



Un patrimoine à vivre



Altereo –
Délégation Urbanisme Sud-Ouest
26 chemin de Fondeyre
31 200 TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50
E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE PEZENAS

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

P.L.U. DE LA COMMUNE DE PEZENAS	
PIECE 5 : Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)	
ARRETE LE	APPROUVE LE
17/02/2020	
SIGNATURE ET CACHET DE LA MAIRIE	

Altereo

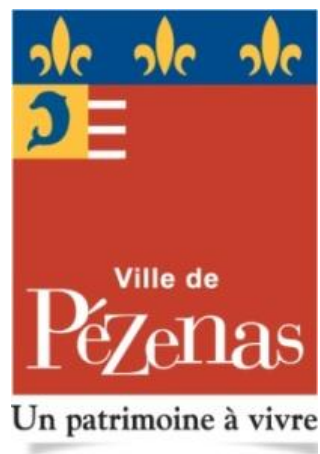
Délégation urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



UPSE 17039 – PLU DE PEZENAS

Objet : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Sommaire

1. AVANT-PROPOS	4
2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
2.1. Emplacement des secteurs d'OAP sur le territoire	7
2.2. OAP liaisons piétonnes/douces secteurs d'OAP – centre-ville	8
2.3. OAP Saint-Christol	9
2.4. OAP Les Moulières.....	14
2.5. OAP Grange Rouge.....	21
3. LES STECAL	22
3.1. Emplacement des STECAL sur le territoire	23
3.2. STECAL Stand de tir	24
3.3. STECAL Extension des gîtes touristiques	25

1. AVANT-PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

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

Article L151-7

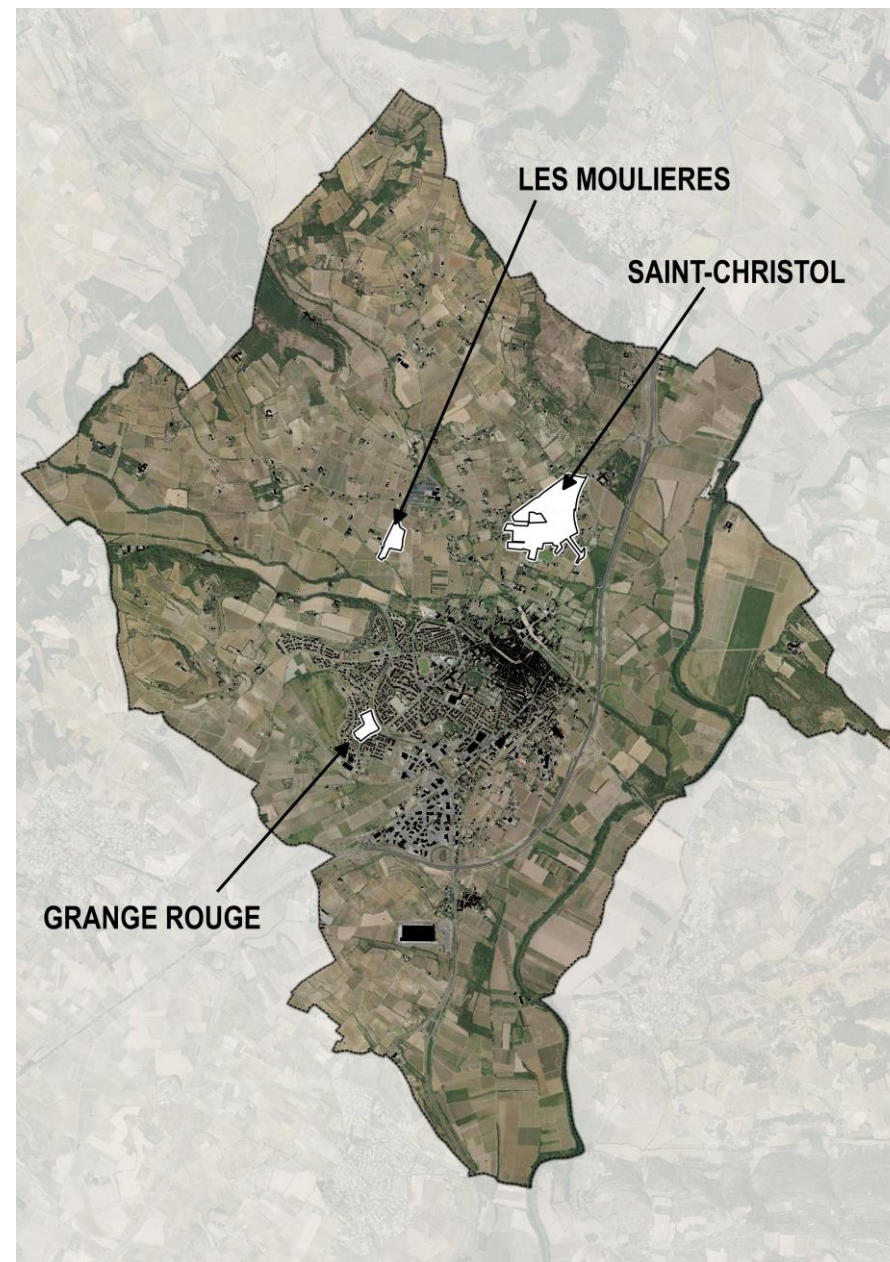
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *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*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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.*

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

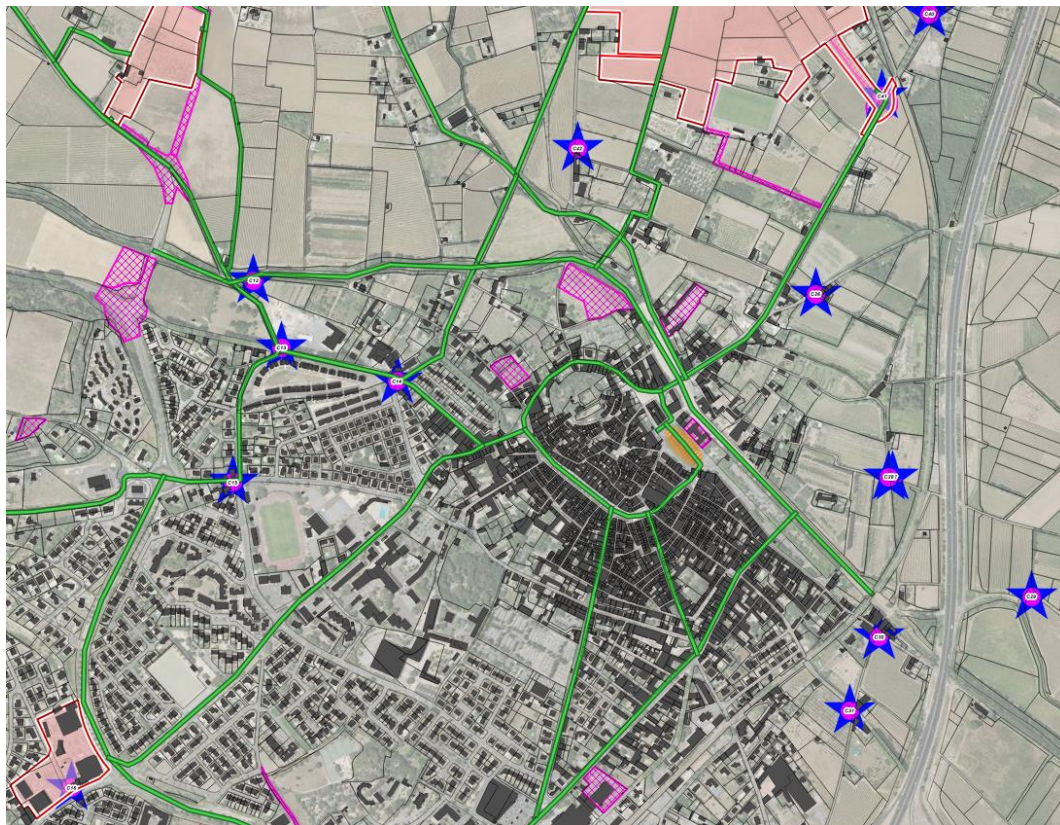
2.1. Emplacement des secteurs d'OAP sur le territoire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Pézenas concerne trois secteurs : Saint-Christol, les Moulières et Grange Rouge.

