

ST-CLEMENT-DE-RIVIERE

Plan Local d'Urbanisme

2.2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

FRANCE

OCCITANIE

HERAULT

COMMUNAUTE
DE COMMUNES DU
GRAND PIC SAINT-LOUP

COMMUNE DE
ST-CLEMENT-DE-
RIVIERE

Elaboration du P.O.S. approuvée le 08/09/1981
1ère révision partielle (partie Nord) approuvée le 06/07/1988
1ère révision partielle (partie Sud) approuvée le 31/03/1994
2ème révision partielle (partie Nord) approuvée le 31/05/2000
2ème révision partielle (partie Sud) approuvée le 27/12/2001

3ème REVISION DU P.O.S. ET TRANSFORMATION EN P.L.U. :

- Prescrite par D.C.M. du : 09 juillet 2009
- Arrêtée par D.C.M. du :
- Approuvée par D.C.M. du :



PROJET

information
&
TERRITOIRES

SARL au capital de 7800 euros

Urbanisme - Environnement - Aménagement

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)

Némis

Analyse paysagère
Némis
11 rue Rivarol, 30000 Nîmes
Tel : 04.66.84.20.28/ nemis.
paysage@wanadoo.fr



Evaluation environnementale
Les Ecologistes de l'Euzière
Domaine de Restinclières
34730 Prades-le-Lez
Tél : 04 67 59 54 62



Services et Plans Informatisés
SPI-GRAPHIC
300, rue du Faubourg du Nord
34130 MAUGUIO
Tél : 04.67.12.04.63.

SOMMAIRE

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

INTRODUCTION AUX O.A.P. DE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE.....4

1 - LE SECTEUR « *DOMAINE ST-CLEMENT* ».....8

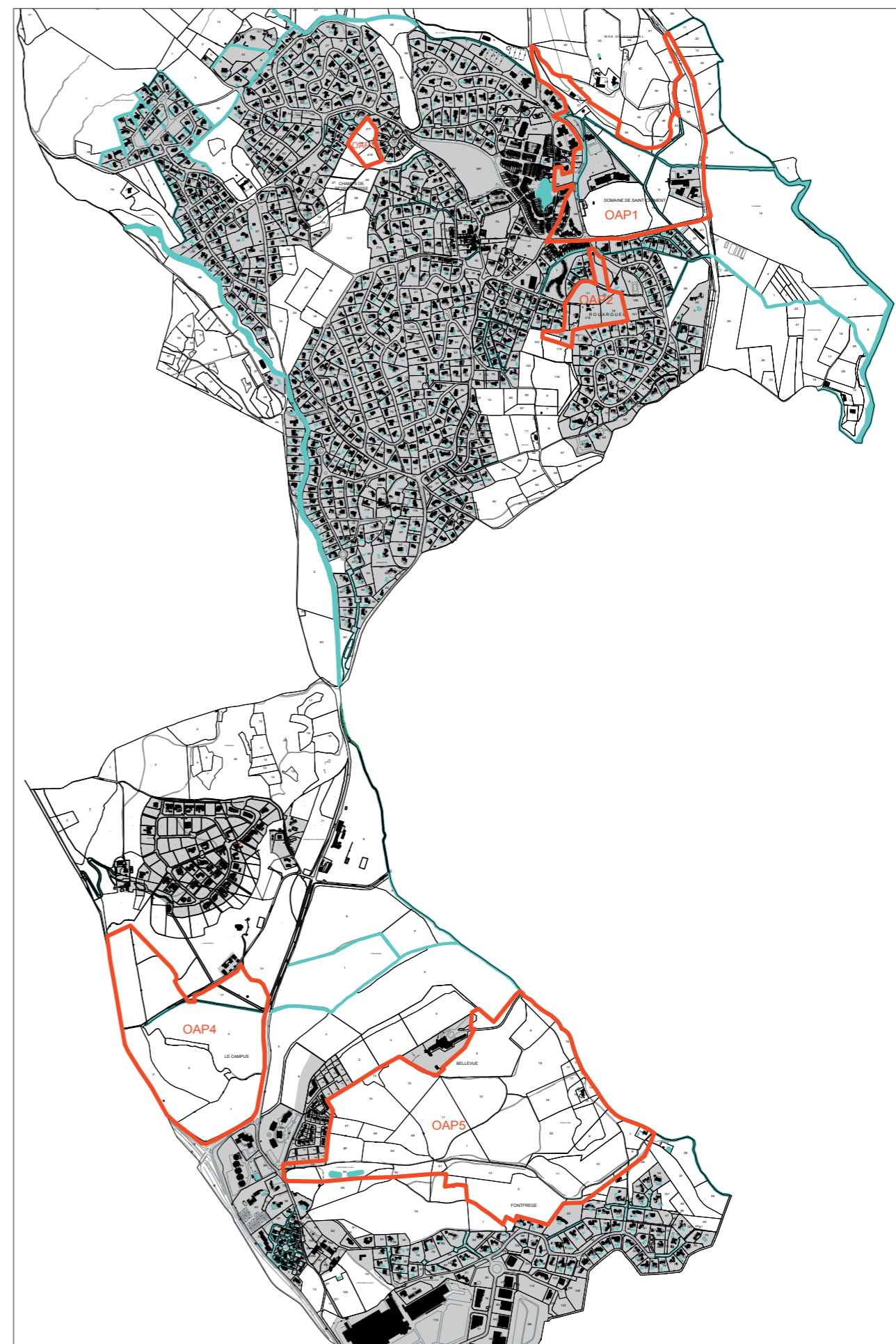
2 - LE SECTEUR DE « *ROUARGUES* ».....10

3 - LE SECTEUR «*CHAMPS DE PEYRE-GROSSE*».....12

4 - LE SECTEUR « *LE CAMPUS* ».....14

5 - LE SECTEUR « *BELLEVUE / FONTFREGE* ».....16

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P)



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.

Pourquoi des orientations d'Aménagements

Les évolutions des cinquante dernières années du territoire (déprise agricole et explosions urbaines) ont largement transformées le paysage saint-clémentois.

Afin que les nouvelles extensions urbaines préservent l'identité paysagère, la richesse écologique et permettent qualité urbaine et évolutions futures dans les meilleurs conditions, le législateur demande que les zones d'extensions urbaines soient pourvues d'Orientations d'Aménagement Particuliers (OAP) qui définissent précisément la forme du projet urbain.

En particulier, la trame des espaces publics (schéma viaire mais aussi trame verte et hydraulique) doit permettre de garantir à la fois un bon fonctionnement circulatoire, une économie des réseaux, la préservation du paysage, de l'environnement, ainsi que les évolutions à venir (possibilité de mutation ou de densification).

Si l'histoire de l'urbanisme depuis les premières cités du Moyen-Orient jusqu'aux cité-jardins de la fin du dix-neuvième siècle, aux plans d'embellissement du début du vingtième siècle, et aux quartiers durables d'aujourd'hui, nous a laissé en héritage des plans de ville toujours dessinés avec précision, il n'en était plus de même avec les POS qui se contentaient de "zoner".

Les tristes banlieues que nous connaissons sont un des héritages malheureux de cette pratique, car la juxtaposition de bâtiments aussi élégants soient-ils individuellement, n'a que peu de chance de parvenir à un ensemble cohérent et harmonieux s'ils ne sont soumis à une règle collective.

Une autre dérive d'une absence de projet d'ensemble, c'est l'effet "jeu de Go" des juxtapositions de projets individuels qui, in fine, bloquent l'ensemble du territoire, laissant de larges pans de friches inutilisables faute de maillage cohérent et d'utilisation des "vides" résiduels. Cet effet bloque l'évolutivité du territoire et coûte généralement cher aux collectivités par certaines juxtapositions de voiries, ainsi que par les difficultés à circuler dans ces dédales ainsi créés.

La réalisation d'OAP commence par la conception d'une trame d'espaces publics, seule à même de permettre les évolutions futures, une bonne desserte et des réseaux économes.

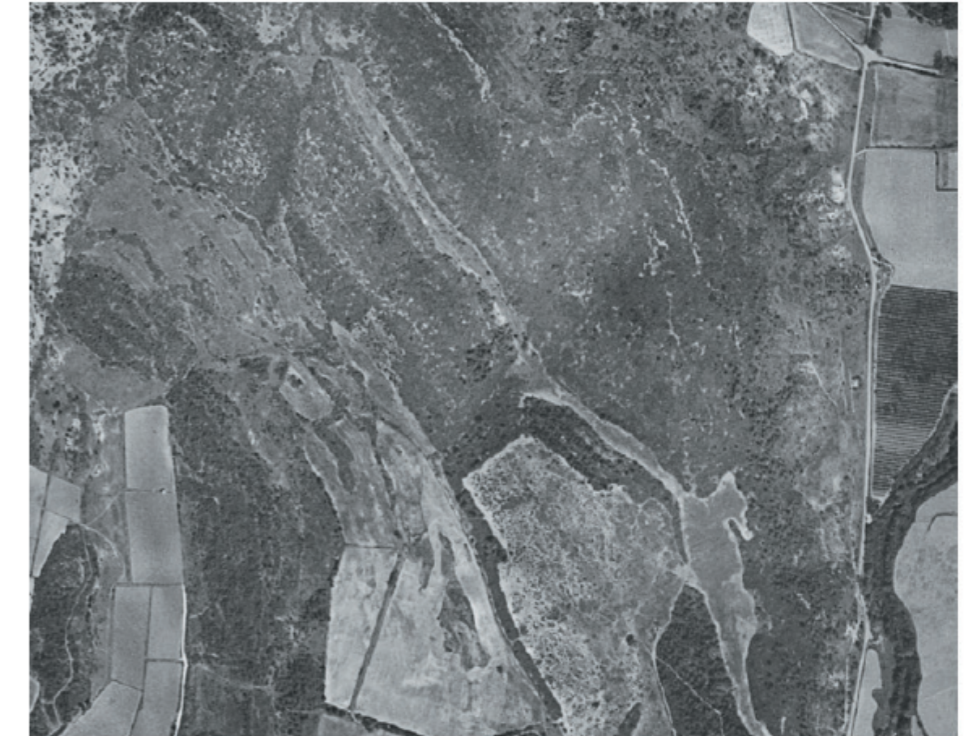
Cette trame met surtout en valeur le territoire, à la manière du tracé d'un parc, en cadrant les perspectives visuelles, s'appuyant sur la topographie, sur la végétation existante, sur les cours d'eau qui deviennent des parcs linéaires, supports de cheminements doux, de la biodiversité et du système pluvial.

