information & TERRITOIRES

SEPTEMBRE 2017

FRANCE

OCCITANIE

HERAULT

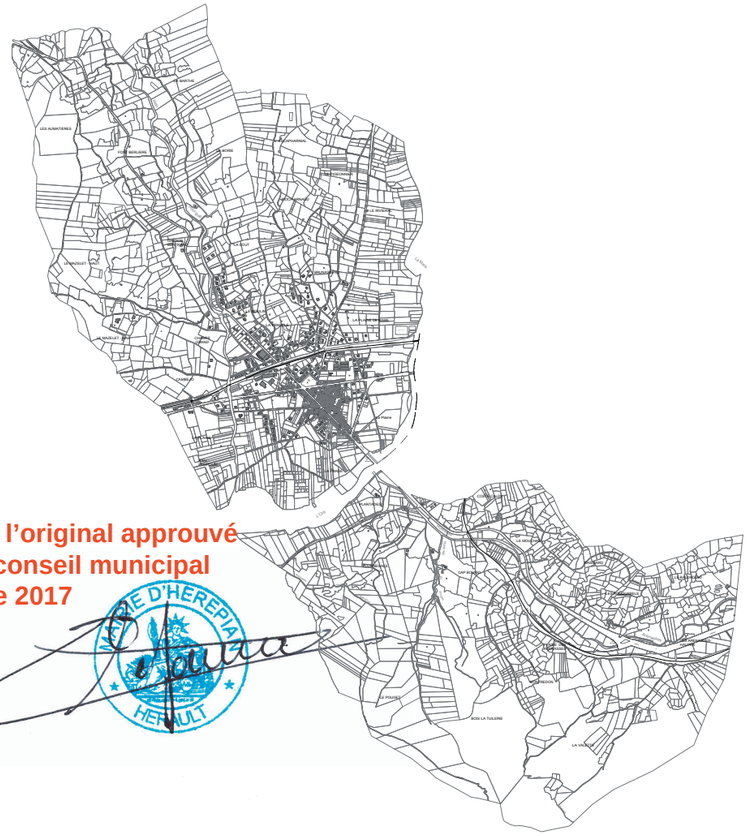
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND ORB

COMMUNE DE HÉRÉPIAN

HÉRÉPIAN

Plan Local d'Urbanisme

2.2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Document conforme à l'original approuvé par délibération du conseil municipal du : 20 septembre 2017

MAIRIE D'HERÉPIAN HÉRAULT

Approuvé par D.C.M. le 20 septembre 2017

information & TERRITOIRES

SARL au capital de 7800 euros

Le Plein Soleil
1796, Avenue de Monsieur Testé
34070 MONTPELLIER

Tél : 09.52.993.994
E-mail : in.ter@online.fr

n° SIRET : 422 471 003 00042 Code NAF : 7112B
RCS MONTPELLIER

partenaire (s)

Etudes environnementales

ÉCOTONE
recherche et environnement

4 rue du Cayre
11 290 Montréal

Bât. Esterel, appt. 417
Résidence des Coteaux
31 520 Ramonville St-Agne

Tél : 05 61 73 22 74

S O M M A I R E

L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR.....3

- L'objet des orientations d'aménagement par secteur
- La portée des orientations d'aménagement par secteur
- L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du P.L.U

LE SECTEUR DE « *BRUNASSENQ* ».....4

LE SECTEUR « *Entrée Ouest* ».....9

L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR»

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

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 villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones 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. (Article L151-7 du Code de l'urbanisme).

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

L'article L152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR AVEC LES AUTRES PIECES DU P.L.U.

Articulation avec le P.A.D.D. :

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations générales pour la commune.

Articulation avec la règle d'urbanisme :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et les pièces graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit les principes du parti d'aménagement (liaisons, mode d'urbanisation...).

