Commune de

MONTMEYRAN

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté le : 31 janvier 2013	Modifications :
Enquête publique du : 3 juin au 3 juillet 2013	
Approuvé le : 26 septembre 2013	

RAPPEL REGLEMENTAIRE.

L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation précise notamment que dans le respect des orientations du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1/ pour l'aménagement : elles définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le devenir de la commune.
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants.
Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager
Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2/ pour l'habitat : elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- répondre aux besoins en logements et en hébergements,
- favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3/ transport et déplacement : elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

DECISIONS.

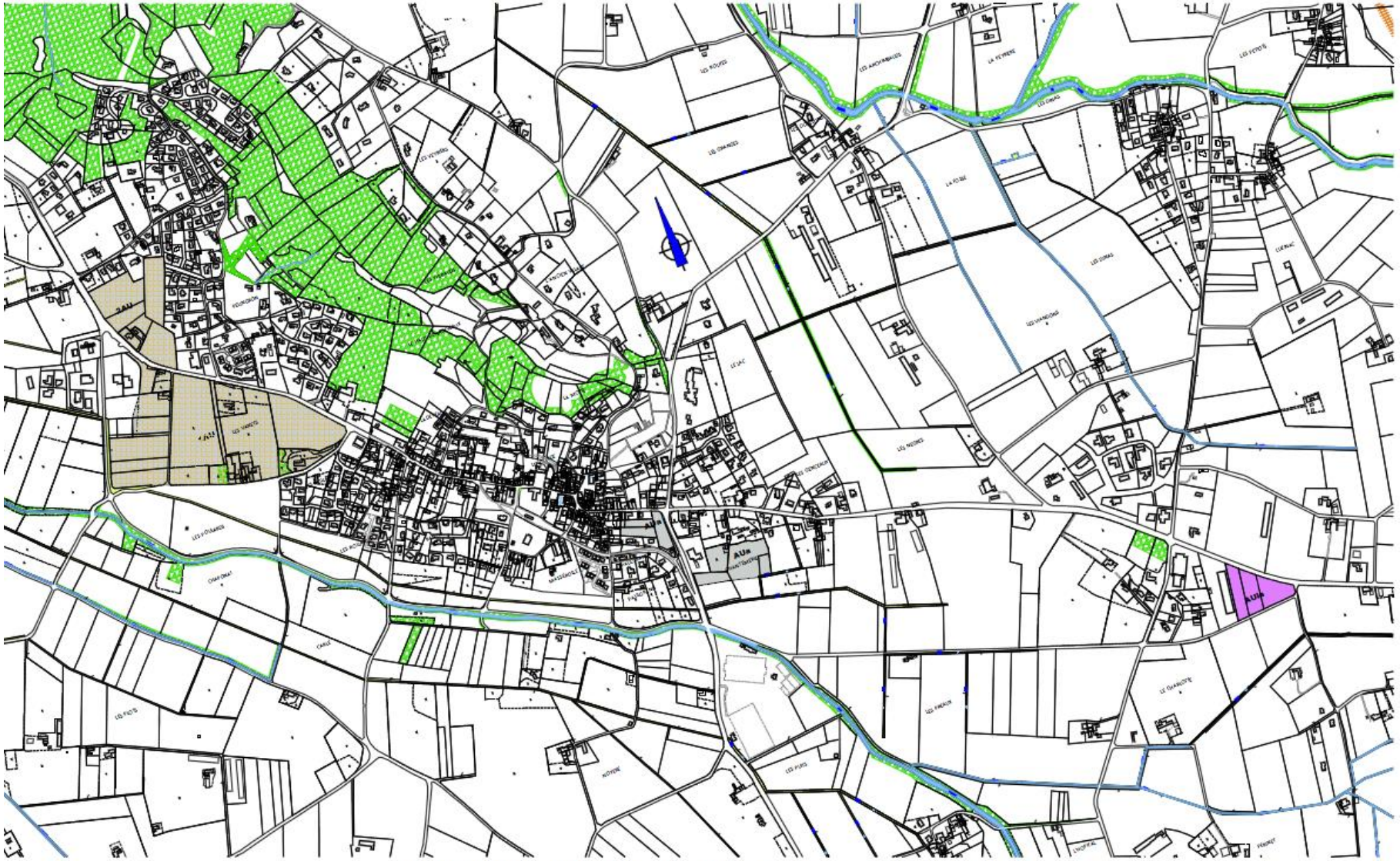
Le conseil municipal a estimé que la mise en œuvre des objectifs du PADD sur les zones à urbaniser (AU) de la commune, passait obligatoirement par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ces dernières couvrent le territoire des zones 1 et 2 AU, AUa et AUia.

