



COMMUNE DE SAINT-PAUL-ET-VALMALLE COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation



PIÈCE N°5 : Orientations d'Aménagement et
de Programmation

Élaboration approuvée par DCM du
14 octobre 2020

Élaboration arrêtée par DCM du
10 juillet 2019

Élaboration prescrite par DCM du
24 février 2015



URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr



Rappel réglementaire

L'article L151-1 du code de l'urbanisme dispose que *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.*

L'article L151-2 dispose que *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Au terme de l'article 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.*

Au terme de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, *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 ville 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 et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou 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.

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Présentation du principe de compatibilité et définitions

Définitions

Dans la suite des Orientations d'Aménagement et de Programmation, certains termes sont utilisés afin de quantifier au plus près le potentiel de logements à produire sur chaque secteur. Toutes les surfaces sont exprimées en hectare. Leur définition est la suivante :

- Emprise de l'OAP : elle correspond à celle inscrite au plan de zonage. La surface exprimée comprend les voiries et espaces publics existants et les espaces naturels et protégés éventuels (L.151-19, L.151-23, EBC...).
- Emprise aménageable : elle correspond à l'emprise de l'OAP à laquelle sont déduites les surfaces des voiries et espaces publics existants non affecté par l'urbanisation du secteur et les éventuels emplacements réservés pour élargissement de voirie, les espaces naturels et protégés.
- Emprise dédiée au logement et infrastructures liées : elle correspond à la surface aménageable déduite des emprises vouée à d'autres destinations telles que des équipements ou des activités sans qu'il n'existe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la construction (exemple : commerces en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation). L'emprise dédiée au logement et infrastructures liées équivaut à la surface brute de l'opération pour le logement.

Présentation générale et localisation des OAP

Contexte des OAP

Les OAP du PLU de Saint-Paul-et-Valmalle s'inscrivent dans une volonté de définir les principes d'aménagements à mettre en œuvre sur des ensembles fonciers cohérents.

Les OAP ont pour objectifs d'apporter des réponses aux enjeux spécifiques à chaque site et, de façon plus globale, de renouvellement urbain et de densification de l'espace agglomérée. Ces réponses se doivent d'assurer une cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment en ce qui concerne :

- la densité bâtie ;
- le maintien d'une silhouette du village compacte ;
- la structuration d'une trame verte urbaine ;
- la valorisation des espaces urbains et des franges urbaines.

Les OAP définissent des orientations minimales à respecter en ce qui concerne les mobilités, les paysages, les formes urbaines et la gestion hydraulique. Elles proposent également des objectifs de programmation sur la destination et la typologie des constructions à réaliser.

Localisation des secteurs d'OAP

Le règlement du PLU a défini 3 secteurs soumis à des OAP :

- le secteur Camp d'Ariès – Laziols qui concerne deux importantes dents creuses en limite du village historique de part et d'autre de la RD619 ;
- le secteur La Mine qui constitue une extension urbaine au nord-est qui vient marquer la fin d'urbanisation du village le long de l'A750 ;
- le Secteur Les Cadenèdes au cœur du tissu résidentiel et économique à l'est du village qui consiste en une importante opération de renouvellement urbain sur d'anciens poulaillers.

Programmation dans le temps des zones I-AU

Le règlement du PLU ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation des zones I-AU. Elles peuvent s'urbaniser dès l'approbation du PLU, en simultanée.

Les besoins en logements sur la commune ayant conditionnés l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs, il n'est pas nécessaire d'établir un ordre de priorité entre chaque secteur.

Localisation des OAP



I. Secteur Champ d'Ariès – Est Centre ancien

I.1 Constats et contexte issus du diagnostic et du PADD

Situation et présentation du site de Camp d'Ariès

Le site de Camp d'Ariès s'étend sur une superficie d'environ 1,46 ha. Le secteur forme une large dent-creuse au nord et le long de la RD619, principal axe routier reliant le village à la sortie 61 de l'A750. Le site est desservi au sud par l'avenue de la Mer (RD619) et au nord par le chemin des Écoles. Ce dernier est peu aménagé, des élargissements de voirie sont nécessaires pour sécuriser les déplacements motorisés et doux.

Le site est à l'interface entre le bâti historique et les quartiers résidentiels pavillonnaires. Le contexte urbain autour de la RD619 fait que le site semble être l'entrée de ville de Saint-Paul-et-Valmalle. Cette localisation en dent-creuse fait par ailleurs émerger différents enjeux et objectifs, et notamment celui de recoudre l'urbanisation de la traversée urbaine de la RD619 et valoriser les paysages urbains.

Le long de la RD619, un mur de soutènement en pierre maintien les terres et est parsemé d'arbres. Ce mur et sa végétation pourrait être maintenus voire renforcés dans une optique de valorisation des paysages urbains de la traversée de village.

Le site n'a pas de vocation agricole bien caractérisée, des prairies sont établies et servent de fourrage pour l'élevage. À l'ouest, en limite avec le bâti ancien, une petite zone de boisement est présente. Cette petite emprise représente des enjeux écologiques identifiés et est protégée au titre de l'article L.151-23 du CU dans le règlement du PLU. Le site également bordé par un alignement de platanes protégé par le règlement du PLU.

La topographie du site est relativement plane, la pente se fait du nord vers le sud.

Un fossé longe la frange est du site mais n'a pas vocation à drainer le site. Il s'agit d'un fossé d'écoulement pluvial des espaces urbanisés plus au nord qui vient se rejeter le long de la RD619.

Situation et présentation du site de Laziols

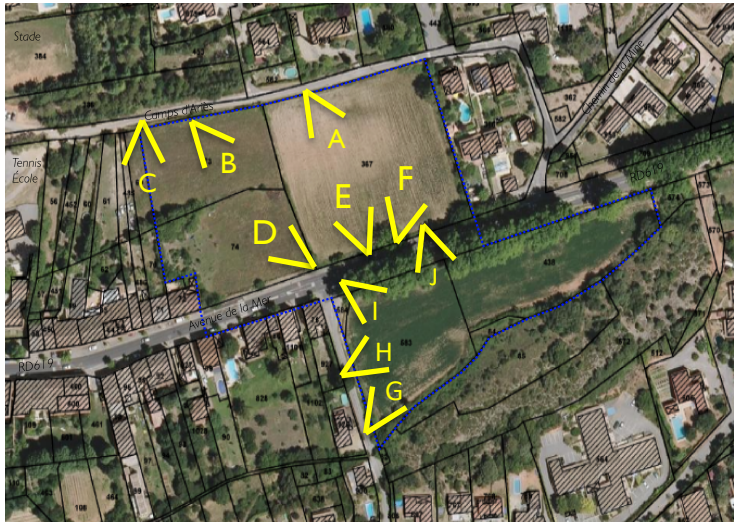
Comme le site de Camp d'Ariès, le site de Laziols est une dent creuse à l'interface du bâti historique et du bâti pavillonnaire récent de la commune. Il est implanté au sud de la RD619 et fait partiellement face au site de Camp d'Ariès. Son emprise est moins importante que Camp d'Ariès, environ 0,86 ha de zone I-AU. Les ambitions urbaines pour ce site sont toutes aussi importantes avec un objectif de recoudre l'urbanisation. Les capacités d'urbanisation restent néanmoins moindres par rapport à Camp d'Ariès.

L'intérêt paysager du site est marqué par le puech boisé en arrière plan, la zone N protégée au titre de l'article L.151-23 du CU en raison des forts enjeux écologiques identifiés au diagnostic. L'alignement de platanes est également un marqueur fort du paysage du site, ce dernier est également protégé dans le règlement du PLU.

Le site est cultivé tantôt pour des grandes cultures céréalières, tantôt pour du fourrage. La déprise agricole est très nettement marquée ici comme à Camp d'Arriès.

