

plan local d'urbanisme

III- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**COMMUNE DE PÉRET
(34800)**

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

plan local d'urbanisme

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Préambule

PRÉAMBULE

Définition des orientations d'aménagement et de programmation
(Articles L151-6 et L151-7 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 et les déplacements.

Elles 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 L151-35 et L151-36.

Opposabilité des orientations d'aménagement et de programmation

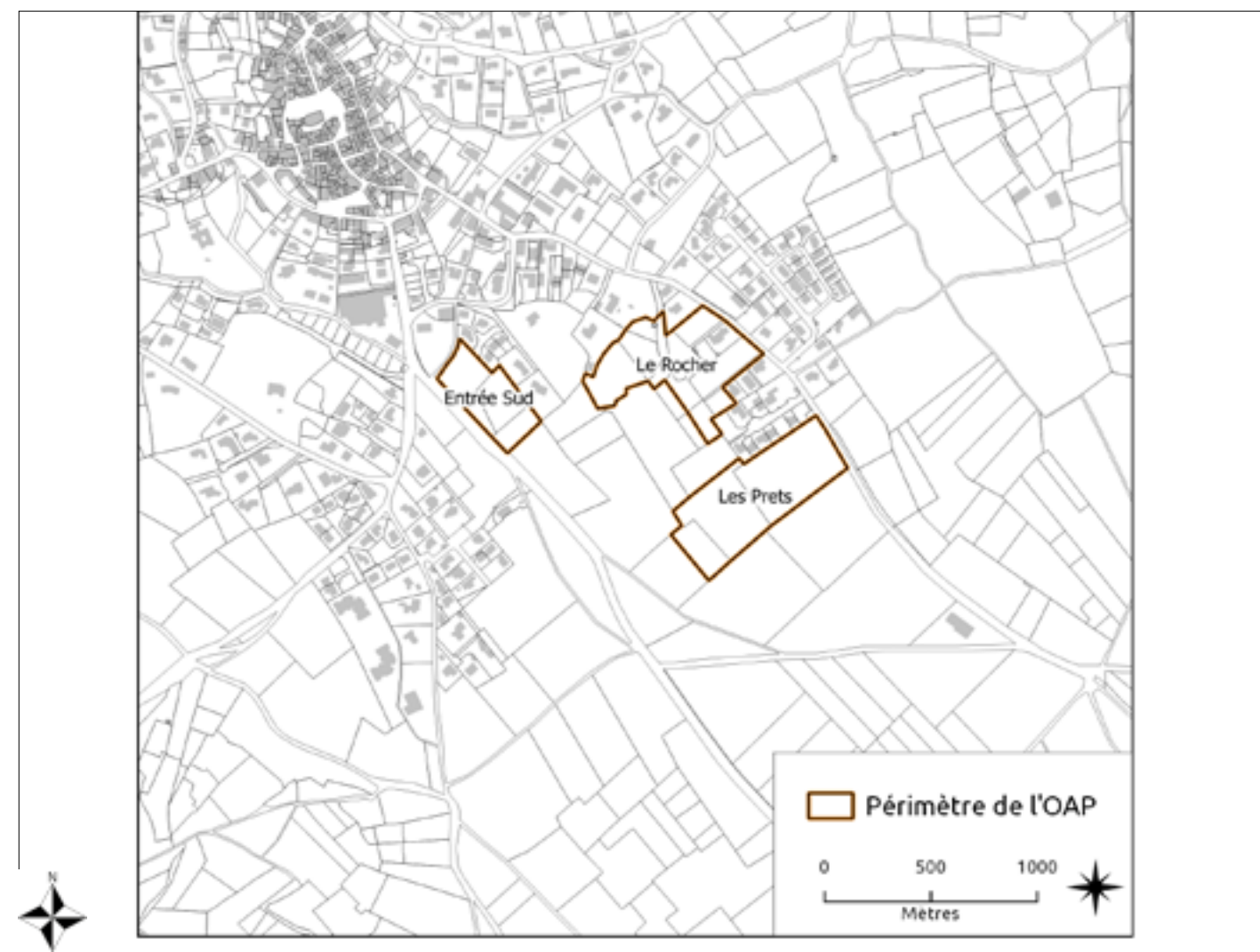
Les OAP doivent être lues de manière complémentaire avec le règlement écrit des zones concernées et appliquées dans un rapport de compatibilité.

Conformément à l'article L152-1 du code de l'urbanisme, tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

À travers le présent document, la commune affiche la volonté de maîtriser la composition urbaine et paysagère des développements urbains majeurs prévus dans le cadre du présent plan, de préciser la densité et la programmation en terme d'habitat ainsi que leur articulation avec leur environnement urbain et/ou agricole.

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP



1- Orientations relatives au secteur UCb

ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR LE ROCHER



1. Localisation du secteur

Constitué d'un secteur d'une surface d'environ 1,5 ha, le site se positionne en limite urbain au sud du village, entre la route d'Adissan (RD124E2) et de la route D128E3, il s'insère entre les deux autres secteurs d'OAP.

