



Modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme

En vue de la réalisation de logements sociaux et de l'actualisation du PIG



Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Règlement de la zone AU

Pièce 3 : Liste des emplacements réservés

Pièce 4 : Plan de zonage à l'échelle 1/7500

Pièce 5 : Extrait du plan de zonage à l'échelle 1/2500
intégrant les prescriptions édictées par le PLU et les prescriptions reportées sur le PLU

Pièce 6 : Extrait du plan des servitudes d'utilité publique

Pièce 7 : Orientations d'Aménagement et de Programmation
«Secteur d'habitat des Clapiès»
& «Secteur d'habitat d'Actipolis»



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

	Desserte par les réseaux	19
CHAPITRE I. PRÉAMBULE		5
I. Rappel de la réglementation du Contenu du Plan Local d'Urbanisme		7
II. Rappel réglementaire relatif aux OAP		7
CHAPITRE II. «SECTEUR D'HABITAT DES CLAPIÈS»		9
I. Constat et Enjeux		11
1. <i>L'environnement paysager communal</i>		11
Villeneuve les Béziers, un territoire à la croisée de plusieurs unités paysagères		11
2. <i>Le quartier Clapiès - Montagnette, un tissu urbain en mutation</i>		12
L'environnement proche et le tissu urbain		12
Occupation du sol		13
Perceptions paysagères		14
3. <i>Fonctionnement viaire et cheminements doux</i>		15
Un territoire morcelé		15
Un quartier pénalisé par un déficit de continuités douces		15
II. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur d'Habitat «Clapiès»		17
1. <i>Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone</i>		17
2. <i>Conditions d'aménagement du secteur</i>		18
Qualité de l'insertion architecturale et urbaine		18
Mixité fonctionnelle et sociale		18
Le stationnement		18
Les plantations dans l'opération urbaine		18
Les clôtures		18
Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public		19
La prévention des risques		19
Déplacements et cheminements doux		19
	Desserte par les réseaux	19
CHAPITRE III. «SECTEUR D'HABITAT D'ACTIPOLIS»		20
I. Constat et Enjeux		22
1. <i>L'environnement proche et le tissu urbain, le quartier Actipolis</i>		22
2. <i>Occupation du sol et perceptions paysagères</i>		23
II. Orientations d'aménagement et de programmation du secteur d'Habitat «Actipolis»		24
1. <i>Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone</i>		24
2. <i>Conditions d'aménagement du secteur</i>		25
Qualité de l'insertion architecturale et urbaine		25
Mixité fonctionnelle et sociale		25
Le stationnement		25
Les plantations dans l'opération urbaine		25
Les clôtures		25
Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public		25
La prévention des risques		25
Déplacements et cheminements doux		26
Desserte par les réseaux		26

CHAPITRE I. PRÉAMBULE

I. RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION DU CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le code de l'urbanisme a fait l'objet d'une recodification du livre 1er (Réglementation de l'urbanisme) sur les parties législative et réglementaire. Malgré une entrée en vigueur le 1 janvier 2016, certains articles du code de l'urbanisme restent applicables dans leur ancienne version comme le précise le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

«Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.»

C'est le cas pour cette procédure d'urbanisme.

II. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE RELATIF AUX OAP

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

Selon les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme recodifié en vigueur depuis le 1 janvier 2016,

«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 et les déplacements.»

«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.»

Selon l'article R*123-3-1 (toujours en vigueur pour les PLU d'ancienne génération)

«Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

...

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements.»



CHAPITRE II. «SECTEUR D'HABITAT DES CLAPIÈS»

I. CONSTAT ET ENJEUX

1. L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER COMMUNAL

Le territoire de Villeneuve-lès-Béziers s'inscrit dans le paysage biterrois riche et pittoresque, au coeur de la plaine viticole et au contact de l'Orb.

Villeneuve a intégré l'aire urbaine de Béziers. Si le caractère inondable de la plaine de l'Orb a préservé le sud du territoire de toute urbanisation, le nord de la commune est fortement antropisé avec la présence d'infrastructures de transport très prégnantes (Autoroute A9, Rode, Voie ferrée, RD612 ex route nationale, Canal du Midi) qui morcellent le territoire en îlots isolés. Des bâtiments commerciaux et de zones d'activités de qualités architecturales et paysagère inégale se sont connectés sur les voies de transit, de lotissements, et de grandes infrastructures. Le paysage agricole est quant à lui repoussé plus au delà de ces infrastructures.