L'ensemble peut ainsi aboutir à une cité-jardin.



Les évolutions des cinquante dernières années du territoire (déprise agricole et explosions urbaines) ont largement transformées le paysage saint-clémentois.

Le paysage agricole est peu à peu devenu résidentiel. Sa qualité tient en grande partie à la préservation des collines boisées et des vallons agricoles. Mais cette qualité ne peut "tenir" qu'à condition de préserver la trame verte composée de ces éléments ainsi que des vues sur le grand paysage (Pic Saint-loup, Lez, etc).



Certaines collines autrefois garrigues, sont aujourd'hui des pinèdes habitées. Ce sont les pins et les chênes verts qui donne l'essentiel de la qualité paysagère de ces quartiers. Aussi convient-il de les préserver dans le temps, voire de les replanter ou de les remplacer par d'autres essences adaptées (chêne blancs, érable de Montpellier, micocoulier) car les pins ont une durée de vie brève et leur inflammabilité peut être un risque pour les habitants qui craignent aussi les chutes d'arbres.



Exemples de cités-jardins

The Woodlands, Houston (USA)

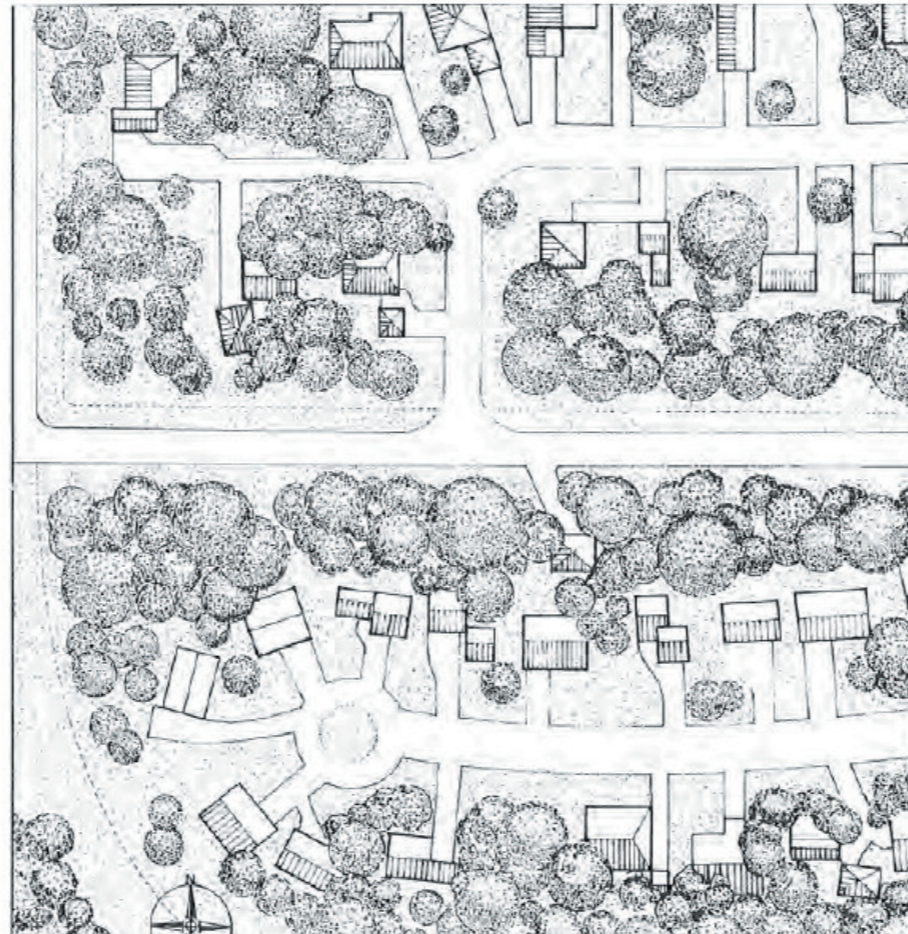
Cette cité-jardin fut conçue dans la banlieue de Houston, au cœur d'une forêt pré-existante. Outre le dessin général offrant une image de parc, il fallait préserver l'ambiance de forêt et donc les arbres. Les terrassements furent ainsi interdits, les fondations des maisons faites sur pieux.

A Saint-Clément, les terrassements doivent être très mesurés car ils détruisent les racines des arbres qui meurent ensuite en quelques années. Ils créent aussi des problèmes d'érosion importants.



L'obligation de préserver les arbres existants permet, outre la création d'une ambiance de nature, de rendre presque invisibles des maisons pourtant souvent très grandes.

C-dessous un extrait de plan de composition montrant les alignements bâtis et les continuités arborées et donc écologiques.



L'absence de clôture accentue l'effet parc.

A Saint-Clément, où les clôtures sont une tradition fortement implantée, c'est l'aspect de clôtures qui aura une grande importance dans l'image de la cité.



Riverside, Chicago (USA)

Dans les années 1870, l'architecte-paysagiste Olmsted dessine cette cité-jardin dans la banlieue de Chicago. Elle est relié au centre ville par le chemin de fer.



La qualité de la cité tient au maillage viaire, à la possible mutabilité des fonctions, à la quantité et la qualité des espaces publics, dessinés.



La qualité de la cité tient aussi et peut-être surtout, à son principe fondateur: la grande quantité d'arbres plantés qui crée l'esprit des lieux sous forme d'une forêt habitée. Ce boisement unifie une grande liberté d'architectures, qui, sans ces arbres, serait une cacophonie. Cela nécessite la protection de ces arbres dans les règles d'urbanisme. Ici peu de règles d'architecture car l'unité est d'abord paysagère. Les maisons respectent toutefois deux règles importantes: recul de la voie, ce qui donne un aspect champêtre et hauteur inférieure à la cime des arbres.

Ci-dessous, vue aérienne aujourd'hui.



Domaine des Grèves de Suscinio (56)

Un exemple contemporain de lotissement résidentiel conçu sur le modèle des cités-jardin.

Un dessin d'ensemble fait la part belle aux chemins doux, des perspectives visuelles sont préservées vers la mer, un boisement de pins plantés donne l'ambiance générale.

Le règlement extrêmement stricte (gabarit, matériaux, position, alignement, clôtures) garantit l'homogénéité, la qualité... Et l'absence de contentieux.

Ci-dessous: vue depuis le bord de mer.



Un autre exemple de cité-jardin: **La ville du Vézinet (78)** fut dessinée de toutes pièces à la fin du dix-neuvième siècle par le Comte de Choulot, paysagiste. Il commença par dessiner une trame verte à la manière d'un tracé de parc dans un bois situé sur la première ligne de chemin de fer permettant un accès aisée à Paris.

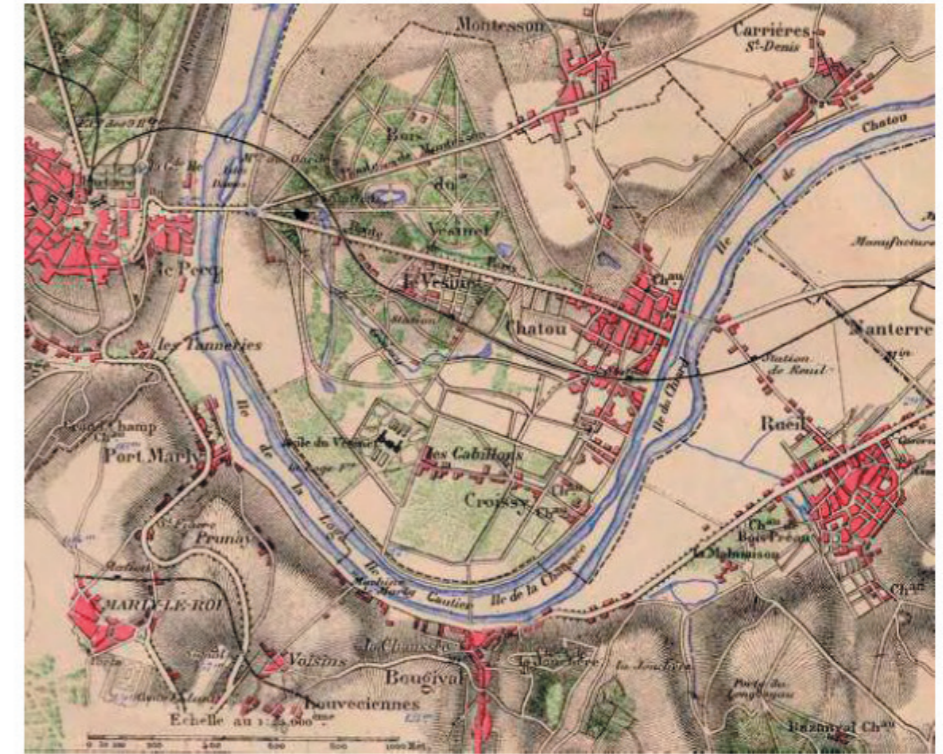
Une rivière artificielle y fut créée. On peut faire le tour de la ville à pied ou en vélo dans cette ambiance de parc.

Les habitants sont aujourd'hui les meilleurs défenseurs de la ville.

