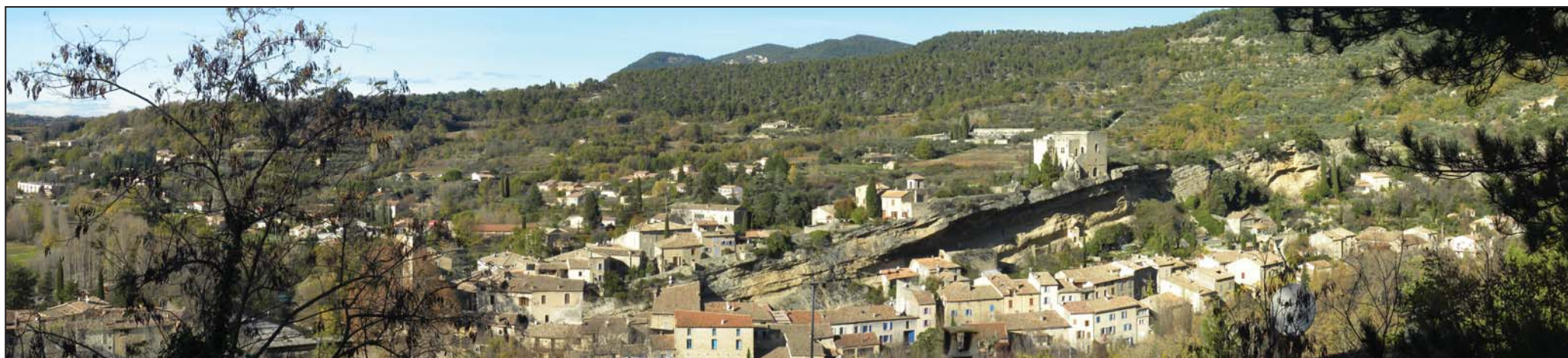
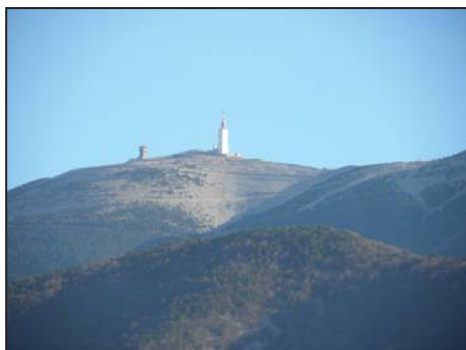


COMMUNE DE MOLLANS-SUR-OUVÈZE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



AVANT PROPOS

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

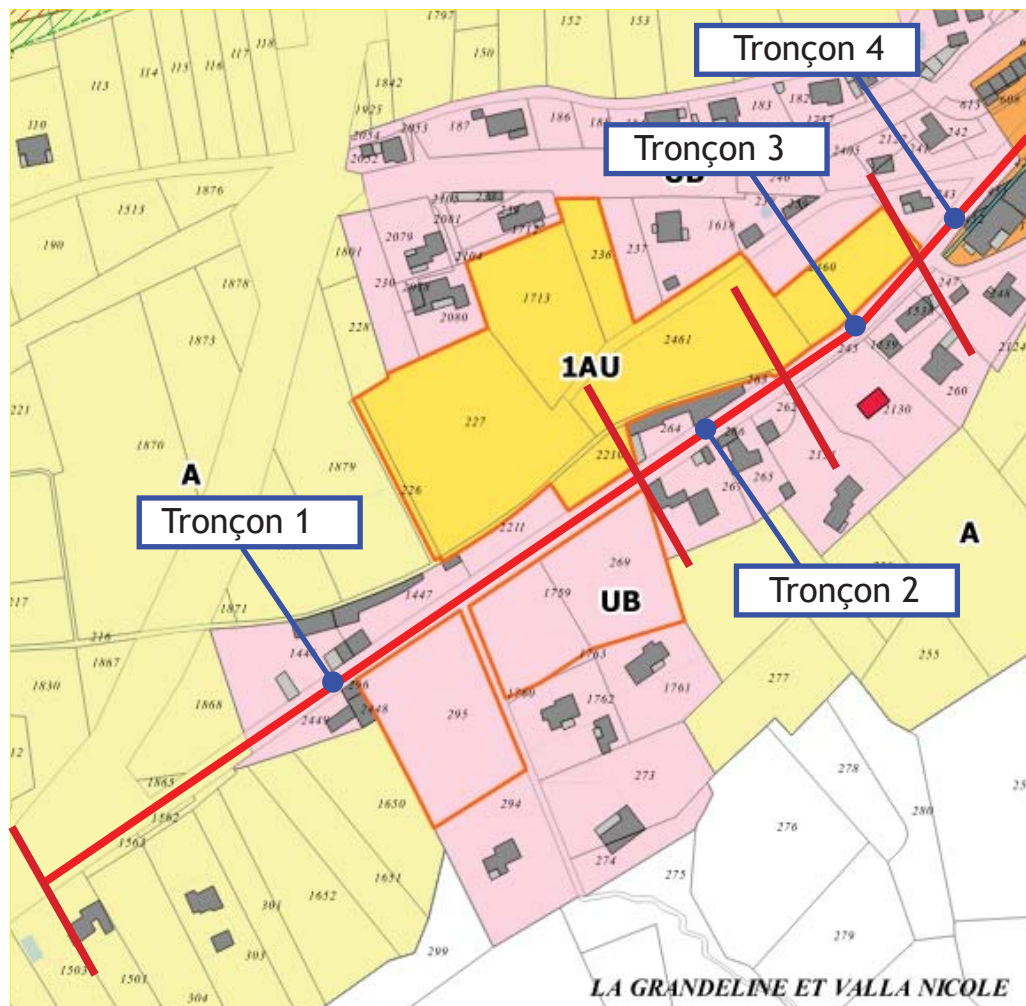
Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé.

Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

La commune de Mollans-sur-Ouvèze a décidé de prévoir des orientations d'aménagement sur les zones suivantes :

- La zone 1AU du quartier «La Serre»
- Les potentiels constructibles aux quartiers «Gandeline»
- La zone 1AU du quartier «La Coste»
- La zone AU_i de la zone artisanale «Grange-Neuve»

Entrée de village Sud Ouest



 Périmètres faisant l'objet d'une OAP

L'entrée de village Sud Ouest concentre des enjeux majeurs du PLU :

Enjeux paysagers :

Depuis la RD 5 en allant vers le village, l'entrée de ville est marquée aujourd'hui par quatre séquences distinctes. Nous rencontrons dans un premier temps (Tronçon 1) une ambiance arborée, quelques bâtiments anciens au caractère local, des murets en pierre, la clôture d'enceinte d'un parc arboré à gauche, puis vient une séquence (Tronçon 2) à la voirie plus resserrée par du bâti parfois alignés sur voirie, ensuite (Tronçon 3) un alignement de tilleuls avec à gauche un paysage plus ouvert sur un champs cultivé puis (Tronçon 4) une zone mixte d'habitats plus lâches avant d'entrer dans une rue de village.