Villeneuve les Béziers, un territoire à la croisée de plusieurs unités paysagères

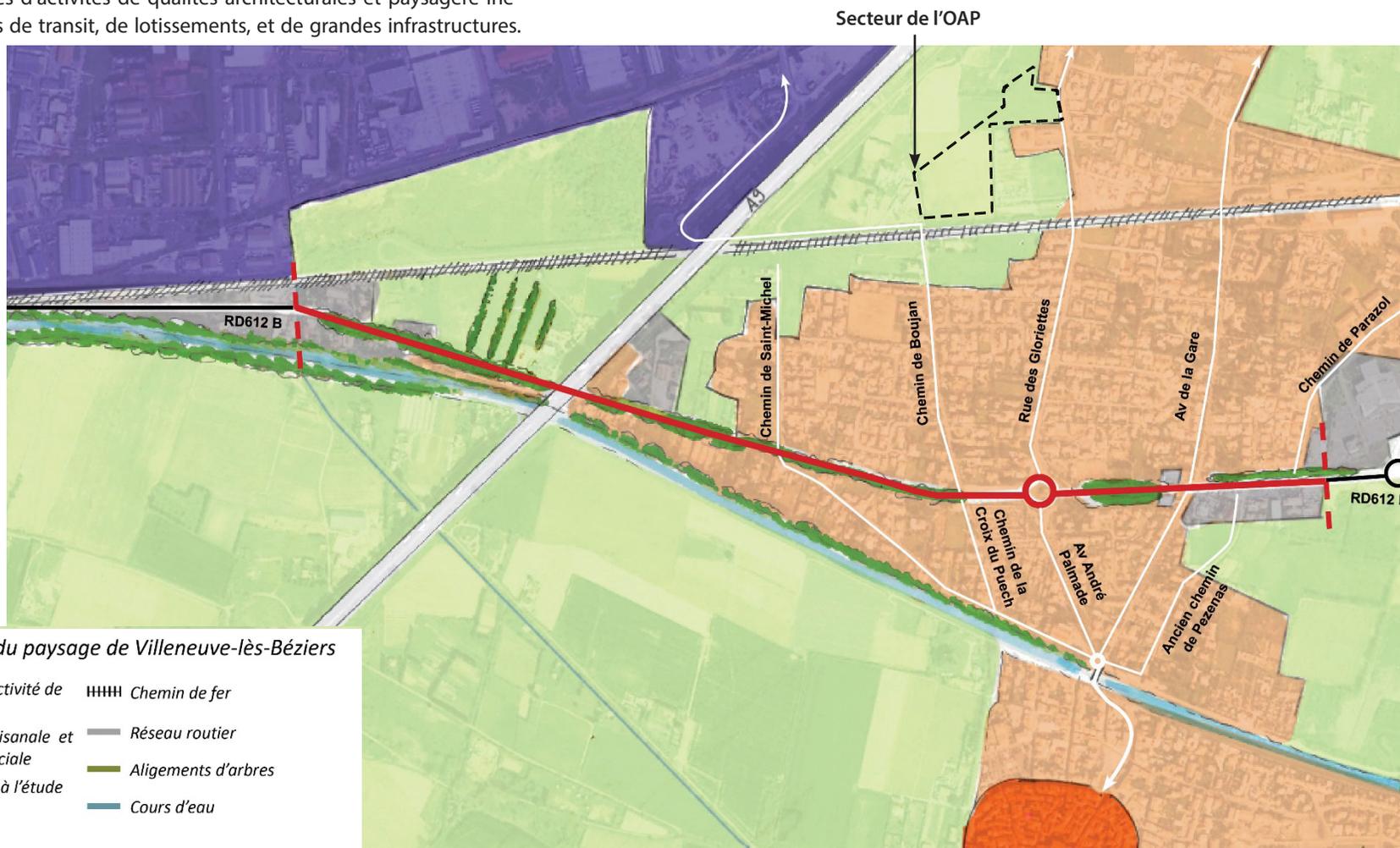
Les paysages naturels présents sur la commune sont regroupés en 4 principales entités, les coteaux, la plaine de l'Orb, le Canal du Midi, la zone urbaine.

Le secteur de l'OAP se positionne à la croisée de la zone urbaine et industrielle du parc d'activité. Elle se trouve aussi en prise avec la plaine agricole de

l'Orb.

La zone d'études est limitrophe des zones d'activités de la Montagnette et de la Claudery construites de façon anarchique à l'Ouest et à l'est de la rocade de Béziers (RD612). Sur ces zones d'activités sont présentes des activités peu qualitatives ou sources de nuisances (commerces de matériaux, de mobil-homes, discothèques) qu'il est prévu, de relocaliser sur des secteurs plus adaptés (à l'écart des zones d'habitat et en dehors de la zone d'entrée d'agglomération).

