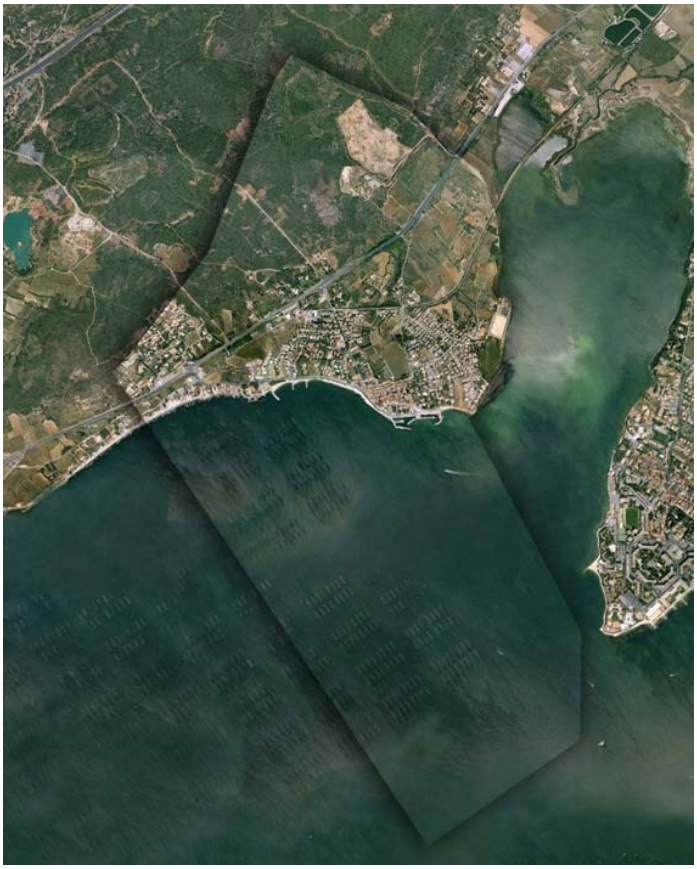
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE BOUZIGUES

Département de l'Hérault (34)

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



Approbation initiale du POS *: DCM du 31/03/1987*

Prescription d'élaboration du PLU *: DCM du 24/06/2014*

Arrêt du projet de PLU *: DCM du 26/10/2016*

Approbation du PLU *: DCM du*

Vu pour être annexé à la DCM du

ADELE-SFI
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

SOMMAIRE

PREAMBULE 3

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 4
CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 4

I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU MOULIN A VENT 6

I.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE 7
I.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 8

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU CHEMIN NEUF 10

II.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE 11
II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 12

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DES AIGUILLES 14

III.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE 15
III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 16

IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU CHEMIN DU BOSC 18

IV.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE 19
IV.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 20

V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DE L'AVENUE ALFRED BOUAT 22

V.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE 23
V.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 24

PREAMBULE

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Selon le 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, 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 à l'article L. 151-35 ».

CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Dans ce cadre, la commune de Bouzigues a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité et cohérente sur les secteurs suivants :

- **Moulin à vent**
- **Chemin Neuf**
- **Les Aiguilles**
- **Chemin du Bosc**
- **Avenue Alfred Bouat** *: secteur concerné par l'amendement Dupont relatif à la loi Barnier (articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme).*

Remarque : tous ces secteurs ont vocation principale d'accueillir de l'habitat, à l'exception du secteur de l'Avenue Alfred Bouat qui a pour but d'accueillir de l'activité (bureaux, y compris professions libérales et commerces).

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement** menée sur ces secteurs.

Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU MOULIN A VENT

I.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur du Moulin à vent se situe au Nord-Ouest du village, à environ 600 mètres du centre.

Il occupe une surface totale de 1,4 ha environ.

Accès

Le secteur est accessible via le chemin de la Catonnière pour sa partie Nord (accès à la RD 613 et au centre du village) et la rue du Moulin à Vent (accès à l'étang vers le Sud).

Réseaux

Le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes (zone UCc).

