

Dossier d'enquête publique

Objet :

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Abeilhan Intégrant Évaluation Environnementale du PLU



P6- Projet d'évolution de la pièce 3 du PLU : les OAP

(Version intégrant des évolutions pour prise en compte des avis des PPA)

En absence de nouvelles remarques du public ou du commissaire enquêteur,
ces évolutions seront adoptées en phase d'approbation du PLU

Maître d'ouvrage



Montage du dossier



BETU Urbanisme - Aménagements
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS



Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intégrant Évaluation Environnementale du PLU



Version intégrant des évolutions pour prise en compte des avis des PPA

En absence de nouvelles remarques du public ou du commissaire enquêteur, ces évolutions seront adoptées en phase d'approbation du PLU

Pièce 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur « Rabelais »

Secteur « Pôle de services »

Secteur « Castel »

Secteur « Las Faïsses » et « Estang »

Élaboration du PLU engagée par
DCM du 28 avril 2008

Élaboration du PLU arrêtée par
Délibération du Conseil Municipal (DCM) du 24 juillet 2023
Délibération du Conseil Communautaire (DCC) du 6 novembre 2023

Élaboration du PLU approuvée par
DCM du
DCC du



Maîtrise d'ouvrage

Communauté de communes Les Avant-Monts

ZAE l'Audacieuse

34480 MAGALAS

Tel : 04.67.80.70.48



Commune d' Abeilhan

Mairie d'Abeilhan

11 Avenue Georges Guynemer,

34290 ABEILHAN

Tel : 04 67 39 00 21

Procédure d'urbanisme



BETU

Urbanisme & aménagement

La Courondelle - 58 allée John Boland

34 500 BEZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41



Naturae

Biodiversité

Résidence Saint-Marc

15 rue Jules Vallès,

34200 SÈTE

Tel./Fax. 04.48.14.00.13

SOMMAIRE

<u>PRÉAMBULE</u>	5
Rappel réglementaire relatif aux OAP	5
Les secteurs concernés par les OAP	7
<u>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « RABELAIS »</u>	9
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	9
Conditions d'aménagement du secteur	10
<u>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « CASTEL »</u>	13
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	13
Conditions d'aménagement du secteur	14
<u>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « PÔLE DE SERVICES »</u>	17
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	17
Conditions d'aménagement du secteur	18
<u>OAP « LAS FAÏSSES » ET « ESTANG »</u>	21
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur	21
Conditions d'aménagement du secteur	22

Rappel réglementaire relatif aux OAP

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

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

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

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.»

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 échancier 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 échancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»

Article R151-6 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.»

Article R151-7 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.»

Article R151-8 du code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

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

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

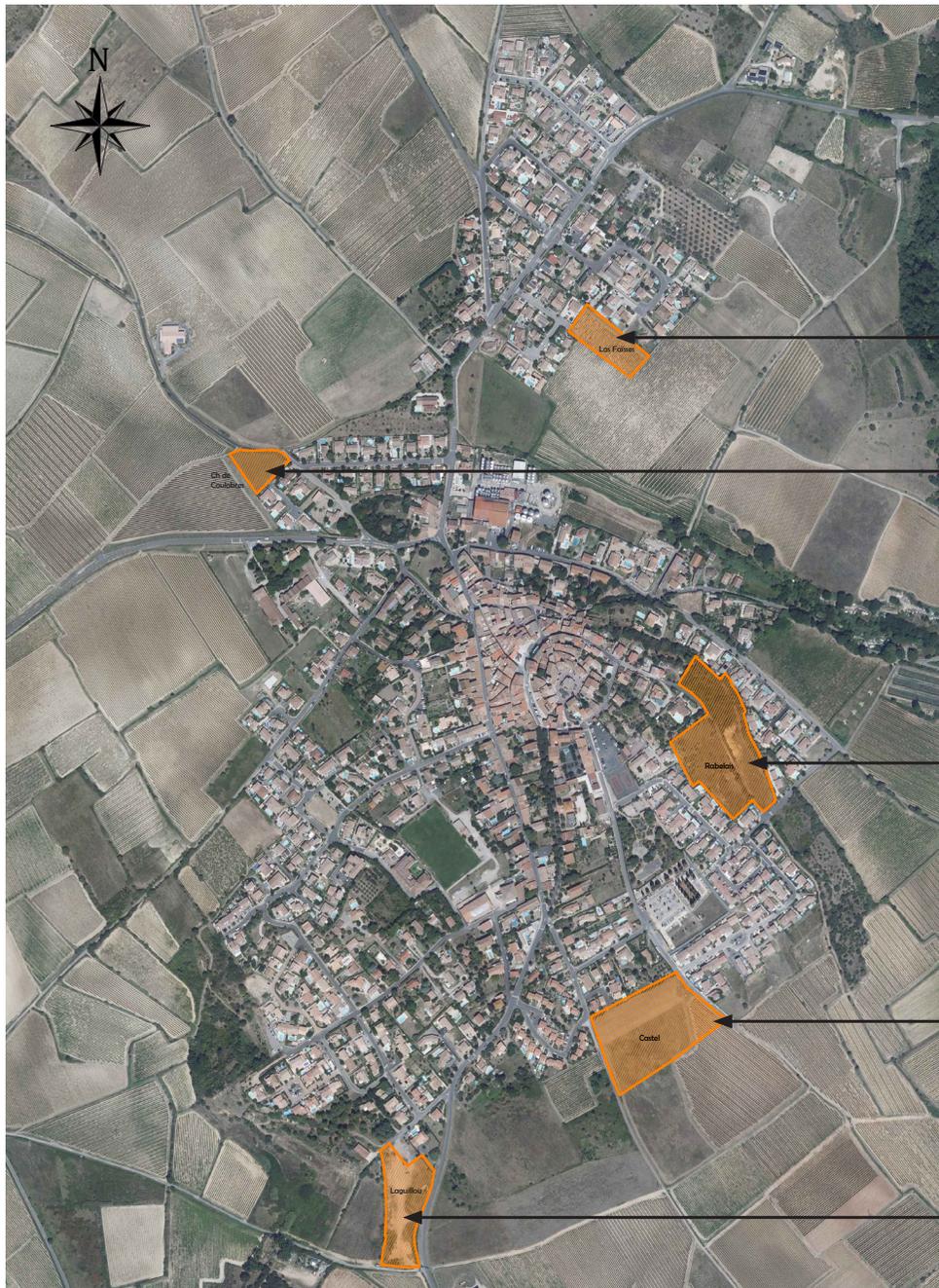
5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

