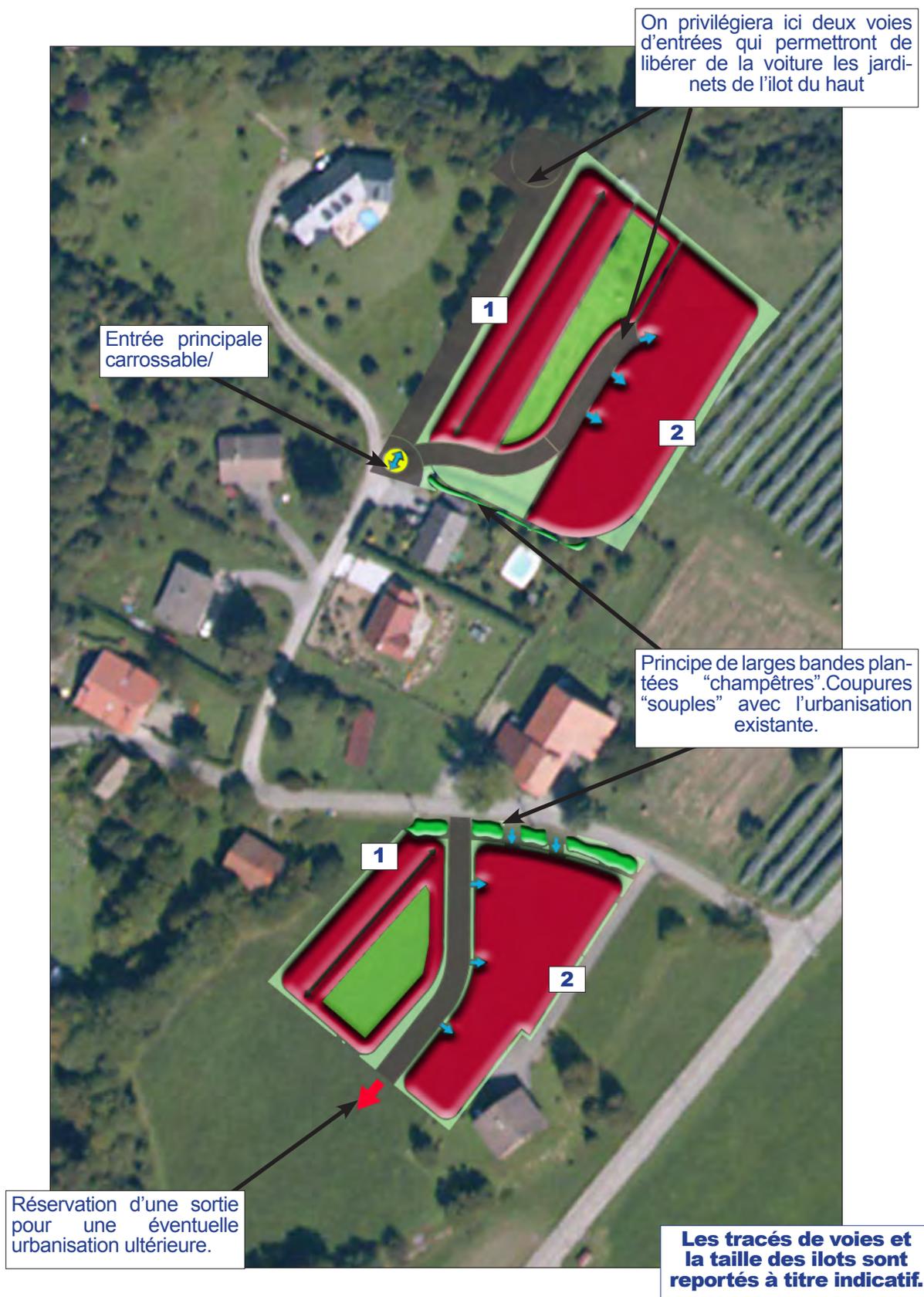
### Exemples de traductions possibles



Vue d'ensemble du hameau

# Zones IAUa de L'Epigny / Orientations d'aménagement et de programmation

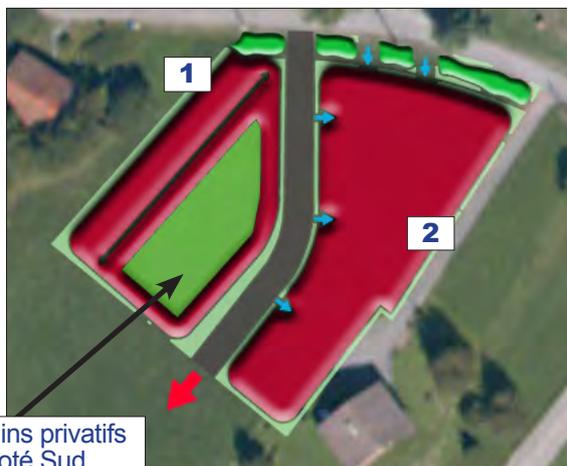
Densité globale de la zone : Environ 20 log./ha.



# Zones IAUa de l'Epigny / Orientations d'aménagement et de programmation

## FORMES URBAINES / GESTION DES INTERFACES ENTRE VOIRIES ET TERRAINS D'ASSIETTE DES BATIMENTS

### Principes



Jardins privés coté Sud.



Ilots 1 denses : principe de bâtiments en petit collectif. La flèche noire indique le sens