

3. LES MOTIFS DE LA DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP ont été établies dans le secteur de la Plaine, où le PADD définit ses grandes orientations de développement et de restructuration du tissu bâti. Dans les autres parties de la commune, et notamment dans le Chef-lieu, les tènements mutables sont de plus faible superficie, et les orientations du PADD sont plutôt la conservation et le confortement d'un tissu bâti préexistant : l'encadrement réglementaire suffit à répondre aux orientations du PADD.

3.1. Axe 1 du PADD / Maintenir le dynamisme démographique dans la perspective d'un développement équilibré et raisonné

Les OAP n°1 et 2 contribuent fortement à l'atteinte des objectifs du PLU en matière de logements. Elles traduisent la démarche de développement du PADD, qui privilégie la densification de secteurs stratégiques pour réaliser les logements prévus, y compris sociaux (20% prévus en disposition opposable). Cela permet ainsi de remédier à la rétention foncière attendue au niveau des plus petits tènements. Bien que sa programmation soit moins importante en terme de logements et qu'elle ne comporte pas d'habitat social, l'OAP n°3 a un programme de constructions relativement dense.

Les dispositions des OAP en faveur du développement communal sont notamment les suivantes :

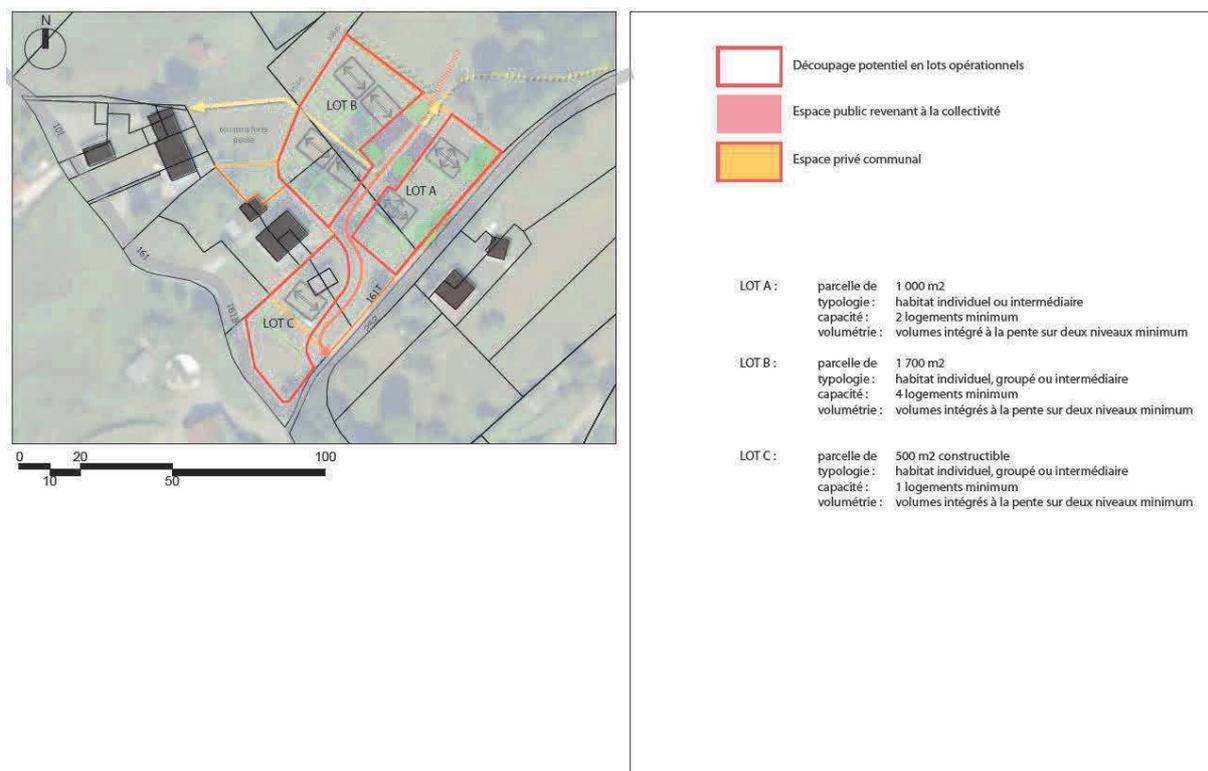
- les typologies bâties denses (collectif, intermédiaire) et la mutation du site de l'entrepôt Toupargel.
- Les implantations favorables à l'installation de commerces en front de route départementale ou d'espaces publics.