Les secteurs concernés par les OAP

Le PLU compte plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation : « Las Faïsses », « Estang », « Rabelais », « Castel » et « Pôle de services ».



OAP « Las Faïsses »

OAP « Estang »

OAP « Rabelais »

OAP « Castel »

OAP « Pôle de services »

Chaque OAP comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi que des dispositions précisant les conditions d'aménagement de chaque zone.

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.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



Légende :

- Emprise de l'OAP
- Habitat
- Espace vert et jeux d'enfants
- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminements doux
- Accompagnement végétal et paysager
- Lisière verte à réaliser

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

Conditions d'aménagement du secteur

Mixité fonctionnelle et sociale

L'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre la zone I-AU1 et la zone Ng attenante, soit une superficie de 1.7 ha environ dont 1.4 ha dédié à l'habitat et 0.3 ha dédié au maintien de la nature en ville (biodiversité, îlot de fraîcheur estival) et à la constitution d'un espace de détente pour la population.

Sur l'emprise de la zone I-AU1, le principe retenu est la réalisation d'un programme d'habitat dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour l'ensemble de cette zone I-AU1, il sera respecté une densité «brute» minimale de 20 logements par hectare de surface de l'opération¹.

¹ La densité d'habitat de l'opération se calcule en divisant le nombre de logements de l'opération par la «surface globale du projet».

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure de révision générale du PLU.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, par l'obtention d'autorisation(s) et par la réalisation des travaux de viabilisation.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

L'aménagement peut s'échelonner sur plusieurs années. Le phasage opérationnel de la totalité ou de la première tranche du projet urbain peut être planifié ainsi :

2023-2024 : Phase d'études complémentaires, instructions, obtention du permis d'aménager

- Étude urbaine d'aménagement et de faisabilité
- Établissement de l'avant-projet
- Dépôt et instruction du permis d'aménager

2024 : Phase de viabilisation et d'obtention des permis de construire

- Constitution des dossiers «Projet» pour l'aménagement et la viabilisation des espaces publics, puis consultation et désignation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Divisions parcellaires et bornages des lots cessibles
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations...).
- Livraison des premiers lots.
- Dépose des dossiers de permis de construire.

2025 : Construction des premières habitations et installation des premiers habitants.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Les constructions

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

- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés, des trames vertes
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage,
- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.
- En aménageant l'espace vert et paysagé existant pour constituer un espace de rencontre et un petit parc urbain.
- En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions pour l'habitat individuel est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

«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.».

Les clôtures

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Aussi une unité d'ensemble doit être définie dans la constitution des clôtures lors de la mise en oeuvre de l'opération d'ensemble.

Qualité environnementale et paysagère

Les plantations

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager en respectant notamment les prescriptions suivantes :

- Seules les plantations d'essences méditerranéennes sont possibles.
- La réalisation de haies dans la parcelle, en limite d'espace public, est préconisée. Il est demandé d'intégrer harmonieusement différentes strates végétales dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales.
- Au moins 20% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière) devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales.
- Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, au moins 10% de l'emprise totale de l'unité foncière support de l'opération devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales et aménagé sous forme d'un espace public ou d'un espace privatif commun.

Afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie et la recharge des nappes aquifères, il est recommandé de concevoir en léger déblai les espaces libres préservés en pleine terre afin de créer un petit espace de rétention temporaire dans la parcelle.

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.