La topographie du site est relativement plane, la pente s'oriente préférentiellement vers l'est.

Un fossé longe la RD619 et recueille les eaux pluviales du nord du village. Le fossé peut être amené à déborder lors de fortes pluies, notamment en raison d'un angle droit défavorable à la circulation de l'eau. Un recul inconstructible est pris dans le règlement le long de la partie sujette à débordement et des compléments doivent être pris dans l'OAP pour améliorer le fonctionnement hydraulique. De plus, le site reçoit les eaux en provenance du puech boisé au sud.



Enjeux spécifiques identifiés sur ce secteur

Le secteur de Camps d'Ariès – Laziols présente un fort intérêt pour l'urbanisation au vu de sa localisation en dent creuse et à l'interface entre le bâti historique et le bâti pavillonnaire récent. Il doit répondre aux besoins en logements du territoire. Des variations de densités sont à rechercher pour assurer les transitions.

Le secteur du fait de sa position centrale et en rotule avec plusieurs quartiers de la commune est également propice pour la création d'un espace public structurant.

La qualification de la traversée urbaine doit assurer une transition douce et apaisée entre les tissus existants, en termes de volumétrie et typologie bâties et de mise en valeur végétale des abords de la RD619.

L'urbanisation du secteur est aussi l'opportunité de favoriser les échanges interquartiers et améliorer la qualité de desserte aux abords du site.

L'aménagement du secteur de Laziols ne doit pas compromettre l'intérêt écologique du puech protégé au règlement du PLU.

Les ruissellements et écoulements pluviaux venant de la périphérie du secteur doivent être pris en compte par les futurs aménagements afin de ne pas affecter les futures constructions. En outre, des fossés intercepteurs et des rétentions pourraient s'avérer nécessaires.

Prise en compte des risques, nuisances et pollution

Le risque transport de matière dangereuse lié à l'A750

Le secteur est suffisamment éloigné de l'autoroute pour ne pas être affecté de manière notable par ce risque (250 mètres environ).

Le risque inondation

Ce risque résulte du ruissellement pluvial sur la zone urbaine. Le règlement du PLU tient compte de ce risque et émet des prescriptions particulières pour limiter et compenser l'imperméabilisation des sols.

Le risque incendie

Ce risque est lié à l'important couvert boisé et de garrigues au sud, sur le site de Laziols. La prise en compte de ce risque doit se traduire par le maintien d'une coupure de combustible (une voirie notamment) et par l'interdiction de certaines essences végétales à forte sensibilité au feu. De plus, les constructions devront être le plus possible éloignées des boisements.

Le bruit

L'autoroute A750 est une source potentielle de nuisances sonores. Elle figure au classement sonore des infrastructures terrestres de transport et génère une bande de 250 mètres dans laquelle les constructions doivent mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013. Toutefois, le bruit de l'autoroute est peu perçu du fait que l'A750 soit en surplomb du secteur. Le bruit se propage essentiellement latéralement mais au-dessus de l'altitude maximale des constructions du village.

Objectifs à poursuivre

- Utiliser ce secteur pour la production de logements nécessaires à la croissance démographique et au desserrement des ménages ;
- Profiter de l'urbanisation du secteur pour favoriser le mixité des fonctions urbaines dans le prolongement du centre historique ;
- Assurer une desserte de qualité dans cette nouvelle zone résidentielle ;
- Pallier cette impression de sortie d'agglomération perçue par les automobilistes à cet endroit alors que le secteur se situe au cœur du village ;
- Inscrire les nouveaux bâtiments en cohérence visuelle, en prolongement avec le bâti dense du centre historique ;
- Créer un espace public profitable à tous ;
- Assurer les transparences hydrauliques et la gestion pluviale des nouveaux aménagements.

I.2 Principes d'aménagement du secteur

Présentation des orientations de programmation

Destinations du secteur

La localisation du site au cœur du village représente une opportunité pour renforcer la mixité des fonctions urbaines. La site à vocation à accueillir :

- de l'habitation, préférentiellement sous forme de logements sur l'ensemble du secteur ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics sur le site de Camp d'Ariès ;
- en tant que besoin et au regard du projet arrêté, quelques activités commerciales et artisanales sous forme de commerce et services de proximité sur le site de Camp d'Ariès (exemples : boulangerie, restaurant, débit de boisson, salon de coiffure, épicerie, primeur).

Programme

Ce secteur est propice à une densité urbaine plus importante que celle observée dans les quartiers pavillonnaires récents.

L'aménagement du secteur Camp d'Ariès – Laziols doit permettre d'atteindre une densité moyenne minimale d'environ 22 logements par hectare. Le secteur comprendra une part minimale de 10 logements aidés qui prendront préférentiellement la forme de logements locatifs sociaux (Cf. règlement).

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront au nord-est du site de Camp d'Ariès, en lien avec les équipements scolaires, culturels et sportifs existants pour favoriser la mutualisation des aires de stationnement.

Enfin, les activités commerciales et artisanales éventuelles seront exclusivement implantées le long de la RD619 sur le site de Camp d'Ariès et au rez-de-chaussée des constructions.

Synthèse programmatique du secteur (estimations)

	Camps d'Ariès - Laziols
Emprise de l'OAP (en hectare)	2,47
Emprise aménageable (en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels)	2,15
Emprise dédiée au logement et infrastructures liées (en hectare, dont voirie, rétention... surface brute de l'opération)	1,90
Densité brute minimale de logements par hectare	22
Nombre de logements à produire	42
Dont logements aidés	10

Programmation technique

Les raccordements aux réseaux se feront sur le chemin des Camps d'Ariès et sur l'avenue de la Mer (RD619). Éventuellement, des raccordements sur chemin de Maurin pourront être effectués.

Pour la gestion hydraulique de Camp d'Ariès, le réseau pluvial du chemin des Écoles sera amélioré. Le fossé à l'est du site de Camp d'Ariès sera maintenu et son accessibilité préservée pour l'entretien courant. Une compensation hydraulique pourra être créée au sud-est de Camp d'Ariès en fonction des besoins.

Pour la gestion hydraulique de Laziols, les eaux en provenance du puech ne devront pas s'écouler dans le nouveau quartier ; un fossé intercepteur devra être aménagé en limite de la zone I-AU avec la zone N. Les fossés de la RD619 seront maintenus voire modifiés pour améliorer l'écoulement des eaux. La gestion hydraulique du secteur sera gérée à l'ouest par un ouvrage de compensation qui pourra éventuellement servir de compensation mutualisée avec Camp d'Ariès.

Pour les ouvrages hydrauliques de compensation à l'imperméabilisation, la création d'ouvrages favorisant l'infiltration des eaux sera privilégiée si la nature des sols le permet.

Programmation temporelle

Le secteur de Camp d'Ariès – Laziols est urbanisable dès l'approbation du PLU. Conformément au règlement, il fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, plusieurs tranches pourront être programmées. Les travaux de dévégétalisation interviendront de début septembre à fin octobre afin de réduire l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et évitant son dérangement.

Présentation des orientations d'aménagement

Mobilité/déplacement

Le site de Camp d'Ariès sera desservi par le chemin des Écoles et l'avenue de la Mer (RD619). Une voie à double sens de circulation sera aménagée entre ces deux voies, dans le prolongement du chemin de Maurin. Il s'agira de l'axe primaire du quartier. La desserte interne des constructions se fera par des voies secondaires qui pourront être à sens unique de circulation. Un second axe de liaison nord-sud entre le chemin des Écoles et l'avenue de la Mer pourra éventuellement être créé.

Le site de Laziols sera desservi depuis l'avenue de la Mer. Une voie primaire de mêmes caractéristiques que celle de Camp d'Ariès assurera la desserte interne sur un axe nord-sud. Des voies secondaires pourront être créées pour desservir les constructions et favoriseront la création d'une coupure de combustible.

