

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNE DE VILLENEUVE-LÈS-BÉZIERS

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le 23 août 2007

Révision générale du PLU
prescrite par DCM du 5
mars 2025

Révision générale du PLU
arrêtée par DCM du 27 juin
2025

Révision générale du PLU
approuvée par DCM du

PIÈCE 3 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de Villeneuve-lès-Béziers

Hôtel de ville - 1 Rue de la Marianne

34420 Villeneuve-lès-Béziers

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :

BETU

Urbanisme - Aménagements

La Courondelle - 58 allée John Boland

34500 BEZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41



CBE

Biodiversité

Z.I. Les Portes Domitiennes 720, route départementale 613,

34740 Vendargues

Tél : 04 99 63 01 84



Agence Rayssac

Architecture - Urbanisme

2 rue des Remparts,

11000 Narbonne

Tél : 04 68 42 57 42



Un Pour Cent Paysages

Paysagisme -Architecture

91 Rue de Bernis,

81000 Albi

Tél : 05 63 47 68 41



SOMMAIRE

<u>PRÉAMBULE</u>	5	Déplacements, cheminements doux et transports en commun	17
<u>1. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PÔLE SERVICES»</u>	9	Desserte par les réseaux	17
Les conditions d'aménagement du secteur	10	Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiales du secteur	18
Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel	10	<u>3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR DE LA CLAUDERY»</u>	19
Qualité de l'insertion architecturale et urbaine	10	Les conditions d'aménagement du secteur	20
Adaptation au changement climatique	10	Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel	20
Qualité environnementale et paysagère	11	Qualité de l'insertion architecturale et urbaine	21
Le stationnement	11	Adaptation au changement climatique	21
Prévention des risques	12	Qualité environnementale et paysagère	21
Déplacements, cheminements doux et transports en commun	12	Le stationnement	22
Desserte par les réseaux	12	Prévention des risques	22
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiales du secteur	13	Déplacements, cheminements doux et transports en commun	22
<u>2. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR LA MONTAGNETTE»</u>	14	Desserte par les réseaux	22
Les conditions d'aménagement du secteur	15	Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiales du secteur	23
Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel	15	<u>4. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR PECH AURIOL-LE CROS»</u>	24
Qualité de l'insertion architecturale et urbaine	15	Les conditions d'aménagement du secteur	25
Adaptation au changement climatique	16	Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel	25
Mixité sociale et fonctionnelle	16	Qualité de l'insertion architecturale et urbaine	26
Qualité environnementale et paysagère	16	Adaptation au changement climatique	26
Le stationnement	17	Mixité sociale et fonctionnelle	26
Prévention des risques	17	Qualité environnementale et paysagère	26
		Le stationnement	27

Prévention des risques	28	6. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «ILOT BÂTI NORD-OUEST CANAL DU MIDI»	36
Déplacements, cheminements doux et transports en commun	28	1. L'environnement paysager communal	37
Desserte par les réseaux	28	<i>Villeneuve les Béziers, un territoire à la croisée de plusieurs unités paysagères</i>	37
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiales du secteur	29	2. Le quartier Saint-Michel, un tissu urbain en mutation	39
Hypothèse de phasage de l'opération	30	3. Fonctionnement viaire et cheminements doux	40
5. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR SUD DE LA VOIE FERRÉE»	31	<i>Un territoire morcelé</i>	40
Conditions d'aménagement du secteur	32	<i>Un quartier pénalisé par un déficit de continuités douces</i>	41
Phasage de l'opération et échéancier prévisionnel	32	<i>Favoriser les modes actifs</i>	41
Qualité de l'insertion architecturale et urbaine	32	<i>Aménager et sécuriser des traversés régulièrement disposés</i>	41
Adaptation au changement climatique	32	<i>L'avenue Pierre Bérégovoy</i>	42
Mixité fonctionnelle et sociale	33	1. Schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone	43
Qualité environnementale et paysagère	33	2. Principes d'aménagement de l'espace public	44
Le stationnement	34	<i>Principes retenus de distribution et d'articulation des circulations douces</i>	44
Prévention des risques	34	<i>Principes de requalification des voiries et de l'espace public</i>	46
Nuisances	34	<i>Des plantations pour une intégration paysagère de qualité</i>	46
Déplacements, cheminements doux et transports en commun	34	<i>Gestion de la publicité</i>	46
Desserte par les réseaux	34	3. Insertion architecturale, urbaine et paysagère du bâti et des espaces privatifs	47
Schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiales du secteur	35	<i>Organisation et traitement architectural</i>	47
		<i>Les plantations dans les espaces privatifs</i>	47
		<i>Les clôtures</i>	47
		7. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «CANAL DU MIDI»	48
		Une approche paysagère du Canal du Midi	49
		Les principes d'aménagement retenus	50

PRÉAMBULE



I. 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, restruc-

turer 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 ;

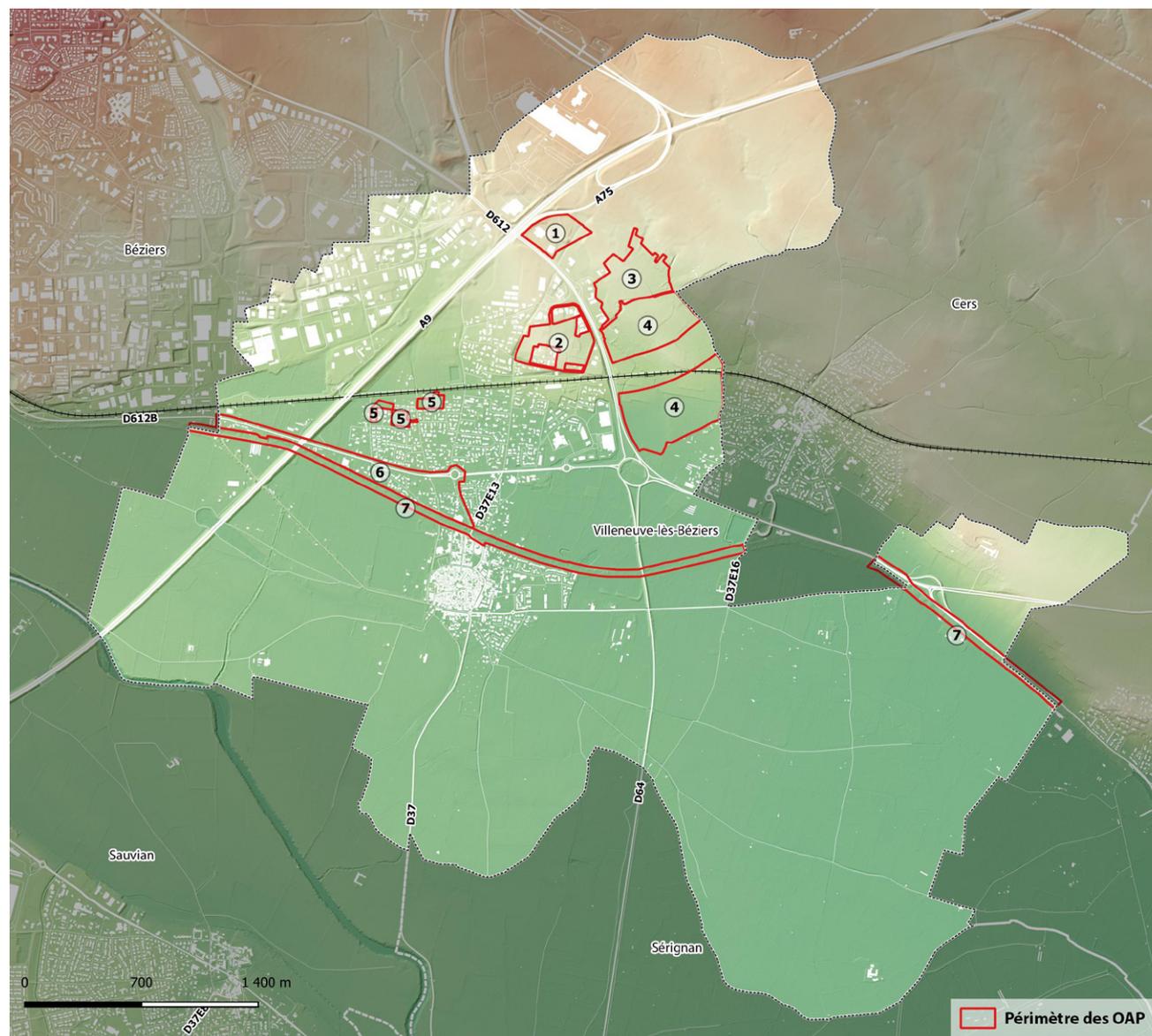
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.»

II. LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES OAP

Le PLU contient les Orientations d'Aménagement et de Programmation listés ci-dessous et localisés sur la cartographie associée :

1. L'OAP «Pôle services»
2. L'OAP «Secteur de la Montagnette»
3. L'OAP «Secteur de la Claudery»
4. L'OAP «Secteur Pech Auriol-Le Cros»
5. L'OAP «Secteur Sud de la voie ferrée»
6. L'OAP «Ilot bâti nord-ouest Canal du Midi»
7. L'OAP «Canal du Midi»



1. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PÔLE SERVICES»



LES 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 I-AUEs 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 :

2026 : Phase d'études complémentaires, instructions, obtention du permis d'aménager et des permis de construire

2026 -2027 : 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...)

2028 : 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 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 à 10,5 m.
- 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.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Viser l'autonomie énergétique des bâtiments en privilégiant le recours à des systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Favoriser une gestion économe de la ressource en eau en privilégiant la réutilisation des eaux pluviales et le recyclage des eaux usées.
- Rechercher l'orientation des bâtiments optimale permettant de trouver le meilleur compromis entre économie d'énergie, ventilation naturelle et réduction du risque de surchauffe lors des périodes de forte chaleur
- Pour les espaces libres, privilégier les occupations du sol permettant d'offrir le meilleur compromis entre préservation de la ressource en eau, diminution de la chaleur et infiltration pluviale

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.

SCHEMA D'AMENAGEMENT PRECISANT LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES 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.

2. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR LA MONTAGNETTE»



LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le principe retenu est la mise en place d'un programme mixte comprenant en majorité de l'habitat, mais également des équipements d'intérêt général à vocation sportive ou ludique. Ce projet se déploie dans un secteur entièrement ceinturé par l'urbanisation.

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 I-AUm 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 :

2025 -2026 : Phase d'études, d'instructions, d'enquête(s), d'autorisation(s)

2027 -2028 : 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...)

2028 : Installation des premiers habitants et ouverture des équipements d'intérêt général à vocation sportive ou ludique.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère.

- En privilégiant des couleurs claires et adaptées au paysage dans lequel s'insère le projet,
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important 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 selon les dispositions suivantes :
 - les zones repérées par un aplat jaune sur le schéma d'aménagement de la présente OAP sont réservées à la construction de logements individuels. La hauteur maximale admise est de 9 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).
 - les zones repérées par un aplat rouge sur le schéma d'aménagement de la présente OAP sont réservées à la construction de logements collectifs. La hauteur maximale admise est de 12 mètres sans pouvoir dépasser 3 niveaux (R+2). Le dernier niveau devra obligatoirement être en attique.
- 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.
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés, des trames vertes
- La densité global du projet devra être au minimum de 32 logements/ha sans dépasser un niveau de densité pouvant porter atteinte à l'intégration paysagère du projet dans son environnement ou susceptible de générer des impacts importants sur le voisinage.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Viser l'autonomie énergétique des bâtiments en privilégiant le recours à des systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Favoriser une gestion économe de la ressource en eau en privilégiant la réutilisation des eaux pluviales et le recyclage des eaux usées.
- Rechercher l'orientation des bâtiments optimale permettant de trouver le meilleur compromis entre économie d'énergie, ventilation naturelle et réduction du risque de surchauffe lors des périodes de forte chaleur
- Pour les espaces libres, privilégier les occupations du sol permettant d'offrir le meilleur compromis entre préservation de la ressource en eau, diminution de la chaleur et infiltration pluviale

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Un minimum de 30% des logements créés dans cette OAP devront être des logements sociaux.

Outre la création de nouveaux logements, cette OAP comprend également la création d'équipements sportifs ou ludiques qui apporteront une diversification des fonctions du quartier

Par ailleurs, la localisation de ce projet à proximité raisonnable du centre-ville et des zones d'activités économiques (environ 1 km) favorise la mixité fonctionnelle en offrant aux habitants un accès facile et rapide aux équipements, commerces et services, contribuant ainsi à améliorer leur qualité de vie et leur bien-être.

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.

Apporter un soin particulier aux aménagements visibles depuis la RD612

En limite de la D 612, l'effet vitrine doit être renforcé afin de valoriser la perception des équipements sportifs ou ludiques. 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.

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.

Maintenir les espaces favorables à la reproduction des fringilles patrimoniaux

Les fringilles patrimoniaux ont besoin d'une végétation dense et d'un habitat spécifique pour se reproduire. Les fourrés denses situés sur la limite ouest de l'OAP offrent un environnement idéal pour la nidification et la protection contre les prédateurs. Par ailleurs, ces zones permettent également d'offrir une variété de ressources alimentaires pour les oiseaux et autres animaux sauvages. De ce fait, elles devront impérativement être maintenues.

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.
- Dans la mesure du possible, les zones de fourrés et de leur abord devront être maintenus dans l'obscurité.

LE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté aux besoins.

Chaque opération d'habitat collectif sera accompagnée d'un parking paysager privatif. Des places de stationnement vélo devront également être prévues.

Pour chaque habitation individuelle, deux places de stationnement seront exigées dont une pourra être ouverte sur la voie publique.

Par ailleurs, du stationnement paysager sera aménagé pour les équipements sportifs ou ludiques. La capacité du parking devra être adaptée au besoin de ces équipements.