Préserver la biodiversité et mettre en valeur les continuités écologiques

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

Elle correspond aux espaces verts accompagnant les voies structurantes et aux espaces de rétention. Elle a aussi pour principe de paysager le site et de constituer une strate végétale favorable à la biodiversité.

Accompagnement végétal des axes viaires structurants

Les axes viaires structurants seront doublés d'une trame végétale.

Programme des plantations dans les lots

Dans le programme de plantations, seuls les végétaux rustiques et adaptés, non invasifs et de type essences méditerranéennes sont autorisés.

Constitution de lisières végétales périphériques

Le projet fera l'objet de plantations et d'un traitement paysager sur ses limites comme figurant sur le schéma de l'OAP.

Le stationnement

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté aux besoins du futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public complétera le stationnement imposé aux constructeurs des logements.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisées de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Le stationnement sur l'espace public

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement «visiteur» pour véhicules par tranche entamée de 2 logements.

Le parc de stationnement privatif dans les lots

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

Prévention des risques

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun risque connu. Toutefois, en raison de la topographie des lieux qui alterne terrasses et talus, l'aménagement urbain et les constructions devront veiller à ne pas fragiliser les restanques pour éviter tout glissement de terres.

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone. Ainsi la voie principale sera doublée d'un cheminement doux afin de faciliter les déplacements des piétons et des cycles vers le centre village et vers les équipements publics structurants.

Les voies secondaires pourront être conçues en zone de circulation apaisée de type zone de rencontre : les rues ne disposent pas de trottoir mais les piétons et les cycles y sont prioritaires et les circulation motorisées sont limités à 30 km/h.

Desserte par les réseaux

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

La zone sera desservie par la fibre numérique.

Chaque lot doit être raccordé aux réseaux collectifs : d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, de télécommunication et d'électricité.

Afin d'inciter aux économies d'eau, il est recommandé d'utiliser prioritairement l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins. Il est donc préconisé d'installer des récupérateurs d'eau de pluie sur les gouttières. Ceux-ci devront être équipés d'un dispositif pour éviter la prolifération des moustiques.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



Légende :

- Emprise de l'OAP
- Habitat
- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminements doux
- Accompagnement végétal et paysager
- Lisière verte à réaliser
- Élément patrimonial à conserver et à mettre en valeur
- Position présente de l'espace de rétention à planter et paysager
- Position présente des logements sociaux

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

Conditions d'aménagement du secteur

Mixité fonctionnelle et sociale

L'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre la zone I-AU2.

Sur l'emprise de la zone I-AU2, le principe retenu est la réalisation d'un programme d'habitat dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour l'ensemble la zone I-AU2, il sera respecté un minimum de 10 % des logements sociaux et une densité «brute» minimale de 23 logements par hectare de surface de l'opération¹. Cette densité minimale de 23 log/ha sera majorée de 25% si les autorisations liées à l'opération d'ensemble sont obtenues après 2031.

¹ La densité d'habitat de l'opération se calcule en divisant le nombre de logements de l'opération par la «surface globale du projet».

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel

Priorité d'urbanisation des zones

La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone I-AU1 qui constitue une dent creuse du tissu urbain.

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

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure de révision générale du PLU.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, par l'obtention d'autorisation(s) et par la réalisation des travaux de viabilisation.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

L'aménagement peut s'échelonner sur plusieurs années. Le phasage opérationnel de la totalité ou de la première tranche du projet urbain peut être planifié ainsi :

2024 : Phase d'études complémentaires, instructions, obtention du permis d'aménager

- Étude urbaine d'aménagement et de faisabilité
- Établissement de l'avant-projet
- Dépôt et instruction du permis d'aménager

2024 -2025 : Phase de viabilisation et d'obtention des permis de construire

- Constitution des dossiers «Projet» pour l'aménagement et la viabilisation des espaces publics, puis consultation et désignation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Divisions parcellaires et bornages des lots cessibles
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations...).
- Livraison des premiers lots.
- Dépose des dossiers de permis de construire.

2026 : Construction des premières habitations et installation des premières entreprises.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Les constructions

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

- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés, des trames vertes
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage,
- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.
- En aménageant l'espace de rétention projeté en petit parc urbain.
- En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions pour l'habitat individuel est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

«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 faîtage 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.».

Les clôtures

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Aussi une unité d'ensemble doit être définie dans la constitution des clôtures lors de la mise en oeuvre de l'opération d'ensemble.

Qualité environnementale et paysagère

Les plantations

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager en respectant notamment les prescriptions suivantes :

- Seules les plantations d'essences méditerranéennes sont possibles.

- La réalisation de haies dans la parcelle, en limite d'espace public, est préconisée. Il est demandé d'intégrer harmonieusement différentes strates végétales dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales.

- Pour l'habitat individuel, au moins 20% de l'emprise totale de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales.

- Pour l'habitat collectif, au moins 10% de l'emprise totale de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales.

- Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, au moins 10% de l'emprise totale de l'unité foncière support de l'opération devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales et aménagé sous forme d'un espace public ou d'un espace privatif commun.

Afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie et la recharge des nappes aquifères, il est recommandé de concevoir en léger déblai les espaces libres préservés en pleine terre afin de créer un petit espace de rétention temporaire dans la parcelle.

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.

Préserver la biodiversité et mettre en valeur les continuités écologiques

La trame végétale doit participer à l'intégration paysagère de l'opération et à créer de la nature en ville. Elle correspond aux espaces verts accompagnant les voies structurantes et aux espaces de rétention. Elle a aussi pour principe de paysager le site et de constituer une strate végétale favorable à la biodiversité.

Seuls les végétaux rustiques et adaptés, non invasifs et de type essences méditerranéennes sont autorisés dans les lots et sur l'espace public. Le programme de plantations du lotissement et les fiches de lot devront le prévoir.

Accompagnement végétal des axes viaires structurants

Les axes viaires structurants seront doublés d'une trame végétale.

Espaces de rétention et noue favorisant la circulation de la faune

Un espace de rétention, peu profond, accessible et non clos se aménagé en point bas du site. Une noue, véritable coulée verte, complétera le réseau pluvial du projet composé de grille et de collecteurs sous voirie. La noue assurera la collecte en surface d'une partie

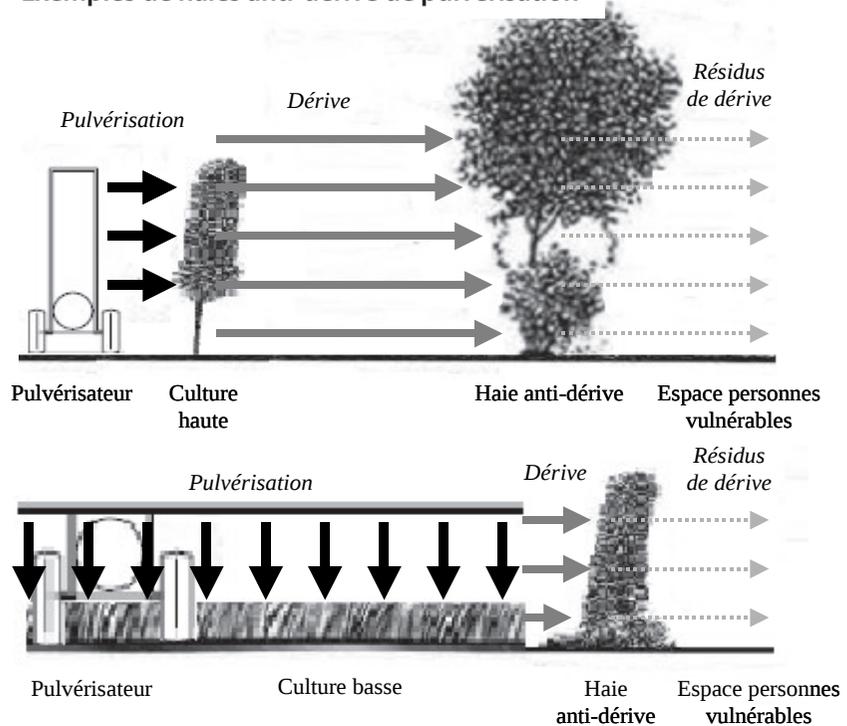
des eaux pluviales vers l'espace de rétention. Ces dispositifs de compensation pluviale, largement et harmonieusement végétalisés, constitueront des milieux favorables au développement et au déplacement des espèces végétales et animales.

Constitution de lisières végétales périphériques

Le projet fera l'objet de plantations et d'un traitement paysager sur ses limites comme figurant sur le schéma de l'OAP.

Afin de protéger la population résidente des produits phytosanitaires qui pourraient être pulvérisés sur les parcelles agricoles limitrophes, il sera réalisé une haie vive, haie anti-dérive de protection sur les limites jouxtant les espaces agricoles. Implantée à au moins 2 m de la limite à l'intérieur du projet, la haie vive sera dense, continue, semi-perméable et homogène, composée d'essences au feuillage persistant et/ou de végétation précoce et aura une hauteur comprise entre 2.50 m et 3.00 m.

Exemples de haies anti-dérive de pulvérisation



Le stationnement

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté aux besoins du futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public complètera le stationnement imposé aux constructeurs des logements.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain. Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Le stationnement sur l'espace public

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement «visiteur» pour véhicules par tranche entamée de 2 logements.

Le parc de stationnement privatif dans les lots

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

Il sera réalisé dans la parcelle au minimum 1 place de stationnement par logement locatif social.

Prévention des risques

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun risque connu.

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone. Ainsi la voie principale sera doublée d'un cheminement doux afin de faciliter les déplacements des piétons et des cycles vers le centre village et vers les équipements publics structurants.

Les voies secondaires pourront être conçues en zone de circulation apaisée de type zone de rencontre : les rues ne disposent pas de trottoir mais les piétons et les cycles y sont prioritaires et les circulation motorisées sont limités à 30 km/h.

