



**COMMUNE DE NÉZIGNAN-L'ÉVÊQUE**  
**DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT**

**Révision générale du Plan d'Occupation des Sols  
valant transformation en  
Plan Local d'Urbanisme**



**Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de  
Programmation**

|                                                                          |                                                                    |                                                            |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| POS approuvé par Délibération du conseil municipal (DCM ) le 4 août 1986 | Révision générale du POS prescrite par DCM en date du 20 mars 2013 | Révision générale du PLU arrêtée par DCM du 6 juillet 2017 | Révision générale du PLU approuvée par DCM du 8 mars 2018 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|



## MAÎTRISE D'OUVRAGE

COMMUNE DE NEZIGNAN L'ÉVÊQUE  
MAIRIE DE NEZIGNAN L'ÉVÊQUE  
1 RUE DU 4 SEPTEMBRE  
34 120 NÉZIGNAN L'ÉVÊQUE  
TÉL : 04 67 90 45 38



## DOCUMENT RÉALISÉ PAR :

BETU, URBANISME & AMÉNAGEMENT  
LA COURONDELLE  
58 ALLÉE JOHN BOLAND  
34 500 BEZIERS  
TEL : 04 67 39 91 40  
FAX : 04 67 39 91 41



NATURAE, BIODIVERSITÉ  
RÉSIDENTE SAINT-MARC  
15 RUE JULES VALLÈS, 34200 SETE  
TEL./FAX. 04.48.14.00.13

## SOMMAIRE

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHAPITRE 1. PRÉAMBULE</b>                                                                             | <b>5</b>  |
| <b>I. Rappel réglementaire relatif aux OAP</b>                                                           | <b>7</b>  |
| <b>II. Le contenu des OAP de Nézignan-L'Evêque</b>                                                       | <b>8</b>  |
| <b>CHAPITRE 2. SECTEUR «ST ALBAN»</b>                                                                    | <b>9</b>  |
| <b>I. Contexte et enjeux</b>                                                                             | <b>11</b> |
| <b>II. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur «St Alban»</b>                          | <b>13</b> |
| <i>A. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone</i>                              | <i>13</i> |
| <i>B. Conditions d'aménagement de la zone</i>                                                            | <i>14</i> |
| 1. Priorité d'urbanisation des zones                                                                     | 14        |
| 2. Qualité de l'insertion architecturale et urbaine                                                      | 14        |
| 3. Mixité fonctionnelle et sociale                                                                       | 14        |
| 4. Le stationnement                                                                                      | 14        |
| • Réalisation de places de stationnements pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble | 14        |
| • Réalisation de places de stationnement privatives                                                      | 14        |
| 5. Qualité environnementale et paysagère                                                                 | 15        |
| • Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public                                           | 15        |
| • La trame végétale                                                                                      | 15        |
| 6. Prévention des risques                                                                                | 16        |
| 7. Déplacements                                                                                          | 16        |
| • Desserte par les transports en commun                                                                  | 16        |
| • Desserte par les voies et réseaux                                                                      | 16        |
| <b>CHAPITRE 3. SECTEUR «PAUZES»</b>                                                                      | <b>17</b> |
| <b>I. Contexte et enjeux</b>                                                                             | <b>19</b> |
| <b>II. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur «Pauzes»</b>                            | <b>21</b> |
| <i>A. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone</i>                              | <i>21</i> |
| <i>B. Conditions d'aménagement de la zone</i>                                                            | <i>22</i> |
| 1. Priorité d'urbanisation des zones                                                                     | 22        |
| 2. Qualité de l'insertion architecturale et urbaine                                                      | 22        |
| 3. Mixité fonctionnelle et sociale                                                                       | 22        |
| 4. Le stationnement                                                                                      | 22        |
| • Réalisation de places de stationnements pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble | 22        |
| • Réalisation de places de stationnement privatives                                                      | 22        |
| 5. Prévention des risques                                                                                | 22        |
| 6. Desserte des terrains par les voies et réseaux                                                        | 23        |
| 7. Qualité environnementale et paysagère                                                                 | 23        |

- Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public 23
- La trame végétale 23

#### **CHAPITRE 4. ANNEXE RELATIVE AUX PLANTATIONS 25**

*A. Liste des espèces méditerranéennes conseillées dans le cadre de l'aménagement 27*

*B. Liste d'espèces proscrites dans le cadre de l'aménagement 29*



## CHAPITRE 1. PRÉAMBULE



# I. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE RELATIF AUX OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des pièces constitutives du PLU.

## Article L.151.6 du code de l'urbanisme :

*«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.»*

## Article L.151.7 du code de l'urbanisme :

*«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 caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

*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.»*

## Article R.151.6 du code de l'urbanisme :

*«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.»*

## Article R.151.7 du code de l'urbanisme :

*«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.»*

## Article R.151.8 du code de l'urbanisme :

*«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 :*

*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*

*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*

*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*

*4° Les besoins en matière de stationnement ;*

5° La desserte par les transports en commun ;

6° 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.»

**Article L.152-1 du code de l'urbanisme :**

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

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

## II. LE CONTENU DES OAP DE NÉZIGNAN-L'EVÊQUE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Nézignan l'Évêque concernent les deux projets phares de la Commune : l'urbanisation du secteur Saint Alban et le projet urbain des Pauzes.

Chacune des deux OAP compte une schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.

Les schémas d'aménagement permettent une souplesse dans leur application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.





## CHAPITRE 2. SECTEUR «ST ALBAN»



## I. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur de Saint-Alban s'inscrit en limite nord du village, en continuité d'une urbanisation récente et assez décousue initiée par l'ancien document d'urbanisme.

Il intègre la totalité des zones I-AU1 et I-AU3 ainsi qu'une partie de la zone NL attenante. Positionnée sur des parcelles de plaine en entrée de village depuis Pézenas, l'urbanisation initiée par l'OAP se cantonnera à des terrains à la déclivité douce en veillant à préserver de l'urbanisation la ligne de crête et les premiers reliefs amorcés par les talus végétalisés en limite nord.



