



Commune de Montaren et St Médiers (30)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

APPROBATION

Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
29 07-2015	27 septembre 2023	3 janvier 2024	15 mai 2024

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)



I. PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'approfondir les orientations générales définies dans le P.A.D.D..

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, rend ce document obligatoire à compter du 13 janvier 2011 et son contenu est codifié par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

□ ARTICLE L.151-6.

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.

□ ARTICLE L.151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

□ ARTICLE L.151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

□ ARTICLE L.151-7

I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

□ ARTICLE L.151-7-1

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les

zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

□ **ARTICLE R.151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

□ **ARTICLE L.151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

□ **ARTICLE R.151-8**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation

□ **ARTICLE R.151-8-1**

Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :

1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;

2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;

3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone.

II. LES SECTEURS D'OAP

Le développement urbain de la commune s'organise dans l'enveloppe des zones urbaines existantes et dans le prolongement immédiat du village. L'objectif est de développer des secteurs proches des lieux de vie et de réorganiser le village autour des équipements publics, existants et futurs, dans le respect des enjeux paysagers et agricoles de la commune, mais aussi des risques et de la protection de la ressource en eau (périmètres de captage en particulier).

Les secteurs d'extension identifiés sont donc limités au strict nécessaire pour atteindre les objectifs de la commune. En effet, les «dents creuses», terrains densifiables et volumes bâtis de l'urbanisation déjà existante sont mobilisés en priorité avant toute consommation d'espace naturel et agricole.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur :

- des projets impactant directement l'existant, organisant le renouvellement urbain :
 - le secteur «des jardins et du centre», en bordure directe du centre ancien
- des projets de secteurs nécessaires d'extension urbaine
 - le secteur «Lou Codou», au Nord du centre ancien, à vocation d'habitat à proximité du centre ancien
 - le secteur de «La Barralette» en rotule entre le secteur économique en projet et le tissu pavillonnaire existant. Ce secteur est à vocation d'activités.
 - le secteur «Les Sablas», en accroche entre les quartiers pavillonnaires et la zone commerciale à l'entrée du village à vocation d'activités économiques
- des OAP thématiques :
 - le thème des déplacements
 - le thème des continuités écologiques

III. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Les OAP développent les principes communs suivants, à respecter dans tous les secteurs :

☐ DÉPLACEMENTS «MODES ACTIFS» ET DESSERTE

L'action communale se centre sur le développement des liaisons douces (cycle et piéton - modes actifs) permettant une desserte de tous les pôles d'attraction et les différents quartiers, existants et futurs. Ces liaisons douces permettent aussi d'accéder de manière sécurisée aux arrêts de bus (notamment pour les scolaires), et de sortir du village vers les lieux de promenade.

Ces actions permettent de diminuer l'usage de l'automobile et de réduire les consommations énergétiques.

Pour permettre une organisation urbaine cohérente, les projets devront respecter les attendus communaux en terme de voirie (automobile et liaisons douces), d'espaces publics et de stationnements. Les futures opérations, seront desservies par des voiries internes permettant d'en assurer la sécurité mais aussi le raccordement au tissu viaire existant.

Des circulations piétonnes seront réalisées dans le cadre des futures opérations en cohérence avec l'OAP déplacements.

☐ HABITAT : DIVERSITÉ ET DENSITÉ

La commune s'est engagée dans une démarche volontariste de logement pour tous, pour diversifier l'offre et rattraper ses manques en logement social, héritage de décennies de production de logement mono-spécifique principalement axée sur la maison individuelle.

Ces secteurs devront proposer une diversité d'habitat répondant aux attentes de tous et notamment répondre aux obligations en terme de densité urbaine (22 logements à l'hectare en tant que pôle d'équilibre).

La variation des typologies permettra de répondre à ce double objectif : proposer différents types de logements correspondant à des besoins et des moyens variés tout en allant vers une plus grande densité globale.

□ ESPACES VERTS ET GESTION DE L'EAU

Le traitement des eaux de pluies se fera sous forme d'infiltration dans le sol, le plus en amont possible : le principe des noues paysagères sera utilisé (pouvant être aussi le support des liaisons piétonnes) et les lieux d'infiltration seront démultipliés pour éviter les bassins de rétention de grande profondeur (qui de ce fait doivent être clôturés). Le fonctionnement hydraulique naturel existant de secteur de projet sera respecté. Les aménagements pour le traitement des eaux de pluie doivent être pensés comme des espaces publics à part entière.

Tous les espaces verts communs doivent être accessibles et ouverts au public, y compris les secteurs de rétention pluviale.

Tout projet d'aménagement d'ensemble supérieur à 1 ha ou de maîtrise d'ouvrage publique intègre un objectif d'utilisation économe de l'eau.

Des espaces tampon entre urbanisation et zone agricole seront aménagés en limite de toute nouvelle urbanisation.

Les corridors écologiques seront préservés ainsi que leurs fonctions naturelles.

□ INSCRIPTION DANS LE SITE

L'aménagement respectera la topographie et s'appuiera sur les éléments de paysage quand ils existent (haies, fossés,...) pour organiser la desserte viaire et piétonne.