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

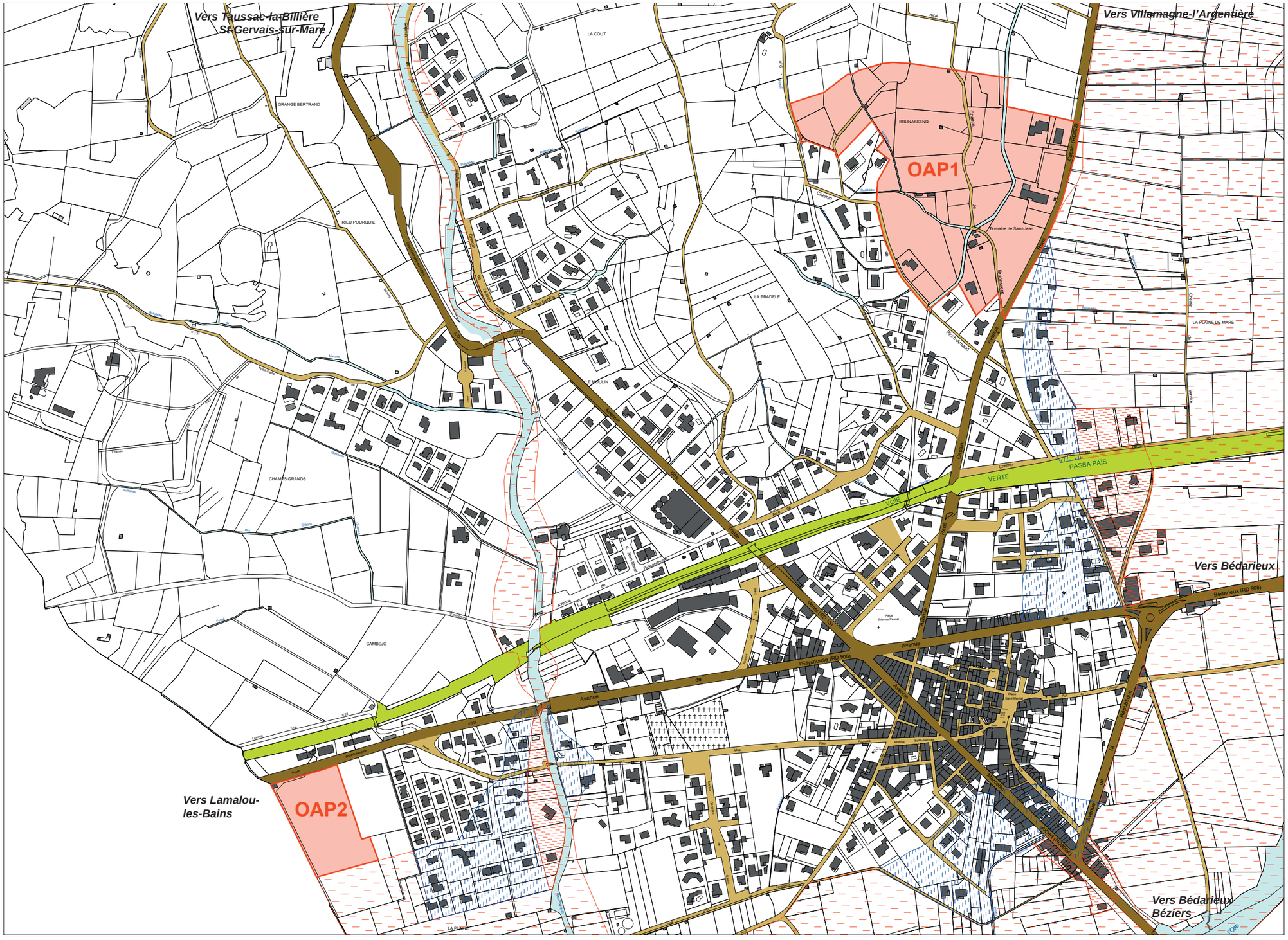
Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du P.L.U.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Deux secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

- Le secteur de « BRUNASSENQ » : OAP1
- Le secteur « ENTREE OUEST » : OAP2

Localisation des O.A.P.


Vers Taussac-la-Billière
St-Gervais-sur-Mare
Vers Villemagne-l'Argentière
OAP1
OAP2
Vers Bédarieux
Vers Lamalou-les-Bains
Vers Bédarieux
Béziers
BRUNASSENQ
LA COUT
GRANGE BERTRAND
RIEU POURQUIE
LA PRADELE
LE MOULIN
CHAMPS GRANDS
CAMBEJO
LA PLAINE DE MARE
VOIE VERTE PASSA PAÏS
Avenue de l'Espinouse (RD 908)
Bédarieux (RD 908)
Chemin de Saint-Jean
Domaine de Saint-Jean
Chemin de Brunassenq
Chemin de Fadon-Arnaud
Avenue de la Gare
Avenue de Saint-Denis
Place Saint-Martial
place Etienne Pascal
Avenue Jean Jaurès
Avenue Pierre Mendès France
Avenue Jean Moulin
Avenue Saint-Denis
Avenue Saint-Jean
Avenue Saint-Pierre
Avenue Saint-Paul
Avenue Saint-Roch
Avenue Saint-Sébastien
Avenue Saint-Vincent
Avenue Saint-Victor
Avenue Saint-Martial
Avenue Saint-Michel
Avenue Saint-Marc
Avenue Saint-Jacques
Avenue Saint-Antoine
Avenue Saint-Ambroise
Avenue Saint-Gilles
Avenue Saint-Cyprien
Avenue Saint-Cyr
Avenue Saint-Cécile
Avenue Saint-Blaise
Avenue Saint-Barthélémy

O.A.P. 1 : BRUNASSENQ (7,7 hectares)

Localisation du secteur

Le secteur de «Brunassenq» se situe au nord du village, en bordure de la RD922 (avenue Renè Cassin). Il marque l'entrée de ville d'Hérépian en arrivant de Villemagne-l'Argentière.

Il s'agit d'un secteur d'extension de l'enveloppe urbaine actuelle. Il se «connecte» à une zone d'habitat de faible densité (inférieur à 10 logements par hectare) et comprend quelques habitations et activités présentant le même niveau de densité .

Ce secteur représente une superficie d'environ 7,7 hectares, dont 0,7 hectare bâti, soit une superficie d'environ 7 hectares potentiellement ouverte à l'urbanisation.

