

# 1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme



## ADDITIF AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dossier Approuvé // Juillet 2019

DOSSIER APPROUVÉ LE :

*Signature et caché de la mairie*

# Sommaire :

<b>Préambule</b>	<b>page 3</b>
<b>Localisation du secteur dans la commune</b>	<b>page 4</b>
<b>Intégration des OAP dans le PLU</b>	<b>page 5</b>
<b>Orientations pour les Conques</b>	<b>page 6</b>
• Nature et enjeux	page 6
• Parti et programmation d'Aménagement	page 7

# Préambule

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations

d'aménagement et de programmation définissent des **principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme**. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses

documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones A Urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans le secteur présenté dans le présent dossier d'OAP, sur **1 zone : le secteur des Conques**.

## Localisation du secteur dans la commune

Le projet de PLU propose des zones à urbaniser qui au regard des prescriptions du SCoT et du projet communal sont suffisantes pour répondre aux besoins des 15 prochaines années.

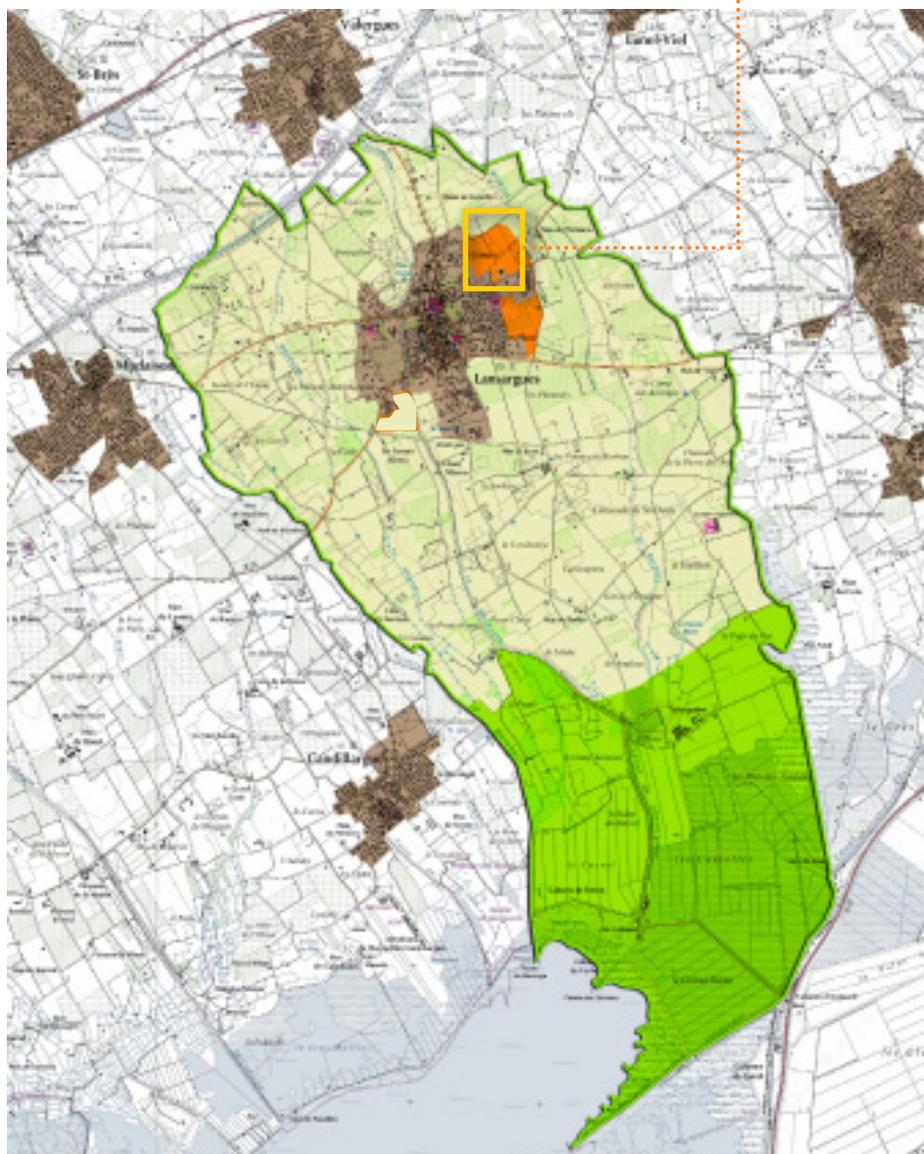
Les Orientations d' Aménagement et de Programmation couvrent 2 secteurs :

