

3 – Orientation particulière d'aménagement

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration	29/09/1975		08/08/1983
1 ^{ère} révision	08/08/1983		25/11/1985
1 ^{ère} modification de la 1 ^{ère} révision			24/11/1994
2 ^{ème} révision	06/03/1997	24/10/2000 et 22/03/2001	12/09/2001
1 ^{ère} Mise à jour	24/02/2004		13/05/2004
1 ^{ère} modification de la 2 ^{ème} révision			11/04/2005
2 ^{ème} Mise à jour			08/09/2005
Révision simplifiée	23/04/2007		23/07/2009
3 ^{ème} Mise à jour			28/01/2010
3 ^{ème} révision	22/11/2006	14/12/2011	27/09/2012
1 ^{ère} modification simplifiée			28/04/2015
1 ^{ère} modification	04/10/2016		

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure à la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter « des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics »

La présente orientation particulière d'aménagement porte sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Cantaussel.

Cette ZAC est située à l'Est du bourg de SAINT-BRES, dans le prolongement de l'actuelle zone urbaine. D'une superficie totale de 25,4 hectares, elle est délimitée :

- A l'Ouest, par la RD 106 qui la sépare de la zone urbaine actuelle de SAINT-BRES,
- Au Nord, par un chemin goudronné au-delà duquel s'étendent une zone de garrigues et un bois de chênes abritant quelques constructions isolées,
- A l'Est, par des terres cultivées,
- Au Sud, par la RN 113.

Le périmètre de la ZAC de Cantaussel est classé au Plan Local d'Urbanisme en zone II AU (secteurs II AU1, II AU2a, II AU2b, II AU3) et IV AU.

Le schéma d'aménagement de la ZAC de Cantaussel repose sur les principes suivants :

- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune ;
- Assurer un niveau général d'accessibilité et de perméabilité satisfaisant, tous modes confondus ;
- Promouvoir une diversité des fonctions et des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale, en contrepoint des extensions pavillonnaires traditionnelles ;
- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité territoriale locale.

▪ **Accès et desserte : une accessibilité aisée et diversifiée**

Le parti d'aménagement retenu vise à assurer un bon niveau de desserte et d'accessibilité au futur quartier tant depuis le centre-ville de SAINT-BRES et les quartiers pavillonnaires existants que depuis les axes routiers périphériques.

Trois axes majeurs de desserte

Le schéma d'aménagement s'organise ainsi autour de trois axes de desserte :

- un axe principal Nord-Sud, correspondant à la RD 106 requalifiée en boulevard urbain ;
- un accès depuis la RN 113 au Sud, avec la réalisation d'un carrefour sécurisé à la jonction de la RD 106 et de la RN 113 ;
- une connexion directe côté Ouest sur le vieux village, en prolongement de l'Avenue de Nîmes et de la Rue Sainte Colombe.

Par anticipation sur le développement futur de la commune, deux liaisons secondaires resteront ouvertes sur le versant Est de l'opération.

Le futur quartier de Cantausssel sera ainsi très largement accessible tant depuis le village actuel que depuis Lunel et Montpellier via la RN 113.

Des axes de déplacements doux pour diversifier les modes d'accès au quartier

Le schéma d'aménagement confère aux mobilités douces – circulations piétonnes et cyclables – une place privilégiée. L'objectif est triple : offrir une alternative à l'automobile pour les déplacements de courtes distances, sécuriser les déplacements des enfants et des adolescents, favoriser les échanges entre le village et le nouveau quartier et leurs pôles d'attraction respectifs.

L'ensemble du quartier sera irrigué par des cheminements doux qui doubleront systématiquement les voies principales et desserviront l'ensemble des lieux attractifs (équipements publics....) du projet.