Objet de l'opération

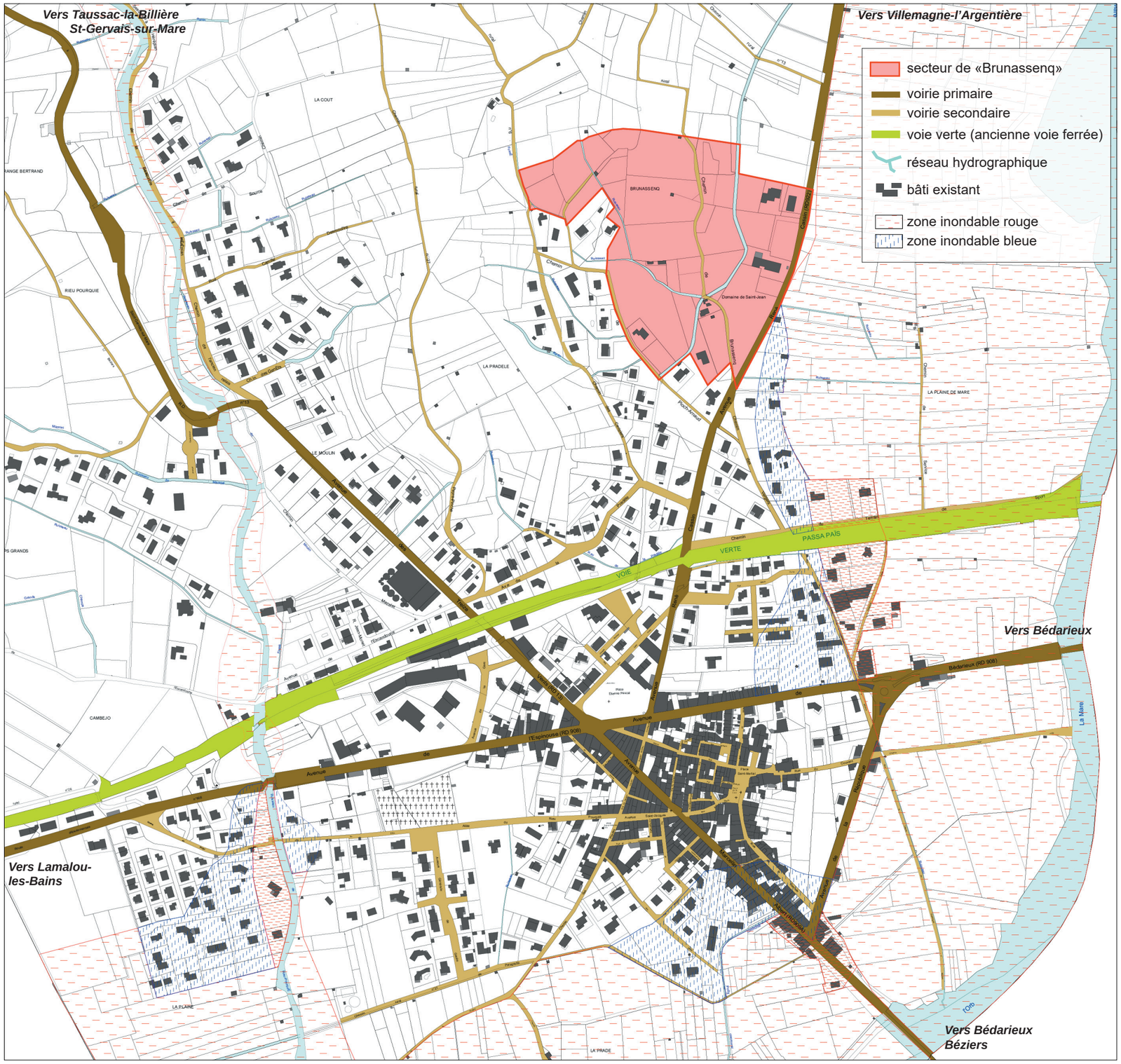
Ce secteur correspond au principal projet d'extension urbaine d'Hérépian pour les douze prochaines années. **Il doit permettre, sur la base d'une densité moyenne de 14 logements par hectare, la réalisation d'une offre diversifiée de logements à travers une programmation dans le temps.**

Une attention particulière doit être apportée à l'urbanisation de ce secteur pour plusieurs raisons :