L'enjeu est de «recoudre» les phases d'urbanisations successives qui ont aujourd'hui tendances à se rejoindre. Il est possible en suivant le contour des zones constructibles d'identifier des potentiels constructibles sur les tronçons 1 et 3. Les potentiels pouvant avoir un impact paysager sur l'entrée de ville, feront l'objet d'orientations d'aménagements et de programmations.

Le tronçon 2 marquera l'entrée de ville. Un effet de rue sera donc recherché sur le tronçon 3.

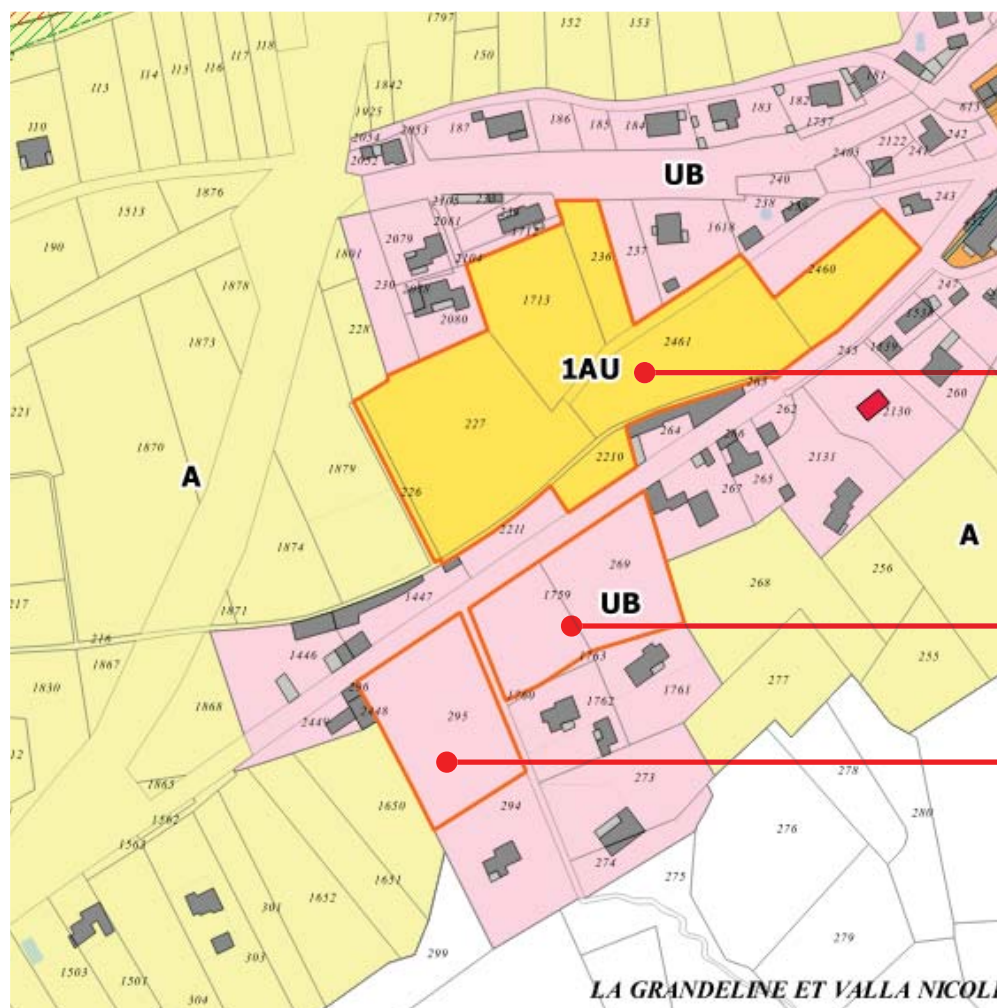
Sur le tronçon 1 sera recherché un aspect arboré ponctué des bâtiments existants sur voirie. Les bâtiments observeront un recul de la route pour préserver talus et espaces arborés.

Enjeux de mixité sociale et de forme de l'habitat :

La commune souhaite diversifier les formes d'habitat présentes sur la commune afin de répondre au parcours résidentiel de chacun et favoriser les résidences principales. Les zones 1AU à l'entrée sud est de la commune répondent aux critères de surface, de continuité avec le bâti existant, de proximité des commerces et services.

Ce secteur sera encadré par des Orientations d'aménagements et de programmations pour définir les typologies et la densité d'habitats recherchés ainsi que des prescriptions paysagères pour répondre aux enjeux d'entrée de ville.

Entrée de village Sud Ouest



Localisation des OAP : Entrée sud ouest du village

Zone 1AU : OAP La serre

OAP Gandeline 1

OAP Gandeline 2

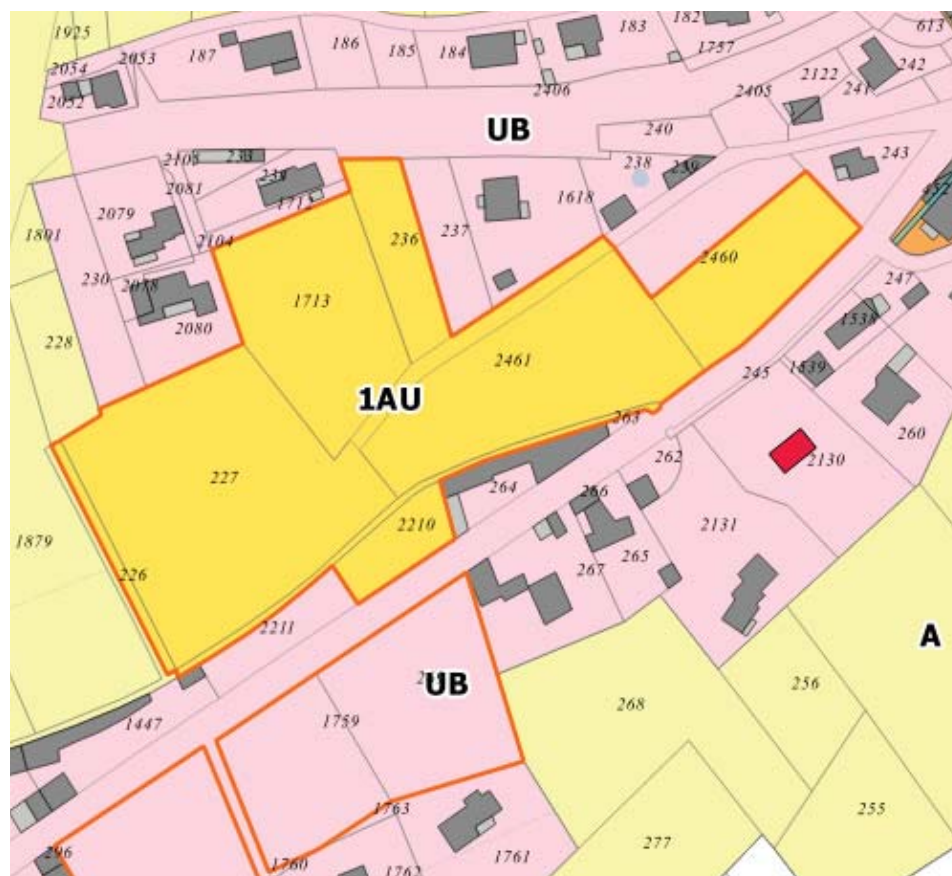
 Périmètres faisant l'objet d'une OAP

1 - Quartier «La Serre»

