



Commune de Montreux-Château  
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

## 4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal :



## PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est axé notamment sur un objectif de maintien de la dynamique résidentielle. En effet, Montreux-Château est une commune pôle du Territoire de Belfort qui se traduit par son attractivité renforcée par son positionnement géographique en limite de la zone d'emplois de la région de Mulhouse.

Le PADD prévoit des espaces de développement pour produire du logement de typologie variée dans plusieurs secteurs.

La qualité des aménagements et l'intégration des secteurs de développement au sein du tissu urbain existant sont les lignes directrices des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Trois secteurs sont encadrés par des OAP :

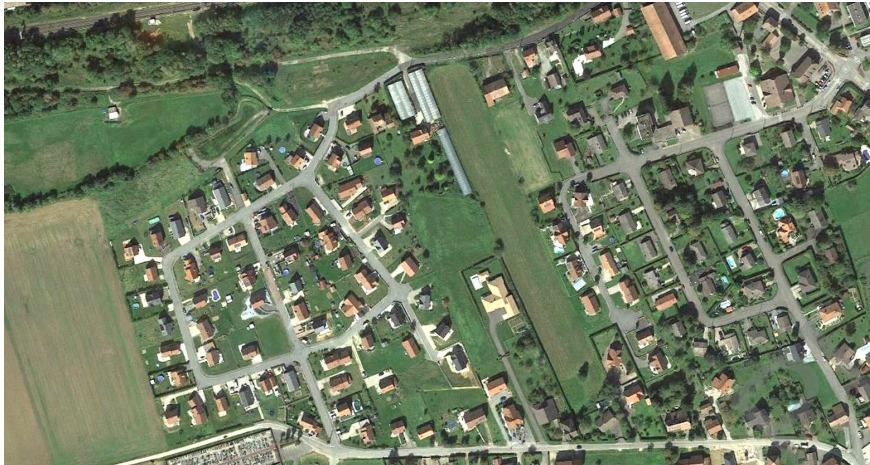
- « Les Grands Champs » (zone IAU)
- « Rue de l'ancienne église » (zone IAU))
- « Rue des Vosges » (zone IAU)

La Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets prévoit que les OAP définissent en cohérence avec le PADD «les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques». Ainsi, **une OAP «Continuités écologiques»** complète les OAP sectorielles.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables en termes de compatibilité. Ainsi, toute opération d'aménagement ou de construction dans les secteurs concernés devra respecter les principes qui suivent.



## OAP sectorielle : SECTEUR « GRANDS CHAMPS »



Vue aérienne du secteur et vue du terrain au sud des serres

### Nombre et types de logements attendus

L'objectif pour ce secteur est d'atteindre une densité bâtie d'au moins 13 logements à l'hectare.

Au moins la moitié des logements créés devront être de type autre qu'individuel pur.

### Insertion des futures constructions

Les nouvelles constructions et les aménagements de ce secteur prendront en compte les constructions existantes afin de s'insérer au mieux dans la trame bâtie.

Les travaux de terrassement seront réduits au strict nécessaire.

### Accès et desserte

Plusieurs accès automobiles sont attendus afin de connecter les voies résidentielles existantes et d'éviter les impasses : depuis la rue du Chemin de fer, la rue de l'Écureuil et la rue des Grands Champs (vers l'aire de retournement en bout de rue).

Les voies internes au secteur seront de largeur réduite, dimensionnées à la limite des besoins, sans caractère routier. Elles seront soit de type 'voie partagée', soit comprendront sur l'ensemble de leur linéaire une emprise praticable pour les piétons dans de bonnes conditions de sécurité.

En outre, des liaisons piétonnières seront réalisées vers la rue des Grands Champs et la rue du Maréchal Leclerc.

### Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle.

L'aménagement d'ensemble pourra comporter quelques places de stationnement public.

Tout espace de stationnement non couvert devra comporter un sol perméable permettant l'infiltration de l'eau pluviale.

### Armature paysagère

Les voies et les liaisons piétonnes seront soulignées par des arbres ou arbustes en alignement.

En limite parcellaire, les plantations prendront la forme de haies vives non opaques, composées de plusieurs essences locales.

### Gestion de l'eau de pluie

La gestion de l'eau pluviale sera partie intégrante de la réflexion sur l'aménagement d'ensemble. Les aménagements à l'air libre seront privilégiés, ainsi que l'emploi de matériaux perméables, aussi bien lors de la viabilisation d'ensemble que pour les aménagements individuels sur les terrains privés.