### **Les Conques.**

Il s'agit d'un secteur A Urbaniser qui doit permettre la réalisation de la ZAC des Conques pour :

- Assurer le développement urbain de la commune en matière de logements,
- Assurer la mixité sociale en produisant au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Secteur : LES CONQUES



*Plan de localisation de l'OAP sur la commune*

# Intégration des OAP dans le PLU

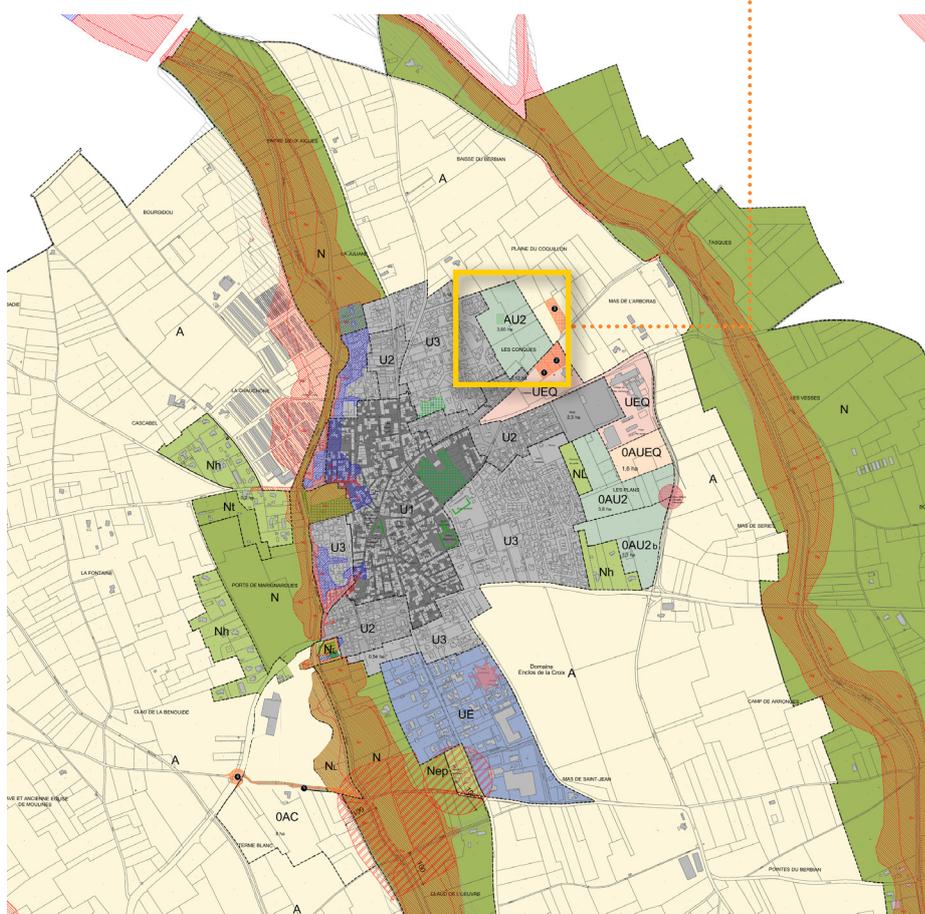
Le projet communal, offre des possibilités de renouvellement et de développement urbain, et agit à la fois sur la revitalisation du centre-ville (cf OAP du PLU approuvé en 2016) et à la fois sur les garanties d'extensions urbaines qualitatives (par les présentes OAP).

## Les CONQUES

La présente OAP s'applique sur la zone A Urbaniser nouvelle comme suit :

- **Zone AU2** : zone dédiée à la réalisation de la ZAC des Conques pour la création d'une centaine de nouveaux logements.

Secteur : LES CONQUES



*Insertion des 2 secteurs dans le Zonage du PLU*

# Orientations pour le Secteur des Conques

## Nature et enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur deux enjeux majeurs :

- 1. Accueillir de nouveaux habitants,**
- 2. Assurer la mixité sociale.**

### Accueillir de nouveaux habitants

Il subsiste de faibles marges de manœuvre pour de la restructuration urbaine. D'une part, le centre historique est déjà très dense ce qui limite les possibilités de renouvellement urbain et d'autre part, le tissu pavillonnaire récent est relativement compact ce qui limite également toute action de restructuration urbaine.