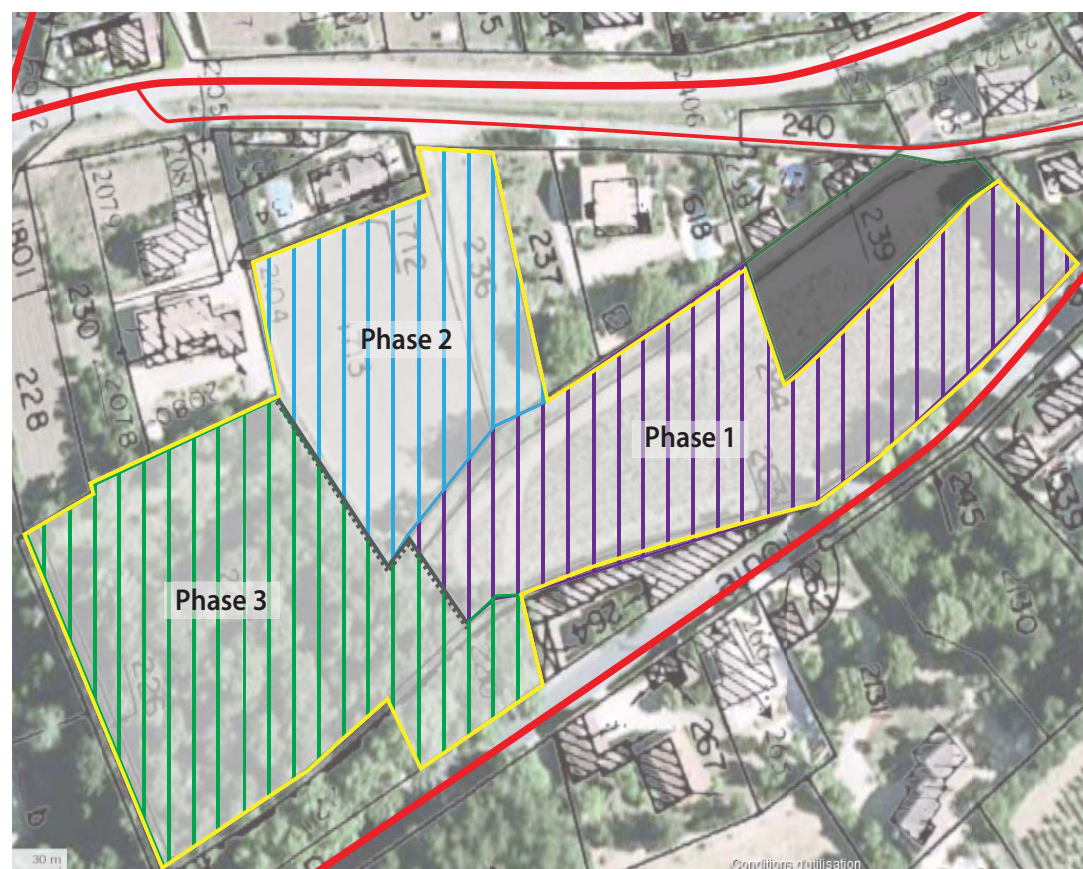
L'objectif sur ce secteur est de densifier un large espace résiduel en périphérie proche du centre bourg à proximité des commerces et des services. La densification de ce secteur participera aux objectifs de mixité de l'habitat du PLU et renforcera la centralité du bourg de Mollans-sur-Ouvèze.

Comme décrit précédemment, un recul arboré de l'espace public sera observé sur le tronçon 1 alors que le tronçon 3 présentera un front bâti sur l'ancienne RD5 qui participera à la structuration de l'espace public.

La zone 1AU fait l'objet d'une OAP divisée en zone constituant un «phasage géographique» afin de permettre une réalisation sectorisée en fonction de la disponibilité foncière ; Chaque phase est aménageable indépendamment mais dans une cohérence d'ensemble.



Extrait du règlement graphique



1.1 - OAP «La Serre» ; Phase 1 et 2

L'objectif de cette OAP est d'aménager une large dent creuse à proximité directe de centre bourg. Cette parcelle doit accueillir des formes d'habitat plus dense afin de diversifier l'offre de logements (taille de logement, offre locative, mixité sociale de l'habitat). Ce secteur est idéalement situé au regard de sa proximité avec les commerces et les services et présente une topographie facilement aménageable.