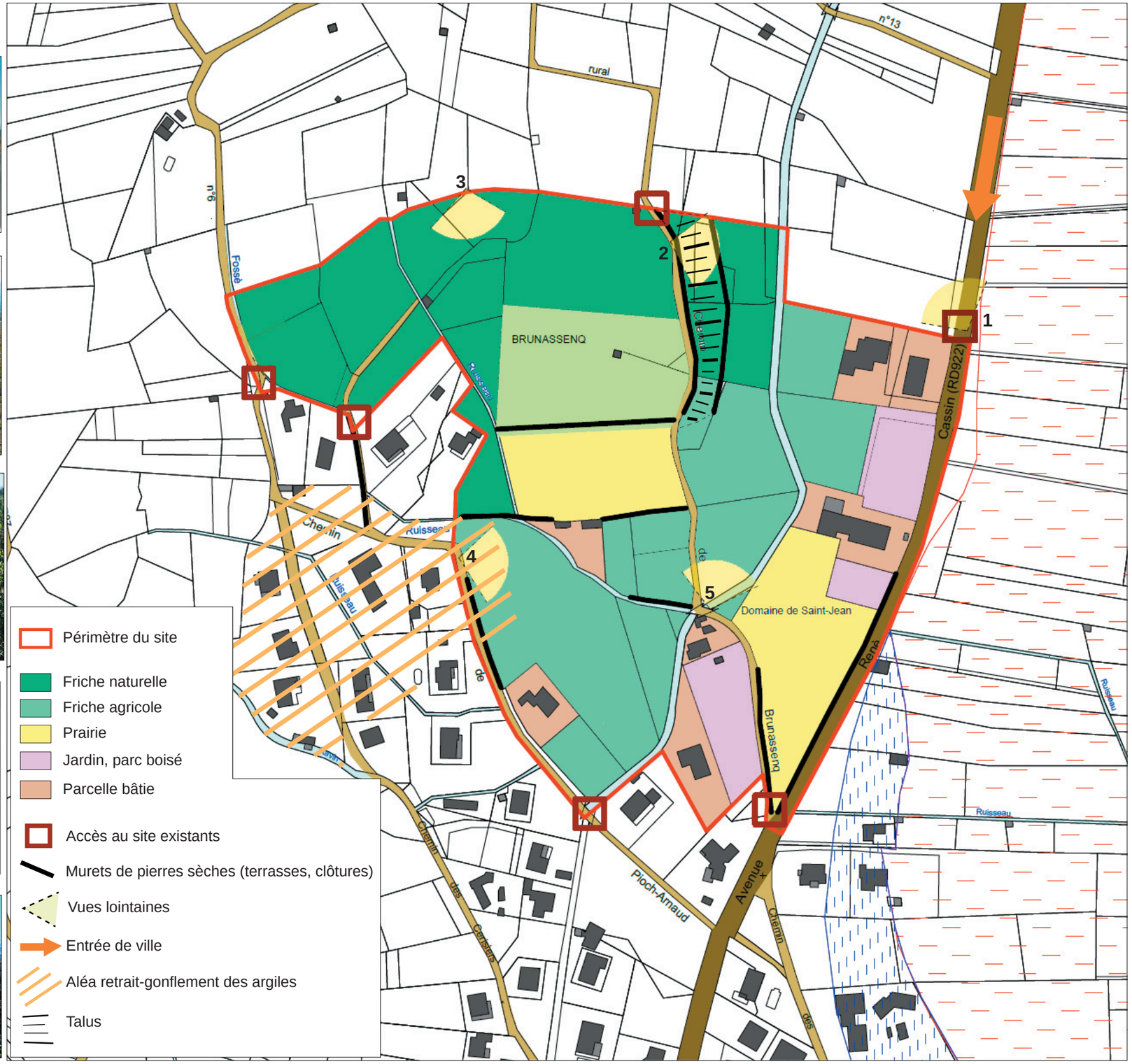
- Son positionnement en entrée de ville,
- La topographie du site, caractérisée en partie par d'anciennes terrasses agricoles,
- un réseau hydrographique situé en amont de la zone urbaine.

L'objectif est donc de définir des principes d'aménagement de cette future entrée de ville (enjeux paysagers, image plus urbaine), de préserver autant que possible le «jeu» de terrasses et les murs de soutènement en pierres sèches, et d'imposer la prise en compte de l'imperméabilisation des sols afin de ne pas impacter la zone urbaine actuelle.

Localisation du secteur de «Brunassenq»



Les enjeux paysagers et les contraintes



Les principes d'aménagement

Données qualitatives

Le parti d'aménagement s'appuie sur les caractéristiques physiques du site (anciennes terrasses agricoles). Il s'agit également d'organiser la future urbanisation en relation avec l'environnement naturel à proximité :

- en préservant les principaux espaces verts ou boisés et en ménageant des vues sur le grand paysage,

- en **protégeant les murets de pierre sèches. Patiemment édifiés par des générations de paysans, les pierriers, terrasses et murets sont des éléments structurants des paysages et des habitats indispensables à de nombreuses espèces animales et notamment** le lézard ocellé, espèce protégée. A ce titre, les bandes enherbées situées à proximité devront être préservées ou reconstituer (Cf. les coupes de principe, page suivante).

- en utilisant, dans le cadre des aménagements paysagers, **des essences végétales les plus proches possibles de celles présentes naturellement dans le secteur**. Ils se composeront d'essences locales, par exemple, les espèces envahissantes comme le Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia), le Buddleia (Buddleia daviddii) ou le Pyracantha, qui apparaissent encore comme des espèces utilisées dans les plantations d'espaces verts ou de jardins, seront à proscrire.

Données quantitatives

Le parti d'aménagement sur le secteur repose essentiellement sur :

- **3 niveaux de densité** des constructions :

  . un niveau à forte densité, d'environ 20 logements par hectare, en bordure de la RD922, en entrée de ville,

  . un niveau de densité intermédiaire, d'environ 15 logements par hectare, en partie centrale du site,

  . un niveau à plus faible densité, d'environ 10 logements par hectare, sur les points hauts du site pour une meilleure intégration du bâtie.

La gradation de la densité doit permettre d'**offrir une bonne mixité dans la typologie des logements**.

Les terrains soumis à des niveaux de densité ne pourront être urbanisés que **dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble avec une superficie minimale de 10 000 m²** (dossier Loi eau obligatoire).

- **Une urbanisation en trois phases :**

. Phase 1 : environ 2,38 hectares.

