

# Plan Local d'Urbanisme

3 OAP

## Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du 4 décembre 2024

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## COMMUNE DE MONTLUEL

**Définition des OAP** : La définition de l'objet des OAP se trouve dans l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme qui dispose : «*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 villes 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 commerces ;*
- 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. »* L'objet des OAP est donc, de façon générale, de «définir des actions ou des opérations» qui concernent l'aménagement.

**Portée juridique**: «*Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 »* qui dispose : «*L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture*

*d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».*

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), **il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.** Toutefois, le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

**Contenu** : Pour « l'écriture » des orientations d'aménagement, aucune forme particulière n'est imposée par les textes. Il est constaté que les PLU ont recours à la forme graphique (schéma, coupe, croquis etc.), cela n'enlève en rien à la valeur juridique du document. Cependant, pour en faciliter la compréhension, les documents graphiques doivent être accompagnés d'une description du projet en terme littéral, pour en faciliter la compréhension. Comme les prescriptions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être motivées et, à cette occasion, il est souhaitable de montrer qu'elles respectent le PADD dont elles constituent un instrument de mise en œuvre.



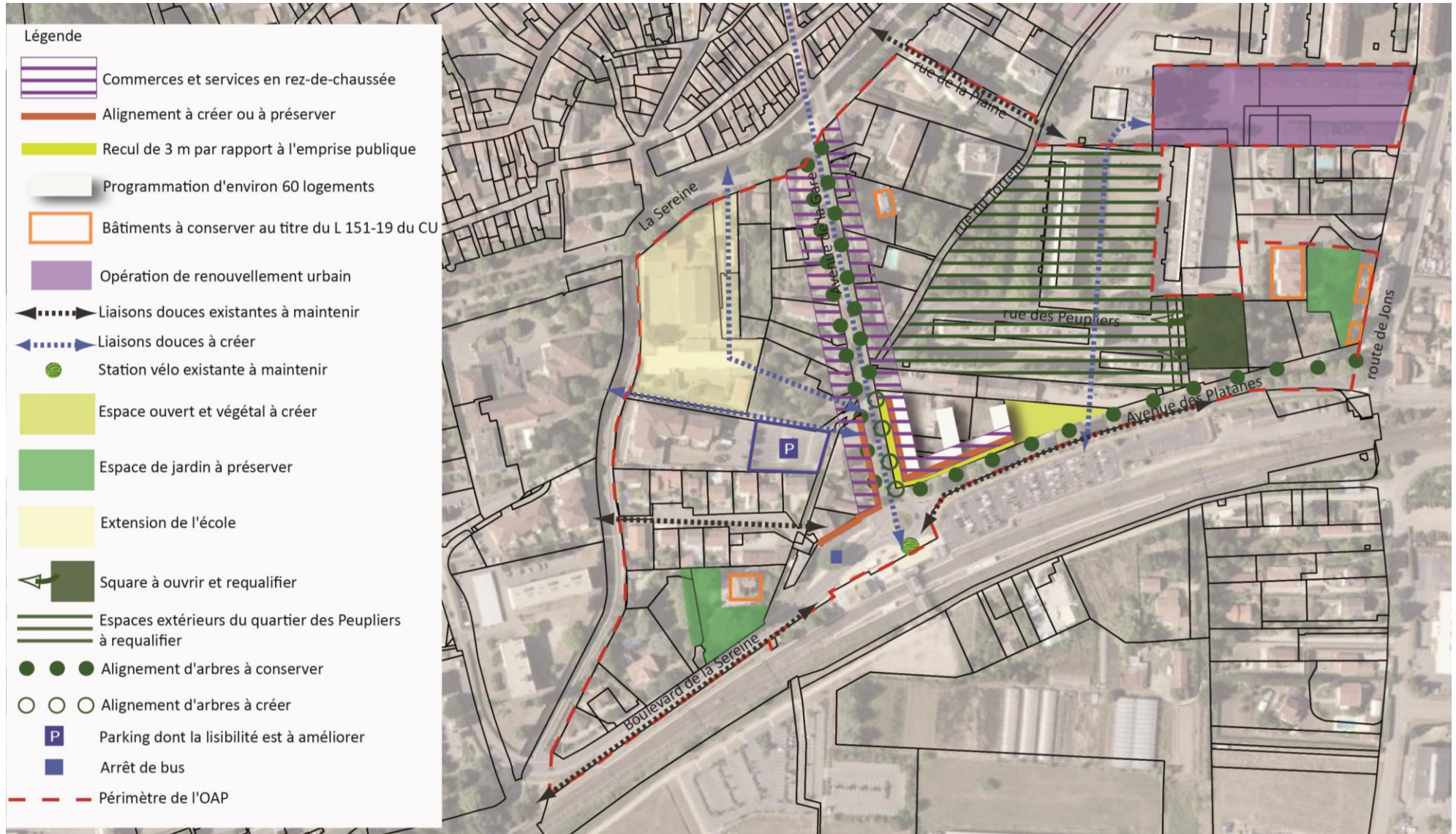
### Présentation générale

L'OAP concerne le secteur élargi de la gare de Montluel situé entre la gare, le cours de la Sereine et le quartier des Peupliers. Secteur stratégique pour sa proximité avec la gare et son rôle de charnière entre le centre historique de Montluel et le nouveau secteur d'activités CAP & CO, son évolution par densification encadrée et rénovation urbaine doit permettre de répondre de manière pertinente aux enjeux :

- de développement résidentiel,
- de maintien et développement des activités commerciales et de services pour les habitants et usagers de la gare,
- de requalification du maillage viaire, notamment des liaisons piétonnes et modes-doux,
