

COMMUNE DE GIGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU n°3
« Gendarmerie – Secteur Passide »**

Pièce n°3 : Pièce modifiées du PLU

Pièce 3.4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur Passide

**Version de travail
Dépôt cas par cas MRAE**



SOMMAIRE

1.	Préambule	4
1.1	Rappels réglementaires.....	4
1.2	Présentation du principe de compatibilité et définitions Erreur ! Signet non défini.	
2.	OAP de la gendarmerie – secteur passide	5
2.1	Objectifs	5
2.2	Tableau de synthèse du secteur	5
2.3	Orientations d'aménagement du secteur Passide	6
2.4	Schéma d'aménagement.....	8
2.5	Phasage d'urbanisation.....	8

1. PRÉAMBULE

1.1 Rappels réglementaires

L'article L151-1 du code de l'urbanisme dispose que Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.

L'article L151-2 dispose que Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par les articles L151-6 et L151-7-3 du code de l'urbanisme.

Au terme de l'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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

Au terme de l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

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, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, 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 L151-35 et L151-36.

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 ;

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2. OAP DE LA GENDARMERIE – SECTEUR PASSIDE

2.1 Objectifs

L'OAP de la Gendarmerie sur le secteur Passide vise à planifier l'urbanisation de parcelles libres entre le lycée Simone Veil et l'Autoroute A750. L'objectif est d'installer une caserne de gendarmerie.

La localisation du projet permet de favoriser le développement du secteur Passide de façon cohérente et dans sa globalité pour créer véritablement un nouveau quartier composé d'ores et déjà du lycée Simone Veil, de la Halle des Sports Gilles Fermaud, du pôle technique intercommunal, du Centre de tri, d'équipements sportifs. Ce projet qui mixera habitat et équipement sera proche de l'offre de transport (PEM, Aire de covoiturage, Autoroute A750), proche des équipements alentours mais également proche du cœur de ville de Gignac (notamment en mobilités douces).

2.2 Tableau de synthèse du secteur

Synthèse des caractéristiques et de la programmation du secteur	
Nom	Gendarmerie – Secteur Passide
Localisation	Gignac – Sud de l'A750
Emprise de l'OAP (en ha)	2,83 ha
Zonage PLU	5AUg
Vocation dominante	Équipement/Habitat
Topographie	Déclivité vers le sud-ouest
Desserte réseaux eau potable et assainissement	Réseaux présents en périphérie. Renforcements à étudier
Emprise aménageable brute (en ha, hors voirie existante, élément protégé, espaces naturels, bâti existant...)	2,56 ha
Nombre de logements à produire	environ 60 à prévoir à moyen terme

2.3 Orientations d'aménagement du secteur Passide

2.3.1 Desserte par les voies

Afin de desservir de façon cohérente les nouvelles constructions de la caserne de gendarmerie, les dessertes du secteur prendront appui sur des voiries existantes ainsi que sur des voiries créées depuis les voies existantes. Elles assureront les liens vers les quartiers environnants.

Deux accès différenciés seront créés sur deux voiries distinctes : un pour desservir les logements, un pour desservir les bureaux et locaux de services/techniques.

L'accès pour les logements se fera sur l'Avenue existante Arnaud Beltrame (Gare routière). L'accès aux bureaux et locaux de services/techniques se fera par une voie qui sera créée depuis l'Avenue Arnaud Beltrame.

Toute voie ouverte à la circulation publique sera conçue avec un espace piéton protégé de la circulation.

Le maillage en liaisons douces, piétonnes et/ou cyclistes, devra favoriser une desserte cohérente et structurée ainsi que l'accessibilité vers le cœur de village, le PEM, notamment par la passerelle existante. Il devra également favoriser la connexion avec le futur itinéraire cyclable sur le chemin de Jourmac, projet de la CCVH.

Les cheminements doux pourront être aménagés en matériau perméable, lorsque l'usage et la densité des pratiques le permet.