Les OAP prévoient des modalités d'accès et de desserte mutualisées favorables à l'optimisation de l'occupation de l'espace et à la prise en compte des contraintes naturelles du site (notamment l'OAP n°3).

Les schémas d'implantation opposables sont établis à partir d'un travail de programmation restitué par les documents ci-dessous. La programmation prévoit ainsi des programmes denses :

- OAP n°1 : 24 logements au niveau du projet cœur de Plaine, avec une densité moyenne d'une trentaine de logements par hectare environ.
- OAP n°2 : 16 logements au niveau du chemin des Communaux rive droite de la Biale, avec une densité moyenne d'une trentaine de logements par hectare environ.
- OAP n°3 : 7 logements au niveau des Moisseaux, avec une densité moyenne d'une vingtaine de logements par hectare environ.

Avec 20% de logements sociaux prévus, ce sont donc 8 logements qui peuvent être produits, ce qui répond aux objectifs du PLH.



3.2. Axe 2 du PADD / Structurer le territoire autour de deux pôles de vie équilibrés

La prise en compte des dispositions de l'OAP n°1 sera le premier enjeu de restructuration du tissu urbain, les principaux besoins étant ceux de la Plaine. Elle doit notamment répondre aux orientations du PADD de constituer un centre de gravité « cœur de Plaine » avec l'aménagement d'espaces publics, l'implantation de constructions, la densité urbaine, les fonctions urbaines et les circulations. Il s'agit également de s'insérer dans le tissu urbain existant. En cohérence avec le PADD, l'aménagement de ce site de centralité doit fortement contribuer à étoffer le maillage viaire de la Plaine ainsi qu'à améliorer la qualité du cadre de vie.

L'OAP n°2 englobe le second site mutable principal de la commune. Les orientations du PADD portent surtout sur la restructuration du tissu par l'étoffement du maillage viaire et la diversification des typologies bâties.

Les dispositions des deux OAP portent donc spécifiquement sur :

- la définition d'une armature viaire et d'espaces collectifs, en portant une attention spécifique aux connexions entre les infrastructures existantes et à créer. Au niveau spécifiquement du projet cœur de Plaine afin de contribuer à la centralité du site, l'OAP délimite deux espaces publics fortement structurants : une place publique le long de la RD925 et un espace vert le long de la Biale.
- Des effets d'alignements et des typologies bâties denses étroitement articulées avec des espaces mutualisés de desserte et de stationnement, ainsi qu'avec des espaces verts et alignements d'arbres structurants : un tissu villageois se constitue par ces éléments de richesse et de cohésion urbaine et architecturale. Au niveau de l'OAP n°2, une attention spécifique est portée aux reconnections avec les voies des espaces limitrophes.
- Des principes d'accroche sur la route départementale pour l'OAP n°1, contribuant à atténuer l'effet de coupure lié à cette voie et à valoriser la centralité du site.

