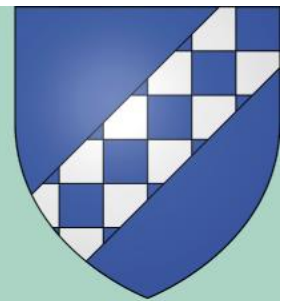


PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Tome 6
Orientations
d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

Commune de Montels

Dossier
d'approbation
du PLU

CADRE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

I. OAP DU SECTEUR DU RIEU : ZONE 1AU DU PLU

1. Le Projet

1.1 La vocation du projet

La commune se positionne sur une croissance démographique moyenne de 2.3%/an (accueil de 228 habitants de plus qu'en 2009 à l'horizon 2023). Pour faire face à cette croissance démographique et permettre le maintien de la population actuelle (en prenant en compte le phénomène de desserrement de la population), ce sont ainsi entre 108 et 122 nouveaux logements qui seront nécessaires.

En déduisant les 28 logements qui ont été construits entre 2009 et Juillet 2014, ce sont 80 à 94 logements qui devront être construits entre Juillet 2014 et 2023.

Le potentiel présent dans les zones urbaines du projet de PLU est de :

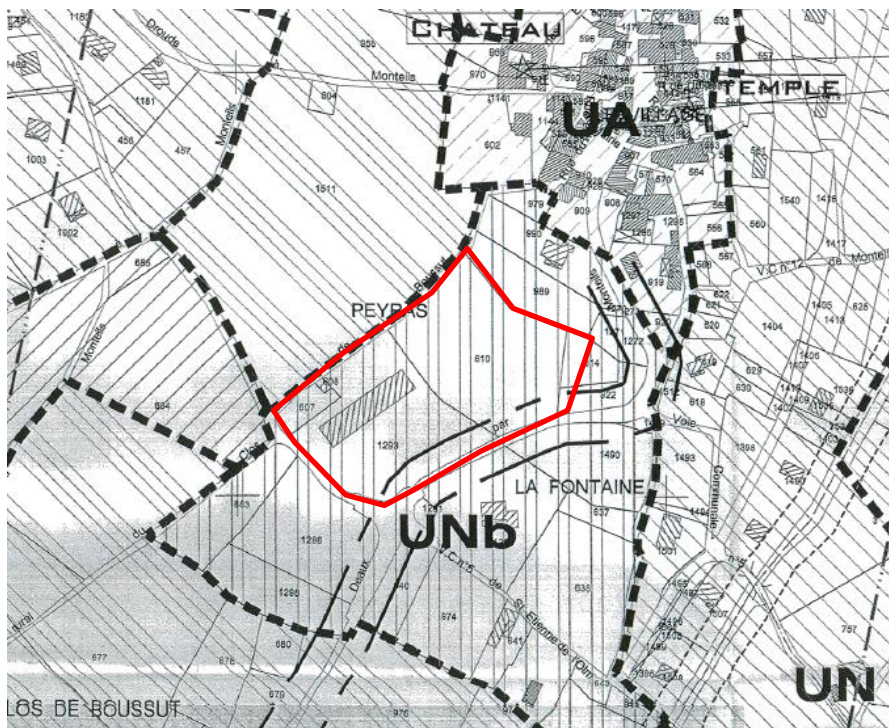
- 62 logements en dents creuses (44 logements avec un taux de rétention de 30%),
- 20 logements en divisions parcellaires (14 avec un taux de rétention foncière de 30%),
- 2 logements en renouvellement urbain.

Une fois ce potentiel étudié, la commune de Monteils se trouve face à la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone pour produire les logements restants (densité de logements de 17 logements / ha imposée par le SCOT des Cévennes, soit un potentiel d'environ 23 logements).

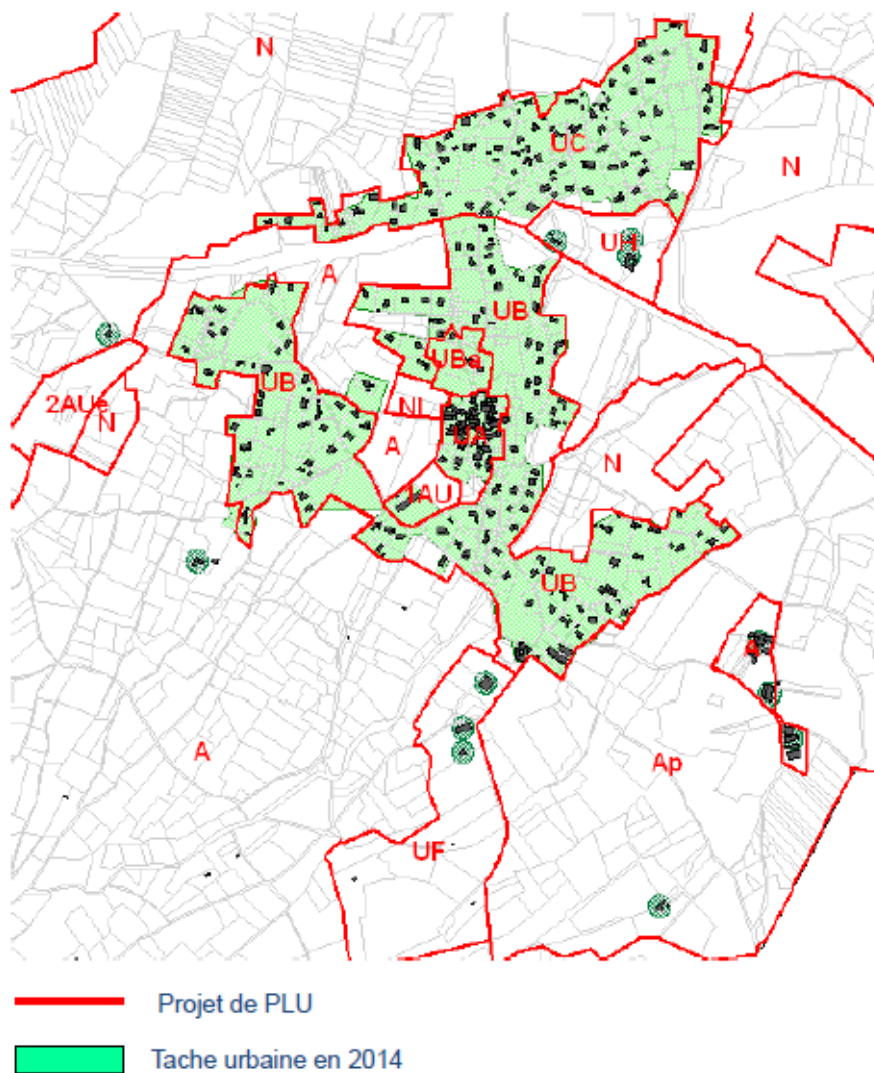
Le secteur du Rieu est identifié comme un secteur stratégique pour le développement futur de la commune. Il s'agit d'une dent creuse de 1.36 ha, située en zone UNb du POS en vigueur, et n'appartenant pas à la tache urbaine de Monteils dessinée dans la phase de diagnostic.

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune.





