



Plan Local d'Urbanisme de Sauveterre

Approbation du PLU

Pièce 5.1 : OAP La Cave

Mars 2019

Projet arrêté le :

28 juin 2018

Projet approuvé le :

28 mars 2019

URBANISTE MANDATAIRE du groupement
49, boulevard de la Colline
34 980 Saint-Clément-de-Rivière
v.berti@latelier-avb.fr

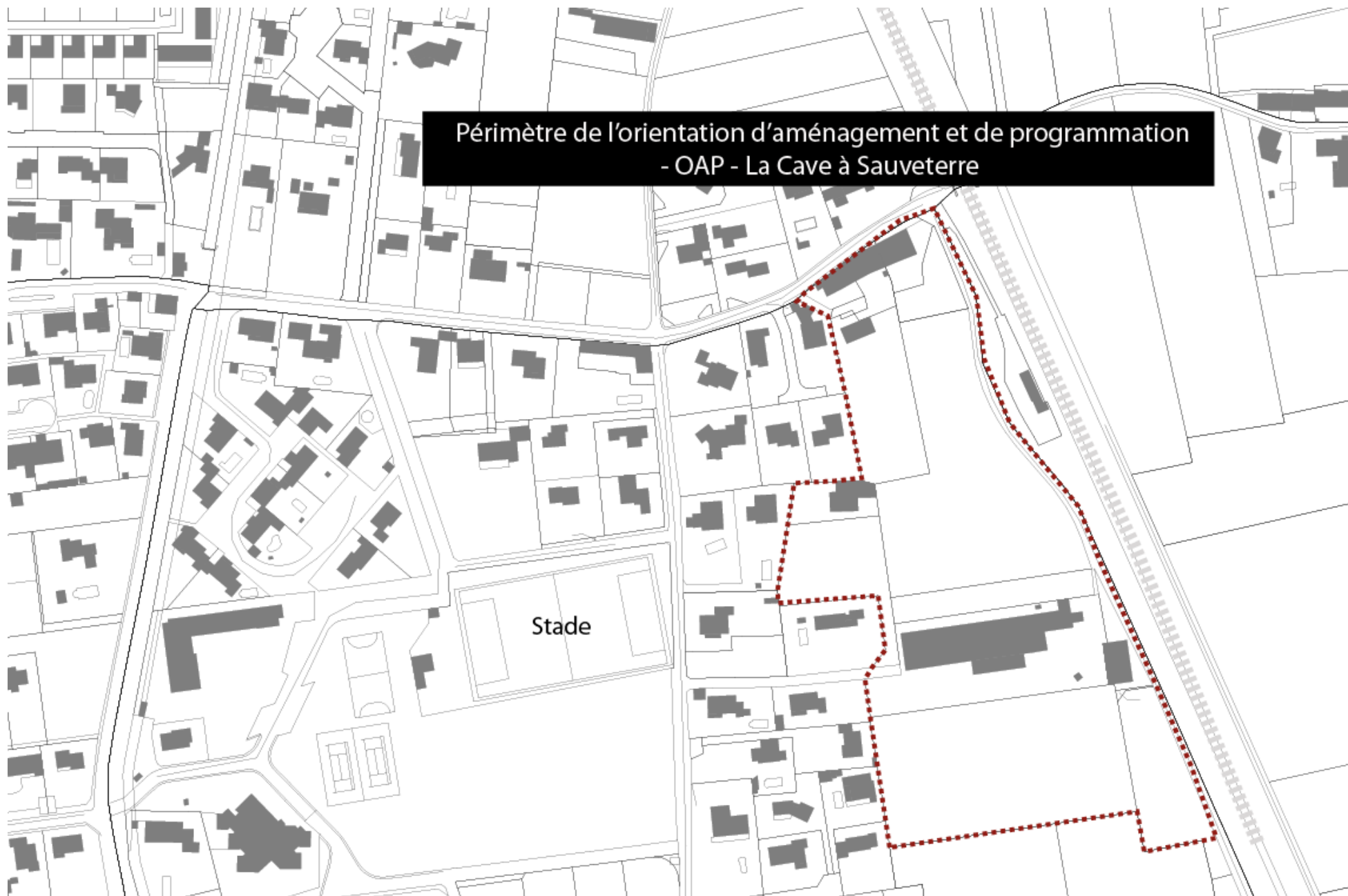


Immeuble le Génésis - Parc Eurêka
97, rue de Freyr
Cs 36038
34 060 Montpellier Cédex 2



4 Rue Richer de Belleval,
34000 Montpellier
betrom.avocat@gmail.com





Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- OAP - La Cave à Sauveterre

Orientation d'aménagement et de programmation - Quartier La Cave- PLU de Sauveterre

Mars 2019 - L'Atelier AVB - Otéis - GB Avocat

1. Objectifs d'aménagement du secteur "quartier de la Cave"

Ce quartier doit se développer en partie sous forme d'habitat mixte, maisons groupées et petits collectifs allant du R+1 au R+2 maximum. Situé au contact de deux zones d'habitations existantes, et tout proche des principaux équipements publics de la commune, sa position est stratégique.

