

PLAN LOCAL D'URBANISME



- Révision générale du PLU approuvée par délibération en Conseil Municipal le 18 décembre 2019
- Modification de droit commun approuvée par DCM le 12 octobre 2020
- Mise à jour d'une annexe du PLU prise par arrêté du maire le 19 novembre 2021
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM le 25 novembre 2021
- Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM le 7 juillet 2022
- Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU approuvée par DCM le 23 octobre 2023
- Modification n°2 approuvée par DCM le 11 juillet 2024

Pièce 4 : Orientation d'aménagement et de programmation

The logo for the commune of Sauvian, featuring the word "SAUVIAN" in a bold, black, sans-serif font. A small red shield with a white cross is positioned between the "V" and "I".

Maîtrise d'ouvrage

Commune de Sauvian
Hôtel de ville - 17, avenue Paul Vidal
34410 SAUVIAN
Tél : 04 67 39 50 27

The logo for BETU Urbanisme, featuring the word "BETU" in large blue letters and "URBANISME" in smaller green letters below it. A green stylized building icon is integrated into the letter "U".

Études - Conception

Urbanisme & aménagements
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

The logo for l*agence actions territoires, featuring the text "l*agence actions territoires" in a lowercase, sans-serif font. The text is contained within a white rectangular box with a thin black border. A small red asterisk is positioned to the left of the word "agence".

Urbanisme

14, rue Toiras - bâtiment B n°135
34000 MONTPELLIER
04 48 78 20 90

SOMMAIRE

CHAPITRE I. PRÉAMBULE 5

I. Rappels réglementaires relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation 6

II. Le contenu des OAP de Sauvian 7

CHAPITRE II. OAP «GRAND ANGLE» 8

I. Le secteur concerné par l'OAP 9

II. Les conditions d'aménagement de la zone 10

Phasage de l'OAP 10

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère 10

Les plantations dans l'opération urbaine 10

La mixité fonctionnelle et sociale 10

Les stationnements 10

Les déplacements et cheminements doux 11

CHAPITRE III. OAP «ENTRÉES DE VILLE D19» 14

I. Contextes et enjeux 15

1. à l'échelle de la commune 15

2. à l'échelle de la traversée 16

II. Objectifs des entrées de ville 17

1. à l'échelle de la traversée 17

III. Orientations d'aménagement et de programmation des entrées de ville 18

CHAPITRE IV. OAP «AVENUE DU STADE» 23

I. Le secteur concerné par l'OAP 24

II. Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet 25

III. Les conditions d'aménagement de la zone 26

La qualité architecturale et urbaine 26

La qualité environnementale et paysagère 26

La mixité sociale 26

Les stationnements 26

Les déplacements et cheminements doux 26

CHAPITRE V. OAP «LES PAILLANS» 27

I. Présentation du projet urbain 29

1. Le programme 29

L'îlot bâti 29

L'avenue Paul Vidal 29

2. Les défis urbains 29

3. Le parti architectural et urbain 30

4. Intégration paysagère 33

5. Flux et stationnements 33

Les flux motorisés et le stationnement 33

Les flux piétons 34

II. L'occupation du sol actuelle 35

1. Le centre village, un tissu urbain en mutation 35

2. L'îlot jouxtant la place de l'Église 35

Le tissu urbain du quartier d'entrée de ville Est 35

Les perceptions paysagères : un site très dégradé 36

III. Orientations d'aménagement et de programmation «Les Paillans» 37

1. Emprise de l'OAP «Les Paillans» 37

2. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone 37

3. Conditions d'aménagement du secteur 38

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine 38

Mixité fonctionnelle et sociale 38

Qualité environnementale et paysagère 38

Prévention des risques 39

Stationnement 39

Déplacements, cheminements doux et transports en commun 39

Desserte par les voies et réseaux 39

CHAPITRE VI. OAP «RUE DES ENTREPRENEURS» 41

I. Le secteur concerné par l'OAP 43

II. Périmètre de l'OAP 43

III. Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet	45
IV. Les conditions d'aménagement de la zone	46
<i>Urbanisation immédiate</i>	46
<i>Les conditions d'aménagement de la zone</i>	46
CHAPITRE VII. OAP «SECTEUR LES MOULIÈRES»	47
I. Contexte et enjeux	49
1. Des objectifs ambitieux	49
2. La ZAC et la voie multimodale, deux projets intimement liés	49
3. Ambiances Paysagères	50
<i>Le grand paysage de Sauvian</i>	50
<i>Vues depuis la limite urbanisée de Sauvian</i>	50
<i>Occupation du sol</i>	50
<i>Le relief du site</i>	51
<i>Les chemins en creux et les voiries</i>	52
4. Les enjeux de biodiversité	53
<i>Le contexte écologique</i>	53
<i>Les principales mesures à adopter</i>	53
5. Le Projet urbain	54
<i>Les « Moulières », un quartier d'habitat</i>	54
<i>Lisières urbaines végétales accompagnant les voies en limite agricole</i>	57
II. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur «Moulières»	58
1. Emprise de l'OAP «Moulières»	58
2. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone	58
3. Conditions d'aménagement du secteur	59
<i>Priorité d'urbanisation au sein de la zone I-AUz</i>	59
<i>Qualité de l'insertion architecturale et urbaine</i>	59
<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i>	59
<i>Le stationnement</i>	59
<i>Qualité environnementale et paysagère</i>	60
<i>Prévention des risques</i>	61
<i>Déplacements, cheminements doux et transports en commun</i>	61
<i>Desserte par les réseaux</i>	61

CHAPITRE VIII. OAP «SECTEUR LES HORTS VIEILS»	63
I. Le secteur concerné par l'OAP	65
II. Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet	66
III. Les conditions d'aménagement de la zone	67
<i>Priorité d'urbanisation au sein de la zone I-AUz</i>	67
<i>Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</i>	67
<i>Garantir la qualité urbaine et architecturale du projet</i>	67
<i>Assurer la qualité environnementale et paysagère du projet</i>	67
<i>Déplacements, cheminements doux et transports en commun</i>	68
<i>Prévention des risques</i>	68
<i>Desserte par les réseaux</i>	68

CHAPITRE I. PRÉAMBULE

I. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.»

Article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme,

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme,

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

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, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

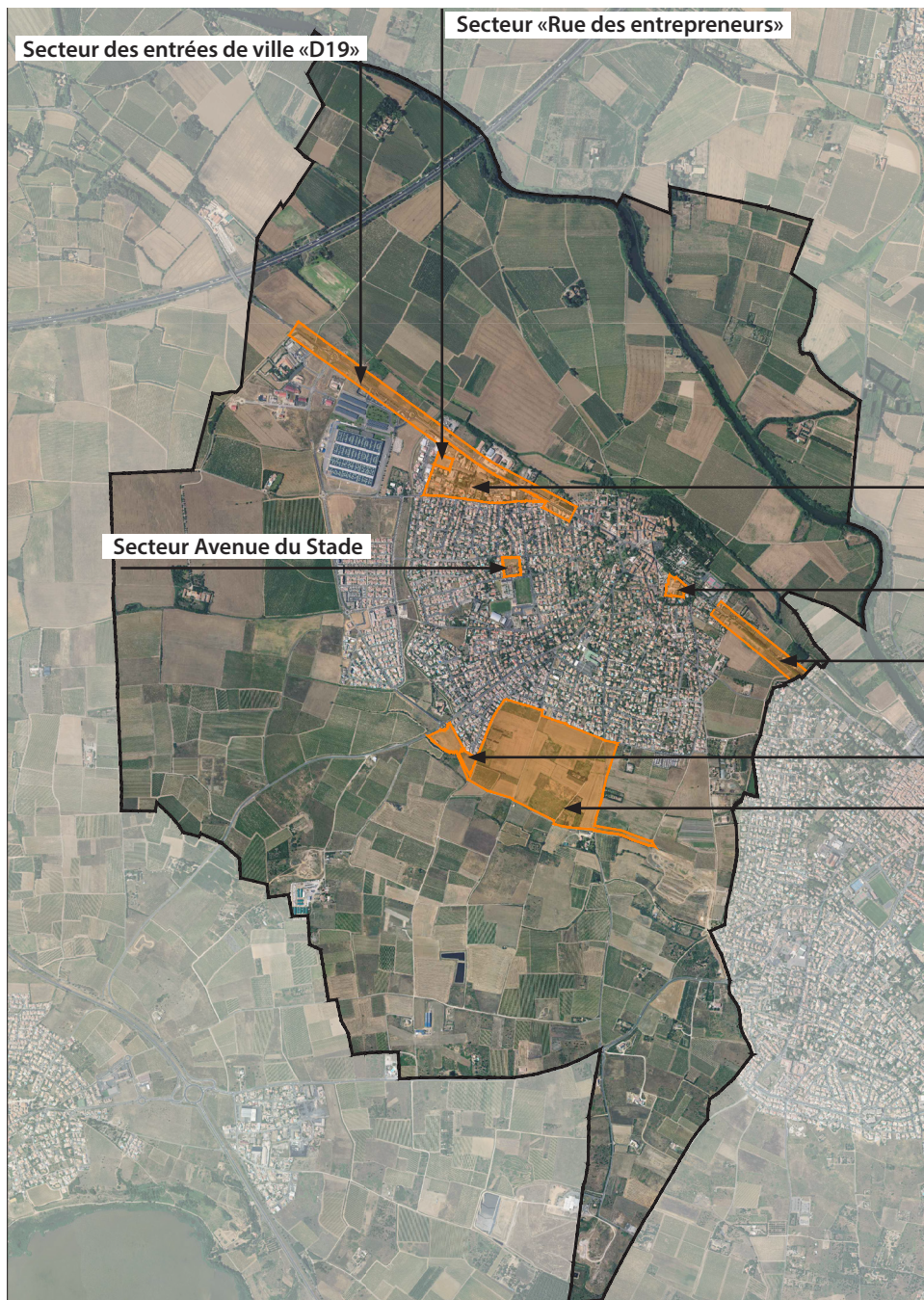
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

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.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»



II. LE CONTENU DES OAP DE SAUVIAN

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Sauvian concernent les deux entrées de ville principales depuis Béziers et depuis Sérignan, l'urbanisation du secteur des Moulières et du secteur «Les Horts Vieils». Par ailleurs, Sauvian compte également deux OAP qui concernent des projets de renouvellement urbain.

Chacune des 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.

Secteur «Grand Angle»

Secteur «Les Paillans»

Secteur des entrées de ville «D19»

Secteur «Les Horts Vieils»

Secteur des Moulières

CHAPITRE II. OAP «GRAND ANGLE»

I. LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Le secteur de l'OAP «Grand Angle» se déploie dans un triangle formé par le chemin de la Gouronne au sud, l'avenue Paul Vidal au nord et la rue des entrepreneurs à l'ouest. Le secteur mêle à la fois des activités économiques et des habitations.

Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 8,2 hectares.



II. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe général retenu pour cette OAP est l'affirmation de la vocation résidentielle de la zone par l'émergence d'un véritable tissu urbain tourné vers l'habitat structuré autour d'espaces verts et d'équipements publics. Ce secteur fera l'objet de multiples opérations de mutation urbaine permettant la densification de la zone en tenant compte de la hiérarchie des voiries et de l'environnement urbain. La définition de principes d'aménagements s'avère nécessaire dans le secteur "Grand Angle" notamment afin de garantir une intégration paysagère et urbaine optimale.

L'urbanisation de ce secteur se déploie sur les zones UCg et UCm.

Phasage de l'OAP

L'urbanisation de l'OAP «Grand Angle» sera réalisée en trois phases successives selon les péri-mètres et numérotation définis sur le schéma d'aménagement.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'OAP se déploie dans un environnement urbain dominé par le modèle de la maison individuelle non-mitoyenne avec jardin dans le sud du secteur et devient progressivement occupé par de l'activité économique sur la partie nord. L'épannelage projeté par l'OAP se veut progressif avec des densités adaptées en fonction de l'importance des voies et de l'environnement urbain à proximité.

- une **zone de faible densité urbaine (aplat jaune clair sur le schéma)** le long du chemin de la Gouronne avec un habitat principalement individuel afin de garder une cohérence avec les typologies d'habitations déjà présentes dans ce secteur. Les constructions ne pourront pas dépasser le **R+1 soit 8 m de hauteur absolue maximale**.
- une **zone à densité urbaine modérée (aplat orange sur le schéma)** située dans la bande centrale de l'îlot qui sera dominé par de l'habitat collectif ou de l'habitat individuel groupé. Ce secteur permettra une transition en douceur vers les plus fortes densités tout en maintenant une aération suffisante du tissu urbain. Les constructions ne pourront pas dépasser le **R+2 et devront respecter les hauteurs suivantes**:
 - 10 m de hauteur absolue maximale dans le cas d'une toiture terrasse
 - 12 m de hauteur absolue maximale dans le cas d'une toiture en pente
- une **zone à forte densité (aplat rouge sur le schéma)** avec la constitution d'un front urbain discontinu composé d'habitats collectifs parallèle à l'Avenue Paul Vidal. Ce principe permettra d'apporter un caractère plus urbain à l'entrée de ville de Sauvian. Les constructions ne pourront pas dépasser le **R+2 + attique et devront respecter les hauteurs suivantes**:
 - 12 m de hauteur absolue maximale dans le cas d'une toiture-terrasse
 - 13 m de hauteur absolue maximale dans le cas d'une toiture en pente

- La densité globale de l'OAP devra être supérieure à 28 logements à l'hectare.
- La disposition et l'orientation des bâtiments devront s'inscrire en continuité du tissu urbain existant et en parallèle des voies existantes ou futures afin de maintenir une organisation urbaine cohérente.
- Les façades et les revêtements de sol devront privilégier des couleurs claires et des matériaux d'aspect naturel. La couleur blanche devra être privilégiée pour les façades des bâtiments.
- L'opération devra offrir une diversité de typologie de logements
- La topographie naturelle du site devra être respectée au maximum par les constructions afin d'optimiser l'intégration paysagère des opérations.
- Des surfaces minimales en espace libre et planté par opération seront requis, conférant une place importante au végétal dans les opérations.
- Deux parcs urbains seront réalisés dans le périmètre de l'OAP. Leur présence participera à la qualité de vie du quartier en offrant un espace de promenade commun contribuant à la création de liens sociaux. Par ailleurs, ces espaces de respirations végétalisés constitueront des puits de fraîcheur appréciables lors des fortes chaleurs estivales.
- Des bandes végétalisées seront aménagées le long de certaines voiries et cheminements piétons afin de favoriser la qualité paysagère des espaces publics.

Les plantations dans l'opération urbaine

Dans le programme de plantation, seules les essences méditerranéennes doivent être retenues. Ainsi dans l'aménagement des espaces verts, 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 mixité fonctionnelle et sociale

Les fonctions urbaines du secteur «Grand Angle» seront diversifiées. D'une part, ce secteur profitera de la proximité des équipements sportifs existants au sud-ouest de la zone. Par ailleurs, un nouvel équipement sera réalisé en cœur d'îlot. Enfin, un linéaire commercial accompagnera partiellement les nouveaux bâtiments ouverts sur l'Avenue Paul Vidal.

Concernant la mixité sociale, sur l'ensemble des logements réalisés dans l'emprise de l'OAP, 30 % minimum devront être des logements sociaux.

Les stationnements

Des bandes de stationnement situées sur l'espace public seront réalisées le long de certaines voiries indiquées sur le schéma de l'OAP. Ces dernières devront faire l'objet d'un traitement paysager comprenant notamment la plantation d'arbres.

Les nouvelles constructions devront respecter des seuils minimums de place de stationnement.

ment en fonction de la nature de la construction. Ces seuils sont précisés dans le règlement écrit de la zone UCm.

Les déplacements et cheminements doux

La porosité du secteur concerné par l'OAP sera assurée par plusieurs axes transversaux réalisés entre l'Avenue Paul Vidal et le chemin de la Gouronne dont certains seront entièrement réservé aux déplacements doux. Le secteur profitera également de la proximité de deux arrêts de bus déjà existants desservie par les lignes de bus de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM). Par ailleurs, le carrefour du Boulevard Jean-Moulin situé entre l'Avenue Paul Vidal et le Chemin de la Gouronne devra faire l'objet d'adaptations.