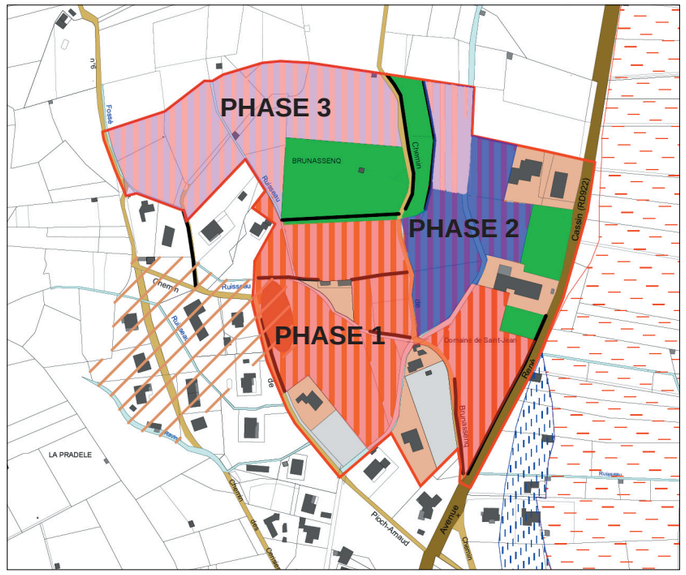
Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (2 maximum) avec un nombre de logements compris entre 41 et 43 logements

. Phase 2 : environ 0,87 hectare.

Son urbanisation pourra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble, avec un nombre de logements compris entre 14 et 16 logements

. Phase 3 : environ 2,15 hectare.

Cette phase ne pourra être réalisée qu'après une procédure dérogatoire au titre des espèces protégées suivie d'une procédure de modification ou révision du P.L.U. Sa capacité d'accueil est de 21 à 23 logements.



Sur l'ensemble du secteur, l'emprise constructible représente environ 5,4 hectares et doit permettre la réalisation d'un nombre de logements compris entre 76 et 82 logements, soit une densité comprise entre 14 et 15 logements par hectare.

Pour les secteurs concernés par des murets de pierres sèches :

Les murets de pierre sèches sur le site devront être préservés et confortés (consolidation, surélévation éventuelle....). Les interstices entre les pierres sèches servant de refuge, de lieux de ponte ou de terrain de chasse à de nombreuses espèces, ces murets ne devront pas être cimentés, ni jointoyés.

Afin que la préservation de ces murets soit bénéfique au Lézard ocellé, les bandes enherbées situées à proximité seront également préservées ou reconstituées.

Le déplacement de certains murets pourra être autorisé dans le cadre de l'élargissement de certaines voiries, en respectant les coupes de principe ci-contre et les périodes les moins néfastes pour le lézard ocellé.

Entretenir un muret de pierres

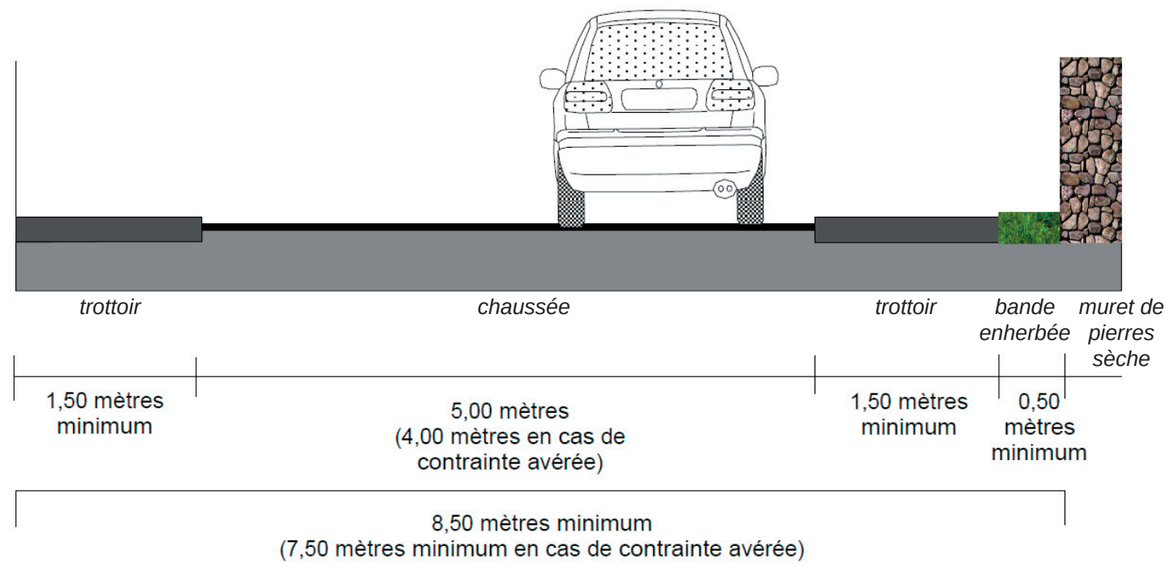
- *Ne pas cimenter la construction.*
- *Recaler les pierres régulièrement, si possible chaque année.*
- *Remonter les portions effondrées : un muret haut est plus favorable aux reptiles et aux petits mammifères.*
- *Conserver la végétation herbacée.*
- *Entretenir la végétation ligneuse pour ne pas la laisser envahir complètement le muret. Les racines des figuiers et des micocouliers risqueraient de ruiner le muret en s'insinuant entre les pierres.*