Des places de stationnement visiteurs devront être aménagées en respectant un ratio minimum de 1 place de stationnement pour 4 logements.

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

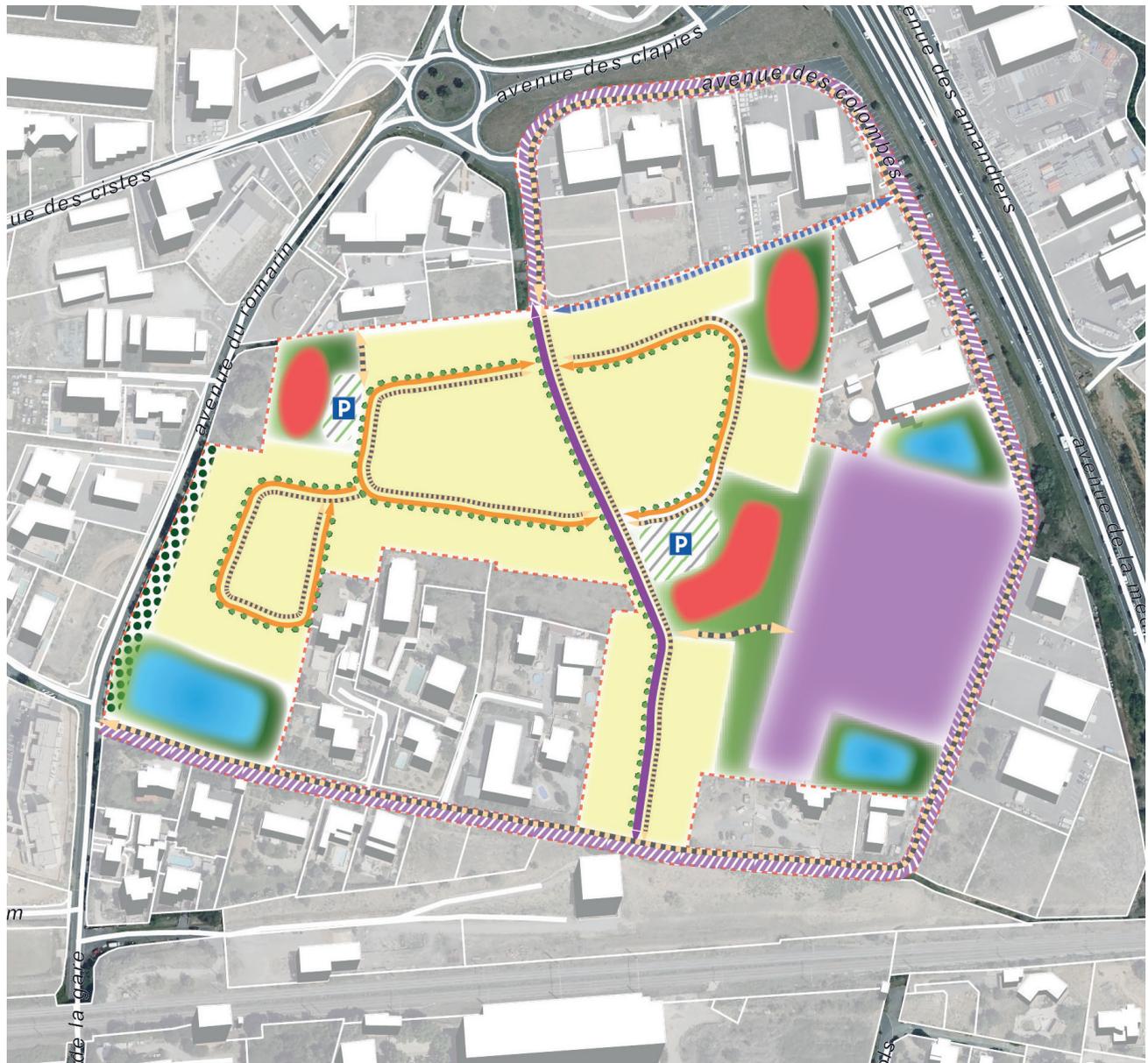
Le projet devra offrir les conditions nécessaires à l'utilisation de modes doux comme moyen de déplacement sur l'ensemble de la zone. C'est pourquoi, un réseau de cheminement doux devra être mis en place selon les principes suivants :

- la voie primaire et les voies secondaires internes devront être doublés de cheminements doux
- l'avenue des colombes devra également être équipée de cheminements doux
- des cheminements doux devront faire le lien entre la partie habitat du projet et les équipements sportifs ou ludiques

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.

SCHEMA D'AMENAGEMENT PRECISANT LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES D'ORGANISATION SPATIALE DU SECTEUR



- Légende :
- Périmètre de l'OAP
 - Principes urbains :**
 - Espace dédié à la réalisation de logements individuels dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 9 mètres dans la limite de 2 niveaux (R+1)
 - Espace dédié à la réalisation de logements collectifs dont la hauteur maximale ne devra pas dépasser 12 mètres dans la limite de 3 niveaux (R+2). Le dernier étage sera obligatoirement réalisé sous la forme d'un attique.
 - Espace dédié à la réalisation d'équipements sportifs et/ou de loisirs.
 - Espace dédié à la réalisation de bassins de rétention
 - Espace dédié à la réalisation de stationnement paysagers
 - Principes viaires :**
 - Axe principal
 - Axe secondaire
 - Axe modes doux
 - Requalification de l'avenue des Colombes
 - Principes paysagers et environnementaux :**
 - Nœud à maintenir
 - Alignement d'arbres
 - Espace vert et paysagé
 - Maintien des fourrés arbustives favorable à la reproduction des fringilles patrimoniaux



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.

3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR DE LA CLAUDERY»



LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le principe retenu est la mise en place d'un espace économique à vocation de service et d'artisanat. Ce projet se déploie en continuité du parc d'activités de Montagnette-Claudery.

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 I-AUEz 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 :

2025 -2026 : Phase d'études, d'instructions, d'enquête(s), d'autorisation(s)

- Approbation du dossier de création de ZAC
- Constitution de cahier des prescriptions architecturales et paysagères
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC
- Démarches relatives à l'archéologie préventive
- Procédure de déclaration Loi sur l'eau
- Procédure de demande de dérogation espèces protégées
- Procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC si nécessaire
- Acquisitions foncières

2027 -2028 : 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...)

2027 : 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.

- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur le grand paysage,
- En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs.
- 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.
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés, des trames vertes

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Viser l'autonomie énergétique des bâtiments en privilégiant le recours à des systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Favoriser une gestion économe de la ressource en eau en privilégiant la réutilisation des eaux pluviales et le recyclage des eaux usées.
- Rechercher l'orientation des bâtiments optimale permettant de trouver le meilleur compromis entre économie d'énergie, ventilation naturelle et réduction du risque de surchauffe lors des périodes de forte chaleur
- Pour les espaces libres, privilégier les occupations du sol permettant d'offrir le meilleur compromis entre préservation de la ressource en eau, diminution de la chaleur et infiltration pluviale

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.
- Il sera maintenu sur la parcelle ou sur l'ilot 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 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.

Eviter, réduire et compenser les espaces favorables aux espèces patrimoniales

Les impacts sur les espaces favorables à certaines espèces patrimoniales ont pu être en partie évités et réduits par une localisation et une forme adaptée des aménagements et des constructions envisagés dans le cadre de la ZAC Claudery. Les impacts qui n'ont pu être évités seront compensés par la mise en place de mesures favorables au développement des espèces patrimoniales sur des espaces longeant latéralement la partie urbanisée de la ZAC.

Traitement paysagère des franges urbaines

Les franges urbaines devront faire l'objet d'un traitement paysager de haute qualité afin de garantir une transition à l'interface milieu urbain/milieu naturel la plus réussie possible. Pour cela, il est **recommandé d'intégrer harmonieusement différentes strates végétales : arborée, arbustive, herbacées dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales.**

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

Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

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.

PRÉVENTION DES RISQUES

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

L'aménagement de la partie ouest du secteur «La Claudery» devra faire l'objet d'une vigilance particulière pour diminuer sa vulnérabilité au feu de forêt. Une urbanisation sous une forme urbaine peu vulnérable au feu de forêt sera requise (denses, organisés et équipés de dispositifs de lutte contre l'incendie : voies appropriées à la circulation des véhicules du SDIS, hydrants, réserves d'eau dédiées à la défense incendie sur site, bande

d'isolement débroussaillée)

DÉPLACEMENTS, CHEMINEMENTS DOUX ET TRANSPORTS EN COMMUN

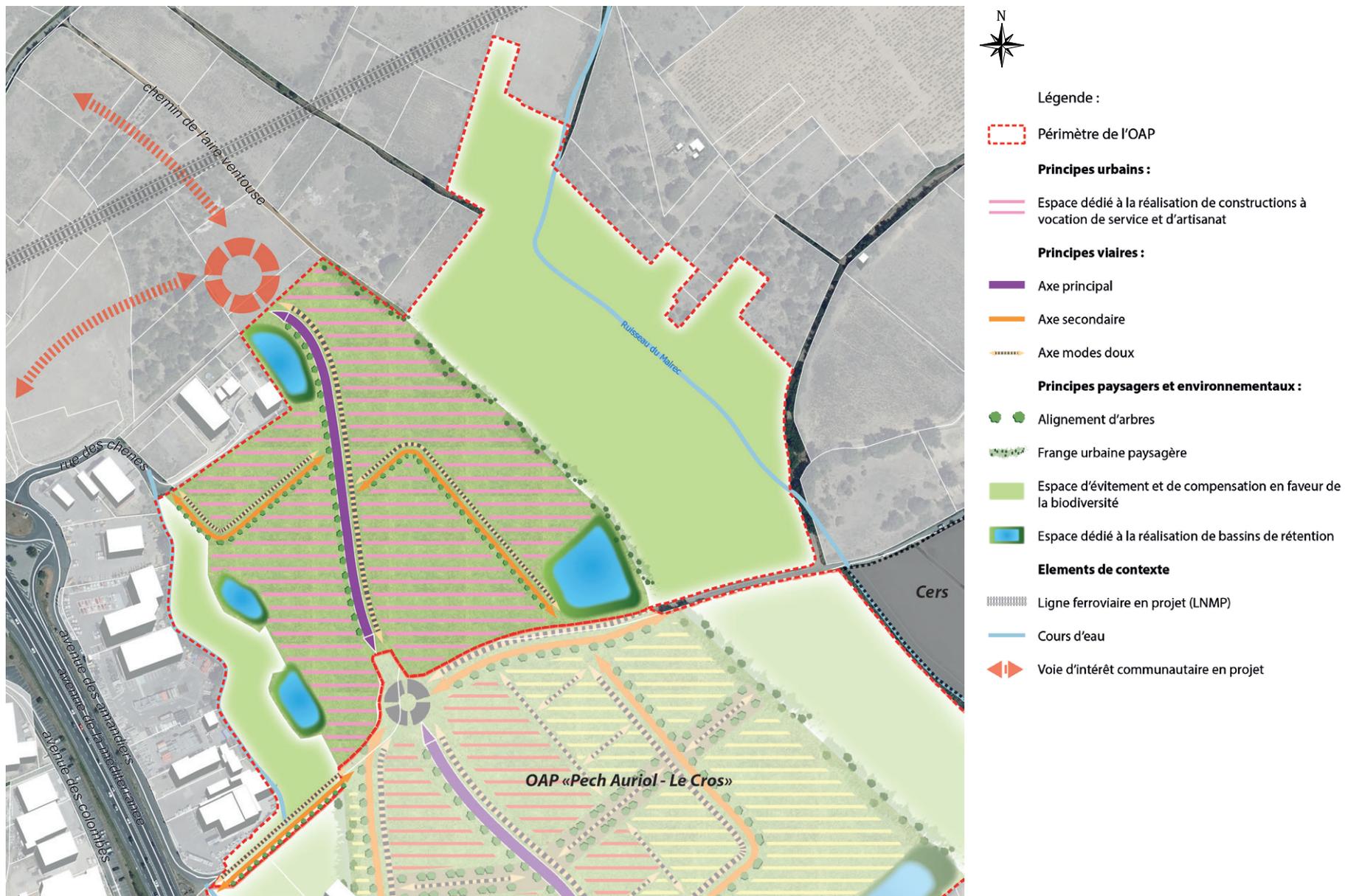
Le projet s'organisera autour d'un boulevard urbain traversant la zone selon un plan nord-sud. Des axes secondaires viendront se greffer dessus et desservir plus finement l'ensemble de la zone.

Le projet devra offrir les conditions nécessaires à l'utilisation de modes doux comme moyen de déplacement sur l'ensemble de la zone. C'est pourquoi, la voie primaire et les voies secondaires internes devront être doublées 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.

SCHEMA D'AMENAGEMENT PRECISANT LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES D'ORGANISATION SPATIALES 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.

4. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR PECH AURIOL-LE CROS»



LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

Le principe retenu est la mise en place d'un programme mixte comprenant en majorité de l'habitat mais pouvant également accueillir quelques commerces de proximité, services ou équipements publics.

PHASAGE DE L'OPÉRATION ET ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

Priorité d'urbanisation au sein de la zone

L'extension urbaine sera réalisée en plusieurs tranches successives.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Le secteur est classé en zone I-AUz comprenant les sous zones I-AUz1, I-AUz2, I-AUz3 et I-AUz4.