Si un bassin de rétention est nécessaire, il devra être conçu et aménagé non comme un équipement strictement technique, mais comme un espace paysager appropriable par les habitants et profitable à la biodiversité.

### Réseaux

Eau potable : Ø 100 et Ø 80 rue du Chemin de fer, Ø 100 rue du Maréchal Leclerc, Ø 63 rue de l'Écureuil, Ø 100 rue des Grands Champs.

Défense incendie : rue du Chemin de fer (74 m<sup>3</sup>), rue de l'Écureuil (< 60 m<sup>3</sup>), rue des Grands Champs (< 60 m<sup>3</sup>).

Assainissement : Ø 200 pour toutes les rues bordant le secteur.

Eaux pluviales : Ø 315 rue du Maréchal Leclerc, Ø 300 rue de l'Écureuil.

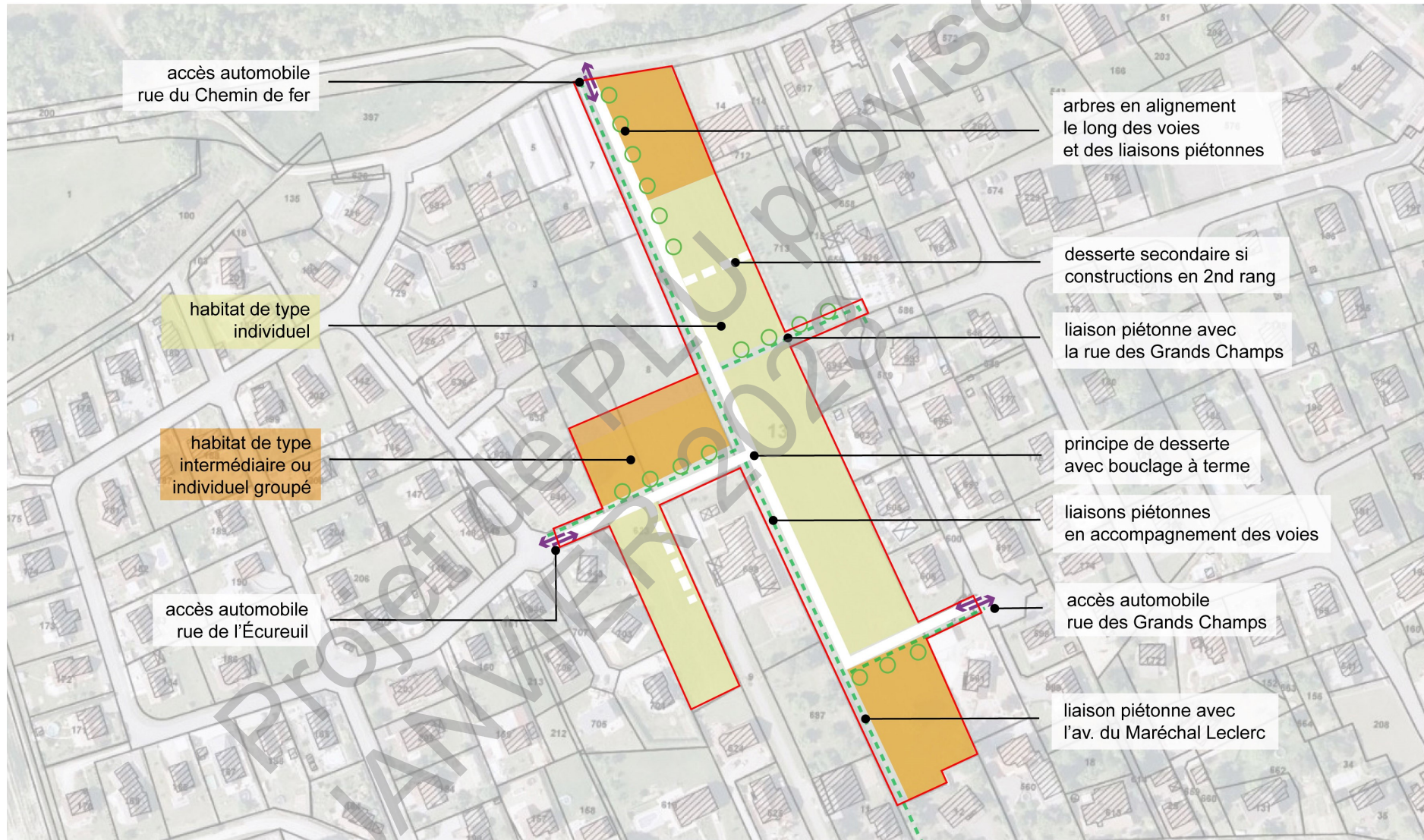
Haut-débit : pas d'équipement.