Légende :

 Périmètre de l'OAP

Principes urbains :

 Zone mixte bénéficiant d'un élargissement des vocations autorisées pour les constructions (voir règlement écrit de la zone UCm)

 Zone à faible densité urbaine (R+1 maximum)

 Zone à densité urbaine modérée (R+2 maximum)

 Zone à forte densité urbaine (R+2+attique maximum)

 Zone d'équipements

 Alignement des constructions

Principes viaires :

 Espace dédié à la réalisation de contre-allées

 Cheminement doux

 Voie de circulation routière

 Bande de stationnement paysager

 Adaptation du carrefour routier

Principes paysagers :

 Bandes végétalisées

 Parc urbain et espace vert

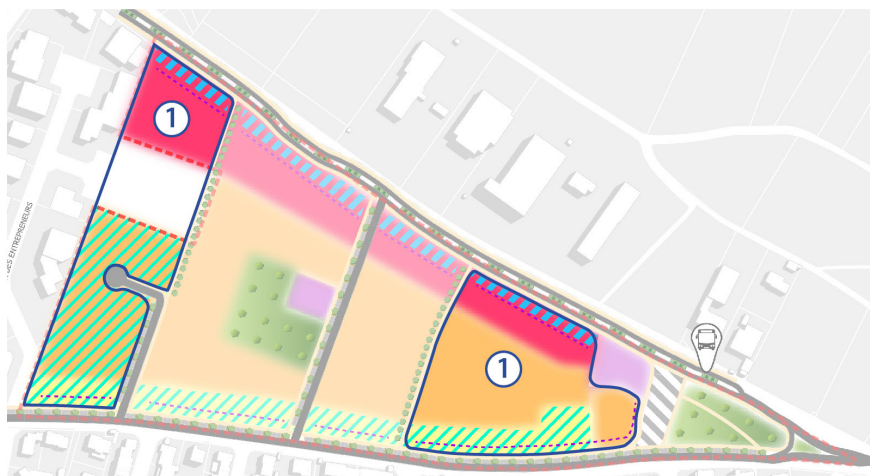
Eléments de contexte :

 Arrêts de bus existants

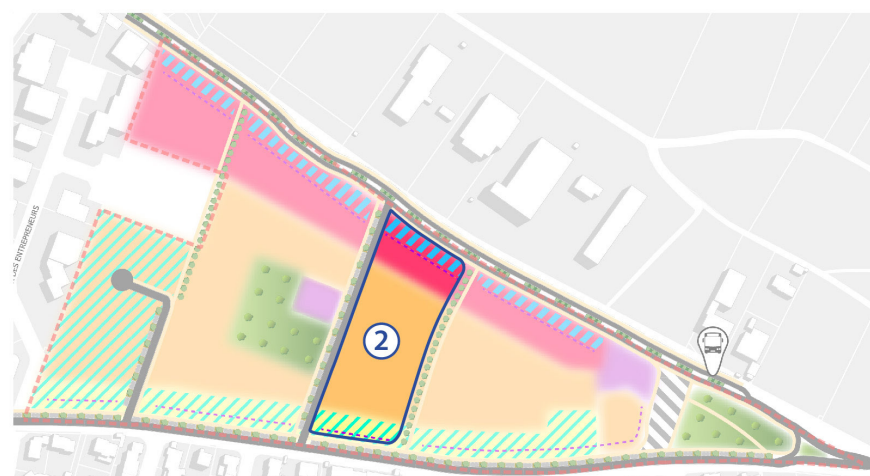


Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

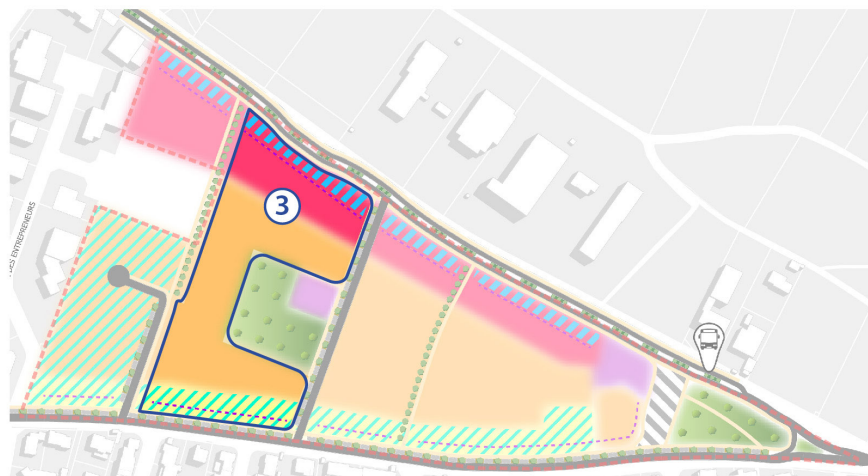
PHASE 1



PHASE 2



PHASE 3

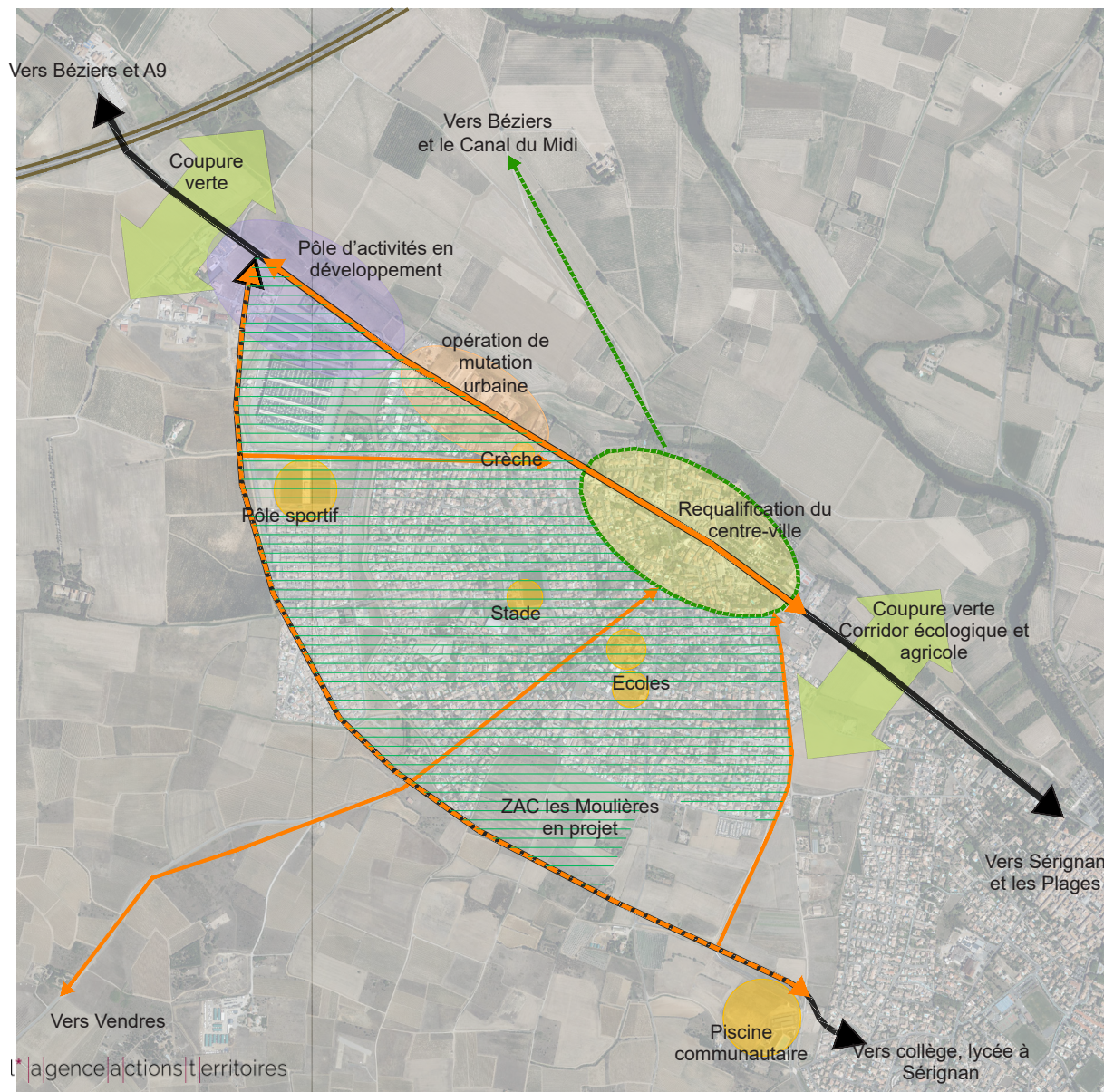


Nota : Hypothèse de phasage pour la réalisation de l'opération Grand Angle

CHAPITRE III. OAP «ENTRÉES DE VILLE D19»

I. CONTEXTES ET ENJEUX

1. À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE



Clarifier le maillage viaire de la commune et la vocation des différents axes reliant les lieux de vie de la commune

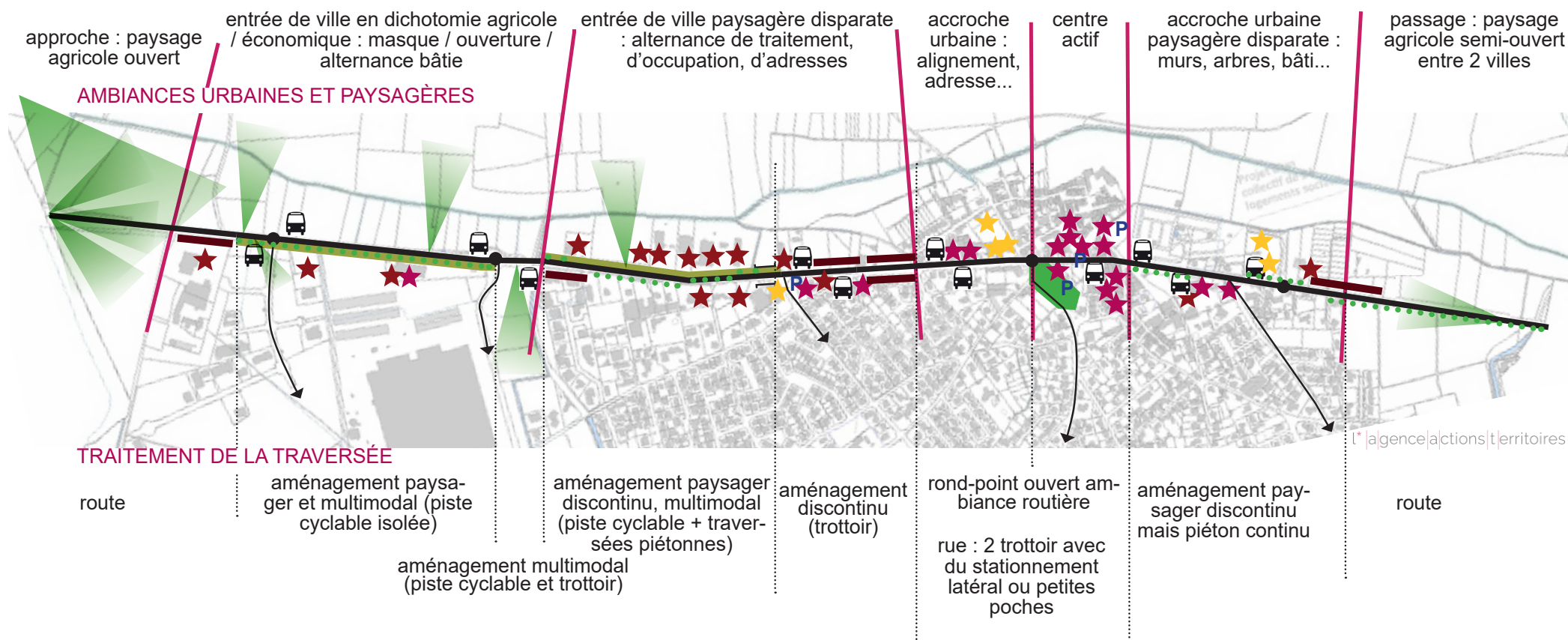
-  Axes structurant : RD19 et future voie Sud à considérer comme des «vitrines» du territoire, donnant à voir les paysages agricoles, économiques et urbains emblématiques de la commune
-  RD19 à requalifier dans sa traversée pour y favoriser une multimodalité et un caractère paysager ou urbain
-  Voie Sud multimodale à poursuivre pour relier les grands projets d'ampleur communale et communautaires
-  Axes transversaux entre les quartiers et les équipements périphériques et le centre-ville : à requalifier en priorité pour améliorer la desserte des lieux de vie en modes doux
-  Itinéraire cyclable prioritaire à développer dans une stratégie communautaire
-  Centre-ville dans lequel redonner une priorité aux modes piétons
-  Nouveaux quartiers maillés en pistes cyclables à connecter aux futures voies douces
-  Quartiers économiques ou résidentiels existants dans lesquels développer la place du piéton et du cycle par des interventions ponctuelles sur le long terme

2. À L'ÉCHELLE DE LA TRAVERSÉE

USAGES ET VOCATIONS DES ABORDS DE LA TRAVERSÉE

- ★ activité artisanale / commerciale / industrielle
- ★ commerces et services
- ★ équipements publics

- 🚌 arrêt de bus
- P parking public
- masque visuel (haie, mur haut...)



II. OBJECTIFS DES ENTRÉES DE VILLE

1. À L'ÉCHELLE DE LA TRAVERSÉE

- Préserver la qualité des paysages en amont de la ville de Sauvian
- Entrée de ville Ouest : clarifier les vocations des secteurs traversés et harmoniser leur traitement urbain et paysager
- Requalifier la traversée du centre-ville dans une réflexion globale de redynamisation et de définition urbaine
- Favoriser les modes doux en assurant la continuité et le confort des aménagements



traversée agricole
> maintenir la qualité paysagère

vitrine économique et paysagère
> maintenir les vues et les éléments paysagers intéressants et valoriser le linéaire économique
> harmoniser les rapports entre espaces publics et espaces privés

accroche urbaine
> affirmer la vocation urbaine

requalification de la traversée et du centre-ville
> redynamiser le centre-ville au travers d'un projet urbain global (étude urbaine en cours)