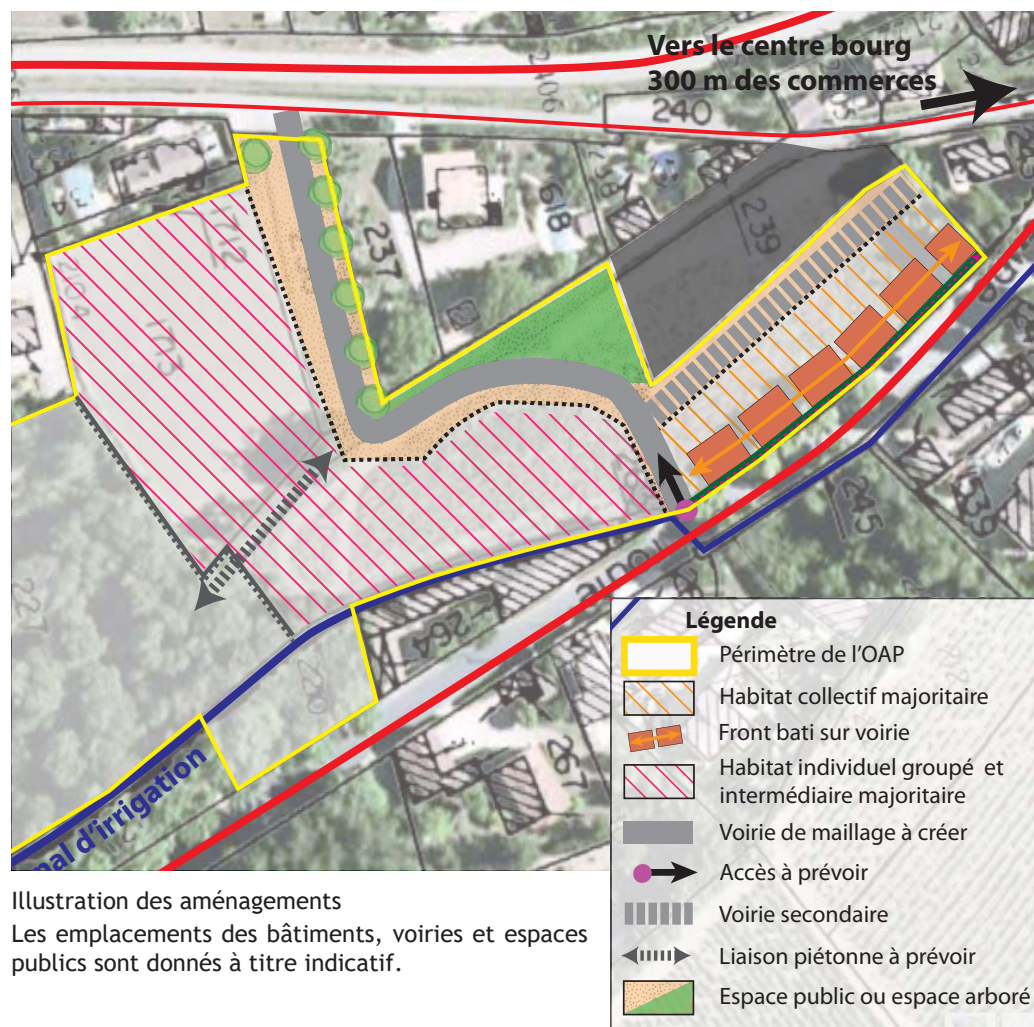


Illustration des aménagements
Les emplacements des bâtiments, voiries et espaces publics sont donnés à titre indicatif.

Surface concernée par l'OAP

9 473 m²

Nombre de logements et typologies

Minimum de 6 logements en habitat Collectif
Minimum de 14 logements en habitat individuel groupé
Proportion à minima de 40% de logements conventionnés

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Comme présenté page 3, l'aménagement présentera un front bâti sur l'ancienne RD5. Ce front bâti pourra faire l'objet de percées ou respirations entre les bâtiments sans que ces espaces ne soient majoritaires sur le linéaire. Un recul de l'espace public ne pouvant dépasser 3 mètres pourra être aménagé pour faciliter la circulation piétonne.

Dans la continuité de l'existant, les bâtiments de l'opération auront un étage sur rez-de-chaussée.

A l'intérieur du tènement, un alignement sur la voirie de desserte à créer sera recherché avec un recul minimum de 3 mètres de l'espace public. Ce parti d'aménagement devra favoriser les espaces privatifs sur l'arrière du bâti.

Le canal d'irrigation en limite de tènement sera préservé.

Pour faciliter les déplacements entre quartiers et au sein des quartiers, les aménagements de l'OAP «La Serre» devront prévoir l'emprise foncière d'une jonction piétonne entre la phase 3 et les phases 1 et 2.

L'orientation des façades des futures constructions sera parallèle ou perpendiculaire à l'ancienne RD5 ou à la voirie de desserte.

1.1 - OAP «La Serre» ; Phase 1 et 2



Représentation du phasage

Cheminement et accès carrossable

Le projet sera desservi par une seule entrée depuis l'ancienne RD5. Cette voirie de desserte résidentielle devra être traversante entre l'ancienne RD5 et la rue de la Tuilière. Cette voie devra être en sens unique. Elle sera pensée comme un espace public carrossable à vitesse réduite à 20 km/h maximum. La desserte à partir de la rue des Tuilières pourra être autorisée dans le cas où la phase 2 se ferait en premier, et ce jusqu'à l'aménagement de la phase 1.

Une attention particulière sera apportée aux revêtements de sol pour éviter une minéralisation trop importante et pour renforcer l'impression de lieu de vie, de place publique carrossable.

L'aménagement donnera une place importante à la végétation, le langage 'routier' sera exclu (Grande surface d'enrobée, bordure T2...).

Les places de stationnement et les délaissés de voiries seront en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

Phasage

Un phasage sectoriel de l'aménagement en fonction du foncier pourra être réalisé. Cependant, la voirie devra être réalisée de façon à ne pas pénaliser les phases suivantes. Des attentes de voirie et réseaux seront prévues pour les phases suivantes.

Gestion des risques naturels

Le secteur est peu contraint par les risques naturels.

Cependant, la gestion des eaux pluviales est un élément à prendre en compte.

D'une manière générale, les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront recherchées (Noue herbée, revêtements perméables, Chaussée à structure réservoir...).

Plantations

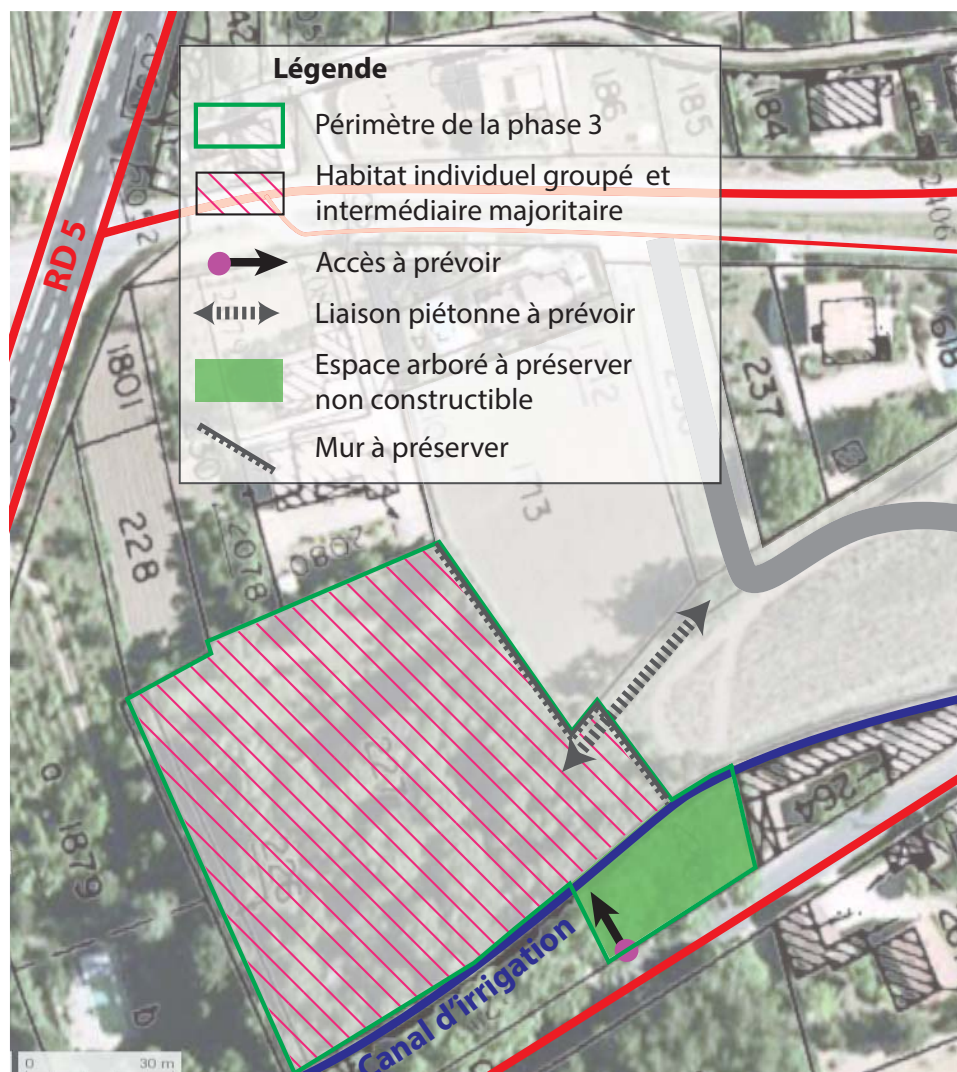
Des alignements d'arbres à feuilles caduques le long des voiries seront plantés.