2.3.2 Typologies et volumétries

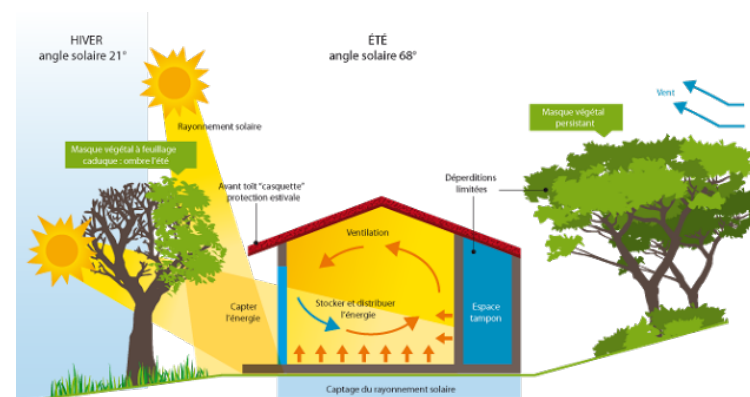
L'aménagement du secteur vise le choix d'une typologie adaptée aux usages et aux besoins de ce projet avec des formes urbaines en petit collectif ou de l'habitat intermédiaire.

L'intégration du quartier sera renforcée par le caractère d'opération unique, mis en œuvre à travers un marché de conception/réalisation.

Comme le précise le règlement du PLU, les constructions ne pourront excéder 14 mètres maximum. La priorité est donnée à l'unité et la cohérence. Il sera préféré des typologies de logements de formes simples favorisant la densité horizontale plutôt que verticales : habitats intermédiaires, petits collectifs avec accès directs vers chaque logement, petits collectifs en plots.

Ces formes d'habitat permettront la réalisation de terrasse ou jardin privatif pour chaque logement.

Les constructions devront favoriser une implantation bioclimatique (voir schéma ci-après) : les habitations seront favorablement orientées nord-est/sud-ouest ou avec une double orientation. Les logements seront préférentiellement traversants pour favoriser la ventilation naturelle et l'exposition. Des éléments architecturaux pourront être prévus afin de renforcer l'apport de fraîcheur et d'ombre (casquettes, etc.).



Principes de base d'une conception bioclimatique
Source : RT 2012

2.3.3 Paysage et trame verte urbaine

Les espaces verts principaux se concentreront sur la partie nord-ouest et intégreront des ouvrages de gestion hydraulique. Ils permettront de conserver une interface paysagère et plantée entre les futurs espaces bâtis et le centre de tri existant. Cette localisation proche des logements facilitera l'accès à un espace de promenade et de repos pour les usagers.

Une haie existante sera conservée en limite nord-ouest de la zone destinée aux logements (voir schéma d'aménagement). Cette dernière participera à renforcer la qualité paysagère du site.

Afin de limiter les effets d'îlot de chaleur, les cœurs d'îlot et espaces libres favoriseront la plantation d'arbres de haut jet pour créer de l'ombrage naturel, en particulier sur les espaces artificialisés. Ces plantations accompagneront notamment les espaces dédiés au stationnement des véhicules. Une attention particulière sera portée sur leur implantation et les essences afin de favoriser l'ombrage des façades exposées sud et ouest dans le but de mieux les protéger des heures de fort ensoleillement estival ; cela

jouera un rôle important dans le confort des logements et la limitation du recours aux systèmes de rafraîchissement (climatisation).

Les nouvelles plantations se composeront d'essences variées et locales (arbres, arbustes, vivaces, couvre-sol, etc.). Il sera recherché la création d'une ambiance végétale « spontanée » par une alternance de plantes caduques/ persistantes, fleuries/ non fleuries et plants bas/ hauts. Ces plantations permettront de consolider l'armature verte pour la petite faune locale (insectes, oiseaux, etc.).

De manière générale, le maintien en pelouse des espaces résiduels de pleine terre n'est pas souhaité afin de limiter l'entretien et l'arrosage.