Ces cheminements s'inscriront en continuité des axes de déplacement doux programmés à l'échelle globale de la commune :

- un axe Nord/Sud le long de la RD 106 : axe doux structurant desservant à la fois le nouveau quartier de Cantausssel, les quartiers pavillonnaires existants et le pôle d'équipements sportifs et socio-culturels prévu au Nord de la zone urbaine ;
- des axes de liaison Est / Ouest desservant les pôles de services et d'équipements et les lieux de centralité de la commune et du quartier de Cantausssel ; ces liaisons pourront se prolonger vers les espaces naturels de garrigue en périphérie de la ZAC.

▪ Organisation urbaine : une organisation structurée et respectueuse de l'identité des lieux

Le schéma d'aménagement privilégie une composition urbaine lisible et hiérarchisée. La répartition du programme d'aménagement est clairement distribuée dans l'espace.

La RD 106, axe urbain majeur

La RD 106 sera requalifiée en boulevard urbain, interface entre la zone urbaine actuelle et son extension future. Il s'agit :

- de mettre en valeur les équipements publics (piscine d'agglomération, groupe scolaire) situés le long de cet axe et de leur offrir un cadre paysager de qualité, avec de larges espaces plantés intégrant des cheminements doux ;
- d'aménager, à partir du futur carrefour sur la RN 113, une véritable entrée de quartier et de ville ; enjeu paysager et urbain majeur, cette entrée de ville sera traitée au travers d'une opération de qualité ;
- de traiter toutes les intersections et traversées de la RD 106 de façon à inciter les automobilistes à réduire leur vitesse et à sécuriser les échanges entre le village ancien et le nouveau quartier.

Des connexions Est-Ouest et une « circulade » de desserte interne

Le tracé régulier de l'axe Nord/Sud commande un raccordement simple des rues secondaires destinées à assurer la desserte interne du quartier. Ces rues seront positionnées dans le prolongement des deux voies de desserte principale du bourg : l'Avenue de Nîmes qui donne accès au centre ancien et la Rue Sainte Colombe qui dessert les quartiers pavillonnaires.

Rattachée à ces voies secondaires, une « circulade » desservira les zones réservées à l'habitat (II AU2a, II AU2b) ainsi que la zone d'activités prévue au Sud-Ouest du futur quartier (IV AU).

Une organisation homogène pour les espaces résidentiels traditionnels

Dans le souci de favoriser la diversité des formes urbaines et de répondre à la palette des besoins locaux en matière de logements, le schéma général d'aménagement prévoit une véritable mixité d'habitat, depuis le parcellaire de type individuel jusqu'au collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé.

Les zones d'habitat collectif et intermédiaire s'organiseront autour de placettes reliées par des cheminements doux ; afin de libérer au maximum l'espace public, le stationnement résidentiel sera majoritairement aménagé en sous-sol.

Les zones d'habitat individuel groupé ou diffus seront quant à elles regroupées par micro entités de 8 à 12 logements. Ces logements s'articuleront autour d'un espace collectif assurant l'ensemble des fonctions urbaines du micro quartier ainsi constitué : espaces de rencontre et de détente, stationnement visiteur (le stationnement résidentiel étant assuré sur emprise privée), zone technique de rassemblement des conteneurs poubelles.

Un environnement privilégié pour le pôle senior

Le schéma d'aménagement attribue une place privilégiée au pôle senior ; celui-ci sera en effet implanté au cœur de la ZAC, en relation directe avec les équipements publics d'une part et les zones d'habitat d'autre part. Cette localisation lui confère à la fois un environnement calme et une véritable intégration à la vie du quartier.

- **Cadre de vie : une priorité accordée à la qualité paysagère du futur quartier.**

L'ensemble des voies feront l'objet d'un accompagnement végétal :

- L'axe Nord-Sud / RD 106 s'inscrira dans une large coulée verte massivement plantée. Ces espaces plantés, pouvant ponctuellement accueillir des noues paysagées, permettront de traiter de façon qualitative l'interface avec les lotissements existants et assureront un environnement de qualité aux équipements publics prévus sur la ZAC (piscine d'agglomération et groupe scolaire).
- Les voies secondaires Est/Ouest venant se connecter à l'axe Nord-Sud seront bordées par des alignements bilatéraux d'arbres de haute tige ; les clôtures en limite du domaine public, seront atténuées par des haies arbustives.
- La « circulade », voie serpentant au milieu des zones à vocation d'habitat, sera également bordée de larges accotements plantés pouvant ponctuellement recevoir des noues paysagées.