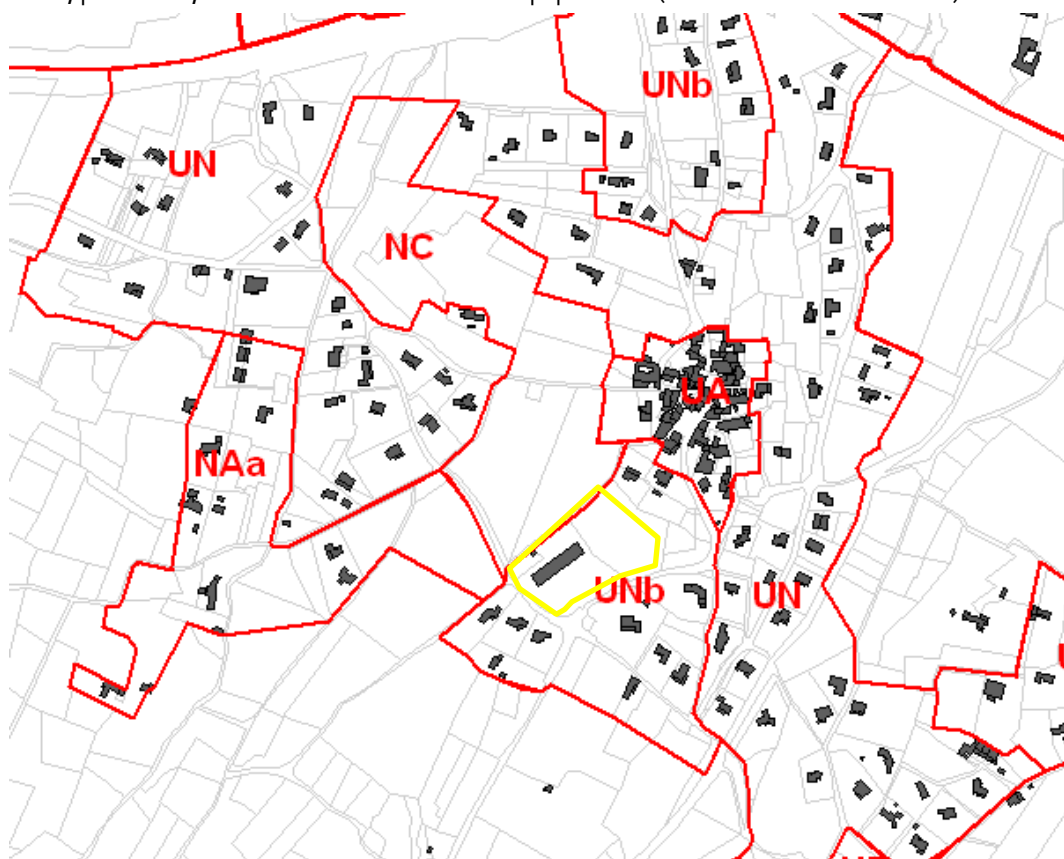
Le site stratégique dans le POS



1.2 Le projet dans les documents d'urbanisme

Etat des lieux

Au POS de Monteils, le site de projet était classé en zone UNb. Il s'agit d'une zone d'habitat individuel, peu dense, en raison du faible niveau d'équipements (assainissement autonome).



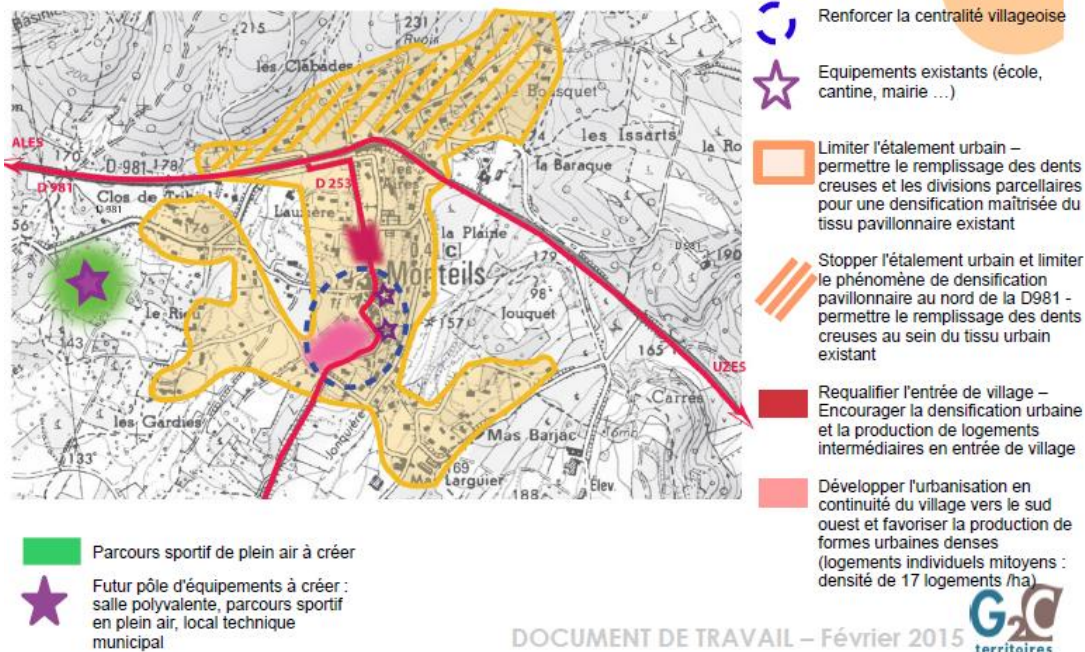
Le POS de Monteils

Dans le projet de PLU, le site de projet est classé en zone 1AU. La zone 1AU est une zone d'urbanisation à long terme, à vocation d'habitat, soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble.

La zone sera urbanisable lorsque le site sera desservi en assainissement collectif et que la station d'épuration aura une capacité de traitement suffisante pour desservir le quartier. A ce titre, une plus grande densité de logements pourra être proposée en entrée de village.

Dans le PADD du PLU de Monteils, la commune de Monteils s'engage à : « Assurer un développement démographique en adéquation avec l'offre en équipements de la commune » : Orientation 1 du PADD de Monteils.

Assurer un développement démographique en adéquation avec l'offre en équipements de la commune



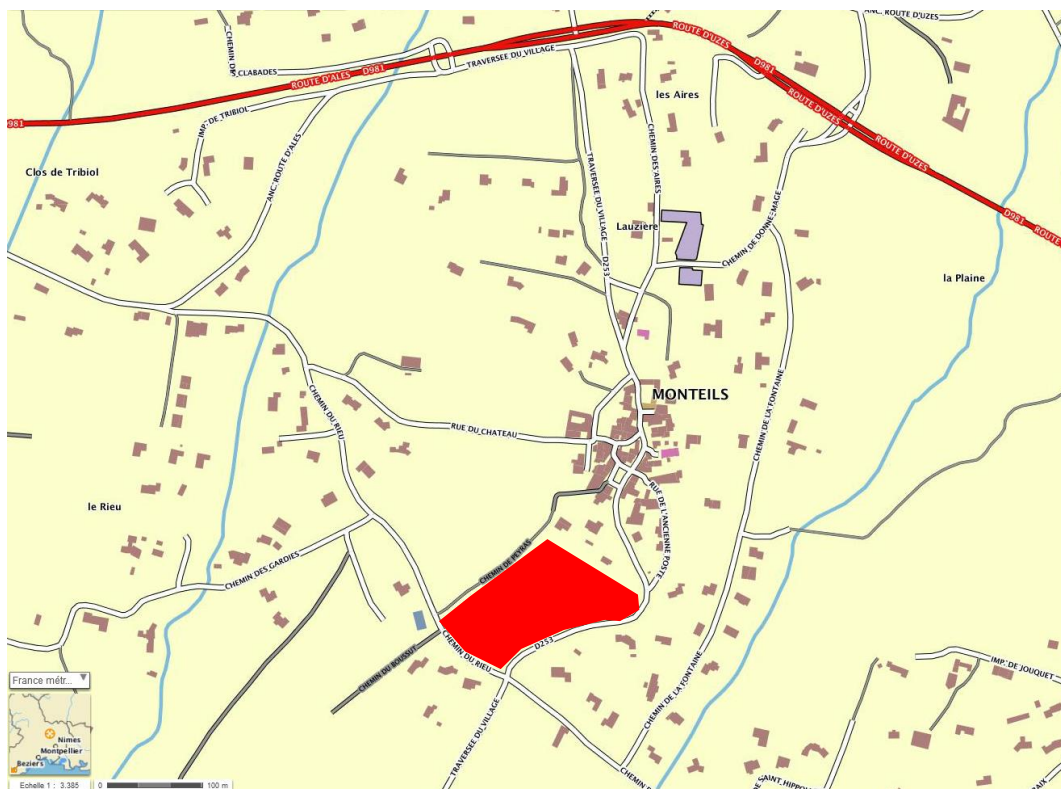
Le site est ainsi pointé comme le secteur de développement de l'urbanisation, en continuité du village, vers le sud. L'objectif est de proposer des formes urbaines plus denses, en entrée de village, et d'encadrer l'urbanisation de la zone par une Orientation d'Aménagement et de Programmation imposant une densité de 17 logements / ha (prescriptions du SCOT).

