



DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT  
Commune de Sérignan

## Révision générale du Plan Local d'Urbanisme



### Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2012	Révision générale du PLU prescrite par DCM du 28 novembre 2017	Révision générale du PLU arrêtée par DCM du	Révision générale du PLU approuvée par DCM du
--	--	---	---



### Maîtrise d'ouvrage

#### **Commune de Sérignan**

Hôtel de ville  
146 avenue de la Plage  
34410 SÉRIGNAN  
Tél : 04 67 32 60 90

### Études - conception

#### **Urbanisme & aménagements**

La Courondelle - 58 allée John Boland  
34500 BÉZIERS  
Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

## SOMMAIRE

### CHAPITRE I. PRÉAMBULE 5

Rappel réglementaire relatif aux orientations d'aménagement et de programmation 7

### CHAPITRE II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PROJET «GARENQUE» 9

Le secteur concerné par l'OAP 11

Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet 12

Les conditions d'aménagement de la zone 13

*Priorité d'urbanisation au sein de la zone I-AUz* 13

*Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* 13

*Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation* 13

*La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère* 14

*La mixité fonctionnelle et sociale* 16

*Les plantations dans l'opération urbaine* 16

*Les clôtures* 16

*Les stationnements* 16

*La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public* 16

*Les déplacements et cheminements doux* 16

*La desserte par les voies et réseaux* 16

*La prévention des risques* 16

PROJET

## CHAPITRE I. PRÉAMBULE

PROJET

# RAPPEL RÉGLEMENTAIRE RELATIF AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

## **Article L.151-6 du Code de l'urbanisme**

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.»

## **Article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme**

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

## **Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme**

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

## **Article L.151-7 du Code de l'urbanisme**

«I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

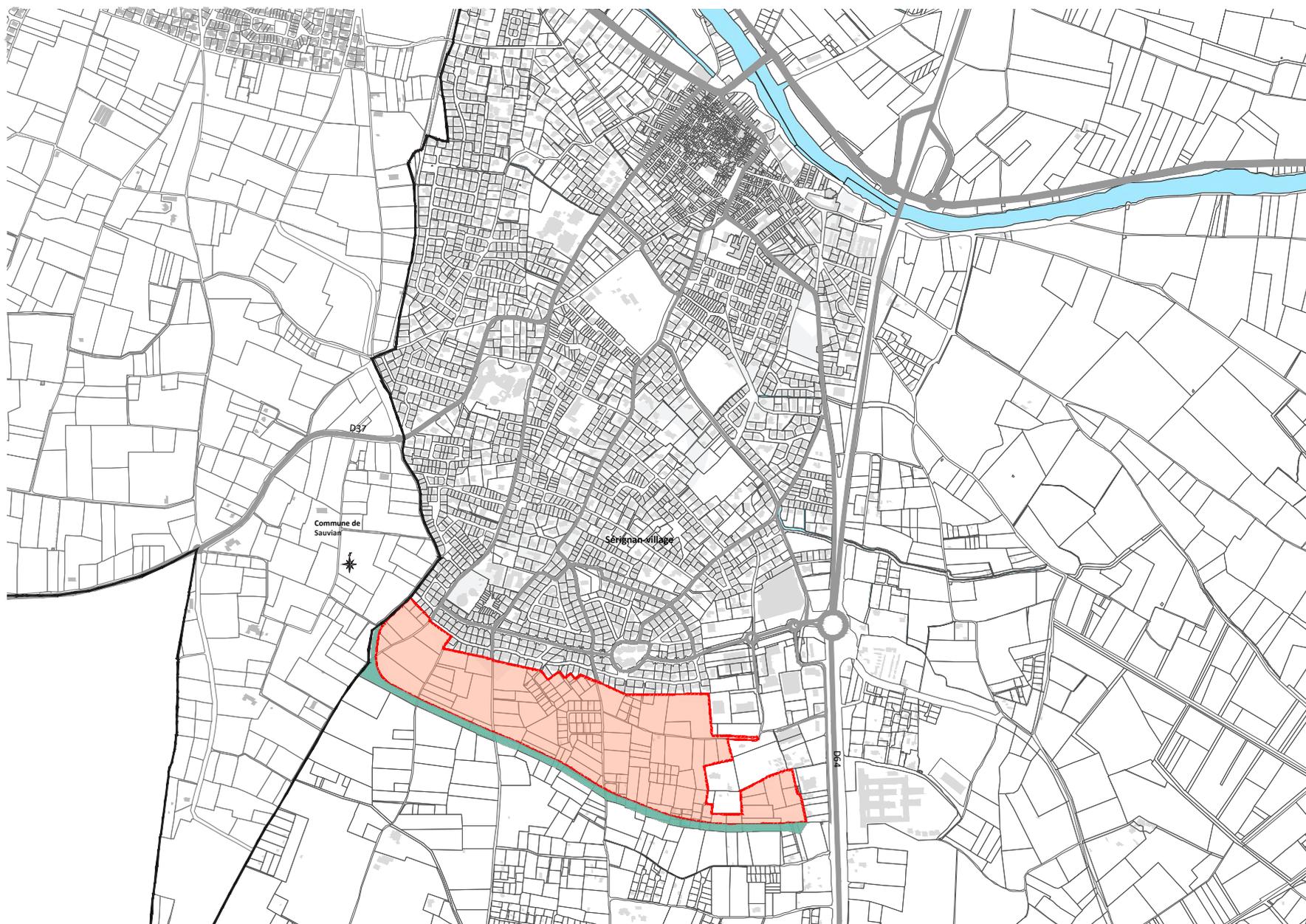
III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»