- de préservation des espaces libres, végétaux et des éléments paysagers nécessaires à la qualité de vie du quartier.

**Cette OAP de renouvellement urbain sera réalisée au fil des opérations et projets de construction.**





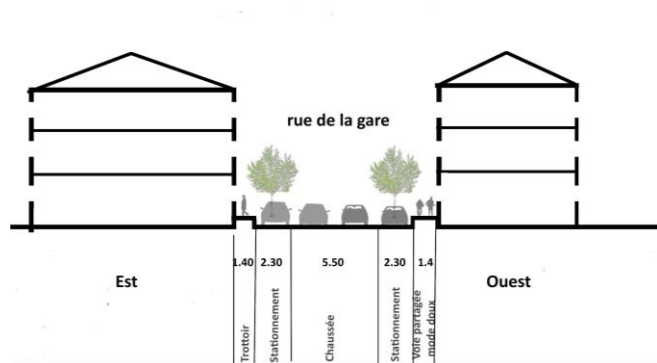




## **Programme OAP (opposable dans un rapport de compatibilité) :**

### *Organisation de l'espace et maillage viaire*

- Renforcer le rôle d'accroche urbaine fonctionnelle, architecturale et paysagère de la rue de la gare : la rendre plus adaptée aux circulations douces (création d'une voie partagée modes doux) et mettre davantage en valeur le lien gare/centre-ville.
- Ouvrir la zone résidentielle et d'équipements à l'Ouest de la rue de la Gare grâce à des liaisons piétonnes qui faciliteront les déplacements doux et participeront à structurer fonctionnellement cette poche bâtie.
- Requalifier les liaisons piétonnes au cœur du quartier des Peupliers de manière à transformer ces vides urbains en véritable support de liaison piétonne.
- Mettre en valeur le parking existant rue de la Gare pour une meilleure fréquentation grâce à l'amélioration de sa visibilité (fléchage notamment).
- Création d'une voie partagée modes-doux rue de la Gare.



### *Développement résidentiel*

- Réaliser une opération de renouvellement urbain à l'angle de la rue de la Gare et de l'Avenue des Platanes. Cette opération ne dépassera pas R+2 et accueillera environ 60 logements collectifs.
- Assurer sur cette dernière opération la réalisation de petits et moyens logements sur la commune (T2 et T3) et une part de logement social (*entre 10% et 25%*).
- Permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en lieu et place des services techniques municipaux et de la 3CM. Cette opération ne dépassera pas R+2 et accueillera des logements.

### *Ordonnancement architectural et formes bâties*

- Les constructions réalisées à l'angle de la rue de la Gare avec le Boulevard de la Sereine seront réalisées à l'alignement en ordre continu ou semi-continu. A l'angle de la rue de la Gare avec l'avenue des Platanes, les constructions nouvelles seront réalisées avec un recul de 3 mètres de l'alignement et en ordre continu avec possibilité de césure dans les longs linéaires de façade.
- Les nouveaux projets respecteront les dispositions de l'AVAP et les principes de préservation des bâtiments à préserver repérés par le PLU.



