



PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de l'Hérault - Commune de Saint-Drézéry

SAINT-DRÉZÉRY



Révision du POS valant élaboration du PLU 2.b- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Arrêté le : 12 septembre 2011

Approuvé le : 21 mai 2012

POS / PLU	Approbation	Auteur
élaboration du POS	16/03/1990	D.D.E
1ère révision	20/12/2001	D.D.E
1ère modification	12/04/2007	C.E.A.U
2ème modification	03/11/2008	URBANIS

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

Les modifications du code de l'Urbanisme issues 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'urbanismes communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations d'aménagement particulières.

Les orientations d'aménagement particulières peuvent exprimer des principes d'aménagements et d'organisation spatiale à l'échelle d'un site de projet spécifique. Celles-ci correspondent à un contenu d'un « Plan de référence » permettant de préciser la volonté municipale sur l'aménagement d'un espace à forts enjeux.

CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

Le texte de l'article R. 123-3-1 précise que « les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement... ». De plus d'après l'article L. 123-1, « ces orientations d'aménagement peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable [PADD], prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

De plus l'article L. 123-1 explicite la forme que peuvent avoir ces orientations d'aménagement particulières, en effet « elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement » et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Afin de répondre aux besoins de la population en matière d'habitat tout en préservant la qualité du cadre de vie, la commune de Saint-Drézéry institue des orientations d'aménagements particulières sur certains espaces à forts enjeux. Elle souhaite ainsi marquer sa volonté de :

- ➔ Respecter le rythme d'accroissement démographique visé dans ce PLU et qui s'inscrit dans le respect des objectifs du PLH et du SCoT soit :
 - Augmenter la population d'environ 1200 habitants à l'horizon du PLU soit 10 ans,
 - Étendre le parc de logements d'environ 400 logements d'ici 2020
- ➔ Maîtriser au mieux l'extension urbaine :
 - Dans l'espace, à travers des schémas d'aménagement traduisant les préoccupations de la commune en matière de logement, de réinvestissement urbain, d'environnement, de déplacement doux...
 - Dans le temps, par une urbanisation opérée au fur et à mesure des besoins, selon le rythme fixé, et après réalisation des équipements publics.

Ainsi, les orientations d'aménagement particulières portent sur :

- Les quartiers récents situés au sud et sud-ouest du centre ancien. Dans ces quartiers sont implantées des maisons individuelles sur de très grands terrains (jusqu'à 6000 m²) aujourd'hui en assainissement autonome. L'obligation de raccordement au réseau collectif d'eaux usées va autoriser la densification. Dès que les réseaux auront été mis en œuvre, de nouvelles constructions pourront voir le jour sur des parcelles plus petites. Or, le quartier est desservi uniquement par quelques chemins (chemin de Manely, de la Lavande, du Puit de Tourre, de Courbessac, des Chênes...). Les projets d'aménagement pourront s'étaler dans le temps, l'orientation d'aménagement particulière garantira la cohérence globale de la desserte du quartier.
- Le secteur des Grives, car ce site, vaste, accueillera une grande partie de la croissance urbaine de Saint-Drézéry. Il s'agira de préserver des relations avec les espaces et éléments naturels environnants

et conforter la limite avec la zone agricole. Le projet d'aménagement devra également permettre la requalification du chemin des Grives/chemin des Azerolles, voie importante, reliant le sud-ouest au sud-Est du village et la RD118 au futur quartier des Roubines.

- Le secteur du Devois, qui se situe au sud-ouest des équipements. Il s'agit d'une petite zone à urbaniser permettant d'améliorer les liaisons douces entre le tissu existant d'habitat individuel et les équipements.

- Le secteur de la Cave coopérative au nord-Est du village. Il s'agit d'une zone à urbaniser qui doit intégrer la transformation de la cave coopérative, le projet de cheminement piétonnier le long du Bérage et conforter la limite avec la zone agricole.

- Un secteur desservi par les chemins de Manely et de la Lavande, où il s'agit d'organiser une desserte cohérente et rationnelle qui permette également le raccordement d'éventuels projets d'aménagement d'ensemble sur les parcelles alentour.

- Deux secteurs situés à proximité du centre ancien, où il s'agit de permettre une intensité de développement à l'image du tissu environnant.

SOMMAIRE

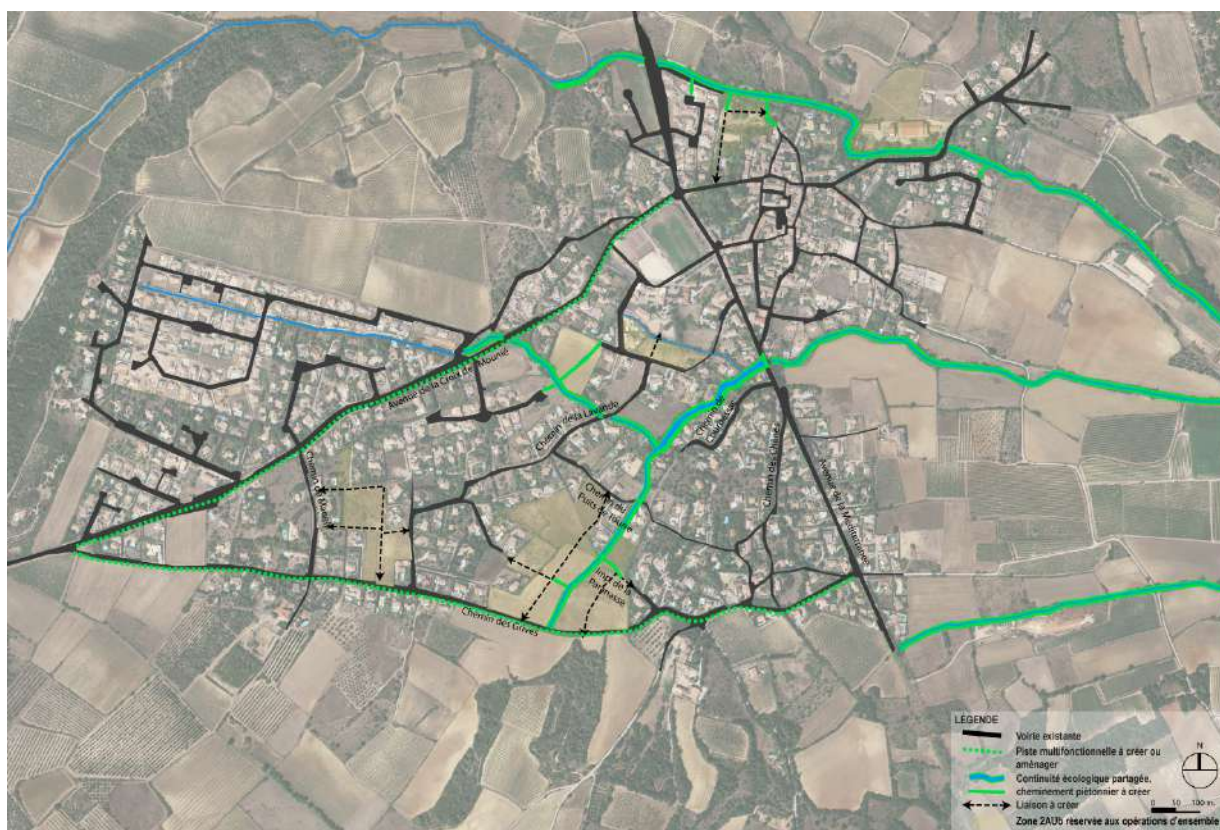
Orientation d'aménagement n° 1 : prescriptions générales s'appliquant à tous les secteurs	p 3
Orientation d'aménagement n° 2 : Quartier sud	p 6
Orientation d'aménagement n° 3 : les Mazes	p 9
Orientation d'aménagement n° 4 : le Devois	p 11
Orientation d'aménagement n° 5 : secteur de la rue des Mûriers	p 13
Orientation d'aménagement n° 6 : centre ancien / le Bérage	p 15
Orientation d'aménagement n° 7 : chemin des Grives / chemin de Manely	p 17
Orientation d'aménagement n° 8 : cave coopérative	p 19

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRE N°1 : Prescriptions générales s'appliquant à tous les secteurs d'aménagement

●● Relier les opérations d'aménagement au réseau existant

Les lotissements en impasse compliquent la gestion du village (enlèvement des déchets, distribution du courrier...). Les opérations d'aménagement devront se raccorder sur le réseau viaire existant et permettre le raccordement aux opérations ultérieures.

