

COMMUNE DE MONTELEGER
 Département de la Drôme
 MODIFICATION N° 1 DU
 PLAN LOCAL D'URBANISME
 Pièce 5.3 – Orientations
d'Aménagement et de
Programmation

Procédure	Prescription	Arrêt	Enquête publique	Approbation
Révision du PLU	07/09/2010	18/12/2014 28/05/2015	30/09/2015 au 30/10/2015	14/12/2015
Modification simplifiée n°1	25/01/2017	-	-	12/06/2017
Modification N°1	28/02/2017	-	19/05/2017 au 18/06/2017	12/07/2017

Modification N°2

01/07/2019



PREAMBULE

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et précisés par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), elles constituent désormais un document à part entière du dossier de PLU.

Les Orientations d'Aménagement sont devenues Orientations d'Aménagement et de Programmation suite à l'approbation de la loi emportant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite « Loi Grenelle 2 »

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est défini par l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur

l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à 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.

PREAMBULE (suite)

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3

4. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Le PLU comporte 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteur du RODET
- Secteur du SERRE D'ORFEUILLE
- Secteur SAINT AMAND
- Secteur ENTREE DE VILLE NORD – création d'une zone de petits artisanats et commerces
- Secteur PERION en entrée de ville-route de Montmeyran
- Secteur LES GAMELLES
- Restructuration de la zone d'activité de BEAUVERT

SECTEUR 1 – LE RODET (Zone AUah)

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur Le Rodet, est situé au nord du centre village, le long de la route départementale n° 502. Le site est actuellement occupé par des cultures et constitue une grande coupure verte entre la commune de Montéléger et la commune de Beaumont lès Valence.

Le secteur est bordé au sud par un boisement qui appartient à l'EPHAD du Château (à l'intérieur de ce boisement des voies d'accès existent).



Vue du secteur depuis la RD 502



Vue du site depuis le cheminement piéton (limite communal avec Beaumont lès Valence)



Cheminement piéton bordant le secteur du Rodet

Le site est également bordé à l'est par un cheminement piéton qui relie la montée du Château (centre village) à la commune de Beaumont lès Valence.

Le secteur représente une légère déclivité globalement Sud/Nord de l'ordre de 4 mètres environ.

Le secteur AUah représente une superficie de 1 hectare environ.

SECTEUR 1 – LE RODET (Zone AUah)

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site doit permettre d'accueillir des retraités plus jeunes et ne souhaitant pas entrer en EPHAD tout en leur permettant de bénéficier d'un certain nombre de services et d'activités à proximité de leur résidence. Ces services et activités sont proposés par l'EPHAD du Château à proximité immédiate.

La forme urbaine s'oriente vers un ensemble de petits pavillons regroupés en sous-ensemble de 3 à 7 logements de plain pied adaptés à une occupation par des seniors valides et semi-valides. Ce type de construction doit permettre une meilleure insertion dans un site partiellement boisé ainsi que de développer une plus grande qualité urbaine avec la présence d'espaces communs imposants et paysagers, favorisant le lien social. Le secteur intègre également la réalisation d'un bassin de rétention paysager pour la gestion des eaux pluviales.

Les Orientations du PADD appliquées

La densité moyenne sur le secteur est de 30 logements à l'hectare.

- Créer une offre de logements équilibrée et de qualité
- Protéger l'environnement paysager
- Préserver les ressources, limiter les pollutions et gérer le risque naturel
- Mailler le territoire par des cheminements doux



SECTEUR 1 – LE RODET (Zone AUah)

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

Une voirie principale assurant la desserte interne du secteur se raccordera à la voie communale existant au nord-est. Le gabarit de la chaussée pour les rues à double sens ne devra pas excéder 5 m de large et intégrera les cheminements piétons.

L'opération devra aménager des cheminements piétons le long de la voirie et assurer le raccordement de ces futures voies douces à celle existante qui longe le lotissement du Serre d'Orfeuille et le mur du Château. Ce maillage permettra ainsi de favoriser les déplacements doux sur site, vers l'EPHAD du château (accès aux services et activités) et vers les commodités du centre village via la montée du Château.

Accessibilité

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Implantation du bâti

Le bâti s'implantera sous forme de petits hameaux afin d'assurer une bonne insertion paysagère et une continuité avec l'environnement constitué de maisons individuelles et d'espaces boisés.

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement et à l'élément paysager y compris en front de rue. Afin de ménager une transition avec les terres agricoles et les boisements, les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparatives de propriété, laissant ainsi des espaces plantés.

Les bâtiments devront également respecter la topographie du terrain. Les affouillements du sol sont à limiter au maximum.

Les hauteurs du bâti

Les hauteurs seront de type rez-de-chaussée facilitant ainsi les accès par des personnes à mobilité réduite. Elles devront être adaptées à la topographie des terrains afin de permettre une bonne intégration paysagère.

La densité

Nombre de logements : 30 logements environ

Densité : 30 logements/hectare.

L'habitat se fera sous la forme de logements individuels en rez-de-chaussée.

SECTEUR 1 – LE RODET (Zone AUah)

Les principes d'aménagement

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement privatif adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi que des aires de stationnements banalisées afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les espaces publics

Une zone tampon en partie nord assurera la transition avec les terres agricoles et permettra de créer une ambiance champêtre au site et une meilleure intégration du bâti dans le site. Cette zone tampon sera aménagée avec des arbres de haute tige d'essences locales.

Les aménagements paysagers

Les voiries ainsi que les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives seront proscrites. Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, seront également privilégiées.

