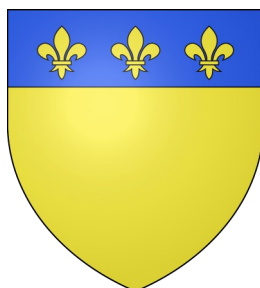


Département de la Drôme

**Communauté d'Agglomération
MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION**



Commune de ANCÔNE



Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée n°1

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Table des matières

I. PRÉAMBULE.....	2
Définition de la notion Orientation d'Aménagement.....	2
II. ÉTAT DES LIEUX.....	3
Localisation.....	4
Environnement.....	4
Classement PLU.....	7
Contraintes.....	8
Voiries et réseaux.....	9
III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT.....	11

I. PRÉAMBULE

Définition de la notion d'Orientation d'aménagement

Les articles 12 et 19 de la loi Urbanisme et Habitat de 2003 ont introduit la notion d'Orientation d'aménagement dans le PLU. Cette notion est rebaptisée par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, Orientation d'aménagement programmée (OAP).

Selon l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme « Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10 ».

L'article R.151-7 précise qu'elles peuvent comprendre « des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Les Orientations d'Aménagement sont incontournables pour traduire opérationnellement les ambitions de la collectivité. Elles définissent des Orientations en cohérence avec le projet de territoire (PADD) et en complémentarité avec le Règlement en application du 3° de l'article R. 151-2 du Code de l'Urbanisme. Elles s'imposent dans un rapport de compatibilité aux porteurs de projets de constructions et aménageurs. L'OA de la procédure de modification simplifiée n°1 d'ANCONE ne comprend pas les éléments de programmation dans la mesure où la loi ALUR qui les a instituée et qui permet d'opter pour le droit antérieur est postérieure à l'approbation initiale du PLU.

II. ÉTAT DES LIEUX

• Localisation

Au centre de la commune de ANCÔNE, sur la rive gauche du Rhône, la parcelle concernée par l'Orientation d'Aménagement est cadastrée AD 422. La zone d'aménagement se situe à la lisière entre les quartiers résidentiels composés essentiellement de pavillons au nord et à l'est, et des équipements publics (bâtiment des services techniques de la commune et stade) au sud et à l'ouest. La parcelle dispose d'une superficie totale de 1773 m².

Plan de situation (1 / 10 000)



Vue satellite (échelle 1 / 1500)



<u>Zonage</u> Ub	<u>Surface</u> 1773 m2	<u>Parcelle</u> AD 422	- Au sud du centre-bourg ; - A la lisière des quartiers pavillonnaires et des équipements publics existants tels que le stade municipal et le bâtiment des services techniques.
<u>Sous-secteur</u> Ubr			

- **Environnement**

Photographies du site



◀ Points de vue photographiques

Schéma_Vue du bâtiment des services techniques parcelle AD 421



Photographie 1_Vue du bâtiment des services techniques parcelle AD 421



Photographie 2_Vue depuis la rue du lotissement le Clos Martagon, à l'est



Photographie 3_Vue depuis la parcelle AD 422 vers la RD 885 et le Stade Marzelas



Photographie 4_Vue depuis la parcelle AD 422 vers les pavillons d'habitation à l'est



Photographie 5_Vue depuis la parcelle AD 422 vers le bâtiment des services techniques, au sud

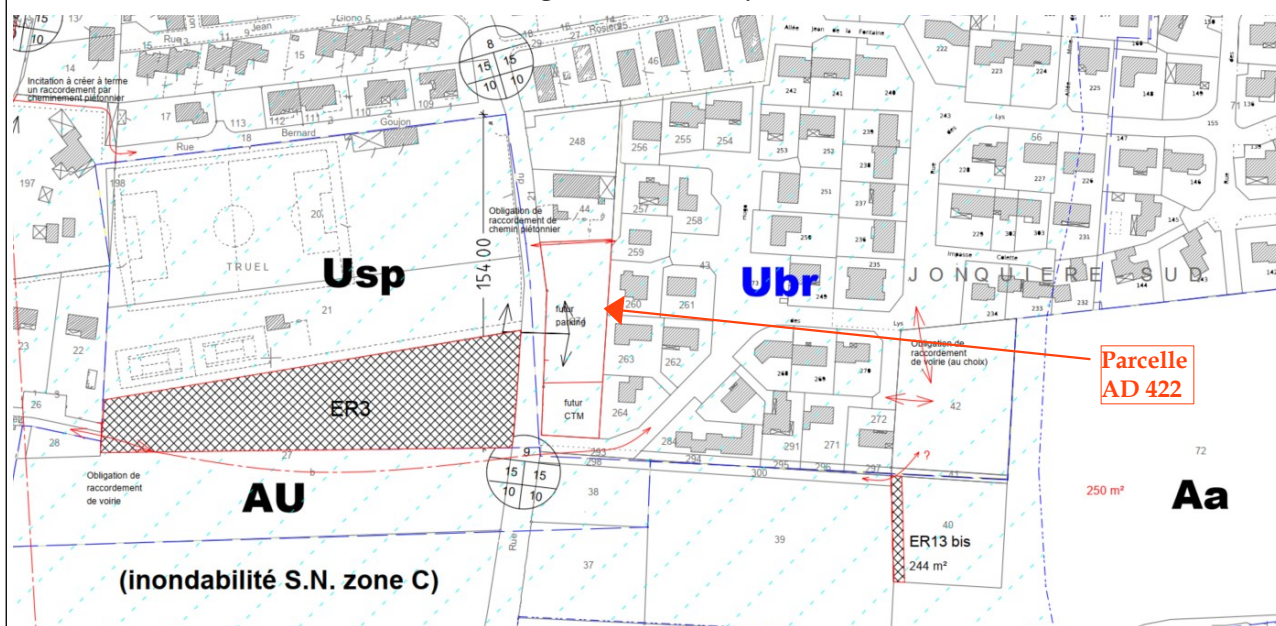


Photographie 6_Vue depuis l'entrée de la parcelle AD 422 vers la maison individuelle, au nord

- **Classement PLU**

Dans le Règlement graphique du PLU en vigueur, la parcelle est classée en zone Ub, sous-secteur Ubr. Il apparaît en sus une annotation « futur parking » et une autre obligation de raccordement de cheminement. Dans le cadre de la présente procédure, le zonage n'évolue pas. Toutefois, les deux annotations sont supprimées. Voir point II C de la notice explicative.

Extrait de zonage du PLU modifié le 25/10/2012



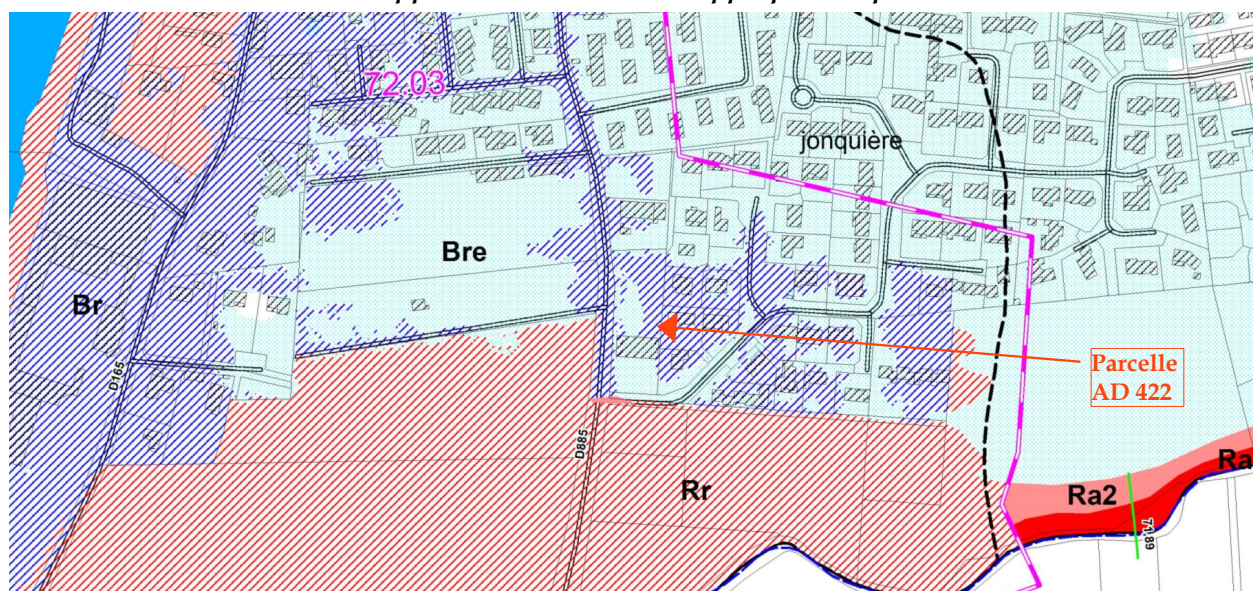
- Zone Ub : Principales extensions, en semi-diffus, avec groupes d'habitations, lotissements et espaces pavillonnaires (équipé en réseaux) ;
- Sous-secteur Ubr : avec risque inondable imposant des précautions (zones bleues PPRI) ;

• Contraintes

Servitudes, risques et nuisances

- Aléa argile faible ;
- Servitude aéronautique de dégagement T5 ;
- Servitude d'utilité publique_Plan de prévention de risque d'inondation (PPRI) PM1.

PPRI approuvée le 07/03/2017 appliqué à la parcelle



Zones du PPRI sur la parcelle :

- Br (hachuré bleu) : Constructible sous conditions qui correspond aux secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré du Rhône ;
- Bre (pointillée bleu) : Constructible sous conditions qui correspond aux secteurs urbanisés soumis à un aléa exceptionnel.

- **Voirie et réseaux**

La parcelle AD 422 est accessible par la route départementale D885 aussi appelée *rue du Stade*. Les lignes L.8 et L.22 du réseau de transport public de l'agglomération desservent cette voie. A ce jour, l'arrêt le plus proche se situe Place Camille Revellin.

Le réseau d'adduction d'eau potable (AEP Ø inconnu) arrive à proximité du stade, situé au nord de la parcelle AD 422.

Le réseau d'assainissement (Ø 94) longe la parcelle côté RD 885.

Un fossé longe également la parcelle côté RD 885 et récupère les eaux de la chaussée.

Le réseau électrique le plus proche est la ligne aérienne Basse Tension qui alimente la parcelle AD 20 (Stade). Par ailleurs, le réseau de fibre optique dessert la parcelle.

Un point déchets se trouve à proximité du site.

Le point d'eau incendie le plus proche (26608.10) se trouve rue des Rosiers à 140 mètres au nord du terrain.

La parcelle est donc raccordable à l'ensemble des réseaux.

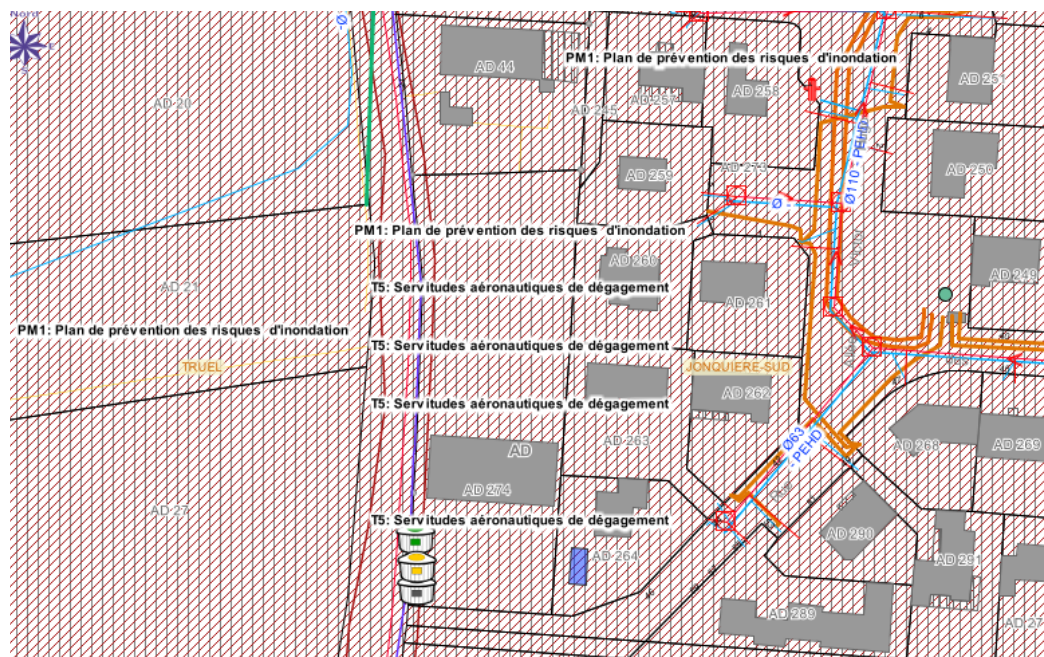
Voirie (RD 885)



Réseau de bus agglomération (Montélibus) :

- Ligne 8 (Ancône centre / Montélimar De Gaulle) ;
- Ligne 22 (Europa / Savasse) ;

Réseaux



Source : SIG Géo

Points Déchets	Sens écoulement	Borne de limite de propriété	vents
Emballages-Papiers CSE	Tronçons assainissement	Cours d'eau	Dur
Ordures Ménagères CSE	Regard assainissement	Tronçon de cours d'eau	Léger
Verre CSE	Branchement assainissement	Surfacique divers	Parcelle
Equipements Insee 2016	Postes refoulement	Limite non parcellaire	Commune
Coiffure	Branchements eau potable	Piscine	studes d'Utilité Publique
Tennis	Tronçons eau potable	Linéaire divers	PM1 Plan de prévention des risques d'inondation
Terrains de grands jeux	Poste électrique	Sentiers	T5 Servitudes aéronautiques de dégagement
Point d'Eau Incendie	Lignes aériennes BT	Flèche de rattachement de n° parcellaire	
Réseau fibre optique	Lignes souterraines BT	Terrains de sport, trottoirs, petits ruisseaux	
	Lignes souterraines HTA		

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



LEGENDE

— — — Périimètre OA

ORGANISATION VIAIRE ET ACCES

▲ Accès au site



Voirie RD 885 de desserte



Servitude de passage privé à maintenir et garantir possibilité de connexion piétonne Est / Ouest

EMPRISE BATIE ET PARKING



Espace de stationnement à aménager avec plantations selon le règlement du PLU et 50% du sol perméable. Espace de stationnement mutualisé et accessible en continu au public, comprenant au moins 20% de places en plus que celles nécessaires au projet à réaliser sur la parcelle.



Emprise maximale construction à venir

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



Bandes à paysager et à planter