Les espaces publics seront majoritairement arborés. D'une manière générale, l'intégration de végétation au projet permettra de limiter l'effet 'îlot de chaleur' lié à la minéralisation.

Les plantations seront d'essences locales.

1.2 - OAP «La Serre» ; Phase 3

L'objectif de cette OAP est d'aménager une large dent creuse à proximité directe de centre bourg. Cette parcelle doit accueillir des formes d'habitat plus dense afin de diversifier l'offre de logements (taille de logement, offre locative, mixité sociale de l'habitat). Ce secteur est idéalement situé au regard de sa proximité avec les commerces et les services et présente une topographie facilement aménageable.



Surface concernée par l'OAP	7 300 m ²
Surface dédiée à l'habitat	5 909 m ²

Nombre de logements et typologies

Minimum de 12 logements en habitat groupé
Proportion à minima de 30% de logements conventionnés

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Le projet sera desservi par une seule entrée depuis l'ancienne RD5. Afin de préserver le canal d'irrigation existant, l'espace entre le canal et l'espace public sera non construit et conservera son boisement à l'exception de l'emprise de la voie de desserte.

La clôture existante composée d'un mur bahut en pierre surmonté d'une grille en fer forgé sera conservée à l'exception de l'entrée d'accès à l'aménagement. Pour faciliter les déplacements au sein du quartier, les aménagements entre les différentes phases de l'OAP «La serre» devront prévoir l'emprise foncière d'une jonction piétonne.

Le mur en pierre existant entre les phases 1 et 2, et la phase 3 sera préservé.

Cheminement et accès carrossable

L'accès carrossable se fera depuis l'ancienne RD5.

Une attention particulière sera apportée aux revêtements de sol pour éviter une minéralisation trop importante et pour renforcer l'impression de lieu de vie, de place publique carrossable.

L'aménagement donnera une place importante à la végétation, le langage 'routier' sera exclu.

Les places de stationnement et les délaissés de voiries seront en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

L'emplacement de l'accès est à titre indicatif.

2 - OAP «La Gandeline 1»

L'objectif de cette OAP est d'optimiser une dent creuse située à environ 300 mètres du centre bourg. L'emplacement du tènement en entrée de village lui donne un enjeu paysager.



L'emplacement des voiries est donné à titre indicatif.

Surface concernée par l'OAP	4 410 m ²
-----------------------------	----------------------

Nombre de logements et typologies	Minimum de 7 logements
-----------------------------------	------------------------

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Le tènement étant concerné par les enjeux paysagers d'entrée de ville un recul de l'espace public de 5 mètres est imposé. Ce recul permettra de conserver une image naturelle d'entrée de ville et permettra de préserver le mur en pierre en pied de talus, il sera arboré.

Les plantations seront d'essences locales.

- La voirie de desserte préférentiellement en sens unique ne pourra se faire sur le recul de 5 mètres arboré.

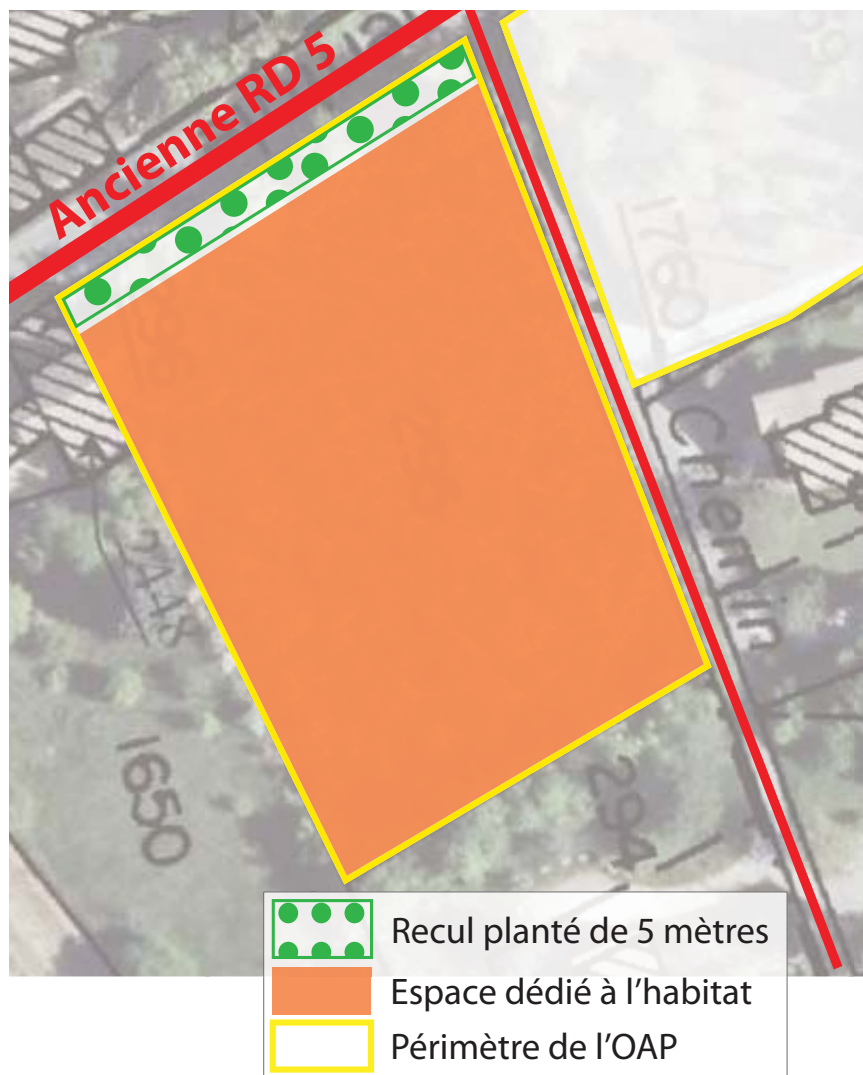
Une attention particulière sera apportée aux revêtements de sol pour éviter une minéralisation trop importante et pour renforcer l'impression de lieu de vie, de place publique carrossable.

L'aménagement donnera une place importante à la végétation, le langage 'routier' sera exclu.