Les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble du secteur.



0 25 50 m

AUTB - 05/2022



Projet de PLU provisoire  
JANVIER 2023

## OAP sectorielle : SECTEUR « RUE DE L'ANCIENNE ÉGLISE »



Vue aérienne du secteur et vue du terrain depuis la rue de l'Ancienne Église

### Nombre de logements attendus

L'objectif pour ce secteur est d'atteindre une densité bâtie d'environ moins 10 logements à l'hectare.

### Insertion des futures constructions

Les nouvelles constructions prendront en compte les constructions existantes, en particulier la volumétrie des anciennes maisons agricoles alentour, afin de s'insérer au mieux dans la trame bâtie du centre ancien.

### Accès et desserte

L'accès automobile se fera par la rue de l'Ancienne Église.

La voie de desserte interne sera à double sens et comportera une aire de retournement. La voie sera de largeur réduite, dimensionnée à la limite des besoins, sans caractère routier.

Une liaison piétonnière avec la rue De Gaulle sera réalisée.

### Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle.

Tout espace de stationnement non couvert comportera un sol perméable permettant l'infiltration de l'eau pluviale.



### Armature paysagère

Des arbres existants sont à conserver dans la partie ouest du secteur, pour leur rôle écologique autant que pour l'agrément des futurs habitants.

En limite parcellaire, les plantations prendront la forme de haies vives non opaques, composées de plusieurs essences locales.

### Gestion de l'eau de pluie

Les aménagements à l'air libre seront privilégiés, ainsi que l'emploi de matériaux perméables, aussi bien lors de la viabilisation d'ensemble que pour les aménagements individuels sur les terrains privés.