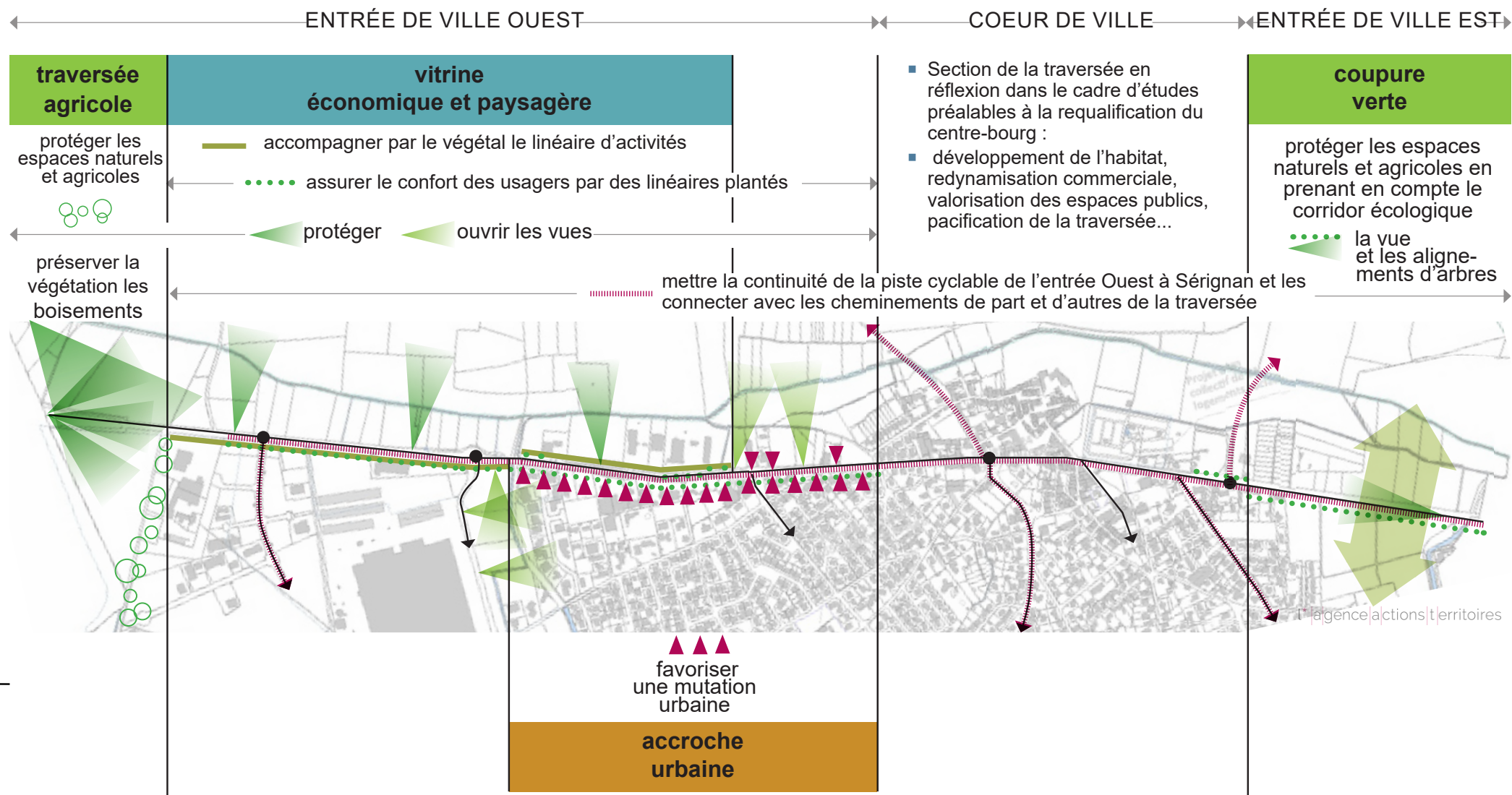
coupure verte
> maintenir la qualité paysagère
> améliorer le lien Sauvian - Sérignan pour les modes doux

L'agence actions territoires



III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES ENTRÉES DE VILLE

□ SECTIONS D'ENTRÉES DE VILLE ET ORIENTATIONS



3. LES ORIENTATIONS PAR SECTION

3.1. L'ENTRÉE DE VILLE OUEST :

LA TRAVERSÉE AGRICOLE

□ ETAT DES LIEUX

L'entrée de ville Ouest s'effectue par la traversée de l'autoroute puis une arrivée en surplomb sur le territoire sauviannais. L'horizon lointain donne à voir des facettes économiques de Sauvian : l'agriculture, dont la vigne, et l'activité industrielle, artisanale et logistique.

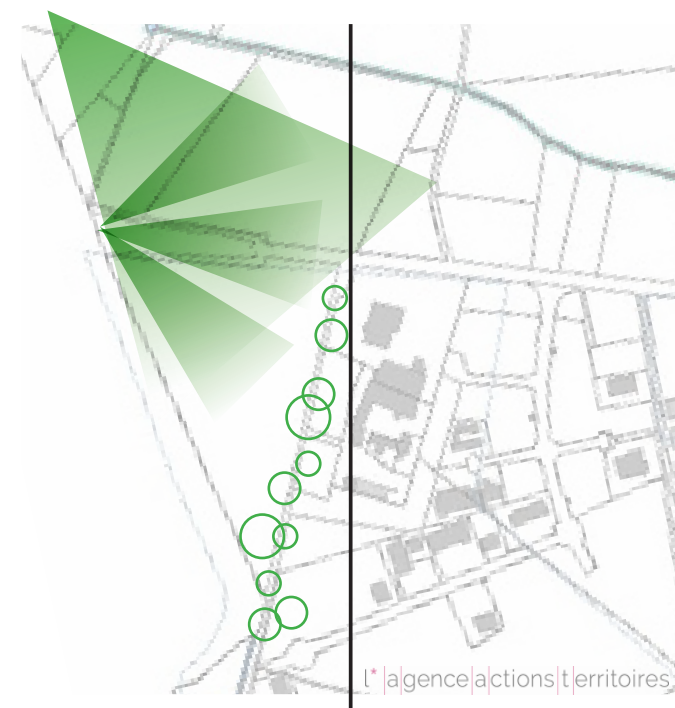
□ ENJEUX

La qualité paysagère et l'ouverture sur la plaine est la première qualité de cette entrée de ville.



□ ORIENTATIONS

- protéger les espaces naturels agricoles
- protéger les vues sur le grand paysage depuis la RD19 et l'autoroute
- présERVER la végétation et les boisements en lisière



3.2. L'ENTRÉE DE VILLE OUEST

: LA VITRINE ÉCONOMIQUE ET PAYSAGÈRE

□ ETAT DES LIEUX

Cette section d'entrée de ville présente la particularité de longer un secteur important d'activités économique en plein développement. Une partie de cette section a été aménagée avec une importante part donnée à la végétalisation et aux plantations qui accompagnent la voirie.

□ ENJEUX

L'ambiance traversée est très disparate et différenciée suivant l'aménagement de la voirie, la présence bâti de part et d'autre, le traitement des clôtures des parcelles privées.

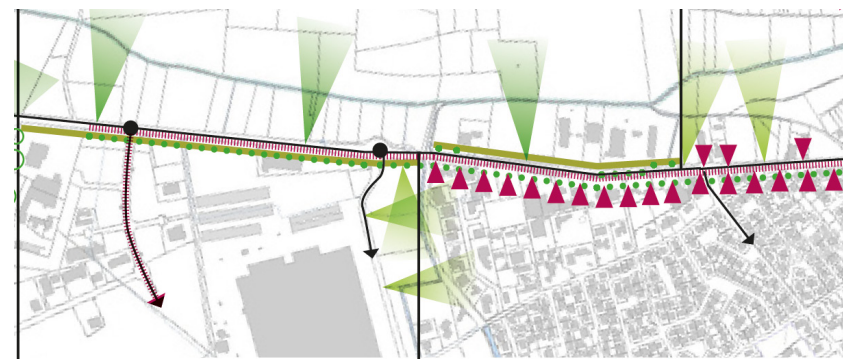
Il s'agit donc de :

- > maintenir les vues et les éléments paysagers intéressants et valoriser le linéaire économique
- > harmoniser les rapports entre espaces publics et espaces privés



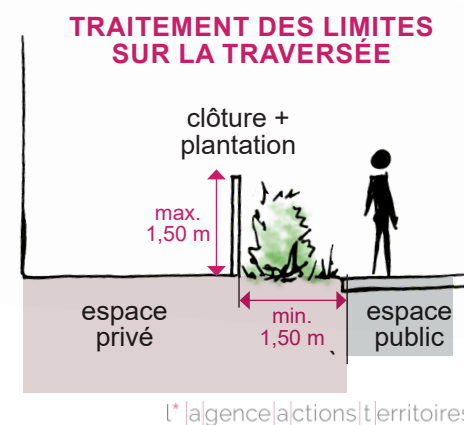
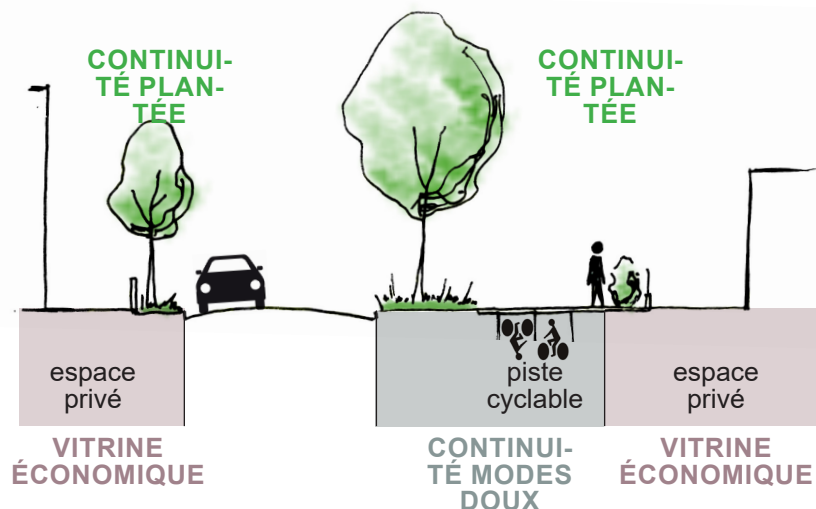
□ ORIENTATIONS

- accompagner par le végétal le linéaire d'activités
- ▶ protéger les vues sur le grand paysage et favoriser les transparences visuelles
- assurer le confort des usagers par des linéaires plantés
- ||||| mettre la continuité de la piste cyclable de l'entrée Ouest à Sérignan et les connecter avec les cheminements de part et d'autres de la traversée



□ QUALITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES

- > une harmonisation et une mise en continuité des aménagements publics et privés



l* |agence|actions|territoires

3.3. L'ENTRÉE DE VILLE OUEST :

L'ACCROCHE URBAINE

□ ETAT DES LIEUX

Cette section de la traversée représente aujourd'hui une transition floue entre l'espace du centre-ville et la zone d'activités.

En effet, on y retrouve une mixité de fonction, de l'équipement public à l'activité ou l'habitat. Bien que des premiers signaux «urbains» apparaissent (présence de la crèche, d'un parking, d'un premier «carrefour»), l'aménagement de voirie et des abords participent à une ambiance encore routière et périphérique.

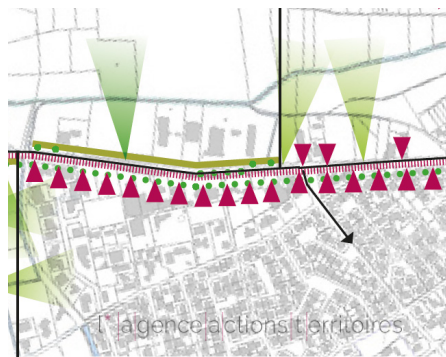
□ ENJEUX

Il s'agit donc de clarifier la vocation urbaine de ce secteur à l'entrée du centre-ville :

- > opérer une mutation urbaine dans les vocations et les rapports du bâti à la rue
- > poursuivre l'aménagement de la traversée.



□ ORIENTATIONS



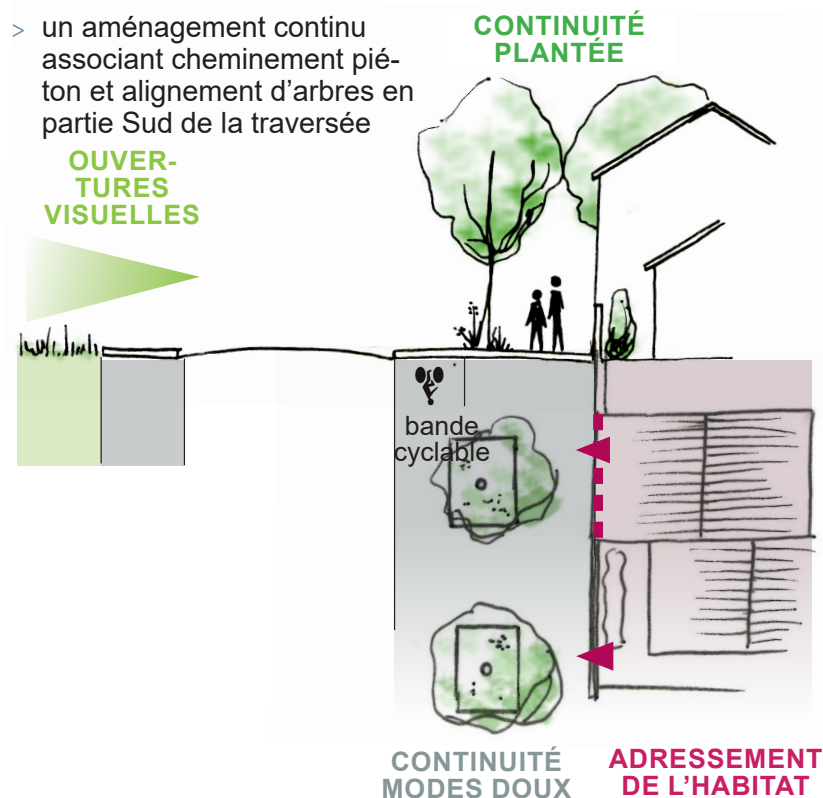
- ouvrir les vues sur le grand paysage
- assurer le confort des usagers par des linéaires plantés
- mettre la continuité de la piste cyclable de l'entrée Ouest à Sérignan et les connecter avec les cheminements de part et d'autres de la traversée
- favoriser une mutation urbaine de densification et de retournement de l'habitat sur la traversée

□ QUALITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES

- > un alignement harmonisé des parcelles avec un adressement sur la traversée (accès possible aux espaces privés et alignement)



- > un aménagement continu associant cheminement piéton et alignement d'arbres en partie Sud de la traversée



3.4. L'ENTRÉE DE VILLE EST :

LA COUPURE VERTE

□ ETAT DES LIEUX

Cette section de moins de 500 mètres de long s'inscrit entre les deux centres-ville de Sauvian et de Sérignan. Elle offre une coupure verte très contrastée aux paysages urbains.

Actuellement, cet axe est entièrement routier mais dispose d'une ambiance paysagère de qualité avec un alignement de platanes qui met en scène le parcours entre les deux villes.

□ ENJEUX

Il s'agit donc de valoriser ce linéaire :

- > maintenir la qualité paysagère
- > améliorer le lien Sauvian - Sérignan pour les modes doux

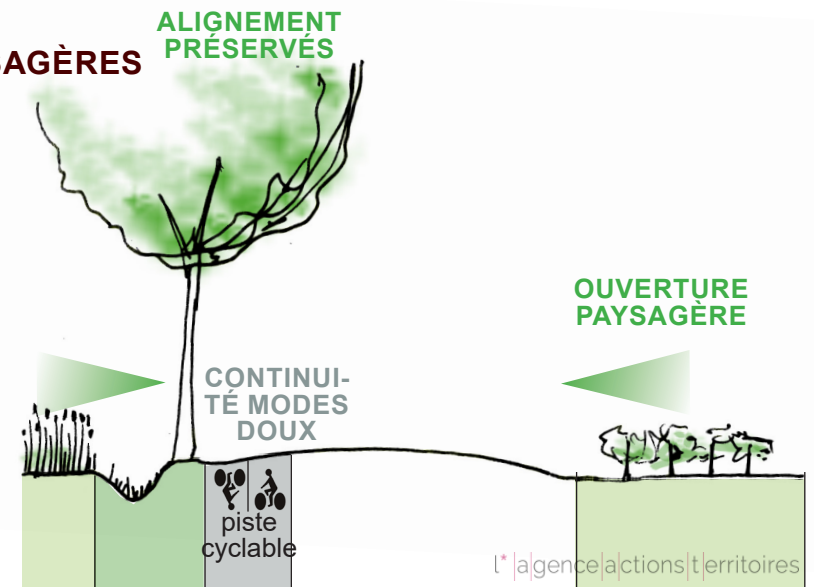
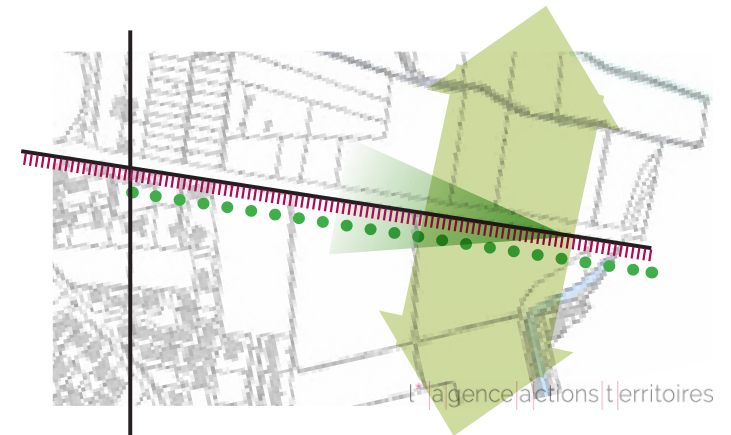


□ ORIENTATIONS

- protéger les espaces naturels agricoles en prenant en compte le corridor écologique
- protéger les vues sur le grand paysage
- préserver l'alignement de platanes
- mettre la continuité de la piste cyclable de l'entrée Ouest à Sérignan et les connecter avec les cheminements de part et d'autres de la traversée

□ QUALITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES

- > mise en place d'une piste cyclable de part ou d'autre de la chaussée : ce choix dépendra des aménagements des cheminements doux à l'échelle du grand territoire



CHAPITRE IV. OAP «AVENUE DU STADE»

I. LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Situé au cœur du tissu urbain de la commune de Sauvian, le secteur visé par cette OAP se déploie sur une parcelle actuellement en partie occupée par les bâtiments d'un organisme public.

Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 0,75 hectares.

Le secteur profite d'une situation privilégiée avec une proximité avec le centre-ville et la présence d'équipements sportifs à son sud immédiat. Il profite également d'une bonne accessibilité piétonne et routière.



Localisation du périmètre de l'OAP «Avenue du Stade»

III. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe retenu est la mise en place d'un projet d'ensemble visant à densifier une parcelle aujourd'hui «sous utilisée». Il s'agit essentiellement de produire des logements supplémentaires afin de répondre à la forte pression démographique de Sauvian. Par ailleurs, un taux minimum de logements sociaux devra être respecté afin de concourir à l'atteinte des objectifs prévus par la loi SRU en matière de parc locatif social sur la commune de Sauvian.

Cette **OAP est couverte par la zone UCg**

Les conditions de renouvellement urbains

La destruction des bâtiments présents sur ce terrain sera un prérequis indispensable à la mise en oeuvre des principes d'aménagements envisagés dans cette OAP. Les aménagements, espaces et réseaux publics et constructions devront s'inscrire dans une logique d'insertion urbaine, architecturale et paysagère.

La qualité architecturale et urbaine

- La densité globale de l'îlot devra être supérieure à 28 logements à l'hectare.
- La disposition et l'orientation des bâtiments devront s'inscrire en continuité du tissu urbain existant afin de maintenir une organisation urbaine cohérente.
- En évitant des déblais et remblais excessifs et en s'appuyant sur la morphologie naturelle du terrain.
- L'opération devra offrir une diversité de typologie de logements

La qualité environnementale et paysagère

- L'opération devra prévoir la création d'espaces verts afin de favoriser la qualité paysagère du projet.
- Des bassins de rétention en volume suffisant pour l'opération devront être aménagés afin de garantir une gestion des eaux pluviales optimale
- Des surfaces minimales en espace libre et planté par opération seront requis, conférant une place importante au végétal dans les opérations.
- Les emplacements de stationnement situés sur l'espace public devront faire l'objet d'un traitement paysager.
- Les voies d'accès devront également faire l'objet d'un traitement paysager en privilégiant le recours aux alignements d'arbres.
- Dans l'aménagement des espaces verts, 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 mixité sociale

- L'opération d'habitat devra prévoir la réalisation d'un minimum de 30% de logements sociaux par rapport à l'ensemble des logements créés.

Les stationnements

- L'opération devra prévoir la création de places de stationnement pour les habitants de l'opération mais également pour les visiteurs. Les ratios à respecter sont précisés dans le règlement écrit de la zone UCg.

Les déplacements et cheminements doux

- L'opération devra comporter des voies d'accès empruntable par les véhicules motorisés dont au moins une devra être traversante entre l'avenue du Stade et la rue de la Lesse.
- Des cheminements doux devront être réalisés dont au moins un sera traversant entre l'avenue du Stade et la rue de la Lesse.
- Les voies d'accès empruntable par les véhicules motorisés devront être équipées d'un moins un trottoir dans la mesure du possible.
- Les revêtement des cheminements doux devront privilégier les revêtements perméables et de couleur clair.

CHAPITRE V. OAP «LES PAILLANS»

I. PRÉSENTATION DU PROJET URBAIN

(Extraits du dossier d'appel à projet - Agence Rayssac)

Le site apparaît comme un espace charnière dans Sauvian. Il est situé à la conjonction de différentes trames urbaines, chacune étant un marqueur dans le temps et l'histoire du développement de la commune. Il est bordé par l'axe majeur qui s'étend bien au-delà du territoire de Sauvian pour connecter Béziers à Sérignan. Il présente un double alignement d'arbres remarquables à préserver et renforcer. Le terrain d'assiette jouxte l'église Saint-Corneille et Saint-Cyprien, à la lisière entre le coeur historique à l'Ouest, un camping à la végétation imposante au Nord et un tissu pavillonnaire à l'Est. On observe une déclivité sur le terrain entre le chemin de Mazeilles et la place de l'Église Saint-Corneille et Saint-Cyprien. Enfin, il borde le cimetière de Sauvian attenant lui aussi à la place de l'église.

1. LE PROGRAMME

L'îlot bâti

Seront réunis au sein de l'opération, 130 logements dont 30 % de logements sociaux sous forme, ici, de logements seniors sociaux, un panel de services et commerces préférentiellement accessibles depuis l'avenue.

4 bâtiments de formes architecturales contemporaines composeront le nouvel ensemble immobilier. Leur agencement permet d'envisager l'implantation d'un véritable front urbain sur l'avenue et la constitution d'une centralité piétonne, véritable accroche sur l'extérieur.

L'avenue Paul Vidal

L'espace public, à proximité de l'îlot immobilier du secteur de l'église, doit être réaménagé. C'est un projet ambitieux de requalification de l'avenue Paul Vidal qui est porté par la commune. Il prévoit le renforcement des cheminements doux, la réalisation d'une contre-allée, du stationnement pour les commerces et services, un verdissement de l'avenue, l'aménagement du carrefour avec le chemin de Mazeilles, l'implantation de conteneurs enterrés d'ordures ménagères...

2. LES DÉFIS URBAINS

- Proposer un projet sobre, contemporain et empreint du caractère de village méditerranéen que présente Sauvian.
- Créer un front bâti le long de l'avenue Paul Vidal, capable d'accueillir des commerces, tout en proposant une architecture variée, à l'épannelage adapté à un site en coeur de village.
- Traiter un projet à la fois dense et aéré, varié et préservant des cadrages, des vues sur le grand paysage ou les éléments remarquables du patrimoine comme l'église Saint-Corneilles-et-Saint-Cyprien et sa place.
- Conjuguer les différentes densités de tissu bâti aux abords du site, tout en préservant les vues et l'ensoleillement sur les parcelles voisines.



Vue axonométrie de l'ensemble immobilier Agence d'architecture et d'urbanisme Rayssac

3. LE PARTI ARCHITECTURAL ET URBAIN

La morphologie du coeur de village sera réinterprétée au coeur d'un projet ambitieux qui mêle mixité fonctionnelle et sociale, continuité des espaces publics et une architecture à la fois contemporaine et intégrée.

Il y a d'abord cette exigence d'alignement le long de l'avenue Paul Vidal, avec la volonté de générer un gabarit homogène affirmé. Il s'agit là non seulement d'accompagner et de renforcer la structure du boulevard urbain, mais aussi de constituer une réponse et un accompagnement aux aménagements réalisés sur la traversée de Sauvian par la départementale 19 (dénommée avenue Paul Vidal en zone urbaine). L'aménagement, sobre et résolument contemporain vient étirer un volume massif.

Au rez-de-chaussée, les commerces avec de larges vitrines en retrait sur l'avenue. Cette dernière est couronnée par un jeu de volumes en attiques inspirés des toitures du village languedocien.

Face au cimetière, en retour avec l'Avenue Vidal, un second alignement s'étend jusqu'au sud de la parcelle. Ce second front urbain répond au premier bâtiment en s'inscrivant dans la continuité de ses alignements.



Coupe des façades - Avenue Paul Vidal - Agence d'architecture et d'urbanisme Rayssac



Coupe AA transversale - Agence d'architecture et d'urbanisme Rayssac



Coupe BB longitudinale - Agence d'architecture et d'urbanisme Rayssac

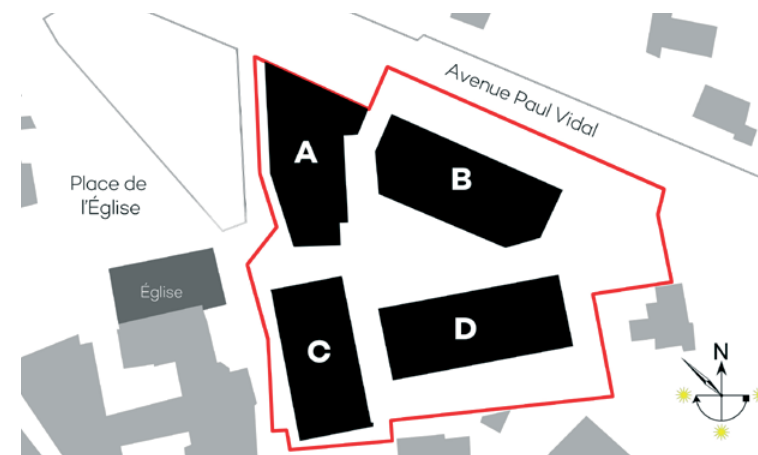


Coupe de façades - rue de la République - Agence d'architecture et d'urbanisme Rayssac

De ces deux volumes ainsi positionnés, on obtient une faille urbaine, une césure, un accès vers le coeur de la parcelle. Réponse à la place de l'église récemment aménagée, ce coeur d'îlot est un véritable espace public, support de la vie collective du village. Il est directement connecté à l'église et son parvis par un escalier urbain enchâssé entre les deux volumes Ouest. Une seconde césure se forme ainsi, aménagée comme un réel passage urbain ; son ambition est de lier le village et le coeur de la parcelle. Cette façade qui dialogue avec l'église Saint-Cormeilles-et-Saint-Cyprien joue avec les niveaux et la déclivité naturelle du terrain.

Depuis le nouveau rond-point, cette faille est visible, mettant ainsi l'église sur un socle autour duquel doit venir s'ouvrir des vues et cadrages. Enfin, un dernier bâtiment en parallèle avec la limite Sud du terrain termine de clore le projet et de marquer ses limites avec l'urbanisme pavillonnaire voisin. L'implantation de chacun des volumes a été pensée avec soin, respectant les proximités avec les parcelles voisines, tout en maximisant le coeur d'îlot libre.

Au dernier niveau, les volumes s'affinent et se démarquent des autres par les retraits en façade. Leur découpage ainsi que l'alternance de toitures tuile et de toitures terrasse donnent à cet étage l'aspect de « maison de village » posée sur les toits.



L'architecture du projet se veut résolument contemporaine, sans pour autant remettre en cause ses origines historiques. Les quatre bâtiments sont pensés à la fois comme des prolongations des archétypes du village de Sauvian, tout en proposant des langages et des matériaux en phase avec les modes constructifs actuels.

Tout d'abord, les orientations des bâtiments sont tournées vers les cadrages les plus adéquats, pour profiter du cadre de vie méditerranéen. Les appartements sont lumineux et idéalement orientés. Face à l'église, ils profitent de la rue de la république pour aménager une façade urbaine de village. Face au cimetière, les balcons se déploient sur toute la longueur pour contre-carrer la topographie ascendante de la rue.

En coeur d'îlot, le bâtiment D exploite sa faible longueur pour s'étirer sur toute la largeur de la parcelle. Enfin, le bâtiment des commerces et des logements seniors sociaux, profite de sa situation pour générer des balcons de différents types. Cela permet de former un front bâti et d'aménager une promenade le long des cellules commerciales à l'abri de la pluie, par un retrait qui complète le profil de la voirie. Ce profil étudié s'étire sur toute la longueur de la parcelle, mêlant les rampes et pentes PMR pour accéder au niveau des cellules hors PPRI. Il englobe également le transformateur électrique existant, réduisant ainsi son impact visuel dans le coeur de la promenade piétonne.

Du fait de cette situation, le projet se construit sur une dualité, d'un côté les façades urbaines au front bâti aligné, de l'autre des façades plus ouvertes et plus libres en coeur d'îlot.

Les attiques contrastent avec les corps de bâtiments, notamment le front bâti sur la route



Perspective extérieure - vue depuis l'avenue Paul Vidal - Agence d'architecture et d'urbanisme Rayssac

départementale. Si ces derniers sont homogènes et marquent la volonté d'une architecture de ville, les attiques sont plus ciselés, plus marqués et aléatoires, afin de rappeler le panorama du village occitan. On retrouve de larges terrasses ainsi que des toitures à deux pans de longueur et d'orientation variable, tout en insistant sur une volumétrie en accord avec les fiches de lots et les prescriptions architecturales. Ces larges espaces intérieurs et extérieurs ainsi que les orientations optimisées de chacun des logements favorisent un cadre de vie agréable et hautement qualitatif pour les résidents.



Vue d'ambiance depuis le coeur du projet - Agence d'architecture et d'urbanisme Rayssac



4. INTÉGRATION PAYSAGÈRE

L'aménagement vise à fondre le quartier dans son contexte et son cadre de vie :

Structurer et clarifier l'accueil des usagers mais aussi créer les conditions d'un fonctionnement et d'une utilisation optimale dans une ambiance méditerranéenne empreinte de la poésie des villes typiques de l'Hérault.

Le coeur de l'îlot sera partitionné en différents espaces aux fonctions libres ; des jeux pour enfants, un square plus paisible parsemé de bancs et assises diverses y seront proposés.

Les parkings seront grandement arborés pour masquer les poches de stationnement en y insérant quelques espaces verts ; certains stationnements seront couverts de tonnelle que la végétation voisine pourra coloniser. Les stationnements sont masqués, protégeant ainsi les vues des riverains. Les places seront non imperméabilisées.

Sur l'avenue Paul Vidal, le front urbain uni pourrait être prolongé afin de renforcer l'alignement de platanes qui le bordent. Afin de maximiser la surface des espaces verts, une large bande plantée participera à paysager et sécuriser l'avenue en éloignant les flux piétons de la route départementale.

Les parties privatives à l'intérieur des macros lots seront plantées d'essences de taille plus modérée : érable de Montpellier, frêne à fleurs, acajou de Chine ... borderont les stationnements et seront implantés en bosquet pour agrémenter des espaces verts entre les bâtiments.

En limite avec l'église, un escalier urbain, voire une rampe PMR, liant la place de l'église avec le coeur du projet seront traités comme des éléments urbains paysagers agrémentés de sujets végétaux qui pourront librement coloniser les vastes jardinières qui le composent.

5. FLUX ET STATIONNEMENTS

Le terrain jouxte un axe majeur, tout en étant à proximité de liaisons douces avec le coeur de ville.

Le site se doit donc d'articuler ces différents flux et de les rendre lisibles par tous. En premier lieu, la conception et le traitement du carrefour entre l'avenue Paul Vidal et le chemin de Mazeilles.

Les flux motorisés et le stationnement

Ce nouveau carrefour, envisagé sous forme d'un giratoire, permettra un accès fluide et sécurisé au parking de l'îlot envisagé sur la partie Sud du terrain d'assiette. La sortie véhicules se fera par une rampe sur la rue de la République, profitant de la déclivité naturelle de celle-ci.

Une contre-allée à l'avenue Paul Vidal, organise des stationnements dédiés aux commerces et débouche sur le rond-point. Le parking est large et spacieux, il est constitué de places en plein air, composées de dalles alvéolaires, et planté de nombreux sujets végétaux pour atténuer l'effet de « dalle ». Partiellement couvert par les bâtiments C et D, il est également recouvert en partie de tonnelles servant de supports à des plantes grimpantes. Conformément aux exigences de développement durable, nous prévoyons quelques emplacements de stationnement électrique. Tout ces éléments en font un lieu à part entière qui ne nuira pas aux logements tournés vers le coeur de l'îlot.

