COMMUNE DE GIGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Mise en compatibilité du PLU

Piece n°2.3 – Corrections et compléments apportés aux pieces du PLU

PROJET DE CASERNE DE GENDARMERIE

Secteur Passide

DOSSIER POUR DÉPÔT CAS PAR CAS MRAE

Gignac en coeur d'Hérault

Logement Hérault

VALLÉE DE L'HÉRAULT COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

altemis

URBAN PROJECTS

SOMMAIRE

Liste des pièces du PLU **5**

1. Adaptation du règlement graphique **6**

2.1 Adaptation des zones A et Ac 6

2.2 Tableau des surfaces à jour 7

2.3 Intégration de prescriptions 7

2. Complément et adaptation du règlement écrit **8**

3.1 Adaptation du règlement pour la création de la zone 5AUg 8

3. Complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation **20**

3.1 Intégration d'une nouvelle OAP sur la zone 5AUg 20

3.2 Présentation de l'OAP 20

3.3 Explication des modifications apportées à l'ensemble du dossier des OAP 20

3.4 OAP « Gendarmerie – Secteur Passide » 21

Listes des pièces du PLU

Dans le cadre de la procédure de DP/mise en compatibilité, voici la liste des pièces qui sont mises en compatibilité et celles qui ne le sont pas :

- Rapport de présentation : **pièce complétée**
- PADD : pièce non modifiée
- Dossier OAP : **pièce complétée**
- Règlement : **mis en compatibilité**
- Plan de zonage : **mis en compatibilité**
- Liste des emplacements réservés : pièce non modifiée
- Plan des servitudes : pièce non modifiée
- Annexes : pièce non modifiée