Vues vers le nord-est depuis le giratoire de la RD13e5



Vues vers l'est depuis le giratoire de la RD13e5



La topographie du site est globalement peu marquée, le tènement se caractérise par une dénivelée légère nord-sud qui se poursuit jusqu'au ruisseau de Saint Alban. Les éléments constitutifs du reliefs situés en limite de la zone seront préservés : La route départementale et ses abords agrémentés d'alignements d'arbres dominant le site à l'ouest, un talus planté limitrophe au nord/nord-est et le ruisseau de Saint Alban à peine marqué en périphérie sud-ouest. Seul le chemin des Moulins marqué par un petit décaissé sera requalifié afin de répondre aux nouveaux besoins de desserte multimodale et d'assurer à l'Est la couture urbaine avec l'urbanisation existante..



Vues vers l'Est depuis le giratoire de la RD13e5, aux abords du giratoire, accès principal depuis le site



*Vues depuis le chemin des Moulins, connexion viaire et urbaine au quartier limitrophe «Croix de Saint Alban». Voie d'accès à renforcer.*

Cette connexion urbaine sera renforcée par la mise en oeuvre d'un petit parc paysagé à réaliser en zone inondable du site. Le caractère inondable des abords du ruisseau de Saint-Alban constitue une opportunité pour les futurs résidents : véritable coulée verte, espace de jeux, lieu d'échange, de vie et de rencontre, ce petit parc urbain de loisirs doit s'inscrire en espace de convivialité de la zone urbaine nord en complémentarité avec les espaces sportifs voisins.

Classé au POS avant qu'il ne soit caduque en zone d'activité économique, le nouveau quartier adopte aujourd'hui une vocation plus axée sur l'habitation tout en autorisant les commerces et activités compatibles avec le caractère résidentiel des zones voisines. L'offre de logements sera diversifiée, en adéquation avec les besoins exprimés sur la commune. Elle doit ainsi permettre la réalisation de logements sociaux.

Le projet urbain doit compléter et amener une cohésion viaire et architecturale sur le secteur. Il vise à valoriser l'entrée nord du village depuis l'Avenue de Pézenas, en écho à l'urbanisation du «Domaine de la Figueraie».

L'obligation de constituer une seule opération d'aménagement d'ensemble pour l'ensemble de la zone I-AU1 ainsi que pour la zone I-AU3 est parue comme une nécessité permettant de garantir le respect d'une densité urbaine proche de celle observée sur le quartier voisin du Domaine de la Figueraie. Plutôt que de laisser partir ces terrains disponibles au coup par coup, le projet urbain gagnera en cohérence et en qualité en adoptant la forme d'un projet d'ensemble reprenant sensiblement les exigences qualitatives architecturales et paysagères retenues sur la ZAC du Domaine de la Figueraie.



*L'entrée principale du Quartier «Domaine de la Figueraie».*

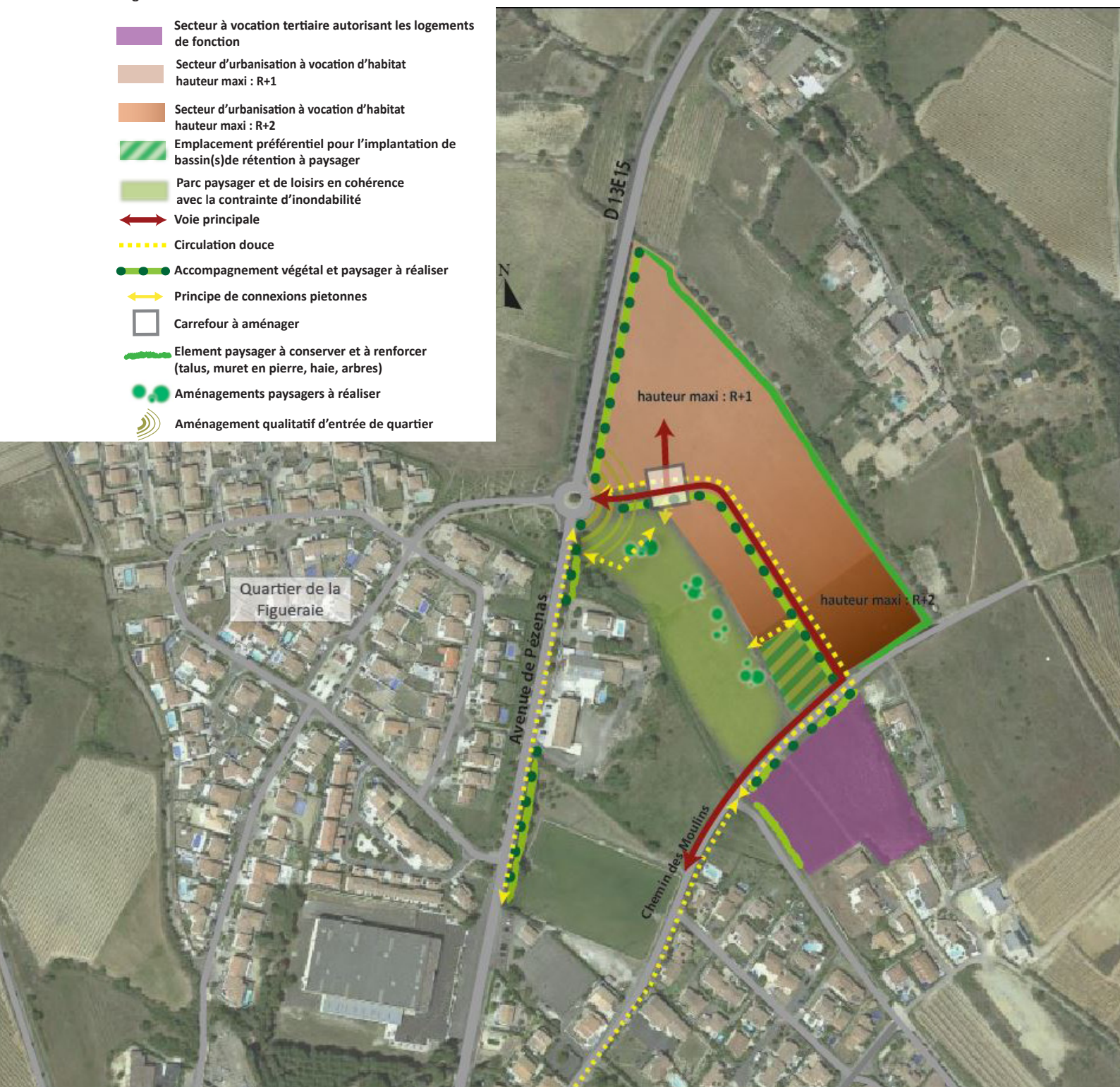
*Les principes d'organisation de cette intégration paysagère réussie depuis le giratoire doit être retrouvée sur le secteur Saint Alban.*