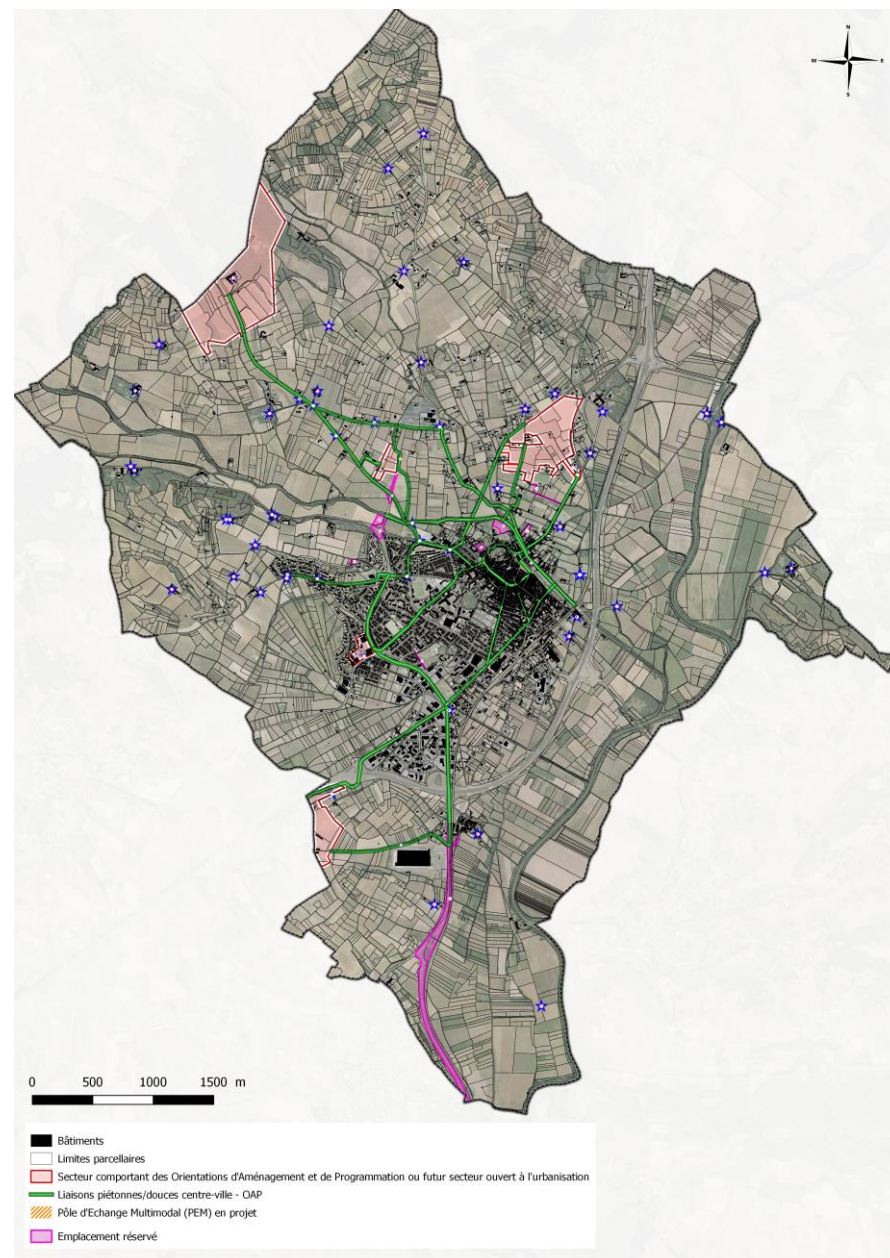


2.2. OAP liaisons piétonnes/douces secteurs d'OAP – centre-ville

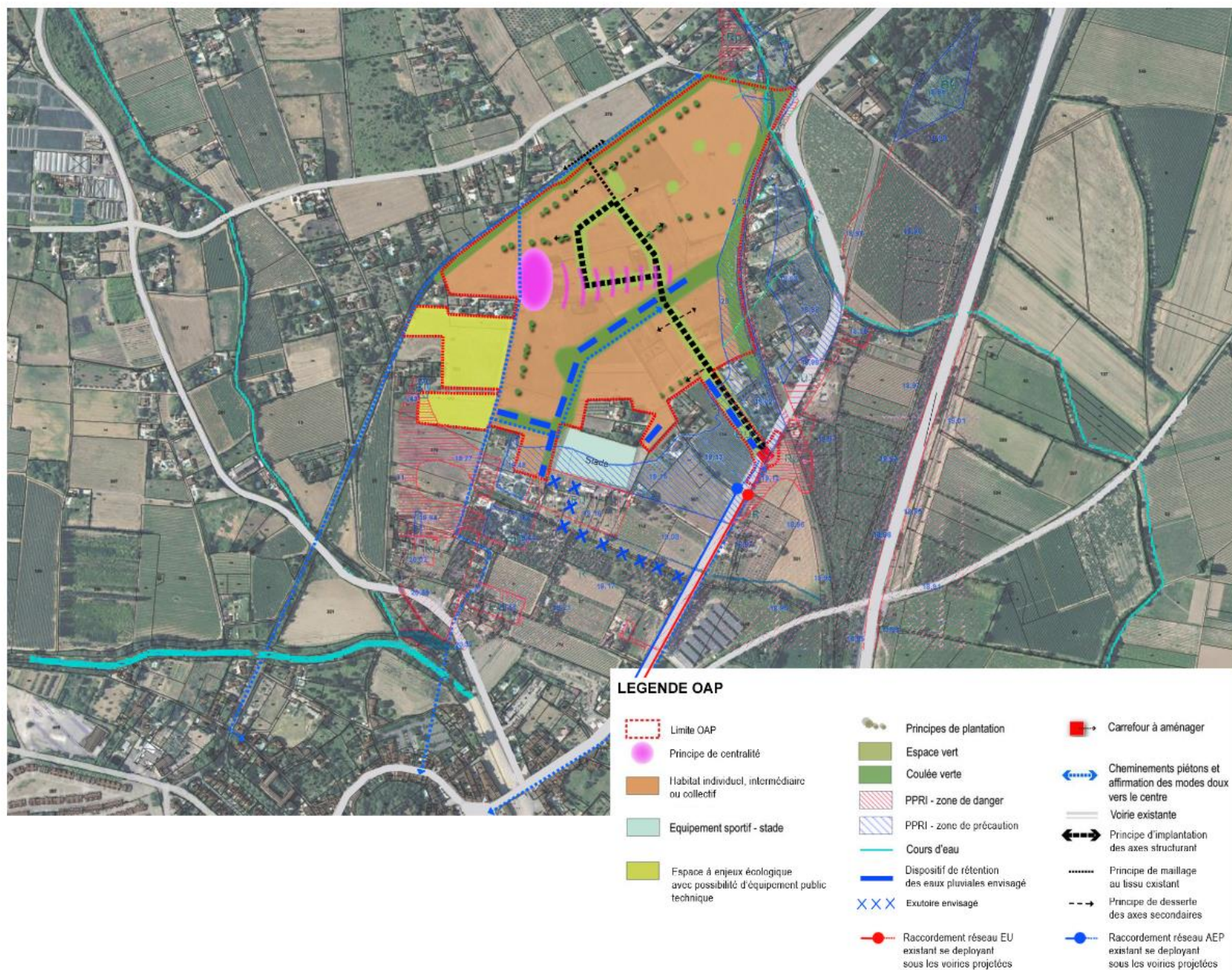
La carte ci-contre présente une OAP thématique sur la mobilité à Pézenas. Elle présente les voies douces et piétonnes existantes ou à créer, qui permettent de relier les secteurs d'OAP ou les futurs secteurs d'aménagement au centre-ville et les pôles d'échanges multimodaux en projet sur le centre-ville.