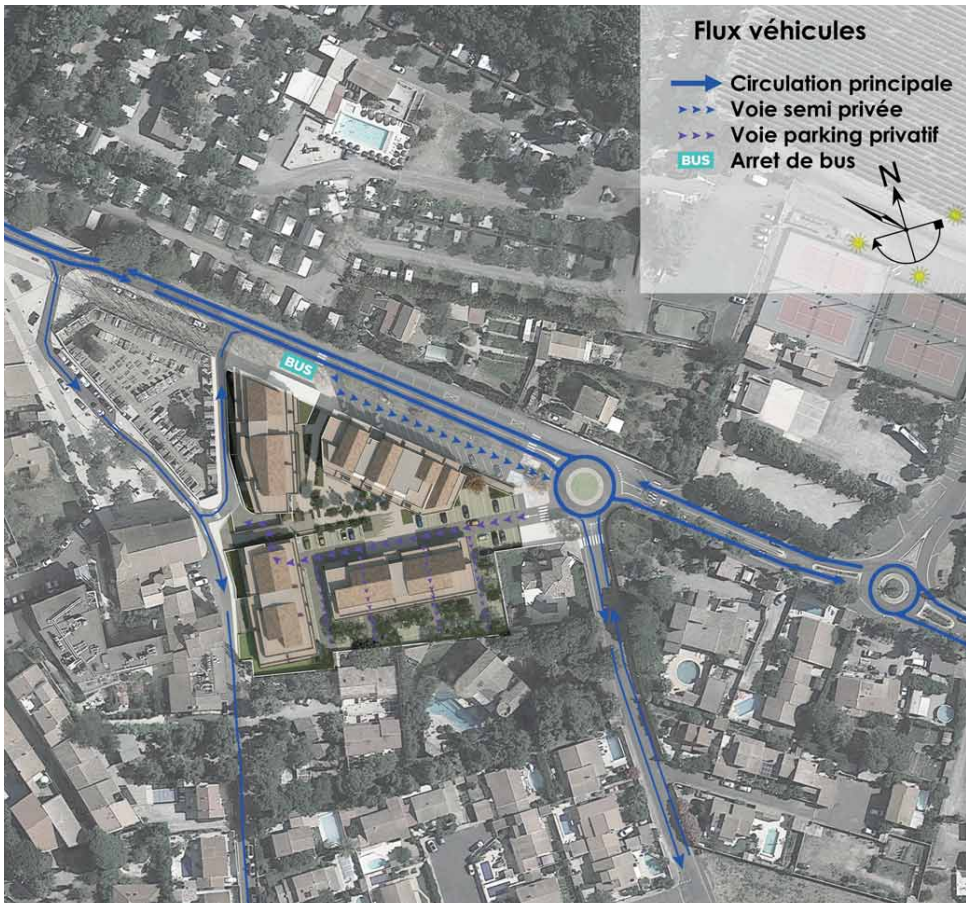


Schéma flux véhicules - Agence d'architecture et d'urbanisme Rayssac

Les flux piétons

Les flux piétons s'organisent indépendamment des flux véhicules. Le parcours des modes de déplacements doux s'inscrit dans une pensée urbaine qui va au-delà des limites du projet. Depuis la place de l'église récemment réhabilitée, une percée visuelle et un escalier urbain seront aménagés pour relier le coeur d'îlot à la place de l'Église. C'est un réel projet de coeur de village que nous aménageons ici, en proposant des déambulations en continuité avec le coeur historique de Sauvian. Nous utilisons également la faille dans le front urbain de l'avenue Paul Vidal pour créer un accès vers le coeur d'îlot. De l'autre côté du cimetière, l'avenue sera doublée d'un cheminement urbain, permettant aux visiteurs de circuler le long de cette dernière pour mailler les différents bâtiments, ainsi que les cellules commerciales.

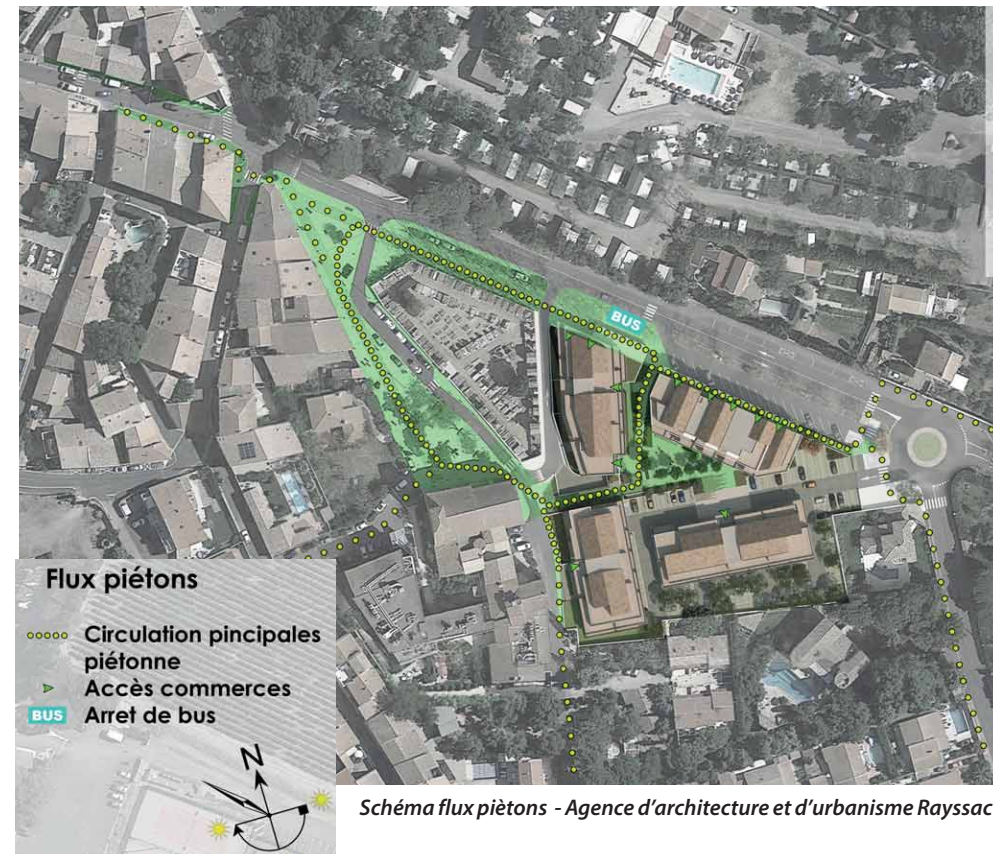


Schéma flux piétons - Agence d'architecture et d'urbanisme Rayssac

II. L'OCCUPATION DU SOL ACTUELLE

1. LE CENTRE VILLAGE, UN TISSU URBAIN EN MUTATION

Fortement pénalisé par le risque inondation, le cœur de Sauvian dispose d'un réseau de petites places connectées entre elles et d'un patrimoine bâti de grande qualité à mettre en valeur. Le centre bourg est marqué également par la présence de la RD19 dénommée avenue Paul Vidal dans la traversée de l'agglomération, qui draine un trafic routier non négligeable dans la traversée du Bourg et qui est desservie par les transports en commun.

Depuis deux décennies, la collectivité s'investit dans la reconquête et l'embellissement de son cœur de bourg. Dans la lignée des opérations de requalification urbaine et de valorisation des espaces publics, la commune lance aujourd'hui un projet global de développement et de valorisation du Bourg-Centre et des entrées de ville.

Cette démarche, favorable à l'amélioration du cadre de vie et au mieux vivre ensemble, s'inscrit pleinement dans un objectif de maintien de l'habitat et des commerces et se pose en garant de la pérennité du cœur de ville.

2. L'ÎLOT JOXTANT LA PLACE DE L'ÉGLISE

Le tissu urbain du quartier d'entrée de ville Est

Le secteur d'étude se situe dans le quartier Est de la commune, accessible depuis l'Avenue Paul Vidal, entre l'entrée de ville et la Place de l'Eglise.

L'occupation actuelle des terrains concernés est globalement très dégradée et dévalorise l'entrée de Sauvian. Malgré la présence d'un cabinet médical installé dans un petit pavillon,

d'une petite pharmacie et d'un local servant de caveau de vente et de dégustation de vin, la majeure partie de l'emprise est utilisée pour stocker et entreposer un bric à brac de matériaux vétustes et usagés pénalisant fortement le paysage urbain, la qualité de vie et l'image de Sauvian. L'activité observée n'est pas compatible avec la valorisation de l'entrée de ville et avec les objectifs de qualité architecturale et environnementale attendus en centre ancien. Ce type d'activité, source de nuisances, doit être déplacé dans la ZAE «les Portes de Sauvian» en adéquation avec la destination artisanale et commerciale de cette zone favorable à l'implantation d'activités agricoles.

Par ailleurs, un projet plus dense et moins consommateur d'espaces s'inscrit dans les objectifs de la loi Alur et du SCoT du Biterrois : éviter l'étalement urbain, densifier et requalifier la ville.

Sur ce secteur, le tissu urbain souffre d'un manque de cohérence architecturale et de lisibilité urbaine. Pourtant, à l'échelle du quartier, la vocation résidentielle s'affirme au travers d'un habitat ancien à l'architecture qualitative et au renouvellement urbain impulsé par la collectivité au travers de son espace public et de son document d'urbanisme.

Si plusieurs secteurs du nord et de l'est du village de Sauvian se positionnent en zone rouge inondable de risque fort qui les rend inconstructibles, ce secteur est classé en zone bleue de risque modéré au PPRI (plan de prévention des risques inondation) ce qui lui confère un caractère constructible sous conditions (précautions et adoption de mesures en faveur de l'hydraulique pluviale). Il est donc permis d'y envisager un programme de renouvellement urbain.

La bonne desserte viaire notamment par les transports en commun (l'avenue Paul Vidal est desservie par la ligne E du nouveau réseau beeMob qui irrigue les communes du Biterrois) et la proximité des équipements publics constituent un atout pour le quartier.



Jonction entre l'avenue Paul Vidal et la place de l'Eglise



La Place de l'Eglise réqualifiée : valorisation paysagère et déplacements doux



Les perceptions paysagères : un site très dégradé



Les entrées de ville constituent un enjeu majeur du renouvellement urbain. Elles traduisent l'image même de la ville. Améliorer l'attractivité du territoire et la qualité de vie passe donc obligatoirement par une réhabilitation des entrées de ville.

Consciente de ces enjeux, la commune entend poursuivre la valorisation paysagère et la requalification progressive de l'avenue Paul Vidal, axe de circulation historique et stratégique pour le village. Elle envisage aujourd'hui d'engager une opération de réinvestissement urbain sur cette avenue, en entrée de ville depuis Sérignan, face au camping. Les friches artisanales qui y perdurent offrent une vision dégradée du paysage urbain. Elles pénalisent la qualité de l'entrée de village et plus globalement l'image de Sauvian.



Localisation des vues

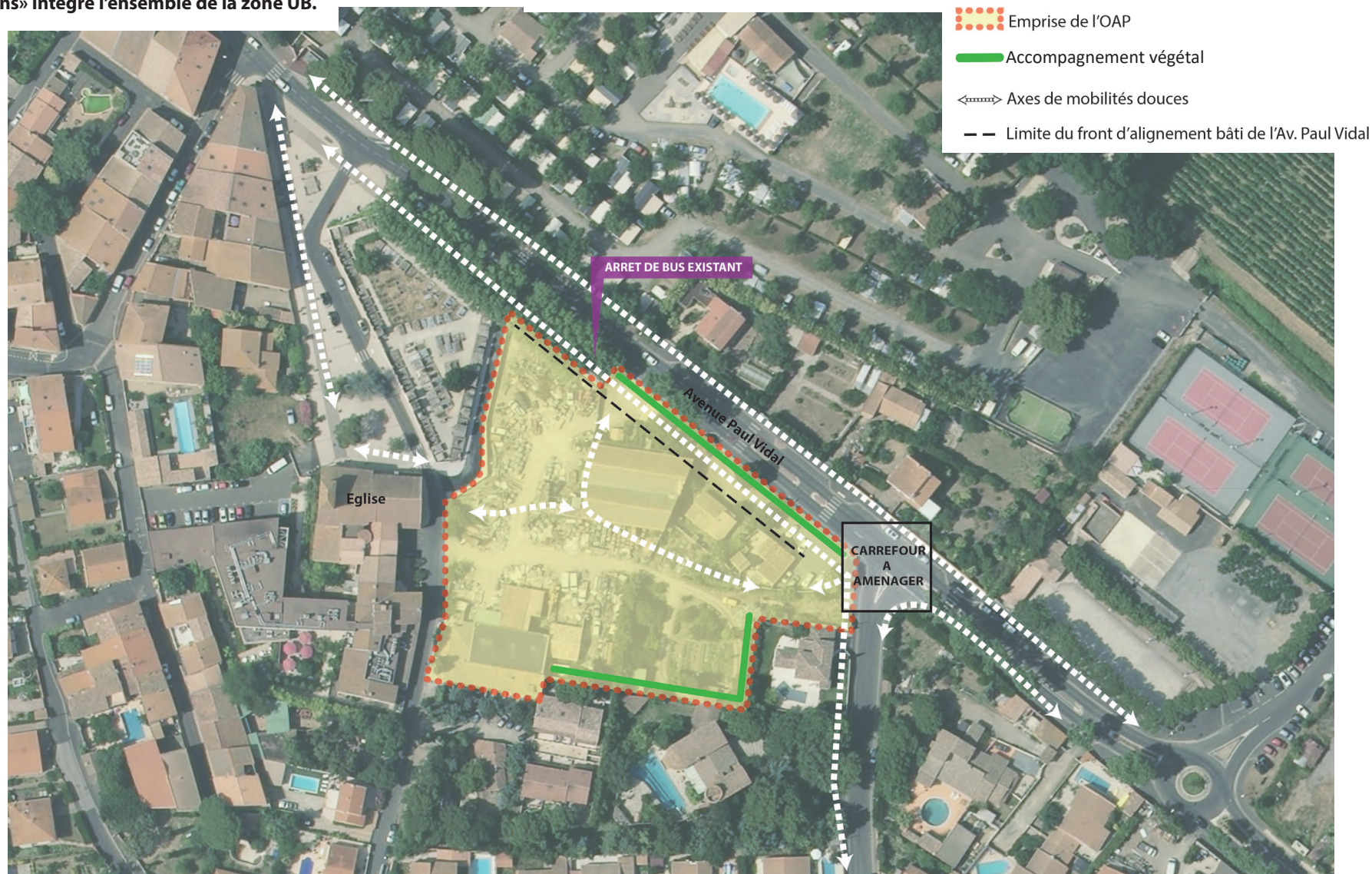


III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «LES PAILLANS»

1. EMPRISE DE L'OAP «LES PAILLANS»

L'OAP «Les Paillans» intègre l'ensemble de la zone UB.

2. 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 le projet d'aménagement.

3. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le principe retenu est la mise en place d'une unique opération d'ensemble à vocation majoritaire d'habitat. L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères et environnementale des espaces urbains.

Pour l'ensemble de la zone UB, il sera respecté une densité minimale de 80 logements par hectare.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

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

- En créant une centralité dans l'îlot bâti en proposant des espaces ouverts, une densité d'habitat accrue, un mail piétonnier structurant,
- Par la réalisation de bâtiments collectifs de qualité, à l'architecture contemporaine et diversifiée, renforçant la densité d'habitat. La hauteur maximale des constructions est de 18 m dans la limite de 5 niveaux dont un niveau en attique. (R + 3 + attique). *«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»*
- En créant un front bâti sur l'avenue Paul Vidal,
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés,
- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.

Mixité fonctionnelle et sociale

En zone UB, l'opération d'ensemble devra à minima proposer de l'habitation et, en rez-de-chaussée des bâtiments donnant sur l'avenue Paul Vidal, des activités de services, de commerce et/ou de bureaux.

Sur l'ensemble de la zone UB, 30 % des logements réalisés seront des logements sociaux.