## II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «ST ALBAN»

### A. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE

Légende :

-  Secteur à vocation tertiaire autorisant les logements de fonction
-  Secteur d'urbanisation à vocation d'habitat hauteur maxi : R+1
-  Secteur d'urbanisation à vocation d'habitat hauteur maxi : R+2
-  Emplacement préférentiel pour l'implantation de bassin(s) de rétention à paysager
-  Parc paysager et de loisirs en cohérence avec la contrainte d'inondabilité
-  Voie principale
-  Circulation douce
-  Accompagnement végétal et paysager à réaliser
-  Principe de connexions piétonnes
-  Carrefour à aménager
-  Element paysager à conserver et à renforcer (talus, muret en pierre, haie, arbres)
-  Aménagements paysagers à réaliser
-  Aménagement qualitatif d'entrée de quartier



Nota : le schéma d'aménagement permettent une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

## B. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe est la mise en place d'opérations d'habitat inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone I-AU1 et une seconde opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone I-AU3.

### 1. Priorité d'urbanisation des zones

La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone I-AU1 en connexion directe avec l'entrée de ville.

L'urbanisation de la zone I-AU3 ne pourra être impulsée que lorsque le taux de remplissage de la zone I-AU1 sera au minimum de 80%.

### 2. Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère.

- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés,
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage.
- En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1). Pour les logements locatifs sociaux, la hauteur maximale des constructions est de 10 m dans la limite de 3 niveaux (R + 2).

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

En zone I-AU1, en complément de l'habitation, sont autorisés, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de bureaux et de services à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Pour l'ensemble de la zone I-AU1, il sera respecté un minimum de 15% de logement social.

En zone I-AU3, en complément de l'activité d'artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, bureau, sont autorisés, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un logement de fonction par structure économique.

### 4. Le stationnement

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public (ou la voie de lotissement) complètera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

#### • Réalisation de places de stationnements pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une demi place de stationnement par logement envisagé ou par activité envisagée.

#### • Réalisation de places de stationnement privatives

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

##### - *Pour les logements de type «locatifs aidés»*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé au minimum de 1 place de stationnement privative ouverte sur la voirie publique.

#### Habitat collectif

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée par logement. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

## - Pour les logements qui ne sont pas de type «locatifs aidés»

### Habitat individuel

Par logement, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

### Habitat collectif

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

## - Pour les bâtiments à usage de commerces, bureaux, activités de services, de restauration

Pour les constructions nouvelles à usage de bureau, de commerce de détail, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, une place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

## 5. Qualité environnementale et paysagère

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagés, de plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation paysagère.

### • Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela :

- La voie structurante pourra ne pas comporter d'éclairage public si le ou les cheminements doux accompagnant la voie en sont équipés.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

### • La trame végétale

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et renforcer.

Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.

### - Espace de rétention

L'espace de rétention, peu profond, conçu en noues (pente douce et non clos) permettra la création et le maintien de



Préconisations relatives à l'éclairage (Source LPO)

zones herbacées ou de friches. Il complétera le réseau humide constitué par les fossés du site. Intégrées dans la coulée verte, il renforcera l'implantation d'espèces animales par la mise en oeuvre d'une mosaïque de milieux favorables au développement et au déplacement de la biodiversité (en particulier la faune et la flore aquatique et amphibie).

Au second plan et par bosquets, il est prévu la création d'une matrice végétale de strate diversifiée (friche, arbustif/buissonnant, arboré...) en conservant autant que possible les secteurs actuellement exploités par des espèces patrimoniales.

#### **- Frange végétale périphérique**

Elle correspond soit à des aménagements paysagers accompagnant l'entrée de ville soit à des haies ou fragments de haies à maintenir et renforcer. En limite nord de la zone, il existe des peuplements de cannes de Provence, espèce jugée invasive. Le but recherché n'est pas le développement de ces colonies mais plutôt leur remplacement ou la limitation à leur emprise actuelle.

La trame verte constituera ainsi à la fois des espaces de vie variés pour la faune avec la création d'une certaine diversité végétale et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins.

Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères.

#### **- Accompagnement végétal de l'axe viaire structurant**

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante. Sa vocation paysagère participera au maintien de la nature en ville.

#### **- Programme des plantations**

Dans le programme de plantations, seules les essences méditerranéennes seront retenues (chêne vert, frêne oxyphylle ...). Ainsi dans l'aménagement du parc, des jardins d'agrément et des haies, seront proscrits l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo. La liste des essences retenues est présentée en page suivante.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales :

- la strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, de fougères, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbustifs comme les sauges, les lavandes, l'hysope, etc. ;
- la strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes, dont en majeure partie : des Bruyères arborescentes, des arbousiers, des éricacées soit les jeunes arbres ;
- au-delà de 4 mètres de hauteur, les végétaux appartiennent à la strate arborescente ou arborée : chênes, amandiers..

## **6. Prévention des risques**

Une partie du secteur de Saint Alban est classée en zone rouge du PPRI et NL au PLU. Identifiée comme inondable, elle est inconstructible mais doit participer à la valorisation paysagère du site.

## **7. Déplacements**

### **• Desserte par les transports en commun**

La zone se positionne à proximité de l'Avenue de Pézenas, desservie par les transports en commun. L'aménagement de la zone devra connecter les liaisons douces de la zone «Saint Alban» aux cheminements doux de l'Avenue de Pézenas.