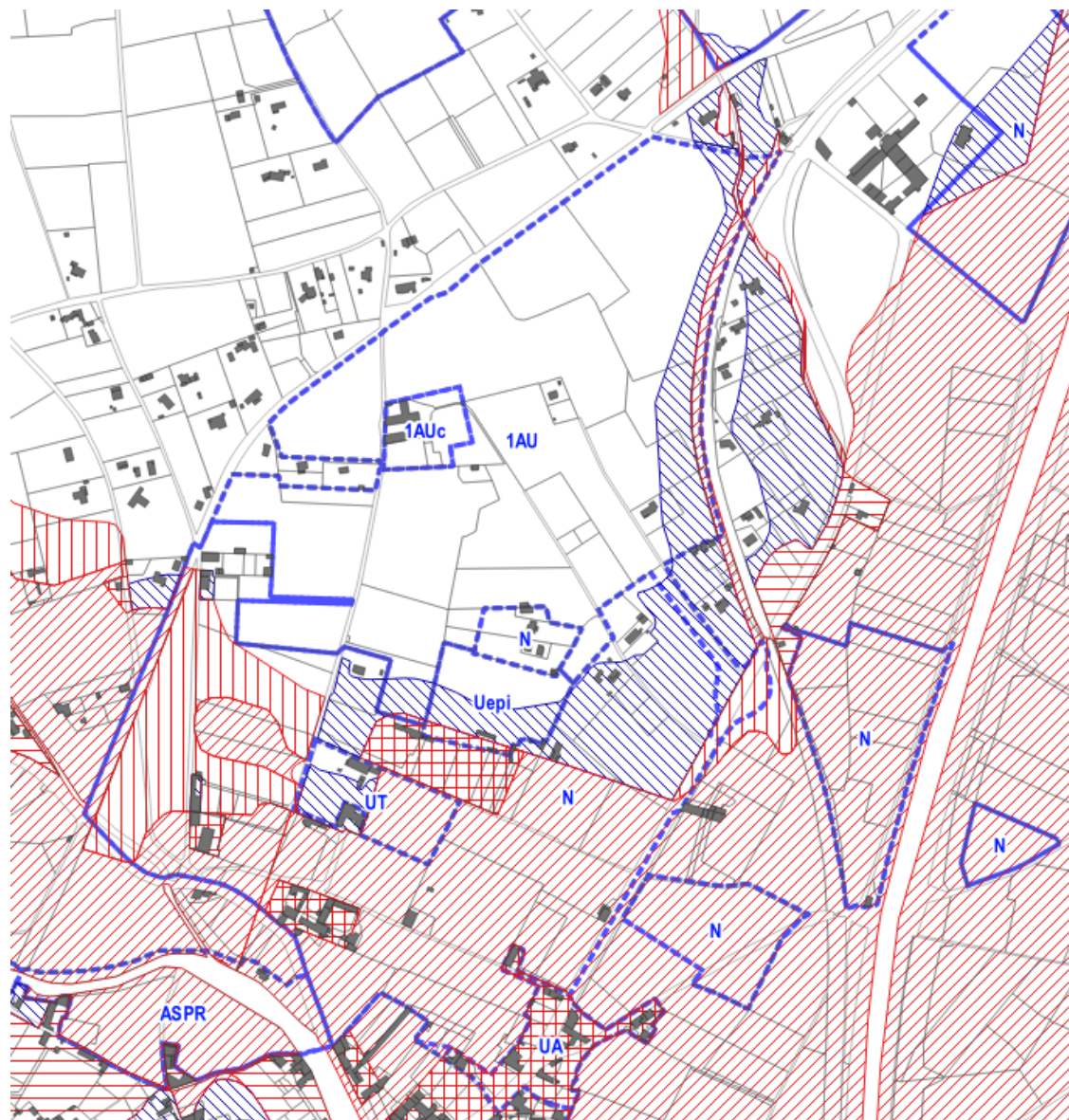
PEM en projet



2.3. OAP Saint-Christol



Zonage avec PPRI :



Présentation :

Situation du projet

- ▶ L'OAP se situe au Nord du centre-ville de la commune de Pézenas.
- ▶ Le site totalise environ 25 Ha. Cette emprise comprend une zone dédiée à la préservation écologique.
- ▶ L'OAP est desservie principalement par la RD 913.
- ▶ Des liaisons piétonnes seront mises en place à l'intérieur de l'OAP afin de rejoindre et de traverser des espaces verts et s'intégrer dans le maillage mode doux permettant de connecter notamment le quartier au centre-ville.

Objectifs généraux

- ▶ Assurer un développement urbain cohérent.
- ▶ Promouvoir une densité et une mixité des fonctions dans cette zone.
- ▶ Répondre aux besoins de logements des Piscénois (parcours résidentiel) et des futurs habitants du secteur.
- ▶ Créer des maillages routiers et piétons permettant notamment de connecter le nouveau quartier au centre-ville.
- ▶ Un minimum de 25% de logements sociaux devra être réalisé sur cette zone.

Eléments de programmation du projet :

- ▶ À l'échelle de l'OAP, une densité moyenne de 35 logements par hectare devra être respectée afin d'accueillir 750 logements supplémentaires (équivalent à 1575 habitants à titre indicatif).
- ▶ Il s'agira au sein du quartier de proposer plusieurs typologies (habitat collectif, habitat individuel groupé ou maisons individuelles) afin de répondre aux besoins des différents types de ménages s'installant dans la ville de Pézenas.
- ▶ Une attention particulière est portée sur les formes urbaines afin qu'elles s'intègrent au paysage. Les typologies du bâti devront permettre une transition entre l'espace urbain et la zone agricole.
- ▶ Plusieurs types d'habitats devront être proposés afin de diversifier les catégories de logement (T2, T3, T4...).
- ▶ A l'échelle de l'OAP, un minimum de 25% de logements sociaux dans le respect des objectifs fixés en matière de mixité sociale.

Composition urbaine

- ▶ La composition urbaine du futur quartier s'appuiera sur une centralité organisée depuis le domaine existant de St Christol. Une armature urbaine et paysagère composera le lien vers la ville.
- ▶ La mémoire du site sera préservée ainsi que, dans la mesure du possible, les usages actuels.
- ▶ La construction d'une relation équilibrée entre le nouveau quartier et le centre historique de Pézenas constitue les fondements de la nouvelle relation urbaine.

Traitement des espaces partagés :

- ▶ Les espaces de verdure dans le quartier seront nombreux. Une réflexion globale paysagère sera proposée afin d'intégrer le projet à son environnement et de favoriser les espaces paysagers et partagés.
- ▶ La coulée verte traverse le centre du quartier et sera ouverte et aménagée afin de créer une continuité végétale et d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants.
- ▶ Le sud du quartier (sur la zone soumise au PPRI zone rouge) sera aménagé en espace vert, servant de continuité écologique le long de la voie ferrée.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances :

La trame verte et bleue

- ▶ Les haies bocagères arbustives et arborées existantes seront maintenues dans la mesure du possible.
- ▶ Ces trames seront renforcées par tout un réseau d'espaces verts connectés, au sein du site et en continuité avec l'extérieur.

Le confort climatique

- ▶ Les espaces minéralisés seront limités pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur, ils seront de préférence ombragés.
- ▶ La proportion généreuse d'espaces verts partagés favorisera le confort bioclimatique de l'ensemble du quartier.

Déplacements :

Transport en commun et modes actifs

- ▶ L'OAP est desservie par les transports en commun et par des voies partagées et/ou voies vertes pouvant limiter l'usage des véhicules personnels.
- ▶ Des liaisons douces seront créées pour permettre de connecter l'OAP au centre-ville. Ces liaisons douces permettront également d'améliorer les circulations en modes doux au sein du quartier.

Desserte

- ▶ Le quartier sera desservi principalement par la RD913.
- ▶ Au sein du quartier il sera créé un axe principal permettant de relier d'Est en Ouest le quartier, à partir de la RD913. Cet axe sera planté afin de conforter le traitement paysager des aménagements sur le quartier. Une largeur suffisante de rue permettra l'implantation de tous les usages (secours, déplacements doux, ramassage des ordures ménagères...).
- ▶ Des voiries secondaires seront également créées afin de se déplacer au sein du quartier et pour relier les nouvelles constructions aux équipements publics. Les rues seront partagées et calibrées dans l'esprit 'campagnard' du quartier. Une largeur suffisante de rue permettra cependant l'implantation de tous les usages (secours, services,...). Le cas échéant elles fonctionnent essentiellement en maillage depuis l'axe principal.
- ▶ Dans le respect des lieux, certaines voies pourront déroger aux principes généraux, pour préserver l'esprit des lieux avec des éléments remarquables.