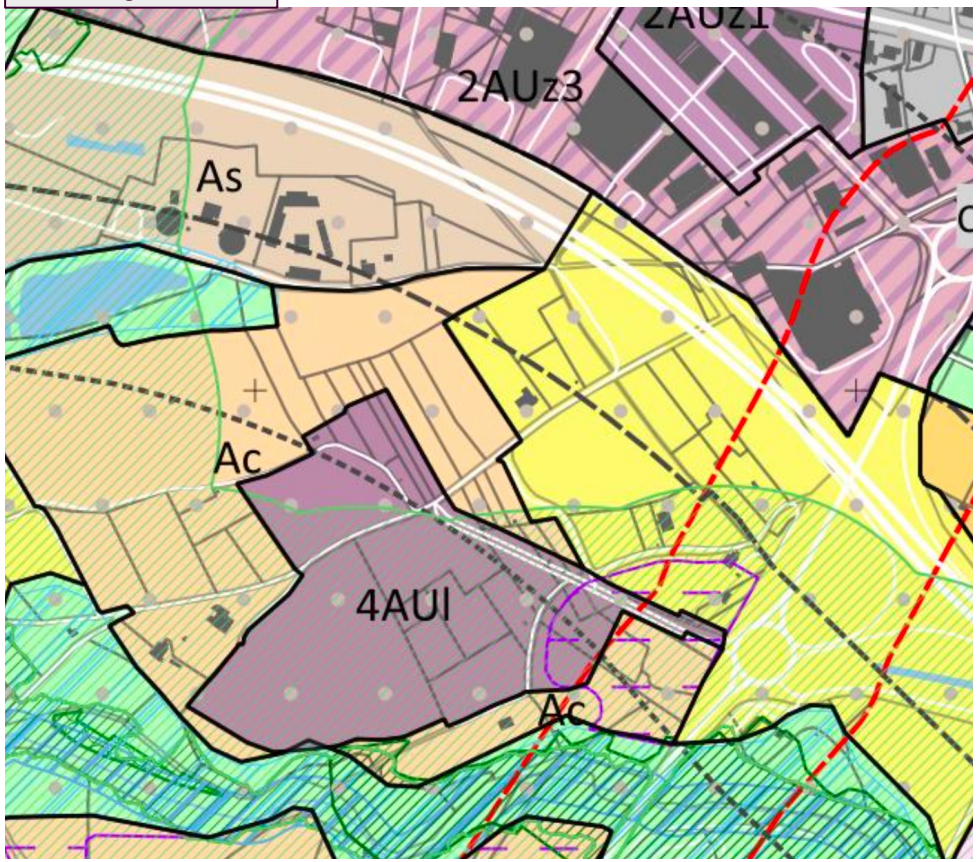
1. Adaptation du règlement graphique

1.1 Adaptation des zones A et Ac

1.1.1 Corrections et compléments apportés

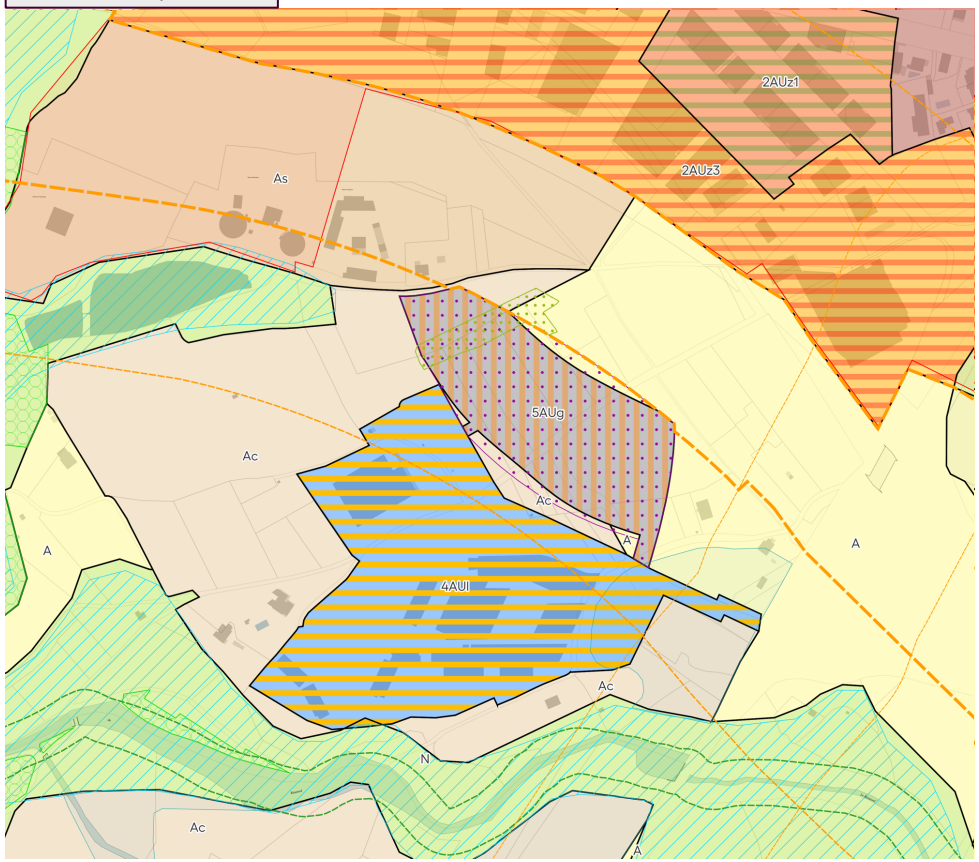
Le projet prend place sur le secteur Passide. Ce secteur est actuellement classé en zone A et Ac dans le PLU en vigueur. La zone de projet sera classée en zone 5AUg. **La zone 5AUg correspondra uniquement à l'emprise du projet de caserne de gendarmerie, de la création de la voirie d'accès et de l'ouvrage de rétention rendu nécessaire par le projet.**

PLU en vigueur



Source : PLU en vigueur

Mise en compatibilité



Source : Urban Projects

1.1.2 Justifications des modifications apportées

Cette modification des zones A et Ac vers la zone 5AUg est nécessaire à la réalisation du projet, ces zones étant des zones agricoles où la réalisation de certaines constructions n'est pas autorisée. La zone 5AUg sera donc créée à la place d'une partie des zones A et Ac.

La création d'une zone dédiée est rendue nécessaire au regard des destinations et sous-destination mixte qu'il faut autoriser dans la zone : un équipement public mais également des logements.

1.2 Tableau des surfaces à jour

PLU en vigueur

PLU en vigueur		
Zone	**Superficie (en ha)**	**% du territoire**
Zones Urbaines U		
UA	16,00	0,54%
UAp	0,83	0,03%
UB	125,02	4,18%
UBh	12,69	0,42%
UBha	2,85	0,10%
UBp	14,20	0,48%
UE	6,66	0,22%
UT	5,77	0,19%
Total U	***184,02***	***6,16%***
Zones À Urbaniser AU		
2AU	24,55	0,82%
2AUgv	0,63	0,02%
2AUp	0,63	0,02%
2AUz1	4,64	0,16%
2AUz2	5,36	0,18%
2AUz3	13,58	0,45%
4AUa	19,29	0,65%
4AUc	9,88	0,33%
4AUl	6,06	0,20%
Total AU	***84,62***	***2,83%***
Zone Agricole A		
A	1075,73	35,99%
Ac	59,43	1,99%
App	200,85	6,72%
As	8,57	0,29%
Total A	***1344,58***	***44,98%***
Zones Naturelles N		
N	1366,17	45,70%
Nh	9,79	0,33%
Total N	***1375,96***	***46,03%***
Total	**2 989**	**100%**