Les infrastructures majeures (A9, RD612, voie ferrée) impactent fortement le paysage, notamment de par leur implantation en déblai et de par le peu d'aménagement des délaissés.



2. LE QUARTIER CLAPIÈS - MONTAGNETTE, UN TISSU URBAIN EN MUTATION

L'environnement proche et le tissu urbain

Le projet «les jardins d'Ela» se situe dans le quartier Clapès - Montagnette accessible depuis le chemin de Boujan et par le chemin des Clapiès, prolongement de la rue des Gloriettes qui relie l'artère principale, l'Avenue Bérégovoy.

Le projet se positionne au sein du quartier «Clapiès -Montagnette» dont la vocation économique est apparue après la réalisation de la rocade.

• Années 90 : commerces, activités et habitat au sein d'un secteur mité

A l'est, le parc d'activités «La Montagnette» se déploie en entrée de zone et le long de la rocade, sur les espaces les plus visibles profitant de l'effet vitrine. Depuis les années 90, s'y sont implantées essentiellement des commerces, des chaînes hôtelières et des activités de loisirs.

En parallèle, quelques villas sortent de terre sur la Montagnette accentuant le mitage du quartier.

• Années 2000 : une volonté d'urbanisation à caractère d'économie et d'habitat

Dans les années 2000, la Commune de Villeneuve-lès-Béziers a souhaité conforter le caractère économique du quartier au travers du zonage de son PLU : la zone AUE1 a affirmé la vocation d'artisanat et de commerce tout en permettant les constructions à usage de logement de fonction et leurs annexes.

Par le biais de PVR (Participation Voirie et Réseaux), la Commune de Villeneuve-lès-Béziers a viabilisé le quartier. Les anciens chemins ruraux du secteur ont été réaménagés et rebaptisés : l'Avenue du Romarin, le Chemin des Clapiès et la rue Henri Saurel ont ainsi été requalifiées et adaptées à la destination urbaine de la zone.

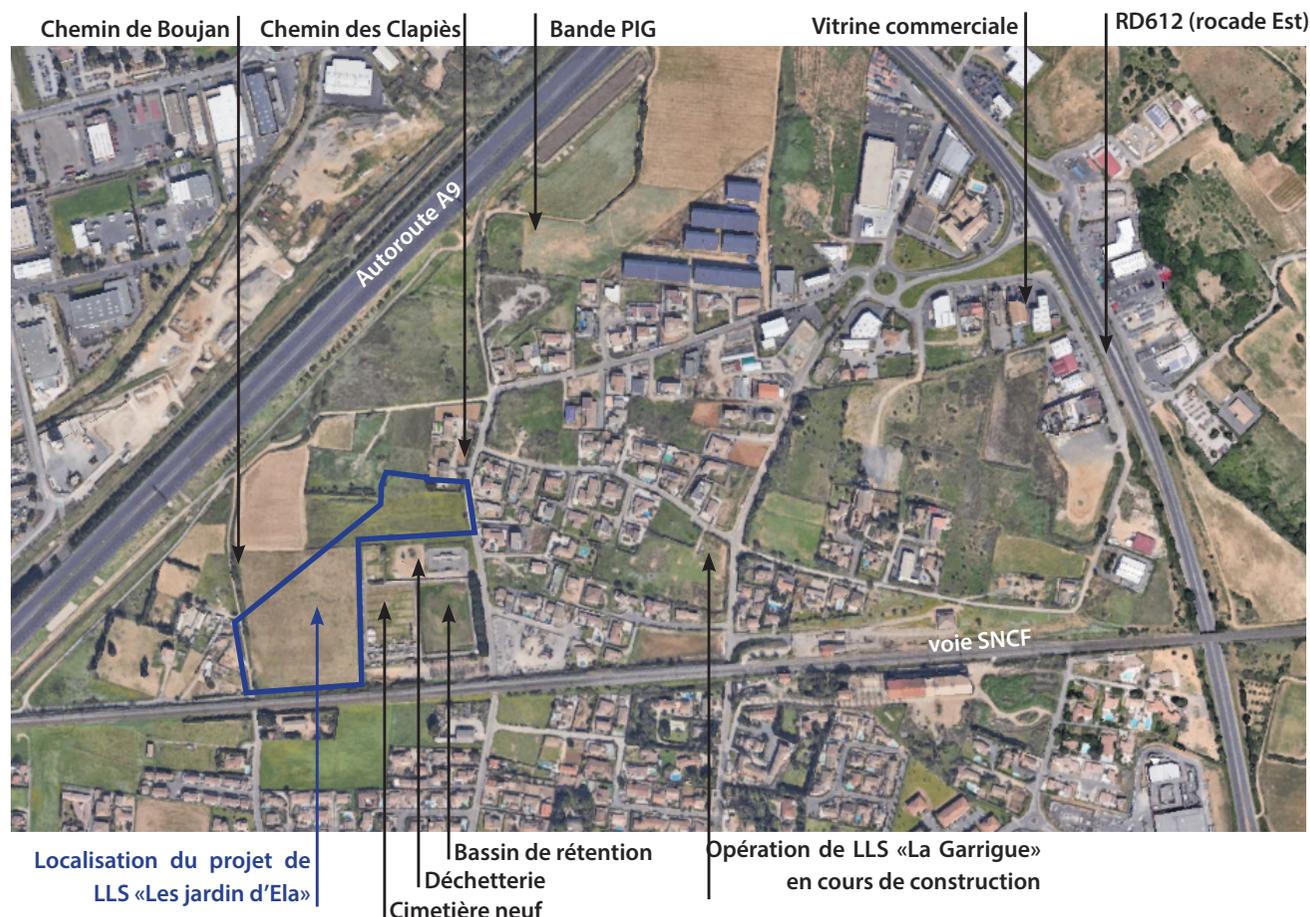
Plusieurs lotissements d'activité réalisés par la suite ont permis l'urbanisation progressive des abords de ces voies. La possibilité laissée aux constructeurs de réaliser leur logement sur le site a permis à de nombreux artisans et entrepreneurs de réaliser des villas couplées à des dépendances professionnelles conférant au secteur un caractère résidentiel très marqué.