Stationnement

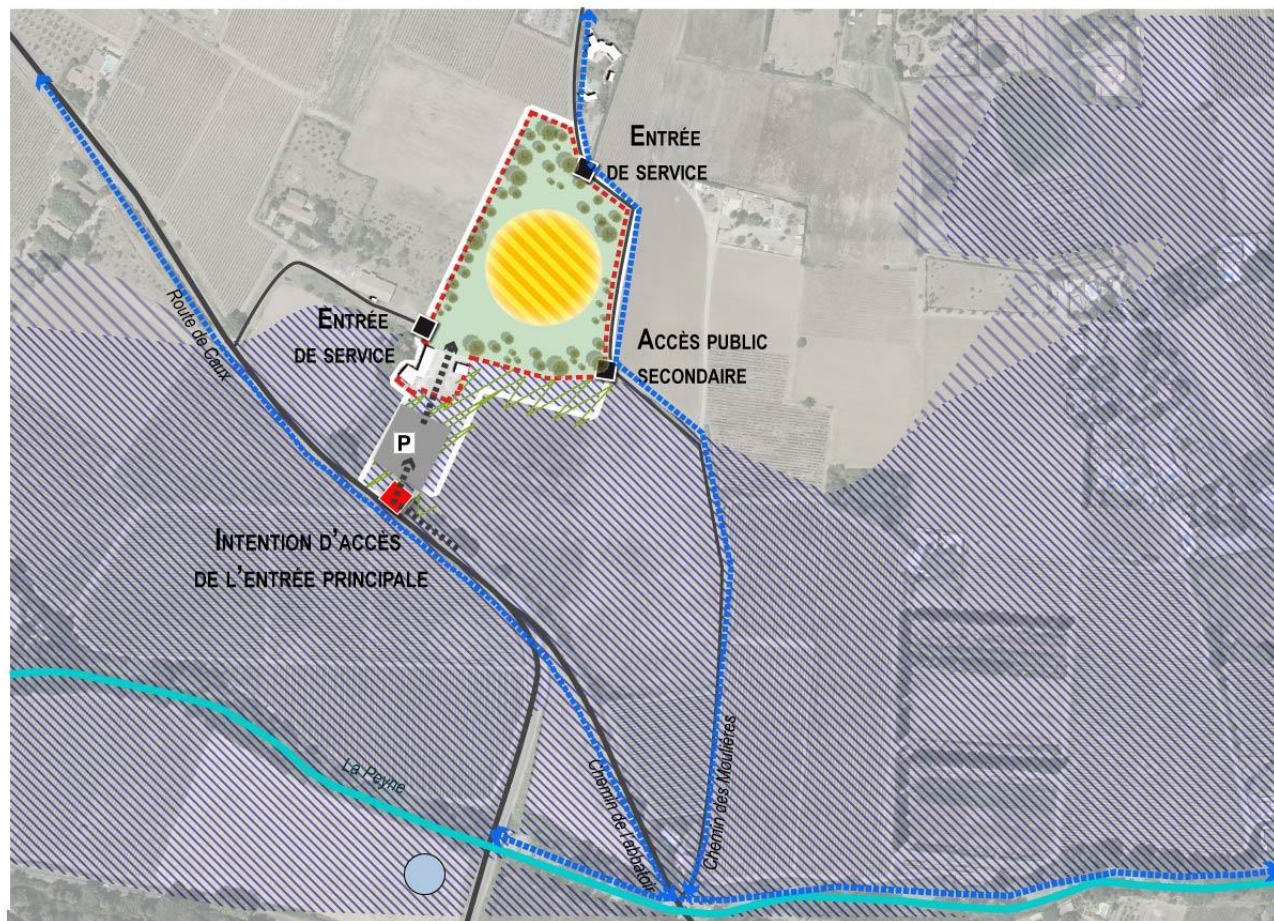
- ▶ Des places de stationnement sont prévues dans les différentes opérations pour répondre aux besoins des équipements publics et des habitations et au bon fonctionnement de la centralité.

Phasage :

- ▶ Le quartier de Saint-Christol pourrait se dérouler en plusieurs phases.
- ▶ L'urbanisation physique de la zone de St Christol s'échelonne sur une période de 10 ans.
- ▶ Il s'agit d'une opération d'ensemble. Le phasage des constructions se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics. Tous les réseaux primaires seront réalisés en début de travaux.

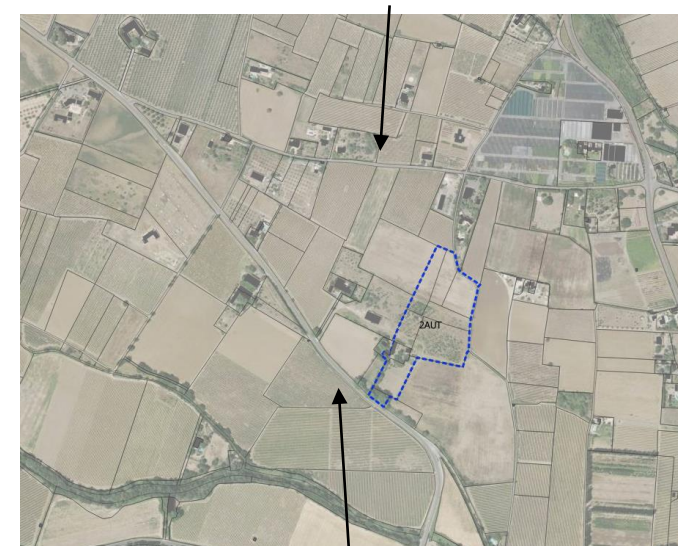
2.4. OAP Les Moulières

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR LES MOULIÈRES



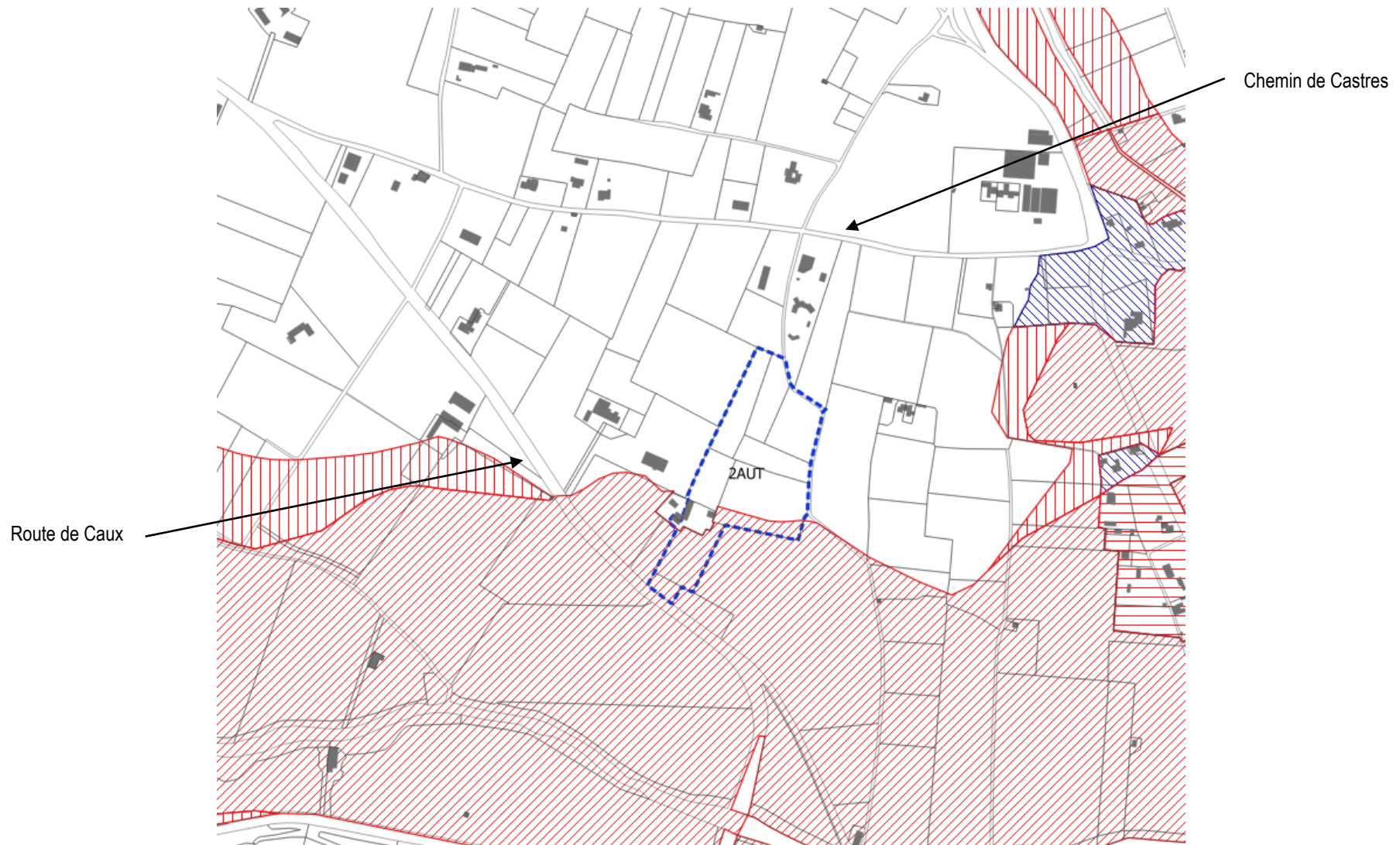
- | | | | | | |
|--|-----------------------------------|---|---|---|---------------------------|
|  | Périmètre constructible hors PPRI |  | Espace non constructible |  | Voirie existante |
|  | Construction envisagée de 8000 m² |  | Aire de stationnement |  | Cours d'eau |
|  | Espace vert à aménager |  | Constructions existantes conservées |  | PPRI - zone de danger |
|  | Principes de plantation |  | Voirie à créer |  | PPRI - zone de prévention |
|  | Carrefour à aménager |  | Cheminements piétons et affirmation des modes doux vers le centre |  | Forage PZ2 |
|  | Accès secondaire à aménager | | | | |
- Surface de l'OAP = 3,20 ha