Ce projet résulte de la volonté de recentrer l'urbanisation autour du village et de proposer différentes typologies de logements pour permettre l'accueil de jeunes ménages sur la commune.

La commune s'engage aussi à « Accompagner la croissance démographique par un confortement de l'attractivité économique » : Orientation 2 du PADD. A ce titre, le nouveau quartier pourra accueillir des commerces et services.

2. Etat des lieux et enjeux

2.1 Localisation du site



Etat des lieux

Le secteur du Rieu est localisé sur la commune de Monteils, au sud du noyau villageois, en continuité du tissu urbain aggloméré. Le site est situé en entrée de village Sud, depuis la D253. Circonscrit par du tissu urbain dense au nord (le village) et peu dense au sud et à l'est (le tissu pavillonnaire de Monteils – densité moyenne de 5 logements / ha), le site de projet s'étend sur 1.36 ha.

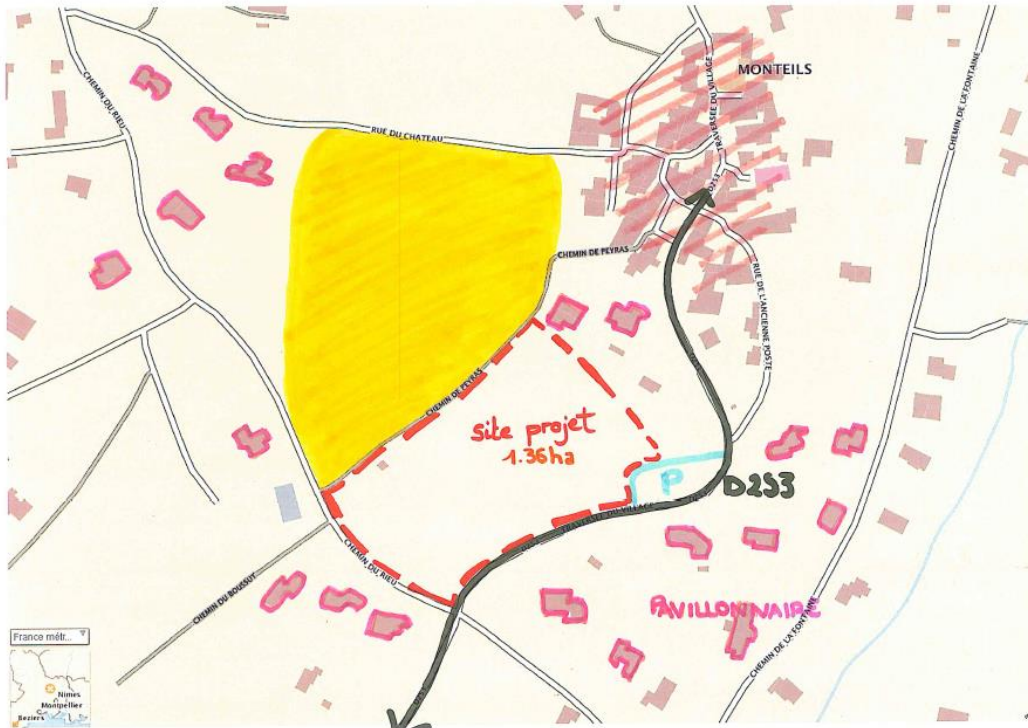
Enjeux

-Veiller à l'insertion paysagère du nouveau quartier qui devra participer à la requalification paysagère de l'entrée de village depuis la RD253.

2.2 Environnement du site

Etat des lieux

Le site de projet est circonscrit par deux maisons individuelles puis le village au nord, l'espace agricole (vignes) au nord-ouest, et des maisons individuelles au sud et à l'est.



Le noyau villageois est caractérisé par un habitat en ordre quasi continu, et par une forte densité de bâti. Les maisons de village, principalement mitoyennes, s'élèvent essentiellement sur deux voire trois étages (R+2 / R+3). Elles s'implantent à l'alignement de la rue.



Le village

Le tissu pavillonnaire de Montels est peu dense (environ 5 logements / ha). Ces quartiers d'habitat individuel ont été construits sur d'anciennes terres agricoles et respectent des superficies minimales imposées par le POS pour la réalisation de dispositifs d'assainissement collectif. Les constructions sont caractérisées par leur gabarit enveloppe.



Le tissu pavillonnaire

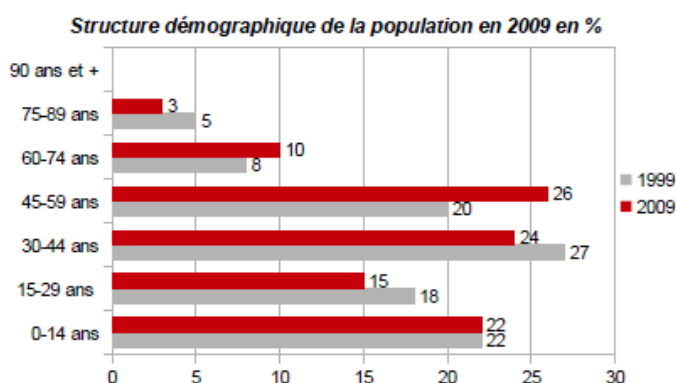
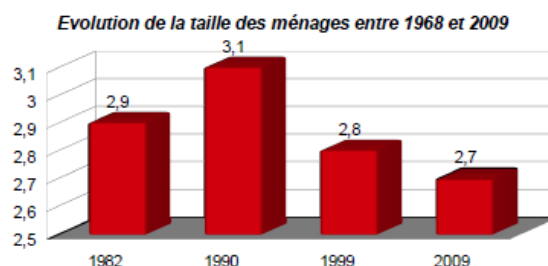
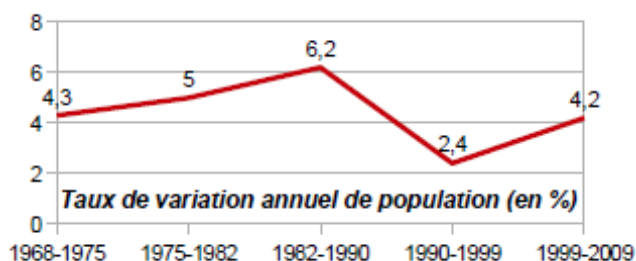
Un parking communal a été aménagé au nord-est du site.

Enjeux

- Réaliser une greffe urbaine faisant transition entre le tissu villageois dense (maisons de village), et le tissu pavillonnaire de Monteils,
- Proposer des formes urbaines denses en entrée de village.

2.3 Le marché immobilier

La commune a connu un fort développement démographique dans les années 1970 à 1990 (taux de variation annuel de 5 à 6%). De jeunes ménages sont venus s'installer à Monteils pour accéder à la propriété de maisons individuelles avec de grands jardins, en périphérie des pôles d'emplois d'Alès et de Nîmes (phénomène de périurbanisation). Ce pic de croissance démographique s'est ainsi traduit par un pic dans la construction de maisons individuelles sur le territoire. 93% du parc de logements est ainsi composé de maisons individuelles (*sources : INSEE 2009*).