Le présent document est composé :

- d'un plan de localisation général des zones concernées
- d'un plan spécifique à chaque zone sur lequel sont mentionnés les grands principes à retenir pour l'aménagement de la zone

un descriptif des orientations, avec notamment les indications en matière de superficie totale de la zone et de superficie utile (superficie totale - l'emprise des constructions existantes).



Orientations d'aménagement et de programmation
Plan de localisation des zones

Zone 1AU des Vanets.

1° Caractéristiques de la zone.

Superficie totale : à la superficie totale de13.3ha, il convient de soustraire : la partie inondable (2.3ha), le secteur dédié à l'artisanat (1.3ha) et les parcelles construites (2.2ha), soit une superficie utilisable de 7.5ha.
L'implantation de commerces et de services est également autorisée.
Il s'agit d'une zone à urbaniser fermée qui sera urbanisée après modification et/ou révision du PLU.
Chaque opération de construction réalisée sur ce secteur devra prévoir :
- un quota de 15% de logements sociaux
- en matière de typologie d'habitat, la diversité suivante devra être respectée : 40% de logements collectifs, 35% d'habitat individuel groupé et 25% d'individuel.
- en matière de statut des logements : 25 % des logements locatifs devront être des logements locatifs sociaux et 10 % des accessions seront des accessions sociales.

2° Principes d'aménagement.