Les intersections entre les voies nouvelles et l'avenue de la Mer seront aménagées et sécurisées pour les échanges de flux. L'aménagement d'un carrefour giratoire ou de voies de stockage est à proscrire.

Les voies primaires du quartier seront pourvues d'un cheminement doux d'une largeur minimale de 2,00 mètres sur au moins un bord. Les autres voies pourront être soit sous forme de voirie partagée soit sous forme de voirie séparée avec un cheminement doux d'une largeur d'au moins 1,50 mètres sur au moins un bord.

Un cheminement doux d'une largeur minimale de 2,00 mètres sera aménagé entre la voie primaire de Laziols et le chemin de Maurin. Il longera l'espace naturel plus au sud.

Un recalibrage de l'avenue de la Mer est souhaitée afin de créer un cheminement doux au sud de la voie, le long de Laziols.

Le stationnement imposé par le règlement du PLU sur les voies et emprises publiques sera préférentiellement aménagé sous forme de petites aires réparties sur l'ensemble du secteur. La création de stationnement sur l'axe primaire de Camp d'Ariès est à éviter. L'implantation des stationnements devra également être étudiée de façon à favoriser leur mutualisation avec d'autres fonctions urbaines, d'autres espaces urbains.

Paysage et espace public

Les franges est de Camp d'Ariès et Laziols doivent être valorisée afin de préserver l'intimité des riverains pour la première et assurer une transition avec l'espace naturel protégé pour la seconde.

Une bande paysagère sera maintenue le long de l'avenue de la Mer sur une largeur d'au moins 3,00 mètres. Elle sera plantée, en plus des obligations du règlement, d'arbustes et vivaces à raison d'au moins un plant pour 5 mètres carrés.

Sur le secteur de Camp d'Ariès, si les constructions ne sont pas réalisées à l'alignement, une bande paysagère plantée de vivaces sur 1,00 à 2,00 de largeur longera l'avenue de la Mer. Les arbres existants seront maintenus si leur état sanitaire le permet et qu'ils ne présentent pas de risque particuliers pour les biens et les personnes.

La composition urbaine et architecturale de part et d'autre de la voie primaire de Camp d'Ariès doit permettre la mise en valeur de la perspective sur le puech de Laziols et au-delà sur l'éminence de la combe du Rat.

Les compensations hydrauliques seront plantées conformément aux dispositions du règlement. Le fond des bassins doit également être planté, pas seulement les pourtours.

Des alignements d'arbres viendront marquer les voiries (règlement du PLU). Les alignements seront toujours situés coté opposé des cheminements doux. Les essences mises en œuvre permettront d'accentuer la hiérarchie du réseau viaire.

Des couleurs de matériaux ou des matériaux différents doivent être utilisés pour différencier les espaces dédiés aux véhicules des espaces à dominante piétonne.

Des murets de pierre sèche composeront les espaces verts pour renforcer l'intérêt écologique du site pour certaines espèces patrimoniales. Leur implantation en bordure de voie est à éviter. Ils seront préférentiellement implantés perpendiculairement à la RD619.

Formes, typologies et qualité urbaines

La densité bâtie sera plus importante de part et d'autre de l'avenue de la Mer pour favoriser la transition entre le bâti historique et le bâti pavillonnaire récent. L'implantation de logements en bande sera privilégier ; a minima, les logements seront mitoyens sur un côté. En arrière de l'avenue de la Mer, la densité bâtie sera moins soutenue pour créer une transition harmonieuse avec le tissu bâti relâché des quartiers pavillonnaires limitrophes ; les logements seront mitoyens sur au plus un côté. C'est également en second rideau de l'avenue de la Mer qui s'établiront les équipements d'intérêt collectif et services publics programmés, au nord-ouest de Camp d'Ariès dans la continuité des équipements existants (école, tennis, etc.).

La création de logements collectifs se fera dans une bande de 20,00 mètres depuis la limite du domaine public, au sud-ouest du site de Camp d'Ariès entre la voie primaire à créer et le tissu bâti historique de la zone UA. Les immeubles seront préférentiellement réalisés à l'alignement et pourvus de cellules commerciales en rez-de-chaussée ouvertes sur l'avenue de la Mer.

Le long de la RD619, le bâti formera des « façades urbaines », soit un front bâti continu ou discontinu en cohérence avec l'alignement bâti de la zone UA. Les fronts bâtis à constituer seront en décalé pour éviter l'effet couloir et favoriser la création de rythmes urbains formés par les jardins.

Une aire de jeux pour enfants sera implantée sur le secteur. Elle sera préférentiellement située soit au sud-ouest sur l'espace dédié à la compensation hydraulique qui doit devenir un lieu public structurant pour la vie de quartier et du village. Il sera néanmoins possible d'aménager cette aire au nord-ouest, sur l'espace voué à recevoir des équipements.

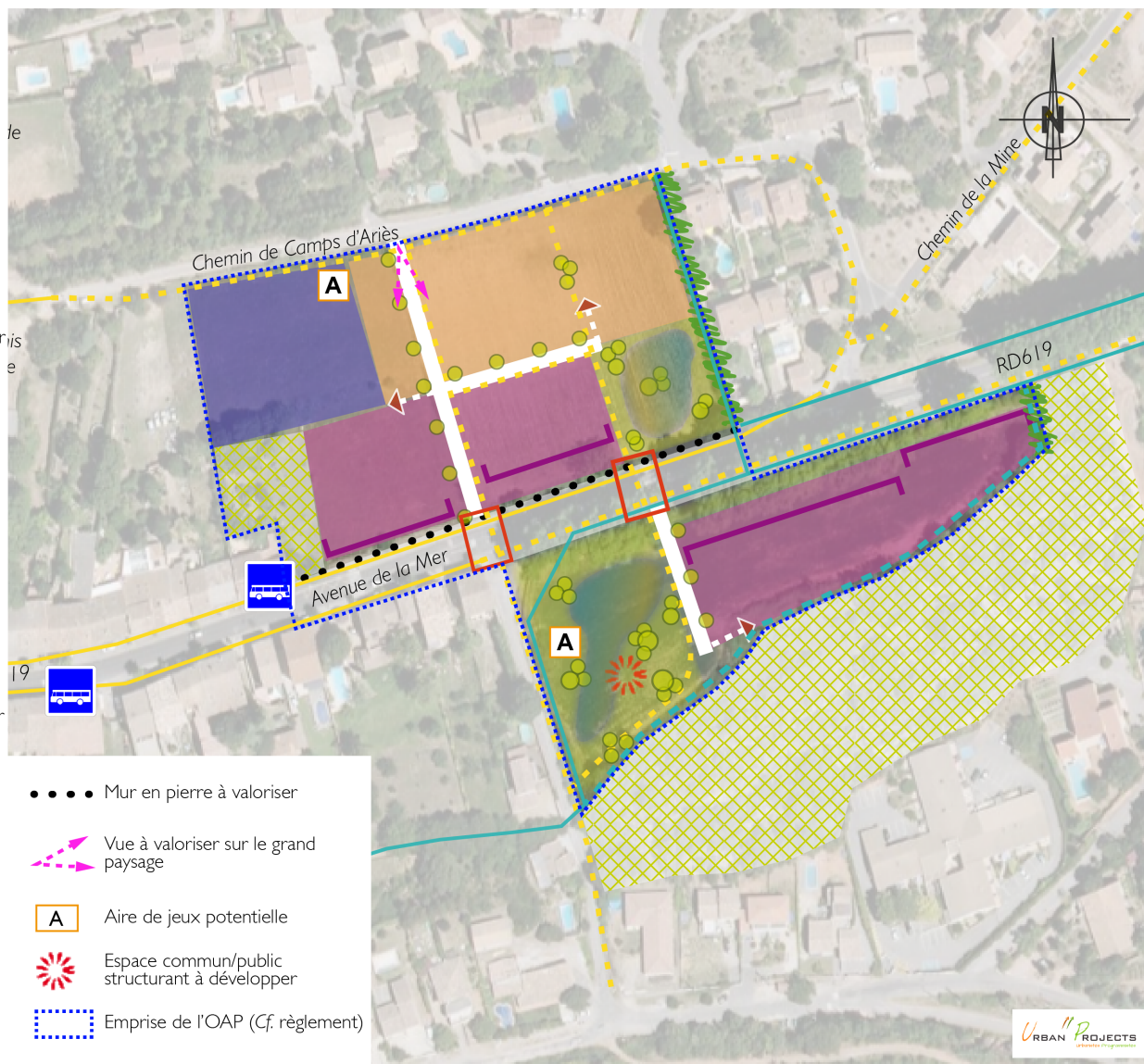
Dans la mesure du possible et en fonction de l'état de conservation actuel, le mur en pierre de Camp d'Ariès le long de l'avenue de la Mer devra être maintenu et dégagé de la végétation nuisible à sa préservation.

