



Plan Local d'Urbanisme

2.2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

JUIN 2015

FRANCE

LANGUEDOC
ROUSSILLON

HERAULT

COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE MONTPELLIER

COMMUNE
DE SAUSSAN

Elaboration du P.O.S. approuvée le 21/04/1978

1ère révision approuvée le 30/11/1985

2ème révision approuvée le 20/05/1992

3ème révision approuvée le 07/07/1995

Elaboration du P.L.U. approuvée le 08/11/2011

1ère Modification

approuvée par D.C.M. du :



SOMMAIRE

L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR.....	3
- L'objet des orientations d'aménagement par secteur	
- L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du P.L.U	
- La mise en oeuvre des dispositions du P.L.U. dans les secteurs d'orientation	
LE SECTEUR «LES HORTS DE VERNIS».....	5
LE SECTEUR «ENTREE SUD».....	6
LE SECTEUR «LES COMBES».....	7

L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR»

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Ce document intitulé «Les orientations d'aménagement par secteurs» constitue une pièce facultative du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

«Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. [...]» (Article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme).

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR AVEC LES AUTRES PIECES DU P.L.U.

Articulation avec le P.A.D.D. :

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations générales pour la commune.

Articulation avec la règle d'urbanisme :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et les pièces graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

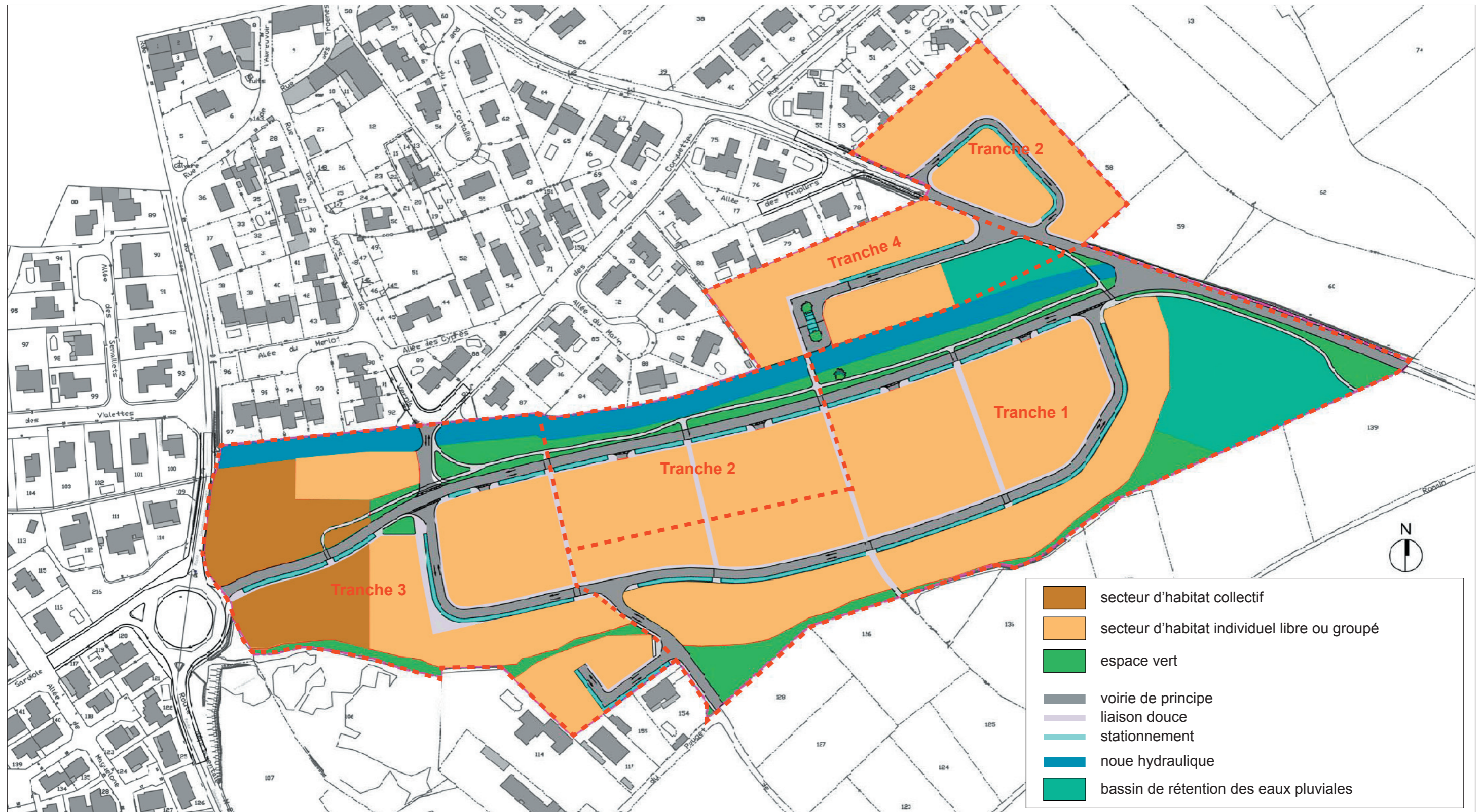
LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit des principes d'aménagement (principes de liaisons, densités...).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du P.L.U.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