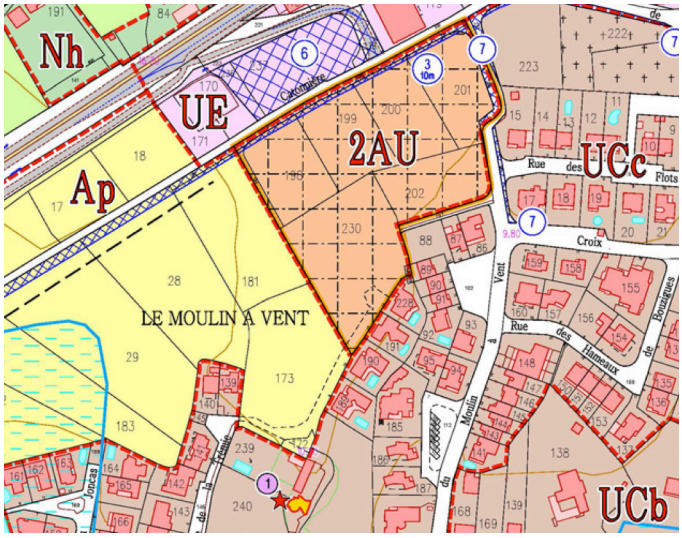
Occupation du sol et paysages

Le site est aujourd'hui majoritairement occupé par quelques friches agricoles. Le secteur est plat et côtoie les franges d'urbanisation des zones pavillonnaires sur sa partie Sud et Est.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est classé en zone 2AU au PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU



I.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et programmation

- Zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Densité moyenne d'environ 30 logements / ha : environ 40 logements au total
- Taux de logements sociaux à produire : 10% minimum
- Logements sous forme :
    - De petits collectifs (R+1 ou R+2 maximum), associés à des espaces verts,
    - D'habitat individuel.
- Respect du recul inconstructible de 75 mètres depuis l'axe de la RD 613.

Accès / voiries / stationnements

- Accès principaux à la zone à créer depuis le chemin du Moulin à vent et le chemin de la Catonnière.
- Desserte du secteur d'habitat individuel à créer depuis la voie principale.
- Desserte des constructions existantes à maintenir depuis l'impasse de la Trémie.
- Axe piétonnier principal à créer entre le chemin de la Catonnière et le chemin du Moulin à Vent.
- Zones de stationnements à créer.

Espaces publics et paysages

- Zones végétalisées et plantées à créer autour des bâtiments d'habitat collectif.
- Espace public piétonnier à créer.

Gestion des eaux pluviales

- Mise en place de mesures visant à limiter les ruissellements pluviaux :
    - Limitation de l'imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d'une part d'espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables).
    - Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (de type bassins de rétention, noues, etc…).

Schéma de principe des OAP - Secteur du Moulin à vent

Périmètre des OAP

Eléments de contexte

- Voies existantes
- Voie Verte
- Limites cadastrales
- Bâtis existants
- Desserte des constructions existantes

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Habitat individuel
- Habitat collectif et espaces verts associés *(petit collectifs)*
- Principe d'accès
- Voie principale
- Voie de désserte interne
- Axe piétonnier principal
- P Stationnement
- Zone végétalisée
- Espace public piétonnier

II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU CHEMIN NEUF

II.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur du Chemin Neuf se situe à environ 700 mètres au Nord du centre du village.

Il occupe une surface totale de 1 ha environ.

Accès

Le secteur possède un accès direct via la traverse du Riou au Sud (accès au centre du village et à la RD 613 via l'avenue Alfred Bouat).

Réseaux

Le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes (zone UCc).

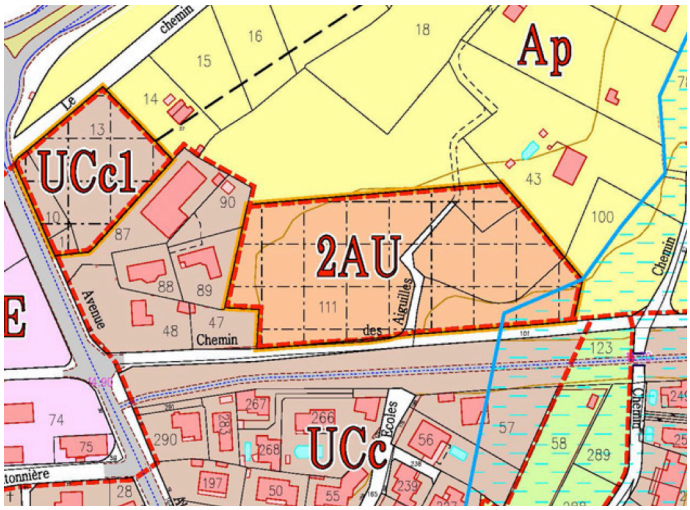
Occupation du sol et paysages

Le site est actuellement occupé des friches agricoles. Il occupe un point bas par rapport aux terrains alentours.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est classé en zone 2AU au PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU



II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et programmation

- Zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Densité moyenne d'environ 40 logements / ha : environ 40 logements au total.
- Taux de logements sociaux à produire : 20% minimum
- Logements sous forme :
    - De petits collectifs (R+2 ou R+3 partiel maximum) associés à des espaces verts.
    - D'habitat intermédiaire (individuel groupé).

Accès / voiries / stationnements

- Accès unique au secteur à créer depuis la Traverse du Riou.
- Desserte des constructions existantes à maintenir depuis les nouvelles voies de desserte interne à créer.
- Zones de stationnements à créer.

Espaces publics et paysages

- Rideau végétal à créer en limites extérieures du secteur
- Espace public piétonnier à créer en bordure de la Traverse du Riou.

Gestion des eaux pluviales

- Mise en place de mesures visant à limiter les ruissellements pluviaux :
    - Limitation de l'imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d'une part d'espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables).
    - Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (de type bassins de rétention, noues, etc…).

Schéma de principe des OAP - Secteur du Chemin Neuf

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DES AIGUILLES

III.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur des Aiguilles se situe à environ 600 mètres au Nord du centre du village.

Il occupe une surface totale de 1,1 ha environ.

Accès

Le secteur possède un accès direct via le chemin des Clap. Celui-ci permet de rejoindre le centre du village au Sud et la RD 613 au Nord.

Réseaux

Le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes (zone UCc).

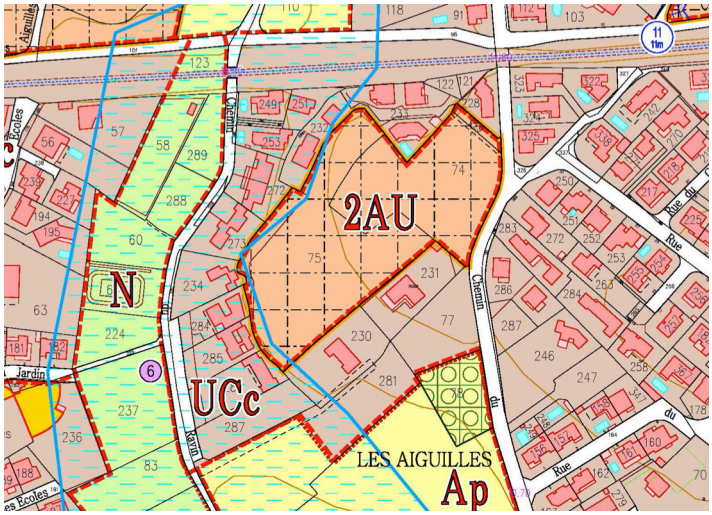
Occupation du sol et paysages

Le site est actuellement occupé par des vignes. Les limites Nord, Sud et Ouest du secteur sont bordées de zones pavillonnaires quelques fois séparées par des haies végétales.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est classé en zone 2AU au PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU



III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et programmation

- Zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Densité moyenne d'environ 30 logements / ha : 30 logements au total.
- Taux de logements sociaux à produire : 10% minimum
- Logements sous forme :
    - De petits collectifs (R+1 ou R+2 maximum) associés à des espaces verts,
    - D'habitat individuel.

Accès / voiries / stationnements

- Accès unique à la zone à créer depuis le Chemin du Clap.
- Zones de stationnements à créer en bordure des bâtiments d'habitat collectif.

