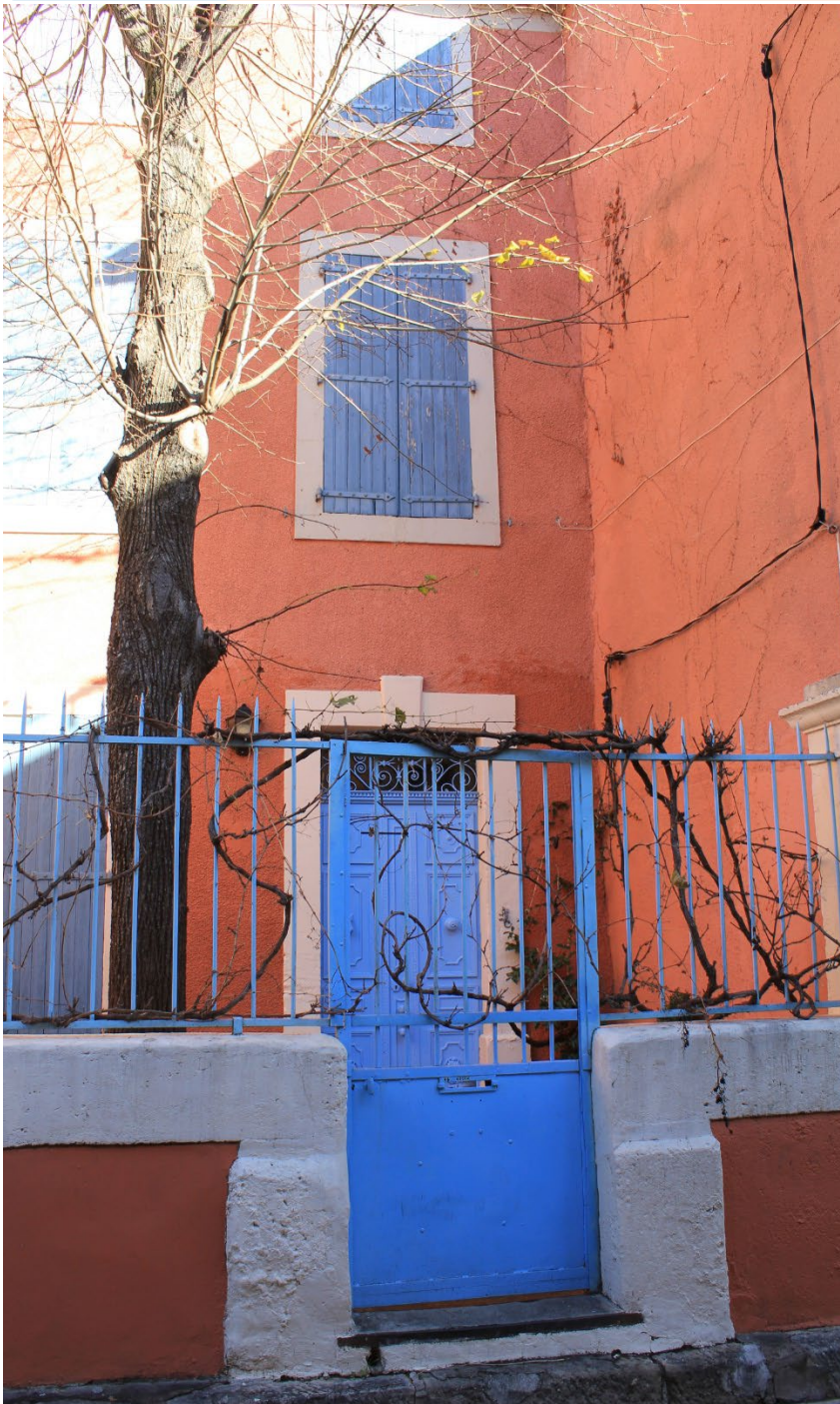


5.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION.....	5
ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'OAP....	6
LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE	6
Adapter les projets au contexte paysager	6
Promouvoir la qualité architecturale	8
Développer des espaces publics de qualité.....	8
Traiter qualitativement les limites entre espaces privés et publics	8
Assurer un éclairage adapté	8
Travailler des limites d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces ruraux ou naturels	9
LES FORMES URBAINES ET LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	10
Diversifier les formes d'habitats	10
Réfléchir l'implantation du bâti	11
Permettre et promouvoir la mixité des fonctions	12
LES RÉSEAUX, DESSERTES, STATIONNEMENTS ET MODES ACTIFS	12
Connecter le site aux différents réseaux.....	12
Optimiser le maillage viaire	12
Développer les modes actifs.....	13
Organiser le stationnement	13
Promouvoir l'accessibilité aux transports en commun	13
LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES	14
Préserver et intégrer la trame verte et bleue (TVB) dans les zones de développement.....	14
LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES.....	15
Développer l'implantation du bâti faite en fonction du climat	15
Intégrer les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture.....	16
LA QUALITÉ DES PLANTATIONS	16
Choisir, entretenir et composer avec la végétation	16
LA GESTION DES NUISANCES ET DES RISQUES	17
Gérer les déchets.....	17
Gérer la proximité d'une station d'épuration	17
Gérer l'existence de nuisances olfactives	17
Réduire les nuisances lumineuses	17
Prendre en compte les risques.....	18

DÉCLINAISONS SECTORIELLES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	19
RAPPELS.....	19
PHASAGE	19
LES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES	19
COMMUNE DE CAPESTANG	20
Capestang « Cave - Distillerie »	20
Capestang « Les Cagnes »	25
COMMUNE DE CAZEDARNES.....	28
Cazedarnes « Croux d'en Bessou »	28
COMMUNE DE CÉBAZAN	32
Cébazan « Les Portes du Midi »	32
COMMUNE DE CESSENON-SUR-ORB	35
Secteur d'OAP « Les Fangasses »	35
COMMUNE DE CREISSAN.....	39
Creissan « Les Plantiers »	39
Creissan « Extension d'équipement public sportif »	42
COMMUNE DE PIERRERUE-COMBEJEAN.....	44
Secteur d'OAP « Traverse et versant de Combejean - Las Troubadariès »	44
COMMUNE DE POILHES	50
Poilhes « Entre Puechs et canal » secteur canal	50
Poilhes « Entre Puechs et canal » secteur château d'eau	54
COMMUNE DE PRADES-SUR-VERNAZOBRE.....	60
Secteur d'OAP « Ruisseau de la Plaine »	60
COMMUNE DE PUISSEGUIER.....	63
Secteur d'OAP « Les Horts »	63
Secteur d'OAP « Place du Millénaire »	66
Secteur d'OAP « ZAC Brouillau »	70
COMMUNE DE QUARANTE	74
Quarante « Vendemiaire »	74
COMMUNE DE SAINT-CHINIAN	77
Secteur d'OAP « Poujols-Bas »	77

INTRODUCTION

Élaborées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - avec le règlement - jouent un rôle clé dans la traduction opérationnelle du projet de territoire qu'elles déclinent de façon détaillée, que ce soit sur un secteur donné ou une thématique particulière.

Les OAP sont définies aux articles **L.151-6**, **L.151-6-1**, **L.151-6-2** du Code de l'urbanisme. Les articles **L.151-7**, **L.151-7.1** et **L.151-7-2** énoncent quant à eux les contenus possibles des OAP. Leur contenu est quant à lui précisé aux articles **R.151-6 à 8** du même code.

L.151-6 : « 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

L.151-6-1 : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L.151-6-2 : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Au titre de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les OAP **sont opposables à toute autorisation d'urbanisme par un rapport de compatibilité** (à la différence du règlement qui est opposable par un rapport de conformité).

En ce sens, elles définissent des orientations et précisent des principes d'aménagement qui doivent être suivis dans le cadre de l'aménagement des espaces concernés. Des ajustements peuvent toutefois être opérés dès lors que l'esprit des dispositions inscrites dans le présent document est respecté.

Les OAP thématiques « Entrée de ville » et « Canal du Midi » sont à prendre en compte au sein des opérations nouvelles ainsi que dans les bourgs afin d'apporter une cohérence à l'échelle du territoire visant la qualité urbaine, architecturale et paysagère.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'OAP

LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Adapter les projets au contexte paysager

Les opérations doivent s'intégrer au contexte urbain ou rural et paysager existant ou en projet et tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent.

Respecter la topographie

Les opérations devront s'appuyer sur le modelé de terrain naturel, en évitant autant que possible les terrassements lourds, et en préservant autant que possible la microtopographie (talus et fossés), afin de maintenir la qualité paysagère et limiter les impacts sur l'environnement.



Principes d'adaptation des constructions à la topographie - Source : AURCA

Préserver structures végétales en présence

La préservation du patrimoine végétal se traduira au sein des opérations par la déclinaison des principes suivants :

- la préservation des structures arborées ou arbustives notables présentes sur le terrain ou en limite immédiate. La conservation passe notamment par la perméabilité du sol au pied du sujet et la préservation du système racinaire ;
- la valorisation des structures végétales remarquables, notamment celles identifiées et protégées par le PLUi ;
- la conservation des alignements végétaux identitaires, notamment ceux typiques des entrées de villes ;
- la valorisation de toute forme de nature en ville (jardins, potagers, parcs...).

Conserver et valoriser les éléments de patrimoine in situ et attenants

La conservation et la valorisation du patrimoine se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

la valorisation des éléments de patrimoine identifiés et protégés par le PLUi ou par une autre réglementation ;

la valorisation de certains éléments du patrimoine rural en présence et ou attenant et non protégés, tels que des murets en pierre, des canaux via un aménagement qualitatif ou des travaux de restauration...

Prendre en compte les cônes de vue et les covisibilités

La prise en compte des cônes de vue et des covisibilités se traduira par la préservation et la mise en valeur des sites concernés, notamment les vues à maintenir ou à créer par rapport aux éléments à fort caractère patrimonial (éléments de patrimoine identifiés par le PLUi et silhouettes paysagères remarquables notamment). Ils sont à prendre en compte afin de ne pas concurrencer l'élément à fort caractère patrimonial ciblé.

Les perspectives paysagères d'intérêt depuis le site ainsi que celles donnant à voir le site, devront être préservées, voire aménagées en fonction de l'intérêt du site (petit belvédère, espace public par exemple). L'aménagement doit veiller à la conservation et à la valorisation des principales vues en direction des éléments naturels remarquables, des villages et hameaux.

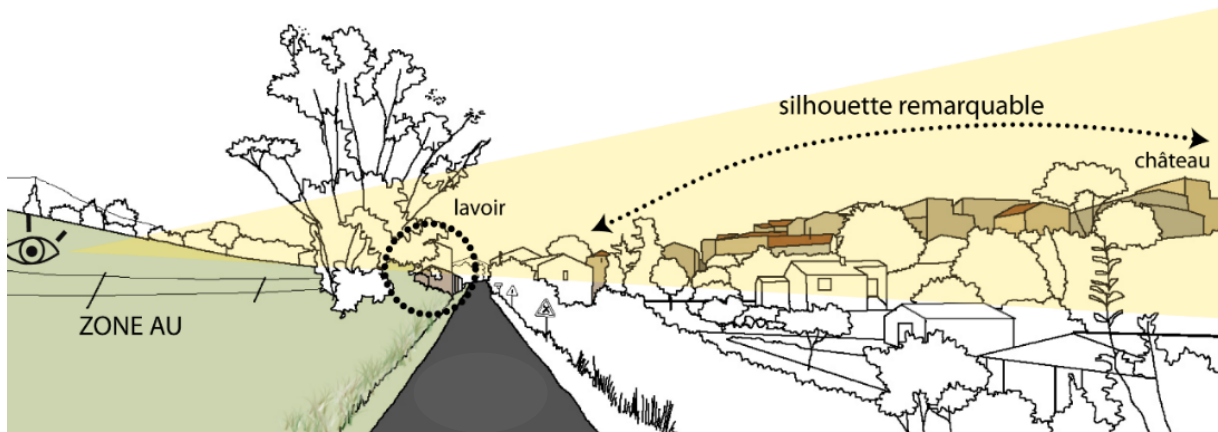


Illustration du principe de covisibilité – Source : AURCA

Promouvoir la qualité architecturale

La prise en compte de la qualité architecturale se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- la réalisation de bâtiments qualitatifs à moindre impact visuel sur les espaces environnants et le grand paysage ;
- la création d'un front bâti qualitatif afin de créer un effet « vitrine » depuis les axes de communication et participer à la visibilité et l'attractivité du nouveau quartier ;
- la prise en compte du caractère architectural et urbain immédiat d'intérêt en portant une attention particulière à la typologie du bâti, à sa volumétrie, au rythme des façades, aux teintes et matériaux en présence ;
- la qualité et le respect de l'identité villageoise, en privilégiant une urbanisation qui ne porte pas atteinte à la silhouette du bourg ;
- la qualité apportée au traitement des façades et à l'intégration des accessoires ;
- l'harmonisation des matériaux, des formes et des couleurs au sein de l'opération.

Développer des espaces publics de qualité

La qualité des espaces publics se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- la réalisation d'une diversité d'espaces publics au sein des opérations ;
- l'intégration des espaces de stationnement au paysage et à l'environnement (diminution de l'imperméabilisation des sols) ;
- la réalisation d'aménagements en visant une certaine densité végétale au sein des espaces publics et en accompagnement des voiries dans la mesure du possible, mais aussi en pied de façade quand la composition urbaine le permet (largeur du trottoir, topographie, etc.). Le tout en privilégiant les essences adaptées au climat local et sollicitant un entretien et un arrosage faible (cf. chapitre 4) ;
- la qualité du mobilier urbain en privilégiant la sobriété et la qualité des matériaux et des couleurs ;
- l'emploi de ressources et matériaux locaux (pierre, bois, etc.).

Traiter qualitativement les limites entre espaces privés et publics

L'ambiance d'un quartier est déterminée par la relation existante entre l'espace privé et l'espace public constitué notamment par la rue. Trop souvent, l'espace privé est fermé, créant un mur, végétal ou non, entre la rue et le piéton qui utilise les trottoirs.

Des constructions plus proches de la voirie, avec un espace de jardin devant visible et un jardin intime plus spacieux sur l'arrière de la parcelle, permettent un meilleur traitement de la limite entre des espaces à vocation différente.

Assurer un éclairage adapté

La prise en compte de l'éclairage au sein de l'opération se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- l'emploi de dispositifs d'éclairages adaptés au gabarit de la voie ;
- l'emploi de dispositifs d'éclairage adaptés à l'espace public et à son usage ;

- l'intégration de systèmes peu énergivores et d'une fréquence d'éclairage adaptée aux usages et aux périodes de l'année, en portant une attention particulière aux ambiances visées et aux pollutions lumineuses associées.

Travailler des limites d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces ruraux ou naturels

Les franges rurales correspondent à l'aménagement de l'interface entre la zone à urbaniser et les espaces adjacents agricoles ou naturels. Il s'agit soit à des aménagements paysagers soit à des structures paysagères à maintenir ou renforcer tel qu'un talus, une noue ou une haie.

L'aménagement d'une frange rurale devra assurer la création ou le maintien d'une diversité végétale sur une épaisseur variable selon le contexte paysager. Ces zones de transition paysagère devront favoriser la biodiversité tout en assurant une bonne cohabitation des usages inhérents aux différents types d'espaces qui se situent de part et d'autre de la frange.

Les modalités d'aménagements devront répondre aux besoins sociétaux et environnementaux, en intégrant notamment la gestion du risque. Pour les secteurs concernés par un risque feu de forêt connu, les aménagements devront jouer un rôle tampon en visant la réduction de la vulnérabilité face au risque.



Illustration du principe de traitement des lisières – Source : AURCA

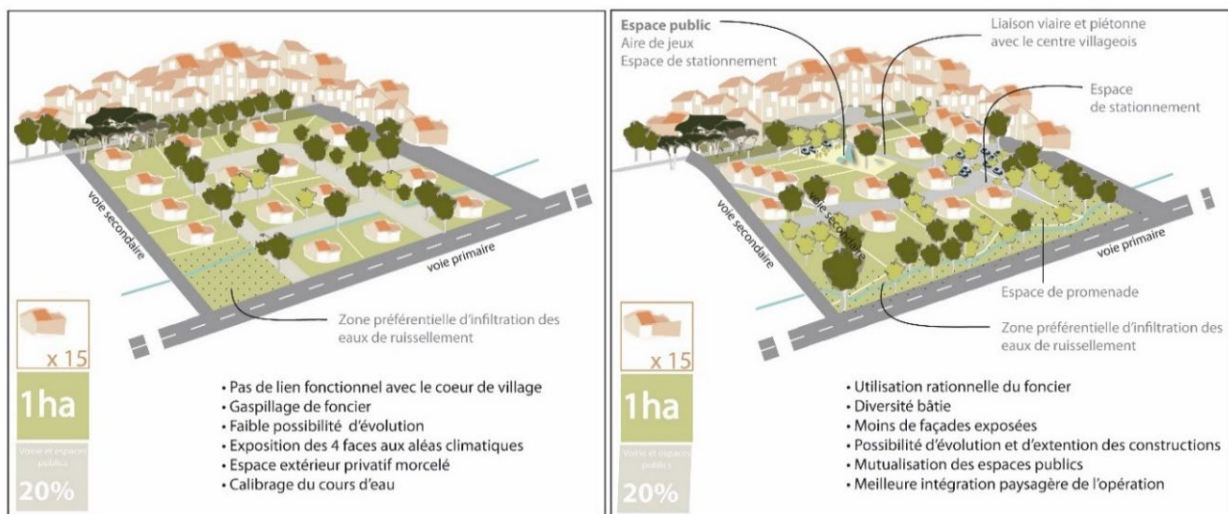
LES FORMES URBAINES ET LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La recherche d'une mixité des formes et des fonctions vise notamment à réduire les inégalités sociales, à améliorer la qualité de vie des habitants et à répondre aux enjeux environnementaux en limitant les déplacements.

Diversifier les formes d'habitats

La mixité se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- une diversité de la taille des lots à construire, avec des « petites » parcelles et des parcelles plus grandes, assurant la mixité sociale et familiale permettant de pérenniser certains équipements (écoles...);
- une diversité des formes d'habitat, en lien avec la volonté de promouvoir un développement urbain résidentiel plus économe en espace et plus respectueux de l'identité locale, avec le développement de logements de taille petite et moyenne (T1 à T3), répondant aux besoins des « petits » ménages (jeunes, personnes seules, familles monoparentales...) et des ménages plus précaires ;
- le développement de logements locatifs sociaux, en particulier sur les polarités rassemblant les fonctions de proximité essentielles ;
- le développement d'une offre adaptée aux populations âgées, en lien avec le vieillissement de la population .



-
Forme urbaine à éviter

+
Forme urbaine à privilégier

Source : AURCA

Réfléchir l'implantation du bâti

L'implantation des constructions joue un rôle important dans la perception depuis l'espace public et participe largement à la qualité du projet. Il s'agit de jouer sur l'alignement des constructions en utilisant les continuités et les discontinuités bâties en fonction des caractéristiques du terrain et de l'image souhaitée du quartier.

L'implantation des constructions sur leur parcelle pourra, selon la situation, se faire de manière : continue (en mitoyenneté) ; semi-continue (en semi-mitoyenneté) ; discontinue (sans aucune mitoyenneté).

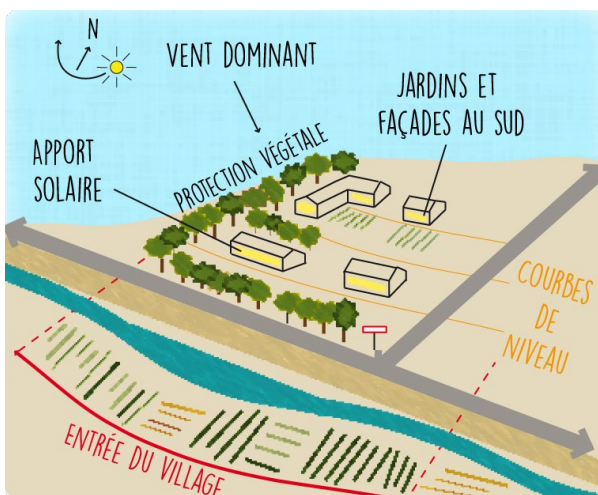
Il peut être également possible de varier le retrait des constructions par rapport aux voies :

- soit en implantant l'habitation en recul par rapport à la voie, ce qui peut permettre de définir un espace de stationnement ou un espace de transition entre espace public et privé ;
- soit en implantant l'habitation à l'alignement de la voie, ce qui a l'avantage, sur une petite parcelle, de dégager un maximum de surface pour le jardin.



Variation des retraits par rapport aux voies

Source : AURCA



Principes favorisant le confort thermique

Source : AURCA

L'implantation du bâti doit favoriser le confort thermique des habitations (cf. « La qualité environnementale et énergétique, L'implantation du bâti »).

Il s'agit en général de privilégier une exposition sud/sud-est, ce qui correspond à une orientation est-ouest des faîtes principaux.

Cela n'empêche pas des compositions combinant des orientations différentes, notamment sous forme de « L », qui peuvent favoriser l'aménagement d'espaces clos à l'abris des vents dominants.

L'implantation du bâti et l'orientation des faîtes doivent prendre en compte :

- la topographie du site ;
- la présence de masses végétales ou d'alignements d'arbres (masques visuels, solaires et protection des vents dominants) ;
- la localisation du site, notamment en entrée de ville ou village, etc.

Permettre et promouvoir la mixité des fonctions

Sur certains quartiers, essentiellement au niveau des polarités principales et au regard de la configuration locale, la mixité des fonctions devra être recherchée par la déclinaison des principes suivants :

- le développement de services et d'équipements au sein de zones à vocation principale d'habitat ou d'activités, en lien avec les usages en place et ceux projetés ;
- l'introduction d'aménités (commerces, services, équipements) et leur accessibilité à distance de marche à pied ;
- l'aménagement d'espaces publics intergénérationnels et multifonctionnels (espaces de loisir, de liaison, de rétention d'eau, etc.).