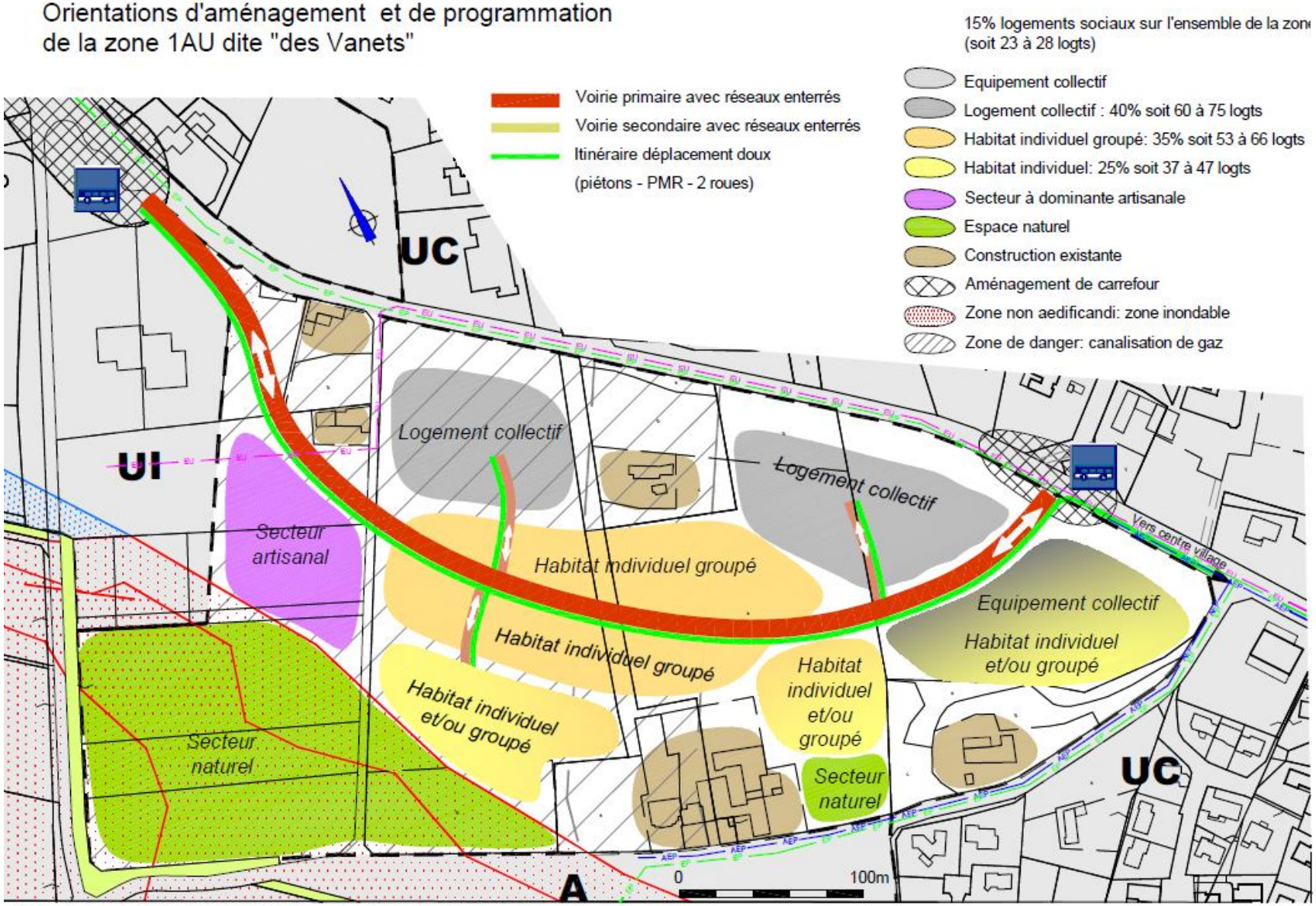
Le plan d'aménagement qui sera réalisé sur l'ensemble de la zone et qui permettra son ouverture à l'urbanisation en plusieurs tranches, doit respecter les principes suivants :

- Accès : la zone sera desservie par deux aménagements de carrefours situés sur la RD538A, à savoir
  L'un à l'Ouest qui servira à la fois de sortie sécurisée du garage automobile situé dans la zone UI limitrophe et d'accès à la zone 2 AU située au Nord de la RD538A.
  L'autre à l'EST, contribuera à l'amélioration la sécurité de l'accès du lotissement « plein soleil » sur la RD538A.
  Ces deux aménagements de carrefour permettront de réduire de façon sensible la vitesse des véhicules qui entrent dans le village et ultérieurement (c'est-à-dire lorsque la zone sera entièrement urbanisée), il sera nécessaire de réfléchir à l'aménagement de cette voie qui devra prendre le statut de voie urbaine.
- Voirie: une voirie primaire reliera les deux entrées de la zone. Elle sera complétée par quelques voies secondaires sans accès direct sur la RD538A. A noter que tout le réseau de voirie sera accompagné d'espaces dédiés aux déplacements doux : piétons et 2 roues ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. La continuité de ce type de déplacements sera assurée en direction du centre du village.
- Programme :

  1° sur le secteur EST, l'équipement collectif (E-C) sera accompagné de maisons individuelles et/ou groupées (M-I-G).
  2° sur la partie centrale : des logements collectifs (L-C) sont à prévoir sur la partie Nord, puis en direction du Sud, sont identifiés des secteurs permettant l'accueil de logements intermédiaires (L-I) puis des maisons individuelles et/ou groupées (M-I-G).
  Ainsi, plus on se rapprochera de la zone naturelle, plus l'urbanisation sera diffuse.
  Les éléments boisés actuels sont à maintenir et à conforter pour servir de trame verte à la zone

3° sur la partie Ouest : Une partie doit permettre l'implantation d'activités artisanales compatibles avec la vocation (habitat) générale du reste de la zone. De par son caractère inondable, le secteur situé au Sud-Ouest reste inconstructible et pourra accueillir les équipements nécessaires à la récupération des eaux pluviales de la quasi-totalité de la zone.