Le projet d'aménagement et de développement durable prévoit la réalisation d'une trame pour les circulations douces, (avenue de la Croix de Mounié, Chemin des Grives et le long des ruisseaux du Devois, du Courbessac et du Bérange). Les différentes opérations devront créer des cheminements piétonniers qui rejoignent les cheminements principaux. Les tracés seront le plus directs possibles en direction du centre ancien et des équipements.



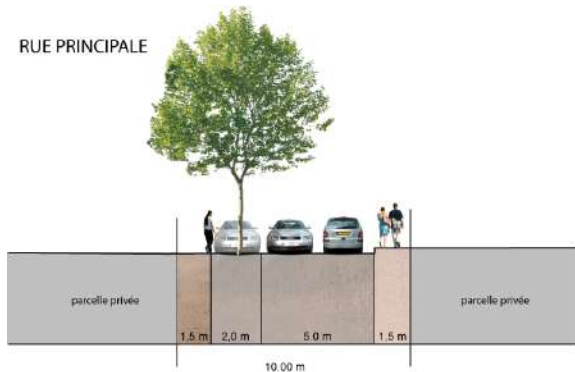
Tracé du réseau principal de cheminements piétonniers et cyclables existants et projetés

●● Voirie hiérarchisée

Le traitement des rues des opérations futures sera adapté à leur rôle dans la hiérarchie urbaine.

Quelques exemples de traitement des rues

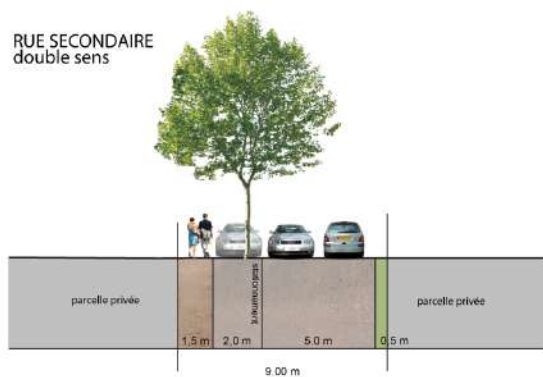
RUE PRINCIPALE



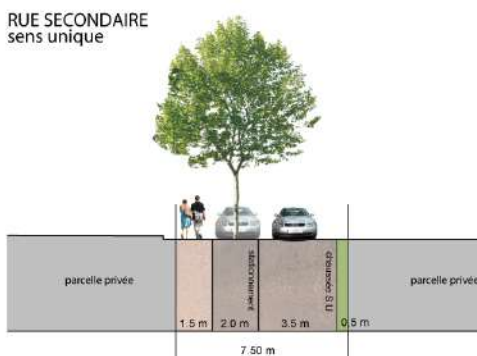
Les rues principales sont des rues de liaison qui structurent un secteur. Elles organisent le passage des voitures, mais également le stationnement et les circulations douces. Elles sont plantées d'arbres de haute tige. Les rues secondaires, les rues de desserte, les cours urbaines complètent l'ensemble des espaces publics d'un quartier.

Les coupes présentées définissent les largeurs minimales de chaque espace à aménager (chaussée, cheminement piétonnier, stationnement) pour chaque type de voies (principale, secondaire, desserte locale). Elles doivent être adaptées au terrain existant.

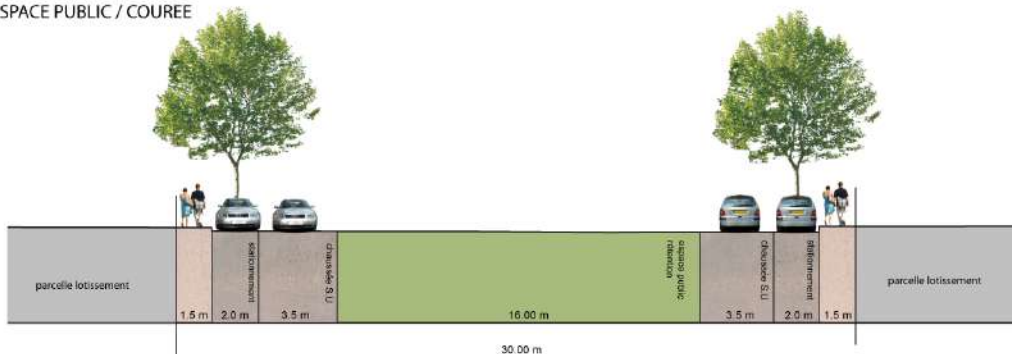
RUE SECONDAIRE double sens



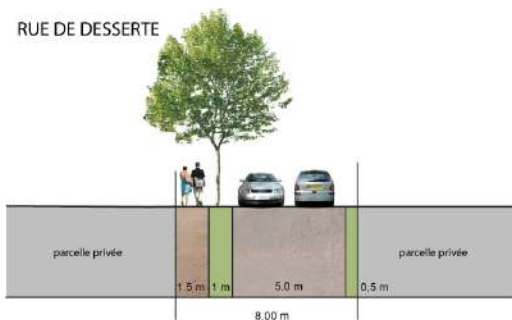
RUE SECONDAIRE sens unique



ESPACE PUBLIC / COUREE



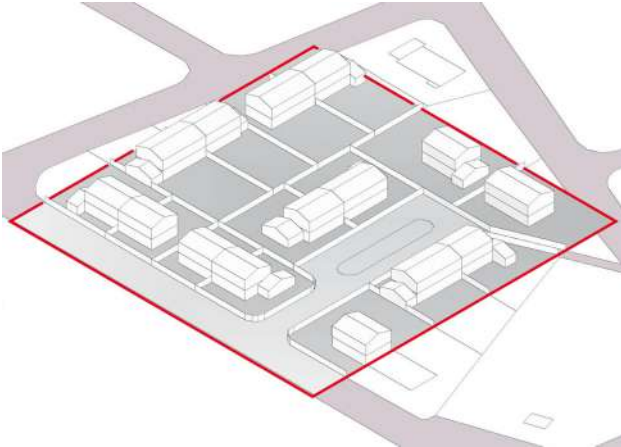
RUE DE DESSERTE



Exemple de traitement d'une rue de desserte à priorité piétonne

●● Principe de la cour urbaine

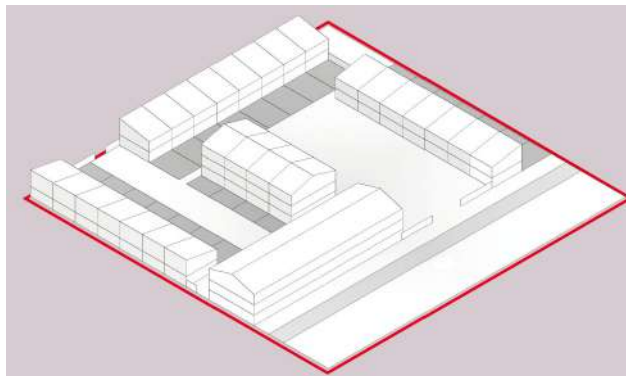
Si un nouveau secteur d'aménagement n'a qu'un débouché sur la trame existante, le principe de la cour urbaine peut être mis en œuvre, (selon les conditions prévues à l'article 3 du règlement de chaque zone). La cour urbaine ou « plan » est une placette arborée, en impasse, où se rangent les voitures et qui permet le retournement. Ce système permet de distribuer les parcelles et de constituer une unité de voisinage. L'implantation des maisons, en rez-de-chaussée et en R+1, renforce la géométrie de la cour. La densité des constructions peut varier.



Source : CAUE 34 – Les lotissements résidentiels, carnet 2

●● Raccordement de la voirie avec une opération ultérieure

Dans le cas où des terrains non bâtis subsistent à l'arrière de l'opération d'aménagement, la desserte viaire de l'opération sera conçue pour permettre le raccordement avec une opération ultérieure.