LES RÉSEAUX, DESSERTES, STATIONNEMENTS ET MODES ACTIFS

Chaque nouveau quartier doit autant que possible être greffé aux réseaux qui l'entourent (voies voitures, cycles, piétons, passage de bus, arrêts de bus). L'ouverture de zones à l'urbanisation doit également inciter les communes à travailler à l'amélioration des rendements des réseaux d'eau par la mise en place de plans de réduction des fuites en particulier lorsque les objectifs du PGRI ne sont pas atteints.

Connecter le site aux différents réseaux

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de raccordement aux réseaux voire de renforcement devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet. Il s'agit de :

- raccorder le site à l'ensemble des réseaux humides et d'électricité et anticiper le raccordement au réseau de communications numériques ;
- respecter la capacité des installations et réseaux liés à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement. Dans le cas contraire, des travaux proportionnés doivent être prévus ;
- lorsque cela est possible, profiter de l'aménagement d'un secteur pour enfouir les réseaux aériens.

Optimiser le maillage viaire

La création d'un maillage viaire cohérent et fonctionnel à l'échelle de l'opération et du bourg ou village se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- hiérarchiser la voirie, en adaptant le gabarit et les aménagements afin de différencier les voies selon l'intensité des flux, et de dimensionner les différents espaces, en accordant une place importante au piéton et à la qualité du mobilier urbain. Il convient ainsi de différencier les voies principales, les voies secondaires et les venelles ;
- satisfaire les exigences liées au passage des véhicules de défense contre les incendies, de sécurité, de la protection civile ;
- établir des liens avec les équipements, services et commerces de proximité, ainsi qu'avec les différents quartiers périphériques à l'opération ;
- éviter autant que possible les impasses et les « raquettes de retournement » qui empêchent les communications entre les différents espaces ;

- anticiper le développement urbain futur en positionnant des voies en attente au niveau de potentielles extensions ;
- éviter de limiter l'accès aux quartiers à une seule entrée ;
- éviter la démultiplication des matériaux de sol ;
- rendre le site accessible en assurant un confort d'usage aux différents modes de circulation ;
- articuler autant que possible le maillage à créer avec le maillage environnant, existant ou à créer également.

Développer les modes actifs

Dans l'ensemble des secteurs de projet, les orientations visent à intégrer les modes actifs (ou modes doux) au sein des opérations. Les principes d'aménagement sont les suivants :

- prendre en compte systématiquement les déplacements doux lors de création de voirie ;
- connecter de manière sécurisée les différents quartiers périphériques et les centres-bourgs, et avec les équipements par les modes doux ;
- valoriser le système de canaux comme supports privilégiés des mode doux ;
- aménager des venelles piétonnes, avec une attention particulière aux aménagements paysagers et aux ambiances voulues (végétalisation, choix des matériaux, éclairage) ;
- en cas de création ou de requalification de carrefour, notamment les ronds-points/giratoires, veiller à sécuriser les maillages modes actifs, et notamment à shunter les passages réservés à ces modes en amont du carrefour en vue de les sécuriser.

Organiser le stationnement

Dans l'ensemble des secteurs, les opérations doivent tenir compte des besoins en matière de stationnement. De manière générale, les principes d'aménagement sont les suivants :

- privilégier les poches plutôt que du stationnement linéaire le long des voies d'accès ;
- réduire la place de la voiture au sein des nouveaux aménagements (largeurs des voies internes cohérentes, stationnements regroupés le plus possible...) ;
- mutualiser le stationnement, comme par exemple des parcs de stationnement communs à plusieurs opérations et des parkings pouvant desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public...) ;
- intégrer du stationnement vélo, avec l'installation d'équipements qui permettent l'accroche sécurisée des vélos afin de favoriser l'emploi de ce mode de déplacement et réduire les impacts environnementaux dus aux déplacements ;
- disposer en retrait le parking vis-à-vis d'un site emblématique afin de ne pas dégrader ses abords et nuire à sa perception directe ;
- réduire les impacts environnementaux et paysagers des espaces de stationnement, en employant des revêtements perméables adaptés aux différents usages et en végétalisant via des plantations d'arbres à haute-tige (confort d'été, impact visuel...).

Promouvoir l'accessibilité aux transports en commun

Lorsque cela est possible, les aménagements devront positionner la multimodalité au cœur du projet. Ainsi, l'opération devra intégrer autant que possible la desserte par les transports en

commun, notamment au sein des opérations de taille importante. À défaut, assurer l'accessibilité aux arrêts de transport en commun via des liaisons piétonnes sécurisées.

LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

Dans l'ensemble des secteurs d'OAP, un effort est attendu en faveur de la qualité environnementale et la prévention des risques. De manière générale, des principes de performances environnementales et énergétiques ainsi que de prévention des risques doivent être pris en compte.

Préserver et intégrer la trame verte et bleue (TVB) dans les zones de développement

Dans les OAP, lorsque des enjeux liés à la préservation de la trame verte et bleue concernent le site en question, ils sont identifiés en vue d'être intégrés. Les composantes de continuités écologiques éventuelles sont localisées et les principes d'aménagement édictent les mesures prévues pour garantir prise en compte et leur mise en valeur dans les secteurs à aménager. Elles peuvent notamment prévoir :

- des orientations sur les éléments à conserver ou créer, (végétation, murets, etc.)
- des principes de tracés de voiries nouvelles,
- des espaces « naturels » à conserver dans un secteur à urbaniser pour faire la liaison avec les réservoirs de biodiversité environnants,
- l'aménagement d'espaces tampons en limite d'urbanisation et/ou au contact d'éléments de la TVB identifiée.

Gérer l'eau

La prise en compte du fonctionnement hydrologique au sein des opérations d'aménagement de programmation traduit les principes suivants :

- un projet est soumis à loi sur l'eau si la surface du projet additionnée à celle du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha. Ceci est applicable si l'opération rejette ses eaux de pluie directement dans le milieu naturel. Cependant, si le rejet s'effectue dans un réseau existant (canalisation), alors le projet n'est pas soumis à loi sur l'eau et il suffit d'obtenir l'autorisation de rejet de la part du gestionnaire du réseau pluvial concerné.
- si une opération prévoit la création d'une unité de rétention d'une emprise supérieure à 1000 m² : Alors le projet est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau (rubrique 3.2.4.0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement). L'implantation des bassins de rétention devra respecter l'Arrêté du 27 Août 1999 prescrivant un retrait de 10 mètres du bassin de rétention si la largeur du cours d'eau est inférieure à 7,5 mètres ; et un retrait de 35 mètres sinon.
- le projet assure la limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements et des voies secondaires, ainsi que la mise en œuvre d'un coefficient de biotope à l'échelle de la parcelle ;

- tout aménagement garantit le respect des périmètres de protection autour des captages destinés à l'alimentation en eau potable ;
- l'aménagement assure la préservation du bon fonctionnement écologique du site avec la protection des cours d'eau, des ripisylves et des zones humides ;
- le projet veillera à assumer la gestion des eaux pluviales à l'échelle du site notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration et la récupération avec l'aménagement de noues, fossés ou bassins de rétention paysagers et l'installation de récupérateurs d'eaux pluviales.

Créer des espaces de rétention

La création d'espace de rétention se traduira au sein des opérations d'aménagement via la déclinaison des principes suivants :

- les bassins de rétention dits « secs » plantés ou enherbés sont à privilégier : leur structure avec un fond à très faible pente se présente comme une prairie ou un espace planté ou engazonné. L'intégration paysagère est donc le principal axe de valorisation.

L'aménagement des berges et talus diffère selon la pente et la profondeur du bassin :

- les bassins ayant des talus de faible pente (<20-30%) ou à faible profondeur (entre 30 et 50 cm de hauteur d'eau au point le plus profond), ne nécessitent pas d'aménagement particulier si ce n'est ceux demandés par les éventuelles activités programmées. On pourra intégrer l'aspect plurifonctionnel du bassin et l'ouvrir au public.

- les bassins ayant des talus pentus (>30%) ou une profondeur conséquente : la réalisation de talus en marches d'escalier y est à privilégier. Ils peuvent être, selon les cas, juste engazonnés, plantés d'arbres, arbustes ou de végétaux adéquats ou bien renforcés de matériaux stabilisants.

Ainsi ces espaces de rétention pourront permettre le développement de fonctions paysagères et récréatives : parc, bassin paysager, etc.

- concernant les bassins dits « revêtus » dont l'étanchéité et le maintien des berges est assuré par la mise en place de géomembrane, de béton, ou d'enrobé, sont à éviter au sein des opérations d'aménagement nouvelles du fait de leur trop important impact paysager.

LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Développer l'implantation du bâti faite en fonction du climat

Afin de se protéger des excès du climat (se protéger au mieux des vents froids et maximiser les apports solaires) et de réduire la consommation énergétique, il est favorisé une orientation et une implantation des constructions en fonction de la course du soleil, des effets de masque (végétation, constructions existantes, relief...), des vents dominants... Dans cette optique, les réflexions doivent notamment porter sur l'implantation, l'exposition et la forme des bâtiments. Cela se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- la limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des logements et des constructions ;
- la prise en compte des vents dominants et la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids ;

- la possibilité d'employer des matériaux dits écologiques, notamment les matériaux locaux comme le bois tout particulièrement. Il s'agit de privilégier des matériaux durables et peu énergivores à la production et à la démolition et de favoriser des chantiers courts, avec peu de logistique de transport.

Intégrer les dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture

L'intégration paysagère et architecturale des dispositifs solaires ou éoliens est à rechercher. Elle se traduira pour les dispositifs solaires via la déclinaison des principes suivants :

- respecter autant que possible les alignements et travées de l'habitation pour assurer une implantation harmonieuse ;
- éviter d'ajouter des panneaux à une série d'éléments déjà présents en toiture (velux, tropéziennes, etc.) ;
- éviter les dispositifs solaires en décroché qui n'épousent pas la pente du toit.

LA QUALITÉ DES PLANTATIONS

Choisir, entretenir et composer avec la végétation

Composition d'une palette végétale pour l'opération

Le choix des végétaux répond tant à un souci d'intégration paysagère qu'à la qualité environnementale de l'aménagement. Cela se traduit par la mise en œuvre des principes suivants

- respecter le contexte physique (altitude, températures annuelles, exposition soleil/vent, nature du sol, topographie, etc.) ;
- coupler les fonctions que devront remplir les futures plantations (ornementale, écran, écologique, etc.) ;
- considérer la vitesse de croissance des végétaux ainsi que celle de leur système racinaire ;
- choisir des végétaux adaptés au milieu et nécessitant un minimum d'entretien et d'arrosage et se référer à la palette de végétaux « Quels végétaux pour le « Languedoc-Roussillon ? » publiée par l'Union Régionale des CAUE en Languedoc-Roussillon annexé au règlement ;
- varier les espèces végétales, notamment en employant différentes strates :
 - strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, de fougères, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbustifs comme les sauges, les lavandes, l'hysop, etc. ;
 - strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes: des bruyères arborescentes, des arbousiers, des éricacées ;
 - strate arborescente ou arborée (au-delà de 4 m): chênes, amandiers, grenadiers ;



Illustration de la combinaison des trois strates végétales – Source : AURCA

Principes de plantation et de gestion préconisés :

- Privilégier les plantations en pleine terre ;
- Pratiquer des tailles raisonnées sur les arbres de haut-jet afin de ne pas les fragiliser ;
- Préférer les alternatives au gazon qui nécessitent moins d'entretien et d'arrosage.

LA GESTION DES NUISANCES ET DES RISQUES

Gérer les déchets

La gestion des déchets se traduira au sein des opérations d'aménagement via la déclinaison des principes suivants :

- prévoir l'intégration d'un point de compostage collectif au sein de certaines opérations d'ensemble ;
- intégrer les modalités de collecte des déchets en amont de l'aménagement.

Gérer la proximité d'une station d'épuration

La proximité avec une station d'épuration et des nuisances qui peuvent en découler doit être prise en compte par la volonté d'accentuer un recul avec cet équipement.

Gérer l'existence de nuisances olfactives

La prise en compte de nuisances dues à la proximité avec une activité ou un équipement pouvant dégager une odeur nauséabonde doit être prise en compte par la volonté d'accentuer un recul et la mise en place d'un dispositif paysager de type haie brise vent par exemple.

Réduire les nuisances lumineuses

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone notamment par :

- la limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public ;
- la prise en compte de la direction du halo lumineux avec une distance au bâti et notamment aux ouvertures.

Prendre en compte les risques

Les dispositions du PPRi ou AZI (en cas d'absence d'un PPRi) du bassin versant concerné, s'appliquent à tout projet /secteur d'OAP, avec notamment :

- l'inconstructibilité pouvant concerner une partie du secteur d'OAP ;
- des compensations à l'imperméabilisation selon les sites ;
- le retrait vis-à-vis du cours d'eau avec le maintien d'une bande de retrait de variant de 10 à 20 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau pour tous les ruisseaux non cartographiés au PPRi et n'ayant pas fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique en fonction du bassin versant concerné.

Dans le cas d'un secteur concerné par un risque connu (inondation, feu de forêt, mouvements de terrain, sismique...), des dispositions particulières doivent être appliquées en respect de la réglementation en vigueur. Globalement, les dispositions constructives liées aux différents aléas, notamment décrites dans les dossiers de transmission d'informations au maire (TIM), doivent être respectées.

Concernant le risque d'inondation, les constructions doivent être édifiées en dehors des zones d'aléa fort, prioritairement sur des zones non inondables voire sur des zones d'aléas faible ou modéré. Il est rappelé que les dispositions des PPR inondation sont à respecter strictement sur les secteurs concernés. Sur les communes non pourvues d'un PPR inondation, les dispositions particulières portent notamment sur le respect d'un recul par rapport aux cours d'eau, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la non perturbation du libre écoulement des eaux.

Dans le cas d'un secteur soumis à un risque reconnu, devront être appliquées les dispositions particulières relatives au risque et à son acceptabilité, pour cela il faut se référer au PPNRP.

Pour les secteurs concernés par une zone inondable identifiée par l'Atlas des Zones Inondables, en l'absence de PPRi ou en cas de PPRi antérieur aux études prises en compte par l'AZI, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- l'opération ne pourra prévoir d'aménagement bâti ou de remblais sur la zone inondable ;
- si des aménagements sont prévus sur cette partie (bâti, remblais), alors il sera nécessaire de réaliser une étude hydraulique spécifique visant à définir l'aléa inondation et définissant les mesures spécifiques à adopter pour le projet d'aménagement.

Concernant le risque incendie / feu de forêt, le respect des règles définies dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et les obligations de débroussaillage fixées par l'arrêté préfectoral n°2017-01-8645 du 09 octobre 2017 est rappelé ici et dans le règlement du PLUi.

Les modalités d'aménagement des secteurs concernés, devront porter une attention particulière à la réduction de la vulnérabilité, notamment dans le traitement des franges rurales.

Enfin, au sein des zones concernées par l'aléa retrait et gonflement d'argile des dispositions préventives particulières concernant la construction sont à prendre en compte.

DÉCLINAISONS SECTORIELLES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RAPPELS

Le PLUi Sud-Hérault comprend deux types d'OAP :

- les OAP thématiques qui sont intercommunales et ont pour objectif de définir les actions nécessaires à la préservation d'éléments structurants du paysage et du patrimoine. Il s'agit des OAP « Entrées de ville » et « Canal du Midi ».
- les OAP sectorielles d'aménagement des secteurs d'urbanisation future, intégrées au présent document.

Les principes d'aménagement de l'ensemble des secteurs d'OAP sectorielles doivent répondre aux « **Orientations Générales applicables à l'ensemble des secteurs d'OAP** » développés précédemment, et mettre en oeuvre les principes d'aménagement spécifiques à chaque secteur, développés dans la partie suivante.

PHASAGE

Dans le cas des communes disposant de plusieurs zones 1AUH (Puisserguier, Poilhes), les zones ne pourront s'urbaniser en même temps, elles sont numérotées dans les OAP dans l'ordre d'urbanisation. La seconde zone ne pourra s'urbaniser qu'à condition que la précédente soit viabilisée et commercialisée à hauteur de 80%.

Puisserguier : Secteur 1 : Le Brouillau - Secteur 2 : Les horts ;

Poilhes : Secteur 1 : Secteur Canal – Secteur 2 : Secteur château d'eau ;

Lorsqu'une OAP sur un secteur préconise différentes tranches d'urbanisation, celles-ci tiennent compte des composantes du secteur et du rythme de développement envisagé par la commune en question.

La délimitation (lorsqu'elle est précisée) de chacune des tranches s'appuie tant que possible sur les unités foncières ou la trame agricole héritée et de manière à assurer la viabilité des différentes étapes. L'aménagement de chacune des phases répond ainsi au fonctionnement global du secteur en cohérence avec les orientations définies.

LES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES

Il convient de préciser que les modes de représentation graphique utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations et principes d'aménagement avec lesquels les projets doivent être compatibles. Néanmoins, ces schémas n'ont pas pour objectif de définir stricto-sensu les éléments du programme mais plutôt de définir le cadre d'organisation et l'armature générale dans lequel prendra place le projet d'aménagement. Ces schémas doivent donc être appréciés comme tels sachant que la nature et l'implantation des éléments du programme

seront affinées et adaptées lors d'études complémentaires et de la mise en œuvre de l'opération.

COMMUNE DE CAPESTANG

Capestang « Cave - Distillerie »

Données clefs

Zone : UBb

Localisation : Entrée zone urbaine, entre l'avenue de la République et le cours Belfort.

Surface : 3,2 ha

Nombre estimatif de logements projetés : entre 75 et 125 logements (soit entre 24 et 39 lgts/ha).

Point d'attention: Se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi ».

Le secteur est situé dans la zone sensible, de la charte interservices du canal du Midi. Il n'est situé ni dans le site classé du canal, ni dans celui des paysages du canal.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen.

État des lieux

Le site se tient au croisement de la route de Narbonne – avenue de la République – et de son cortège dense (double alignement de platanes) avec la route départementale 11 nommée cours de Belfort.

Deux autres axes de gabarit plus réduit délimitent le site; au nord la rue de Strasbourg et à l'est la rue de Metz, reliant directement le site au centre ancien.

Ce secteur s'inscrit dans un projet de renouvellement urbain, autour de la gendarmerie, de la cave coopérative, de la distillerie et de la résidence personnes âgées. Le site témoigne du passé viticole de la commune. Il constitue une part historique de sa mémoire. Sa grande visibilité et sa proximité au centre en font un lieu d'importance.



La cave coopérative depuis la RD 11 (Source : Google)



La distillerie (Source : Google)



La gendarmerie nationale (Source : Google)



La résidence personnes âgées (Source : Google)

La façade avant de la cave coopérative ouvre sur les plaines agricoles basses de la commune. L'implantation en retrait de la cave marque une séquence dans la continuité bâtie le long de la départementale 11 en relation directe avec le grand paysage.

Le terrain est largement bâti. Un espace de pleine terre en bande occupe toutefois le centre du secteur, à la croisée de l'ensemble des entités. Il fait face à un parc public communal. Cet espace est situé sur la parcelle de la distillerie, en contrebas de cette dernière.



Espace ouvert se tenant face à la cave (Source : Google)



Bande végétale sur site (Source : Google)



Schéma plan - État des lieux Source : Romain LOUGARRE - Architecte DE - Atelier Concept

Principes d'aménagement

Vocation

Ce secteur de renouvellement urbain est à destination mixte ; regroupant de l'habitat, des activités et des équipements. Le principe d'aménagement est la mise en place de commerces, d'activités et de logements inscrits dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sur une superficie de 3,2 ha.

La dimension importante du foncier, par rapport à la taille de la commune, tend à subdiviser le foncier en plusieurs opérations/entités autonomes afin de retrouver une échelle intimiste. La disposition et la destination de chacune sont définies en fonction des besoins de la commune, du rapport qu'elles entretiennent entre-elles et avec leur environnement proche :

Destinations cf Schéma d'aménagement page 31

- 1a - Zone de petits commerces et son parvis ;
- 1b - Aire de jeu publique ;
- 1c - Opération de logements individuels groupés - 15 à 25 logements ;
- 1d - Stationnement public disposé le long de la rue de Metz - 30 à 40 places ;
- 1e - Opération mixte individuels groupés / collectifs - 35 à 55 logements ;
- 2a - Opération de logements individuels groupés / collectifs ou équipement public - 35 à 55 logements ;
- 2b - Parc public largement végétalisé ;
- 3a - Opération de logements individuels groupés / collectifs ou équipement public - 25 à 45 logements ;
- 4a - Équipement public – Résidence personnes âgées.

Formes urbaines et architecturales

Une attention particulière sera portée à la qualité des constructions aménagées dans la zone et à leur insertion harmonieuse dans le site. Il est à souligner que le secteur est situé en entrée de bourg et doit participer de ce fait à composer une vitrine urbaine qualitative pour Capestang, tout en assurant des fonctions de mixité fonctionnelle et sociale.

L'aménagement des limites de l'opération devra marquer l'entrée de ville par un large parvis et des constructions à vocation commerciale faisant directement référence à la mémoire du lieu. Il devra également guider les usagers vers le centre par la reprise d'une composition traditionnelle mise en place progressivement le long de la rue de Metz, tant dans sa morphologie bâtie que dans son implantation. Tenues par un alignement de platanes de part et d'autre de la voie, des percées visuelles laisseront entrevoir le cœur d'îlot depuis l'avenue de la République.

La limite Sud de la résidence personnes âgées sera largement plantée pour préserver l'intimité du voisinage.

Une architecture plus libre et plus dense (entre 35 et 55 lgts/ha), avec notamment la possibilité de réaliser des bâtiments collectifs aux gabarits plus imposants, sera admise au centre de l'opération afin de structurer les contours du parc. Afin d'ouvrir au plus large panel de composition des ménages, une pluralité de typologies devra être recherchée et apparaître dans une grande diversité de formes, tant dans la morphologie du bâti que dans la variation des implantations.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

La distribution viaire devra être indépendante pour chaque entité afin de limiter le passage et les possibilités de traversées. Les gabarits de voies au niveau des accès seront réduits en largeur pour améliorer la lisibilité du caractère privé de ces circulations depuis l'espace public.