Mise en compatibilité

DPMEC Gendarmerie		
Zone	**Superficie (en ha)**	**% du territoire**
Zones Urbaines U		
UA	16,00	0,54%
UAp	0,83	0,03%
UB	125,02	4,18%
UBh	12,69	0,42%
UBha	2,85	0,10%
UBp	14,20	0,48%
UE	6,66	0,22%
UT	5,77	0,19%
Total U	***184,02***	***6,16%***
Zones À Urbaniser AU		
2AU	24,55	0,82%
2AUgv	0,63	0,02%
2AUp	0,63	0,02%
2AUz1	4,64	0,16%
2AUz2	5,36	0,18%
2AUz3	13,58	0,45%
4AUa	19,29	0,65%
4AUc	9,88	0,33%
4AUl	6,06	0,20%
5AUg	2,56	0,09%
Total AU	***87,18***	***2,92%***
Zone Agricole A		
A	1074,38	35,94%
Ac	58,21	1,95%
App	200,85	6,72%
As	8,57	0,29%
Total A	***1342,02***	***44,90%***
Zones Naturelles N		
N	1366,17	45,70%
Nh	9,79	0,33%
Total N	***1375,96***	***46,03%***
Total	**2 989**	**100%**

1.3 Intégration de prescriptions

1.3.1 Corrections et compléments apportés

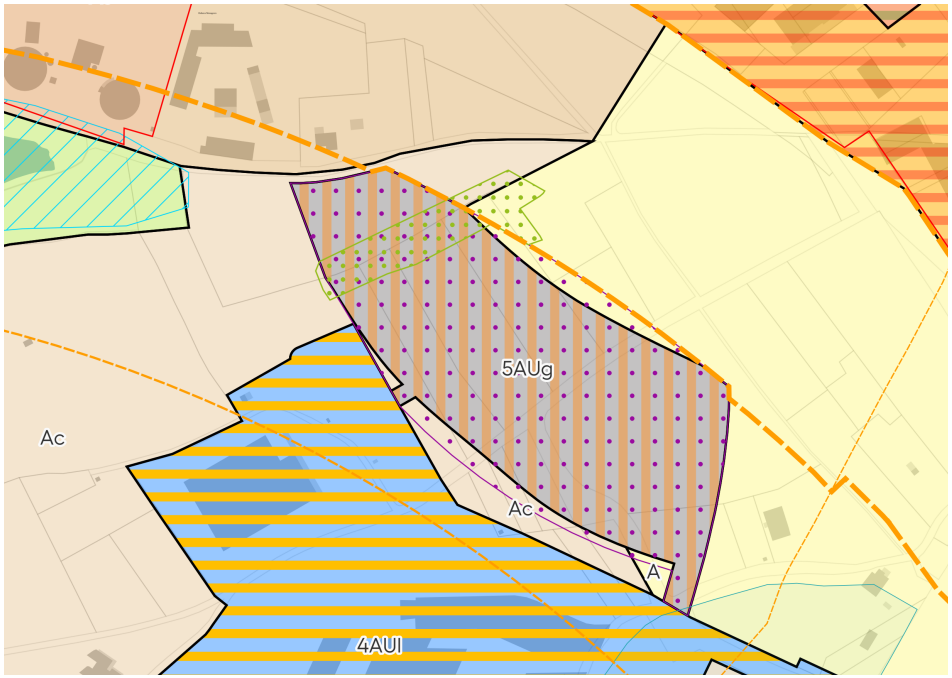
Le règlement graphique fait également figurer :

- Le périmètre d'application de l'Orientation d'Aménagement et de programmation relative au projet ;
- Une nouvelle prescription (L151-23) instaurée à l'ouest du secteur.

1.3.2 Justification des modifications apportées

Le report du périmètre de la nouvelle OAP « gendarmerie – Secteur Passide » sur le règlement graphique est une obligation légale.

L'instauration d'une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour un élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique découle de l'étude environnementale du site qui met en exergue ce secteur à protéger (haie ponctuée de gîtes potentiels du lézard ocellé).



Source : Urban Projects

2. Complément et adaptation du règlement écrit

2.1 Adaptation du règlement pour la création de la zone 5AUg

La création de la zone 5AUg nécessite la modification d'un règlement adapté et circonstancié. L'ensemble des règles présentées ci-dessous sous forme de tableaux sont ajoutées par la procédure de mise en compatibilité du PLU de Gignac.