[Les schémas présentés ci-après représentent les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter - Les différents éléments (densité, mixité, gestion des eaux de pluie, liaisons douces, espaces publics) y sont abordés en terme d'objectifs qualitatifs.

IV. OAP 1 : LES JARDINS ET LE CENTRE

IV.1. LES ENJEUX DU SECTEUR

Le site se trouve à l'intersection de plusieurs problématiques et projets. Elle est proche du secteur des écoles et constitue aussi un des accès aux jardins du temple. Une voie permettant l'accès à des maisons individuelles longe en effet le site et se termine en impasse sur la place du pois chiche au milieu des jardins. Des fossés de récupération des eaux de pluie et de ruissellement encadrent le terrain sur les côtés Sud et Ouest. Aussi, les enjeux de ce secteur sont de :

- Intégrer le schéma de liaisons piétonnes entre jardins, écoles, nouveau secteur d'habitat de Lou Codou, centre du village, et futur équipement à l'Ouest;
- Créer un nouveau quartier avec des formes urbaines relativement denses mais adaptées à un environnement pavillonnaire,
- Préserver et anticiper le fonctionnement hydraulique du site.



IV.2. LES PRINCIPES PROPRES AU SECTEUR

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

IV.2.1. EN TERME DE PROGRAMMATION

L'emprise du secteur est de **0,83 hectares**.

La commune souhaite y développer une mixité au travers de la réalisation d'une opération intergénérationnelle avec logements sociaux et salle associative.

Le programme comptera entre 15 et 20 de logements ainsi qu'une maison en partage pouvant accueillir entre 10 et 15 personnes soit une densité moyenne de 43 logements / hectare au regard de sa situation en centre de village.

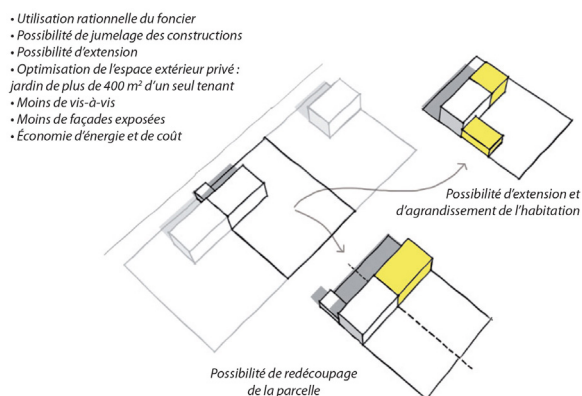
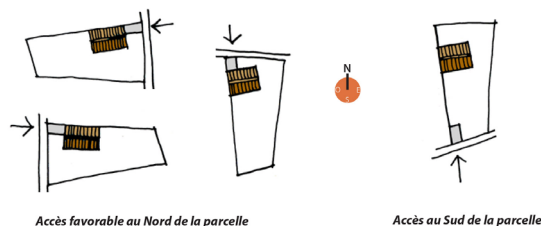
Le programme comportera au moins 50% de logements locatifs sociaux, pouvant inclure les logements de la maison en partage. Le portage public d'une partie de l'opération permettra d'assurer la mise en œuvre effective des objectifs.

IV.2.2. EN TERME D'AMÉNAGEMENT

Le futur quartier doit intégrer les principes suivants :

