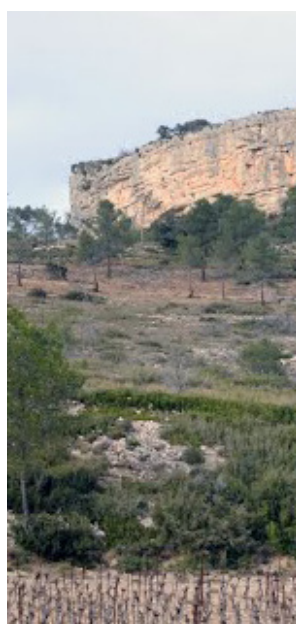




Département de l'Hérault
Communauté de Communes Grand Pic Saint-Loup
Commune de Saint-Bauzille-de-Montmel



plu

Plan Local d'Urbanisme
> Révision



PIÈCE 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé le 28/06/2024



//

Maîtrise d'ouvrage :

Commune de Saint-Bauzille-de-Montmel
Place de la Mairie
34 160 SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL

Chargés d'études :

agence
Robin &
Carbonneau
URBANISME / ARCHITECTURE / PAYSAGE

Robin & Carbonneau - urbanisme, paysage & architecture
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

NORMECO


Normeco - environnement
8 rue du Puech de Labade - 34 370 CREISSAN

//



Préambule

Les références au Code de l'Urbanisme

Article L. 151-6

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

Article L. 151-6-1

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

Article L. 151-6-2

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

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.

[...]

Article L. 151-7-1

Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'opposabilité des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles définissent des principes d'aménagement, traduits sous forme de schémas, de tableaux et de notes explicatives, regroupés dans la présente notice (Pièce 3) qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

En fonction des situations, ces principes d'aménagement peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Pour rappel, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de conformité avec le règlement et ses documents graphiques (Pièces 4 du PLU).



Secteurs soumis à OAP

Les OAP s'inscrivent dans une logique d'ensemble, définissant de façon plus précise les aménagements à planifier pour répondre aux besoins de développement urbain de Saint-Bauzille-de-Montmel. Elles font naturellement suite aux axes définis dans le projet communal (PADD du PLU) qu'elles complètent.

Outre l'approche quantitative et programmatique, elles s'attachent à favoriser une approche qualitative de l'espace de manière à faire correspondre les aménagements qui seront portés dans le temps avec les objectifs de la commune en matière de développement urbain, de maintien du paysage, ou de valorisation environnementale.

La présente notice présente les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, localisés sur la carte ci-dessous :

- OAP Petit Bois
- OAP Braveille



Localisation des secteurs soumis à OAP



OAP n°1 - Petit bois

Localisation du secteur

Le secteur Petit Bois se situe en marge du centre historique, entre la route départementale D21 (Route de Bénovie), au Sud et le chemin des Brusses, au Nord.

Il s'inscrit en continuité haute du bourg villageois lui-même en bas du relief surplombant la plaine agricole (Puech).

Le nouveau quartier bénéficie d'un positionnement idéal, proche du cœur de village, à proximité des principaux équipements publics (mairie, école, jeux pour enfants, etc.) et du tissu de commerces de proximité à pérenniser.

Emprise

Il s'agit d'un espace interstitiel, au cœur du tissu urbanisé et pavillonnaire. Le site est arboré et est actuellement en friche.

Ce secteur représente une superficie d'environ 1,2 hectares, en zone à urbaniser ouverte (AUB).



Localisation du secteur «Petit Bois»

Enjeux

Le secteur «Petit Bois» représente des enjeux forts relatifs :

Au paysage communal

Le secteur «Petit Bois» se situant au cœur du tissu bâti et en étagement sur le Puech, il y a un enjeu fort de maintien des lanières boisées préservant les vues remarquables depuis la plaine. Il s'agit de préserver la silhouette du village et son caractère boisé.

Au patrimoine communal

Il en va de même avec le patrimoine environnemental communal constitué par les trames vertes, les boisements, et les sujets isolés qui constituent des enjeux fort de préservation.

A la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols, l'enjeu porte sur la résorption des dents creuses et espaces interstitiels tout en prévoyant des constructions denses et peu consommatrices d'espaces de pleine terre.

A l'accueil de nouveaux habitants

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal tout en limitant la croissance démographique, afin de répondre aux objectifs du SCoT.

Au maintien des espaces publics, de l'offre de service et du niveau d'équipements

Renforcer l'offre de logement en cœur de village et à sa périphérie immédiate constitue une opportunité pour le développement du tissu commercial de proximité, de par les débouchés supplémentaires que cela va susciter.