LE SECTEUR «Les Horts de Vernis»



Le secteur «Les Horts de Vernis», d'une emprise d'environ 10 hectares, correspond au secteur 1AUz, et sera urbanisé dans le cadre d'une ZAC.

La densité minimale est fixée à 20 logements à l'hectare conformément au SCOT de l'Agglomération de Montpellier, soit environ 200 logements.

Conformément au Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de Montpellier, il est imposé au moins 30% de logements à caractère social dans le cadre de cette opération.

L'urbanisation de ce secteur se fera en plusieurs tranches afin de maîtriser la croissance urbaine notamment par rapport aux équipements.

Le projet doit s'appuyer sur une trame viaire et des espaces publics en cohérence avec l'existant (hiérarchisation des voies, éléments structurants, etc) et permettre de corriger les problématiques hydrauliques actuelles de la commune.

LE SECTEUR «Entrée Sud»

Le secteur «Entrée Sud», doit permettre la réalisation d'habitations individuelles libres ou groupées dans le cadre d'une ou deux opérations d'ensemble (phase 1 et phase 2).

L'objectif est d'avoir un aménagement d'ensemble cohérent (intégration au tissu existant, contraintes hydrauliques...) et un traitement d'entrée de ville de qualité.

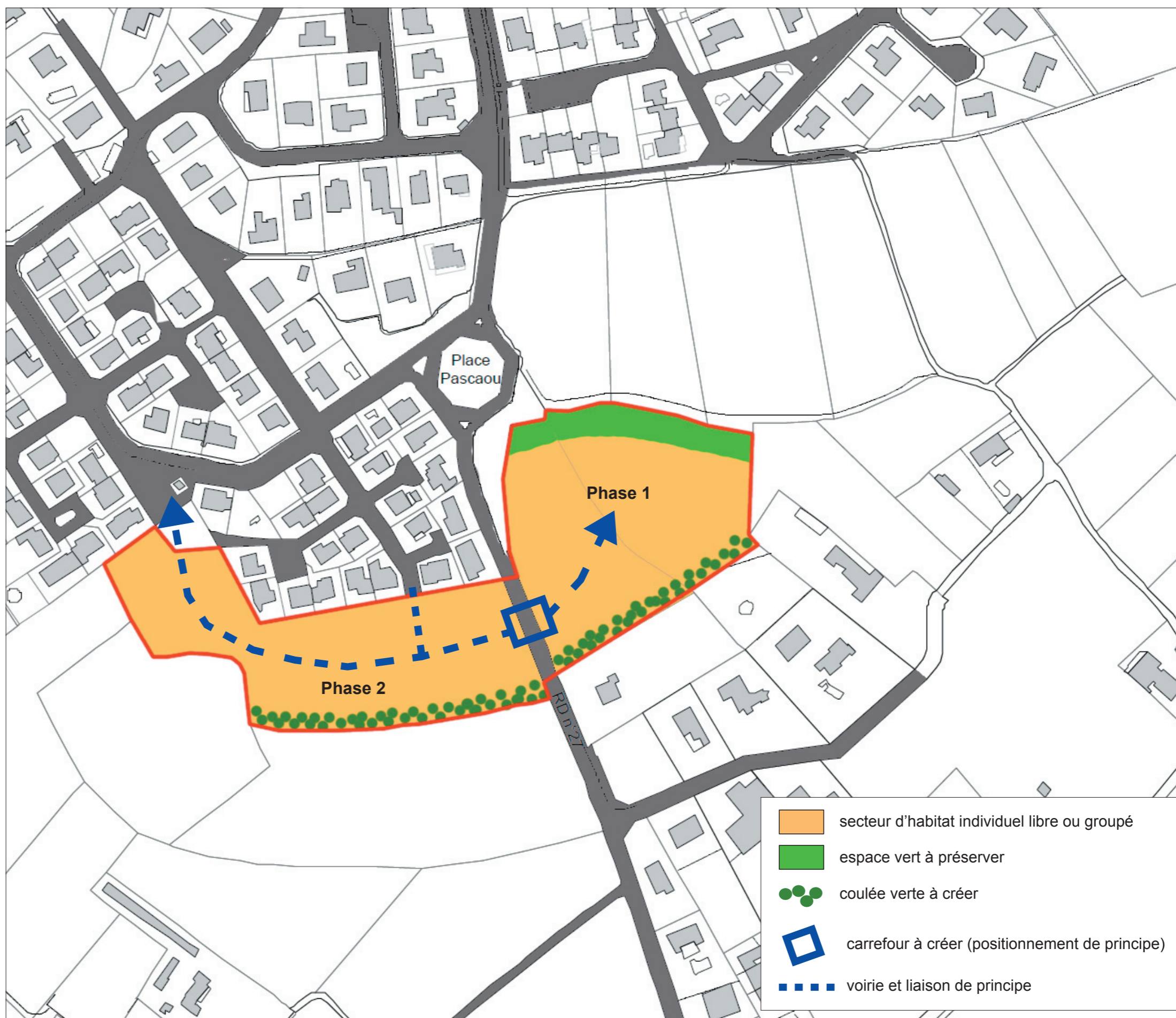
La densité minimale est fixée à 20 logements à l'hectare conformément au SCOT de l'Agglomération de Montpellier.

Conformément au règlement, il est imposé au moins 30% de logements à caractère social dans le cadre de cette opération.

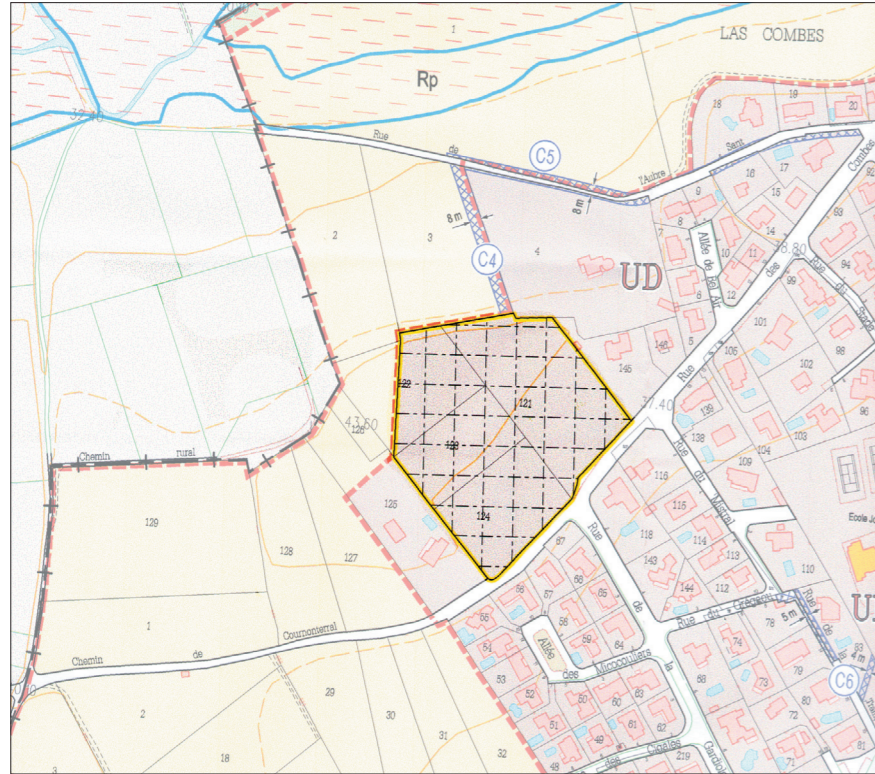
L'urbanisation de ce secteur se fera en deux phases :

