

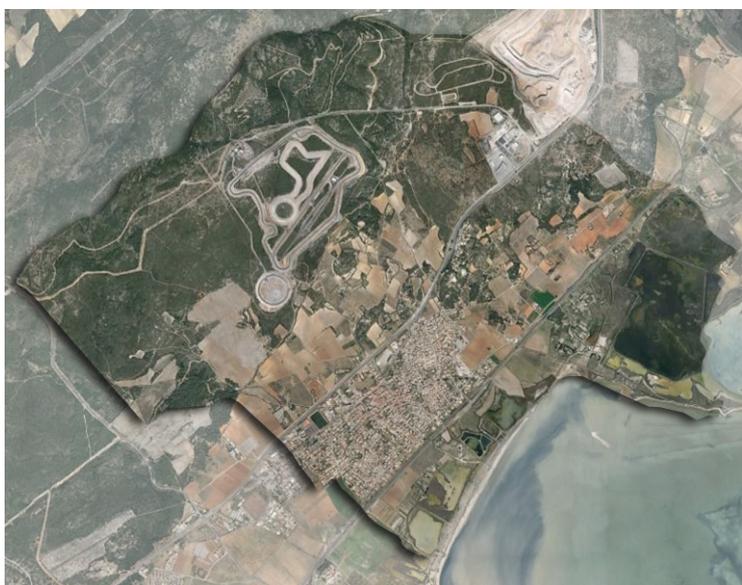
Modification Simplifiée n°2 du PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE DE MIREVAL *Département de l'Hérault (34)*

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30900 NIMES
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

Approbation du PLU : DCM du 22 mars 2017

Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLU : DCM du 11 avril 2018

Approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLU : DCM 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 L’ANCIENNE MAISON DE RETRAITE - AVENUE DE VERDUN ET RUE RONSARD	7
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.....	11
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 [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#). »

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 [L. 151-35](#) ».

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.

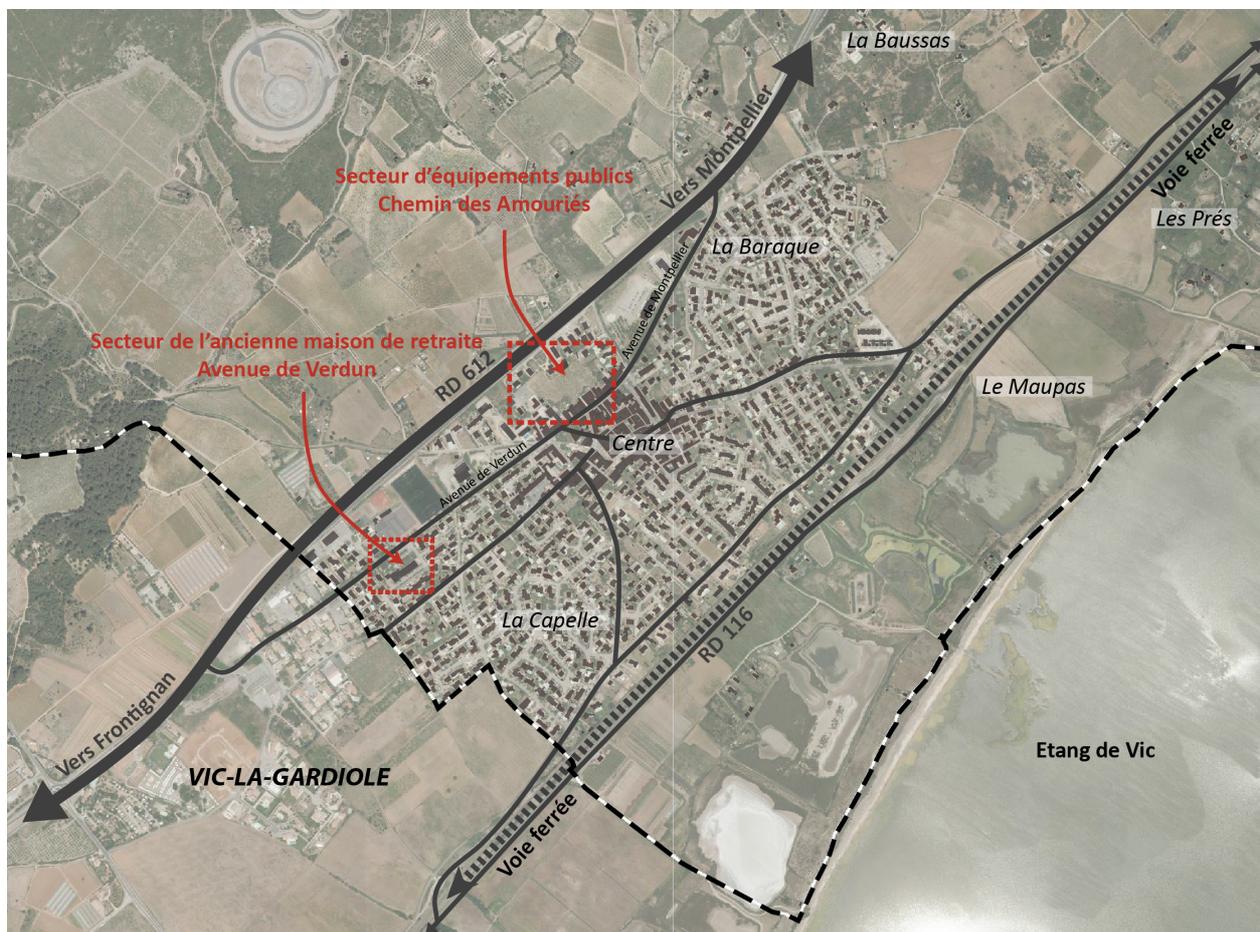
Elles portent sur les 2 secteurs suivants :