Desserte par les réseaux

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

La zone sera desservie par la fibre numérique.

Chaque lot doit être raccordé aux réseaux collectifs : d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, de télécommunication et d'électricité.

Afin d'inciter aux économies d'eau, il est recommandé d'utiliser prioritairement l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins. Il est donc préconisé d'installer des récupérateurs d'eau de pluie sur les gouttières. Ceux-ci devront être équipés d'un dispositif pour éviter la prolifération des moustiques.

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



Légende :

-  Résidence sénior et services
-  Principe d'accès
-  Cheminement doux
-  Carrefour
-  Lisière verte
-  Requalification entrée de ville
-  Accompagnement végétal et paysager
-  Bassin de rétention
-  Espace vert

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

Conditions d'aménagement du secteur

L'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre la zone I-AUps et les 2 zones Ng attenantes.

Ce secteur doit accueillir un petit pôle de services destiné à renforcer l'offre médicale, paramédicale et de services à la personne et d'équipement d'intérêt collectif. Au sein de cette zone pourraient être implantées une structure d'accueil de la petite enfance et une résidence sénior.

Le principe est donc l'implantation, au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'une structure d'«hébergement» (résidence ou foyer avec service), d'«établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale», de «Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés» et d'«activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle».

Cette zone, positionnée en entrée de ville, doit également participer à la valorisation paysagère et à la requalification viaire de l'entrée de ville (cheminement doux et aménagements favorables à la réduction des vitesses).

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure de révision générale du PLU.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, par l'obtention d'autorisation(s) et par la réalisation des travaux de viabilisation.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

L'aménagement doit s'échelonner sur plusieurs années. Le phasage opérationnel du projet urbain peut être planifié ainsi :

2024 : Phase d'études complémentaires, instructions, obtention du permis d'aménager

- Étude d'aménagement et de faisabilité.
- Établissement de l'avant-projet.
- Dépôt et instruction du permis d'aménager.

2024-2025 : Phase de viabilisation et d'obtention des permis de construire

- Constitution des dossiers «Projet» pour l'aménagement et la viabilisation des espaces publics, puis consultation et désignation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations...).
- Dépose des dossiers de permis de construire.
- Construction des bâtiments.

2025-2026 : Installation des thérapeutes, entreprises de services et résidence sénior.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Les constructions

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

- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés, des trames vertes,
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage,
- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.
- En aménageant l'espace de rétention projeté en espace vert.
- En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions est de 8,5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1). *«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.»*

Les clôtures

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Aussi une unité d'ensemble doit être définie dans la constitution des clôtures lors de la mise en oeuvre de l'opération d'ensemble.

Qualité environnementale et paysagère

Les plantations

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager en respectant notamment les prescriptions suivantes :

- Seules les plantations d'essences méditerranéennes sont possibles.
- La réalisation de haies dans la parcelle, en limite d'espace public, est préconisée. Il est demandé d'intégrer harmonieusement différentes strates végétales dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales.

- Au moins 10% de l'emprise totale de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales.

Afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie et la recharge des nappes aquifères, il est recommandé de concevoir en léger déblai les espaces libres préservés en pleine terre afin de créer un petit espace de rétention temporaire dans la parcelle.

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.

Préserver la biodiversité et mettre en valeur les continuités écologiques

La trame végétale doit participer à l'intégration paysagère de l'opération et à créer de la nature en ville. Elle correspond aux espaces verts accompagnant les voies structurantes et aux espaces de rétention. Elle a aussi pour principe de paysager le site et de constituer une strate végétale favorable à la biodiversité. Seuls les végétaux rustiques et adaptés, non invasifs et de type essences méditerranéennes sont autorisés.

Espaces de rétention et noue favorisant la circulation de la faune

Un espace de rétention, peu profond, accessible et non clos se aménagé en point bas du site. Il sera largement et harmonieusement végétalisé afin de constituer un milieu favorable au développement et au déplacement des espèces végétales et animales.