Dans cette situation, il convient par conséquent de définir une extension urbaine mesurée afin de répondre aux objectifs de développement prescrit à la fois dans le SCoT du Pays de l'Or et dans le PADD du PLU communal. Cet objectif consiste à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant le renouvellement des générations.

Partant d'une augmentation mesurée d'une centaine de logements sur le secteur des Conques, et tenant compte de la taille moyenne des ménages dans le département de l'Hérault (2,3 habitants/logement), il s'agit d'accueillir environ 230 nouveaux habitants. Cet accueil de nouveaux habitants nécessite l'aménagement du secteur des Conques avec le développement des réseaux et services urbains associés, impliquant une procédure d'aménagement d'ensemble.

### Assurer la mixité sociale

**Il s'agit de répondre aux objectifs du PLH.** La croissance démographique soutenue conduit la commune à mener une réflexion sur l'adaptation de son parc de logements qui doit aussi permettre de répondre aux besoins et aux capacités des ménages modestes. Ainsi, la présente OAP prescrit la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux dans le secteur des Conques.

### Enjeux :

- Développer l'offre de logements et de services,
- Organiser la mixité sociale et fonctionnelle,
- Assurer les connexions inter-quartiers (déplacements doux notamment) à l'échelle du secteur, et en accroche avec les équipements éducatifs, sportifs et socioculturels à proximité immédiate des Conques,
- Organiser une greffe possible d'une urbanisation future à long terme, Garantir le lien des extensions urbaines vers le centre du village et les quartiers existants environnants,
- Garantir l'insertion dans le paysage et l'intégration des problématiques hydrauliques.

## Parti & programmation d'aménagement

### Développer l'offre de logements et assurer les mixités

Le secteur des Conques doit permettre de répondre aux besoins en logements, en particulier prescrites dans le PLH du Pays de l'Or.

**Pour cela, pour cela, l'OAP programme une centaine de logements répartis entre logements collectifs, logements intermédiaires (individuels groupés), et logements individuels.**

L'opération d'aménagement d'ensemble qui permettra l'urbanisation du secteur des Conques, devra garantir la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux de l'ensemble des logements qu'elle créera. Elle devra également veiller dans sa programmation à garantir une certaine mixité des typologies d'habitat de manière à ce que l'offre en logements soit cohérente par rapport aux besoins locaux.

### Assurer la greffe urbaine et permettre le développement futur

L'urbanisation du secteur des Conques intervient en continuité d'une urbanisation existante, principalement pavillonnaire. L'aménagement devra se greffer sur les voies existantes suivantes de manière à garantir une bonne insertion urbaine et sociale du futur quartier :

- Poursuite du chemin communal au droit du Clos des Savonniers,
- Greffe en 4 points différents sur l'Avenue des Merlots.

La commune étant concernée par l'application de la Loi Littoral imposant un développement urbain en continuité, pour ne pas hypothéquer les possibilités futures de croissance à long terme, l'aménagement devra garantir la possibilité de greffe sur les voies et espaces publics nouvellement créés en plusieurs points. (Cf schéma d'aménagement en page suivante).

Les cheminements doux, exclusivement dédiés aux piétons et cyclistes non motorisés devront structurer harmonieusement l'ensemble du quartier de manière à promouvoir les modes actifs et non polluants et à assurer les liens interquartier comme vers les équipements publics environnants.