Orientations d'aménagement et de programmation
de la zone 1AU dite "des Vanets"



-

Zone 2AU de Pélingron.

1° Caractéristiques de la zone.

A la superficie totale de 3.6ha, il convient de soustraire les 0.25ha correspondant aux parcelles déjà construites, soit une superficie utilisable de 3.35ha.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation fermée qui sera urbanisée après modification et/ou révision du PLU, mais l'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'envisager que postérieurement à la réalisation du carrefour prévu sur la RD538A

Chaque opération de construction réalisée sur ce secteur devra prévoir :

- un quota de 15% de logements sociaux
- en matière de typologie d'habitat, la diversité suivante devra être respectée : 40% de logements collectifs, 35% d'habitat individuel groupé et 25% d'individuel
- en matière de statut des logements : 25 % des logements locatifs devront être des logements locatifs sociaux et 10 % des accessions seront des accessions sociales.

2° Principes d'aménagement.

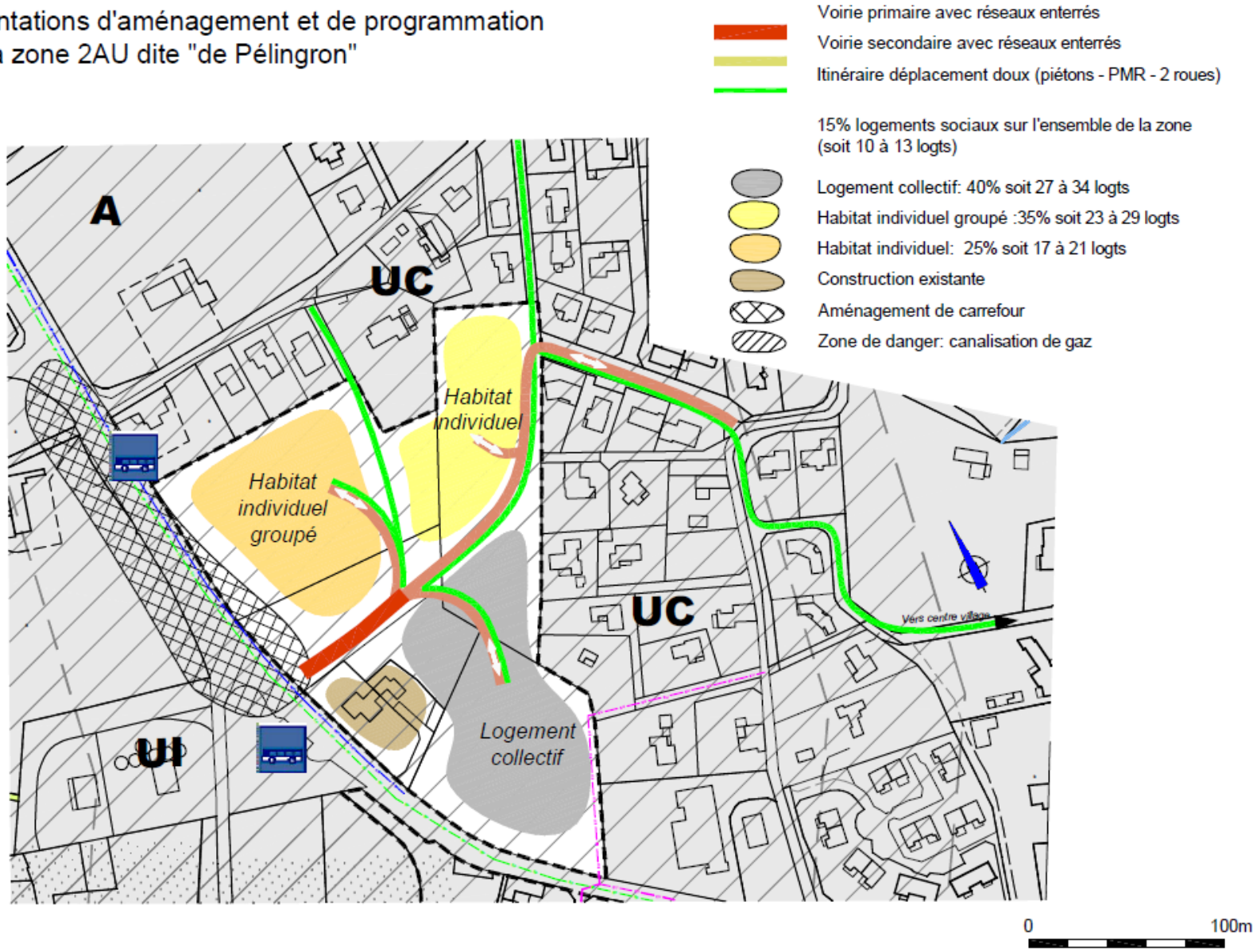
Le plan d'aménagement qui sera réalisé sur l'ensemble de la zone et qui permettra son ouverture à l'urbanisation doit respecter les principes suivants :