Présentation des orientations graphiques

LÉGENDE

-  Voie principale à créer
-  Carrefour à aménager
-  Accès ou voie de desserte potentiel
-  Arrêt de transport en commun existant
-  Cheminement doux existant
-  Cheminement doux à développer
-  Élément protégé (Cf. règlement)
-  Trame végétale à créer ou à renforcer
-  Alignement d'arbres à créer (Cf. règlement)
-  Arbres en ordre aléatoire à port libre (de préférence en cépée)
-  Frange à traiter végétalement (épaisseur minimale 2,00 m)
-  Secteur de rétention potentiel (localisation indicative non exhaustive)
-  Pluvial ouvert existant à maintenir (fossé / cours d'eau)
-  Fossé intercepteur à créer
-  Îlot à vocation d'équipement
-  Îlot à vocation de logements individuels de densité élevée (24 log/ha)
-  Îlot à vocation de logements individuels de densité moyenne (18 log/ha)
-  Façade urbaine à composer (alignement bâti de 50% des façades minimum)

-  Mur en pierre à valoriser
-  Vue à valoriser sur le grand paysage
-  Aire de jeux potentielle
-  Espace commun/public structurant à développer
-  Emprise de l'OAP (Cf. règlement)



2. Secteur La Mine

2.1 Constats et contexte issus du diagnostic et du PADD

Situation et présentation du site

Le secteur de La Mine se situe au nord-est du village, en fin d'urbanisation et peu prou en limite communale avec Montarnaud. Il constitue une légère extension urbaine sur une superficie d'environ 1,45 ha dont 1,10 ha en zone I-AU. La continuité urbaine est assurée par les quartiers résidentiels pavillonnaires au sud et à l'ouest.

Le site est desservi par le chemin du Bois d'Arnaud au sud depuis la RD619 et le chemin de la Mine à l'ouest qui relie le secteur au centre village. Depuis ces chemins, des vues dégagées se développent sur le Bois d'Arnaud et les collines alentours.

La topographie générale du site présente une pente orientée d'ouest en est. Les eaux sont dirigées vers un cours d'eau intermittent qui longe le périmètre de l'OAP. Un fossé le long du chemin du Bois d'Arnaud permet de dévier les eaux en provenance des zones urbaines du site vers le cours d'eau.



Aucune activité agricole n'est présente sur ce secteur. Les terres agricoles ont laissé peu à peu place à des friches.



Enjeux spécifiques identifiés sur ce secteur

Le secteur de La Mine présente différents enjeux paysagers et écologiques forts :

- Maintien de vues ouvertes et dégagées sur les éminences boisées alentours, notamment le Bois d'Arnaud ;
- Travail de la frange d'urbanisation pour faciliter l'insertion paysagère du quartier, favoriser une transition douce et des échanges écologiques entre milieu urbain et milieu naturel ;
- Présence de sites à forts enjeux écologiques à la périphérie du secteur.

Par ailleurs, le ruisseau en frange d'urbanisation doit être considéré. Le risque inondation par débordement du cours d'eau ne peut être écarté intégralement et les espaces potentiellement affectés doivent être valorisés.

L'urbanisation du secteur est aussi l'opportunité d'améliorer les conditions de circulation en prévoyant des élargissements de voirie et la création de liaisons douces. Mais aussi de renforcer le caractère urbain par la constitution de fronts bâtis aux abords des voies existantes.

Prise en compte des risques, nuisances et pollution

Le risque transport de matière dangereuse lié à l'A750

Le risque reste présent mais est limité par le contexte topographique (autoroute en tranchée) qui limite les impacts d'une explosion éventuelle. La première construction seront situés à 100 mètres de l'autoroute, hors de la zone d'influence de l'incendie causé par l'explosion de 90 mètres, la progression vers les constructions sera variable en fonction du vent (d'après DDRM34).

Le risque inondation

Ce risque est lié à la proximité immédiate d'un cours d'eau en provenance du Bois d'Arnaud vers le ruisseau des Mages à Montarnaud. Le règlement du PLU a mis en place les mesures nécessaires pour éviter l'inondation des constructions futures.

Le risque incendie

Ce risque est lié à l'important couvert boisé et de garrigues qui enserrera le site, renforcé par le risque TMD (explosion). La prise en compte de ce risque doit se traduire par le maintien d'une coupure de combustible et par l'interdiction de certaines essences végétales à forte sensibilité au feu.

Le bruit

L'autoroute A750 est une source potentielle de nuisances sonores. Elle figure au classement sonore des infrastructures terrestres de transport et génère une bande de 250 mètres dans laquelle les constructions doivent mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013. Toutefois, le bruit de l'autoroute est peu perçu du fait de la configuration du site : l'A750 est à la fois en surplomb du secteur d'OAP et en tranchée ce qui permet de créer des écrans antibruit naturels sur le secteur en plus de celui disposé sur l'ouvrage d'art du chemin de la Mine. Le bruit ne pouvant se propager latéralement, il monte et impacte peu ou pas le secteur. Les nuisances seront minimales pour les futures constructions et leurs occupants.

Le risque de pollution

Deux facteurs de risque existent : la pollution atmosphérique générée par le trafic routier de l'autoroute et le risque TMD. Pour le premier, le risque est à relativiser par la géographie des lieux et le fait que l'autoroute soit en tranchée dans cette section ; des retombées de pollution peuvent néanmoins avoir un impact. Pour le second facteur, celui-ci est lié à un déversement accidentel de matière dangereuse sur l'A750. Toutefois, le risque est limité du fait des pentes de l'autoroute dirigées vers l'est, des merlons de terre et écrans antibruit qui forment une barrière évitant les déversements au-delà de l'autoroute et la présence d'un bassin qui recueille les ruissellements de l'autoroute. Toutefois, la proximité de ce bassin avec le secteur peut conduire à rendre impropre les cultures s'il n'est pas équipé d'une bâche antipollution.

Objectifs à poursuivre

- Apporter une réponse au besoin en logements de la commune, pour croissance démographique et le desserrement des ménages ;
- Maintenir des ouvertures paysagères sur les éminences boisées alentours ;
- Traiter qualitativement par le végétal les franges d'urbanisation et y favoriser la biodiversité et diversité des usages ;
- Gérer la gestion pluviale à l'échelle du nouveau quartier pour ne pas augmenter la vulnérabilité au risque inondation et maintenir le fossé du chemin du Bois d'Arnaud ;
- Conserver les reculs nécessaires au débordement du cours d'eau du nord-est du site ;
- Contribuer à renforcer le caractère urbain du chemin du Bois d'Arnaud ;
- Maintenir une coupure de combustible entre les constructions futures et les espaces naturels boisés et garrigues ;
- Informer la population des risques liés au transport de matière dangereuse sur l'A750 ;
- Veiller à ce que les constructeurs mettent en œuvre les mesures adaptées à l'isolement acoustique des constructions.