• Volonté de mixité sociale et urbaine affirmée dès les années 2010

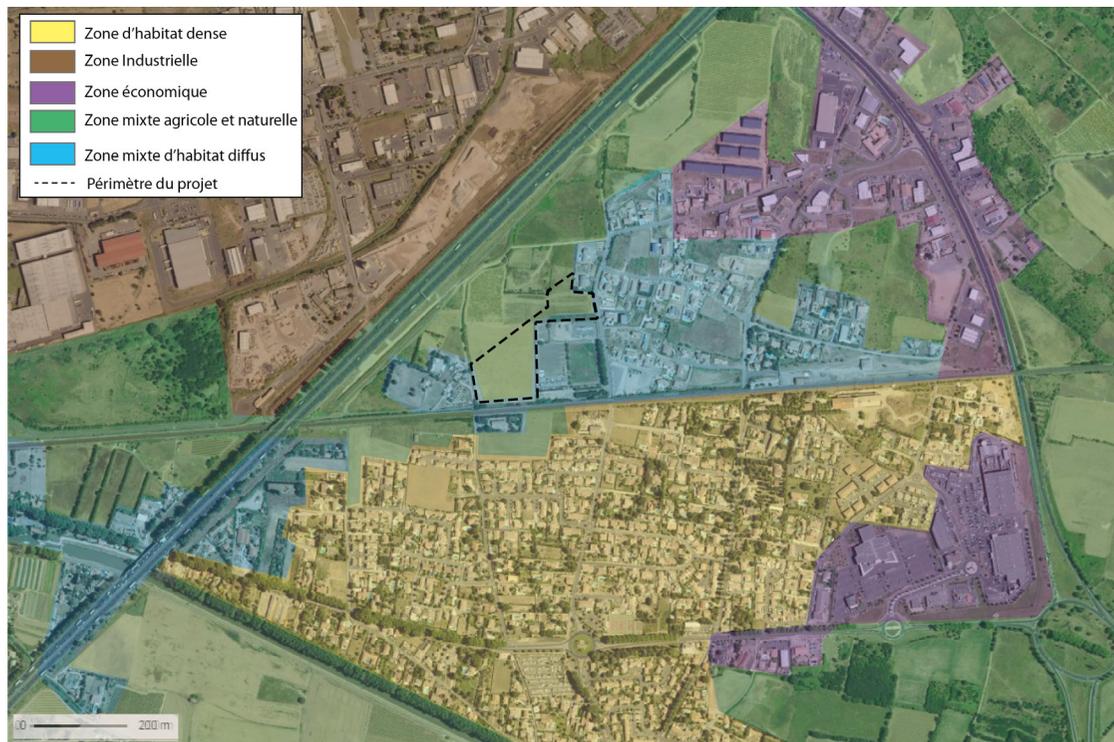
Depuis le début des années 2000, le secteur est boudé par les

activités et commerces. La zone n'est pas attractive, l'espace public peu qualifié et mal conçu n'attire pas le public. Aussi, dès les années 2010, la commune, consciente des faiblesses de la zone, a souhaité renforcer la vocation d'habitat de la Montagnette. L'idée première était d'urbaniser une dent creuse de 10 ha en créant une ZAC d'habitat et d'équipements publics en continuité des activités commerciales.