Les parties privatives localisées sur les limites de l'opération feront l'objet d'un pré-verdissement de façon à assurer une transition douce entre les futurs fronts bâtis et les espaces naturels et agricoles environnants

Enfin, la lisière Sud de la zone, en bordure de la RN 113, recevra les espaces de rétention paysagers. Ces espaces auront non seulement une fonction hydraulique, mais également une fonction paysagère dans la mesure où ils contribueront à assurer une transition douce entre la RN 113 et les bâtiments d'activités (IV AU) ou d'habitat (II AU) ; ils contribueront également à atténuer les nuisances sonores pour les bâtiments d'habitation implantés en recul de la RN 113, mais dans la bande de 300 mètres délimitée au titre du bruit de part et d'autre de la voie ferrée.

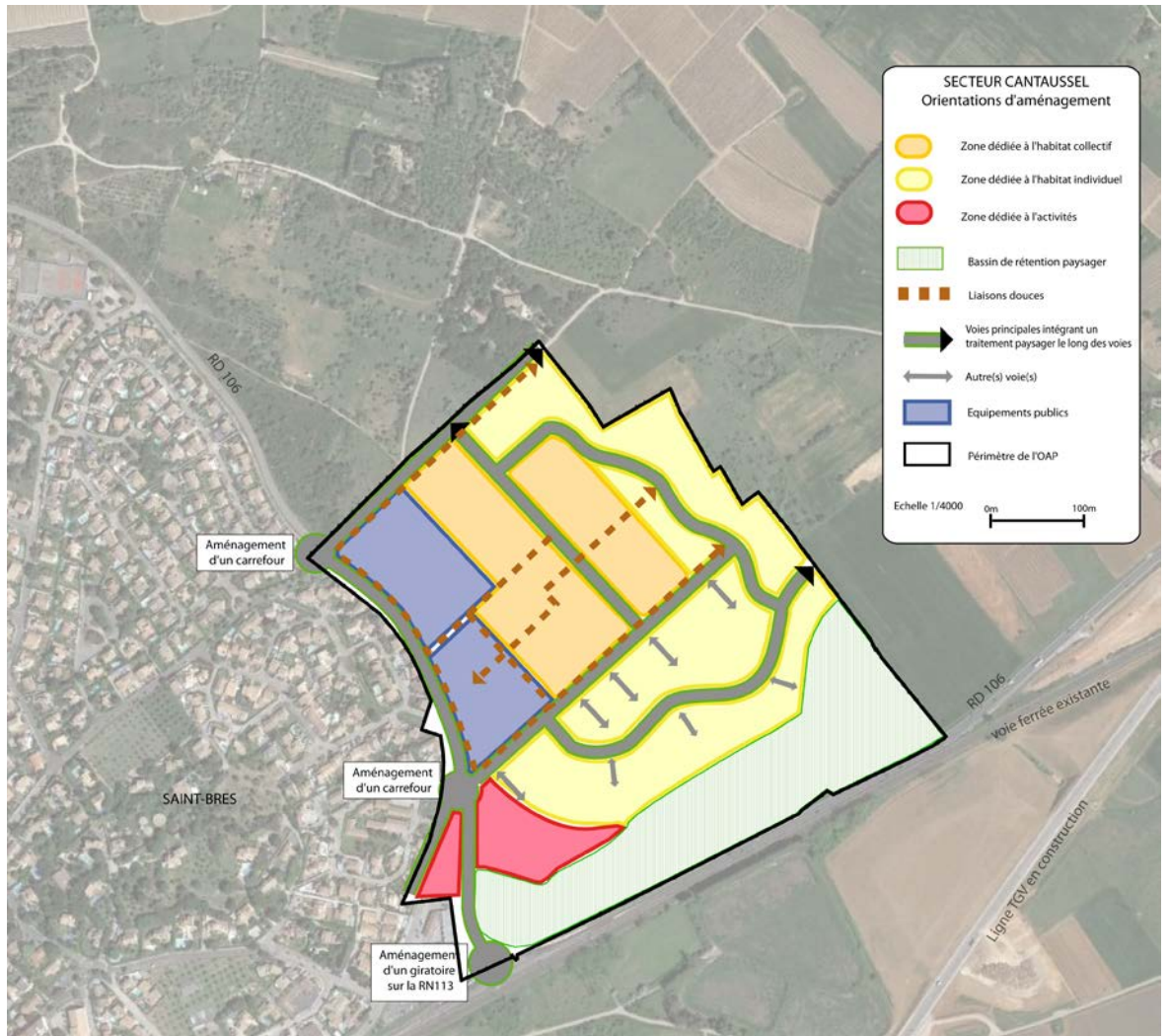
▪ **Une gestion intégrée des eaux pluviales**