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. **Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.**

Les espaces verts et la trame végétale

La trame végétale doit participer à l'intégration paysagère de l'opération et à créer de la nature en ville.

Compensation pluviale

Il sera privilégié la constitution de noues et d'espaces de rétention, peu profonds, accessibles et non clos pour compenser l'imperméabilisation du site.

Accompagnement végétal de l'avenue Paul Vidal

Les alignements d'arbres de l'avenue Paul Vidal devront préférentiellement être préservés. En cas d'impossibilité de maintien d'un alignement (sujets malades ou trop vieux, impossibilité technique, enjeux de sécurité, contraintes fortes de mobilité ou d'accessibilité...), les arbres pourront être remplacés. En cas d'impossibilité de maintien de l'ensemble des arbres lors d'un nouvel aménagement de l'avenue, un nouvel alignement devra être envisagé dans le plan de composition paysagère du projet.

Programme des plantations

Dans le programme de plantations, seules les essences méditerranéennes seront retenues.

Prévention des risques

L'îlot est classé en zone bleue du PPRI. Inondable par «ruissellement pluvial du coteau», il est constructible sous réserve que la sous face du plancher des pièces habitables soit implantée à 0.50 m au dessus du terrain naturel, ou bien, lorsque la parcelle est en contre-bas de la voie d'accès, à 0.50 m au dessus du niveau de cette voie.

En application du PPRI, en zone bleue Bp : *«Pour les projets d'urbanisation nouvelle, une étude hydraulique devra préciser les modalités de gestion des ruissellements pluviaux engendrés par des précipitations locales importantes (y compris en cas de concomitance avec les crues de l'Orb) et prévoir les mesures nécessaires afin de préserver et si possible d'améliorer la situation de zone urbanisée»*

Stationnement

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté à l'îlot bâti.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Stationnement des vélos:

Il est exigé la réalisation d'une ou plusieurs infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos à raison d'une place au moins de vélo par logement.

Du stationnement vélos de type «appuis vélos» sera réalisé sur l'espace public aux abords des commerces.

Logements sociaux :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et pour l'hébergement des personnes âgées, il est exigé la réalisation d'une demi-place de stationnement par logement.

Autres types de logements :

Il est exigé la réalisation d'une place et demi de stationnement par logement.

Pour les commerces, activités de services, bureaux et restauration :

Il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

La multimodalité sera positionnée au coeur de l'îlot. Pour cela, l'aménagement devra être conçu en espace ouvert et proposer en son coeur des espaces de promenade et de déambulation.

Ainsi les voies périphériques devront faciliter les modes actifs et renforcer les linéaires de cheminements doux.

Le réseau des voies douces sera connecté à l'arrêt de bus existant sur l'avenue Paul Vidal.

Desserte par les voies et réseaux

L'accès des véhicules à l'îlot bâti sera envisagé depuis le carrefour entre l'avenue Paul Vidal et le Chemin de Mazeilles. Parallèlement à l'aménagement de l'îlot, ce carrefour sera sécurisé et adapté aux besoins des circulations douces et des circulations motorisées, dans un logique des séparation et de gestion des flux.

Des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

CHAPITRE VI. OAP «RUE DES ENTREPRENEURS»

I. LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Situé au nord-ouest de la commune, le secteur s'insère au cœur d'un tissu urbain qui mêle à la fois de l'habitat individuel et des activités économiques. Le site de l'OAP profite d'une situation privilégiée de par une localisation en entrée de ville, à la fois proche des grands axes mais suffisamment éloigné pour ne pas en subir les nuisances. L'accès à la parcelle se fait par la rue des entrepreneurs.

Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 0,42 hectares.



Localisation du périmètre de l'OAP de la «dent creuse»

Le repérage photographique



Carte du repérage photographique



III. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP «Rue des Entrepreneurs», comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale des zones, ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement 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.

IV. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe retenu est la mise en place d'un projet d'ensemble visant le comblement d'une dent creuse. Il s'agit essentiellement de produire des logements supplémentaires afin de répondre à la forte pression démographique de Sauvian. Par ailleurs, un taux minimum de logements sociaux devra être respecté afin de concourir à l'atteinte des objectifs prévus par la loi SRU en matière de parc locatif social sur la commune de Sauvian.

Cette **OAP est couverte par la zone UCg**

Urbanisation immédiate

Cette **OAP, couvrant une zone urbaine, représente un espace d'urbanisation immédiate.**

Les conditions d'aménagement de la zone

Les aménagements, espaces et réseaux publics et constructions devront s'inscrire dans une logique d'insertion architecturale et paysagère. Il doit être recherché :

- **Produire une densification raisonnée et qualitative du tissu urbain :**

- prendre en considération l'environnement immédiat dans lequel s'insère l'opération en réduisant au maximum les nuisances générées et subies
- développer de la densité sans dégrader le paysage et favoriser une insertion urbaine optimale

- **Developper des espaces perméables et paysagers :**

- inclure dans l'opération des espaces de pleine terre favorable à l'infiltration de l'eau et à la qualité paysagère de l'opération

- **Favoriser la mixité sociale**

- un taux minimum de 40% de logements sociaux devra être respecté sur l'ensemble de l'opération

- **Affirmer la place importante des mobilités douces dans les déplacements**

- Prévoir des accès sécurisés et adaptés à ces mobilités
- Une bande rectiligne sera réservée à l'est de la parcelle afin d'accueillir un futur cheminement piéton et cyclable en revêtement perméable

- **Créer des espaces de stationnement :**

- les espaces de stationnement dédiés aux voitures seront aménagés sous la forme d'un parking souterrain situé sous les bâtiments
- des espaces de stationnement pour 2 roues seront aménagés en surface à proximité des accès à l'îlot

CHAPITRE VII. OAP «SECTEUR LES MOULIÈRES»

I. CONTEXTE ET ENJEUX

1. DES OBJECTIFS AMBITIEUX

Le projet urbain des Moulières vise à répondre à un ensemble d'objectifs qui s'imbriquent autour de trois thématiques majeures :

- **Créer un quartier d'habitat et d'équipement privilégiant la qualité de vie et le bien vivre ensemble**

- Anticiper le maintien et la venue de ménages résidents et notamment de jeunes ménages d'actifs que ce soit avec une offre sociale, en location ou en accession. Une diversité de formes urbaines adaptées aux attentes des cibles de clientèle sera proposée.

- Initier la création d'un nouveau quartier qui promeut la convivialité et le bien vivre ensemble ayant comme armature principale la qualité de l'espace public, proposant un ensemble de lieux et espaces de rencontre de promenade et de détente.

- Créer une centralité et des équipements nécessaires à ses habitants, pour renforcer et équilibrer l'offre actuelle de la commune tout en veillant à ne pas déstabiliser les services existants, commerciaux en particulier.

- Conforter l'offre de service public avec la réalisation d'une crèche, d'une maison de quartier et d'une salle de la vie associative.

- Permettre l'émergence d'un quartier typé, interprétation contemporaine de l'identité architecturale et urbaine de Sauvian.

- Prendre en compte de l'ensemble des déplacements, à l'intérieur du quartier et leurs connexions avec les réseaux existants, en particulier en direction du centre-ville, des principaux équipements et des espaces naturels.

- **Préserver et renforcer les éléments de biodiversité majeur et le paysage, éviter l'étalement urbain**

- Promouvoir une urbanisation respectueuse de la biodiversité environnante, valorisant les espaces naturels de proximité dans un esprit de développement durable et de gestion des risques.

- Inscrire l'aménagement dans une démarche de développement durable au travers de mesures environnementales et énergétiques.

- Préserver la mare de rétention existante, zone humide à enjeux forts de biodiversité, et ses espaces de fonctionnalité.

- Maintenir le corridor écologique identifié entre les deux zones urbaines de Sauvian et Sérignan en préservant son caractère agricole.

- Répondre aux principes urbains de continuité urbaine, de compacité et de densité d'habitat,

- Eviter les secteurs à risque fort d'inondation tout en préservant de l'urbanisation les points culminants du territoire.

- **Répondre aux enjeux de mobilité à l'échelle de la commune**

- Permettre la mise en oeuvre de la dernière tranche du boulevard urbain inscrit au schéma viaire et aux PADD des documents d'urbanisme successifs,

- Inciter au report modal,

- Développer l'offre de transport en commun.

La zone des Moulières constitue ainsi le secteur le plus pertinent de développement et d'extension urbaine du village:

2. LA ZAC ET LA VOIE MULTIMODALE, DEUX PROJETS INTIMEMENT LIÉS

Le quartier d'habitat doit se réaliser par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'outil ZAC a été retenu sur une emprise de 26,9 ha. A partir de la réflexion et des objectifs municipaux, des contraintes urbaines, paysagères et environnementales, un scénario d'aménagement a été élaboré sur la base d'un schéma viaire cohérent et réfléchi, s'appuyant sur des enjeux de fonctionnalité, de valorisation de la qualité de vie et des paysages, intégrant les contraintes liées au plan de prévention des risques d'inondation. Le projet se développe autour d'une centralité de quartier, d'un parc paysager et d'une coulée verte.

En continuité du tissu urbain existant, le nouveau quartier permettra l'implantation d'habitat aux typologies variées (petits collectifs, logements intermédiaires et maisons individuelles) et proposera un cadre de vie privilégié entre ville et campagne, dans un esprit de mixité sociale, de promotion des espaces publics, de multimodalité, d'intégration paysagère et urbaine en cohérence avec les enjeux environnementaux et les connexions viaires du site.

Le tronçon du boulevard urbain restant à mettre en oeuvre viendra en toute logique se positionner en limite d'urbanisation future. Connecté au giratoire existant en entrée de village depuis Vendres (D37E8) et à la voie de desserte de la piscine communautaire, il constituera la voie d'accès privilégiée au secteur des Moulières. Pièce maîtresse de l'armature modale du quartier, il irriguera le réseau viaire et incitera au report modal. Doté de cheminements doux, d'une noue et d'espaces verts paysagers, il drainera ainsi une part des flux de déplacements générés par la ZAC et permettra aux habitants de Sauvian de se rendre en toute sécurité, à la piscine «sud» en cours de construction.

3. AMBIANCES PAYSAGÈRES

Le grand paysage de Sauvian

Situé dans la plaine de l'Orb qui couvre le nord du territoire, en contre bas du plateau de Vendres qui se développe au sud, le village de Sauvian se situe au coeur d'un paysage plat agricole. Le village s'est étendu en demi lune au sud de la D19 qui marque la limite du lit majeur de l'Orb. Le bâti s'est majoritairement concentré dans cet espace. Quelques beaux domaines agricoles sont présents hors du secteur urbanisé. Le plateau compte également quelques habitations, activités et bâtiments agricoles. À l'ouest, une bande non construite sépare Sauvian de Sérignan. L'ensemble des terres est dédié à l'agriculture, principalement des céréales et de la vigne, avec quelques vergers.

Le paysage ouvert du plateau permet d'avoir des vues larges sur les alentours avec, en arrière plan au nord, les montagnes de l'Espinouse et au nord-ouest, les montagnes Noires.

Le secteur du projet se situe au sud de Sauvian, depuis les limites de l'urbanisation jusqu'à l'amorce des premiers reliefs du plateau de Vendres.

Vues depuis la limite urbanisée de Sauvian

Le plateau de Vendres dessine une ligne de force dans ce paysage de champs et de vignes où des îlots de végétation naturelle marquent l'horizon de leurs silhouettes.

La transition entre le domaine agricole et le domaine résidentiel est brutale, renforçant ainsi le caractère rural de la commune.



Vigne, champs, bâtiments agricoles, Sauvian présente un paysage rural.

La faible hauteur du bâti permet d'apercevoir le relief et la végétation existante. La couleur des enduits et la présence de végétation au sein des secteurs construits contribuent à l'intégration de la commune dans son environnement.

Occupation du sol

Le secteur est essentiellement agricole avec ici et là quelques constructions plus ou moins durables. Vignes, friches et terres labourées composent la trame végétale. Le site est desservi par de nombreuses voies et chemins communaux qui structurent le parcellaire agricole. Il n'y a pas de cours d'eau à proprement parler, un réseau de petits fossés draine le secteur.



L'ouest et le Nord du périmètre jouxte le bâti résidentiel du sud du village. Au sud, le chemin rural du Font de Mazeilles, légèrement dominant et parfois bordé de haies et offre un attrait pour la promenade.

Le site présente globalement un caractère péri-urbain, du fait de sa proximité immédiate avec la tâche urbaine.

Le relief du site



Le site du projet est composé de trois grandes unités paysagères, se succédant du nord vers le sud

- La plaine, s'étendant depuis le front d'urbanisation de Sauvian jusqu'au piémont du plateau de Vendres. Constituée principalement de champs de céréales, elle présente des îlots de végétation, apportant du relief dans cette grande étendue plane.

- Le coteau, marque la déclivité entre la plaine et le plateau. Plusieurs champs s'étendent, séparés par des talus et des chemins marquant des ruptures de pentes. Ces lignes dans le paysage sont renforcées par la présence de végétation importante sur les talus. Cette organisation en restanques fait l'originalité de ce coteau. Sa conservation permettra de favoriser l'intégration du projet dans le paysage.

- Le plateau de Vendres continue vers le sud, présentant des vignobles et une végétation éparse. Sa situation dominante et la ligne de force qu'il dessine dans le paysage en font un élément majeur. L'intégration et la nature des futurs aménagements sur le plateau doivent faire l'objet d'une attention toute particulière.



Les chemins en creux et les voiries

Le site du projet comprend deux voies et de nombreux chemins.

Le premier axe, le chemin de Thou, marque la limite d'urbanisation de Sauvian. Bordée de murs de propriétés d'un côté et de champs de l'autre, il comprend un trottoir étroit et parfois, des places de parking. Cet axe et la frontière entre la commune et le projet. Cela implique un ré-aménagement complet de la voie pour faire la couture entre le projet et l'existant.

La deuxième voie traverse le site projet du nord au sud et permet de rejoindre la D37. Elle longe deux vergers et passe le long d'une ferme, étroite elle ne permet le passage que d'un véhicule. Sa situation centrale et son tracé depuis Sauvian jusqu'à la D37 en font un axe idéal pour le projet.

Les chemins se dessinent dans le prolongement de routes existantes depuis la commune. Ils forment une trame régulière sur l'ensemble du site. Ce découpage est intéressant et peut-être retenu pour le futur projet.

Un autre chemin, perpendiculaire, traverse le site d'ouest en est sur toute sa longueur. Bordé de talus, il marque une rupture de pente et participe à l'organisation en plateau du coteau. Son tracé et sa situation en font un axe intéressant pour le projet.



1 - Chemin du Thou



2 - Départ de la route traversant le site et début d'un chemin agricole



3 - La ferme et les deux vergers le long de la route



4 - Chemin transversal et talus

4. LES ENJEUX DE BIODIVERSITÉ

Le contexte écologique

De nombreux éléments de continuités écologiques sont identifiés sur la commune et doivent être préservés. Le territoire de Sauvian compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Concernant la Trame bleue, il s'agit de l'Orb, du ruisseau de Navaret et de l'ancien lit de l'Orb, ainsi que de plusieurs zones humides ; pour la trame verte plusieurs réservoirs de biodiversité sont identifiés au sud de la commune (mosaïque agraire habitat de l'outarde canepetière), et au niveau de la ripisylve de l'Orb ; deux corridors écologiques de milieux agricoles sont également identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Les enjeux écologiques sur le secteur de Moulières ont été étudiés finement. Ils sont liés :

- d'une part à la présence d'un bassin de rétention, devenu une zone humide, qui abrite deux espèces végétales protégées nationalement et plusieurs espèces d'amphibiens protégés.
- d'autre part à des enjeux liés à la faune des agrosystèmes, autrement dit aux oiseaux présents sur la mosaïque agraire des Moulières. Les résultats de ces inventaires naturalistes complémentaires ont permis de préciser l'utilisation du site par ces espèces (alimentation, transit, reproduction) et de conclure à la nécessité d'une dérogation pour la destruction d'espèces protégées (dit dossier CNPN). Cette dérogation implique la mise en œuvre de mesures compensatoires extérieures au site visant à créer une plus-value écologique sur des terrains naturels ou agricoles.