Ainsi positionnée, la courée peut se raccorder à une opération ultérieure

●● « Fenêtre sur vignes »

Dans le cas où l'opération se trouve en limite du village, la courée sera organisée de manière à ouvrir les vues depuis l'espace public sur les espaces naturels et agricoles environnants.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRE N°2 : QUARTIER SUD

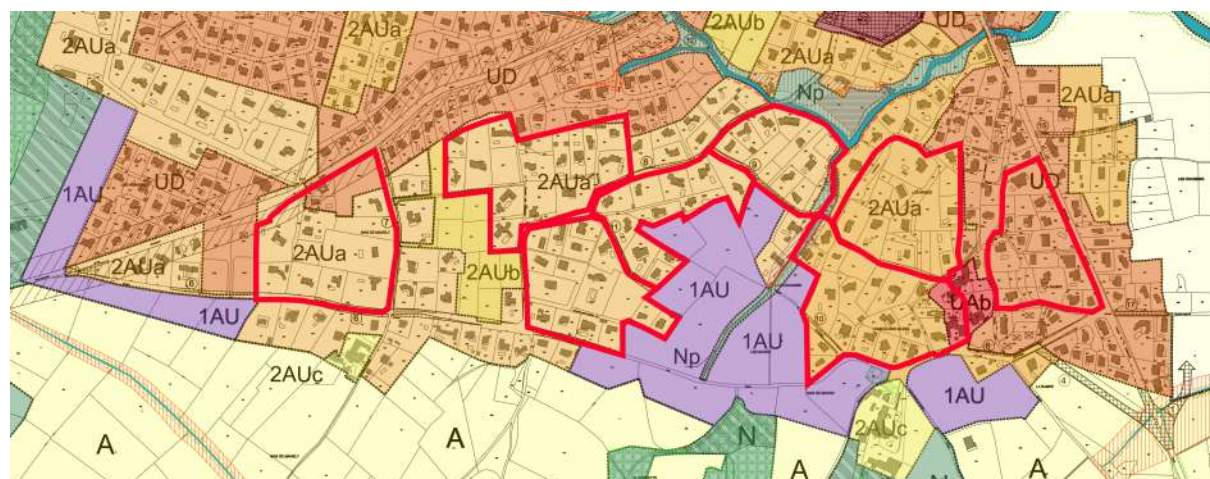
Superficie : environ 20 ha

Les caractéristiques du secteur

Le quartier situé dans la partie sud d'un triangle formé par la RD 118, la RD 54 et le chemin des Grives comprend des maisons individuelles sur de très grandes parcelles. Le secteur est desservi par plusieurs chemins (chemin de Manely, de la Lavande, du Puits de Tourre, de Courbessac, des Chênes...). Mais de nombreux passages privés relient ces chemins aux habitations, lorsque ces dernières se trouvent en retrait des voies publiques.



Situation dans le village



Classement au PLU – Zones concernées : 2AUa, UAb, U, N

Dynamique d'évolution

A court terme, l'absence de réseau d'assainissement empêche l'implantation de nouvelles constructions. Une fois le réseau d'assainissement réalisé, la densification du tissu va pouvoir s'engager. Afin d'améliorer la desserte du quartier, les élus ont prévu l'élargissement des voies publiques. Des emplacements réservés ont été inscrits au zonage :

- élargissement du chemin de Manely à 10 mètres (ou 11,50 mètres au niveau de surlargeurs existantes)
- élargissement du chemin de la Lavande à 10 mètres
- élargissement du chemin du Puits de Tourre à 10 mètres.

Afin d'éviter la multiplication d'impasses qui surchargerait le réseau existant, l'article 2AU 3 limite leur usage :

Extrait de l'article 2AU 3 :

Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans toute opération d'ensemble, une continuité de voirie avec les terrains ou opérations riverains doit être assurée. L'aménagement de toute nouvelle zone urbaine, qu'il s'agisse d'habitat comme d'activités, donnera lieu à une réflexion sur la création de raccourcis piétons et cyclables. Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires (voir en annexe).

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent. A ce titre, des aménagements prenant référence sur les cours urbaines seront privilégiés.
- elles ne desservent pas plus de 5 constructions, leur linéaire est inférieur ou égal à 30 mètres,
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

Principes d'aménagement du secteur

Pour compléter la réglementation et l'adapter aux parties les plus mal desservies du quartier, le schéma ci-dessous impose aux futures opérations et constructions des liaisons vers les voies publiques.

Pour chaque secteur, chaque nouvelle opération d'aménagement devra créer au moins un accès sur une des voies désignées (pour les rues à double sens) ou sur deux des voies désignées (pour les rues à sens unique), ou se raccorder à une voie existante donnant accès aux voies désignées.

En cas de création de constructions isolées, leur implantation devra laisser possible la création ultérieure d'une rue par la municipalité.



Plan : principes d'aménagement

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRE N°3 : Les Mazes

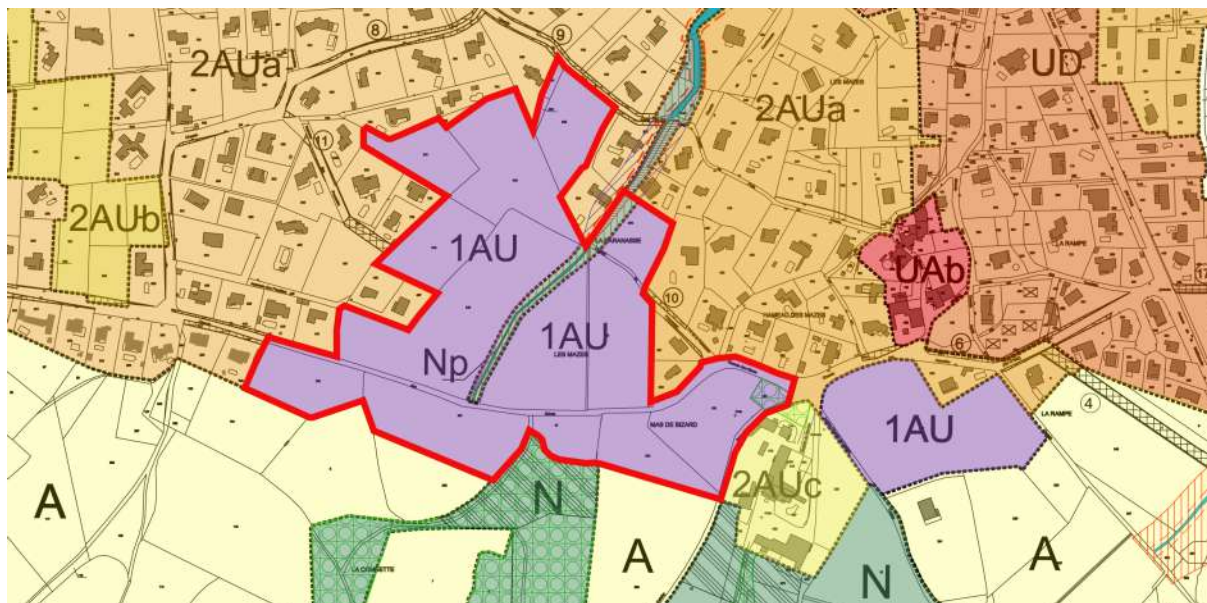
Superficie : 7,8 ha

Caractéristiques du secteur

- site vallonné situé au sud du pôle d'équipement
- vaste secteur non bâti au milieu de maisons construites sur de grandes parcelles
- desservi par le chemin des Grives