Le nombre de personnes par ménage ne cesse de diminuer depuis 1990 pour se stabiliser autour de 2,7 personnes / ménage en 2009. La classe d'âge des 45- 75 ans a fortement augmenté entre 1999 et 2009, signe d'un vieillissement de la population.

Le prix du foncier n'a cessé d'augmenter dans le département et sur le territoire communal.

La commune souhaite aujourd'hui attirer de jeunes couples avec enfants sur son territoire. Le type de logement recherché à Monteils reste la maison individuelle. Cependant, vu le prix du foncier, ces jeunes couples sont à la recherche de maisons individuelles sur de petits terrains. La commune doit donc proposer une nouvelle typologie d'habitat sur son territoire répondant à la demande locale (des maisons individuelles sur de petits terrains, des logements individuels mitoyens, voire des logements intermédiaires, ou des maisons de ville).

De plus, face au vieillissement de la population locale et au desserrement de la population, la diversification du parc de logements est nécessaire pour proposer un parcours résidentiel à la population locale (des personnes âgées peuvent désirer vivre dans des maisons moins grandes avec un jardin nécessitant moins d'entretien...).

Sources : Les prix du marché de l'individuel et des terrains à bâtir en 2013 – les publications de l'observatoire – Habitat n°15 Octobre 2014.

Les terrains à bâtir dans les communes du SCOT des Cévennes :

Terrain à bâtir : terrain viabilisé et constructible, situé en zones U et AU des POS et PLU. Il peut être un lot à bâtir de lotissement comme la division d'une grande parcelle ou tout simplement une parcelle libre de construction mise à la vente.

- Des prix au m² en hausse de 20% depuis 2009 et de plus de 5% entre 2012 et 2013 mais un prix moyen de transaction stable autour de 100 000 euros.
- La taille moyenne des terrains à bâtir est passée de 1 000 m² à 750 m² en 2013.
- Depuis 2009, le prix moyen de la transaction a augmenté de 7% et la taille des terrains a baissé de 11%. Le prix au m² du terrain à bâtir a donc augmenté de 20% en 5 ans.
- Le prix moyen constaté est d'un peu moins de 80€/m dans les Cévennes.
- En 2013, plus de la moitié des ventes a porté sur des terrains de moins de 600 m², alors que ces petits terrains représentaient 37% des transactions en 2008.

Les maisons de ville dans les communes du SCOT des Cévennes :

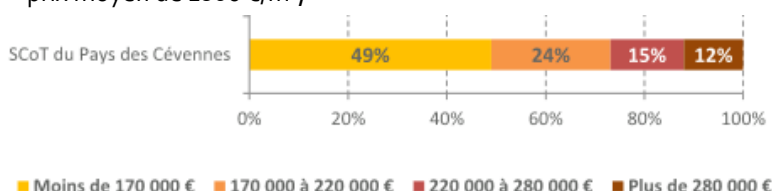
Maison de ville: logement le plus souvent en mitoyenneté, avec une cour intérieure ou un petit jardin, dont la superficie est de 80 m² pour 3,5 pièces principales en moyenne sur le territoire

- Un secteur de marché en bonne santé dans les Cévennes (+9%)
- Le prix d'une maison de ville moyenne de 77 m² est de 114 000 €, soit environ 1 400 €/m².
- La maison de ville y est globalement accessible aux ménages modestes et aux primo-accédants.

La maison avec jardin dans les communes du SCOT des Cévennes :

Maison avec jardin: logement individuel avec un jardin de plus de 200 m², dont la superficie est de 105 m² pour 4,25 pièces principales en moyenne sur le territoire

- Une activité en hausse dans les Cévennes,
- Dans le Pays des Cévennes une maison avec jardin coûte environ 187 000 €, soit un prix moyen de 1860 €/m²,



- En 2013, comme pour les années précédentes, le lien entre la taille des terrains et la surface habitable des maisons est évident. Sur les terrains de plus de 1 500 m², les maisons ont une superficie moyenne de 116 m² tandis que sur les terrains de moins de 500 m², la surface habitable est de 94 m² en moyenne.

Enjeux

- Proposer une offre en logements adaptée à la demande sur le territoire communal et répondant aux attentes de jeunes couples avec enfants,
- Répondre à l'aspiration des jeunes ménages d'accession à la propriété de maisons individuelles, tout en prenant en compte la contrainte budgétaire, et en limitant la consommation d'espace et l'étalement urbain.

2.4 Occupation du sol

Etat des lieux



Le site de projet est un espace anciennement agricole, en friche depuis quelques années.

Les parcelles ne sont aujourd'hui plus exploitées. On y trouve :

- au nord-est : des terres en friche (4)
- au sud-ouest : un poulailler en ruines (1), un mur en pierre sèche le long du chemin du Rieu (3),
- au sud-ouest : un cabanon avec un potager (2).



au nord-est, des terres en friche



au sud-ouest : un poulailler en ruines, un mur en pierre sèche le long du chemin du Rieu



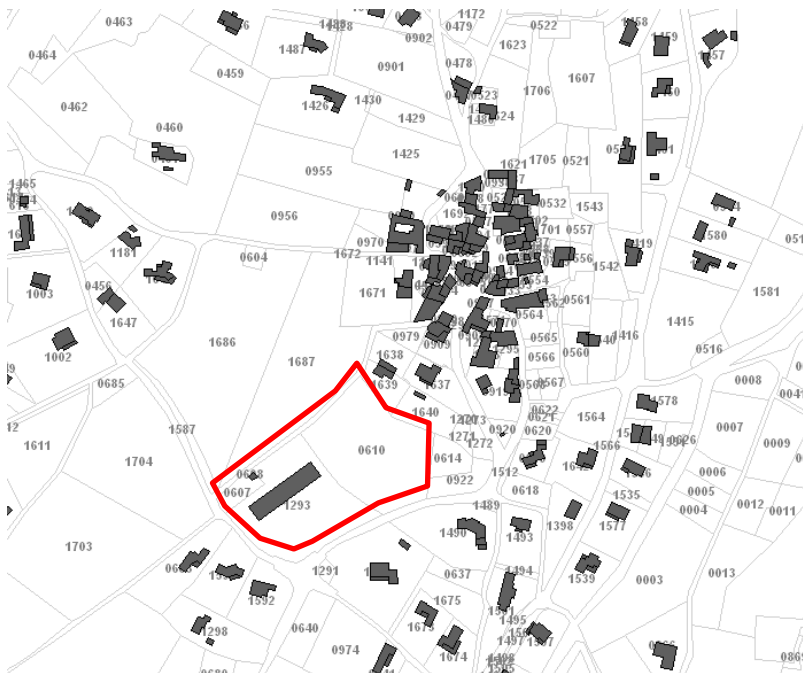
Au sud-ouest : un cabanon avec un potager.

Enjeux

- Veiller à conserver l'esprit rural et champêtre en entrée de village

2.5 Foncier

Etat des lieux



Le site de projet s'étend sur 4 parcelles :

- la parcelle A 0610 : 6370 m² non bâti,
- la parcelle A 1293 : 6149 m² comprenant un poulailler en ruine,
- la parcelle A 0607 : 527 m² non bâti,
- la parcelle A 0608 : 37.48 m² comprenant un petit cabanon.

Ces parcelles sont de propriété privée.

Enjeux

- Imposer la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble en fonction du degré de rétention foncière envisageable.