- Ancienne maison de retraite - Avenue de Verdun et rue Ronsard
- 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 L’ANCIENNE MAISON DE RETRAITE - AVENUE DE VERDUN ET RUE RONSARD

I.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur de l’ancienne 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 Orientations d’Aménagement et de Programmation occupe une surface totale d’environ 0,5 ha.

Accès

Le secteur est facilement accessible par la rue Ronsard ainsi que par 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 comprend aujourd’hui le bâtiment désaffecté d’une ancienne maison de retraite (la Résidence « Le Valmi » qui représentait une cinquantaine de lits).

La maison de retraite a en effet été délocalisée dans le secteur du Chemin des Amouriés faisant également l’objet d’Orientations d’Aménagement et de Programmation ; depuis, le bâtiment est resté inoccupé.

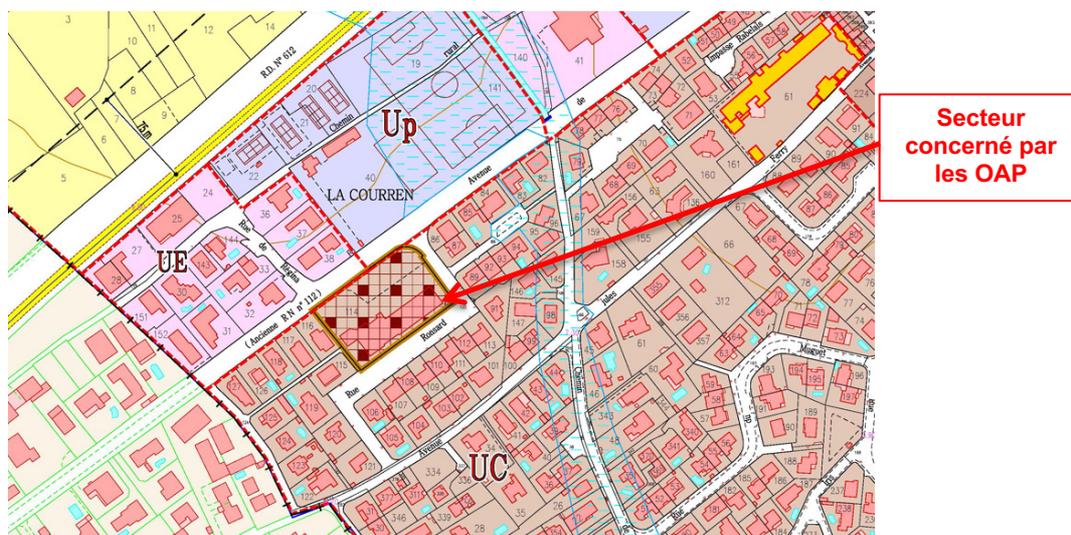
Localisé en zone urbaine, le site est donc appelé à muter et à changer de vocation prochainement.