La zone I-AUz 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 :

2025-2026 : Phase d'études, d'instructions, d'enquête(s), d'autorisation(s)

- Approbation du dossier de création de ZAC
- Étude relative à la compensation agricole collective
- Constitution de cahier des prescriptions architecturales et paysagères
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC
- Démarches relatives à l'archéologie préventive
- Procédure de déclaration Loi sur l'eau
- Procédure de demande de dérogation espèces protégées
- Procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC si nécessaire
- Acquisitions foncières

2027 -2029 : Phase de viabilisation de la première tranche

- Constitution des dossiers «Projet» pour la viabilisation des espaces publics,
- consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations...).
- Livraison des premiers lots.
- Dépose des dossiers de permis de construire.
- Constructions des logements et ensemble immobilier mixte (habitat & services)
- Installation des premiers habitants et des entreprises de services.

2029 - 2031 : Phase de viabilisation de la deuxième tranche

2031 - 2033 : Phase de viabilisation de la troisième tranche

2033 - 2036 : Phase de viabilisation de la quatrième tranche

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère.

- En privilégiant des couleurs claires et adaptées au paysage dans lequel s'insère le projet,
- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important 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 selon les dispositions suivantes :
 - les zones repérées par un aplat jaune sur le schéma d'aménagement de la présente OAP sont réservées à la construction de logements individuels. La hauteur maximale admise est de 9 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).
 - les zones repérées par un aplat rouge sur le schéma d'aménagement de la présente OAP sont réservées à la construction de logements collectifs. La hauteur maximale admise est de 12 mètres sans pouvoir dépasser 3 niveaux (R+2).
- En orientant l'aménagement des clôtures pour une unité d'ensemble.
- En aménageant, sur l'ensemble du site, des espaces verts et paysagés, des trames vertes
- En aménageant des espaces publics ouverts et paysagés
- La densité globale des tranches 1 et 2 devra atteindre environ 32 logements/ha
- La densité globale des tranches 3 et 4 devra atteindre environ 40 logements/ha

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Viser l'autonomie énergétique des bâtiments en privilégiant le recours à des systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Favoriser une gestion économe de la ressource en eau en privilégiant la réutilisation des eaux pluviales et le recyclage des eaux usées.
- Rechercher l'orientation des bâtiments optimale permettant de trouver le meilleur compromis entre économie d'énergie, ventilation naturelle et réduction du risque de surchauffe lors des périodes de forte chaleur

- Pour les espaces libres, privilégier les occupations du sol permettant d'offrir le meilleur compromis entre préservation de la ressource en eau, diminution de la chaleur et infiltration pluviale

MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Un minimum de 25% des logements créés dans cette OAP devront être des logements sociaux.

Outre la création de nouveaux logements, des petits commerces de proximité, des services et des équipements publics ou d'intérêt publics pourront également être réalisés en adéquation avec les besoins.

La localisation de ce projet à proximité raisonnable du centre-ville et des zones d'activités économiques (environ 1 km) favorise la mixité fonctionnelle en offrant aux habitants un accès facile et rapide aux équipements, commerces et services, contribuant ainsi à améliorer leur qualité de vie et leur bien-être.

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.
- 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.

La réalisation de haies dans la parcelle, en limite d'espace public, est préconisée. 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.

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.

Eviter, réduire et compenser les espaces favorables aux espèces patrimoniales

Les impacts sur les espaces favorables à certaines espèces patrimoniales ont pu être en partie évités et réduits par une localisation et une forme adaptée des aménagements et des constructions envisagés dans le cadre de la ZAC Pech Auriol- Le Cros. Les impacts qui n'ont pu être évités seront compensés par la mise en place de mesures favorables au développement des espèces patrimoniales sur des espaces longeant latéralement la partie urbanisée de la ZAC.

Traitement paysagère des franges urbaines

Les franges urbaines devront faire l'objet d'un traitement paysager de haute qualité afin de garantir une transition à l'interface milieu urbain/milieu naturel ou agricole la plus réussie possible. Pour cela, il est **recommandé d'intégrer harmonieusement différentes strates végétales : arborée, arbustive, herbacées dans le respect du choix d'essences méditerranéennes locales.**

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

Pour chaque opération d'habitat collectif, il est exigé 1 place de stationnement par logement inférieur à 45 m² de surface de plancher ou deux places de stationnement par logement égal ou supérieur à 45 m² de surface de plancher. Des places de stationnement vélo devront également être prévues.

Pour chaque habitation individuelle, deux places de stationnement seront exigées dont une pourra être ouverte sur la voie publique.

Des places de stationnement visiteurs devront être aménagées en respectant un ratio minimum de 1 place de stationnement pour 4 logements.

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 en partie classé en zone bleue Bp du PPRI. Les constructions et aménagements devront se conformer aux prescriptions édictées par le PPRI.

DÉPLACEMENTS, CHEMINEMENTS DOUX ET TRANSPORTS EN COMMUN

Le système viaire du projet s'organisera selon la logique suivante :

- des axes principaux qui permettront de faire le lien entre l'intérieur et l'extérieur du secteur.
- des axes secondaires qui viendront se greffer sur l'axe principal et qui permettront de desservir plus finement l'ensemble du secteur.

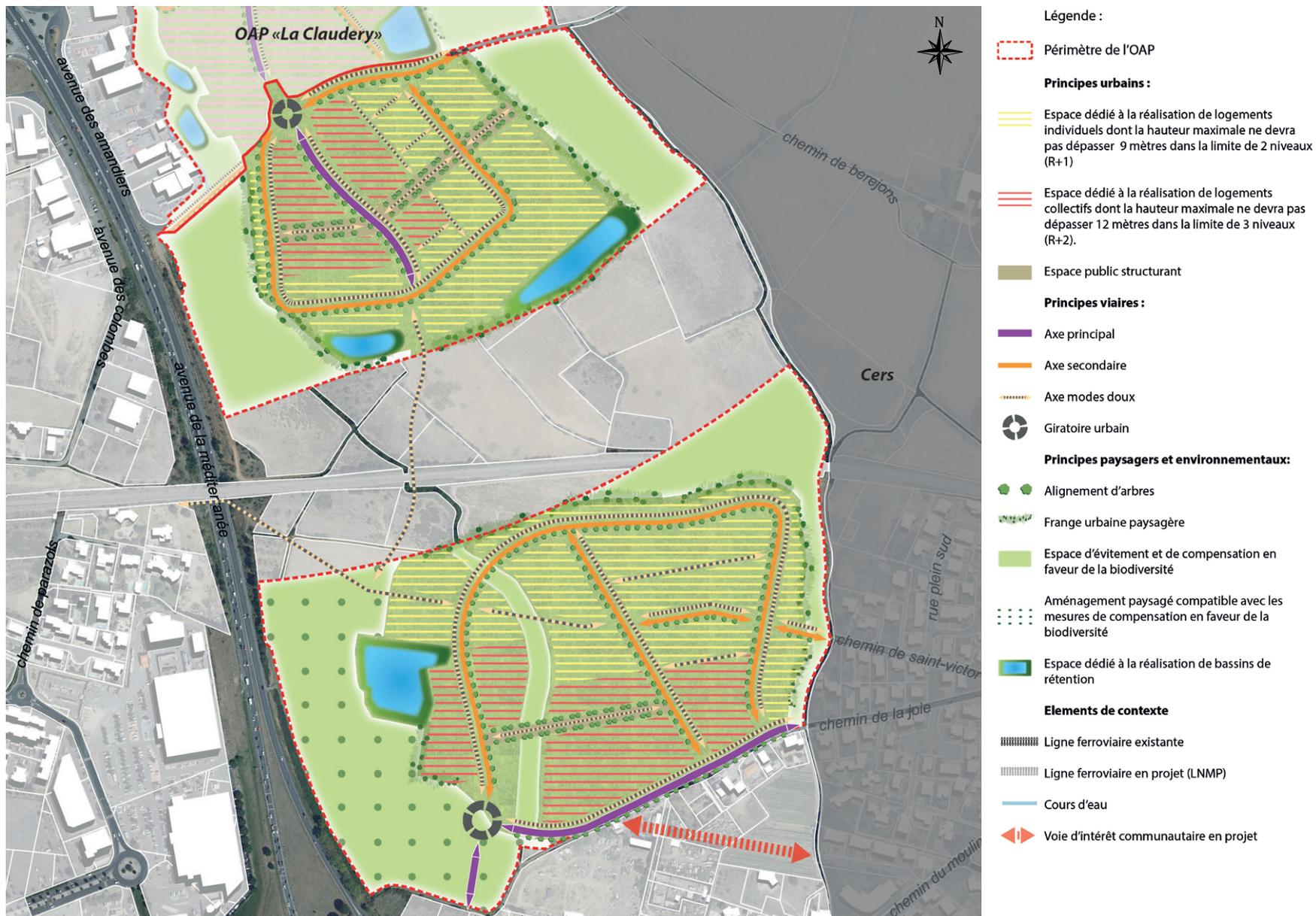
Le projet devra offrir les conditions nécessaires à l'utilisation de modes doux comme moyen de déplacement sur l'ensemble de la zone. C'est pourquoi, les voies primaires et les voies secondaires internes devront être doublées de cheminements doux. De plus, des axes doux devront irriguer l'intérieur des îlots urbains.

A terme, une connexion douce avec les espaces urbanisés se trouvant de l'autre côté de la RD612 sera réalisée.

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.

SCHEMA D'AMENAGEMENT PRECISANT LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES 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.

HYPOTHÈSE DE PHASAGE DE L'OPÉRATION

PHASE 1



PHASE 2



PHASE 3



PHASE 4



**5. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION «SECTEUR SUD DE LA
VOIE FERRÉE»**



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

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 :

2024-2025 : 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).

2025 -2026 : 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,

2026 : 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.
- La densité globale du projet devra être au minimum de 38 logements/ha sans dépasser un niveau de densité pouvant porter atteinte à l'intégration paysagère du projet dans son environnement ou susceptible de générer des impacts importants sur le voisinage.

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Viser l'autonomie énergétique des bâtiments en privilégiant le recours à des systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Favoriser une gestion économe de la ressource en eau en privilégiant la réutilisation des eaux pluviales et le recyclage des eaux usées.
- Rechercher l'orientation des bâtiments optimale permettant de trouver le meilleur compromis entre économie d'énergie, ventilation naturelle et réduction du risque de surchauffe lors des périodes de forte chaleur
- Pour les espaces libres, privilégier les occupations du sol permettant d'offrir le meilleur compromis entre préservation de la ressource en eau, diminution de la chaleur et infiltration pluviale

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.

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'ilot 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 parc de stationnement privatif

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privées :

Pour les logements de type social (locatifs aidés)

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place 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.

SCHEMA D'AMENAGEMENT PRECISANT LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES D'ORGANISATION SPATIALES 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.

6. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «ILOT BÂTI NORD-OUEST CANAL DU MIDI»



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, Rocade, 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 de l'entité paysagère formée par le Canal du Midi. 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,



Cartographie des composantes du paysage de Villeneuve-lès-Béziers

- | | | |
|-------------------|--------------------------------|----------------------|
| Centre ancien | Parc d'Activité de Capiscol | Chemin de fer |
| Zone urbanisée | Zone artisanale et commerciale | Réseau routier |
| Parcelle agricole | Tronçon à l'étude | Alignements d'arbres |
| | | Cours d'eau |

notamment de par leur implantation en déblai et de par le peu d'aménagement des délaissés.

Le Canal du Midi

L'écrin végétal du Canal du Midi, façonné par les alignements réguliers de platanes et les quais enherbés ou bâtis, est aujourd'hui mis à mal avec les programme d'abattage des platanes malades et condamnés. Si la voûte végétale du Canal du Midi, longtemps emblème de la commune, est moins harmonieuse, l'ampleur de l'emprise de l'ouvrage et les ponctuations bâties des écluses et des ponts n'en demeurent pas moins un modèle de composition de l'espace.

Les enjeux liés à la sensibilité du Canal du Midi

Dans la traversée de Villeneuve-les-Béziers, le Canal du Midi se positionne dans l'ensemble paysager intitulé «Plaine littorale» par la charte interservices. Au sein de paysages très contrastés entre collines boisées et cultivées, terroir viticole et zones humides, ce secteur subit une pression urbanistique et touristique forte.

Description de l'ensemble paysager «Plaine littorale»

«Après la traversée de l'Orb, le Canal en rive gauche longe la façade urbaine sud de Béziers dominée par la ville ancienne et la cathédrale de Saint Nazaire en point d'appel, marquée par les zones d'activités artisanales et industrielles et ferroviaires. Il est enserré dans un réseau viaire et ferré dense peu valorisant.

Entre Béziers et Marseillan, le Canal du Midi est implanté à la rupture entre un paysage collinaire au nord, succession de petits reliefs arrondis et peu pentus dominés par la polyculture et la vigne et une vaste plaine littorale aux grandes étendues de prés salés, et sansouires, structurées par un réseau de cours d'eau et canaux qui s'étirent entre la vallée de l'Orb jusqu'à la mer.

Le paysage traversé est ponctué entre Villeneuve les Béziers et Agde de points d'appel caractérisant cet ensemble : anciens reliefs volcaniques de Roque Haute et Mont Saint Loup, silhouettes des villages anciens de Villeneuve-les-Béziers, Cers, Portiragnes, cathédrale Saint Etienne émergeant du front urbain d'Agde, domaines agricoles et leur végétation d'accompagnement.

Sur la majeure partie de l'itinéraire le Canal est lisible, souligné par ses alignements de platanes remarquables jusqu'à l'arrivée aux étangs où il n'est plus planté et se fond dans un paysage d'eaux marqué par la jetée et le phare de la pointe des Onglous.

Aux abords des agglomérations, les espaces proches du Canal subissent une forte pression générant une urbanisation anarchique et sans qualité: urbanisation sous forme de pavillonnaire et de bâtiments d'activités peu dense mais continue entre Béziers et Villeneuve les Béziers, zones de loisirs et villages de vacances à Vias, bande littorale investie par des Habita-

tions Légères de Loisirs qui forment de vastes étendues « mitées » au sud de Portiragnes et Vias ; juxtaposition d'infrastructures routières, voie ferrée, franchissements, délaissés (Villeneuve les Béziers, Cers, Vias, Agde, Marseillan) cloisonnant et brouillant la lisibilité du paysage.»