### **• Desserte par les voies et réseaux**

L'aménagement de la zone I-AU1 est conditionnée par la réalisation d'une voie structurante reliant le giratoire de la RD au chemin des Moulins à requalifier et élargir.

**L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone. Ainsi la voie structurante sera doublée de cheminements doux.**

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.



## CHAPITRE 3. SECTEUR «PAUZES»



## I. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur «Pauzes» intègre la totalité des zones I-AUep et 1-AU2. La zone 1-AU2 est à vocation d'habitat et la zone I-AUep, qui doit accueillir l'extension de la maison de retraite, est à vocation d'hébergement et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le site se positionne en limite ouest du village, en continuité sud ouest du quartier de la Figueraie. Le secteur «Pauzes» a été retenu pour sa position privilégiée à proximité du cœur de village et des principaux équipements publics. Il est facilement connectable aux voies douces du quartier de la Figueraie. Il permet en outre de renforcer la compacité du village en resserrant la tâche urbaine.



*Vue vers le sud depuis l'entrée de ville secondaire RD39E4 (voie servant presque exclusivement à la desserte agricole et aux circulations routières entre les villages de Nézignan-l'Évêque et Tourbes)*

Bien que légèrement dominant, la future zone urbaine investit les premiers reliefs, en aval toutefois de la maison de retraite, du cœur de village, de la route départementale et des espaces agricoles limitrophes au sud ouest.

Le périmètre du projet urbain se développe sur deux petites terrasses en surplomb du chemin des Baumes et du quartier de la Figueraie (zone I-AU2), il intègre également une parcelle en léger dévers de la maison de retraite actuelle pour l'agrandissement de cet EHPAD (zone I-AUep). Le site adopte une faible dénivellée, les pentes sont légèrement inclinées vers le nord du village d'extension urbaine récente. Les éléments constitutifs du relief ceignent le site. Il s'agit de talus sur lesquels s'est installée une végétation arbustive plus ou moins prégnante. Au sud, la rupture de pente avec le chemin des Baumes est assez marquée. Il a paru intéressant de préserver de tout agrandissement et de tout changement d'usage ce chemin étroit et typique à caractère rural, agrémenté de végétation et surplombé de talus partiellement consolidés de murs de pierres. Sa destination principale de desserte agricole et surtout piétonne sera pérennisée par le parti pris d'aménagement de l'OAP.



En entrée de village depuis Tourbes, la route départementale présente une chaussée d'une largeur suffisante (5,5 m en moyenne) en adéquation avec sa faible circulation (réseau secondaire de connexion à Tourbes). Les murets de soutènement qui la longent doivent être préservés car participent à la qualité esthétique de l'entrée de ville. La mise en place d'un cheminement doux doublé d'un accompagnement végétal complètera positivement cette nouvelle entrée de ville.



*Vue vers le nord depuis le chemin des baumes en contrebas du site, en entrée du quartier de la Figueraie*



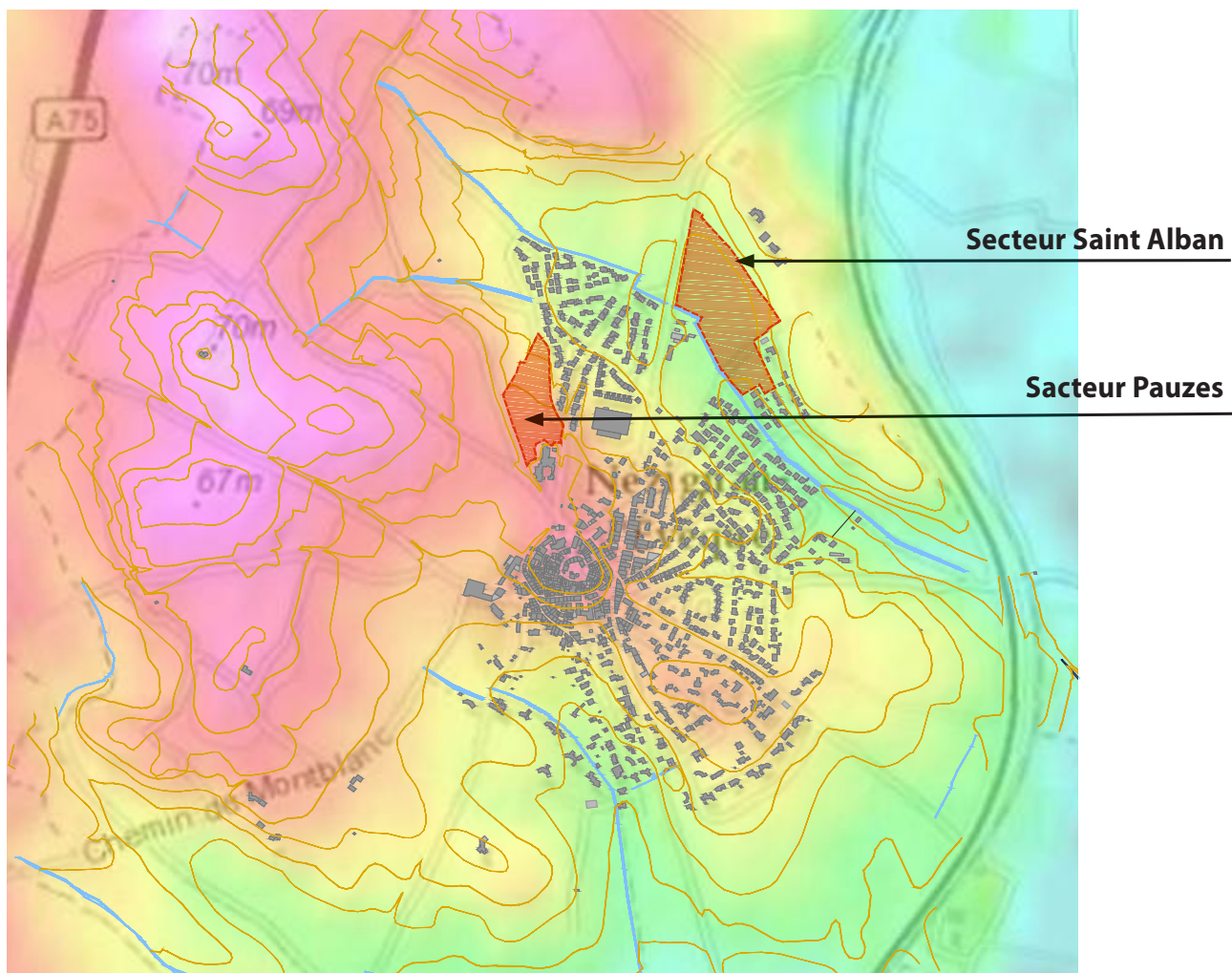
*Vue vers le sud depuis la pointe nord du site*



