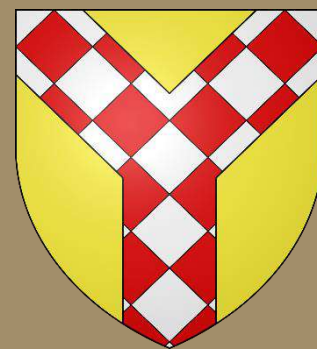


INSEE 34009

Commune de ALIGNAN-DU-VENT



2^{ème} Modification du PLU



6.a - DAP APRES MODIFICATION

Procédures	Prescription	Approbation
Révision Générale du POS Transformation en PLU	-	10 mars 2014
1 ^{ère} Modification du PLU	31 juillet 2014	25 janvier 2016
2 ^{ème} Modification du PLU	24 novembre 2021	8 février 2023

SOMMAIRE

I. ZONE UC1-B, LE QUARTIER DE L'OURTALESSIO	1
A. Localisation du secteur	1
B. Nature de l'opération	1
C. Parti d'aménagement	1
D. Programmation du secteur	1
E. Conditions d'aménagement du secteur	1
Voiries et espaces publics	2
Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics	3
Composition architecturale	3
II. ZONE UC1-C, LE LOTISSEMENT DU CLOS SAINT JEAN.....	4
A. Localisation du secteur	4
B. Nature de l'opération	4
C. Parti d'aménagement	4
D. Programmation du secteur	6
E. Conditions d'aménagement du secteur	6
Voiries et espaces publics	6
Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics	7
Réseaux divers	7
III. ZONE 1AU-A, LE QUARTIER DE L'OURTALESSIO	8
A. Localisation du secteur	8
B. Nature de l'opération	8
C. Parti d'aménagement	8
D. Programmation du secteur	8
E. Conditions d'aménagement du secteur	9
Voiries et espaces publics	10
Réseaux divers	11
Autres équipements	11
IV. ZONE 1AU-B, LE QUARTIER DU CARRY	12
A. Localisation du secteur	12
B. Nature de l'opération	12
C. Parti d'aménagement	12
Les espaces publics	13
La morphologie urbaine.....	14
D. Programmation du secteur	15
E. Conditions d'aménagement du secteur	15
Voiries et espaces publics	15
Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics	16
Réseaux divers	16
V. ZONE 1AU-C, L'ENTREE DE PEZENAS.....	17
A. Localisation du secteur	17
B. Nature de l'opération	17
C. Parti d'aménagement	17
D. Programmation du secteur	19
E. Conditions d'aménagement du secteur	19
Voiries et espaces publics	19
Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics	20
Réseaux divers	20
VI. ZONE 1AU-I, LE QUARTIER DES ARTISANS ET DES AGRICULTEURS.....	21
A. Localisation du secteur	21
B. Nature de l'opération	21
C. Parti d'aménagement	21
D. Programmation du secteur	22
E. Conditions d'aménagement du secteur	22
Voiries et espaces publics	22
Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics	23
Réseaux divers	23

I. ZONE UC1-B, LE QUARTIER DE L'OURTALESSIO

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur participe au quartier de l'Hourtalessio, quartier qui s'étend sur le flanc Nord du Puech Sentinelle.

Le secteur participe au Périmètre de Protection Modifié de l'Église St-Martin et à ce titre une opération sera soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce secteur présente une superficie de 0,63 hectare sur la partie Est (opération déjà réalisée), et une superficie de 0,39 hectare sur la partie non construite.

B. NATURE DE L'OPERATION

Une opération groupée de logements a été réalisée sur la partie Est. La partie Ouest non construite accueillera une Résidence Sociale Séniors (RSS) qui fait l'objet d'un emplacement réservé.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

Le quartier de l'Hourtalessio, quartier qui s'étend sur le flanc Nord du Puech Sentinelle, est bien visible depuis la route de Roujan. Cet espace est largement boisé et les aménagements futurs doivent participer au paysagement de l'ensemble ainsi qu'à la protection du cône de vision depuis la route de Roujan vers le clocher de l'église St-Martin.

Le cône de vision est protégé par une zone *non aedificandi* d'une largeur de 5 mètres minimum.

Les dispositions prévues concernent l'implantation par rapport à l'espace public des logements futurs et la qualité des clôtures.

Pour la collecte des déchets des échanges devront être effectués avec le SICTOM Pézenas -Agde afin de connaître les moyens de collecte et les dispositifs à mettre en œuvre.

D. PROGRAMMATION DU SECTEUR

L'objectif de densité mis en place est au moins 14 logements à l'hectare.

Les typologies sont multiples :

- logements en bandes et en rez-de-chaussée (T2 et T3), avec une salle commune de surface inférieure à 50 m² pour la Résidence Sociale Séniors (environ 15 logements envisagés)
- parcelles individuelles pour les logements déjà construits.

E. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de cet ensemble participe à la PVR de l'Hourtalessio.

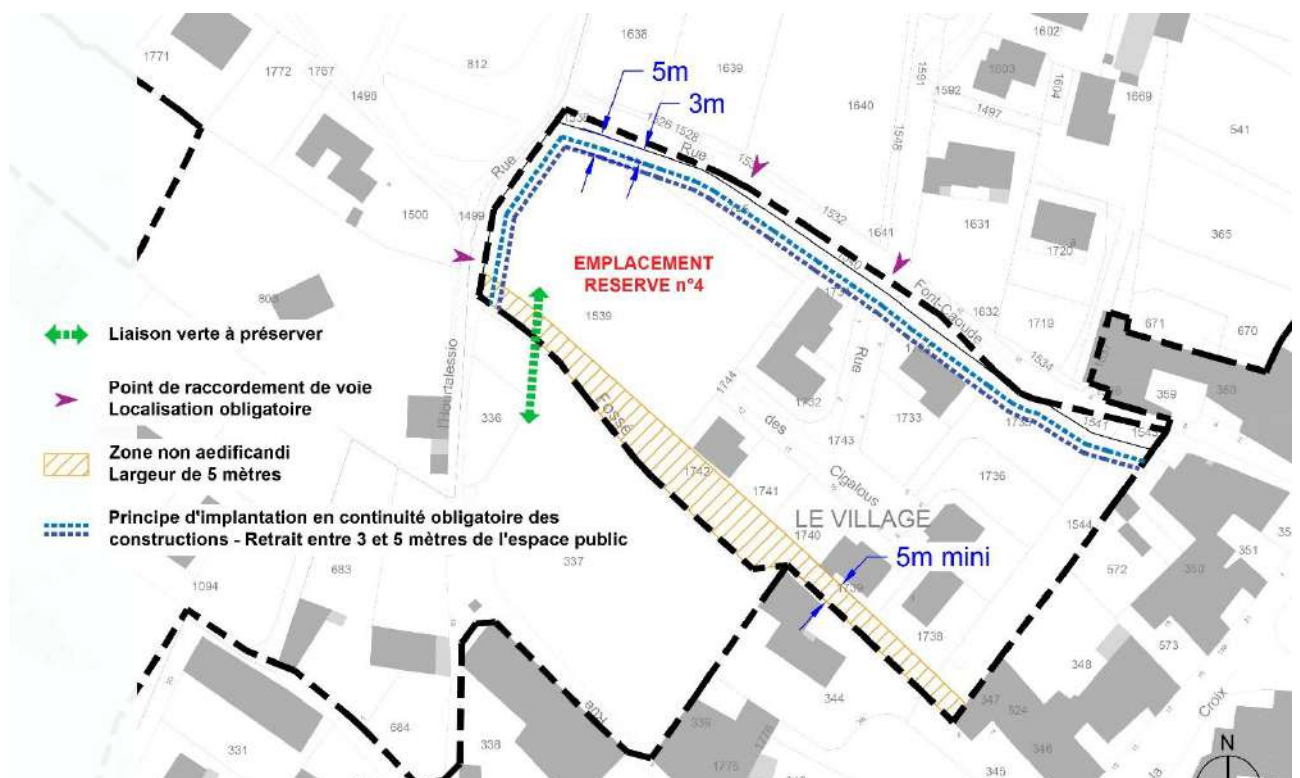
La PVR ayant été abrogé par la loi de finances rectificative pour 2010, le 29 décembre 2020, depuis le 1^{er} janvier 2015, il n'est plus possible de prendre de nouvelles délibérations instituant une nouvelle PVR, à l'exception des délibérations propres à chaque voie, prises avant cette date.

Dans l'espace couvert par la zone *non aedificandi*, il est interdit :

- de planter des arbres à haute tige,
- de construire une piscine.

Les clôtures seront grillagées, murets interdits.

Une liaison douce et verte pourra potentiellement être créée entre la Résidence Sociale Séniors et la parcelle G0337, largement arborée et préservée.



Voiries et espaces publics

Le projet d'aménagement prévoira la mise en place de clôtures de qualité dont le dessin sera largement inspiré par les clôtures existantes :



Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur de 90 cm maximum surmonté d'un ouvrage de serrurerie. Les divers coffrets abritant les éléments techniques seront inclus dans le muret ou intégrés dans un élément de serrurerie.

Les portails et portillons seront également des ouvrages de serrurerie, dont la partie basse peut être pleine.

Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

L'implantation des constructions sera en retrait, d'une distance comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'espace public, suivant plan de localisation.

Les constructions formeront une continuité bâtie afin de créer un front sur rue.