- Accès : L'accès à cette zone s'effectuera par le biais d'un carrefour aménagé sur la RD 538A qui prendra en compte et sécurisera l'intersection entre la route de Montéléger (RD 211) et la route de Beaumont de Valence (RD 538A).
  Il est important de noter que la localisation de ce carrefour figure sur le plan à titre indicatif. Elle peut en effet être positionnée plus à l'Ouest.

  Voirie:
  Une voirie primaire desservira ces deux zones selon et sera prolongée par trois antennes de voirie secondaires.
  Quel que soit le statut de ces voies, toutes seront accompagnées de réserves dédiées aux déplacements doux qui devront également permettre la circulation des personnes à mobilité réduite. La continuité sera assurée en direction des quartiers habités situés au Nord et à l'Ouest.

- Programme :
  L'urbanisation de cette zone sera à dominante d'habitat sous la forme de maisons individuelles et/ou groupées et de logements collectifs.

Orientations d'aménagement et de programmation de la zone 2AU dite "de Pélingron"



Zone AU a des Sablons et de Chantemerle.

Les Sablons.

1° Caractéristiques de la zone.

Cette zone située à l'Ouest du carrefour des Sablons, fait partie intégrante de l'enveloppe constructible du village. Sa superficie totale qui est libre de toute construction (à l'exception d'une ruine située au SUD-Est) est de 0.8ha.

2° Principes d'aménagement.

- Accès : l'urbanisation de ce secteur risque d'être freinée par les difficultés d'accès rencontrées. En effet, l'accès le plus naturel est celui identifié à partir du chemin du Tacot entre les 2 habitations situées au Sud. Or, avec l'implantation de l'habitation la plus à l'Ouest des deux, cet accès risque de présenter des caractéristiques insuffisantes pour la desserte des futures constructions.
  Deux autres possibilités d'accès auraient pu être envisagées, mais elles semblent difficilement réalisables : à partir du carrefour des Sablons (problème de gabarit du giratoire) et au Sud-Est (problèmes de topographie pour le raccordement sur le chemin du tacot).
- Voirie: deux antennes de voirie permettront de drainer l'ensemble des parcelles. Ces antennes seront accompagnées d'espaces dédiés aux déplacements doux et seront ainsi maillés avec ceux réalisés le long du chemin du Tacot au Sud, ceux réalisés à l'Ouest en direction soit groupe scolaire Roger Marty, soit des espaces sportifs.
  Enfin, une liaison piétonne en direction du centre du village, qui nécessitera l'aménagement de la rue du Docteur Nivière (située au Nord) devra être privilégiée.
  Le caractère enclavé de cette zone, nécessitera d'importants aménagements de voirie (notamment pour sécuriser les déplacements doux
- Programme : l'urbanisation de la zone s'effectuera sous forme d'habitat individuel ou d'habitat individuel groupé.
-

Chantemerle.