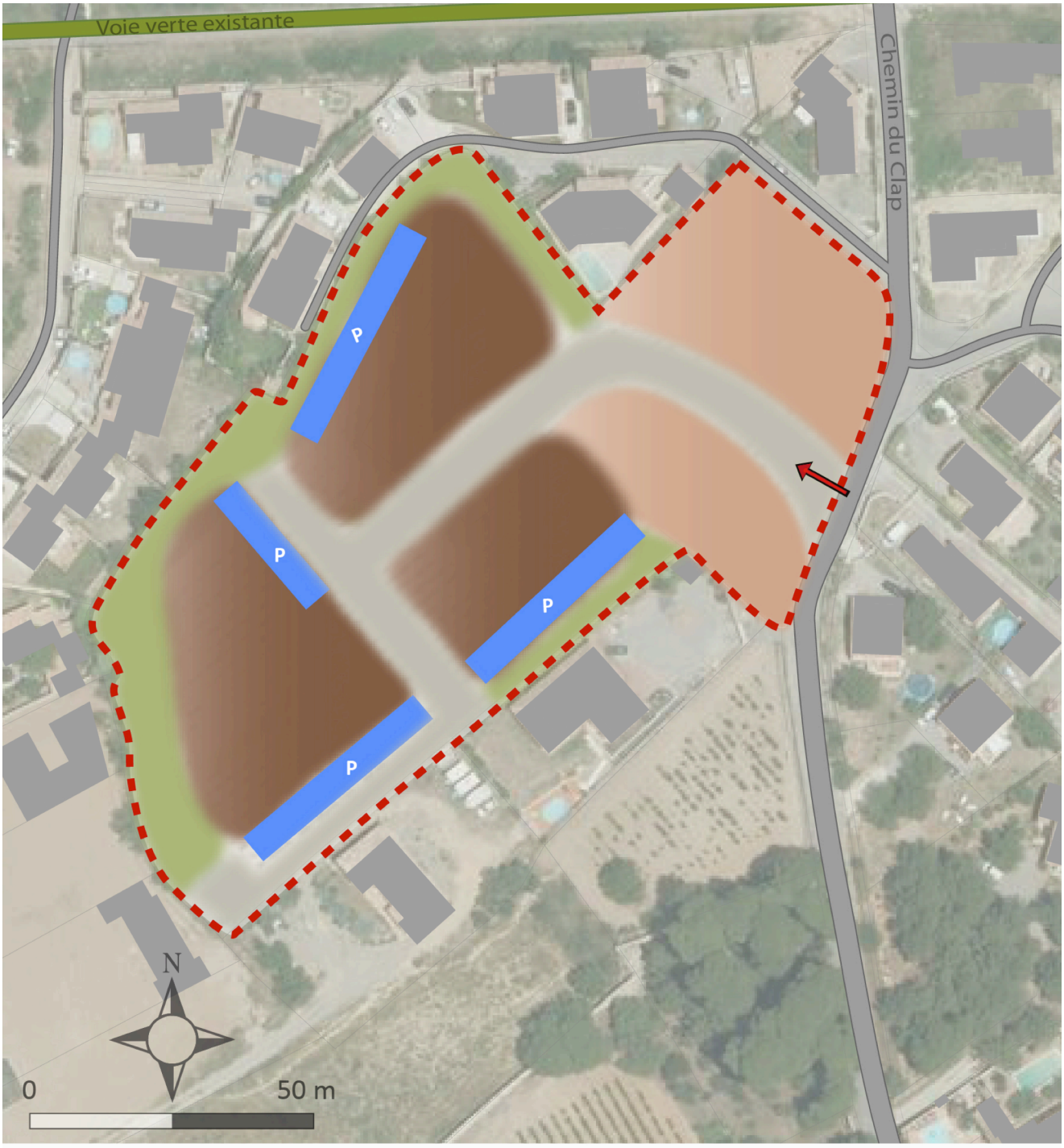
Espaces publics et paysages

- Zones végétalisées et plantées à créer autour des bâtiments d'habitat collectif.

Gestion des eaux pluviales

- Mise en place de mesures visant à limiter les ruissellements pluviaux :
    - Limitation de l'imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d'une part d'espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables).
    - Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (de type bassins de rétention, noues, etc…).

Schéma de principe des OAP - Secteur des Aiguilles



Périmètre des OAP

Eléments de contexte

- Voies existantes
- Voie Verte
- Limites cadastrales
- Bâtis existants

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Habitat individuel
- Habitat collectif et espaces verts associés *(petit collectifs)*
- Principe d'accès
- Voie de désserte interne
- P Stationnement
- Zone végétalisée

IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU CHEMIN DU BOSC

IV.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur du chemin du Bosc se situe sur les franges Nord-Est du village, à environ 800 mètres du centre.

Il occupe une surface totale de 0,7 ha environ.