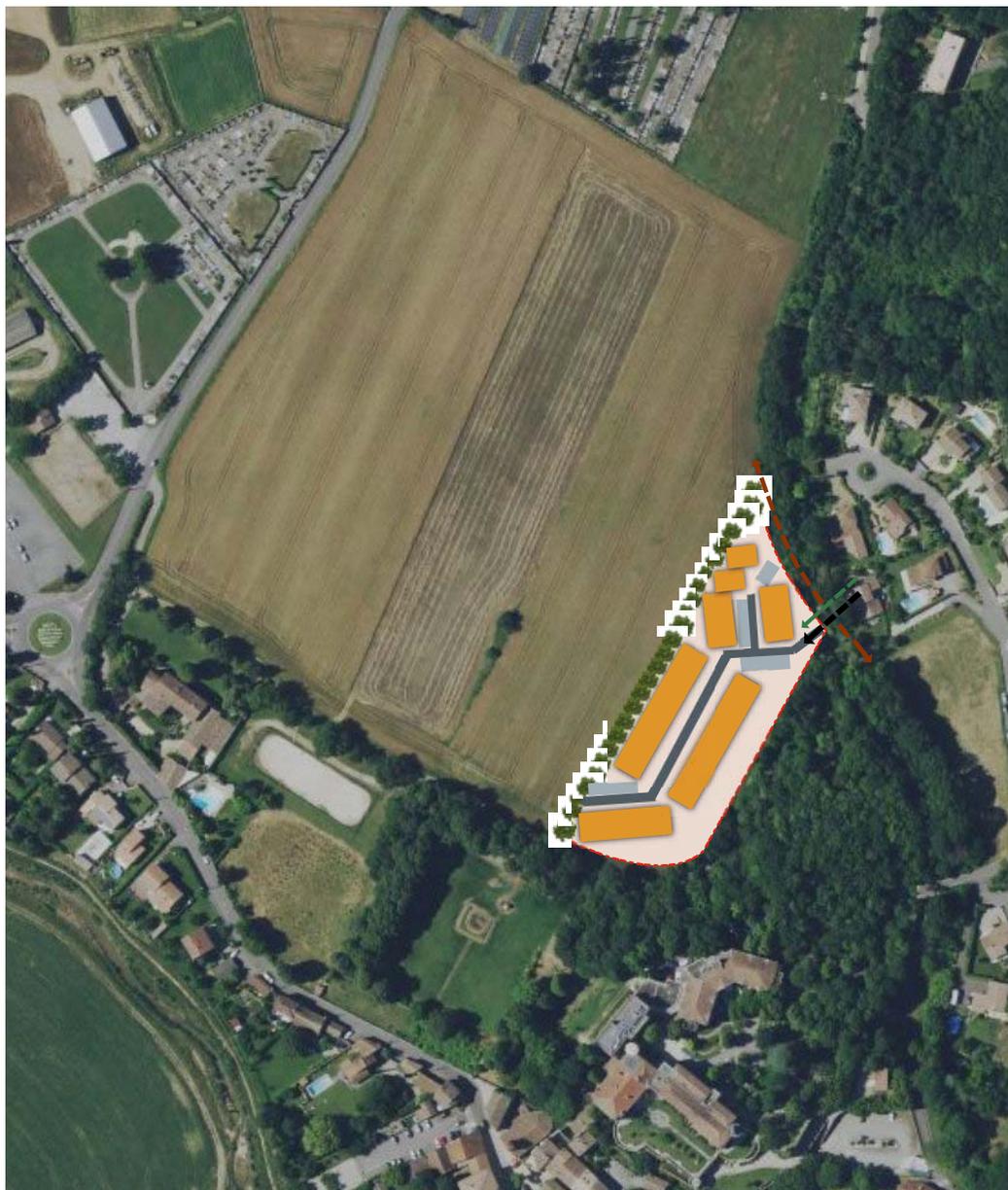
La gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par la mise en place d'ouvrages d'infiltrations.

En conséquence, l'ensemble des eaux pluviales sera géré sur l'emprise du projet par stockage – infiltration. L'aménageur définira le type d'ouvrage le plus approprié notamment au regard de la topographie, de la nature des terrains, etc.

SECTEUR 1 – LE RODET (Zone AUah)

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



Périmètre OAP



Bâti en RDC implanté en s'adaptant à la topographie du terrain



Desserte principale



Cheminement piéton à créer



Cheminement piéton existant



Espace commun paysager



Voie de desserte interne



Espace de stationnement

SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur



Vue du secteur et de son environnement depuis le chemin communal



Vue du secteur depuis le chemin d'accès au lotissement Serre d'Orfeuille

Le secteur constitue une surface résiduelle au sein du lotissement du Serre d'Orfeuille. Le site est actuellement occupé par une prairie.

Le secteur est bordé à l'ouest par un fossé de récupération des eaux pluviales ainsi que par un chemin rural uniquement ouvert aux piétons et cycles à l'heure actuelle. La commune a entrepris l'aménagement de ce chemin pour l'ouvrir à la circulation des véhicules et permettre l'accès au terrain.

Le secteur est une surface complètement plane bordé à l'Est et au Nord par les constructions à usage d'habitation du lotissement du Serre d'Orfeuille.

Le site est bordé à l'est par une voie **privée** en impasse qui se raccorde au sud au chemin communal existant qui permet de rejoindre le centre village (Cours des Platanes).

Le secteur AUah représente une superficie de 4630 m² environ.

SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site devra permettre de compléter le tissu urbain existant tout en veillant au respect de l'identité paysagère du lotissement.

La densité minimale des constructions sera de l'ordre de 15 logements à l'hectare, ce qui représente environ 7 logements supplémentaires sur le secteur. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité en cohérence avec l'existant.