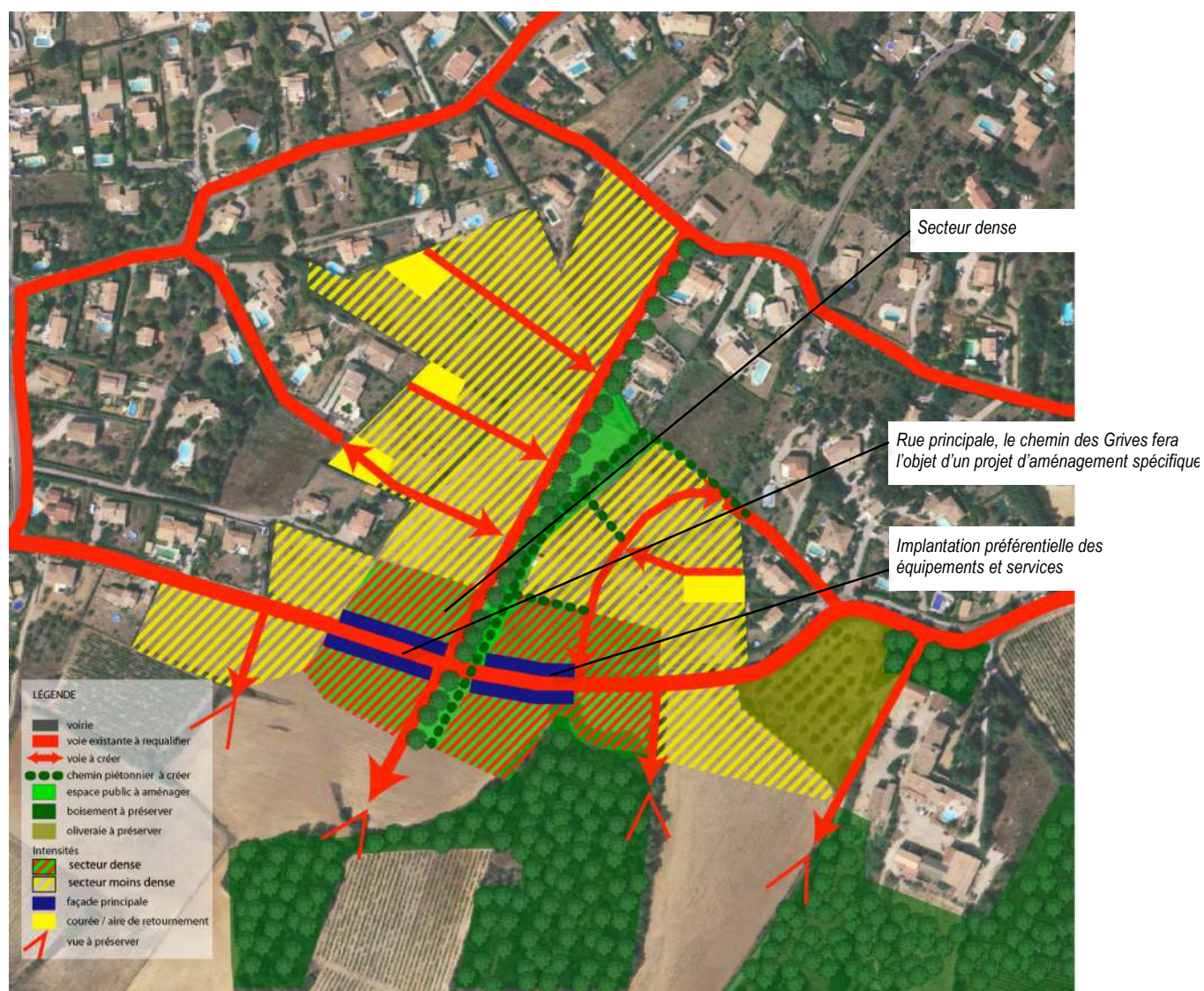
Situation dans le village



Classement au PLU – Zones concernées : 1AU, Np

Principes d'aménagement du secteur

- Aménagement du chemin des Grives (piste multifonctionnelle) ;
- Secteur plus dense et « urbain » (commerces) au croisement du chemin des Grives et de la voie d'accès vers le pôle d'équipements ;
- Transition avec la zone agricole à aménager, maintenir des relations visuelles ;
- Marquer la hiérarchie des rues ;
- Cheminement piétonnier le long du ruisseau des Mazes ;
- Raccordement avec les voies de desserte du quartier pour compléter le maillage viaire.



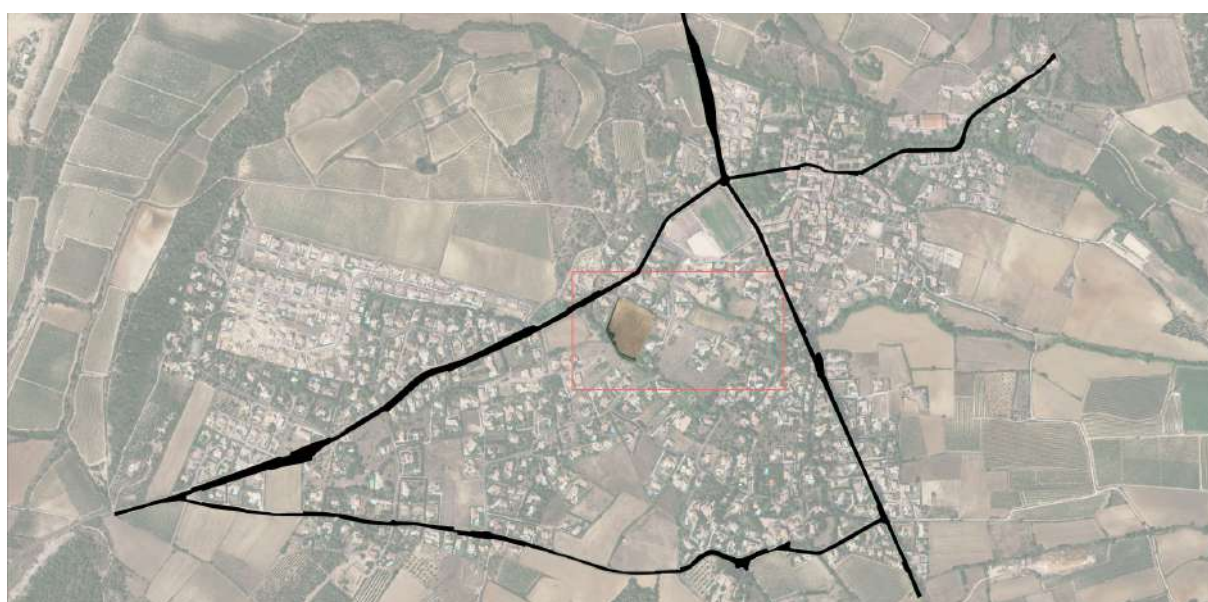
Plan : principes d'aménagement

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRE N°4 : Le Devois

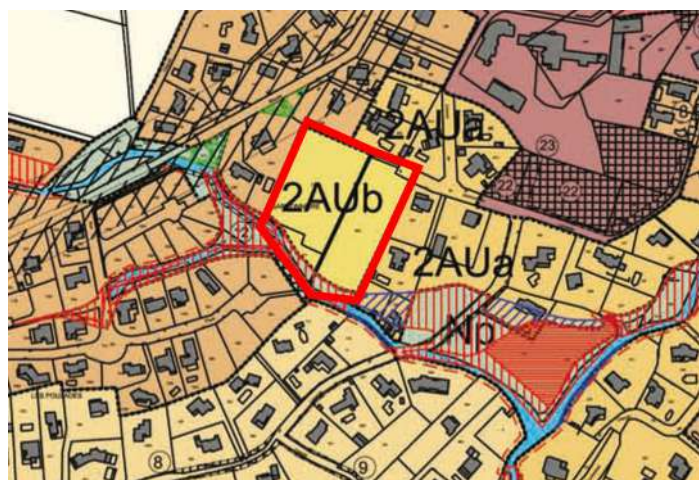
Superficie : 1,4 ha

Caractéristiques du secteur

- Secteur situé à proximité du ruisseau du Devois dont la ripisylve crée un cadre paysager intéressant ;
- Relié au cheminement piétonnier prévu le long du Devois ;
- Secteur situé à proximité du pôle d'équipements et non loin du centre ancien.



