

Département de la Drôme

**Commune de
MONTMIRAL**

**Plan
Local
d'Urbanisme**

**2b – Orientations d'aménagement
et de Programmation**

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
4 février 2011	15 mars 2013	9 décembre 2013



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

W:\PLU\610126_MONTMIRAL\DOSSIER\Approbat\010126_Plg-appro.doc

5.10.126

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
LES BRUDEAUX	3
SCHEMA D'AMENAGEMENT DES BRUDEAUX	7
LES ALLAMANDS.....	8
SCHEMA D'AMENAGEMENT DES ALLAMANDS	11

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune.

Le code de l'urbanisme issu de la Loi n° 2010-788 du 10 juillet 2010 dite loi Engagement National Pour l'Environnement (ENE) précise en son article L.123-1 que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

L'article L.123-1-4 du même code, issu de la Loi ENE du 10 juillet 2010 précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« 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. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement**, lorsqu'elles existent, **et avec leurs documents graphiques**.

Les orientations d'aménagement sont facultatives sauf pour les zones à urbaniser (AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement doivent être définies par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

Sur la commune de MONTMIRAL, les orientations d'aménagement concernent :

- **Le secteur des Brudeaux ;**
- **Le secteur des Allamands ;**

LES BRUDEAUX

L'extension du quartier des Brudeaux, déjà en grande partie prévue par la carte communale, porte l'essentiel du développement urbain prévu par le PLU et se traduit par une zone AUa1, divisible en trois ensembles cohérents (3 secteurs AUa1) représentant au total environ 4 ha. Cette extension située dans la continuité est du hameau des Brudeaux occupe des landes pentues orientées au sud. Ces terrains, comme tous les terrains situés au nord du ruisseau du Bagnol, présentent une piètre qualité agronomique et ne font plus l'objet d'une exploitation agricole. La zone AUa1 se situe dans la continuité de la trame bâtie et s'insère de part et d'autre de la voie communale qui relie les Brudeaux et les Allamands à la RD 52 et au village de MONTMIRAL.

Cette zone AUa1 devra permettre d'accueillir environ 60 logements.

Des orientations d'aménagement sont prévues sur cette zone afin d'organiser la constructibilité sur cette extension pour assurer son insertion d'une part et permettre une utilisation optimal des terrains d'autre part.



Le hameau des Brudeaux est «accroché» à mi-pente, dans le versant sud, qui domine le ruisseau du Bagnol, en situation dominante sur le quartier des Anvers. Le hameau, de petite taille, présente un bâti plus ou moins dense, installé le long d'une voie communale.

Le hameau est entouré à l'est et à l'ouest d'espaces ouverts, en herbe, et de petits bois au nord, qui créent une «enveloppe» paysagère et permettent l'identification visuelle sur les versants. Cependant, cette alternance d'entités ouvertes et fermées, ainsi que la perception visuelle du hameau tendent à être brouillées par le développement de la végétation (enfrichement et boisement de certaines parcelles, fermeture du paysage).

Enjeux :

- Enjeu de préservation des espaces naturels ouverts autour du hameau et sur les versants ;
- Enjeu de remise en état et de gestion des secteurs en cours d'enfrichement ;
- Enjeu de préservation et de confortement des structures arborées existantes (haie, ripisylve, lisière boisée, arbre isolé) qui participent à la diversité et à la qualité du paysage ;
- Enjeu d'intégration du nouveau quartier au paysage environnant ;