Les places de stationnement et les délaissés de voiries seront en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

3 - OAP «La Gandeline 2»

L'objectif de cette OAP est d'optimiser une dent creuse située à environ 300 mètres du centre bourg. L'emplacement du tènement en entrée de village lui donne un enjeu paysager.



Surface concernée par l'OAP	3 817 m ²
-----------------------------	----------------------

Nombre de logements et typologies	Minimum de 6 logements
-----------------------------------	------------------------

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Le tènement étant concerné par les enjeux paysagers d'entrée de ville un recul de l'espace public de 5 mètres est imposé. Ce recul permettra de conserver une image naturelle d'entrée de ville et permettra de préserver le mur en pierre en pied de talus, il sera arboré.

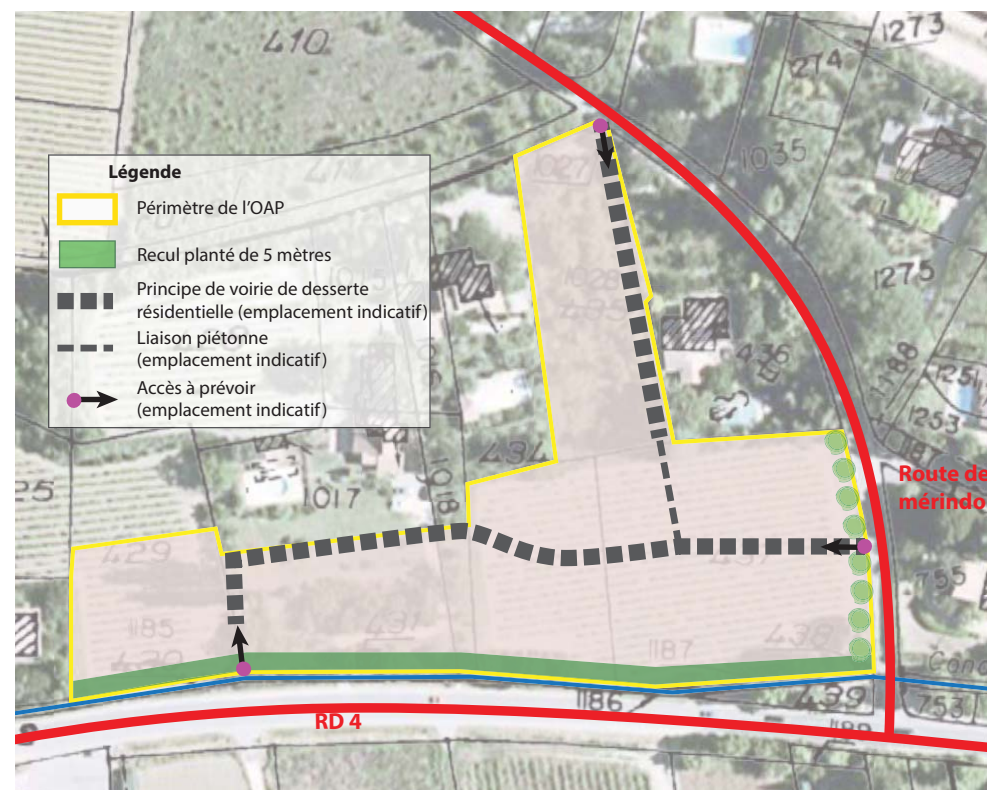
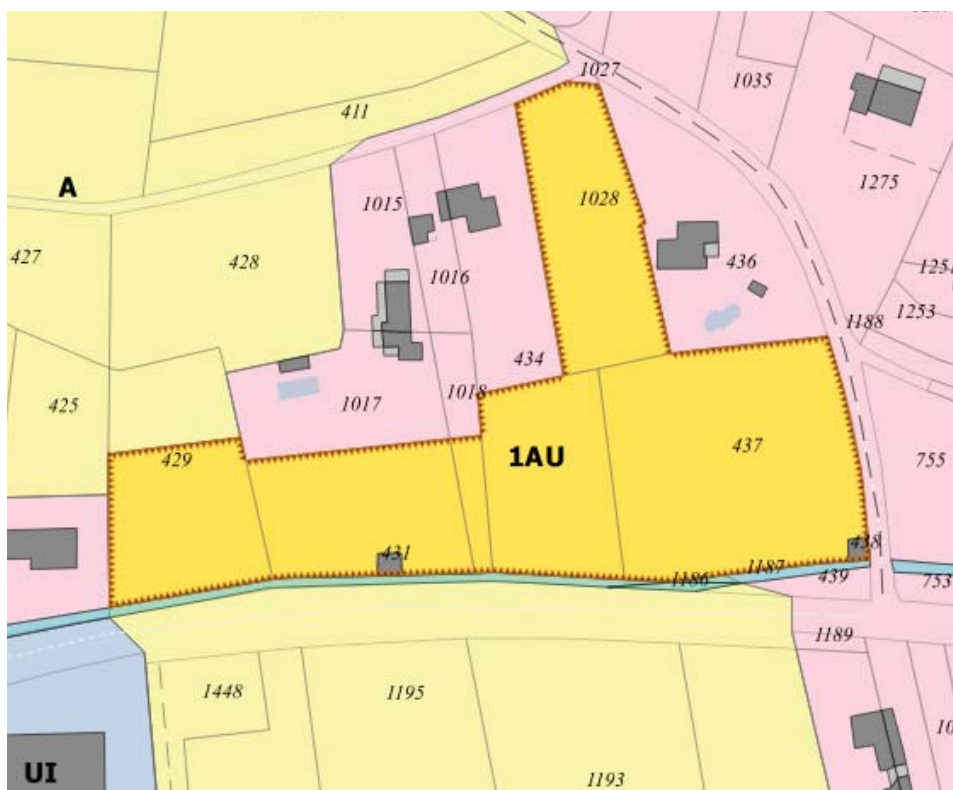
Les plantations seront d'essences locales.

- La desserte des bâtiments se fera depuis le chemin existant ou depuis l'ancienne RD 5.

