



plu
> 1^{ère} Modification



> Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce 3

Document approuvé le : 14/10/2025



Maîtrise d'ouvrage :

Commune d'Aniane
Hôtel de Ville - BP11
34 150 ANIANE

Chargés d'études :

Robin & Carbonneau - architecture, urbanisme, environnement
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

Les références au Code de l'Urbanisme

→ L151-6 :

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 et les déplacements. (...)

→ L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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 caracté-

ristiques 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

→ R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

→ R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

→ R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

a qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

La mixité fonctionnelle et sociale ;

La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Les besoins en matière de stationnement ;

La desserte par les transports en commun ;

La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

La portée des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles définissent des principes d'aménagement, traduits sous forme de schémas, de tableaux et de notes explicatives, regroupés dans la présente notice (Pièce III) qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

En fonction des situations, ces principes d'aménagement peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques (Pièces IV du PLU).

Pour rappel, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de conformité avec le règlement et ses documents graphiques.

NB : Les « références indicatives » présentées dans la présente notice ont vocation essentiellement à suggérer un exemple possible de traduction formelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles ne sont pas directement opposables.



Les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU modifié définit 2 zones à urbaniser (1AU1 et 0AU2) soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces sites stratégiques concentrent des enjeux de configuration spatiale, d'accueil de population et/ou d'activités, de densité, de mixité sociale et d'articulation avec le tissu bâti existant, que les OAP visent à encadrer pour répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans l'immédiat, seule la zone 1AU1 est ouverte à l'urbanisation. La zone 0AU2

reste bloqué et demeure inconstructible. Son ouverture effective à l'urbanisation sera conditionnée à une nouvelle modification du PLU, selon l'échéancier ci-dessous.

On distingue ainsi deux types de zone AU :

Une zone à urbaniser de renouvellement urbain, qui comporte des constructions existantes qui doivent pouvoir évoluer :

- Les terrains Minot (zone 1AU1),


Une zone à urbaniser destinée à recevoir de l'urbanisation en extension, actuellement vierge de toute construction :


- Les Cerisiers (zone 0AU2).

Les terrains Minot

Les Cerisiers

Légende

 OAP de renouvellement (zones UD, 1AU1)

 OAP d'extension (zone 0AU2)