2.2 Principes d'aménagement du secteur

Présentation des orientations de programmation

Destinations du secteur

Le secteur est voué exclusivement à des constructions à vocation principale d'habitation sous forme de logements. Les logements individuels sont à préférer.

Programme

Ce secteur est propice à une densité urbaine inférieure à celle de Camps d'Ariès – Laziols au vu des caractéristiques du tissu urbain environnant et de la nécessité de favoriser une transition urbaine qualitative en fin d'urbanisation.

L'aménagement du secteur de La Mine doit permettre d'atteindre une densité moyenne minimale d'environ 18 logements par hectare. Le secteur comprendra une part minimale de 4 logements aidés qui prendront préférentiellement la forme de logements locatifs sociaux (Cf. règlement). Les typologies de logements individuels sont à privilégier. Les constructions seront mitoyennes sur au moins 1 de leurs cotés afin d'assurer le respect de cette densité. La création de plus de 2 logements mitoyens est à éviter, tout particulièrement en frange de la zone I-AU.

Synthèse programmatique du secteur (estimations)

	La Mine
Emprise de l'OAP (en hectare)	1,45
Emprise aménageable (en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels)	1,10
Emprise dédiée au logement et infrastructures liées (en hectare, dont voirie, rétention... surface brute de l'opération)	1,10
Densité brute minimale de logements par hectare	18
Nombre de logements à produire	20
Dont logements aidés	4

Programmation technique

L'ensemble des réseaux sont présents sur le chemin du Bois d'Arnaud et le chemin de la Mine limitrophes. Les raccordements se feront sur l'un de ces chemins après accord des services concessionnaires des réseaux. Les réseaux hydrauliques éviteront autant que possible la création « d'impasse hydraulique » et favoriseront la création d'un réseau en boucle.

Les éléments techniques nécessaires tels que transformateurs électriques seront préférentiellement implantés à une des entrées du nouveau quartier et s'intégreront dans un aménagement paysager.

Le fossé du chemin du Bois d'Arnaud sera maintenu ouvert, éventuellement adapté en fonction des caractéristiques du projet. Des aménagements de ses berges pourront être réalisés pour éviter le risque de débordement sur le secteur à urbaniser. Une compensation hydraulique de l'imperméabilisation des sols sera réalisée à l'est du secteur, le long du cours d'eau.

Programmation temporelle

Le secteur de La Mine peut être urbanisé dès l'approbation du PLU sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément au règlement.

Les travaux de dévégétalisation interviendront de début septembre à fin octobre afin de réduire l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et évitant son dérangement.

Présentation des orientations d'aménagement

Mobilité/déplacement

Les chemins de la Mine et du Bois d'Arnaud seront requalifiés (revêtement de surface) et aménagés de sorte à sécuriser les déplacements véhiculés et piétons au droit de la zone I-AU ou au moins jusqu'aux accès à créer pour la desserte interne du nouveau quartier.

L'accès au secteur se fera à la fois par le chemin du Bois d'Arnaud et par le chemin de la Mine. Une voie primaire de desserte interne permettra de relier ces deux chemins. Cette voie comportera un cheminement doux d'au moins 2,00 mètres de largeur sur un des côtés, d'un matériau ou d'une couleur différente de celui des espaces dédiés aux véhicules.

Des voies secondaires pourront éventuellement assurer la desserte interne de la zone en cas de besoin. Le gabarit des voiries devra assurer la lisibilité de la hiérarchie du réseau viaire, notamment en favorisant la création de voiries partagées.

Le carrefour entre la voie primaire à créer et le chemin de Bois d'Arnaud devra être aménagé et sécurisé.

Le stationnement imposé par le règlement du PLU sur les voies et emprises publiques sera préférentiellement aménagé sous forme de petites aires réparties sur l'ensemble du secteur.

Paysage et espace public

Les franges d'urbanisation nord et est du périmètre de l'OAP doivent être valorisées par des plantations diverses, sur les emprises publiques ou privées. Des jardins et potagers pourront également être implantés dans cette zone de transition entre le milieu naturel et l'environnement bâti. La frange devra, dans tous les cas, favoriser une diversité d'usages et d'espaces et une végétation caractéristique de la garrigue devra être mise en œuvre. Cet espace de transition devra également conserver un caractère de coupure de combustible.

Une bande paysagère sera maintenue le long du chemin du Bois d'Arnaud sur une largeur d'au moins 1,00 mètre au-delà du fossé. Elle sera plantée, en plus des obligations du règlement, d'arbustes et vivaces à raison d'au moins un plant pour 5 mètres carrés.

Les constructions formeront un front bâti le long du chemin du Bois d'Arnaud pour marquer le caractère urbain de la zone. Une réflexion sur la volumétrie des constructions doit être menée afin d'éviter une juxtaposition de volumes différents pouvant se révéler peu esthétique pour l'ambiance urbaine.

Le plan de composition et de volumétrie des constructions devra permettre le maintien des vues ouvertes telles que définies sur la carte ci-après pour conserver des perspectives sur les éminences boisées alentours.

Les compensations hydrauliques seront plantées conformément aux dispositions du règlement. Le fond des bassins doit également être planté, pas seulement les pourtours.

Des alignements d'arbres viendront marquer les voiries (règlement du PLU). Les alignements seront toujours situés coté opposé des cheminements doux. Les essences mises en œuvre permettront d'accentuer la hiérarchie du réseau viaire.

Des couleurs de matériaux ou des matériaux différents doivent être utilisés pour différencier les espaces dédiés aux véhicules des espaces à dominante piétonne.

Des murets de pierre sèche composeront les espaces verts pour renforcer l'intérêt écologique du site pour certaines espèces patrimoniales. Leur implantation en bordure de voie est à éviter.

Formes, typologies et qualité urbaines

La densité bâtie sera dégressive à mesure que l'on se rapproche de la frange d'urbanisation nord afin de favoriser une transition douce entre l'urbain et le naturel.