Cela doit bénéficier autant à l'économie communale qu'au confort de vie des futurs habitants, qui seront à proximité des services de première nécessité présents sur la commune. En organisant un «village des proximités», cela doit contribuer aussi, dans une certaine mesure, à limiter les besoins en termes de déplacements motorisés.

Dans la même logique, les espaces publics se verront plus fréquentés, ce qui renforcera la volonté d'un village vivant contribuant à l'animation de la vie sociale du village.

Cela implique d'articuler le nouveau quartier avec les espaces habités (logements), les principaux équipements publics, les commerces et services et le tissu associatif existant.

Aux mobilités

Le chemin des Brusses étant une voie étroite, l'enjeu du nouveau quartier consiste à ne pas aggraver le flux difficile sur cette voie et à fluidifier le «trafic» par la création d'une nouvelle voie traversant le quartier et débouchant sur la route départementale.

De même, le PADD soulève un enjeu de développement de l'offre de stationnement, qu'il convient de ne pas aggraver voire même de résorber par la création d'une nouvelle offre.



Risques

Le secteur «Petit Bois» est concerné par un aléa feux de forêt «faible» et «très faible» (Cf. PAC Feu de forêt de l'Hérault, 2021). Ce dernier définit un principe de constructibilité avec deux cas particuliers.

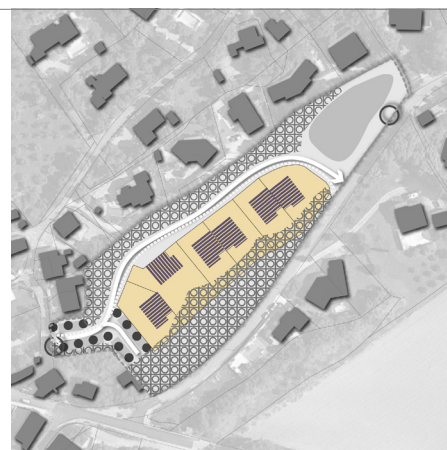
Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur la création de nouveaux logements en articulation avec la polarité du centre-bourg tout en préservant la silhouette paysagère communale et les vues remarquables.

Le projet préconise donc un programme de logements individuels complété par une offre de stationnement public à proximité du centre.

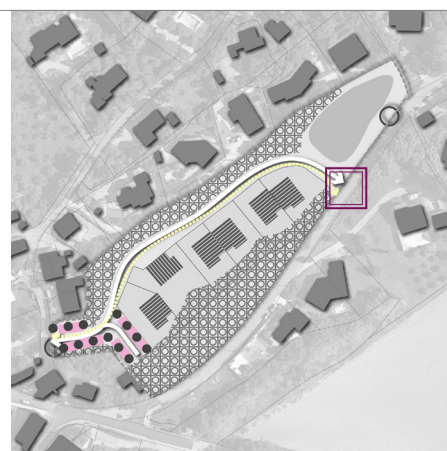
Habitat

Il s'agit de conforter l'offre de logements aux abords du centre du village, en proposant des logements individuels insérés dans la végétation.



Stationnement et mobilités

Il s'agit d'étoffer l'offre de stationnement du village, aujourd'hui trop faible, par la création de stationnements publics en entrée Ouest du quartier, en lien avec le centre du village. Également, il s'agit de lier le nouveau quartier avec le centre-bourg par des liaisons routières et douces, tout en prévoyant un principe de sécurisation des accès sur la route départementale 21.

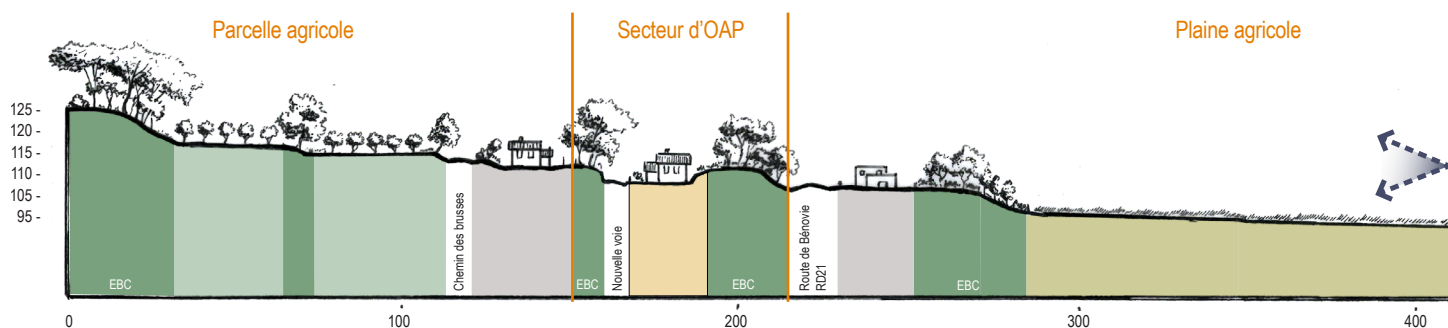
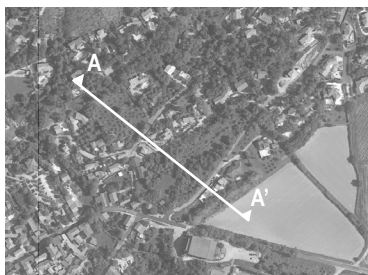