Les accès principaux se feront depuis l'avenue de la République, la rue de Metz et la rue de Strasbourg. L'accès unique autorisé depuis le cours de Belfort pourra desservir seulement les commerces et devra être réalisé à sens unique du cours de Belfort vers l'avenue de la République.

Seule une partie en double sens pourra être réalisée aux abords de l'avenue de la République pour pouvoir accéder au parc de stationnement dédié aux commerces.

De même, la voie traversant le sous-secteur 1C devra être réalisée à sens unique de la rue de Metz vers l'avenue de la République. Afin de fluidifier les circulations internes aux différentes entités et faciliter l'accès aux engins de secours, la desserte en impasse devra être évitée.

L'élargissement de la rue de Metz sur le site de la cave coopérative permettra de renforcer l'offre en matière de stationnement public. Afin de lier les différentes entités entre elles et promouvoir les modes de déplacement doux, des liaisons transversales devront être mises en place, indépendantes des circulations des véhicules. À chaque traversée des liaisons douces avec les circulations automobiles, des espaces urbains à dominante piétonne devront être aménagés pour sécuriser la traversée, réduire la vitesse des véhicules et favoriser la convivialité au sein de ces petits programmes de logements.

Cadre de vie et espace public

Des parcs publics devront être aménagés pour répondre au besoin de confort des habitants. Compte-tenu de la densité programmée et des faibles dimensions des jardins privatifs qui en découlent, ces espaces devront comprendre des équipements de loisirs et de détente en rapport direct avec les thématiques et les destinations de chaque opération.

Schéma d'aménagement



OAP Capestang « Cave »

Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation

ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

- Logement
- Logement / équipement public
- Equipement public
- Petits commerces et parvis
- Gendarmerie (rénovation/extension)
- Principe d'alignement des façades

ACCÈS, DESERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- principe de voie
- Principe de cheminement
- Principe d'accès
- P Stationnement public

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Espace végétalisé à conserver/créer
- Parc / aire de jeux
- Percée visuelle

Capestang « Les Cagnes »

Données clefs

Zone : 1AUHd

Localisation : Avenue de Béziers

Surface : 6,2ha

Nombre estimatif de logements projetés : entre 104 et 133 logements (entre 17 et 22 lgts/ha).

Points d'attention: Zone partiellement située en zone inondable, sur la partie sud-ouest, se référer au PPRi de Capestang.

Se référer aux OAP thématiques « Canal du Midi » et « Entrée de ville ».

Situé en entrée de bourg l'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités urbaines, architecturales, paysagères et environnementales des espaces urbains et naturels.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen à fort.

État des lieux

Le secteur d'OAP se tient en fin d'urbanisation sud-est de Capestang, le long de la route de Béziers (RD 11), entre les lieux-dits Croix de Fraisse et la Rouquette. Sa position marque l'entrée de ville. Le secteur est délimité au nord par la RD 11, et à l'est par un quartier d'habitation pavillonnaire dont les niveaux n'excèdent pas un étage (R+1).

Un double alignement de platanes majestueux souligne l'entrée de ville et crée un motif paysager structurant à l'échelle du site et plus largement à l'échelle du territoire. A l'arrière émane la silhouette remarquable de la collégiale Saint-Etienne de Capestang.

Le secteur n'est plus cultivé à ce jour, néanmoins au sud de la zone, le linéaire viticole assure des ouvertures paysagères d'intérêt sur les puechs avoisinants.



Vue sur le site et le double alignement de platanes depuis la RD 11



Proximité avec les commerces et les équipements publics



Vue sur le site et le quartier attenant (deuxième plan)



Des perspectives amples vers le sud de la commune

Principes d'aménagement

Vocation

Le site accueillera une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble comportant majoritairement de l'habitat ainsi que du commerce en lien avec la production agricole locale, et des activités artisanales.

Formes urbaines et architecturales

Le principe est la mise en place d'une offre d'habitats soucieuse de la préservation de l'environnement, de typologies et de formes urbaines variées s'inscrivant dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

La desserte de la zone se fera au nord depuis le giratoire marquant l'entrée de ville sur la RD 11 et au sud depuis le chemin de Poilhes. Cet axe structurant intègrera du stationnement mutualisé et sera végétalisé.

La voie structurante en bordure ouest située aux abords immédiats du cours d'eau devra marquer un recul vis-à-vis des berges du cours d'eau.

Un maillage de cheminements doux, permettra de sécuriser les circulations au sein de l'opération et permettront de relier le centre de Capestang, les commerces ou encore les espaces agricoles attenants.

La création d'un plateau dédié aux piétons sur la RD 11 assurera la liaison nord/sud entre la zone de projet et la zone économique existante au dessus.

Cadre de vie et espace public

L'aménagement de la zone prévoit la création d'espaces verts traversés par des cheminements piétons.

Paysage et patrimoine

L'opération intègrera, en plus des espaces verts, des espaces de rétention des eaux pluviales sur la frange sud.

La plantation de ces espaces fonctionnels devra participer à la qualité paysagère du site et à son intégration dans la plaine viticole de Capestang.

La parcelle Ah attenante à la frange Est de l'OAP pourra être en lien direct avec l'aménagement du local commercial « direct-producteur » afin d'assurer la transition paysagère et fonctionnelle avec l'étang et le contexte paysager.

Ce secteur Ah ainsi que celui situé au sud du site de projet marque une transition affirmée entre la zone urbaine et la zone agricole et appuie la fin d'urbanisation sur ce secteur de la commune.

Schéma d'aménagement









Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)






ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation mixte (habitat, artisanat, commerce en lien avec l'agriculture)

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

-  Voie existante
-  Principe de voie structurante à créer
-  Accès principaux
-  Principe de connexion viaire à préserver
-  Principe de cheminement piéton à créer / conforter
-  Principe de liaison piéto

PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Élément végétal à préserver
-  Végétation à planter
-  Espace non bâti
-  Localisation préférentielle des bassins de rétention
-  Se référer à l'OAP thématique « Entrée de ville »

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

-  Limite zone inondable connue (PPRI)

COMMUNE DE CAZEDARNES

Cazedarnes « Croux d'en Bessou »

Données clés

Zone : 1AUH

Localisation : Chemin des Près

Surface : 5,3 ha

Nombre estimatif de logements projetés : entre 74 et 93 logements (environ 15 lgts/ha).

Points d'attention : Risque incendie connu : il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

La qualité paysagère de l'opération, avec une attention particulière sur l'aménagement d'une frange rurale.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen à fort.

État des lieux

Le secteur correspond majoritairement à une zone agricole (vigne) largement visible depuis la route en balcon qui mène à Puisserguier.

Situé en contrebas du noyau ancien de Cazedarnes-le-Bas, le site de taille importante présente différentes caractéristiques :

- une pente orientée globalement nord/sud ;

- trois unités de « terrasses » :

- une terrasse haute située au nord et en partie boisée au nord-est. Elle est difficile d'accès depuis les voies existantes, elle est coupée de l'ensemble de la zone par un mur de soutènement (2 à 3m).

- une terrasse pentue en contrebas de la première, située au centre du secteur ,

- des terrasses contiguës au sud, à faible pente, séparées par de petits talus.

- des fossés de profondeur variable marquent des limites de parcelles et assurent une partie du recueillement et de l'évacuation des eaux de pluie ;

- la topographie des terrains est peu tourmentée ;

- ces terres ne souffrent d'aucune zone d'ombre portée ;



La terrasse haute en partie boisée



Vue au sud sur les crêtes rocheuses



Vue sur le site depuis la route de Puisserguier

Principes d'aménagement

Vocation et phasage

La variété des composantes du secteur et le rythme de développement envisagé par la commune suggèrent d'organiser le développement de ce secteur par phases.

Le schéma d'organisation général permet ainsi de desservir, de manière rationnelle et opérationnelle, toutes les principales unités foncières tout en respectant une logique de réseau et d'usage immédiat.

Il sera ainsi progressivement ouvert à l'urbanisation tout en assurant la viabilité des différentes étapes et en permettant de s'adapter à l'évolution de la demande. Le phasage indiqué respecte la cohérence des principales unités foncières.

Formes urbaines et architecturales

Comme il a été précisé, ce secteur constitue une fin d'urbanisation qui doit assurer une transition vers une zone agricole et les espaces naturels environnants. Ce secteur est souhaité par la commune comme devant accueillir des maisons individuelles avec une densité modérée et un important traitement paysager, afin de l'inscrire au maximum dans son environnement direct tout en respectant les densités ambitionnées par le SCoT.

Cadre de vie et espace public

La proximité de la station d'épuration et des nuisances qui peuvent en découler est prise en compte par la volonté d'accentuer un recul avec cet équipement.

La réalisation d'un espace public central végétalisé, lieu de vie et de rencontre inter-quartier participe à la qualité du cadre de vie.

Paysage et patrimoine

Il s'agit de maintenir la végétation en place, de favoriser les plantations nouvelles dans ce quartier et de limiter l'impact des constructions. Il est donc prévu :

- que les alignements d'arbres situés à l'est, les espaces boisés existants du nord-est soient conservés ;
- que la 1^{ère} terrasse située au nord, difficile d'accès depuis les voies existantes et boisée, soit conservée, en partie (à l'est), en espace vert, d'autant qu'elle est coupée de l'ensemble de la zone par un mur de soutènement ;
- la plantation d'arbres d'alignement le long de toutes les voies (cf. profils types page suivante) ;
- la réalisation d'un espace public central végétalisé, lieu de vie et de rencontre inter-quartiers.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

Il s'agit d'intégrer cette zone d'urbanisation dans le réseau viaire existant et d'assurer une continuité des cheminements piétons en connexion avec les espaces environnants, aussi bien urbains que naturels.

L'ensemble du projet s'articule autour d'une voie primaire structurante, reliant le C.R n°3 (chemin des Près) au C.R n° 4 (chemin des Vignals). Elle privilégie un accès ouest depuis la rue de l'Olivette, le CR n°3 (chemin des Près) et la rue des Treilles.

Le positionnement de cette voie primaire permet de désengorger le vieux centre de Cazedarnes-le-Bas où les voies sont étroites et la circulation difficile.

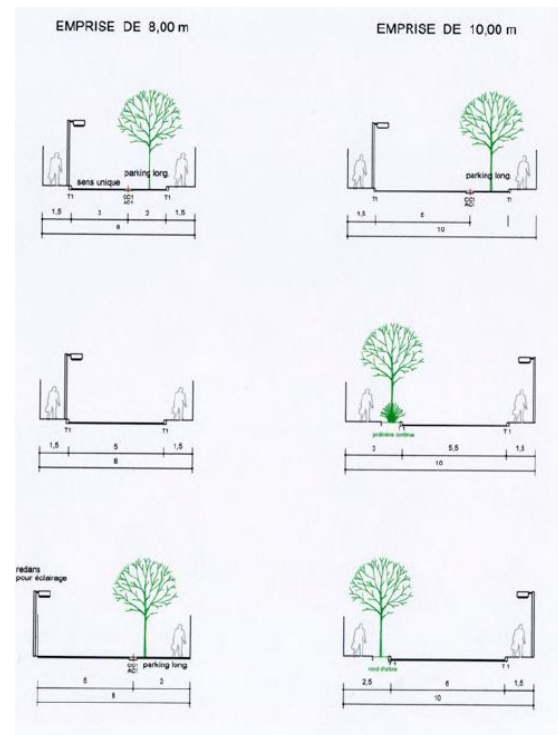
Cette voie centrale constitue également un axe d'accroche des bouclages de voirie interne au secteur. Le réseau secondaire complète la trame en évitant les voies en impasse et en organisant le phasage de cette opération d'aménagement.

Des cheminements piétons assureront le confort et la sécurité des usagers.

Le cheminement des piétons à l'intérieur de la zone est envisagé par la réalisation de profils de voie conséquents (voir coupes type).

Les profils en travers simulent pour des emprises standards de voies, les différentes organisations possibles. Le choix final sera celui de la commune dans le respect des objectifs énoncés et recherchés pour ce secteur.

La problématique du stationnement est intégrée dans les profils en travers proposés et la « végétalisation » des voies recueille un large consensus dans l'esprit de tous les acteurs du développement communal.



Source ancien OAP PLU de la
Commune de Cazedarnes
AUGUET /MEHN /VIGNERON

Schéma d'aménagement

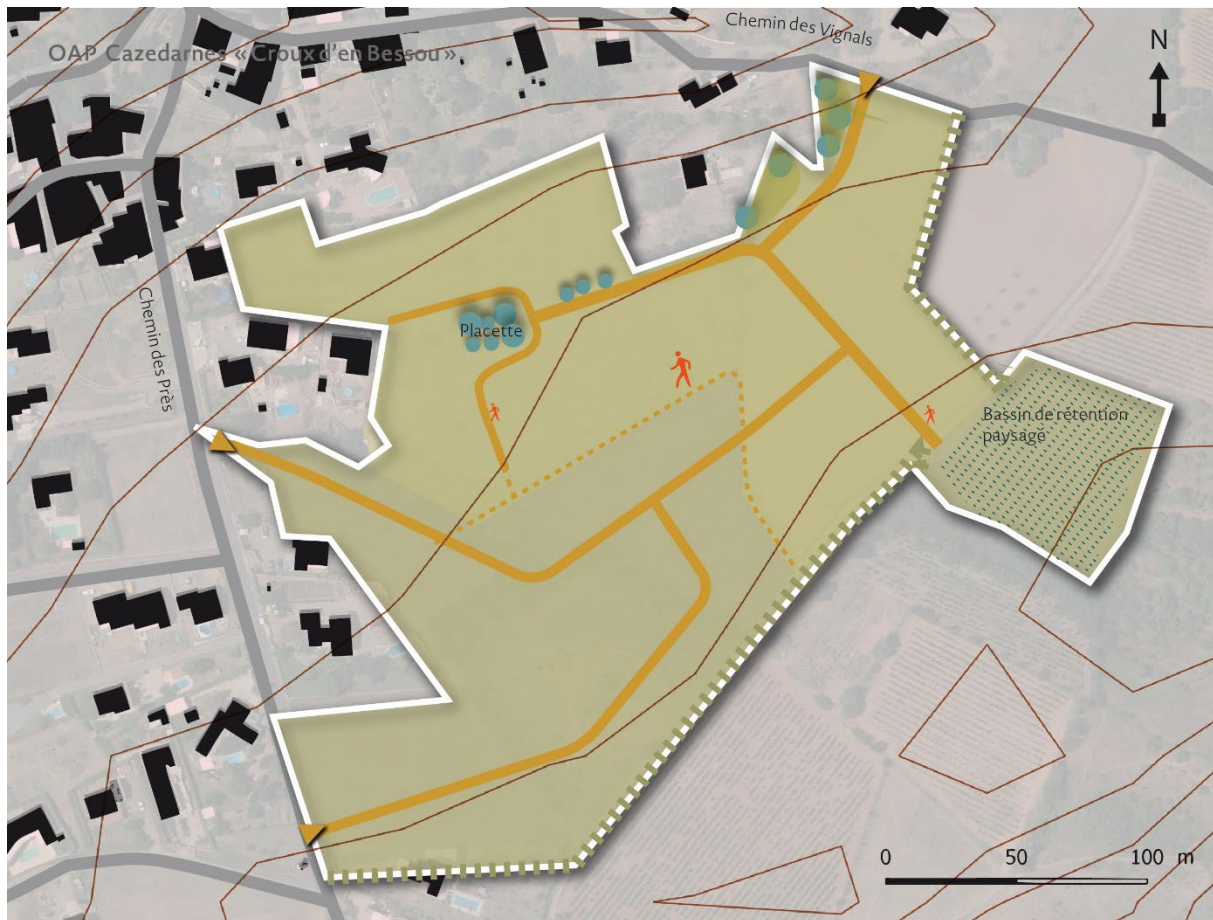










Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)





ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

-  Périmètre de l'OAP
-  Phase 1 : vocation dominante d'habitat
-  Phase 2 : vocation dominante d'habitat

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

-  Voie existante
-  Voie principale à créer
-  Connexion piétonne à créer ou conforter
-  Placette publique
-  Accès

PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Courbes topographiques (5 mètres)
-  Arbres à planter
-  Espace vert
-  Frange rurale à aménager

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

-  Bassin de rétention

COMMUNE DE CÉBAZAN

Cébazan « Les Portes du Midi »

Données clefs

Zone : 1AUH

Localisation : Sortie de Bourg, RD 612

Surface : 1,53 ha

Nombre estimatif de logements projetés : entre 21 et 27 logements (environ 15 lgts/ha).

Points d'attention : Risque incendie connu, il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

Se référer à l'OAP « Entrée de ville ». Situé en entrée de bourg l'aménagement de ce secteur doit préserver et de renforcer la qualité de vie de la commune et plus largement du territoire.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau fort.



Sortie de Bourg RD 612 (Source : Google)



Entrée du secteur à aménager (Source : Google)

État des lieux

Le secteur est à vocation mixte à dominante d'habitat, il s'inscrit en limite nord du village, en continuité d'une urbanisation récente.

Les commerces et services de proximité pourront s'implanter préférentiellement sur la partie nord en rez-de-chaussée des habitations type petits collectifs.

Positionné sur des parcelles de plaine en entrée de village depuis Saint-Chinian, l'urbanisation initiée par l'OAP se cantonnera à des terrains à la déclivité douce en veillant à préserver la ligne de crête et les premiers reliefs et la vue sur le grand paysage.

La topographie du site est globalement peu marquée, le tènement se caractérise par un dénivelé nord-sud.

Les vues portent sur les puechs avoisinants.



Vue sur le site depuis la route du Midi (Source : Google)



Vue sur le site depuis la RD 612 au nord (Source : Google)

Principes d'aménagement

Vocation

Le secteur est à vocation mixte, à dominante d'habitat à réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Les commerces et services de proximité pourront s'implanter préférentiellement sur la partie nord, en rez-de-chaussée petits collectifs accueillant du logement à l'étage.

Formes urbaines et architecturales

Afin d'assurer une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle ; au sud de la voie de desserte interne seront privilégiées les habitations individuelles avec jardin. Le secteur au nord de la voie sera dédié aux petits logements collectifs (R+1 maximum) avec services et commerces en rez-de-chaussée.

L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères et environnementales des espaces voisins :

- par la réalisation de bâtiments qualitatifs intégrés au grand paysage ;
- par la limitation de la hauteur à du R+ 1 ;
- via un épannelage progressif avec les bâtiments les plus hauts sur la partie est ;
- par des choix de matériaux et d'implantations limitant les nuisances sonores dues à la RD 612.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'aménagement de la zone nécessite la réalisation de places de stationnements sur les espaces collectifs.

Dans le cadre de la ou des opération(s) d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé un parc de stationnement mutualisé positionné en partie centrale de la zone.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet. Une étude hydraulique sera réalisée dans le cadre de l'opération d'ensemble afin de déterminer l'inondabilité et donc l'éventuelle inconstructibilité des parcelles 883 et 756 positionnées le long du fossé. (Cf. dispositions générales du PPRi).

Cadre de vie et espace public

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère :

- en s'adaptant à la topographie, en évitant des déblais et remblais excessifs ;
- en aménageant des espaces verts et paysagés ;
- en préservant les haies et fragments de haies identifiés sur le schéma.

Paysage et patrimoine :

La création d'un écran végétal dense sur les limites nord et ouest visera à atténuer les nuisances sonores depuis la RD 612.

Des coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, des espaces transitoires verts et paysagés, des plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement devront être réalisés.

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et renforcer pour paysager le site et lui concevoir un écrin qualitatif.

L'espace de rétention, peu profond, conçu en noues (pente douce et non clos) permettra la création et le maintien de zones herbacées ou de friches.



Un travail sur la signalétique en entrée de site permettra d'améliorer la visibilité des services et commerces de proximité présents.

Schéma d'aménagement










Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)

ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation dominante d'habitat plain-pied et R+ 1 avec services/commerces de proximité au RDC épandage progressif vers l'Est

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

-  Voie principale existante
-  Voie secondaire existante
-  Voie secondaire à requalifier
-  Voie principale à créer (double sens + trottoir)
-  Connexion piétonne à créer ou conforter
-  Espace de stationnement mutualisé, paysagé employant un revêtement perméable (stabilisé, gazon alvéolé, etc.)
-  Espace public type placette





FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

-  Principe d'alignement des bâtiments

PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Espace paysager en entrée de site
-  Alignement d'arbres à planter
-  Espaces verts à créer
-  Muret en pierre à conserver
-  Cône de vue à mettre en valeur
-  Entrée de ville à valoriser se référer à l'OAP thématique

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

-  Ruisseau
-  Bassin de rétention paysager
-  Principe de noues paysagères
-  Principe de fossé à prévoir

COMMUNE DE CESSENON-SUR-ORB

Secteur d'OAP « Les Fangasses »

Données clefs

Zones : 1AUHb et 1AUEP

Localisation : À l'est du village, fin d'urbanisation

Surface : 6,9 ha (6,2ha en 1AUHb et 0,7ha en 1AUEP)

Nombre estimatif de logements projetés en 1AUHb : entre 99 et 124 logements (entre 17 et 20 lgts/ha).

Points d'attention: OAP située en zone inondable sur la quasi-totalité (PPRI Orb section Vieussan-Cessenon). Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen.

Une attention particulière sera portée au fonctionnement hydrologique, à la gestion de l'eau de pluie, au traitement de la frange urbaine et de l'entrée du village par l'avenue de Béziers /RD14. Se référer à l'OAP « Entrée de ville ».

La structure viaire et les connexions interquartiers existants et à venir seront à intégrer aux réflexions.

La station d'épuration communale est située à moins de 100 m du site et peut générer des nuisances olfactives si elle n'est pas prise en compte.

