

Commune de Valflaunès

Mairie – Place Gabriel Calmels – 34270 Valflaunès

Tél : 04.67.55.22.13 - Fax : 04.67.55.11.95

mairie@valflaunes.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Janvier 2020

Florence Chibaudel Urbaniste
OPQU – Architecte DPLG – Le
Dôme, 1122 avenue du Pirée –
34000 Montpellier –
florencechibaudel@gmail.com

Jérôme Berquet Urbaniste
OPQU – Le Dôme, 1122 avenue
du Pirée – 34000 Montpellier –
jberquet.consultant@gmail.com

Fanny Abinal Urbaniste
Paysagiste DPLG – 22, avenue
Jean Mermoz – 34470 Pérols –
fanny.abinal@gmail.com

Cercis – Karine Faure
Consultante en écologie et
espaces naturels – 205, rue des
Rouvières – 34230 Pouzols –
karine.faure@cercis.fr

BE Tech Sud Editeur de S.I.G.
– 1740 avenue du Maréchal
Juin – Immeuble Le Mercure –
30900 Nîmes –
contact@betechsud.com

TABLE DES MATIERES

<i>Définition</i>	5
<i>Les objectifs des OAP</i>	5
1. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : Renforcer le maillage du centre-bourg, Penser/Spatialiser les limites villageoises	8
2. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : Secteur « Planquesse »	13
3. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 : Secteur « Ecole / Ranquet »	18
4. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 : Secteur « Garrigues du Rey »	22
5. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 : Secteur « Campas »	28
6. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 : Secteur « Camps de Roch »	32

PREAMBULE

Définition

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent des secteurs à projet et des zones ouvertes à l'urbanisation.

Elles sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

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

« I- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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

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

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

Les objectifs des OAP

Les OAP définies dans le présent document permettent, en cohérence avec les orientations du PADD, de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Il s'agit de faire figurer dans le PLU les projets envisagés sur ces secteurs pour assurer une plus grande lisibilité des choix communaux et des équilibres recherchés dans l'espace et dans le temps de l'aménagement.

Les OAP ont un lien étroit avec la stratégie énoncée dans le PADD et doivent être lues en complémentarité des dispositions du règlement écrit et graphique.

Elles peuvent être plus au moins précises : des intentions générales au plan d'aménagement d'ensemble. Ce niveau de précision est choisi par les élus. Toutefois, elles permettent de fixer des objectifs qui, tout en laissant des marges de manœuvre sur l'architecture et l'aménagement, font prévaloir des objectifs stratégiques du PADD.

Elles expriment des intentions qui seront mises en œuvre à travers les mutations privées ou dans le cadre d'opérations d'aménagement privées ou publiques auxquelles elles s'imposent par un rapport de compatibilité (article L.152-1 du Code de l'Urbanisme).

Les OAP précisent et complètent le projet urbain général de Valflaunès

Le projet urbain de référence établi préalablement à l'élaboration du PLU de Valflaunès est fondé sur les axes suivants :

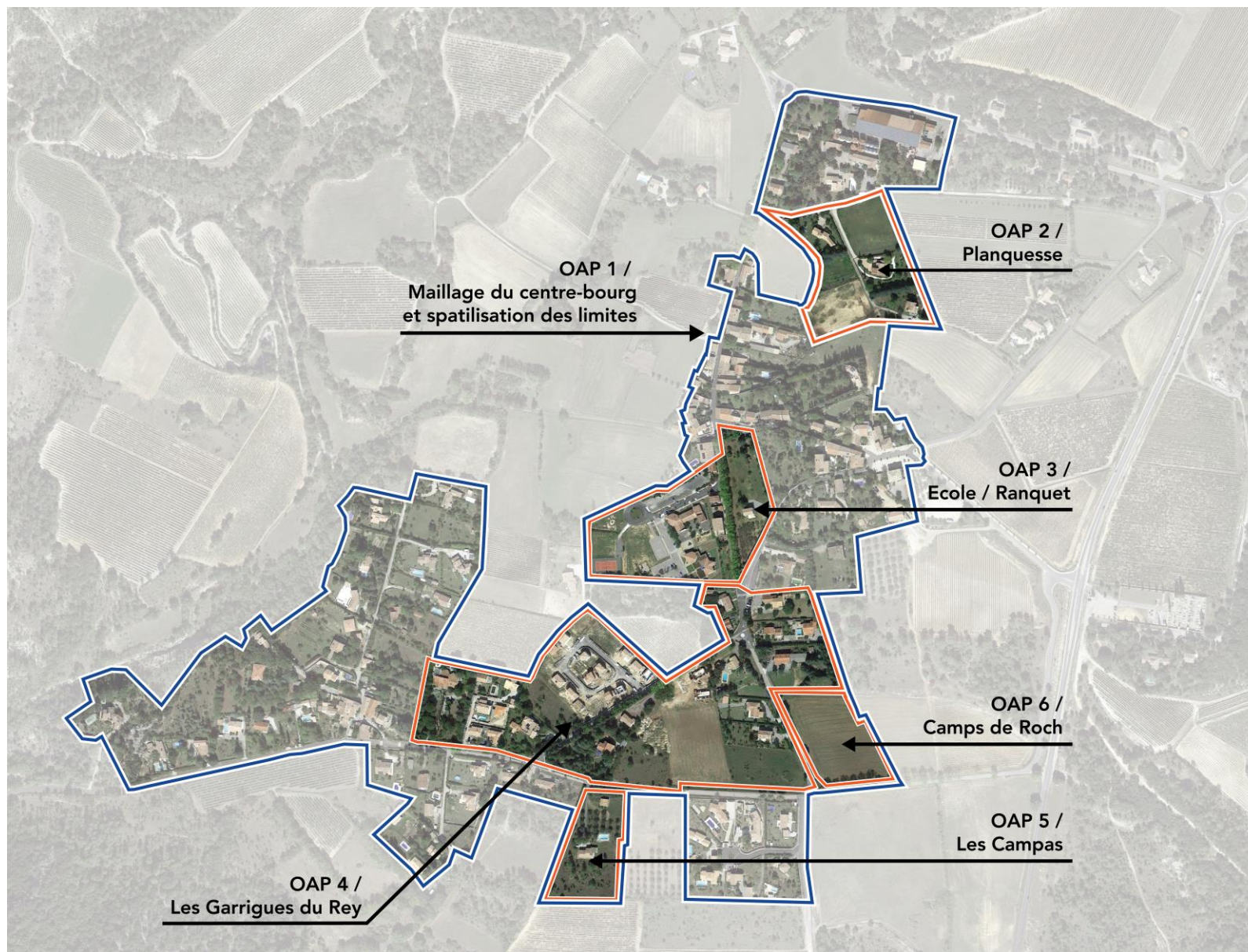
- Valoriser l'identité emblématique du terroir viticole du Pic Saint-Loup de la commune ;
- Renforcer le bourg-centre en inscrivant la densification bâtie dans le paysage local et en mettant un terme à la diffusion bâtie dans le paysage.

Le projet urbain transcrit dans le PLU est décliné au travers d'une OAP générale exposant les tracés et principes visant à étoffer le maillage viaire du bourg-centre et à définir des limites villageoises (dite OAP maillage) et de cinq OAP visant à organiser la densification de sites précis de projet (dites OAP de secteurs).

Déclinaison des OAP :

- OAP n°1 : Renforcer le maillage du centre bourg / Penser et spatialiser les limites villageoises ;
- OAP n°2 : Secteur « Planquesse » ;
- OAP n°3 : Secteur « Ecole / Ranquet » ;
- OAP n°4 : Secteur « Garrigues du Rey » ;
- OAP n°5 : Secteur « Campas » ;
- OAP n°6 : Secteur « Camps de Roch ».

Localisation des secteurs d'OAP



1. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : Renforcer le maillage du bourg-centre, Penser/Spatialiser les limites villageoises

1.1.Contexte

Le bourg-centre de Valflaunès est desservi depuis la RD17, axe de découverte du paysage emblématique de la commune, où la silhouette villageoise se détache du dialogue et de la confrontation des sommets de l'Hortus et du Pic Saint-Loup.

La RD17 ne traverse pas le bourg-centre mais le distribue à travers trois entrées. Le village s'est développé au fil des réseaux, le long de voies et chemins anciens. Structuré le long de la rue des Micocouliers prolongée par la rue de la Vieille Porte (RD1E9), le bourg manque de desserte viaire interne : certains secteurs de la commune sont enclavés et desservis par des servitudes de passage privées.

D'un point de vue paysager, la commune de Valflaunès est unique et possède ses propres caractéristiques. Sa particularité est façonnée par les grands reliefs du Pic Saint-Loup et de l'Hortus, les cours d'eau visibles ou invisibles où la ripisylve marque le territoire, les boisements qui camouflent les extensions du village, et où l'implantation de végétation d'ornement donne à voir une silhouette de village intégrée dans un écrin végétal, les chemins ou les voies bordées de platanes ou de micocouliers, ponctués d'un ou deux chênes signes de la garrigue existante, les murets en pierres sèches qui ourlent les chemins et les voies d'accès, les constructions anciennes et plus récentes, les talus et les fossés qui dévoilent un tracé ou forment un obstacle.

L'ensemble de ces éléments offre une identité forte au village de Valflaunès qui, fondu dans la végétation, n'est pas facilement délimitable.

Le traitement des interfaces et l'affirmation claire des limites entre espaces agro-naturels et espaces urbanisés constituent un enjeu majeur de lisibilité et de structuration du village. Il s'agit de composer une façade villageoise et des lisières claires qui constitueront le premier plan du décor du grand paysage.

1.2.Nature et objectifs

L'objectif est :

- d'une part, d'étoffer le réseau viaire villageois afin d'organiser la densification autour de ce nouveau maillage. La constitution de nouveaux quartiers permet dans le même temps de désenclaver certains secteurs et de donner une place plus importante aux cycles et piétons par le développement de nouveaux cheminements. L'OAP prévoit une gamme de profils d'espaces publics de principe, adaptés à la hiérarchie des voies ;
- d'autre part, de déployer une approche globale des limites de l'emprise villageoise avec son environnement immédiat. Ainsi, au regard des différents contextes, une typologie de lisières est exposée dans cette OAP.