L’environnement urbain de ce secteur est composé à dominante de maisons individuelles ; il s’insère ainsi principalement 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

Compte tenu de la mutation attendue de ce secteur, il est prévu de lui donner une nouvelle vocation. Le site accueillera ainsi un programme de logements mixte permettant la réalisation d’une opération de renouvellement urbain.

La commune de Mireval se trouve en situation de retard par rapport aux objectifs notamment fixés par le PLH de Sète Agglopolé Méditerranée en matière de logements sociaux. Dans ce contexte, le programme de logements devra comporter environ :

- 59 logements au total,
- dont 40% minimum de logements locatifs sociaux (soit 24 logements locatifs sociaux au minimum).

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

Implantation / Accès / stationnements

Afin de participer à la requalification de l’entrée de ville Ouest de Mireval et d’affirmer le caractère urbain de l’avenue de Verdun, un bâtiment sera implanté en parallèle de cet axe, et l’accès au site se fera désormais par la rue Ronsard. Ce qui permettra d’éviter aussi la multiplication des accès sur l’avenue de Verdun.

Les places de stationnements seront à répartir de manière cohérente au sein du site et le long de l’avenue de Verdun en limitant leur impact visuel sur l’entrée de ville.

Architecture/Espaces verts et paysagers

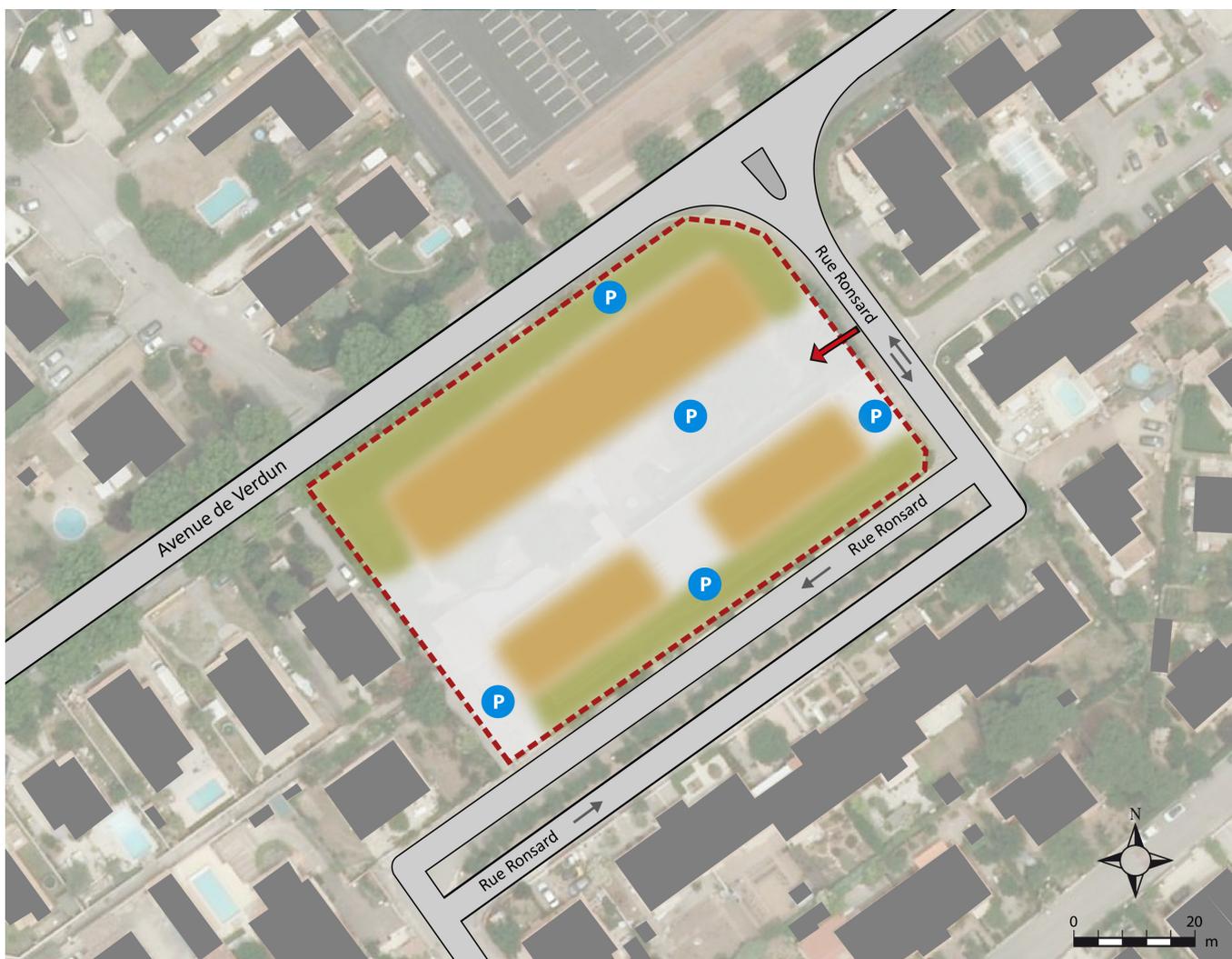
L’architecture du projet devra être en cohérence entre un axe de circulation structurant que constitue la rue de Verdun et une voie de circulation secondaire qu’est la rue de Ronsard.