État des lieux

Le secteur se situe à l'est du village, en fin d'urbanisation et constituera à terme la vitrine de la commune.

L'étendue du secteur impose un phasage de l'aménagement en 2 zones: 1AUHb et 2AUH, la dernière restant dans un premier temps bloquée. Le secteur à urbaniser (1AUHb) se situe entre le chemin du Moulin Neuf et la rue de la Capelette, à l'est d'un quartier résidentiel et à l'ouest de la zone rurale. La zone bloquée (2AUH), située au sud du secteur 1AU assurent une réserve foncière future.

Le foncier est occupé en partie par des friches agricoles. Il s'agit de terrains plats, avec une légère déclivité qui amène les eaux de pluie vers le fossé traversant la zone du nord-est au sud-ouest. La quasi-totalité de la zone est concernée par un risque inondation identifié, cela devra être pris en compte dans l'aménagement notamment dans le choix des formes urbaines, l'imposition de la transparence des clôtures, la perméabilité des sols, la création de bassins de rétention paysagers, etc.

Le secteur est desservi par le chemin du Moulin Neuf au nord et par la rue de la Capelette au sud. La présence d'un canal d'irrigation sur une partie de la rue de la Capelette, pourra être valorisé par la création d'une voie douce interquartiers.

La voirie devra être requalifiée pour assurer notamment la circulation sécurisée des piétons. L'av. de Béziers au sud, pourra être requalifiée à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUH. Elle constituera l'entrée du village. Un arrêt de bus face à l'école, peut idéalement desservir la partie sud du site.

La présence de vignes, d'alignements d'arbres et d'un canal caractérisent la zone et méritent d'être préservés autant que possible.



1- Vue sur la zone UE depuis le chemin du Moulin Neuf.



2- Vue du puech derrière le secteur 1AUH et de l'alignement d'arbres sur l'avenue de Béziers.



3- Vue générale du secteur depuis la zone agricole attenante.

Principes d'aménagement

Vocation

La zone 1AUHb a une vocation principale d'habitat. Les formes les plus denses pourront se concentrer au plus près du quartier existant à l'ouest et au cœur de la zone.

La frange urbaine à l'est de la zone, devra être traitée afin d'assurer l'intégration du secteur au contact de la zone agricole.

La zone 1AUEP a une vocation d'équipements publics destinés à des personnes âgées.

Enfin, la zone 2AUH qui s'étend au sud jusqu'à la rue de Béziers, devra assurer un traitement paysager en entrée de ville et matérialiser une frange urbaine paysagère à l'Est en contact de la zone agricole.

Formes urbaines et architecturales

Les formes urbaines proposées doivent permettre l'ensoleillement naturel des habitations ainsi que des espaces extérieurs publics et privés. Elles seront plus serrées ou denses au plus près du quartier attenant et plus aérées vers l'Est sur la frange bâtie en contact avec la zone agricole.

La diversité architecturale et de typologie d'habitat sera assurée par la création des maisons mitoyennes ou groupées, des constructions de type « intermédiaires ».

L'implantation des bâtiments permettra de créer des façades urbaines (alignement bâti, faitage parallèle à la voirie principale) le long des voies d'accès principales. Un retrait de l'implantation bâtie par rapport à la voirie, pourra permettre l'intégration du végétal (arbres ou arbustes, haie...) le long des axes principaux, afin d'assurer leur intimité.

Les gabarits et les hauteurs des bâtiments devront être variables, afin d'éviter la création d'un paysage urbain monotone.

Le secteur à urbaniser étant situé sur un secteur inondable, l'aménagement des rez-de-chaussées et la conception des clôtures, devra faciliter la circulation de l'eau. Les

terrassements seront à limiter fortement. Globalement il faudra prioriser un aménagement perméable et planté des espaces non bâtis.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'accès principal au secteur 1AUHb s'effectue par le Chemin du Moulin Neuf au nord et par la rue de la Capelette au sud. La connexion au sud vers l'avenue de Béziers (RD14) sera assurée par un chemin piéton, en attendant sa requalification à l'ouverture de la zone 2AUH.

L'aménagement global de la voirie doit être très qualitatif (sécurisé, fonctions différenciées par la matérialité des sols, le type de mobilier urbain, etc.) et adapté en fonction de la vocation de la voie : principale ou secondaire, ou des chemins : piétons, vélos... Les carrefours doivent être étudiés en concertation avec le Conseil Départemental de l'Hérault, en particulier.

Le chemin du Moulin Neuf et la rue de la Capelette sont à requalifier afin d'accueillir en de bonnes conditions les logements qui s'y planteront à terme. Cela implique leur élargissement pour permettre la création de cheminements pour piétons et vélos, la plantation d'alignements arborés ou de haies ainsi que l'installation d'éclairage public et éventuellement de mobilier. La création d'une voie douce le long de la rue de la Capelette, assurera notamment une connexion sécurisée vers l'école et le centre ancien situés à l'ouest de la zone.

D'autres voies secondaires et chemins seront à créer pour connecter les différentes parties du secteur d'OAP entre elles et avec les quartiers voisins. Il est impératif que les connexions viaires et modes doux vers le secteur bloqué 2AUH, soient prévus dès l'aménagement de la première tranche 1AUHb.

Quant au stationnement, des aires de parking mutualisé seront à créer de manière équilibrée dans l'ensemble de la zone. Certains îlots pourront prévoir du parking

collectif en cœur d'îlot, tout en respectant le principe de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Cadre de vie et espace public

La création d'espaces publics verts permet d'assurer une diversité d'espaces de socialisation, de loisirs et de détente, mais aussi de gérer l'eau de pluie notamment sur la frange rurale est.

Ces espaces matérialisent par ailleurs la création de voies douces (piétons et vélos) constituant un vrai maillage apaisé qui connecte le secteur avec les quartiers et les équipements proches.

Le caractère résidentiel de la zone devra assurer une mixité sociale et générationnelle. La qualité des espaces publics sera adaptée à tout usage, assurant l'appropriation des divers usagers afin de favoriser une fréquentation à différents moments de la journée.

Paysage et patrimoine

L'intégration des différents éléments caractéristiques de la zone au projet d'aménagement (canal, vignes, végétation, grand paysage...) permet d'inscrire la nouvelle urbanisation pleinement dans son paysage et son environnement.

La préservation d'espaces verts au cœur et dans les environs de la zone, permet de maintenir le cône de vue vers le puech et les vignes au sud marquant le paysage de l'entrée villageoise.

Les bassins de rétentions à créer, nécessaires au fonctionnement de la zone, seront à aménager autant que possible en tant qu'espaces verts ouverts au public

(loisirs ou détente). Leur aménagement devra contribuer au caractère paysager de la zone.

Enfin, l'aménagement paysager de la frange est du secteur 1AUHb (et 2AUH le moment venu), sera renforcée par la création d'une haie et d'un cheminement piéton qui pourront accompagner la déviation du canal vers le nord. Cette frange urbaine, paysagère et fonctionnelle, adouci la transition avec la zone agricole (viticole).

Schéma d'aménagement

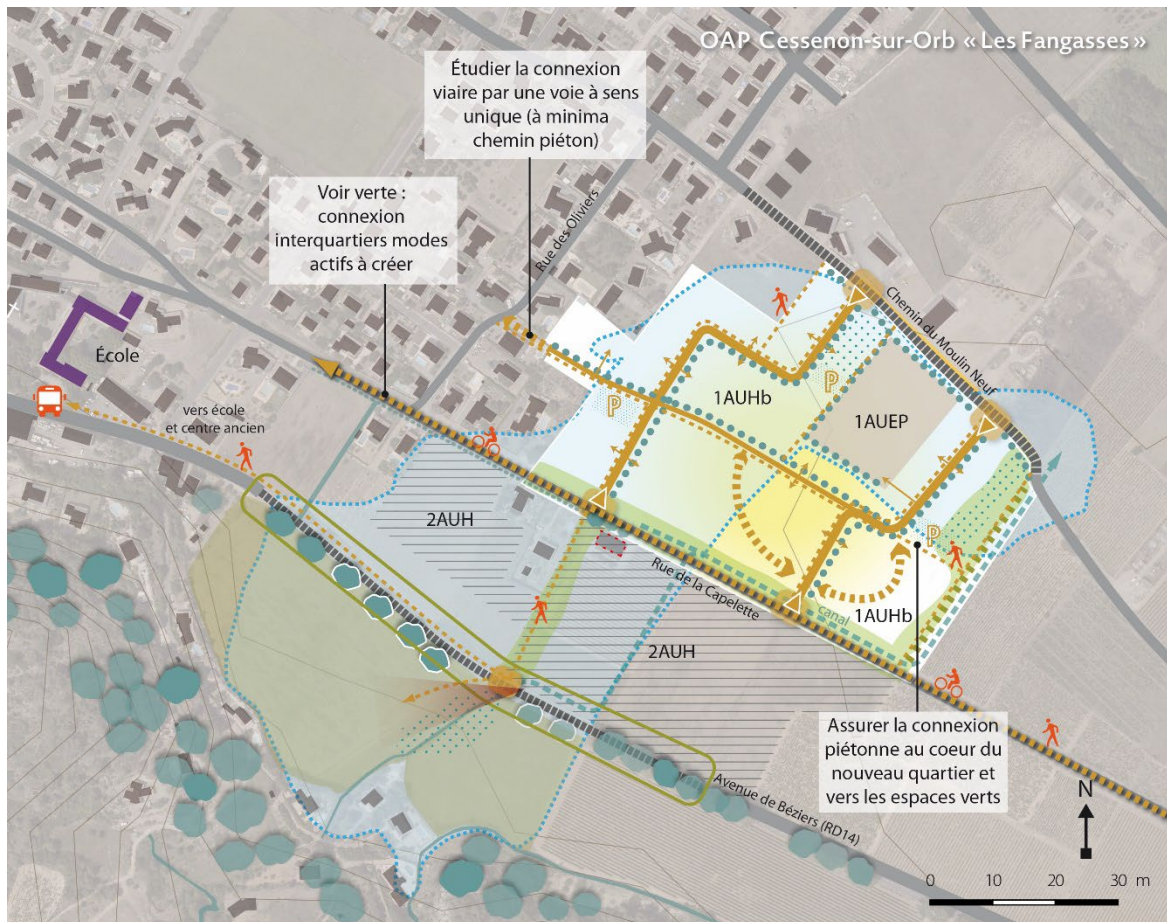
















Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)








FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

-  Périmètre d'urbanisation future et d'OAP
-  Vocation dominante d'habitat (zone 1AU), densité variable
-  Vocation d'habitat à destination des personnes âgées (établissement type EHPAD)






ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

-  Voie principale existante
-  Voie principale à requalifier (largeur, réseaux)
-  Voie secondaire existante
-  Voie principale à créer (double sens)
-  Voie secondaire à créer (sens unique)
-  Connexion viaire à étudier
-  Voie verte à conforter (modes doux)
-  Chemin piéton à créer
-  Accès principal à la zone
-  Espaces de stationnement groupé à créer
-  Carrefour à aménager

PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Requalification de l'entrée de village
-  Cône de vue vers pech boisé et vignes à préserver
-  Arbres existants à conserver
-  Alignement d'arbres à planter
-  Linéaire arbustif à planter
-  Frange «urbaine» à traiter de manière paysagère, type haie arbustive ou bois
-  Espace vert à préserver ou aménager

FOCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

-  Cours d'eau ou noue existante
-  Noue à créer
-  Emplacement potentiel d'un bassin de rétention paysager
-  Courbes topographiques (5 mètres)
-  Limite risque inondation connu (PPRI)

COMMUNE DE CREISSAN

Creissan « Les Plantiers »

Données clefs

Zone : 1AUH

Localisation : Chemin de la Bergerie

Surface : 2,31ha

Nombre estimatif de logements projetés : entre 32 et 40 logements (entre 14 et 18 lgts/ha).

Points d'attention : La friche qui compose une partie du secteur est considérée comme un milieu semi ouvert de la trame verte. L'urbanisation de secteur nécessite la réfection et l'élargissement du chemin des Rivières, ainsi que l'aménagement d'un bassin de rétention paysager accueillant différents usages (récréatif, aire pique-nique). L'opération vise à s'intégrer au mieux avec les quartiers voisins via de nombreuses liaisons piétonnes.

Se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi ».

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen.

État des lieux

Le secteur des Plantiers, d'une emprise de 2,2 ha, est délimité à l'ouest par la RD 16E2 (chemin de la Bergerie) et la zone d'activités artisanales ; au nord par le tissu bâti existant et la cave coopérative ; à l'est par des parcelles d'habitat pavillonnaire desservies par le chemin de Combes Mouis et le chemin des Rivières.

Le secteur est desservi à l'ouest par la RD 16E2 ou chemin de la Bergerie qui rejoint le centre village au nord et la route de Puisserguier au sud ; au sud par le chemin des Rivières qui le traverse d'est en ouest.

La zone se trouve sur un point altimétrique haut, potentiellement décomposé en deux sous-bassins versants.

Le secteur Les Plantiers s'inscrit dans une zone à caractère urbain, entre la zone d'activités des Plantiers à l'ouest, une zone pavillonnaire à l'est, la cave coopérative, la maison de retraite et les logements locatifs sociaux limitrophes au nord.

Non loin se trouve la salle des fêtes et la voie verte.

Sa localisation le long de la RD 16E2 et sa position dominante par rapport aux terrains limitrophes lui confèrent une forte sensibilité paysagère, qui impose une réflexion spécifique notamment sur le traitement des franges bâties. Le secteur domine les terrains limitrophes et la rupture de pente est franche, notamment en limite ouest et est le long du chemin de la Bergerie et du chemin de Rivière (dénivelé marqué par un muret de pierres) et en limite nord, côté cave coopérative (dénivelé marqué par un talus).

Outre ce patrimoine rural, le site accueille une croix à l'intersection des chemins de la Bergerie et des Rivières.

Les vues sur le clocher de l'église et le grand paysage confèrent au site une qualité paysagère certaine.



Principes d'aménagement

Vocation

Le secteur des Plantiers est destiné à accueillir une opération de logements répondant à la diversité de la demande locale à travers de parcelles de tailles variées.

Formes urbaines et architecturales

La diversité des typologies bâties doit permettre d'ouvrir le secteur à différents profils de ménages.

Les constructions devront respecter un principe de faitage homogène parallèle aux courbes de niveaux.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

La desserte interne de l'opération d'aménagement se fera par un accès depuis le chemin des Rivières qui devra être requalifié (élargissement de la voie nécessaire) ainsi que par un accès depuis le chemin de la bergerie dans l'axe de l'avenue du Languedoc.

Un maillage de cheminements piétonniers sera recherché en accompagnement des voies de circulation et avec les quartiers voisins (en bordure du terrain de la cave coopérative) de façon à favoriser les déplacements piétons vers le centre du village via le jardin de la maison de retraite.

Le stationnement privatif sera organisé sur l'emprise des lots. En complément, des poches de stationnement mutualisé seront aménagées à proximité de l'axe de desserte principal.

Une aire de stationnement est également prévue à proximité de l'accès sur le chemin des Rivières.

Cadre de vie et espace public

Un espace paysager le long du chemin des Rivières constituera un espace vert de quartier pour les habitants et les usagers de la voie verte, proposant quelques aménagements et équipements de types bancs et tables de pique-nique.

Paysage et patrimoine

L'axe de desserte principal fera l'objet de plantations d'arbres de haute tige en alternance avec les placettes arborées accueillant du stationnement.

L'accès par le chemin des Rivières sera quant à lui traité au travers d'un espace vert d'entrée d'opération, intégrant le ou les bassins de rétention. La venelle piétonne sera quant à elle accompagnée de plantations et d'un éclairage adéquat ; le chemin des Rivières proprement dit fera l'objet de plantations d'alignement qui pourront se prolonger au-delà des limites de l'opération.

Enfin, le muret de pierre longeant le chemin de la Bergerie (RD 16E2) et le chemin des Rivières sera restauré sur le linéaire de l'opération, marquant le dénivelé existant.

La croix, marquant l'intersection entre le chemin de la Bergerie et des Rivières, sera mise en valeur via un aménagement paysager qualitatif.

L'ensemble des aménagements paysagers réalisés devra répondre à une logique paysagère, environnementale et économique en employant des essences méditerranéennes peu consommatrices en eau et en utilisant des dispositifs de plantation limitant au maximum l'entretien des aménagements (emploi de couvre-sol végétal, géotextile, etc.).



L'ensemble de l'opération devra viser une imperméabilisation minimale des sols avec l'emploi de revêtements perméables pour les cheminements doux, les placettes, les espaces de stationnement, etc.

Schéma d'aménagement











Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)








ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation dominante d'habitat (zone AU)



ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

-  Voie principale existante
-  Voie principale à requalifier/élargir
-  Voie principale à créer (double sens + trottoir)
-  Voie secondaire à créer (sens unique)
-  Connexion viaire future
-  Connexion et cheminement piéton à créer
-  Espaces de stationnement public à créer
-  Carrefour ou intersection à aménager, espace public de qualité, priorité aux piétons

PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Entrée de village à qualifier
-  Arbres existants à conserver
-  Linéaire arboré à créer
-  Espaces verts ou plantés, à conserver ou aménager
-  Muret en pierre de soutènement
-  Cône de vue à valoriser sur le clocher de Creissan
-  Patrimoine bâti (croix) à préserver et mettre en valeur par un aménagement qualitatif

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

-  Espace préférentiel de rétention des eaux
Espace paysager / espace récréatif, zone pic-nic
-  Principe de noue

Creissan « Extension d'équipement public sportif »

Données clefs

Zone : 1AUEP

Localisation : Au nord du village

Surface : 1,17 ha

Vocation : Extension d'équipement public sportif

Points d'attention : Proximité du Lirou.

Se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi »

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen à fort.

État des lieux

Le secteur est situé au nord du village. Il présente des terrains plats, un stade existe déjà sur la partie nord.

Aucun arbre remarquable ni boisement n'est présent. L'accès au site se fait depuis le village par l'avenue de Saint-Chinian.



1- Vue sud du secteur AUEP, depuis le chemin d'accès



2- Accès au site, le village en fond de plan

Principes d'aménagement

Formes urbaines et architecturales, paysage et patrimoine

Les équipements sportifs à réaliser devront s'intégrer au paysage environnant par leur architecture simple et la plantation de haies ou boisements.

Les franges urbaines ou espaces de transition avec les zones agricoles, mais aussi avec le chemin d'accès, doivent être traités de manière qualitative, matérialisés par la création de haies arbustives ou de masses boisées.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'accès principal se fera par le chemin rural situé à l'ouest du site. Il devra faire l'objet d'une requalification afin d'intégrer un chemin dédié aux modes doux, qui permettra de connecter l'ensemble sportif au village en toute sécurité.

L'aire de stationnement situé au bord du chemin devra rester perméable et elle devra être plantée afin de mieux s'intégrer dans son environnement agricole.

COMMUNE DE PIERRERUE-COMBEJEAN

Secteur d'OAP « Traverse et versant de Combejean - Las Troubadariès »

Données clefs

Zones : UA, UC, UCa, 1AUH et 2AUH

Localisation : La traverse et le versant de Combejean et Las Troubadariès

Surface : environ 1,2 ha en renouvellement urbain (secteur UA et UC) ainsi que 0,91 ha repartis sur deux zones 1AU et 0,74 ha sur deux zones 2AU.

Nombre estimatif de logements projetés : entre 9 et 11 logements en zone 1AU et environ 9 en zones 2AU (soit environ 11-12 lgts/ha).

Points d'attention : Risque incendie connu, il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

Zone 1AU à Las Troubadaire concernée par un risque minier pour lequel tous aménagements, installations ou constructions seront soumis à une étude de sol, à l'exception des équipements publics et des travaux, installations, aménagements ou constructions nécessaires à la sécurité des biens ou des personnes. Une zone non aedificandi est affectée à une partie où toute construction y est interdite.

OAP partiellement située en zone inondable, PPRi en bordure du périmètre d'OAP.

Se référer à l'OAP thématique « Entrée de ville ».

La topographie du site: intégration paysagère, accès, écoulement d'eau pluviale.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen à fort.

État des lieux

Situé à l'ouest de la commune, en entrée du village, le périmètre d'OAP couvre des zones urbanisées, dont des dents creuses (parcelles non bâties) restent à combler, deux zones 1AU et deux zones 2AU sur le versant nord-ouest de Combejean (au nord de la route départementale n° 177).

Entrée du village et traverse : séquences

La 1ère séquence constituée par l'entrée de la commune depuis Saint-Chinian (1) par la RD177 ouvre une vue vers les berges arborées du Vernazobre sur la droite et sur le massif de la Gineste en fond de plan. Les premiers bâtiments perçus, correspondent aux maisons individuelles situées au nord de Las Troubadariès.



1-Vue des berges du Vernazobre et du massif (Source : Google)

La 2^{ème} séquence (2) se localise au croisement de la route de Saint-Chinian et la RD177-E5, marquée en premier plan par le Sacré-Cœur et un petit bâtiment à droite, ainsi que par la traversée du réseau électrique aérien.



1/2-Vue de l'entrée du village et du Sacré-Cœur

En fond de plan, le massif de la Gineste s'élève à droite et un puech à gauche derrière les premières constructions. Sa crête boisée et son versant sud structurent le paysage agricole.



2-Vue dégagée sur les massifs en fond de plan et parcelles libres d'urbanisation en 1^{er} plan

Une fois le Sacré-Cœur dépassé, la vue vers le massif est dégagée, renforcée par l'espace libre des deux côtés de la route.

La troisième séquence présente une vue plus fermée, marquée des deux côtés de la route, par le parcellaire lâche des premières extensions urbaines. Le tissu se caractérise par la présence de maisons individuelles ou groupées entourées par des clôtures végétalisées et d'ensembles boisés.



3-Séquence villageoise, les premières constructions intégrées à la végétation plantée en limite parcellaire. (Source : Google)

Quant à la dernière séquence (4^{ème}), elle est caractérisée par une ambiance villageoise correspondante au noyau ancien de Combejean.

