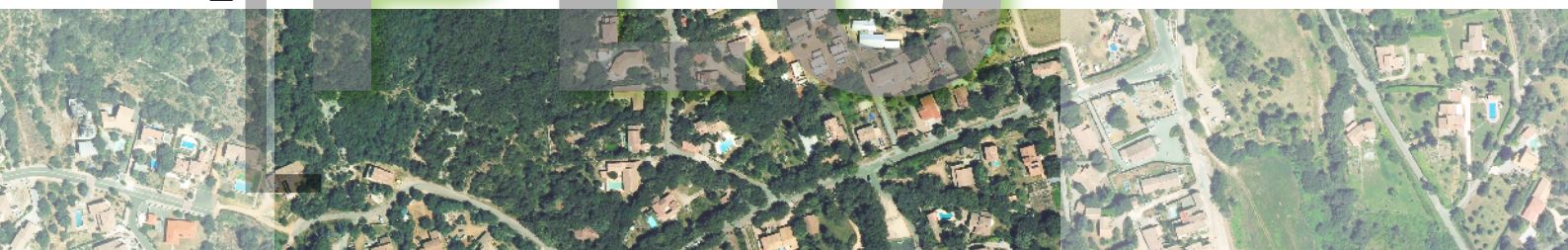




Plan Local d'Urbanisme

PLU



commune d'Argelliers

tél : 04 67 55 65 75 - [https://https://www.argelliers.fr](https://www.argelliers.fr)

III.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

élaboration

prescrite par DCM du :
16/02/2009

arrêtée par DCM du :

approuvée par DCM du :

franck soler
[urbaniste]

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.



auddicé
environnement

Sommaire

I	ZONES OAU, UP, N ET NL « FRANGES SUD DU VILLAGE »	7
I.1	Contexte et enjeux	7
I.2	Principes d'aménagement	9
I.2.1	Insertion urbaine et paysagère	10
I.2.2	Prévention contre le risque « feu de forêt »	11
I.2.3	Développement des modes de déplacement « doux »	12
I.3	Orientations programmatiques	12
I.3.1	Mixité sociale	13
I.3.2	Densité et typologie des logements	13

Liste des cartes et des illustrations

carte 1	Localisation du périmètre de l'OAP « Franges Sud du village »	6
carte 2	Synthèse des enjeux	8
carte 3	Principes d'aménagement	10

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les grands principes de l'aménagement de certains secteurs dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'article L.151-6 du code de l'urbanisme encadre leur contenu : «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».

L'article L.151-7 du code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent :

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

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

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

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

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

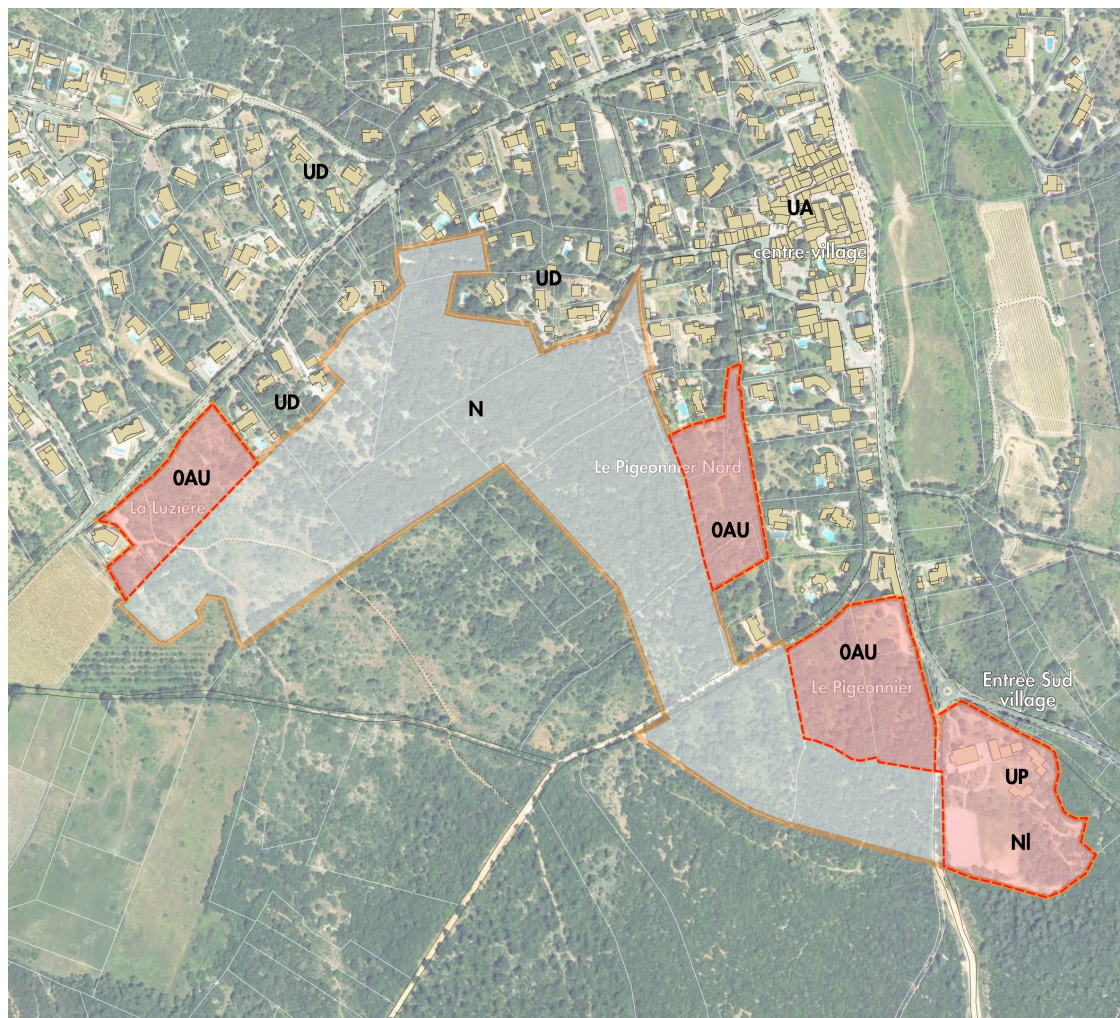
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

En application des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, le PLU d'Argelliers comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour les zones suivantes :

- zones OAU, UP, N et NI « Franges Sud du village ».

Les zones du PLU couvertes par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un secteur stratégique pour le développement urbain futur du village. En cela, il répond aux objectifs du PADD qui met l'accent sur l'instauration de limites claires et durables entre les espaces naturels ou agricoles et l'espace urbain et sur le traitement qualitatif des franges urbaines du village, en particulier la frange Sud concernée par des extensions urbaines.

carte 1 Localisation du périmètre de l'OAP « Franges Sud du village »



I ZONES 0AU, UP, N ET NL « FRANGES SUD DU VILLAGE »

Objectifs stratégiques du PADD pris en compte dans l'OAP « Franges Sud du village » :

- ⇒ **Traitement qualitatif des franges Sud du village (à travers la mise en œuvre d'une OAP) (I.2, II.2)**
- ⇒ **Limitation des extensions urbaines en tenant compte des capacités existantes dans les espaces déjà urbanisés (I.2)**
- ⇒ **Une opération d'ensemble prévue pour l'extension Sud du village ; elle respecte une densité minimale moyenne de 20 logements par hectare (Le Pigeonnier) (II.1, II.2)**
- ⇒ **Zone dédiée au nouveau groupe scolaire, à la salle polyvalente et aux futurs équipements (II.3)**
- ⇒ **Prise en compte du risque « incendie de forêt » en limitant l'exposition de la population à ce risque (II.4)**
- ⇒ **Prise en compte des nouveaux besoins et des opportunités liés au déplacement du groupe scolaire (III.1)**
- ⇒ **Réservation d'espaces pour la prise en compte des modes « doux » de déplacement (liaisons douces et traversées piétonnes dans la commune) (III.2)**

I.1 Contexte et enjeux

L'OAP « Frange Sud du village » couvre un vaste périmètre compris entre la route de la Boissière et l'entrée de village Sud, sur la route de Montarnaud. Ce secteur est stratégique par sa position :