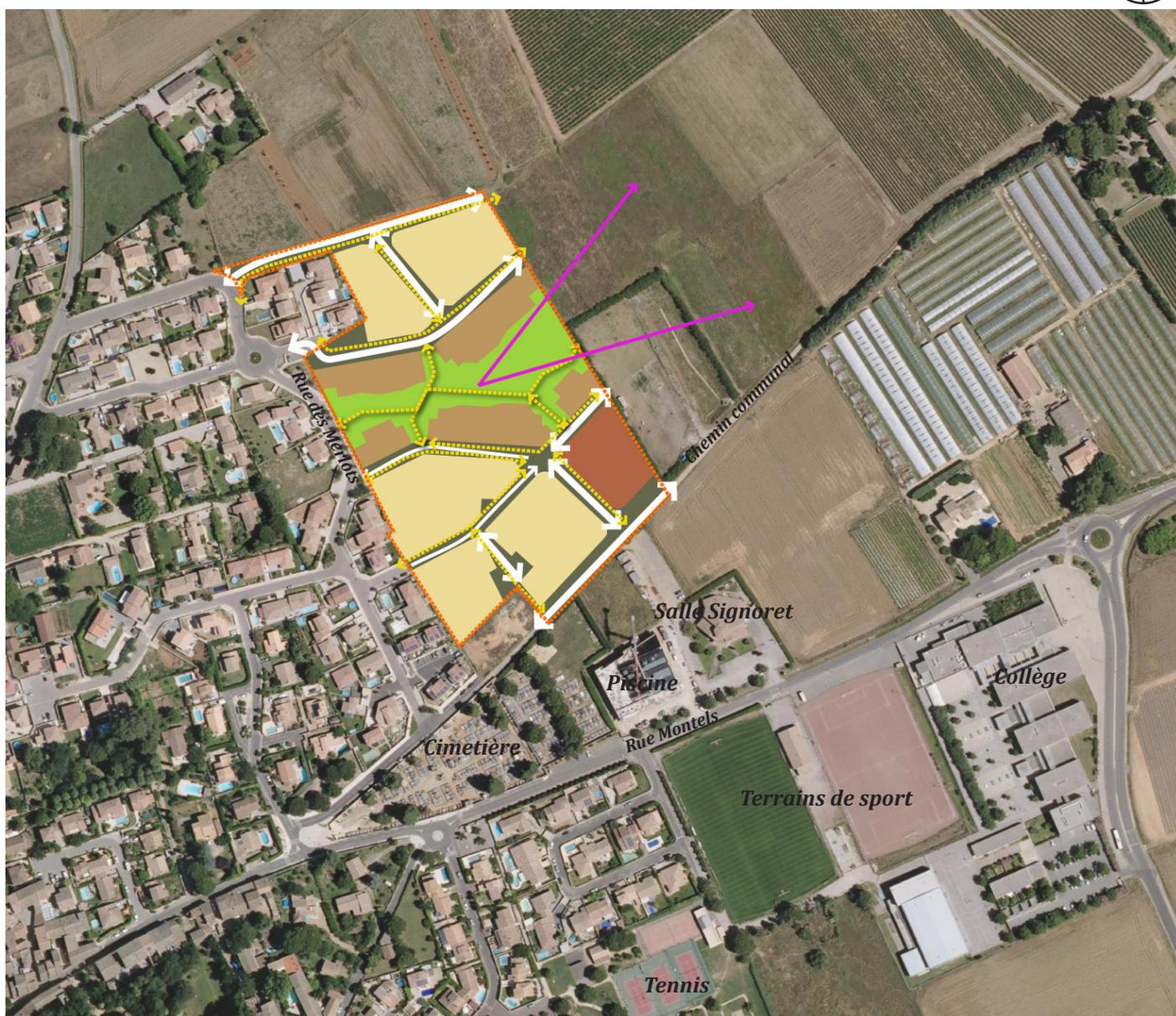
### Garantir l'insertion paysagère et environnementale

L'urbanisation du secteur des Conques vient étendre la zone urbaine de Lansargues sur une vaste plaine agricole offrant un large paysage ouvert. L'opération doit garantir la transparence visuelle existante depuis la rue des Merlots en direction de la plaine vers l'Est.

Cette zone centrale sera l'occasion d'aménager un espace public paysagers permettant autant les liens sociaux entre les riverains, que les cheminements doux, que la valorisation de l'ouverture paysagère et doit permettre aussi la gestion pluviale du site.

La contrainte hydraulique est forte étant donné que le terrain naturel est plat et faible en altitude. L'opération devra mettre en oeuvre un dispositif paysagèrement intégré permettant de favoriser la rétention pluviale et les infiltrations pour répondre aux contraintes climatiques croissantes.

-  Périmètre des OAP
-  Parc paysager pluvial
-  Ilot d'habitat collectif
-  Ilots d'habitat intermédiaire (individuel groupé)
-  Ilots d'habitat individuel
-  Voies principales à créer
-  Voies secondaires à créer
-  Cheminements doux à créer
-  Vues paysagères à valoriser



*Schéma d'aménagement // Carte des prescriptions de l'OAP des Conques*