Les espaces de rétention, dimensionnés conformément au dossier Loi sur l'Eau de la ZAC prendront la forme de :

- noues végétalisées longeant l'axe Nord-Sud / RD 106 et la « circulade »
- bassins de rétention situés en point bas de la ZAC le long de la RN 113 (zone II AU3).

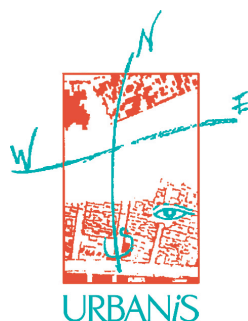
Ces surfaces de rétention, qui ne seront qu'épisodiquement en eau, seront conçues comme des espaces verts ouverts et accessibles aux piétons (profondeur limitée à 1,50 m environ et talus en pente douce).

Schéma de l'orientation particulière d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de Cantaussel



3 – Orientation particulière d'aménagement

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration	29/09/1975		08/08/1983
1 ^{ère} révision	08/08/1983		25/11/1985
1 ^{ère} modification de la 1 ^{ère} révision			24/11/1994
2 ^{ème} révision	06/03/1997	24/10/2000 et 22/03/2001	12/09/2001
1 ^{ère} Mise à jour	24/02/2004		13/05/2004
1 ^{ère} modification de la 2 ^{ème} révision			11/04/2005
2 ^{ème} Mise à jour			08/09/2005
Révision simplifiée	23/04/2007		23/07/2009
3 ^{ème} Mise à jour			28/01/2010
3 ^{ème} révision	22/11/2006	14/12/2011	27/09/2012



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

14 Place de la Ramade
34 670 SAINT BRES

Tel : 04 67 87 46 00
info@ville-saintbres.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure à la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter « *des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* »

La présente orientation particulière d'aménagement porte sur le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté de Cantaussel.

Cette ZAC est située à l'Est du bourg de SAINT-BRES, dans le prolongement de l'actuelle zone urbaine.

D'une superficie totale de 25,4 hectares, elle est délimitée :

- A l'Ouest, par la RD 106 qui la sépare de la zone urbaine actuelle de SAINT-BRES,
- Au Nord, par un chemin goudronné au-delà duquel s'étendent une zone de garrigues et un bois de chênes abritant quelques constructions isolées,
- A l'Est, par des terres cultivées,
- Au Sud, par la RN 113.

Le périmètre de la ZAC de Cantaussel est classé au Plan Local d'Urbanisme en zone II AU (secteurs II AU1, II AU2a, II AU2b, II AU3), IV AU et AU0.

Le schéma d'aménagement de la ZAC de Cantaussel repose sur les principes suivants :

- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune ;
- Assurer un niveau général d'accessibilité et de perméabilité satisfaisant, tous modes confondus ;
- Promouvoir une diversité des fonctions et des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale, en contrepoint des extensions pavillonnaires traditionnelles ;
- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité territoriale locale.