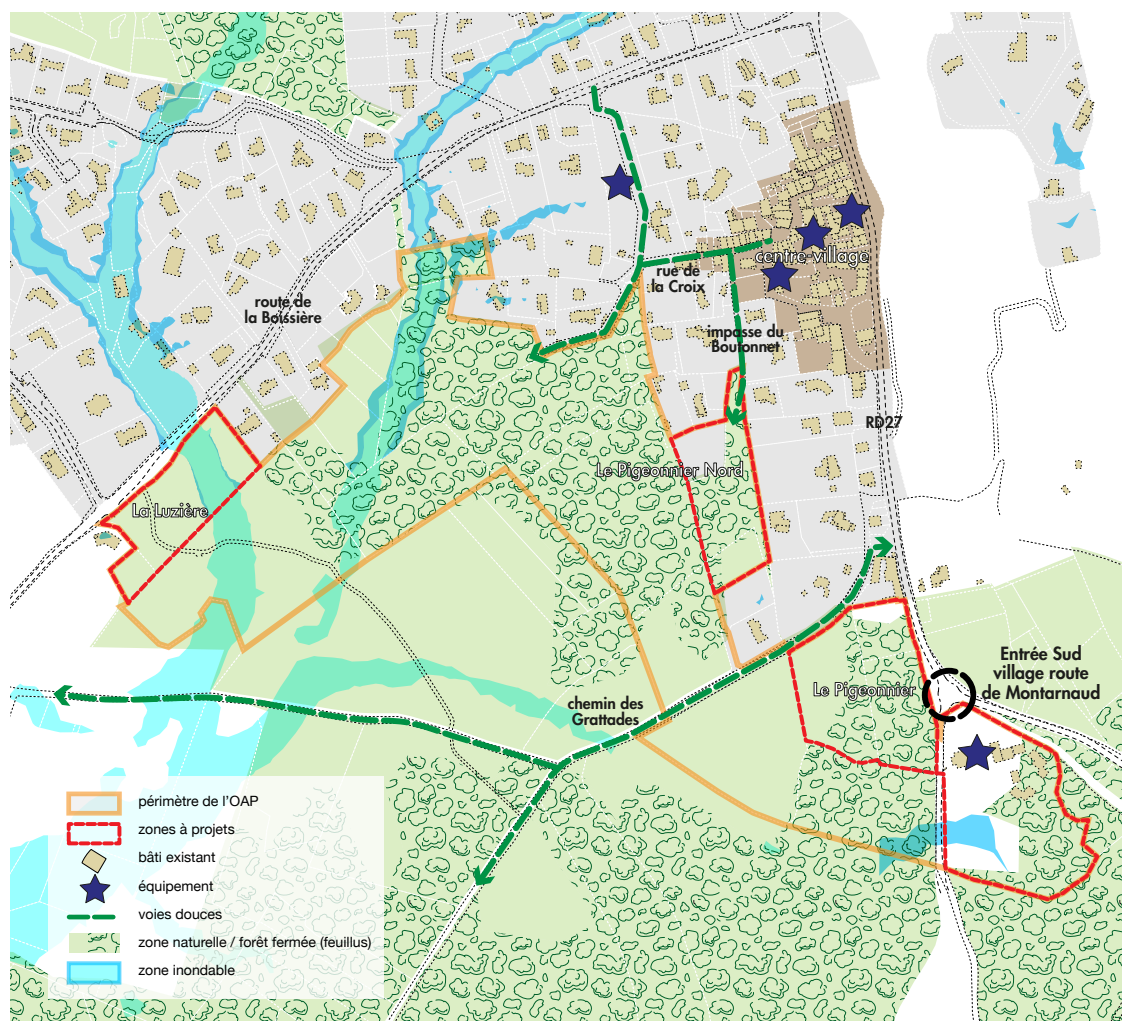
- une entrée de village en cours de transformation (avec la récente construction du groupe scolaire) depuis la route de Montarnaud (RD27E),
- une polarité d'équipements en devenir dont la nouvelle école « Les Bergers des Étoiles » située à proximité des salles communales (salle Vert Paradis),
- une proximité géographique avec centre-ancien (enjeux liés aux déplacements « doux » à privilégier),
- une interface densément boisée entre urbanisation et zone naturelle.