4 - OAP «La Coste»

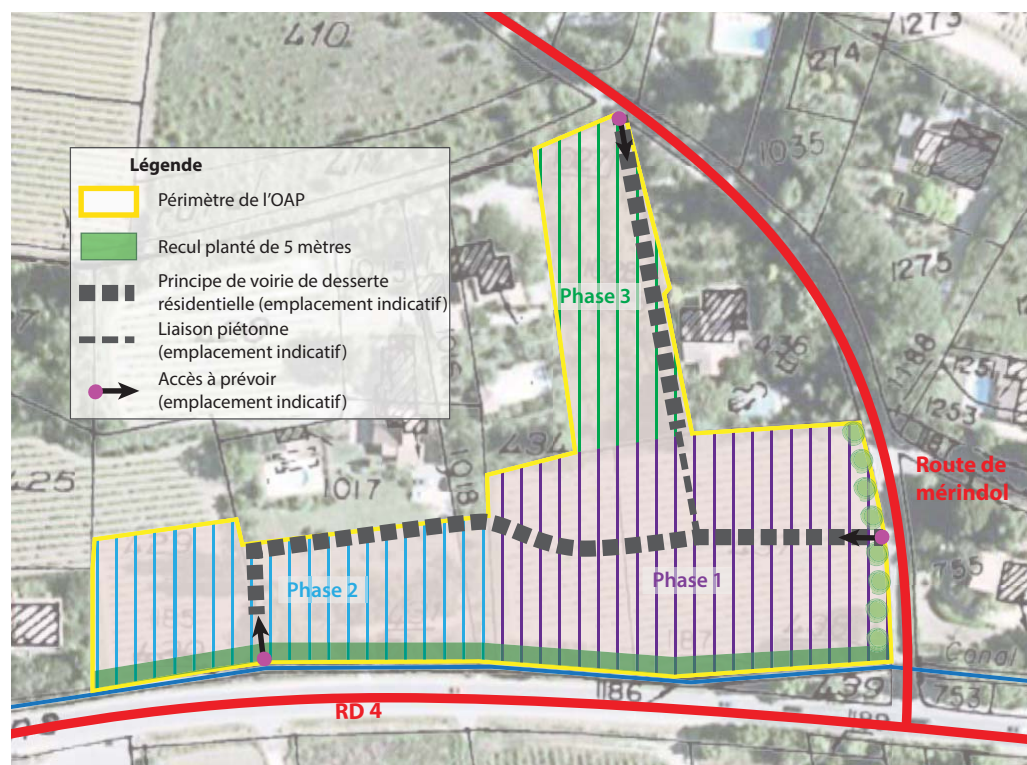
L'objectif de cette OAP est d'optimiser une dent creuse située à environ 800 mètres du centre bourg. L'emplacement du tènement en entrée de village au croisement de la RD4 et de la route de Mérindol lui donne un enjeu paysager.

L'OAP est divisée en zone constituant un «phasage géographique» afin de permettre une réalisation sectorisée en fonction de la disponibilité foncière ; Chaque phase est aménageable indépendamment mais dans une cohérence d'ensemble.



L'emplacement des accès est donné à titre indicatif.

4 - OAP «La Coste»



L'emplacement des accès est donné à titre indicatif.

Surface concernée par l'OAP 11 794 m²

Nombre de logements sur l'OAP Minimum de 15 logements

Nombre minimum de logements par phase

Phase 1 : 9 logements

Phase 2 : 4 logements

Phase 3 : 2 logements

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Le tènement étant concerné par les enjeux paysagers d'entrée de ville un recul de l'espace public de 5 mètres est imposé. Ce recul permettra de conserver une image naturelle d'entrée de ville et permettra de préserver le mur en pierre longeant le canal d'irrigation.

- Un canal d'irrigation longe la parcelle au sud, il sera préservé. Dans ce sens, un recul planté d'un minimum de 5 mètres sera ménagé. Cet espace ne pourra accueillir de bâti dur.

La conservation de la végétation en place sera privilégiée. Les plantations seront d'essences locales.

- Les voiries de dessertes résidentielles seront pensée comme un espace public carrossable à vitesse réduite à 20 km/h maximum.

Une attention particulière sera apportée aux revêtements de sol pour éviter une minéralisation trop importante et pour renforcer l'impression de lieu de vie, de place publique carrossable.

L'aménagement donnera une place importante à la végétation, le langage 'routier' sera exclu.

La phase 3 de l'OAP pourra être raccordé à la phase 1 par une liaison piétonne.

- Un alignement d'arbres à feuille caduque pourra être faite le long de la route de Mérindol ainsi que sur la voie de desserte résidentielle.

Phasage

Un phasage sectoriel de l'aménagement en fonction du foncier pourra être réalisé. Cependant, la voirie devra être réalisée de façon à ne pas pénaliser les phases suivantes. Des attentes de voirie et réseaux seront prévues pour les phases suivantes.

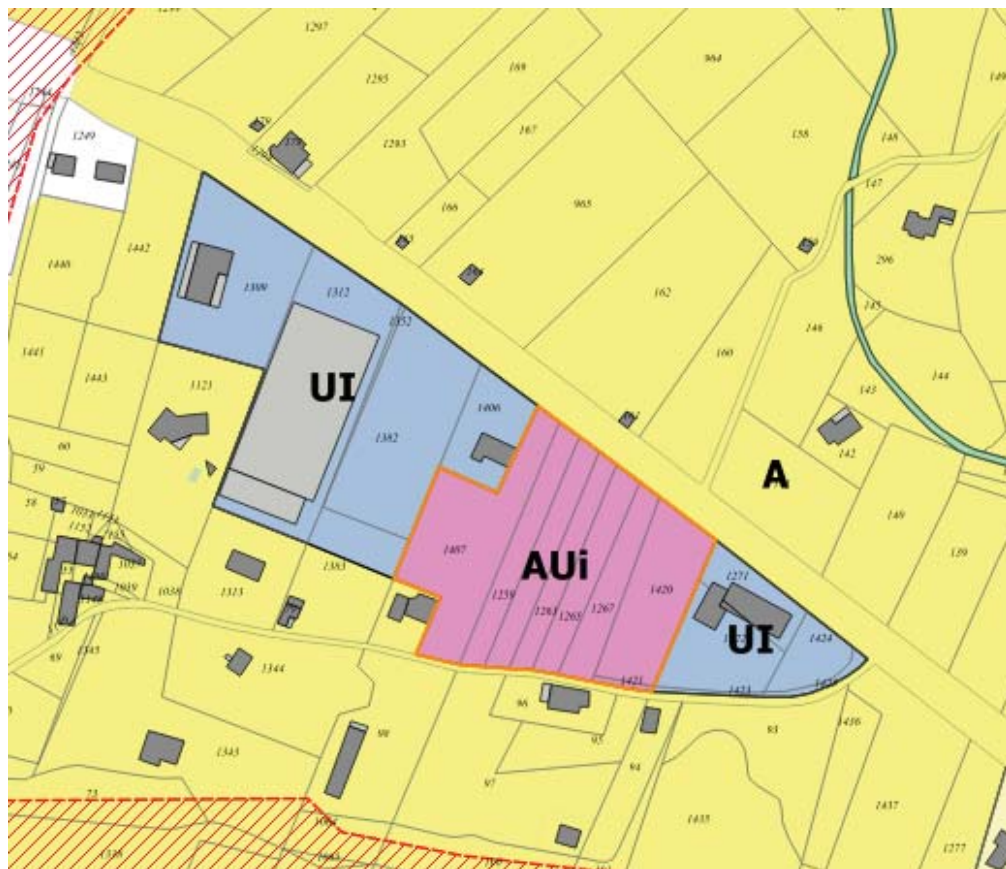
5 - OAP Zone d'activité «Grange-Neuve»

La commune souhaite poursuivre l'aménagement de la zone artisanale et commerciale 'Grange-Neuve' sur le périmètre défini par le POS. Cette volonté répond directement à un besoin exprimé par des professionnels cherchant foncier et visibilité. La zone est destinée à accueillir des activités artisanales avec un besoin de façade commerciale. La révision du PLU donne la possibilité de donner au travers d'une OAP, un cadre d'aménagement lié aux problématiques et enjeux de la zone.