Finalement, la fonction habitation s'est renforcée avec le parti pris d'installer de nouveaux logements sociaux collectifs dans le quartier de la Montagnette. Une opération d'habitat social « la Guarrigue» est en construction dans ce quartier, créant de la mixité sociale au sein de la zone et plus largement au sein de la Villeneuve-lès-Béziers dont la zone urbaine très impactée par le risque fort d'inondation et par les contraintes d'accessibilités ne dispose que de peu de possibilités d'implantations d'opérations d'habitat.



Occupation du sol



La zone du projet de LLS - prise de vue depuis l'autoroute



Les abords du périmètre de l'opération

Les abords du quartier de la Montagnette

Perceptions paysagères

L'assiette du projet d'habitat social correspond à deux parcelles agricoles. Une parcelle de grande culture au sud et une friche agricole en partie nord est. La flore clairsemée est par conséquent dominée par les plantes rudérales dont l'enjeu de conservation reste faible.

La topographie peu marquée ne favorise pas les vues lointaines. Bien que relativement plane les parcelles sont tantôt en surélévation par rapport au chemin de Boujan, tantôt en contre bas de la ligne ferrée et de l'A9. Les infrastructures de transport impactent le paysage de par le peu d'aménagement des délaissés. Cependant le projet jouit d'une grande emprise qui permet un aménagement végétalisé des franges urbaines, la réalisation de cheminements doux et dispose d'un accès aisé vers le centre du village.

Un ramassage scolaire est assuré quotidiennement dans ce quartier.



Illustration 2. Localisation de prises de vues sur le site

Emprise du projet de collectif social



Pont de franchissement de la voie SNCF sur le chemin du Boujan



Chemin du Clapiès



Entrée du cimetière

3. FONCTIONNEMENT VIAIRE ET CHEMINEMENTS DOUX

Un territoire morcelé

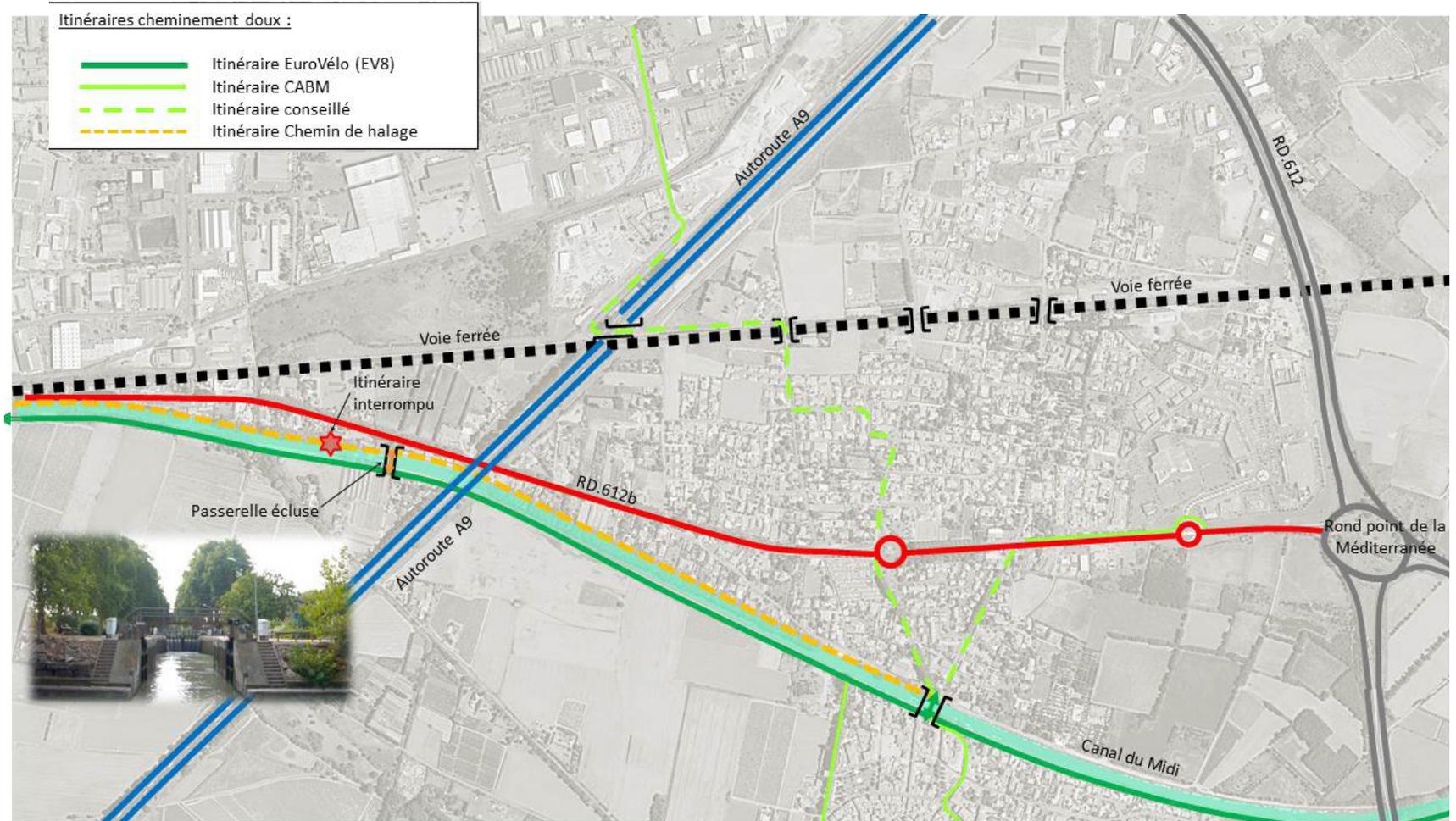
La partie «nord» de la zone urbaine de Villeneuve les Béziers, est très marquée par les différentes infrastructures (Autoroute A9, Rocade, Voie ferrée, Canal du Midi), qui morcellent le territoire en îlots isolés.