Concernant les corridors écologiques,

La commune a pris la mesure des enjeux de continuités écologiques sur son territoire. Un travail approfondi a été mené sur le territoire de Sauvian/Sérignan afin de définir une trame verte et bleue pertinente et surtout fonctionnelle à l'échelle de ce territoire. En effet, la problématique d'adéquation des échelles est fréquente au niveau d'un PLU lors de l'intégration de données régionales, et les corridors définis à l'échelle de l'ex-région LR sont bien souvent peu réalistes à l'échelle plus fine d'une commune. Le corridor de milieux agricoles défini par le SRCE entre le plateau de Vendres et la plaine de l'Orb est en effet composé d'un mince espace agricole subsistant entre les taches urbaines de Sauvian et de Sérignan (250 mètres au plus fin), dont la fonctionnalité s'avère très limitée en raison de la présence de haies de cyprès, de l'existence d'une cabanisation importante créant un goulot d'étranglement. Ce secteur de rétrécissement important du corridor est en effet densément peuplé de cabanes, formant une zone de barrière très peu perméable pour la plupart des espèces animales visées (bâtis, espaces bétonnés, clôtures, haies très denses etc.). Au vu des expertises naturalistes menées sur site, ce corridor apparaît aujourd'hui d'une fonctionnalité très limitée et non-exploitable pour un grand nombre de taxons.

En réponse à cette problématique, la commune a pris le parti de travailler sur la restauration et l'extension de ce corridor au travers de l'évolution des projets qui pourraient impacter ce

corridor et par l'adoption de mesures dans le règlement du PLU et dans le cadre de la réalisation de la voie de liaison multimodale.

Les principales mesures à adopter

Le schéma d'aménagement doit prendre en compte les enjeux écologiques et intégrer les principes «éviter réduire compenser» par l'adoption des mesures suivantes:

- Évitement (préservation) de la zone humide, la mare «de rétention»,
- Aménager une zone tampon autour de la mare temporaire sous forme d'un parc.
- Mise en place de corridors de déplacements pour les amphibiens à intégrer aux noues du projet afin de garantir la connexion du site vers le plateau de Vendres au sud et vers le corridor agricole à l'est,
- Adoption de mesures de réduction des impacts lors de la réalisation de la voie de liaison multimodale puisque son incidence sur la continuité agricole du corridor sera notable. Il s'agit notamment de l'obligation de créer des passages à faune sous la future liaison multimodale,
- Respecter une période de travaux en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité et autres mesures classiques (suivi du chantier par un expert écologue, balisage et mise en défens des secteurs à enjeux etc.).



*Mare temporaire
Communautés amphibies rases méditerranéennes*



*Etoiles d'eau à nombreuses graines observée dans
la mare temporaire*

5. LE PROJET URBAIN

L'emprise de l'OAP intègre le projet urbain des Moulières, la poursuite du boulevard urbain multimodal initié depuis plusieurs années par la commune pour boucler le sud sauviannais et compléter le réseau des voies en étoile et enfin la mise en place d'une salle de la vie associative.

Pour le projet urbain des Moulières, 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-AUz.

Les « Moulières », un quartier d'habitat

L'urbanisation du secteur des Moulières s'inscrit dans plusieurs objectifs initiés par la commune depuis plusieurs années. Elle permettra notamment de réaliser le tronçon manquant du boulevard urbain interquartier et la mise en place d'un schéma viaire à l'échelle de la commune et qui s'inscrit dans un projet de voirie porté par l'agglomération à l'échelle du sud du territoire communautaire.

Le secteur des Moulières constitue le secteur le plus opportun pour l'aménagement et d'extension urbaine du village, aussi les enjeux urbanistiques sont forts sur ce futur quartier.

A partir de la réflexion et des objectifs municipaux, des contraintes urbaines, paysagères et environnementales, un scénario d'aménagement a été retenu sur la base d'un schéma viaire cohérent et réfléchi, s'appuyant sur des enjeux de fonctionnalité, de valorisation de la qualité de vie et des paysages, intégrant les contraintes liées au plan de prévention des risques inondation.

Le secteur a fait l'objet d'une ZAD pour la réalisation d'un nouveau quartier voué à la réalisation d'habitat et de transports multimodaux notamment pour l'accès à la piscine communautaire.

Le quartier associera logements, équipements, parcs et espaces publics. En termes d'habitat, il sera produit un minimum de 25 % de logements sociaux. Le projet urbain répondra aux besoins en logements pour les 10 prochaines années. 2 ha seront dédiés à un parc urbain participant à la qualité de vie et au maintien de la biodiversité en ville.

L'ambition communale est une urbanisation harmonieuse conciliant mixité urbaine et sociale, valorisation du cadre de vie et préservation de la richesse environnementale, dans un esprit de développement durable et de gestion des risques.

En conformité avec le document d'orientation générale du SCoT, le projet de ZAC doit s'étendre sur un périmètre de 26,9 ha dont 2 ha d'espaces naturels à préserver et à aménager sous forme de parc. La ZAC permettra la réalisation d'un programme de 550 logements environ.

Malgré la réduction de son emprise pressentie initialement, la future ZAC doit répondre à court et moyen terme aux objectifs poursuivis notamment en matière de circulation et de mise en oeuvre du schéma viaire communal ambitionné par la Commune de Sauvian et soutenue par la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée. Ainsi la mise en oeuvre de la voie de contournement et d'accès à la piscine reste prépondérante.

Organisation viaire

Plusieurs partis d'aménagements ont été retenus:

- L'accroche au tissu urbain de Sauvian par la connexion aux voies secondaires, la mise en place d'un ensemble de pistes cyclables et de cheminements doux
- Prolongement de la voie de bouclage et de contournement déjà initié sur l'ouest du village sur les quartiers «Font-Vive» et «Les Portes de Sauvian» au travers d'un boulevard urbain qui doit également s'inscrire dans une logique supra-communale d'accès aux grands équipements communautaires implantés sur Sauvian et Sérignan,
- Favoriser l'intimité, la tranquillité et l'esprit de quartier par la réalisation de voies de desserte internes priorisant les sens uniques, les voies partagées et les petites impasses.
- Promouvoir la multimodalité, les circulations sécurisées des piétons et des cycles au travers d'un grand mail piétonnier, de cheminements doux et d'une centralité de quartier, de la réalisation d'une liaison piétonne vers le groupe scolaire.

Biodiversité

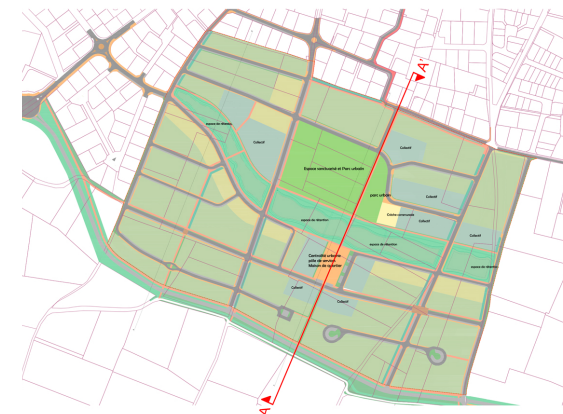
- Préserver et pérenniser les éléments de biodiversité majeurs en maintenant la mare, bassin de rétention des lotissements localisés au nord du secteur.
- Mise en place d'un espace tampon périphérique
- Mise en place de passages favorables aux amphibiens vers les zones naturelles de proximité au travers de noues

Compensation pluviale

Noues et bassins accessibles et paysagers, traités en coulée verte, participeront à la valorisation urbaine du projet à la réduction des impacts en matière de biodiversité.



Plan d'aménagement du projet urbain «Les Moulières» intégrant la poursuite du boulevard urbain multimodal

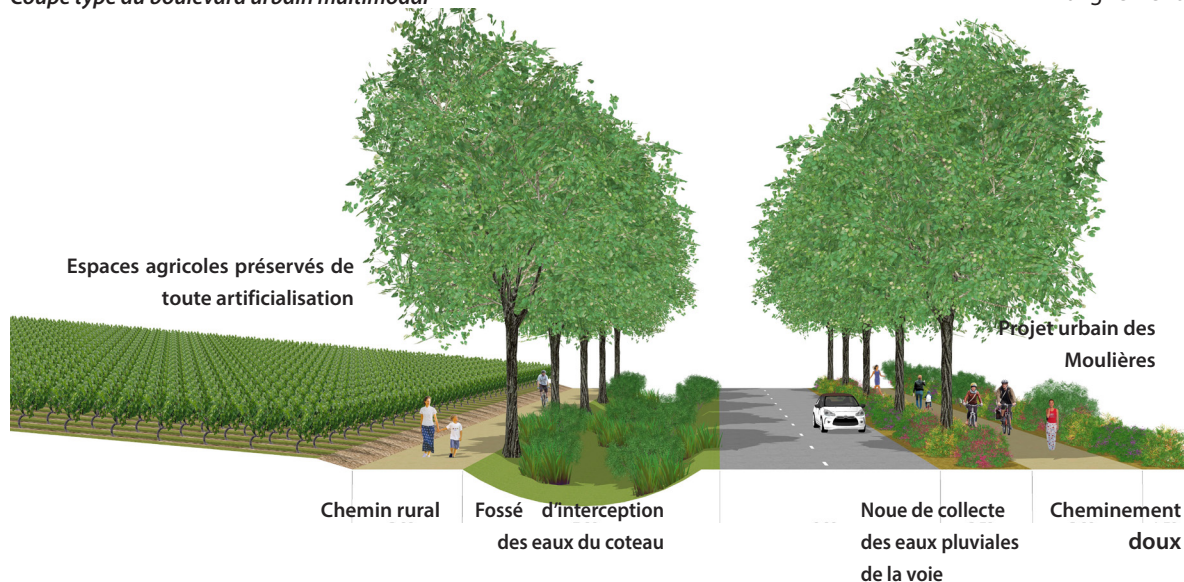


Lisières urbaines végétales accompagnant les voies en limite agricole

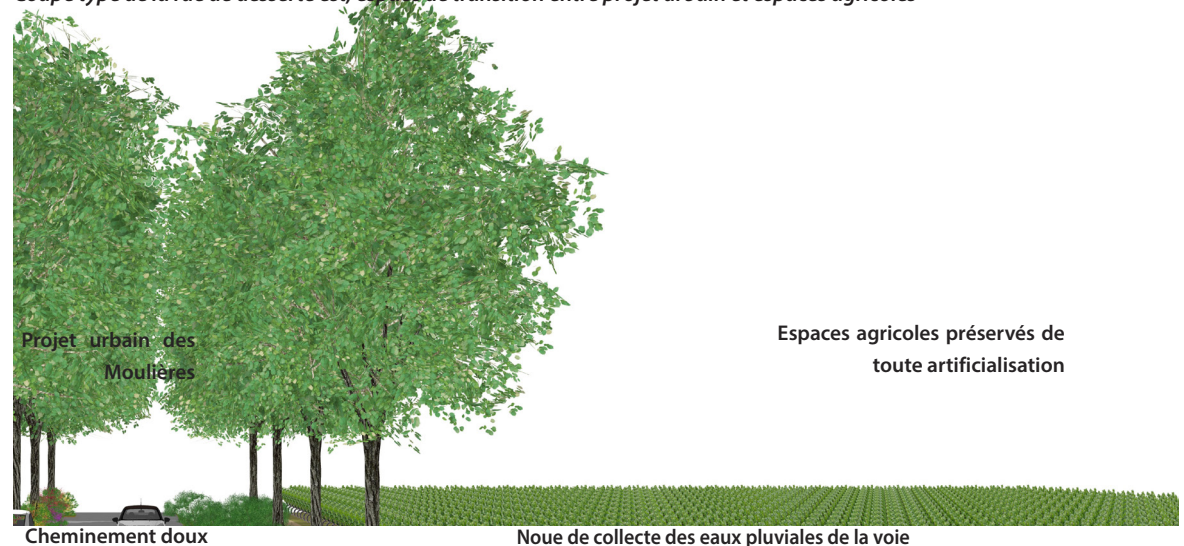
Le projet fera l'objet d'un traitement paysager en limite sud et est de l'opération.

Au sud, les chemins ruraux et le découpage parcellaire constitueront la limite à l'urbanisation. Points de liaison ville/nature, ces chemins ruraux préservés et connectés aux cheminements doux du projet, intégreront le réseau des voies douces de la commune.

Coupe type du boulevard urbain multimodal



Coupe type de la rue de desserte est, espace de transition entre projet urbain et espaces agricoles



Accompagnant plus au nord le tracé de ces chemins ruraux, le boulevard urbain multimodal se déploiera en limite du futur quartier. Cet axe de circulation structurant bénéficiera d'aménagements paysagers de nature à minimiser l'impact visuel de l'infrastructure et à inscrire la voie qualitativement dans le paysage par des plantations d'arbres signaux et de structures végétales arborées.

Le traitement paysager de la voie et les larges emprises qui lui sont dédiées participent à la mise en place d'une frange urbaine. Le cheminement doux, le fossé enherbé et la noue envisagée, les alignements plantés et la préservation des chemins ruraux constitueront ainsi deux zones tampons de part et d'autre du boulevard. Une lisière végétalisée au sud définira la limite avec les espaces agricoles et, au nord, une autre frange plantée constituera une interface avec le quartier d'habitat et d'équipements, de nature à accroître la qualité paysagère du projet et à réduire les nuisances générées par le trafic automobile.

Dans le prolongement de la rue André Malraux et en connexion avec le chemin de la Vistoule qui rejoint le sud du territoire et notamment la déchetterie, un nouvel axe viaire doit constituer la limite Est du projet urbain. Cette rue de desserte et de liaison à l'échelle du quartier doit également constituer un espace de transition par l'intégration de cheminements pour les modes actifs et d'un traitement paysager. Là encore la frange urbaine disposera d'une lisière végétale, zone tampon entre ville et campagne.