*Vue légèrement dominante vers le nord depuis le sud est du site*

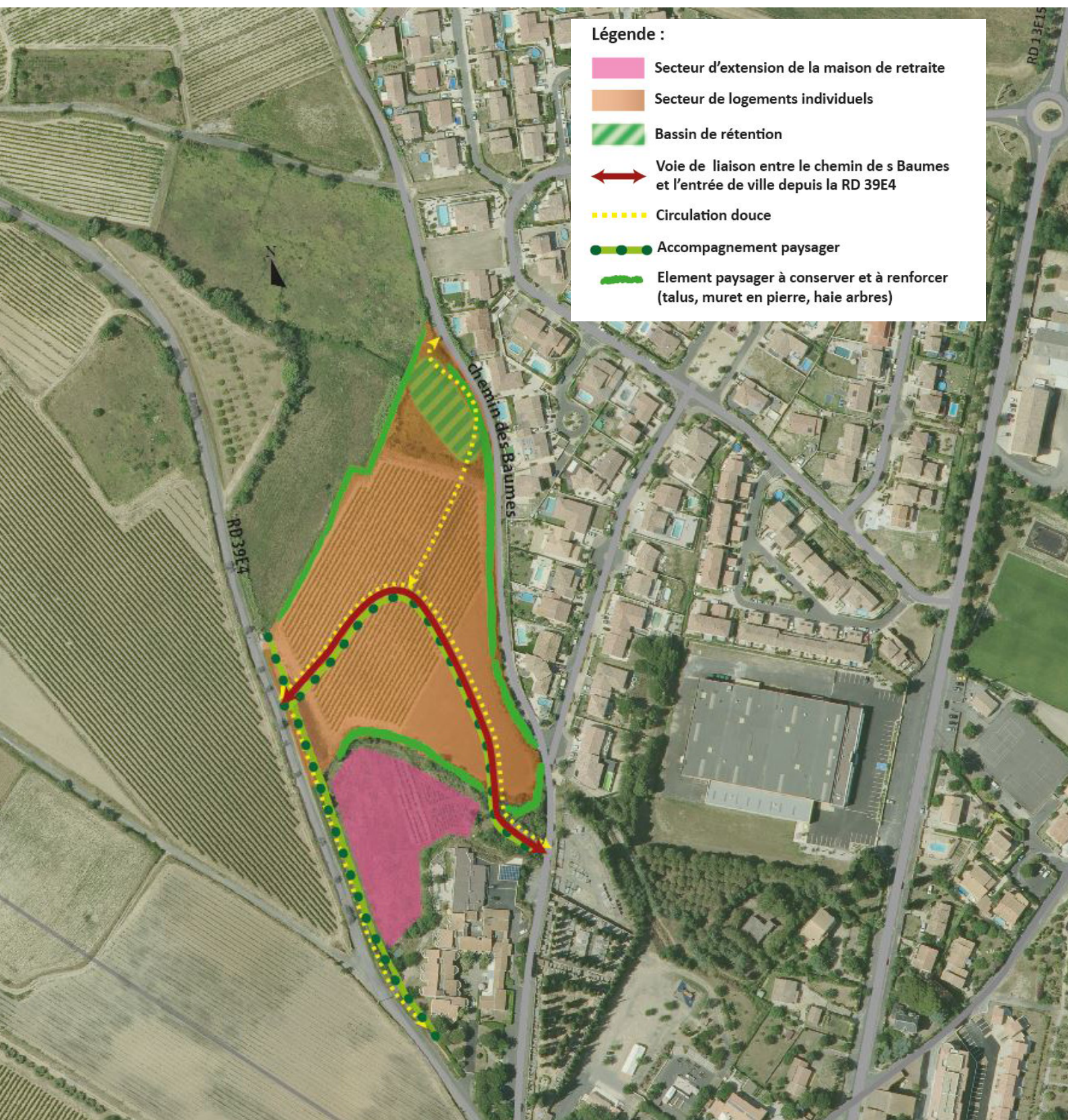


*Vue vers le centre ancien depuis la RD39E4 au droit du site.*



## II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR «PAUZES»

### A. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE



Nota : le schéma d'aménagement permettent une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

## B. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères et environnementale des espaces urbains

### 1. Priorité d'urbanisation des zones

La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone I-AU1 en connexion directe avec l'entrée de ville depuis Pézenas.

L'urbanisation de la zone I-AU2 ne pourra être impulsée que lorsque le taux de remplissage de la zone I-AU1 sera au minimum de 80%.

### 2. Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère.

- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés, en préservant les haies et fragments de haies identifiés sur le schéma.
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur la grand paysage.
- En limitant la hauteur du bâti : En zone I-AU2, la hauteur maximale des constructions est de 7 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1). En zone I-AUep, la hauteur **maximale** des constructions nouvelles est de **8,50 mètres** dans la limite de 2 niveaux (R+1).

### 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le principe est la mise en place d'opérations d'habitat à réaliser sous forme d'opérations d'ensemble.

En zone I-AU2, en complément de l'habitation, sont autorisés sur la parcelle, les constructions, changements de destination et extensions de bâtiment à vocation de bureaux et de services à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant et que leur fonctionnement ne constitue pas une source de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

### 4. Le stationnement

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public (ou la voie de lotissement) complètera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

#### • Réalisation de places de stationnements pour les visiteurs sur les opérations d'aménagement d'ensemble

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une demi place de stationnement par logement envisagé ou par activité envisagée.