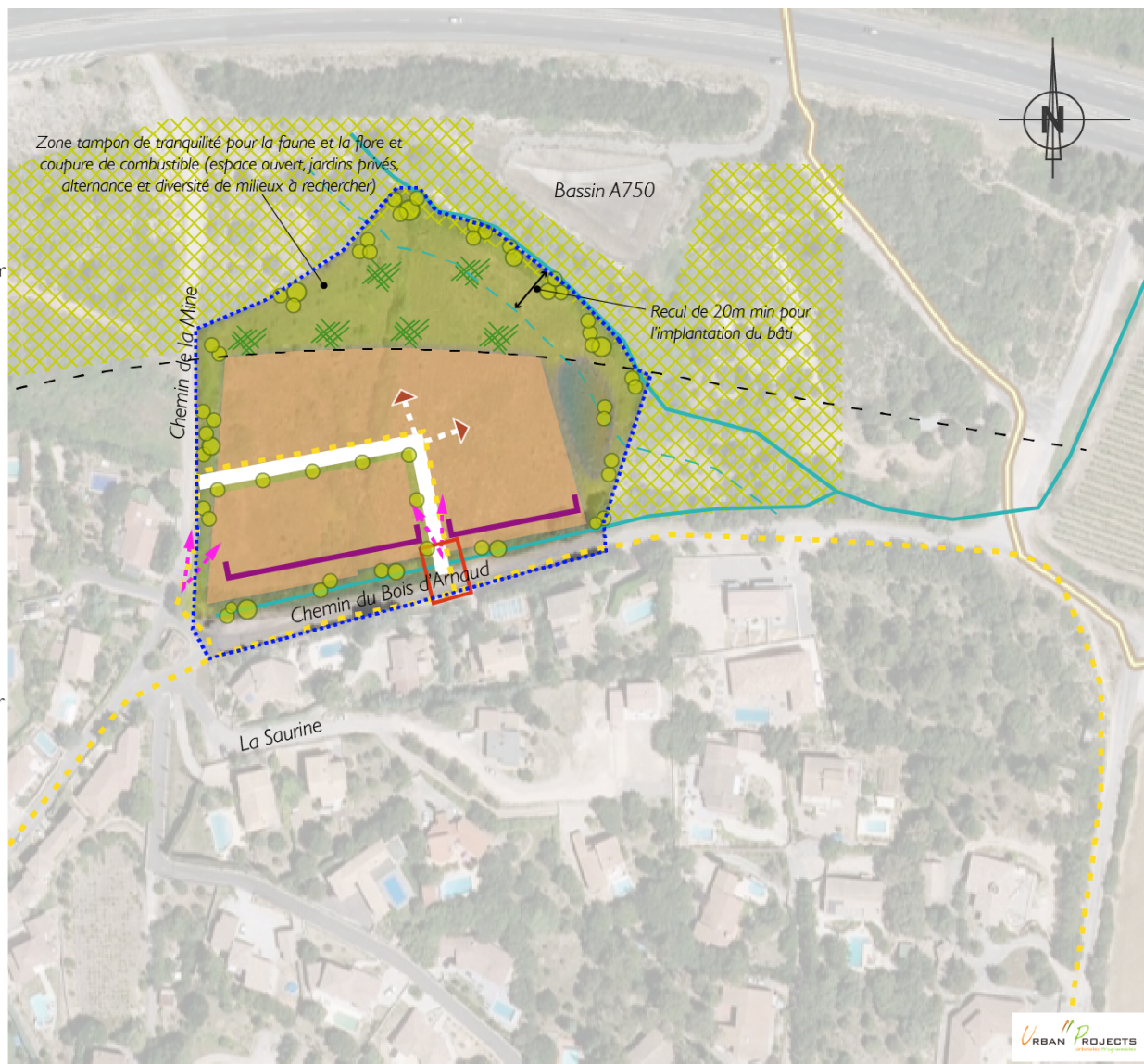
La création de logements collectifs est proscrite sur secteur. L'habitat individuel sera privilégié, avec un rapport de mitoyenneté sur une des faces pour assurer la densité souhaitée sur ce secteur. Les logements aidés pourront éventuellement être mitoyens sur plusieurs de leurs faces.

Le long du chemin du Bois d'Arnaud, le bâti formera des « façades urbaines », soit un front bâti continu ou discontinu en cohérence avec l'alignement bâti pour marquer le caractère urbain. Les constructions seront préférentiellement constituées de deux niveaux (R+1) le long du chemin du Bois d'Arnaud.

Présentation des orientations graphiques

LÉGENDE

-  Voie principale à créer
-  Carrefour à aménager
-  Accès ou voie de desserte potentiel
-  Cheminement doux existant
-  Cheminement doux à développer
-  Élément protégé (Cf. règlement)
-  Trame végétale à créer ou à renforcer
-  Jardins privés et/ou jardins potagers
-  Alignement d'arbres à créer (Cf. règlement)
-  Arbres en ordre aléatoire à port libre (de préférence en cépée)
-  Vue à valoriser sur le grand paysage
-  Secteur de rétention potentiel (localisation indicative non exhaustive)
-  Pluvial ouvert existant à maintenir (fossé / cours d'eau)
-  Limite indicative du recul de 20m du cours d'eau (Cf. règlement)
-  Limite indicative du recul de l'amendement Dupont (Cf. règlement / plan de zonage)
-  Îlot à vocation de logements individuels de densité moyenne (18 log/ha)
-  Façade urbaine à composer (alignement bâti de 50% des façades minimum)
-  Emprise de l'OAP (Cf. règlement)



3. Secteur Les Cadenèdes

3.1 Constats et contexte issus du diagnostic et du PADD

Situation et présentation du site

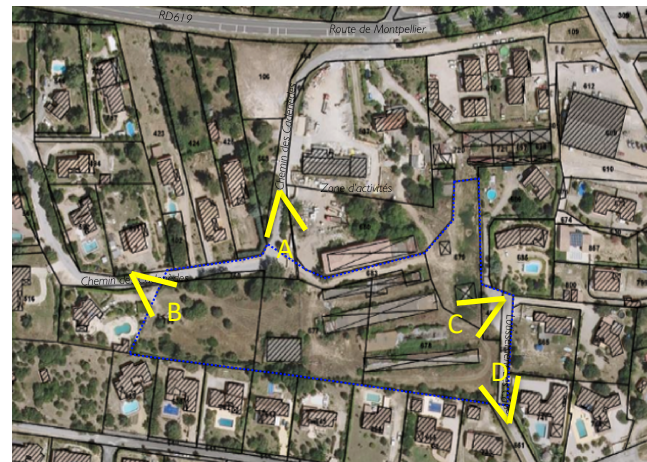
Le secteur de Cadenèdes se situe au cœur de l'urbanisation récente de Saint-Paul-et-Valmalle, entre quartiers résidentiels pavillonnaires et locaux d'activités économiques. D'une emprise foncière d'environ 1,45 ha, le site est partiellement constitué d'une friche et d'un jardin. Il constitue un secteur important pour le renouvellement et la densification urbaine.

Le site est actuellement occupé à l'est par d'anciens poulaillers désaffectés et délabrés (certains sont partiellement effondrés). À l'ouest, il s'agit pour l'heure d'un jardin privé sans aménagement significatif et repéré au diagnostic pour son potentiel urbain en division parcellaire.

Le secteur est desservi au nord par le chemin des Cadenèdes relié au nord à la RD619 et au sud par le Lotissement Les Cades. Les voies d'accès sont peu calibrées et les revêtements de voirie vétustes. Les liaisons douces ne sont pas clairement définies.

Le long du chemin des Cadenèdes, les boisements de chênes apporte une valeur qualitative à l'espace public tout en procurant un confort d'usage l'été par l'ombre qu'ils génèrent. Le cœur du site ne présente pas particulièrement d'intérêt paysager, si ce n'est la frange sud qui est partiellement boisée.

La topographie générale du site présente une pente orientée d'ouest en est, légèrement inclinée vers le sud. Les eaux de ruissellement semblent être récoltées par un fossé drainant en limite sud qui se rejette dans le fossé de la voirie du lotissement Les Cades avant d'être évacuées en zone agricole dans le secteur de l'Estagnol.



Enjeux spécifiques identifiés sur ce secteur

Un des principaux enjeux du secteur consiste à réaliser un renouvellement urbain de qualité et s'intégrant harmonieusement au tissu pavillonnaire environnant. Des densités bâties cohérentes avec le bâti limitrophe doivent être trouvées pour faciliter l'insertion des nouvelles constructions tout en préservant la qualité du cadre de vie des riverains. Cela passe également par un travail qualitatif du traitement des franges du secteur, au sud comme au nord en bordure du chemin des Cadenèdes.

L'autre enjeu majeur du site réside dans la gestion hydraulique. En effet, le renouvellement urbain du secteur des Cadenèdes va générer un surplus d'imperméabilisation du sol qui, s'il n'est pas pris en compte, peut conduire à une inondation des parcelles riveraines par ruissellement.

Le secteur présente également un intérêt pour la création d'une voirie de liaison permettant de désenclaver le lotissement Les Cades.

Prise en compte des risques, nuisances et pollution

Le risque inondation

Ce risque résulte du ruissellement pluvial sur la zone urbaine. Le règlement du PLU tient compte de ce risque et émet des prescriptions particulières pour limiter et compenser l'imperméabilisation des sols.

Objectifs à poursuivre

- Démolir l'ensemble des constructions existantes et trouver un juste équilibre des densités bâties au regard du tissu existant limitrophe ;
- Traiter qualitativement les franges sud et nord du site pour faciliter l'insertion du nouveau quartier avec les lotissements existants ;
- Désenclaver le lotissement Les Cades ;
- Assurer une cohérence bâti et urbaine le long des principales voies nouvelles ;
- Assurer une gestion hydraulique d'ensemble permettant de limiter les risques de ruissellement sur les parcelles riveraines en raison de la nouvelle imperméabilisation des sols.