Accompagnement végétal de l'entrée de ville

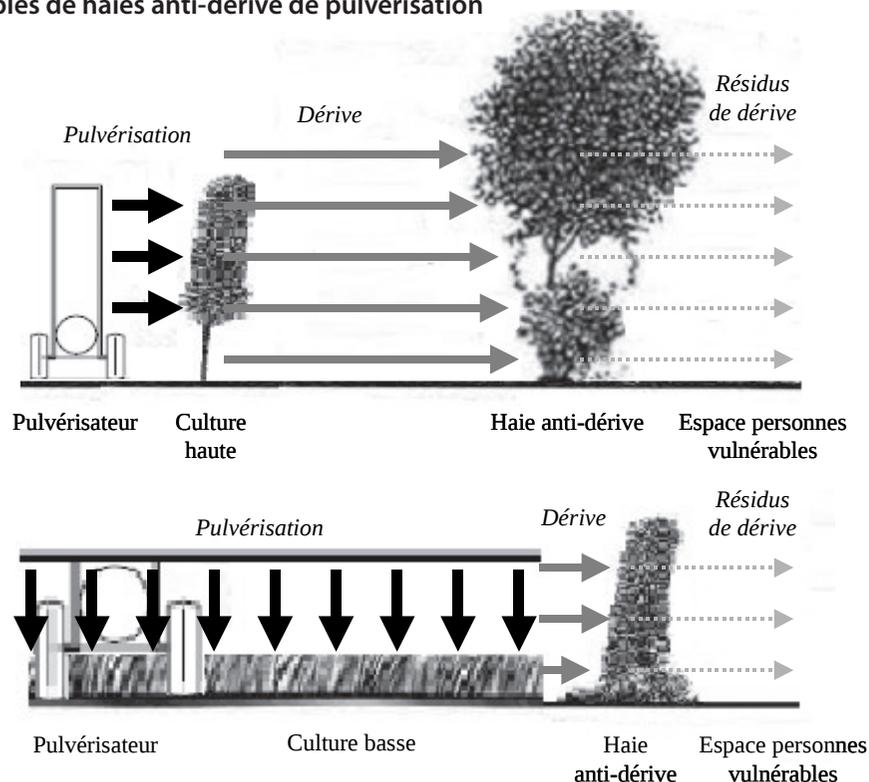
L'entrée de ville sera paysagée et plantée.

Constitution de lisières végétales périphériques

Le projet fera l'objet de plantations périphériques mêlant plusieurs strates d'essences végétales méditerranéennes. Le projet fera l'objet de plantations et d'un traitement paysager sur l'ensemble de ses limites.

Afin de protéger la population résidente des produits phytosanitaires qui pourraient être pulvérisés sur les parcelles agricoles limitrophes, il sera réalisé une haie vive, haie anti-dérive de protection sur les limites jouxtant les espaces agricoles. Implantée à au moins 2 m de la limite à l'intérieur du projet, la haie vive sera dense, continue, semi-perméable et homogène, composée d'essences au feuillage persistant et/ou de végétation précoce et aura une hauteur comprise entre 2.50 m et 3.00 m.

Exemples de haies anti-dérive de pulvérisation



pôt du permis de construire.

Dans tous les cas, il est demandé de respecter les minima suivants :

• Hébergement

Il sera réalisé dans la parcelle au minimum :

- Pour les besoins des résidents : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.
- Pour les besoins du personnel et des visiteurs : 1 place de stationnement pour 2 hébergements.

• Activités de services

Il sera réalisé dans la parcelle au minimum 3 places de stationnement par activité.

Prévention des risques

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun risque connu.

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone.

L'entrée de ville depuis Servian doit être requalifiée afin que soient pris en compte les besoins de circulation de tous les usagers en garantissant notamment la continuité piétonne jusqu'au centre du village. Cette « Porte » d'Abeilhan sera également paysagée : traitement minéraux qualitatifs et végétalisation contribueront à lui conférer un caractère urbain transformant la perception de la route et participant activement à la prise de conscience des conducteurs. L'objectif est de passer d'une route à une avenue avec une incidence positive sur la réduction de la vitesse des automobilistes.

Desserte par les réseaux

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

La zone sera desservie par la fibre numérique.

Chaque lot doit être raccordé aux réseaux collectifs : d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, de télécommunication et d'électricité.

Afin d'inciter aux économies d'eau, il est recommandé d'utiliser prioritairement l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins. Il est donc préconisé d'installer des récupérateurs d'eau de pluie sur les gouttières. Ceux-ci devront être équipés d'un dispositif pour éviter la prolifération des moustiques.

