



Commune de Villeneuve-lès-Béziers

Modification N°8 du Plan Local d'Urbanisme



Pièce 2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation
« Secteur Clapiès »
« Pôle Commerces et Services »
& «Secteurs d'habitat Sud Voie Ferrée»



Maîtrise d'ouvrage

Commune de Villeneuve-lès-Béziers
1 rue de la Marianne 34420 Villeneuve-Lès-Béziers
Tél. : 04.67.39.47.80 - Fax : 04.67.39.82.47
Courriel : mairie@villeneuve-les-beziers.fr



Études - Conception

BETU urbanisme & aménagement
La Courondelle - 58 allée John Boland
34 500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 5

Rappel réglementaire relatif aux OAP 5

Les secteurs concernés par les OAP 7

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR CLAPIÈS» 9

Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone 9

Conditions d'aménagement du secteur 10

Mixité fonctionnelle et sociale 10

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel 10

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine 11

Qualité environnementale et paysagère 11

Le stationnement 12

Prévention des risques 12

Déplacements, cheminements doux et transports en commun 12

Desserte par les réseaux 12

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PÔLE DE COMMERCES ET SERVICES» 13

Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone 13

Conditions d'aménagement du secteur 14

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel 14

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine 14

Qualité environnementale et paysagère 15

Le stationnement 16

Prévention des risques 16

Déplacements, cheminements doux et transports en commun 16

Desserte par les réseaux 16

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEURS DE COMMERCES ET SERVICES» 17

Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone 17

Conditions d'aménagement du secteur 18

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine 18

Qualité environnementale et paysagère 19

Le stationnement 20

Prévention des risques 20

Desserte par les réseaux 20

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 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 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 échéancier 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 : « Îlot bâti nord-ouest Canal du Midi », « Secteur d'habitat d'Actipolis », « Secteur d'habitat Clapiès ».

La présente pièce a pour objet de faire évoluer l'OAP «Secteur d'habitat Clapiès» renommée l'OAP «Secteur Clapiès» et de créer 2 nouvelles OAP : l'OAP « Pôle Commerces et Services » et l'OAP «Secteurs d'habitat Sud voie ferrée». Chacune comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.