Ci-dessous, le PLU aujourd'hui



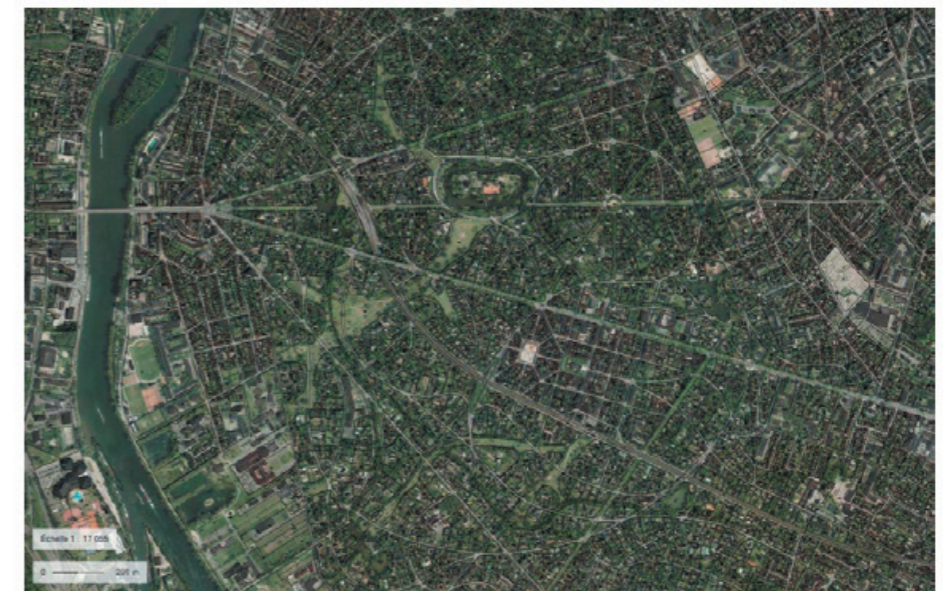
Ci-dessus, une vue à vol d'oiseau du projet.



Le Comte de Choulot commença par dessiner une trame verte sous forme de tracé de parc, articulée sur la topographie, les vues, la végétation arborée.



Ci-dessous et à gauche, la ville aujourd'hui.



1 - Secteur « DOMAINE SAINT-CLEMENT » (20,2 ha)

Atouts et contraintes du site

Le site, en continuité de l'espace urbain, est caractérisé principalement par :

- des enjeux environnementaux forts notamment au Nord et à l'Est à proximité des cours d'eau (milieux ouverts à semi-ouverts),
- des massifs boisés en bordure de l'espace urbain,
- la ripisylve du ravin d'Embarre,
- des constructions existantes.

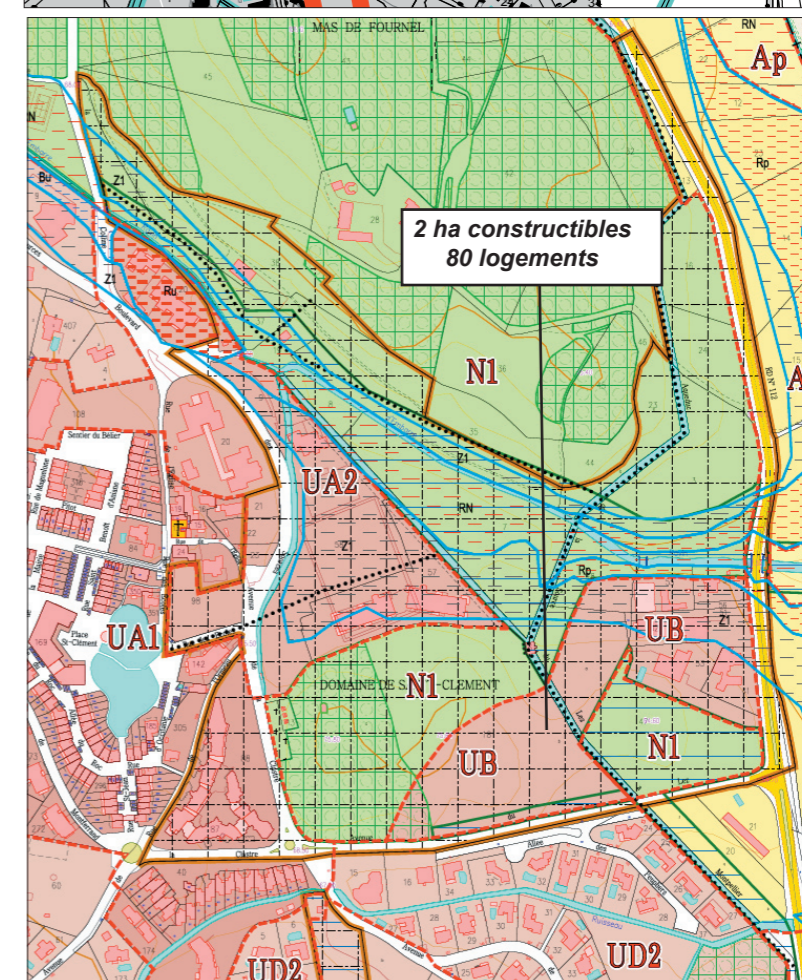
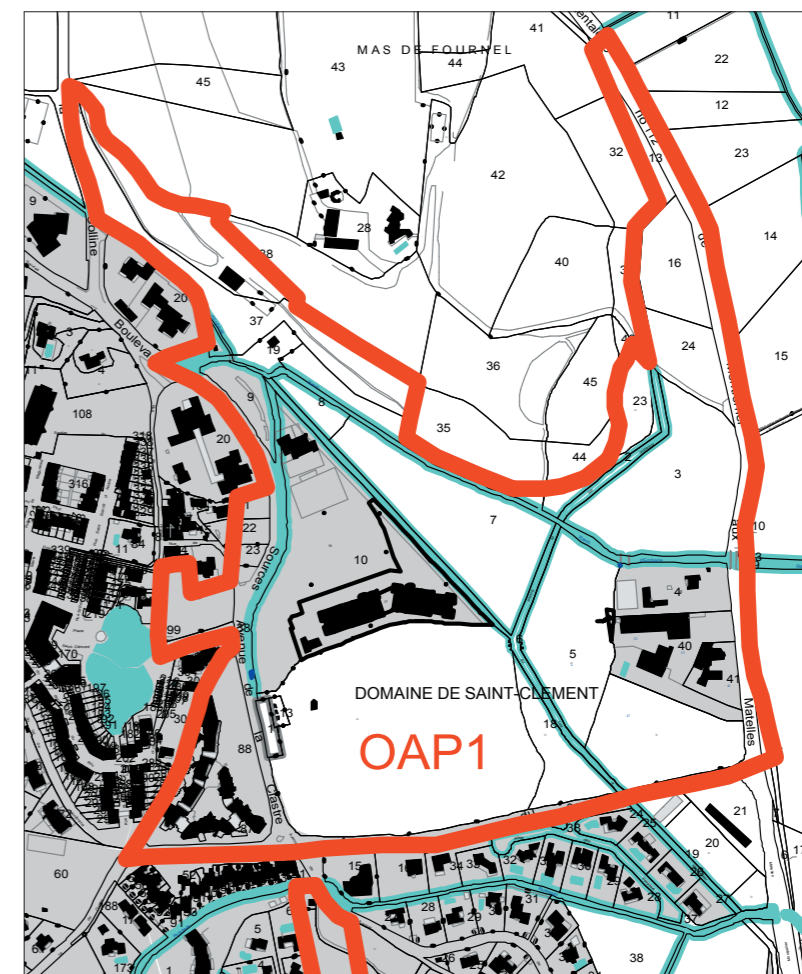
Les objectifs de l'aménagement

- protéger les éléments environnementaux et paysagers : massifs boisés, rypisylve, espaces à forts enjeux environnementaux,
- définir une zone constructible intégrée à l'environnement et aux enjeux paysager,
- conforter la vocation du bassin d'orage en parc naturel urbain,
- assurer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du site en limitant les voies automobiles,
- réaliser un mail piétonnier/cycle depuis l'opération «coeur de village» jusqu'au parc naturel urbain en préservant la vue sur la plaine du Lez.

Les capacités d'accueil estimées et modalités de réalisation

La zone constructible, correspondant principalement à la zone UB, doit permettre la réalisation d'**environ 80 logements, dont au moins 30% de logements locatifs sociaux**, sur les 2 hectares disponibles, soit **une densité de 40 logements par hectare**.

L'urbanisation de ce secteur doit se faire **dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**.



Les orientations d'aménagement



2 - Secteur « ROUARGUES » (3,5 ha)

Atouts et contraintes du site

Ce secteur est situé entre deux zones d'habitat pavillonnaire et supporte déjà quelques habitations diffuses. Il est délimité au Nord par l'ancien chemin rural de St-Clément, et est accessible à l'Ouest par le Chemin rural des Condamines et la rue des Micoucouliers.