En effet, la position le long de la route départementale et la proximité d'habitations impliquent des mesures pour limiter les nuisances et permettre un accès sécurisé à la zone.

Enfin, la position du tènement en entrée de commune implique des mesures liées à la visibilité et l'intégration des futurs aménagements.

Le périmètre du projet est un espace résiduel entre deux activités économiques existantes et un hameau d'habitation. Cette situation retire tout futur naturel ou agricole au tènement qui est cerné par l'urbanisation.



Surface concernée par l'OAP

13 800 m²

Nombre de lots

Minimum 4 lots, accueillant chacun une activité

Insertion paysagère, urbaine et architecturale

Le projet sera une composante importante de l'entrée de la commune. Dans ce cadre, l'insertion paysagère des aménagements et des bâtiments devront être exemplaires.

La pollution visuelle liée aux panneaux publicitaires sera minimisée ; seul un panneau annonçant l'entrée pourra être mise en place.

Sur le bâti, la publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti.

Une Unité dans la conception architecturale des bâtiments; formes, matériaux, couleurs... sera recherchée entre les différents lots.

Les bâtiments le long de la RD 4 présenteront un recul de 25 mètres de l'axe de la voirie et un alignement. Cette espace de recul fera l'objet d'un aménagement paysager. Il pourra accueillir du stationnement sous réserve de son intégration dans l'aménagement paysager.

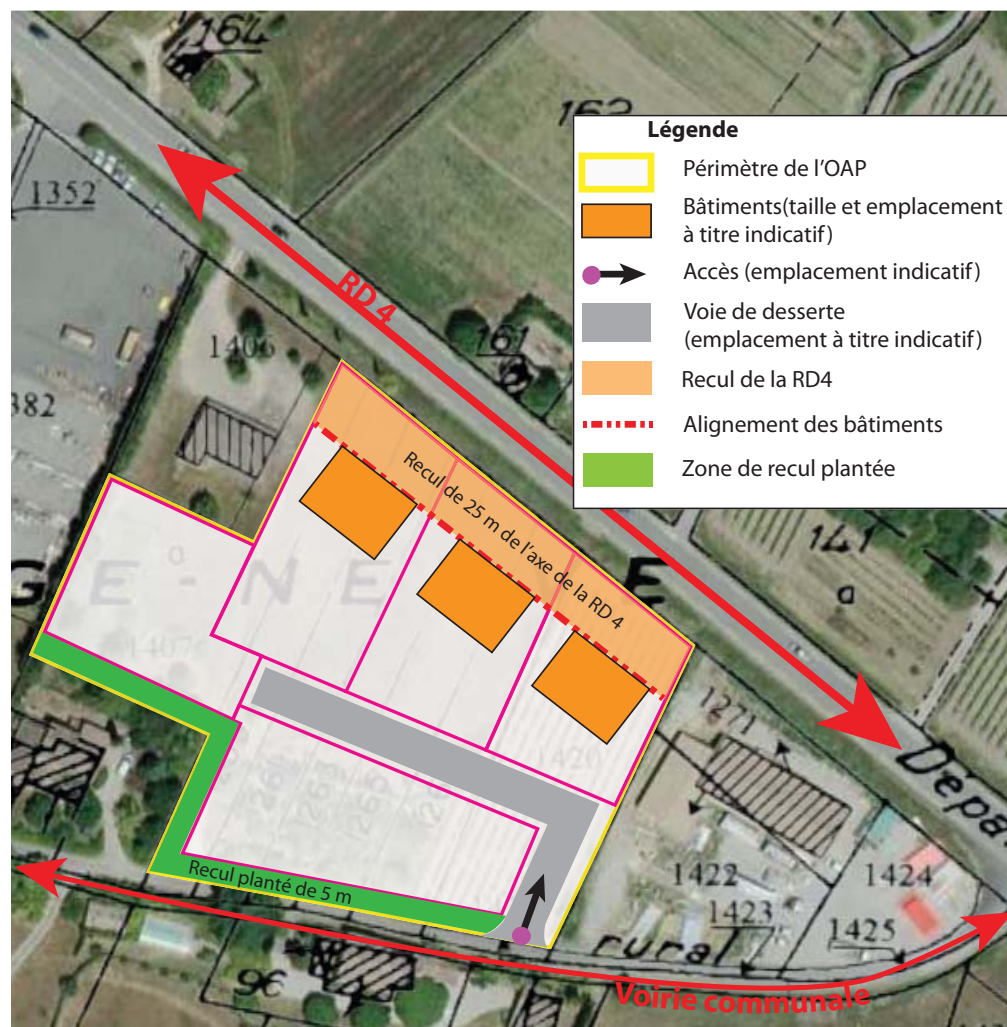
Les zones de stockage seront prévues sur l'arrière des bâtiments. Le stockage sera interdit entre l'alignement du bâti et la RD 4.

L'accès à la zone se fera via la route communale existante.

La hauteur maximal du bâti au point le plus haut sera de 9 mètres.

Les volumes des bâtis devront être simples.

Périmètre faisant l'objet d'une OAP



Les emplacements des bâtiments, voiries et espaces publics sont donnés à titre indicatif.

Gestion des nuisances

La zone d'activité est en contact avec une zone résidentielle, les nuisances aux sens larges devront être maîtrisées. Toutes les dispositions nécessaires seront mises en place pour limiter les nuisances sur les heures d'ouverture du bâtiment ; Bruit, poussière, vibration, odeur...

Une zone tampon, écrans de verdure, d'une largeur minimum de 5 mètres sera aménagée et plantée d'une haie arbustive d'essences locales.

Gestion des eaux pluviales

L'aménagement de la zone devra prévoir les dispositifs nécessaires pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle ; revêtement perméable, bassin ou réservoir de rétention... De plus, les installations de gestion des eaux pluviales seront adaptées aux activités installées ; notamment la gestion des fines dans les eaux de ruissellements liées aux zones de stockages des activités du bâtiment.

D'une manière générale, les revêtements perméables seront favorisés.

Gestion des eaux usées

L'aménagement fera l'objet d'assainissements individuels.

Une étude récente a permis de démontrer la bonne capacité d'infiltration du sol permettant ce type d'installation.

Cheminement, accès carrossable et sécurité routière

L'accès carrossable au projet se fera depuis la voie communale.

Stationnements et délaisés de voirie

Ces espaces seront paysagers et présenteront une cohérence à l'échelle du tènement. Les stationnements pour véhicules légers seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol et plantés à hauteur d'un arbre à haute tige pour 4 emplacements. Cette prescription n'est plus effective pour la mise en place d'ombrière photovoltaïque.