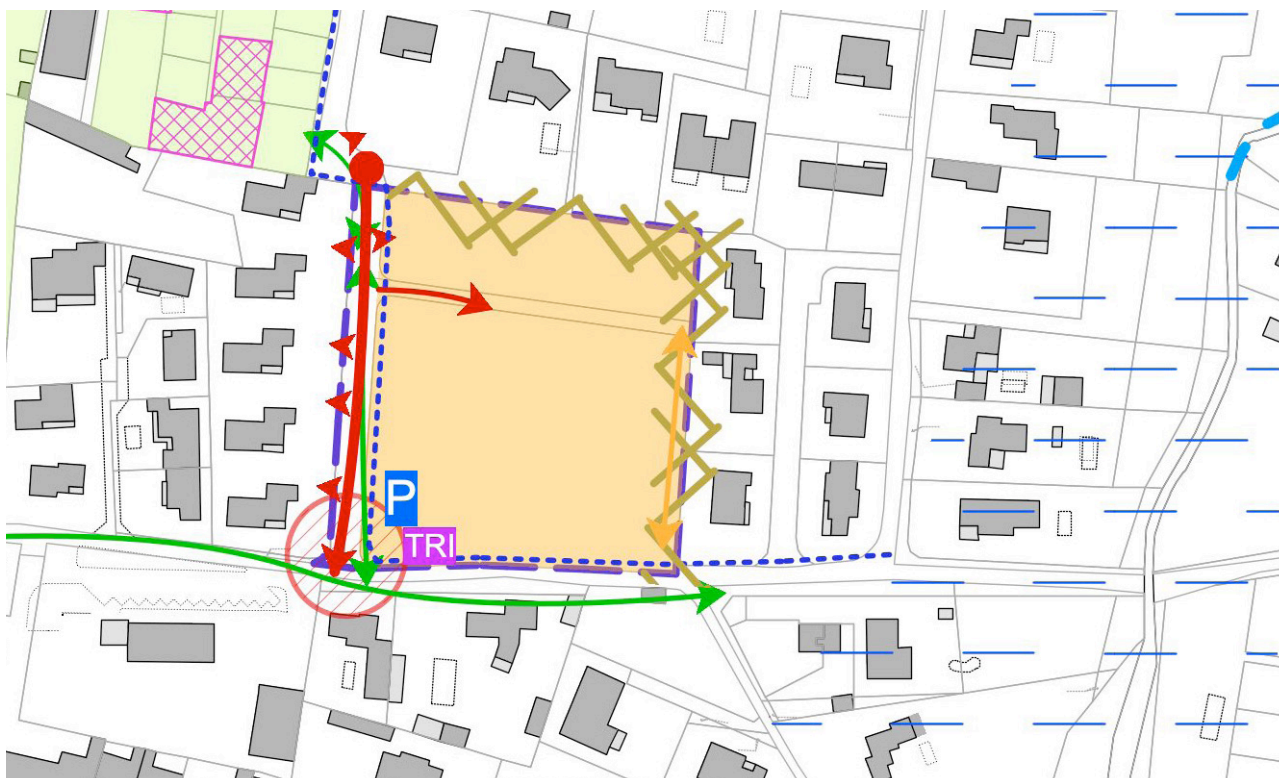
- A l'échelle du quartier :
 - > Qualifier l'accès à l'opération d'ensemble depuis l'impasse des Jardins ;
 - > Intégrer une liaison piétonne de la rue des Écoles à la rue des Jardins ;
 - > Intégrer, en entrée de l'opération, du stationnement et un emplacement pour le tri sélectif ;
 - > Maintenir le fonctionnement hydraulique du quartier en anticipant sur les besoins propres à l'opération en matière de rétention des eaux pluviales ;
- A l'échelle du quartier d'habitat :
 - > Gérer les eaux de pluie dans des espaces à ciel ouvert et végétalisés participant à la qualité des espaces extérieurs ; les bassins de rétention clos sont proscrits ;
 - > Proposer des formes urbaines et des espaces qui favorisent l'intergénérationnel : logements accessibles (en termes physiques comme financiers) pour personnes âgées, logements pour les primo-accédants,

- > Aménager des espaces de rencontre internes à l'opération.
- > Favoriser les implantations de bâtiments pour une orientation Sud des pièces à vivre, pour permettre les apports solaires passifs et les économies d'énergie;
- > Permettre un usage optimisé des parcelles : implantation des habitations favorisant un jardin vers le Sud, sur au moins une des limites séparatives, faciliter la gestion des vis et vis.



- > Au Sud du quartier, aligner les constructions sur la rue, afin de définir le rapport entre l'espace public et les espaces privés.

IV.3. LE SCHÉMA D'ORGANISATION



 Secteur d'OAP

FORMES URBAINES

 Zone d'habitat groupé à créer
Quartier intergénérationnel

DESSERTE ET LIEN AVEC LE CENTRE DU VILLAGE ET LE VOISINAGE

 Accès à aménager

 Série d'entrées existantes à conserver

 Liaisons viaires à créer et/ou à aménager

 Liaisons douces à aménager

 Stationnements à créer à l'échelle du quartier

 Emplacement tri sélectif à conserver dans le secteur

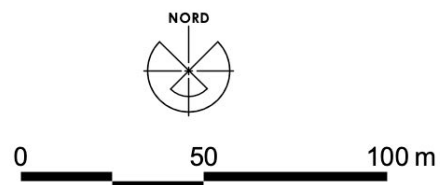
 Emplacement réservé pour création de cheminement piétons et élargissement de voie

QUALITÉS PAYSAGÈRES

 Espace tampon en mitoyenneté à traiter

FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE EXISTANT À PRÉSERVER

 Fossé eaux pluviales à maintenir



Simulation des possibles



V. OAP 2 : LOU CODOU

V.1. LES ENJEUX DU SECTEUR

Le secteur de Lou Codou est un secteur à enjeux forts à proximité du centre ancien, à l'interface entre le centre ancien et le paysage agricole, marqué par la proximité du ruisseau du Rieu et de sa ripisylve. Les enjeux de ce secteur sont de :

- Développer une offre de logement à proximité immédiate du centre,
- Respecter la trame paysagère et le fonctionnement du site (haies, talus, fossés pour la circulation de l'eau ...),
- Ne pas grever la vue sur le centre, en particulier sur la silhouette du château,
- Créer un nouveau quartier en accroche à des typologies urbaines traditionnelles.
- Réussir la façade méridionale du village,



V.2. LES PRINCIPES PROPRES AU SECTEUR

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

V.2.1. EN TERME DE PROGRAMMATION

L'emprise du secteur d'extension de la future urbanisation est **de 0,70 hectares**, entièrement couvert par l'OAP.

La vocation de ce quartier est de l'habitat. Des activités compatibles (non nuisantes) avec la vie du quartier peuvent être envisagées en complément des habitations.