Patrimoine végétal

Il s'agit de maintenir les lanières boisées au Nord et au Sud du quartier, sur lesquelles une prescription d'Espace Boisé Classé (EBC) est apposée. De même, 2 sujets isolés remarquables existants seront protégés et préservés à l'Est et à l'Ouest du quartier.

De plus, il s'agit de créer un alignement d'arbres sur la nouvelle offre de stationnement, ombrageant les véhicules et prolongeant les lanières boisées du secteur.





Coupe du secteur «Petit Bois» A/A'

Programmation

Le projet programme la réalisation de :

- 6 logements individuels
- 25 places de stationnement

L'ensemble de l'opération est classé en zone à urbaniser AUB, directement urbanisable.

Légende du plan de synthèse

- Périmètres de l'OAP
- Espaces Boisés Classés (EBC) - masses
- Espaces Boisés Classés (EBC) - individus
- Cônes de vue à conserver
- Espaces verts publics à maintenir
- Principe d'ilot de logements individuels
- Principe d'ilots de stationnement
- Implantation préférentielle de la rétention pluviale paysagère
- Implantation préférentielle des constructions
- Voies de desserte à créer
- Cheminements doux à créer
- Principe d'alignement d'arbres à créer
- Principe de sécurisation d'accès à prévoir sur la route départementale



Plan de synthèse





OAP n°2 - Braveille

Localisation du secteur

Le secteur «Braveille» se situe en marge du centre historique, entre la route de Braveille et le Braou/Ruisseau des Campets.

Il s'inscrit au coeur du tissu urbanisé, dans un secteur de logements individuels peu dense.

Il bénéficie d'un positionnement idéal, proche du coeur de village, à proximité des principaux équipements publics (mairie, école, jeux pour enfants, etc.) et du tissu de commerces de proximité à pérenniser.

Emprise

Il s'agit d'une dent creuse, au coeur du tissu urbanisé et pavillonnaire. Le site est bordé d'arbres et est actuellement occupé par une maison.

Ce secteur représente une superficie d'environ 4 500 m², en zone urbaine UC.



Localisation du secteur «Braveille»

Les enjeux

Le secteur «Braveille» représente des enjeux forts relatifs :

Au paysage communal

Le secteur «Braveille» se situant au coeur du tissu bâti, il présente un enjeu fort de maintien des boisements préservant les vues remarquables depuis le Puech notamment. Il s'agit de préserver la silhouette du village et son caractère boisé.

Au patrimoine communal

Il en va de même avec le patrimoine environnemental communal constitué par les trames vertes, les boisements, et les sujets isolés qui constituent des enjeux fort de préservation.

A la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Dans un contexte de limitation de l'artificialisation des sols, l'enjeu porte sur la résorption des dents creuses et espaces interstitiels afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de limiter les déplacements vers les équipements, commerces et services communaux.

A l'accueil de nouveaux habitants

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal tout en limitant la croissance démographique, afin de répondre aux objectifs du SCoT.

Au maintien des espaces publics, de l'offre de service et du niveau d'équipements

Renforcer l'offre de logement en coeur de village et à sa périphérie immédiate constitue une opportunité pour le développement du tissu commercial de proximité, de par les débouchés supplémentaires que cela va susciter.

Cela doit bénéficier autant à l'économie communale qu'au confort de vie des futurs habitants, qui seront à proximité des services de première nécessité présents sur la commune. En organisant un «village des proximités», cela doit contribuer aussi, dans une certaine mesure, à limiter les besoins en termes de déplacements motorisés.

Dans la même logique, les espaces publics se verront plus fréquentés, ce qui renforcera la volonté d'un village vivant contribuant à l'animation de la vie sociale du village.