▪ **Accès et desserte : une accessibilité aisée et diversifiée**

Le parti d'aménagement retenu vise à assurer un bon niveau de desserte et d'accessibilité au futur quartier tant depuis le centre ville de SAINT-BRES et les quartiers pavillonnaires existants que depuis les axes routiers périphériques.

Trois axes majeurs de desserte

Le schéma d'aménagement s'organise ainsi autour de trois axes de desserte :

- un axe principal Nord-Sud, correspondant à la RD 106 requalifiée en boulevard urbain ;
- un accès depuis la RN 113 au Sud, avec la réalisation d'un carrefour sécurisé à la jonction de la RD 106 et de la RN 113 ;
- une connexion directe côté Ouest sur le vieux village, en prolongement de l'Avenue de Nîmes et de la Rue Sainte Colombe.

Par anticipation sur le développement futur de la commune, deux liaisons secondaires resteront ouvertes sur le versant Est de l'opération.

Le futur quartier de Cantausssel sera ainsi très largement accessible tant depuis le village actuel que depuis Lunel et Montpellier via la RN 113.

Des axes de déplacements doux pour diversifier les modes d'accès au quartier

Le schéma d'aménagement confère aux mobilités douces – circulations piétonnes et cyclables – une place privilégiée. L'objectif est triple : offrir une alternative à l'automobile pour les déplacements de courtes distances, sécuriser les déplacements des enfants et des adolescents, favoriser les échanges entre le village et le nouveau quartier et leurs pôles d'attraction respectifs.

L'ensemble du quartier sera irrigué par des cheminements doux qui doubleront systématiquement les voies principales et desserviront l'ensemble des lieux attractifs (équipements publics....) du projet.

Ces cheminements s'inscriront en continuité des axes de déplacement doux programmés à l'échelle globale de la commune :

- un axe Nord/Sud le long de la RD 106 : axe doux structurant desservant à la fois le nouveau quartier de Cantausssel, les quartiers pavillonnaires existants et le pôle d'équipements sportifs et socio-culturels prévu au Nord de la zone urbaine ;
- des axes de liaison Est / Ouest desservant les pôles de services et d'équipements et les lieux de centralité de la commune et du quartier de Cantausssel ; ces liaisons pourront se prolonger vers les espaces naturels de garrigue en périphérie de la ZAC.

▪ Organisation urbaine : une organisation structurée et respectueuse de l'identité des lieux

Le schéma d'aménagement privilégie une composition urbaine lisible et hiérarchisée. La répartition du programme d'aménagement est clairement distribuée dans l'espace.

La RD 106, axe urbain majeur

La RD 106 sera requalifiée en boulevard urbain, interface entre la zone urbaine actuelle et son extension future. Il s'agit :

- de mettre en valeur les équipements publics (piscine d'agglomération, groupe scolaire) situés le long de cet axe et de leur offrir un cadre paysager de qualité, avec de larges espaces plantés intégrant des cheminements doux ;
- d'aménager, à partir du futur carrefour sur la RN 113, une véritable entrée de quartier et de ville ; enjeu paysager et urbain majeur, cette entrée de ville sera traitée au travers d'une opération de qualité dont la mise en œuvre ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU (zone AU0).
- de traiter toutes les intersections et traversées de la RD 106 de façon à inciter les automobilistes à réduire leur vitesse et à sécuriser les échanges entre le village ancien et le nouveau quartier.

Des connexions Est-Ouest et une « circulade » de desserte interne

Le tracé régulier de l'axe Nord/Sud commande un raccordement simple des rues secondaires destinées à assurer la desserte interne du quartier. Ces rues seront positionnées dans le prolongement des deux voies de desserte principale du bourg : l'Avenue de Nîmes qui donne accès au centre ancien et la Rue Sainte Colombe qui dessert les quartiers pavillonnaires.