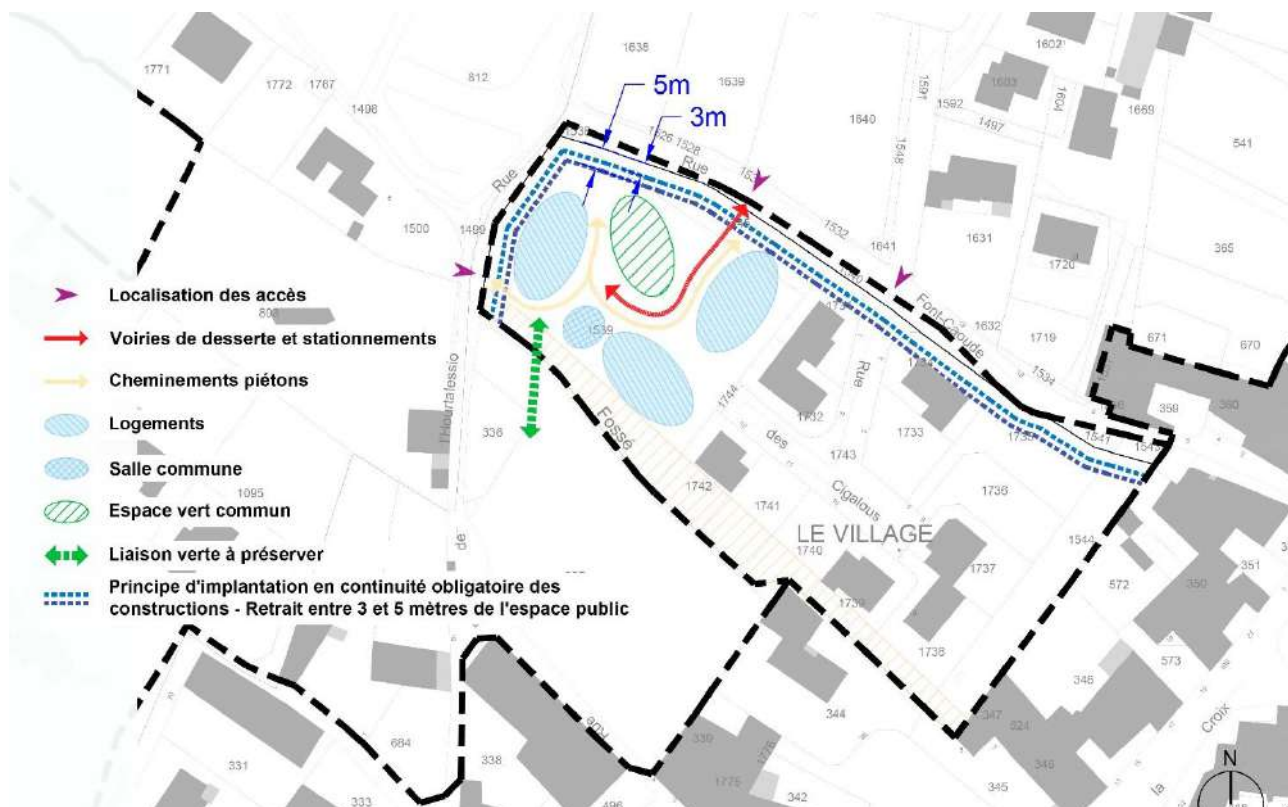
Composition architecturale

Volumétrie des constructions :

- Les volumes seront simples.
- Si les toitures sont en tuiles, l'orientation des faîtières sera parallèle à l'espace public. Une composition mixte de toitures tuiles et de toitures terrasses pourra être autorisée.

Écriture des façades :

- Il conviendra de s'inspirer du rythme et des volumes des typologies anciennes.



II. ZONE UC1-C, LE LOTISSEMENT DU CLOS SAINT JEAN

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur est situé à l'Est de la commune, entre l'entrée du Village en venant de Pézenas et l'avenue de Las Bousigues.

Ce secteur est desservi par le prolongement de la voie de desserte interne du Clos Saint Jean.

Ce secteur présente une superficie de 1,80 hectare.

B. NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit dans ce secteur de réaliser un lotissement résidentiel en entrée de ville.

L'opération porte sur une réflexion globale du quartier afin de créer des connexions urbaines pour désengorger l'entrée de ville en venant de Pézenas.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

La création d'une voie de desserte principale du lotissement (profil P7 / ER n°8) aura pour but de connecter l'avenue de Las Bousigues au sud à l'avenue de Pézenas au nord (profil P8 en entrée de ville), avec une possible voie future à créer au nord de la zone vers la rue des Tioulets (conformément au PADD).

Il s'agira de mettre en place des voies internes de desserte du lotissement. Cet espace public (profils P10) reste à définir, et devra permettre le cheminement piéton, ainsi que la circulation et le stationnement des véhicules.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement urbain et architectural de l'angle perçu en entrant dans le lotissement depuis l'avenue Las Bousigues.

Côté avenue de Pézenas, les constructions devront être à l'alignement sur rue, afin de marquer l'entrée du village de façon plus urbaine.

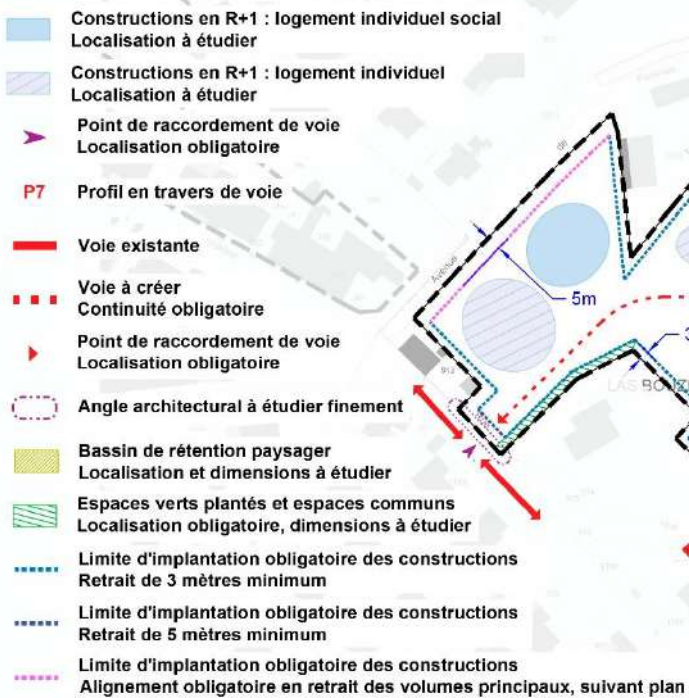
Un espace commun devra être prévu pour permettre le positionnement d'un local ordures ménagères ou un point de collecte, et éventuellement un espace vert commun ou bassin de rétention suivant les nécessités du projet.

La voie EF (profil P7), qui correspond à l'emplacement réservé n°8, est caractérisée par :

- une continuité obligatoire,
- des points de raccordement aux voies existantes localisés et qui devront être respectés,
- un profil en travers fixe (P7), mentionnant des dimensions minimales (largeur minimale de 12 mètres),
- un double sens de circulation,
- un trottoir dédié au cheminement piéton,
- des places de stationnements.

La voie de desserte interne du lotissement (profil P10), est caractérisée par :

- une continuité obligatoire,
- des points de raccordement aux voies existantes localisés et qui devront être respectés,
- un profil en travers fixe (P10), mentionnant des dimensions minimales (largeur minimale de 9 mètres).
- un double sens de circulation avec limitation de vitesse,
- un trottoir dédié au cheminement piéton,
- des places de stationnements.



D. PROGRAMMATION DU SECTEUR

L'objectif de densité bâtie minimale est de 14 logements/ha soit une trentaine de logements en lots individuels, dont 25 % seront des logements locatifs sociaux.

E. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce nouveau quartier se fera au moyen d'un projet d'ensemble, prévoyant des participations de l'aménageur pour la réalisation d'équipements et infrastructures publiques.

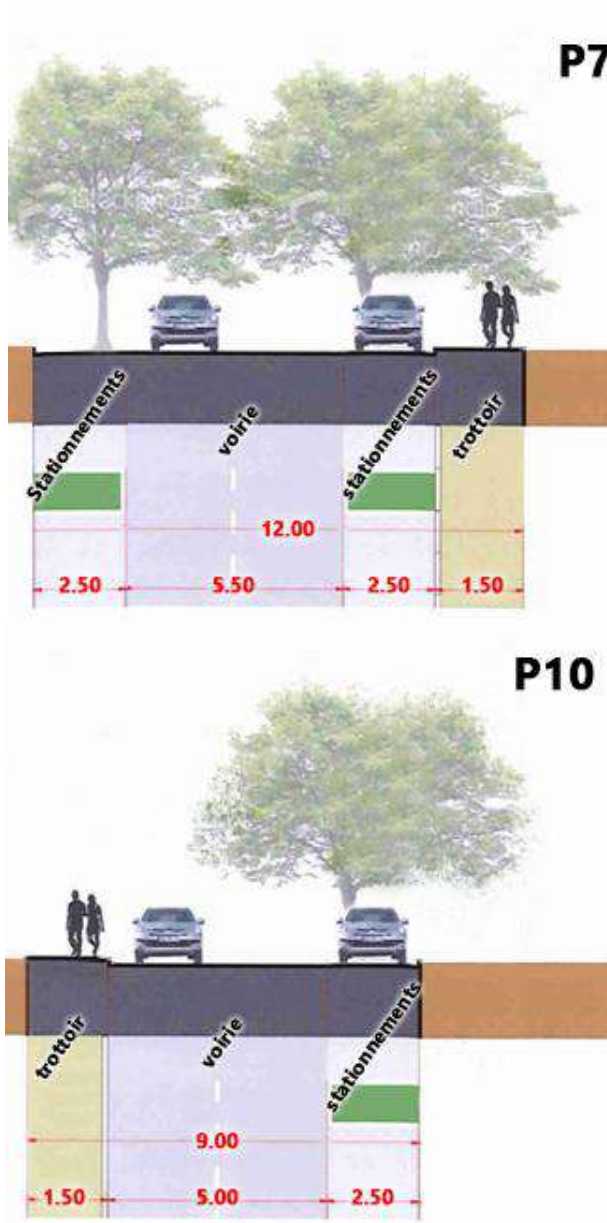
L'aménagement ne pourra avoir lieu que sous réserve de la suffisance de la ressource en eau.