Préambule 1. Désignation des zones du PLU et des secteurs *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

DENOMINATION DES ZONES	DESIGNATION DES ZONES.
ZONES URBAINES	
UA	Zone urbaine à vocation mixte (logements, commerces, services, équipements) constituant le centre ancien et les faubourgs.
UB	Zone urbaine à vocation mixte (logements, commerces, services, équipements) constituant les quartiers du XX° siècle à nos jours.
UE	Zone urbaine à vocation d'activité industrielle, artisanale, de commerce et de service.
UT	Zone urbaine à vocation d'activité touristique.
ZONES A URBANISER	
2AU	Zone à urbaniser après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte (logements, commerces, services, équipements).
4AU	Zone à urbaniser au fur et à mesure de l'équipement de la zone à vocation d'activité économique, artisanale, industrielle et d'équipement.
5AUg	Zone à urbaniser pour la construction d'une caserne de gendarmerie.
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	
A	Zone à vocation agricole.
N	Zone à vocation naturelle et forestière.

Justification des modifications apportées

Les corrections faites sur cette partie permettent de mettre en cohérence le règlement écrit avec le la création de la nouvelle sous-zone 5AUg.

Dispositions applicables à la zone 5AUg - Caractère de la zone *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
La zone 5AUg concerne l'implantation de la gendarmerie et les constructions qui y sont liées (logements des gendarmes, aménagement hydraulique…). Il s'agit d'une zone à urbaniser immédiatement, couverte par une OAP. *Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa ou à un risque identifié au PLU et/ou sur le site www.georisques.gouv.fr, il conviendra de se référer pour application de la regle la plus contraignante du zonage, plan, reglement écrit, arrêté préfectoral…desdits aléas-risques (inondation, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feu de forêt, ICPE-SEVESO…) annexé au PLU.* *Toute la commune est concernée par les risques naturels suivants :* *- Risques inondations,* *- Risque incendie et feux de forêts,* *- Risque sismique,* *- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.* *Des regles spéciales sont introduites en annexe du présent reglement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.* *La zone 5AUg est concernée par des éléments paysagers à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une haie au nord-ouest de la zone. Cette haie ponctuée de gîtes potentiels pour le lézard ocellé doit être conservée en intégralité.*
Justification des modifications apportées
Les ajouts faits sur cette partie permettent de mettre en cohérence le règlement écrit avec le la création de la nouvelle zone 5AUg.

Article 5AUg 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Sont interdits : *Toutes les constructions et installations en dehors de celles visées à l'article 5AUg 2. * Les divers modes d'occupation des sols : • Les carrières et les gravières, • Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, • Le camping, le caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, • Le stationnement des caravanes hors construction close, • Le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
Justification des modifications apportées
Les occupations du sol interdites sont toutes celles non prévues par le projet porté par la collectivité et la DP/MEC.

Article 5AUg 2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
• Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif • Les habitations en tant qu'hébergements ou logements qui se rattachent au fonctionnement de la gendarmerie (logements de fonction). * Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières.
Justification des modifications apportées
Ces règles sont nécessaires pour mettre en œuvre le projet sur la zone. Les gendarmes étant hébergés au titre de leur résidence principale, sur site, il est nécessaire d'autoriser les habitations au sein de cette zone du PLU.

Article 5AUg 3 : Accès et voirie *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
1 – Accès * Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil. * Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le stationnement. * Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. * Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. 2 – Voirie * Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Voie classée bruyante : RD32 – n°DDTM34-2014-05-04015 (Arrêté consultable en annexe)
Justification des modifications apportées
Ces règles sont nécessaires pour mettre en œuvre le projet sur la zone et rappellent la présence de la RD32 à proximité du projet.

Article 5AUg 4 : Desserte par les réseaux *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peuvent recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestiques (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur…) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

En tout état de cause, sont proscrits les rejets dans le réseau public d'assainissement, à l'état brut, des :

- Huiles, graisses et produits pétroliers,
- Matières toxiques et corrosives (liquides, solides ou gazeuses =),
- Ordures ménagères et eaux grasses de restauration,
- Et en général tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement du réseau et des ouvrages d'épuration

3 – Assainissement – eaux pluviales

Pour cette thématique, il conviendra de se reporter intégralement à l'OAP thématique « Cycle de l'Eau et Gestion des Eaux Pluviales ».

Tout raccordement à un réseau unitaire, même existant, est interdit.