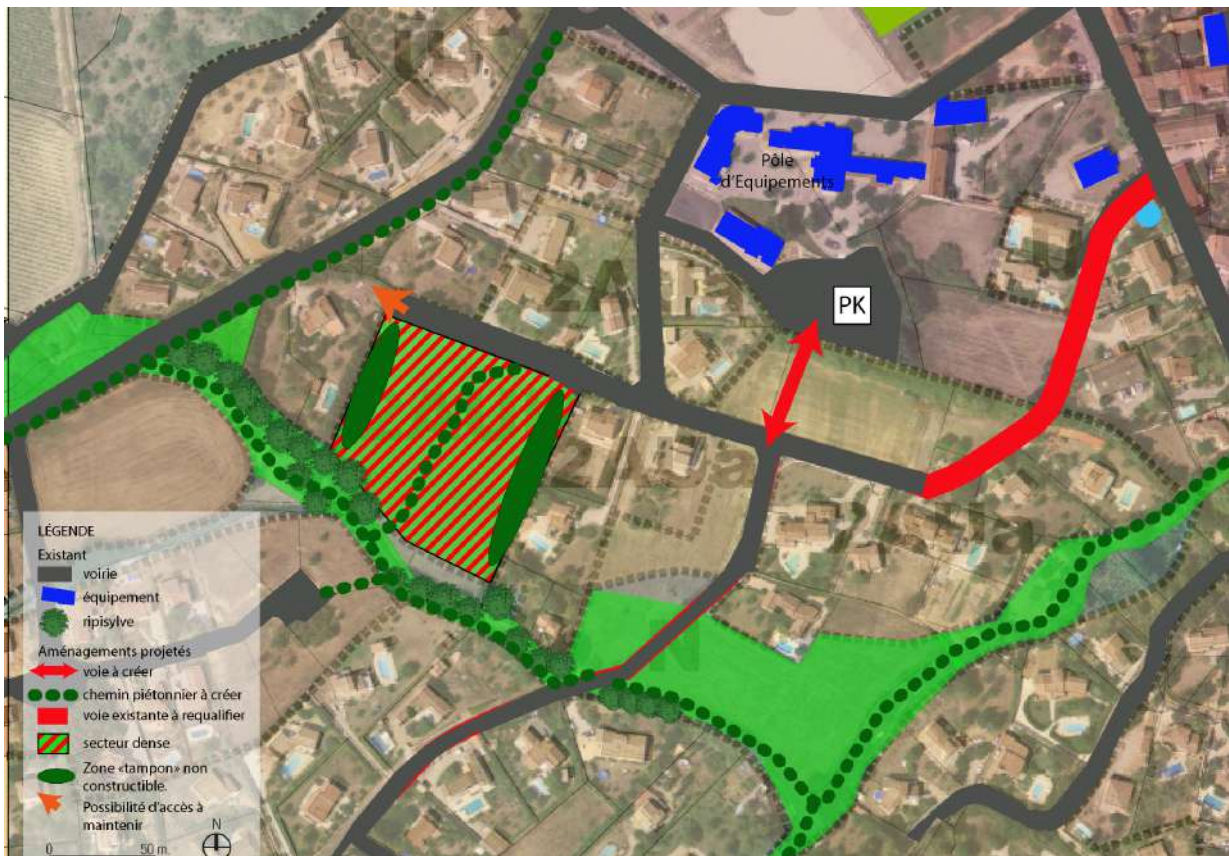
Situation dans le village



Classement au PLU - zone concernée : 2AUb

Principes d'aménagement du secteur

- Création d'une densité de transition entre le centre ancien et les quartiers pavillonnaires périphériques ;
- Prolongement de la rue existante vers le pôle d'équipements ;
- Aménagement d'un accès au chemin piéton en bordure du ruisseau du Devois et vers les équipements ;
- Pour la zone d'urbanisation future située en bordure du ruisseau, maintien d'un secteur non bâti en transition avec les constructions existantes pouvant être constitué de jardins privatifs ou semi-privatifs, par exemple.



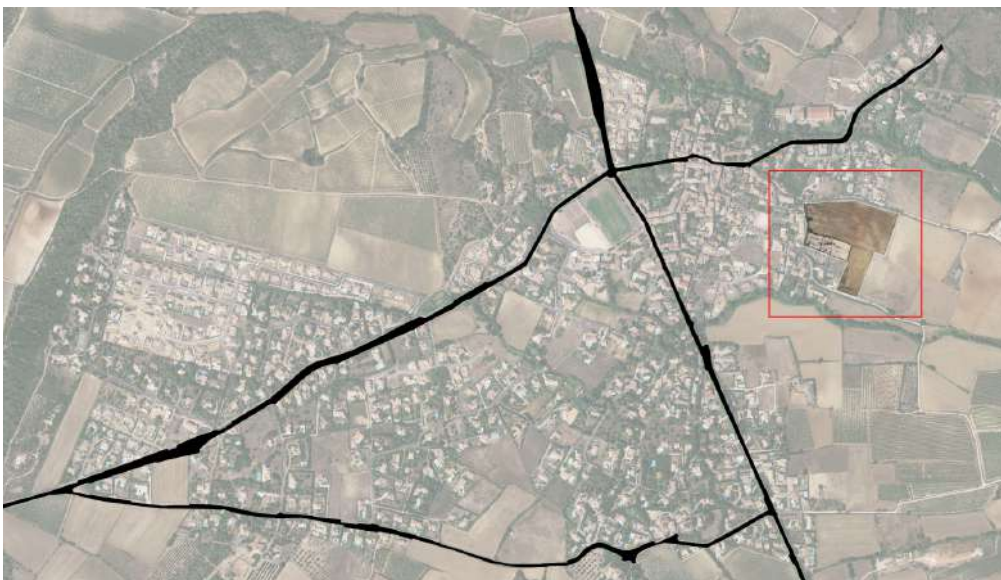
Plan : principes d'aménagement

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRE N°5 : Secteur de la rue des Mûriers

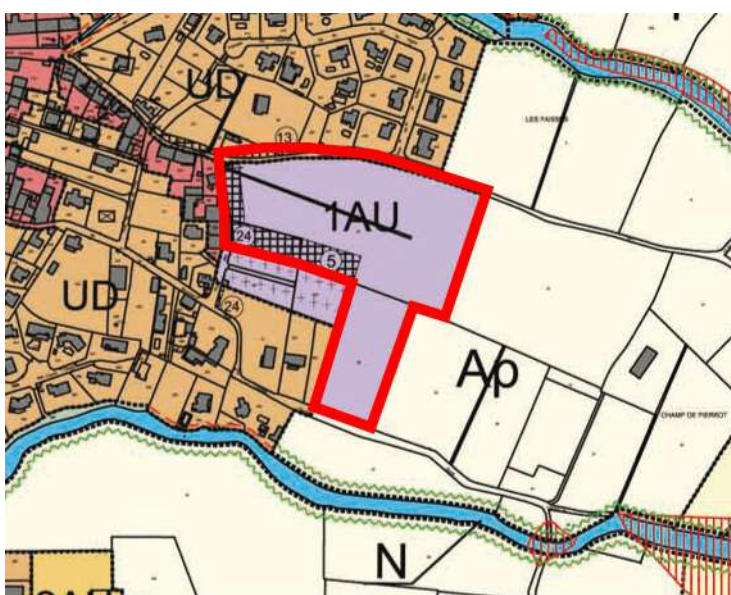
Superficie : 2,7 ha

Caractéristiques du secteur

- secteur situé entre le centre ancien et les terres agricoles situées à l'Est du village
- jouxte le cimetière dont l'extension est projetée