2. Nature de l'opération

Le site est constitué par deux sous- secteurs : le rocher, espace paysagère de caractère et la partie urbaine, qui donne sur la route D128E3, composée de dents creuses et des habitations existantes.

3. Orientations relatives à l'habitat

Le rocher à vocation à accueillir uniquement deux logements, sur sa partie sud, en relation avec le reste du périmètre. Cette densification très faible s'explique afin de préserver sa vocation paysagère.

Sur le sous-secteur urbain, tendre à une densité élevée de 25 log/ha de surface utile, dégressif vers la frange agricole au sud. L'objectif est de produire : entre quinze et vingt logements intermédiaires et individuels en R+1 maximum.

4. Orientations relatives à l'aménagement

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration paysagère et environnementale répondant aux orientations suivantes :

- Sur le sous-secteur du rocher :
 - prévoir les aménagements liés à la construction des logements (desserte, chantier, ...) avec le minimum d'impact possible sur le paysage
- Sur le sous-secteur urbain,
 - s'insérer dans le tissu urbain de façon harmonieuse avec le contexte, prévoyant une densité élevée vers la route départementale et plus faible vers la frange agricole.

5. Orientations relatives aux transports et aux déplacements

L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une structuration urbaine et d'une rationalisation des voiries et d'espaces publics, répondant aux orientations suivantes :

- une voirie en bouclage pour la desserte interne, connectée à la RD124E4 à partir de deux carrefours sécurisés (type giratoire, tourne à gauche, ...),
- des cheminements piétons vers les quartiers alentours et les équipements,
- des stationnements en surface partagés pour les visiteurs aux abords de la voie.

SCHÉMA DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - SECTEUR LE ROCHER



2- Orientations relatives au secteur «Entrée Sud»

ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR «ENTRÉE SUD»



1. Localisation du secteur

Constitué d'un secteur d'une surface de 0,82 ha, le site se positionne en entrée Sud du village, à l'est de la route d'Adissan (RD124E2) et s'insère entre plusieurs quartiers d'habitations récents.

2. Nature de l'opération

Le secteur fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser AU destinée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

3. Orientations relatives à l'habitat

Sur la base d'une densité de 11 log. / ha de surface utile, l'objectif est de produire : une dizaine de logements individuels en R+1 maximum. Quatre à cinq de ces logements seront du locatifs sociaux et/ou logements communaux, sur le fondement d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme de 15 % minimum de la surface cessible à destination d'habitation affectée à la réalisation de logements aidés.

4. Orientations relatives à l'aménagement urbain et paysager

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration paysagère et environnementale répondant aux orientations suivantes :

- créer une transition paysagère végétalisée (bande paysagère) d'une largeur d'au moins 5 mètres, au sud du secteur afin de s'insérer harmonieusement avec le paysage d'entrée de ville et de conserver des points de vue qualitatifs vers le paysage,

- s'appuyer sur les éléments de paysage préexistants (arbres isolés, alignement, ripisylve) contribuant à l'identité des lieux,

- traiter de manière qualitative les franges urbaines à l'interface de la plaine agricole, par un travail sur les clôtures notamment, pour assurer une transition douce et un dialogue apaisé entre les espaces bâtis et les espaces agricoles,
- prévoir des bassins de rétention des eaux pluviales paysagés.

5. Orientations relatives aux transports et aux déplacements

L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une structuration urbaine et d'une rationalisation des voiries et d'espaces publics, répondant aux orientations suivantes :

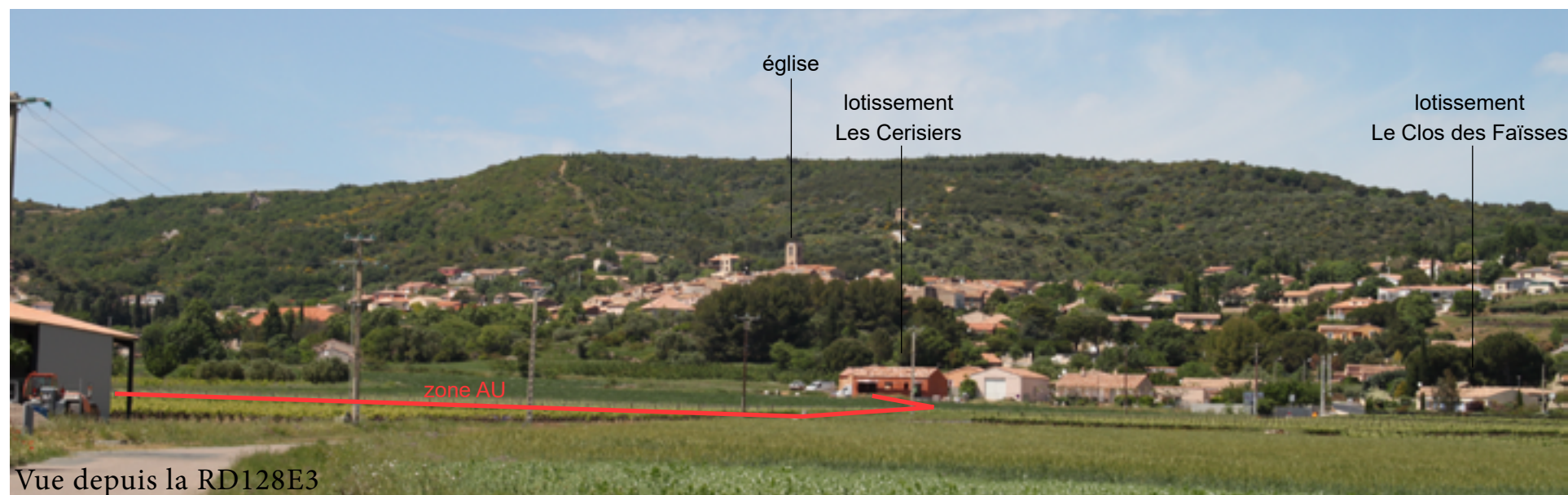
- une voirie de desserte interne, connectée à la RD124E4 à partir d'un carrefour sécurisé (type giratoire, tourne à gauche, ...),
- des cheminements piétons vers les quartiers alentours et les équipements,
- des stationnements en surface partagés pour les visiteurs aux abords de la voie.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT - SECTEUR «ENTRÉE SUD»