Chemin de Castres
(hors zone inondable)



Route de Caux

Zonage avec PPRI :



Présentation :

Présentation générale :

- ▶ Le concept de cet aménagement est novateur et permettra de créer une véritable destination avec un équipement touristique majeur.
- ▶ Le projet sera de créer un resort unifié balnéo/hôtel pour créer une véritable Expérience Client unique
- ▶ Un seul gestionnaire s'occupera du projet pour plus d'efficacité.
- ▶ Deux investisseurs ayant des marques références s'associeront pour ce projet : Spa Wellness, afin de garantir le remplissage.
- ▶ L'architecte du projet est Sou Fujimoto.

Situation du projet

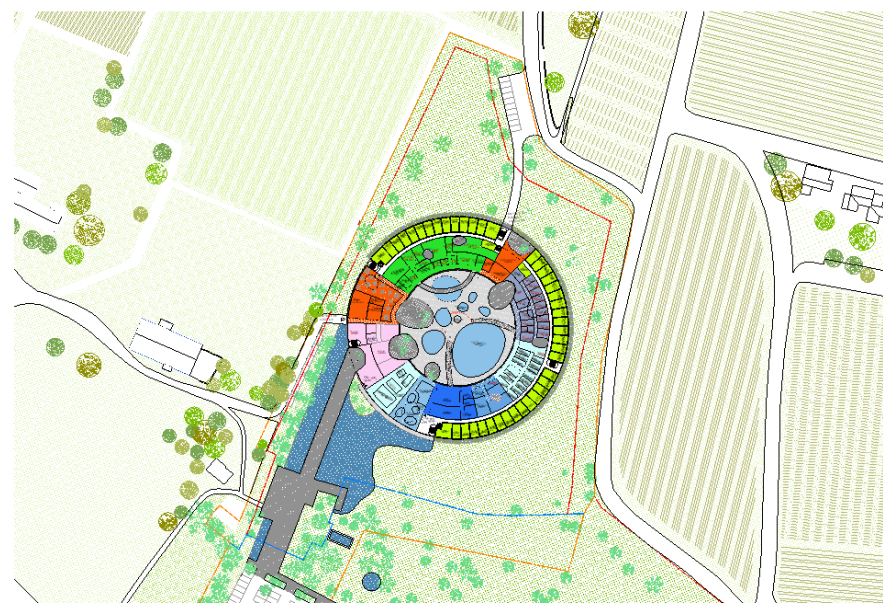
- ▶ L'OAP est située au Nord-Ouest du centre-ville, au sein des terres agricoles.
- ▶ Le site à aménager représente un foncier de 3,2 hectares.
- ▶ L'OAP est principalement desservie par la route de Caux et par le chemin des Moulières.

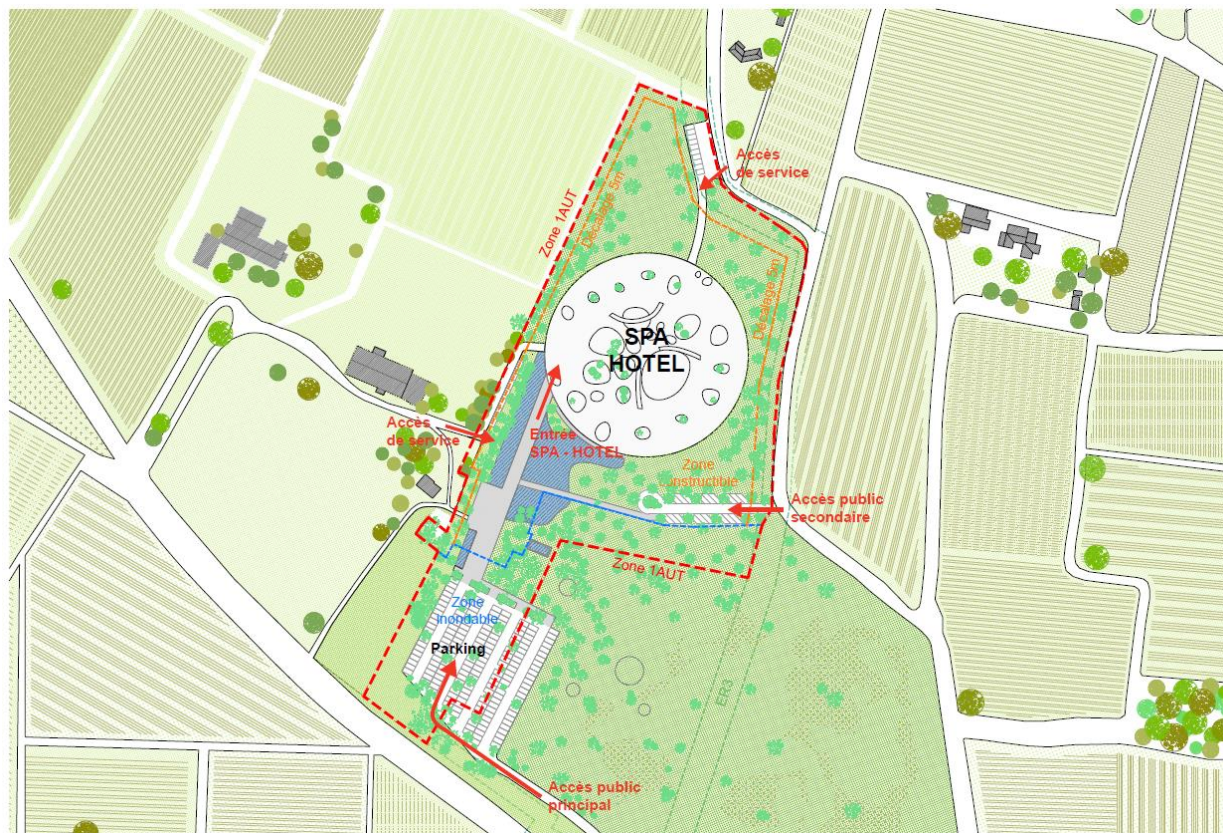
Objectifs généraux

- ▶ Assurer un développement urbain cohérent.
- ▶ Implanter un lieu touristique et d'hébergement touristique (construction d'un spa - hôtel).