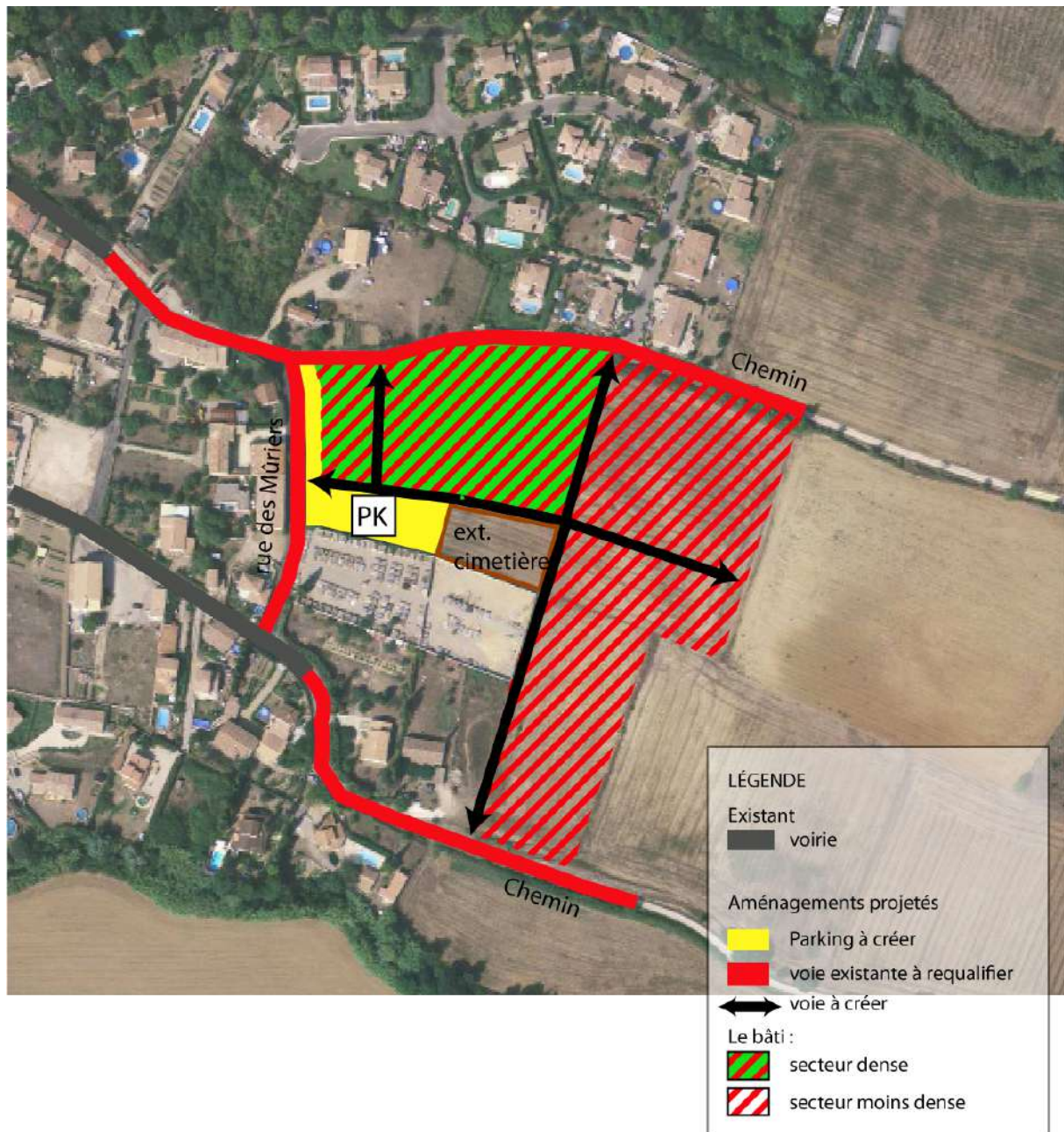
Situation dans le village



Classement au PLU - Zone concernée : 1AU

Principes d'aménagement du secteur

- Création d'une densité de transition avec le centre ancien – plus dense à l'ouest, en contact avec le centre ancien et moins dense à l'Est, en contact avec les terres agricoles ;
- Création d'une voirie de desserte interne permettant un raccordement avec des opérations venant ultérieurement s'implanter à l'Est et permettant des vues sur les terres agricoles ;
- Élargir les voies existantes (rue des Mûriers) ;
- Création d'une aire de stationnement à côté du cimetière et de stationnement le long de la voie qui touche le centre ancien ;
- « Voie interne de lotissement » à priorité piétonne.



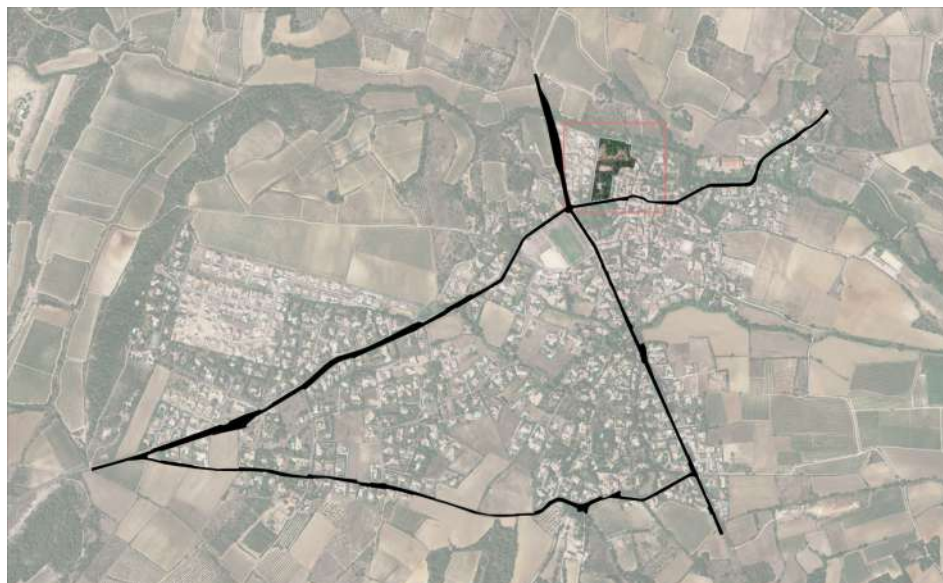
Plan : principes d'aménagement

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRE N°6 : Centre ancien / le Bérage

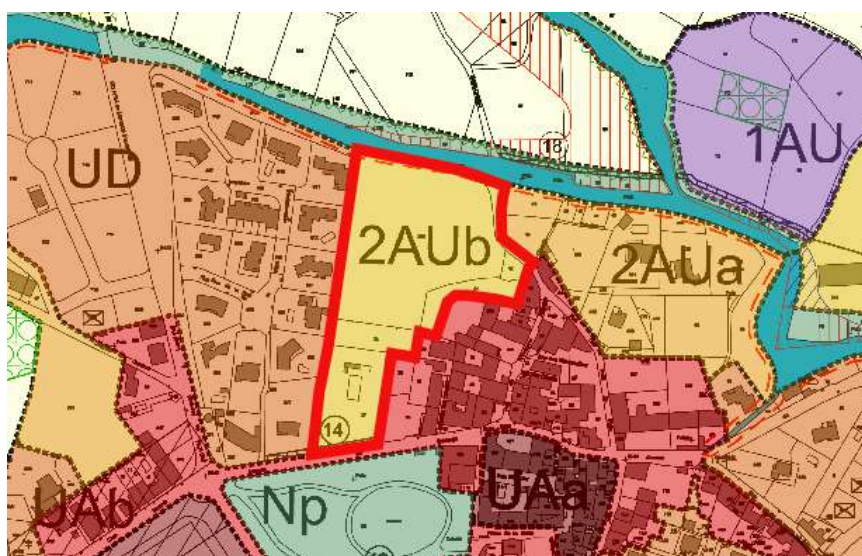
Superficie : 0,9 ha

Caractéristiques du secteur

- secteur jouxtant le centre ancien, au Nord-Ouest de ce dernier
- situé en bordure du ruisseau du Bérage dont la ripisylve forme un cadre paysager remarquable
- accessible depuis la RD118 (accès plus difficile par le centre ancien)