Objectifs de l'ensemble paysager «Plaine littorale»

«Le contraste entre les différents types de paysages -collines, plaine viticole et zones humides - que donnent à voir le Canal dans cet ensemble paysager est à préserver.»

Orientations de l'ensemble paysager «Plaine littorale»

Principales orientations en lien avec la zone :

«La vocation générale de la zone sensible de la plaine littorale est d'assurer des fonctions complémentaires aux fonctions urbaines de la ville. Cette complémentarité contribuera à la sauvegarde et à la mise en valeur des espaces non bâtis et des espaces naturels proches du Canal du Midi et des villes, en cohérence avec une croissance maîtrisée de l'urbanisme.

La zone sensible n'a pas vocation à accueillir les grands ouvrages (type bâtiments de dimensions exceptionnelles, éolien, etc...),»

«Mettre en valeur des espaces « libres » formant la coulée verte du Canal pour créer le « parc linéaire » ; circulations douces piétonnes, accompagnement végétal, qualité de l'espace public.»

• Espace urbain

Zone sensible : «Les espaces urbains et périurbains existants en limite de zone sensible à la périphérie est de Béziers, de Villeneuve-les-Béziers, Agde et Marseillan ont vocation à répondre aux besoins de croissance de l'agglomération par la densification du tissu urbain existant.»

• Activités commerciales, artisanales et industrielles

Zone sensible : «L'implantation de zones d'activités, zones artisanales, zones commerciales n'est pas compatible avec la vocation de la zone sensible et risque de porter atteinte au caractère des paysages agricoles, à la qualité des périphéries d'agglomération perçues depuis le canal.»

• Orientations particulières par site

- **Entrée de ville Est de Béziers :** Réhabilitation de la façade urbaine qui est très dégradée en bordure de la RN112 entre Villeneuve les Béziers et Béziers (activités peu valorisantes, casses, bâtiments désaffectés, ...) nécessitant des actions de requalification fortes du tissu urbain sur une épaisseur suffisante

- **Requalification des extensions urbaines récentes entre le Canal et la RN112 à Villeneuve-les-Béziers, Cers et Agde :** traitement qualitatif de l'espace public (plantations, mobilier...), organisation et hiérarchisation des liaisons, gestion de la publicité.

2. LE QUARTIER SAINT-MICHEL, UN TISSU URBAIN EN MUTATION

Le secteur d'étude se situe dans le quartier Saint-Michel accessible depuis l'Avenue Bérégovoy, entre le rond-point du Taureau et le pont de l'A9. Le constat est le suivant : le tissu urbain souffre d'un manque de cohérence et de lisibilité, fruit d'une urbanisation décousue mêlant habitat individuel, bâtiments d'activités à l'abandon, jardins potagers. Si la vocation résidentielle du quartier s'affirme au travers de l'implantation d'un habitat à l'architecture plus qualitative, le quartier reste pénalisé par le risque inondation. Le classement partiel en zone rouge du PPRI, rendant certains terrains inconstructibles, la présence d'infrastructures de transport (l'autoroute A9, la voie de chemin de fer) surplombant et impactant visuellement le site, les nuisances sonores associées, la venue avérée du TGV. D'où un certain immobilisme depuis quelques années. La bonne desserte viaire et notamment par les transports en commun ainsi que la présence du Canal du Midi reste toutefois un atout pour le quartier.



les abords du Canal du Midi au droit de la zone - vues depuis le chemin de halage - octobre 2017

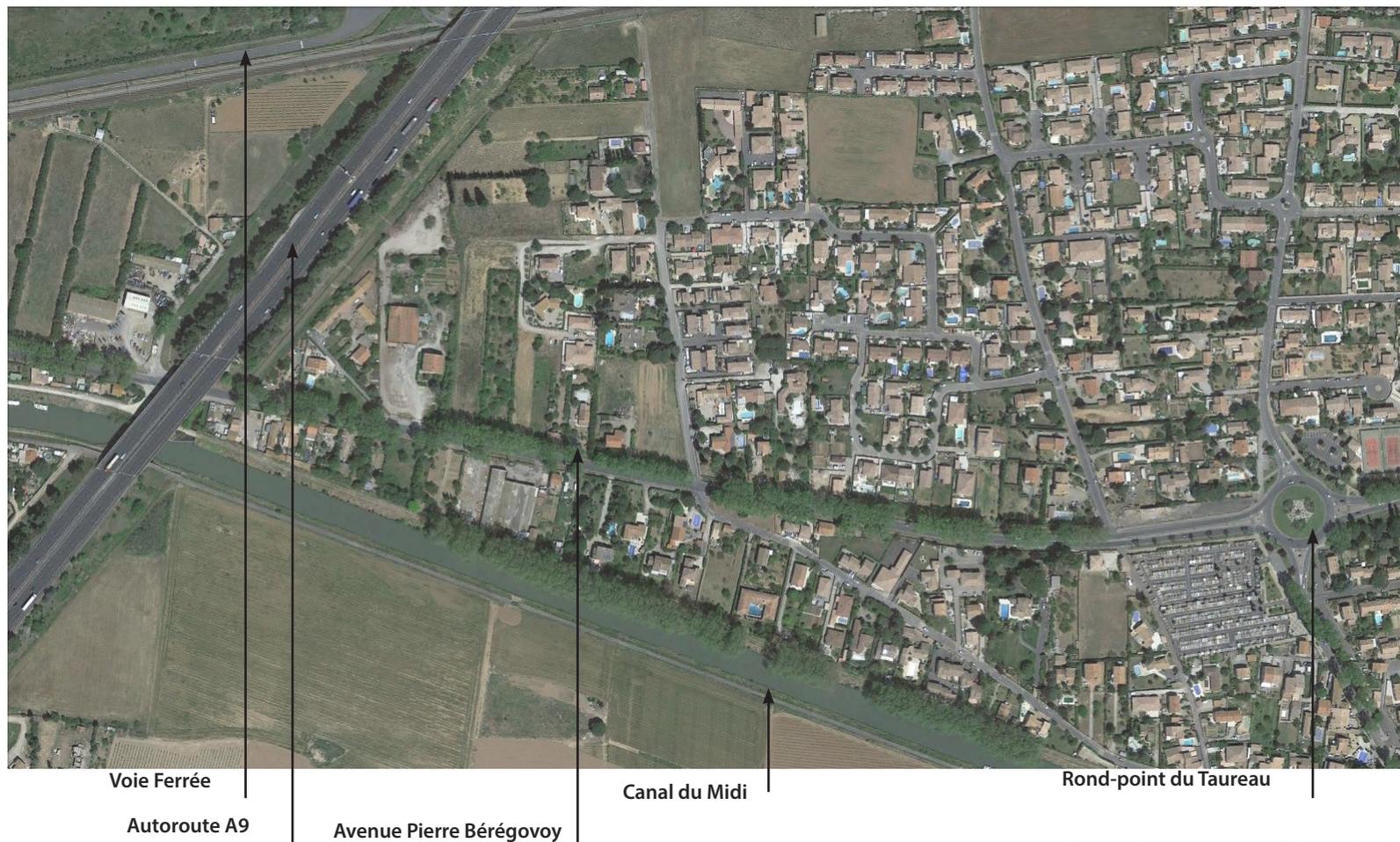


Illustration 1. Vue aérienne du site

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.

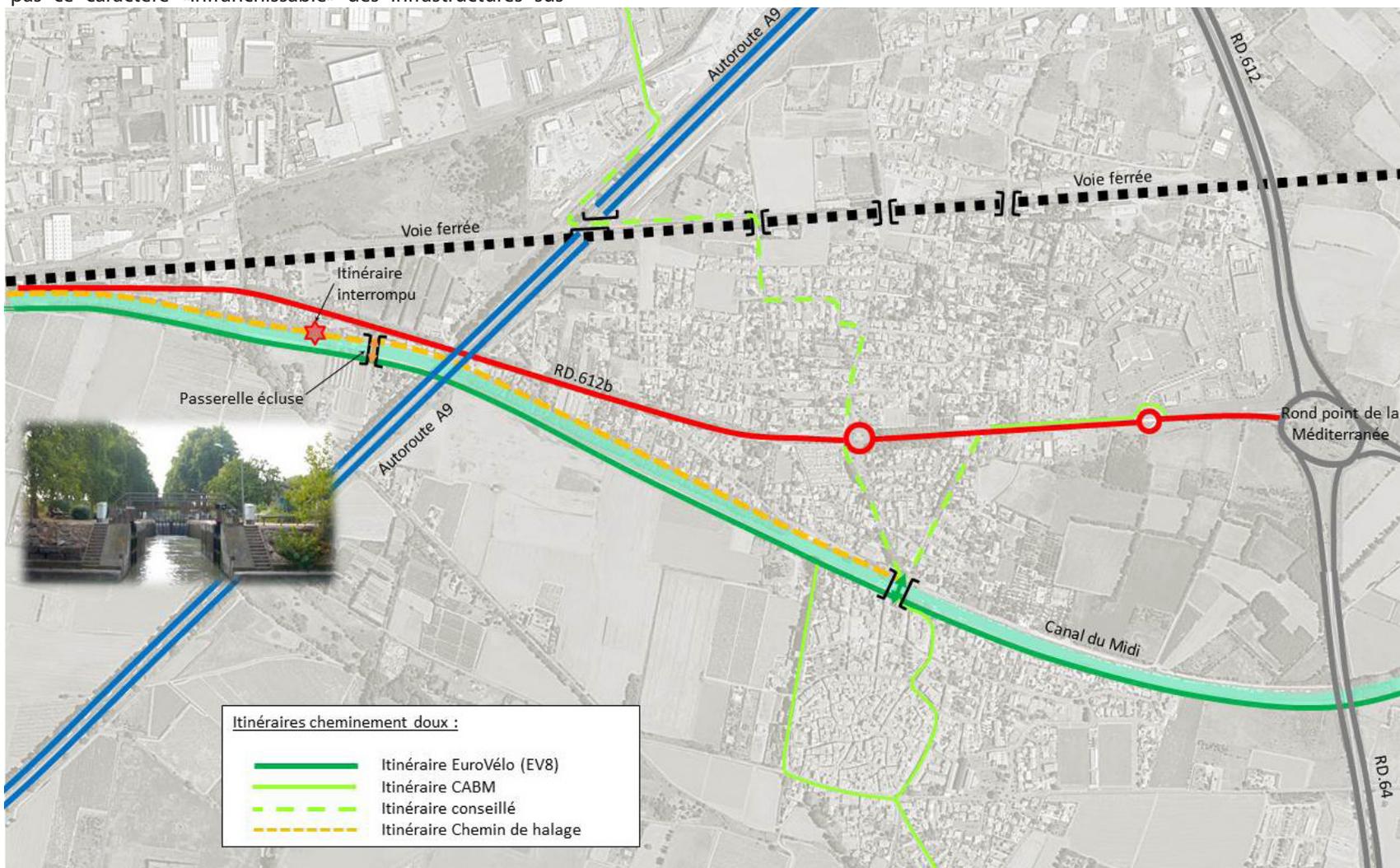
La RD612b, si elle n'a pas ce caractère «infranchissable» des infrastructures sus nommées, n'en reste pas moins une barrière, notamment pour les cycles et piétons, qui sépare profondément le cœur historique de Villeneuve des secteurs plus récemment urbanisés et scinde la commune en deux.

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 1/2 carrefours)
- peu d'accès riverains directs

- peu de cheminements doux et d'accompagnements 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'établissement d'une véritable continuité urbaine Nord/ Sud.