Accès

Le secteur possède un accès direct via le chemin du Bosc à l'Ouest et le chemin de la Font au Sud. Ce dernier permet de rejoindre facilement le centre du village ou la RD 613.

Réseaux

Le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes (zone UCc).

Occupation du sol et paysages

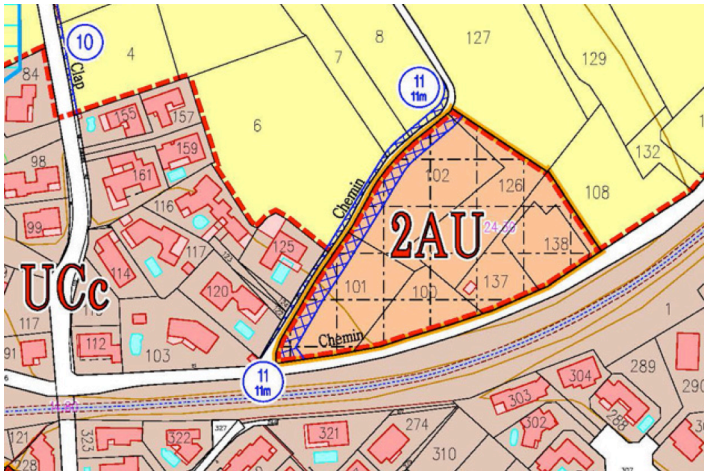
Le site est actuellement occupé par des friches agricoles et comprend une construction existante.

Sur sa limite Sud, il est bordé par le chemin de la Font, quant à ses limites Nord et Ouest, elles jouxtent une zone pavillonnaire et des vignes.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est classé en zone 2AU au PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU



IV.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Formes urbaines et programmation

- Zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Densité moyenne d'environ 30 logements / ha : environ 20 logements au total.
- Taux de logements sociaux à produire : 10% minimum
- Logements sous forme :
    - De petits collectifs (R+1 ou R+2 maximum).
    - D'habitat intermédiaire (individuel groupé).
    - D'habitat individuel.

Accès / voiries / stationnements

- Accès principal à la zone à créer depuis le chemin du Bosc à réaménager.
- Axe piétonnier principal à créer entre le chemin du Bosc et le chemin de la Font.
- Zones de stationnements à créer en bordure du chemin du Bosc réaménagé.