Renforcer le maillage du bourg et penser les limites villageoises – Contexte du secteur

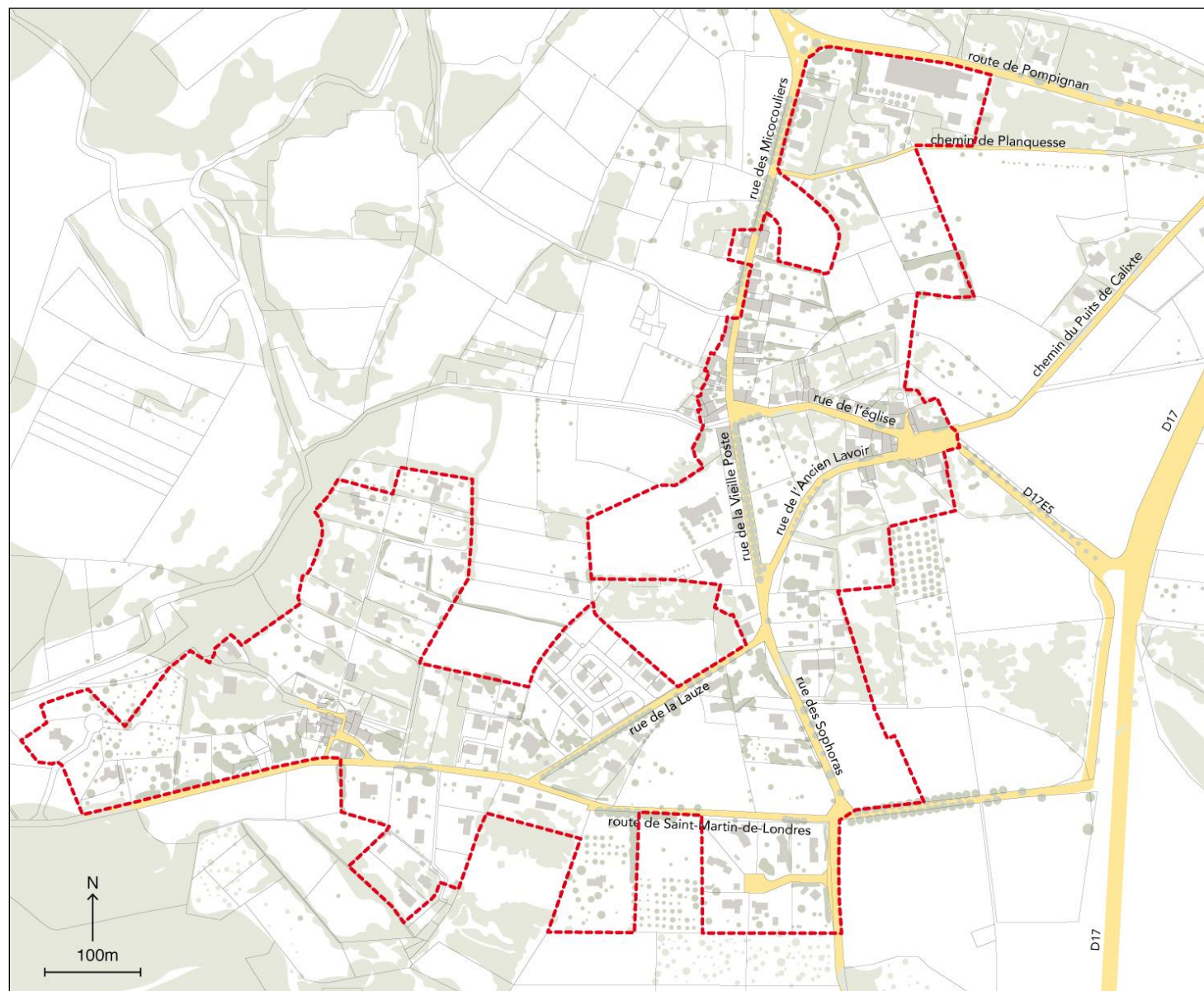
Contexte et éléments de cadrage

 périmètre de l'OAP

 bâti existant

Accessibilité/mobilité
existant

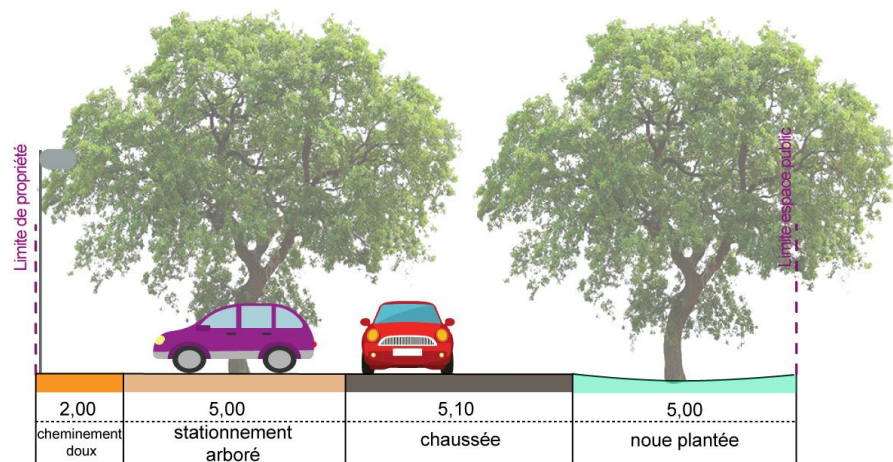
 voies



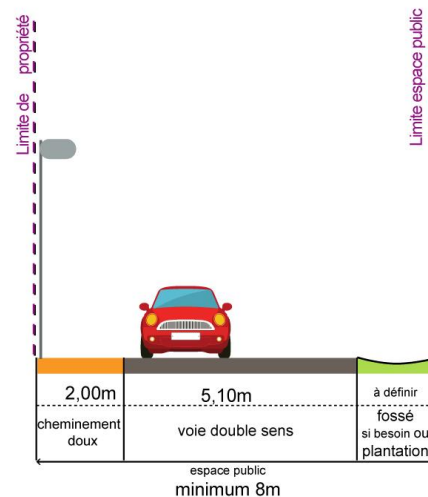
1.3. Etoffer le réseau viaire villageois

La réalisation de ce maillage s'effectuera au fur et à mesure de la densification urbaine parcellaire. Les voies nouvelles devront respecter les principes des profils ci-après. Trois profils ont été définis (pour leur localisation, se reporter au schéma d'aménagement ci-après).

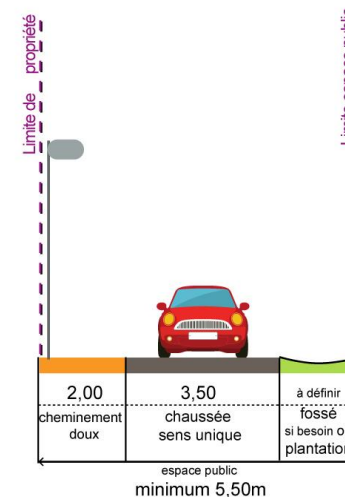
Profil A – Voie majeure



Profil B – Voie à double sens

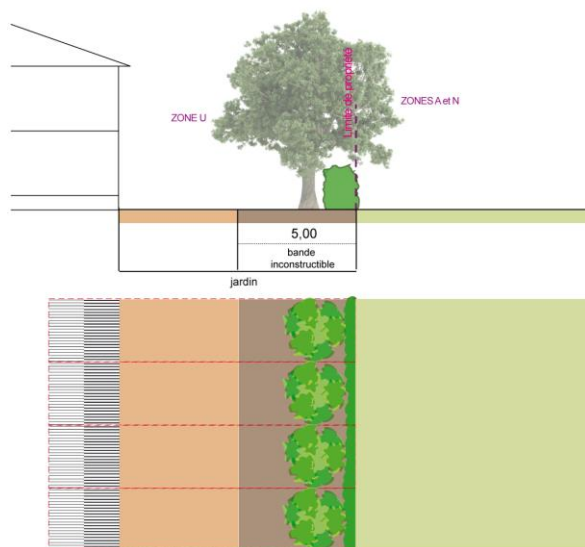


Profil C - Venelle



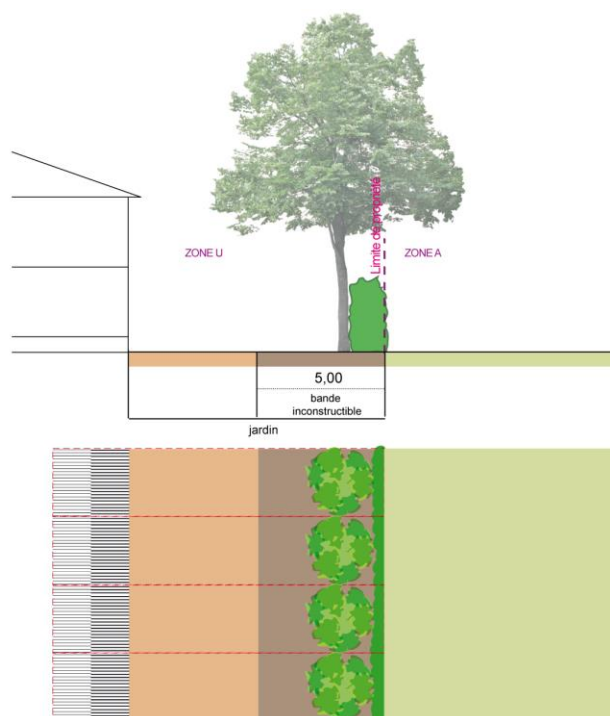
1.4 Spatialiser les limites villageoises

Limite d'interface avec les espaces agricoles ou naturels



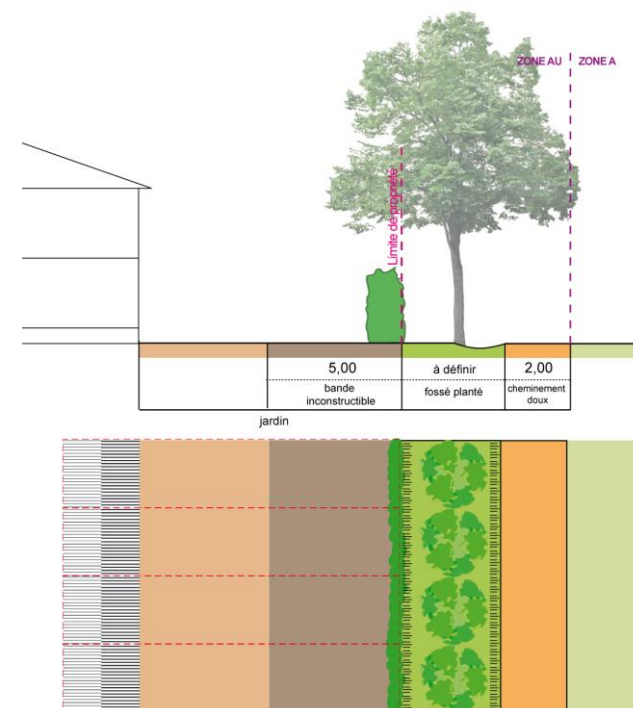
- Essences suggérées :
- Chênes verts ou pubescents
 - Genévriers
 - Pistachiers lentisques
 - Cistes
 - Genêts
 - Filaires

Limite de façade villageoise



- Essences suggérées :
- Chênes verts ou pubescents
 - Erable de Montpellier
 - Azéroliers
 - Sorbiers
 - ...