PROJET

## **CHAPITRE II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PROJET «GARENQUE»**

PROJET

## LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP



*Illustration 1. Localisation du projet dans son environnement urbain*

## LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP du projet urbain «Garenque» comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.



## LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe retenu est la mise en place d'opérations d'habitat ou d'équipements publics inscrites dans une opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères et environnementale des espaces urbains.

**L'OAP du projet urbain «Garenque» intègre les zones I-AUz et I-AUep.**

### **Priorité d'urbanisation au sein de la zone I-AUz**

La zone I-AUz se compose des sous-zones I-AUz1, I-AUz2 et I-AUz3. La priorité est donnée à l'urbanisation de la zone I-AUz1 en connexion directe avec l'entrée de ville.

L'urbanisation de la zone I-AUz2 ne pourra être effective que lorsque le taux de remplissage de la zone I-AUz1 sera au minimum de 80%. Il en est de même pour les phases d'urbanisation ultérieures.

### **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure d'urbanisme, la Révision générale du PLU de Sérignan.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, d'enquêtes publiques, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux de viabilisation.

### **Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**

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

#### **2022 - 2024 : Phase d'études complémentaires, d'instructions, d'enquête(s) publique(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 d'autorisation environnementale intégrant autorisation loi sur l'eau et dossier de dérogation espèces protégées
- Procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC
- Acquisitions foncières

#### **2024 - 2028 : Viabilisation de l'espace public de**

- Constitution des dossiers pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations, protection de la zone d'évitement...).
- Livraison des premiers lots.
- Dépose des dossiers de permis de construire.
- Arrivée des premiers habitants.

#### **2029 - 2032 : Phase de viabilisation de l'espace public**

- Constitution des dossiers pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations, protection de la zone d'évitement...).
- Livraison des premiers lots.
- Dépose des dossiers de permis de construire.
- Arrivée des premiers habitants.

#### **2032 - 2035 : Phase de viabilisation de l'espace public**

- Constitution des dossiers pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations, protection de la zone d'évitement...).
- Livraison des premiers lots.
- Dépose des dossiers de permis de construire.
- Arrivée des premiers habitants.