La RD612b, si elle n'a pas ce caractère «infranchissable» des infrastructures sus nommées, n'en reste pas moins une barrière, notamment pour les cycles et piétons, qui sépare profondément le cœur historique de Villeneuve des secteurs plus récemment urbanisés et scinde la commune en deux.

Cet état de fait est essentiellement dû à sa configuration «routière» (héritée de son rôle structurant dans le réseau routier avant l'apparition de la rocade et plus encore avant la création de l'autoroute). Organisée, pour faciliter le transit et répondre à un trafic routier (VL et PL), elle en a conservé les stigmates, à savoir :

- Quelques points d'échanges (2 giratoires, des ½ carrefours)
- peu d'accès rive-rains directs
- peu de chemine-ments doux et d'accompa- gnements cyclables

Actuellement et tant que sa configuration privilégiera le transit routier, la RD 612b représentera donc une limite à la cohésion du territoire communal, un frein à l'éta- blissement d'une véritable



continuité urbaine Nord/ Sud.

Un quartier pénalisé par un déficit de continuités douces

Cette zone excentrée, présente un maillage relativement peu dense en terme de continuités douces de par une urbanisation diffuse sur l'ensemble de la zone. Les activités artisanales peu adaptées à un usage piéton et la construction de résidences pavillonnaires avec une grande quantité d'impasses sont des obstacles aux mobilités douces.

De plus l'autoroute A9, la RD 612 et la ligne ferroviaire sont de réelles barrières aux migrations. Les traversées possibles pour rejoindre le village ou Béziers s'effectuent par les ponts, sous les infrastructures de transports. Ces zones de rencontre, anciennes, posent ponctuellement des problèmes de sécurité du à un manque de visibilité et d'emprise.

Un seul itinéraire vélo est identifié par la CABM sur le site. L'opération a pour objectifs de développer la fonction résidentielle du quartier, tout en facilitant les mobilités. Des traversées piétonnes et des accès viaires seront mis en place pour accroître les migrations. Cela s'inscrit dans la poursuite des aménagements en voie de réalisation sur l'avenue Pierre Bérégovoy pour connecté les différents quartiers.

Le réseau viaire de la zone ne nécessite qu'un aménagement des accès aux parcelles et des points de passages sous les infrastructures. La proximité et la fonctionnalité des différents axes de circulations sont un atout de la zone de la Montagnette.



II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR D'HABITAT «CLAPIÈS»

1. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE



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

2. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le principe est la mise en place d'opérations d'habitat inscrites dans un projet d'aménagement d'ensemble sur la nouvelle zone AU1 «Clapiès» destinée à accueillir des logements sociaux.