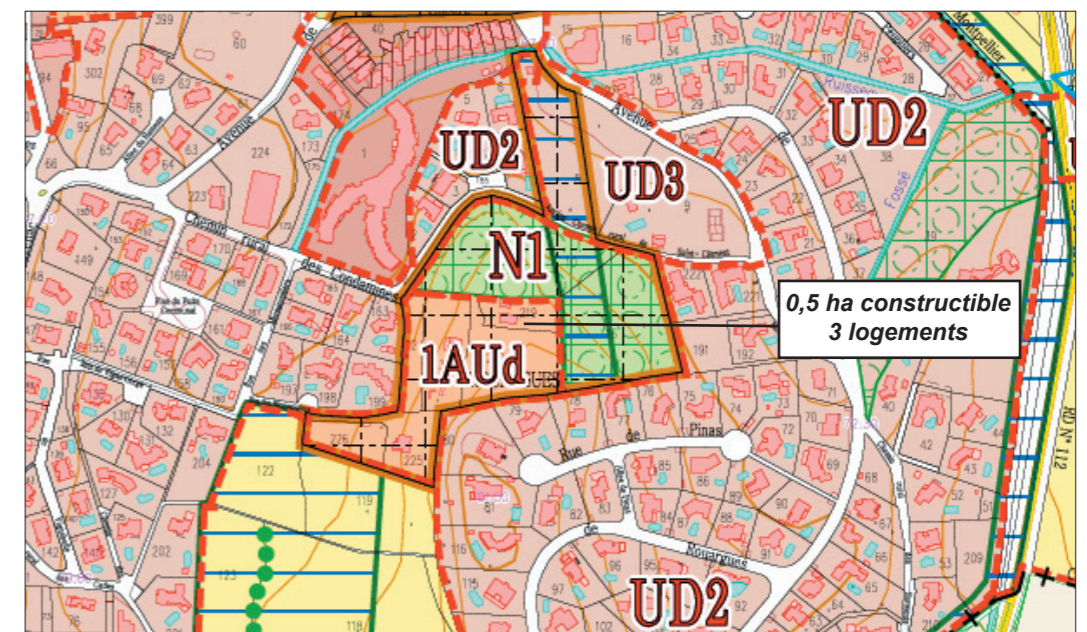
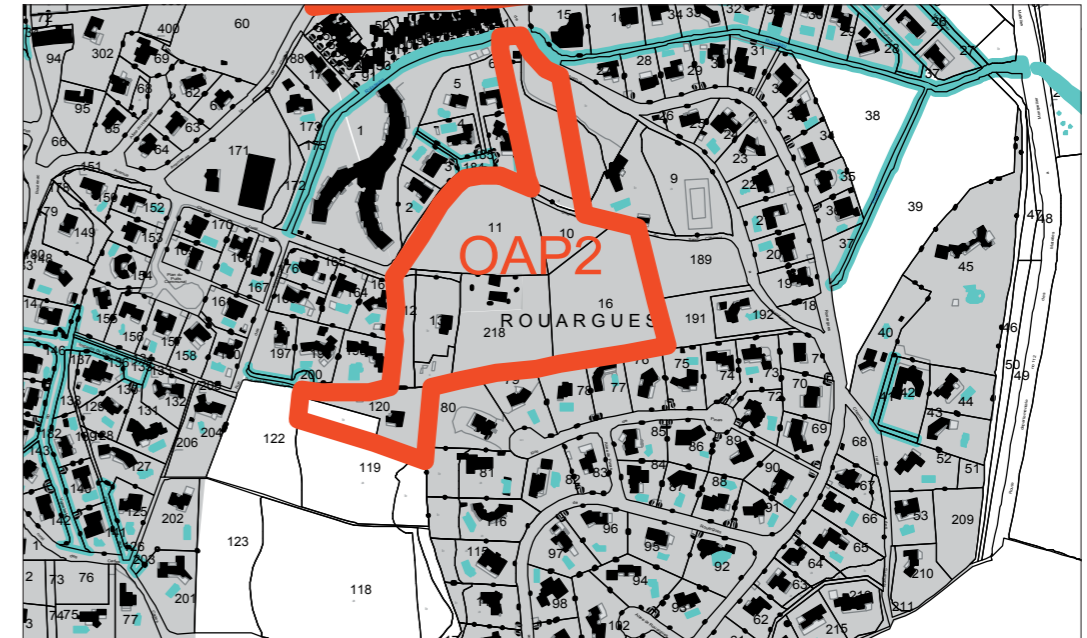
La partie Nord et Nord-Est du site est boisée.

Les objectifs de l'aménagement

- protéger le boisement existant en le classant en zone Naturelle (N) et en Espace Boisé Classé (E.B.C.).
- définir une zone constructible résiduelle intégrée à l'environnement et aux enjeux paysager, et desservie depuis la rue des Micoucouliers,
- préserver la trame paysagère en liaison avec une voie douce à l'Est.

Les capacités d'accueil estimées et modalités de réalisation

Au regard de l'espace constructible résiduel estimé à environ 0,5 hectare et des caractéristiques du site, le nombre de constructions reste limité à environ 3 et une opération d'ensemble n'est pas nécessaire.



3 - Secteur « CHAMPS DE PEYRE-GROSSE » (1,05 ha)

Atouts et contraintes du site

Ce secteur est situé en continuité de la zone d'habitat pavillonnaire.
Il dispose d'un accès depuis l'avenue de Saint-Gély (RD112E) par l'Allée de la Borie Haute au Nord du site.

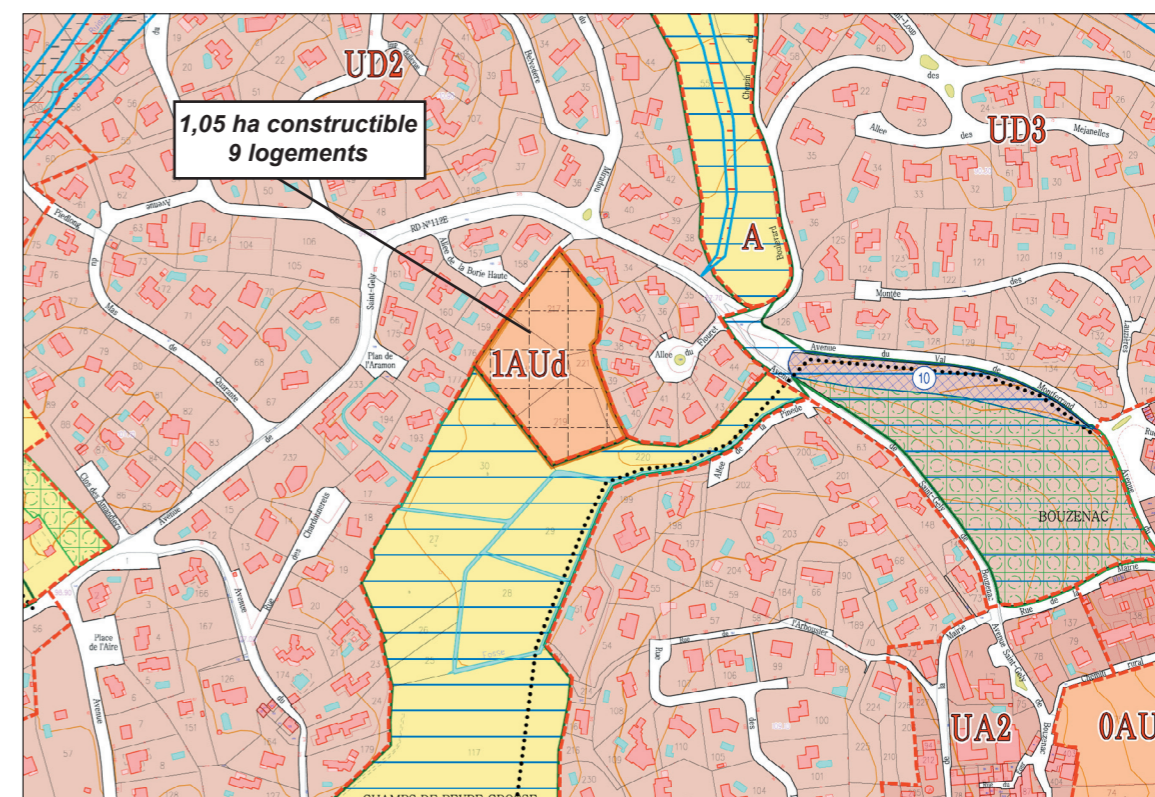
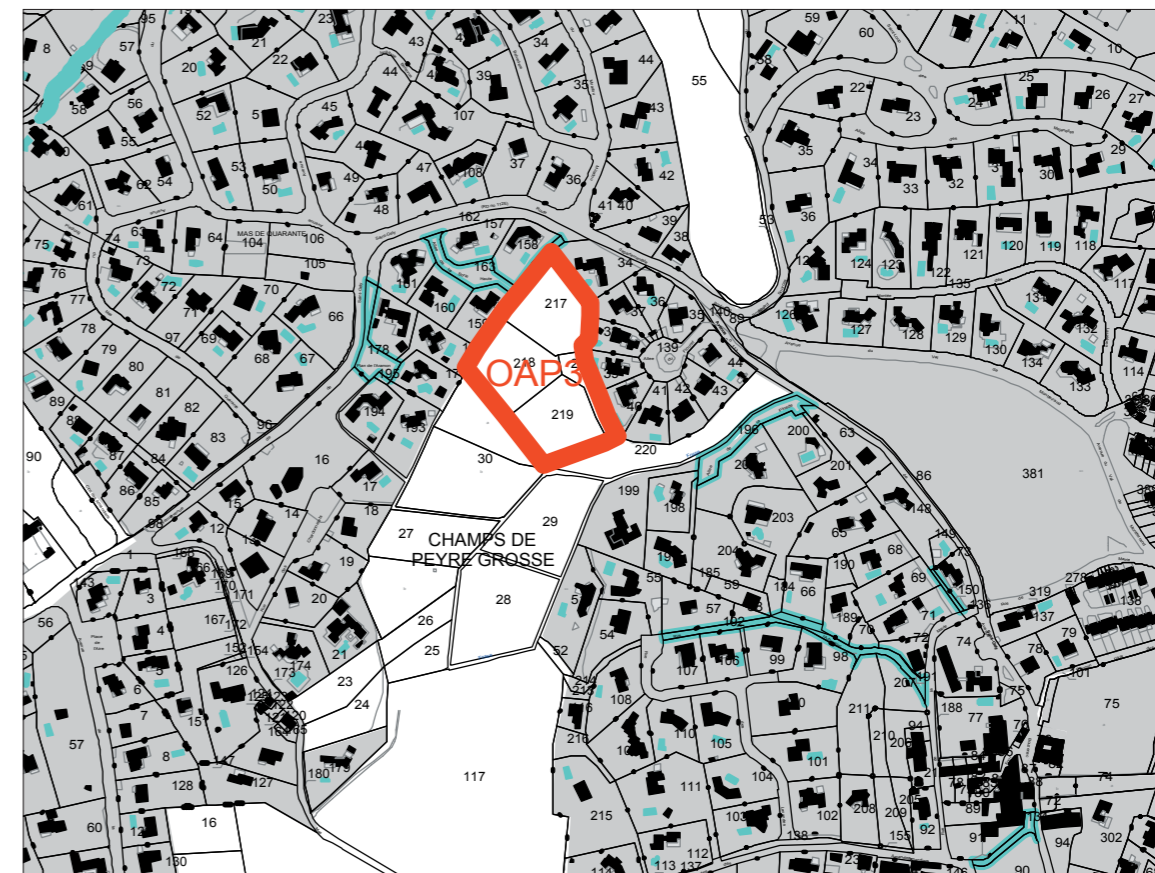
Les objectifs de l'aménagement

- assurer un bouclage de la voirie entre l'Allée de la Borie Haute à l'Ouest et l'avenue de Saint-Gély à l'Est en utilisant l'emprise existante le long du fossé,
- définir une zone constructible intégrée à l'environnement et aux enjeux paysager,

Les capacités d'accueil estimées et modalités de réalisation

La zone constructible doit permettre la réalisation d'environ **9 logements**, dont au moins **30% de logements locatifs sociaux**, soit une densité de **8,5 logements par hectare**.