Le stationnement

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

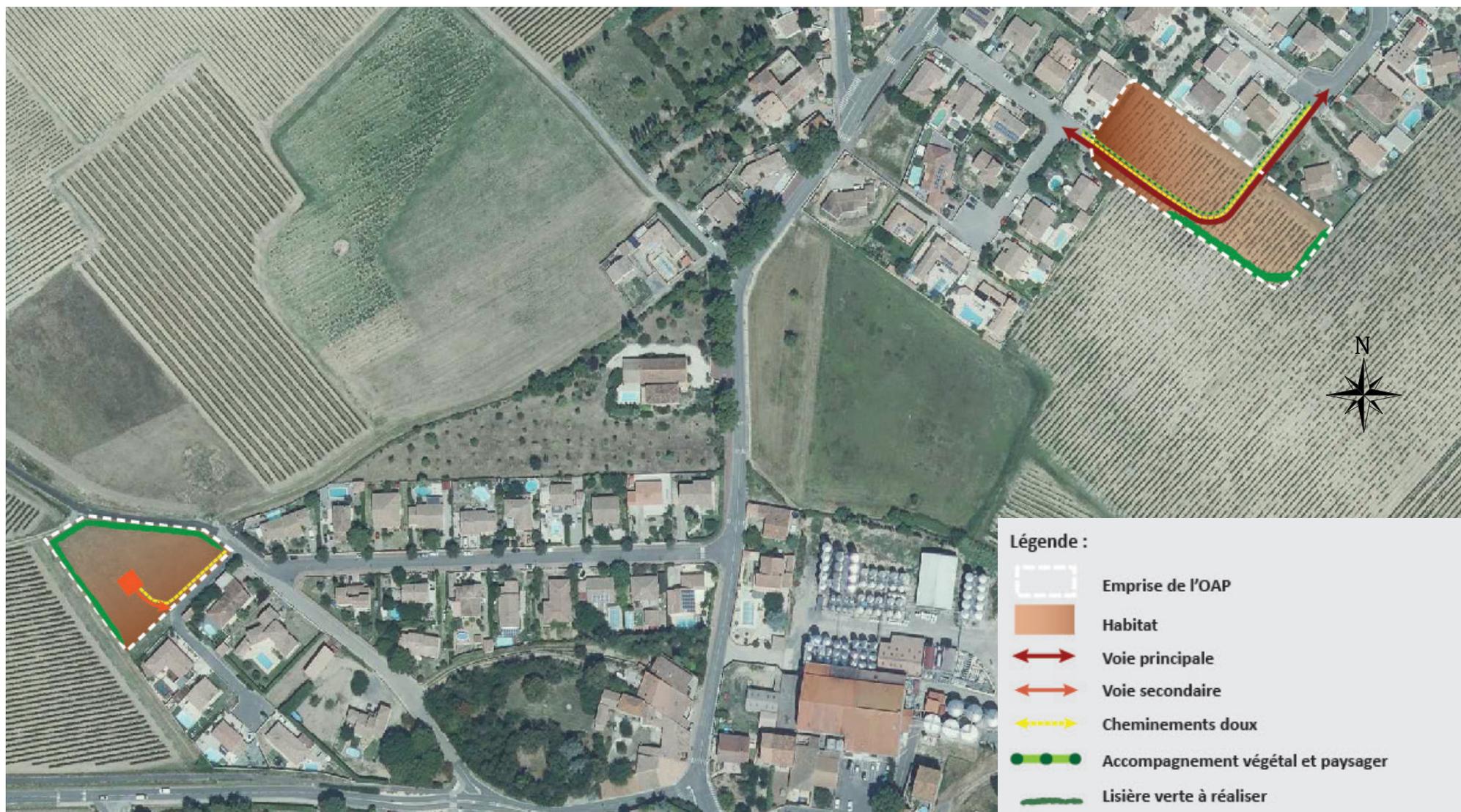
Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de terrain.

Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisées de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Le parc de stationnement privatif dans les lots

Le parc de stationnement doit être dimensionné pour répondre aux besoins de l'établissement ou de l'activité envisagée. L'adéquation entre les besoins liés à chaque projet et la capacité du parc de stationnement associé devra être justifiée lors du dé-

Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



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

Conditions d'aménagement du secteur

Mixité fonctionnelle et sociale

L'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation couvre chacune des deux zones I-AU3.

Pour chacune d'entre elles, le principe retenu est la réalisation d'un programme d'habitat dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour chacune d'entre elles, il sera respecté une densité «brute» minimale de 15 logements par hectare de surface de l'opération¹. Cette densité minimale de 15 log/ha sera majorée de 25% si les autorisations liées à l'opération d'ensemble sont obtenues après 2031.

¹ La densité d'habitat de l'opération se calcule en divisant le nombre de logements de l'opération par la «surface globale du projet».

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel

Priorité d'urbanisation des zones

La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone I-AU1 qui constitue une dent creuse du tissu urbain.

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

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Chacune des zones sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure de révision générale du PLU.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, par l'obtention d'autorisation(s) et par la réalisation des travaux de viabilisation.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

L'aménagement peut s'échelonner sur plusieurs années. Le phasage opérationnel de la totalité ou de la première tranche du projet urbain peut être planifié ainsi :

2025 : Phase d'études complémentaires, instructions, obtention du permis d'aménager

- Étude urbaine d'aménagement et de faisabilité
- Établissement de l'avant-projet
- Dépôt et instruction du permis d'aménager

2026 : Phase de viabilisation et d'obtention des permis de construire

- Constitution des dossiers «Projet» pour l'aménagement et la viabilisation des espaces publics, puis consultation et désignation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Divisions parcellaires et bornages des lots cessibles
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations...).
- Livraison des premiers lots.
- Dépose des dossiers de permis de construire.

2027 : Construction des premières habitations et installation des premiers habitants.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

Les constructions

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

- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés, des trames vertes
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand 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 pour l'habitat individuel est de 8.5 m dans la limite de 2 niveaux (R + 1).

«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.»

Les clôtures

Les clôtures et portails doivent participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Aussi une unité d'ensemble doit être définie dans la constitution des clôtures dans lors de la mise en oeuvre de l'opération d'ensemble.

Qualité environnementale et paysagère

Les plantations

Une attention particulière sera apportée au traitement paysager en respectant notamment les prescriptions suivantes :

- Seules les plantations d'essences méditerranéennes sont possibles.
- La réalisation de haies dans la parcelle, en limite d'espace public, est préconisée.