Pour l'ensemble de la zone AU1, il sera respecté une densité minimale de 30 logements par hectare de surface propre de l'opération¹.

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,**
- **Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage,**
- **En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.**
- **En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions pour l'habitat individuel est de 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 faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.».*

Mixité fonctionnelle et sociale

La zone AU1 est à vocation de logement social.

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

¹ La densité d'habitat de l'opération se calcule en divisant le nombre de logements de l'opération par la «surface propre de l'opération». La «surface propre de l'opération» comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

(ou la voie de lotissement) complétera 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 imperméabilisées de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Les plantations dans l'opération urbaine

Une attention particulière 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.**

Les clôtures

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

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.**

La 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 et cheminements doux

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 en cohérence avec les besoins du projet.



CHAPITRE III. «SECTEUR D'HABITAT D'ACTIPOLIS»

I. CONSTAT ET ENJEUX

1. L'ENVIRONNEMENT PROCHE ET LE TISSU URBAIN, LE QUARTIER ACTIPOLIS

La seconde opération de logements locatifs sociaux (LLS) se positionne en frange nord du parc d'activités Actipolis. Celui-ci se déploie en entrée de l'agglomération biterroise, de part et d'autre de l'avenue du Viguiet axe très circulé connecté à la rocade et aux bretelles d'accès des autoroutes.

Cette position privilégiée a favorisée l'implantation opportuniste d'activités commerciales et d'établissements de chaînes hôtelières sans réelle mise en valeur du site. Plus à l'Est, ce sont de grands équipements publics qui profitent des facilités d'accès depuis les grandes infrastructures routières : le stade de rugby de la Méditerranée et le Parc des expositions, lieux de salons, de foires et de manifestations sportives, commerciales et culturelles. Un centre de formation professionnelle y est également présent.

A la fin des années 80, le site Actipolis est déjà largement occupé. Depuis le début des années 2000, il n'y a que peu d'évolution de l'occupation économique du site.

Aujourd'hui, malgré la requalification de l'avenue du Viguiet et de ses abords, deux dents creuses à vocation d'activité ne trouvent pas preneur, faute de profiter de l'effet vitrine dont bénéficient les autres activités. C'est aujourd'hui une occupation résidentielle qui est recherchée.

C'est sur l'une de ces dents creuses du parc Actipolis, à la lisière communale Nord-Ouest de Villeneuve-lès-Béziers, en prise avec le quartier d'habitat «Bastit» implanté sur Béziers, que se situe la parcelle de la seconde opération de LLS.

Les industries du Capiscol, zone d'activités réalisée dans le prolongement d'Actipolis, sont éloignées du site du projet.