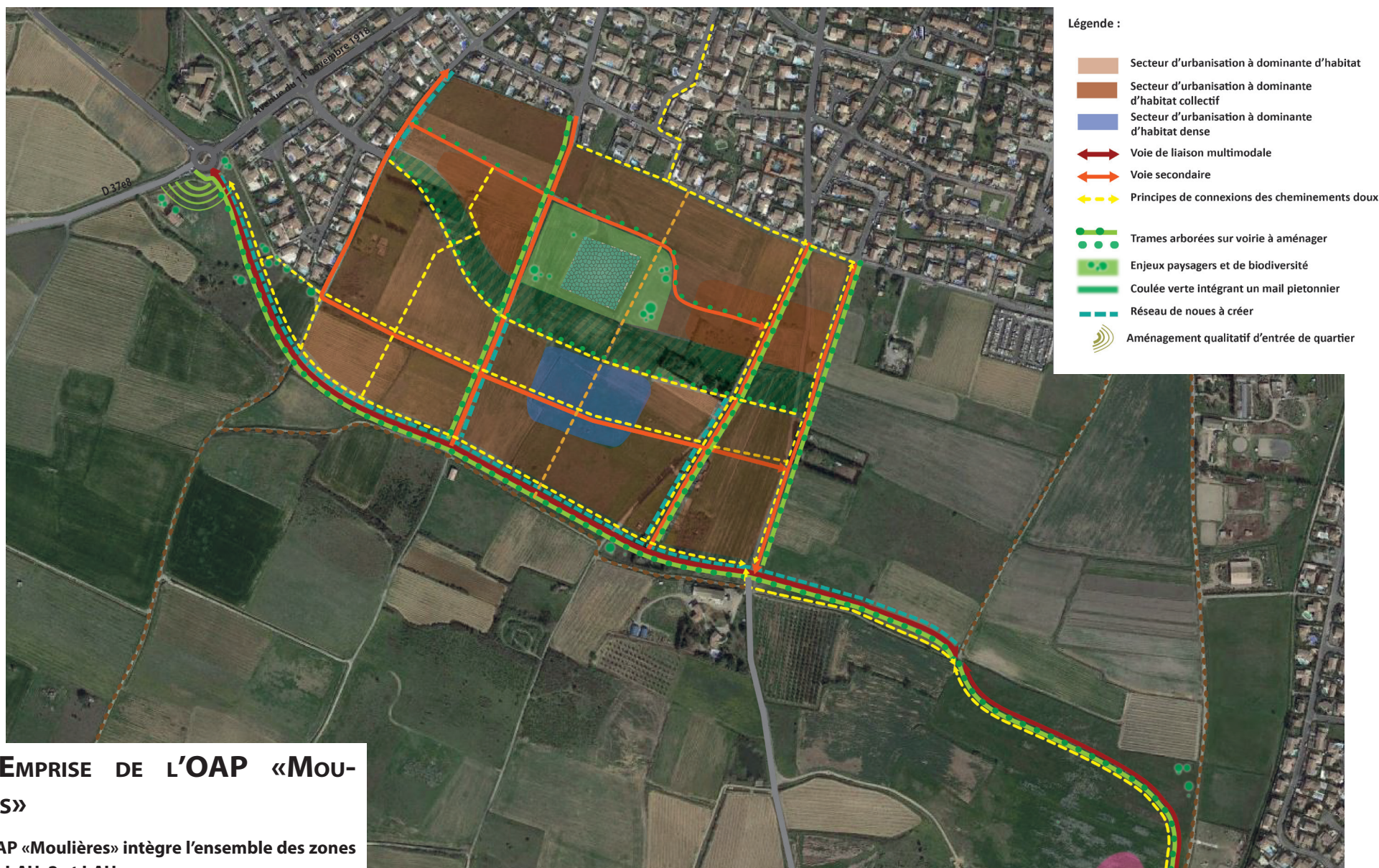


Localisation de la coupe du boulevard urbain multimodal

Localisation de la coupe de la rue définissant la limite est du quartier

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

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



1. EMPRISE DE L'OAP «MOULIÈRES»

L'OAP «Moulières» intègre l'ensemble des zones I-AUz1, I-AUz2 et I-AUep.»

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

3. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le principe retenu est la mise en place d'opérations d'habitat inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères et environnementale des espaces urbains. Le projet de réalisation de la salle de la vie associative, en entrée de ville n'est pas concernée par cette prescription.

Pour l'ensemble de la zone I-AUZ (I-AUZ1 et I-AUZ2), il sera respecté une densité minimale de 25 logements par hectare de surface propre de l'opération¹.

Priorité d'urbanisation au sein de la zone I-AUZ

La zone I-AUZ compte une zone I-AUZ1 et une zone I-AUZ2. La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone I-AUZ1 en connexion directe avec l'entrée de ville.

L'urbanisation de la zone I-AUZ2 ne pourra être effective que lorsque le taux de remplissage de la zone I-AUZ1 sera au minimum de 80%.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

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

- En créant une centralité de quartier proposant, des espaces publics ouverts, une densité d'habitat accrue, un mail piétonnier structurant,
- 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 la grande paysage,
- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.
- En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions individuelle est de 7.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1). Pour les bâtiments publics et les bâtiments d'habitat collectif, la hauteur maximale des constructions est de 12 m dans la limite de 4 niveaux dont un niveau en attique. (R + 2+ attique). *«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le*

¹ La densité d'habitat de l'opération se calcule en divisant le nombre de logements de l'opération par la «surface propre de l'opération». La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.».

Mixité fonctionnelle et sociale

En zone I-AUZ, 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 chacune des zones I-AUZ1 et I-AUZ2, un minimum de 30 % des logements seront des logements sociaux.

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.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Le stationnement «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 place de stationnement pour 2 logements ou par activités envisagés.

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'État.

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 au minimum 2 places de stationnement par logement individuel. 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 m² 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 m² de surface de plancher.

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.

Les principales mesures à adopter pour la préservation de la biodiversité

Le schéma d'aménagement doit prendre en compte les enjeux écologiques et intégrer les principes «éviter réduire compenser» par l'adoption des mesures suivantes:

- Evitement (préservation) de la zone humide, la mare «de rétention»,
- Aménager une zone tampon autour de la mare temporaire sous forme d'un parc.
- Mise en place de corridors de déplacements pour les amphibiens à intégrer aux noues du projet afin de garantir la connexion du site vers le plateau de Vendres au sud et vers le corridor agricole à l'est,
- Adoption de mesures de réduction des impacts lors de la réalisation de la voie de liaison multimodale puisque son incidence sur la continuité agricole du corridor sera notable. Il s'agit

notamment de l'obligation de créer des passages à faune sous la future liaison multimodale,

- Respecter une période de travaux en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité et autres mesures classiques (suivi du chantier par un expert écologue, balisage et mise en défens des secteurs à enjeux etc.).

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.

Les espaces verts et la trame végétale

La trame végétale correspond aux espaces verts accompagnant les voies structurantes, aux espaces de rétention et aux noues à créer. Elle a aussi pour principe de paysager le site et de créer une strate végétale participant à créer de la biodiversité.

Espaces de rétention et réseaux de noues favorisant la circulation des amphibiens

Les espaces de rétention, peu profonds, accessibles et non clos s'organiseront en coulée verte. Un ensemble de noues complètera le réseau humide constitué par la mare.

Elle assureront la collecte en surface des eaux pluviales vers les espaces de rétention et constitueront milieux favorables au développement et au déplacement de la biodiversité (en particulier la faune et la flore aquatique et amphibie). Deux axes structurants Nord-Sud devront être retenus ainsi qu'une liaison vers l'Est.

Accompagnement végétal des axes viaires structurants

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 oxyphyllé ...). 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..

Prévention des risques

Une partie du secteur des Moulières est classée en zone bleue du PPRI. Inondable par «ruissellement pluvial du coteau», elle est constructible sous réserve que la sous face du plancher des pièces habitables soit implantée à 0.50 m au dessus du terrain naturel, ou bien, lorsque la parcelle est en contre-bas de la voie d'accès, à 0.50 m au dessus du niveau de cette voie.

En application du PPRI, en zone bleue Bp : *«Pour les projets d'urbanisation nouvelle (modification du POS, ZAC, lotissement ..) une étude hydraulique devra préciser les modalités de gestion des ruissellements pluviaux engendrés par des précipitations locales importantes (y compris en cas de concomitance avec les crues de l'Orb) et prévoir les mesures nécessaires afin de préserver et si possible d'améliorer la situation de zone urbanisée»*

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone. Ainsi les voies principales seront doublées de cheminements doux.

La voie de liaison multimodale doit permettre de développer le réseau de transport en commun et les déplacements doux. Elle doit aussi irriguer le quartier des Moulières.

L'aménagement de la zone devra proposer un ensemble de voies douces, participer à la connexion des liaisons douces du village et vers les équipements publics structurants.

Desserte par les réseaux

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 VIII. OAP «SECTEUR LES HORTS VIEILS»

I. LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

À l'échelle communale, le secteur de projet se situe au niveau de l'entrée sud-ouest de la ville, sur le flanc ouest de la ZAC «Les Moulières». Il s'insère dans le prolongement d'un tissu pavillonnaire, à l'interface entre le milieu agricole au sud et le milieu urbain au nord.

Le projet viendra prendre appui sur la future voie multimodale de contournement reliant Sauvian à Sérignan et desservant également la ZAC «Les Moulières». La création d'équipements et de services dans ce secteur est un bon compromis car ils profiteront directement aux nouveaux habitants attendus liés à la ZAC «Les Moulières» tout en permettant aux habitants déjà installés dans les autres quartiers de la commune de pouvoir facilement accéder à ce secteur via les grands axes.

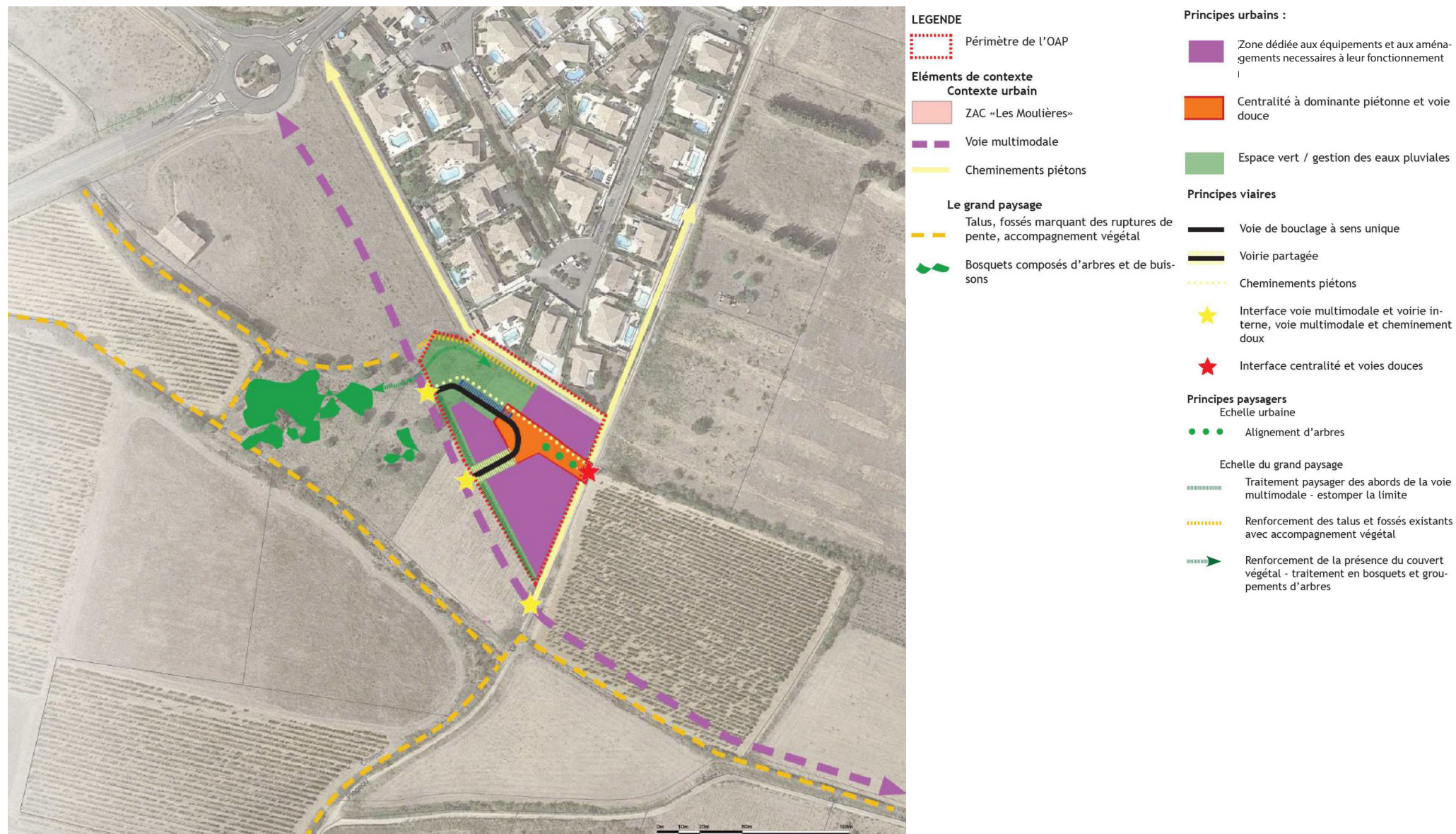
Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 0,49 hectares.



Localisation du périmètre de l'OAP

II. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP «Les Horts Vieils», comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale des zones, ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.



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

III. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe retenu est la mise en place d'un programme mixte autour d'espaces publics structurants afin de maintenir et renforcer l'offre de services et d'équipements sur la commune pour répondre et faire face aux besoins croissants liés à la forte hausse de population dans la commune de Sauvian.

Le secteur « Les Horts Vieils » est situé en limite urbaine entre la voie multimodale qui le ceinture au Sud et des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation au Nord et à l'Est. La présence du végétal au sein du secteur bâti participe à l'intégration de la commune dans le grand paysage.

Au Nord du secteur, la zone urbanisée présente des habitations de faible hauteur. A l'Est, la ZAC des Moulières, en cours d'urbanisation, propose un habitat à la morphologie variée avec la présence de logements individuels et collectifs autour d'espaces collectifs à dominante végétale. Elle apporte également une offre de commerces.

Situé sur les premiers reliefs des coteaux qui façonnent le paysage Sud Sauviennais, le secteur « Les Horts Vieils » présente une forte déclivité. En contrebas de la voie multimodale, il est à la croisée de ces deux zones urbanisées à dominante d'habitat situées dans la plaine et d'un paysage agricole composé de champs, vignobles, friches agricoles et d'une végétation éparse.

Deux enjeux conditionnent l'aménagement du secteur :

- Maintenir et renforcer l'offre d'équipements et de services sur la commune.
- S'inscrire dans la continuité du grand paysage en limitant l'impact visuel du projet.

Cette **OAP est couverte par la zone I-AUps**.

Priorité d'urbanisation au sein de la zone I-AUps

La viabilisation de la zone devrait se réaliser en une seule phase. Toutefois si nécessaire, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches successives.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure d'urbanisme, la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Sauvian.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, d'enquêtes publiques, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux.

2022 - 2023 : Phase d'études, d'instructions, d'enquête(s) publique(s), d'autorisation(s)

- Étude relative à la programmation, la conception et la faisabilité du projet
- Réalisation et approbation de la mise en compatibilité afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur

- Réalisation d'une étude hydraulique pour la gestion des eaux pluviales

2023 - 2024 : Phase de réalisation du projet

- Dépose d'un permis d'aménager
- Travaux de viabilisation et de construction (voirie, réseaux, stationnements, plantations, bâtiments, ...).
- Livraison du projet

Garantir la qualité urbaine et architecturale du projet

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

- Proposer un programme mixte autour d'espaces publics structurants,
- Favoriser l'implantation harmonieuse du projet dans son environnement en limitant l'impact du bâti sur les constructions environnantes et le grand paysage en limitant sa hauteur,
- Traitement architectural homogène du projet avec le respect des teintes du village.

Assurer la qualité environnementale et paysagère du projet

Prendre en compte le contexte paysager et les enjeux climatiques

A l'échelle du grand paysage, en soulignant ses singularités

- Prolongement et renforcement des fossés et talus existants;
- Accentuation des zones avec présence de bosquets.

A l'échelle du projet, en multipliant la présence du végétal

- Maintenir des espaces végétalisés de pleine terre et arborés;
- Insertion douce des bâtiments dans le grand paysage avec le traitement de la 5ème façade en toiture végétalisée dans la continuité des espaces agricoles;
- Favoriser l'implantation du végétal au sein des espaces publics et du bâti pour lutter durablement contre le changement climatique, avec la création d'îlots de fraîcheur,
- Privilégier les espèces végétales adaptées au climat méditerranéen, peu gourmandes en eau et non invasives;

Favoriser un traitement qualitatif de l'espace public avec réduction de l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité

- Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, de surcroît dans une zone d'interface avec le milieu agricole/naturel, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas. Par ailleurs, si cela est possible, l'intensité lumineuse devra être modérée et les candélabres équipés de capteur de présence.

Tenir compte dans l'implantation de la crèche des éventuelles zones d'épandage à proximité en respectant les distances de sécurité requises par la réglementation en vigueur (voir arrêté préfectoral n°2016-09-07681).

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

- Favoriser les modes de déplacement doux :
 - Création d'un espace public à dominante piétonne, voies partagées encouragées
 - Relier le projet au réseau de voies douces existant pour faciliter la connexion entre les quartiers, et l'accès aux équipements et services de la zone
- Réduire la présence de la voiture sur l'espace public en privilégiant un stationnement minute.
- Au terme de la réalisation de la voie multimodale, une ligne de bus desservira le secteur

Prévention des risques

- Dans la mesure du possible, le revêtement des espaces publics devra être perméable
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet;

Desserte par les réseaux

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.