Il doit permettre d'achever de manière harmonieuse l'enveloppe du bâti existant en y développant une urbanisation de densité moyenne qui tienne compte des prescriptions liées au risque inondation en autorisant la création de 34 logements.

Ce quartier doit favoriser une mixité de diversité d'habitat de type habitat intermédiaire et collectif. Il doit également proposer des types de logements variés allant du T1 au T4 afin de répondre aux différents besoins de la population nouvelle. Les constructions en R+2 devront respecter l'esprit et le caractère architectural de la cave coopérative de manière à assurer leur bonne intégration.

Le bâtiment de la cave coopérative doit rester dédié à l'activité économique, lieu de stockage et entreposage non polluante.

Le parti d'aménagement retenu est de :

- implanter au nord de la Cave des habitations groupées en R+1 maximum, l'urbanisation sous forme individuelle pure étant proscrite,
- créer au sud de la Cave, une poche d'habitat sous forme de petits collectifs dont la hauteur est limitée en R+2, son implantation Nord-Sud étant obligatoire, face à la Cave,
- créer un réseau de voies structurantes qui se connecte au chemin des Vignerons. Il devra être élargi en desservant l'ensemble des nouvelles poches à urbaniser par le biais de voies de desserte interne. Des voies mode-doux viendront accompagner ce nouveau réseau de desserte,
- maintenir la cave coopérative et démolir le bâtiment situé à l'entrée en permettant de dégager le passage d'une voie aux habitations en petit collectif,
- composer le quartier d'une armature verte traitée sous forme de noue, bassin et espaces verts tampons tout en protégeant les arbres remarquables,
- améliorer le réseau viaire existant en le reliant aux quartiers limitrophes et en créant un maillage de voies mode-doux,

- créer une noue de trois mètres de large le long du chemin des Vignerons et un bassin de rétention des eaux de pluie sur le secteur sud pour les secteurs d'habitation en collectif.

2. Description du projet - le programme

La surface du quartier s'élève à 3,2 hectares y compris les bâtiments existants. 34 logements sont prévus sur deux zones distinctes.

Une obligation de production de 20% de logements locatif social s'applique sur cette OAP au titre de l'article L 151-15 du CU, secteur soumis à pourcentage de logements sociaux, soit 6,8 logements, arrondis à 7 logements l'entier supérieur.

Une obligation de production de logements sociaux est à respecter, soit un minimum de 7 logements. Leur répartition est prévue sur l'ensemble du quartier.

Le projet s'organise autour de deux zones d'habitation distinctes :

- une zone Z1 composée de logements en petits collectifs en R+1 et R+2.
- une zone Z2, d'environ 7 000 m², composée de logements groupés,

L'entrée du quartier s'effectue depuis le chemin des Vignerons.

Les espaces libres sont paysagers y compris les espaces de stationnement.

3. La vocation de la zone en lien avec le PADD

Conformément à l'orientation générale du PADD « Organiser un développement urbain sur le centre et la plaine habitée sans dépasser la voie ferrée », et sa sous orientation « densifier et diversifier le tissu aggloméré en intégrant le risque inondation », l'aménagement de ce secteur vise à achever l'urbanisation dans la plaine de manière rationnelle. Il constitue le secteur le plus dense de la Commune, justifié par la proximité des équipements publics.

Il comporte des objectifs de production de logements sociaux afin de répondre aux obligations du PLH. Un seuil minimum de 7 de logements sociaux est à respecter.

4. Les principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement :

- l'accessibilité et la desserte,
- la typologie de l'urbanisation (décrite au point 2) et le nombre de logements minimum,
- la constitution d'espaces verts et d'un parc paysager,
- le maintien des habitations existantes et de la cave coopérative.

Nota important : le projet devra faire l'objet d'un dossier au titre de la Loi sur l'eau. De plus, le secteur étant situé en zone inondable M-U et R-U les mesures habituelles relatives à ces zones (transparence hydraulique, compensation à la surface soustraite) seront prises ainsi que l'application de la réglementation du PPRi vis-à-vis des constructions - la surface du plancher aménagé sera calée à la cote PHE+30cm.

Le schéma de principe des conditions d'ouverture à l'urbanisation du quartier "la Cave" figure ci-après.

Ce schéma est opposable dans son principe à tout aménageur privé ou public. En accompagnement de ce dernier, les principes d'ouverture à l'urbanisation sont précisés dans le tableau qui l'accompagne.