## **La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

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

- En concevant une opération tournée sur l'aménagement d'espaces verts et paysagés ;
- En réalisant une interface végétale entre les habitations de quartiers existants et l'opération Garenque ;
- En créant une centralité de quartier proposant, des espaces publics ouverts, se concrétisant par un parc urbain aussi utilisé en espace de rétention, de maillages dédiés aux usagers des modes doux, et d'un équipement scolaire accompagné d'espaces verts et d'espaces de fonctionnalité ;
- En réalisant des bâtiments qualitatifs, adoptant des ambiances architecturales favorisant une insertion des constructions dans leurs environnements urbains et permettant une transition entre quartiers existants et espaces agricoles ;
- En admettant différentes hauteurs suivant les ambiances architecturales et la compatibilité avec son environnement. Elles devront traduire une densification urbaine maîtrisée des espaces utilisés ;
- En définissant les principes de clôtures participant à la conception architecturale d'ensemble de la construction et à l'harmonie du quartier, ainsi qu'en concourant à la délimitation et à la qualité des espaces publics ;
- En préférant des teintes claires de bâtis ou de la gamme des ocres et en interdisant les couleurs blanches, vives ou trop réfléchissantes ;
- En réalisant des voies sécurisées pour les cycles, les piétons et les automobilistes, des cheminements doux, mail piétonnier et pistes cyclables, une entrée de ville paysagée et fonctionnelle ;
- En réalisant des lisières végétales, d'insertion paysagère de la voie urbaine multimodale au sud et espace de transition entre ville et campagne ;
- En s'adaptant à la topographie du site, en évitant des déblais et remblais excessifs et en s'appuyant sur la morphologie naturelle du terrain.

## **Les typologies d'habitat**

### **Les logements collectifs**

Le projet prévoit de petits ensembles immobiliers sur des espaces verts et ouverts. Une architecture sobre et contemporaine.



*Exemples d'ambiances et de volumes*

### Les logements individuels intermédiaires

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il propose plusieurs logements au sein d'un même bâtiment, avec des entrées aux logements individuelles et des espaces extérieurs privatifs.



Exemples d'ambiances et de volumes

### Les logements individuels groupés

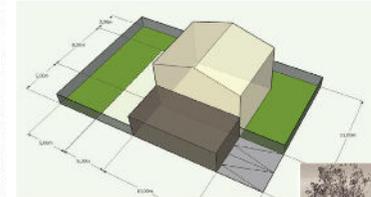
L'habitat individuel groupé se compose de logements en lanière. Il permet de proposer des logements sur des fonciers de taille modérée, pouvant accueillir des jardins.



Exemples d'ambiances et de volumes

### Les logements individuels

L'habitat individuel correspond à la typologie de maison et de son jardin, pouvant présenter une mitoyenneté par le garage.



Exemples d'ambiances et de volumes

## **La mixité fonctionnelle et sociale**

Pour l'ensemble de la zone I-AUz, il devra être produit un **minimum de 30% de logements sociaux du programme d'habitation, qui seront répartis au sein de l'opération et des différentes tranches d'aménagement, tout en respectant une cohérence avec le plan d'aménagement.**

En zone I-AUz, il est autorisé les **constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif, afin de permettre la réalisation d'un groupe scolaire.**

## **Les plantations dans l'opération urbaine**

Sur chaque îlot bâti de l'opération, il devra être aménagé dans leur emprise des espaces verts (en plein terre, plantés ou sur toiture).

### **Le programme de plantations**

Dans le programme de plantations, seules les essences méditerranéennes doivent être retenues.

Ainsi dans l'aménagement des espaces verts, des jardins d'agrément et des haies, seront proscrits l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo.

## **Les clôtures**

Des **principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.** Ils devront participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

## **Les stationnements**

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement adapté au futur quartier. Une partie sera réalisée sur les espaces privatifs et l'autre sera sur les espaces publics. Les prescriptions en la matière sont précisées dans le règlement.

## **La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public**

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

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

## **Les déplacements et cheminements doux**

Les emprises du projet sont en prise directe avec des voies importantes au sein de l'organisation des déplacements de la Ville. L'opération profitera des arrêts de bus à proximité.

## **La desserte par les voies et réseaux**

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

## **La prévention des risques**

Bien que située en dehors de zones inondables à «enjeux» (rouges et bleues), l'opération devra respecter les prescriptions de la zone de précaution élargie du PPRI.