Un quartier pénalisé par un déficit de continuités douces

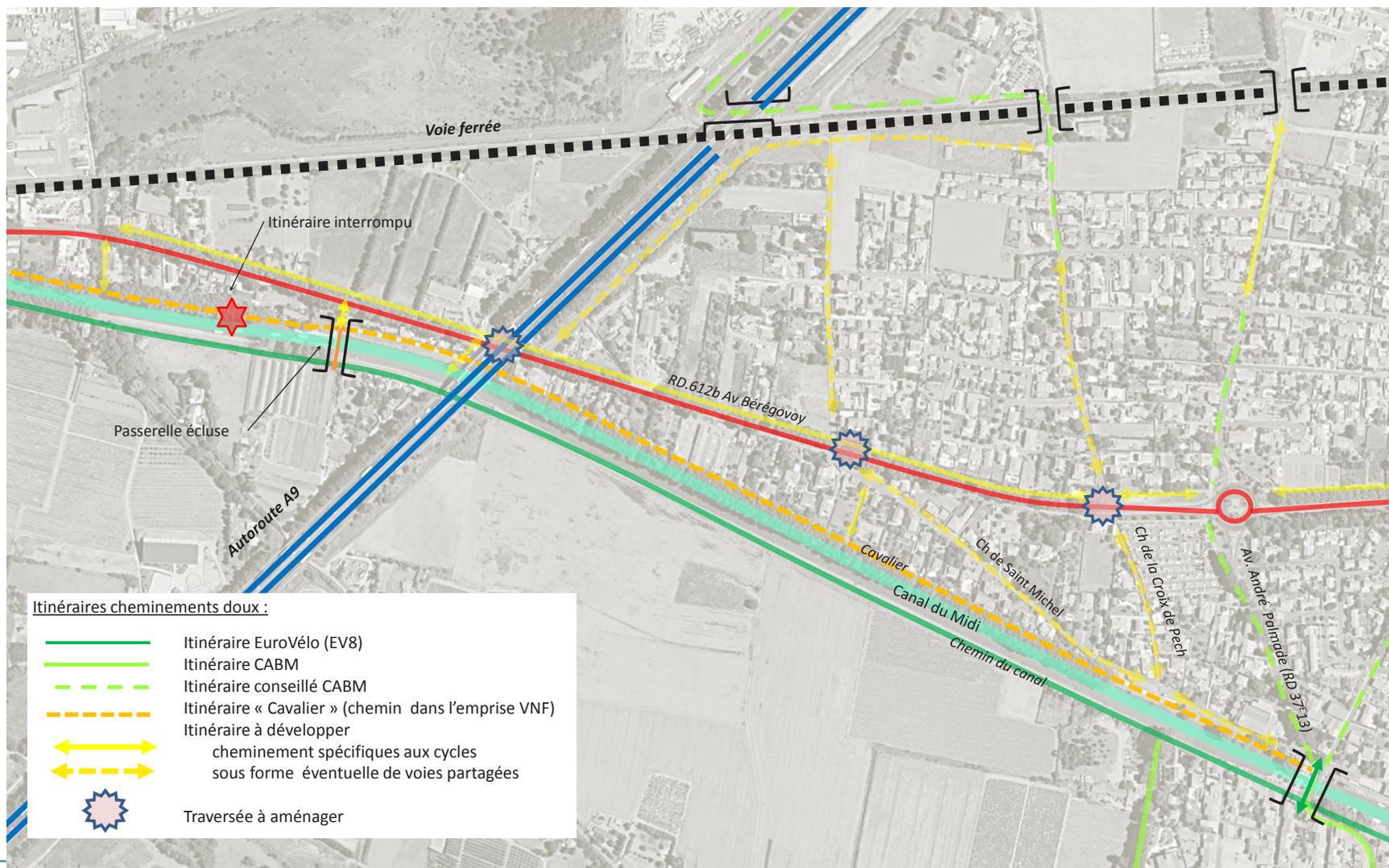
Sur l'axe majeur qu'est l'avenue Pierre Bérégovoy, l'emprise disponible entre les alignements de platanes (env. 9m) conjuguée à la nécessité de conserver une voie de circulation permettant le trafic PL et convois exceptionnels (Cameron), ne permettent pas de réserver des espaces dédiés aux cycles ou aux piétons (bandes latérales, accotements revêtus ou trottoirs). Dans ces conditions la circulation des cycles et des piétons est très dangereuse et limitée au strict nécessaire.

De ce fait, la RD612 marque une rupture à double titre pour les cheminements doux, d'une part parce qu'elle est difficile à traverser (hormis au niveau des traversées aménagée giratoire F. Mitterrand, carrefour av. de la Gare) et aussi parce qu'elle est impossible à longer.

Favoriser les modes actifs

- Concilier tous les modes de déplacement et sécuriser les modes actifs.
- Trouver des cheminements le long de la RD

Aménager et sécuriser des traversés régulièrement disposés



L'avenue Pierre Bérégovoy

Cet axe principal de liaison entre Béziers et Villeneuve-lès-Béziers, est bien moins fréquenté depuis la mise en place du contournement nord de l'agglomération. Néanmoins, Il reste une entrée majeure de Villeneuve, servant de transition entre la zone industrielle de Béziers et les quartiers pavillonnaires de la commune étudiée. Cette fonction de transition n'est pas vraiment exploitée, la zone artisanale et les pavillons se mélangent sur une bonne partie du tronçon. L'ensemble crée une ambiance assez désordonnée.

Au droit du projet, le secteur intègre peu de modes de déplacements doux malgré sa position entre la voie verte du Canal du Midi et un gros bassin d'emploi qu'est le parc d'activité de Capiscol.

Dans la traversée du Village de Villeneuve, la voie s'est progressivement doublée de cheminements doux. Des plantations complètent également les alignements existants de platanes. Ainsi, entre le rond-point de l'Hirondelle marquant l'entrée de la zone «Pôle Méditerranée» et le rond-point du Taureau , porte du centre ancien, l'Avenue Pierre Bérégovoy revêt progressivement un caractère plus urbain tout en conservant son couvert arboré.

Au droit du projet, l'avenue est une route bordée par des fossés enherbés et plantés de platanes. C'est la séquence la plus hétéroclite de la zone, s'y mélange zone artisanale et zone résidentielle. Le traitement des limites y est assez varié. Simple clôtures transparentes pour les vitrines des entreprises contre haie et murs occultants préservant l'intimité des riverains.

De nombreux accès directs donnent sur l'avenue, alors que côté sud, les riverains ont quasiment tous un accès piétons donnant sur les bords du proche canal. Ce dernier accès est actuellement sous exploité.



Avenue Pierre Bérégovoy aux abords du projet



Avenue Pierre Bérégovoy au droit de la rue Paul Riquet



Les abords du rond-point du Taureau»

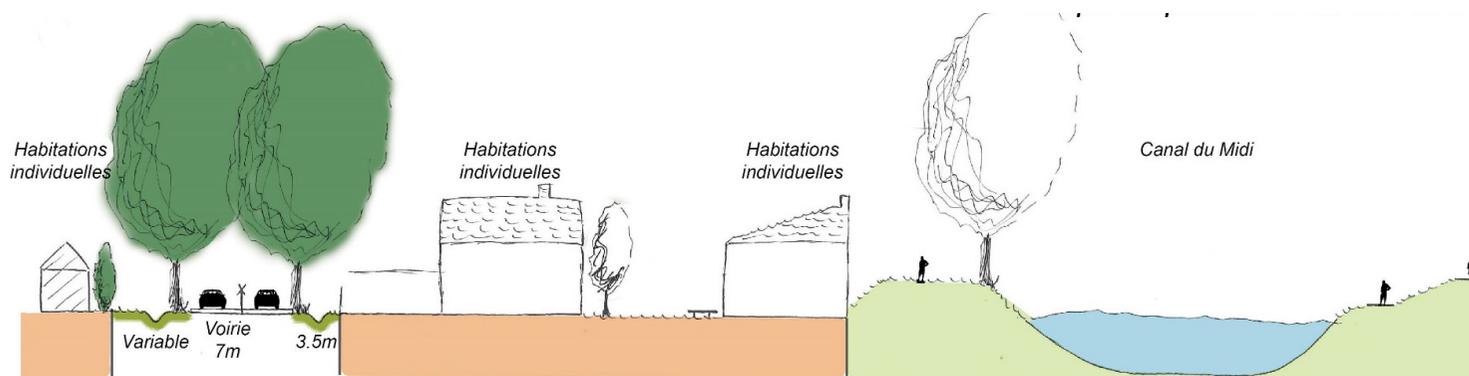


Illustration 2. Coupe type aux abords du projet

II. PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA ZONE

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. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

Principes retenus de distribution et d'articulation des circulations douces

Sur l'Avenue Pierre Bérégovoy

La recomposition de la RD612b devra intégrer des cheminements piétons et cycles sécurisés

L'enjeu n'est pas seulement de favoriser les déplacements en modes doux, il est aussi de transformer la perception de la traverse, la fréquentation de piétons et de cycles participant activement à la prise de conscience des conducteurs, l'objectif devenant de passer d'une route à une avenue.

Itinéraires cheminements doux :

-  Itinéraire EuroVélo (EV8)
-  Itinéraire CABM
-  Itinéraire conseillé CABM
-  Itinéraire « Cavalier » (chemin dans l'emprise VNF)
-  Itinéraire à développer
-  cheminement spécifiques aux cycles sous forme éventuelle de voies partagées
-  Traversée à aménager

-  Accès directs piétons / cycles
-  Traversée aménagée et sécurisée
-  Feux à déclenchement manuel
-  Arrêt de Bus existant
-  Arrêt de bus à prévoir en concertation avec la CABM

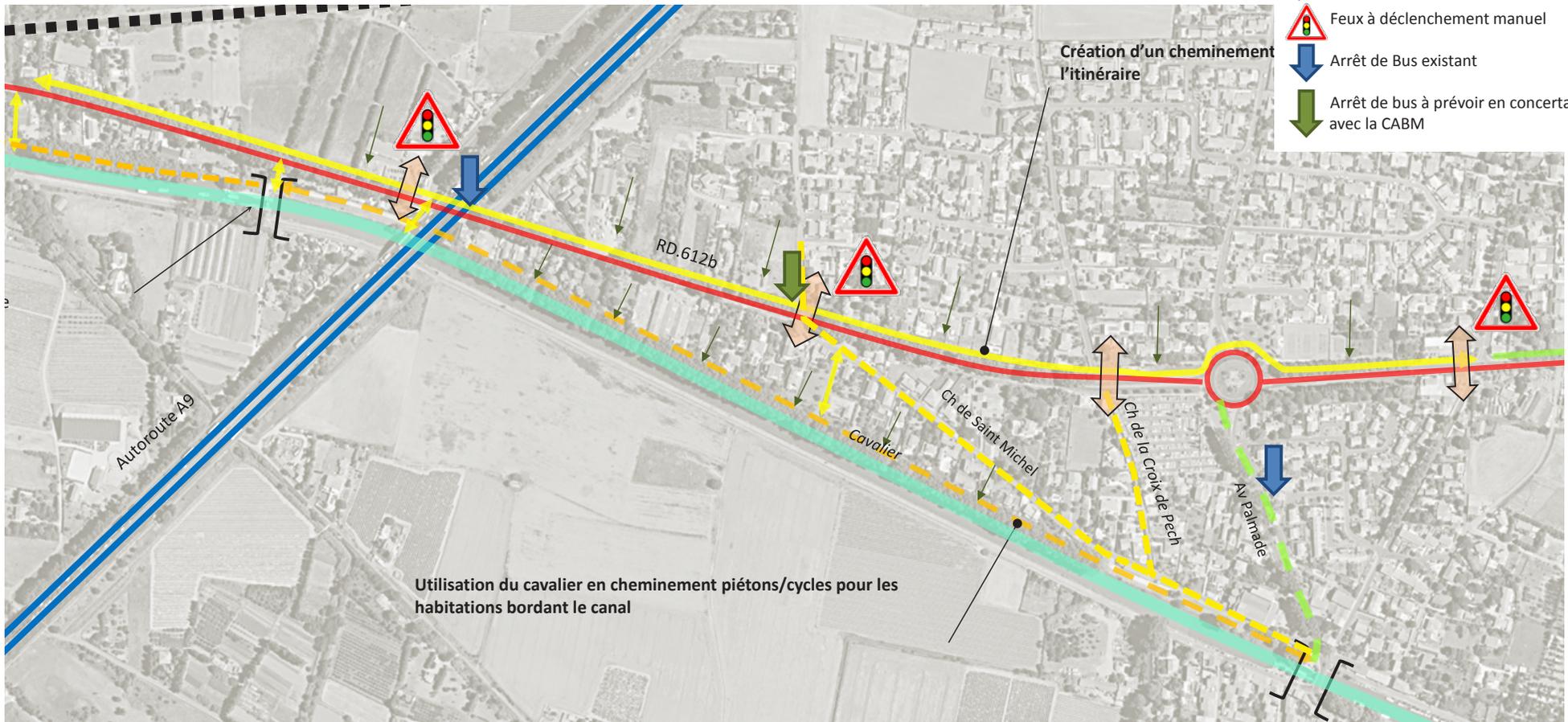


Illustration 3. Principes retenus de distribution et d'articulation des circulations douces

Les principes retenus sont les suivants:

- **Création d'un large cheminement au nord de la RD612b (à l'image de celui réalisé entre l'av. de la gare et Pôle Méditerranée). Ce lien permettra la connexion de tous les quartiers situés au nord et de relier le réseau au passage sous la voie ferrée. Il devra se connecter aux cheminements doux existants du rond-point du taureau. (L'itinéraire doux existant qui contourne par le nord le giratoire et le cheminement doux qui longe les limites nord et est du cimetière, parallèlement aux 2 avenues).**
- **Aménagement et sécurisation de traversées protégées régulièrement réparties qui pourront intégrer des feux à déclenchement manuel.**

La mise en place de traversées sécurisées pour les modes actifs doit s'inscrire dans un traitement global des carrefours. Pour une bonne perception de ces points stratégiques, il sera marqué une rupture dans le traitement au niveau des traversées (bordures, revêtements, plantations). L'intégration de feux pour la traversée des piétons, activés par demande, doit renforcer encore la sécurité et un meilleur partage de l'espace public.

- **Réaménagement de l'arrêt de bus positionne sous le pont de l'autoroute et réalisation d'un arrêt de bus complémentaire en concertation avec le service mobilités de la Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée.**

Sur le chemin de halage au nord du Canal du Midi

Le cavalier (chemin inclus dans le domaine public fluvial et positionné en contre-haut du Canal) doit être utilisé comme voie douce pour les habitations situées entre la RD612b et le canal du midi. Cela implique que chaque projet d'habitat prévoit la création de portillons pour l'accès direct. (lien possible avec l'EV8 par la passerelle de l'écluse).

Sur le chemin de Saint-Michel

Le chemin de Saint-Michel est trop étroit dans la zone d'étude pour qu'un partage des flux soit envisageable en maintenant la circulation à double sens. Pour dissuader les automobilistes ralliant le centre de Villeneuve de l'utiliser comme raccourci, des ralentisseurs ont utilement été implantés. La rue conserve ainsi un usage de desserte des habitations. La circulation automobile modérée est compatible avec la mise en place d'un espace partagé.

Le choix peut également être fait d'une mise en sens unique entre l'Avenue Bérégovoy et le Chemin de la Croix du Pech en privilégiant une entrée depuis l'Avenue Bérégovoy plutôt qu'une sortie. Ce scénario permettrait de dégager une emprise dédiée au mode actifs.