2.3.4 Traitement des limites

Afin d'intégrer le quartier à l'environnement, une attention particulière devra être portée aux franges urbaines. Cet espace en limite de zone devra être arboré sur une largeur minimale de 3,00. Cette zone tampon sera paysagée au maximum, limitant les conflits d'usages éventuels avec les constructions et usages existants. Les essences seront variées et locales (arbres, arbustes, vivaces, couvre-sol, etc.). Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie végétale (caractéristiques et essences citées plus haut) et leur hauteur sera fixée à 2m50 maximum.

Les espaces cités ci-dessus sont précisés graphiquement au sein du volet graphique de l'OAP.

2.3.5 Stationnement

Les espaces de stationnement seront paysagés et semi-perméables ou perméables. Une attention particulière sera portée sur l'intégration des stationnements afin qu'ils soient le moins impactant dans les perceptions paysagères.

En cœur d'îlot, les espaces de stationnement feront l'objet d'une attention particulière dans leur conception afin de favoriser les îlots de fraîcheur et la perméabilité des sols.

2.3.6 Programmation urbaine

Le projet a été pensé afin de répondre à la demande du programme de la caserne de gendarmerie mais également dans l'objectif de créer un nouveau quartier à l'aménagement cohérent sur un secteur à dominante d'équipements. Ce projet de caserne de gendarmerie mêlera des espaces résidentiels avec du petit collectif ou de l'intermédiaire (logements réservés aux gendarmes) ainsi qu'un ou plusieurs bâtiments à usage de bureaux et des locaux de services spécifiques et techniques. Ces espaces seront logés dans une ceinture paysagère. L'ouvrage de rétention au

nord-ouest pourra quant à lui jouer un rôle multiple : technique, paysager, d'usages de loisirs.

Le secteur Passide accueillera environ 61 logements à moyen terme réservés aux gendarmes qui travaillent sur le site et à leurs familles.

2.3.7 Programmation technique

La défense incendie

La défense contre l'incendie (DECI) devra se faire en application avec le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) élaboré par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Hérault.

Le raccordement aux réseaux

L'ensemble des réseaux est présent autour. Les aménagements et constructions de la zone 5AUG devront s'y raccorder.

Gestion hydraulique/ prévention du risque ruissellement

Les ouvrages de gestion hydraulique seront préférentiellement intégrés dans un espace vert en partie nord-ouest du secteur. Leur réalisation et entretien seront réalisés selon les réglementations en vigueur. Pour les ouvrages ouverts, leur plantation sera favorisée afin de renforcer la trame verte urbaine et les écosystèmes urbains.

Toute création de voirie s'accompagnera de la mise en place d'un réseau d'assainissement pluvial. Ce dernier permettra de diriger les eaux de ruissellement vers lesdits ouvrages hydrauliques.

Les aménagements devront favoriser autant que possible l'utilisation des matériaux perméables pour limiter le ruissellement urbain et favoriser l'infiltration des eaux. Ils pourront être réservés aux espaces peu circulés et piétons tout comme aux emplacements de stationnement.

2.4 Phasage d'urbanisation et mise en oeuvre

L'urbanisation peut se faire par l'intermédiaire d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme.

La zone 5AUg peut faire l'objet d'une urbanisation sans délai dès l'approbation du PLU, sous réserve du respect de l'OAP et du règlement de la zone.