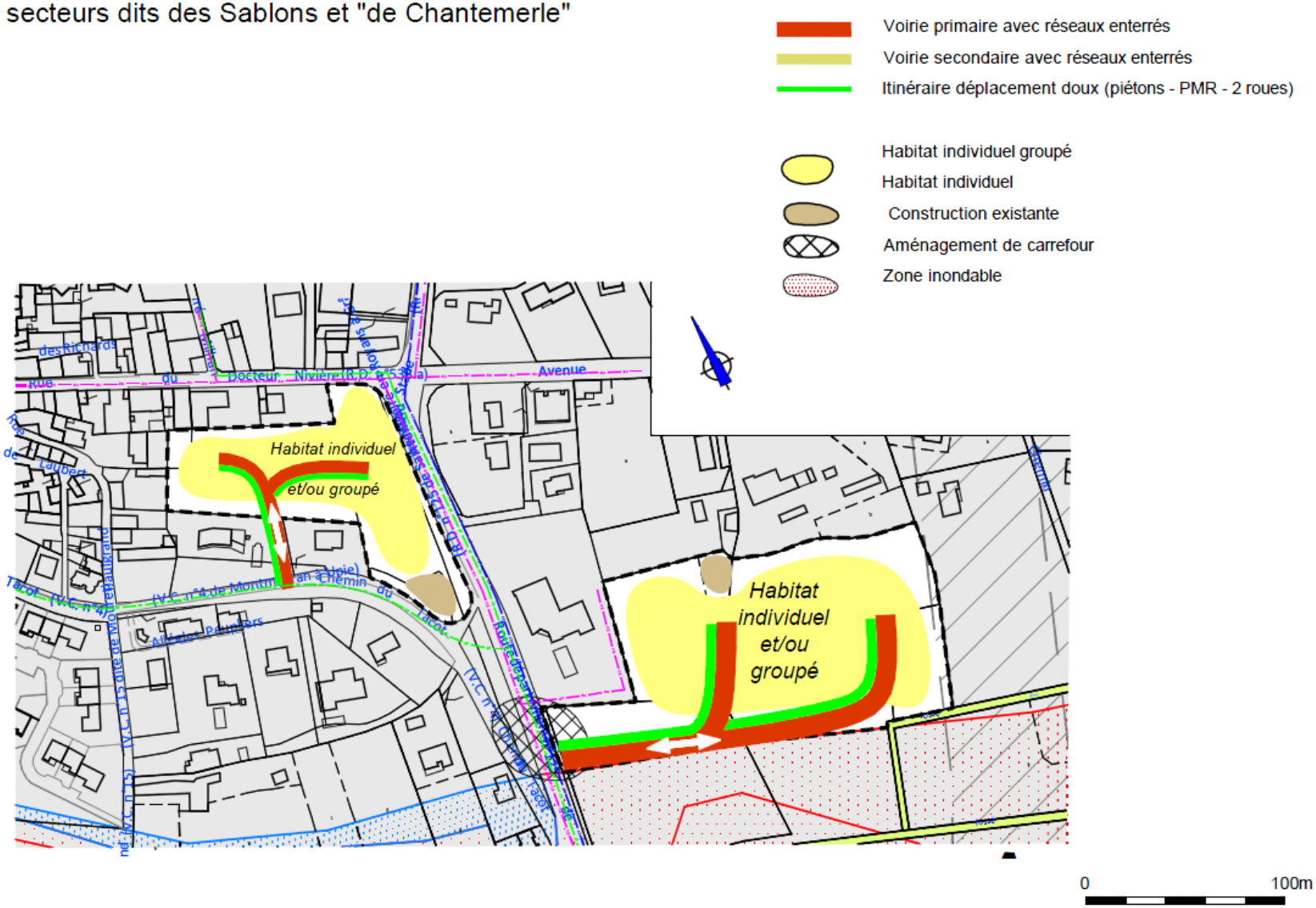
1° Caractéristiques de la zone.