1°) Le raccordement au réseau d'eaux pluviales existant (communal ou bassin de rétention) est obligatoire (sous réserve de l'accord de son gestionnaire).
2°) En l'absence de réseau existant ou d'accord du gestionnaire :
- Si terrain aménagé de + 1 ha, projet soumis à la Loi sur l'Eau,
- Si terrain aménagé de -1ha, gestion des eaux pluviales à la parcelle conforme aux préconisations de la MISE

Il revient au constructeur de réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la loi sur l'eau selon les préconisations du SAGE, du SDAGE et de la MISE en vigueur sans pouvoir être inférieur à 120l/m2 imperméabilisé. Pour des raisons sanitaires, la stagnation des eaux ne doit en aucun cas excéder 48h. La demande d'urbanisme devra faire apparaître le dispositif de gestion des eaux pluviales sur le plan de masse et le calcul du dimensionnement de ce dispositif dans la notice.
3°) Les eaux de vidange de piscines peuvent être admises dans le réseau public d'eaux pluviales sous réserve d'avoir prodigué un traitement de neutralisation du chlore 15 jours avant la vidange.

Justification des modifications apportées

La mise en place de ces dispositions permet la bonne réalisation du projet au sein de son environnement. La gestion hydraulique du projet fera l'objet de dispositions particulières qui s'adaptent aux contraintes techniques de la zone.

Article 5AUg 4 : Desserte par les réseaux *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public * Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain. 5 – Ordures ménagères La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. 6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique Avant tous travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondants devront être enfouis.
Justification des modifications apportées
La mise en place de ces dispositions permet la bonne réalisation du projet au sein de son environnement.

Article 5AUg 5 : Caractéristiques des terrains *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Non réglementées
Justification des modifications apportées
La nature du projet n'est pas concernée par cet article.

Article 5AUg 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Les constructions doivent s'édifier à plus de 35 mètres de l'axe de la route départementale et 100 mètres de l'axe de l'autoroute. Pour les autres voies, les constructions et installations seront édifiées en respectant un recul minimum ou égal à trois mètres. Il peut être dérogé à cette règle pour des raisons techniques ou fonctionnelles du projet architectural. Les équipements d'infrastructure (réseaux, stationnements, etc..) ne sont pas soumis aux obligations du présent article.
Justification des modifications apportées
Les retraits et alignements sont fixés au regard du projet porté sur le secteur, ces retraits seront a minima de 3 mètres afin d'éviter que les constructions ne s'approchent trop de l'espace public (pour des raisons de bonne intégration du projet dans son environnement paysager).

Article 5AUg 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Non règlementé.
Justification des modifications apportées
Les limites séparatives du projet seront inexistantes. Les franges seront à terme composées d'espaces paysagers, d'ouvrages de rétention ou d'aire de stationnement. Afin d'optimiser l'usage du foncier et la consommation d'espace, aucune règle de recul n'est imposée.

Article 5AUg 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Non réglementé.
Justification des modifications apportées
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est laissé libre afin de permettre la mise en œuvre d'un projet urbanistique et architecturale cohérent et travaillé dans le cadre du marché de conception/réalisation de la gendarmerie.

Article 5AUg 9 : Emprise au sol *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Non réglementé.
Justification des modifications apportées
L'objectif est de permettre une densification et optimisation du foncier. La partie laissée en plein terre et paysagée est encadrée au sein d'un autre article.

Article 5AUg 10 : Hauteur des constructions *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
La hauteur maximale des constructions et des installations est fixée à 14 mètres mesurée à partir de tout point du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques*, cheminées et autres superstructures exclus. *Un ouvrage technique est un élément technique nécessaire au fonctionnement du bâtiment (CVC, antennes, photovoltaïques, etc...).
Justification des modifications apportées
Les hauteurs réglementées sont en adéquation avec les différentes constructions et installations projetées par l'opération. L'inscription de hauteurs maximales permet de garantir l'encadrement des réalisations à venir sur la zone 5AUg. Les ouvrages techniques comme les antennes par exemple sont exclues du calcul de la hauteur limitée à 14 mètres.

Article 5AUg 11 : Aspect extérieur *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'environne. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, les vues, la forme, l'orientation de la parcelle, mais aussi : - De la présence de l'autoroute à proximité, - Des vues vers le village historique et patrimonial de Gignac, La hauteur des clôtures est fixée à 2m50 maximum. Les clôtures seront doublées d'une haie végétale multi-essences (cf palette végétale d'espèces locales de l'expertise écologique). *Matériaux de façade et menuiseries* L'usage du PVC est interdit pour les menuiseries extérieures, clôtures et éléments visibles depuis l'espace public. Les matériaux employés doivent présenter : • une bonne tenue dans le temps, • une facilité d'entretien et de remplacement, • une cohérence esthétique avec l'ensemble architectural. Les équipements techniques visibles (unités extérieures de climatisation, ventilation, groupes froids, etc.) doivent être : • intégrés dès la conception architecturale, • non visibles depuis les espaces publics ou la voirie, sauf impossibilité technique justifiée. Ils devront être : • soit implantés en toiture et masqués par des acrotères ou dispositifs architecturaux, • soit dissimulés par des habillages ou grilles en cohérence avec la façade, • soit implantés dans des locaux techniques dédiés.
Justification des modifications apportées
Les règles d'aspects des constructions permettent de garantir la qualité des réalisations et l'intégration de ces dernières. L'objectif est d'annoncer les ambitions de la collectivité tout en laissant la souplesse au concepteur de proposer un projet cohérent et qualitatif dans le cadre du marché de conception réalisation.