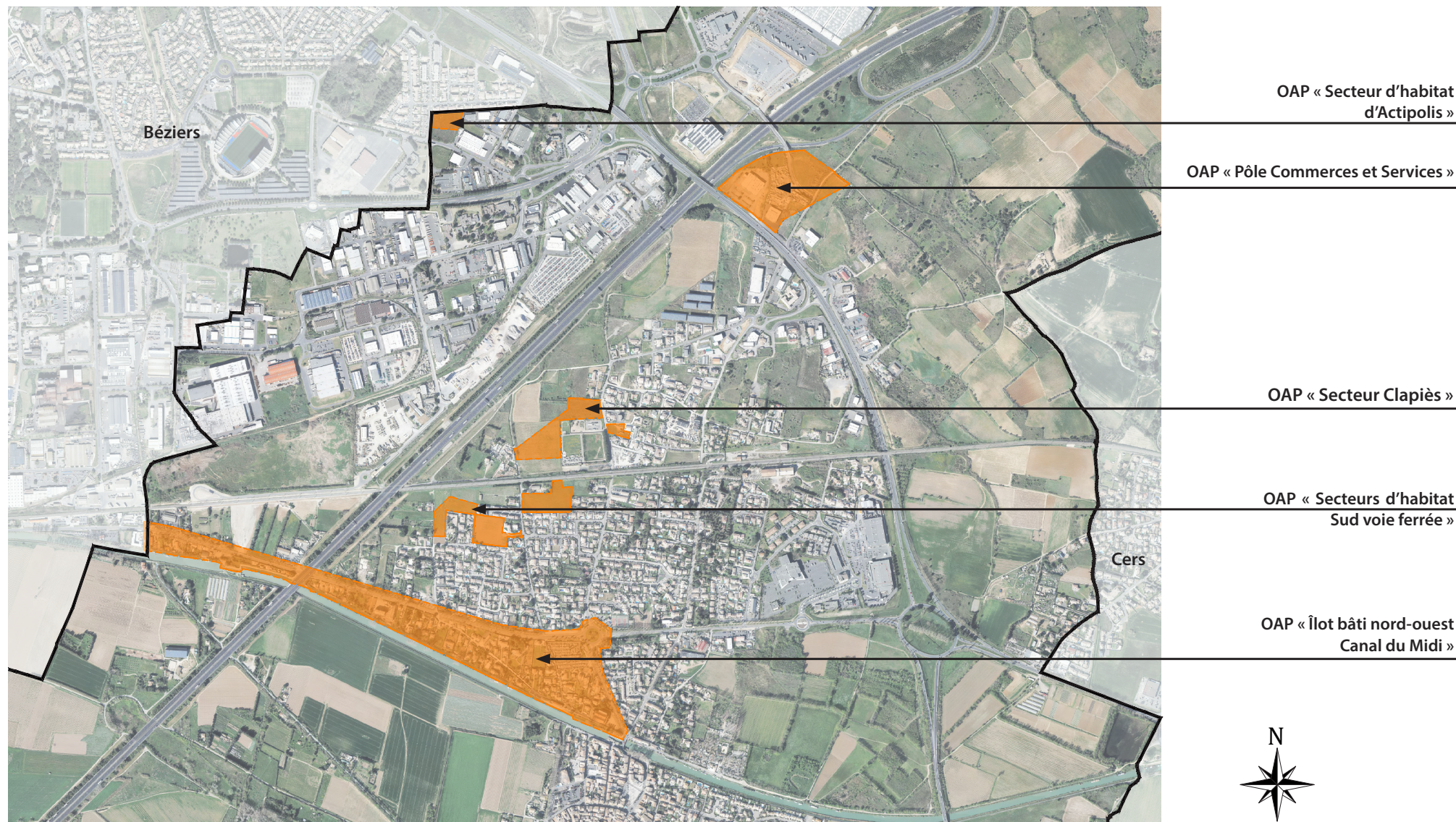
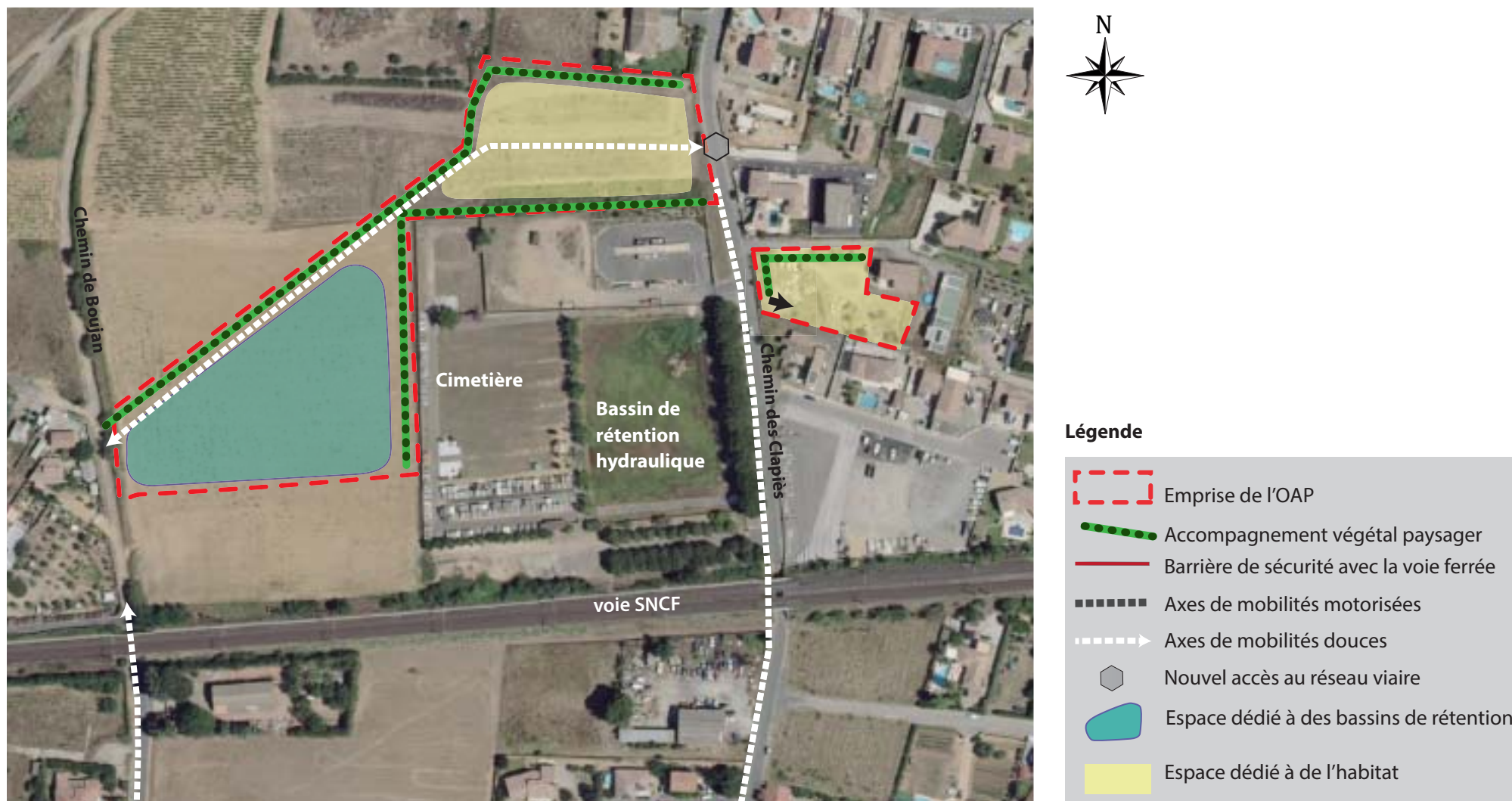


Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur



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

En zones AU1

Le principe est la mise en place d'opérations d'habitat destinée à accueillir des logements sociaux.

Pour l'ensemble de chaque zone AU1, il sera respecté une densité minimale de 30 logements par hectare de surface propre de l'opération.

En zone AUep

SNCF réseau a identifié ce secteur limitrophe de la voie ferrée comme favorable à la création d'un bassin de compensation des aménagements liés au Projet d'Intérêt Général «Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan», la future ligne à grande vitesse.

La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée envisage également d'y implanter un bassin de rétention écrêteur afin d'améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur et réduire le risque inondation des espaces urbanisés.

Des bassins de rétention des eaux pluviales seront aménagés sur l'emprise de la zone AUep des Clapiès.

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel

Priorité d'urbanisation au sein de la zone

L'extension urbaine pourra être réalisée en une ou plusieurs tranches successives.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La nouvelle zone AU1 sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure de modification N°8 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 :

2022 : Phase d'études complémentaires, instructions, obtention des permis de construire

2022 -2023 : Phase de viabilisation

- Constitution des dossiers «Projet» pour la construction des bâtiment et la viabilisation des espaces communs, consultation des entreprises du bâtiment, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de construction des bâtiments et de viabilisation des voiries internes à l'opération (réseaux, stationnements, plantations...)

2023 : Installation des premiers habitants.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

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 la 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 12 m dans la limite de 3 niveaux (R + 2). Pour les bâtiments d'habitat collectif, la hauteur maximale des constructions est de 14 m dans la limite de 4 niveaux (R+3).** *«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.».*
- **En orientant l'aménagement des clôtures pour une unité d'ensemble. 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.**

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 imposée. Il est demandé d'intégrer harmonieusement différentes strates végétales : arborée, arbustive, herbacées dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales. L'enjeu n'est pas de créer un écran végétal occultant intégralement les bâtiments mais de valoriser par du végétal un bâti qualitatif à dominante minérale. Les plantations seront réparties de façon aléatoire afin de générer un espace naturel et visuellement dynamique.
- Il sera maintenu sur la parcelle ou sur l'îlot foncier un minimum de 20 % d'espaces libres végétalisés. Globalement, il s'agit de favoriser les espaces non revêtus et les plantations sur les espaces non bâtis.

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.

Pour cela :

- La voie structurante pourra ne pas comporter d'éclairage public si le ou les cheminements doux accompagnant la voie en sont équipés.
- 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.

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 collectifs ou individuels.

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 imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Prévention des risques

Une partie du secteur du Clapiès est classée en zone bleue Bp du PPRI. Identifiée comme potentiellement inondable, elle devra donc respecter les prescriptions du PPRI.

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone. Ainsi la voie principale sera doublée de cheminements doux.

Une connexion douce entre le chemin de Boujan et le chemin des Clapiès sera réalisée en partie sud de la zone le long de la voie ferrée pour une meilleure accessibilité des piétons et des cycles aux quartiers périphériques.