Aucun aménagement piéton ou cyclable n'a été réalisé pour joindre le hameau Las Troubadariès au village de Combejean.

Quelques parcelles restent encore vides et certaines pourraient être construites ou bien permettre la requalification de cette entrée villageoise.

Zones à urbaniser

Deux zones à urbaniser ont été délimitées sur le versant nord de Combejean.

Il s'agit des parcelles situées en limite d'urbanisation en contact avec la zone agricole et en hauteur du versant.

La zone 1AU au plus près de l'entrée villageoise Les Troubadariés (image 4) est la plus importante en surface avec 0,84 ha à bâtir. Sa situation en pente et en rupture de versant, demande une attention particulière en termes d'intégration paysagère, notamment par la limitation de la hauteur du bâti et l'intégration du végétal.



4- Vue de la zone 1AU, avec le puech en fond de plan marqué par un ensemble boisé. (Source : Google)

La topographie accuse une pente importante ce qui devra être pris en compte, tout particulièrement dans le tracé des accès et l'écoulement des eaux de pluie.

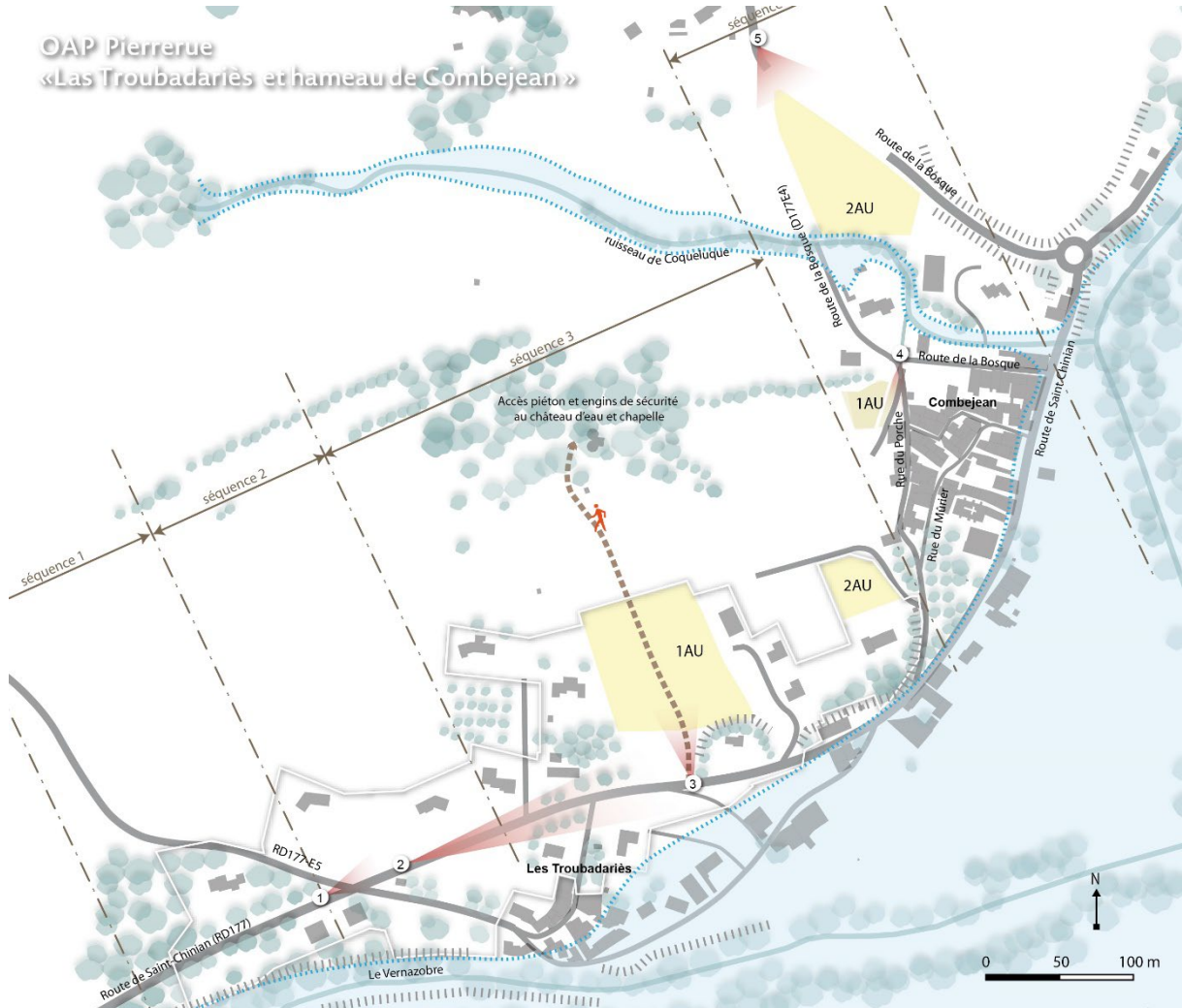
Tandis que la petite zone 1AU, située à Combejean, s'étale sur un peu plus de 700 m² de terrain plat accessible depuis la rue du Porche. Au nord, elle est délimitée par un ruisseau et sa ripisylve arborée.

La zone 2AU, située au nord de la route de Saint-Chinian et au sud-ouest du village de Combejean, présente une surface peu importante (0,16 ha) et sa situation en rupture de versant la rend assez visible. De ce fait la hauteur devra être limitée.

Enfin, la zone 2AU localisée au nord du village de Combejean, d'une superficie de 0,58 ha, se situe sur un plateau agricole en hauteur par rapport au village. Une attention particulière sera à porter sur la hauteur des nouvelles constructions et leur disposition afin de s'intégrer au mieux au

paysage viticole et architectural du village
de Combejean.

Schéma de localisation des zones à urbaniser et des séquences paysagères



Le périmètre d'études de l'OAP, les séquences paysagères et le risque inondation connu

Principes d'aménagement

Entrée de village

Vocation

L'aménagement qualitatif de l'entrée du village et de la traversée de Combejean passe notamment par la requalification de la voirie et de ses abords, portant sur :

- la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager : valorisation du Sacré-Cœur et du petit patrimoine agricole, préservation des cônes de vue, végétalisation des abords...
- l'amélioration de la signalétique et du jalonnement, du mobilier urbain, éclairage public adapté...

Les parcelles aux abords immédiats de l'entrée du village (au nord et au sud de la route de Saint-Chinian) devront permettre la préservation des cônes de vue vers le grand paysage : massifs, mosaïque

agricole... Pour se faire, le comblement des dents creuses respectera un retrait sensible par rapport à la route. Les abords de la route resteront ainsi végétalisés et libres de toute construction.

La densification de ce secteur, par comblement des dents creuses, permettra d'accueillir une quinzaine de logements maximum. Le secteur au nord de Las Troubadariés et au sud de la route de Saint-Chinian permet une densité modérée avec des maisons individuelles ou des logements de taille moyennes structurés de manière groupée, à l'image de la forme urbaine du hameau ancien.

Zones à urbaniser

Vocation

Les 2 zones à urbaniser ont une vocation d'habitat. Compte tenu de leur situation géographique en rupture de versant et de leur topographie, il conviendra de réaliser une urbanisation peu dense.

La zone 1AU avec 0,84ha pourrait accueillir environ 8 logements, sous forme de maisons individuelles. Le deuxième secteur 1AU étant très restreint et présentant un accès difficile, ne pourra accueillir qu'un logement.

Quant aux secteurs 2AU (0,74ha) en continuité du village, ils pourront accueillir une dizaine de logements maximum.

La forme urbaine à préconiser sera peu dense, composée exclusivement de maisons individuelles. Afin de mieux s'intégrer au paysage, la hauteur du bâti ne pourra pas excéder R+1 au pied du versant et elle ne dépassera pas le rez-de-chaussée en rupture du versant nord (situation de crête).

Des murets en pierres et des haies constituées, déjà présentes sur le secteur, pourront compléter la structure de ces formes urbaines, qui rappellent la mosaïque rurale.

Formes urbaines et architecturales

Le bâti s'implantera de manière à s'intégrer au mieux à la pente des sites. L'orientation du faîtage du volume principal des constructions sera parallèle aux courbes de niveaux.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'accès à la zone 1AU s'effectuera par une voie à double sens depuis la route de Saint-Chinian. Le tracé existe déjà au plus bas pour accéder aux maisons voisines.

Une zone de stationnement groupé pourra être réalisée de part et d'autre de cette voie, en amont de la rupture du versant. Elle

devra être aménagée de manière à diminuer la perception des voitures et à réduire au maximum le ruissellement des eaux de pluie.

L'accès piéton sera intégré à la voirie et devra être prolongé au-delà de la zone pour permettre l'accès à la chapelle située au puech du Tendon au nord du secteur.

Cadre de vie et espace public :

L'ambiance sera très apaisée par la végétation omniprésente, sous forme de haies ou d'ensembles arborés.

Paysage et patrimoine :

Des perspectives vers les éléments du grand paysage qui caractérisent la commune : le puech et sa chapelle, le massif de la Ginette, les berges du Vernazobre sont assurées par la forme urbaine créée.

Au bord de la route, en contrebas de la zone 1AU, l'espace non bâti permet la réalisation d'un fossé paysager de rétention afin de collecter les eaux de ruissellement et de les conduire au sud, vers le Venazobre.

Schéma d'aménagement

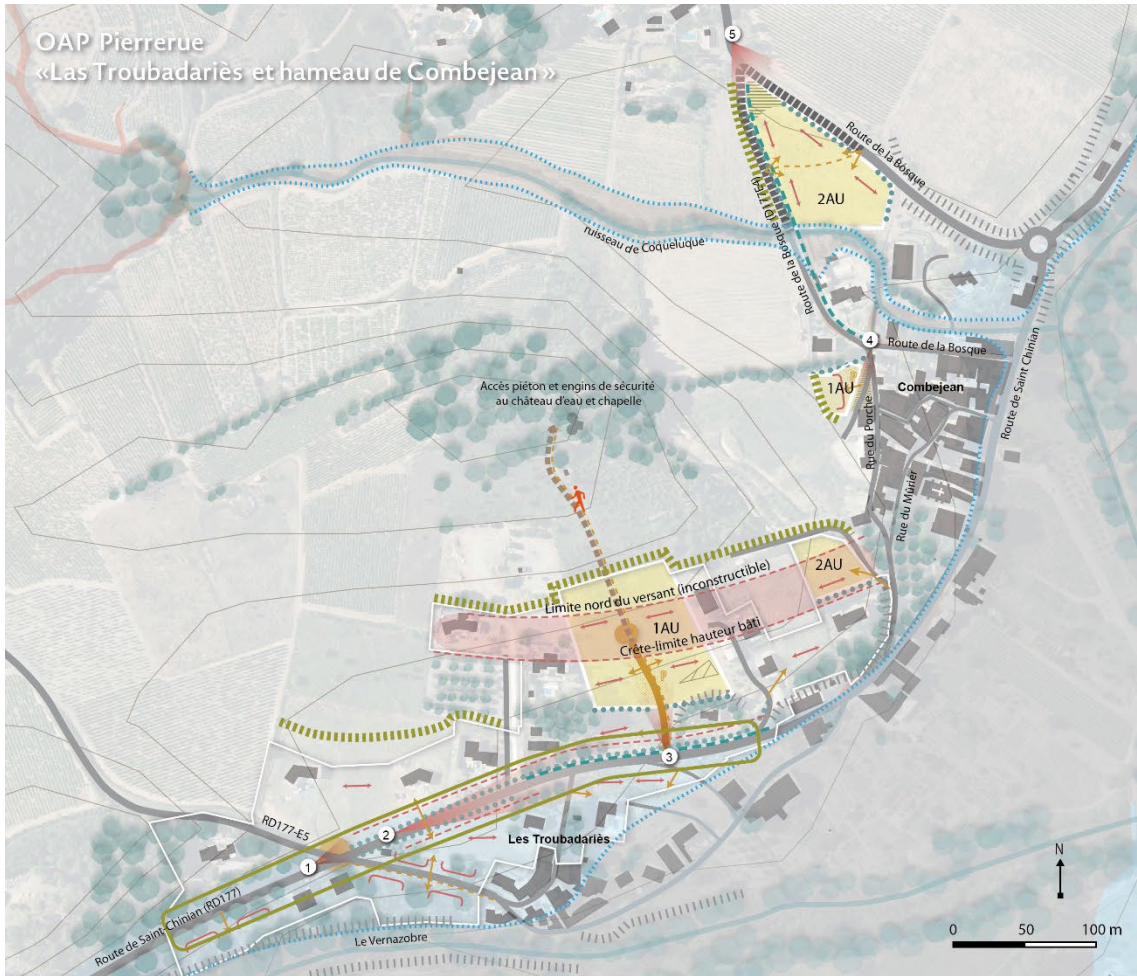


Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Vocation dominante d'habitat (zone AU)
- Périmètre d'OAP
- Principe d'implantation du bâti
- Orientation du faîtage à privilégier
- Retrait d'implantation du bâti
- Zone aedificanti

ACCÈS, DESERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- Voie principale existante
- Voie principale à requalifier
- Voie secondaire existante
- Accès aux engins de sécurité et piétons
- Voie principale à créer (double sens + trottoir)
- Principe d'accès au bâti
- Connexion piétonne à créer
- Espaces de stationnement public à créer
- Carrefour à qualifier

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Requalification de l'entrée de village
- Arbres existants à conserver autant que possible
- Linéaire arbustif à créer ou conforter
- Talus / rupture de pente
- Frange rurale à aménager
- Espace public végétalisé (vignes à conserver)
- Cône de vue à préserver :
 - 1- Entrée de village, «Sacré-Cœur»
 - 2- Vue sur le massif de la Gineste
 - 3- Vue sur le pech du Tendon et la chapelle
 - 4- Vue sur des murs en pierre sèche
 - 5- Vue sur le village de Combejean

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

- Cours d'eau
- Principe de noue ou fossé paysager
- Courbes topographiques (5 mètres)
- Limite risque inondation connu (PPRI)

COMMUNE DE POILHES

Phasage entre les 2 zones 1 AU de Poilhes : Secteur 1 : Secteur Canal – Secteur 2 : Secteur château d'eau. La seconde zone ne pourra s'urbaniser qu'à condition que la précédente soit viabilisée et commercialisée à hauteur de 80%.

Poilhes « Entre Puechs et canal » secteur canal

Données clefs

Zone : 1AUH

Localisation : Rue de la Croix Rousse

Surface : 1,15 ha

Nombre estimatif de logements projetés :
11 logements environ (soit 9 lgts/ha)

Points d'attention : Se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi ».

Le secteur est situé dans la zone sensible, de la charte interservices du canal du Midi. Il n'est situé ni dans le site classé du canal, ni dans celui des paysages du canal.

Une attention particulière sera portée à la préservation des vues sur le canal, la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse. Il est à souligner que des masques de végétation seront aménagés sur les secteurs en covisibilité avec le canal.

L'aménagement d'un espace public ouvert central végétalisé devra être intégré afin de créer un espace convivial de quartier.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen à fort.

État des lieux

Le secteur sud du projet de ZAC multisite se compose d'une étendue de friches rases, rudéralisées, bordée par des cyprès au sud et à l'ouest. Un fourré de strates arborées et arbustives de faible superficie y est présent, ainsi qu'un groupement de quelques arbres clairsemés.

Sur ce secteur sud du projet de ZAC présentant une topographie relativement plate, les vues s'ouvrent en direction sud et

est sur les cyprès bordant le cimetière et sur les alignements d'arbres du canal du Midi.

Toutefois, ces derniers sont surtout visibles depuis l'espace libre, dédié à un projet d'aménagement paysager, extérieur à l'opération de ZAC, au sud de celle-ci.

Depuis le sud du projet en direction nord, ce sont les habitations, un bâtiment télécom et un secteur de dent creuse qui occupent le paysage proche.

L'ensemble des vues lointaines et rapprochées sur le site est présenté dans le chapitre « les paysages du canal du Midi » de l'EIE (rapport de présentation du PLUi).



Alignement de cyprès bordant la friche



Vue sur le fourré (gauche) et le groupement d'arbres (face)

Source photos OAP PLU Poilhes. BET urbanisme et Naturea

Principes d'aménagement

Il s'agira de :

- préserver les éléments structurants du paysage et les cheminements actuels, notamment isoler des vues vis à vis du canal du Midi et conserver l'accès nord du cimetière actuel ;
- favoriser les cheminements doux ;
- aménager des parcelles en alignement sur voies, de manière paysagée ;
- satisfaire au besoin de rétention des eaux pluviales et aménager des espaces verts paysagés pour préserver les vues végétales depuis les berges du canal du Midi ;
- boucler les voiries et l'accès à la partie basse du cimetière.

Vocation

Le projet de ZAC multisite doit permettre l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale : pour l'ensemble des zones de l'opération « Entre Pech et canal du Midi » il sera respecté un minimum de 7% de logements en accession à la propriété. Le principe est la mise en place d'une offre d'habitats diversifiés, de typologies et de formes urbaines variées s'inscrivant dans une opération d'aménagement d'ensemble sur chacune des 2 zones.

Formes urbaines et architecturales

Le projet doit proposer des formes urbaines promouvant l'effet de rue. Les constructions devront respecter un alignement du bâti sur la voie publique, avec un jumelage quasi-total (une ou quelques exceptions peuvent être autorisées tel que figurant au schéma d'aménagement précisant l'organisation de la zone) par l'habitation ou le garage, et les jardins seront principalement aménagés à l'arrière des parcelles. Il s'agira d'assurer une qualité et une cohérence architecturale, urbaine et paysagère des aménagements et des constructions avec l'architecte coordinateur de la zone. La hauteur des

habitations sera limitée à 8,50 m au maximum (dans la limite de 2 niveaux : R+1).

Les clôtures devront s'intégrer dans le contexte paysager et environnemental et être réalisées par l'aménageur de la zone.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'aménagement de la zone est conditionné par la réalisation d'une voie structurante, connectée en entrée et en sortie du futur quartier sur un chemin au nord de l'opération, à requalifier et à élargir ; ainsi qu'à la réalisation des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux pour la viabilisation de la zone.

La recherche d'une connexion viaire avec le chemin du cimetière pourra être recherchée dans le cadre d'une étude fine.

Un réseau de voie en cohérence avec le schéma viaire communal

Le secteur sud du projet de ZAC multisite constitue une véritable accroche au tissu bâti existant par la poursuite et le renforcement des amorces inter-quartiers.

Un chemin, relié à la rue de la Carriérasse desservant les habitations au nord du site, sera requalifié. Il assurera la desserte du futur quartier par deux entrées ; et l'accès aux habitations par une voie de bouclage, permettant une circulation à double sens.

Le réseau viaire, conçu sans impasse, sera lisible et sécurisé. Il se couple aussi avec des éléments incitant à réduire la vitesse des automobilistes à l'aide de réglementations ; et à redonner la priorité aux piétons avec une placette centrale.

Un réseau de cheminements dévolus aux piétons et aux cycles

Le projet est irrigué d'un réseau de cheminements doux, qui s'appuie sur les chemins existants et permettent de relier le village, les équipements publics voisins (stade et cimetière) et les abords du canal du Midi.

Les plus-values des voies se concrétisent aussi par le travail destiné à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et par les espaces partagés avec des cheminements doux. La végétalisation des abords permettra de délimiter les voiries et de réduire leurs impacts paysagers.

Des réseaux de viabilisation

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet. Il n'est pas prévu de desserte par les transports en commun dans l'opération.

Le stationnement

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie, adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public complétera le stationnement imposé aux constructeurs des logements, collectifs ou individuels.

Des poches de stationnement mutualisé seront aménagées au centre de l'opération en complément du stationnement privatif organisé sur l'emprise des lots.

Cadre de vie et espace public

L'opération intègrera l'aménagement d'un espace ouvert central.

Paysage et patrimoine

Situé en bordure du canal du Midi, et en frange d'urbanisation au sud-est du village, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère, dans ce secteur offrant quelques percées sur le canal.

Pour cela, il conviendra :




- de développer des trames végétales, en frange sud et est de l'opération, opérant la transition douce entre urbanisation et espaces naturels. Composées de végétation en linéaire et en bosquet, elles permettront de jouer le rôle d'écran végétal tout en laissant des perceptions visuelles vers le canal ;
- de s'adapter à la topographie du site et d'éviter des déblais et remblais excessifs ;
- d'aménager, au sud de l'opération, une coulée verte accompagnée d'une voie douce ;
- de préserver une partie du bosquet structurant à l'est de l'opération, qui s'inscrit au sein d'un parc paysager intégrant un espace de rétention paysager et un chemin de promenade, qui est bordé d'un écran de végétation à aménager. Cet ensemble valorisera les vues depuis le canal du Midi et l'écran du cimetière, en lien avec la coulée verte à créer ;
- de mettre en place une composition végétale particulièrement soignée, alternant cocons végétal et espaces ouverts ;
- d'assurer un accompagnement végétal fort des axes de roulement et des espaces publics.

Schéma d'aménagement






Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)



ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation dominante habitat
-  Secteur d'habitat de plain pied







ACCÈS, DESERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

-  Voie existante
-  Principe de voie structurante à créer
-  Principe de cheminement piéton à créer/préserver

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

-  Sens des faitages
-  Principe d'alignement de front bâti

PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Courbes altimétriques (5m)
-  Cône de vue préserver /valoriser
-  Accompagnement de voirie végétal à créer
-  Ensemble arboré à conserver
-  Ensemble arboré à créer
-  Jardin paysager de rétention
-  Coulée verte support de cheminements
-  Espace paysager à créer
-  Front bâti existant à intégrer

Poilhes « Entre Puechs et canal » secteur château d'eau

Données clefs

Zone : 1AUH

Localisation : Au nord de Poilhes, au pied du château d'eau

Surface : 3,63 ha

Nombre estimatif de logements projetés : 36 logements environ (soit environ 10 lgts/ha).