Quatre zones distinctes composent le secteur « Franges Sud du village » : UP, 0AU (zone d'urbanisation future), N et NL.

À travers cette OAP qui sera déclinée en OAP sectorielles lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 0AU, l'objectif est transversal. Il s'agit de présenter et de justifier les extensions urbaines futures au regard des enjeux liés :

- au développement des mobilités douces entre le village et le pôle d'équipements,
- au risque « feux de forêt »,
- au paysage.

carte 2 Synthèse des enjeux



Les enjeux auxquels répond cette OAP (et auxquels devront répondre les futures OAP sectorielles des zones OAU) sont nombreux.

Les franges Sud du village où se localisent les futures extensions urbaines sont en contact avec des zones naturelles densément boisées. Cette interface présente un double enjeu à la fois lié au risque « feux de forêt » (risque de niveau fort à très fort, ponctuellement exceptionnel¹, qu'il faut réduire) et au paysage.

La proximité du centre-village et les liaisons possibles via notamment la RD27, la rue de la Croix et l'impasse du Boutonnet permettent de privilégier les mobilités douces et d'optimiser les déplacements de proximité, en particulier vers le pôle d'équipements en entrée de village. Il y a un enjeu fort à « connecter » le pôle d'équipements (aujourd'hui isolé) au village.

Le traitement urbain et paysager de l'entrée de village depuis la route de Montarnaud (transformation, requalification) est également un enjeu majeur.

Les enjeux hydrauliques doivent également être pris en compte (axes d'écoulement à préserver).

¹ d'après le porter à connaissance de l'aléa « feu de forêt » élaboré par la DDTM de l'Hérault en 2021

À travers l'OAP « Franges Sud du village », il s'agit d'**identifier l'opération du Pigeonnier (zone 0AU) comme un projet structurant d'avenir pour Argelliers.**

La zone 0AU, lieu-dit « Le Pigeonnier », est délimitée :

- au Nord, par le chemin des Grattades qui borde les dernières maisons des quartiers Sud du village ;
- au Sud-Est, par le chemin de service desservant les équipements communaux ;
- à l'Ouest et au Sud, par une zone naturelle boisée ;
- à l'Est, par la RD27E.

Cette zone à urbaniser est longée par la RD27E (route de Montarnaud) qui présente, depuis le giratoire d'entrée de village jusqu'aux premières constructions du village, une séquence paysagère très naturelle, marquée par la présence d'une végétation dense en bordure de voie. À noter que cette séquence d'entrée de village offre peu de vues sur le grand paysage à l'Est, vers la plaine agricole et le relief du Pic Saint-Loup.

En situation actuelle, la zone 0AU du Pigeonnier n'est pas desservie par le réseau public d'assainissement collectif ; toutefois, une extension du réseau est prévue à moyen terme.

Le futur quartier du Pigeonnier créera un lien fort , urbain et fonctionnel entre le village et le pôle d'équipements situé plus au Sud et délimité par les zones UP (à vocation d'équipements urbains) et NI (à vocation sportive et de loisirs-détente).

L'ensemble des zones UP et NI est délimité :

- au Nord, par la RD27E et le giratoire d'entrée de village ;
- à l'Ouest, par le chemin desservant les équipements communaux ;
- à l'Est et au Sud, par une zone naturelle boisée.