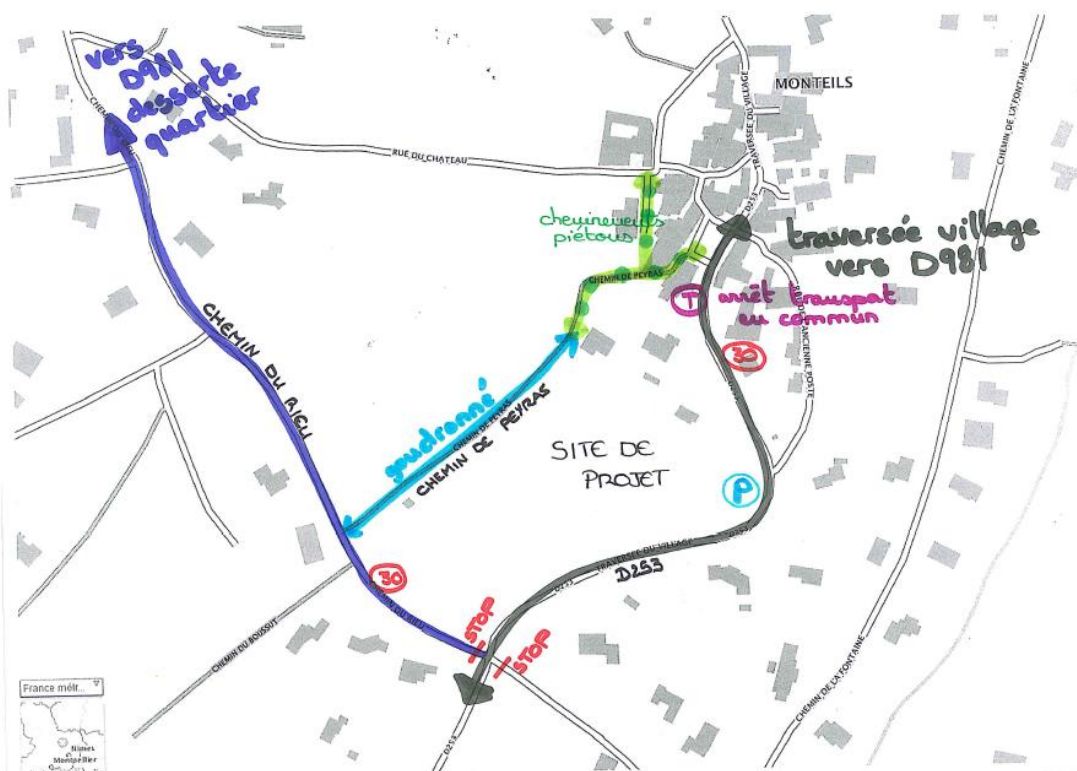
2.6 Voirie / Transports / Déplacements

Etat des lieux

Le site de projet est circonscrit par :

- Le chemin de Peyras à l'ouest, goudronné jusqu'à la maison individuelle (praticable en voiture), et non goudronné au nord (se terminant sur un cheminement piéton). Ce cheminement doux peut potentiellement relier le site de projet avec la D253 via le Château et la place du village,
- Le chemin du Rieu au Sud, chemin goudronné sur lequel la circulation automobile est limitée à 30 km/h, desservant les quartiers pavillonnaires de Monteils et débouchant sur la D981,
- La D253, route principale traversant le village de Monteils et permettant d'accéder directement à la D981.

Le site de projet est localisé à proximité d'un arrêt de transports en commun.



Chemin de Peyras ; partie goudronnée au Sud



Chemin du Peyras, partie non viabilisée au Nord



Cheminement piéton à l'extrémité nord du chemin de Peyras

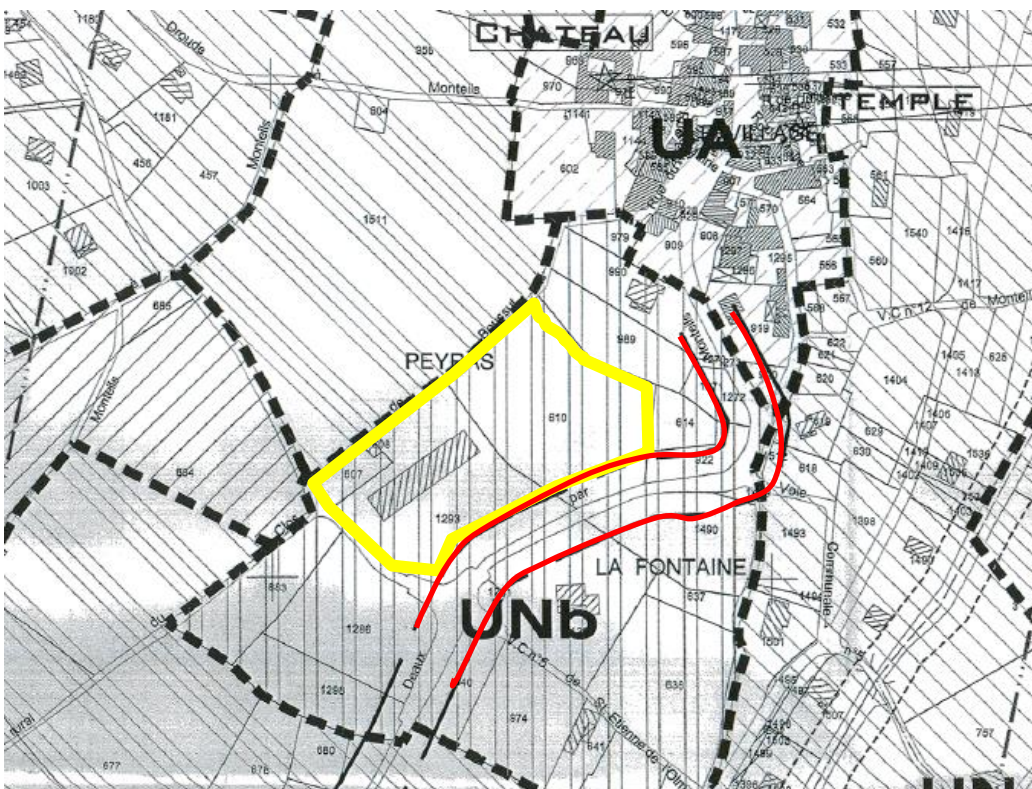


Chemin du Rieu



D253

La D253 est concernée par le règlement départemental de voirie qui affecte les voies de niveau 4 (voie d'accès) hors agglomération d'une marge de recul de toutes constructions de 15 m par rapport à l'axe de la voie. Il est à noter que les limites de l'agglomération peuvent être modifiées, en concertation avec les services gestionnaires de la voirie, pour supprimer la contrainte de recul à la voirie.