À cet effet, les volumes du projet devront renforcer l’axe de l’entrée de ville. Sur cette longueur, il sera apporté une attention particulière au traitement végétal pour trouver un équilibre avec la minéralité et le linéaire de la façade.

Sur la rue Ronsard, les futurs bâtiments devront eux assurer une perméabilité aussi bien visuelle que végétale jusqu’au cœur de la parcelle. L’objectif est de dégager des volumes bâtis séquencés qui s’intègrent à la typologie des constructions individuelles avoisinantes

Des espaces verts et des jardins d’habitations devront être prévus en limites extérieures nord et sud du secteur, autour de l’avenue de Verdun et de la rue Ronsard.

Schéma de principe des OAP – Secteur de l’ancienne maison de retraite – avenue de Verdun et rue Ronsard :



--- Périimètre des OAP

Eléments de contexte

Voies existantes

Bâties existantes

Orientations d’Aménagement et de Programmation

Principe d’accès

Stationnement

Espace vert et jardins

Implantation des logements

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

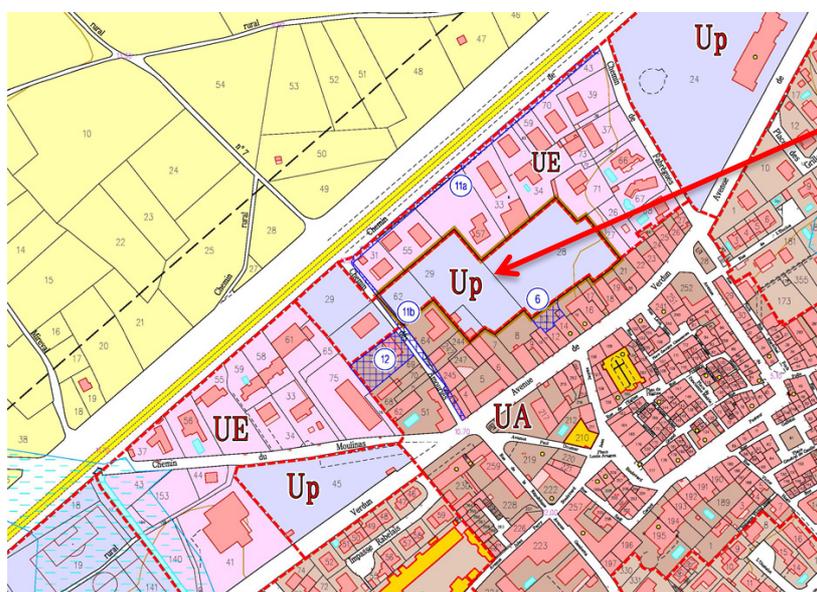
Le site est aujourd’hui majoritairement occupé par des friches agricoles. Par ailleurs, le parking de la halle des sports, dont le bâtiment est situé de l’autre côté du chemin des Amouriés, est présent à l’ouest de la zone. Ce dernier accueille environ quarante places de stationnement.

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



Secteur concerné par les OAP

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.