Restaurer un muret

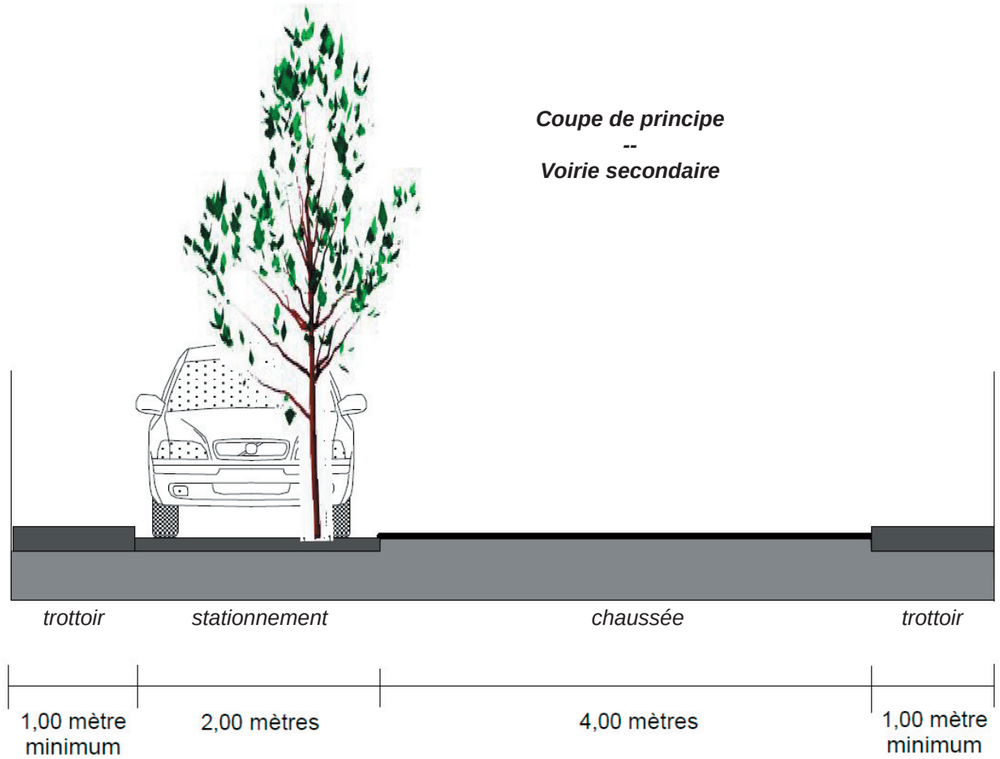
- *Pour rebâtir une portion très dégradée, creuser une tranchée de fondation de 20 à 30 cm de profondeur, un peu plus large que le mur lui-même. Le fond doit être homogène et stable car le mur pèse très lourd. Les pierres placées au fond sont bloquées par un remplissage de terre ou de gravier.*
- *Placer ensuite les pierres de telle sorte que l'eau s'écoule vers l'extérieur du mur.*
- *De grosses pierres transversales assurent la solidité du mur.*
- *Les pierres sont calées par de petits cailloux ou par un joint en terre malaxée qui facilite l'installation de végétaux. Laisser des interstices qui constituent des refuges pour la faune.*
- *Pour éviter les infiltrations d'eau de pluie, couvrir d'une couche de pierres très larges ou de pierres posées verticalement.*

SOURCE : L-R MAE, 2004. Conservatoire des Espaces Naturels du Languedoc-Roussillon, Chambre Régionale d'Agriculture

Coupe de principe
--
Voirie principale



Coupe de principe
--
Voirie secondaire



O.A.P. 2 : ENTREE OUEST (1,2 hectares)

Localisation du secteur

Le secteur «Entrée Ouest» marque l'**entrée de ville d'Hérépian** en arrivant de Lamalou-les-Bains.

Il est situé en bordure de l'avenue de l'Espinouse, appelée aussi route de Bédarieux (RD908).

Il bénéficie également de la proximité de la voie verte Passa Païs.

Ce secteur représente une superficie d'environ 1,2 hectares potentiellement ouverte à l'urbanisation.