Article 5AUg 12 : Stationnement *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m2, y compris les accès.
Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Stationnement véhicules automobiles :

- Pour les logements, il est imposé 1,5 place de stationnement par logement avec un arrondi à l'entier supérieur et 1 place par chambre pour les logements réversibles.
- Pour les bureaux, il est imposé 1 place par 50 m² de surface au minimum.

- Stationnement public : le parc de stationnement est réalisé sur l'emprise de la caserne mais en dehors de la clôture, accessible directement depuis la voie publique et à proximité immédiate du portillon d'accès à l'unité public. Il est imposé la réalisation de 6 places dont une place PMR (ratio de 2 % avec un minimum de 1 place).

Stationnement vélos :

- Pour les bâtiments collectifs, le stationnement vélo doit être réalisé au droit d'un local commun (vélos, poussettes d'enfants, etc.) selon le ratio de 1 m²/ logement (avec un minimum de 9 m²) dans lequel sera mis en place un système pour suspendre les vélos. Il devra être accessible aux PMR.

- Pour les bâtiments accueillant un service public, le stationnement vélo peut également être réalisé à l'extérieur s'il est couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments (obligation de pouvoir attacher a minima le cadre et au moins une roue). L'espace correspond à 15% de l'effectif d'agents et 15% de l'effectif des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Justification des modifications apportées

Les règles relatives aux stationnements sont édictées en cohérence avec les besoins générés par le projet de la zone 5AUg.

Article 5AUg 13 : Espaces libres , aires de jeux et de loisirs, et plantations *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*

Une superficie de 15% minimum de l'emprise du projet devra être préservé en espace de pleine terre*.
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m2 doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m2 de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires concernant le débroussaillement.

Toute plantation devra être réalisé dans le respect du contexte local : choix des essences adaptés au climat et peu consommatrice en eau (cf palette végétale d'espèces locales de l'expertise écologique ci-après).

Un arbre devra être planté pour 3 places de stationnement voiture. Les stationnements devront être faits avec des matériaux perméables ou semi-perméables.

*La pleine terre est considérée comme un espace perméable, absent de toute construction et installation en surface et en sous-sol.

Les éléments paysagers protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique devront être préservés dans leur intégralité.

PALETTE VEGETALE D'ESPÉCES LOCALES		
ARBORÉE	**ARBUSTIVE et LIANESCENTE***	**HERBACÉE**
Chêne vert *(Quercus ilex)*	**Laurier-sauce** *(Laurus nobilis)*	**Daphné garou** (Daphne gnidium)
Chêne pubescent *(Quercus pubescens)*	**Viorne tin** *(Viburnum tinus)*	**Thym commun** *(Thymus vulgaris)*
Micocoulier de Provence *(Celtis australis)*	**Buplèvre ligneux** *(Bupleurum fruticosum)*	**Asperge sauvage** *(Asparagus acutifolius)*
Cyprès de Provence *(Cupressus sempervirens)*	**Clematite flammette** *(Clematis flammula)**	**Ciste cotonneux** *(Cistus albidus)*
Erable de Montpellier *(Acer monspessulanum)*	**Aubépine monogyne** *(Crataegus monogyna)*	***Ciste de Montpellier*** *(Cistus monspeliensis)*
Olivier d'Europe *(Olea europaea)*	**Genêt d'Espagne** *(Spartium junceum)*	***Euphorbe des garrigues*** *(Euphorbia characias subsp. characias)*
Orme champêtre *(Ulmus minor)*	**Genévrier oxycèdre** *(Juniperus oxycedrus subsp. oxycedrus)*	**Ail à fleurs nombreuses** *(Allium polyanthum)*
Amélanchier *(Amelanchier ovalis)*	**Chèvre-feuille des Baléares** *(Lonicera implexa)**	**Ail rose** *(Allium roseum)*
Poirier à feuilles d'amandier *(Pyrus spinosa)*	**Filaire à feuilles étroites** *(Phillyrea angustifolia)*	**Gueule de loup** *(Antirrhinum majus subsp. majus)*
Grenadier *(Punica granatum)*	**Pistachier lentisque** *(Pistacia lentiscus)*	**Romarin** *(Salvia rosmarinus)*
Figuier commun *(Ficus carica)*	**Chêne Kermès** *(Quercus coccifera subsp. coccifera)*	**Argyrolobe de Linnée** *(Argyrolobium zanonii)*
Amandier amer *(Prunus dulcis)*	**Rosier des haies** *(Rosa agrestis)*	**Porte cerise** *(Asphodelus cerasiferus)*
	Rosier toujours vert *(Rosa sempervirens)*	**Asphodèle fistuleux** *(Asphodelus fistulosus)*
	Badasse *(Lotus dorycnium)*	**Glaïeul d'Italie** *(Gladiolus italicus)*
		Lavande papillon *(Lavandula stoechas)*