Bâtiments d'habitat collectif du quartier Bastit



L'entrée du parc Actipolis - prise de vue depuis la rocade

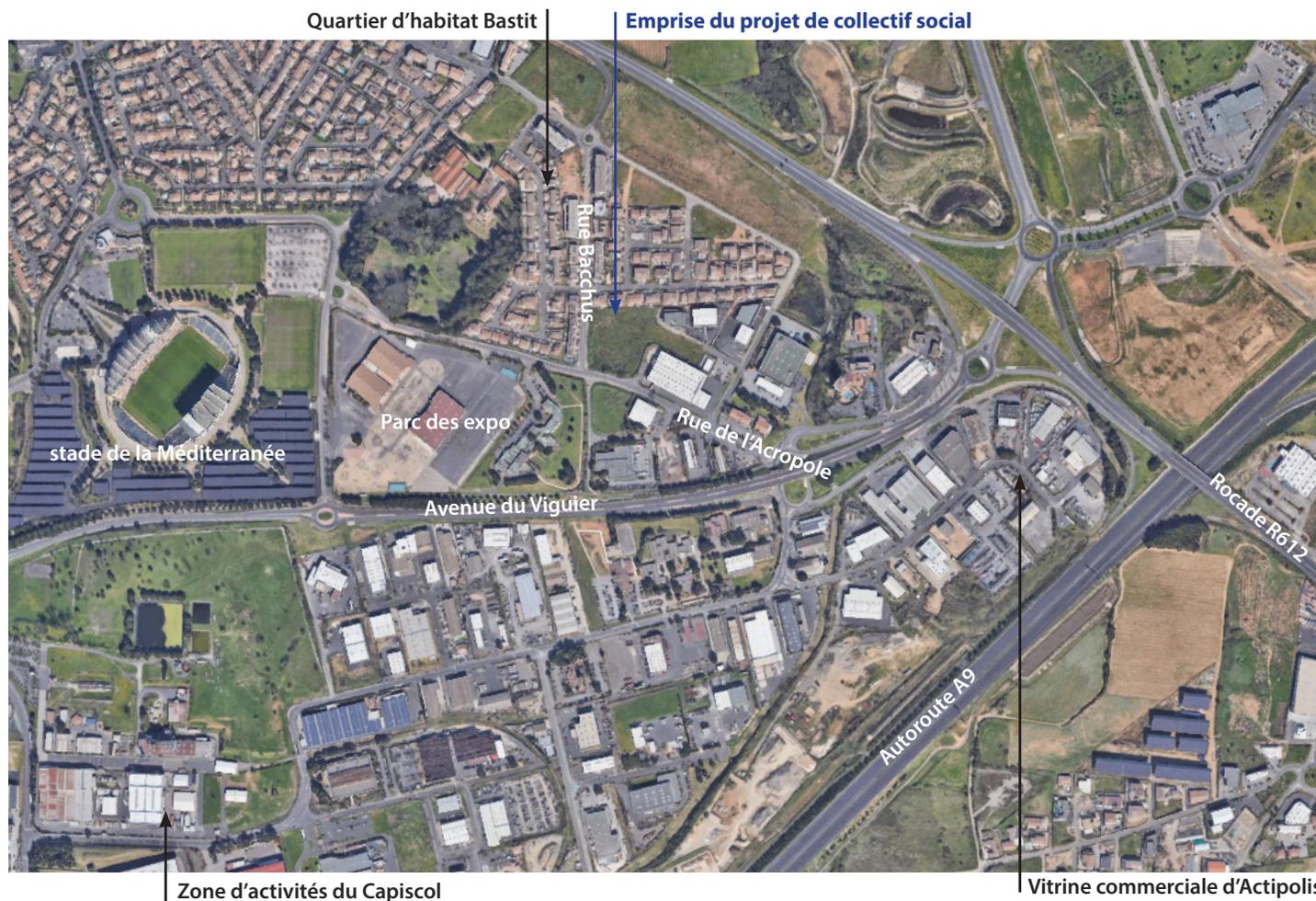


Illustration 3. Vue aérienne Quartier Actipolis

2. OCCUPATION DU SOL ET PERCEPTIONS PAYSAGÈRES

Le projet doit occuper en partie une dent creuse située au carrefour de la zone d'activités de commerces et de services et de la zone d'habitat Bastit.

La future zone AUI est particulièrement bien connectée au réseau viaire de part sa proximité avec la D612, l'avenue du Viguière et les rues et cheminements doux du quartier Bastit.

Le site n'est plus agricole depuis la fin des années 2000. Les plantes de friche se sont implantées sur la parcelle. Le bilan paysager ne présente pas d'attrait majeur, compte tenu de l'abandon et manque d'entretien de certains emplacements, contrebalancé par la plantation d'arbres.



Emprise du projet de collectif social

Illustration 5. Vues du site



II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR D'HABITAT «ACTIPOLIS»

Emprise de l'OAP

1. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE

Front végétal paysager



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

2. CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le principe est la mise en place d'une seule opération d'habitat inscrite sur la nouvelle zone AU1 «Actipolis» destinée à accueillir des logements sociaux.

Pour l'ensemble de la zone AU1 «Actipolis», il sera respecté une densité minimale de 30 logements par hectare de surface propre de l'opération¹.

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,**
- **Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage,**
- **En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.**
- **En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions pour l'habitat individuel est de 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 faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.».*

Mixité fonctionnelle et sociale

La zone AU1 est à vocation de logement social.

Le stationnement

¹ La densité d'habitat de l'opération se calcule en divisant le nombre de logements de l'opération par la «surface propre de l'opération». La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager et aux plantations des aires de stationnement. Seront mêlées au sein de chaque parc de stationnement strate arborée, strate arbustive et strate herbacée. Les essences retenues seront diverses et de type méditerranéen. Seront privilégiés les revêtements qualitatifs et les surfaces non imperméabilisées de type stabilisé, plaques alvéolées, pavés.

Les plantations dans l'opération urbaine

Une attention particulière 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.**

Les clôtures

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

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 les éventuels dispositifs d'éclairage extérieur seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

La prévention des risques

La zone AU1 «Actipolis» est classée en zone blanche de précaution du PPRI, identifiée comme non inondable. Elle devra néanmoins respecter les prescriptions du PPRI.

Déplacements et cheminements doux

L'aménagement bénéficie des cheminements doux existants sur la voie d'accès au site, la rue Bacchus.

Desserte par les réseaux

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux peuvent être nécessaires en cohérence avec les besoins du projet.