Aux risques

Le projet se situe en bordure du Braou/Ruisseau des Campets qui présente un risque inondation. En effet, le secteur se situe en zones rouge (Rn) et en zone de précaution (Z1) du PPRI communal.



Risques

Le secteur «Braveille» est concerné par deux risques :

- Une zone de précaution résiduelle Z1 du risque inondation (Cf. PPRI de la commune). Il s'agit d'une zone potentiellement inondable par une crue exceptionnelle où ne sont interdits que les projets de construction d'établissements à caractère stratégique ou vulnérable.
- Un aléa feux de forêt «faible» et «très faible» (Cf. PAC Feu de forêt de l'Hérault, 2021). Ce dernier définit un principe de constructibilité avec deux cas particuliers.

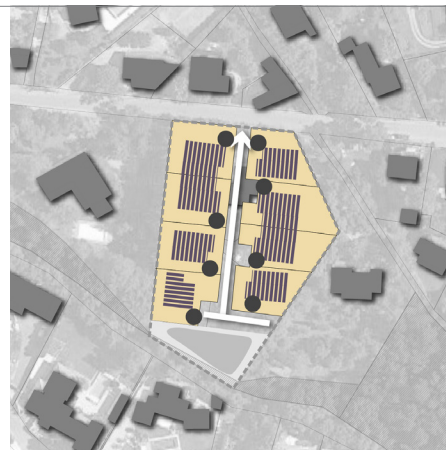
Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur la création de nouveaux logements en articulation avec la polarité du centre-bourg tout en préservant la silhouette paysagère communale.

Le projet préconise donc un programme de logements individuels complété par une offre de stationnement public.

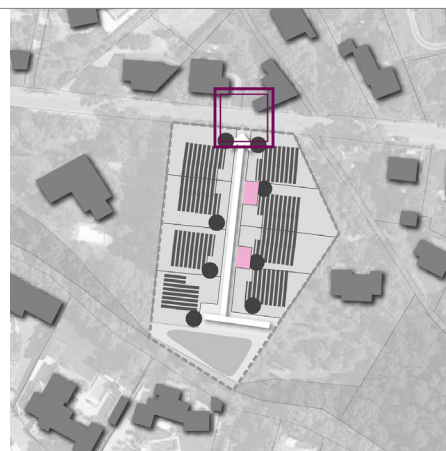
Habitat

Il s'agit de conforter l'offre de logements aux abords du centre du village, en proposant des logements individuels insérés dans la végétation.



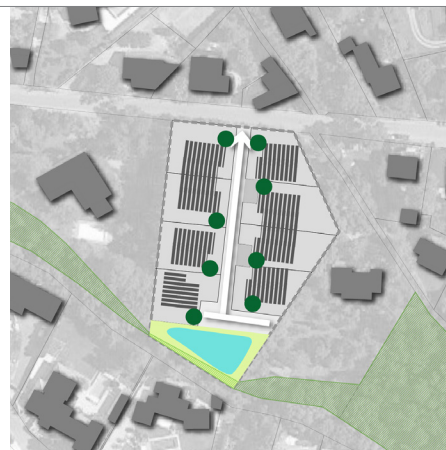
Stationnement et mobilités

Il s'agit de ne pas encombrer l'offre de stationnement public déjà trop faible sur la commune. Le projet prévoit, en plus du stationnement privé, des places de stationnement public, pour les visiteurs notamment. Quand aux accès, ils s'effectuent depuis la route départementale 1 où un principe de sécurisation est à prévoir.



Patrimoine végétal

Il s'agit de maintenir les boisements le long du cours d'eau, sur lequel une prescription d'espace boisé protégé est apposée (art. L 151-19 et/ou L 151-23 C.U.). De même, le projet prévoit de planter ou de maintenir des arbres au sein du nouveau quartier.





Programmation

Le projet programme la réalisation de :

- 8 logements individuels
- 6 places de stationnement

L'ensemble de l'opération est classé en zone à urbaniser AUB, directement urbanisable.

Légende du plan de synthèse

	Périmètres de l'OAP
	Espace Boisé protégé (art. L 151-19 et/ou L 151-23 C.U.)
	Arbres à protéger et/ou planter
	Espaces verts à maintenir
	Principe d'îlot de logements individuels
	Principe d'îlots de stationnement
	Implantation préférentielle de la rétention pluviale paysagère
	Implantation préférentielle des constructions
	Voies de desserte à créer
	Principe de sécurisation d'accès à prévoir sur la route départen
	PPRi - Zone rouge
	PPRi - Zone de précaution



Plan de synthèse