### *Développement des activités de commerces et services*

- Développer une offre de commerces et de services de proximité ouverte aux usagers de la gare et de CAP & CO en complément de l'offre du centre-ville.
- Renforcer l'existence d'un continuum commercial reliant la gare au centre historique par la présence de locaux commerciaux ou/et de services en rez-de-chaussée de l'avenue de la Gare. Pour l'opération au droit de l'avenue des Platanes, réserver des lots pour des activités de commerces et services au rez-de-chaussée. Ponctuellement, des poches de stationnement public pourront également être admises avenue de la Gare.
- Maintenir et développer une offre hôtelière sur la commune à proximité de la gare.
- Limiter la surface des commerces de proximité autorisés sur le secteur à 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### *Espaces et équipements collectifs*

- Mettre à profit les équipements existants à renforcer et une partie des capacités foncières du secteur pour répondre aux besoins en équipement de la population actuelle et future.
- Permettre l'extension de l'école Saint Exupéry sur son site actuel avec la possibilité de démolir une partie des bâtiments existants.
- Permettre une meilleure visibilité du parking public de la rue de la Gare. Développer sur ce parking les équipements en matière de co-voiturage et de rechargement électrique des véhicules.
- Préserver les équipements de transport et desserte autour de la gare (arrêts de bus, stationnement deux roues...) et mettre en valeur les lieux de desserte du transport à la demande.

### *Nature en ville et végétalisation*

- Rationnaliser la densification en permettant le développement urbain tout en sauvegardant des respirations, des espaces végétalisés et des espaces publics fonctionnels et de qualité.
- Requalifier les espaces extérieurs du quartier des Peupliers pour donner une ouverture fonctionnelle et qualitative à ce quartier sur le reste de la ville.
- Permettre l'ouverture du quartier des Peupliers par la création d'un espace ouvert et végétal entre ce quartier et l'avenue des Platanes.
- Ouvrir et requalifier le square de la rue des Peupliers.
- Préserver les essences remarquables et/ou apportant une forte qualité paysagère pour préserver la qualité de vie sur le secteur et limiter l'imperméabilisation des sols.
- Préserver l'alignement d'arbres existants sur la rue de la Gare et le poursuivre au sud de la rue. Préserver l'alignement d'arbres existant Avenue des Platanes.

### *Environnement*

- Les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions de la zone Bi du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation.

### Présentation générale

L'OAP concerne le sud du Faubourg de Lyon correspondant principalement à l'îlot Poizat. Espace tampon entre le Faubourg de Lyon et le parc Bellevue d'un côté et le quartier de la Maladière de l'autre, cet ancien secteur d'activités doit évoluer de manière à mieux s'insérer dans le tissu résidentiel mixte. Les futures opérations sur ce secteur devront participer à son ouverture nord-sud et à une meilleure intégration de son front bâti sur le Faubourg de Lyon. L'aménagement de nouvelles liaisons viaires et la requalification de la voirie existante devra participer à désenclaver le quartier de la Maladière. De plus, les disponibilités foncières autour de la rue de la Maladière devront permettre de répondre aux besoins des habitants du secteur en matière d'espaces publics extérieurs qualitatifs et d'équipements publics.