Eléments de programmation du projet :

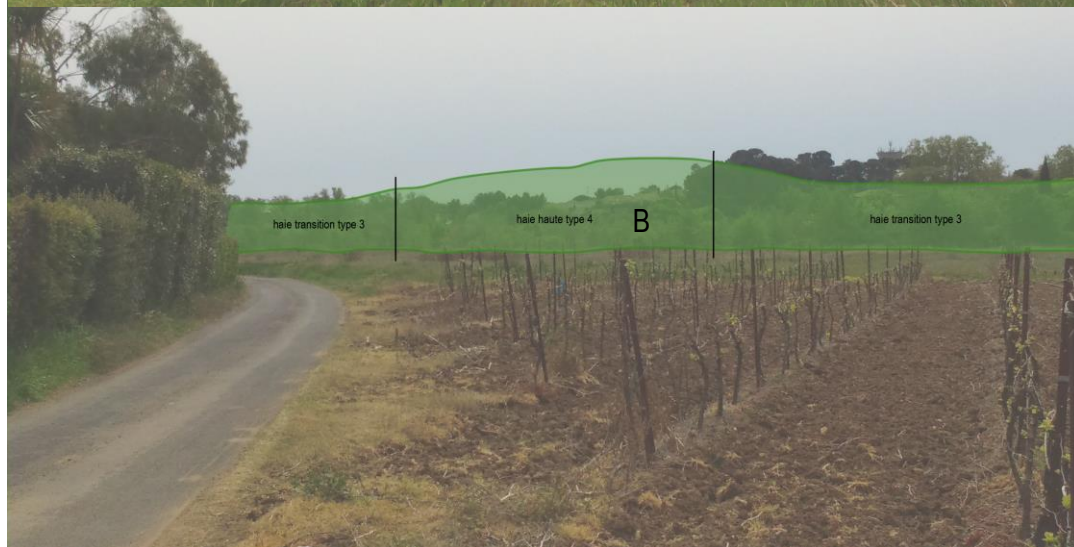
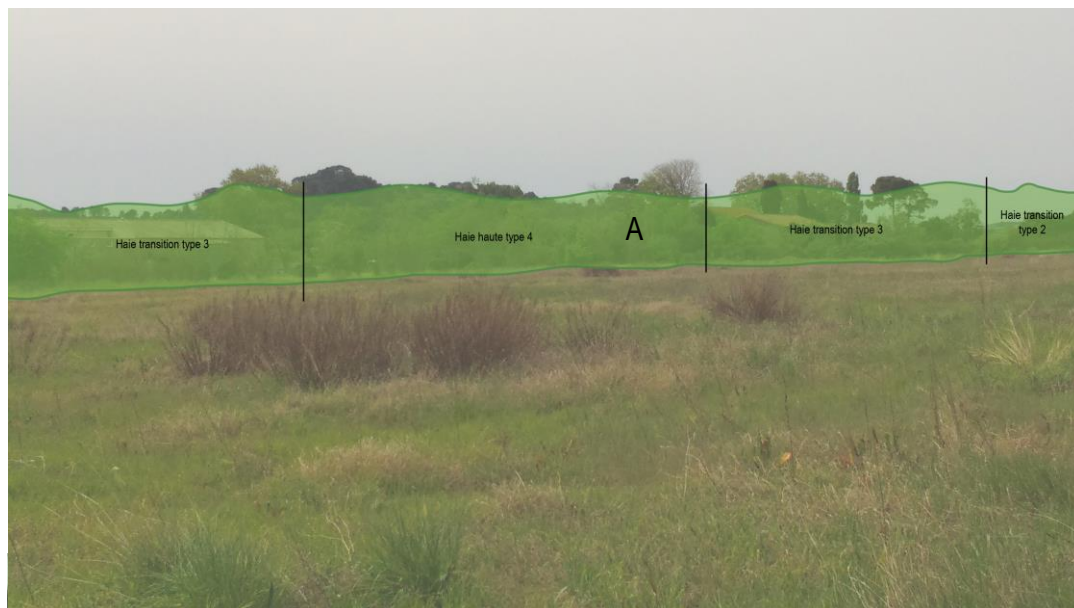
- ▶ L'aménagement portera sur la construction d'un nouvel espace touristique avec l'implantation d'un spa sur le secteur.
- ▶ Afin de respecter la zone de danger du PPRI, la partie sud de l'OAP ne sera pas constructible et sera un espace de stationnement et de verdure.
- ▶ Le projet prévoit :
 - 8000m² de spa et hôtel ;
 - Hôtel 4* de 90 chambres / 20.000 nuitées par an ;
 - 20M€ d'investissements ;
 - 35 à 40 emplois permanents.





Traitement des espaces partagés :

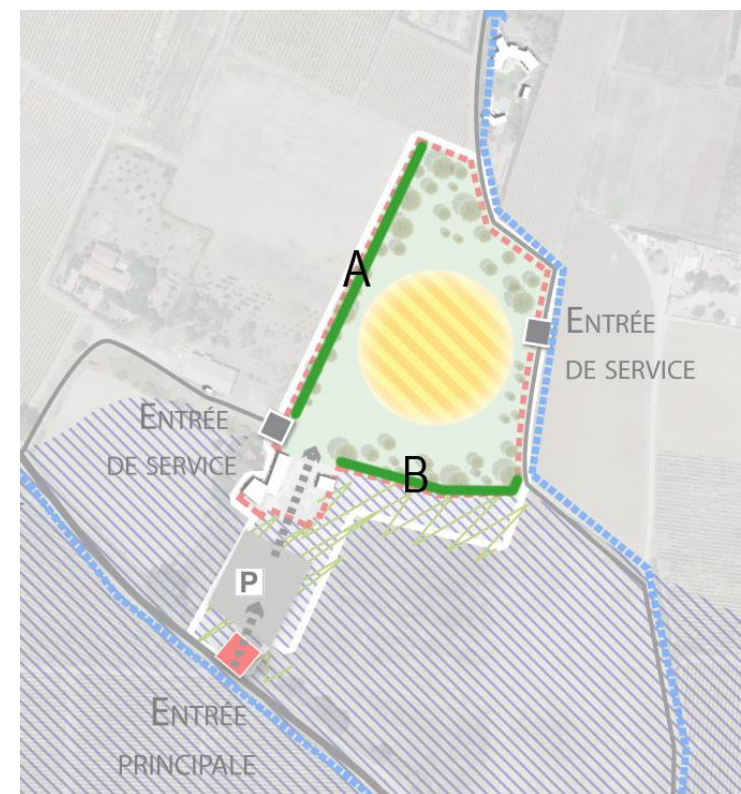
- ▶ Un traitement paysager global devra être envisagé entre le périmètre de l'OAP et les espaces agricoles.
- ▶ Les franges urbaines seront végétalisées afin de limiter les impacts et les nuisances provenant de la nouvelle construction.
- ▶ Des espaces verts seront aménagés tout autour de la construction afin de limiter l'imperméabilisation des sols.



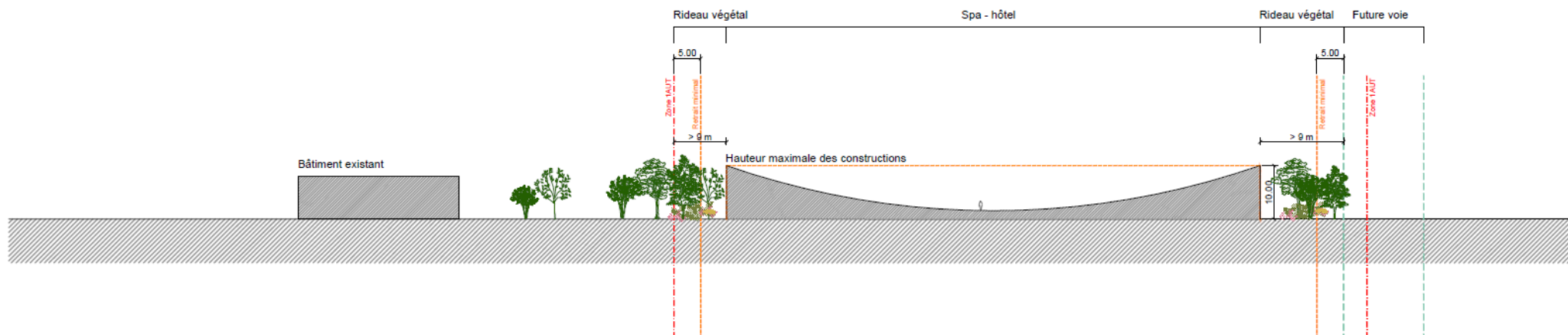
L'objectif est de créer des écrans végétaux entre l'espace de loisirs de l'OAP et les bâtiments alentours. Un rideau végétal sera monté là où les habitations ont des percées sur le terrain de l'OAP, ce qui permet aussi de conserver le paysage de bocages.