Sur le chemin de la Croix du Pech

Cette rue d'une emprise moyenne de 4.5 m longe le cimetière vieux mais ne permet pas d'y accéder. Déjà en sens unique, excepté pour les riverains, elle est à usage de desserte de quelques habitations et constitue une voie privilégiée pour les circulations douces.



Illustration 4. le profil d'aménagement av. Pieree Bérégovoy



Illustration 5. Vue en plan : traversée sécurisée piétons et cycles - av. Pieree Bérégovoy

Mise en place de traversées nord/Sud pour les modes actifs entre l'Avenue et le Canal du Midi

Les schémas précédents identifient les emplacements les plus favorables à la réalisation de traversées nord/Sud pour les modes actifs entre l'Avenue et le Canal du Midi. Il s'agit d'ouvrir des espaces visuels et surtout de ménager des accès directs pour les piétons et les cycles.

Ces cheminements doux pourront être doublés d'espaces plantés. Ils auront une emprise de 3 m minimum.

Principes de requalification des voiries et de l'espace public

La requalification de l'avenue Bérégovoy de l'Avenue de l'entrée de ville depuis Béziers jusqu'au rond-point du Taureau

Le parti pris d'aménagement

Au regard des enjeux de circulation sur le chemin de Saint Michel et de la vocation urbaine de l'Avenue Pierre Bérégovoy, la réalisation d'aménagements sur la voie est indispensable.

Il s'agit de prolonger et de renforcer les linéaires de cheminements doux : dégager des emprises afin d'implanter une voie douce en complétant par la végétalisation de la voie sans porter atteinte aux plantations existantes, les alignements de platanes qui font écho aux platanes encore en place au bord du Canal du Midi.

Le profil de voirie

Il se développe sur 20 m en s'adaptant à la chaussée actuelle, aux alignements de platanes et aux fossés enherbés. Tous ces éléments constitutifs de la voie actuelle seront préservés. L'avenue sera amendé d'un trottoir, d'une piste cyclable d'une largeur de 3 m bordée par une bande végétalisée de 1 m.

Des plantations pour une intégration paysagère de qualité

Le quartier doit s'inscrire en vitrine d'entrée de ville et valoriser les abords du canal du Midi, intégrant structures végétales arborées et traitement qualitative des limites des parcelles construites (opération d'habitat)

Entrée de ville depuis Béziers

L'avenue Pierre Bérégovoy ou RD612b, doit être réaménagée dans sa traversée de Villeneuve et prendre le visage d'un boulevard urbain incitant au report modal par le développement des modes de déplacements non motorisés dits «actifs», vélo et marche

à pied, en lieu et place d'une voie à dominante routière. L'insertion paysagère et les plantations doivent s'inscrire dans cette démarche de développement durable de l'entrée de ville.

La voûte de platanes de l'avenue Bérégovoy (RD612b) doit être maintenue. Elle sera complétée de plantations sur la lisière sud de la voie. Les fossés existants, maintenus de part et d'autre de la voie, légèrement recalibrés, seront enherbés.

Les abords du Canal du Midi

Les emblématiques alignements de platanes du Canal du Midi sont sérieusement menacés par la propagation du chancre coloré, un champignon microscopique qui tue progressivement les platanes. La navigation du canal accentue le phénomène et les platanes y sont particulièrement exposés. Les Voies Navigables de France ont lancé des travaux d'abattages des arbres touchés et procèdent à de nouvelles plantations.

Gestion de la publicité

Le site classé du canal du Midi interdit toute publicité et impose à toute nouvelle enseigne une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente.

Afin d'assurer la protection du cadre de vie, le code de l'environnement apporte une définition des notions de publicité, enseignes et préenseignes et fixe des règles très précises applicables à la publicité, aux enseignes et préenseignes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique. Ainsi :

« Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et des préenseignes, toute inscription, forme ou image, destinée à informer le public ou à attirer son attention, les dispositifs dont le principal objet est de recevoir lesdites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce.

Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée. »

Par voies ouvertes à la circulation publique, il faut entendre les voies publiques ou privées qui peuvent être librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

L'installation, le remplacement ou la modification des enseignes, préenseignes et des dispositifs ou matériels qui supportent de la publicité sont soumis selon les cas à déclaration préalable ou à autorisation préalable.

La Commune ne disposant pas d'un règlement local de publicité, la compétence en

matière d'instruction et de police relève du préfet de département. Les déclarations préalables et les autorisations préalables sont à déposer auprès du préfet par modèle cerfa.

3. INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE DU BÂTI ET DES ESPACES PRIVATIFS

La mutation du quartier vers une vocation résidentielle doit s'inscrire dans une ambition et une démarche qualitatives.

Les constructions et les espaces non bâtis devront s'inscrire dans une logique d'insertion architecturale et paysagère.

- **En s'adaptant à la topographie du site et en évitant des déblais et remblais excessifs,**
- **En préservant et en aménageant, sur l'ensemble de chaque parcelle ou îlot foncier, des espaces verts et paysagés de qualité exclusivement composés d'essences méditerranéennes,**
- **Par la réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur la grand paysage,**
- **Par la réalisation de clôtures simples doublées de haies vives.**

Organisation et traitement architectural

Tout l'enjeu de la zone est de concilier l'urbanisation nouvelle avec l'entité paysagère forte du Canal du Midi.

L'implantation du bâti se positionnera dans l'alignement de l'avenue Bérégovoy ou du Canal du Midi dans une réflexion cohérente d'intégration à la trame urbaine existante environnante.

Les formes architecturales simples doivent être privilégiées tout comme les toitures en tuiles canal. Il sera recherché une unité et une cohérence entre les clôtures, les menuiseries et les gardes corps.

Les plantations dans les espaces privés

Chaque projet portera 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 plantations seront issues d'essences méditerranéennes.**
- **En limite du domaine public fluvial du Canal du Midi, il sera maintenu une bande végétale d'une emprise minimum de 10 m. Dans cette bande végétale et non revêtue sera réalisée, en limite de clôture, une haie composée d'essences variées.**

Les clôtures

Les clôtures seront réalisées dans la parcelle privative, en limite de l'espace publics. Si le terrain est concerné par un emplacement réservé, les clôtures seront réalisés en limite extérieure de l'emplacement réservé.

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.

Dans le respect des prescriptions du PPRI, elles seront composées soit :

- d'un muret bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 20 cm et d'un grillage à mailles larges (mailles dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaudage en serrurerie, éléments de ferronnerie présentant une transparence hydraulique équivalente.
- d'un muret bahut d'une hauteur excédant 20 cm à condition qu'au moins 30% de la surface située entre le sol et la côte altimétrique des PHE (plus hautes eaux) soit laissée transparente aux écoulements (barbacanes, portails ajourés, grillages à mailles larges...).

Elles seront obligatoirement doublées de haies végétales composées d'essences méditerranéennes.

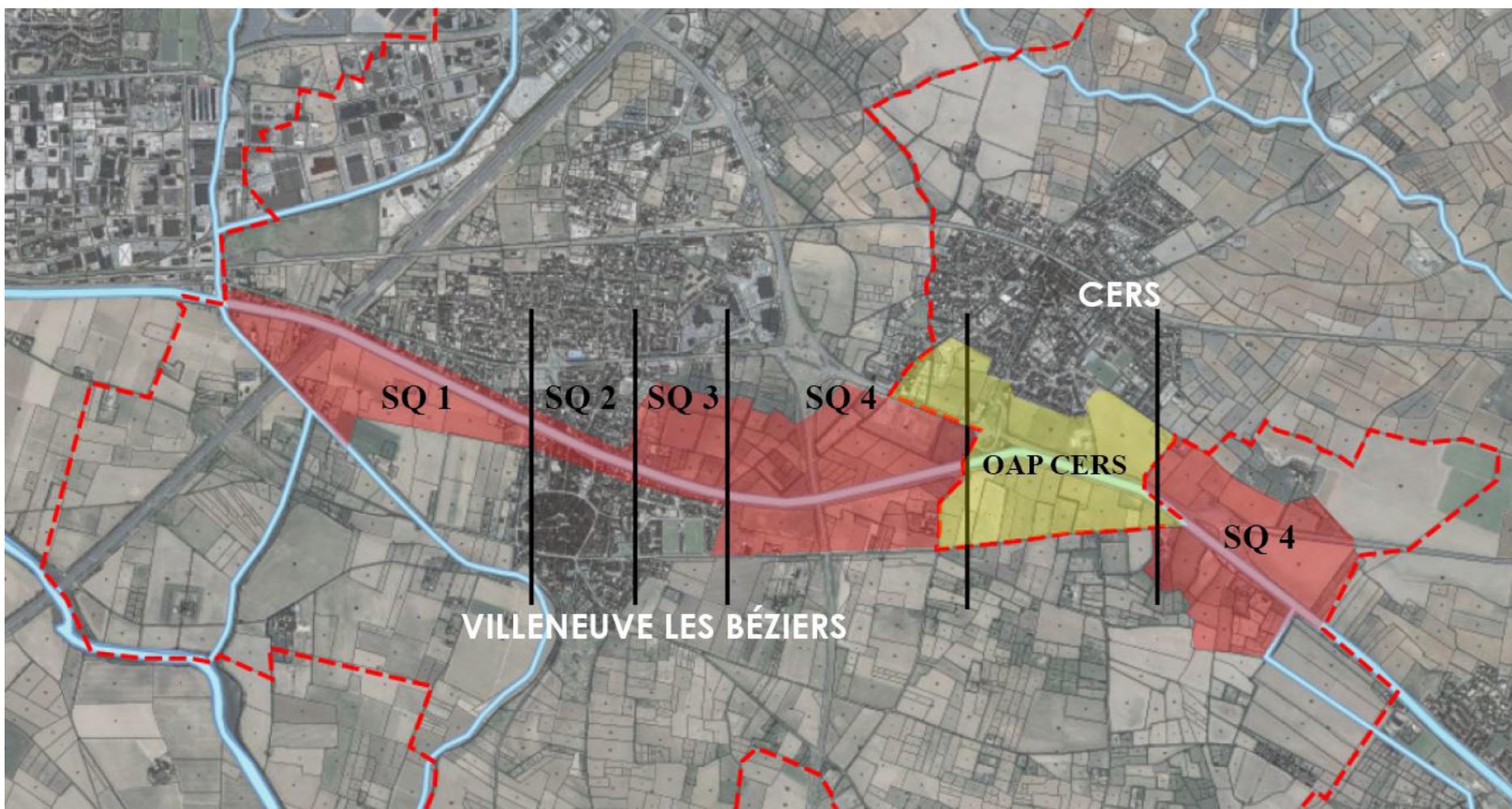
7. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «CANAL DU MIDI»



UNE APPROCHE PAYSAGÈRE DU CANAL DU MIDI

L'OAP «Canal du Midi» se déploie sur une zone naturelle du PLU.

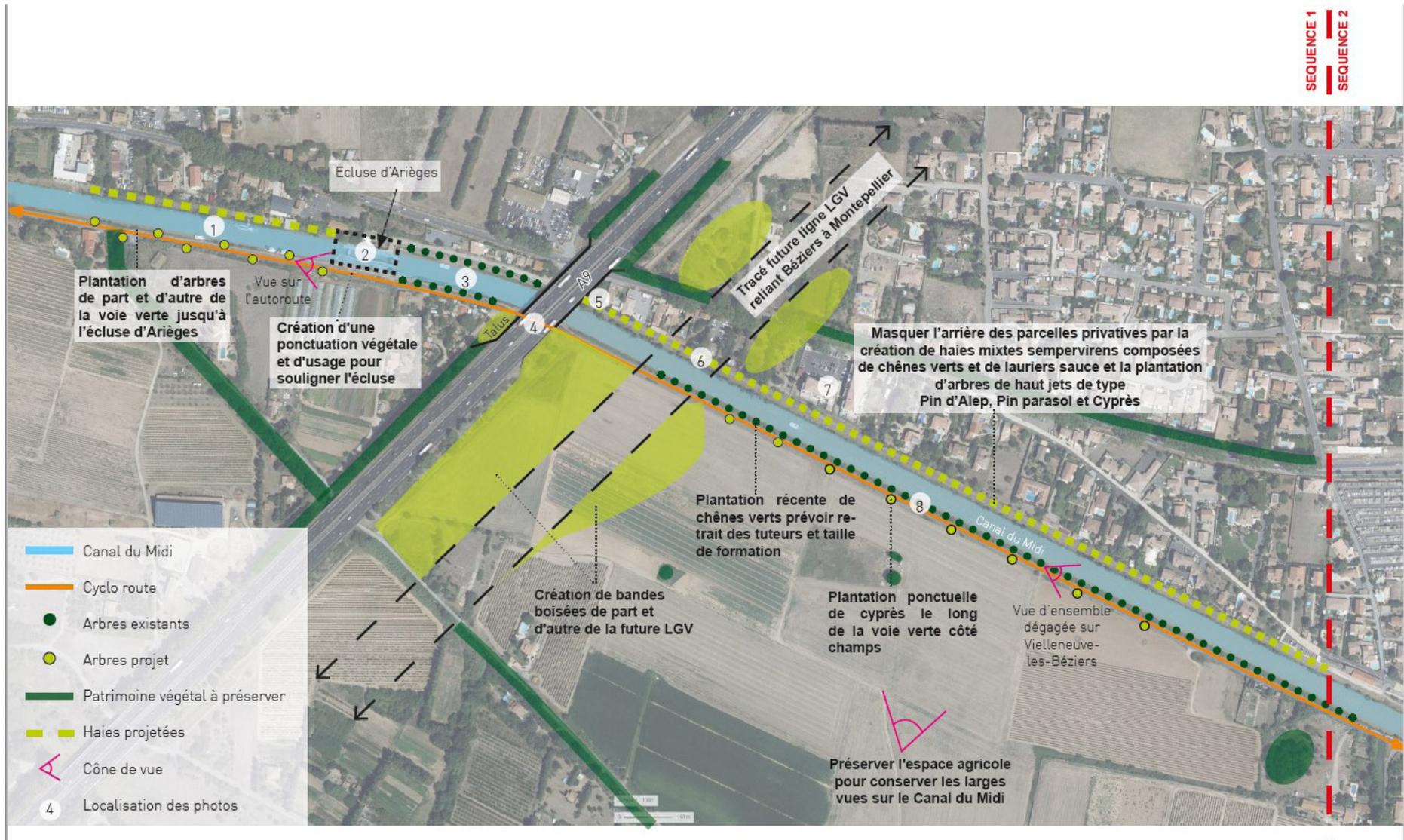
Le principe retenu est la mise en place de dispositions visant à mettre en valeur le site classé du Canal du Midi. Pour cela, le linéaire du Canal du Midi a été décomposé selon 4 séquences paysagères délimitées sur la carte suivante :



LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS

Sequence 1 : Réécrire la richesse du Canal

SEQUENCE 1
SEQUENCE 2



À l'origine, le canal du midi traversait les plaines agricoles entre Béziers et Villeneuve. Au fur et à mesure du temps et de l'étalement urbain, le canal a joué le rôle d'une limite, d'une barrière contre laquelle se sont développées des activités, des zones commerciales et tertiaires. Élément marquant dans le paysage des plaines de l'Orb, le canal devient un cordon végétal qui permet de faire le lien entre d'une part les plaines agricoles, et de l'autre les extensions urbaines : l'épais feuillage des platanes a permis à la fois de gommer et d'unifier ces deux ambiances fortement contrastées.