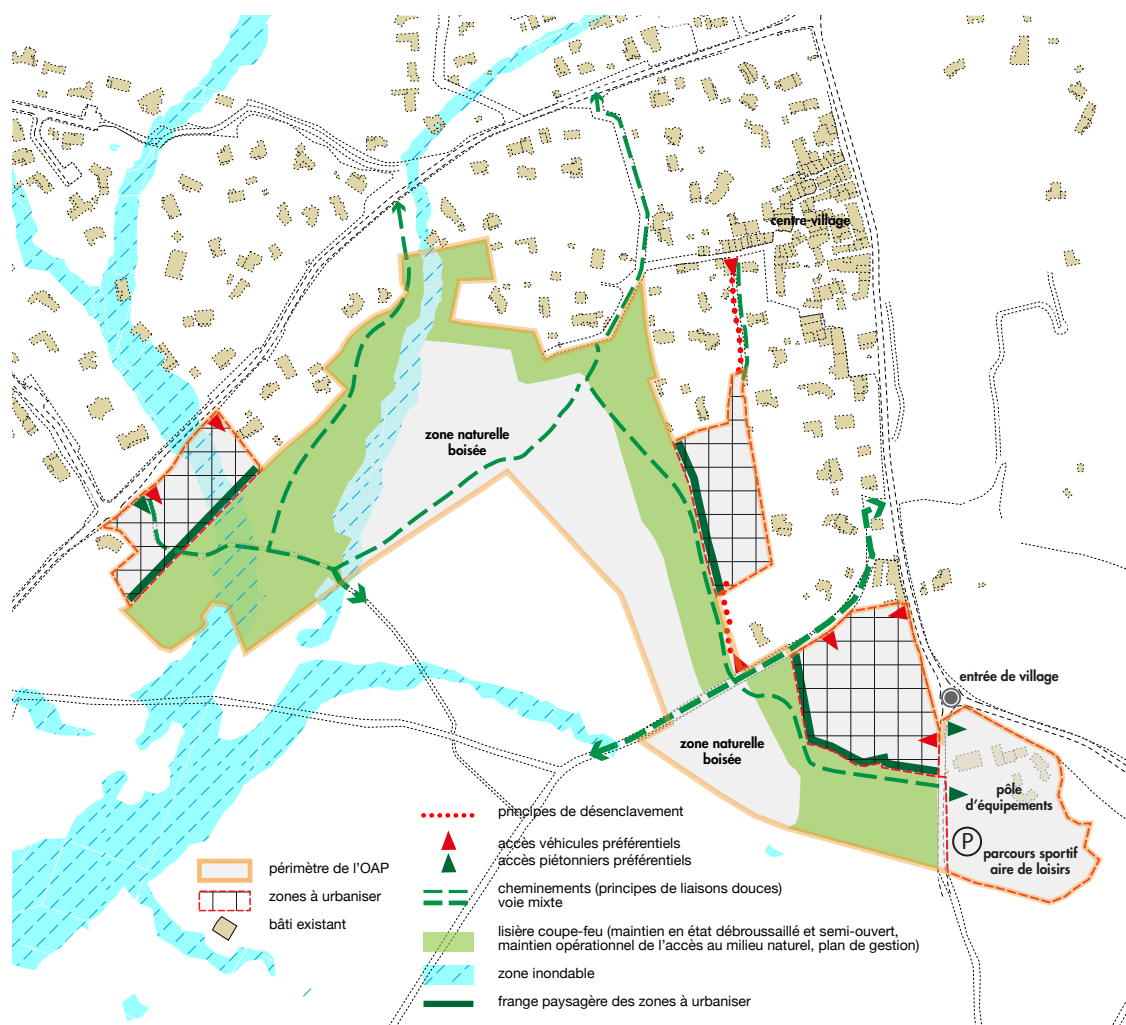
Les accès à ce pôle d'équipements sont assurés par la RD27E, depuis le giratoire d'entrée.

I.2 Principes d'aménagement

À l'échelle de la frange Sud du village, l'ensemble des projets doivent être guidés par de grands principes en termes d'accès et de liaisons douces, de frange paysagère (éviter une confrontation trop « dure » entre l'urbain et le naturel) et par les réponses à apporter face au risque « feux de forêt ».

L'aménagement de l'entrée Sud du village (Le Pigeonnier) va permettre de **conforter la polarité d'équipements créée autour du nouveau groupe scolaire**. Elle s'appuiera sur une extension du village prévue en bordure de la route de Montarnaud. Il s'agira d'assurer une continuité urbaine et fonctionnelle entre le village, son extension au Sud et la polarité d'équipements. Il faudra également organiser l'accueil résidentiel tout en assurant une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

carte 3 Principes d'aménagement



I.2.1 Insertion urbaine et paysagère

• Zone OAU « Le Pigeonnier »

Il s'agit de « fermer » l'urbanisation de cette frange Sud du village en créant une continuité urbaine entre le village et les équipements. Afin de **préserver une entrée de village à dominante végétale**, les masses boisées existantes en bordure de la voie pourront être préservées.