Rattachée à ces voies secondaires, une « circulade » desservira les zones réservées à l'habitat (II AU2a, II AU2b) ainsi que la zone d'activités prévue au Sud-Ouest du futur quartier (IV AU).

Une organisation homogène pour les espaces résidentiels traditionnels

Dans le souci de favoriser la diversité des formes urbaines et de répondre à la palette des besoins locaux en matière de logements, le schéma général d'aménagement prévoit une véritable mixité d'habitat, depuis le parcellaire de type individuel jusqu'au collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé.

Les zones d'habitat collectif et intermédiaire s'organiseront autour de placettes reliées par des cheminements doux ; afin de libérer au maximum l'espace public, le stationnement résidentiel sera majoritairement aménagé en sous-sol.

Les zones d'habitat individuel groupé ou diffus seront quant à elles regroupées par micro entités de 8 à 12 logements. Ces logements s'articuleront autour d'un espace collectif assurant l'ensemble des fonctions urbaines du micro quartier ainsi constitué : espaces de rencontre et de détente, stationnement visiteur (le stationnement résidentiel étant assuré sur emprise privée), zone technique de rassemblement des conteneurs poubelles.

Un environnement privilégié pour le pôle senior

Le schéma d'aménagement attribue une place privilégiée au pôle senior ; celui-ci sera en effet implanté au cœur de la ZAC, en relation directe avec les équipements publics d'une part et les zones d'habitat d'autre part. Cette localisation lui confère à la fois un environnement calme et une véritable intégration à la vie du quartier.

- **Cadre de vie : une priorité accordée à la qualité paysagère du futur quartier.**

L'ensemble des voies feront l'objet d'un accompagnement végétal :

- L'axe Nord-Sud / RD 106 s'inscrira dans une large coulée verte massivement plantée. Ces espaces plantés, pouvant ponctuellement accueillir des noues paysagées, permettront de traiter de façon qualitative l'interface avec les lotissements existants et assureront un environnement de qualité aux équipements publics prévus sur la ZAC (piscine d'agglomération et groupe scolaire).
- Les voies secondaires Est/Ouest venant se connecter à l'axe Nord-Sud seront bordées par des alignements bilatéraux d'arbres de haute tige ; les clôtures en limite du domaine public, seront atténuées par des haies arbustives.
- La « circulade », voie serpentant au milieu des zones à vocation d'habitat, sera également bordée de larges accotements plantés pouvant ponctuellement recevoir des noues paysagées.

Les parties privatives localisées sur les limites de l'opération feront l'objet d'un pré-verdissement de façon à assurer une transition douce entre les futurs fronts bâtis et les espaces naturels et agricoles environnants.

Enfin, la lisière Sud de la zone, en bordure de la RN 113, recevra les espaces de rétention paysagers. Ces espaces auront non seulement une fonction hydraulique, mais également une fonction paysagère dans la mesure où ils contribueront à assurer une transition douce entre la RN 113 et les bâtiments d'activités (IV AU) ou d'habitat (II AU) ; ils contribueront également à atténuer les nuisances sonores pour les bâtiments d'habitation implantés en recul de la RN 113, mais dans la bande de 300 mètres délimitée au titre du bruit de part et d'autre de la voie ferrée.

▪ **Une gestion intégrée des eaux pluviales**

Les espaces de rétention, dimensionnés conformément au dossier Loi sur l'Eau de la ZAC se répartiront entre :

- des noues végétalisées longeant l'axe Nord-Sud / RD 106 et la « circulade »
- des bassins de rétention situés en point bas de la ZAC le long de la RN 113 (zone II AU3).

Ces surfaces de rétention, qui ne seront qu'épisodiquement en eau, seront conçues comme des espaces verts ouverts et accessibles aux piétons (profondeur limitée à 1,50 m environ et talus en pente douce).

**Schéma illustratif de l'orientation particulière d'aménagement
de la Zone d'Aménagement Concerté de Cantausseil**
(implantations des constructions indicatives)



Antoine GARCIA DIAZ – Architecte DPLG – Urbaniste