Superposition du POS de Monteils et règlement départementale de la voirie

Enjeux

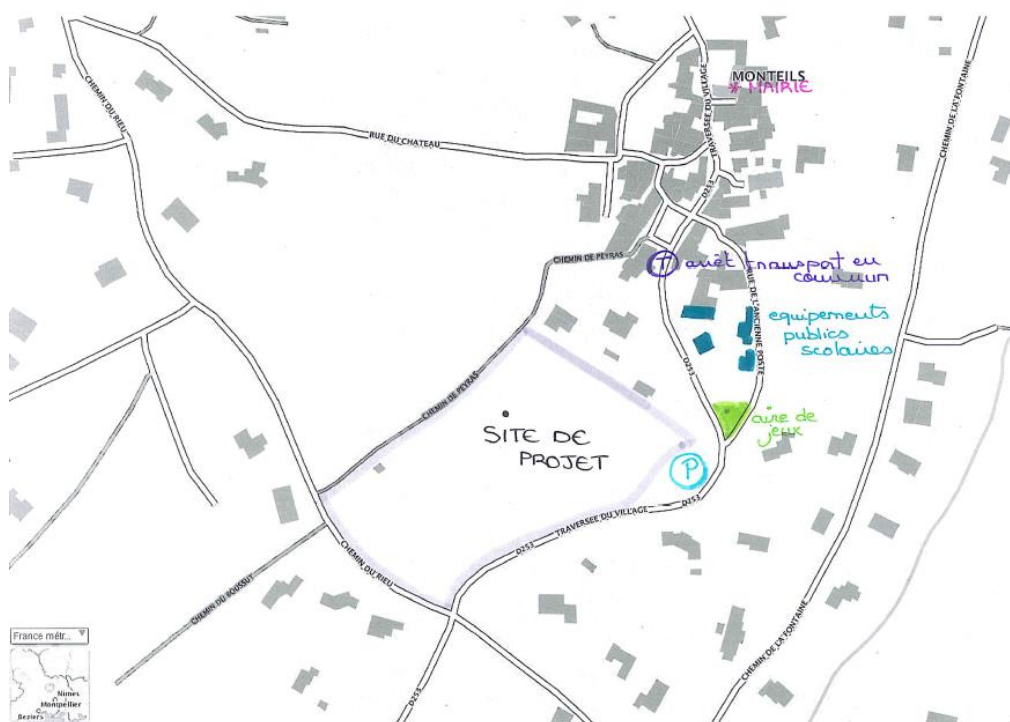
- Ne pas créer d'accès supplémentaires sur la D253 pour des questions de sécurité,
- Prendre appui sur le chemin de Peyras pour desservir le nouveau secteur d'habitat en le viabilisant,
- Renforcer et valoriser les cheminements doux reliant le chemin de Peyras avec le noyau village,
- Eviter que le parking public existant ne soit utilisé par les nouveaux résidents,
- Négocier avec le département pour supprimer ou réduire le recul de 15m de la D253 imposé par le règlement départemental de la voirie.

2.7 Fonctionnement du territoire

Etat des lieux

Le site de projet se trouve à proximité :

- D'un arrêt de transport en commun,
- De l'école et de la cantine,
- De la bibliothèque,
- De la salle communale.



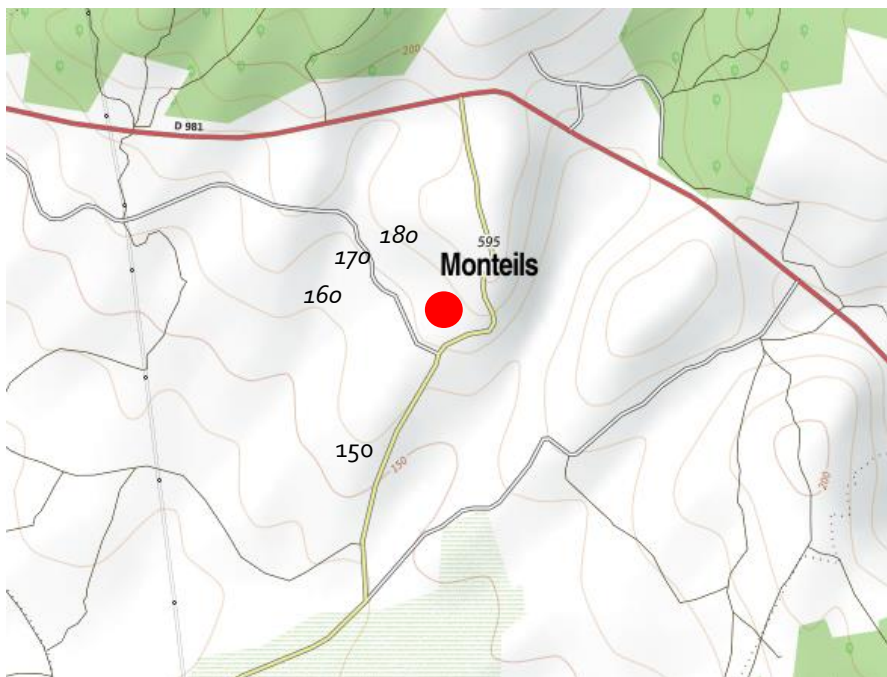
Ecole, cantine et aire de jeux communales

Enjeux

Valoriser les cheminements piétons entre le nouveau quartier et les équipements publics, notamment scolaires (école, aires de jeux, bibliothèques...)

2.8 Topographie

Etat des lieux



Le site de projet de Monteils présente un dénivelé de 10 m entre le nord-est et le sud-ouest du site. Au nord du site, l'altitude est de 180m, au sud l'altitude est de 170m. Le site de projet est également circonscrit de talus.



Talus entourant le site de projet



Talus le long du chemin du Rieu



Talus le long de la D253



Vue sur le site de projet

Enjeux :

- Prendre en compte la topographie du site pour l'implantation des constructions à vocation d'habitat, et pour fixer la hauteur maximale des constructions autorisée,
- Minimiser les espaces artificialisés pour limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux de ruissellement,
- S'adapter à la topographie du site.

2.9 Hydrographie – Aléa inondation

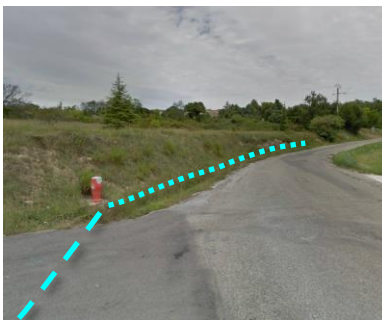
Etat des lieux

Le site de projet n'est pas traversé par un cours d'eau. Le ruisseau de la Jonquières se trouve à plus de 150 m de distance du site et le Rieu à plus de 250 m.

Le ruisseau de la Jonquières traverse le territoire de manière centrale selon un axe Nord-Est/Sud-Ouest. Il longe le village à l'Est et constitue un collecteur des eaux de ruissellement.

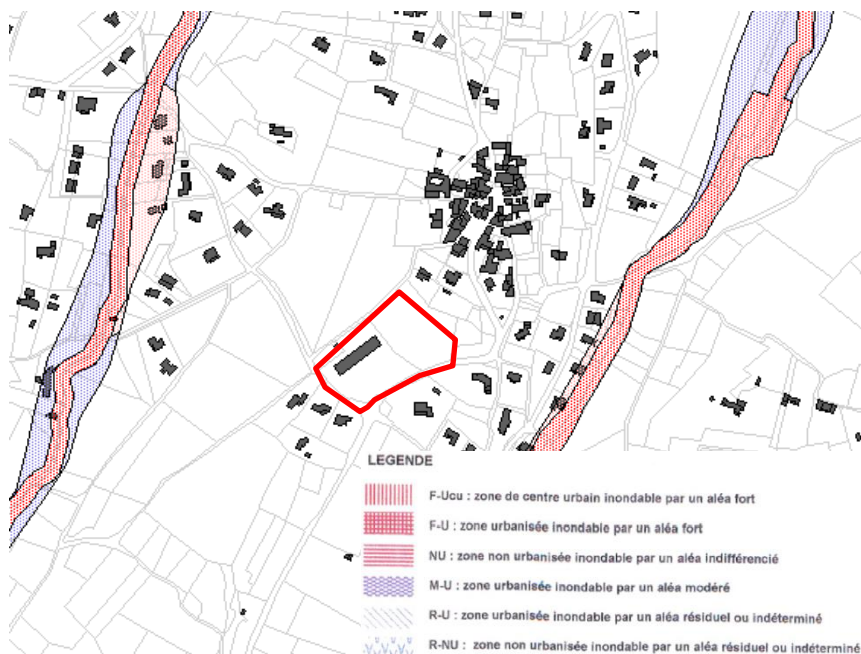
Les cours d'eau sont encaissés et ont un régime variable qui résulte du climat méditerranéen avec une alternance d'un étiage important en été et de hautes eaux par temps de fortes pluies en automne et au printemps.