Situation dans le village

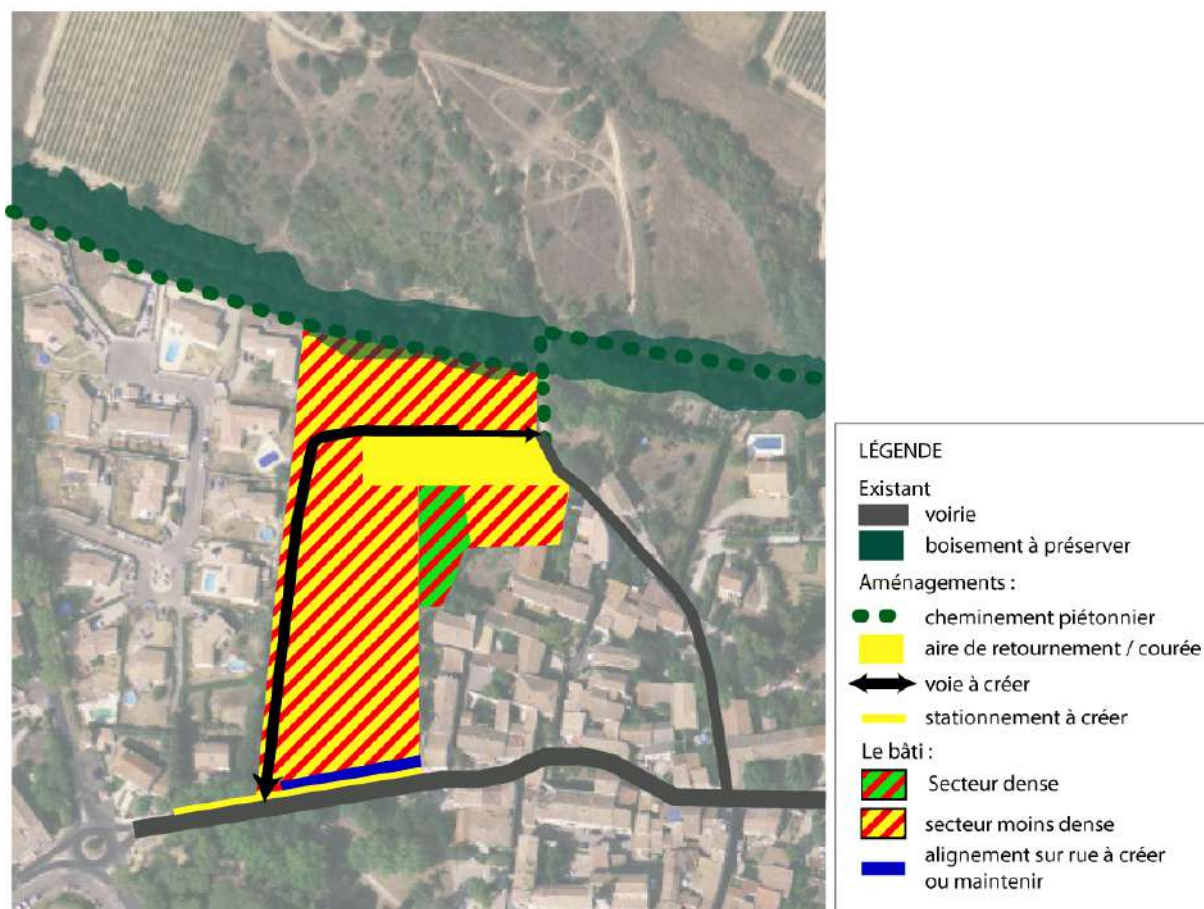


Classement au PLU

Zone concernée : 2AUb

Principes d'aménagement du secteur

- Création d'une densité de transition avec le centre ancien : plus dense à l'Est, en contact avec le centre ancien, et moins dense à l'Ouest, en contact avec les lotissements ;
- Implantation des maisons à l'alignement sur la RD 118 de manière à créer un front bâti sur rue dans le prolongement du centre ancien ou maintien du mur existant ;
- Création d'une voirie de desserte interne permettant un bouclage avec deux rues existantes : sens unique côté Bérange ;
- Aménagement d'un chemin piétonnier le long du Bérange ;
- Voie de desserte interne de lotissement à priorité piétonne.



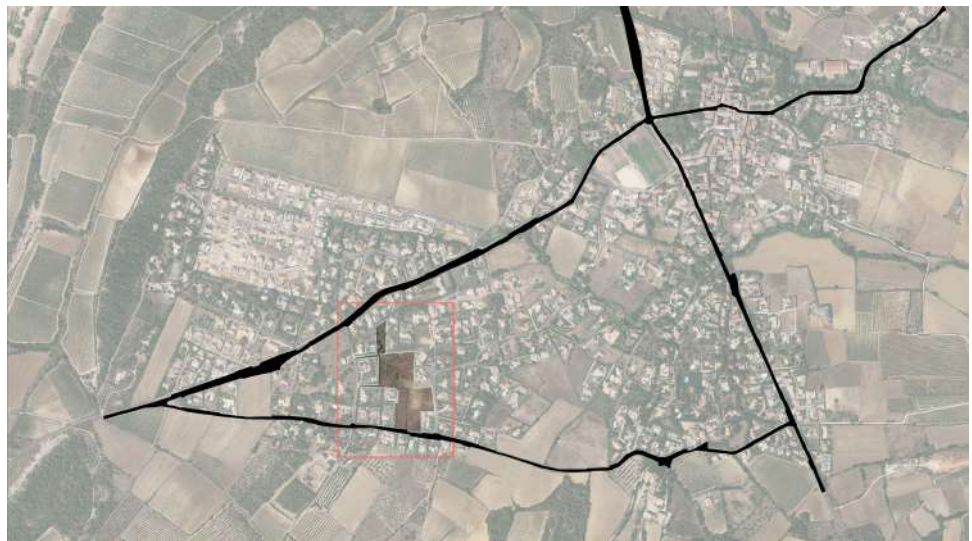
Plan : principes d'aménagement

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRE N°7 : Chemin des Grives / chemin de Manely

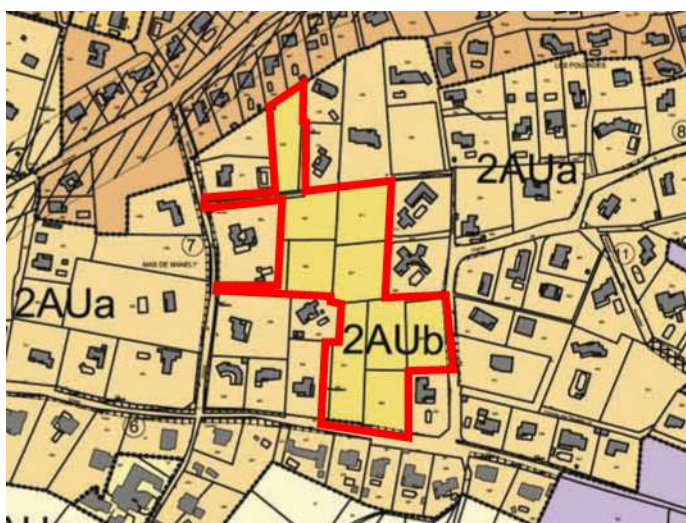
Superficie : 1,7 ha

Caractéristiques du secteur

- en entrée de village, dans un secteur de maisons individuelles bâties sur de grandes parcelles
- groupement de plusieurs parcelles qui forme un secteur « découpé »
- accessible depuis le chemin des Grives
- opportunité pour désenclaver certaines parcelles au Nord-Est en retrait des rues existantes