**Cette OAP de renouvellement urbain sera réalisée au fil des opérations et projets de construction.**

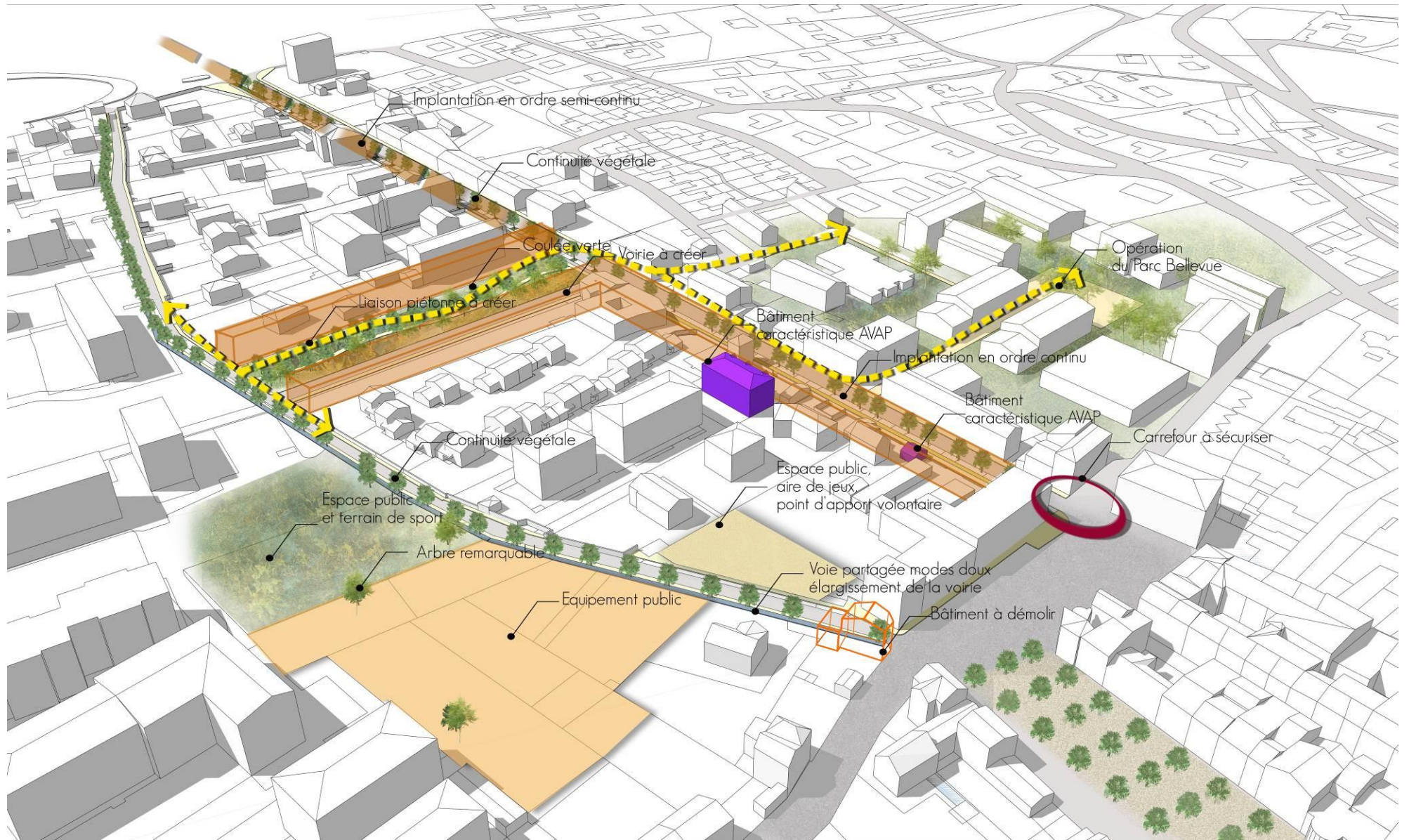
## OAP Ilot Poizat/ Faubourg de Lyon

### Légende:

-  Périmètre de l'OAP
-  Equipement public
-  Coulée verte
-  Espace public et terrain de sport
-  Plateau avec changement de revêtement pour sécuriser les déplacements piétons
-  Espace public, aire de jeux, point d'apport volontaire
-  Implantation à l'alignement en ordre continu
-  Implantation à l'alignement en ordre semi-continu
-  Elargissement du chemin de la Maladière
-  Voie de circulation automobile à créer
-  Liaison piétonne à créer  
Voie partagée modes doux sur le Faubourg de Lyon et rue de la Maladière
-  Faciliter les connexions piétonnes
-  Carrefour à sécuriser
-  Maintenir et développer une continuité végétale
-  Bâtiment à démolir
-  Bâtiments caractéristiques AVAP

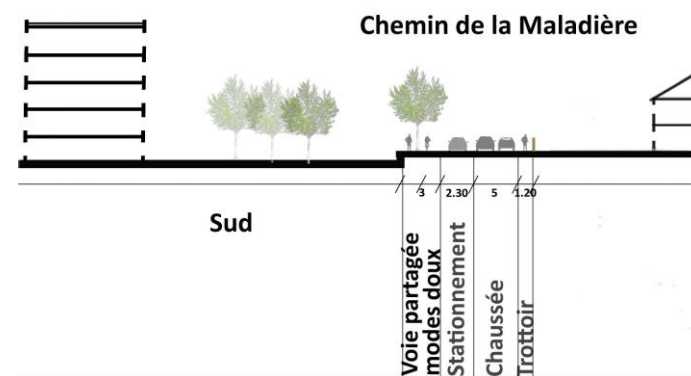






### Organisation de l'espace et maillage viaire

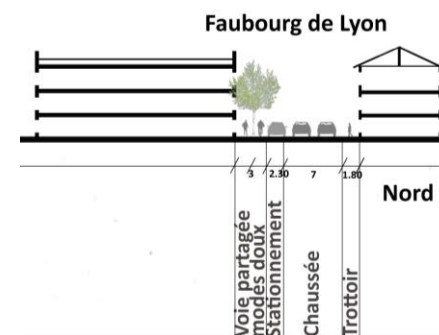
- Ouvrir l'îlot Poizat dans le sens Nord Sud afin de l'adapter aux besoins et usages d'un quartier urbain mixte et participer au désenclavement du quartier de la Maladière.
- Organiser un lien interquartier entre le parc Bellevue, l'îlot Poizat et le quartier de la Maladière.
- Permettre la requalification de la friche urbaine au sud de la rue de la Maladière.
- Mise en place d'un maillage piéton et modes doux autour et à l'intérieur de l'îlot.
- Voie de circulation automobile Nord/Sud à créer au cœur de l'îlot Poizat.