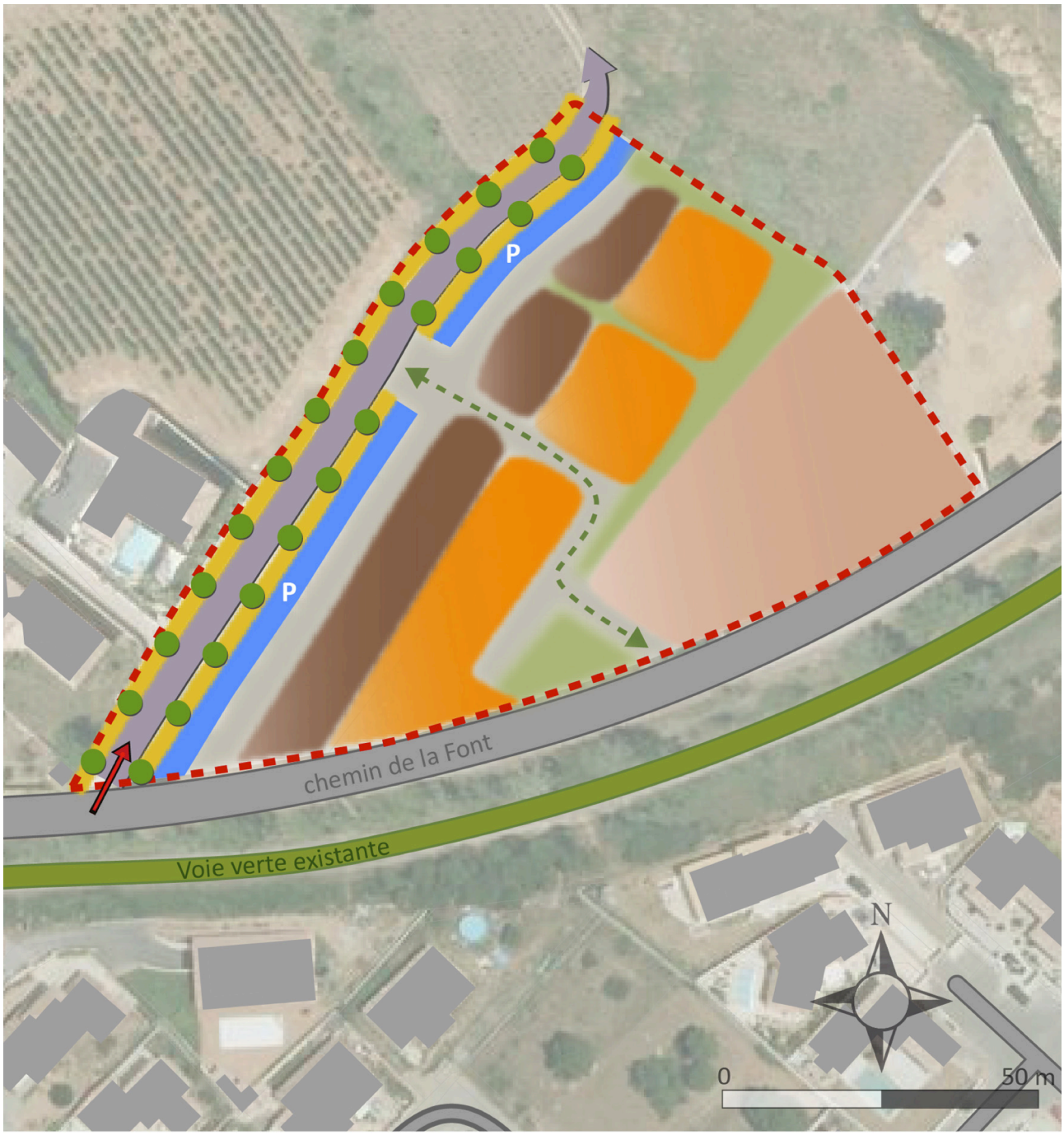
Espaces publics et paysages

- Zones végétalisées et plantées à créer le long du chemin du Bosc réaménagé et en bordure des espaces d'habitat intermédiaire à créer.
- Espace public piétonnier central à créer le long du chemin du Bosc réaménagé.

Gestion des eaux pluviales

- Mise en place de mesures visant à limiter les ruissellements pluviaux :
    - Limitation de l'imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d'une part d'espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables).
    - Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (de type bassins de rétention, noues, etc…).

Schéma de principe des OAP - Secteur du Chemin du Bosc



Périmètre des OAP

Eléments de contexte

- Voies existantes
- Voie Verte
- Limites cadastrales
- Bâtis existants

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Habitat individuel
- Habitat intermédiaire *(individuel groupé)*
- Habitat collectif *(petit collectif)*
- Principe d'accès
- Voie principale
- Voie de désserte interne
- Axe piétonnier principal
- P Stationnement
- Zone végétalisée
- Espace public piétonnier

V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DE L'AVENUE ALFRED BOUAT

Rappel : amendement Dupont relatif à la loi Barnier (articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme)

Les principes énoncés ci-après prennent en compte les préconisations fixées par les articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme (amendement Dupont), relatif à la loi Barnier du 2 février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement), qui vise notamment à renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville afin de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

A Bouzigues, l'application de l'amendement Dupont concerne la RD613 qui traverse le territoire communal du Nord-Est au Sud-Ouest. Cette voie étant classée comme « voie à grande circulation », les constructions ou installations, en dehors des espaces urbanisés, sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie, en application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

Le secteur de l'Avenue Alfred Bouat est une séquence de la RD613 qui revêt des enjeux spécifiques (secteur stratégique en entrée de village) c'est pourquoi une modification des reculs doit être opérée.

Il a donc été décidé de réduire le recul minimum des constructions et installations à 40 mètres de l'axe de la RD613. Cette réduction du recul doit respecter des principes qui garantissent la qualité architecturale et paysagère mais également la prise en compte des aspects de sécurité, des accès et des nuisances.

Des principes d'aménagement ont donc été définis à travers une recherche de cohérence, d'organisation et de qualité de l'espace.

V.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

Localisation et surface

Le secteur de l'avenue Alfred Bouat se situe à l'entrée Nord du village, à proximité immédiate du giratoire de la RD613. Il se situe à l'Est de la zone d'activités et à environ 800 mètres au Nord du centre du village.