#### • Réalisation de places de stationnement privatives

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

##### - **Habitat individuel**

Par logement, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement. Privatives et réalisées dans la parcelle, l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

##### - **Habitat collectif**

Il sera réalisé un minimum de 1 place non boxée pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

### 5. Prévention des risques

Selon la cartographie des risques et des plans de prévention établis, les zones I-AU2 et I-AUep ne sont soumises à aucun risque connu.

## 6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'aménagement de la zone I-AU2 est conditionnée par la réalisation d'une voie de bouclage reliant la RD39E4 au chemin des Baumes.

Le carrefour sur la RD39E4 sera aménagé au regard de la sécurité, des problèmes de visibilité et des usages de la RD. L'agence départementale technique routière locale sera être associée à l'ensemble des études techniques à fin de validation.

L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone. Ainsi la voie structurante devra intégrer la desserte par les transports en commun et sera doublée de cheminements doux.

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

## 7. Qualité environnementale et paysagère

La mise en place de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'espaces transitoires verts et paysagés, de plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité.

### • Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères.

Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela :

- La voie structurante pourra ne pas comporter d'éclairage public si le ou les cheminements doux accompagnant la voie en sont équipés.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

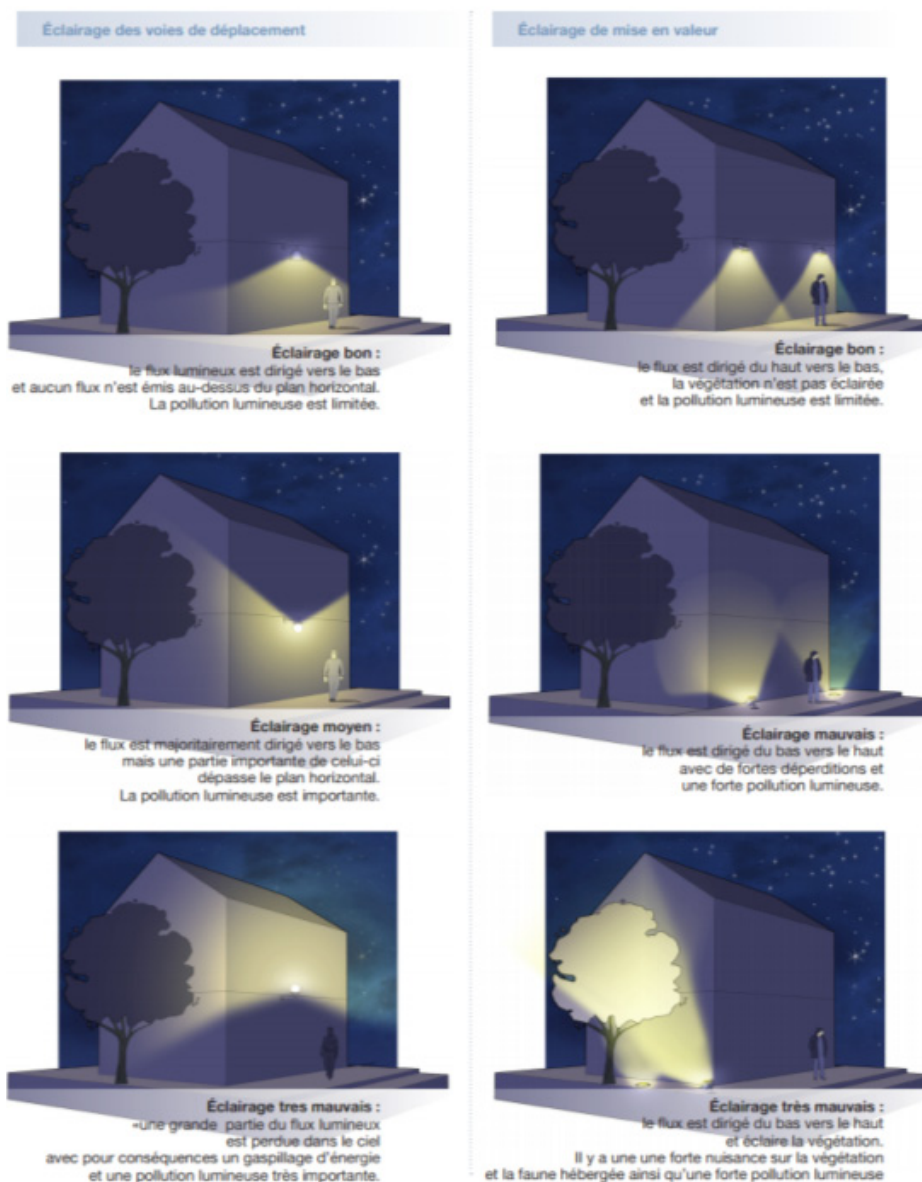
### • La trame végétale

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante, aux espaces de rétention et aux franges végétales à créer ou à maintenir et renforcer.

Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.

### - Espace de rétention

L'espace de rétention, peu profond, conçu en noues (pente douce et non clos) permettra la création et le maintien de zones herbacées ou de friches. Il complètera le réseau humide constitué par les fossés du site.



Préconisations relatives à l'éclairages (Source LPO)

Intégrées dans la coulée verte, il renforcera l'implantation d'espèces animales par la mise en oeuvre d'une mosaïque de milieux favorables au développement et au déplacement de la biodiversité (en particulier la faune et la flore aquatique et amphibie).

Au second plan et par bosquets, il est prévu la création d'une matrice végétale de strate diversifiée (friche, arbustif/buissonnant, arboré...) en conservant autant que possible les secteurs actuellement exploités par des espèces patrimoniales.

#### **- Frange végétale périphérique**

Elle correspond soit à des aménagements paysagers accompagnant l'entrée de ville soit à des haies ou fragments de haies à maintenir et renforcer. En limite nord ouest de la zone, il existe des peuplements de cannes de Provence, espèce jugée invasive. Le but recherché n'est pas le développement de ces colonies mais plutôt leur remplacement ou la limitation à leur emprise actuelle.