Palette végétale d'espèces locales issue de l'expertise écologique du projet de caserne de gendarmerie.

Justification des modifications apportées

L'encadrement des règles relatives au paysagement permet notamment l'intégration du projet dans son environnement et son bon fonctionnement écologique et bioclimatique (effets sur îlots de chaleur).

Article 5AUg 14 : Coefficient d'Occupation du Sol *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Article abrogé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).
Justification des modifications apportées
Les règles relatives aux stationnements sont édictées en cohérence avec les besoins générés par le projet de la zone 5AUg.

Article 5AUg 15 : performances énergétiques et environnementales *(Les éléments supprimés et/ou modifiés dans la nouvelle rédaction sont en rouge barré. Les éléments rajoutés dans la nouvelle rédaction sont en vert)*
Non règlementé.
Justification des modifications apportées
L'encadrement des performances énergétiques et environnementales sera fixé au regard du projet porté sur le secteur en phase conception-réalisation.

3. Complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le complément des Orientations d'Aménagement et de Programmation vise l'intégration d'une nouvelle OAP spécifique au projet sur la zone 5AUg.

L'instauration de cette OAP est nécessaire pour veiller au respect des principes urbains, paysagers, architecturaux et écologiques qui ont conduit au projet faisant l'objet de la présente procédure. L'ensemble des prescriptions énoncées dans l'OAP doit permettre de garantir la bonne mise en œuvre du projet.

3.1 Intégration d'une nouvelle OAP sur la zone 5AUg

L'intégration d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur classé 5AUg est justifiée par :

- Les dispositions du code de l'urbanisme qui, au terme de l'article R.151-20, imposent en préalable à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU l'existence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- La volonté de la commune de Gignac de s'assurer de la qualité des aménagements et de l'insertion paysagère du projet ;

L'OAP « Gendarmerie – Secteur Passide » permet notamment d'encadrer les principes d'aménagement du secteur.

3.2 Présentation de l'OAP « Gendarmerie – Secteur Passide »

La rédaction complète de l'OAP « Gendarmerie – Secteur Passide » est développée ci-après au paragraphe 4.4.

3.3 Explication des modifications apportées à l'ensemble du dossier des OAP

3.3.1 Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

Le dossier des OAP a été amendé d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation relative au secteur concerné par la déclaration de projet. Sur ce secteur, il n'existait pas d'OAP.

La nouvelle OAP permet d'encadrer les points suivants :

- Destination du secteur et programme,
- Programmation technique et temporelle,
- Accès, desserte, mobilités et déplacements,
- Qualité urbaine et architecturale,
- Qualité paysagère, écologique et environnementale,
- Gestion qualitative de l'hydraulique.

3.3.2 Justification des modifications apportées

Le report du périmètre d'OAP sur le règlement graphique est une obligation légale.

3.4 OAP « gendarmerie – Secteur Passide »

La rédaction complète de l'OAP « Gendarmerie – Secteur Passide » est développée page suivante.

4.4 OAP « Gendarmerie – Secteur Passide »

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 périmetres, 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 integrent 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 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

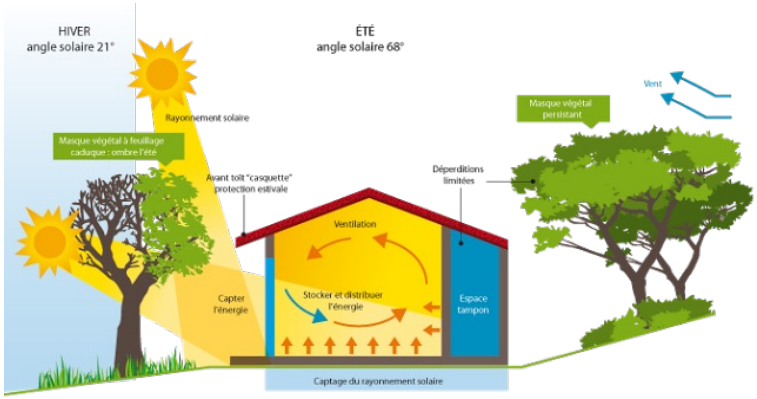
L'aménagement du secteur vise le choix d'une typologie adaptée aux usages et aux besoins de ce projet avec des formes urbaines en petit collectif ou de l'habitat intermédiaire.