Voiries et espaces publics

Le schéma d'aménagement prévoit la mise en place en limite d'opération d'une voie support d'un patrimoine arboré et d'espaces piétons constituant l'articulation paysagère entre le nouveau quartier et l'écoparc.

Pour la collecte des déchets, des échanges devront être effectués avec le SICTOM Pézenas-Agde afin de connaître les moyens de collecte et les dispositifs à mettre en œuvre.

Les largeurs de chaussées indiquées ci-après sont indicatives et seront ajustées au profil des voies de desserte du lotissement du Clos St Jean.



Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

Voir plan du parti d'aménagement ci-dessus.

Réseaux divers

Eau potable : la ressource en eau devra être suffisante.

Assainissement : Les capacités de la STEP ont été augmentées. En effet, une refonte complète de la station d'épuration d'Alignan-du-Vent a été effectuée, avec une mise en service au 6 juillet 2020. La précédente station avait une capacité de traitement de 1800 Equivalent Habitant (EH). La nouvelle station dispose d'une capacité de 3000 Equivalent Habitant (EH), conformément au dimensionnement établi par le schéma directeur d'assainissement porté par la commune juste avant l'intégration à l'Agglomération de Béziers. La nouvelle station est de type boue activée. La déshydratation des boues est réalisée par une presse à vis. Les boues d'épuration sont ensuite traitées sur l'incinérateur de boue de la station d'épuration de Béziers, ou en centre de compostage pendant les arrêts froids annuels de l'incinérateur. Il existe une filière de traitement de l'air pour le bâtiment d'exploitation.

III. ZONE 1AU-A, LE QUARTIER DE L'OURTALESSIO

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur constitue la limite du village vers le Nord ; en effet, une partie du périmètre est le champ d'expansion des crues de l'Hourtalessio, périmètre classé en zone « Bp » dans le PPRI. Il s'inscrit dans une logique d'expansion limitée, préservant la compacité de la silhouette urbaine.

Ce secteur constitue également d'entrée du village en venant de Roujan.

Le secteur représente la deuxième phase de l'aménagement du quartier de l'Hourtalessio et prévoit notamment de mettre en place la rue qui permettra de désenclaver l'ensemble du quartier.

Ce secteur présente une superficie de 1,15 hectare.

B. NATURE DE L'OPERATION

Incluse dans un périmètre de PVR.

La PVR ayant été abrogé par la loi de finances rectificative pour 2010, le 29 décembre 2020, depuis le 1^{er} janvier 2015, il n'est plus possible de prendre de nouvelles délibérations instituant une nouvelle PVR, à l'exception des délibérations propres à chaque voie, prises avant cette date.

Urbanisation individuelle au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

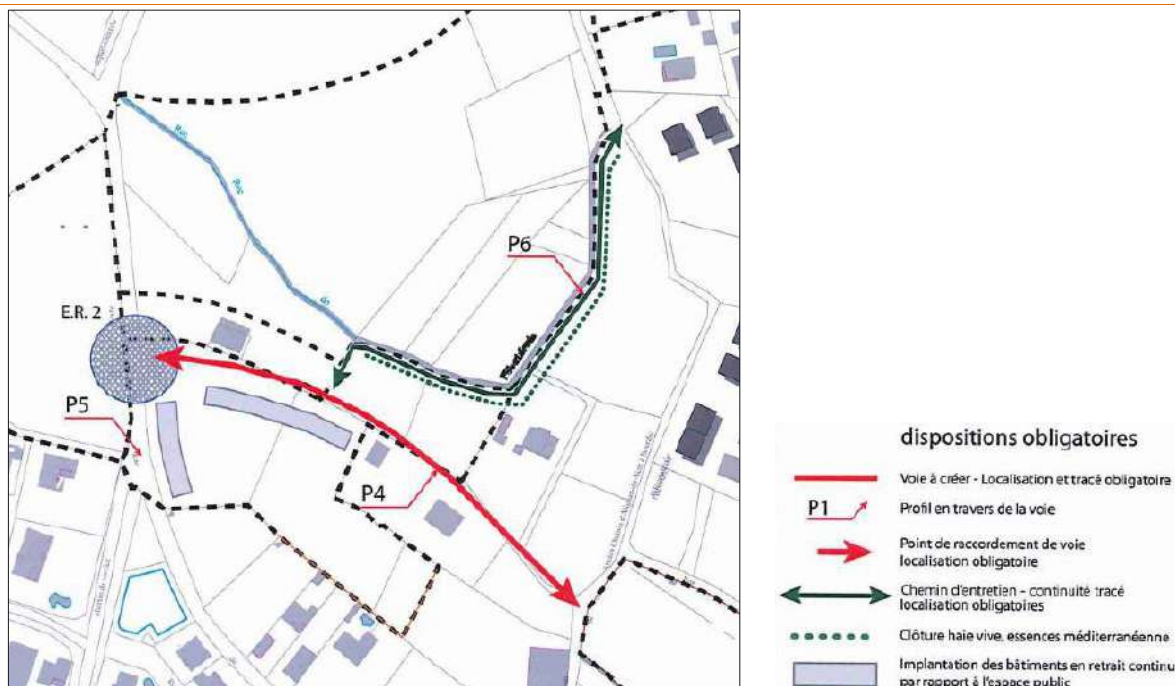
Le parti d'aménagement s'articule autour de plusieurs orientations fortes :

- La mise en place d'une voie répondant aux caractéristiques d'une rue de village, support d'un patrimoine arboré et d'espaces piétons, voie contribuant à désenclaver l'ensemble du quartier de l'Hourtalessio,
- Créer une entrée de village,
- Gérer la contrainte d'inondation.

Pour la collecte des déchets des échanges devront être effectués avec le SICTOM Pézenas -Agde afin de connaître les moyens de collecte et les dispositifs à mettre en œuvre.

D. PROGRAMMATION DU SECTEUR

L'urbanisation de ce secteur s'organisera hors opération d'ensemble mais sous le régime de la PVR (Participation pour Voiries et Réseaux divers). Une urbanisation individuelle qui offrira des parcelles de grande taille, ce qui correspond à une demande locale.



L'objectif de densité mis en place, au moins 14 logements à l'hectare, concourt à un minimum de réalisation de 16 logements prévus.

L'opération devra réserver 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État sur le nombre de logements prévu, soit 4 logements sur les 16 prévus au total.

E. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce nouveau quartier se fera au moyen d'une urbanisation individuelle au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'aménagement ne pourra avoir lieu qu'après l'extension de la capacité de la station d'épuration et sous réserve de la suffisance de la ressource en eau potable.

Ce secteur est couvert pour partie par une zone bleue « Bp » (zone naturelle inondable par ruissellement pluvial). Le règlement du PPRI prévoit notamment :

L'interdiction de dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, les dépôts d'ordures et de déchets,

- L'interdiction de tous travaux d'exhaussement (notamment les remblais) ou d'affouillement des sols, modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues,
- L'interdiction de dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants,
- L'autorisation de réalisation de constructions nouvelles, d'extensions ou de modifications de bâtiments existants, sous réserve :
 - qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire,
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsque la PHE a été définie. Dans le cas où la PHE n'est pas définie, la surface de plancher sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel (zone Bp) ; dans la zone Bp située à proximité du ruisseau,
 - de l'Hourtalessio, à l'aval de la RD 125, le calage des premiers planchers habitables sera réalisé à 1 m au-dessus du terrain naturel,
 - de ne pas créer de surfaces de garages ou de pièces annexes en dessous de la PHE ou en dessous du terrain naturel.

Dispositions particulières :

L'extension au sol de bâtiments d'habitation existants disposant d'un étage accessible pourra être autorisée au niveau du plancher des autres pièces, dans la limite de 20 m² et d'une seule fois à compter de la date d'application du PPRI, à

condition d'accompagner ces travaux de mesures de réduction de la vulnérabilité de tout le bâtiment (pose de batardeaux...).

La possibilité de réalisation de piscines au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

La possibilité d'édification de clôtures dans les conditions suivantes :

- pour les clôtures : qu'elles soient constituées de 3 fils ou grillagée à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm)
- pour les murs (de soubassement ou de clôture) : qu'ils aient une hauteur inférieure ou égale à 20 cm ou, si la hauteur est supérieure, que celle-ci elle n'excède pas la cote PHE et que le mur soit construit de telle sorte qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la PHE soit laissée transparente aux écoulements (barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges, ...).

Les projets proposés devront prendre en compte les dispositions de la zone « Bp » du PPRI.