La trame verte constituera ainsi à la fois des espaces de vie variés pour la faune avec la création d'une certaine diversité végétale et un axe de déplacement majeur pour la faune, garantissant les échanges avec les secteurs voisins.

Ces espaces ont pour but de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité et la mise en place de zones de transitions paysagères.

#### **- Accompagnement végétal de l'axe viaire structurant**

Cette trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant la voie structurante. Sa vocation paysagère participera au maintien de la nature en ville.

#### **- Programme des plantations**

Dans le programme de plantations, seules les essences méditerranéennes seront retenues (chêne vert, frêne oxyphylle ...). Ainsi dans l'aménagement du parc, des jardins d'agrément et des haies, seront proscrits l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo. La liste des essences retenues est présentée en page suivante.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales :

- la strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, de fougères, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbustifs comme les sauges, les lavandes, l'hysope, etc. ;
- la strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes, dont en majeure partie : des Bruyères arborescentes, des arbousiers, des éricacées soit les jeunes arbres ;
- au-delà de 4 mètres de hauteur, les végétaux appartiennent à la strate arborescente ou arborée : chênes, amandiers..



## CHAPITRE 4. ANNEXE RELATIVE AUX PLANTATIONS



## A. LISTE DES ESPÈCES MÉDITERRANÉENNES CONSEILLÉES DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT

| PLANTES VIVACES ET ANNUELLES,<br>GRAMINEES |                          | ARBUSTES ET ARBRISSEAUX         |                      | ARBRES ET ARBUSTES                       |                          |
|--------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|------------------------------------------|--------------------------|
| Nom scientifique                           | Nom français             | Nom scientifique                | Nom français         | Nom scientifique                         | Nom français             |
| <i>Lavatera maritima</i>                   | Lavatère maritime        | <i>Nerium oleander</i>          | Laurier rose         | <i>Pinus pinea</i>                       | Pin parasol              |
| <i>Helichysum stoechas</i>                 | Immortelle               | <i>Pittosporum tobira</i>       | Pittospore           | <i>Schinus molle</i>                     | Faux-poivrier odorant    |
| <i>Senecio cineraria</i>                   | Cinénaire maritime       | <i>Vitex agnus-castus</i>       | Gattilier            | <i>Tamarix tetrandra</i>                 | Tamaris printanier       |
| <i>Euphorbia characias</i>                 | Euphorbe characias       | <i>Atriplex halimus</i>         | Arroche halime       | <i>Morus plantanifolia</i> « Fruitless » | Murier platane (stérile) |
| <i>Santolina chamaecyparissus</i>          | Santoline                | <i>Pistacia lentiscus</i>       | Pistachier lentisque | <i>Populus alba</i>                      | Peuplier blanc           |
| <i>Ornothera missouriensis</i>             | Cénothère à fleurs jaune | <i>Ballota pseudodictamnus</i>  | Ballote              |                                          |                          |
| <i>Armeria maritima</i>                    | Armérie maritime         | <i>Rhamnus alaternus</i>        | Alaterne             |                                          |                          |
| <i>Alcea rosea</i>                         | Rose tremière            | <i>Myrtus communis</i>          | Myrte                |                                          |                          |
|                                            |                          | <i>Arbutus unedo</i>            | Arbousier            |                                          |                          |
|                                            |                          | <i>Solanum rantonnetti</i>      | Arbre à gentiane     |                                          |                          |
| <i>Achillea millefolium</i>                | Achillée millefeuille    | <i>Syringa vulgaris</i>         | Lilas                | <i>Pyrus calleryana</i> "Bradford"       | Poirier pyramidal        |
| <i>Penstemon barbatus</i>                  | Galane                   | <i>Cotinus coggygria</i>        | Arbre à perruque     | <i>Fraxinus ornus</i>                    | Frêne à fleurs           |
| <i>Erysimum "Bowles Mauves"</i>            | Giroflée vivace          | <i>Poinciana gilliesii</i>      | Caesalpinia          | <i>Koeleruteria paniculata</i>           | Savonnier                |
| <i>Lobelia laxiflora</i>                   | Lobélie à fleurs lâches  | <i>Hibiscus syriacus</i>        | Althea               | <i>Acer campestre</i>                    | Erable champêtre         |
| <i>Geranium sanguineum</i>                 | Géranium sanguin         | <i>Rosa chinensis mutabilis</i> | Rosier de Chine      | <i>Magnolia grandiflora</i>              | Magnolia d'été           |
| <i>Othonopsis cheirifolia</i>              | Othonopsis               | <i>Abelia grandiflora</i>       | Abelia               | <i>Melia azedarach</i>                   | Lilas de Perse           |
| <i>Salvia officinalis</i>                  | Sauge officinale         |                                 |                      | <i>Albizia julibrissin</i>               | Arbre à soie             |
| <i>Salvia microphylla</i>                  | Sauge arbustive          |                                 |                      | <i>Tilia cordata</i>                     | Tilleul cœur             |
| <i>Aster novae-angliae</i>                 | Aster d'automne          |                                 |                      |                                          |                          |
| <i>Acanthus mollis</i>                     | Acanthe                  |                                 |                      |                                          |                          |
| <i>Helichrysum italicum</i>                | Plante curry             | <i>Punica granatum</i>          | Grenadier à fleurs   | <i>Pinus halepensis</i>                  | Pin d'Alep               |
| <i>Centranthus ruber</i>                   | Valériane                | <i>Bupleurum fruticosum</i>     | Buplèvre             | <i>Celtis australis</i>                  | Micocoulier              |
| <i>Euphorbia myrsinites</i>                | Euphorbe de Corse        | <i>Colutea arborescens</i>      | Baguenaudier         | <i>Acer monspessulanum</i>               | Erable de Montpellier    |
| <i>Rosmarinus officinalis</i>              | Romarin                  | <i>Viburnum tinus</i>           | Laurier tin          | <i>Cercis siliquastrum</i>               | Arbre de Judée           |
| <i>Lavandula angustifolia</i>              | Lavande                  | <i>Cistus monspeliensis</i>     |                      | <i>Prunus dulcis</i>                     | Amandier                 |
|                                            |                          | <i>Cistus albidus</i>           | Cistes               | <i>Ziziphus jujuba</i>                   | Jujubier                 |
|                                            |                          | <i>Cistus x purpureus</i>       |                      | <i>Laurus nobilis</i>                    | Laurier sauce            |
|                                            |                          | <i>Phlomis fruticosa</i>        | Sauge de Jérusalem   |                                          |                          |
|                                            |                          | <i>Pistacia lentiscus</i>       | Pistachier lentisque |                                          |                          |
|                                            |                          | <i>Phyllirea latifolia</i>      | Filaires             |                                          |                          |
|                                            |                          | <i>Phyllirea angustifolia</i>   |                      |                                          |                          |
|                                            |                          | <i>Coronilla glauca</i>         | Coronille            |                                          |                          |
|                                            |                          | <i>Rhamnus alaternus</i>        | Nerprun alaterne     |                                          |                          |