En continuité de l'enveloppe constructible du village, cette constitue en constitue l'extension « naturelle ». Sa superficie totale est de 1.6ha et sa surface libre de toute construction est de 1.3ha.

2° Principes d'aménagement.

- Accès : l'ensemble de la zone aura un seul accès situé en agglomération sur la RD. Cet accès servira à la fois de desserte de la zone, mais également d'amélioration de la desserte actuelle du parking de l'école Sainte Marie située au Nord.
- Voirie: deux antennes de voirie permettront de drainer l'ensemble des parcelles. Ces antennes seront accompagnées d'espaces dédiés aux déplacements doux et seront ainsi maillés avec ceux réalisés le long de la RD soit en direction du Nord (groupe scolaire Roger Marty), soit en direction du Sud (espaces sportifs). Une liaison piétonne peut également s'envisager au Nord-Est en direction des parcelles bâties.
- Programme : l'urbanisation de la zone s'effectuera sous forme d'habitat individuel ou d'habitat individuel groupé.

Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs dits des Sablons et "de Chantemerle"

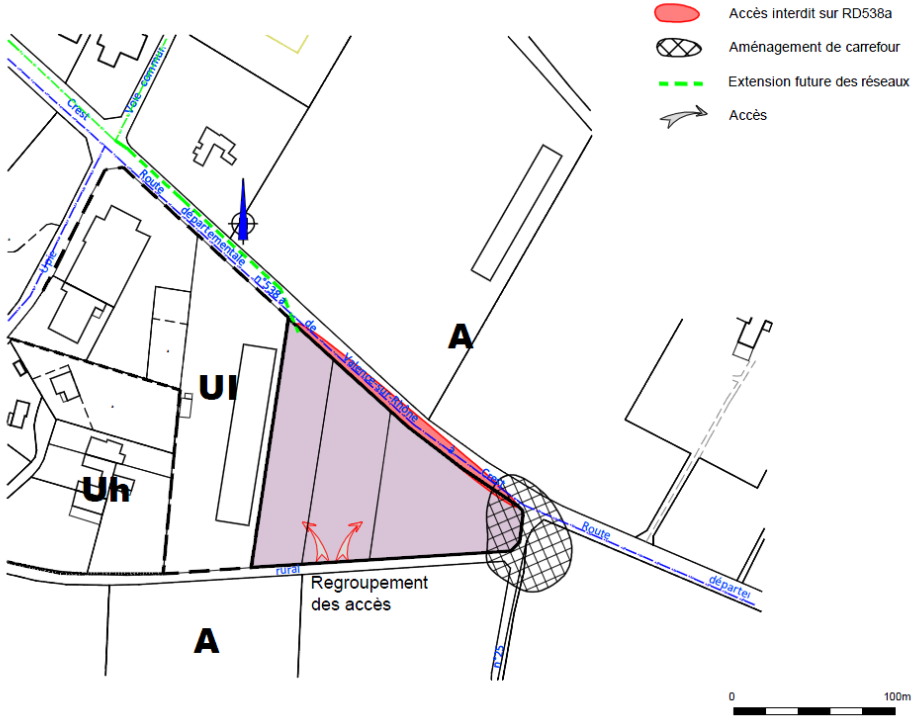


Orientations d'aménagement de la zone AUia de « la Charlotte ».

1° Caractéristiques de la zone.

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités. Cette zone à la superficie limitée (x ha), comporte 3 parcelles permettant l'installation de quelques artisans.

2° Principes d'aménagement.

Les quelques principes d'aménagement concernent : l'interdiction d'accès direct sur la RD538A et leur regroupement sur la voie communale qui longe la zone au Sud et le raccordement aux différents réseaux collectifs : eau potable, assainissement, électricité présents à proximité du carrefour des 4 chemins (Nord Ouest).

Orientations d'aménagement et de programmation
de la zone AUIa