3.2 Principes d'aménagement du secteur

Présentation des orientations de programmation

Destinations du secteur

Le secteur est voué exclusivement à des constructions à vocation principale d'habitation sous forme de logements. Les logements individuels sont à préférer.

Programme

Afin de faciliter l'intégration urbaine de ce nouveau quartier au cœur de lotissements pavillonnaires, la densité de logements doit rester mesurée. L'aménagement du secteur de Cadenèdes doit permettre d'atteindre une densité moyenne minimale d'environ 13 logements par hectare. Le secteur comprendra une part minimale de 4 logements aidés qui prendront préférentiellement la forme de logements locatifs sociaux (Cf. règlement). La mitoyenneté entre les constructions sera favorisée pour atteindre l'objectif de densité.

Synthèse programmatique du secteur (estimations)

Cadenèdes

Emprise de l'OAP (en hectare)	1,40
Emprise aménageable (en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels)	1,25
Emprise dédiée au logement et infrastructures liées (en hectare, dont voirie, rétention... surface brute de l'opération)	1,25
Densité brute minimale de logements par hectare	13
Nombre de logements à produire	16
Dont logements aidés	4

Programmation technique

Les raccordements se feront sur le chemin des Cadenèdes et le lotissement Les Cades après accord des services concessionnaires des réseaux. Les réseaux hydrauliques éviteront autant que possible la création « d'impasse hydraulique » et favoriseront la création d'un réseau en boucle.

Les éléments techniques nécessaires tels que transformateurs électriques devront s'intégrer aux aménagements publics ou collectifs du secteur (voirie, espaces verts...).

Le fossé longeant la frange sud devra être maintenu ouvert, y compris après son calibrage éventuel. Les clôtures seront éloignées des berges du fossés de façon à faciliter son accessibilité pour l'entretien courant par voie manuelle ou mécanique. Une compensation hydraulique de l'imperméabilisation des sols sera réalisée au sud-est du secteur et aura pour exutoire le fossé du lotissement Les Cades. D'autres compensations collectives à l'imperméabilisation des sols pourront être créées en cas de besoin par opération d'aménagement d'ensemble. Le dimensionnement des ouvrages devra tenir compte des bassins versants captés et bassin de rétention existants.

Programmation temporelle

Le secteur de Cadenèdes est soumis à une ou plusieurs opérations d'ensemble dont chacune devra assurer une gestion hydraulique collective des nouveaux aménagements et constructions.

Les travaux de dévégétalisation interviendront de début septembre à fin octobre afin de réduire l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et évitant son dérangement.

Présentation des orientations d'aménagement

Mobilité/déplacement

La desserte du secteur par le chemin des Cadenèdes et le lotissement Les Cades doit être maintenue. Les espaces nécessaires à l'élargissement et l'aménagement de ces deux voies devront être maintenus afin de sécuriser les déplacements motorisés et doux.

Une voirie primaire à double sens de circulation sera créée au cœur du secteur afin de relier les deux chemins de desserte. Cette nouvelle voirie se composera d'au moins un cheminement doux d'une largeur minimale de 2,00 mètres.

Des voies secondaires pourront éventuellement assurer la desserte interne de la zone en cas de besoin. Le gabarit des voiries devra assurer la lisibilité de la hiérarchie du réseau viaire, notamment en favorisant la création de voiries partagées.

Les carrefours entre la voie primaire nouvelle et les voies existantes doivent être aménagés et sécurisés. La création de giratoire est à proscrire.

Le stationnement imposé par le règlement du PLU sur les voies et emprises publiques sera préférentiellement aménagé sous forme de petites aires réparties sur l'ensemble du secteur.

Paysage et espace public

La frange sud du secteur, dans laquelle un fossé doit être maintenu, sera plantée d'arbustes afin de créer un écran végétal pour limiter les vis-à-vis avec le quartier de l'ancien chemin de Murviel.

La frange nord en bordure du chemin des Cadenèdes devra être valorisée par des plantations variées, tant sur les essences que sur la typologie des plantations (arbres, arbustes, vivaces...). Des essences méditerranéennes et caractéristiques des garrigues sont favoriser.

Les constructions formeront un front bâti le long de la voie principale à créer afin d'assurer d'une part la qualité de l'espace public, et d'autre part une cohérence urbain avec l'implantation des constructions du quartier de l'ancien chemin de Murviel. Les façades seront orientées parallèlement à la voie primaire.

Les compensations hydrauliques seront plantées conformément aux disposition du règlement. Le fond des bassins doit également être planté, pas seulement les pourtours.

Des alignements d'arbres viendront marquer les voiries (règlement du PLU). Les alignements seront toujours situés coté opposé des cheminements doux. Les essences mises en œuvre permettront d'accentuer la hiérarchie du réseau viaire.

Des couleurs de matériaux ou des matériaux différents doivent être utilisés pour différencier les espaces dédiés aux véhicules des espaces à dominante piétonne.

Des murets de pierre sèche composeront les espaces verts pour renforcer l'intérêt écologique du site pour certaines espèces patrimoniales. Leur implantation en bordure de voie est à éviter.

Formes, typologies et qualité urbaines

La création de logements collectifs est proscrite sur secteur. L'habitat individuel sera privilégié, avec un rapport de mitoyenneté sur une des faces pour assurer la densité souhaitée sur ce secteur. Les logements aidés pourront éventuellement être mitoyens sur plusieurs de leurs faces.

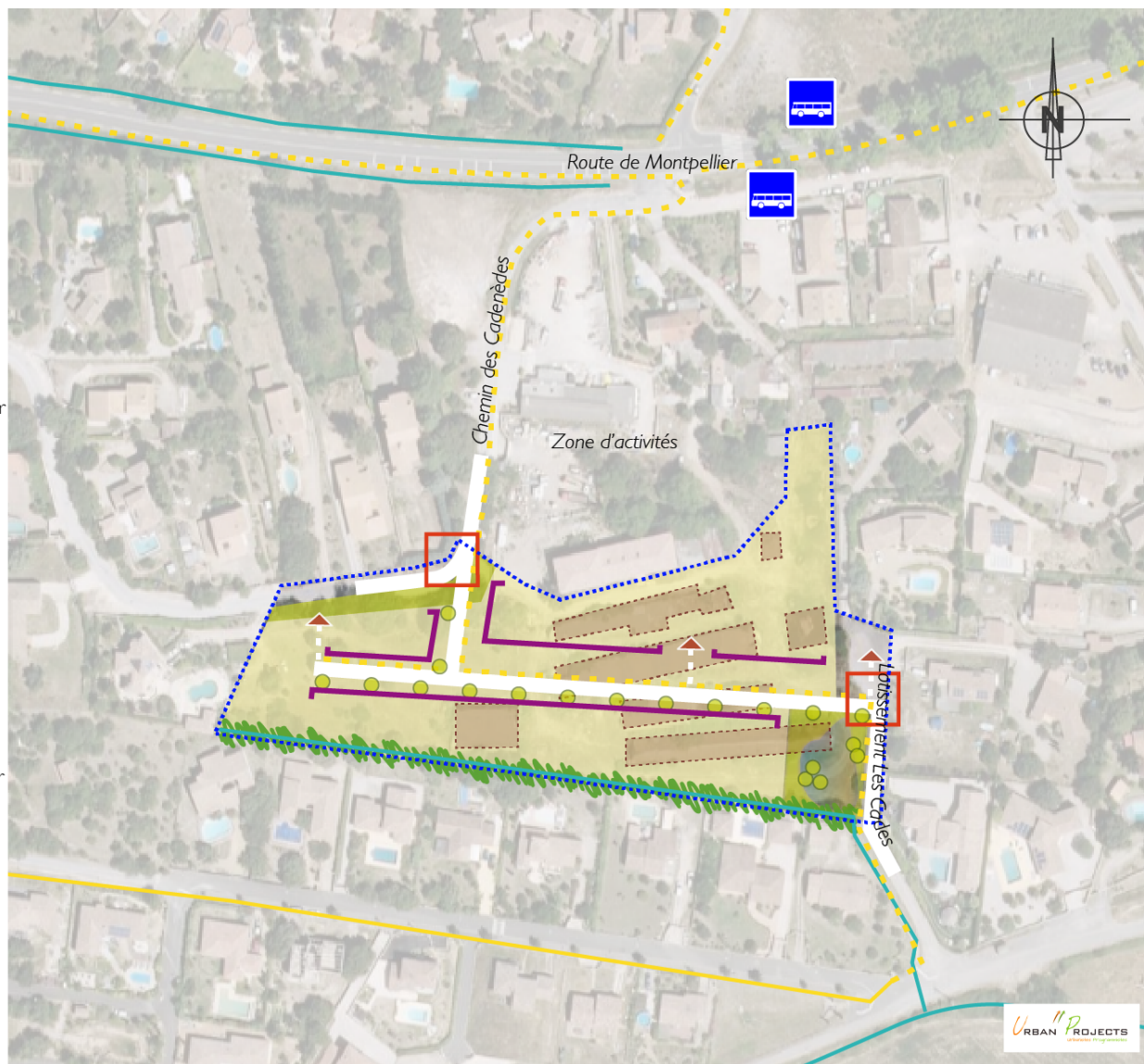
Le découpage en lots à bâtir favorisera une implantation des constructions dont les pièces principales seront situées au sud pour maximiser l'éclairage naturel et limiter les besoins en énergie.