principal des faitages des bâtiments. Dans ces ilots, on privilégiera les constructions à étage.

Ilot de la "partie amont de la zone", sans prescription spécifique sur la typologie du bâti.

Lorsqu'elles sont représentées, les accès aux îlots se feront préférentiellement cotés flèches bleues.

Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :

\_ Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret.

\_ Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.

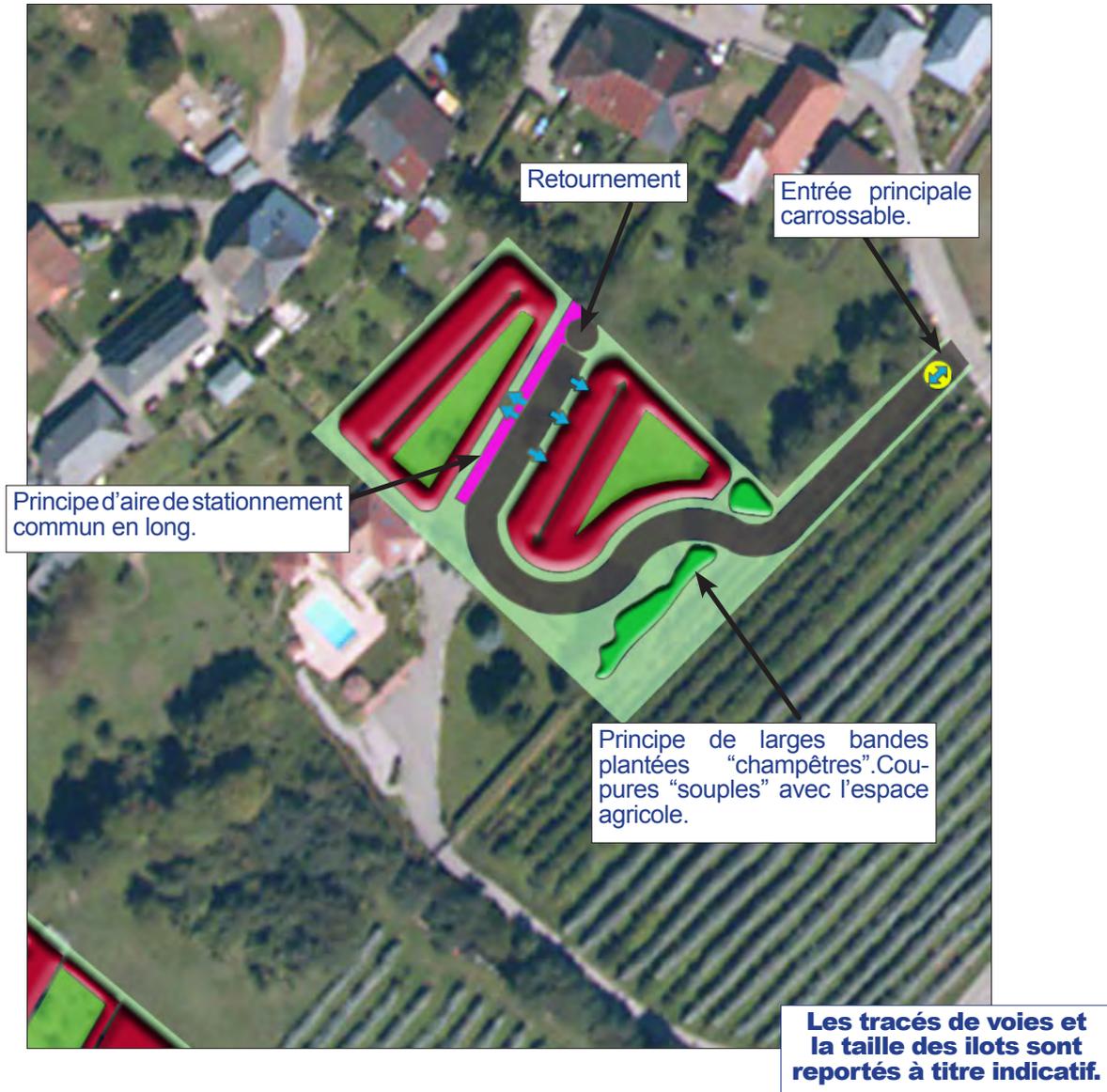
# Zones IAUa de l'Epigny / Orientations d'aménagement et de programmation