Coupe du projet au niveau du chemin de la Maladière

### Caractéristiques des voiries et de la desserte

- Réaménagement du Faubourg de Lyon afin de développer et sécuriser les modes-doux de déplacements (donc création d'une voie partagée modes doux) et rendre plus amènes les déplacements piétons.
- Réaménagement de la rue de la Maladière et affirmation du parcours qualitatif piéton et modes-doux rue de la Maladière-Promenade des Tilleuls.
- Elargissement de la rue de la Maladière en approche du carrefour avec la rue Poizat : permettre la circulation à double-sens sur le tronçon complet de la rue.
- Sécurisation du carrefour Faubourg de Lyon-rue Poizat.
- Création d'un plateau surélevé entre l'accès au parc Bellevue et l'îlot Poizat pour la sécurisation des traversées piétonnes.



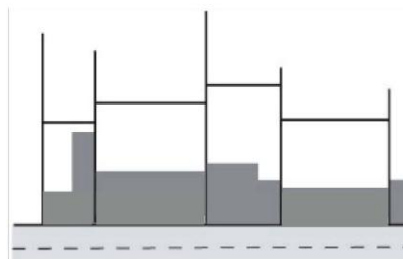
Coupe du projet au niveau du Faubourg de Lyon

## Ordonnancement architectural et formes bâties

- Créer un front urbain sur le Faubourg afin de constituer un ensemble architectural et urbain cohérent sur le secteur et requalifier l'entrée de ville.
- Sur les façades repérées au schéma de principes, les nouvelles constructions respecteront des implantations à l'alignement en ordre continu ou semi-continu. Pour cela, les bâtiments en formes de T ou L seront privilégiés afin de mettre à profit une implantation à l'alignement tout en prenant en compte le parcellaire étiré dans le sens Nord/Sud.
- Limiter la densité et la hauteur des constructions sur la partie sud de l'îlot Poizat afin d'assurer une transition entre le Faubourg de Lyon et la partie aérée et végétalisée du quartier de la Maladière. Dans cette partie sud de l'îlot Poizat, au niveau de l'alignement avec la rue de la Maladière, les hauteurs n'excéderont pas R+1 (6 mètres à l'égout du toit). Les nouveaux projets dans la partie sud de l'îlot devront présenter une part d'espaces libres végétalisés minimum de 30%.
- Le bâtiment à l'angle sud de la rue de la Maladière et de la rue Poizat sera démoli de manière à permettre l'élargissement de la rue de la Maladière.
- Les nouveaux projets respecteront les dispositions fixées par l'AVAP.

### Implantation en ordre continu:

Contigues aux deux limites latérales.

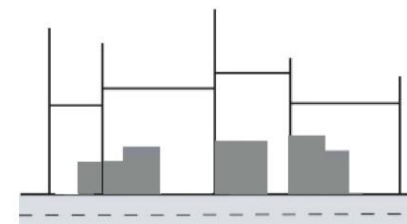


#### Principe:

Implantation au caractère très urbain, borde les espaces publics principaux et accompagne les grands axes de composition urbaine.

### Implantation en ordre semi-continu:

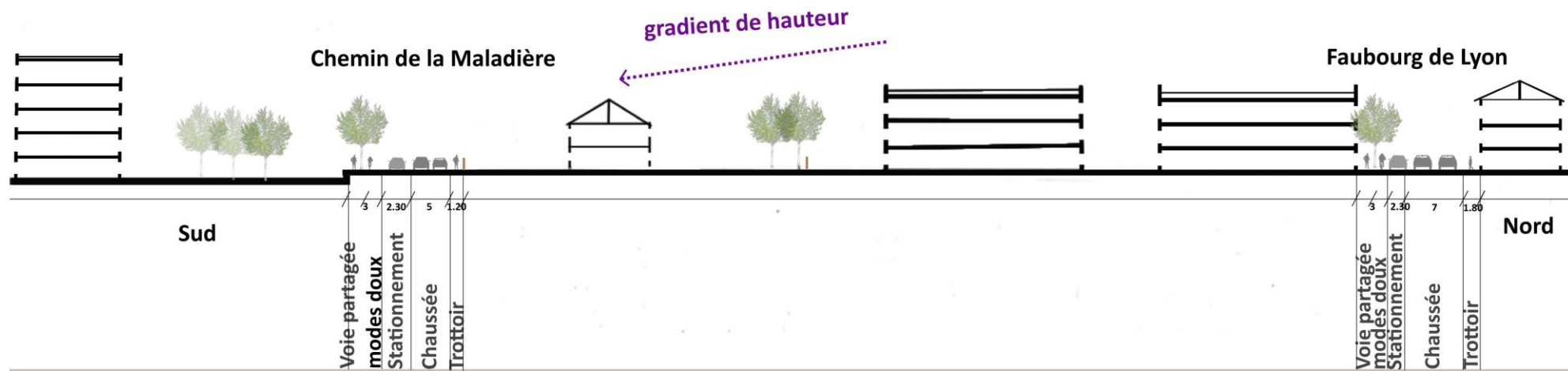
Contigues à l'une des limites latérales



#### Principe:

Le principe d'implantation met en place une relation de porosité entre les espaces publics et les espaces de coeur d'îlot.