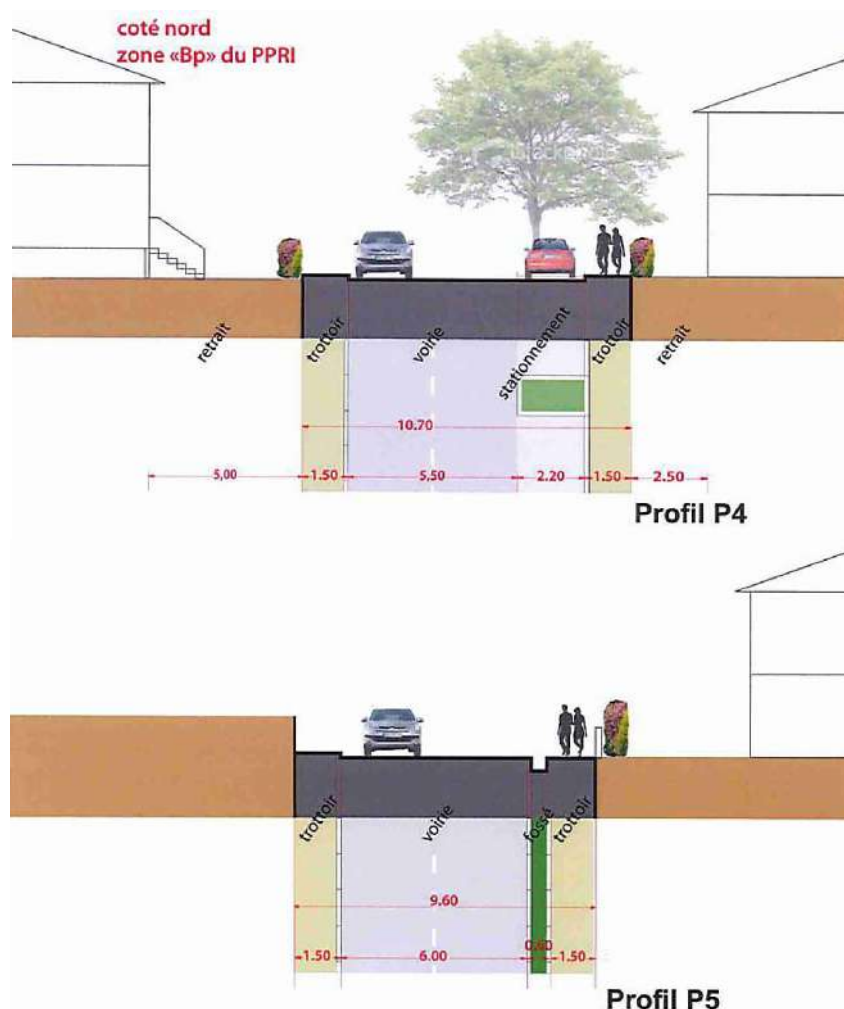
IL CONVIENDRA DE SE RÉFÉRER À L'ENSEMBLE DES MESURES PRESCRITES PAR LE PPRI.

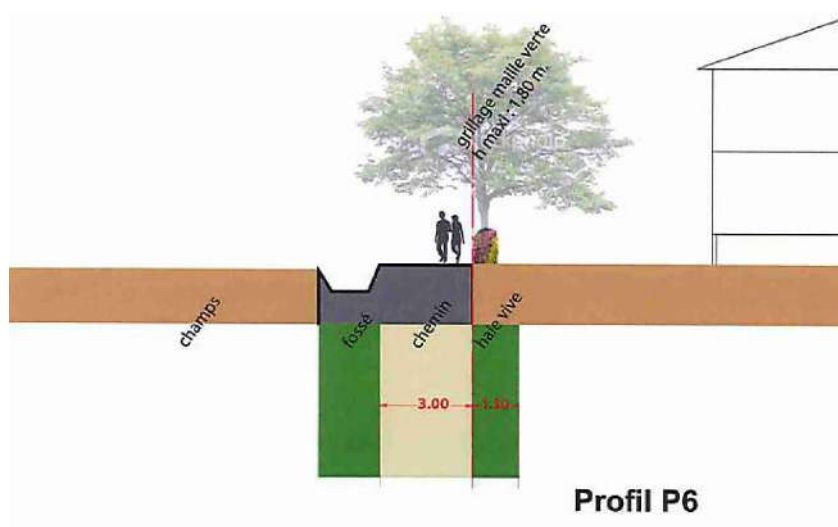
Voiries et espaces publics

Le schéma d'aménagement prévoit la mise en place d'un profil d'entrée de village, répondant aux caractéristiques d'une voie départementale (largeur et structure de chaussée), ainsi qu'une rue de desserte permettant de désenclaver le quartier de l'Hourtalessio.

Ce schéma est complété par le profil du chemin longeant l'Hourtalessio, profil prévoyant la clôture des parcelles bordant la rivière ; cette clôture comprend : un grillage à maille verte doublé d'une haie vive d'essences méditerranéenne variée incluant des arbres à haute tige.

Les constructions hors zone bleue du PPRI seront implantées 2,5 mètres en retrait de l'espace public. L'espace entre la construction et l'espace public sera végétalisé.





Profil P6

Réseaux divers

Eau potable : la ressource devra être suffisante

Assainissement : Les capacités de la STEP ont été augmentées. En effet, une refonte complète de la station d'épuration d'Alignan-du-Vent a été effectuée, avec une mise en service au 6 juillet 2020. La précédente station avait une capacité de traitement de 1800 Equivalent Habitant (EH). La nouvelle station dispose d'une capacité de 3000 Equivalent Habitant (EH), conformément au dimensionnement établi par le schéma directeur d'assainissement porté par la commune juste avant l'intégration à l'Agglomération de Béziers. La nouvelle station est de type boue activée. La déshydratation des boues est réalisée par une presse à vis. Les boues d'épuration sont ensuite traitées sur l'incinérateur de boue de la station d'épuration de Béziers, ou en centre de compostage pendant les arrêts froids annuels de l'incinérateur. Il existe une filière de traitement de l'air pour le bâtiment d'exploitation.

Eaux de ruissellement : suivre les indications du règlement de la zone Bp du PPRI :

Sauf dans le cas de projet de construction d'un (et un seul) logement et dans le cas de projet d'ensemble ayant intégré une rétention globale au moins équivalente, tous les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé. La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

La réalisation de réseaux secs enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues et qu'ils soient équipés de clapets anti-retours.

La réalisation de réseaux humides (assainissement et eau potable) nouveaux doivent être étanches et munis de clapets anti-retours. Les bouches d'égout doivent être verrouillées.

Autres équipements

Participations éventuelles pour la réalisation du carrefour d'entrée de village.

IV. ZONE 1AU-B, LE QUARTIER DU CARRY

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur constitue un prolongement du village vers l'Ouest et constituera une nouvelle limite urbaine. Il s'inscrit dans une logique d'expansion limitée, préservant la compacité de la silhouette urbaine.

Ce nouveau quartier tient un rôle important pour l'avenir d'Alignan-du-Vent parce qu'il est le support de la liaison Ouest mais aussi parce qu'il permet de traiter la transition entre le village et les vignobles (la limite urbaine), mais également parce qu'il permet de mettre en valeur l'entrée du village en venant d'Abeilhan et de Servian.

Ce secteur présente une superficie de 2,33 hectares.

B. NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit dans ce secteur de mettre en place une opération d'aménagement d'ensemble ; le projet fera l'objet d'une réflexion globale, articulant la mise en place de formes urbaines structurant des espaces publics de qualité et la gestion des réseaux, notamment des eaux pluviales.

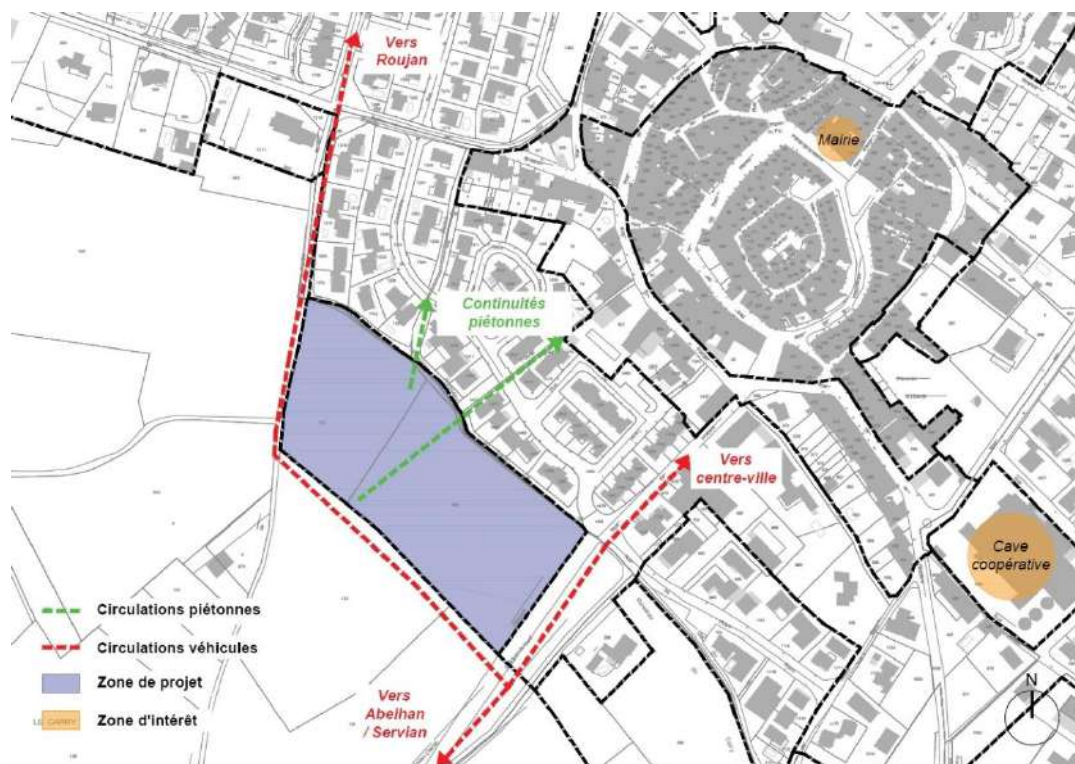
Le programme bâti, à dominante résidentielle, pourra prévoir une mixité des fonctions (notamment la possibilité de lieux de travail) et répondra à l'objectif de densité urbaine d'au moins 14 logements/ha.