Les Orientations du PADD appliquées

- Créer une offre de logements équilibrée et de qualité
- Identifier et structurer l'espace disponible autour du Village en favorisant la résorption des dents creuses
- Protéger l'environnement paysager



SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

La voirie existante interne au lotissement du Serre d'Orfeuille étant privée, elle ne permettra pas d'assurer l'accès aux nouvelles constructions. L'accès se fera par le chemin rural existant à l'ouest que la commune prévoit d'aménager en conséquence. La commune a entrepris l'aménagement de ce chemin pour l'ouvrir à la circulation véhicule jusqu'à la zone du Rodet. La vocation de circulation douce sera maintenue pour la suite du chemin. Une voie en impasse sera créée pour accéder aux constructions en fond de parcelle. Des accès individuels pourront également être prévus depuis le chemin rural.

L'opération devra intégrer un cheminement piéton assurant le raccordement aux cheminements doux existants à l'Est et à l'Ouest. Ce maillage permettra ainsi de favoriser les déplacements doux sur site vers les commodités du centre village via la montée du Château (cette dernière fera également l'objet d'un réaménagement pour favoriser les déplacements doux) et également vers la commune de Beaumont lès Valence.

Le long de la voie en impasse, d'un côté de la chaussée, une bande réservée aux piétons sera aménagée d'une largeur minimale de 1,5 m.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Les hauteurs seront en rez-de-chaussée et ponctuelle en R+1. Des décalages de volumétries dans le sens vertical pourront être mis en œuvre.

La densité

Nombre de logements : 7 logements

Densité : 15 logements/hectare.

L'habitat sera sous la forme individuelle pure (Rez-de-chaussée ou R+1)

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale existante et à créer afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Les principes d'aménagement

Les espaces publics

L'aire de retournement en fond de parcelle devra être paysager et intégrer le cheminement doux en direction de celui existant à l'Ouest.

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en cohérence avec celles existantes pour assurer une harmonie visuelle dans le lotissement. Les végétaux utilisés pour doubler les clôtures devront être d'essences locales.

Les aménagements paysagers

Les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives seront proscrites.

Pour une gestion intégrée et économe de l'eau, les espèces sobres, voire même adaptées à la déshydratation, seront également privilégiées.

La bande boisée à l'Est du site est à conserver.

Prescriptions environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

Gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone. Cependant, compte tenu de la topographie du site, il sera nécessaire qu'une antenne soit réalisée sur le chemin piéton existant à l'ouest afin d'assurer la desserte des habitations en partie basse de la parcelle.

La gestion des eaux pluviales ne pouvant se faire uniquement par infiltration, un rejet à débit limité (min 10l/s) sera autorisé au réseau public des eaux pluviales. Il sera demandé en amont du rejet au réseau pluvial la création d'ouvrage de stockage pour les pluies d'occurrence 20 ans et de durée d'une heure. Ces ouvrages ne devront pas être étanches pour qu'une partie des eaux pluviales puisse être infiltrées.

SECTEUR 2 – LE SERRE D'ORFEUILLE

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti en rez de chaussée
-  Bâti en R+1
-  Desserte d'accès
-  Principe d'accès individuel
-  Cheminement piéton à créer
-  Cheminement rural existant en cours d'aménagement
-  Haies à créer
-  Haies/Boisements à conserver



SECTEUR 3 – ZONE ARTISANALE ET COMMERCIALE

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur est en entrée de ville nord –route départementale n°261, principal accès au centre village de Montéléger. Il se situe en dents creuses dans le tissu urbain.

Le secteur est bordé :

- au nord par des habitations
- au sud par un bâtiment agricole à vocation de stockage d'engins et de matériel
- à l'est par les installations du lycée agricole et une partie du cimetière municipal



Vue du secteur depuis la RD n°261



Vue du secteur- partie sud depuis la RD n°261

- à l'ouest par la route départementale N°261

Le site est actuellement cultivé. Le réseau d'assainissement existe en périphérie de la zone.

Le secteur est grevé d'une servitude d'utilité publique pour le passage de la ligne à haute tension. Celle-ci traverse en diagonale le site

Le secteur AUae représente une superficie de 1,42 hectare environ.

SECTEUR 3 – ZONE ARTISANALE ET COMMERCIALE

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site doit permettre d'accueillir des structures artisanales et commerciales de petite taille en entrée de ville afin notamment d'offrir une offre commerciale complémentaire avec celle existante en centre village. Actuellement, la commune de Montéléger ne peut accueillir de nouveaux commerces et services en centre village en raison de l'absence de rez-de-chaussée commerciaux. (le Cours des Platanes disposait auparavant d'un grand nombre de rez-de-chaussée commerciaux mais ces derniers ont fait l'objet de changement de destination en direction de l'habitat ces dernières décennies.)

Il s'agit donc de mettre à disposition du foncier à proximité du centre village pour développer la structure commerciale, de services et de petits artisanats.



Les Orientations du PADD appliquées

- Permettre l'accueil d'artisanat de petites surfaces et de commerces à proximité du centre village

SECTEUR 3 – ZONE ARTISANALE ET COMMERCIALE

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

La voirie principale se raccorde à la RD 261 via le chemin existant (qui dessert actuellement le bâtiment agricole au sud). Cet accès devra faire l'objet d'un aménagement défini en concertation avec le Département. Les caractéristiques seront arrêtées en fonction du trafic prévisible sur cette zone.

La voie de desserte principale s'organise en boucle afin de permettre une bonne desserte de l'ensemble des constructions et un accès, une manœuvre aisée aux poids lourds,...

Cette organisation viaire permet de créer un espace paysager central fort dans la zone artisanale et commerciale.

Un cheminement piétonnier sera créé afin d'assurer le lien entre la future zone artisanale et commerciale et le centre village. Ce cheminement piétonnier pourra se faire le long du mur du cimetière pour se raccorder aux cheminements piétons existants.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement. Aucune construction ne devra s'implanter en dessous de la ligne à haute tension. Ces espaces vides pourront être traités en espaces paysagers ou de stationnement, de stockage en lien avec une activité...