## LISTE DES ESPÈCES MÉDITERRANÉENNES CONSEILLÉES DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT (SUITE)

| PLANTES GRIMPANTES                  |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Nom scientifique                    | Nom français            |
| <i>Trachelospermum jasminoides</i>  | Jasmin étoilé           |
| <i>Campsis radicans</i>             | Bignone                 |
| <i>Podranea ricasoliana</i>         | Bignone rose            |
| <i>Clematis armandii</i>            | Clématite d'Armand      |
| <i>Solanum jasminoides</i>          | Solanum                 |
| <i>Rosa banksiae</i>                | Rosier Banks            |
| COUVRE SOLS PIETINABLES             |                         |
| Nom scientifique                    | Nom français            |
| <i>Zoysia tenuifolia</i>            | Gazon des Mascareignes  |
| <i>Frankenia laevis</i>             | Frankénie lisse         |
| <i>Thymus ciliatus, T. hirsutus</i> | Thyms                   |
| <i>Achillea chrithmifolia</i>       | Achillée                |
| <i>Potentilla verna</i>             | Potentille du printemps |
| <i>Dichondra repens</i>             | Dichondra rampant       |

## B. LISTE D'ESPÈCES PROSCRITES DANS LE CADRE DE L'AMÉNAGEMENT

| LISTE NOIRE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES EN MEDITERRANEE        |                             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Nom scientifique                                                       | Nom français                |
| <i>Acacia dealbata</i> Link, 1822                                      | Mimosa argenté              |
| <i>Acer negundo</i> L., 1753                                           | Érable negundo              |
| <i>Agave americana</i> L., 1753                                        | Agave d'Amérique            |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916                       | Faux-vernis du Japon        |
| <i>Akebia quinata</i> Decne., 1839                                     | Akébie à cinq feuilles      |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753                                | Ambroisie élevée            |
| <i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836                                 | Ambroisie à épis lisses     |
| <i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753                                      | Indigo du Bush              |
| <i>Araujia sericifera</i> Brot., 1818                                  | Araujia                     |
| <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1876                             | Armoise des Frères Verlot   |
| <i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783                                  | Azolla fausse-fougère       |
| <i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753                                  | Séneçon en arbre,           |
| <i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887                                  | Buddleja du père David      |
| <i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927                    | Ficoïde à feuilles en sabre |
| <i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926                           | Ficoïde doux                |
| <i>Cenchrus setaceus</i> (Forssk.) Morrone, 2010                       | Herbe fontaine              |
| <i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900 | Herbe de la Pampa           |
| <i>Egeria densa</i> Planch., 1849                                      | Élodée dense                |
| <i>Elaeagnus angustifolia</i> L., 1753                                 | Olivier de bohème           |
| <i>Elodea asparagoides</i> (L.) Kerguelen, 1993                        | Elodea en forme d'asperge   |
| <i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803                                  | Élodée du Canada            |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920                      | Élodée à feuilles étroites  |
| <i>Erigeron karvinskianus</i> DC., 1836                                | Érigéron de Karvinsky       |
| <i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971                      | Renouée grimpante           |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> L., 1753                                  | Févier d'Amérique           |
| <i>Hakea sericea</i> Schrad. & J.C.Wendl., 1798                        | Hakea                       |
| <i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753                                   | Topinambour                 |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895                 | Berce du Caucase            |
| <i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc., 1846                         | Houblon japonais            |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833                              | Balsamine de l'Himalaya,    |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928                           | Lagarosiphon                |
| <i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816                                        | Lentille d'eau minuscule    |
| <i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784                                  | Chèvrefeuille du Japon      |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987            | Jussie                      |
| <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963                      | Jussie                      |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973                     | Myriophylle du Brésil       |
| <i>Nicotiana glauca</i> Graham, 1828                                   | Tabac glauque               |
| <i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill., 1768                           | Figuier de Barbarie         |
| <i>Opuntia rosea</i> DC.                                               | Oponce rose                 |
| <i>Opuntia stricta</i> (Haw.) Haw., 1812                               | Oponce                      |
| <i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804                                  | Paspale dilaté              |
| <i>Paspalum distichum</i> L., 1759                                     | Paspale à deux épis         |
| <i>Passiflora caerulea</i> L., 1753                                    | Fruit de la passion         |
| <i>Pennisetum villosum</i> R.Br. ex Fresen., 1837                      | Pennisetum hérissé          |
| <i>Periploca graeca</i> L., 1753                                       | Bourreau-des-arbres         |
| <i>Phyla filiformis</i> (Schrad.) Meikle, 1985                         | Lippia                      |
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777                                | Renouée du Japon            |
| <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983                   | Renouée de Bohême           |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753                                   | Robinier faux-acacia        |
| <i>accharum spontaneum</i> L., 1771                                    | Canne à sucre fourragère    |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838                                   | Séneçon sud-africain        |
| <i>Solanum elaeagnifolium</i> Cav., 1795                               | Morelle à feuilles de chlef |
| <i>Symphyotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995             | Aster lancéolé              |
| <i>Symphyotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995              | Aster à feuilles de Saule   |
| <i>Tamarix ramosissima</i> Ledeb., 1829                                | Tamaris très ramifié        |
| <i>Yucca gloriosa</i> L., 1753                                         | Yucca                       |