Il est demandé d'intégrer harmonieusement différentes strates végétales dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales.

- Au moins 20% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre et planté d'essences végétales locales.

Afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie et la recharge des nappes aquifères, il est recommandé de concevoir en léger déblai les espaces libres préservés en pleine terre afin de créer un petit espace de rétention temporaire dans la parcelle.

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.

Préserver la biodiversité et mettre en valeur les continuités écologiques

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

Elle correspond aux espaces verts accompagnant les voies structurantes et aux espaces de rétention. Elle a aussi pour principe de paysager le site et de constituer une strate végétale favorable à la biodiversité.

Accompagnement végétal des axes viaires structurants

Les axes viaires structurants seront doublés d'une trame végétale.

Programme des plantations dans les lots

Dans le programme de plantations, seuls les végétaux rustiques et adaptés, non invasifs et de type essences méditerranéennes sont autorisés.

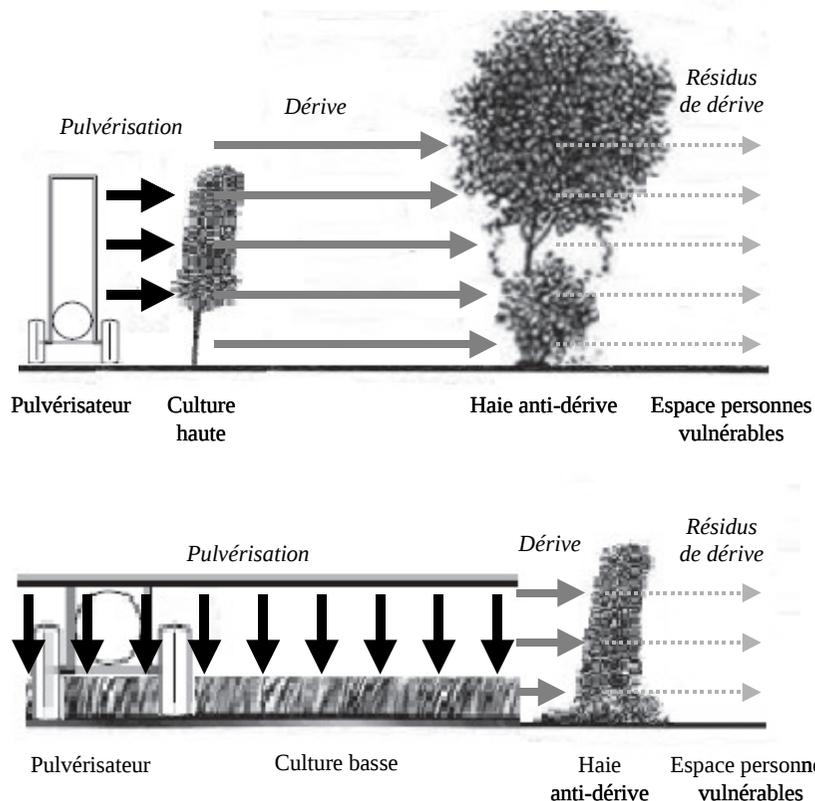
Constitution de lisières végétales périphériques

Le projet fera l'objet de plantations et d'un traitement paysager sur ses limites comme figurant sur le schéma de l'OAP.

Afin de protéger la population résidente des produits phytosanitaires qui pourraient être pulvérisés sur les parcelles agricoles limitrophes, il sera réalisé une haie vive, haie anti-dérive de protection sur les limites jouxtant les espaces agricoles. Implantée à au moins 2 m de la limite à l'intérieur du projet, la haie vive sera dense, continue, semi-perméable

et homogène, composée d'essences au feuillage persistant et/ou de végétation précoce et aura une hauteur comprise entre 2.50 m et 3.00 m.

Exemples de haies anti-dérive de pulvérisation



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 complètera le stationnement imposé aux constructeurs des logements.

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 imperméabilisées de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Le stationnement sur l'espace public

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement «visiteur» pour véhicules par tranche entamée de 2 logements.

Le parc de stationnement privatif dans les lots

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

Prévention des risques

Les 2 secteurs de l'OAP n'est concerné par aucun risque connu.

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone. Ainsi la voie principale sera doublée d'un cheminement doux afin de faciliter les déplacements des piétons et des cycles vers le centre village et vers les équipements publics structurants.

Les voies secondaires pourront être conçues en zone de circulation apaisée de type zone de rencontre : les rues ne disposent pas de trottoir mais les piétons et les cycles y sont prioritaires et les circulation motorisées sont limités à 30 km/h.

Desserte par les réseaux

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

La zone sera desservie par la fibre numérique.

Chaque lot doit être raccordé aux réseaux collectifs : d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées, de télécommunication et d'électricité.

Afin d'inciter aux économies d'eau, il est recommandé d'utiliser prioritairement l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins. Il est donc préconisé d'installer des récupérateurs d'eau de pluie sur les gouttières. Ceux-ci devront être équipés d'un dispositif pour éviter la prolifération des moustiques.