L'urbanisation de ce secteur doit se faire **dans le cadre d'une opération d'ensemble**.



4 - Secteur « LE CAMPUS » (24 ha)

Atouts et contraintes du site

Le site occupe une position remarquable, à la fois en entrée de ville de Saint-Clément-de-Rivière et du territoire du Pic Saint-Loup. Il est situé au carrefour de grands axes de circulation qui ceignent le site.

Le terrain d'assiette du site se présente comme un fond de vallée en pente douce, marqué par une colline centrale occupée par une pinède qui est classée en EBC au P.L.U.

Les objectifs de l'aménagement

L'aménagement doit permettre la réalisation du lotissement multi-activités «Oxylane» destiné à accueillir des activités dont le choix répond aux thématiques complémentaires que sont : Sports, Loisirs, Plein-air, Bien-être et Santé.

Il s'agit d'aménager des lots destinés à accueillir la construction d'activités commerciales et des bâtiments de services, ainsi que l'aménagement d'espaces non constructibles.

Le vaste foncier de l'opération sera aménagé afin d'organiser et de desservir, autour d'une colline boisée, l'ensemble des activités comme une seule et même unité de lieu.

Le projet doit prendre en compte les caractéristiques topographiques, notamment dans la conception des zones de rétention pluviale qui seront intégrées comme des éléments paysagers importants.

L'ensemble du projet, situé à la connection de la RD986 et de la RD124e3, est destiné à marquer l'entrée de la commune et du territoire du Pic Saint-Loup.

Actuellement, le site est accessible uniquement depuis la RD127E3. Les limites Nord et Nord-Est du terrain ne sont pas accessibles. A l'Ouest, le projet longe la RD986. Cet axe important représente une opportunité pour desservir le lotissement.

Les futurs accès au projet se feront donc à partir de ces deux axes :

- La création d'une entrée-sortie, avec bretelles de raccordement, depuis la RD986. La voie d'entrée sera située hors projet et réalisée avec l'accord du nConseil Départemental,
- La création d'un giratoire au droit de la Montée du Morastel, sur la RD127E3.

Ces aménagements prendront en compte les particularités de trafic et croisement avec les voies existantes.

La desserte interne du projet se fera à partir d'une seule voie de desserte accessible de puis les RD986 et 127E3. Elle doit permettre un bouclage avec les deux départementales. Un axe doux accompagnera cette voie et se poursuivra dans les lots afin de garantir l'accessibilité au coeur des projets.

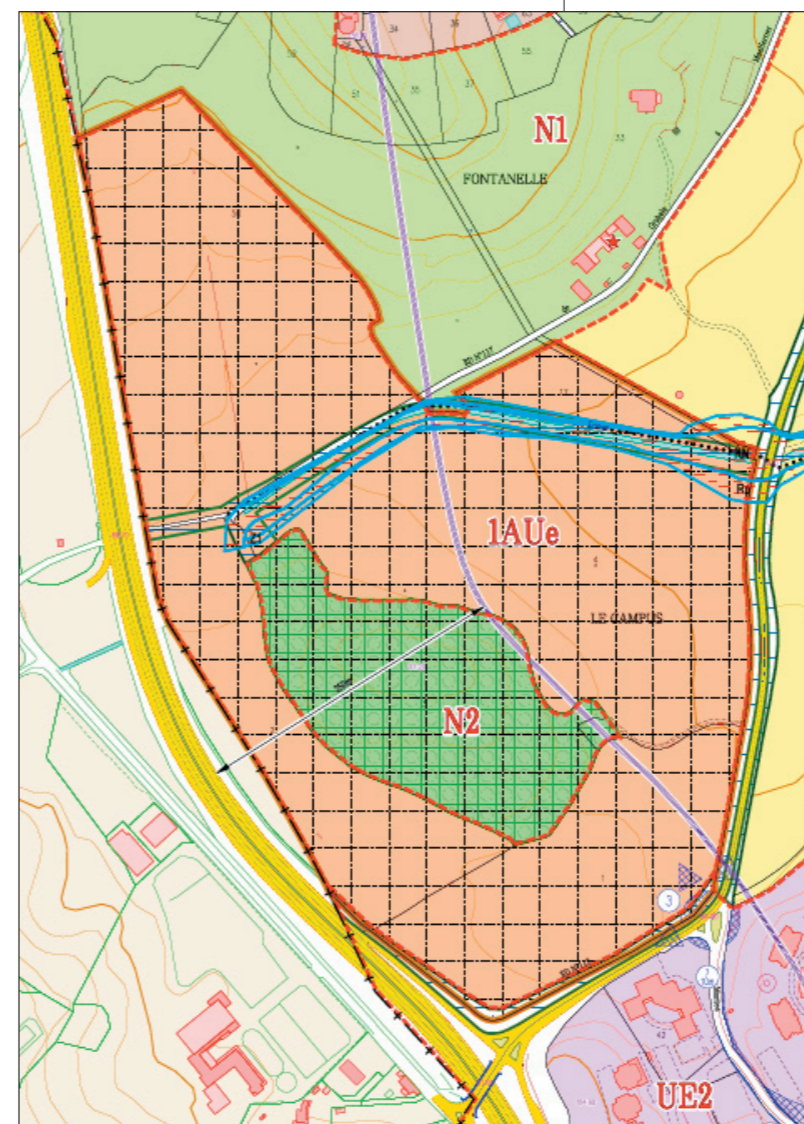
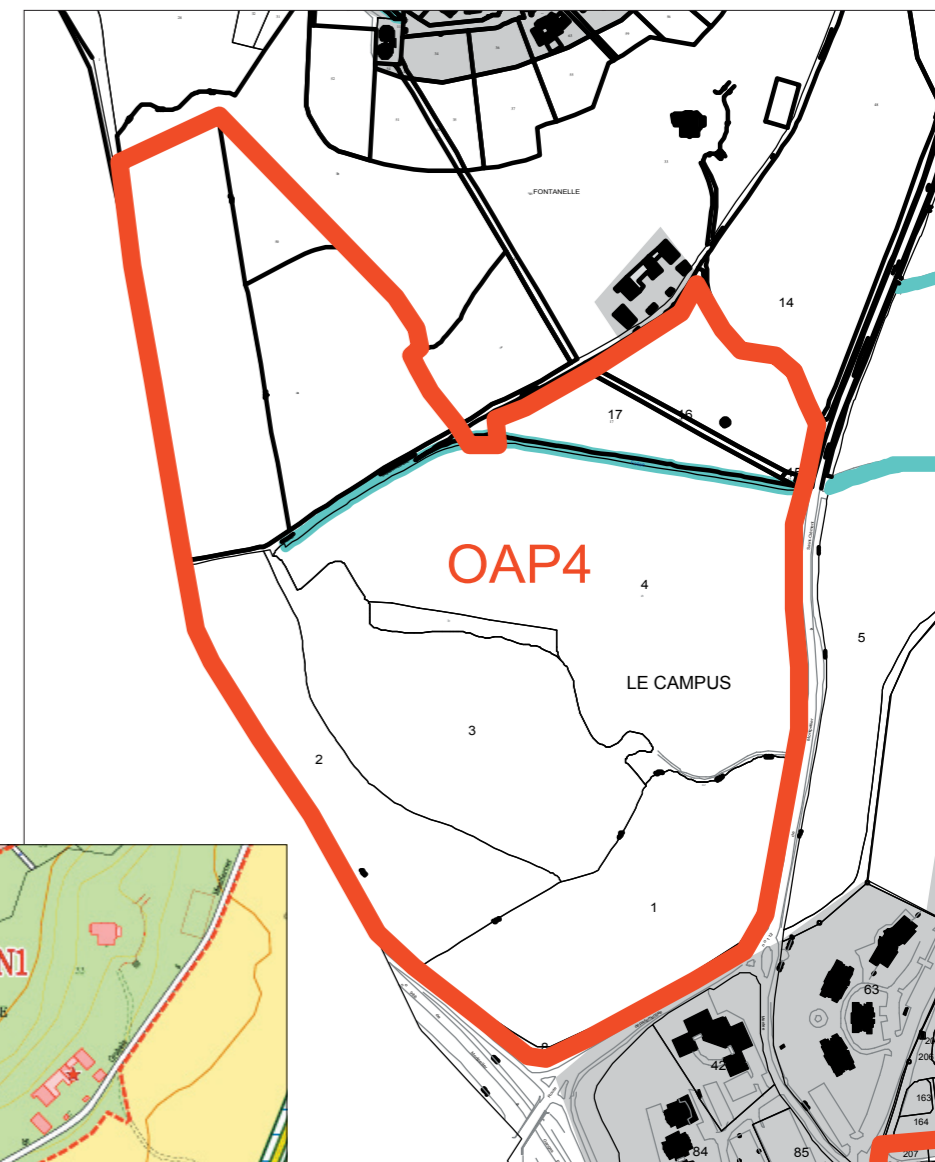
Cette voie doit s'inscrire dans une coulée verte, formée d'espaces paysagers intégrant une partie des bassins de rétention et dans le respect de la trame verte communale.

Le projet doit également s'inscrire dans la logique de déplacements doux du territoire communal.

Les espaces publics seront traités avec un soin particulier et s'inscriront dans la logique paysagère souhaitée pour l'opération.