3- Orientations relatives au secteur «Les Prés»

ORIENTATIONS RELATIVES AU SECTEUR «LES PRÉS»



1. Localisation du secteur

D'une superficie de 1,95 ha, le secteur se situe au sud-est du village. En bordure de la route D128E3, il s'inscrit dans la continuité des quartiers résidentiels constitués de lotissements récemment aménagés, à l'interface de la plaine viticole.

2. Nature de l'opération

Le secteur fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser AU destinée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat. Le foncier étant pour l'essentiel communal, la commune souhaite conduire une opération exemplaire d'habitat individuel groupé, voire du petit collectif, sous maîtrise d'ouvrage publique, permettant de :

- diversifier les modes d'habitat en proposant une pluralité de types de logements (du T2 au T4),
- diversifier les modes d'habiter en proposant une part de logements à loyer maîtrisé.

3. Orientations relatives à l'habitat

- une trentaine de logements individuels groupés en R+1 maximum (voire du petit collectif), sur la base d'une densité de 20 log. / ha de surface utile,
- 6 à 8 logements locatifs sociaux et/ou logements communaux, sur le fondement d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme de 15 % minimum de la surface cessible à destination d'habitation affectée à la réalisation de logements aidés.

4. Orientations relatives à l'aménagement urbain et paysager

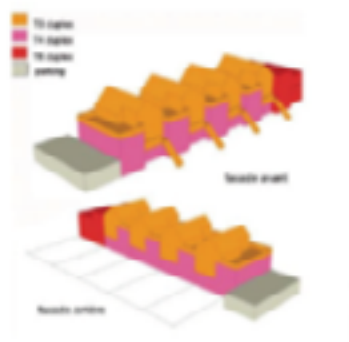
L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration paysagère et environnementale, pour assurer une transition paysagère, harmonieuse avec le contexte agricole, répondant aux orientations suivantes :

- traiter de manière qualitative les franges urbaines à l'interface de la plaine agricole avec la création de bandes végétales paysagères d'une largeur d'au moins 10 mètres au sud et d'une autre de 5 mètres au nord-ouest. Ces zones tampons seront aménagées par l'opérateur sous cahier des charges communale. La gestion de ces espaces sera à la charge de la commune.
- moduler la hauteur des constructions pour préserver les vues en entrée de village en R+1 maximum ;
- prévoir une densification dégressive vers les franges à enjeux paysagers (nord et nord-ouest). Il sera ainsi préféré les formes urbaines plus denses au nord, nord-est du site, en lien avec le tissu urbain existant, et des formes urbaines moins denses au sud du secteur ;
- favoriser la création des espaces collectifs, portant le cadre de vie du secteur
- prévoir des bassins de rétention des eaux pluviales paysagés.



Exemple de typologie type «maison superposées»
 - entrée individualisée aux logements,
 - espace extérieur différencié et protégé du regard de l'extérieur pour chacun des logements.
 Il peut s'agir de la superposition de T2 et T3 ou bien de T2 et T5, avec l'intégration éventuelle de duplex.

Image extraite de « Habiter sans vitalliers, CAUE 34 - La Test de Buch (33) »



5. Orientations relatives aux transports et aux déplacements

L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une structuration urbaine et d'une rationalisation des voiries et d'espaces publics, répondant aux orientations suivantes :

- une voirie de desserte interne, connectée à la RD128E3 à partir d'un carrefour sécurisé (type giratoire, tourne à gauche, ...),
- des stationnements résidentiels pourront être organisés dans des poches de stationnement, le long de la voie de desserte, afin de répondre aux besoins des futurs habitants,
- une possibilité de bouclage viaire et piétonne avec les quartiers alentours.

6. Modalités d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est soumise à une opération d'ensemble où l'urbanisation portera sur la totalité des terrains concernés pour garantir la cohérence de l'opération.

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT - SECTEUR «LES PRÉS»