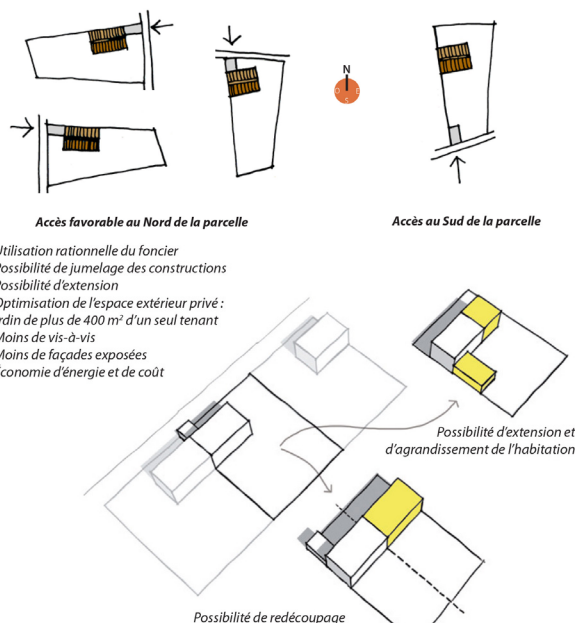
Le programme devra aboutir à 18 logements minimum avec une densité moyenne de 25 logements / hectare brute, composé de 50% d'habitat individuel maximum et 50% d'habitat groupé ou collectif, ainsi que 30% de logements sociaux.

V.2.2. EN TERME D'AMÉNAGEMENT

Le futur quartier doit intégrer les principes suivants :

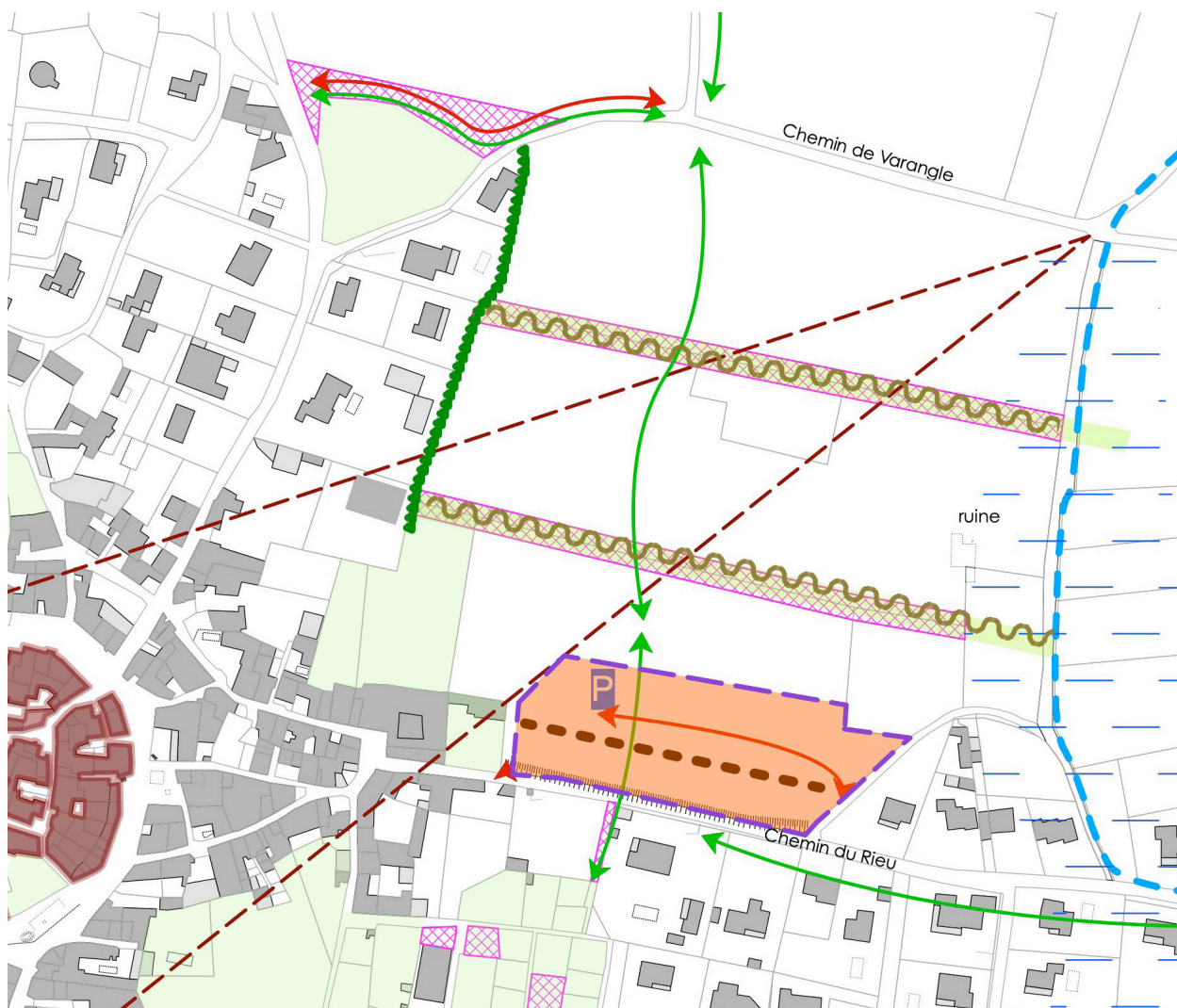
- A l'échelle du quartier environnant :
 - > Raccordement viaire au Sud, sur le chemin du Rieu ;
 - > Raccorder les liaisons piétonnes aux cheminements existants ou à créer, conformément à l'OAP déplacements ;
 - > Préserver la vue sur la silhouette du centre ancien et en particulier du château ;
 - > Préserver l'échelle et le profil (talus) du chemin du Rieu
 - > Traiter qualitativement et homogénéiser les clôtures des futures habitations le long de ce chemin
 - > Proposer des formes urbaines denses en continuité du tissu ancien ;
 - > Réaliser un raccordement au réseau d'assainissement des eaux pluviales.
- A l'échelle du secteur d'habitat :
 - > S'appuyer sur la trame paysagère existante par la préservation des structures végétales existantes, avec une gestion écologique et différenciée notamment des haies, et un entretien des fossés favorables à la Diane