Ainsi les principes d'aménagement du projet sont les suivants :

- une voie principale qui longe la pinède centrale, et s'intègre dans les aménagements paysagers étendus,
- le regroupement des déplacements doux sans ce même corridor,
- une distribution rayonnante des lots à partir de cette voie, et centrée sur l'espace boisé central
- la maîtrise de la forme urbaine par une réduction maîtrisée des emprises constructibles sur les lots : une organisation en «fond de scène» depuis l'espace public,
- des aménagements paysagers de qualité et inscrits dans le cadre naturel du site.

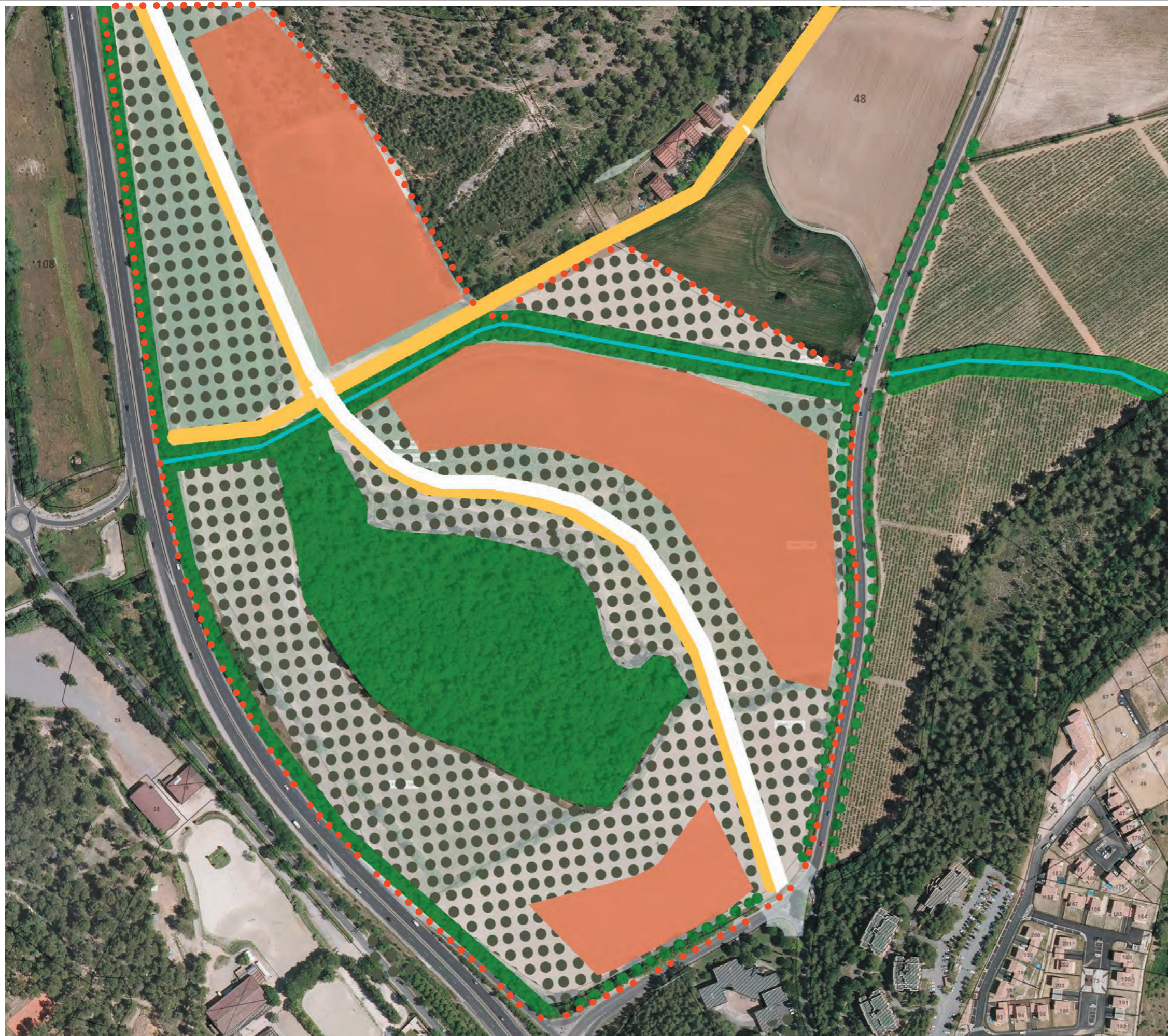


Les capacités d'accueil estimées et modalités de réalisation

Le projet prévoit la réalisation de :

- 5 lots et d'un macro-lot (qui fera l'objet d'une division parcellaire) pour l'accueil des activités commerciales et des services,
- 2 lots pour l'accueil des activités agricoles,
- 1 lot correspondant à l'espace central formé par l'Espace Boisé Classé.

L'urbanisation de ce secteur doit se faire **dans le cadre d'une opération d'ensemble**.



- plantation esprit verger
- Fossés et cours d'eau
- Trame verte et bleue
- Emplacements constructibles
- Voies douces
- Voies circulées

5 - Secteur « BELLEVUE / FONTFREGE » (49,2 ha)

Atouts et contraintes du site

La valeur du paysage de ce secteur est notamment issue de sa topographie très contrastée. La position dominante des collines boisées de part et d'autre de la plaine offre un écrin de qualité et constitue un élément fort de l'identité du site.

Les cours d'eau avec leur ripisylve, la Lironde et son affluent, constituent des enjeux environnementaux forts.

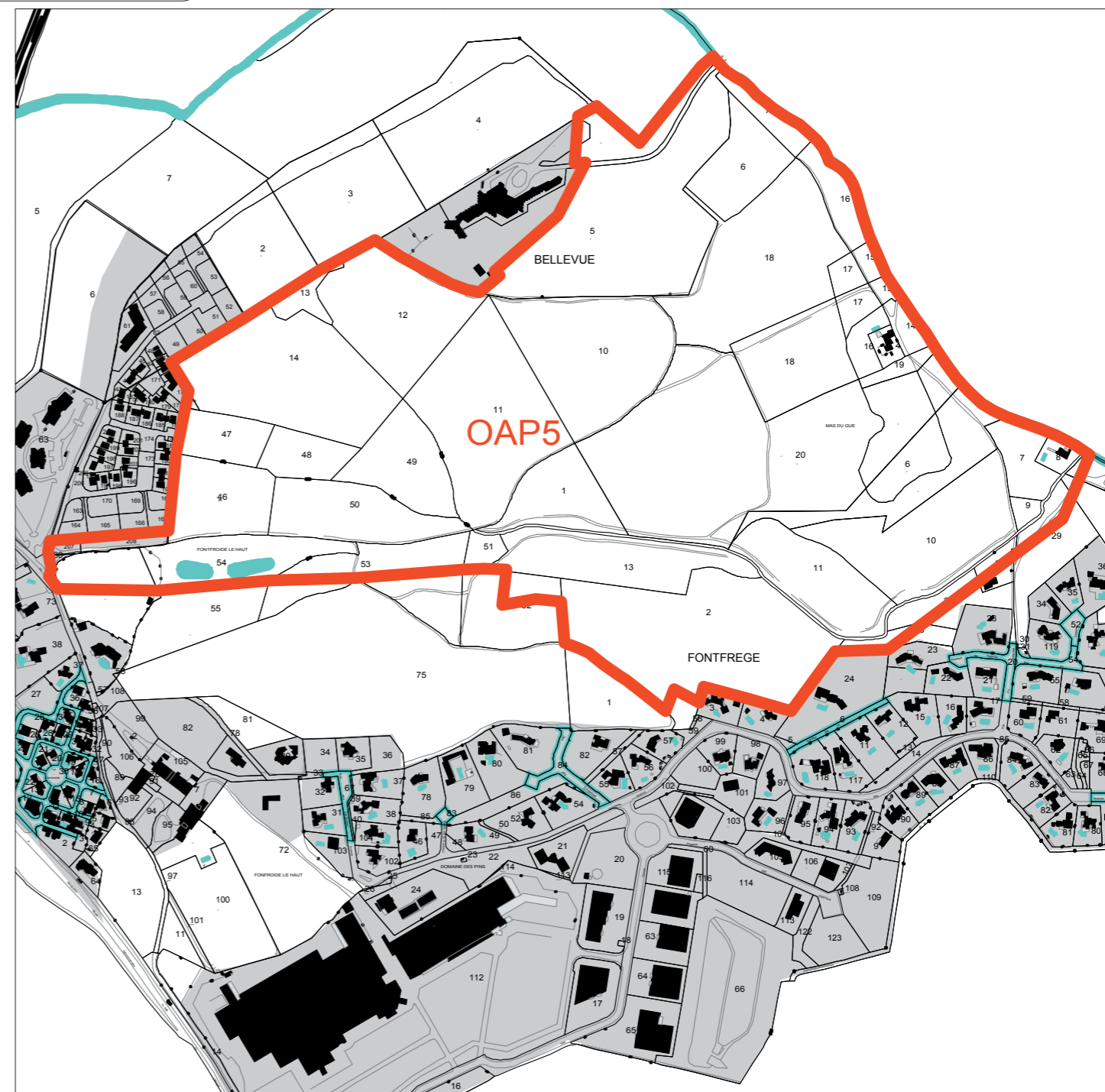
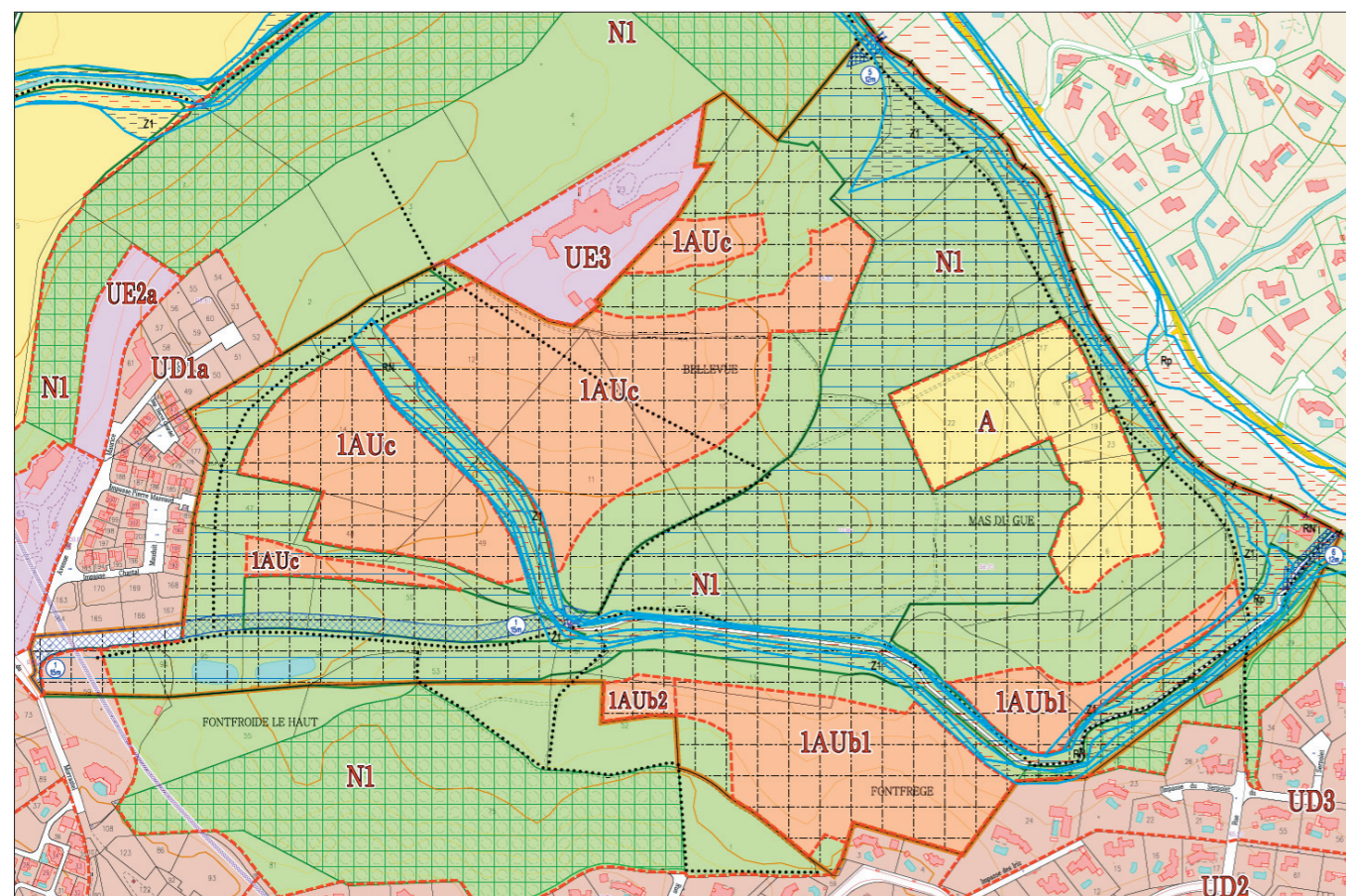
Les objectifs de l'aménagement