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.

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



Légende

- Emprise de l'OAP
- Accompagnement végétal paysager
- Frange à requalifier
- Axes de mobilités motorisées
- Axes de mobilités douces
- Espace dédié à des bassins de rétention
- Principe d'aménagement des bâtiments
- Recul de 100 m

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

Le principe retenu est la mise en place d'opérations d'activités économiques inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel

Priorité d'urbanisation au sein de la zone

L'extension urbaine pourra être réalisée en une ou plusieurs tranches successives.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone AUE1 est ouverte à l'urbanisation depuis l'approbation de la 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 :

2022 : Phase d'études complémentaires, instructions, obtention du permis d'aménager et des permis de construire

2022 -2023 : Phase de viabilisation

- Constitution des dossiers «Projet» pour la construction des bâtiment et la viabilisation des espaces communs, consultation des entreprises du bâtiment, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de construction des bâtiments et de viabilisation des voiries internes à l'opération (réseaux, stationnements, plantations...)

2023 : Installation des premières entreprises.

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

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 la grand paysage,**
- **En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.**
- **En limitant la hauteur du bâti à 10,5 m.** *«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.».*
- **En orientant l'aménagement des clôtures pour une unité d'ensemble.**

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.

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 imposée. Il est demandé d'intégrer harmonieusement différentes strates végétales : arborée, arbustive, herbacées dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales. L'enjeu n'est pas de créer un écran végétal occultant intégralement les bâtiments mais de valoriser par du végétal un bâti qualitatif à dominante minérale. Les plantations seront réparties de façon aléatoire afin de générer un espace naturel et visuellement dynamique.**
- **Il sera maintenu sur la parcelle ou sur l'îlot foncier un minimum de 20 % d'espaces libres végétalisés. Globalement, il s'agit de favoriser les espaces non revêtus et les plantations sur les espaces non bâtis.**

Traitement paysager des franges urbaines

Le projet fera l'objet d'un traitement paysager sur l'ensemble de ses limites.

En limite de la D 612, l'effet vitrine doit être renforcé afin de valoriser la perception de la zone depuis la rocade biterroise. Pour cela le projet optera pour un traitement qualitatif des aires de stationnement et des voies, le choix d'un mobilier urbain de qualité et des plantations mêlant plusieurs strates d'essences végétales méditerranéennes.

Ailleurs le périmètre du projet sera doublé de lisières végétales. Les fragments de haies existants seront renforcés afin de constituer une lisière végétale de transition ville/nature à vocation paysagère et de continuité écologique.

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.

Espaces de rétention et réseaux de noues favorisant la circulation de la faune

Les espaces de rétention, peu profonds, accessibles et non clos s'organiseront en point bas du site. La constitution de noues sera privilégiée pour assurer la collecte en surface des eaux pluviales vers les espaces de rétention et constituer des coulées vertes favorables au développement et au déplacement des espèces végétales et animales.

Constitution de lisières végétales périphériques

Le projet fera l'objet de plantations périphériques mêlant plusieurs strates d'essences végétales méditerranéennes.

Accompagnement végétal des axes viaires structurants

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

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.

Pour cela :

- **La voie structurante pourra ne pas comporter d'éclairage public si le ou les cheminements doux accompagnant la voie en sont équipés.**
- **Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.**

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. 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 imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Prévention des risques

Le secteur est classé en zone blanche du PPRI sans risque identifié.