Limite de façade villageoise spécifique à l'OAP 6 « Camps de Roch »



OAP n° 1 - Schéma de principes Maillage & Lisières

- périmètre de l'OAP
- bâti existant

RENFORCER LE MAILLAGE

Existant

- Voies

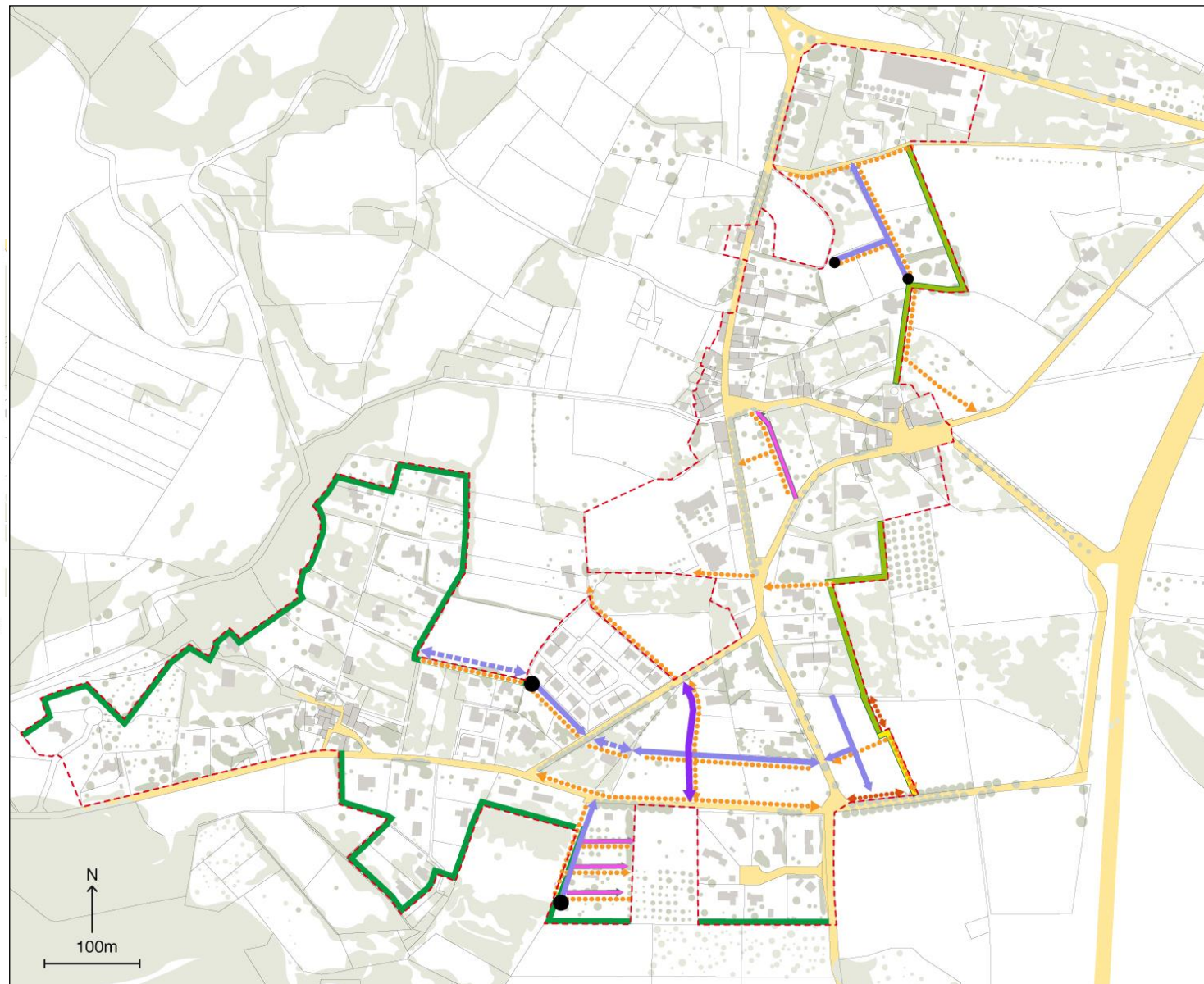
À créer

- Profil A - voie majeure
- Profil B - voie double sens
- Profil C - venelle
- Aire de retournement
- ⇐ ⇐ ⇐ connexions possibles
- ⋯ cheminement doux
- ⋯ prolongement cheminement doux possibles

SPATIALISER LES LIMITES VILLAGEOISES

À créer

- Façade villageoise
- Façade villageoise spécifique à l'OAP 6 - Camp de Roch
- Interface espaces agricoles ou naturels



2. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : Secteur « Planquesse »

2.1 Contexte du secteur

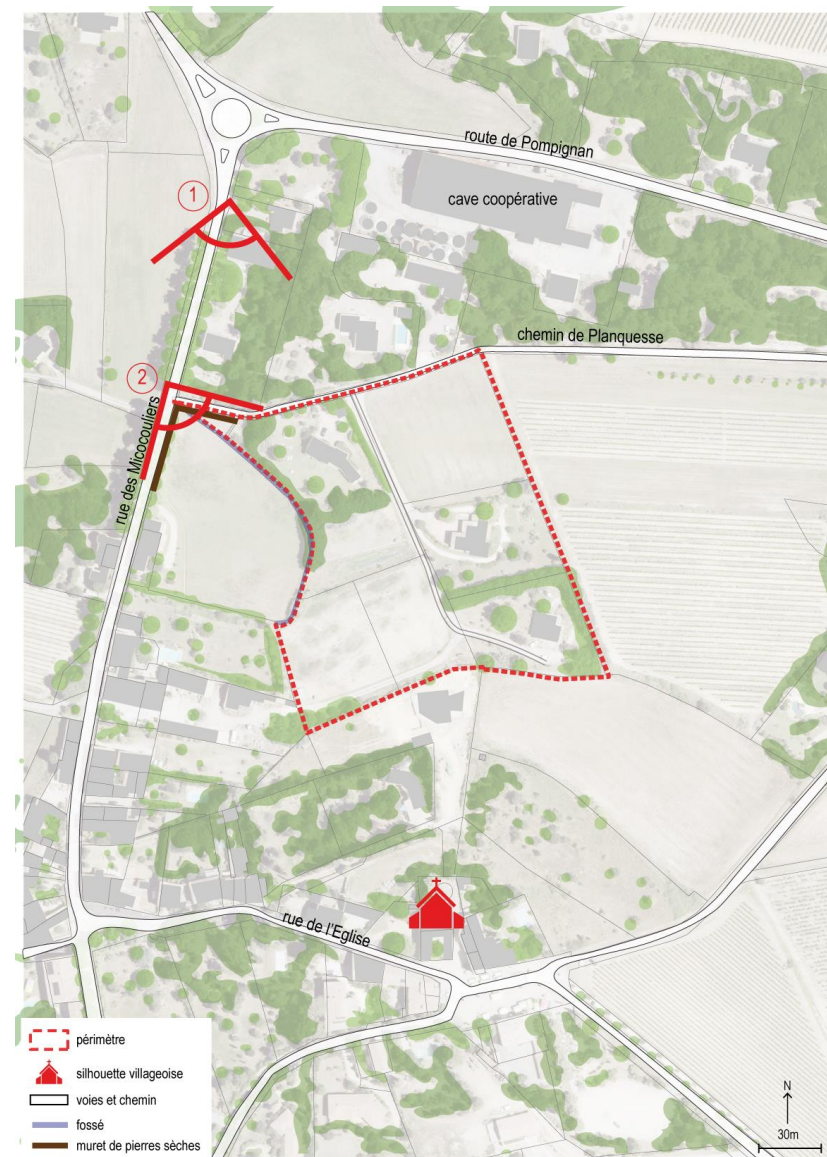
D'une superficie d'environ 1,9 ha, le secteur Planquesse est situé en entrée Nord du bourg de Valflaunès, couvert par la zone UD1c du PLU, au contact de la zone agricole A0. Il constitue une importante potentialité de densification villageoise, entre le cœur du bourg au Sud et la cave coopérative au Nord.

Le site présente une mosaïque de parcelles libres pâturées ou occupées par du bâti individuel non structuré. La façade Ouest est bordée par un fossé arboré qui draine le site et constitue dans le même temps un rideau végétal qui masque les habitations présentes.

Un muret de pierres sèches délimite le site au Nord-Ouest et se prolonge le long de la rue des Micocouliers, représentative des entrées traditionnelles de village avec son alignement de platanes. L'aménagement du secteur s'appuiera sur ces deux éléments paysagers.

L'accès au site s'effectue depuis le chemin de Planquesse qui dessert les habitations existantes au moyen de servitudes de passage. L'enjeu est d'organiser le désenclavement du site afin de l'intégrer dans le fonctionnement général du village.

Planquesse – Contexte du secteur



1 – L'entrée traditionnelle de village de la rue des Micocouliers



2 – Vue ouverte sur le site depuis la rue des Micocouliers. Le rideau végétal au second plan masque les habitations existantes. Le site présente un enjeu paysager fort en façade de la rue des Micocouliers ; le muret de pierres sèches délimitant le secteur est à conserver.



2.2 Nature et objectifs

L'objectif est d'organiser la densification du secteur Planquesse le long de rues de villages en créant une ambiance propre à ce quartier et en conservant la qualité paysagère d'entrée de bourg.

2.3 Principes d'aménagement

Le parti d'aménagement se déploie en quatre principes :

1 - Organiser le désenclavement du quartier de Planquesse

Il s'agit de réaliser un maillage viaire de desserte et de cheminements piétons. L'OAP 1 organise les tracés de voies et définit des principes de profils des voies qui étofferont le maillage viaire, l'objectif étant que chaque aménagement de parcelle ouvre / désenclave la parcelle voisine.

La présente OAP précise les principes d'implantations des voies, les profils étant à ajuster / enrichir avec / au moyen de la prise en compte des éléments du paysage local et de l'organisation spatiale du stationnement automobile destiné aux visiteurs.

Le positionnement des voies de désenclavement s'appuie sur le découpage parcellaire actuel.

Les accès s'effectueront depuis le Chemin de Planquesse, ce qui induit un élargissement de la voie (voir OAP n°1).

Les aires de retournement des véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers sont positionnées sur les schémas, les principes d'aménagement auxquels se référer sont présentés dans l'OAP 1.

2 – Organiser la densification bâtie en créant des rues de village

La création de rues de village est le principe majeur du projet urbain de référence préalable au PLU. Outre la mise en place des espaces publics de la rue, le PLU définit les principes d'implantation des constructions au moyen d'édiction de bandes de constructibilité d'une épaisseur de 20 mètres comptés à partir de la limite d'espace public existante ou projetée, leur localisation figure sur le schéma ci-après.