 Périmètres d'OAP



0 50 100 200 m

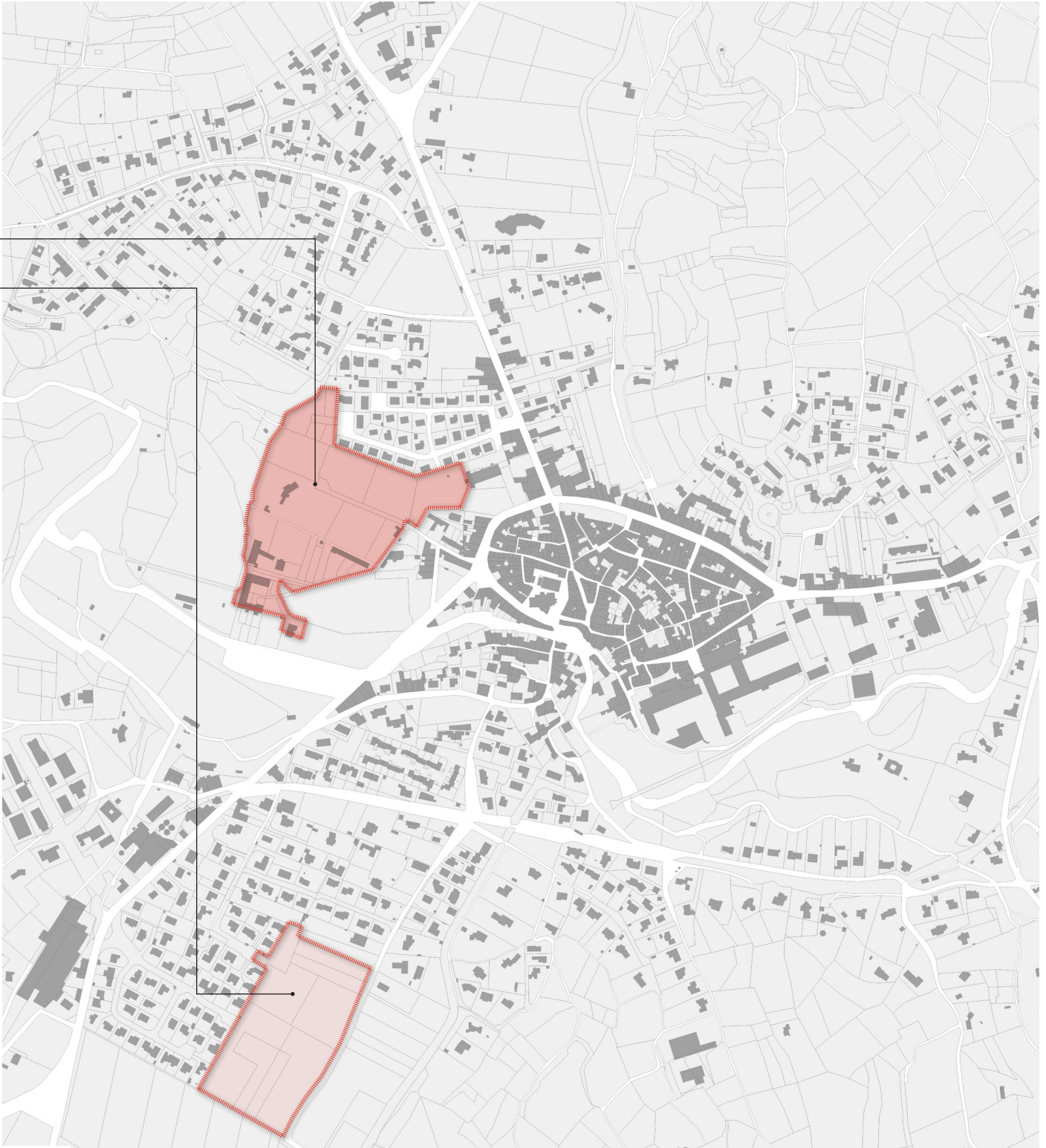
**Échéancier prévisionnel :
priorité d'ouverture à
l'urbanisation et de réa-
lisation des équipements
correspondants**

Secteur	Ouverture à l'urbanisation selon le niveau de priorité
Terrains Minot	Priorité 1
Cerisiers	Priorité 2

Les terrains Minot

Les Cerisiers



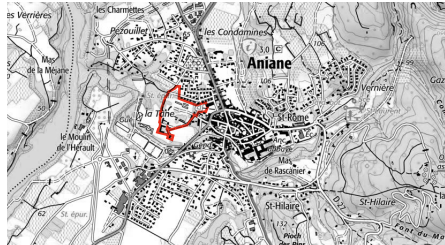


Localisation des secteurs soumis à OAP



1. « Terrains Minot »

Localisation du secteur « Terrains Minots »



Localisation du secteur

Le secteur « Terrains Minot » est situé à l'ouest du centre-ville, dans le prolongement de la place Etienne Sanier. Il se répartit entre la zone 1AU1, divisée en secteurs 1AU1o1 (1,9 ha de « dents creuses » à investir) et 1AU1o2 (0,7 ha), la zone UB (0,4 ha) et la zone UD (1,6 ha).

Cet espace s'inscrit dans un environnement semi-urbain à renouveler, marqué par la présence de bâtiments anciens d'origine agricole (domaines), il est également limitrophe dans sa partie nord du lotissement du Camp de Sauve, composé d'habitat individuel pavillonnaire (maisons isolées en cœur de parcelles) peu dense.

Les enjeux

Le secteur « Terrains Minots » répond à plusieurs objectifs issus du PADD (Pièce 3) :

Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace

- Accueillir de nouveaux habitants,

L'aménagement doit permettre de conforter l'offre de logement sur le territoire communal : au niveau des terrains Minot, il s'agit de programmer environ une cinquantaine de nouveaux logements dans les dents creuses, pour accueillir environ 105 habitants (secteur 1AU1o1). A cela s'ajoutent des possibilités de renouvel-

lement urbain des ensembles bâtis déjà existants sur le site, notamment sur la parcelle cadastrée BC407 (secteur 1AU1o2). Il s'agit de statuer le renouvellement urbain de cette grande emprise foncière.

- Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles,

L'enjeu est de favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en extension. La recherche de densité doit aussi contribuer à satisfaire en grande partie les besoins en logements au sein de l'enveloppe bâtie constituée du village. Pour modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, l'aménagement doit s'opérer en respectant une certaine densité, de l'ordre de 25 logements/ha dans les dents creuses, en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

- Favoriser la diversité fonctionnelle et la mixité sociale et générationnelle.

L'enjeu est d'éviter de créer une urbanisation unifonctionnelle (éviter par exemple de ne programmer que du logement, avec le risque de faire d'Aniane un « village dortoir »). Il s'agit au contraire de dynamiser le village en mixant habitat et équipements, et éventuellement des activités qu'autorise le règlement.

Il s'agit aussi de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal (diversification de l'offre, développement de l'offre

locative -la plus favorable pour amorcer un « parcours résidentiel », et de l'offre sociale, etc.).

Pour répondre à la diversité des besoins l'offre de logements doit donc être suffisamment variée (petits et grands logements, habitat individuel, habitat groupé ou intermédiaire... habitats de plain-pied, facilement accessibles, etc.).

NB : La densification des formes bâties et la diversification des typologies répond bien à l'enjeu de diversification de l'offre de logements à l'échelle communale. Les formes plus denses avec mutualisation du foncier, tel que le petit habitat collectif ou l'habitat intermédiaire, sont également favorables au développement d'une offre sociale.

Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales

- Maintenir les continuités écologiques et paysagères

L'enjeu est d'une part de tirer partie de l'environnement et de la végétation existante sur le site (qualité paysagère, ombrage, confort hygrothermique, etc.)

D'autre part, l'enjeu est aussi de préserver les réservoirs potentiels de biodiversité identifiés sur le secteur, notamment les boisements, et les murets de pierre susceptibles d'accueillir du Lézard ocellé et du Psammodrome d'Edwards.

Il s'agit aussi de préserver les vues sur la plaine qu'offre la topographie depuis les points hauts du site.

Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements

- Renforcer l'offre de stationnement périphérique et proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Il s'agit de libérer le centre ancien, aux rues étroites et peu adaptées à la circulation automobile, de l'emprise de la voiture et du stationnement résidentiel. Il convient donc et renforcer l'offre de stationnement sur des secteurs « stratégiques » en proche périphérie, tels que les terrains Minot qui bénéficient d'une bonne accroche vers le cœur de village. L'aménagement du secteur doit aussi contribuer, à travers le maillage des voies, à renforcer les liens inter-quartiers, à faciliter la communication entre les espaces habités et les polarités du village : les places, les commerces, les services, les lieux de vie et de sociabilité. Ces liens doivent s'entendre aussi en termes de déplacements doux.

- Conforter la polarité de la Place Etienne Sanier

L'objectif est d'étendre le cœur de ville vers la place Etienne Sanier qui doit devenir un pôle d'équipements structurant dans le prolongement du centre ancien (zone UB).

Le parti d'aménagement

Le projet doit permettre la réalisation d'un nouveau quartier à vocation mixte, proposant une offre diversifiée de logements.

Le parti d'aménagement repose sur l'articulation du futur quartier avec les quartiers voisins et sur la production de typologies bâties assez denses.

Les principes retenus sont les suivants :

Réseau viaire

Le projet prévoit la création d'une voie de desserte périphérique d'un macro-lot occu-

pant toute la partie nord du site. Elle permet de mettre en relation le site de l'opération avec la place Etienne Sanier et le cœur de village, à l'est ; avec le lotissement du Camp de Sauve, au nord ; et avec les faubourgs du sud du village (Bd. St-Jean) via la rue des Prés de la Ville, au sud-est.

Les voies à créer (ou à recalibrer) appellent à être aménagées sous forme de voies mixtes adaptées à la cohabitation des déplacements doux et motorisés.

Le réseau viaire est complété par une offre généreuse de stationnements qui doit bénéficier autant aux résidents du nouveau quartier, qu'aux usagers des équipements et services à renforcer autour de la place Etienne Sanier, ou encore au délestage du stationnement du centre ancien trop encombré.

Des voies douces sont aussi à créer pour relier le nouveau quartier avec le chemin des Croutous et des Prés desservant le quartier de Pezouillet.

Habitat

Le but est de conforter l'offre en produisant au moins une cinquantaine de logements supplémentaires sur ce secteur à la périphérie du cœur de village.

Dans une recherche de diversification de l'offre de logements à l'échelle communale et de densification, il s'agit de produire en priorité des typologies assez denses, constituées d'habitat groupé, intermédiaire ou de petit habitat collectif, pouvant se déployer en R+1, ou ponctuellement en R+2, en tenant compte de la hauteur des constructions voisines pour limiter les conflits d'usage. L'offre est complétée par quelques lots d'habitat individuel.

Équipements

Le projet prévoit l'implantation d'un équipement public structurant à l'articulation entre le nouveau quartier et la Place Etienne Sanier. (Cela appelle une réorganisation du stationnement).

Il s'agit structurer davantage la place et de concrétiser l'élargissement du cœur de ville au-delà du centre ancien, pour contribuer à l'intégration des nouveaux quartiers dans la vie locale.

Densité

Le projet distingue deux niveaux de densités :

- Un niveau de densité soutenue, de l'ordre de 21 à 30 logements/ha, qui appelle des typologies d'habitat groupé, intermédiaire ou de petit collectif ;
- Un niveau de densité plus modéré, de l'ordre de 15 à 20 logements/ha, qui peut admettre de l'habitat individuel.

Mixité sociale

Pour garantir la mixité sociale et favoriser l'accès au logement au plus grand nombre, au moins 30% des logements produits devront être affectés au logement locatif social (LLS).

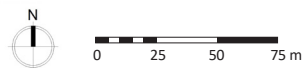
Espaces publics ou collectifs / arborés

Le projet maintient les principales masses végétales existantes et les espaces boisés. Lorsque du stationnement doit être aménagé, les arbres de hautes tiges existants appellent à être conservés.

Le projet prévoit que les typologies d'habitat les plus denses s'implantent au sein d'espaces collectifs ou privatifs plantés, pour l'agrément des espaces verts et jardins ou pour l'ombrage des aires de stationnement. Ces dernières seront nombreuses pour satisfaire les besoins résidentiels et les besoins d'appoint pour les visiteurs et les usagers des équipements, commerces et services du centre ancien à proximité.

Les ouvrages hydrauliques seront aménagés de manière à être accessibles et arborés, inclus dans un espace vert qui bordera le nouveau quartier, offrant des vues, à l'ouest, sur la plaine agricole.

Schémas de synthèse d'orientation d'aménagement

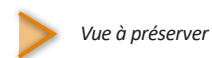


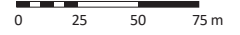
Légende

- Limites d'OAP
- Principe de localisation du stationnement
- Équipement public structurant
- Habitat : densité 21 à 30 logements/ha
- Habitat : densité 15 à 20 logements/ha
- Principe indicatif d'implantation du bâti
- 2 Nombre indicatif de logements à réaliser (par macrolot)

- Voie mixte à créer / à recalibrer
- Liaison piétonne à créer
- Espace vert / bande paysagère plantée à créer
- Ouvrage hydraulique (noue, bassin, etc.) planté
- Masses végétales existantes à maintenir
- Plantations à réaliser (interfaces, agrément, ombrage)
- Plantations à réaliser sur lots privés
- Murets de pierre à maintenir / restaurer

Principe d'aménagement





Place Etienne Sanier (1)



Masses végétales à maintenir (2)



Muret de pierre à maintenir (3)

(1) L'implantation d'un équipement public doit contribuer à structurer la place, en créant un front bâti pour créer un «fond» à la place, occupé aujourd'hui par des stationnements.

(2) Les arbres de haute tige (4 m et plus) seront maintenus ; il est admis que la végétation de moindre développement pourra être remplacée (notamment par des essences propices à l'ombrage au niveau des aires de stationnements arborées).

(3) Les murets de pierre repérés doivent être maintenus. Il est admis toutefois qu'y soit pratiqué des ouvertures pour respecter le schéma viaire de l'OAP et faciliter la communication entre l'habitat et les voies douces du quartier.



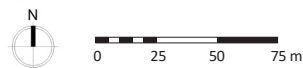
Principe de limitation des hauteurs bâties

Légende

- R+1 Maximum
- R+2 Maximum

Le principe de limitation des hauteurs vise à minimiser les conflits d'usages avec les espaces résidentiels existants à la périphérie du secteur à investir. Pour éviter d'obscurcir la lumière et pour ne pas créer trop de promiscuité, l'OAP prévoit de restreindre les hauteurs en vis à vis des espaces déjà bâtis.

Tableaux de programmation



Localisation des sous-secteurs de l'OAP

Les objectifs de programmation sont répartis entre deux sous-secteurs :

1. Dent-creuse soumise aux objectifs de densité du SCoT du Pays Coeur d'Hérault (OAP - Sous-secteur 1) ;
2. Espaces urbanisés à renouveler non soumis aux objectifs de densité du SCoT du Pays Coeur d'Hérault (OAP - Sous-secteur 2).



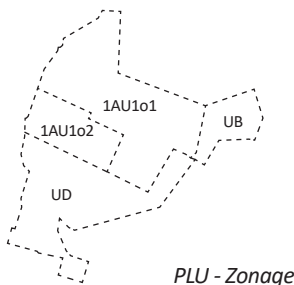
OAP - Sous-secteur 1

Dents creuses soumises aux objectifs de densité du SCoT (sous-secteur 1)	
Vocation du sous-secteur	Mixte (habitat, équipements, services, etc.)
Superficie (parcellaire non bâti en dents creuses)	1,9 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	105 habitants
Nombre de logements à produire	50 (secteur 1AUo1)
Part minimale de logement locatif social à réaliser	30% (soit 15 logements)
Densité moyenne attendue (dents creuses)	26 logements/ha
Autres interventions sur les espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien (partiel) de la végétation existante • Créations de stationnements collectifs



OAP - Sous-secteur 2

Espaces bâtis à renouveler non soumis aux objectifs de densité du SCoT (sous-secteur 2)	
Vocation du sous-secteur	Habitat (mixité possible) + Équipements
Capacités d'accueil prévisionnelles	34 habitants
Nombre de logements à produire	12 (zone 1AU1o2) + 4 + N = 16 minimum
Part minimale de logement locatif social à réaliser	30% dans le secteur 1AU1o2
Autres interventions sur les espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien (partiel) de la végétation existante • Réorganisation du stationnement et implantation d'un équipement public structurant (zone UB) • Créations de stationnements collectifs (secteur 1AU1o2)



PLU - Zonage

NB 1 : Concernant le renouvellement urbain des parcelles déjà bâties du sous-secteur 2 (zone UD), lorsque l'OAP ne prévoit pas de programmation spécifique, de nouvelles constructions peuvent être admises dans les conditions prévues par les pièces écrites du règlement.

NB 2 : Le renouvellement urbain sur le secteur 1AU1o2 (parcelle BC 407) va impliquer la démolition d'un bâtiment existant identifié comme pouvant accueillir des chiroptères par l'évaluation environnementale du PLU. Le passage d'un chiroptérologue devra être mandaté en amont de la démolition du bâti en question afin de confirmer l'absence de colonie.

2. « Cerisiers »

Localisation du secteur

Le secteur « Cerisiers » est un secteur d'extension urbaine d'une superficie d'environ 2,7 hectares situé au sud-ouest du village, entre la rue des Cerisiers et le chemin de la Grange.

Cet espace s'inscrit en continuité d'un environnement urbain résidentiel marqué, à l'ouest du secteur d'OAP, par la présence de lotissements constitués principalement d'habitat pavillonnaire (maisons isolées en cœur de parcelles) de faible densité, de l'ordre d'une dizaine de logements par hectare.

A l'est, au-delà du chemin de la Grange, et au sud, le secteur des Cerisiers est bordé d'espaces agricoles, pour certains en friche, et de quelques vignes.

Les enjeux

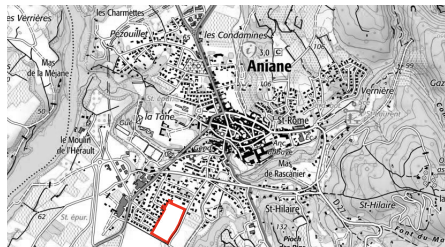
Le secteur « Cerisiers » répond à plusieurs objectifs issus du PADD (Pièce 3) :

Rechercher l'équilibre entre un développement urbain favorisant la mixité sociale et une gestion économe de l'espace

- Accueillir de nouveaux habitants,

L'aménagement doit permettre de conforter l'offre de logement sur le territoire communal : sur le secteur des Cerisiers, il s'agit de programmer environ 65 à 70 de logements pour accueillir environ 140 habitants.

Localisation du secteur « Cerisiers »



Les Cerisiers / le tissu pavillonnaire existant



- Promouvoir une urbanisation économe en espace et protectrice des espaces naturels et agricoles,

Pour modérer les extensions urbaine sur les espaces agricoles, l'aménagement doit s'opérer en respectant une certaine densité, de l'ordre de 25 logements/ha en moyenne minimale, compatible avec les objectifs du SCoT du Pays Coeur d'Hérault. L'aménagement doit aussi considérer le traitement des limites entre l'espace urbain et la plaine agricole (franges urbaines) pour opérer une transition douce et limiter les conflits d'usages entre habitat et activités agricoles (interfaces).

- Favoriser (...) la mixité sociale et générationnelle.

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal (diversification de l'offre, développement de l'offre locative -la plus favorable pour amorcer un « parcours résidentiel »-, l'offre sociale, etc.). Pour répondre à la diversité des besoins l'offre de logements doit donc être suffisamment variée (petits et grands logements, habitat individuel, habitat groupé ou intermédiaire... habitats de plain-pied, facilement accessibles, etc.)

Conforter le cadre de vie et préserver les qualités environnementales, paysagères et patrimoniales

- Maintenir les continuités écologiques et paysagères

L'urbanisation du secteur des Cerisiers doit concourir à créer un nouveau quartier agréable à vivre pour les habitants à accueillir, sans compromettre la qualité de vie des habitants des quartiers existants dans son voisinage.

Il s'agit aussi de tirer partie de l'environnement de qualité et du paysage, notamment des vues sur la plaine agricole au sud, et sur les reliefs boisés à l'est.

D'autre part, il s'agit de préserver les réservoirs potentiels de biodiversité identifiés sur le secteur, notamment les talus avec végétations buissonnantes, étant susceptible d'accueillir du Léopard ocellé et du Psammodrome d'Edwards, le long du chemin de la Grange.

Adapter et anticiper les infrastructures et les équipements

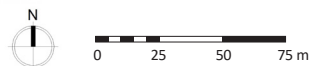
- (...) proposer des modes de déplacements alternatifs à la voiture

L'aménagement du secteur doit contribuer, à travers le maillage des voies, à renforcer les liens inter-quartiers, à faciliter la communication entre les espaces habités et les polarités du village : les places, les commerces, les services, les lieux de vie et de sociabilité. Les liens entre les quartiers doivent s'entendre aussi en termes de déplacements doux.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement



Principe d'aménagement



Légende















- | | | | |
|--|---|---|---|
|  | Limites d'OAP |  | Espaces partagés (accès, desserte douce, stationnement) |
|  | Habitat : densité 21 à 30 logements/ha |  | Espace vert / bande paysagère plantée à créer |
|  | Habitat : densité 15 à 20 logements/ha |  | Bassin de rétention paysager (position supposée) |
|  | Principe indicatif d'implantation du bâti |  | Noue hydraulique plantée |
|  | Nombre indicatif de logements à réaliser par îlot ou macrolot |  | Masses végétales existantes à maintenir |
|  | Voie à créer |  | Plantations à réaliser (interfaces, agrément, ombrage) |
|  | Liaison douce à créer |  | Plantations à réaliser sur lots privés |

Tableau de programmation

Vocation du secteur	Habitat (Mixité fonctionnelle admise)
Superficie (zone AU)	2,5 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	141 habitants
Nombre de logements à produire	67
Part minimale de logement locatif social à réaliser	30% (soit 21 logements)
Densité moyenne attendue	27 logements/ha
Autres interventions sur les espaces communs	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien (partiel) de la végétation existante • Création d'axes structurants (reca- librage du Chemin de la Grange et intégration des déplacements doux).

Références indicatives

Habitat intermédiaire / collectif



Eco-cité, La Garenne
Guillaume Ramillien Architecture SARL



Résidence 2000, Grenoble, Valence
Maurice Blanc architecte
© Photo Jacques-Marie Francillon, 2013, VdG



Résidence La Santa, Caleta de Cabalo
Henning Larsen Architects



Habitat individuel



ARQA - Varvetet
© Photo : Henning Peinerud



Genomfört, Vistaberg 1:6
Imola