Afin d'avoir un effet de transition en gradient et non pas en escalier, il y aura plusieurs hauteurs de haies avec des végétaux spécifiques (cf. p.14).

De même, si de la végétation est présente et est en bon état sanitaire, on vient la compléter avec de nouveaux végétaux, et non pas l'arracher pour faire table rase.



Coupe représentant l'insertion paysagère de l'OAP des Moulières :



Déplacements :

Transport en commun et modes actifs

- ▶ L'OAP étant assez éloignée du centre-ville, les transports en communs sont peu présents dans ce secteur.
- ▶ Des liaisons douces sont repérées au sein du territoire afin de rejoindre le secteur d'aménagement au centre-ville assez facilement.
- ▶ Les liaisons douces le long de la Payne, vers St Christol et le cœur de ville seront réaffirmées.

Voie routière

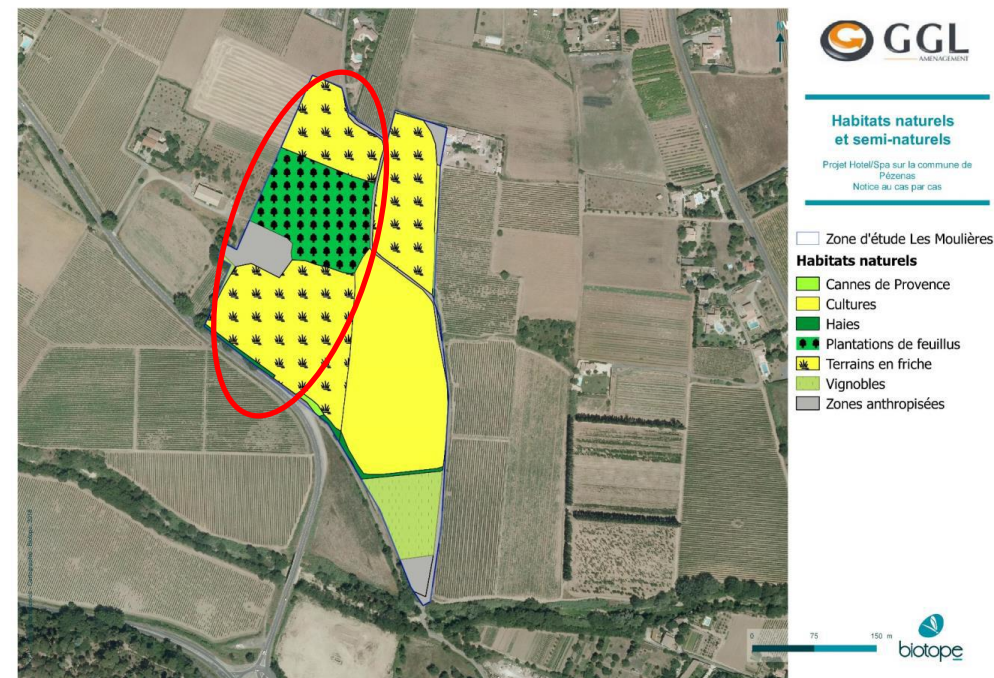
- ▶ Deux emplacements réservés seront créés sur le chemin de Moulières et sur la route de Caux afin de requalifier les voies (principalement le chemin des Moulières) pour accueillir le futur flux de véhicules.
- ▶ L'entrée principale du secteur se situe sur la route de Caux et rejoindra directement un espace de stationnement.
- ▶ L'entrée secondaire se situe hors zone inondable sur le chemin des Moulières.

Stationnement

- ▶ Un parc de stationnement sera créé au Sud du secteur. Ce parking, situé dans le prolongement de l'entrée principale, viendra répondre aux besoins des futurs usagers du spa de Pézenas.

Impact paysager du projet :

- Parmi les 3,2 ha ouverts à l'urbanisation, 2,9 ha sont composés de plantations de feuillus et de terrains naturels en friche. **Ces sites ne constituent pas des espaces agricoles.**



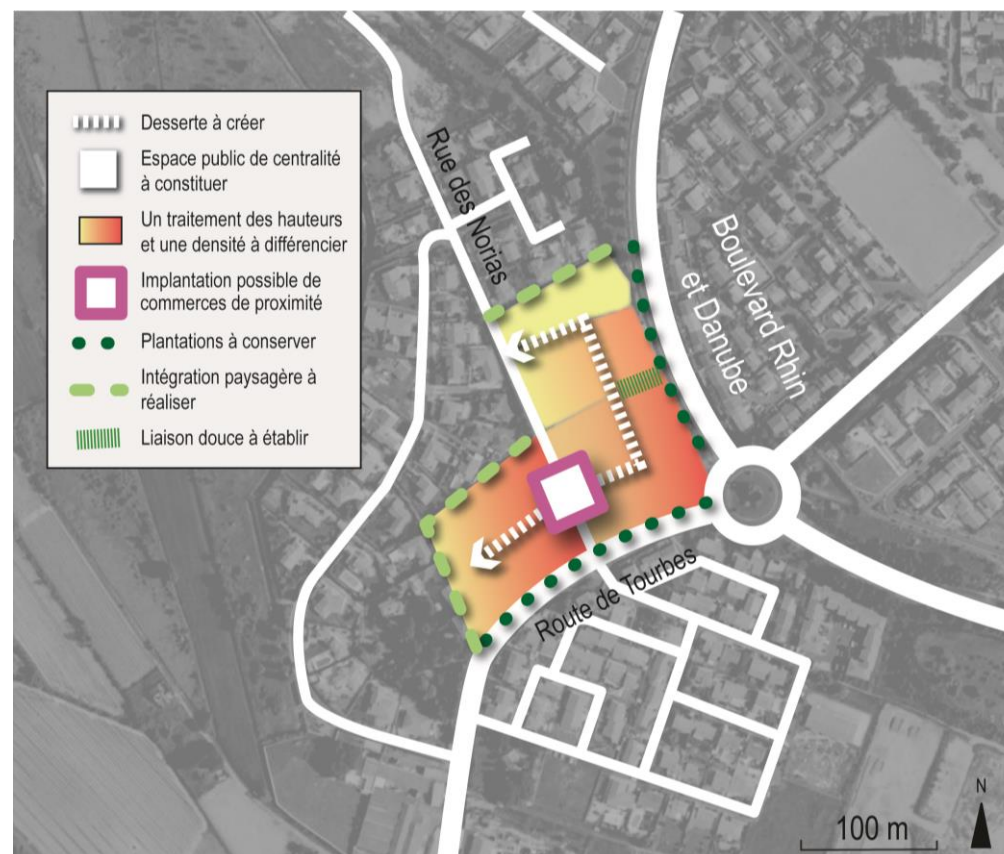
2.5. OAP Grange Rouge

Présentation

- ▶ Le site correspond actuellement à une zone commerciale, dont le fonctionnement, dépendant de l'automobile, est favorisé par la proximité du boulevard Rhin et Danube.
- ▶ L'évolution de ce secteur est à anticiper, en lien avec l'éventuelle relocalisation d'activités et la reconfiguration de ce boulevard, qui va adopter un profil plus urbain.
- ▶ L'objectif n'est pas de bloquer toute évolution de l'existant, mais d'encadrer le renouvellement de ce secteur en lien avec ces mutations à venir, en accompagnant le développement de l'habitat.
- ▶ Les abords du site sont marqués par une domination des formes pavillonnaires denses et de l'habitat mitoyen. Le site se présente sous la forme d'un système de terrasses, dont l'altitude décroît suivant un axe nord-est / sud-ouest.