### Réseaux

Les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

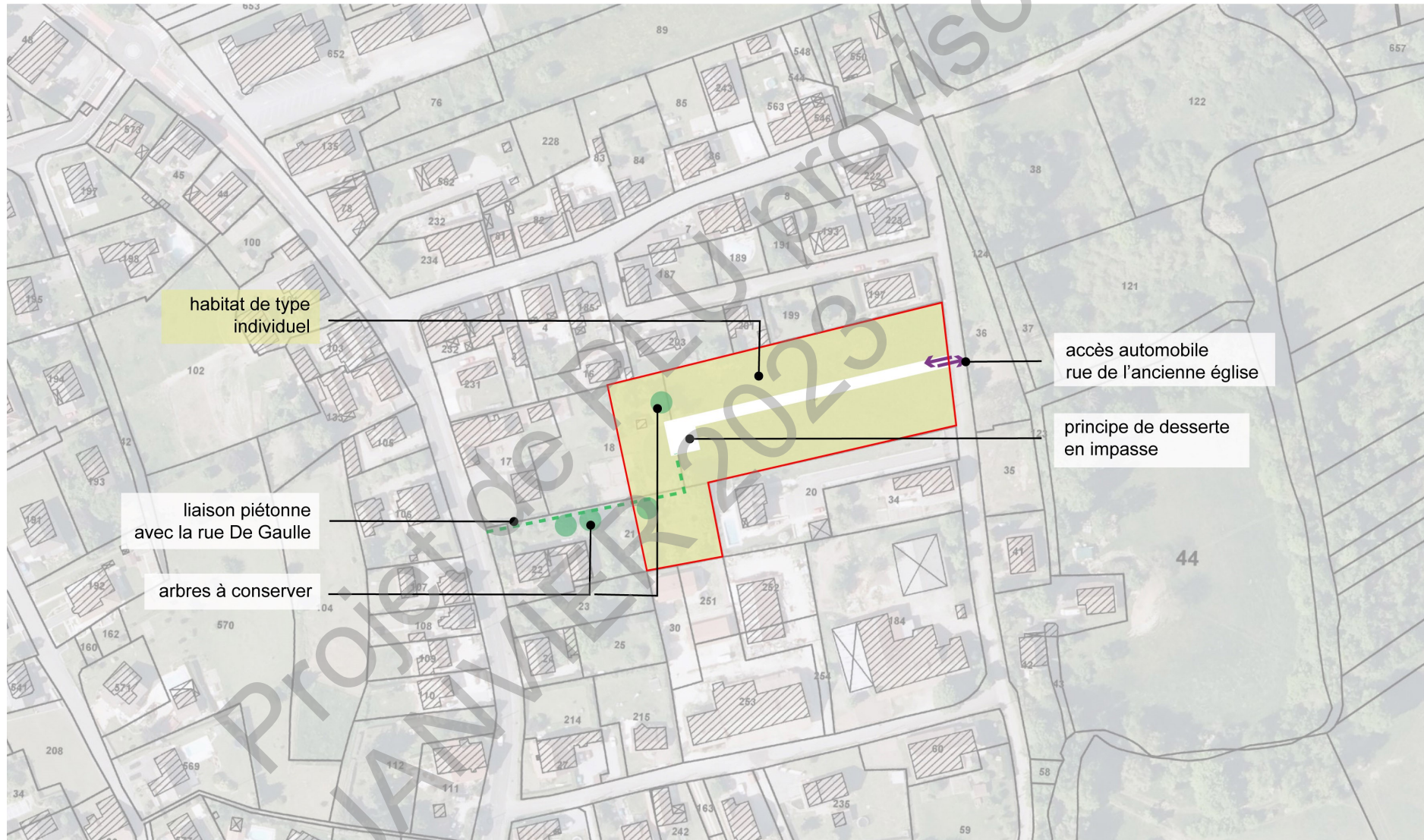
Projet de PLU provisoire  
JANVIER 2023

Commune de Montreux-Château  
Secteur 'Rue de l'ancienne église'  
Orientations d'aménagement et de programmation



0 25 50 m

AUTB - 05/2022



habitat de type individuel

accès automobile  
rue de l'ancienne église

principe de desserte  
en impasse

liaison piétonne  
avec la rue De Gaulle

arbres à conserver

Projet de PLU provisoire  
JANVIER 2023

## OAP sectorielle : SECTEUR « RUE DES VOSGES »



Vue aérienne du secteur et vue du terrain depuis la rue des Vosges

### Nombre de logements attendus

L'objectif pour ce secteur est d'atteindre une densité bâtie d'environ moins 10 logements à l'hectare.

### Insertion des futures constructions

L'implantation des nouvelles constructions prendra en compte les constructions existantes, en particulier les maisons adressées rue des Vosges, afin de s'insérer au mieux dans la trame bâtie et minimiser les vis-à-vis entre riverains.

### Accès et desserte

L'accès automobile se fera par la rue des Vosges.

La voie de desserte interne sera à double sens et comportera une aire de retournement. La voie sera de largeur réduite, dimensionnée à la limite des besoins, sans caractère routier.

### Stationnement

Le stationnement résidentiel sera assuré à la parcelle.

Tout espace de stationnement non couvert comportera un sol perméable permettant l'infiltration de l'eau pluviale.

### Armature paysagère

Des arbres existants sont à conserver pour leur rôle écologique autant que pour l'agrément des futurs habitants.

En limites parcellaires et en limite de secteur, les plantations prendront la forme de haies vives non opaques, composées de plusieurs essences locales.

### Gestion de l'eau de pluie

La gestion de l'eau pluviale sera partie intégrante de la réflexion sur l'aménagement d'ensemble.

Les aménagements à l'air libre seront privilégiés, ainsi que l'emploi de matériaux perméables, aussi bien lors de la viabilisation d'ensemble que pour les aménagements individuels sur les terrains privés.

### Réseaux

Les réseaux internes doivent être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

Projet de PLU provisoire  
JANVIER 2023



0 25 50 m

AUTB - 05/2022



Projet de PLU provisoire  
JANVIER 2023

## OAP thématique : «CONTINUITES ECOLOGIQUES »

En cours de rédaction

Projet de PLU provisoire  
JANVIER 2023



Projet de PLU provisoire  
JANVIER 2023

Projet de PLU provisoire  
JANVIER 2023

Projet de PLU provisoire  
JANVIER 2023



06/2022