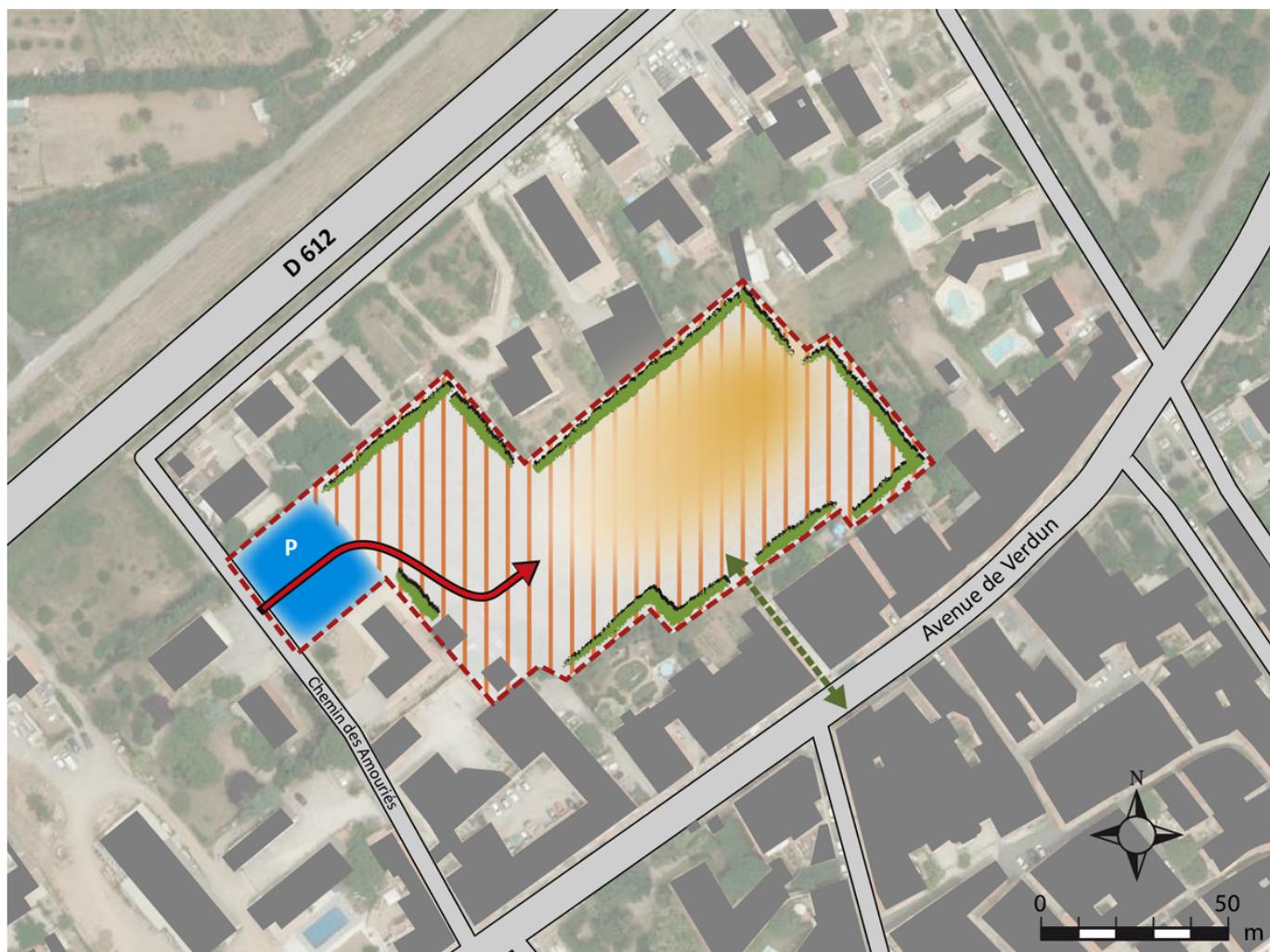
L’accès principal à la zone depuis le chemin des Amouriés sera maintenu et prolongé afin de desservir les futurs équipements publics ou d’intérêt collectif du secteur.

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 Amourés



--- Périmètre des OAP

Eléments de contexte

— Voies existantes

■ Bâti existants

Orientations d’Aménagement et de Programmation

→ Principe d’accès

P Parking de la halle des sports

--- Axe piétonnier

||| Equipements publics ou d’intérêt collectif

○ Maison de retraite (emplacement indicatif)

▨ Rideau végétal