2.5 Schéma d'aménagement

Voir page suivante

OAP Gendarmerie Secteur Passide

Éléments de contexte

-  Périmètre de l'OAP
-  Rayon de 100 mètres

Destinations - vocations

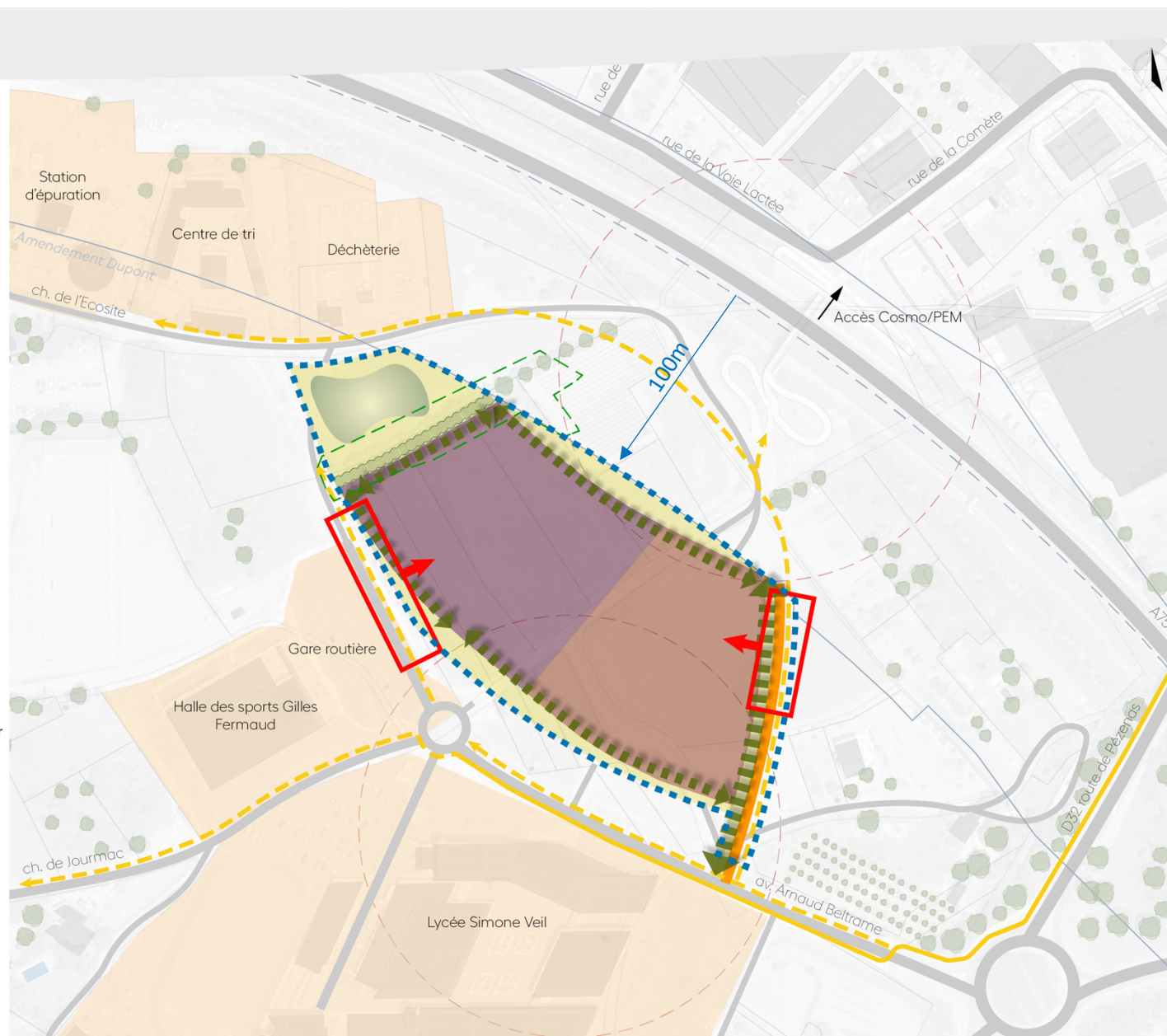
-  Logements
-  Équipement

Transports - mobilités

-  Nouvelles voiries créées
-  Mode doux - existant
-  Mode doux - projeté
-  Principe d'accès

Trame verte et bleue

-  Rétention
-  Espaces verts
-  Frange paysagère à créer
-  Haie existante à conserver
-  Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)



COMMUNE DE GIGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME