

DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND ORB
Commune d'HEREPIAN



1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION "SECTEUR BRUNASSENQ"

MAITRE
D'OUVRAGE :
CC GRAND ORB

HEREPIAN LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Octobre 2020	CREATION	CB	AF/JA	a
Juin 2021	POUR APPROBATION le 23 JUIN 2021	CB	AF/JA	b

4



BZ-08803

H:\Affaires\Grand Orb CC\BZ-08803 Hérépien-Modif PLU\6-AVP\4-Repro

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

Département de l'Hérault – Communauté de Communes
Grand Orb

Modification du PLU Commune HEREPIAN

**Orientation d'Aménagement et de Programmation Secteur
Brunassenq**



Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	AVRIL 2020	Création	JA	AFT
2	AVRIL 2021	Modification pour approbation	JA	AFT

1. OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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 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.

2. PORTEE DES OAP PAR SECTEUR

Les travaux et les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les OAP prévues dans le PLU.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

3. L'ARTICULATION DES OAP AVEC LES AUTRES PIECES DU P.L.U.

➤ Articulation avec le P.A.D.D. :

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations générales pour la commune.

➤ Articulation avec la règle d'urbanisme :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et les pièces graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.



La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

4.LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

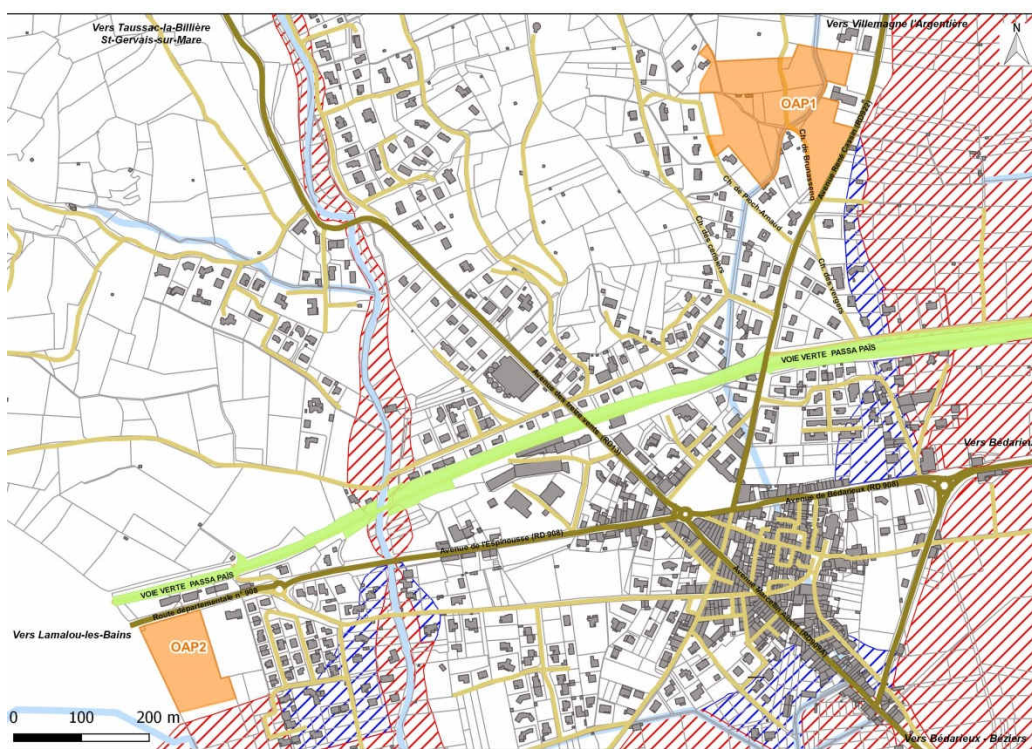
Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit les principes du parti d'aménagement (liaisons, mode d'urbanisation...). La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du P.L.U.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Deux secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

- X Le secteur de « BRUNASSENQ » : OAP1
- X Le secteur « ENTREE OUEST » : OAP2



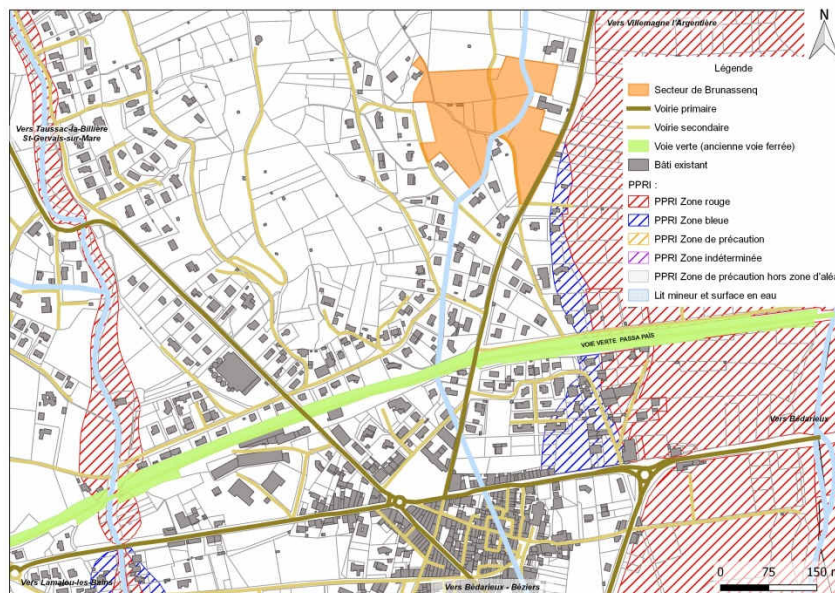
OAP Secteur Brunassenq 3,08 hectares

X Localisation du secteur

Le secteur de « Brunassenq » se situe au nord du village, en bordure de la RD922 (avenue Renè Cassin). Il marque l'entrée de ville d'Hérépien en arrivant de Villemagne-l'Argentière.

Il s'agit d'un secteur d'extension de l'enveloppe urbaine actuelle. Il se « connecte » à une zone d'habitat de faible densité (inférieur à 10 logements par hectare) et comprend quelques habitations et activités présentant le même niveau de densité.

Ce secteur représente une superficie d'environ **3,08 hectares**.



X Objet de l'opération

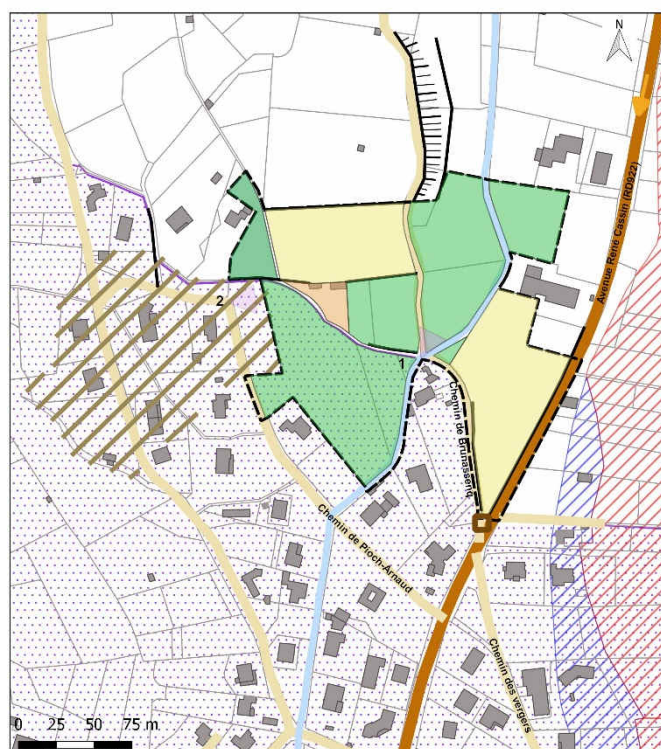
Ce secteur correspond au principal projet d'extension urbaine d'Hérépien pour les douze prochaines années. Il doit permettre, la réalisation d'une offre diversifiée de logements à travers une programmation dans le temps.

Une attention particulière doit être apportée à l'urbanisation de ce secteur pour plusieurs raisons :

- Son positionnement en entrée de ville,
- La topographie du site, caractérisée en partie par d'anciennes terrasses agricoles,
- un réseau hydrographique situé en amont de la zone urbaine.

L'objectif est donc de définir des principes d'aménagement de cette future entrée de ville (enjeux paysagers, image plus urbaine), de préserver autant que possible le « jeu » de terrasses et les murs de soutènement en pierres sèches, et d'imposer la prise en compte de l'imperméabilisation des sols afin de ne pas impacter la zone urbaine actuelle.

X Les enjeux paysagers et les contraintes



LEGENDE

-  Périmètre de l'OAP de Brunassenq
-  Friche naturelle
-  Friche agricole
-  Prairie
-  Jardin, parc boisé
-  Parcelle bâtie
-  Accès au site existant
-  Zone de présomption de prescription archéologique
-  Murets de pierres sèches (terrasses, clôtures)
-  Aléa retrait-gonflement des argiles
-  Talus
-  Entrée de ville
-  Vues lointaines

Les principes d'aménagement

Données qualitatives

Le parti d'aménagement s'appuie sur les caractéristiques physiques du site (anciennes terrasses agricoles).

Il s'agit également d'organiser la future urbanisation en relation avec l'environnement naturel à proximité :

- en préservant les principaux espaces verts ou boisés et en ménageant des vues sur le grand paysage.
- en protégeant les murets de pierres sèches. Patiemment édifiés par des générations de paysans, les pierriers, terrasses et murets sont des éléments structurants des paysages et des habitats indispensables à de nombreuses espèces animales et notamment le lézard ocellé, espèce protégée. A ce titre, les bandes enherbées situées à proximité devront être préservées ou reconstituées (Cf. les coupes de principe, page suivante).
- en utilisant, dans le cadre des aménagements paysagers, des essences végétales les plus proches possibles de celles présentes naturellement dans le secteur. Ils se composeront d'essences locales, par exemple, les espèces envahissantes comme le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), le Buddleia (*Buddleia davidii*) ou le Pyracantha, qui apparaissent encore comme des espèces utilisées dans les plantations d'espaces verts ou de jardins, seront à proscrire.

Par ailleurs, s'agissant de la gestion des eaux pluviales :

- **En phase 1** : la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux à la parcelle est obligatoire.
- **En phase 2** : la réalisation d'un bassin de rétention au dimensionnement adapté est obligatoire.

Pour remarque, la phase 1 du projet d'aménagement est comprise au sein de la zone de présomption archéologique délimitée sur le territoire communal par arrêté préfectoral du 10/08/2020. A ce titre, le projet devra être transmis au Préfet de Région.

Données quantitatives

Le parti d'aménagement sur le secteur repose essentiellement sur 2 niveaux de densité des constructions afin d'offrir une bonne mixité dans la typologie des logements :

- **Phase 1 d'une superficie de 0.79 hectares** : densité moyenne minimale de 15 logements par hectare
- **Phase 2 d'une superficie de 2.29 hectares** : densité moyenne minimale de 20 logements par hectare

L'ensemble du secteur de Brunassenq sera essentiellement à vocation d'habitat individuel groupé, secondairement à l'habitat collectif de faible hauteur en R0 et ou R+1.

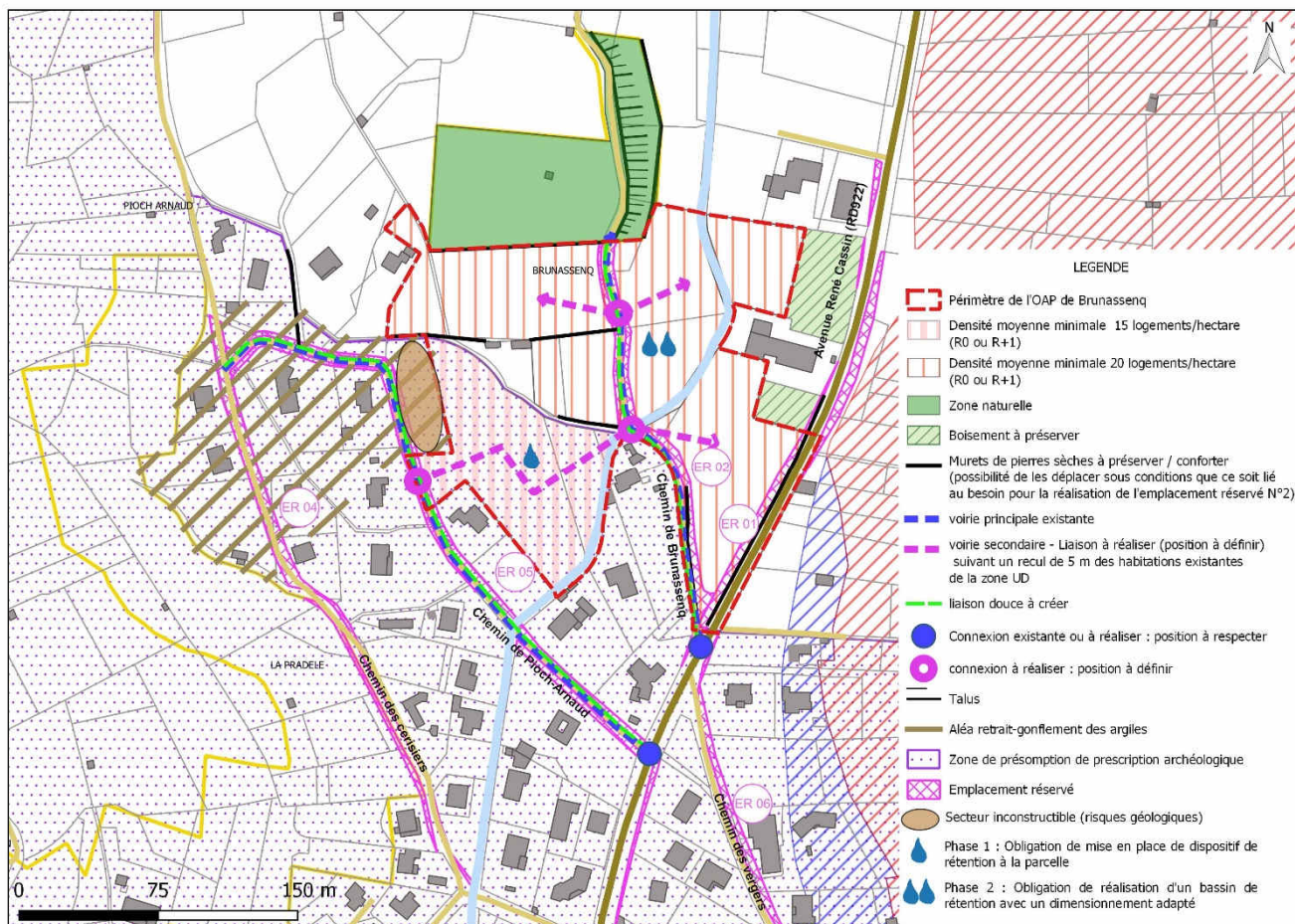
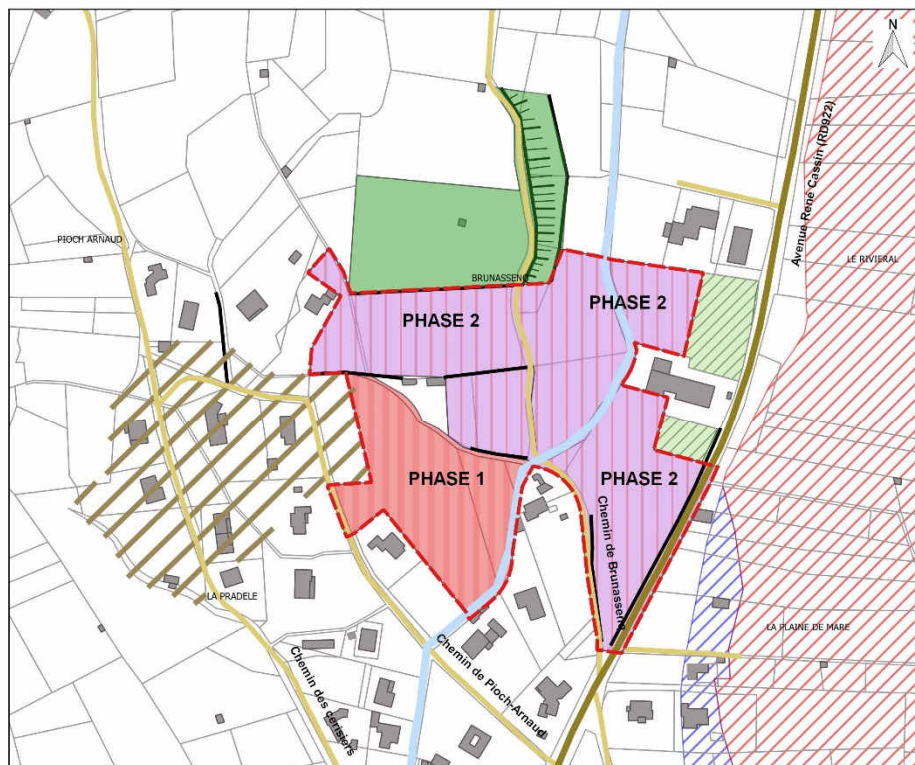


Schéma d'aménagement secteur

➤ Une urbanisation prévue en deux phases :

Une urbanisation en deux phases :

- Phase 1 : environ 0,8 hectare
Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble avec un nombre de 12 logements
- Phase 2 : environ 2,3 hectares avec un nombre de 46 logements
Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble sans que chacune ne puisse être inférieure à 1 hectare



L'aménagement de la phase 2 sera conditionnée à l'achèvement de l'aménagement de phase 1.

L'aménagement de la phase 2 pourra se faire dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble sans que chacune ne puisse être inférieure à 10 000 m².

Sur l'ensemble du secteur, l'emprise constructible représente environ 3,08 hectares et doit permettre la réalisation d'environ 58 logements.

➤ **Pour les secteurs concernés par des murets de pierres sèches :**

Les murets de pierres sèches sur le site devront être préservés et confortés (consolidation, surélévation éventuelle...).

Toutefois, le muret pourra être déplacé pour les besoins liés à la réalisation de l'emplacement réservé n°2 (élargissement du chemin de Brunassenq pour la gestion des eaux pluviales).

Les interstices entre les pierres sèches servant de refuge, de lieux de ponte ou de terrain de chasse à de nombreuses espèces, ces murets ne devront pas être cimentés, ni jointoyés. Afin que la préservation de ces murets soit bénéfique au Lézard ocellé, les bandes enherbées situées à proximité seront également préservées ou reconstituées.

Le déplacement de certains murets pourra être autorisé dans le cadre de l'élargissement de certaines voiries, en respectant les coupes de principe ci-contre et les périodes les moins néfastes pour le lézard ocellé.

Entretien un muret de pierres

- Ne pas cimenter la construction.
- Recaler les pierres régulièrement, si possible chaque année.
- Remonter les portions effondrées : un muret haut est plus favorable aux reptiles et aux petits mammifères.
- Conserver la végétation herbacée.
- Entretenir la végétation ligneuse pour ne pas la laisser envahir complètement le muret. Les racines des figuiers et des micocouliers risqueraient de ruiner le muret en s'insinuant entre les pierres.

Restaurer un muret

- Pour rebâtir une portion très dégradée, creuser une tranchée de fondation de 20 à 30 cm de profondeur, un peu plus large que le mur lui-même. Le fond doit être homogène et stable car le mur pèse très lourd. Les pierres placées au fond sont bloquées par un remplissage de terre ou de gravier.
- Placer ensuite les pierres de telle sorte que l'eau s'écoule vers l'extérieur du mur.
- De grosses pierres transversales assurent la solidité du mur.
- Les pierres sont calées par de petits cailloux ou par un joint en terre malaxée qui facilite l'installation de végétaux. Laisser des interstices qui constituent des refuges pour la faune.

-Pour éviter les infiltrations d'eau de pluie, couvrir d'une couche de pierres très larges ou de pierres posées verticalement.

SOURCE : L-R MAE, 2004. Conservatoire des Espaces Naturels du Languedoc-Roussillon, Chambre Régionale d'Agriculture