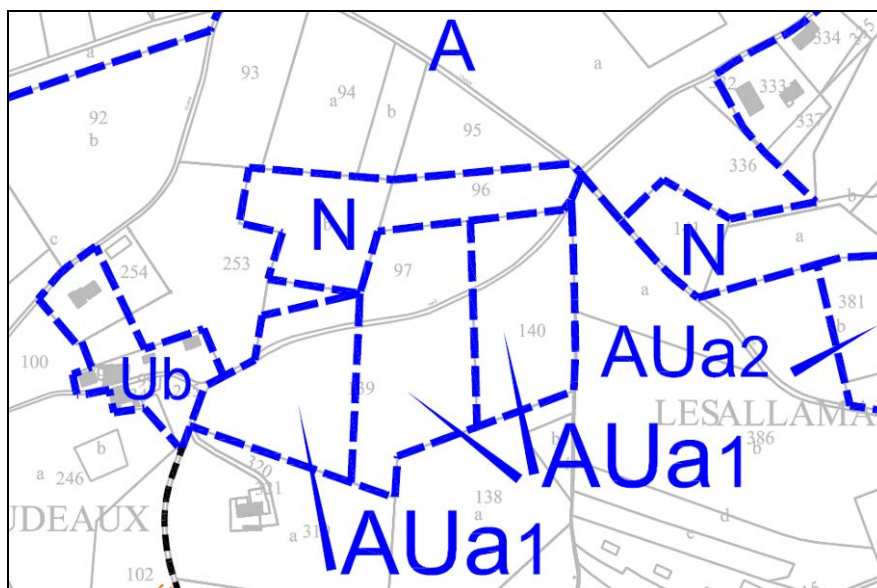
Le site des Brudeaux présente un caractère naturel dans un cadre paysager encore protégé. Afin de préserver et valoriser au mieux cette situation favorable, il convient de prévoir une urbanisation intégrée.

Ainsi, le projet d'urbanisation du secteur, prévu par la commune de MONTMIRAL permet à la fois :

- d'assurer une croissance démographique conforme au PLH par une offre de logements adaptée et diversifiée ;
- d'inscrire le développement dans le prolongement du hameau existant ;
- d'intégrer le programme de constructions au paysage local.

Vocation :

Le secteur des Brudeaux est destiné principalement à l'implantation de logements, même si le règlement du PLU permet l'accueil de construction à usage artisanal, de service et de commerce de proximité.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Chaque secteur AUa1 devra être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. La zone AUa est d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation, tous les équipements publics étant présents en périphérie. Une servitude pour programme de logements (S1) concerne la zone AUa1.

Objectifs du schéma d'Organisation du secteur :

- assurer une desserte rationnelle du futur quartier en intégrant les cheminements doux,
- favoriser une urbanisation qui rappelle l'esprit des hameaux : constructions structurées vis-à-vis des espaces collectifs (placette, cours, voie..),
- maintenir et créer une trame verte pour l'intégration paysagère des futures constructions, la gestion des eaux de ruissellement et l'agrément des habitants : cette trame verte sera en outre traduite au règlement par l'instauration de secteurs protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et de secteurs à planter.
- diversifier les formes urbaines en vue de proposer une typologie variée de logements et d'atteindre une densité bâtie compatible avec la nécessité d'économiser l'espace.

Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par le réseau d'électricité existe au droit de la zone AUa.
- la desserte par le réseau d'assainissement du hameau des Brudeaux est en cours de réalisation.
- La gestion des eaux pluviales sera à réaliser par les aménageurs pour leur opération. De préférence et si la nature du sol le permet, par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts.

Voiries, accès et dessertes :

- Accès au quartier

Le Chemin des Brudeaux desservant le quartier des Brudeaux et le Chemin du Gourrat desservant les Allamands depuis la RD 52, permettront tous les deux la desserte du nouveau quartier. Le chemin du Gourrat sera réaménagée par la commune.

- Desserte de la zone d'extension

La desserte de la zone AUa1 sera assurée par un maillage de voiries internes qui seront à réaliser dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur. Elles assureront la liaison entre la voirie existante et la desserte interne. Leur tracé devra respecter l'esprit du schéma présenté ci-après. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5,5 m de large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté. Les voiries de dessertes de niveau secondaire pourront ne pas comporter d'alignement d'arbres ni de cheminement piéton.

- Cheminement doux

Des liaisons privilégiées et sécurisées devront être créées à l'occasion de l'aménagement de la zone. Leur tracé pourra s'inspirer du tracé proposé sur le schéma d'aménagement présenté ci-après.