Coupe projet viaire au niveau du chemin de la Maladière et du Faubourg de Lyon

### *Equipements et espaces publics*

- Afin de renforcer la stratégie de désenclavement du quartier de Maladière, permettre l'implantation ou la requalification de plusieurs équipements et espaces publics sur le secteur.
- Création d'une coulée verte dans le sens Nord/Sud au cœur de l'îlot Poizat.
- Création d'un espace public avec mobiliers urbains et point d'apport volontaire à l'entrée Est de la rue de la Maladière.
- Création d'un équipement d'intérêt collectif ou accueil de service(s) public(s) sur le quartier de la Maladière.
- Réaménagement d'une aire de jeux et de sports sur le quartier de la Maladière.

### *Nature en ville et végétalisation*

- Maintenir et développer une continuité végétale (alignements d'arbres notamment) le long de la rue de la Maladière.
- Création d'une coulée verte dans le sens Nord/Sud au cœur de l'îlot Poizat.

### *Environnement*

- Les constructions et occupations du sol devront respecter les dispositions des zones Bi et Bt du Plan de Prévention des Risques Naturels inondation.

### **Présentation générale**

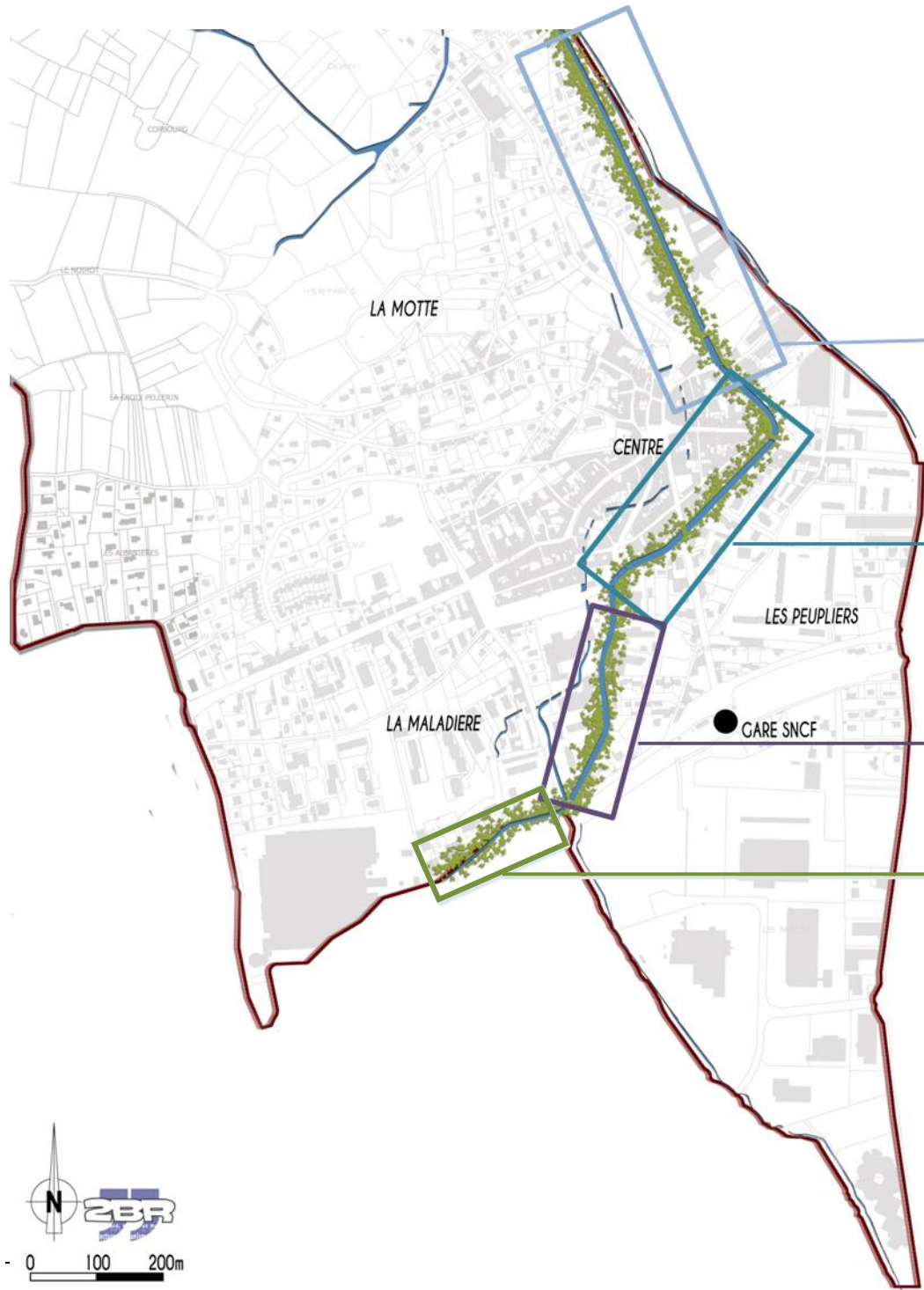
L'OAP concerne l'aménagement des abords de la Sereine dans la partie urbanisée de la commune. La Sereine parcourt les différents quartiers de la ville centre et, de par sa simple présence, offre un cadre paysager valorisant aux montluistes. La Sereine et sa ripisylve constituent aussi une véritable « trame verte et bleue urbaine » dont les fonctionnalités environnementales sont à valoriser, voire à requalifier. D'un point de vue paysager et fonctionnel, les rives de la Sereine proposent diverses typologies d'espaces aux ambiances variées.