Aujourd'hui, avec le programme de lutte contre le chancre coloré, le canal a perdu avec les platanes cette identité paysagère verticale sur cette séquence. La confrontation entre agriculture et zone d'activités est plus criante.

L'intervention doit ici viser à rendre une identité paysagère au canal tout en accompagnant la traversée de Villeneuve. On s'appuie ici sur la frange sud agricole que l'on se devra de renforcer et d'affirmer. L'espace sera réécrit pour faire le lien, la transition entre Villeneuve et Béziers. Le but est ici de lier les deux villes tout en assurant la couture paysagère entre espace agricoles et espace d'activité. Le linéaire du Canal est ponctué de deux ouvrages d'art, l'écluse d'Ariège, vécu comme une ponctuation de ce linéaire, et le pont de l'autoroute, qui doit être intégré au paysage du canal.

1. Création à envisager d'un alignement discontinu d'arbres de part et d'autre de la voie verte jusqu'à l'écluse d'Arièges



2. Accompagner la maison de l'éclusier par la plantation événementielle de Pins parasols en bouquet pour atténuer la linéarité de la voie verte et valoriser la présence de l'écluse et les transversalités.



Avant



Après

3. Possibilité d'aménager une aire de pique-nique sobre et ombragée par la plantation d'arbres.



4. Conforter la végétalisation des talus des infrastructures pour renforcer leur intégration en créant un écran végétal.



5. Prévoir un traitement de mise en valeur ponctuelle des ouvrages d'art au droit du canal.



6. Soigner le nettoyage de la sur-verse et prévoir un accompagnement paysager avec une végétation de type ripisylve la plantation de Chênes verts en cépées port libre.



7. Sur l'ensemble du linéaire, masquer l'arrière des parcelles privées par la création de bosquets d'arbres et d'arbustes sempervirens.



8. Opération immobilière récente : prévoir des plantations d'accompagnement pour créer un effet de masse afin d'intégrer l'ensemble bâti.

Avant



Après



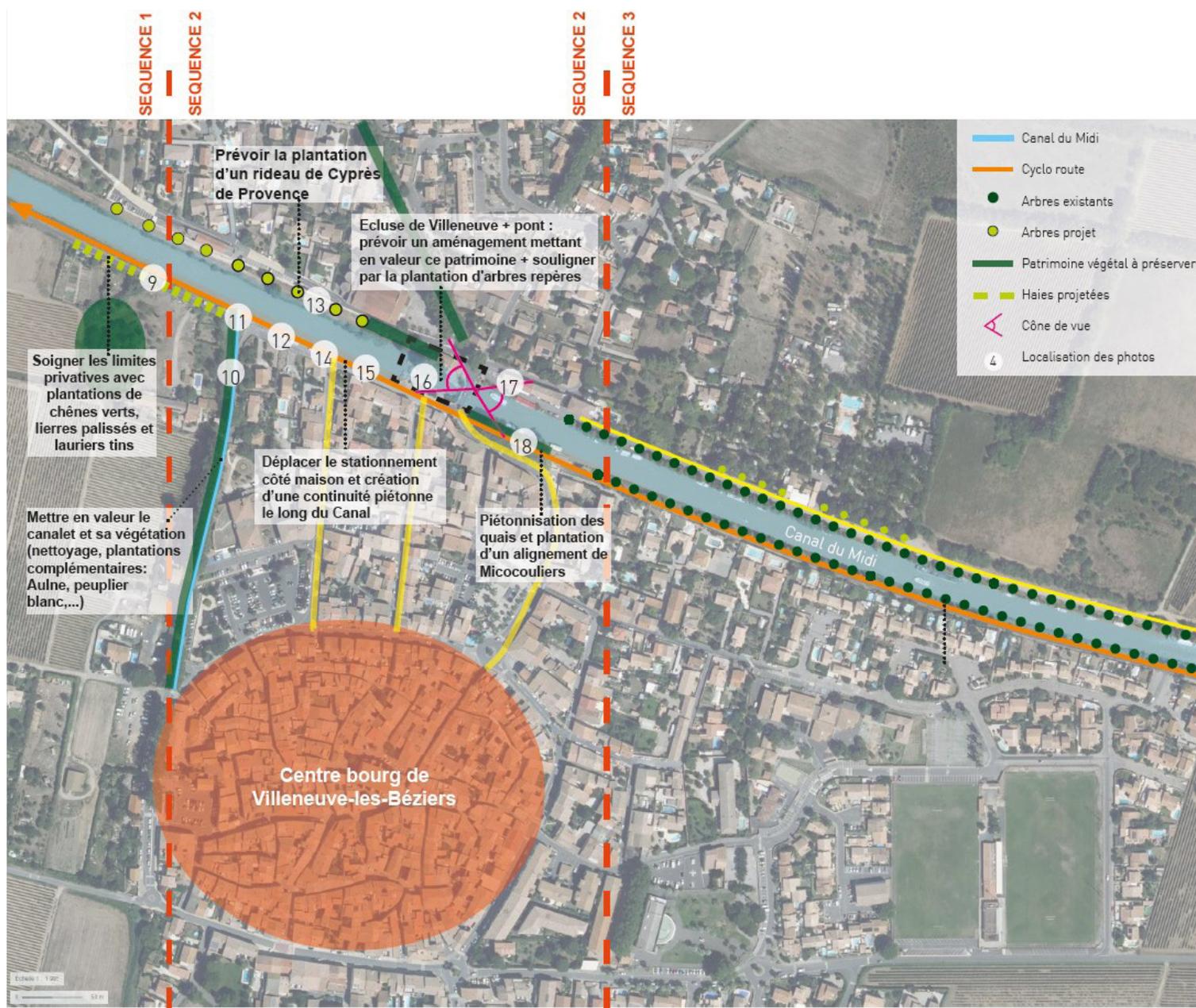
9. Jeunes plantation de chênes pubescents ont été réalisées entre le canal et la voie douce. L'ouverture sur le paysage agricole avec en fond de perspective le coeur historique de Villeneuve-lès-Béziers doit être préservée et pourrait être accompagnée par des arbres de jalonnement au port fastigié.



Sequence 2

Cette séquence marque le cœur de ville. On lit aisément le développement du centre historique du village, puis des premiers faubourgs tournés vers le Canal au nord. Sur cette portion très courte, les bâtiments se densifient, les espaces se compriment un front urbain se dessine, et une identité propre à la ville se développe.

L'écluse de Villeneuve-lès-Béziers et son pont vont induire une topographie originale. Le but est ici d'affirmer et de conformer cette identité paysagère, de renforcer les visions depuis les faubourgs et le cœur de ville vers le Canal et l'ouvrage d'art sans bouleverser l'écriture paysagère existante. Le lien entre le centre historique et le Canal doit ici être affirmé et renforcé. Le tourisme lié au canal doit être encouragé pour valoriser la dimension patrimoniale de l'ouvrage et la qualité des paysages qu'il traverse. Les activités économiques en lien avec le Canal doivent être favorisées. La place de la voiture doit être minimisée au profit des espaces paysagers et piétons.



10. Soigner les limites privatives avec plantations de haies devant les clôtures avec des végétaux adaptés proches de la plalette locale. Privilégier les modèles de clôtures simples et les couleurs sobres. Harmoniser les hauteurs en haie de Chênes verts, de lierres palissés et de Lauriers tins.



11. Nettoyage et valorisation du canalet, confortement de sa ripisylve (arbre de haut jet) pour renforcer l'inscription paysagère de cet ouvrage d'accompagnement dans la morphologie urbaine de Villeneuve-lès-Béziers, notamment comme support d'axe doux.



12. Harmoniser les garde-corps et reprise des surlageurs en mélange terre-pierre



13. Éviter d'encombrer les berges, d'éléments ajoutés type caillebotis, ponton, mobilier. Les événements mis en place dans un souci de découverte et de valorisation du canal devront être légers, discrets provisoires et saisonniers donc facilement démontables.



14. Les vues trop frontales sur des limites privatives, des habitations ou des bâtiments devront être intégrées par des plantations appropriées (jalonement d'arbres fastigiés, haie sempervirens...) pour créer une profondeur de champs et atténuer l'impacte visuel du bâti au profit des perspectives sur le canal



15. Il conviendra de mettre en scène l'arrivée sur le site : - retrouver des berges piétonnes et végétalisées - limiter l'aspect routier et imperméable de la voie de desserte - repositionner les stationnements en dehors des abords du canal. Si il n'y a pas d'autre possibilité pour certains riverains, à minima les positionner coté maison sur des accotements perméables. - intégrer les conteneurs dans des espaces appropriés hors de l'emprise du Canal.



16. Ecluse de Villeneuve-lès-Béziers : mettre en valeur les quais de l'écluse en dégagant l'espace du mobilier et de la signalétique inappropriée. Privilégier des aménagements très sobres qui mettent en scène l'ouvrage d'art et qui valorisent les perspectives sur le canal, le pont et les paysages alentours, pouvant intégrer la plantation d'arbre repère de ponctuation. Les usages liés à la mise en valeur du Canal devront être adaptés aux rythmes et à la thématique d'une animation en lien avec la thématique patrimoniale et fluviale. Les aménagements seront discrets et entièrement démontables en dehors des périodes d'utilisation. Pour les mobiliers éviter les couleurs vives, préférer des teintes proche des couleurs naturelles. prévoir un aménagement qualitatif des quais avec terrasses en sabline pour cafés et restaurants. Installation de bornes en pierre taillées et lisse de protection en fer forgée en bordure d'écluse. Prévoir la plantation d'arbres repères de type Pins parasols de part et d'autre de l'écluse. Soigner les plantations au pied de la culée du pont routier. Repeindre les éléments métal dans des teintes sombres.



17. En section urbaine mettre en valeur les façades bâties en vis à vis du Canal, simplifier les revêtements de sol et l'aménagement des espaces publics pour mettre en valeur les quais et renforcer la lisibilité du Canal. Créer un « effet oasis» de part et d'autre du Canal. Supprimer les jardinières sur le pont et repeindre les garde corps avec une teinte neutre. Positionner des arbres d'ornement et des massifs d'arbustes et de vivaces en accompagnement des espaces publics pour valoriser les ouvrages spécifiques du Canal (pont, écluse).