- protéger les éléments environnementaux et paysagers : massifs boisés, rypisylves, espaces à forts enjeux environnementaux,
- définir des extensions urbaines intégrées à l'environnement en respectant les trames verte et bleue,
- définir des zones constructibles au regard des enjeux paysager, notamment en respectant la topographie du site et la trame paysagère,
- préserver les vues sur le grand paysage,
- assurer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du site.

Les capacités d'accueil estimées et modalités de réalisation

La zone constructible, comprend :

- une zone 1AUc d'environ 10,03 hectares, doit permettre la réalisation d'environ **140 logements**, dont au moins **30% de logements locatifs sociaux**, soit une densité de **14 logements par hectare**.

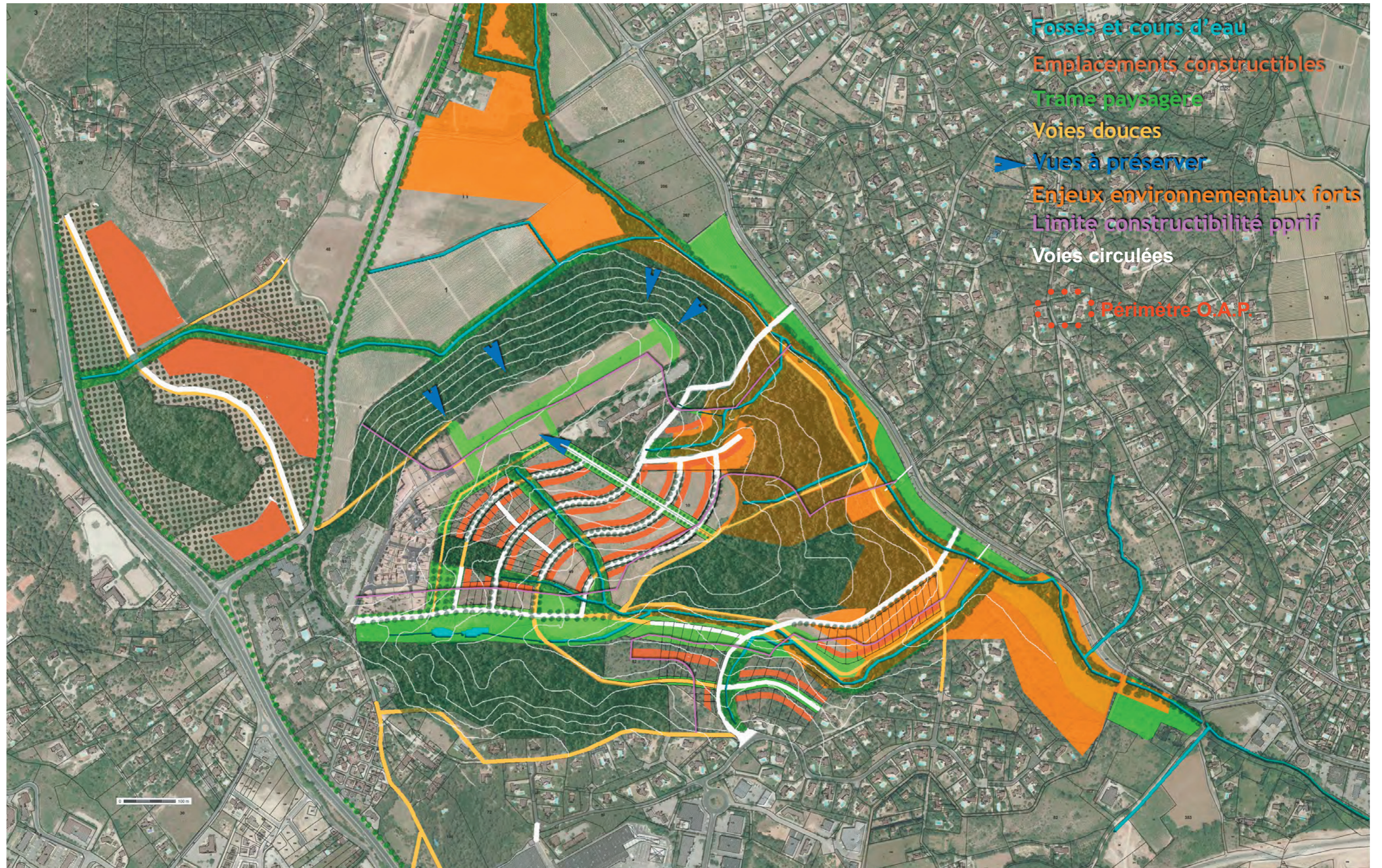


- une zone 1AUB d'environ 4,82 hectares, doit permettre la réalisation d'environ **168 logements**, dont au moins **30% de logements locatifs sociaux**, soit une densité de **34,9 logements par hectare**.

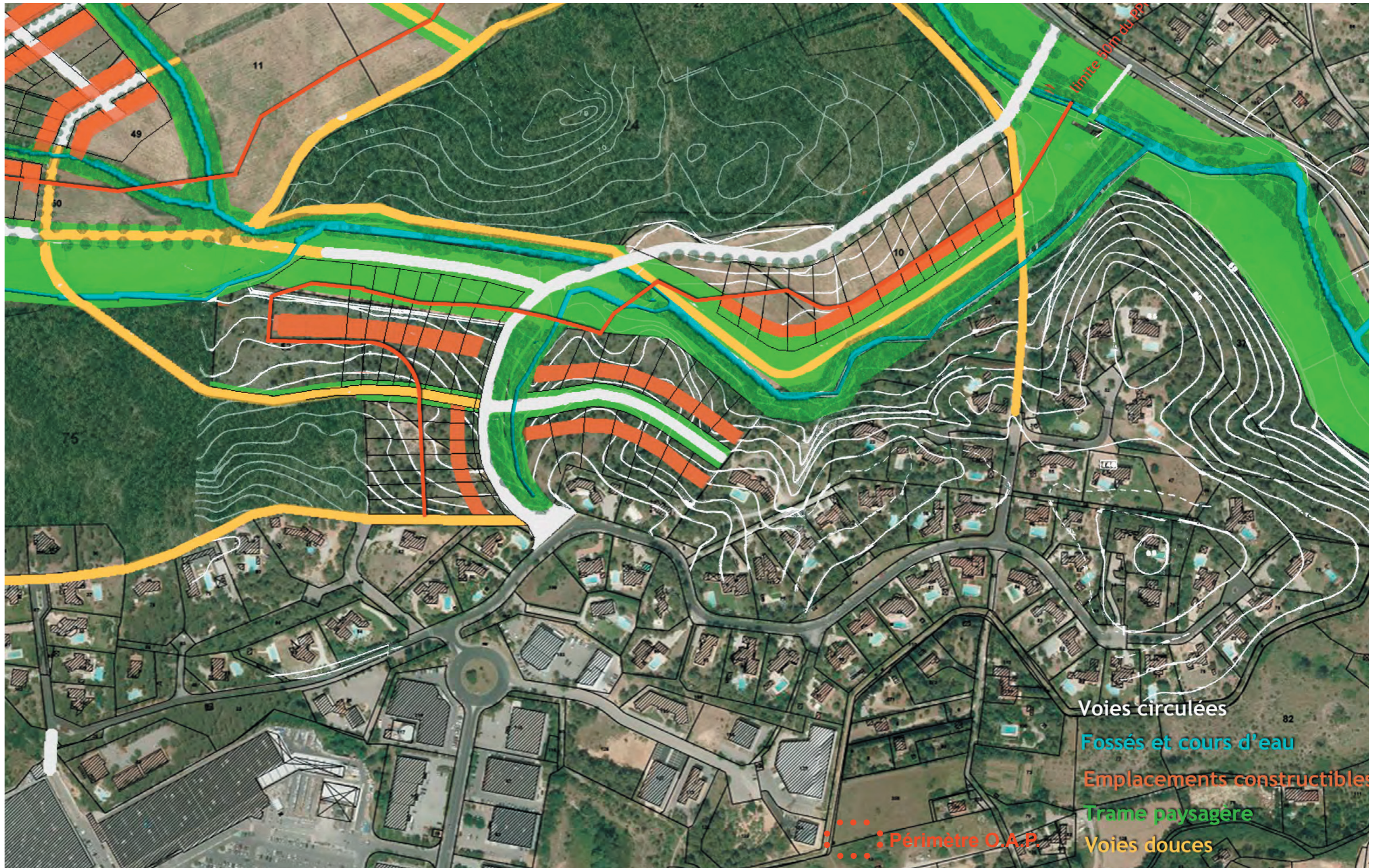
L'urbanisation de ce secteur doit se faire dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble.