Les aménagements futurs de la Sereine devront participer à la préservation et à la mise en valeur des réservoirs de biodiversité, tout en respectant les enjeux patrimoniaux du centre historique protégé par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP- nommée dorénavant Site Patrimonial Remarquable).

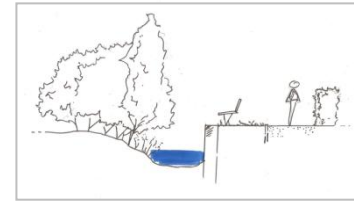
Ils devront aussi permettre de renforcer les connections entre les différents quartiers et ainsi renforcer son rôle de « colonne vertébral » du système urbain et viaire. La requalification paysagère et l'aménagement de liaisons douces devront contribuer au désenclavement des quartiers des Peupliers et de la Maladière et permettre l'émergence d'un ensemble urbain mieux mieux intégré.

**Cette OAP de renouvellement urbain sera réalisée au fil des aménagements et initiatives de requalification.**

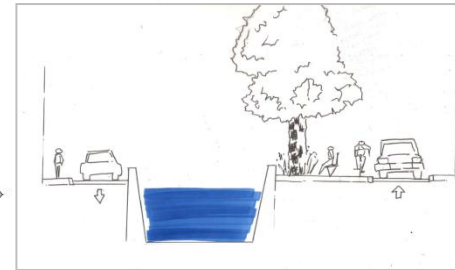




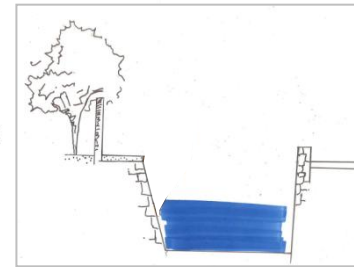
« La promenade nature »



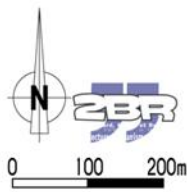
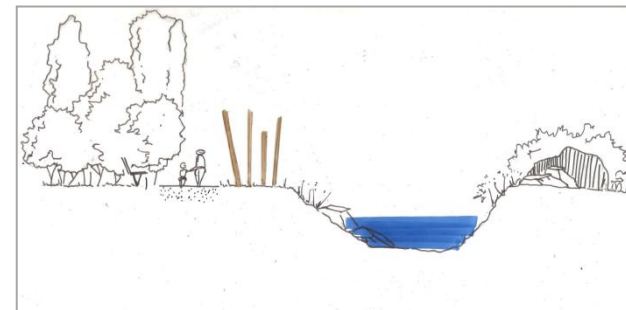
« La promenade urbaine »



La promenade intimiste



La promenade habitée



## **Programme OAP (opposable dans un rapport de compatibilité) :**

### *Mise en valeur patrimoniale et paysagère*

- Redonner au cours d'eau son rôle de colonne vertébrale et l'affirmer comme un élément structurant du paysage et de valorisation du cadre de vie des habitants.
- Mettre en scène le cours d'eau et les ouvrages directement liés à ce dernier.
- Valoriser le cours d'eau et ses abords pour affirmer une continuité visuelle, physique, paysagère et identitaire entre le secteur Sud et les quartiers plus au Nord.
- Maintenir et renforcer les différentes séquences de la Sereine aux ambiances variées.

### *Renforcer la fonction environnementale de la Sereine*

- Préserver et garantir le bon état du cours d'eau, de la ripisylve et des éléments d'animation dans le paysage.
- Renforcer la continuité écologique de la Sereine et sa ripisylve pour permettre d'une part, le développement de la faune et de la flore et lutter d'autre part, contre les ilots de chaleur urbain.
- Maintenir et renforcer le développement de la ripisylve au Nord et au Sud, là où elle se développe déjà de façon plus ou moins dense. Compléter et favoriser le développement de la ripisylve dans la partie urbaine où elle n'est pas toujours présente.
- Entretenir les abords de la Sereine pour permettre une meilleure gestion des risques et le libre écoulement des eaux tout en conservant les éléments qui concourent au maintien des intérêts écologiques du cours d'eau et ses abords.
- Aménager les rives de la Sereine tout en tenant compte du risque inondation : veiller à ce que les aménagements et le mobilier urbain ne portent pas atteinte au libre écoulement des eaux, soient insensibles à l'eau et lestés pour ne pas être emportés par une crue.

### *Conforter les usages autour de la Sereine*

- Concilier les mobilités douces avec les enjeux patrimoniaux, fonctionnels et paysagers du cours d'eau.
- Affirmer l'identité commune et unificatrice de la Sereine et en faire un support pour le développement d'un réseau de mobilités douces.
- Aménager une promenade le long de la Sereine jusqu'au canal de Moulin Cassal, permettant de renforcer les liens entre les différentes entités urbaines. Plus particulièrement, cette valorisation de la trame verte et bleue doit permettre notamment de renforcer les liens entre la ville-centre et le hameau de Jailleux, puis de restructurer et désenclaver les quartiers des Peupliers et de la Maladière.

**La promenade habitée :**

Cette séquence non aménagée au sud de la commune, proche de la voie ferrée, est une aujourd'hui une barrière physique bloquant toute connexion et toute continuité entre le sud du quartier de la Maladière et le quartier de la Gare. L'aménagement de cette séquence devra permettre la réalisation d'un véritable espace public équipé de mobilier urbain (bancs notamment) accompagnant le parcours d'une promenade allant du sud de la Maladière jusqu'au nord de l'agglomération urbaine de Montluel. Une connexion sera alors rendue possible avec les différents quartiers centraux depuis le sud de la Maladière.

**La promenade intimiste :**

Entre le Boulevard de la Sereine et l'entrée sud de la vieille ville, le cours de la Sereine côtoie les jardins et parties privatives des immeubles de la séquence donnant une ambiance intimiste à mettre davantage en valeur. Dans cette séquence très aménagée et artificialisée il conviendra de laisser davantage d'espace à la végétation. Cette séquence coupée des circulations routières et des activités offre une promenade à l'ambiance calme et apaisée.

**La promenade urbaine :**

Dans cette séquence, le cours de la Sereine retrouve l'ambiance urbaine et des interactions avec les flux de déplacements de tous types ainsi que les diverses activités de centre-ville (commerces et services notamment). Les aménagements futurs devront améliorer la cohabitation des différents usages de cette partie de la ville notamment au bénéfice des usagers piétons et des modes-doux de déplacements. Ces aménagements devront offrir une trame apaisée et végétalisée à cet axe vivant et fréquenté. Ainsi, des aménagements pour les modes-doux de déplacements devront y être réalisés (piste cyclable) ainsi que des mobiliers urbains de détente innovants (bancs, jeux, mobiliers sportifs). La présence du végétal devra y être renforcée pour participer à la lutte contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

**La promenade nature :**

A partir du collège Emile Cizain et en direction du Nord de la commune, le cours de la Sereine devra présenter des aménagements à dominante végétale avec le moins d'imperméabilisation possible. Ces aménagements devront être complétés par la présence ponctuelle de mobilier urbain (bancs). Cette séquence plus naturelle devra être l'amorce des secteurs non urbanisés de la commune.



## Ambiances paysagères



*Aménagement des berges du Vauziron , Châteldon (63)*



*Aménagement des berges de l'Ormain, Gondredourt-le-Château (55)*



*Renaturation » de berge sur le grand bras de l'île de la Jatte , Seine, Levallois*



*Restauration de la rivière Lochbach, Ensdorf, Allemagne*



*Restauration de la rivière Lochbach, Ensdorf, Allemagne*