Le long de la nouvelle voie primaire, le bâti formera des « façades urbaines », soit un front bâti continu ou discontinu en cohérence avec l'alignement bâti pour marquer le caractère urbain. Le retrait des constructions par rapport à la voie sera plus importants au nord de cette dernière pour favoriser la création de lieu de vie exposés sud.

Présentation des orientations graphiques

LÉGENDE

-  Voie principale à créer
-  Carrefour à aménager
-  Accès ou voie de desserte potentiel
-  Arrêt de transport en commun existant
-  Cheminement doux existant
-  Cheminement doux à développer
-  Trame végétale à créer ou à renforcer
-  Alignement d'arbres à créer (Cf. règlement)
-  Arbres en ordre aléatoire à port libre (de préférence en cépée)
-  Frange à traiter végétalement (épaisseur minimale 2,00 m)
-  Secteur de rétention potentiel (localisation indicative non exhaustive)
-  Pluvial ouvert existant à maintenir (fossé / cours d'eau)
-  Bâti dégradé à démolir
-  Îlot à vocation de logements individuels de densité intermédiaire (13 log/ha)
-  Façade urbaine à composer (alignement bâti de 50% des façades minimum)
-  Emprise de l'OAP (Cf. règlement)



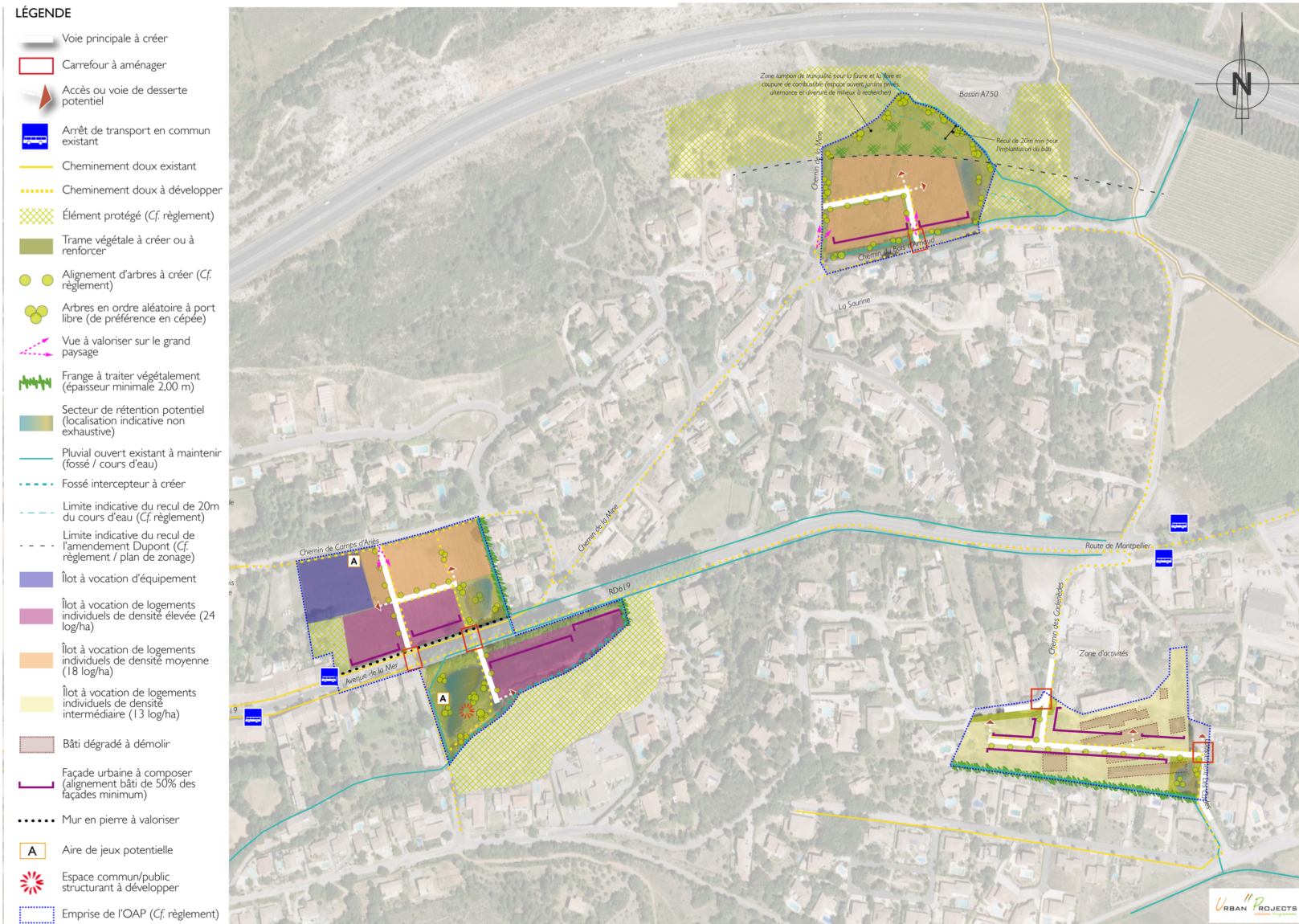
4. Synthèse

4.1 Synthèse de la programmation en logements

	Camps d'Ariès - Laziols	La Mine	Cadenèdes	TOTAL
Emprise de l'OAP (en hectare)	2,47	1,45	1,40	5,32
Emprise aménageable (en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels)	2,15	1,10	1,25	4,50
Emprise dédiée au logement et infrastructures liées (en hectare, dont voirie, rétention... surface brute de l'opération)	1,90	1,10	1,25	4,25
Densité brute minimale de logements par hectare	22	18	13	-
Nombre de logements à produire	42	20	16	78
Dont logements aidés	10	4	4	18

EF Dont 1,10 ha en extension, 2,15 ha en comblement de dent creuse et 1,25 ha en renouvellement urbain
EF Dont 3,25 ha en consommation foncière nouvelle

4.2 Synthèse graphique



COMMUNE DE SAINT-PAUL-ET-VALMALLE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