Le long de la RD 261, les constructions s'implanteront en retrait de la voie publique mais devront créer un front bâti structurant l'entrée de village.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Les hauteurs seront en rez-de-chaussée et en R+1. Des décalages de volumétries dans le sens vertical pourront être mis en œuvre.

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en cohérence avec celles existante. Les végétaux utilisés pour doubler les clôtures devront être d'essences locales.

Les aménagements paysagers

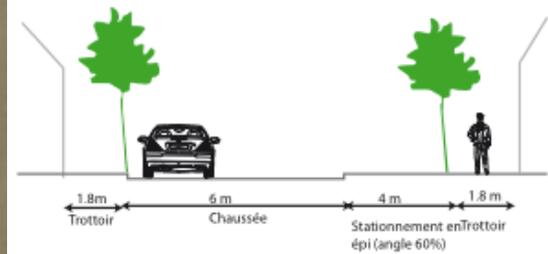
Les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives seront proscrites.

SECTEUR 3 – ZONE ARTISANALE ET COMMERCIALE

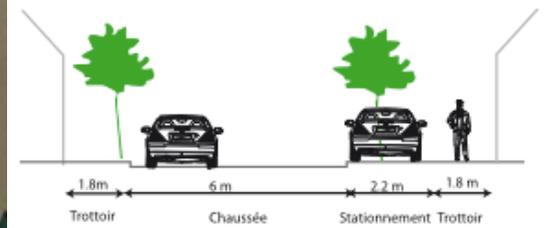
Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



-  Bâtiment en rez de chaussée
-  Bâtiment en R+1
-  Voie de desserte
-  Cheminement piétonnier
-  Espace paysager central
-  Création d'une zone tampon arborée entre la zone commerciale et la route départementale



Principe de voirie n°1



Principe de voirie n°2

SECTEUR 4 – SAINT AMAND

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur Saint Amand est constitué de deux tènements. Le premier tènement au nord est bordé par la route départementale n°211 en direction de Beauvallon.

Ce secteur est actuellement occupé par des cultures, de l'autre côté de la RD 211 des constructions implantés à l'alignement marquent l'entrée du village.



Vue St Amand nord – RD 211

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone.

Le secteur est une surface plane représentant une superficie de 1 hectare environ.

SECTEUR 4 – SAINT AMAND

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site doit permettre de compléter l'urbanisation sur ce secteur et de marquer plus fortement l'entrée de village – route de Beauvallon.

La forme urbaine s'oriente vers une compacité des formes urbaines en privilégiant le logement groupé et également une qualité urbaine avec la présence d'espaces communs importants et paysagers pour favoriser le lien social.

La densité moyenne sur le secteur est de 18 logements à l'hectare, ce qui représente :

- 12 logements groupés
- 6 logements individuels purs

Les Orientations du PADD appliquées

- Créer une offre de logements équilibrée et de qualité
- Protéger l'environnement paysager



SECTEUR 4 – SAINT AMAND

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

La voirie devra se raccorder au chemin des Marauds (RD 211). Cet accès devra faire l'objet d'un aménagement à définir en concertation avec les services du Département.

Des voies en impasses avec voie de retournement paysager sont ponctuellement admises.

Les déplacements doux et les liaisons vers le centre village devront être privilégiés par un raccordement à la voirie existante : des aménagements pourront être aménagés de part et d'autre de la chaussée de la voie principale de desserte interne au secteur.

Implantation du bâti

Le long du chemin des Marauds, un front bâti en retrait de la voie publique devra être créé pour marquer l'entrée du village. L'espace résiduelle devra être traité en espace paysager sans toutefois comporter de plantations de hautes tiges pour ne pas gêner la visibilité depuis les accès au secteur.

Les nouvelles constructions à l'intérieur de la zone, seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement et à l'élément paysager y compris en front de rue. Afin de ménager une transition avec l'espace agricole limitrophe, les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparatives de propriété, laissant ainsi des espaces plantés et créant ainsi un écran végétal marquant les limites de l'urbanisation.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Les hauteurs seront en rez-de-chaussée et en R+1. Des décalages de volumétries dans le sens vertical et dans le sens horizontal pourront être mis en œuvre.

Le programme de logements

6 logements individuels purs

12 logements groupés R+1

SECTEUR 4 – SAINT AMAND

Les principes d'aménagement

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en cohérence avec celles existante. Les végétaux utilisés pour doubler les clôtures devront être d'essences locales.

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Des zones de stationnement paysager pourront également être aménagées dans les voies en impasse.

Les aménagements paysagers

Les zones de stationnement seront paysagers afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives seront proscrites.

Les espaces publics

Les aires de retournement pourront également remplir la fonction d'espace public, elles devront obligatoirement être paysagées.

La gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par la mise en place d'ouvrages d'infiltrations.

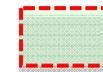
En conséquence, l'ensemble des eaux pluviales sera géré sur l'emprise du projet par stockage – infiltration. L'aménageur définira le type d'ouvrage le plus approprié notamment au regard de la topographie, de la nature des terrains, etc.

Prescriptions environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

SECTEUR 4 – SAINT AMAND

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



Périmètre de l'OAP



Bâti prioritairement en rez de chaussée



Bâti prioritairement en R+1



Desserte d'accès



Haie à créer pour assurer une transition douce avec l'espace agricole

SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur se situe en entrée de ville sud- route de Montmeyran. Il est actuellement occupé par les bâtiments et infrastructures de l'IME des Colombes. Suite au départ de cette structure, le site pourra faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Ce secteur est stratégique car il se situe à proximité immédiate du centre village avec une bonne desserte en terme de cheminements piétons et une facilité d'accès depuis la RD 211.

Le secteur dispose d'une trame paysagère forte.



