PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE DE MIREVAL

Département de l'Hérault (34)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE **PROGRAMMATION (OAP)**



ADELE-SFI 434 rue Etienne Lenoir 30 900 Nîmes Tél./Fax : 04 66 64 01 74 adelesfi@wanadoo.fr www.adele-sfi.com



Approbation de la révision générale du POS : DCM du 03/02/1995 Prescription d'élaboration du PLU: DCM du 10/07/2014

Arrêt du projet de PLU: DCM du 20/09/2016

Approbation du PLU : DCM du

Vu pour être annexé à la délibération du



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4
Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	5
I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DE LA MAISON D RETRAITE - AVENUE DE VERDUN	
I.1. Caractéristiques initiales du site	8
I.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – CHEMIN DES AMOURIES	
II.1. Caractéristiques initiales du site	12
II.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	13







PREAMBULE







OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) » les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

« 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 et les déplacements.

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 comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles <u>L. 141-16 et L. 141-17</u>. »

Selon l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

- « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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 à l'article <u>L. 151-35</u> ».







CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Mireval sont constituées :

- d'un schéma d'aménagement comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations ;
- d'un texte explicatif présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

Elles portent sur les 2 secteurs suivants :

- Maison de retraite Avenue de Verdun
- Secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif Chemin des Amouriés

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement menée sur ces secteurs.







Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation









I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DE LA MAISON DE RETRAITE - AVENUE DE VERDUN







I.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur de la maison de retraite se situe à l'ouest du village, à environ 600 mètres du centre-ancien de Mireval. Plus précisément, il est localisé entre l'avenue de Verdun au Nord et la rue Ronsard au Sud. De plus, il se situe à proximité des activités artisanales présentes le long de la RD612.

Le site concerné par les présentes Orientation d'Aménagement et de Programmation occupe une surface totale d'environ 0,5 ha.

Accès

Le secteur est facilement accessible via l'avenue de Verdun, voie structurante interne au territoire communal et permettant de rejoindre la RD 612.

Réseaux

Le site est déjà raccordé aux réseaux compte tenu de sa situation en zone urbaine (zone UC au PLU).

Occupation du sol et paysages

Le site est aujourd'hui occupé par une maison de retraite (Résidence « Le Valmi »). Sa délocalisation prochaine (dans le secteur faisant l'objet des secondes Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur du Chemin des Amouriés) est envisagée, le site est donc appelé à muter et à changer de vocation prochainement.

Un parking nécessaire au fonctionnement de la maison de retraite est également présent au Nord-Est du bâtiment.

L'environnement urbain de ce secteur est principalement composé de maisons individuelles, en effet il s'insère dans un tissu pavillonnaire.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est classé en zone UC au PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU









I.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et programmation

Suite à la mutation attendue du secteur (délocalisation de la maison de retraite), il est prévu de lui donner une nouvelle vocation. Le site accueillera un programme de logements (pouvant être accompagné d'équipements publics)

La commune de Mireval se trouve en situation de retard par rapport aux objectifs notamment fixés par le PLH de Thau Agglo en matière de logements sociaux. Dans ce contexte, le programme de logements devra comporter au minimum :

- 20 logements au total,
- dont 40% minimum de logements locatifs sociaux (soit 8 logements locatifs sociaux au minimum).

Cette disposition participera ainsi à diversifier le parc de logements de la commune de Mireval.

En raison de la proximité de Mireval avec la ville de Montpellier, véritable pôle éducatif d'enseignement supérieur, ces logements pourront par exemple correspondre à une résidence étudiante.

Accès / voiries / stationnements

L'accès unique à la zone depuis l'avenue de Verdun sera conservé.

Les zones de stationnements à créer seront localisées en bordure de cette avenue.

Espaces publics et paysages

Le rideau végétal sera à maintenir, ou à valoriser, en limites extérieures du secteur.