Formes urbaines et densité :

- Il est attendu des logements individuels ou intermédiaires, voir des petits collectifs mais dans tous les cas, la hauteur des constructions doit être cohérent avec une bonne insertion des constructions dans le paysage : R+1 à R+1,5 à l'aval (coté pente) et R à R+1 à l'amont (côté route).
- La densité doit permettre une utilisation économe et rationnelle des terrains. C'est pourquoi les constructions devront s'implanter sur des parcelles de dimension modeste et il est attendu un minimum de 60 logements sur la totalité de la zone AUa des Brudeaux.

Le secteur fait l'objet de la servitude pour programme de logements suivante :

Sur l'ensemble de la zone AUa, une servitude imposant la réalisation de programmes comportant au total au moins 60 logements dont 15% de logements locatifs est instaurée.

Répartition indicative des logements :

- 19 logements sur la tranche 1 à l'ouest ;
- 24 logements sur la tranche 2 au centre ;
- 17 logements sur la tranche 3 à l'est ;

Typologie de Logements :

9 à 10 logements locatifs aidés (PLUS) maximum, le reste en accession.

Soit au minimum 15% de locatifs aidés et éventuellement quelques logements en accession sociale, 10% au maximum.

Forme des constructions :

Maisons individuelles sur petites parcelles et maisons individuelles groupées ou en bandes pour les parties au sud de la voie communale.

Maisons individuelles sur plus grands terrains avec des exigences plus fortes en matière de Développement Durable (type HQE et/ou BBC) pour les parties situées au nord de la voie communale.

Implantation des constructions :

- Le sens de faitage principal devra, être orienté de façon à être parallèle à la pente ;
- Implantation en limite haute de la parcelle, et à proximité d'une voie ou d'un espace public afin de limiter l'impact des accès.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES BRUDEAUX



LES ALLAMANDS

Une extension vers l'ouest du hameau des Allamands est prévue par le PLU sous la forme d'une zone AUa2 ouverte à l'urbanisation.

L'extension du quartier des Allamands, déjà prévue par la carte communale, a été fortement limitée pour l'instant dans le cadre du présent PLU, afin de tenir compte des objectifs de croissances fixés par le PADD et afin d'être conforme au PLH.

Dans l'attente d'un développement ultérieur du quartier, le PLU propose de conforter et de structurer ce quartier, par la poursuite de l'urbanisation de sa frange ouest, dans le prolongement d'une construction existante.

La zone AUa ainsi délimitée représente 8400 m² dont une parcelle est déjà bâtie. Elle devra également s'urbaniser dans le cadre d'une opération portant sur l'ensemble de la zone à l'exception de la parcelle déjà bâtie.

Les orientations d'aménagement pour cette zone visent à assurer une utilisation optimale du terrain disponible et à structurer l'habitat de manière à retrouver un esprit de hameau et une meilleure intégration de la zone au site.

Une servitude imposant un programme comportant au moins 10 logements est instaurée sur la partie non bâtie de la zone (soit 6000 m²) afin d'assurer une utilisation optimale de l'espace et retrouver l'esprit de hameau.