- > Gestion des eaux de pluie sous forme de noues et rétention : les bassins de rétention clos sont proscrits ;
- > Gestion du stationnement : parking naturel mutualisé au sein de l'opération permettant de rationaliser le nombre de stationnement ;
- > Apporter une réponse diversifiée de logements : tailles des parcelles et/ou des logements ;
- > Proposer des densités différentes pour répondre aux exigences de 25 logements /hectare en densité brute.
- > Favoriser les implantations des bâtiments pour une orientation Sud des pièces à vivre, pour permettre les apports solaires passifs et les économies d'énergie, approche bioclimatique des bâtiments ;
- > Permettre un usage optimisé des parcelles : implantation des habitations favorisant un jardin vers le Sud, sur au moins une des limites séparatives, et facilitant la gestion des vis et vis.



- > Aligner les constructions parallèlement au chemin du Rieu, en continuité des faubourgs existants tout en végétalisant le talus.
- > Adaptation de la période de dévégétalisation induits par les travaux (y compris de voirie).
- > Préservation des fonctions naturelles des corridors écologiques: protections des haies existantes et clôtures perméables et transparence hydraulique.

V.3. LE SCHÉMA D'ORGANISATION



ZONE À VOCATION D'HABITAT



Secteur d'OAP



Habitat



Alignement en recul de la voie et continuité bâtie obligatoires



Aire naturelle de stationnement mutualisé à créer

DESSERTE ET LIEN AVEC LE CENTRE DU VILLAGE ET LE VOISINAGE



Entrée existante à conserver



Liaisons viaires à créer



liaisons douces arborées et perméables à créer (modes actifs)



Emplacement réservé pour création de cheminements piétons et élargissement de voie et protection des haies existantes au titre de la préservation de la biodiversité.

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET INTÉGRATION DE LA SILHOUETTE VILLAGEOISE



Vue sur le vieux centre à préserver



Structure végétale à préserver (largeur 10 m)



Continuité à préserver sur 50m
maintien du fossé existant et des arbustes
(pas de recalibrage/curage)



Haie buissonnante, diversifiée
d'essences locales à créer



Talus à prendre en compte



Ruisseau le Rieu



Zone inondable (crue centennale)



0 50 100 m

V.4. ILLUSTRATION DES POSSIBLES

Au-delà des invariants ci-dessus, et pour bien préciser la qualité urbaine attendue, l'OAP présente un schéma plus détaillé permettant d'illustrer une réponse à un besoin de densité et de continuité bâtie. Ceci devra être affiné/développé dans le cadre d'une programmation plus fine et de la faisabilité financière de l'opération.

L'illustration va ainsi au-delà des invariants en apportant des propositions en terme de :

- implantation: en alignement et en recul sur le chemin du Rieu sous forme de maisons accolées;
- stationnement : parking groupé en interface avec l'existant et les deux zones à bâtir, en préservant les continuités piétonnes + stationnement possible en RDC des constructions.



Exemple de maisons accolées et en alignement sur rue. Travail sur les couleurs d'enduit et la différenciation des maisons entre elles.

	ALIGNEMENT VEGETAL A MAINTENIR
	ZONE D'HABITAT
	ESPACE NON BATI DEDIE AU STATIONNEMENT ET ESPACE PUBLIC
	ZONE NATURELLE A PRESERVER
	PERCEE VISUELLE MAJEURE A PRESERVER



Illustration des possibles (non contractuelle)

VI. OAP 3 : ACTIVITÉS : LA BARALETTE ET LES SABLAS

VII. LES ENJEUX DU SECTEUR

Ces deux secteurs d'activité sont stratégiques en entrée de ville Est, et se situent en face et à côté de l'actuelle zone commerciale de la commune. Le rond-point existant permet un accès facile, il s'agira de :

- Renforcer le tissu d'activités économiques, commerciales, tertiaires et de loisirs du village,
- Améliorer les déplacements et les connections du secteur par le développement des cheminements en modes actifs en lien avec les deux côtés du village; côté stade et côté Rieu
- Prendre en compte le fonctionnement hydraulique de la zone et préserver les fossés naturels
- Prévoir des arrêts de bus sécurisés

VII.1. LES PRINCIPES PROPRES AU SECTEUR

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation vient encadrer l'urbanisation de ce secteur et garantir l'organisation générale.

VII.1.1. EN TERME DE PROGRAMMATION

L'emprise du secteur d'extension de la future urbanisation Sud est **de 4,30 hectares, et de 0,33ha au Nord-Ouest**. La vocation de ce quartier est dédiée à des activités économiques à l'échelle du bassin d'Uzès. Il s'agit de la Zone d'Aménagement Concerté des Sablas pour la partie Sud.

Ces secteurs sont destinés à accueillir des activités commerciales notamment dans le domaine de l'équipement de la maison et de la personne, de la santé, du bien-être et des loisirs; ils pourront également accueillir des activités de services nécessaires à la population locale.

VII.1.2. EN TERME D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement de la ZAC «Les Sablas» vise à la fois à assurer une bonne intégration d'aménagement dans son contexte paysager et environnemental, en lien avec le village, et à favoriser un fonctionnement optimal aux futures enseignes commerciales et de services qui y seront implantées.

Le futur quartier doit intégrer les attendus suivants :

- A l'échelle du quartier Sud (ZAC) :
 - > L'accès principal se fera à partir du giratoire existant sur la RD 981
 - > S'appuyer sur une desserte interne par un axe primaire Nord -Sud, traité en un large boulevard urbain planté intégrant une noue paysagère centrale ;
 - > Une mise à distance des entrées afin d'éviter de possible engorgement sur la RD 981
 - > Réaliser des stationnements mutualisés pour les visiteurs du quartier et pas seulement des stationnements privés en lien avec les activités.
 - > Prévoir une liaison viaire et modes actifs avec le chemin de Firminargues.
- A l'échelle du quartier d'activités commerciales (secteurs Sud et Nord-Ouest):
 - > Conserver et conforter la trame végétale existante; conservation de l'alignement de platanes le long de la R, conserver les fossés, conforter les haies mixtes aux limites (notamment en jonction avec les zones d'habitat) ...
 - > Gestion des eaux de pluie sous forme de noues et rétention : les bassins de rétention clos sont proscrits;
 - > Les opérations d'urbanisme et bâtiments de plus de 5000m² de surface de plancher intègrent dans leur conception la récupération des eaux de pluviales pour leur utilisation dans les espaces publics et/ou dans les bâtiments.
 - > Favoriser les implantations des bâtiments pour une

orientation Sud des espaces principaux, afin de permettre les apports solaires passifs et les économies d'énergie sur des principes bioclimatiques

VII.2. LE SCHÉMA D'ORGANISATION



- Secteur d'OAP
- Secteurs à vocation d'activités économiques
- DESSERTE ET LIEN AVEC LE CENTRE DU VILLAGE ET LE VOISINAGE**
- Aire de stationnement mutualisée à créer
- Emplacement tri selectif à prévoir
- Liaisons viaires à créer
- Liaisons viaires à créer à long terme
- liaisons douces arborées et perméables à créer (modes actifs)
- Principe de traversées piétonnes sécurisées de la RD981
- Arrêts de bus

QUALITÉS PAYSAGÈRES ET INTÉGRATION DE LA SILHOUETTE VILLAGEOISE

- Entrée de village à qualifier et encadrer
- Alignement de platanes à préserver le long de la RD 981
- Structure végétale à préserver et à conforter
- Espace tampon à aménager en limite d'urbanisation - Interface

FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE

- Espace de rétention et noue principale à prévoir
- Liaisons hydrauliques à prévoir
- Fossé existant récoltant les eaux pluviales à maintenir



0 50 100 m

VII.3. ZAC - LE PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER

Extraits du dossier de Création de ZAC du 30 Avril 2018

ESTIMATION DES SURFACES PARTI D'AMENAGEMENT / PROGRAMMATION GENERALE

Z.A.C.	10.76 Ha
LOT 1	12 520 m ²
LOT 2	14 900 m ²
LOT 3	13 180 m ²
LOT 4	14 880 m ²
LOT 5	13 200 m ²
LOT 6	9 200 m ²
SOUS TOTAL CESSIBLE	7,788 Ha
SOIT - DE LA Z.A.C.	72,4%
BASSINS DE RETENTION 1	0,85 Ha
BASSINS DE RETENTION 2	0,18 Ha
ESPACE VERTS ET NOUES PAYSAGEES	0,792 Ha
ESPACES PUBLICS VOIRIE	1,15 Ha
SOUS TOTAL ESPACE PUBLIC	2,972 Ha
SOIT - DE LA Z.A.C.	27,6%

ESTIMATION DES SURFACES - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Le programme de constructions se décompose ainsi :

	SURFACE	SURFACE DE PLANCHER
Z.A.C.	10.76 Ha	38 940 m²
LOT 1	1,25 Ha	6 260 m ²
LOT 2	1.49 Ha	7 450 m ²
LOT 3	1,32 Ha	6 590 m ²
LOT 4	1,49 Ha	7 440 m ²
LOT 5	1,32 Ha	6 600 m ²
LOT 6	0,92 HA	4 600 m ²
TOTAL	7.78 Ha	38 40 m²

OPERATION:
ETUDES D'AMENAGEMENT D'UNE ZAC
QUARTIER LA BARALETTE
A MONTARGIS ET SAINT MEDIER

**SCHEMA D'ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION
D'AMENAGEMENT DE LA ZAC "LA BARALETTE"**

PLAN N° 1

RCI

MACROLOT N°1 ALFIX : 12520m²

MACROLOT N°2 : 14900m²

MACROLOT N°3 : 13180m²

MACROLOT N°4 : 14880m²

MACROLOT N°5 : 13200m²

LEGende:

- Principe de trame viaire (boulevard principal)
- Principe de trame viaire (boulevard secondaire)
- Voies d'accès
- Principe de trame viaire (RD 981)
- Boulevard végétalisé en bordure RD 981
- CEB (Circuit de Basse Pression)
- Principe de trame à vent
- Principe de trame à vent (circuit de base)
- Principe de trame à vent (RD 981)

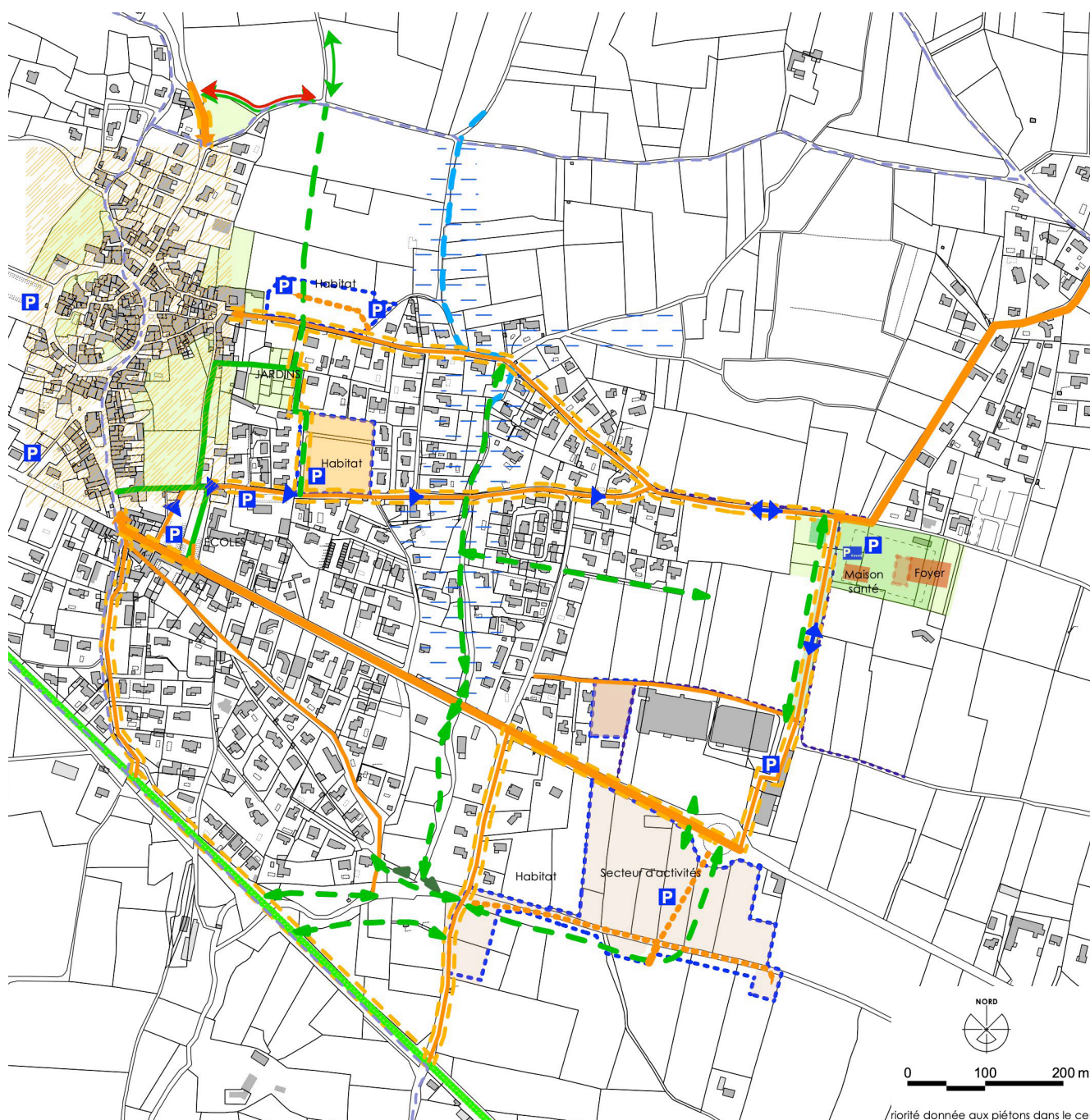
- > Les taxes communale et intercommunale ne seront pas exigibles sur le périmètre de la ZAC

VIII. OAP 4 : LES DÉPLACEMENTS

Cette OAP est thématique et s'applique à l'intégralité du territoire communal.

VIII.1. LE SCHÉMA D'ORGANISATION

-  Priorité donnée aux piétons dans le centre du village
-  Continuité piétonne à promouvoir / voirie partagée
-  Traversée ayant fait l'objet d'un réaménagement aux abords de l'école; à poursuivre (commune - CD30)
-  Voies principales existantes à réaménager
-  Voies principales à créer
-  Sentiers de randonnées (schéma départemental)
-  Voie verte projetée (Schéma départemental CD30)
-  Cheminement Modes actifs (piéton et cycle) existant à conforter
-  Cheminement Modes actifs (piéton et cycle) à créer
-  Passage au dessus du Rieu à étudier
-  Sens de circulation à modifier ou créer
-  Offre en stationnements à valoriser (voiture et cycles) / à compléter / à mutualiser
-  Aire de covoiturage à créer
-  Secteurs d'OAP: création d'habitat, d'équipements et espaces publics, activités
-  Ruisseau le Rieu
-  Zone inondable (crue centennale)



VIII.2. LES PRINCIPES PROPRES AUX DÉPLACEMENTS

Ce schéma d'organisation vise à hiérarchiser le maillage de la commune afin de créer un fonctionnement efficace, sécurisé pour les piétons et lisible pour les automobilistes.

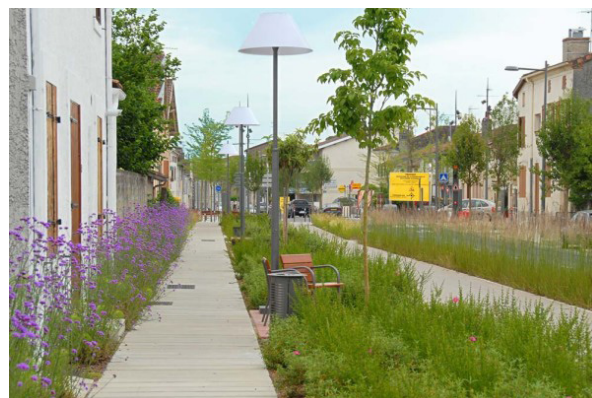
C'est un schéma qui doit à la fois guider l'action publique dans sa politique foncière et ses travaux de voirie, mais aussi l'action privée qui doit intégrer les projets de création de voiries, de cheminements piétons et cycles.

Les aménagements projetés viseront à connecter entre eux les parcours existants. Ils seront effectués par des élargissements de voirie existante, l'ouverture de nouveaux tronçons et des traitements sobres. Ces cheminements seront, autant que possible, accompagnés d'espaces de plantation et de végétalisation venant qualifier les parcours principaux et améliorer le cadre de vie des quartiers et assurer des continuités écologiques.

Les aires de stationnements seront, tant que cela est techniquement possible, en sol perméable et devront être mutualisées à l'échelle du secteur élargi.

L'objectif est de privilégier les déplacements piétons et modes actifs dans le cœur ancien du village et de multiplier les liaisons entre quartiers existants ainsi qu'aux nouveaux projets.

VIII.3. ILLUSTRATION DES POSSIBLES



IX. OAP 5 : CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les enjeux de continuités écologiques se localisent :

- sur la Trame Bleue, comprenant les Seynes, mais aussi des cours d'eau temporaire
- sur le Nord de la commune, couvert par une ZNIEFF et ENS
- les principaux massifs boisés, dont la Carcarie.

La traduction dans le PLU est réalisée sous des formes multiples, qui se complètent :

- évitement des zones à enjeux écologiques forts et très forts
- zone N ou Ap, y compris le long des cours d'eau
- identification au titre des éléments de biodiversité à protéger (L.151-23) : trame bleue principale.
- identification d'élément de paysage à protéger (au titre de l'article L.151-19), mais qui participent aussi aux continuités écologiques (arbres isolés et alignements)
- recul de tout cours d'eau
- traduction en Espace Boisé Classé du secteur Nord soumis au régime forestier et de certains secteurs en bord des Seynes.

Par la protection des ruisseaux et des ripisylves, les continuités écologiques se trouveront confortées. Le réseau de corridors écologiques sera plus dense et augmentera les possibilités de passage de la faune. Le rôle fonctionnel des réservoirs de biodiversité sera encouragé, les cycles de vie des espèces rares ou communes seront ainsi assurés.

Les différentes fonctions de la ripisylve (ombrage sur le cours d'eau, stabilisation des berges, lutte contre l'érosion, apport de matières organiques...), et des berges (régulation de la sédimentation, rôle épuratoire, évitement de l'envasement...) améliorent la qualité des milieux aquatiques, d'où l'intérêt de préserver les bords des cours d'eau de toute nouvelle artificialisation et installation.

Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intérêt écologique est soumis à déclaration, en préalable aux autres procédures réglementaires inhérentes au projet lui-même.

Tout terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement sont interdits.

Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation de l'intérêt écologique des alignements d'arbres présents et notamment l'intégrité des communautés végétales, est interdit.

Une gestion écologique des bords des cours d'eau est à prioriser en se rapprochant d'acteurs compétents (Intercommunalité avec nouvelle compétence GEMAPI, Syndicats de rivière par exemple).