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 14m 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.).



Principe de base de conception climatique
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).

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 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 quand 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 techniques

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

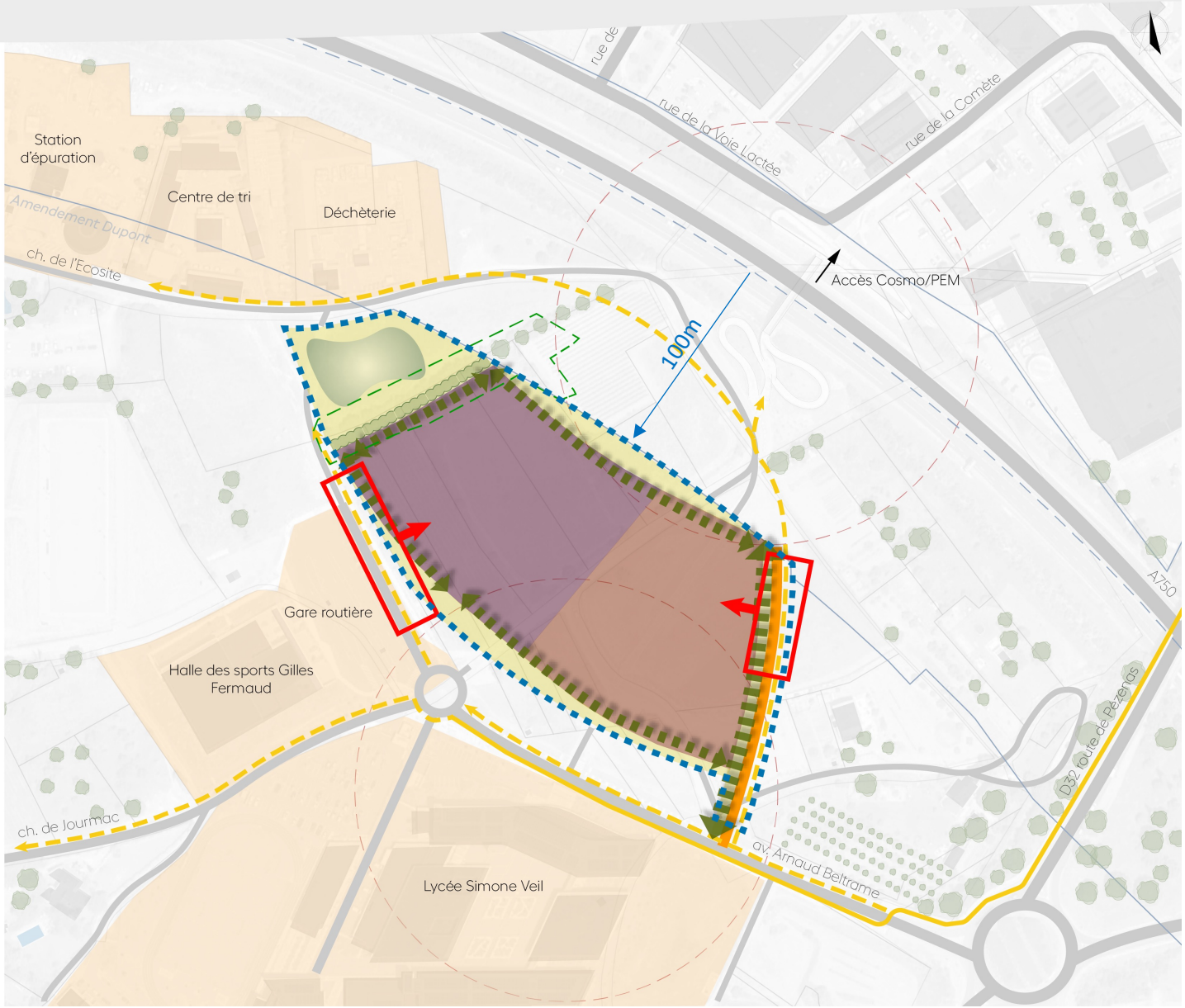
OAP Gendarmerie
Secteur Passide

Éléments de contexte
- Périmètre de l'OAP
- Rayon de 100 mètres

Destinations - vocations
- Logements
- Équipement

Transports - mobilités
- Nouvelles voiries crées
- Mode doux - existant
- Mode doux - projeté
- Principe d'accès

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



URBAN PROJECTS

COMMUNE DE GIGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

URBAN PROJECTS