L'objectif poursuivi consiste à ce que les futures constructions soient réalisées dans la bande de constructibilité, en s'implantant sur une limite séparative au moins. En cas d'opérations d'aménagement, les modalités de voisinage, d'épaulement, de jumelage seront précisées par le concepteur.

Conformément au règlement, il est possible d'ériger des constructions en second rang, hors de la bande de constructibilité, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol totale autorisée à l'échelle du projet.

Certains espaces ne présentent pas de configuration favorable au principe de bande de constructibilité et dans lesquels la règle générale de la zone s'applique.

3 - Composer un nouveau paysage villageois spécifiques au lieu

Le site des Planquesse est globalement plat et drainé par des fossés, vestige de la plaine viticole. Mis à part le double alignement de platanes en entrée de village, le motif paysager du lieu est le rideau d'arbres d'ornement qui longe le fossé.

Le principe paysager du quartier des Planquesse reproduit et réinterprète ce motif, les eaux de ruissellement de chaque projet d'aménagement doivent être gérées dans le périmètre de l'opération sous forme de noues ou de fossés.

Les ouvrages présenteront une profondeur maximale de 1m et les talus seront aménagés afin d'être accessibles au public et non clôturés. Les arbres prendront place dans ou en bordure de ces ouvrages. Le patrimoine végétal du site sera composé de préférence d'érables de Montpellier et de chênes verts, afin de s'intégrer pleinement au cadre végétal environnant.

Les ouvrages de gestion des eaux de ruissellement participent ainsi au renforcement de l'armature des espaces publics de la commune.

4 - Créer une interface entre l'emprise urbaine et l'espace naturel et agricole

La lisière de la façade Est du site devra être conçue comme un espace de transition entre l'urbain et les espaces agro-naturels. Elle devra respecter le principe de profil de l'OAP 1.

Une bande inconstructible d'une épaisseur de 5 mètres à partir de la limite de la zone A est définie conformément au règlement. Cette bande sera laissée en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 35m² de bande.

OAP n°2 Secteur « Planquesse » – Schéma de principe d'aménagement

Contexte et éléments de cadrage

-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant

Éléments à prendre en compte dans le projet

-  végétation
-  fossé et écoulement des eaux de ruissellement

Qualité urbaine et paysagère projetée

-  bande de constructibilité
-  implantation possible hors bande de constructibilité
-  ouvrages de gestion des eaux pluviales
-  façade villageoise à constituer

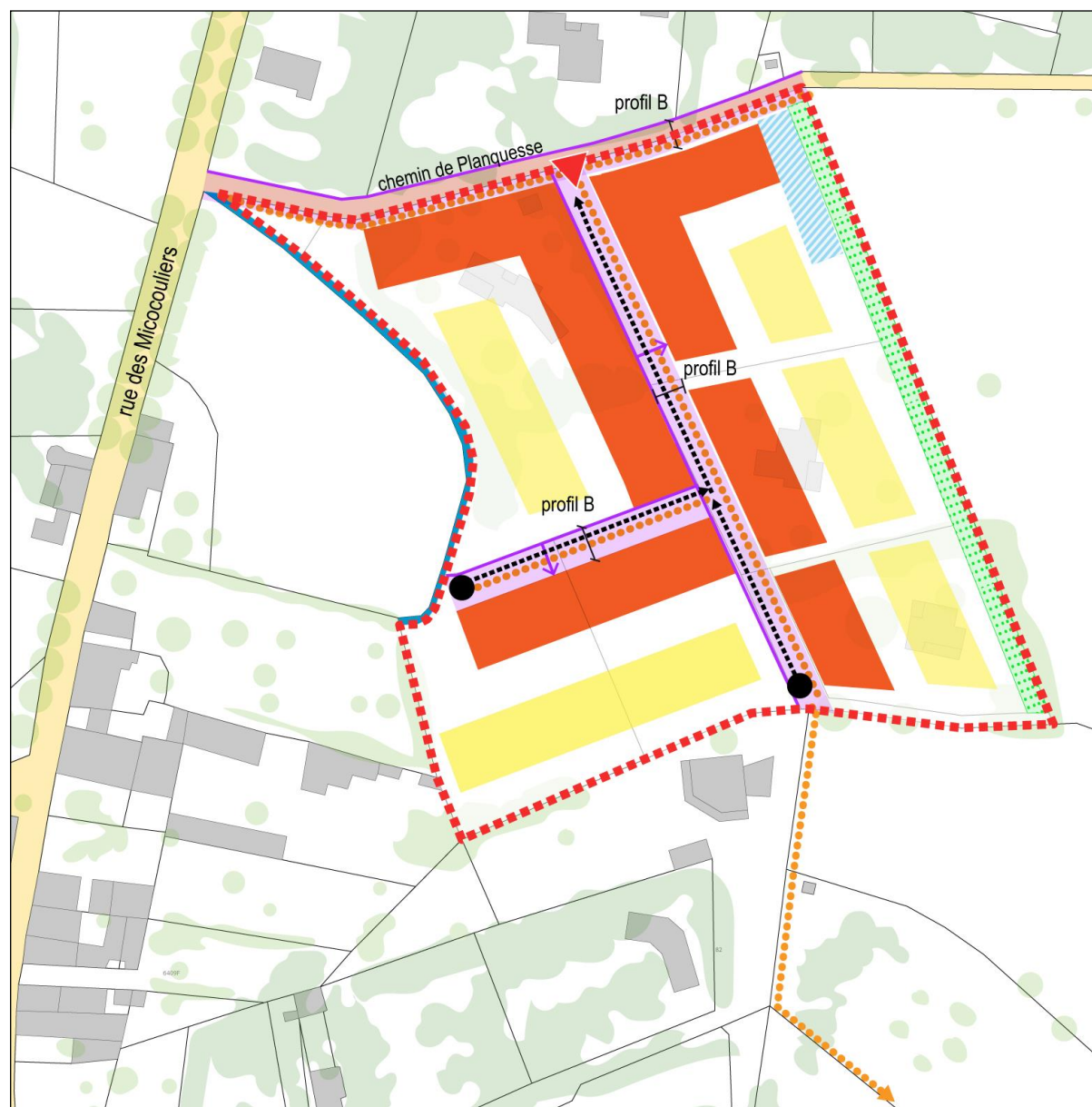
Accessibilité/mobilité

existant

 voies

à créer

-  voies de desserte
-  aire de retournement
-  chemins piétons
-  parcelle sur laquelle la voie future prend appui
-  déploiement du profil de voirie



3. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 : Secteur « Ecole / Ranquet »

3.1 Contexte du secteur

D'une superficie d'environ 2,4 hectares, le site du Ranquet est une vaste plaine, pouvant être humide, traversé par la rue de la Vieille Poste et délimité au sud par un petit bois, au nord et à l'Est par un mitage résidentiel plus ou moins ancien. L'alignement remarquable de platanes qui borde la rue de la Vieille Poste surplombe le site à l'Ouest et constitue un élément structurant par rapport aux alignements bâtis amorcés sur la rue. La partie Est du site est marquée par des éléments de patrimoine vernaculaire à conserver : un ancien puit et des murets de pierres sèches qui délimitent les parcelles.

Ce site prolonge le cœur du bourg de Valflaunès par sa situation, en contrebas immédiat de la place Gabriel Calmels, et par les équipements qui y sont implantés : la bibliothèque communale et le groupe scolaire. Ce dernier est détaché de la cantine, située de l'autre côté de la rue de la Vieille Poste, au niveau du croisement avec la rue de l'Ancien Lavoir. La forte fréquentation de cet axe entraîne des problèmes d'accessibilité pour les élèves.

D'un point de vue paysager, tout au long de la rue des Ecoles qui dessert le groupe scolaire, le site offre un panorama sur les éléments majeurs du grand paysage de Valflaunès : les montagnes de l'Hortus et le flanc Nord du Pic Saint-Loup. En revanche, ce point de vue privilégié est dénaturé par les micro-aménagements de voirie à visée technique et sécuritaires (panneaux, terre-plein etc.) qui aboutissent sur une raquette de retournement bitumée.

La rue de la Vieille Poste offre également des échappées visuelles sur les deux massifs.

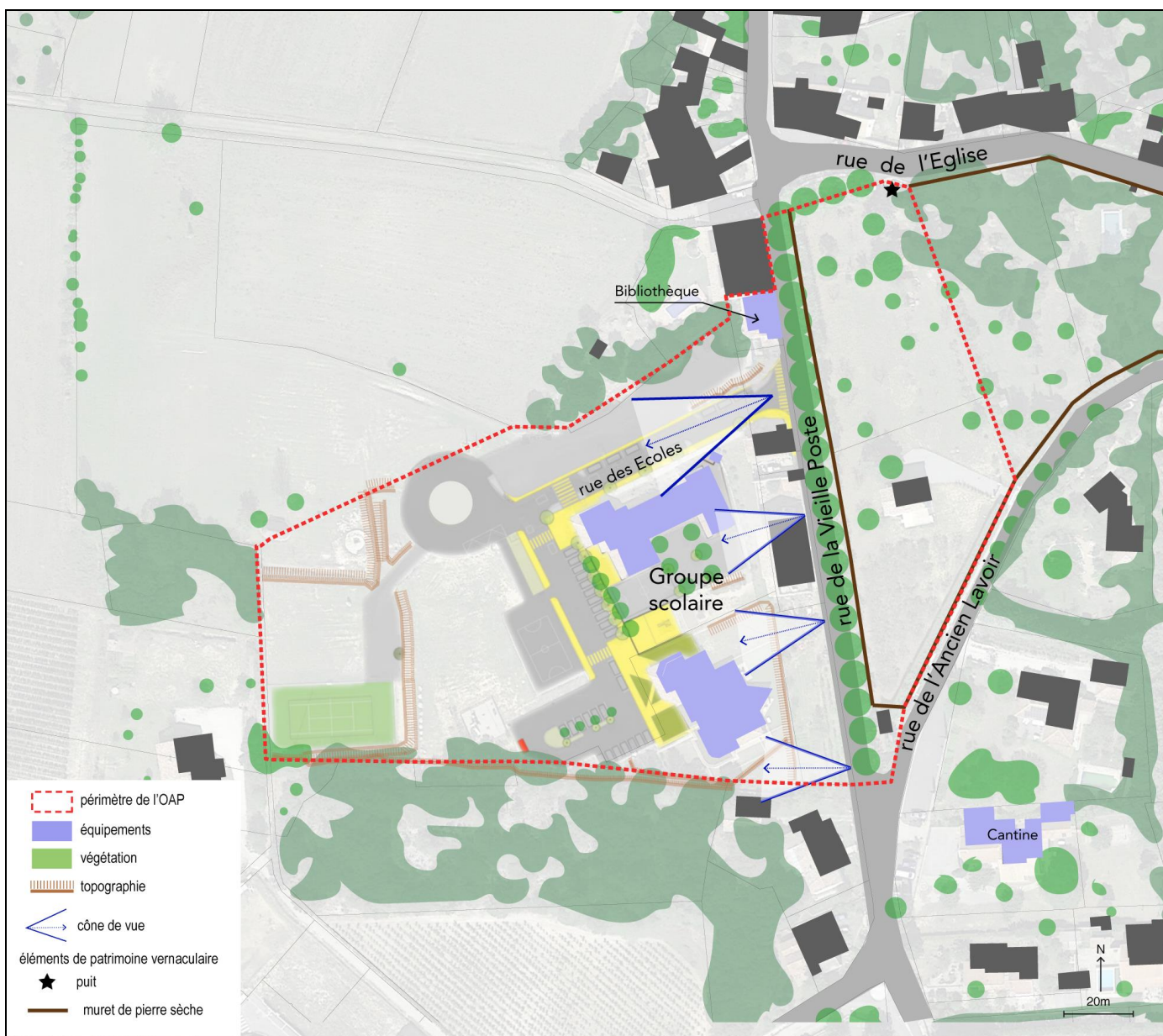
D'un point de vue fonctionnel, le site est soumis à des pics de fréquentation aux heures de pointe qui génèrent des problèmes de sécurité liés à la vitesse des véhicules, ainsi que des conflits d'usages que les micro-aménagements sur voirie ne parviennent pas à résorber.

3.2 Nature et objectifs

L'objectif de l'OAP est double. Il s'agit, d'une part, de saisir l'opportunité de la création d'un programme d'équipement public complémentaire (l'adjonction d'une cantine) pour requalifier l'ensemble des espaces publics associés à l'école et leur qualité paysagère. Cela permettra de renforcer le centre du bourg de Valflaunès en établissant une relation évidente entre ce secteur et la place centrale, tout en révélant la capacité du site à devenir un véritable espace public de rencontre en relation visuelle avec le grand paysage.

D'autre part, il s'agit d'organiser la densification de la partie Est du site.

Ecole / Ranquet – Contexte du secteur



3.3 Principes d'aménagement

Le parti d'aménagement du secteur se déploie suivant 5 principes :

1 – Créer une nouvelle cantine entre l'école et la Maison Intercommunale de la Petite Enfance (M.I.P.E.) :

Les objectifs sont d'améliorer le fonctionnement de l'école et le confort des élèves par la réalisation de locaux plus adaptés tout en renforçant la polarité villageoise constituée par l'école.

2 – Requalifier l'ensemble des espaces publics en cohérence avec les aspects fonctionnels

Il s'agit d'accueillir des usages liés au fonctionnement de l'école, et des usages dédiés aux festivités publiques en élargissant l'offre d'équipements sportifs et de loisirs de la commune. Cela permettra de conforter cette polarité et d'améliorer le fonctionnement de l'école tout en répondant aux besoins des habitants de la commune.

En effet, la cantine doit être implantée de manière à répondre autant aux besoins des élèves avec un accès direct depuis la cour de l'école, qu'aux besoins des associations avec un accès direct depuis l'espace public et la possibilité d'ouvrir la façade Sud-Ouest sur une esplanade. La conception du projet doit intégrer les questions de qualité et de confort d'usage en prenant en considération les aspects normatifs et les réglementations liées aux établissements scolaires.

En outre, la requalification de l'espace public prévoit la réalisation d'une esplanade, de jeux d'enfants, de terrains de sport et d'un amphithéâtre extérieur.

3 - Valoriser les vues sur le grand paysage

L'implantation du bâtiment complémentaire ne doit pas dénaturer le panorama sur le grand paysage. Il permettra d'affirmer un front bâti qui limite l'espace public requalifié. De même, sur la rue de la Vieille Poste, l'adjonction de nouveaux bâtiments devra veiller à conserver les échappées visuelles sur le grand paysage en évitant la constitution d'un front bâti continu.

4 – Améliorer les accès / l'accessibilité du site

La réorganisation des accès et du stationnement permet tout à la fois d'optimiser l'usage des espaces ainsi que d'améliorer la perception du paysage. Des cheminements doux sont prévus de part et d'autre du site afin d'améliorer les mobilités piétonnes.

5 – Organiser la densification

La partie Est du site étant faiblement occupée, il s'agit d'organiser sa densification à partir de la création d'une voie nouvelle en venelle (voir OAP n°1). Le bâti sera implanté selon le principe des bandes de constructibilités qui s'établissent sur une épaisseur de 15 mètres comptée à partir de la limite d'espace public. Au contact des rues de l'Eglise, de l'Ancien Lavoir et de la Vieille poste, une bande végétale inconstructible de 5 mètres de profondeur est prescrite et reportée dans le plan de zonage du PLU.

OAP n°3 Secteur « Ecole / Ranquet » – Schéma de principes d'aménagement

Contexte et éléments de cadrage

-  périmètre de l'OAP
-  équipements

Éléments à prendre en compte dans le projet

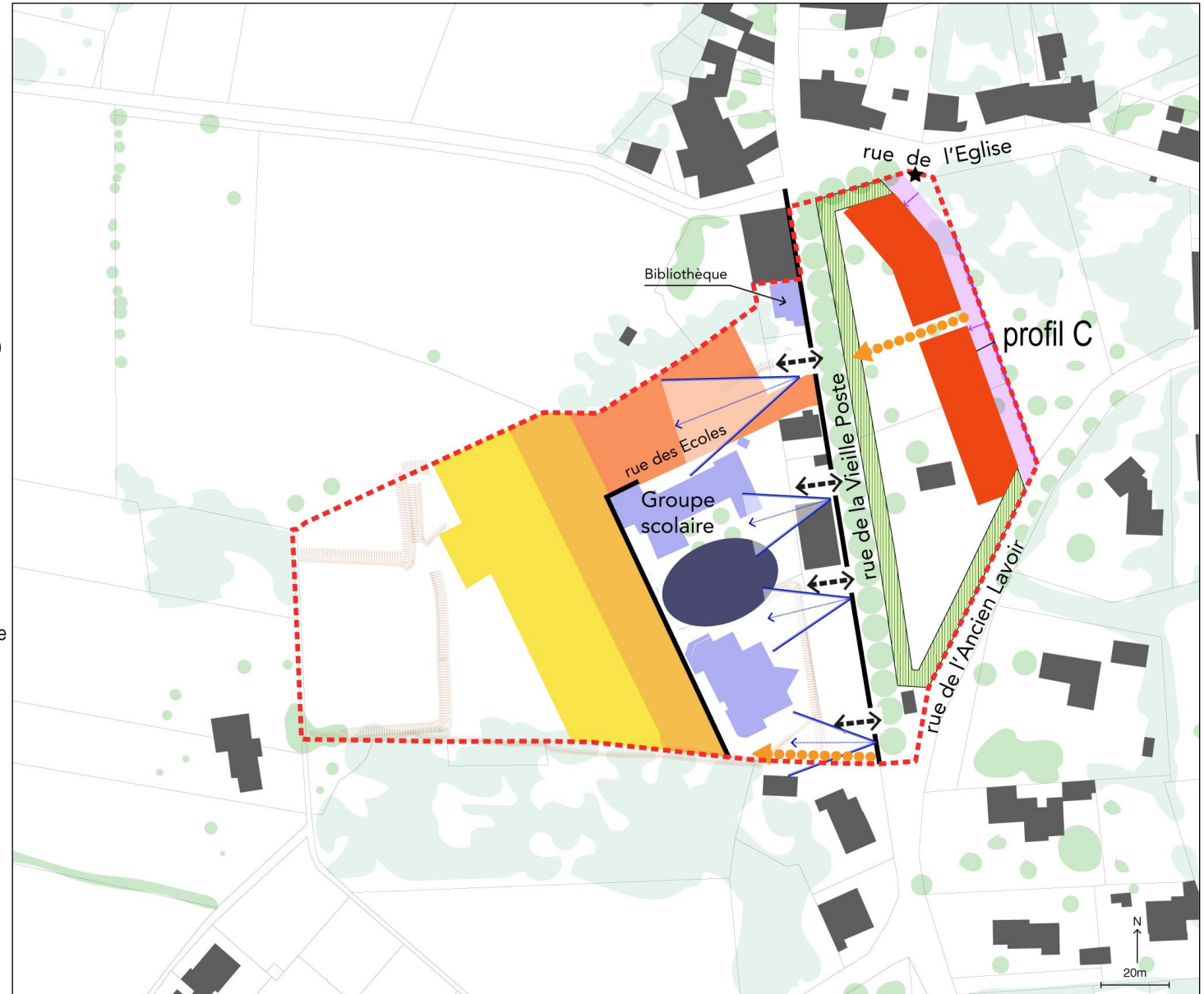
-  végétation
-  topographie
-  cône de vue
-  élément de patrimoine vernaculaire (puit)

Qualité urbaine et paysagère projetée

-  Création d'un front bâti continu
-  Césure (rupture du bâti)
-  Bande végétale non aedificandi aux abords des voies
-  Bande de constructibilité
-  Zone d'implantation de la cantine nouvelle
-  Esplanade de gradins haut
-  Esplanade de gradins bas et amphithéâtre extérieur en belvédère

Accessibilité/mobilité

-  requalification de voirie et création d'une aire de stationnement
-  Futur cheminement piéton
-  limite parcellaire sur laquelle la future voie prend appui
-  Déploiement du profil de voirie



4. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 : Secteur « Garrigues du Rey »

4.1 Contexte du secteur

Le périmètre se situe au Sud du bourg-centre et constitue un premier plan paysager important de la commune, en particulier sur sa façade Est. Il est délimité au Sud par la route de Saint-Martin-de-Londres (RD1E9), au Nord par un Espace Boisé Classé (EBC) qui borde la zone d'équipements communaux et la prairie humide, à l'Est et au Sud-Est par des habitations.

Le secteur mêle des typologies de logements aux densités variées : habitat sur de grandes parcelles, habitat organisé sous forme de lotissement, ainsi qu'une parcelle ayant fait l'objet d'une densification récente.

Fortement végétalisé, le site offre une ambiance de sous-bois de garrigue et constitue un cadre de vie agréable et recherché. Certaines habitations sont enveloppées par une végétation plus ancienne que l'urbanisation. L'aspect végétal est renforcé par les clôtures végétalisées et les jardins arborés.

En revanche, le lotissement récent des « Jardins de l'Hortus » renvoie une perception très minérale qui contraste avec le reste du périmètre (clôtures minérales et opaques).

Des murets de pierres sèches ainsi que des arbres remarquables ont été identifiés afin d'être préservés.

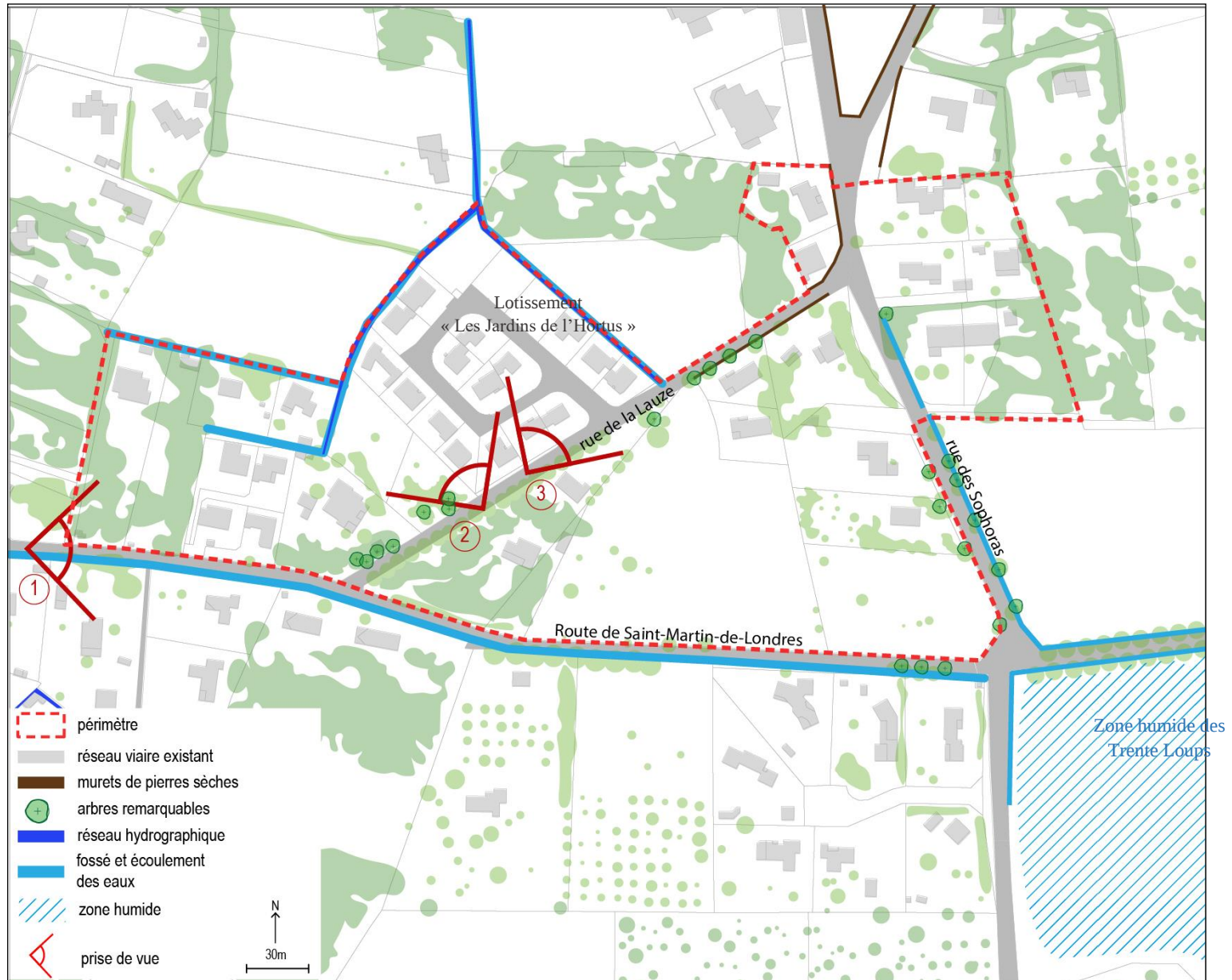
La présence de ruisseaux non pérennes et de fossés indique que le site est soumis à des enjeux de gestion hydraulique ; en particulier le long de la route de Saint-Martin-de-Londres, où les eaux de pluies se déversent. En témoigne la présence de la zone humide temporaire des Trente Loup, située au Sud-Est du site.

4.2 Nature et objectifs

Il s'agit d'organiser la densification du site à partir du maillage piétonnier et viaire défini dans l'OAP n°1, tout en valorisant le rapport entre les espaces privés et les espaces publics naturels de proximité afin de renforcer le paysage de garrigue du secteur.

La zone 1AU1 est destinée à recevoir une opération de logements. La densité cible minimale est de 12 logements à l'hectare à l'échelle de la zone.

Les Garrigues du Rey – Contexte du secteur



1 – Aspect paysager important : renforcer et prolonger une ambiance de garrigue au fil de la densification villageoise du site



2 & 3 – Confrontation des milieux : la garrigue et les alignements brise vent se confrontent au linéaire continu de clôture minérale et opaque des constructions du lotissement



4.3 Principes d'aménagement

Le parti d'aménagement du secteur des Garrigues du Rey s'articule autour des principes suivants :

1 – Compléter le maillage viaire et piéton du village

L'OAP n°1 organise les tracés de voies et définit les principes de profils des voies qui étofferont le maillage viaire, l'objectif étant que chaque aménagement de parcelle ouvre / désenclave la parcelle voisine.

La présente OAP précise les principes d'implantations des voies, les profils étant à ajuster / enrichir avec / au moyen de la prise en compte des éléments du paysage local et de l'organisation spatiale du stationnement automobile destiné aux visiteurs.

Les aires de retournement de véhicules de secours et collecte des déchets ménagers sont positionnées sur les schémas, les principes d'aménagement auxquels se référer sont présentés dans l'OAP n°1.

2 – Organiser la densification bâtie en créant des rues de village

La création de rues de village est le principe majeur du projet urbain de référence préalable au PLU. Outre la mise en place des espaces publics de la rue, le PLU définit les principes d'implantation des constructions au moyen d'édiction de bandes de constructibilités d'une épaisseur de 20 mètres comptés à partir de la limite d'espace public existante ou projetée, leur localisation figure sur le schéma ci-après.

L'objectif poursuivi consiste en ce que les futures constructions soient réalisées dans la bande de constructibilité et implantées sur une limite séparative au moins. Dans le cadre d'opérations d'aménagement et en zone

1AU1, les modalités de voisinage, d'épaulement, de jumelage seront précisées par le concepteur.

Conformément au règlement de la zone UD, il est possible d'ériger des constructions en second rang, hors de la bande de constructibilité, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol totale autorisée à l'échelle du projet.

En zone 1AU1, seules des constructions annexes pourront s'implanter en second rang lorsque des bandes de constructibilité sont localisées. A défaut de bande de constructibilité, les constructions répondront au régime général de la zone.

3 – Renforcer le paysage de garrigues spécifique au lieu

Le site des Garrigues du Rey présente un modelé original et chahuté, la rue de la Lauze étant une ligne de partage des eaux locales. Le quartier conserve des traces des garrigues identifiées comme éléments patrimoniaux à protéger, des bosquets de chênes verts et des murets de pierres bordent les routes et rues.

Le principe paysager porté par l'OAP vise à reproduire et réinterpréter ce motif. Les éléments existants en bordure des routes et rues sont inclus dans une bande inconstructible de 5 mètres de profondeur reportée dans le zonage du PLU afin de les protéger, cet espace étant voué à rester en pleine terre.

Ainsi, les aménagements à venir devront poursuivre ce motif au travers :

- De la noue paysagée (profil A du schéma – voir OAP n°1), arborée majoritairement avec des chênes verts ;
- Des espaces de stationnement automobile, en poche ou longitudinaux, qui pourront être ombragés avec des espèces d'arbres différentes, plus hautes.

En outre, les eaux de ruissellement générées par le projet d'aménagement doivent être gérées dans le périmètre de l'OAP. Les ouvrages présenteront une profondeur maximale de 1 m et les talus seront profilés afin d'être accessibles au public et non clôturés. Ainsi, les ouvrages de gestion des eaux de ruissellement participeront à composer l'espace public du quartier. Les arbres prendront place à l'intérieur ou en bordure de ces ouvrages.

Le périmètre de l'OAP couvre la zone 1AU1 du PLU. L'urbanisation de la zone 1AU1 devra donner lieu à la réalisation d'une étude hydraulique préalable qui permettra d'évaluer les effets prévisibles des aménagements sur la zone humide des Trente Loups située au Sud du secteur et de déterminer les modes de gestion des eaux de ruissellement.

4 - Diversifier l'offre de logements de la commune sur la zone 1AU1

Le projet devra favoriser la mise en œuvre de typologies de logements diverses afin de diversifier l'offre en logements de la commune. La forme urbaine proposée doit permettre d'atteindre une densité cible minimum de 12 logements à l'hectare en zone 1AU1, soit 21 logements à l'échelle de la zone.

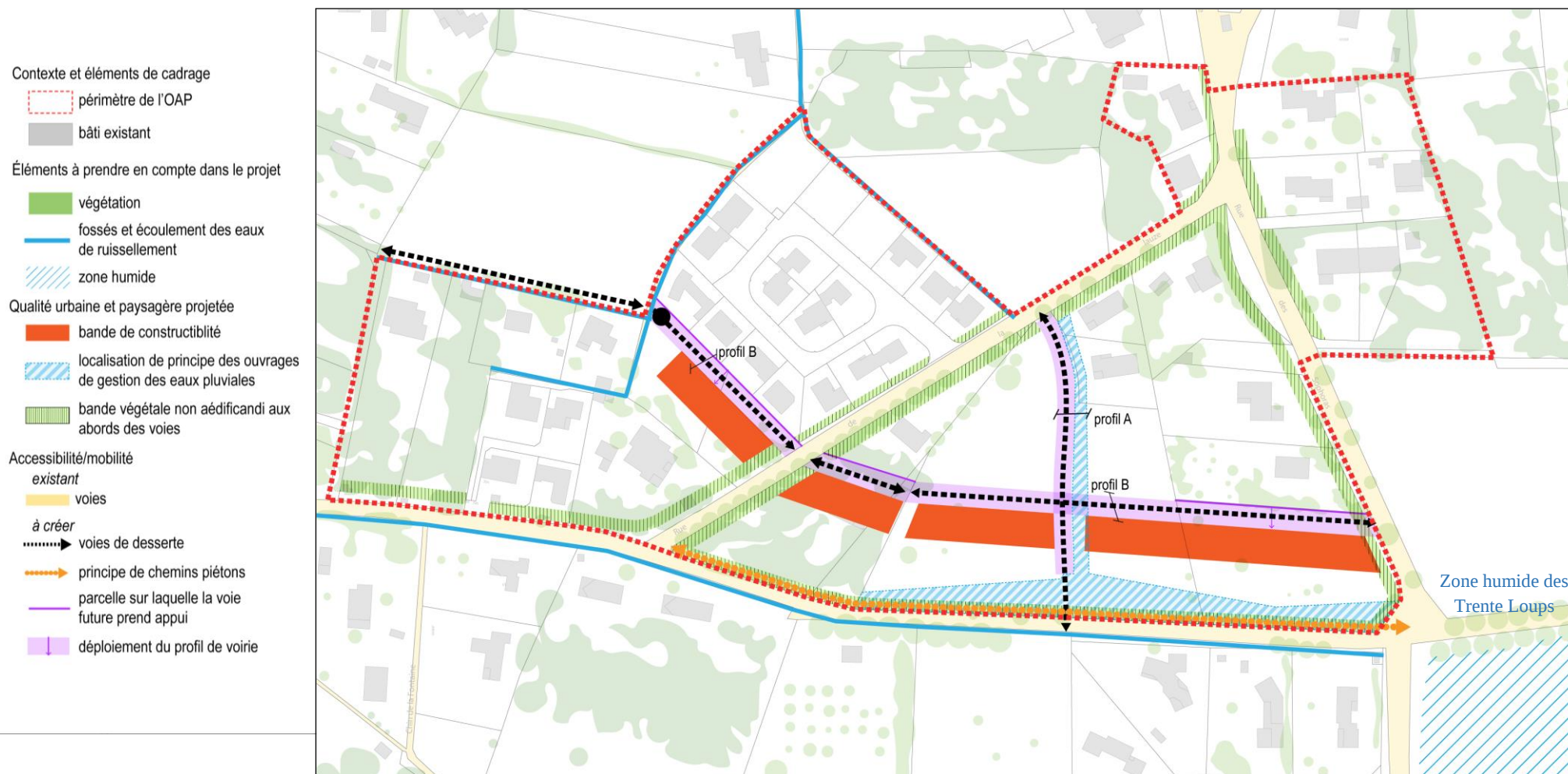
5 – Prendre en compte les fonctionnalités écologiques du site et de son environnement

Le site et ses alentours représentent un habitat potentiel pour certaines espèces de faune et de flore. Pour perturber le moins possible leur fonctionnement, les mesures d'atténuation suivantes devront être respectées :

- Limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir les zones enherbées dans les aménagements ;

- Respecter la topographie des lieux ;
- Prendre en compte les effets de l'aménagement sur l'alimentation en eau de la zone humide des Trente Loups suite à l'étude hydraulique menée en amont de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1.

OAP n°4 Secteur « Garrigues du Rey » – Schéma de principes d'aménagement



5. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 : Secteur « Campas »

5.1 Contexte du secteur

Le site est en limite Sud du bourg-centre, en interface avec les espaces agricoles de la commune. Accessible depuis la route de Saint-Martin-de-Londres, il est en vis-à-vis du secteur des Garrigues du Rey. D'une superficie de 8785 m², il est actuellement occupé par une habitation et son annexe. La parcelle a été acquise par la Mairie en vue de réaliser un programme de 12 logements.

Le périmètre présente une topographie marquée, avec des zones ayant des valeurs de pente supérieures à 10% du Sud vers le Nord.

Le site accueille quelques oliviers, et ses façades Nord et Est sont marquées par des haies arborées. Une attention particulière devra être portée sur le traitement de la façade Sud, en considérant son interaction avec l'espace agricole.

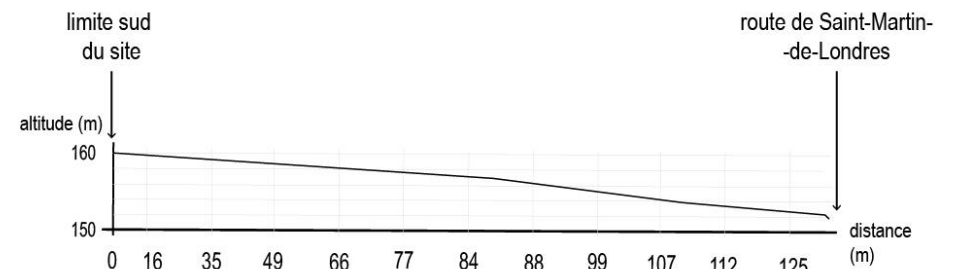
5.2 Nature et objectifs

L'urbanisation du site permettra la création de logements nouveaux en suivant le principe de continuité immédiate de l'emprise bâtie ainsi que la réalisation d'une limite villageoise paysagée.

Les Campas – Contexte du site



Coupe A-A'



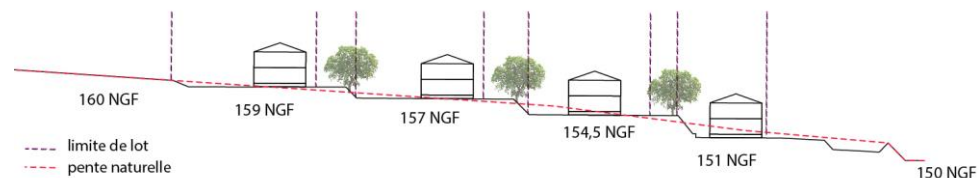
5.3 Principes d'aménagement

L'aménagement du site sera réalisé au moyen d'une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence urbaine, architecturale et paysagère au projet.

Le parti d'aménagement du secteur s'articule autour des principes urbains et paysagers suivants :

1 - Intégrer les constructions nouvelles dans la topographie du site ;

Le site étant accidenté, il s'agit d'en tirer parti pour implanter le bâti. Ce dernier sera aménagé en suivant le principe de restanque, présenté dans la coupe de principe ci-dessous, afin d'intégrer les constructions nouvelles en respectant la topographie du site.



2 - Prolonger le maillage viaire et les cheminements piétons

Le site sera desservi par une voie principale qui prendra accès sur la route de Saint-Martin-de-Londres au droit de la limite Ouest du site.

Cette dernière sera prolongée par des venelles qui permettront de desservir directement les logements des restanques. (voir OAP n°1)

Les venelles pourront être doublées d'une bande végétalisée (arbres de haute tige) ayant vocation à créer un rideau végétal, afin de permettre une mise à distance entre les parcelles pour préserver l'intimité des futurs habitants, mais aussi de créer une structure paysagère originale au lieu.

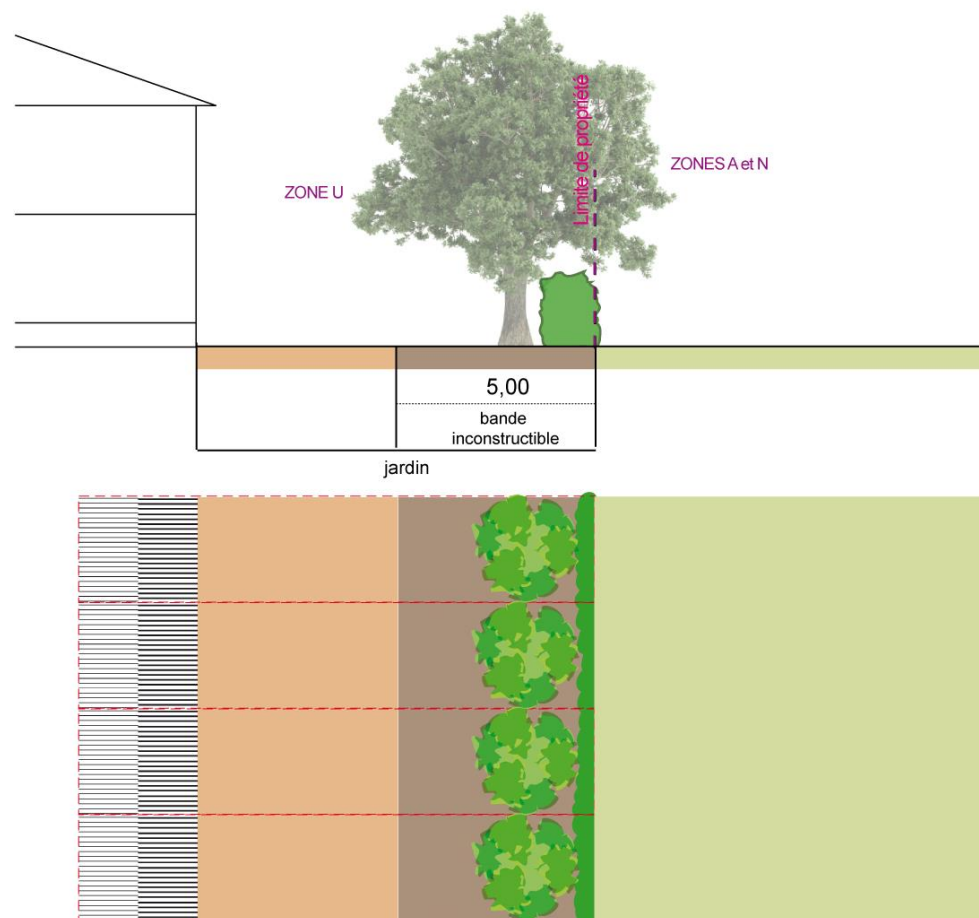
Les aménagements favoriseront la récupération et la rétention des eaux de pluie au point bas, au Nord du site. Un ouvrage de rétention intégré à l'espace commun y sera réalisé. Il devra être paysagé afin de contribuer à renforcer le paysage caractéristique de Valflaunès.

3 – Créer un espace de convivialité en entrée de lotissement

Un espace de convivialité sera créé au Nord du site. Il intégrera une poche de stationnement public et les locaux techniques de l'opération.

4 – Créer une interface entre l’emprise urbaine et l’espace naturel et agricole, réservoir de biodiversité

La façade Sud du site devra être conçue comme un espace de transition entre l’urbain et les espaces naturels qui le borde dans sa façade Sud, avec l’instauration d’une lisière. Elle devra respecter la coupe de principe ci-contre. Conformément au règlement, une bande inconstructible d’une épaisseur de 5 mètres à partir de la limite de la zone A est définie. Elle sera traitée en pleine terre et végétalisée à raison d’un arbre de haute tige par tranche de 35 m² de bande.



OAP n°5 Secteur « Campas » – Schéma de principes d'aménagement

Contexte et éléments de cadrage

-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant
-  végétation

Éléments à prendre en compte dans le projet

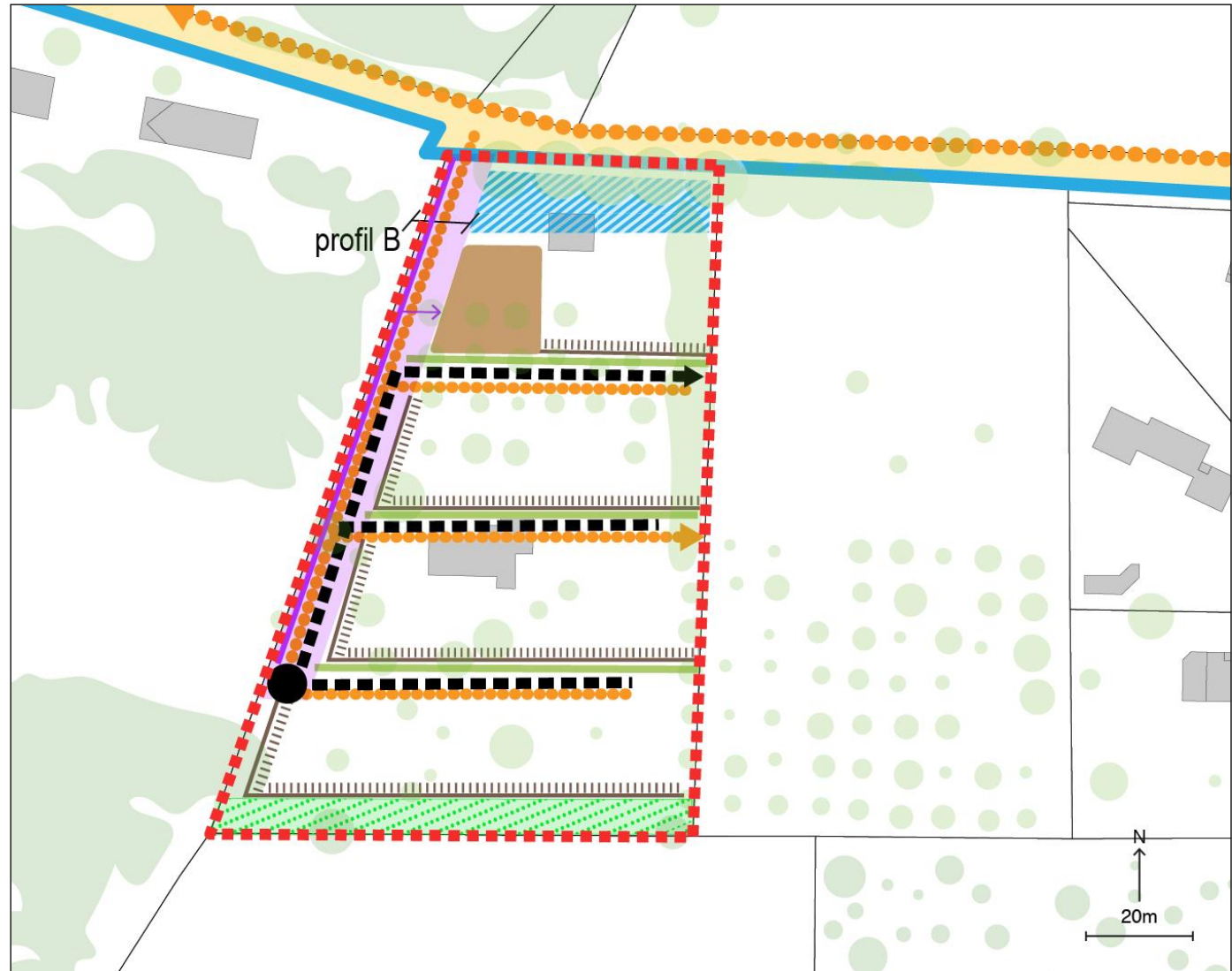
-  fossé et écoulement des eaux de ruissellement

Qualité urbaine et paysagère projetée

-  principe d'implantation du bâti en restanque
-  espace de convivialité
-  ouvrages de gestion des eaux pluviales
-  principe de rideau végétal à constituer
-  interface à constituer

Accessibilité/mobilité

- existant*
-  voies
- à créer*
-  voies de desserte
-  aire de retournement
-  chemins piétons
-  parcelle sur laquelle la voie future prend appui
-  déploiement du profil de voirie



6. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6 : Secteur « Camps de Roch »

6.1 Contexte du secteur

D'une superficie de 0,81 ha environ, le site constitue l'entrée Sud-Est du bourg de Valflaunès. Bordant la route de Saint-Martin de-Londres et la rue des Sophoras, il est positionné en continuité du secteur des Garrigues du Rey, et en interface avec la zone agricole sur sa façade Est.

Le site est bordé par des fossés de drainage, et est en amont de la zone humide temporaire des Trente Loups. Des arbres remarquables ont été identifiés en bordure de la façade Ouest et doivent être préservés.

Le secteur présente une importante visibilité depuis les axes qui le bordent, en particulier sur sa façade Est. Son positionnement en entrée de village soumet son aménagement à des enjeux importants d'insertion qualitative, tant sur le plan urbain que paysager.

6.1 Nature et objectifs

L'aménagement du site doit permettre la réalisation d'un programme mixte de logements comprenant au moins 60 % de logements locatifs sociaux, avec une densité cible minimale de 27 logements à l'hectare à l'échelle de la zone.

Par sa situation, l'urbanisation du site présente un enjeu de constitution d'une façade paysagère et urbaine qui participera à la mise en valeur de la silhouette villageoise perçue depuis la RD17.



1 – Le site depuis la rue des Sophoras



2 – Vue sur la façade Est du site depuis la Route de St-Martin de Londres



6.2 Principes d'aménagement

L'aménagement du site sera réalisé au moyen d'une opération d'ensemble afin de garantir une cohérence urbaine, architecturale et paysagère à l'aménagement.

Le parti d'aménagement du secteur Camps de Roch s'articule autour des principes suivants :

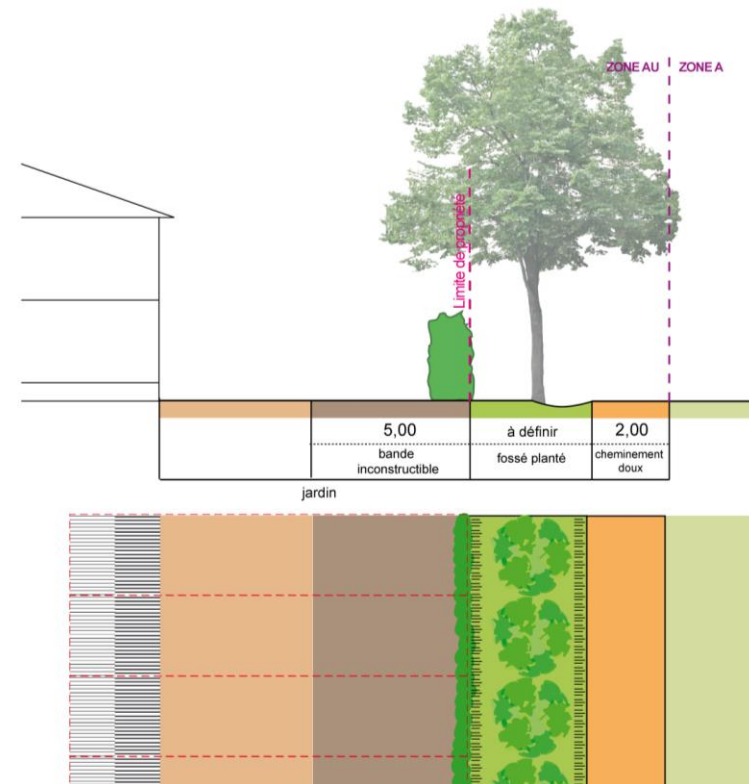
1 - Créer une fraction de la façade paysagère et villageoise Est de Valflaunès :

Cette lisière du site et du village, qui se donne à voir depuis la route de Saint-Martin-de-Londres, devra être conçue comme un espace de transition entre l'urbain et les espaces agro-naturels. Conformément au règlement graphique, une marge de recul de 8 mètres permettra la réalisation de la façade villageoise selon les principes de profils de l'OAP n°1 (voir profil spécifique ci-contre) :

- La réalisation d'un cheminement doux et d'un fossé planté d'arbres à haute tige à l'interface de la zone A,
- Une bande inconstructible de 5 mètres laissée en pleine terre sur les lots privés à l'interface de ces aménagements.

Sur la totalité des arbres à hautes tiges plantés au niveau du fossé, la moitié doit être composée de sujets à feuilles caduques, l'autre moitié doit être composée d'arbres persistants. Le fossé sera doublé d'un chemin piéton qui permettra de faciliter son entretien et de renforcer le maillage doux de la commune.

Limite de façade villageoise spécifique à l'OAP « Camps de Roch »



2 - Inscrire l'urbanisation du site dans le projet global de maillage viaire

L'accès au site s'effectuera depuis la rue des Sophoras. Des cheminements piétons seront créés de part et d'autre du site (voir schéma d'aménagement).

3 - Diversifier l'offre de logements de la commune

Le projet devra favoriser la mise en œuvre de typologies de logements diverses afin de diversifier l'offre en logements de la commune. La forme urbaine proposée doit permettre d'atteindre une densité cible minimum de 27 logements à l'hectare, soit 22 logements, dont 60 % de logements locatifs sociaux.

4 – Prendre en compte les fonctionnalités écologiques du site et de son environnement

Le site et ses alentours représentent un habitat potentiel pour certaines espèces de faune et de flore. Pour perturber le moins possible leur fonctionnement, les mesures d'atténuation suivantes devront être respectées :

- Préserver les arbres situés en bordure du site (identifiés sur le plan de zonage) ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et maintenir les zones enherbées dans les aménagements ;
- Respecter la topographie des lieux ;
- Effectuer les terrassements en dehors de la période de reproduction de l'avifaune ;
- Prendre en compte les effets de l'aménagement sur l'alimentation en eau de la zone humide des Trente Loups suite à l'étude hydraulique menée en amont de l'ouverture à l'urbanisation du site.

Le périmètre de l'OAP couvre la zone 1AU2 du PLU. L'urbanisation de la zone 1AU2 devra donner lieu à la réalisation d'une étude hydraulique préalable qui permettra d'évaluer les effets prévisibles des aménagements

sur la zone humide des Trente Loups située au Sud du secteur et de déterminer les modes de gestion des eaux de ruissellement.

OAP n°6 « Camps de Roch » – Schéma de principes d'aménagement

Contexte et éléments de cadrage

 périmètre de l'OAP

 bâti existant

Éléments à prendre en compte dans le projet

 végétation

 fossé et écoulement des eaux

 zone humide

Qualité urbaine et paysagère projetée

 bande de constructibilité

 façade villageoise à constituer

 façade villageoise spécifique à l'OAP Camps de Roch à constituer

 marge de recul de 8 mètres

Accessibilité/mobilité

existant

 voies

à créer

 voies de desserte

 chemins piétons