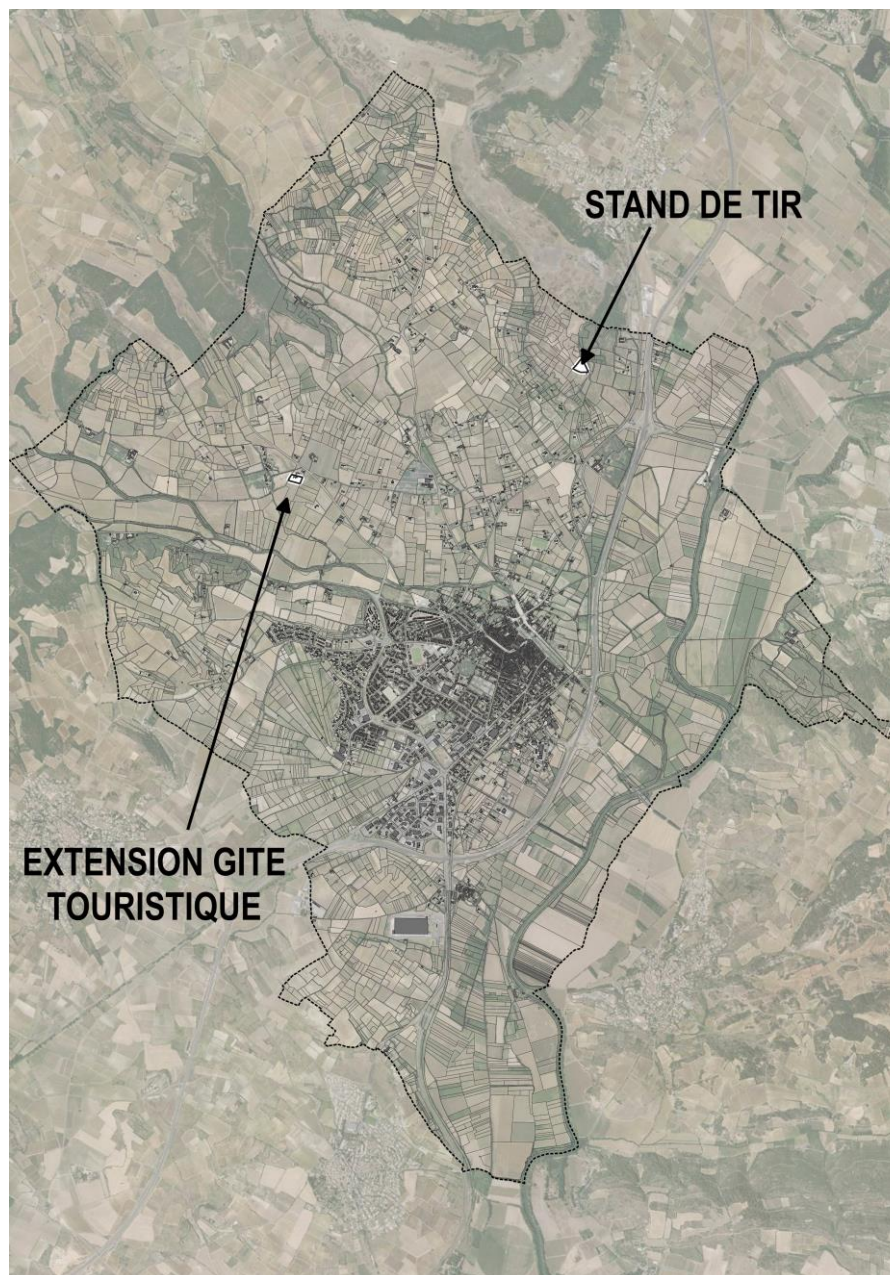
Eléments de programmation

- ▶ Une superficie de 2,56 hectares
- ▶ Une moyenne de 35 logements par hectare
- ▶ Un minimum de 90 logements à produire
- ▶ Au moins 27 logements locatifs sociaux
- ▶ Deux opérations d'aménagement d'ensemble (de part et d'autre des Norias)



3. LES STECAL

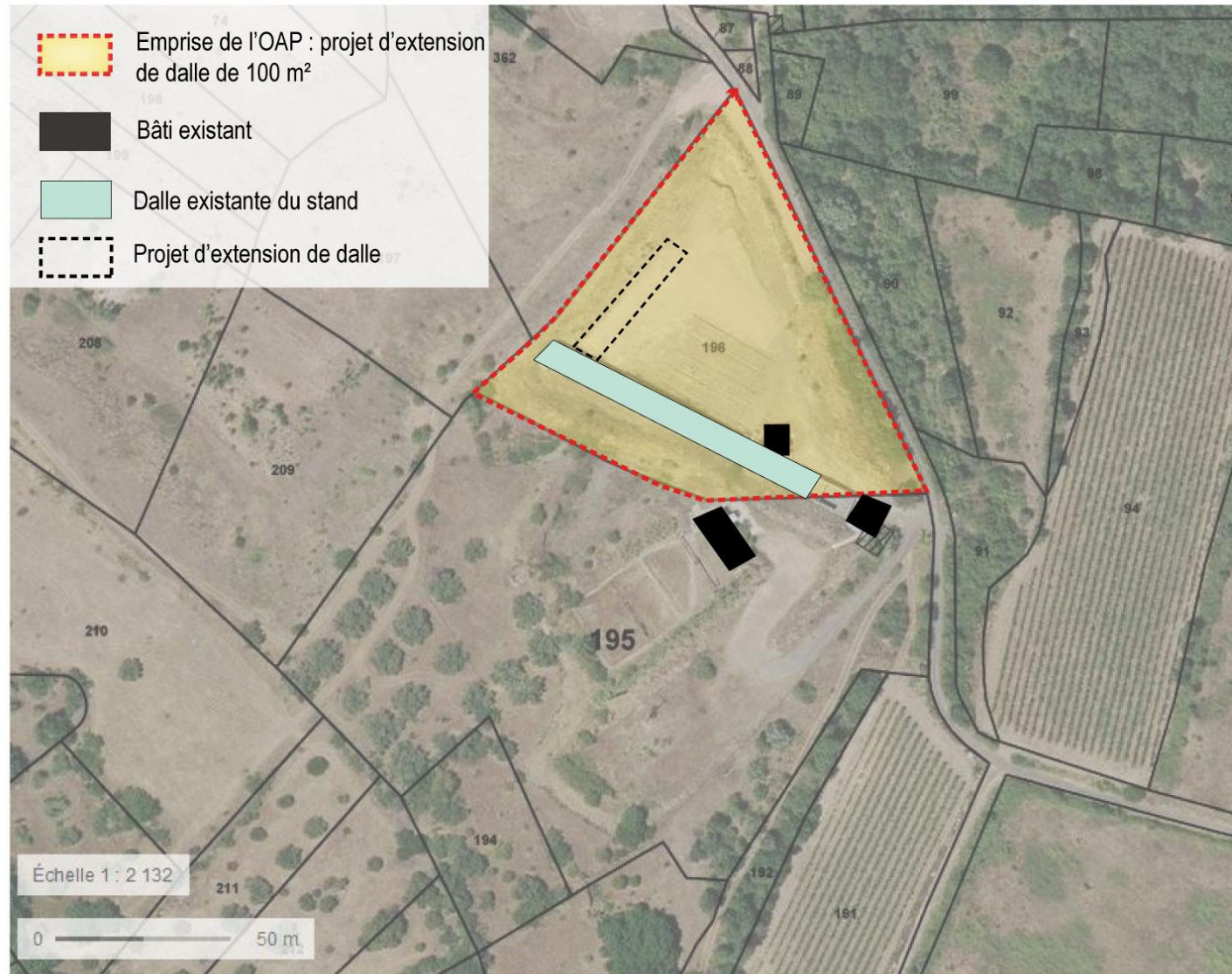
3.1. Emplacement des STECAL sur le territoire



3.2. STECAL Stand de tir

- L'OAP située sur le stand de tir a pour objectif de déterminer les constructions existantes sur le secteur. Le projet sur ce secteur est de créer une extension de la dalle de 100 m².

STECAL - SECTEUR STAND DE TIR



3.3. STECAL Extension des gîtes touristiques

Situé sur la route de Caux « Les Moulières », un STECAL pour la création de gîtes touristique est mis en place. Ce secteur est classé en At dans le plan de zonage du PLU. L'implantation des nouveaux gîtes s'effectuera en limite Est de la parcelle. Une bande constructible sera mise en place avec un espace paysager planté sur l'avant des constructions.