La zone 1AUB, concernant un programme de logements pour seniors (cf. page suivante), est programmée pour fin 2020.

Les orientations d'aménagement

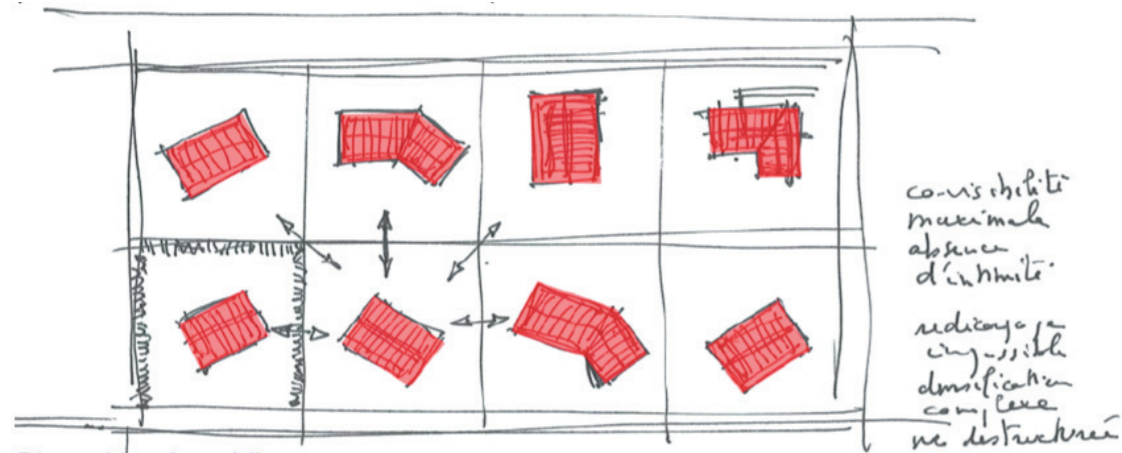


Les orientations d'aménagement : projet «village d'Or» au Sud-Est de l'O.A.P.

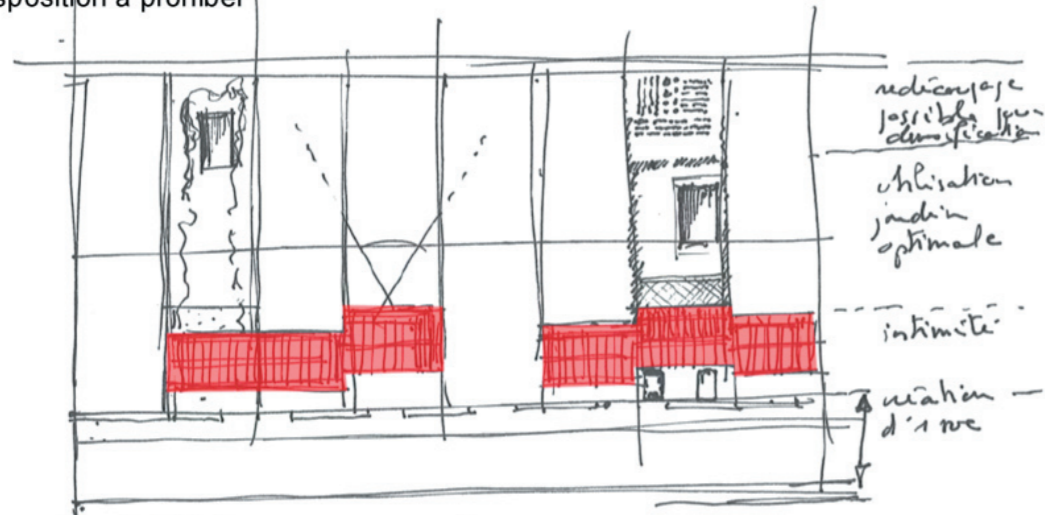


Principes d'aménagement :

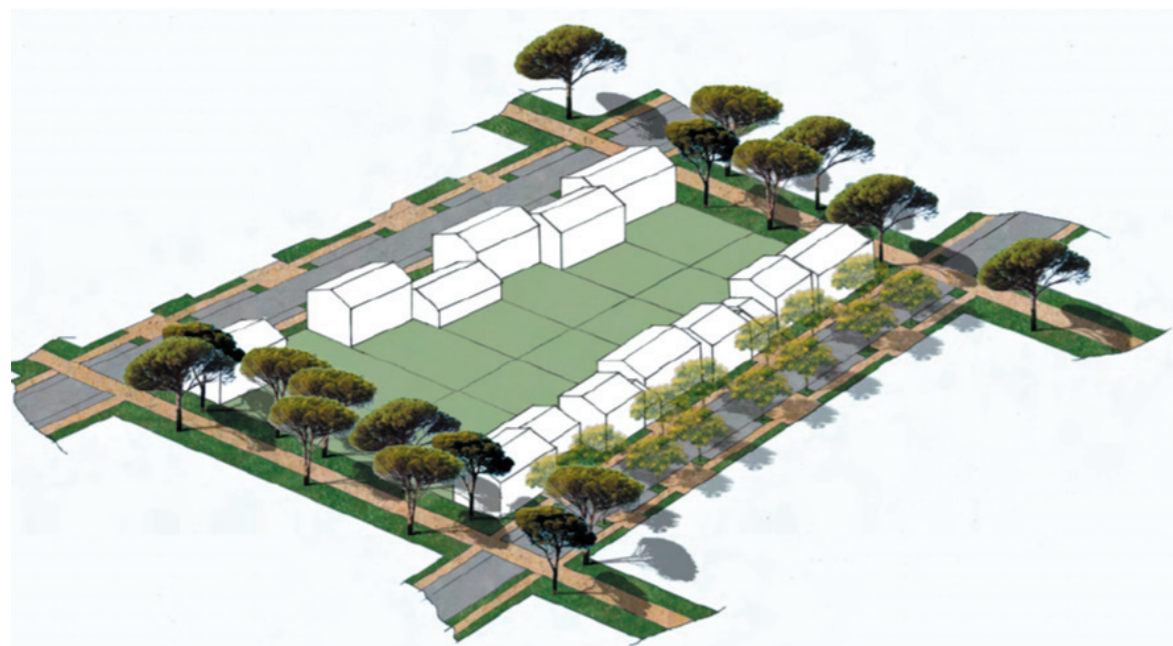
Le principe de composition sera en îlots afin de permettre la mutation dans le temps par densification ou changement d'affectation. Les maisons seront mitoyennes, alignées sur les rues avec cours permettant le stationnement (recul d'au moins 6 m de la limite privative pour permettre le stationnement véhicules).



Disposition à proscrire



Disposition du bâti des nouveaux quartiers



Création d'îlots permettant l'évolution et le maillage



Dans les parcelles petites à moyennes (800 m²) la position du bâti au centre est la plus défavorable. Elle laisse un couloir autour de la maison, difficile à utiliser. Les co-visibilités entre voisins sont maximales.

A contrario, une position en bord de voie et en mitoyenneté des voisins, permet de dégager une surface maximale pour le jardin.



Dans la photo ci-jointe, les parcelles ont une surface d'environ 800m². A gauche les villas sont en position centrale, à droite, elles sont en alignement de la voirie. La dimension des piscines de cette partie montre bien la supériorité de ce dispositif. L'espace collectif, la rue doit être soignée à la fois par la disposition du bâti qui la constitue, mais aussi son traitement : clôtures, murets, plantations, noues engazonnées participent à sa qualité.

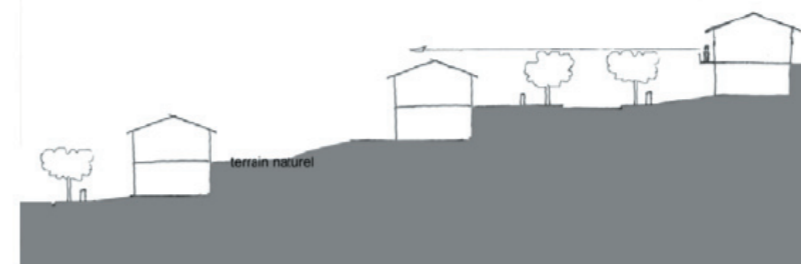
construire avec la topographie



et non pas modifier la topographie pour construire



Le rapport à la topographie est fondamentale dans la qualité de l'insertion : utiliser au mieux la pente permet de minimiser les coûts de terrassement, de penser la gestion pluviale aérienne (et donc d'économiser la création d'un bassin d'orage), d'assurer l'accessibilité et les vues.



COUPE-TYPE SUR VOIES DES NOUVEAUX QUARTIERS