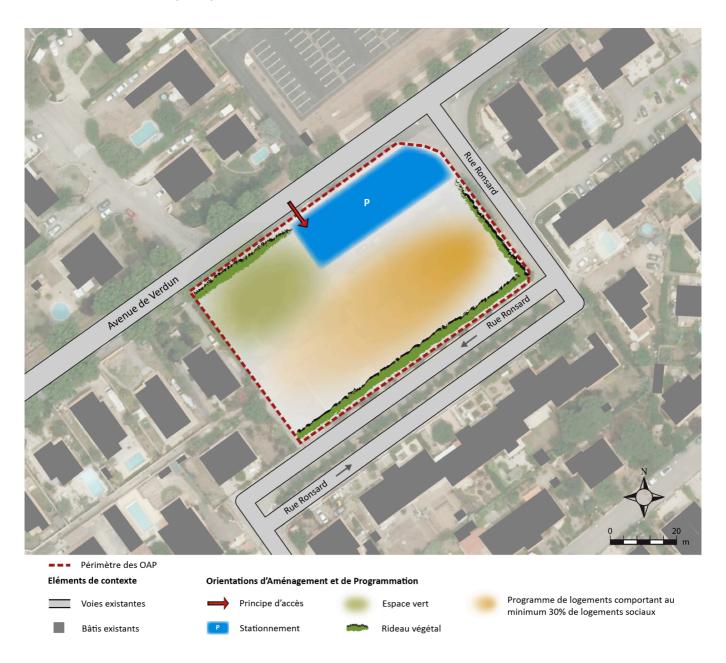
L'espace vert existant et actuellement lié à maison de retraite devra être préservé.







Schéma de principe des OAP – Secteur de la maison de retraite – avenue de Verdun









II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – CHEMIN DES AMOURIES







II.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Localisé entre la RD 612 et l'avenue de Verdun, le secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif au niveau du chemin des Amouriés se situe à l'entrée Nord du village, à proximité immédiate du centre ancien de Mireval. Il occupe une surface totale d'environ 1,4 ha.

Le site étant situé à proximité de la RD612, il est exposé au bruit lié à la RD612 et il est à ce titre concerné par les dispositions règlementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments (se reporter aux annexes 6.6 du PLU).

Accès

Le secteur possède un accès direct depuis le chemin des Amouriés qui lui permet d'être facilement connecté à l'Avenue de Verdun et à la RD 612.

Réseaux

Le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en zone urbaine (zone UP au PLU).

Occupation du sol et paysages

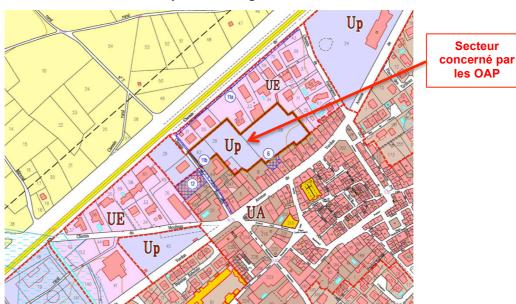
Le site est aujourd'hui majoritairement occupé par des friches agricoles. Par ailleurs, le parking de la halle des sports, dont le bâtiment est situé de l'autre côté du chemin des Amouriés, est présent à l'ouest de la zone. Ce dernier accueille environ quarante places de stationnement.

L'environnement urbain du secteur est principalement caractérisé par une mixité entre activités artisanales et habitat individuel.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation est classé en zone UP au PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU









II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et programmation

La zone est destinée à être urbanisée afin d'accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif, de type maison de retraite par exemple.

Le secteur étant exposé au bruit de la RD612, le projet devra être réfléchi (notamment par la réalisation d'une étude acoustique) en termes :

- D'implantation du bâti (orientation notamment),
- D'aménagement associés (de type végétalisation par exemple).

Il est rappelé que la législation en vigueur sur l'isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit le long de la RD612 devra être prise en compte *(se reporter aux annexes 6.6 du PLU).*

Accès / voiries / stationnements

Le parking existant sera conservé car il est indispensable au fonctionnement de la halle des sports.

L'accès principal à la zone depuis le chemin des Amouriés sera maintenu et prolongé afin de desservir les futurs équipements publics ou d'intérêt collectif du secteur.

Un axe piétonnier sera à créer au sud afin de relier le secteur au centre du village de Mireval par des modes de circulations douces.

Espaces publics et paysages

Un rideau végétal sera à créer en limites extérieures du secteur, en frange des habitations existantes.







Schéma de principe des OAP – Secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif – Chemin des Amouriés





