

Août 2024

SAINT-FRICHOUX



PLAN LOCAL D'URBANISME

5-1 Orientation d'Aménagement et de Programmation
« *Secteur du pech du village* »



12 Avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tel : 04.68.80.11.45 - @ : petiau@ecosys.tm.fr
Site : <http://ecosys.tm.fr/>



Extrait de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...]

Article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Article L.151-6-2 du Code de l'Urbanisme

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.

Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. (Abrogé)
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;
7. Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...]

Article L.152-1 du Code de l'Urbanisme

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le **Plan Local d'Urbanisme** de ST-FRICHOUX, comporte **2 Orientations d'Aménagement et de Programmation** :

1.« Secteur du pech du village » du présent document

2. « Déplacement doux et itinéraires touristiques »

C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur du pech du village ».

Il s'agit de **définir le projet d'aménagement de cette extension à l'Est de l'urbanisation du village. Outre l'accueil de population nécessaire au maintien de l'école, cette urbanisation permettra de recentrer le pôle d'équipements publics** (boulodrome, aire de jeux et de pique-nique, city-stade, cimetière et projet de salle polyvalente) **au sein du tissu bâti.**

Ce projet répond aux objectifs et orientations stratégiques suivants du PADD :

- ☞ « Conforter l'école grâce à son réaménagement et à des effectifs suffisants »
- ☞ « Viser un objectif démographique de 350 habitants à l'horizon 2040 »
- ☞ « Donner les moyens immobiliers et fonciers pour l'accueil d'habitants »
- ☞ « Organiser la complémentarité des modes de déplacements »
- ☞ « Reconnaître le patrimoine architectural et veiller à la qualité de l'aspect extérieur des constructions »
- ☞ « Eviter le mitage et l'altération des paysages »
- ☞ « Dessiner le futur contour villageois »
- ☞ « Composer des franges entre urbanisation et espaces agricoles et naturels »
- ☞ « Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels »

L'Orientations d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en termes de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

Cette OAP a bénéficié d'un travail réalisé dans le cadre d'un Atelier Départemental de l'Architecture et du Paysage (ADAP) qui a permis de conforter ou de préciser des principes d'aménagement en matière : d'intégration paysagère et d'architecture (hauteurs, volumes, couleurs, implantations), de constructions bioclimatiques et d'utilisation des ressources du site, de déplacements « doux » et d'organisation des mobilités et du stationnement, d'espace public, de gestion du pluvial ou encore de préservation de la biodiversité. **L'ADAP a aussi proposé un espace plus vaste à intégrer dans le secteur d'extension dans une logique de fin d'urbanisation sur le pech.** Cette proposition a été retenue.

SECTEUR DU PECH DU VILLAGE

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

- ☞ **Sauvegarder l'école par l'accueil de population**
- ☞ **Produire un minimum de 23 logements (programme de logements mixtes et sociaux)**
- ☞ **Assurer la cohérence interne de l'aménagement et externe avec l'urbanisation existante et les espaces agricole & naturel limitrophes**
- ☞ **Participer au renforcement de la politique en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture**
- ☞ **Aménager des espaces publics diversifiés et de qualité**
- ☞ **Garantir l'intégration paysagère et environnementale (franges et continuités écologiques)**

ESPACE CONCERNÉ PAR L'OAP & GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le schéma de l'OAP porte sur l'intégralité de la zone AU et ses 3 secteurs (AUc, AUep et AUp). Cette zone correspond à la partie Est du pech du village. L'urbanisation sur la partie Ouest du pech est finalisée et contrainte (risque inondation, RD206).

Son périmètre est délimité par le chemin de l'étang au Sud, par des talus à l'Est et au Nord et par les limites privées de parcelles construites à l'Ouest.

L'aménagement programmé parachèvera l'urbanisation sur le pech du village à l'horizon 2040 (horizon SCoT).

Le pech du village s'allonge d'Est en Ouest sur environ 1 km et le secteur d'extension peut être considéré comme « la proue du navire ». La longueur du secteur d'extension varie de 250 mètres au Nord à 160 mètres au Sud et sa largeur est comprise entre 80 mètres au Nord- Ouest et 135 mètres au maximum.