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

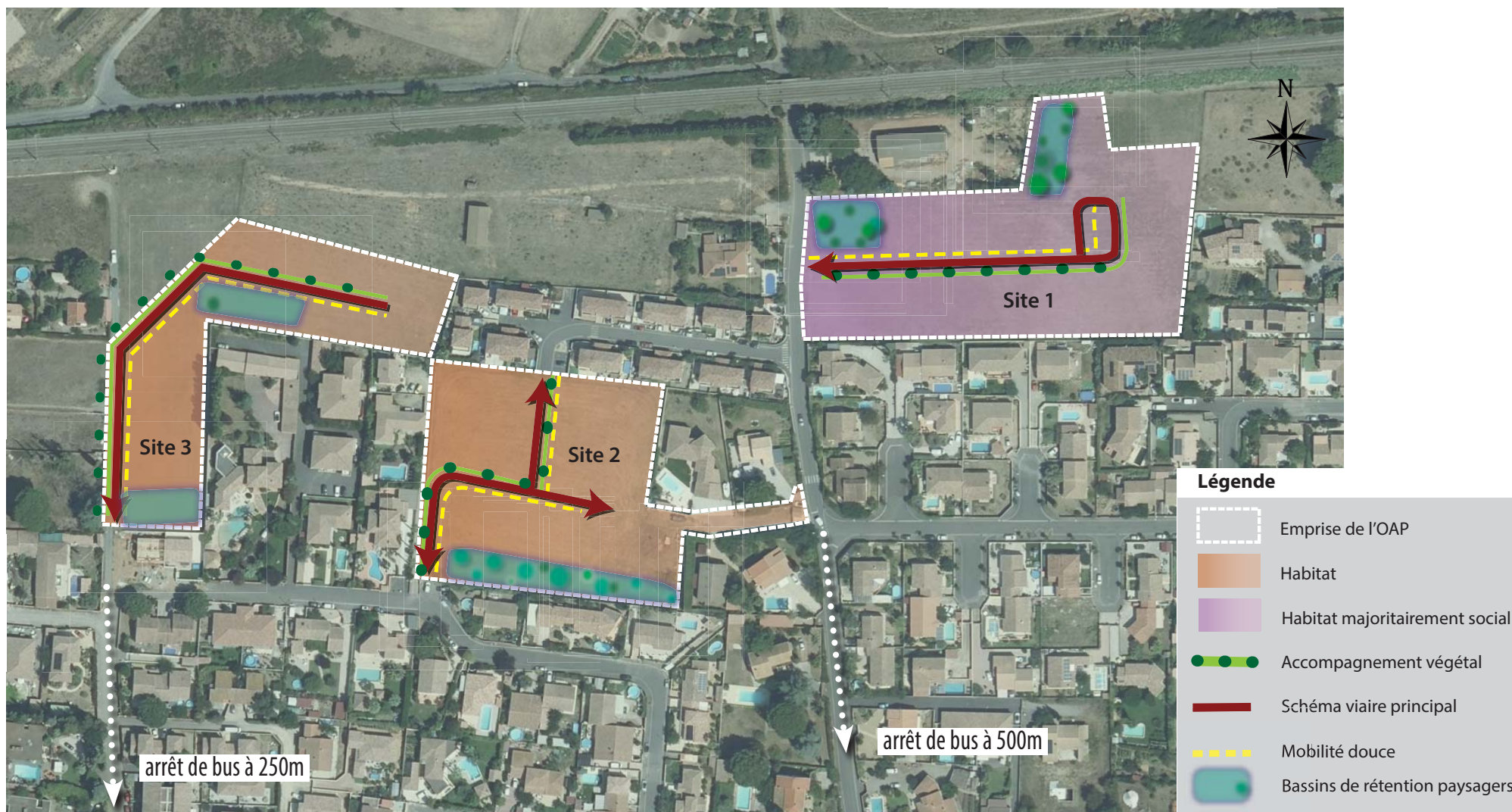
L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone. Ainsi la voie principale sera doublée de cheminements doux.

L'aménagement doit préserver les connexions aux chemins ruraux afin de permettre la desserte des parcelles agricoles et les parcours de randonnées.

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.

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

Le principe retenu est la réalisation d'un programme d'habitat, de services et de commerces de proximité dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Sur la globalité de la zone U4, il sera réalisé un minimum de 30% de logements sociaux.

Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone U4 des dents creuses est ouverte à l'urbanisation, elle intégrait précédemment la zone U3 de PLU, dotée de droit à construire.

Échéancier prévisionnel de réalisation des équipements

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

2022 : Phase d'études complémentaires, instructions, enquête(s) publique(s), obtention des permis d'aménager

- Constitution des prescriptions architecturales et paysagères des lotissements,
- Procédure de déclaration Loi sur l'eau si nécessaire,
- Instruction et obtention des permis d'aménager,
- Acquisitions foncières (par le biais si nécessaire d'expropriations. Dans ce cas une procédure de déclaration d'utilité publique est requise).

2022 -2023 : Phase de viabilisation

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

2024 : Construction des premières maisons puis installation des premiers habitants.