Exemples de traductions possibles



# Zone IAUa de Fournieux (1) / Orientations d'aménagement et de programmation

Densité globale de la zone : Environ 20 log./ha.



# Zone IAUa de Fournieux (1) / Orientations d'aménagement et de programmation

FORMES URBAINES / GESTION DES INTERFACES ENTRE VOIRIES ET TERRAINS D'ASSIETTE DES BATIMENTS

## Principes



Jardins privés coté Sud.

Ilots : principe de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé dominants (sans qu'ils soient nécessairement exclusifs). La flèche noire indique le sens principal des faitages des bâtiments. Les accès à ces ilôts se feront préférentiellement cotés flèches bleues.

Pour limiter l'effet de cloisonnement des clôtures, on aura, entre les parcelles privées et les voies communes :

\_Soit une interface végétale (bande verte assez large, engazonnée ou arborée et/ou un muret.

\_Soit une continuité : pas de clôture, ou une clôture très basse, à claire voie.

## Exemples de traductions possibles



# Zone IAUa de Fournieux (2) / Orientations d'aménagement et de programmation

## FORMES URBAINES / GESTION DES INTERFACES ENTRE VOIRIES ET TERRAINS D'ASSIETTE DES BATIMENTS

**Densité globale de la zone** : une vingtaine de logements à l'hectare.

L'objectif est de développer une urbanisation qui respecte et complète la trame du tissu historique du hameau. Il s'agit de produire une urbanisation qui se greffe au hameau en permettant d'atteindre les objectifs de diversification de l'offre en logements.

Principe de réservation pour un éventuel développement ultérieur (à long terme).

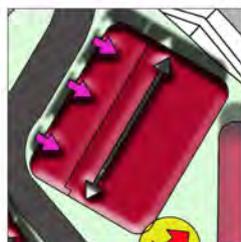
Principe de voirie interne

Pas d'accès direct sur la R.D.

Principes d'accès

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

### FORMES URBAINES

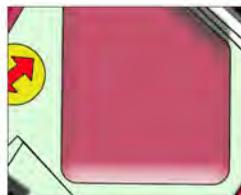


Ilots denses : principe de bâtiments en petit collectif ou individuel groupé. Il s'agira soit de constructions neuves, soit de création de logements par réhabilitation des bâtiments existants.