Les limites Ouest et Sud de la zone seront traitées qualitativement :

- dans le périmètre constructible (en zone OAU), un retrait végétalisé d'au minimum 5 mètres ; les clôtures seront obligatoirement végétales ;
- en zone naturelle (en zone N), un espace tampon (lisière coupe-feu) intégrant un cheminement piétonnier pouvant également servir d'accès pour les engins de lutte contre l'incendie.

Les accès seront aménagés (en bouclage) à partir de l'actuel chemin desservant les équipements communaux et à partir du chemin des Grattades. **Aucun nouvel accès direct sur la RD27E (route de Montarnaud) ne sera prévu.**

• Zones UP/NI

La végétation existante sera préservée afin de conserver le caractère naturel de la zone. L'aire de stationnement sera aménagée en conservant un sol perméable et avec des plantations d'arbres de haute tige (1 arbre pour 4 places de stationnement).

- Zone 0AU « Le Pigeonnier Nord »

Les limites Ouest de la zone seront traitées qualitativement :

- dans le périmètre constructible (en zone 0AU), un retrait végétalisé d'au minimum 5 mètres ; les clôtures seront obligatoirement végétales ;
- en zone naturelle (en zone N), un espace tampon (lisière coupe-feu) intégrant un cheminement piétonnier pouvant également servir d'accès pour les engins de lutte contre l'incendie.

Les accès seront aménagés à partir de l'impasse du Boutonnet (au Nord) et du chemin des Grattades (au Sud). Le principe de création d'accès mutualisés devra être respecté.

- Zone 0AU « La Luzière »

Les limites Est de la zone seront traitées qualitativement :

- dans le périmètre constructible (en zone 0AU), un retrait végétalisé d'au minimum 5 mètres ; les clôtures seront obligatoirement végétales ;
- en zone naturelle (en zone N), un espace tampon (lisière coupe-feu) intégrant un cheminement piétonnier pouvant également servir d'accès pour les engins de lutte contre l'incendie.

Les accès devront être mutualisés. Ils seront aménagés à partir de la route de la Boissière.

1.2.2 Prévention contre le risque « feu de forêt »

L'OAP « Franges Sud du village » présente les grands principes répondant au risque « feux de forêt » :

- création d'une lisière,
- maintien opérationnel des accès au milieu naturel,
- mise en œuvre d'un plan de gestion,
- intégration des prescriptions issues de l'étude ONF.

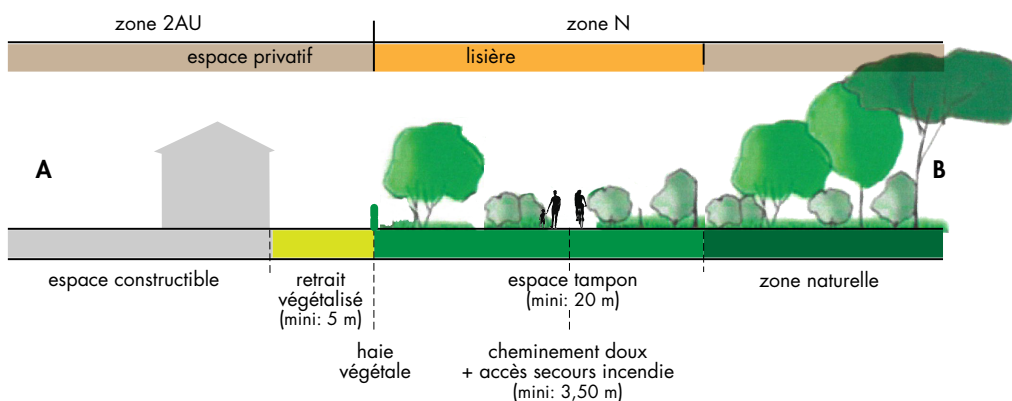
- La lisière

Elle aura pour objectif de séparer franchement les espaces urbanisés des zones boisées. Elle sera conçue comme une ceinture verte pouvant intégrer des cheminements, des parcours pastoraux ou des cultures pouvant modifier ou stopper les trajectoires de propagation d'un incendie.