- Dépose des dossier de permis de construire,
- Constructions des logements et ensembles immobiliers,
- Installation des premiers habitants

Qualité de l'insertion architecturale et urbaine

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 la grand paysage,**
- **En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.**
- **En limitant la hauteur du bâti à 3 niveaux ((Rez-de-chaussée + 2 étages).**
- **En orientant l'aménagement des clôtures pour une unité d'ensemble. 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.**

Qualité environnementale et paysagère

La mise en place ou le maintien des coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement, d'espaces transitoires verts et paysagers, de plantations appropriées à proximité des bâtiments et sur les aires de stationnement s'inscrivent dans une démarche de réduction des impacts sur la biodiversité et de valorisation du paysage.

Les principales mesures retenues

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, l'urbanisation doit prendre en compte les enjeux écologiques et intégrer les principes «éviter, réduire, compenser» par l'adoption des mesures suivantes :

- Créer au sein du projet, une trame verte favorable au déplacement des espèces,
- Respecter une période de travaux en dehors des périodes sensibles pour la biodiversité et autres mesures classiques (suivi du chantier par un expert écologue, balisage et mise en défense des secteurs à enjeux, etc.).

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 imposée. Il est demandé d'intégrer harmonieusement différentes strates végétales : arborées, arbustives, herbacées dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales. L'enjeu n'est pas de créer un écran végétal occultant intégralement les bâtiments mais de valoriser par du végétal un bâti qualitatif à dominante minérale. Les plantations seront réparties de façon aléatoire afin de générer un espace naturel et visuellement dynamique.
- Il sera maintenu sur la parcelle ou sur l'îlot foncier un minimum de 20 % d'espaces libres végétalisés. Globalement, il s'agit de favoriser les espaces non revêtus et les plantations sur les espaces non bâtis.

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 but d'intégrer un principe paysager sur le site et de constituer une strate végétale favorable à la biodiversité.

Espaces de rétention et réseaux de noues favorisant la circulation de la faune

Les espaces de rétention, peu profonds, accessibles et non clos s'organiseront en point bas du site. La constitution de noues pourrait être envisagée pour assurer la collecte en surface des eaux pluviales vers les espaces de rétention et constituer des coulées vertes favorables au développement et au déplacement des espèces végétales et animales.

Constitution de lisières végétales périphériques

Le projet fera l'objet de plantations périphériques mêlant plusieurs strates d'essences végétales méditerranéennes.

Accompagnement végétal des axes viaires structurants

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

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.

Pour cela :

- La voie structurante pourra ne pas comporter d'éclairage public si le ou les cheminements doux accompagnant la voie en sont équipés.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

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. 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 imperméabilisés de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Le stationnement sur l'espace public

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé au minimum la création d'une place de stationnement pour 2 logements.

Le parc de stationnement privatif dans les lots

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

Pour les logements de type social (locatifs aidés)

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Pour les logements qui ne sont pas de type «locatifs aidés»

- **Habitat individuel**

Par logement, il sera réalisé au minimum 2 places de stationnement par logement individuel.

- **Habitat collectif**

Il sera réalisé un minimum de 1 place pour 60 m² de surface de plancher. Les aires de stationnement seront plantées.

Prévention des risques

Les secteurs de l'OAP sont classés en zone bleue BUp du PPRI. Identifiés inondables, ils devront donc respecter les prescriptions du PPRI.

Nuisances

La Commune de Villeneuve les Béziers compte plusieurs infrastructures de transport terrestre génératrices de bruit. A ce titre, plusieurs sont classées bruyantes :

- L'autoroute A9 et la voie de chemin de fer sont classées de niveau 1.
- La D 612 est classée en niveau 2 ou 3 selon les sections concernées
- la D 612b (Avenue Pierre Bérégovoy) est classée en niveau 4.
- Par ailleurs la future voie ferrée à grande vitesse a fait l'objet d'un classement de niveau 1 par anticipation.

Ce classement induit la définition de zones de bruit nécessitant des mesures d'isolement acoustique sur les façades des bâtiments nouveaux à vocation d'habitation, d'enseignement et de santé.

Les 3 sites visés par l'OAP sont concernés par des zones de bruit. Les programmes d'habitat devront donc intégrer, dans leur conception, des mesures d'isolement acoustique sur les façades.

Déplacements, cheminements doux et transports en commun

L'aménagement devra positionner la multimodalité au coeur de la zone. Ainsi la voie principale sera doublée de cheminements doux.

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.