Ilots où l'habitat pavillonnaire est autorisé. Il est conseillé toutefois d'accoler habitations afin de produire des volumes qui se rapprochent de ceux du bâti ancien du hameau.

La flèche représentée sur certains ilots indique le sens principal des façades des bâtiments.



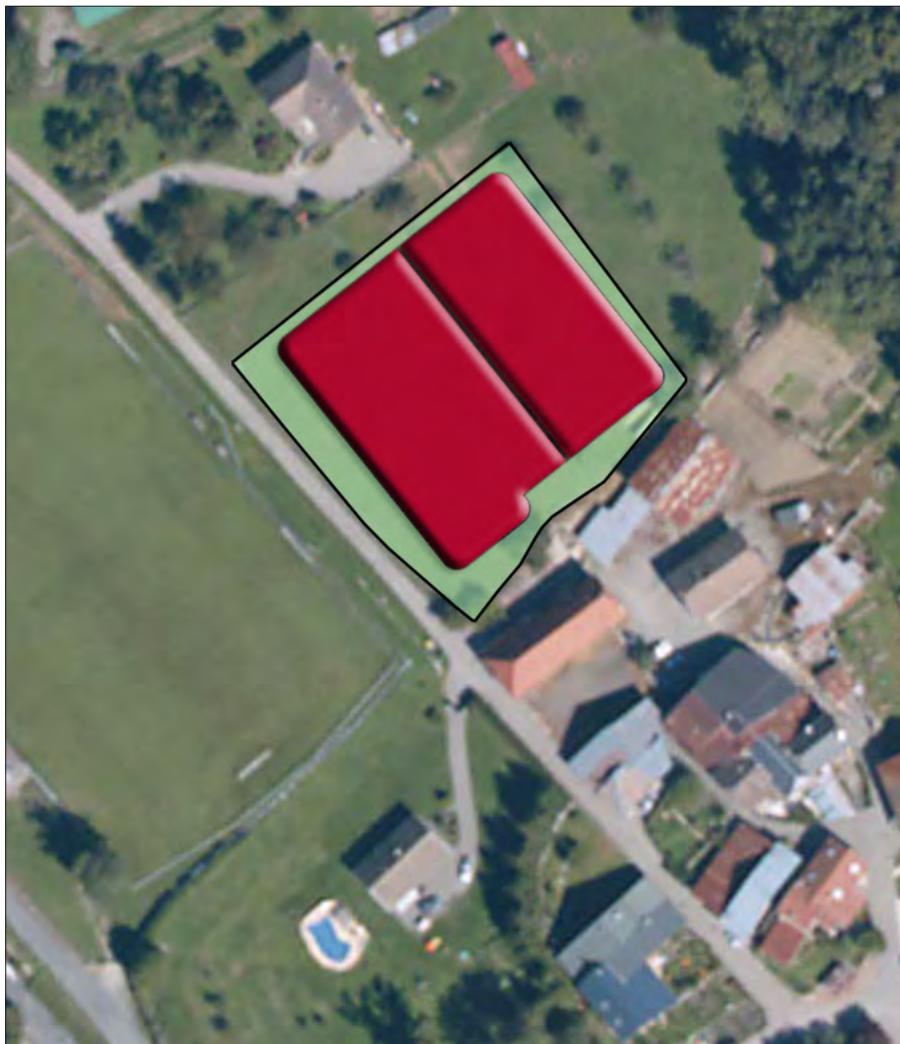
# Zone IAUa de Fournieux (2) / Orientations d'aménagement et de programmation

Exemples de traductions possibles



# Zone IAUa du Villard / Orientations d'aménagement et de programmation

Densité globale de la zone : Environ 20 log./ha.



Cette "petite zone" A Urbaniser se situe à l'entrée du hameau du Villard. Il est demandé ici une urbanisation qui respecte la densité minimum et une organisation selon au moins "deux rangées de constructions", de manière à éviter l'implantation de seulement une ou deux maisons "au milieu" du terrain.