Les règles applicables à l'aménagement du quartier sont complétées également par le document graphique et le règlement du PLU.

OAP Secteur de la Cave

Schéma de principe des conditions d'urbanisation

LÉGENDE

- Périmètre de l'étude
- Bâtiments existants
- Foncier économique
- Maison individuelle mitoyenne / R+1 max
- Logements collectifs / R+2 max
- Zone inconstructible de 20 m
- ↔ Voirie structurante existante
- ↔ Voirie structurante projetée
- ↔ Voirie secondaire projetée
- P Poche de stationnement paysagée
- ↔ Maillage modes doux projeté
- Haie périphérique à créer
- Espace vert d'accompagnement
- Arbre existant à conserver
- Noues paysagées d'infiltration + bassin de rétention (2 400 m²)

BILAN

Surface totale : 3.2 ha
 Surface propriétés existantes (PE) : 0.75 ha
 Surface total hors PE : 2.45 ha
 Espaces verts : 0.70 ha (28%)

Décomposition de chaque zone par typologie :

- Z1 - 14 logements collectifs soit 20 log/ha
- Z2 - 20 maisons individuelles mitoyennes soit 15 log/ha

TOTAL : 34 LOGEMENTS



0 15 30 45 60



4.1. Accessibilité et desserte	La desserte du quartier s'effectue depuis le chemin des Vignerons redimensionné pour permettre le croisement de deux véhicules : Des voies modes-doux assurent également des traversées sur la voie de desserte structurante du quartier.
4.2. Dimensionnement des voies et traitement des voiries internes	Est considérée comme voirie structurante existante à élargir et nécessaire à l'aménagement des constructions, la voie structurante reportée sur le document graphique. Cette voie principale devra obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et des noues de 3 mètres permettant l'infiltration des eaux de pluie, Le dimensionnement doit permettre une circulation aisée de la population attendue. Les voies de circulation auront le profil suivant : l'emprise minimum de la voirie sera de 5 m. Sur cet axe, les cyclistes partagent la voirie avec les automobilistes sur une bande de 1,5 mètre supplémentaire. Il sera possible de prévoir une bande formant une largeur de 1,4 m à intégrer dans le profil de manière à paysager la voie (plantation d'arbres et d'arbustes). Les voies mode-doux qui traversent le parc auront une largeur de 1,40 m maximum.
4.3. Organisation globale du site	Le site s'organise autour de deux secteurs d'habitation de densité variable. Doit être créé en zone Z2 : ▪ des espaces verts, ▪ des maisons groupées en R+1 maximum, ▪ deux voies circulées et une poche de stationnement ▪ une noue pour les eaux de pluie. <u>Doivent être créés en zone Z1</u> ▪ des logements en R+1 et R+2,

	▪ une voie circulée, ▪ des espaces verts collectifs sous forme de parc, ▪ des noues et un bassin de rétention des eaux de pluie.
4.4. Implantations des constructions	L'implantation des constructions devra suivre le principe du schéma et du règlement de la zone AU. La hauteur des constructions au faîtage sera limitée à 9,50 mètres. Les espaces verts : parcs et armatures vertes inscrites au schéma sont reportés sur le document graphique qui les protègent au titre de l'application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme. L'implantation des constructions devra respecter ces principes de protection.
4.5. Traitements des espaces extérieurs des parcelles	Une forte densité de plantations est souhaitée, pour cela : ▪ les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long de la voie indiquée sur le schéma seront fragmentées tous les 4 places de stationnement par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige, ▪ le traitement des poches de stationnement devra prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places, ▪ les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi, elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie). ▪ les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les haies de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites. ▪ Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage. Des arbustes seront plantés en bosquets. ▪ Les bassins de rétention des eaux de pluie, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Les usages de proximité devront intégrer les espaces verts sous les formes les plus variées: aire

	de jeux, jardins partagés et/ou familiaux, zone de pique nique,..
4.6. Gestion des eaux pluviales	Des dispositions doivent être prises pour gérer, stocker et infiltrer l'eau de pluie dans le périmètre de la zone à urbaniser. Plusieurs moyens pourront être utilisés : - une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces de cheminements, de trottoirs, de stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux perméables. Les espaces publics (espaces verts, stationnements etc.) seront aménagés de façon à stocker temporairement les eaux (noues dans les espaces verts, fossés, décaissement léger des stationnements, profils en « V » des voies etc.) - une gestion à la parcelle par un stockage puis une évacuation des eaux pluviales dans le sol par infiltration, par végétalisation des toitures. Les opérations d'aménagement devront prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.). L'aménagement devra faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau à minima au titre de la rubrique 2.1.5.0 (rejet d'eaux pluviales).