Il occupe une surface totale de 0,3 ha environ.

Accès

Le secteur possède un accès direct au site via l'avenue Alfred Bouat qui lui permet d'être facilement connecté au centre du village et à la RD613.

Réseaux

Le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes (zone UCc).

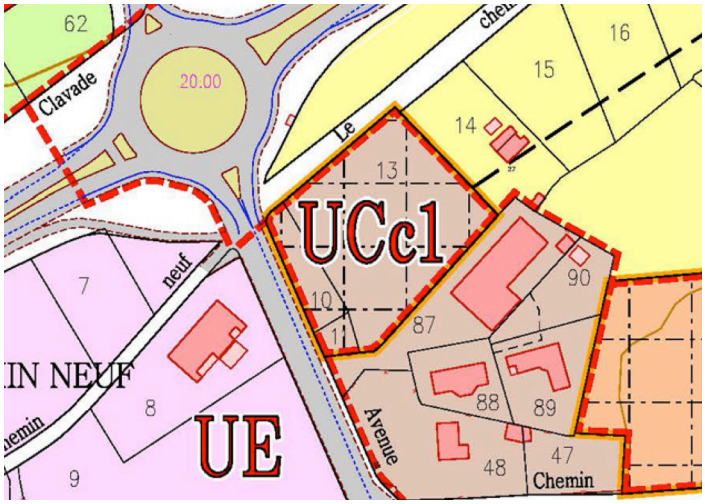
Occupation du sol et paysages

Le site est plat et occupé par des friches. La parcelle est bordée par une haie végétale sur sa partie Ouest qui la sépare visuellement de l'avenue.

Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est classé en zone UCc1 au PLU.

Extrait du plan de zonage du PLU



V.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Prescriptions architecturales particulières

Volumétrie des bâtiments :

- Emprise au sol maximale des constructions : 50% de la superficie du terrain d'assiette.
- Hauteur maximale des constructions : 7 mètres à l'égout des toitures (hauteur façade), sans dépasser 8,50 mètres de hauteur totale au faitage des toitures.

Couleurs :

- Choix des couleurs en harmonie avec la palette chromatique dominante visible sur le territoire de la commune.
- Eléments extérieurs (tels que les volets, éléments de serrurerie, de boiseries etc..) d'une même teinte unie choisie en harmonie avec la couleur de la façade.

Clôtures :

- Hauteur maximale : 2 mètres à compter du terrain naturel.
- Clôtures doublées d'un rideau végétal en limite Nord de la zone (côté RD613).

Prescriptions urbanistiques et paysagères

- Zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Implantation de commerces en rez-de-chaussée.
- Implantation de bureaux / professions libérales à l'étage.

Espaces verts et végétation :

- Rideau végétal à maintenir et / ou à créer en limite Nord de la zone (traitement des vues depuis la RD613).

Aires de stationnement :

- Aires de stationnements à créer en bordure du secteur.

Prescriptions en terme de nuisances et de sécurité

Nuisances sonores :

Implantation et dispositifs anti-bruit :

- Recul minimal de 40 mètres à partir de l'axe de la RD613 à respecter.
- Mise en place de dispositifs anti-bruit et / ou d'écrans acoustiques (de type merlon, murs / clotures anti-bruit, etc…).

Isolation acoustique des bâtiments :

- Respect des dispositions (notamment concernant l'isolation acoustique des bâtiments à construire) de l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2012 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

Risque inondation :

- Non concerné : secteur situé en dehors des zones inondables identifiées au PPRI.

Gestion des eaux pluviales :

- Mise en place de mesures visant à limiter les ruissellements pluviaux :
  - Limitation de l'imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d'une part d'espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables).
  - Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (de type bassins de rétention, noues, etc…).