Vue de l'entrée du site depuis la RD 211 en direction de Montmeyran

Le secteur représente une forte déclivité globalement Nord/Sud d'environ 15% avec des systèmes de terrasses permettant une bonne exposition plein sud et des conditions favorables à l'ensoleillement.

Le secteur représente une superficie totale de 3,8 hectares environ dont 2,7 hectares de foncier constructible en raison du classement de plus d'un hectare en boisement à protéger au titre du L. 123-1-5-III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme

SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION

Les objectifs d'aménagement

Le renouvellement urbain sur ce site doit permettre une mixité d'offre de logements. La forme urbaine s'oriente vers une compacité des formes urbaines en privilégiant le petit collectif et également une qualité urbaine avec la présence d'espaces communs importants et paysagers pour favoriser le lien social.

La trame boisée actuelle devra être conservée au maximum pour une qualité paysagère du projet et également une bonne intégration dans le paysage.

Le secteur doit intégrer la gestion des eaux pluviales.

La densité moyenne sur le secteur est de 16 logements à l'hectare constructible.

Le secteur est soumis à l'obligation de réaliser 10% de logements locatifs conventionnés soit au minimum 6 logements.



Les Orientations du PADD appliquées

- Créer une offre de logements équilibrée et de qualité
- Protéger l'environnement paysager
- Préserver les ressources, limiter les pollutions et gérer le risque naturel

SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

La voirie devra respecter la topographie du terrain (le principe de celle existante pourra être conservé). La voie de desserte principale devra relier la RD 211 au chemin du Perion au Nord afin de mailler le territoire. La sortie existante sur la RD 211- route de Montmeyran devra être aménagée, sécurisée par le biais d'un aménagement routier adapté, défini en concertation avec le Département.

Les voies en impasses avec voie de retournement paysager sont à éviter au maximum.

Les déplacements doux seront intégrés au moins d'un côté de la chaussée interne à l'opération, ces cheminements se raccorderont à celui existant sur la RD 211 permettant ainsi de compléter le maillage doux en direction du centre-village.

Implantation du bâti

Il s'agit de créer une graduation dans la densité des constructions. Le petit collectif en R+1 s'implantera en entrée de secteur. L'habitat groupé s'implante sur la partie ouest du site. Les logements individuels purs se feront principalement vers l'extrémité Est en contact avec la zone d'habitat diffus. Deux constructions existantes sur le site seront conservées et restaurées en habitat individuel. L'implantation des constructions devra être respectueuse de la topographie du terrain en limitant au maximum les affouillements et exhaussements de sol.

L'orientation des façades devra être parallèle aux courbes de niveaux.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Les hauteurs seront en rez-de-chaussée et en R+1 pour les constructions individuels purs et groupés et jusqu'à R+2 pour le petit collectif. Des décalages de volumétries dans le sens vertical et dans le sens horizontal pourront être mis en œuvre.

Le programme de logements

- 17 logements individuels purs
- 20 logements groupés R+1
- 6 logements collectifs en R+1/R+2

10% du programme de logements se fera en logements locatifs conventionnés.

Soit 42 logements.

SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION

Les principes d'aménagement

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs. Des zones de stationnement pourront également être aménagées dans les voies en impasse.

Les aménagements paysagers

La trame verte existante devra être au maximum conservée voir renforcé afin de conserver cet esprit « écrin de verdure ». Il s'agit de s'appuyer sur cette structure pour créer des espaces verts collectifs de qualité.

Les espaces publics

Les aires de retournement pourront également remplir la fonction d'espace public, elles devront obligatoirement être paysagées.

La gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par la mise en place d'ouvrages d'infiltrations.

En conséquence, l'ensemble des eaux pluviales sera géré sur l'emprise du projet par stockage – infiltration. L'aménageur définira le type d'ouvrage le plus approprié notamment au regard de la topographie, de la nature des terrains, etc.

Prescriptions environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

SECTEUR 5 – SITE RENOUVELLEMENT URBAIN QUARTIER PERION

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



Bâti en RdC- habitat individuel pur



Bâti en R+1- habitat groupé



Bâti en R+1/ R+2- Collectif



Bâti existant à conserver



Voie structurante (intégrant les déplacements doux)



Cheminement piéton existant



Boisements/haies à conserver



Périmètre de l'OAP

SECTEUR 6 – LES GAMELLES

Présentation du Site



Vue aérienne du secteur

Le secteur des Gamelles est situé en rive gauche du Pétouchin, le site est bordé par :

- Au nord par des habitations en léger contrebas du site
- Au sud par quelques boisements
- à l'Ouest par le lotissement Le Beaulieu
- à l'Est par une bande boisée et plus loin le lotissement Hautinières, Valvignières

L'accès au site se fait par la côte des Monedières à l'est, un accès



Vue éloignée du secteur depuis la côte des Monedières



Vue du secteur depuis la côte des Monedières

piétonnier est possible à l'ouest par le chemin des Gamelles qui longe le lotissement Le Beaulieu.

Le secteur représente une légère déclivité globalement Sud/Nord et comporte une construction inoccupée.

Le secteur AUah représente une superficie de 1,6 hectare environ dont 1,2 hectare est réellement disponible à la construction en raison de la présence importante des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

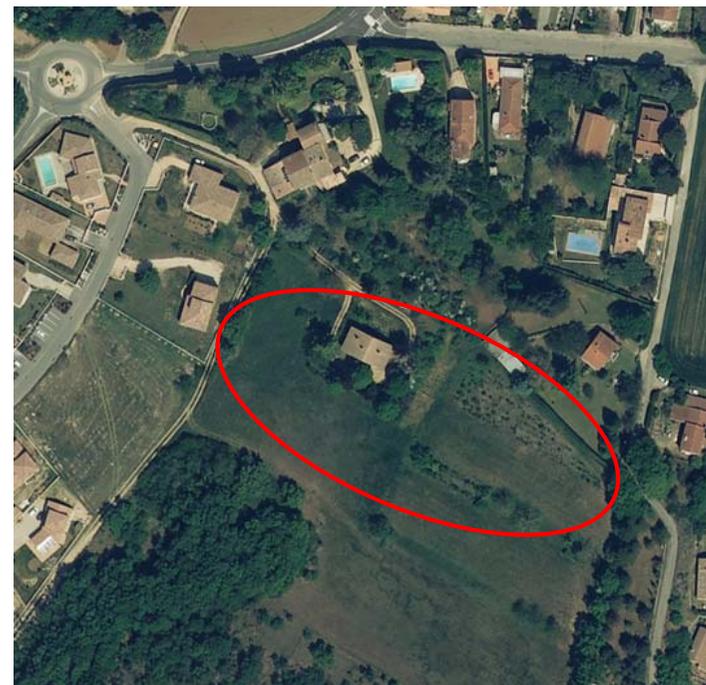
SECTEUR 6 – LES GAMELLES

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site doit permettre de compléter l'urbanisation et une plus grande mixité de l'offre en logements tout en tenant compte de la qualité paysagère du site, des contraintes topographiques et de la problématique de ruissellement des eaux pluviales.

La forme urbaine s'oriente vers un tissu résidentiel alternant individuel pur et individuel groupé. Le secteur intègre également la réalisation d'un bassin de rétention paysager et des noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales.

La densité moyenne sur le secteur est d'environ 15 logements à l'hectare (1,2 ha de foncier disponible pour les constructions- déduction faite des espaces nécessaires à la gestion du ruissellement des eaux pluviales), ce qui représente environ 15 logements.



Les Orientations du PADD appliquées

- Créer une offre de logements équilibrée et de qualité
- Protéger l'environnement paysager
- Préserver les ressources, limiter les pollutions et gérer le risque naturel
- Mailler le territoire par des cheminements doux

SECTEUR 6 – LES GAMELLES

Les principes d'aménagement

Organisation globale du site – accès et desserte

La voirie principale en impasse se raccorde à la côte des Monédières. L'entrée dans la zone devra être aménagée afin d'assurer une bonne visibilité et un accès aisée aux véhicules. Cette voirie intègre les cheminements piétons d'un côté au moins de la chaussée.

Un cheminement piétonnier sera créé depuis l'aire de retournement afin d'assurer le lien entre la zone d'habitation et le tissu urbain existant en se raccordant au chemin Les Gamelles à l'Ouest du secteur.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait des voies, afin de laisser la place au stationnement et à l'élément paysager y compris en front de rue. Afin de ménager une transition avec les boisements, les bâtiments devront s'implanter en retrait des limites séparatives de propriété, laissant ainsi des espaces plantés.

Les bâtiments devront également respecter la topographie du terrain. Le terrain présente une déclivité dans un sens sud-nord (courbe de niveau- rupture de pente) et dans un sens est-ouest pour la parcelle la plus à l'est du secteur. Les affouillements du sol sont à limiter au maximum.

Les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis à vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Les hauteurs seront en rez-de-chaussée et en R+1. Des décalages de volumétries dans le sens vertical pourront être mis en œuvre.

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale existante afin de répondre aux besoins des habitants et des visiteurs.

Les clôtures

Les clôtures devront faire l'objet d'une réflexion d'ensemble en cohérence avec celles existante. Les végétaux utilisés pour doubler les clôtures devront être d'essences locales.

Les aménagements paysagers

Les zones de stationnement seront paysagées afin de conserver l'ambiance du site. Les essences utilisées dans les espaces privés et publics seront choisies parmi les espèces autochtones à la région. Toutes espèces invasives seront proscrites.

SECTEUR 6 – LES GAMELLES

Les principes d'aménagement

Les espaces publics

Un espace vert partagé sera réalisé et servira également de place de retournement. Il pourra intégrer également des stationnements à destination des visiteurs.

La gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement et des eaux pluviales existent en périphérie de la zone. L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par la mise en place d'ouvrages d'infiltrations.

En conséquence, l'ensemble des eaux pluviales sera géré sur l'emprise du projet par stockage – infiltration. L'aménageur définira le type d'ouvrage le plus approprié notamment au regard de la topographie, de la nature des terrains, etc.

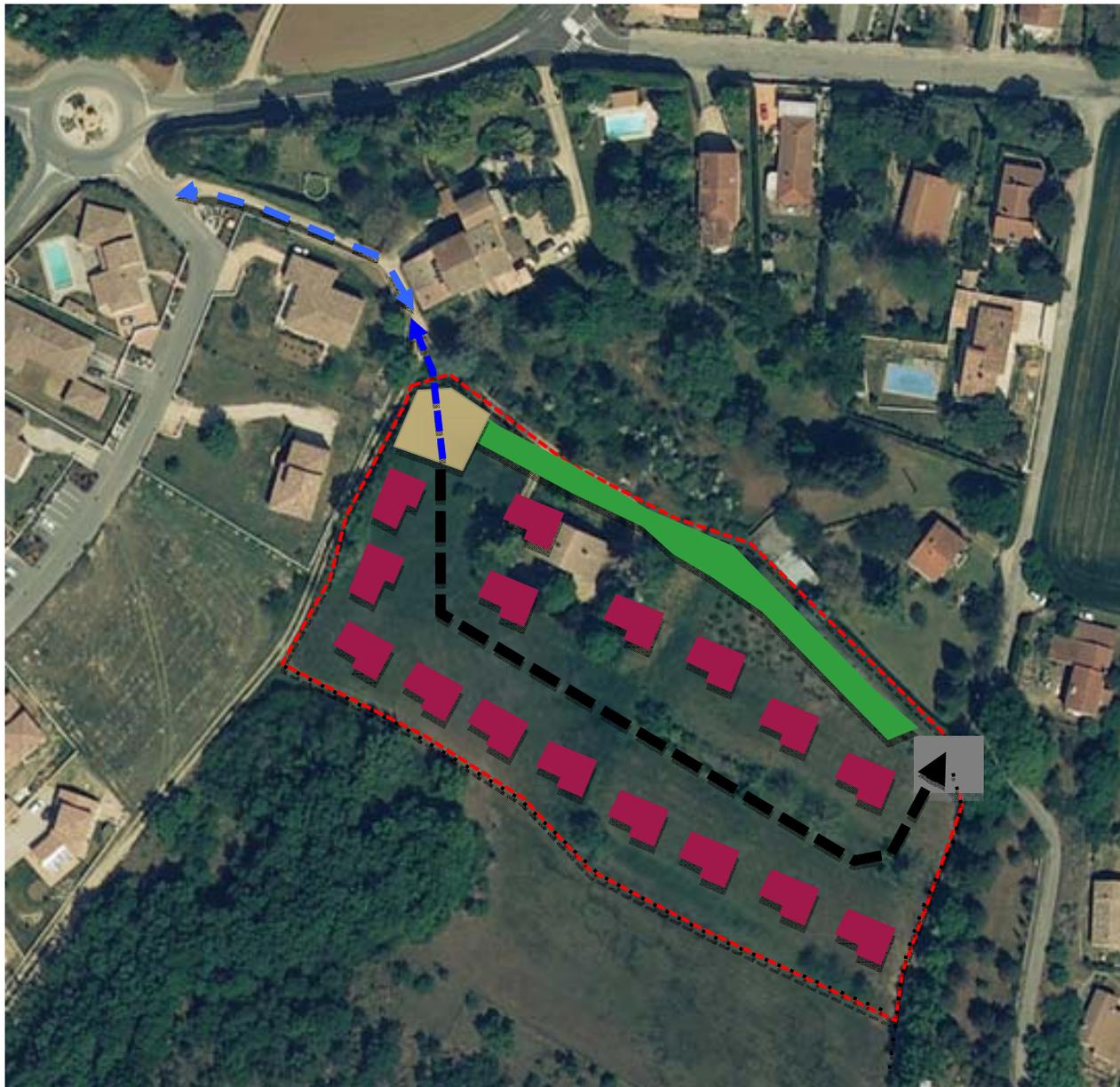
L'aménagement du site prévoit une bande de rétention paysagère des eaux pluviales tout le long de la limite nord du site et en limite ouest (limitrophe avec le lotissement Le Beaulieu) afin de récupérer l'ensemble du ruissellement des eaux pluviales. Cette gestion des eaux pluviales sur le secteur permettra à la fois de compenser l'imperméabilisation induite par l'urbanisation du site mais également de protéger les constructions futures et celles existantes, en léger contrebas au nord, du risque de ruissellement des eaux pluviales.

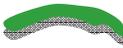
Prescriptions environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est très fortement encouragée dans chaque programme. Lorsqu'ils sont utilisés les panneaux photovoltaïques seront intégrés dans la toiture et ne créeront aucune surépaisseur.

SECTEUR 6 – LES GAMELLES

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti individuel pur
-  Desserte d'accès
-  Aménagement de l'accès au secteur
-  Aire de retournement à paysager
-  Cheminement piéton à créer
-  Cheminement piéton existant
-  Zone tampon paysager assurant la rétention des eaux pluviales
-  Courbes de niveau (rupture de pente)

SECTEUR 7 – RESTRUCTURATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE BEAUVERT

Présentation du Site



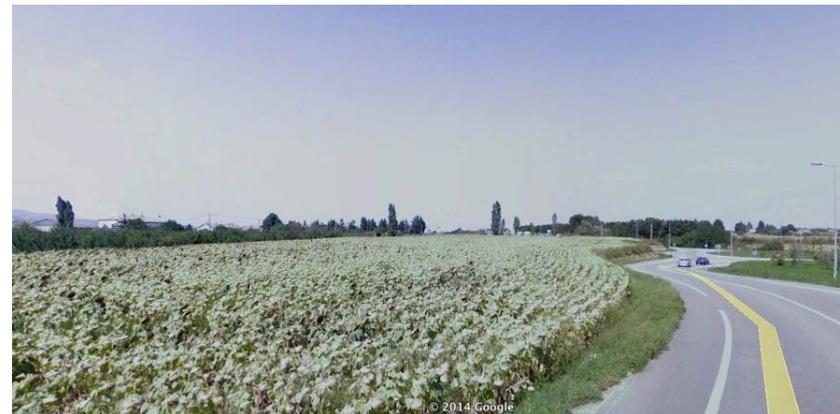
Vue aérienne du secteur

Le secteur de Beauvert se situe au nord du territoire communal, le long de la RD 261. Le site est inscrit dans un environnement déjà marqué par l'activité avec la zone d'activités de CLAIRAC et les activités existantes plus au nord sur le quartier Beauvert.

L'OAP porte sur l'extension de la zone d'activité à vocation mixte portant notamment sur de la petite logistique, du négoce professionnel, de la petite production. La zone d'extension du Beauvert bénéficie d'un accès de bonne qualité de desserte sur la



Vue du secteur depuis la RD 261



Vue du tènement sud depuis la RD 269- Les Rebatières

LACRA et de sa proximité avec l'A7. Cette zone AUai en raison de ses caractéristiques, de sa situation géographique, présente un caractère structurant d'intérêt communautaire.

Le secteur est de topographie plane.

Le secteur classé en zone AUai représente une superficie de 11,9 hectares environ.