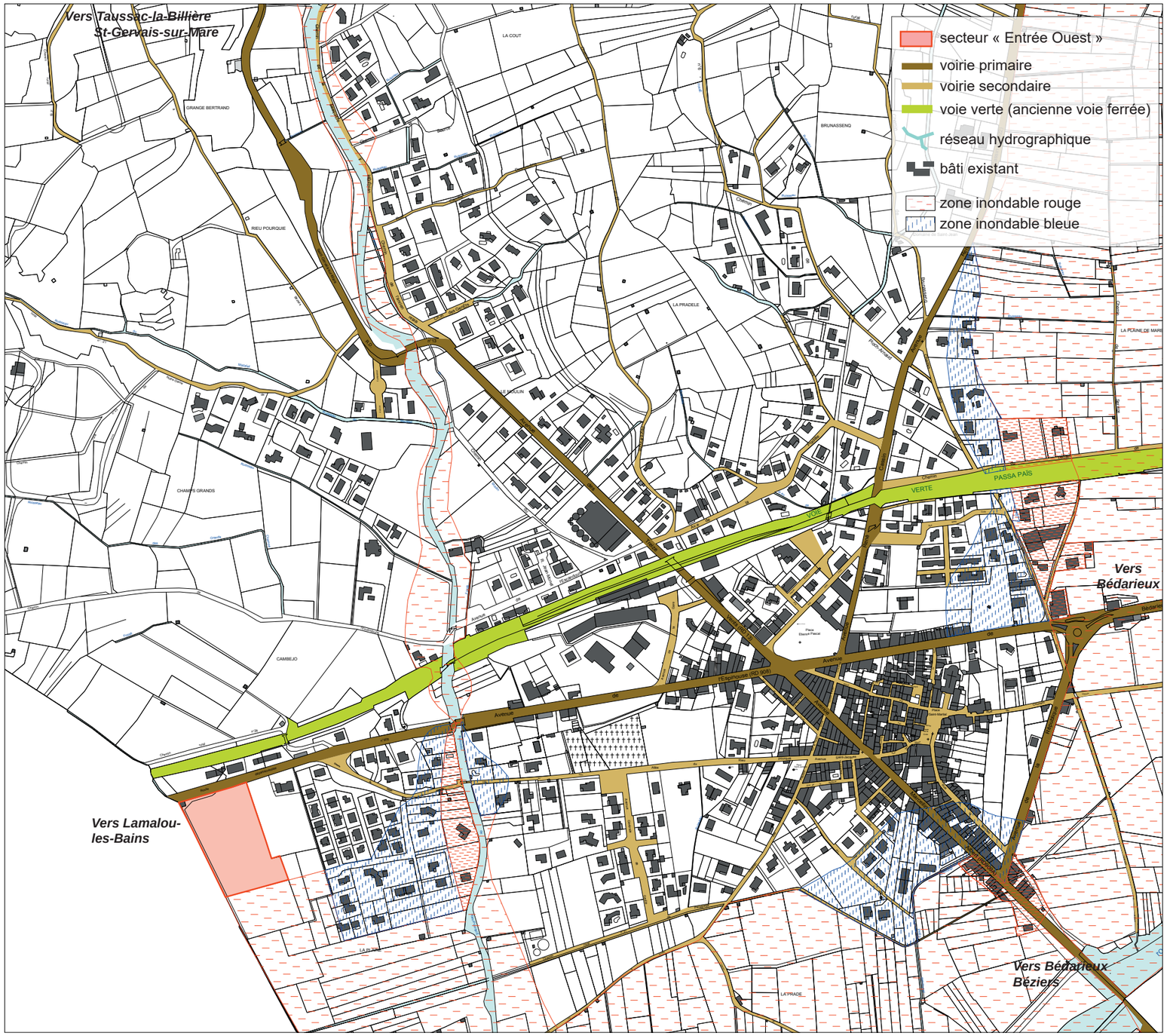
Objet de l'opération

L'objectif est de **permettre la réalisation d'une construction hôtelière** en entrée de ville et en liaison avec le golf de Lamalou-les-Bains en limite Ouest.

Une attention particulière doit être apportée à l'urbanisation de ce secteur principalement en raison de son positionnement en entrée de ville,

L'objectif est donc de définir des principes d'aménagement de cette future entrée de ville (enjeux paysagers, image plus urbaine).

Localisation du secteur « Entrée Ouest »