La lisière sera maintenue en état débroussaillé et semi-ouvert.

Zones 2AU

Principes de traitement de la lisière coupe-feu



- Les accès

Il s'agira de maintenir les accès au milieu naturel opérationnels à partir des principaux axes ouverts à la circulation. Ces accès ceintureront l'urbanisation et les différentes zones de projet.

- Un plan de gestion ?

Un plan de gestion pourrait être mis en œuvre qui associerait la commune d'Argelliers, les propriétaires des terrains concernés, des exploitants agricoles et les aménageurs fonciers. Il s'agirait de fixer le mode de gestion de la lisière notamment avec les objectifs suivants :

- recréer une mosaïque paysagère et agricole hétérogène,
- développer et soutenir des filières agro-sylvopastorales afin d'entretenir les milieux,
- intégrer des pratiques traditionnelles de brûlage agricole qui permettraient de débroussailler les espaces boisés.

- Les prescriptions à mettre en œuvre dans le cadre des futurs projets (zones 2AU)

Les projets sont conditionnés à une réalisation sous forme d'opérations d'ensemble équipées et organisées sous forme groupée ou dense.

Il s'agira également d'intégrer aux projets les prescriptions découlant de l'étude ONF réalisée en 2022 :

- **réalisation effective des OLD** sur une profondeur minimale de 50 mètres à compter des limites des zones à urbaniser (100 mètres autour du groupe scolaire en zone UP) et sur 5 mètres de part et d'autre des voies d'accès privées et publiques ;
- **création d'une piste périmétrale** entre l'actuel chemin desservant les équipements communaux et la rue de la Croix (cf. ci-dessus) ;
- **aménagement d'aires de retournement** (pour les accès en impasse) ;
- **installation d'hydrants-PEI** (en plus de ceux déjà existants).

I.2.3 Développement des modes de déplacement « doux »

L'OAP « Franges Sud du village » expose les grands principes à respecter en terme de liaisons douces :

- création d'un cheminement entre l'actuel chemin desservant les équipements communaux et la rue de la Croix,
- création d'un cheminement entre la route de la Boissière et la rue de la Croix.

Ces cheminements participent au maintien opérationnel des accès au milieu naturel.

Pour la zone OAU « Le Pigeonnier », des cheminements piétonniers devront permettre de desservir le nouveau quartier et les équipements :

- le long de la route de Montarnaud (desserte piétonne existante depuis le centre-village),
- en bordure Ouest du nouveau quartier (nouvelle liaison douce créée entre le chemin de service, le chemin des Grattades et au delà vers la rue de la Croix et le centre-village).

I.3 Orientations programmatiques

L'urbanisation de la zone OAU « Le Pigeonnier » est prévue sous la forme d'**une opération d'ensemble**, après la réalisation des équipements nécessaires (raccordement de la zone au réseau public d'assainissement).

I.3.1 Mixité sociale

- Zone OAU « Le Pigeonnier »

Il est prévu la réalisation de **logements locatifs sociaux** à hauteur de 30 % minimum du nombre total de logements réalisés dans la zone.

I.3.2 Densité et typologie des logements

- Zone OAU « Le Pigeonnier »

Les logements doivent respecter une typologie variée comprenant :

- de l'habitat individuel groupé ;
- de l'habitat collectif ou intermédiaire comprenant une part significative de petits logements < T3 ;
- de l'habitat individuel isolé ou en ordre discontinu.

Le projet doit permettre la réalisation d'au minimum **30 logements**.

- Zone OAU « Le Pigeonnier Nord »

Le projet doit permettre la réalisation d'au minimum **6 logements**.

- Zone OAU « La Luzière »

Le projet doit permettre la réalisation d'au minimum **10 logements**.