OAP n°1 et 2 : plans masse



- Départ Nord du chemin des berges de la Biale
- Rivière de la Biale ombragée par sa ripisylve. Aménagement d'une piste d'entretien et d'un éventuel merlon de protection.
- Plaine de loisirs : espace organisé autour d'une prairie centrale permettant de multiples activités ludiques. En périphérie pourront être installés des sous-espaces dédiés au jardinage, à l'arboriculture, à des aires de jeux aménagées, à du compostage, à une allée de promenade, à un jeu de boules, à une mare pédagogique, etc...
- Jardin collectif naturel permettant de gérer en partie les eaux pluviales du secteur urbanisé. Cette bande permettra de gérer le rapport de voisinage avec l'espace public du parc
- Seuil de la Plaine de loisirs qui pourra accueillir un édifice de services : information, toilettes, point d'eau, etc...
- Stationnement public dédiés à la Plaine de loisirs
- Poche de stationnement privé pour la future opération de logement : elle sera ombragée et pourra accueillir quelques stationnements couverts. Elle devra revêtir l'aspect d'une cour bordée par les pignons des bâtiments. Un effet de seuil qualitatif (muret bas et piles de portail par exemple) sera créé en entrée de cour.
- La RUE DU PARC : il s'agit d'une véritable rue de village dont le traitement qualitatif lui confèrera des ambiances de qualité et attractive. Cf. coupe ci-après
- ILOT 'TOUTPARGEL' : ce tènement devra muter dans le temps vers un programme mixte, dense, regroupant du logement, de l'activité et des services.
- Reprise de la voirie dans un gabarit adéquat à un usage public. Elle sera agrémentée d'un alignement d'arbre
- Création à long terme d'une place marquant la centralité de la Plaine de Monthion. On s'efforcera en périphérie de cet espace d'offrir un maximum de potentiel commercial, d'activité ou de service afin de lui conférer l'animation attendue.
- Aménagement de la RD afin de privilégier la place du piéton.



- Chemin de la Biale
- Placette de retournement
- Chemin des communaux, plantés d'un mail d'arbre, avec un trottoir et une bande de stationnement longitudinal public
- Poche de stationnement privée commune aux deux bâtisses de part et d'autre
- Jardins privés exposés Sud-ouest
- Espace de jardin collectif servant de frange à l'opération : présence d'aires engazonnées, d'arbres de haut jet, de noues et éventuellement de jardins potagers.
- Bande publique permettant le passage et l'entretien des berges.
- Rivière de la Biale

L'OAP n°3 aux Moisseaux répond aux orientations du PADD qui portent à la fois sur la prise en compte des contraintes naturelles et sur la valorisation du site et des circulations piétonnes.

Les dispositions de l'OAP n°3 portent donc spécifiquement sur :

- une implantation du bâti dans le sens de la pente, reprenant ainsi celle des bâtisses anciennes qui vise à optimiser l'occupation de l'espace.
- La mutualisation de l'accès et du stationnement permettant d'optimiser l'occupation de l'espace et d'améliorer l'accessibilité en zone de pente.
- la création de liaisons piétonnes qui pourra être reliée au grand axe piéton à renforcer entre la Plaine et le Chef-lieu.

3.3. Axe 3 du PADD / Préserver et valoriser les richesses d'un territoire rural et de montagne

Les trois OAP contribuent à la réalisation des orientations du PADD relatives à la préservation des espaces agricoles de qualité et à haute valeur paysagère situés dans la Plaine, à la valorisation du patrimoine naturel, à la préservation de la ressource en eau et à la lutte contre les gaz à effet de serre :

- des densités bâties permettant d'optimiser l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie de la Plaine, répondant ainsi aux objectifs chiffrés du PADD de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement.
- Création d'un parc en bordure de la Biale, dont la ripisylve sera confortée, et aménagement d'espaces plantés et végétalisés au sein des tènements à urbaniser, permettant de valoriser la biodiversité en milieu urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols. Des dispositions sont également prévues pour améliorer la gestion des eaux pluviales au niveau de l'OAP n°2 : rétention aérienne, noues.
- Renforcement des liaisons piétonnes, permettant un accès aisé aux arrêts de car.
- Typologies bâties denses permettant de favoriser l'efficacité énergétique des constructions et l'implantation éventuelle de commerces et services.