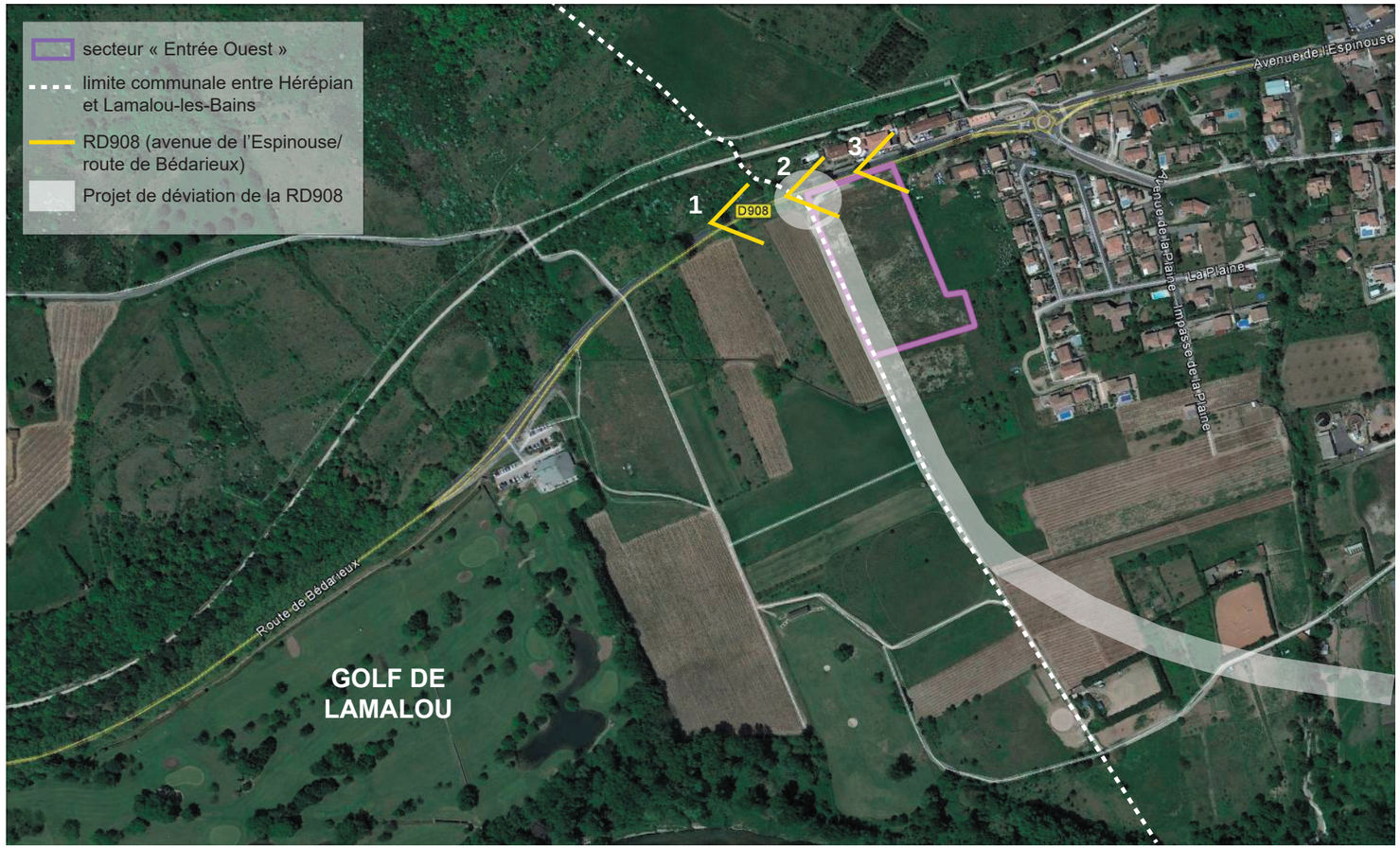


Les enjeux paysagers et les contraintes

Ce secteur est positionné sur un réseau routier structurant, la RD908 en limite Nord du site, et constitue donc **un enjeu fort au niveau paysager**. Il est bordé à l'Ouest par une parcelle de vigne (sur Lamalou-les-Bains), à l'Est par une parcelle en partie bâtie et une friche agricole au Sud en zone inondable (cf. carte page précédente).

Le site est aujourd'hui une friche agricole utilisée en partie pour du stockage de matériaux (cf. photo n°2) offrant une entrée de ville assez dévalorisée. La RD 908 est soulignée par des plantations d'alignements plus ou moins continues entre Lamalou et Hérépian (cf. photo n°1).

L'objectif du futur projet d'hébergement touristique sera de **préserver ou ménager des ouvertures sur le grand paysage**. Ainsi, la position de la ou des constructions devra respecter **un recul minimal par rapport à la voie départementale**.



Enfin, le site est impacté par **le projet de déviation de l'actuelle RD908** dont l'échéance de réalisation n'est pas encore fixée.
La zone d'étude de cette future infrastructure routière concerne la partie Ouest du site, en limite communale avec Lamalou-les-Bains, avec un carrefour giratoire à cheval sur les deux communes.

Les principes d'aménagement

Le parti d'aménagement impose **des reculs au regard des enjeux paysagers, des risques et du projet de déviation de la RD908** qui grève la partie Ouest du site (environ 30 mètres).
Il est donc imposé un recul minimal de 40 mètres par rapport à la limite Ouest du Site pour l'emprise potentiellement constructible.

Un recul minimal de 20 mètres par rapport à l'actuelle RD908 est imposé afin de limiter l'impact sur le grand paysage et permettre une meilleure intégration des futures constructions dont **la hauteur maximale est limitée 8 mètres** et deux niveaux. Elles devront se rapprocher **des formes de bâti traditionnelles** et les toitures terrasses seront interdites.

Un recul minimal de 10 mètres est imposé par rapport à la limite Sud du site correspondant également à la limite de la zone rouge inondable.

Enfin, un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite Est du site est imposé.

Ainsi, **l'emprise au sol constructible maximale est fixée à 35% du site, soit environ 4200 m²**.

L'accès au site se fera à terme à partir du futur carrefour giratoire. Dans l'attente de la réalisation de cette infrastructure un accès provisoire pourra être autorisé après accord du Conseil Départemental.
L'accès à la voie verte, nécesitant la traversée de la voie départementale actuelle, devra également être sécurisée.

Dans un souci d'intégration paysagère, **les plantations d'alignement** en bordure de l'actuelle RD908 **seront préservées** autant que possible après l'aménagement du futur carrefour giratoire ou reconstituées.
De la même manière, **une zone tampon paysagère** devra être réalisée entre la future déviation et les futures constructions. Cette zone pourra intégrer les espaces de stationnement.

Dans le cadre des aménagements paysagers, **des essences végétales les plus proches possibles de celles présentes naturellement dans le secteur seront à privilégier**. Les espèces envahissantes comme le Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia), le Buddleia (Buddleia daviddii) ou le Pyracantha, qui apparaissent encore comme des espèces utilisées dans les plantations d'espaces verts ou de jardins, seront à proscrire.