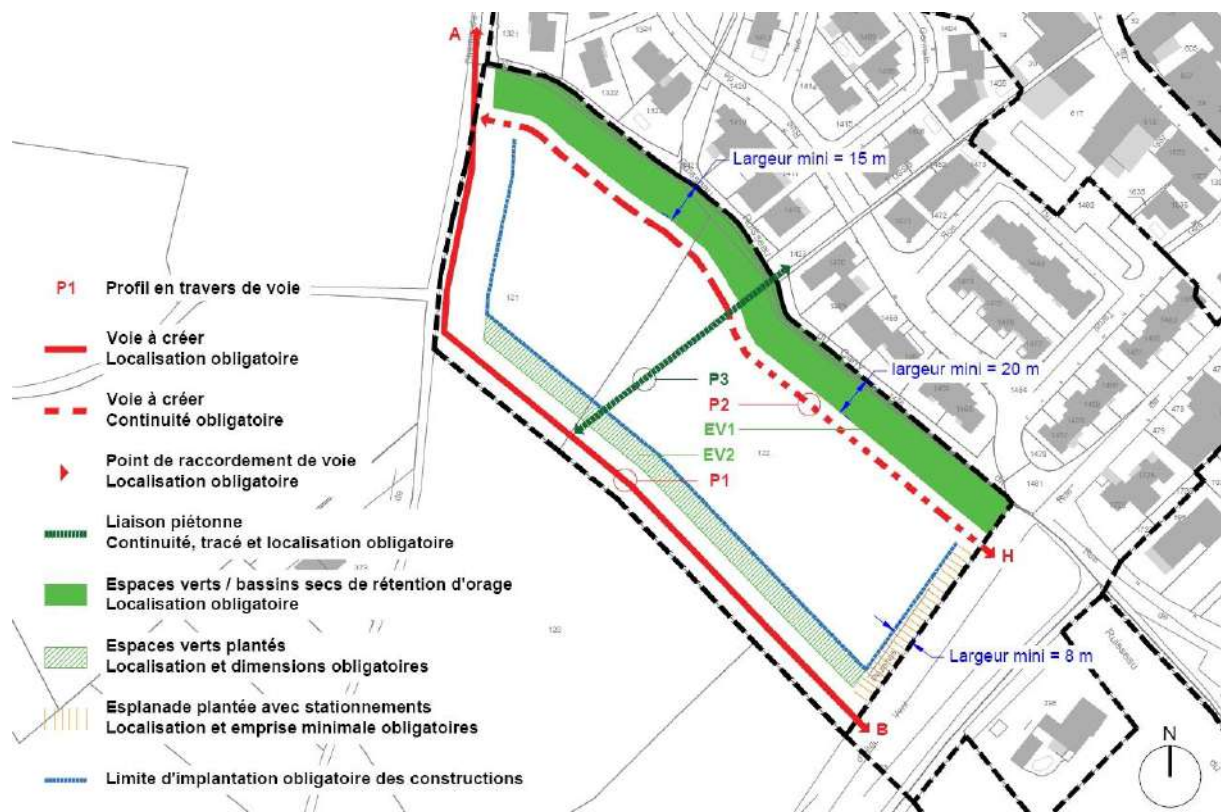
La qualité des espaces urbains et paysagers en entrée de ville sera primordiale.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

Il s'agit d'une zone à urbaniser ouverte (après augmentation de la capacité de la STEP et sous réserve de la suffisance de la ressource en eau), principalement à destination résidentielle. Le parti d'aménagement s'articule autour de plusieurs orientations fortes concourant à la création d'espaces publics de qualité tenus par des formes urbaines :

- La mise en place d'une voie répondant aux caractéristiques d'une voie départementale (largeur et structure de chaussée), support d'un patrimoine arboré et d'espaces piétons constituant l'articulation paysagère entre le nouveau quartier et les vignobles,
- Profiter de l'opportunité de laisser de l'espace pour la gestion des eaux de ruissellement pour créer des espaces verts de qualité offerts aux usages collectifs.





Les espaces publics

La voie AB (profil P1) est caractérisée par :

- une continuité obligatoire,
- un tracé linéaire figé,
- des points de raccordement aux voies existantes localisés et qui devront être respectés,
- un profil en travers fixe (P1), obligatoire (si variante, consulter le service des routes du Conseil Général de l'Hérault, pour validation).

La voie AH (profil P2) est caractérisée par :

- une continuité obligatoire,
- un tracé indicatif conditionné toutefois par son seul accotement à l'espace vert EV1,
- des points de raccordements aux voies existantes localisés et qui devront être respectés,
- un profil en travers fixe (P2), obligatoire (il peut être opté pour des dimensions minimales).

La liaison piétonne (profil P3) est caractérisée par :

- un tracé linéaire et une localisation fixe,
- des points de raccordement figés,
- un profil en travers fixe (P3) (il peut être opté pour des dimensions minimales).

L'espace à planter (EV1) en bord du ruisseau du Carry au Nord est un espace commun pour lequel sont fixées des largeurs minimales et dont il conviendra de définir le traitement au moment de l'élaboration du projet.

Sa réalisation est à la charge de l'aménageur, s'agissant d'un bassin sec de rétention des eaux de pluies ; il doit néanmoins permettre le jeu, le repos, la promenade...

IMPORTANT : pour jouer pleinement son rôle, cet espace doit avoir une certaine largeur. Il ne peut être réduit à une mince bande longeant le ruisseau. Des largeurs minimales sont mentionnées en quelques points.

Les espaces à planter (EV2) sur parcelles privatives : en bordure de la voie AB, il s'agit de plantations en vergers. Le retrait pour alignement de façades reste à définir.

Le modelé du terrain doit pouvoir autoriser une rétention des eaux de pluies à la parcelle. Cette gestion est délicate ; elle n'apparaît a priori pas suffisante pour satisfaire les besoins de rétention ; ces besoins devront trouver satisfaction ailleurs (EV1 ou sous chaussée). Cet espace en verger laisse les accès au logement. Il interdit l'implantation de constructions telles que piscines, abris de jardins...

L'esplanade en bordure de la rue de Fraisse aura une largeur d'environ 8 mètres ; elle sera plantée et pourra recevoir du stationnement longitudinal ou en épi. Elle est partie de l'opération.

Pour la collecte des déchets des échanges devront être effectués avec le SICTOM Pézenas -Agde afin de connaître les moyens de collecte et les dispositifs à mettre en œuvre.

La morphologie urbaine

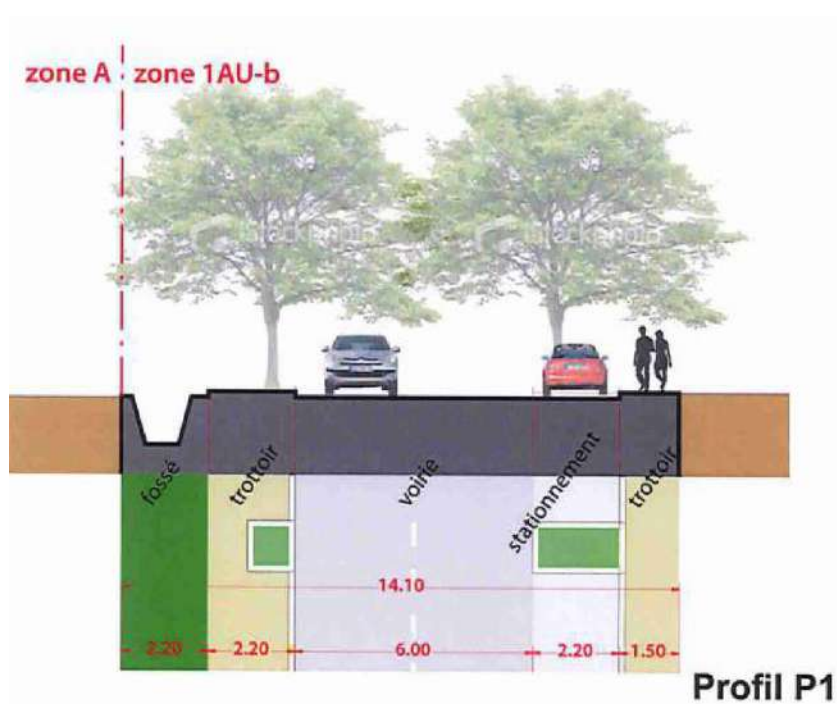
Le tissu est diversifié, à dominante pavillonnaire, avec une implantation obligatoire sur une limite séparative au moins. La plus longue façade des constructions sera implantée sur la limite séparative.