La topographie oscille entre 82 mètres au Nord-Ouest, 70 mètres au Nord-Est et 65 mètres au Sud (pente entre 6% et 10% d'orientation générale N/S – N-O/S-E).

Le site offre des vues sur les différents pechs proches (Lagardie, la Garouille, St-Roch sur le territoire communal) et des vues lointaines sur les Corbières au Sud et la Montagne Noire au Nord.

Le versant S-E du village est surtout perceptible depuis les vues proches S-E et S-O. Ceci respectivement à partir de la desserte locale en provenance de l'écart de la Resclause surtout à partir du franchissement du Canal Nord (haies en écran avant) et à partir de la RD206 après le pech de la Garouille (écran Sud) et avant l'alignement de platanes. Il est aussi visible depuis l'Est en venant de St-Roch après le Ruchol et ponctuellement depuis la RD111 à l'Est (en provenance de Puichéric) mais aussi de plus loin à partir de points hauts.

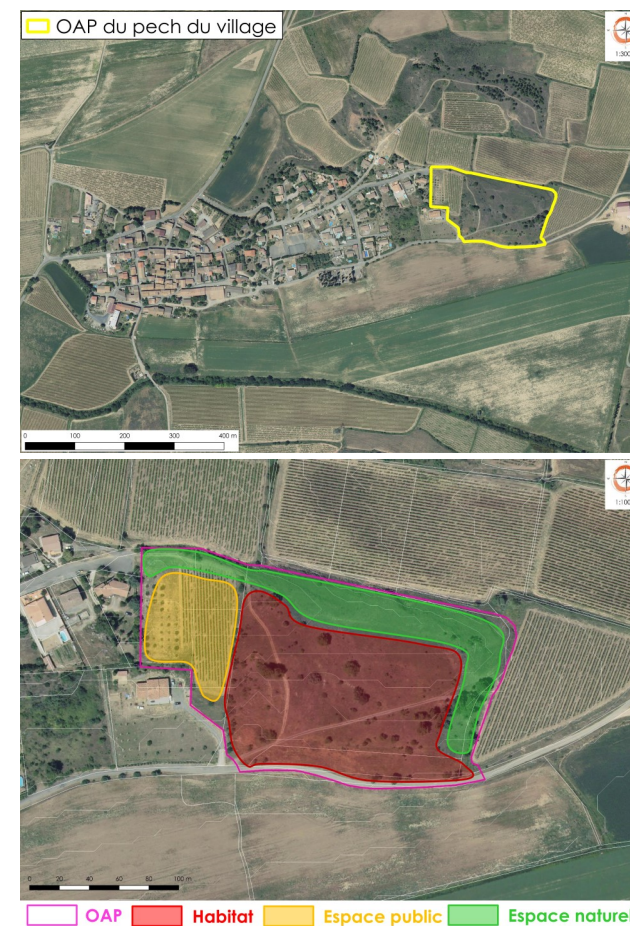
LES GRANDS PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- ☞ Réaliser l'aménagement par le biais d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement « d'ensemble »
- ☞ Articuler l'aménagement avec les zones d'habitat & agricole / naturelle limitrophes (organisation des modes de déplacement « doux » dont ceux adaptés aux Personnes A Mobilité Réduite (PMR), gestion du pluvial, transition paysagère, etc.)
- ☞ Atteindre une densité brute de 12 logements / hectare
- ☞ Viser la réalisation d'une gamme diversifiée de logements
- ☞ Construire une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux ou de logements en accession à la propriété
- ☞ « Composer » un espace public majeur de « vie » à l'échelle du quartier
- ☞ Produire du stationnement public

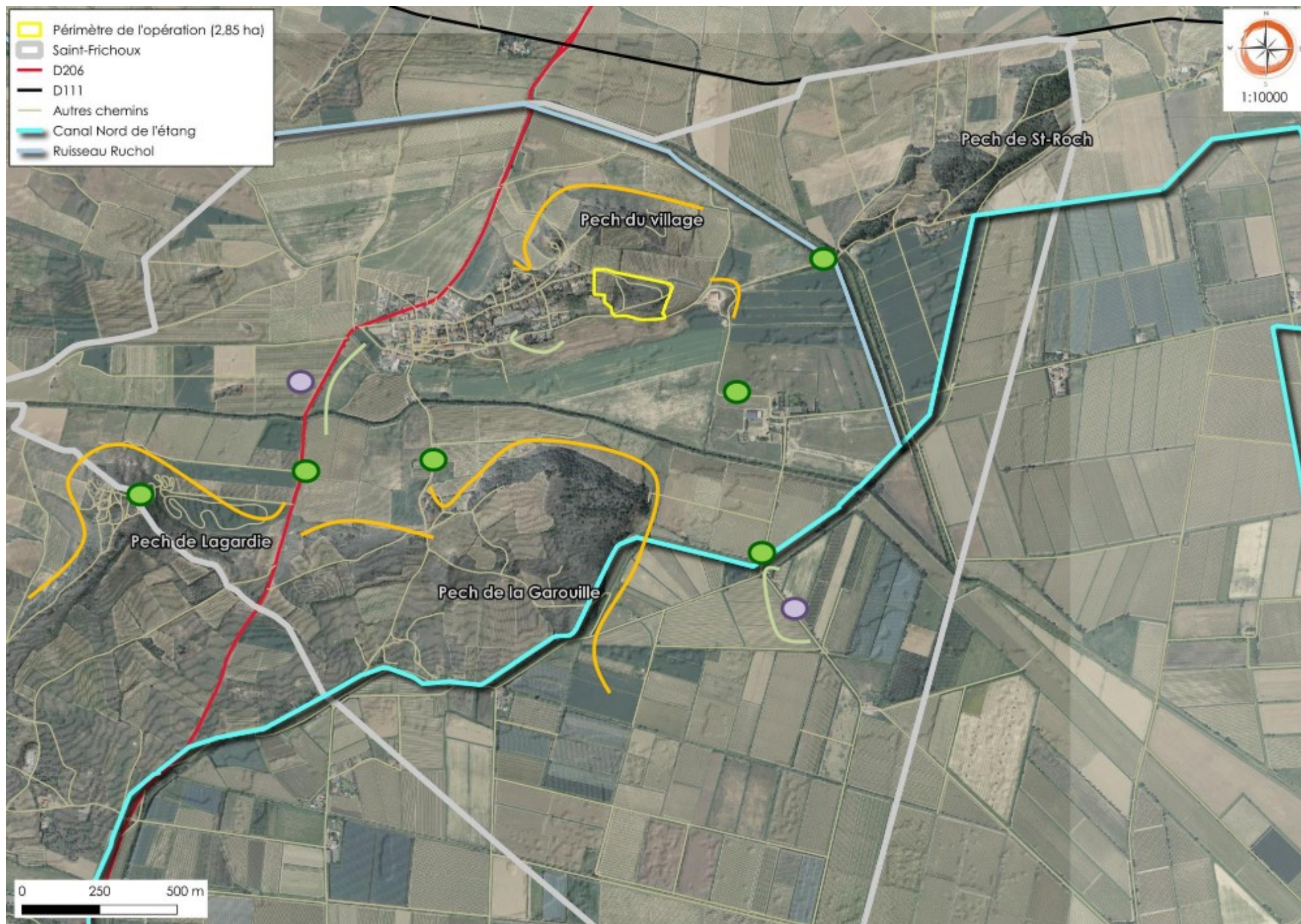
SUPERFICIE DE L'EXTENSION & VOCATIONS DES 3 ESPACES À AMÉNAGER

La zone a une superficie de 2,85 hectares et doit s'organiser en 3 espaces à vocation différente :

- Espace Sud pour la construction de logements : 1,7 ha (secteur AUc)
- Espace médian Ouest à usage public : 5 265m² (secteur AUep)
- Espace Nord et extrémité Est de garrigue à préserver – inconstructible : 6 300 m² (secteur AUp)



VISIBILITÉ SUR LE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT



VOIRIE & ACCESSIBILITÉ

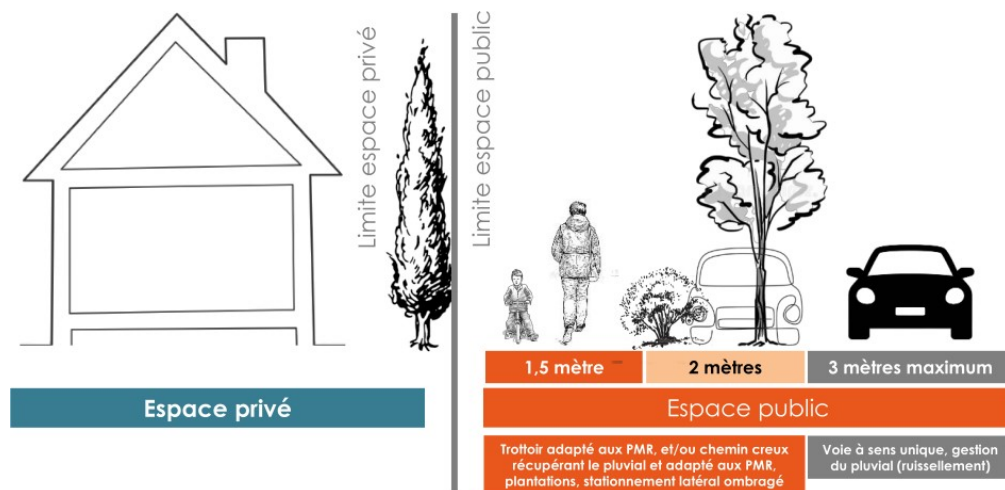
La desserte du quartier doit se faire par une ou plusieurs voirie(s) structurante(s) avec 2 accès au Sud, à partir du chemin de l'étang, de part et d'autre de l'opération.

La voirie structurante doit être aménagée en sens unique (3 mètres au maximum) avec une largeur de plate-forme de 6,5 mètres pour permettre l'aménagement d'un trottoir adapté aux Personnes A Mobilité Réduite (1,5 m) et un aménagement dédié à du stationnement latéral en créneau combiné / alterné avec un alignement de petits arbres à ombrage (2 m).

La voirie doit suivre l'orientation générale Est/Ouest (courbes de niveaux).

La création d'impasse est proscrite.

L'accès aux garages privés doit se faire au Nord des parcelles construites.



STATIONNEMENT ET RÉSEAU DE CHEMINEMENTS « DOUX »

Une place de stationnement public doit être prévue par logement (en plus d'un garage ou d'un stationnement privatif) : stationnement le long des voies ou aire(s) de stationnement.

Le principe de mutualisation des places imposées sur l'espace public est admis pour permettre la réalisation éventuelle d'une aire de stationnement qui serait aussi utile pour l'espace public majeur à créer à l'Ouest de la zone.

Les aires de stationnement doivent être constituées de matériaux poreux (de type dalles en béton avec sable, gravillons ou enherbement / gravillons). Aucun stationnement ne doit être aménagé le long du chemin de l'étang (paysage, aspect champêtre, talus, accès potentiel piéton vers les parcelles privées et vers les espaces publics à créer).

L'aménagement doit prévoir un réseau important de cheminements « doux » :

- une promenade de bouclage piétonne Nord/Sud (adaptée aux PMR) doit être affirmée entre le chemin de l'étang et celui de Las Blanquetos en s'appuyant sur le chemin préexistant
- le sentier dans l'espace de garrigue à préserver en frange Nord et Est de l'opération doit être réaménagé
- Au moins une autre traversée piétonne (adaptée aux PMR) doit être aménagée dans le tissu bâti futur en lien avec le réseau prévu de voies douces (promenade de bouclage et sentier ci-avant ainsi que trottoirs adaptés aux PMR le long de la voirie structurante de desserte). Elle pourra prendre appui sur un chemin préexistant qui va de l'accès Sud-Ouest sur le chemin de l'étang jusqu'à la frange Est de l'opération, passer au travers de l'urbanisation entre le chemin de l'étang et le sentier de l'espace de garrigue au centre de l'opération selon une orientation Nord/Sud, etc.

Le réseau de cheminement « doux » à créer doit s'intégrer dans le réseau général défini dans l'OAP « déplacements doux et itinéraires touristiques ».



ESPACE PUBLIC DE « VIE »

L'aménagement de la zone doit intégrer la création d'un espace public majeur à l'échelle du quartier : espace arboré, de détente, de promenade, de jardins familiaux, ... avec mobilier léger, point d'apport potentiel de compost, gestion du pluvial, petite aire de stationnement non imperméabilisée (secteur AUep).

Vue sur les Corbières depuis le futur espace public



Espace dédié à la constructibilité



MIXITÉ SOCIALE & DENSITÉ / FORME URBAINE & IMPLANTATION

L'opération doit permettre d'atteindre une densité brute minimale de 12 logements / ha.

La densité s'applique dans le secteur AUC c'est-à-dire dans l'enveloppe réellement constructible pour de l'habitat d'une superficie de 1,7 ha et sans décompter les espaces publics existants et à créer : emprise du chemin de l'étang, voirie structurante, stationnement, etc.

Une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux ou de logements en accession à la propriété doit être produite.

L'objectif est de produire majoritairement des constructions mitoyennes ou semi-mitoyennes pour une implantation des habitations en bande.

Il faut composer un parc bâti différencié, en jouant sur les surfaces au sol (panachage de la taille des lots), les hauteurs et volumes (R, R+1, R+2), les couleurs des façades et toitures, etc.

La hauteur des construction est limitée à R+2 soit 10,5 mètres pour les toits en pentes.

Il faut privilégier l'implantation du bâti au Nord des parcelles (jardin au Sud).

Un retrait des constructions de 5 mètres par rapport au talus du chemin de l'étang est imposé.

GESTION DU PLUVIAL

L'aménagement doit permettre de constituer un réseau pluvial global potentiellement composé de petits dispositifs additifs et couplé à la réalisation des espaces publics (frange rurale de garrigue Nord & Est, espace public majeur prévu à l'Ouest et autres à créer, voirie(s) et stationnement).

Des drains doivent être prévus pour récupérer les eaux d'écoulements dans des citernes destinées à l'arrosage pour chaque lot.

Un schéma global d'organisation du pluvial est requis (évacuation et collecte pour utilisation).

Les aménagements privilégieront autant que possible la gestion intégrée des eaux pluviales.

La zone n'est pas desservie par un réseau d'eaux pluviales et il n'est pas prévu de la desservir.

Les constructeurs ou aménageurs devront prendre toutes les mesures propres à limiter les écoulements afin de ne pas augmenter le risque d'inondation par ruissellement.

RÉSEAUX EAU - ASSAINISSEMENT

Les extensions des réseaux d'eau potable et d'assainissement des zones AU pourront être financées par le lotisseur via une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP).

FRANGE URBAINE & AGRICOLE

Il faut « composer » une frange paysagère de garrigue sur l'espace Nord et Est de l'OAP : préservation du système talus / végétation et renforcement de cette dernière, affirmation du sentier préexistant sur tout le pourtour, mobilier léger (bancs, table de pique-nique, table d'orientation, parcours ludique, ...). Il ne doit pas y avoir de terrassement ni de voirie (secteur AUP).

Préservation du système talus / végétation en frange Nord



Frange Est avec pins



INTÉGRATION PAYSAGÈRE & DURABLE

L'édification des constructions doit s'appuyer sur les lignes de relief (courbes de niveau) pour construire en terrasses et minimiser les décaissements.

Les plantations existantes d'intérêt (oliviers, pins, ...) doivent être préservées lorsqu'elles ne gênent pas la réalisation du projet global et celles des projets privés. D'une manière générale la trame végétale doit être renforcée avec des essences locales adaptées (sol caillouteux et sec).

Un arbre au minimum doit être planté pour chaque place de stationnement créées sur l'espace public (1 par logement).

Au moins 30% de la superficie de la parcelle construite ou aménagée doit être maintenue en pleine terre (coefficient de biotope au moins égal à 0,3 sur la superficie de la parcelle).

Les clôtures doivent être perméables et végétalisées : mur bahut avec grillage, mur en pierres sèches, haies, ... pour le paysage, pour la biodiversité et pour la gestion du pluvial.

Il faut viser l'implantation des jardins avec arbres à feuilles caducs au Sud de la parcelle et donc celle des constructions au Nord (ensoleillement, ...).

Il faut privilégier l'orientation Est/Ouest du faîtage des constructions et des principales surfaces vitrées pour favoriser l'exposition Sud et l'implantation selon les courbes de niveau.

Il faut, tant que possible, utiliser les ressources locales telles que les pierres issues des combes et des terrassements pour les soubassements, clôtures, aménagements paysagers de l'espace public à créer, etc.

Si nécessaire, il faut bâtir un mur de soutènement en limite Sud du secteur, le long du chemin de l'étang, avec les matériaux locaux (mur poids ou gabion dans l'esprit des appareillages présents dans le village).

Pierres dans une combe



Reliquat de mur en pierre au chemin de l'étang



GESTION DES DÉCHETS

Un ou plusieurs aménagement(s) sont requis pour le ramassage des ordures ménagères et recyclables en fonction des besoins des services compétents.

Un ou plusieurs emplacement(s) sont potentiellement à prévoir pour l'installation d'un ou plusieurs points de collecte du compost en adéquation avec le dispositif global du village (espace public majeur, etc.)

CHRONOLOGIE INDICATIVES DES ÉTAPES

- Aménagement des 2 accès sur le Sud (chemin de l'étang)
- Réalisation préalable du réseau viaire et « doux » structurant
- Aménagement des dispositifs principaux de gestion du pluvial sur toute la zone (schéma global d'organisation requis)
- Capacité des réseaux sanitaires
- Aménagement de l'espace public imposé
- Traitement de la frange Nord et Est (espace de garrigue à préserver / aménagements légers)
- Production des 23 logements ou plus

Vues panoramiques sur le secteur d'extension

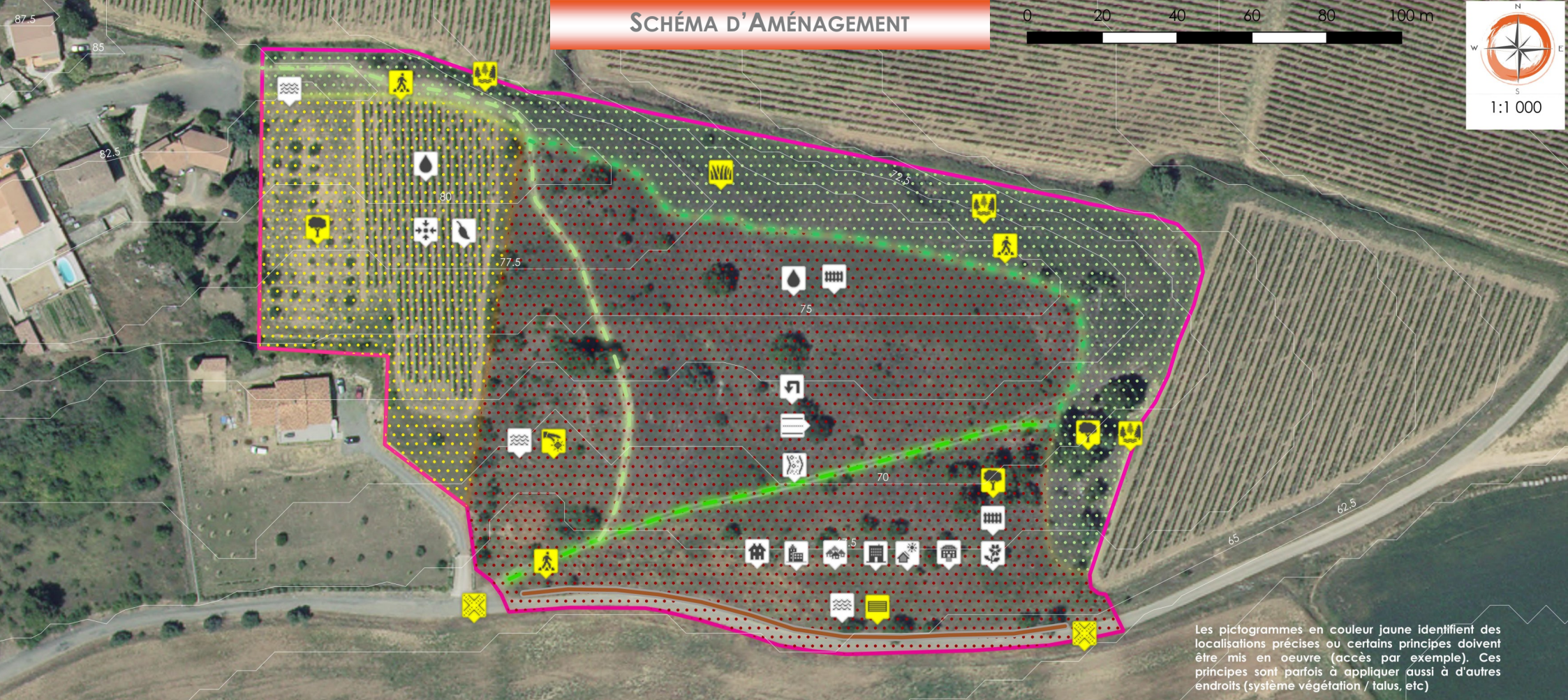


Vue depuis le pech de Lagardie



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

0 20 40 60 80 100 m



Les pictogrammes en couleur jaune identifient des localisations précises ou certains principes doivent être mis en oeuvre (accès par exemple). Ces principes sont parfois à appliquer aussi à d'autres endroits (système végétation / talus, etc)

Périmètre de l'opération (2,85 ha)

Vocation des 3 types d'espaces

- Espace constructible (1,7 ha) avec le chemin de l'étang (accès)
- Espace avec usage public (5 265 m²)
- Espace naturel de garrigue préservée (6 300 m²)

Mobilités

- Desservir le quartier à partir de 2 accès
- Axer la/les rue(s) suivant l'orientation E/O
- Prévoir l'accès voiture aux garages privés au Nord des parcelles
- Organiser des voies douces structurantes (3) - Cf. ci-après itinéraires
- Ménager au moins une traversée piétonne dans le tissu bâti

Tracé indicatif des itinéraires doux

- Promenade piétonne de bouclage Nord/Sud
- Voie piétonne au travers du centre de l'opération
- Sentier de l'espace de garrigue à préserver / réaménager

Espace public

- Aménager un espace public majeur (jardins, jeux, mobilier léger, ...)

Forme urbaine & implantation / Mixité sociale

- Construire en mitoyenneté ou semi-mitoyenneté (en bande)
- Diversifier les lots et le bâti (hauteurs et volumes, couleurs des façades, ...)
- Produire 20% de logements à caractère social (locatif / accession)
- Limiter la hauteur du bâti à R+2
- Privilégier l'implantation du bâti au Nord des parcelles (ensoleillement)

Gestion du pluvial et déchets

- Constituer un réseau pluvial global (petits dispositifs complémentaires)
- Installer des drains / collecte eaux d'écoulements (arrosage public et privé)
- Mettre en place un ou plusieurs points de compost

Frange urbaine & agricole/naturelle

- Conserver l'espace de garrigue sans interventions, terrassements ni voirie
- Préserver et renforcer le système talus / végétation (garrigue à préserver)

Intégration paysagère et durable

- S'efforcer de conserver les arbres existants et en planter (public / privé)
- Mettre en place des clôtures perméables ou végétalisées (ou sans clôture)
- Viser l'implantation des jardins avec arbres à feuilles caducs au Sud
- Privilégier l'orientation E-O des façades (ensoleillement / lignes de relief)
- Utiliser les ressources locales (pierres, ...) pour les soubassements et clôtures
- Bâtir potentiellement un mur de soutènement avec des matériaux locaux
- Potentiel mur de soutènement - reliquats existants (murs poids ou gabion)
- S'appuyer sur les lignes de relief (courbes de niveau de 2,5 m)