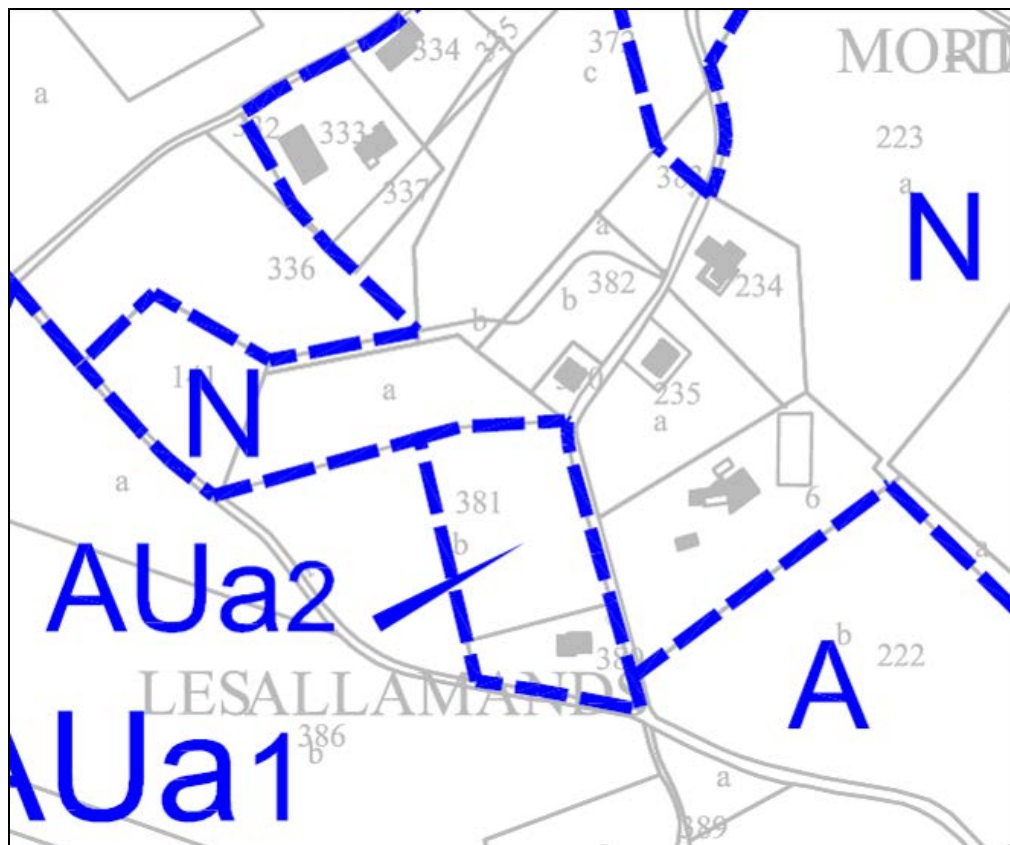


Enjeux :

- Enjeu de création d'une structure bâtie groupée et de petite taille (équilibre visuel des unités) ;
- Enjeu de préservation des espaces naturel autour du hameau et sur les versants ;
- Enjeu de préservation et de confortement des structures arborées existantes (haie, ripisylve, arbre isolé) qui participent à la diversité et à la qualité du paysage ;

Vocation :

Le secteur est destiné principalement à l'implantation de logements, même si le règlement du PLU permet l'accueil de construction à usage artisanal, de service et de commerce de proximité.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur AUa2 devra être aménagé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. La zone AUa est d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation, tous les équipements publics étant présents en périphérie. Une servitude pour programme de logements (S2) concerne le secteur AUa2.

Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par le réseau d'électricité existe au droit du secteur AUa2.
- la desserte par le réseau d'assainissement du hameau des Allamands est en cours de réalisation.
- La gestion des eaux pluviales sera à réaliser par les aménageurs pour leur opération. De préférence et si la nature du sol le permet, par des méthodes de gestion alternatives, préférentiellement dans les espaces verts.

Voiries, accès et dessertes :

- Accès au quartier

Le Chemin des Brudeaux desservant le quartier des Brudeaux et le Chemin du Gourrat desservant les Allamands depuis la RD 52, permettront tous les deux la desserte du nouveau quartier. Le chemin du Gourrat sera réaménagée par la commune.

- Desserte de la zone d'extension

La desserte de la zone AUa2 sera assurée par l'aménageur dans le cadre de son opération d'aménagement.

Les voies internes présenteront au minimum les caractéristiques suivantes : une chaussée de 5,5 m de large accompagnée d'un cheminement piéton et d'un alignement d'arbres ou d'un espace planté.

Formes urbaines :

- Il est attendu des logements individuels ou intermédiaires, dans tous les cas, la hauteur des constructions doit être cohérent avec celle des constructions déjà présentes dans le hameau et devra s'adapter à la pente.
- La densité doit permettre une utilisation économe et rationnelle des terrains. C'est pourquoi les constructions devront s'implanter sur des parcelles de dimension modeste et il est attendu un minimum de 10 logements sur la zone AUa2 des Allamands.

Implantation des constructions :

- Le sens de faitage principal devra, être orienté de façon à être parallèle à la pente ;
- Implantation en limite haute de la parcelle, et à proximité d'une voie ou d'un espace public afin de limiter l'impact des accès.

SCHEMA D'AMENAGEMENT DES ALLAMANDS