Situation dans le village

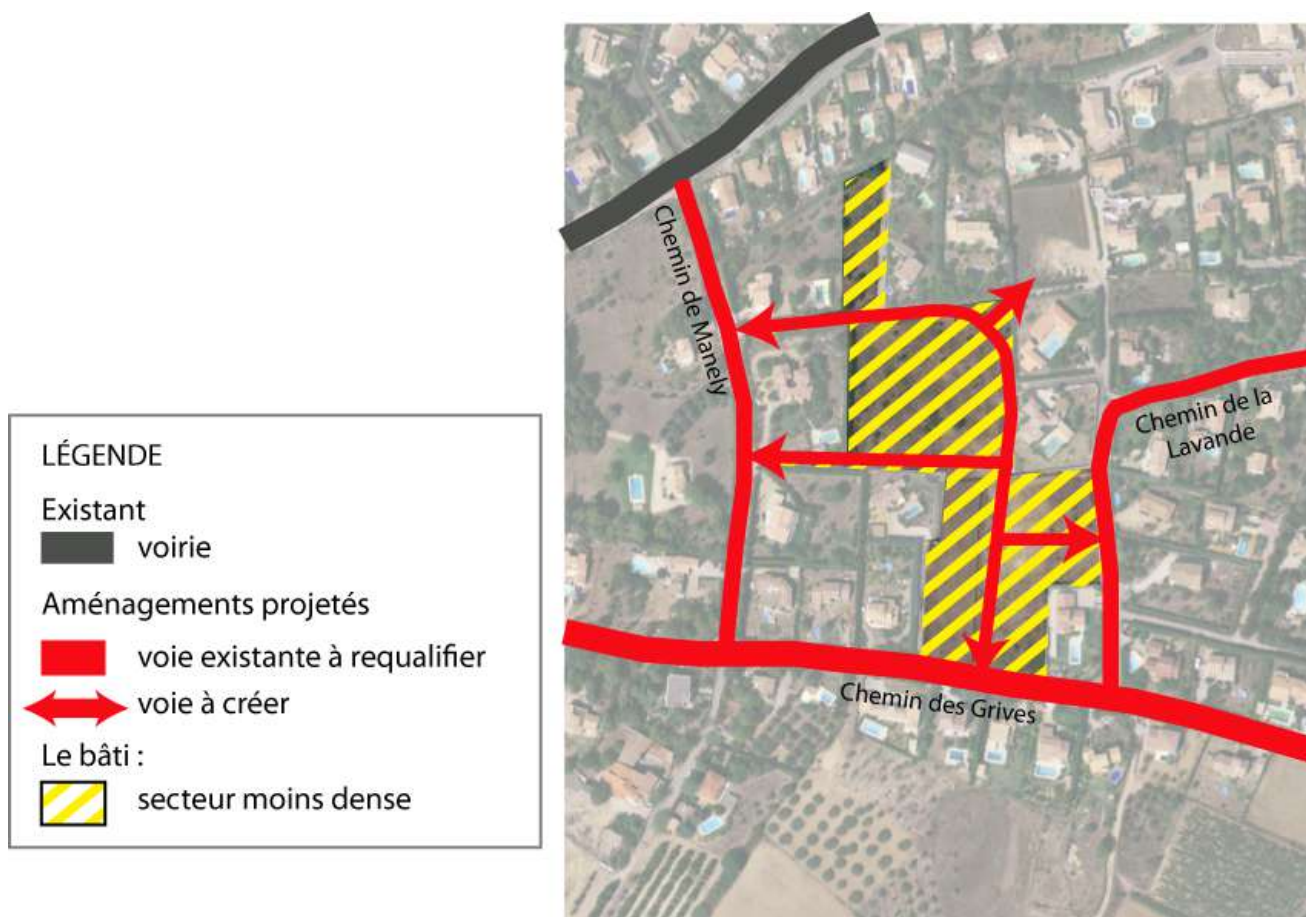


Classement au PLU

Zone concernée : 2AUb

Principes d'aménagement du secteur

- Création d'une voirie de desserte interne permettant un raccordement avec des opérations venant ultérieurement s'implanter à l'Est ;
- Raccordement aux voies existantes par des accès existants étroits : aménager des sens unique ;
- Voie de desserte interne de lotissement à priorité piétonne.



Plan : principes d'aménagement

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRE N°8 : secteur de la cave coopérative

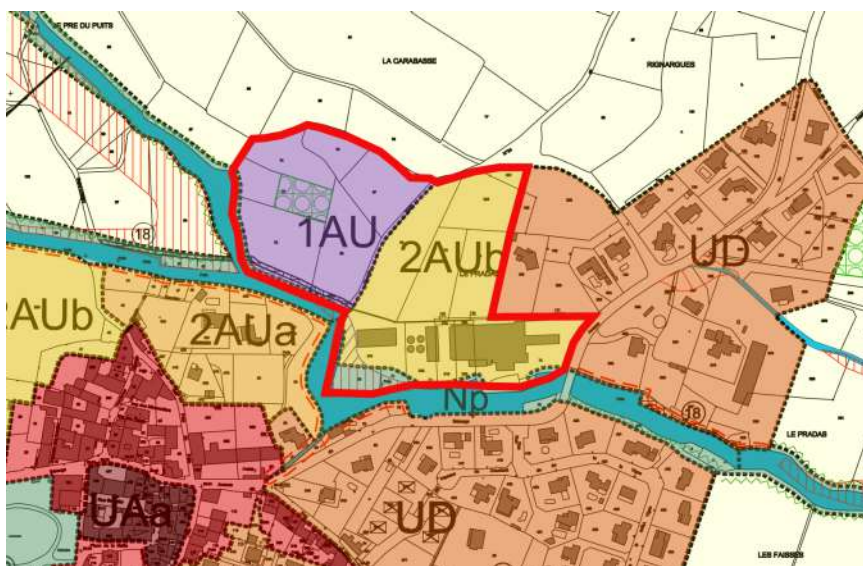
Superficie : 3 ha

Caractéristiques du secteur

- situé en limite Nord du village
- bordé par le Bérange dont la ripisylve crée un cadre paysager remarquable
- site de la cave coopérative aujourd'hui désaffectée et des hangars des services techniques communaux
- présence de boisements au Nord-Ouest
- un accès sur la RD 118 au Sud-Est ; bordé par un chemin rural au Nord



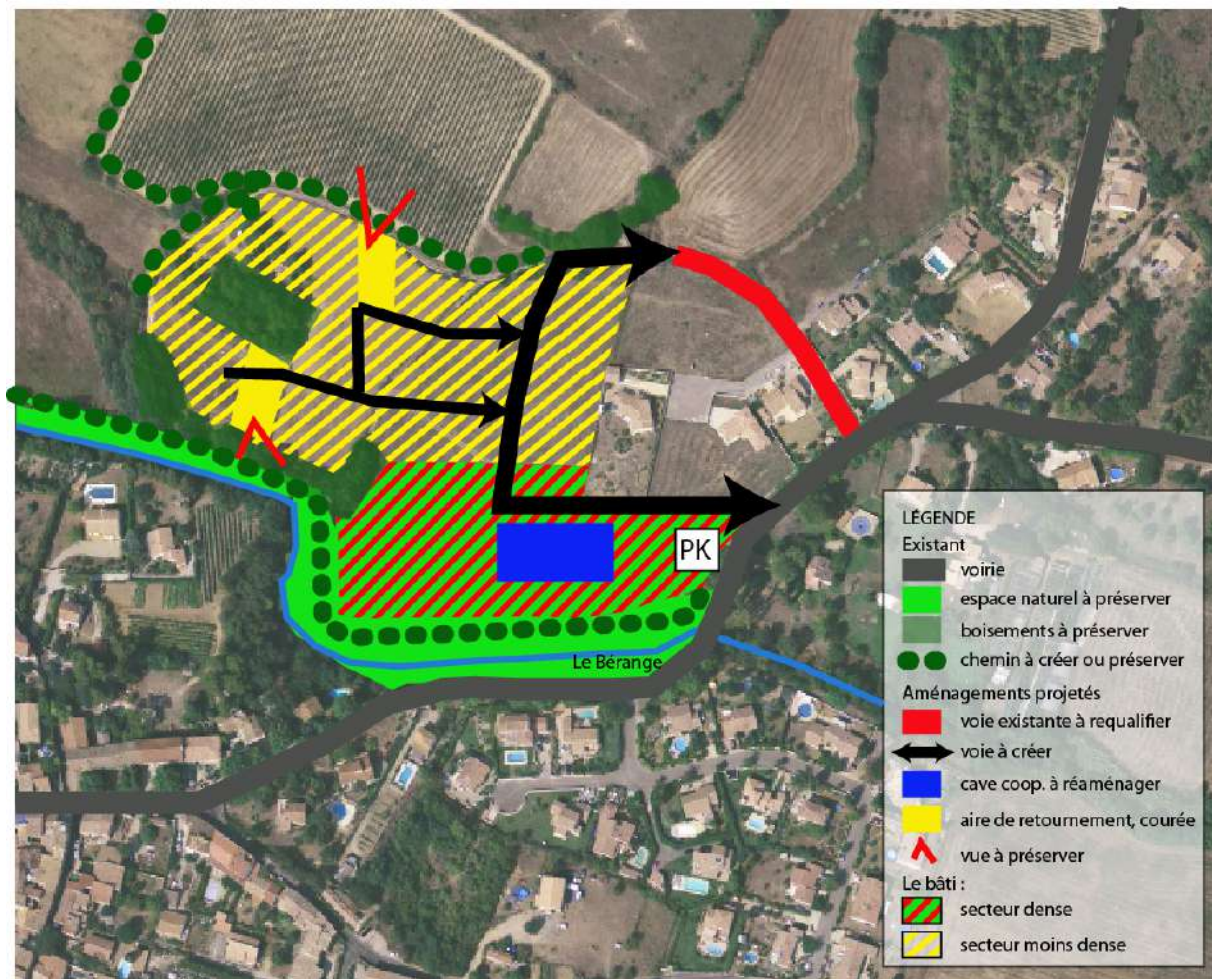
Situation dans le village



Classement au PLU **Zones concernées : 2AUb – 1AU - Np**

Principes d'aménagement du secteur

- Réaménager la cave coopérative ;
- Préserver la ripisylve et les espaces naturels en bordure du Bérange ;
- Préserver les boisements en limite Nord-Ouest du site ;
- Cheminement piétonnier à créer le long du Bérange ;
- Préserver le chemin d'accès à la zone agricole dans la partie Nord-Ouest du site ;
- Ménager des vues sur les espaces naturels depuis l'espace public ;
- Aménager un parking à l'entrée de la zone ;
- Raccorder la voirie aux voies existantes.



Plan : principes d'aménagement