Le site est bordé au sud est par un fossé récoltant les eaux de ruissellement des terres amont. Ce fossé est canalisé sous le chemin du Rieu.



Le fossé le long de la D253

La commune est concernée par le PPRi du Gardon Amont approuvé le 3/07/2008. Le site de projet n'est pas concerné par le risque inondation.



Le PPRI du Gardon amont sur le territoire de Monteils (Servitude d'Utilité Publique)

Enjeux

- Imposer la gestion des eaux pluviales au sein de l'opération d'ensemble.

ELABORATION D'UNE GRILLE D'EVALUATION

La grille d'évaluation constitue le fil rouge du travail d'élaboration de l'OAP. Elle reprend les enjeux du site et du projet, identifiés en amont, devant être respectés pour garantir une insertion optimale du projet sur le territoire de Monteils et limiter ses impacts sur son environnement au sens large.

Il s'agit de veiller à ce que la vocation du projet soit bien respectée et que l'OAP réponde bien aux besoins locaux et au projet communal.

THEMATIQUES	CRITERES D'EVALUATION
Localisation	Insertion paysagère du projet, Participation à la requalification de l'entrée de ville depuis la RD253.
Environnement du site	Réalisation d'une greffe urbaine faisant transition entre le tissu villageois dense (maisons de village), et le tissu pavillonnaire de Monteils, Proposition de formes urbaines denses en entrée de village.
Marché immobilier	Proposer une offre en logements adaptée à la demande sur le territoire communal et pouvant attirer de jeunes couples avec enfants, Répondre à l'aspiration des jeunes ménages en maisons individuelles en limitant la consommation d'espace et l'étalement urbain.
Occupation du sol	Esprit rural et champêtre en entrée de village conservé.
Foncier	Prise en compte du degré de rétention foncière envisageable.
Voirie / Transport / Déplacements	Pas de création d'accès supplémentaire sur la D253 pour des questions de sécurité, Appui sur le chemin de Peyras pour desservir le nouveau secteur d'habitat en le viabilisant, Renforcement et valorisation des cheminements doux reliant le chemin de Peyras avec le noyau village, Le quartier d'habitat devra être autosuffisant en offre de stationnement afin d'éviter que le parking public ne soit utilisé par les nouveaux résidents, Négociation avec le département pour la suppression ou la réduction du recul de 15m de la D253 imposé par le règlement départemental de la voirie.
Fonctionnement du territoire	Travail sur les cheminements piétons entre le nouveau quartier et les équipements publics, notamment scolaires (école, aires de jeux, bibliothèques...),
Topographie	Prise en compte de la topographie du site pour déterminer l'implantation des constructions à vocation d'habitat, et la hauteur maximale autorisée, Minimisation des espaces artificialisés pour minimiser l'imperméabilisation des sols et les eaux de ruissellement, Adaptation à la topographie du site.
Hydrographie	Gestion des eaux pluviales au sein de l'opération d'ensemble.

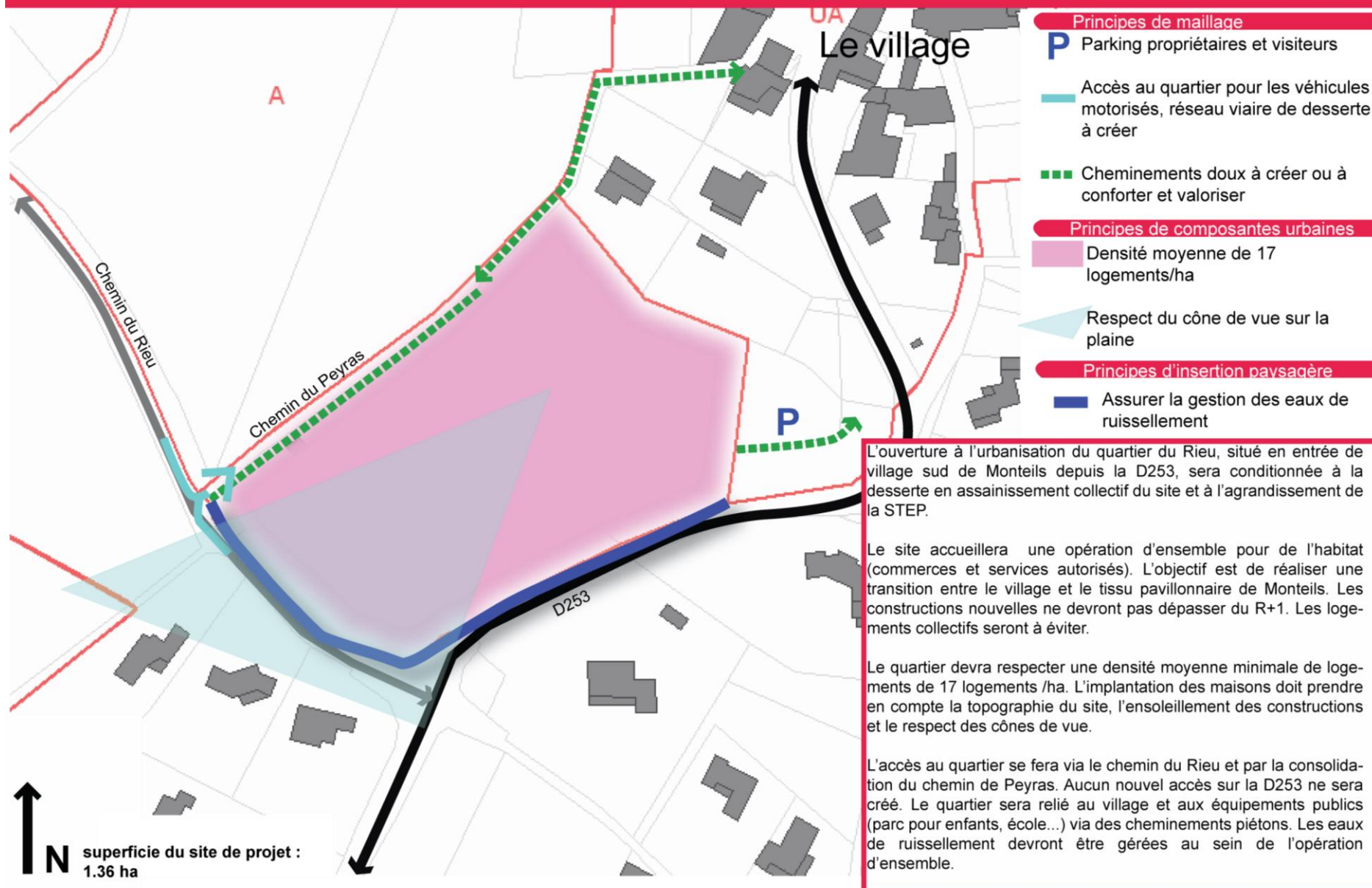
IDENTIFICATION DES INVARIANTS DU PROJET

L'étude ci-dessus a permis d'identifier les éléments à retranscrire dans l'OAP :

LES INVARIANTS DU PROJET
Une densité de 17 logements / ha (volonté communale / prescriptions du SCOT).
Ne pas créer de nouvel accès sur la D253.
Des logements individuels mitoyens avec jardins.
Ne pas programmer de logements collectifs.
Ne pas dépasser du R+1 pour les nouvelles constructions.
Une ouverture à l'urbanisation soumise à la desserte du secteur en assainissement collectif et à l'agrandissement de la capacité de la STEP.

SCENARII

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur du Rieu (zone 1AU)



EVALUATION DE L'OAP

1.1 Evaluation des critères

Il s'agit à présent de soumettre l'OAP réalisée à la grille d'évaluation construite en amont.

L'objectif est de voir si la vocation du projet, les invariants, ont bien été respectés. Il s'agit également de se demander si tous les enjeux identifiés lors du diagnostic de site ont bien été pris en compte.

NOTATION :



Opportunité- fort potentiel



A conforter



Point d'alerte, mise en garde

THEMATIQUES	CRITERES D'EVALUATION	NOTATION
Localisation	Insertion paysagère du projet, Participation à la requalification de l'entrée de ville depuis la RD253.	 
Environnement du site	Réalisation d'une greffe urbaine faisant transition entre le tissu villageois dense (maisons de village), et le tissu pavillonnaire de Monteils, Proposition de formes urbaines denses en entrée de village.	 
Marché immobilier	Proposer une offre en logements adaptée à la demande sur le territoire communal et pouvant attirer de jeunes couples avec enfants, Répondre à l'aspiration des jeunes ménages en maisons individuelles en limitant la consommation d'espace et l'étalement urbain.	 
Occupation du sol	Esprit rural et champêtre en entrée de village conservé.	
Foncier	Prise en compte du degré de rétention foncière envisageable.	
Voirie / Transport / Déplacements	Pas de création d'accès supplémentaire sur la D253 pour des questions de sécurité, Appui sur le chemin de Peyras pour desservir le nouveau secteur d'habitat en le viabilisant, Renforcement et valorisation les cheminements doux reliant le chemin de	  

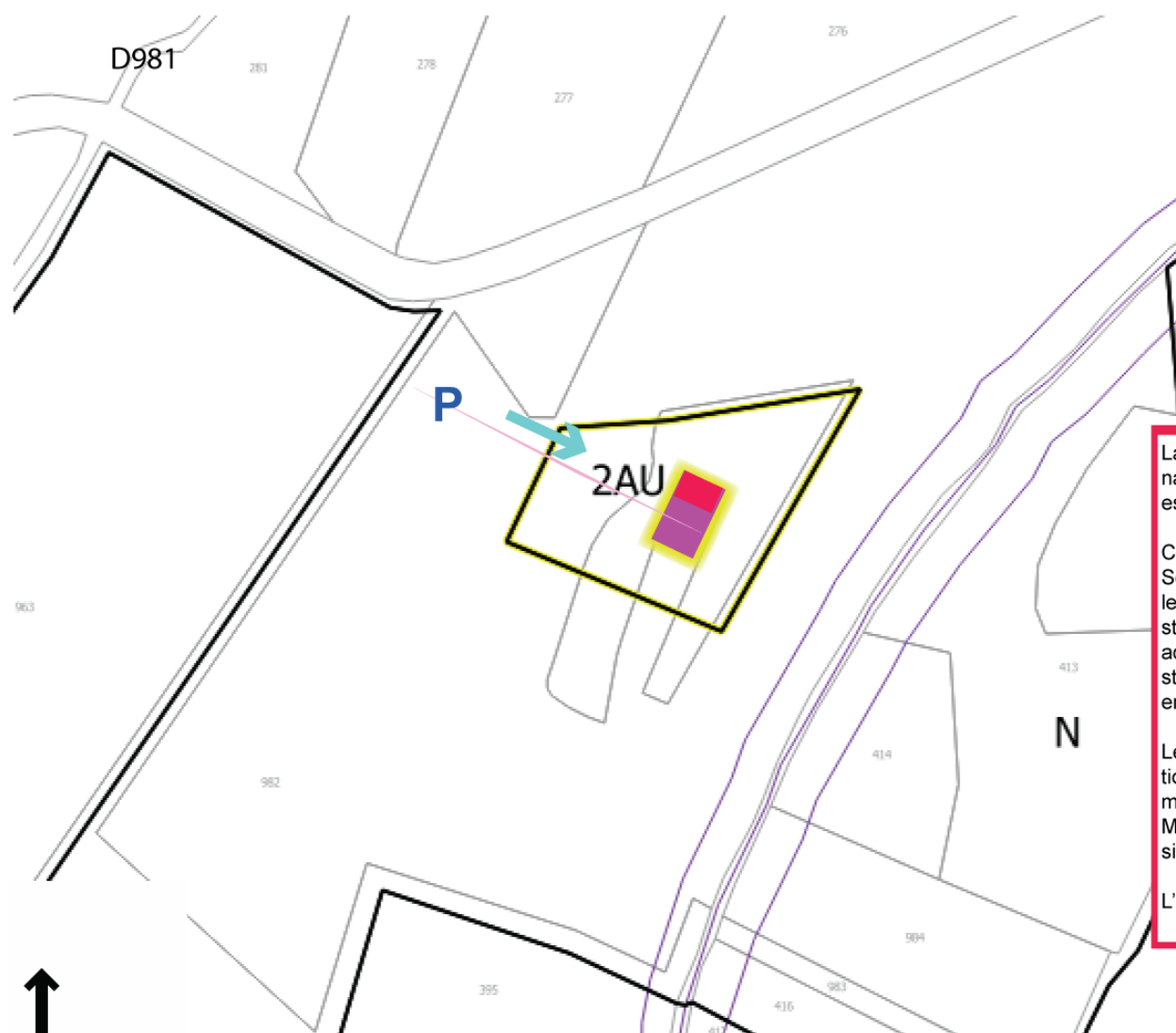
	Peyras avec le noyau village, Eviter que le parking public ne soit utilisé par les nouveaux résidents, Négociation avec le département pour la suppression ou la réduction du recul de 15m de la D253 imposé par le règlement départemental de la voirie.	 
Fonctionnement du territoire	Travail sur les cheminements piétons entre le nouveau quartier et les équipements publics, notamment scolaires (école, aires de jeux, bibliothèques...),	
Topographie	Prise en compte de la topographie du site pour déterminer l'implantation des constructions à vocation d'habitat, et la hauteur maximale autorisée, Minimisation des espaces artificialisés pour minimiser l'imperméabilisation des sols et les eaux de ruissellement, Adaptation du projet à la topographie du site.	  
Hydrographie	Gestion des eaux pluviales au sein de l'opération d'ensemble.	

1.2 Respect des invariants du projet

LES INVARIANTS DU PROJET	RESPECT DANS L'OAP
Une densité de 17 logements / ha (volonté communal / prescriptions du SCOT).	
Ne pas créer de nouvel accès sur la D253.	
Des logements individuels mitoyens avec jardins.	
Ne pas programmer de logements collectifs.	
Ne pas dépasser du R+1 pour les nouvelles constructions.	
Une ouverture à l'urbanisation soumise à la desserte du secteur en assainissement collectif et à l'agrandissement de la capacité de la STEP.	

II. OAP ESPACE LOISIRS : ZONE 2AU DU PLU

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Espace de loisirs (2AU)



Principes de maillage



Parking usagers

Accès au quartier pour les véhicules motorisés, réseau viaire de desserte à créer

Principes de composantes urbaines



Principe d'implantation du bâtiment regroupant la salle communale, les deux logements communaux et le local technique

La commune de Monteils souhaite implanter une salle communale à destination des associations sur une parcelle dont elle est propriétaire, à l'est du village.

Ce secteur bénéficie d'un cadre de vie agréable et verdoyant. Son éloignement du village est un atout, il permettra de réduire les impacts en termes de nuisances sonores et de stationnement associés à ce type d'équipement public. Un seul accès sera créé pour accéder au secteur. Un parc de stationnement non bétonné sera réalisé à destination des usagers.

Le gardiennage de la salle communale est assuré par la création de deux logements communaux à l'étage de la salle communale. Un seul bâtiment sera construit. Le local technique de Monteils, actuellement dans le village, sera délocalisé sur le site, au sein de ce même bâtiment.

L'équipement public fera l'objet d'une insertion paysagère.



N

superficie du site de projet :
environ 3000 m²