SECTEUR 7 – RESTRUCTURATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE BEAUVERT

Les objectifs d'aménagement

Le développement urbain sur ce site doit permettre de renforcer l'offre d'accueil pour les activités à vocation mixte (notamment de type petite logistique, petit négoce, petite production) dans un contexte intercommunale où le foncier économique est jugé tendu en volume. Cette extension de zone d'intérêt communautaire permet également de restructurer l'organisation viaire et de permettre une meilleure intégration paysagère et une qualité architecturale sur ce secteur en entrée de ville Nord.

La réserve pour le contournement autoroutier a été supprimée dans le projet de PLU afin d'assurer la cohérence, la continuité de traitement de la zone. En parallèle, des terres agricoles en zone NAai au POS plus à l'ouest sont rétrocédés à l'agriculture.



Les Orientations du PADD appliquées

- Restructurer la zone d'activités de Beauvert
- Protéger l'environnement paysager
- Préserver et conforter l'activité agricole
- Préserver les ressources, limiter les pollutions et gérer le risque naturel

SECTEUR 7 – RESTRUCTURATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE BEAUVERT

Organisation globale du site – accès et desserte

La voirie principale devra mailler l'ensemble de la zone d'activité AUai et se raccorder à la RD 261 depuis l'accès existant à côté du silo à grains au nord ; Il conviendra de reconsidérer l'accès à « Big Mat » en le raccordant à la voirie interne projetée pour éviter la multiplicité des accès sur le RD 261. Au sud la voirie devra se raccorder au rond pont existant (emplacement réservé- création de voirie) en réglant les problèmes de visibilité en réalisant des nivellements de terrain adaptés.

Les voies en impasses avec voie de retournement paysager sont autorisées.

Les déplacements doux seront intégrés au moins d'un côté de la chaussée interne à l'opération.

Implantation du bâti

Les nouvelles constructions s'implanteront le plus possible avec une exposition des constructions au sud. Le long de la RD 261, un front bâti sera constitué afin de poursuivre celui existant par le bâtiment au Nord et de marquer l'entrée de la zone.

Les hauteurs du bâti

Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions.

Des décalages de volumétries dans le sens vertical et dans le sens horizontal pourront être mis en œuvre.

Le stationnement

L'aménagement devra prévoir un stationnement le long de la voirie principale afin de répondre aux besoins des activités et des visiteurs. Des zones de stationnement paysager seront également aménagées dans les voies en impasse.

Les aménagements paysagers

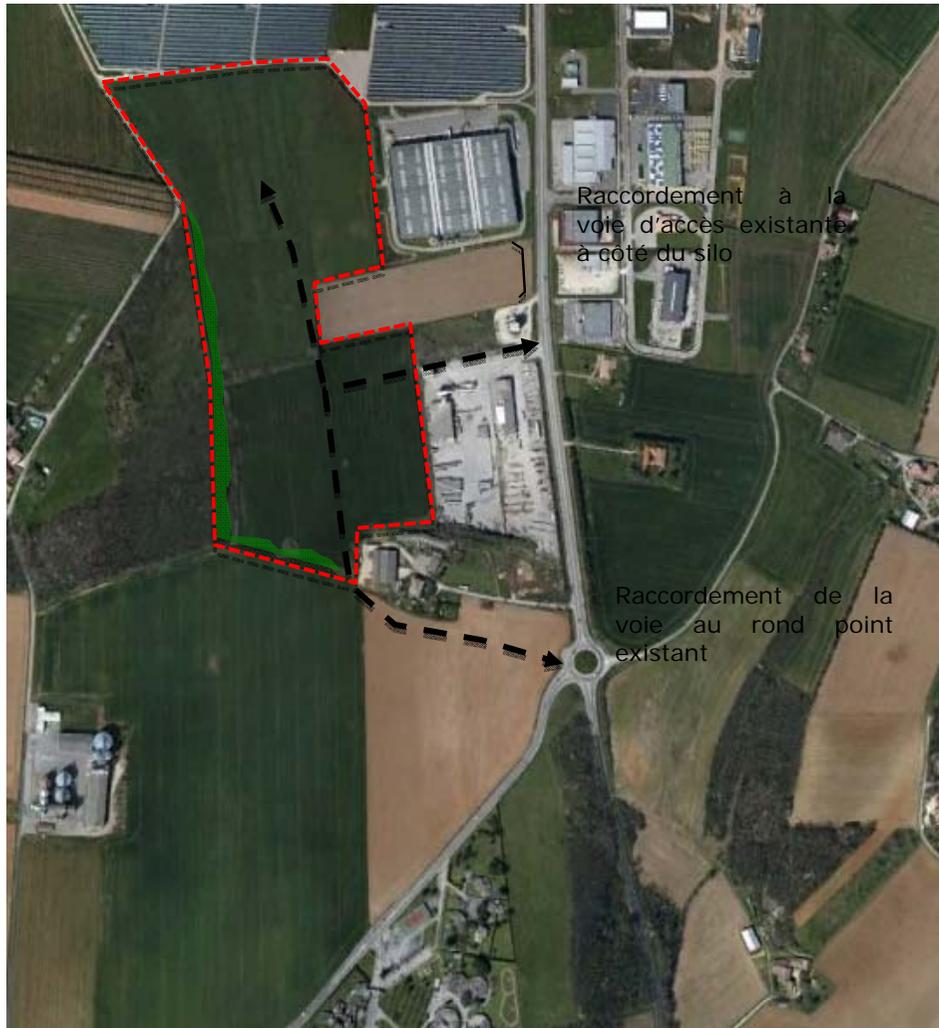
La trame verte existante devra être au maximum conservée voir renforcé afin de ménager une transition entre terres agricoles et zone d'activité.

Les espaces publics

Les aires de retournement pourront également remplir la fonction d'espace public, elles devront obligatoirement être paysagées.

SECTEUR 7 – RESTRUCTURATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE BEAUVERT

Schéma d'orientation d'aménagement et de programmation



Périmètre de l'OAP



Rue structurante et de liaison principale



Boisements/haies à créer