Avant



Après



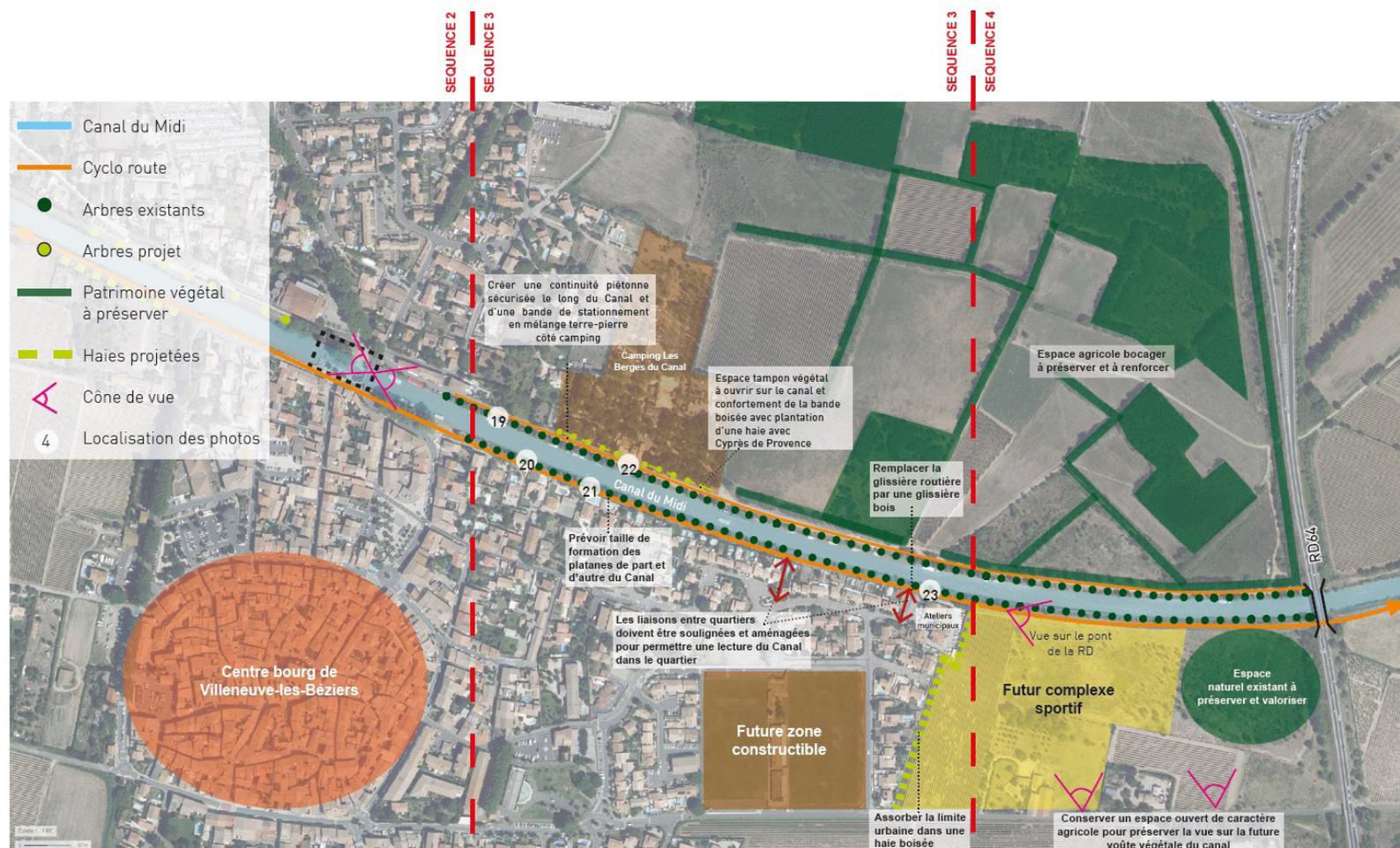
18. Proposer des aménagements sobres, offrant de l'ombrage (supprimer les jardinières de bambous et plantations de Micocouliers). Limiter au maximum la présence des véhicules en bordure de quai et remplacer les pavés autobloquants par un pavage qualitatif en pierre calcaire. Homogénéiser les panneaux d'information et le mobilier urbain avec la mise en place d'assises pour renforcer la convivialité du lieu. Supprimer les panneaux publicitaires.



Sequence 3

On trouve dans cette séquence la bicéphalie du canal en limite entre une frange agricole au nord, et une frange habitée au sud. On trouve ici des maisons individuelles qui s'adosent au canal avec souvent un portillon d'accès vers la voie d'hallage. L'objectif pour cette frange sera de gommer, de masquer les scories de l'habitat individuel et notamment du mur de clôture qui en délimite l'espace. L'espace sera réécrit pour faire le lien, la transition entre le centre urbain de Villeneuve et l'espace naturel agricole.

Au nord la séquence du canal s'adosse à des terres agricoles. Elle est ponctuée par un camping, ainsi que par de nombreux pontons. Ces derniers accueillent un habitat léger, et temporaire. On observe une forte concentration de péniches, de bateaux de location et de plaisance. Ces usages devront être maintenus, mais régulés pour permettre de conforter l'aspect naturel et agricole de cette berge du canal et éviter les bateaux ventouse.



19. Conforter les plantations en bord de berges pour valoriser les perspectives sur le canal en privilégiant un caractère naturel et simple d'entretien. Pour les voies douces et de dessertes privilégier des revêtements clairs proche des teintes naturelles, éviter le revêtement d'aspect routier



20. Soigner les limites privatives avec les riverains : prévoir des plantations étagées le long des jardins des habitations orientés vers le canal pour intégrer les clôtures de Chênes verts, de Lierres palissés et de Lauriers tins. Le mobilier d'éclairage trop urbain et banalisant devra être remplacé par du mobilier plus sobre plus discret et mieux intégré.



21. Reconstitué une limite fortement végétalisée avec le camping .
Recomposer la limite en lien avec le fonctionnement du camping pour retrouver des connexions avec le canal tout en atténuant l'impacte visuel de la clôture.



22. Valoriser la création d'une continuité piétonne le long de la berge, réduire l'emprise de la voie et atténuer son caractère routier.
Recomposer les accotement avec des bandes végétalisées pour intégrer la clôture et offrir des surlargeurs perméables qui peuvent occasionnellement accueillir du stationnement

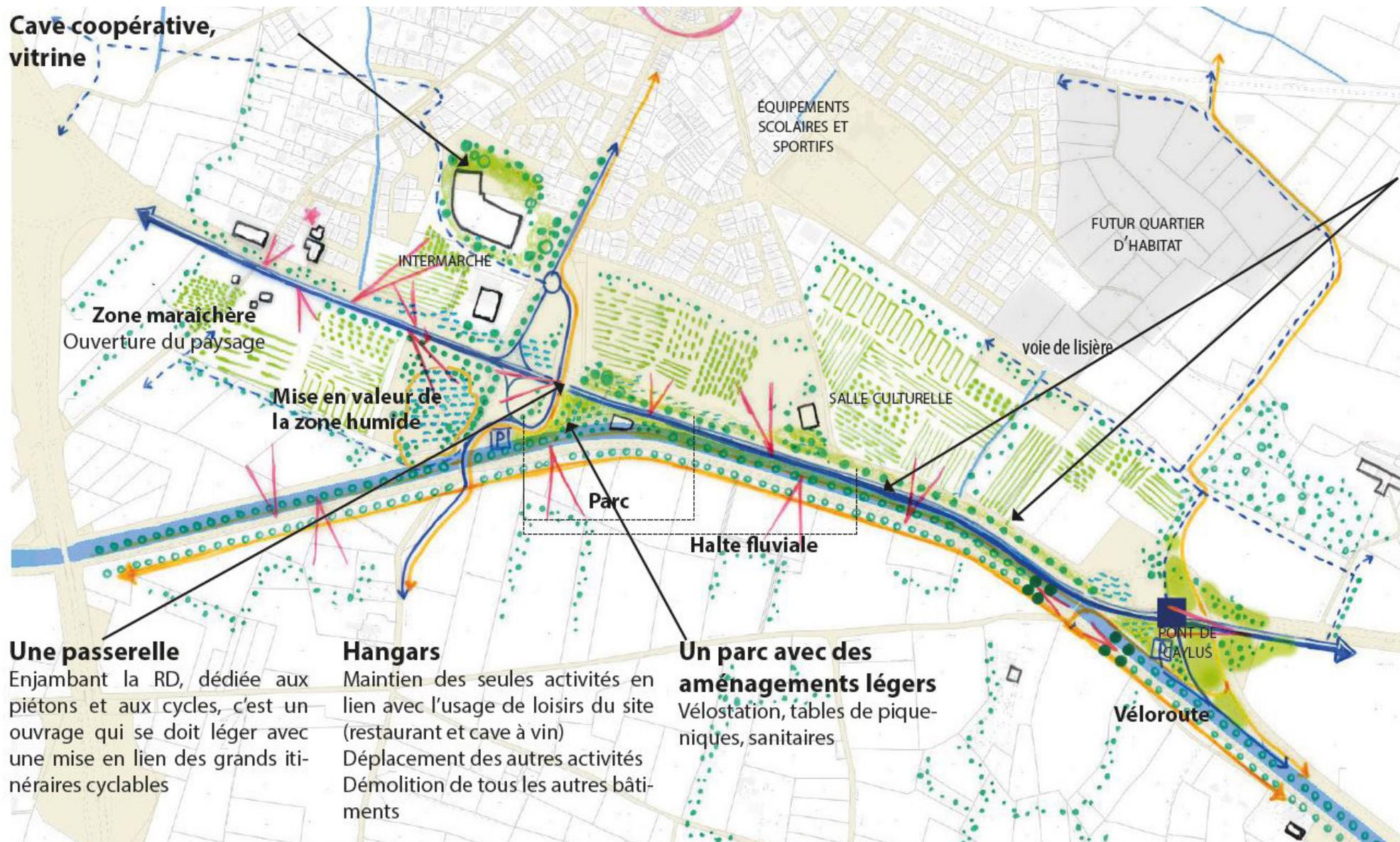


23. Supprimer le mobilier au caractère routier valoriser les connexions au réseau viaire et piétonnier par des aménagements paysagers aux ambiances champêtres.



Sequene 4 - partie située sur la commune de Cers

Il s'agit de la partie du Canal du Midi se situant sur la commune de Cers. Elle fait également l'objet d'une OAP paysagère inscrite dans le PLU de Cers.



Une passerelle

Enjambant la RD, dédiée aux piétons et aux cycles, c'est un ouvrage qui se doit léger avec une mise en lien des grands itinéraires cyclables

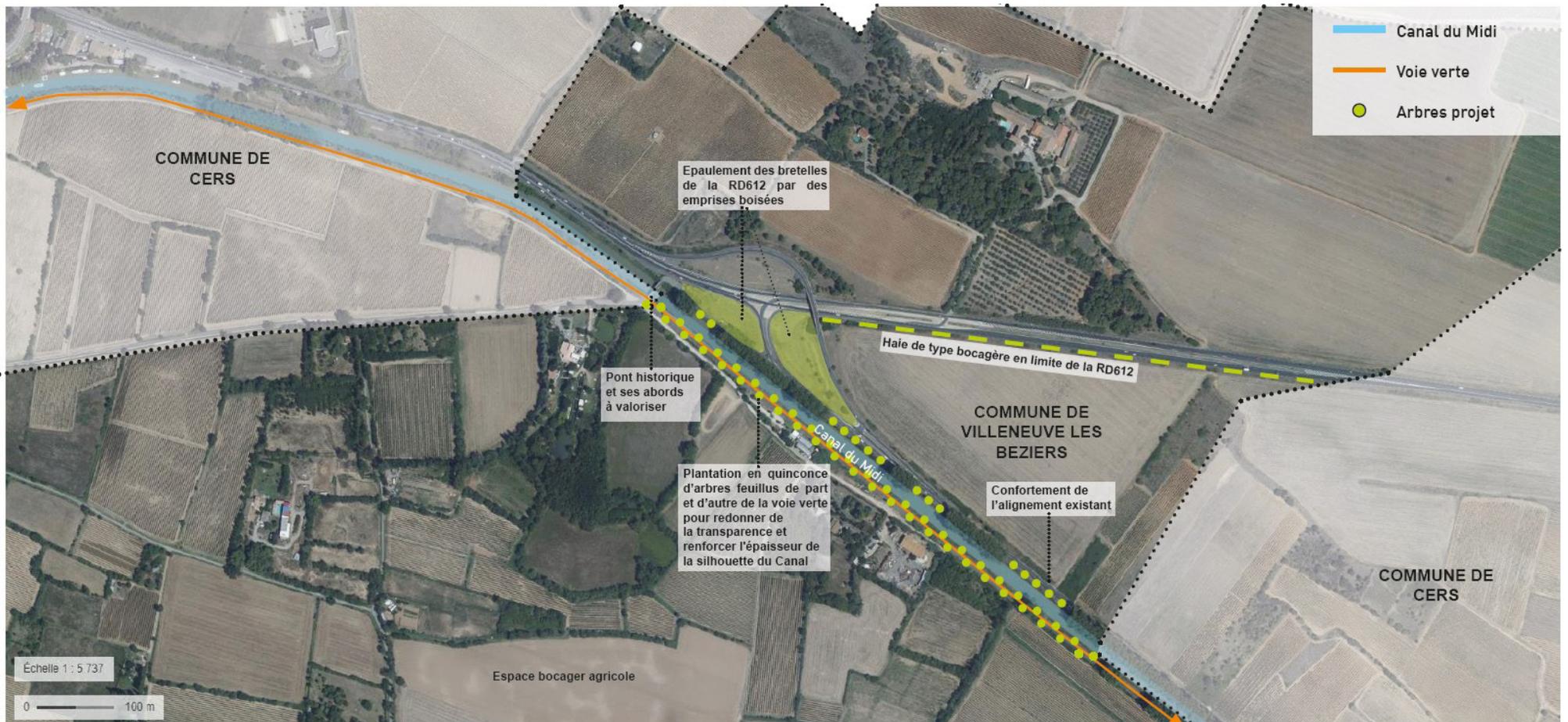
Hangars

Maintien des seules activités en lien avec l'usage de loisirs du site (restaurant et cave à vin)
Déplacement des autres activités
Démolition de tous les autres bâtiments

Un parc avec des aménagements légers

Vélostation, tables de pique-niques, sanitaires

Sequence 4 - partie 2



24. Parcelle au caractère très agricole en limite urbaine. Préserver l'ouverture du paysage, le tracé du parcellaire et les motifs paysagers (arbres repères, petit bosquets sempervirens, haies, linéaire des vignes...) pour valoriser la lecture de la future voûte végétale du canal. Intégrer la frange urbaine dans une bande végétalisée.



25. Plantations récentes de Platanes et de Chênes pubescents entre la voie verte et le Canal du Midi. Le long de la voie verte prévoir la plantation d'un alignement plus espacé qui requalifie la couture avec l'espace agricole et ombrage l'axe doux.



26. Friche existante à nettoyer et à valoriser.



27. Sous le pont de la RD64 : prévoir un nettoyage des tags et mise en place d'aménagement ponctuel sur le thème du canal du midi (fresque, éclairage...)



28. De part et d'autre du pont de la RD64 : nettoyer et renforcer la plantation de bosquet sempervirens sur les talus pour intégrer l'ouvrage d'art routier et atténuer l'impacte visuel de l'infrastructure au abords du canal.