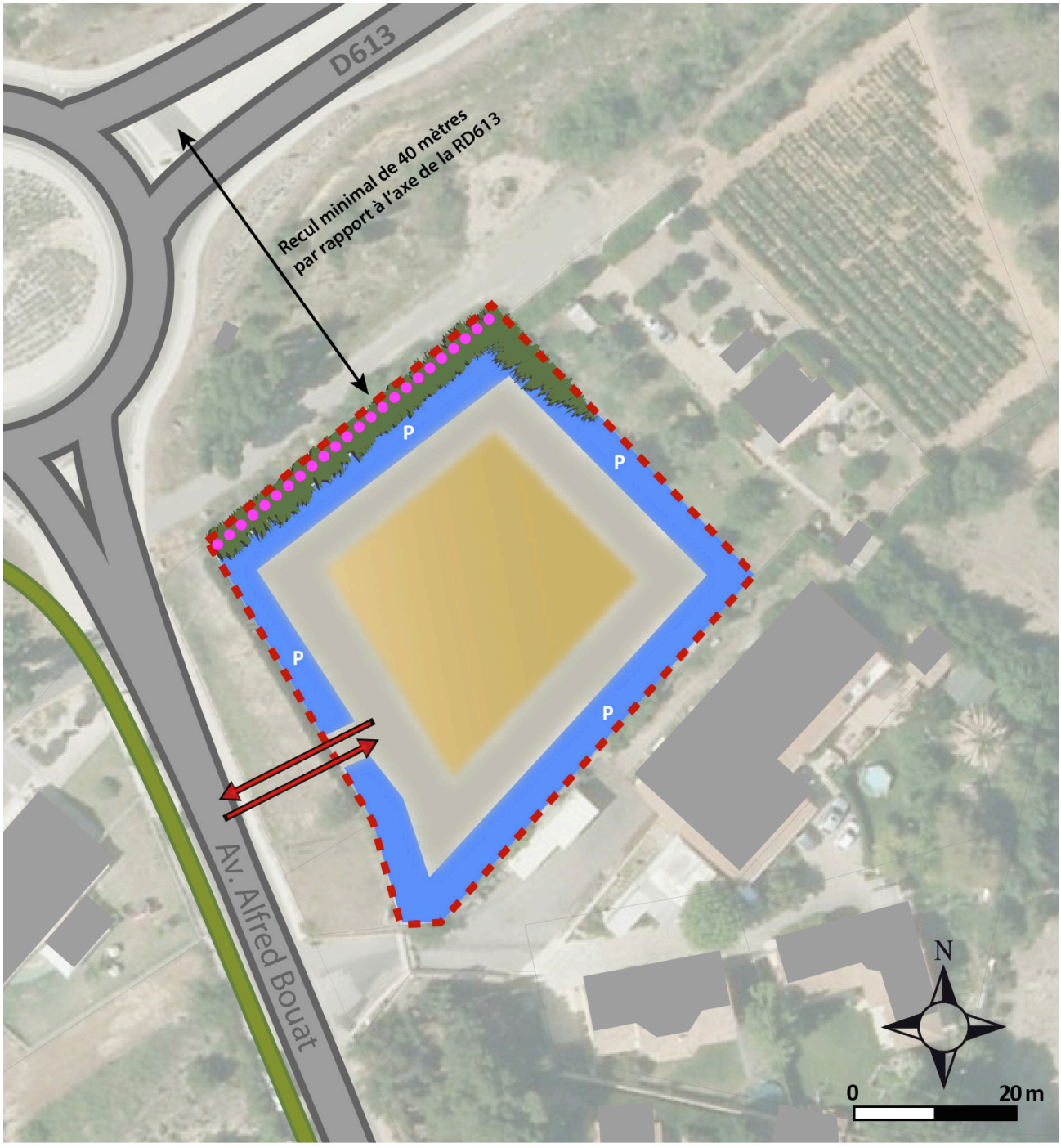
Collecte des déchets :

- Conteneurs à déchets à disposer dans des secteurs non directement visibles depuis la RD613 mais facilement accessibles aux engins de collecte.

Sécurité routière :

- Accès / sortie unique au secteur à créer depuis l'Avenue A. Bouat (accès direct sur la RD613 interdits).
- Desserte interne du secteur à organiser autour du bâtiment à édifier (accès / sortie unique).

Schéma de principe des OAP - Secteur de l'avenue Alfred Bouat



Périmètre des OAP

Eléments de contexte

- Voies existantes
- Voie Verte
- Limites cadastrales
- Bâtis existants

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Commerces en RDC
- Bureaux/profession libérale à l'étage
- Respect du recul de 40 m minimum depuis l'axe de la RD 613
- Principe d'accès à la zone
- Voie de désserte interne
- P Stationnement
- Rideau végétal
- Dispositif anti-bruit et / ou écran acoustique