Points d'attention : Risque incendie connu, il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

Se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi ». Le secteur est situé dans la zone sensible de la charte interservices du canal du Midi. Il n'est situé ni dans le site classé du canal, ni dans celui des paysages du canal. Une attention particulière sera portée à la préservation des vues sur le canal, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse. Des masques de végétation seront aménagés sur les secteurs du site en covisibilité avec le canal.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau fort.

Rappel : Ce site ne pourra s'urbaniser qu'à condition que le secteur Canal soit viabilisé et commercialisé à hauteur de 80%.

État des lieux

Situé au pied du château d'eau de Poilhes ; le secteur nord du projet de ZAC multisites est essentiellement composé de friches (tondues par endroits), d'une pelouse et d'une vigne. En arrière d'une ligne de crête et en belvédère au nord-est du village, le site a un dénivelé structuré par des terrasses, présente des succédanés de falaises et éboulis terreux, qui sont par endroit pourvus de végétations, d'arbres et arbustes, et de fourrés. Le cœur du secteur

est occupé par une végétation structurante, composée de pins d'Alep, d'alignements de cyprès, de feuillus, autour du château d'eau.

Le secteur nord du projet de ZAC multisite possède une topographie globalement croissante en direction nord-est. Le site d'étude est bordé à l'est par un chemin communal, qui constitue une ligne de crête. Cette limite opérationnelle constitue donc une frange à traiter et à végétaliser, et en arrière de laquelle le projet devra adopter des mesures visant à limiter l'impact visuel des constructions. Depuis cette ligne de crête et en direction du canal du Midi, un talus intermédiaire se dresse et forme un véritable obstacle visuel entre ces deux sites.

L'ensemble des vues lointaines et rapprochées sur le site est présenté dans le chapitre « les paysages du canal du Midi » de l'EIE (rapport de présentation du PLUi).



Eboulis terreux



Pelouse à Brachypode

Source photos : OAP PLU Poilhes

Principes d'aménagement

Le canal n'est pas visible depuis le site de l'opération et les seules vues depuis le canal portent sur le bosquet au cœur du projet, qui sera préservé. Il s'agira par ailleurs :

- de préserver les éléments structurants du paysage et les cheminements actuels en pieds de butte autour du château d'eau ;
- de favoriser les cheminements doux.
- d'aménager des parcelles en cohérence avec l'environnement bâti et bien orientées vis à vis de l'ensoleillement et des vues ;
- de satisfaire au besoin de rétention des eaux pluviales ;
- de boucler les voiries.

Vocation

Le principe est la mise en place d'une offre d'habitats diversifiés, de typologies et de formes urbaines variées s'inscrivant dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet doit permettre l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale : pour l'ensemble des zones de l'opération «Entre Puech et canal du Midi», il sera respecté un minimum de 7% de logements en accession à la propriété.

L'urbanisation de la zone se réalisera par tranches, qui sont indiquées sur le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone. Il est rappelé que la zone I-AU2 correspond à la seconde phase d'urbanisation du projet de ZAC multisite. La zone I-AU1 sera réalisée en phase 1.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'aménagement de la zone I-AU2 est conditionné par la réalisation d'une voie structurante, connectée au chemin du Moulin, avec possibilité de sortie sur la rue Audiberti au sud de l'opération ; ainsi qu'à la réalisation des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux pour la viabilisation de la zone.

Un réseau de voie en cohérence avec le schéma viaire communal

Le secteur nord du projet de ZAC multisite constitue une véritable accroche au tissu bâti existant par la poursuite et le renforcement des amorces inter-quartiers. Il sera desservi depuis l'ouest, par une voie structurante végétalisée, connectée aux chemins existants.

Marquant l'entrée du futur quartier, cette voie structurante assurera une circulation à double sens. Son tracé a été étudié de façon à respecter les pentes les plus douces, et à éviter au maximum les talus les plus importants.

Le projet prévoit aussi une possibilité de sortie au sud de l'opération, par une voirie en sens unique, qui permettra de relier le cœur du village par la rue Audiberti. Le calibrage de cette voirie de « sortie » permet d'assurer une circulation douce.

Un réseau de cheminements dévolus aux piétons et aux cycles

Le projet est irrigué d'un réseau de cheminements doux qui s'appuie sur les chemins existants et permettent de relier le village ou les espaces agricoles. Le projet prévoit à l'est, une possibilité de sortie sur le chemin des Coulets, uniquement destinée à la circulation douce.

L'ensemble viaire, conçu sans impasse, sera lisible et sécurisé, puisqu'il associe voies à double sens et sens unique, permettant de fluidifier le trafic. Il se couple aussi avec des éléments incitant à réduire la vitesse des automobilistes à l'aide de réglementations, de plateaux surélevés au droit de passage des piétons.

Les plus-values des voies se concrétisent par l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et par les espaces partagés avec des cheminements doux.

La végétalisation des abords permettra de délimiter les voiries et de réduire les impacts paysagers.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de

raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public complétera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Formes urbaines et architecturales

Vu sa position en frange d'urbanisation au nord-est du village, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère, dans ce secteur en point haut, offrant de larges vues sur les terres cultivées, prairies et haies du site et à proximité, ainsi que sur Ensérune, l'étang de Capestang, et sur le grand paysage.

Ce secteur de projet s'inscrit dans les orientations de développement urbain énoncées dans la Charte interservices du canal. Il s'agira :

- d'adapter l'opération à la topographie du site, en évitant des déblais et remblais excessifs, et en s'appuyant sur la morphologie naturelle du terrain, avec des talus à restructurer ;
- d'aménager les parcelles en cohérence avec l'environnement bâti ;
- d'optimiser l'orientation des bâtiments d'habitation vis-à-vis de l'ensoleillement et des vues ;
- d'assurer une qualité et une cohérence architecturale, urbaine et paysagère des aménagements et des constructions, avec un architecte coordinateur pour la zone ;
- de limiter la hauteur des habitations à 2 niveaux (R+1). La limitation de la hauteur des bâtiments sera aussi fonction de la topographie du site, où le rez-de-chaussée est imposé en point haut (à l'est du site) ;

Paysage et patrimoine

Il conviendra :

- de préserver le bosquet enveloppant le château d'eau, qui constitue l'élément paysager structurant du site, visible depuis les abords et le canal du Midi ;
- de préserver les chemins piétonniers et arborés autour du château d'eau, ainsi que les talus sur lesquels ils s'inscrivent, afin de conserver une coulée verte au cœur de l'opération ;
- d'aménager des espaces verts paysagers et un espace de convivialité, telle qu'une aire de jeux et de pique-nique au pied de la coulée verte (ni cimentée, ni bitumée, et conçue de manière à permettre un retour du site à l'état naturel) ;
- d'aménager une couture urbaine particulièrement qualitative en développant diverses strates végétales, en frange nord, est et sud de l'opération, initiant une transition douce entre l'urbanisation nouvelle et les espaces paysagers d'une part et le village d'autre part, cette couture végétale devra être réalisée par l'aménageur au sein des parcelles privatives. La transition paysagère entre les espaces agricoles et les futures franges urbaines sera complétée par la création d'une ceinture verte dessinant une limite durable d'urbanisation.
- de mettre en place une composition végétale particulièrement soignée, alternant cocons végétal et espaces ouverts ;
- d'assurer un accompagnement végétal fort des axes de roulement et des espaces publics ;
- d'aménager des clôtures s'intégrant dans son contexte paysager et environnemental : elles devront être réalisées par l'aménageur de la zone ;

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagers, de plantations appropriées à proximité des

bâtiments et sur les aires de stationnement, s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation paysagère et environnementale.

La trame végétale

La trame végétale correspond à la coulée verte à conserver autour du château d'eau, aux espaces verts qui accompagneront la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et à renforcer.

Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.

Un ensemble végétal surplombe les hauteurs du village, autour du château d'eau et s'étire en pied de butte jusqu'à la rue Audiberti. Élément structurant du paysage, il forme aussi une coulée verte à conserver, qui pourrait accueillir une aire de jeu « naturelle ».

Espaces de rétention

Les espaces de rétention, peu profonds, conçus en bassins paysagers, permettront la création et le maintien de zones herbacées ou de friches. Ils seront le prolongement paysager de la coulée verte autour du château d'eau.

Ils constitueront une mosaïque de milieux favorables au développement et au déplacement de la biodiversité.

Au second plan et par bosquets, il est prévu la création d'une matrice végétale de strates diversifiées (friche, arbustif/buissonnant, arboré...).

Franges végétales périphériques

Les franges végétales du projet correspondent soit à des aménagements paysagers accompagnant les entrées de l'opération soit à des haies ou fragments de haies à maintenir et à renforcer en limite du projet. Un traitement particulièrement qualitatif doit être réalisé, en frange nord, est et sud du projet, notamment par le

développement de diverses strates végétales, qui composeront les clôtures.

Elles constitueront à la fois des espaces de vie variés et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins.

Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères.

La trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante. Sa vocation paysagère participera au maintien de la nature en ville.

Dans le programme de plantations, seules les essences méditerranéennes seront retenues (cf. Annexe relative aux plantations). Ainsi dans l'aménagement de l'aire de jeux et de pique-nique, des espaces verts, des jardins d'agrément et des haies, seront proscrits l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales.

Associées à des haies ou à des trames végétales plus denses, des talus font

apparaître les plateaux naturels du site sur lesquels le projet doit s'appuyer.

Les talus identifiés sur le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone, sont à préserver ou à restructurer.

L'implantation des clôtures sur les limites parcelles, devront se réaliser sur le terrain en contre haut de façon à assurer la conservation et la gestion pérenne du talus. Limitation de l'éclairage extérieur. L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Pour cela la voie structurante pourra ne pas comporter d'éclairage public si le ou les cheminements doux accompagnant la voie en sont équipés.




De plus, le cas échéant les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

Schéma d'aménagement









Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)

ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation dominante habitat
-  Secteur d'habitat de plain pied

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

-  Voie existante
-  Principe de voie structurante à créer
-  Principe de voie potentielle à étudier
-  Principe de cheminement piéton à créer/préserver
-  Accès principal au secteur
-  Accès potentiel à étudier

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

-  Sens des faitages

PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Courbes topographiques (5 mètres)
-  Cône de vue préserver et valoriser
-  Linéaire arboré à créer
-  Ensemble arboré à conserver
-  Ensemble arboré à créer
-  Jardin paysager de rétention
-  Coulée verte support de cheminements
-  Espace paysager à créer
-  Frange rurale à aménager dans les espaces privés
-  Talus structurant à préserver / végétaliser

COMMUNE DE PRADES-SUR-VERNAZOBRE

Secteur d'OAP « Ruisseau de la Plaine »

Données clefs

Zone : 1AUH

Localisation : Au nord et en continuité du noyau ancien.

Surface : 0,98 ha

Nombre estimatif de logements projetés : entre 9 et 10 logements (soit une densité d'environ 10 logements/ha).

Points d'attentions : Risque incendie connu ; il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

En limite nord, le ruisseau de la Plaine participe à la trame bleue.

OAP partiellement située en zone inondable (PPRI du Vernazobre). La topographie du site, avec une déclivité orientée nord/nord-est (vers le ruisseau de la Plaine). L'accessibilité du secteur et la circulation interne.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau fort.

État des lieux

Situé au nord en continuité immédiate du village, le secteur se trouve actuellement en état de friche enclavée. Un alignement d'arbres a été planté du nord au sud et divise le secteur en deux parties est et ouest.

La topographie accuse une pente qui descend vers le ruisseau de la Plaine, au nord. De ce fait, des noues naturelles sont visibles à l'est, au milieu et à l'ouest du site.

Le secteur est délimité au sud par les « façades arrières » d'un alignement bâti dense qui donne sur la rue principale du village (la Grande Rue) ; tandis qu'à l'est et à l'ouest il est délimité par des murets en

Pierre et de la végétation matérialisant les limites parcellaires.

L'accès au site se fait actuellement par un passage piéton entre deux constructions au sud donnant sur la Grande Rue, de dimensions insuffisantes au passage de véhicules. La commune a acquis les constructions situées sur les parcelles n°242 et 243, afin de les démolir et de permettre l'aménagement d'un accès motorisé au site.



1- Accès actuel au site depuis la Grande Rue



2- Vue de la partie est du site depuis les berges du ruisseau de la Plaine



3- Linéaire arboré et noue naturelle qui divise le site en deux secteurs est et ouest

Principes d'aménagement

Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat. Une densité variable est proposée avec des formes urbaines plus denses, du type habitat groupé ou mitoyen au plus près du village. La densité sera progressive depuis le nord, c'est-à-dire vers la partie basse du site, mais aussi sur le secteur ouest.

Formes urbaines et architecturales

Le bâti s'implantera en harmonie avec son environnement proche et doit notamment s'adapter à la topographie.

La forme urbaine sera plus dense au sud et à l'est du site, au plus près du village. Elle pourra s'inspirer de l'habitat groupé et mitoyen immédiat. Tandis qu'elle se caractérisera par un habitat plus éparse vers l'ouest et le nord pour s'inscrire en cohérence vis-à-vis de son environnement : constructions éparées, caractère naturel des abords, alignements arborés, berges arborées du ruisseau de la Plaine, etc.

Ainsi la forme urbaine proposera une diversité de logements, répondant à plusieurs types de ménages.

La forme urbaine doit permettre l'éclairage naturel des habitations et des espaces extérieurs publics et privés. Ainsi les hauteurs seront raisonnées, allant du RDC au R+1. L'implantation du bâti se fera donc en fonction de l'orientation du soleil.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'accès principal se fera depuis la Grande Rue, en double sens. Il permettra l'accès des véhicules et des piétons et vélos. La possibilité de créer un deuxième accès est à étudier afin de réduire l'impact sur la RD 177E2 et de mieux connecter la zone aux quartiers voisins (cf. page 14 « Le maillage viaire »).

La circulation interne à la zone se fera en sens unique, par un système de boucle.

L'accès d'engins de sécurité sera assuré jusqu'en bas du site.

Un grand parking public d'environ 40 places est prévu au sud du secteur, avec accès depuis la Grande Rue. Une partie servira au stationnement d'engins communaux.

D'autres petites poches de stationnement, sont à prévoir de manière équilibrée dans l'ensemble de la zone.

Les espaces de parking et de circulation seront accompagnés de plantations dont le traitement des sols doit rester perméable.

Des cheminements piétons complètent le système viaire de l'ensemble connectent le quartier aux îlots entre-deux et avec les espaces publics et quartiers voisins.

Cadre de vie et espace public

La forme urbaine est marquée par la forte présence du végétal et des espaces verts et plantés qu'ils soient publics ou privés.

Le système de circulation en boucle permet de diminuer la présence de la voiture et de fait, les nuisances sonores et de sécurité.

Paysage et patrimoine

La qualité de cet aménagement repose sur la création d'une ambiance apaisée en accord avec l'esprit du village.

L'adaptation à la pente et la création de cheminements piétons nord-sud, ouvrent des vues paysagères vers le ruisseau et ses berges, et réciproquement depuis le parc public aménagé aux abords des berges, on pourra apercevoir le vieux village.

La présence du végétal est renforcée. Les murets de soutènement seront réalisés en pierre à l'image des murs existants sur place. Les clôtures pourront être matérialisées par

des murets en pierre et/ou végétalisés en respect du règlement.

Schéma d'aménagement

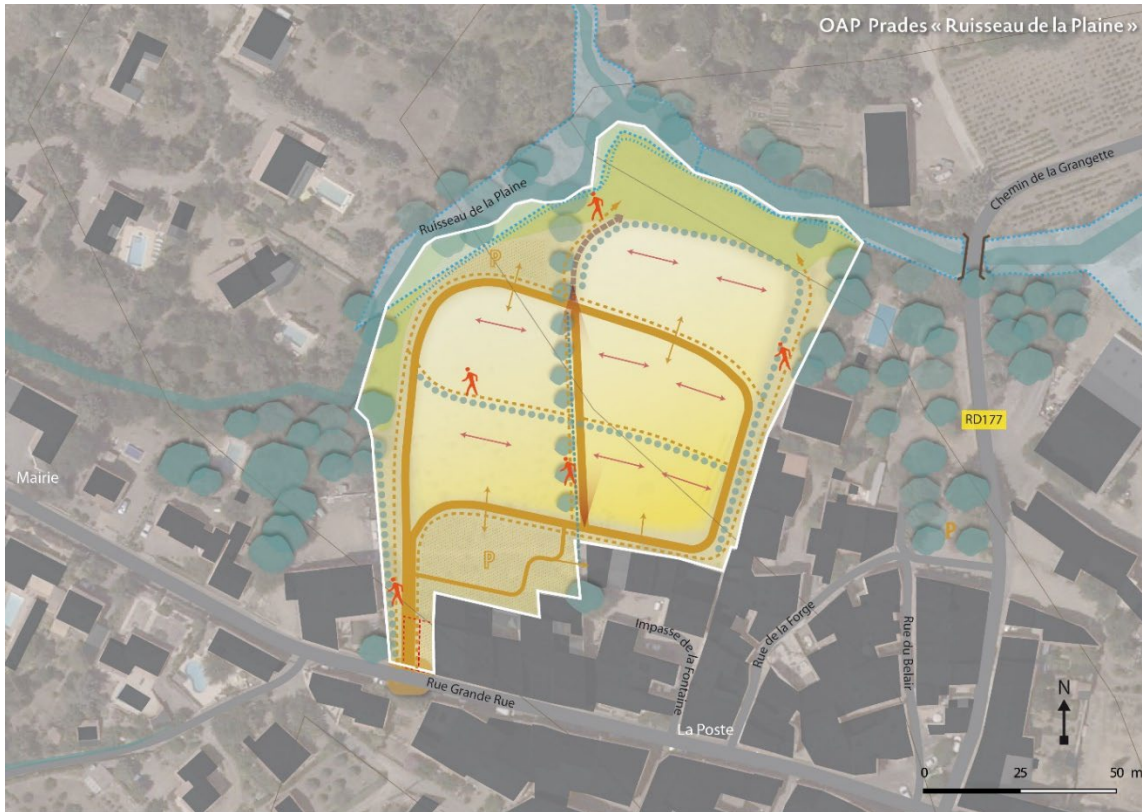


Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Périmètre de l'OAP
- Vocation dominante d'habitat
- Densité bâtie variable
- Orientation du faîtage
- Constructions à démolir

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- Voie principale existante
- Voie secondaire existante
- Accès habilité aux engins de sécurité
- Voie principale à créer (double sens + trottoir)
- Voie secondaire à créer (sens unique)
- Principe d'accès au bâti
- Connexion piétonne à créer
- Espaces de stationnement public à créer
- Carrefour viaire à aménager (priorité piéton)
- Passerelle existante (véhicules et piétons)

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Arbres existants à conserver
- Linéaire arbustif ou haie à créer
- Espaces verts à aménager
- Cône de vue à préserver

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

- Noue pluviale à conserver
- Courbes topographiques (5 mètres)
- Zone inondable connue (PPRI)

COMMUNE DE PUISSEGUIER

Phasage entre les 2 zones 1 AU de Puisserguier : Secteur 1 : Le Brouillau – Secteur 2 : Les Horts.
La seconde zone ne pourra s'urbaniser qu'à condition que la précédente soit viabilisée et commercialisée à hauteur de 80%.

Secteur d'OAP « Les Horts »

Données clés

Zone : 1AUHb

Localisation : Au nord du centre ancien, à environ 400 m.

Surface : 2,24 ha

Nombre estimatif de logements projetés : entre 36 et 45 logements (soit entre 16 et 20 logements/hectare).

Points d'attentions : La couture urbaine et l'accessibilité.

Se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi »

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen.

Rappel : Ce secteur ne pourra s'urbaniser qu'à condition que le secteur du Brouillau soit viabilisé et commercialisé à hauteur de 80%.

État des lieux

Situé au nord en continuité immédiate du village et à moins de 400 m du centre ancien (5 minutes à pied).

Le secteur est limité à l'est par les jardins arrières des habitations existantes ; au nord par des espaces verts publics (un bassin de rétention paysager et une aire de jeux) et à l'ouest par une noue et un cheminement doux. La façade sud est en grande partie fermée par deux alignements de résineux et marquée par la présence d'un muret en pierres.

L'accès au site est actuellement assuré par le chemin des Horts au sud et par une parcelle libre de construction située à l'est qui connecte le site au Cami d'Ayalou, qui

est lui d'une largeur suffisante pour assurer une potentielle circulation à double sens.

Il s'agit d'une friche viticole dont la topographie est pratiquement neutre. Une légère déclivité vers le sud-ouest est mise en évidence par la présence d'une noue pluviale aménagée le long du chemin de la Charette.



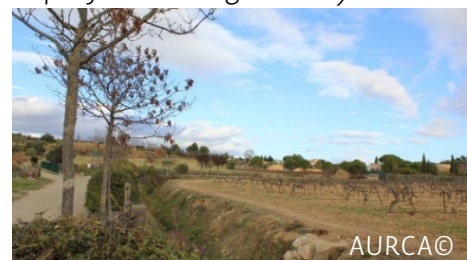
1- Vue du site depuis le chemin des Horts



2- Vue de l'église et du château depuis le site



3- Accès par le chemin Les Horts (en cours de requalification-élargissement)



4- Noue et cheminement doux à l'ouest du site

Principes d'aménagement

Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat. Une densité variable est proposée avec des formes urbaines plus denses le long de l'axe d'accès principal à créer dans la zone, sur la moitié est du secteur à aménager.

Formes urbaines et architecturales

L'implantation du bâti doit se réaliser en harmonie avec son environnement proche : constructions existantes, jardins, alignements arborés, etc.

Les formes urbaines les plus denses s'implanteront au sud et à l'est du site en lien avec les constructions plus anciennes voisines de la zone.

Des constructions mitoyennes et groupées autour d'un patio ou jardin, permettront la création d'une diversité de typologies de logements (en accession, social, individuel libre...).

La forme urbaine doit permettre l'éclairage naturel des habitations et des espaces extérieurs publics et privés. Ainsi les hauteurs seront raisonnées, allant du RDC majoritairement au R+2 ponctuels. Elles permettront de créer une diversité des formes et de s'harmoniser avec les constructions voisines. Les hauteurs maximales sont à prioriser sur la partie sud-est du site, près de l'axe viaire principal.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'accès principal se fera depuis le Cami d'Ayalou, seule voie à double sens. La circulation interne à la zone se fera à sens unique afin de réduire la présence de la voiture et de diminuer l'imperméabilisation des sols.

Des espaces de stationnement publics sont à créer au nord de l'accès principal et près du bassin de rétention paysager, au plus près des secteurs d'habitat plus denses.

Les espaces de parking et de circulation seront accompagnés d'arbres ou de haies et doivent rester perméables.

Des cheminements piétons complètent le système viaire de l'ensemble et connectent avec les quartiers et aménités voisines.

Cadre de vie et espace public

Les formes urbaines moyennement denses sont apaisées par la forte présence du végétal et des espaces verts et plantés, qu'ils soient publics ou privés.

Les voies de circulation à sens unique diminuent la présence de la voiture et de ce fait les nuisances sonores et permettent une meilleure sécurité.

Des cheminements piétons connectent le quartier aux îlots voisins, au centre ancien et aux espaces et aménités urbaines.

Paysage et patrimoine

Des cônes de vue vers l'église du village sont à préserver, ainsi que la présence d'alignements d'arbres ou d'arbres isolés, autant que possible.

Un système de noues et de végétalisation des espaces publics, y compris l'aménagement paysager du bassin de rétention à créer, permet de créer un quartier apaisé.

Schéma d'aménagement



Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Périmètre de l'OAP
- Vocation dominante d'habitat
- Densité bâtie variable
- Patrimoine bâti / circulade du noyau ancien
- Principe d'implantation du bâti

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- Voie principale existante
- Voie secondaire existante
- Accès habilité aux engins de sécurité
- Voie principale à créer (double sens + trottoir)
- Voie secondaire à créer (sens unique)
- Principe d'accès au bâti
- Connexion piétonne à créer ou conforter
- Espaces de stationnement public à créer
- Carrefour viaire à aménager (priorité piéton)

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Arbres existants à conserver
- Alignement d'arbres à planter
- Linéaire arbustive à créer
- Espaces verts à créer
- Muret en pierre de soutènement
- Cône de vue vers noyau ancien : église et château

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

- Noue pluviale à conserver
- Emplacement préférentiel d'un bassin de rétention paysager

Secteur d'OAP « Place du Millénaire »

Données clefs

Zone : UBb

Localisation : À l'est, à proximité immédiate du centre ancien.

Surface : 1,14 ha

Nombre estimatif de logements projetés : environ 8 logements et des équipements publics et de santé.

Points d'attentions : OAP intégralement située en zone inondable (PPRI Lirou).

La qualité paysagère et la mixité des fonctions du site imposent la matérialisation de connexions avec les quartiers voisins et le centre-ville. Une attention particulière au traitement du sol afin de mieux s'adapter au caractère inondable de la place.

Se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi ».

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen.



Le chemin piéton récemment aménagé



Vue sur le village depuis la rue Georges Pujol

État des lieux

Situé à l'est du centre ancien, entre la rue Georges Pujol et la Carreira Pierre du Coubertin, le site a une place centrale entre le noyau ancien, les nouveaux quartiers et l'ancienne cave coopérative.

Le secteur est traversé par le ruisseau du Savignol, dont les rives ont été en partie aménagées en espaces publics végétalisés. Cet aménagement paysager est complété par la présence d'ensembles arborés, notamment à l'ouest du site.

Un cheminement piéton qui connecte le secteur vers le noyau ancien a été récemment aménagé. Il permet l'accès au centre ancien en toute sécurité.



Vue l'ensemble de la place (Source : OAP du PLU_janvier 2013)

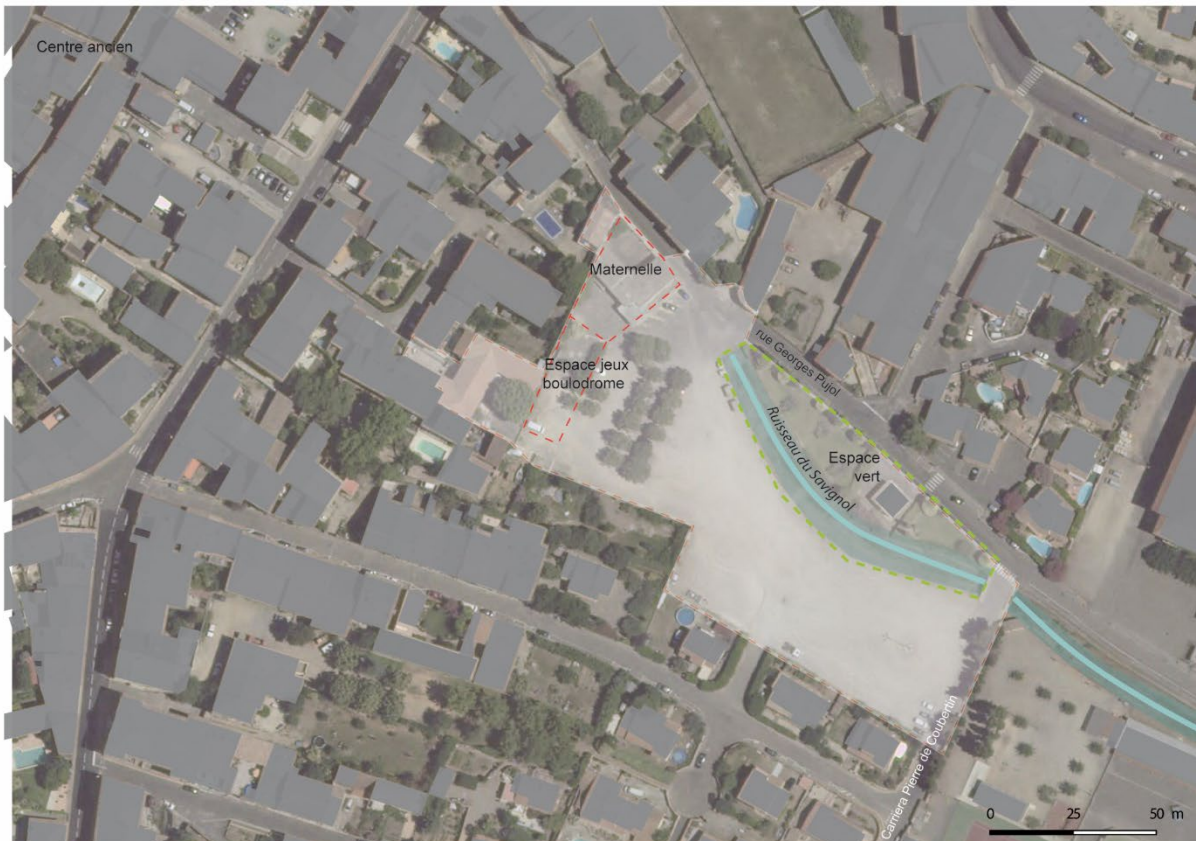


Schéma plan - État des lieux – Source : AURCA

Principes d'aménagement

Vocation

Le site a une vocation principale de place publique, mais sa restructuration doit permettre la réalisation de logements et d'équipements à définir par la commune (commerces, services, habitat...).

Formes urbaines et architecturales

L'implantation du bâti doit se réaliser en harmonie avec les constructions existantes et doit prendre en compte le risque inondation connu (élévation du niveau de plancher, pièce refuge, transparences des clôtures, etc., cf.: « *La gestion des nuisances et les risques* »).

Les nouvelles façades constituent des fronts bâtis structurant l'espace public.

Les hauteurs s'adapteront aux gabarits présents sur place.

La forme urbaine doit permettre l'éclairage naturel de la place et des espaces privés existants et à créer, et d'assurer le maintien du cône de vue vers le centre ancien.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

Les accès principaux à la zone se font depuis la rue Georges Pujol au nord et depuis la rue Arago et la Carreira Pierre de Coubertin depuis le sud et l'est du site.

La trame viaire permet de connecter le site au maillage existant et évite autant que possible la traversée de la voiture dans l'ensemble de la place.

Des espaces de stationnement sont à créer à l'est et à l'ouest du site. La grande esplanade à l'est a une vocation mixte, pouvant accueillir un parking, des logements et/ou des équipements.

Les espaces de parking et de circulation seront végétalisés (haies, alignement

arbustif) et leurs revêtements perméables, notamment afin d'atténuer le risque inondation.

Cadre de vie et espace public

L'opération d'aménagement doit intégrer au maximum la végétation en place.

La conception des espaces publics doit en assurer une utilisation en toute sécurité.

Des espaces verts et arborés peuvent être supports d'espaces de jeux pour enfants, de pique-nique, de détente, etc.

Le nouvel aménagement permettra une mixité d'usages et la création, entre autres, d'équipements et services de proximité.

Paysage et patrimoine

Cet aménagement marquera la volonté de la commune d'avoir un aménagement cohérent de qualité pour l'espace du Millénaire.

Il permettra de valoriser l'extension est du centre ancien et de la connecter à celui-ci.

L'espace vert et arboré aux abords du ruisseau est à conserver et valoriser.

La présence de l'eau est un atout majeur pour recréer un espace paisible, de détente et de circulation douce. L'aménagement des bassins de rétention devra permettre autant que possible l'utilisation des usagers en tant que véritables espaces publics de loisirs ou de détente.

La vue vers le centre ancien sera assurée par la forme urbaine proposée et les connexions piétonnes permettront d'accéder au patrimoine bâti proche (église, château, etc.) ainsi qu'aux commerces et services à proximité.

Schéma d'aménagement

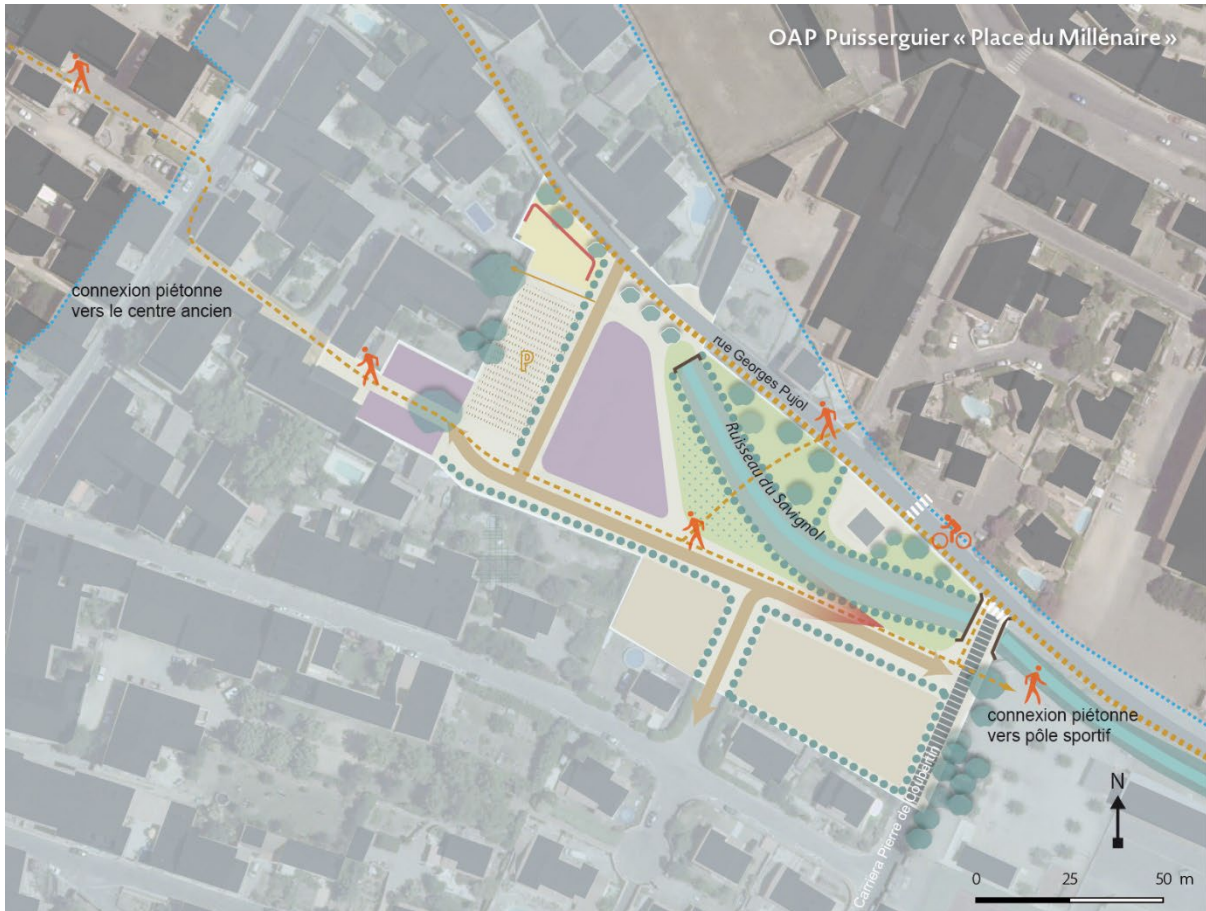


Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Périmètre d'OAP
- Vocation principale d'habitat
- Vocation principale d'équipements
- Vocation mixte (équipements, habitat, espace public...)
- Principe d'implantation du bâti

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- Voie existante
- Voie existante à requalifier
- Voie à créer
- Principe de connexion piétonne
- Voie douce (vélo et piéton) à conforter
- Principe de desserte
- Aire de stationnement mutualisée
- Espace public piéton

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Cône de vue vers clocher église et château à préserver
- Arbres existants à conserver
- Alignement d'arbres à planter
- Haie à conserver ou à planter
- Espaces verts à créer ou à conforter
- Jardin paysager de rentention
- Limite risque inondation connu (PPRI)

Secteur d'OAP « ZAC Brouillau »

Données clefs

Zone : 1AUHb et 1AUEP

Localisation : Située en continuité du village, en fin d'urbanisation est, en limite avec la zone agricole.

Surface : 4,5 ha en 1AUHb et 0,37 ha en 1AUEP.

Nombre estimatif de logements projetés : entre 72 et 90 logements aux typologies diverses (soit entre 16 et 20 logements/ha).

Points d'attentions : Risque incendie connu ; il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

Secteur partiellement concerné par des milieux semi ouvert de la trame verte.

OAP partiellement située en zone inondable (PPRI) en limite sud du périmètre d'OAP. Positionnement de l'accès au secteur nord par la rue Pasteur, lié à la présence d'un talus.

Se référer aux OAP thématiques « Entrée de ville » et « Canal du Midi ». La qualité paysagère au vue de sa localisation en fin d'urbanisation au contact de la zone agricole, mais aussi de la présence de cours d'eau (ruisseau, canaux d'irrigation...). Il y a également nécessité de prêter attention au dénivelé et aux talus présents au nord de la rue Pasteur et du chemin du Mallemort. La gestion des eaux de pluie sera aussi à prendre en compte (bassins de rétention, noues...).

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen.

État des lieux

Situé en limite est de la commune, le site constitue la fin de l'urbanisation avant la zone agricole. Il est traversé sur sa partie nord, et d'est en ouest, par le Ruisseau du Savignol et par un canal d'irrigation.

L'accès s'effectue au nord par la rue Pasteur, qui est à requalifier afin d'intégrer la circulation des modes doux (piétons, vélos) et de la végétation (haies, alignements arbustifs, etc.) à la conception de la voirie.

La structure viaire devra permettre la connexion avec les quartiers voisins.

La structure paysagère est marquée par la présence d'eau et du végétal (ruisseaux, canaux, ripisylves, ensembles arborés, haies...), celle-ci doit être préservée autant que possible et servir de matrice pour la future urbanisation.

L'école située au nord à proximité immédiate de la zone, représente un atout du futur quartier, tout comme les différentes zones d'activités.



1- Vue du secteur depuis la zone agricole



2- Ruisseau du Savignol



3- Présence des canaux d'irrigation et de talus

Principes d'aménagement

Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat. Une densité plus importante est à prévoir au sud de la rue Pasteur, au cœur du secteur.

Au nord de la rue Pasteur, au plus près du groupe scolaire, un secteur à vocation d'équipement public est prévu.

La présence d'éléments paysagers, tels que le ruisseau du Savignol, incite à créer un espace public et paysager de qualité, structurant l'ensemble.

Formes urbaines et architecturales

L'implantation du bâti, ainsi que sa forme (gabarits, décrochés, retraits, etc.) doit se réaliser en harmonie avec les constructions existantes et s'appuyer sur la trame paysagère en présence. Un retrait par rapport au Savignol devra être respecté tout au long de son parcours, notamment afin de réduire l'impact lié au risque inondation.

Les nouvelles façades constituent des fronts bâtis structurant l'espace public, notamment au sud de la rue Pasteur (nord du site). Tandis que les façades sud et est du secteur auront un caractère plus rural, en raccord avec leur environnement naturel et rural immédiat.

Le bâti sera construit en retrait du chemin de Mallemort, en respectant et en renforçant la présence du muret de soutènement en pierre.

La forme urbaine doit permettre par l'orientation du bâti et ses gabarits, l'éclairage naturel des espaces extérieurs publics et privés.

Les cœurs d'îlot seront plantés et les jardins privés orientés principalement au sud. Le terrassement des espaces non bâti sera à limiter fortement. Afin de diminuer au maximum le risque inondation, les espaces non bâti devront être perméables et aménagés de manière paysagère. Quant aux éventuelles clôtures, elles devront assurer le libre écoulement des eaux,

notamment sur la partie sud du site (cf. page 17 : « La gestion des nuisances et les risques »).

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'accès principal à la zone se fait depuis la rue Pasteur au nord, dont un aménagement du carrefour est à prévoir. Cette voie principale traverse le secteur au sud de la rue Pasteur, du nord au sud et connecte avec les voies des quartiers existants à l'ouest.

La connexion avec le chemin Mallemort sera exclusivement dédiée aux modes doux et aux engins de sécurité.

Le secteur au nord de la rue Pasteur surplombe la voie et la présence d'un talus rend difficile les accès directs. Une voie de desserte interne devra être aménagée au nord. Le point de connexion avec la rue Pasteur reste à étudier. Cet aménagement pourra permettre aussi la connexion aux réseaux d'assainissement et eau potable.

D'autres voies secondaires et des cheminements doux (vélos et piétons) compléteront le réseau viaire du quartier. Ils assureront la couture inter-quartier et un accès aux équipements de proximité ; notamment vers l'école située au nord et le long du ruisseau de Savignol.

Des espaces de stationnement paysagers et non imperméabilisés sont à créer de manière équilibrée dans l'ensemble de la zone.

Cadre de vie et espace public

L'espace public s'inscrit dans la trame paysagère du site. Les haies et venelles renforcent l'ambiance apaisée de l'aménagement global.

Des trottoirs et des cheminements doux permettent la circulation des usagers en toute sécurité, ainsi que l'accès aux aménités, équipements et quartiers voisins.

Une coulée verte sera aménagée des deux côtés du Savignol. Elle intégrera la voie douce qui connecte le centre ancien en passant par la place du Millénaire, ainsi que des bassins de rétention paysagers, des jeux pour enfants, etc.

Paysage et patrimoine :

L'opération d'aménagement doit intégrer au maximum la végétation déjà sur place et la sublimer (compléter, mettre en valeur...).

Des espaces verts et arborés, mais aussi les ripisylves, réseaux et canaux, servent de support pour la création d'espaces de jeux pour enfants, d'aire de pique-nique, de détente, de cheminements doux, etc.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en privilégiant les espèces locales et peu gourmandes.

Les bassins de rétention seront de préférence paysagers et l'aménagement de pentes douces permettra autant que possible l'accès au public. Les usagers pouvant se les approprier pour des activités

diverses de loisirs ou détente, ces espaces compléteront la trame d'espaces verts publics et la trame verte urbaine.

Schéma d'aménagement

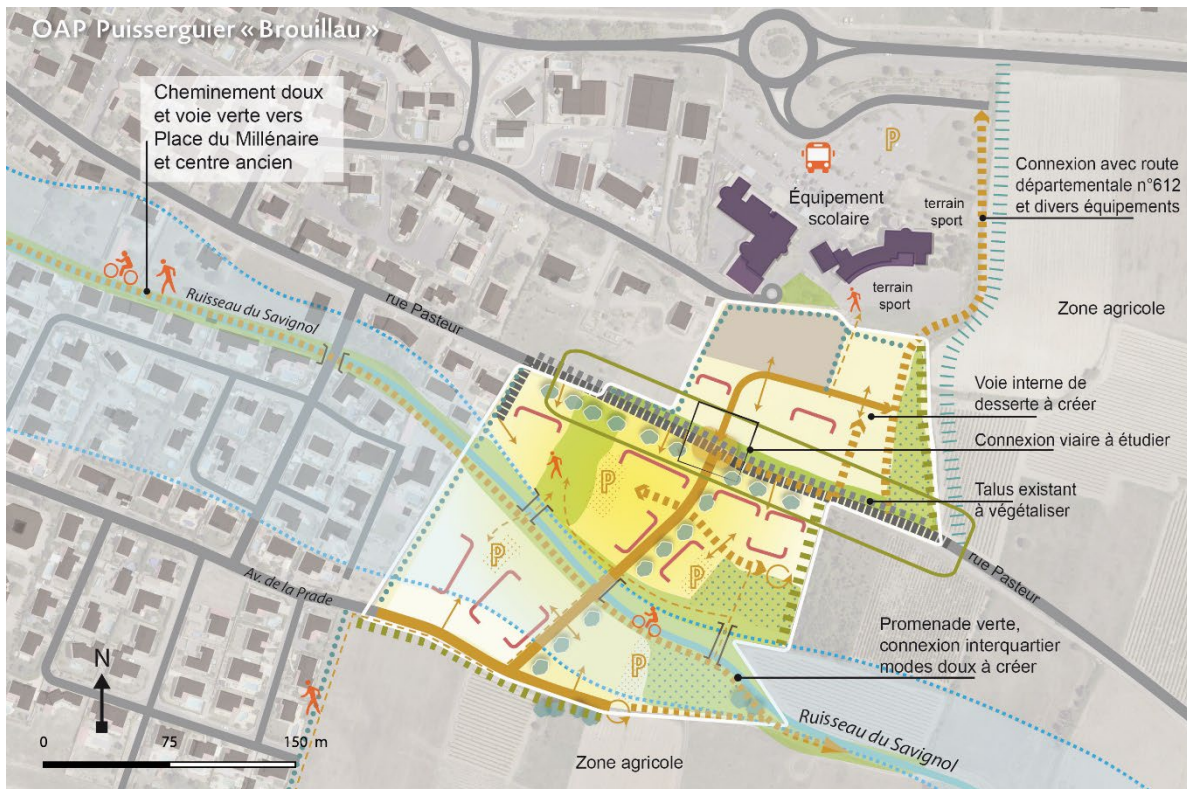


Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Périmètre de l'OAP
- Vocation dominante d'habitat
- Densité bâtie variable
- Equipement public
- Vocation dominante équipement
- Principe d'implantation du bâti

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- Voie principale existante à requalifier
- Voie principale à créer
- Voie secondaire à créer (sens unique)
- Connexion viaire à étudier
- Principe d'accès au bâti
- Voie douce (vélo et piéton) à créer
- Connexion piétonne à créer
- Espaces de stationnement public à créer
- Arrêt de bus
- Carrefour viaire à aménager (priorité piéton)
- Aire de retournement

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Arbres existants à conserver
- Alignements d'arbres à planter
- Haies à conserver ou créer
- Espaces verts à créer ou à conforter
- Jardins privés / coeurs d'îlots plantés
- Principe de frange rurale à aménager
- Muret de soutènement en pierre, à conforter
- Entrée de village à soigner

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

- Cours d'eau
- Ripisylve / canal d'irrigation existant
- Emplacement préférentiel d'un bassin de rétention paysager
- Limite risque inondation connu (PPRI)

COMMUNE DE QUARANTE

Quarante « Vendemiaire »

Données clefs

Zone : 1AUH

Localisation : nord du village, proche de la cave.

Surface : 2,49 ha

Nombre estimatif de logements projetés : entre 35 et 44 logements (soit entre 14 et 18 logements/ha).

Point d'attention : Risque incendie connu ; il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

Se référer à l'OAP thématique « Canal du Midi ».

Maintenir la végétation en place et développer les mobilités douces vers le centre du village ; ménager une frange rurale qui s'appuie sur le fossé à l'est.

Assurer une diversité des formes bâties en cohérence avec le paysage et l'identité villageoise de Quarante. Prendre en compte les covisibilités avec la silhouette villageoise.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau fort.

État des lieux

Situé en contrebas du noyau ancien de Quarante, le secteur se situe en limite d'urbanisation nord, à proximité de la cave coopérative et du centre du village.

Le chemin rural au nord constitue la limite du site et assure son accessibilité. Cette voie étroite s'accompagne d'un muret en pierre d'une hauteur oscillant entre 0,60 et 1,60 m.

À l'est, un fossé orienté nord-sud dessine la limite de la zone. Au sud, une butte boisée marquant un dénivelé important vient

border le site. À l'ouest, le quartier d'habitation limitrophe présente un caractère urbain diffus.

La topographie présente une déclivité continue orientée sud-nord depuis la butte. Le site est à ce jour occupé par une friche sur sa partie ouest et par une parcelle cultivée en vigne à l'est.

Les vues portent sur la cave coopérative, ainsi que sur la silhouette villageoise de Quarante dominée par son clocher.



Vue sur la zone depuis la butte boisée au sud



Vue sur la silhouette villageoise depuis la butte



Chemin rural et muret en pierre en limite nord



Vue sur la zone à urbaniser (1^{er} plan), le clocher de Quarante (2^{ème} plan) et la cave coopérative à gauche

Principes d'aménagement

Vocation

Le site a une vocation principale d'habitat. Une densité variable est proposée avec des formes urbaines variées.

Formes urbaines et architecturales

L'implantation du bâti doit se réaliser en harmonie avec son environnement proche : constructions existantes, jardins, alignements arborés, etc.

Les formes urbaines les plus denses, de type maisons accolées se retrouveront préférentiellement au pied de la pente boisée, sur la moitié sud du secteur à aménager.

Ainsi, ces constructions mitoyennes et groupées autour d'un patio ou jardins permettront la création d'une diversité de typologies de logements (en accession, social, individuel libre...).

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

Les accès se feront depuis le chemin rural au nord afin de conserver un gabarit réduit et diminuer l'emprise de la voiture au sein de l'opération.

Le stationnement privatif sera organisé sur l'emprise des lots, en complément, des poches de stationnement mutualisé seront aménagées au centre de l'opération. Cet espace central sera aménagé et planté afin

de répondre à des critères de qualité paysagère.

Des cheminements doux accompagneront les voies à créer et se prolongeront vers le centre du village ainsi que vers la bute boisée afin de favoriser les modes actifs et tisser des liens entre le quartier et le bourg.

Cadre de vie et espace public

La bute boisée au sud constituera un espace public au caractère naturel qui pourra accueillir du mobilier léger en accompagnement du cheminement piéton à créer tout en préservant le caractère naturel de cet espace ouvert.

Paysage et patrimoine

Il conviendra de conserver au maximum les arbres et haies en place et notamment d'étoffer la végétation sur les emprises publiques.

Des noues paysagères participeront à la qualité environnementale et paysagère du site en accompagnement des voies de circulation à créer.

Le maintien du fossé dessinant la limite est du secteur à urbaniser devra assurer la réception des eaux de ruissellements.

Le maintien du caractère « naturel » et non jardiné de la bute boisée au sud devra être assuré.

Schéma d'aménagement

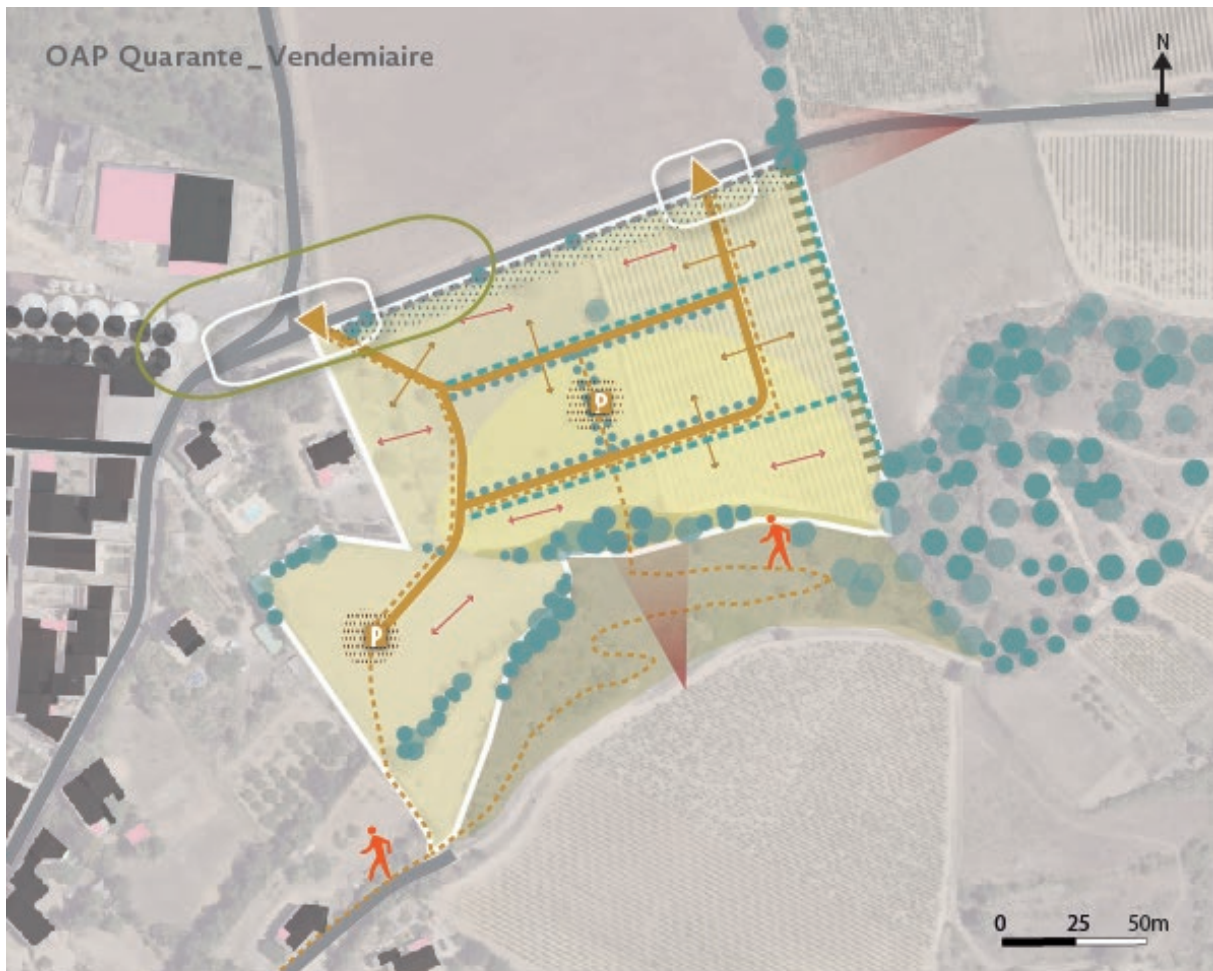












Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)


ORIENTATION PROGRAMMATIQUE

-  Périmètre de l'OAP
-  Vocation dominante habitat
-  Densité plus élevée (maisons accolées)

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

-  Voie existante
-  Principe de voie structurante à créer
-  Principe de cheminement piéton à créer
-  Accès
-  Principe de desserte
-  Intersection à aménager / sécuriser
-  Espace de stationnement mutualisé

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

-  Sens des faîtages privilégié

PAYSAGE ET PATRIMOINE

-  Cône de vue préserver
-  Alignement arboré à créer
-  Ensemble arboré à conserver
-  Frange rurale à aménager
-  Espace public paysagé à créer
-  Muret en pierre à conserver / restaurer
-  Noue à créer ou fossé existant
-  Espace préférentiel de rétention des eaux de pluie
-  Se référer à l'OAP thématique « Entrée de ville »

COMMUNE DE SAINT-CHINIAN

Secteur d'OAP « Pujols-Bas »

Données clés

Zone : 1AUHb et 2AUHb

Superficie : 3,8 ha et 1,7 ha

Localisation : Situés à l'entrée est, à environ 800 m du centre ancien (10 minutes à pied).

Nombre estimatif de logements projetés : entre 119 et 138 logements, dont 76/95 en zone 1AU, dont une partie concernée par des logements sociaux, et une quarantaine sur la zone 2AU. Soit une densité totale entre 22 et 25 logements/ha

Points d'attention : Risque incendie connu, il s'agira d'assurer la neutralisation du risque et la mise en sécurité des personnes. Des points de défense incendie devront être installés dans le secteur.

PPRI en bordure du périmètre d'OAP.

Se référer à l'OAP thématique « Entrée de ville ». L'intégration paysagère, notamment de la façade nord, très visible depuis l'entrée au village. Gestion de l'eau de pluie en lien avec le fonctionnement viaire et la trame verte.

Aléa retrait-gonflement d'argile niveau moyen à fort.

État des lieux

Le secteur d'OAP est composé d'une zone 1AU et d'une zone 2AU située le long de l'ancienne voie ferrée, au sud du secteur.

Le secteur à urbaniser se situe à l'est du village, en fin d'urbanisation. Il s'agit donc de la vitrine de la commune. La qualité du futur aménagement devra contribuer à la valorisation de l'entrée de Saint-Chinian.

Le foncier correspond en grande partie à des friches agricoles. La trame rurale est

encore très visible de par la présence de vignes et d'alignements d'arbres et de haies.

Deux espaces boisés classés jouxtent le secteur des « Pujols-Bas », l'un correspond à une trame verte, l'autre une oliveraie.

Il s'agit des terrains plats, avec une légère déclivité qui fait ruisseler les eaux de pluie sur le ruisseau qui coule au milieu de la zone, la traversant du nord-est au sud-ouest. La présence des ruisseaux génère une exposition forte au risque inondation, identifié dans le PPRI. Par conséquent, la trame verte et bleue doit être préservée. Elle représente un atout environnemental fort et joue un rôle important sur l'aménagement futur du secteur. L'entrée principale s'effectue au nord par l'avenue Raoul Bayou. Au sud le site est accessible par la rue de la Voie Ferrée et à la voie verte en projet.



1- Vue de la zone 1AU depuis l'av. Raoul Bayou



2- Entrée existante du lotissement attenant à la zone 1AU



3- Vue de la partie sud du secteur depuis la rue de la Voie Ferrée

Source images : Agence d'Urbanisme BETU

Principes d'aménagement

Vocation

Le site a une vocation d'habitat, visant la mixité sociale et intergénérationnelle, avec une part de logements locatifs sociaux, avec un objectif de « quartier durable ».

L'aménagement du secteur comprend un phasage (1AU et 2AU).

Une 1^{ère} phase serait logiquement à urbaniser au nord du secteur à la suite de la zone UC.

Les phases suivantes permettront de compléter l'aménagement de la zone: espaces verts, cheminements doux... Et de connecter le secteur avec les quartiers voisins, ainsi que prévoir une connexion future avec l'avenue Raoul Bayou au nord.

Formes urbaines et architecturales

Les formes urbaines permettront d'accueillir des densités variées, avec en moyenne 20 logements à l'hectare pour l'ensemble de la zone.

Des parcelles plus petites pourront occuper le secteur ouest, en continuité du quartier résidentiel. Tandis qu'au nord et au sud-est de la zone, des parcelles plus importantes accueilleront des formes plus aérées.

Les gabarits plus importants pourront s'appuyer sur la trame végétale existante ou à créer afin de mieux se fondre dans le paysage, avec des niveaux ne dépassant pas le R+2.

L'orientation des bâtiments doit s'adapter à la topographie du site mais aussi aux éléments du paysage en présence.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit permettre l'éclairage naturel des logements et des espaces ouverts, qu'ils soient privés ou publics. Le bon écoulement et infiltration des eaux pluviales doit être également pris en compte.

L'architecture de ce nouveau quartier pourra développer un style contemporain basé sur des constructions écologiques

(structure ou bardage bois ou autres matériaux peu consommateurs d'énergie grise, toits végétalisés, etc.).

Accès, dessertes, stationnement et modes doux

L'accès principal s'effectue en double sens et se connecte au nord avec l'avenue Raoul Bayou et au sud avec la rue de la Voie Ferrée. Le carrefour et la circulation viaire sur la rue de la Voie Ferrée ne devra pas porter atteinte au projet de voie verte.

Le système sera complété si nécessaire par des voies secondaires à sens unique, dont les dimensions doivent néanmoins permettre l'accès aux engins de sécurité, et par des cheminements piétons, qui connectent les différents secteurs de ce nouveau quartier entre eux et avec le quartier voisin.

Par ailleurs la voie verte en projet le long de la rue de la Voie Ferrée, permettra de connecter la zone à Pierrerie à l'est et au centre-ville de Saint-Chinian à l'ouest.

Des aires de stationnement mutualisé, dédiées aux voitures, seront à créer de manière équilibrée dans l'ensemble de la zone. L'aménagement sera très qualitatif: végétalisé et limitant l'imperméabilisation des sols, afin de ne pas accroître le risque inondation. Certains parkings pourront s'appuyer sur des masses végétales existantes pour mieux s'intégrer au paysage.

Paysage et cadre de vie

La présence du végétal et des cours d'eau sont des atouts paysagers et environnementaux forts, qui caractérisent l'ambiance apaisée de la zone.

L'aménagement s'appuie sur cette trame verte et bleue et la valorise par la création de cheminements doux et espaces publics diversifiés (jeux d'enfants, noues paysagères, aires de repos ou pique-nique, bassins de rétention paysagers...).

La coulée verte qui court d'est en ouest et du nord au sud, est renforcée et permet la connexion douce inter-quartier.

Les jardins des nouvelles constructions viennent accroître ce poumon vert au cœur de la zone. La création de clôtures perméables et végétalisées permet le développement de la biodiversité et le libre écoulement des eaux.

La préservation de masses végétales permet d'intégrer cette urbanisation au paysage, en harmonie avec la trame rurale existante.

Quant aux nouvelles plantations, elles doivent respecter les essences locales et méditerranéennes.

Schéma d'aménagement

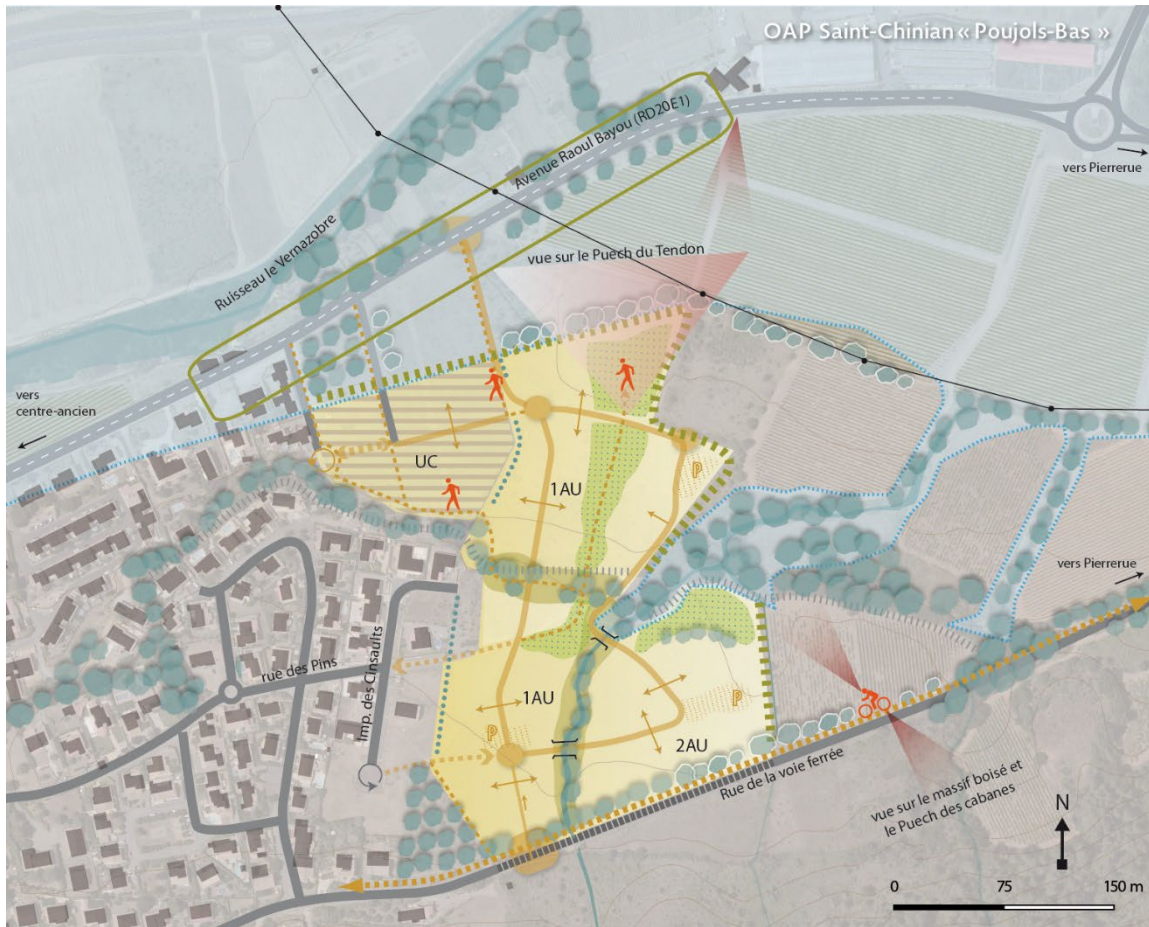


Illustration de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation indissociable de sa légende et des principes écrits (orientations générales et déclinaisons sectorielles spécifiques)

FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

- Périmètre d'urbanisation future et d'OAP
- Vocation dominante d'habitat. Densité variable
- Lotissement en cours de réalisation
- Principe d'orientation du faîtage

ACCÈS, DESSERTE, STATIONNEMENT ET MOBILITÉS

- Voie principale existante
- Voie principale à requalifier
- Voie secondaire existante
- Voie principale à créer (doubles sens + trottoir)
- Voie secondaire à créer (sens unique + trottoir)
- Connexion viaire future
- Principe d'accès au bâti
- Connexion piétonne à créer
- Voie verte en projet
- Intersection viaire ou seuil à aménager
- Aire de stationnement partagé à créer
- Réseau électrique aérien

PAYSAGE ET PATRIMOINE

- Ensembles ou alignements arborés à conserver
- Frange urbaine à aménager, alignement d'arbres à planter pour conforter les alignements existants
- Linéaire arbustif ou haie à créer
- Talus / rupture de pente
- Espaces verts à aménager
- Entrée de village à soigner
- Cône de vue à préserver

FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

- Cours d'eau
- Emplacement préférentiel d'un bassin de rétention ou espace de ruissellement paysager
- Courbes topographiques (5 mètres)
- Limite risque inondation connu (PPRI)

RÉALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE



Communauté de communes Sud-Hérault

1 allée du Languedoc
34620 PUISSERGUIER
Tél : 04.67.93.89.54- Fax : 04.67.93.73.32
Email : accueil@cc-sud-herault.fr

PARTICIPATION AUX ÉTUDES/CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane
19, Espace Méditerranée - 6^{ème} étage
66000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 87 75 52- Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org

PLUi approuvé le 24 janvier 2023

Tous droits réservés