Il convient de distinguer entre :

- au Nord-Ouest (chemin rural), des maisons de ville en rez-de-chaussée ou à un étage sur rez-de-chaussée (volumétries panachées) implantées à l'alignement (du chemin élargi), à l'arrière desquelles peuvent être implantées des maisons de ville en rez-de-chaussée,
- au Sud-Est (rue de Fraisse), des constructions en rez-de-chaussée ou à un étage sur rez-de-chaussée (volumétries panachées) à l'arrière desquelles peuvent être implantées des maisons de ville en rez-de-chaussée.

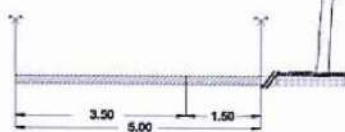
L'implantation des constructions par rapport aux voies sera différente selon le tissu :

- à l'alignement du chemin rural (élargi) au Nord-Ouest,
- en recul de l'alignement de la rue de Fraisse d'au moins 8 mètres,
- obligatoirement en retrait (qui reste à fixer) de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) de la voie AB,
- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) ou à 3 mètres de l'alignement de la voie AH. L'implantation par rapport aux limites séparatives sera variable selon les formes urbaines : elle va de la continuité obligatoire (maisons de ville) au recul.

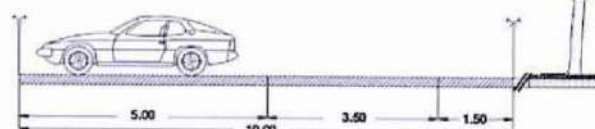


Profil P2

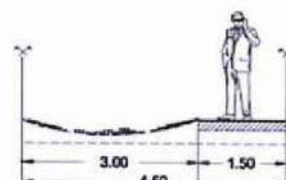
Sans stationnement



Avec stationnement



Profil P3



D. PROGRAMMATION DU SECTEUR

L'objectif de densité mis en place, au moins 14 logements à l'hectare, concourt à un minimum de réalisation de 33 logements prévus.

L'opération devra réserver 25 % de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État sur le nombre de logements prévu, soit 8 logements sur les 33 prévus au total.

Les typologies seront multiples et ne devront pas dépasser le niveau R+1 :

- logements collectifs,
- logements intermédiaires/regroupés,
- parcelles individuelles.

E. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce nouveau quartier se fera au moyen d'un projet d'ensemble, prévoyant des participations de l'aménageur pour la réalisation d'équipements et infrastructures publiques.

L'aménagement ne pourra avoir lieu qu'après l'extension de la capacité de la station d'épuration et sous réserve de la suffisance de la ressource en eau.

Voiries et espaces publics

Le schéma d'aménagement prévoit la mise en place en limite d'opération d'une voie répondant aux caractéristiques d'une voie départementale (largeur et structure de chaussée), support d'un patrimoine arboré et d'espaces piétons constituant l'articulation paysagère entre le nouveau quartier et les vignobles, et d'un chemin piétonnier ou pouvant être emprunté par des véhicules motorisés et répondant aux exigences de sécurité publique en limite de l'espace de rétention des eaux de ruissellement.

Le profil de la voie répond aux caractéristiques d'une voie départementale (largeur et structure de chaussée). Ce profil prévoit des espaces de stationnement, des espaces piétons larges et confortables.

Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

L'implantation des constructions par rapport aux voies sera différente selon le tissu :

- à l'alignement du chemin de Fontès (élargi) au Nord-Ouest,
- en recul de l'alignement de la rue de Fraisse d'au moins 8 mètres,
- obligatoirement en retrait (qui reste à fixer) de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) de la voie AB,
- à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) ou à 3 mètres de l'alignement de la voie AH.

L'implantation par rapport aux limites séparatives sera variable selon les formes urbaines : elle va de la continuité obligatoire {maisons de ville} au recul.



Réseaux divers

Eau potable : la ressource devra être suffisante.

Assainissement : Les capacités de la STEP ont été augmentées. En effet, une refonte complète de la station d'épuration d'Alignan-du-Vent a été effectuée, avec une mise en service au 6 juillet 2020. La précédente station avait une capacité de traitement de 1800 Equivalent Habitant (EH). La nouvelle station dispose d'une capacité de 3000 Equivalent Habitant (EH), conformément au dimensionnement établi par le schéma directeur d'assainissement porté par la commune juste avant l'intégration à l'Agglomération de Béziers. La nouvelle station est de type boue activée. La déshydratation des boues est réalisée par une presse à vis. Les boues d'épuration sont ensuite traitées sur l'incinérateur de boue de la station d'épuration de Béziers, ou en centre de compostage pendant les arrêts froids annuels de l'incinérateur. Il existe une filière de traitement de l'air pour le bâtiment d'exploitation.

V. ZONE 1AU-C, L'ENTREE DE PEZENAS

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur est l'entrée du Village en venant de Pézenas.

Il a également une façade Sud privilégiée sur le futur éco-parc.

Ce secteur est desservi par le prolongement de la voie de desserte interne du Clos Saint Jean.

Ce secteur présente une superficie de 0,85 hectare.

B. NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit dans ce secteur de réaliser un lotissement communal en entrée de ville.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

Il s'agira de mettre en place une voie d'entrée de village structurée par un espace public sécurisé, largement arboré, et les alignements de bâti. Cet espace public (profil P8) reste à définir, et fait l'objet en partie de l'emplacement réservé n°11, qui a pour but de créer une voie de desserte entre l'avenue de Pézenas et la zone NT.

Un corridor vert existant (fossé arboré permettant la canalisation des eaux de pluie), sera à conserver et à valoriser en tant qu'élément paysager. Il sera accompagné d'un cheminement piéton, afin de créer une continuité avec un cheminement piéton possible le long de l'avenue de Pézenas (emplacement réservé n°11 et profil P8 à définir). Cette liaison permettra une connexion piétonne de ce nouveau quartier vers le centre-ville.

La création d'une voie de desserte principale du lotissement (profil P7 / ER n°8) aura pour but de connecter l'avenue de Las Bousigues au sud à l'avenue de Pézenas au nord (profil P8 en entrée de ville), avec une possible voie future à créer au nord de la zone vers la rue des Tioulets (conformément au PADD).

Il s'agira également de mettre en place une voie interne de desserte du lotissement. Cet espace public (profil P9) reste à définir, et devra permettre le cheminement piéton, ainsi que la circulation des véhicules. Cette voie en impasse pourra s'élargir afin de permettre le retournement des véhicules, et ainsi être traitée pour tout ou partie comme un espace piéton de qualité (notamment à l'intersection avec le corridor vert existant), avec vitesse de circulation limitée pour les véhicules.

Côté avenue de Pézenas, les constructions devront être à l'alignement sur rue, afin de marquer l'entrée du village de façon plus urbaine.

Une attention toute particulière devra être portée au traitement urbain et architectural de l'angle perçu en entrant dans le village.

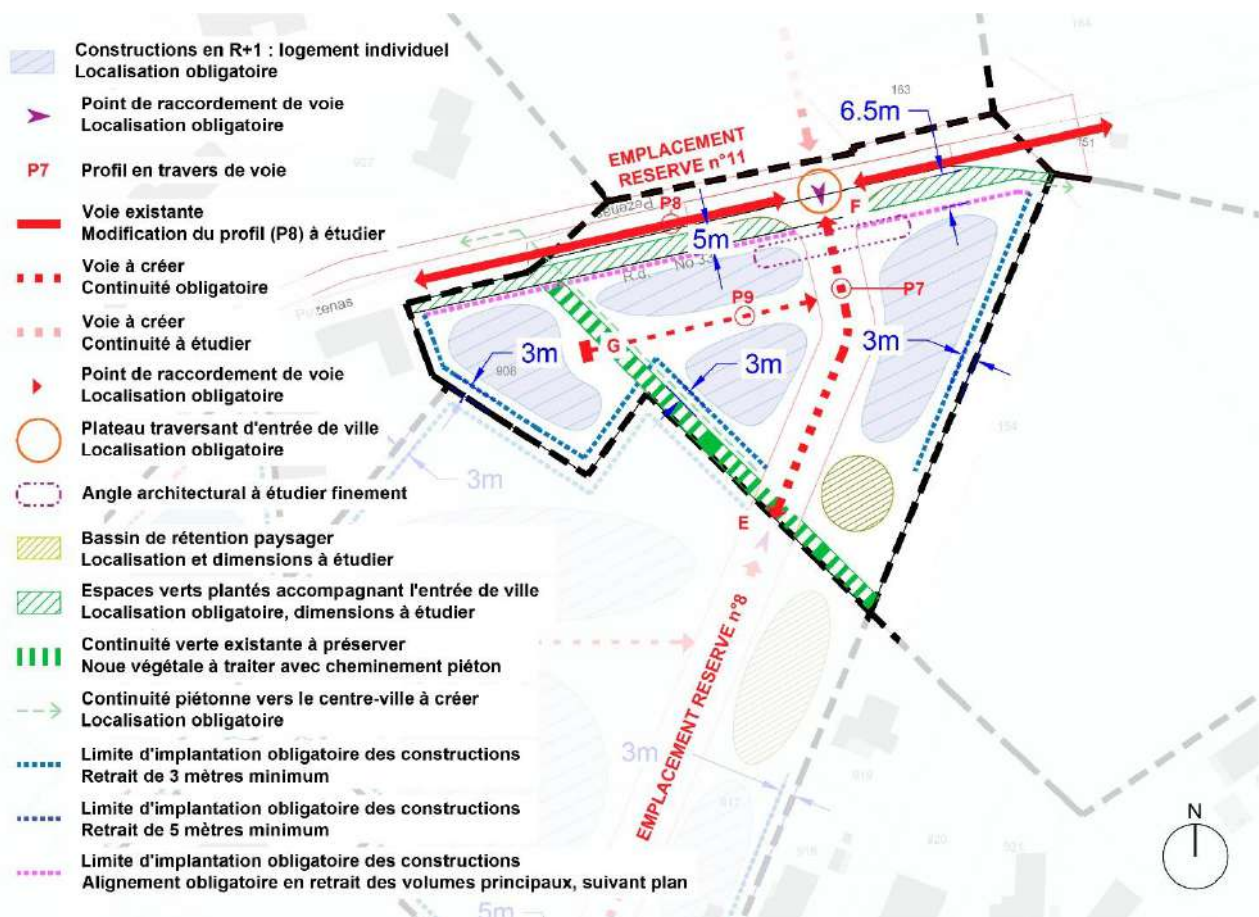
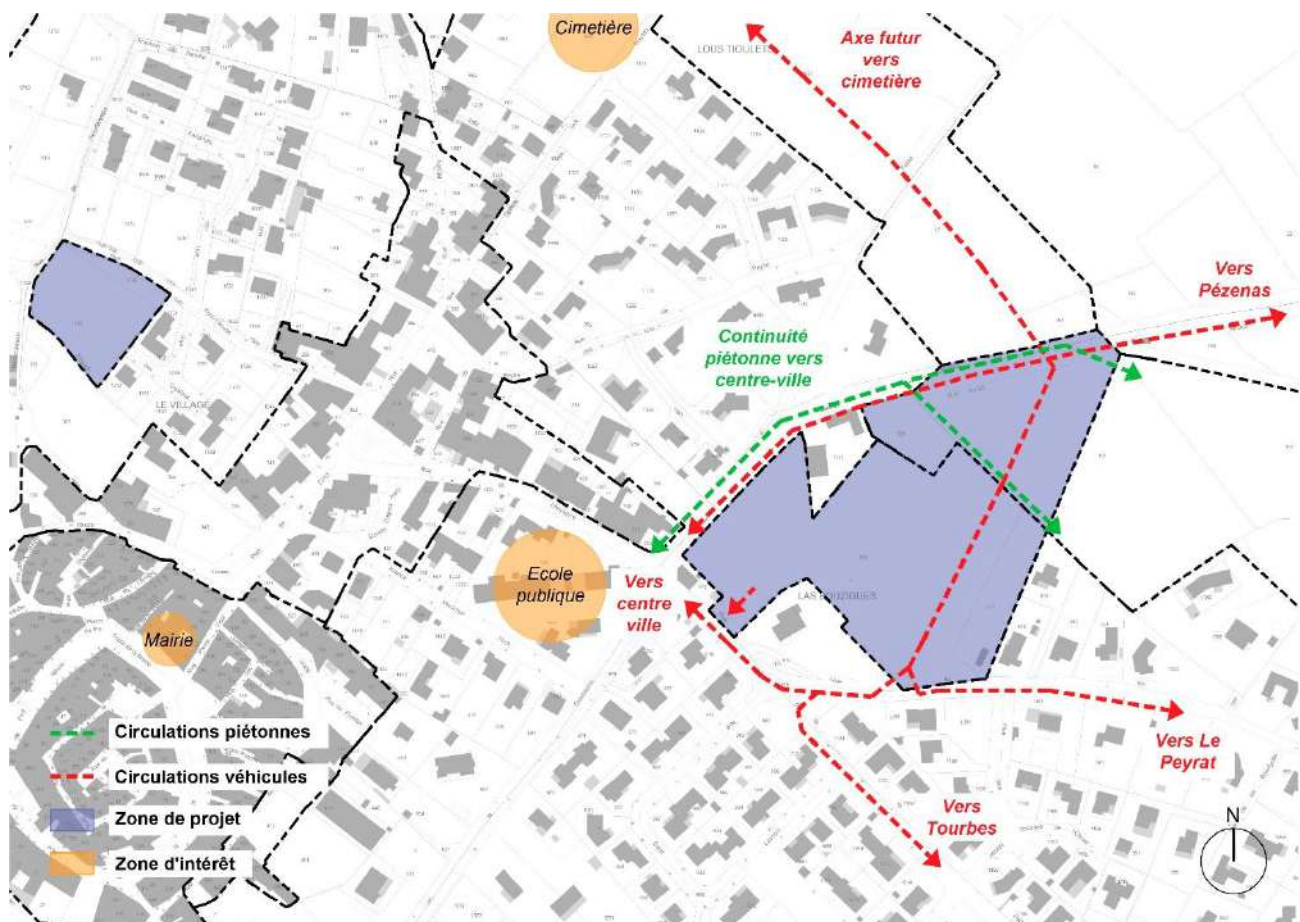
Un espace commun devra être prévu pour permettre le positionnement d'un local ordures ménagères ou un point de collecte.

La voie EF (profil P7), qui correspond à l'emplacement réservé n°8, est caractérisée par :

- une continuité obligatoire,
- des points de raccordement aux voies existantes localisés et qui devront être respectés,
- un profil en travers fixe (P7), mentionnant des dimensions minimales (largeur minimale de 12 mètres),
- un double sens de circulation,
- un trottoir dédié au cheminement piéton,
- des places de stationnements.

La voie GF (profil P9), est caractérisée par :

- une continuité obligatoire,
- des points de raccordement aux voies existantes localisés et qui devront être respectés,
- un profil en travers fixe (P9), mentionnant des dimensions minimales (largeur minimale de 5 mètres),
- un traitement pour tout ou partie
- un double sens de circulation, avec limitation de vitesse à 20 km/h.



D. PROGRAMMATION DU SECTEUR

Le programme prévoira la création d'une dizaine à une douzaine de lots.

Les typologies pourront être multiples :

- parcelles individuelles,
- villas en bandes.

E. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce nouveau quartier se fera par la collectivité dans le cadre d'un lotissement communal.

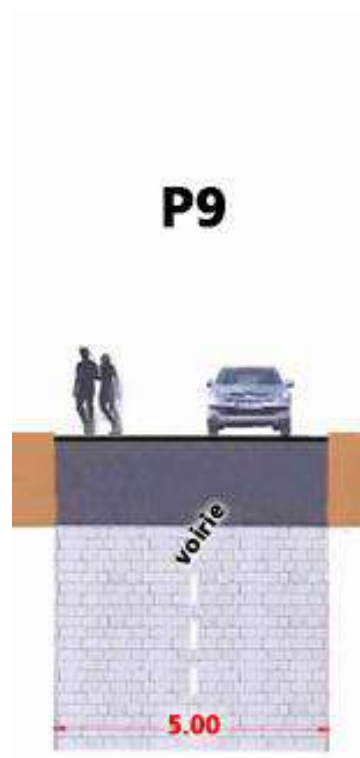
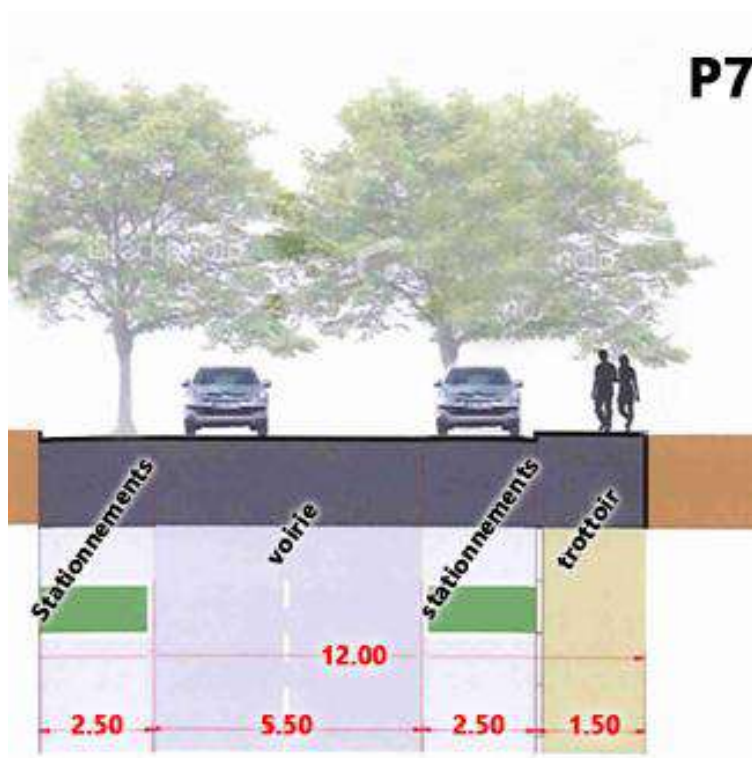
L'aménagement ne pourra avoir lieu que sous réserve de la suffisance de la ressource en eau.

Voiries et espaces publics

Le schéma d'aménagement prévoit la mise en place en limite d'opération d'une voie support d'un patrimoine arboré et d'espaces piétons constituant l'articulation paysagère entre le nouveau quartier et l'écoparc.

Les largeurs de chaussées indiquées ci-après sont indicatives et seront ajustées au profil des voies de desserte du lotissement du Clos St Jean.

Pour la collecte des déchets, des échanges devront être effectués avec le SICTOM Pézenas-Agde afin de connaître les moyens de collecte et les dispositifs à mettre en œuvre.



Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

Voir plan du parti d'aménagement ci-dessus.

Réseaux divers

Eau potable : la ressource en eau devra être suffisante.

Assainissement : Les capacités de la STEP ont été augmentées. En effet, une refonte complète de la station d'épuration d'Alignan-du-Vent a été effectuée, avec une mise en service au 6 juillet 2020. La précédente station avait une capacité de traitement de 1800 Equivalent Habitant (EH). La nouvelle station dispose d'une capacité de 3000 Equivalent Habitant (EH), conformément au dimensionnement établi par le schéma directeur d'assainissement porté par la commune juste avant l'intégration à l'Agglomération de Béziers. La nouvelle station est de type boue activée. La déshydratation des boues est réalisée par une presse à vis. Les boues d'épuration sont ensuite traitées sur l'incinérateur de boue de la station d'épuration de Béziers, ou en centre de compostage pendant les arrêts froids annuels de l'incinérateur. Il existe une filière de traitement de l'air pour le bâtiment d'exploitation.

VI. ZONE 1AU-I, LE QUARTIER DES ARTISANS ET DES AGRICULTEURS

A. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur constitue un prolongement du village vers l'Ouest et constituera une nouvelle limite urbaine. Il s'inscrit dans une logique d'expansion limitée, préservant la compacité de la silhouette urbaine ; ce secteur participe également à la mise en place d'une nouvelle entrée de ville en venant d'Abeilhan.

Ce nouveau quartier prolonge la zone artisanale existante, aujourd'hui saturée. Ce quartier accueillera des entreprises artisanales mais également des bâtiments à usage agricole.

Ce secteur présente une superficie de 2,50 hectares.

B. NATURE DE L'OPERATION

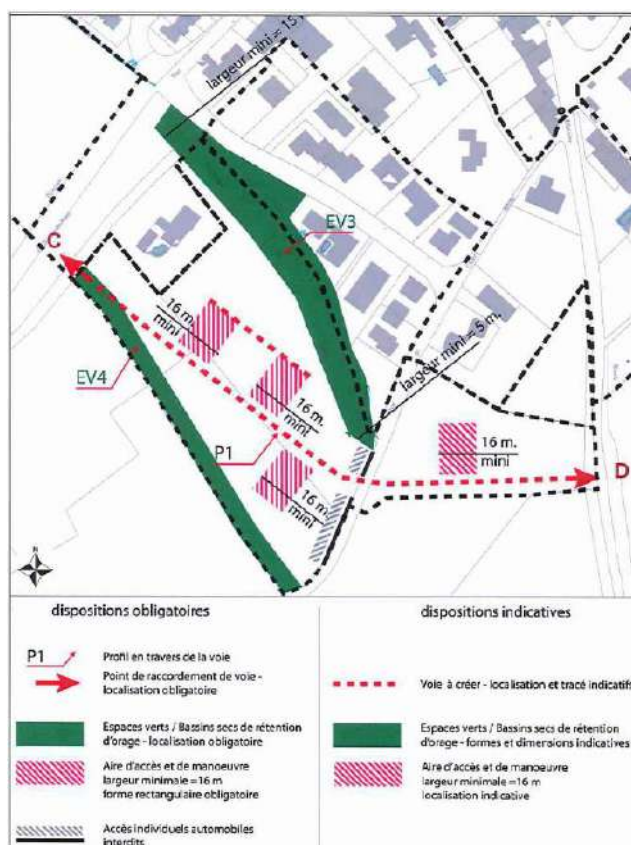
Il s'agit dans ce secteur de mettre en place une opération d'aménagement d'ensemble, le projet fera l'objet d'une réflexion globale, articulant la mise en place de formes urbaines structurant des espaces publics de qualité et la gestion des réseaux, notamment des eaux pluviales.

Il s'agit d'une zone artisanale et agricole accueillant également le logement dit de fonction (direction, gardiennage, surveillance) sur le terrain d'assiette du bâtiment d'activité.

C. PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement s'articule autour de plusieurs orientations fortes concourant à la création d'espaces publics de qualité tenus par des formes urbaines :

- La mise en place d'une voie répondant aux caractéristiques d'une voie départementale (largeur et structure de chaussée), support d'un patrimoine arboré et d'espaces piétons constituant l'articulation paysagère entre le nouveau quartier et les vignobles,
- Profiter de l'opportunité de laisser de l'espace pour la gestion des eaux de ruissellement pour créer des espaces verts de qualité offerts aux usages collectifs.



La voie CD est caractérisée par :

- une continuité obligatoire,
- des points de raccordement aux voies existantes localisés et qui devront être respectés,
- un profil en travers fixe, mentionnant des dimensions minimales.

À l'intérieur de la zone, les aires d'accès et de manœuvre sont confondues. Il s'agit d'espaces communs. Une largeur minimale (16 m) est fixée.

L'espace à planter (EV3) en bord du ruisseau du Carry au Nord est un espace commun pour lequel sont fixées des largeurs minimales et dont il conviendra de définir le traitement au moment de l'élaboration du projet. Sa réalisation est à la charge de l'aménageur, s'agissant d'un bassin sec de rétention des eaux de pluies ; il doit néanmoins permettre le jeu, le repos, la promenade...

IMPORTANT : pour jouer pleinement son rôle, cet espace doit avoir une certaine largeur. Il ne peut être réduit à une mince bande longeant le ruisseau. Des largeurs minimales sont mentionnées en quelques points.

L'espace à planter (EV4) au Sud de la voie nouvelle est traité en verger.

La morphologie urbaine est caractérisée par une implantation généralisée à l'alignement des voies et aires de manœuvre.

Pour la collecte des déchets des échanges devront être effectués avec le SICTOM Pézenas -Agde afin de connaître les moyens de collecte et les dispositifs à mettre en œuvre.

D. PROGRAMMATION DU SECTEUR

Un ensemble de lots « libres ».

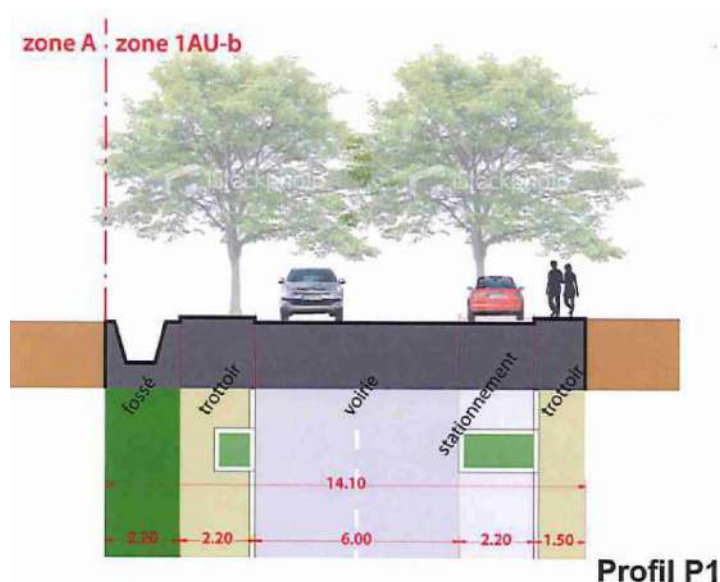
E. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

L'aménagement de ce nouveau quartier se fera au moyen d'un projet d'ensemble, prévoyant des participations de l'aménageur pour la réalisation d'équipements et infrastructures publiques.

Voiries et espaces publics

Le schéma d'aménagement prévoit la mise en place en limite d'opération d'une voie répondant aux caractéristiques d'une voie départementale (largeur et structure de chaussée), support d'un patrimoine arboré et d'espaces piétons.

Ce profil prévoit des espaces de stationnement, des espaces piétons larges et confortables.



Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

Les constructions seront implantées :

- à l'alignement ou en retrait de la rue de l'Arbre Blanc d'une distance au moins égale à 3 mètres,
- à l'alignement des aires de manœuvre et voies automobiles internes à l'opération.

Pour les terrains ayant une façade sur la voie CD repérée aux orientations d'aménagement selon la légende, les constructions à destination d'habitation seront obligatoirement implantées à l'alignement de cette voie, pour tout ou partie du rez-de-chaussée. Le niveau au-dessus du rez-de-chaussée pourra être à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Lorsque le terrain est desservi par deux voies opposées, les constructions pourront être implantées en retrait de la voie autre que la voie CD repérée aux orientations d'aménagement selon la légende.

Réseaux divers

Eau potable : la ressource devra être suffisante.

Assainissement : Les capacités de la STEP ont été augmentées. En effet, une refonte complète de la station d'épuration d'Alignan-du-Vent a été effectuée, avec une mise en service au 6 juillet 2020. La précédente station avait une capacité de traitement de 1800 Equivalent Habitant (EH). La nouvelle station dispose d'une capacité de 3000 Equivalent Habitant (EH), conformément au dimensionnement établi par le schéma directeur d'assainissement porté par la commune juste avant l'intégration à l'Agglomération de Béziers. La nouvelle station est de type boue activée. La déshydratation des boues est réalisée par une presse à vis. Les boues d'épuration sont ensuite traitées sur l'incinérateur de boue de la station d'épuration de Béziers, ou en centre de compostage pendant les arrêts froids annuels de l'incinérateur. Il existe une filière de traitement de l'air pour le bâtiment d'exploitation.