La phase 1 : début 2018, ce qui devrait correspondre à la première tranche de la ZAC «des Horts de Vernis».

La phase 2 : début 2019, ce qui devrait correspondre à la tranche 2 de la ZAC «des Horts de Vernis».



LE SECTEUR «Les Combes»



Le secteur «Les Combes», situé en zone UD, devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

D'une emprise d'environ 1,2 hectare, cette opération d'ensemble doit permettre la réalisation de 24 à 28 lots, soit une densité minimale de 20 logements par hectare.

Conformément au règlement, il est imposé au moins 25% de logements à caractère social dans le cadre de cette opération.



- Principe de liaison
- Point de connexion avec la rue des Combes

SOMMAIRE

L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR.....3

- L'objet des orientations d'aménagement par secteur
- La portée des orientations d'aménagement par secteur
- L'articulation des orientations d'aménagement par secteur avec les autres pièces du P.L.U
- La mise en oeuvre des dispositions du P.L.U. dans les secteurs d'orientation

LE SECTEUR «LES HORTS DE VERNIS.....5

LE SECTEUR «LES COMBES».....6



SEPTEMBRE 2011

FRANCE

LANGUEDOC
ROUSSILLON

HERAULT

COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE MONTPELLIER

COMMUNE
DE SAUSSAN

Plan Local d'Urbanisme

2.2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Elaboration du P.O.S. approuvée le 21/04/1978

1ère révision approuvée le 30/11/1985

2ème révision approuvée le 20/05/1992

3ème révision approuvée le 07/07/1995

4ème REVISION DU P.O.S. ET TRANSFORMATION EN P.L.U. :

- Prescrite par D.C.M. du : 06 septembre 2001
- Arrêtée par D.C.M. du : 16 février 2010
- Approuvée par D.C.M. du :

Document conforme à l'original approuvé
par délibération du conseil municipal
du :

08 NOV. 2011

Michel ANDRIER
Maire
Hérault

information & TERRITOIRES

SARL au capital de 7800 euros

Le Richelleu
32, Avenue G. Clémenceau
34000 MONTPELLIER
tél : 04.67.794.728.

n° SIRET : 422 471 003 00034 Code NAF : 7112B
RCS MONTPELLIER

partenaire (s)



Services et Plans Informatisés
SPI-GRAPHIC
300, rue du Faubourg du Nord
34130 MAUGUIO
Tél. 04 67 12 04 63

LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit des principes d'aménagement (principes de liaisons, densités...).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du P.L.U.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR»

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Ce document intitulé «Les orientations d'aménagement par secteurs» constitue une pièce facultative du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ce document *comporte des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il peut en outre prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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. (Article L.123-1 du Code de l'urbanisme).*

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR AVEC LES AUTRES PIECES DU P.L.U.

Articulation avec le P.A.D.D. :

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations générales pour la commune.

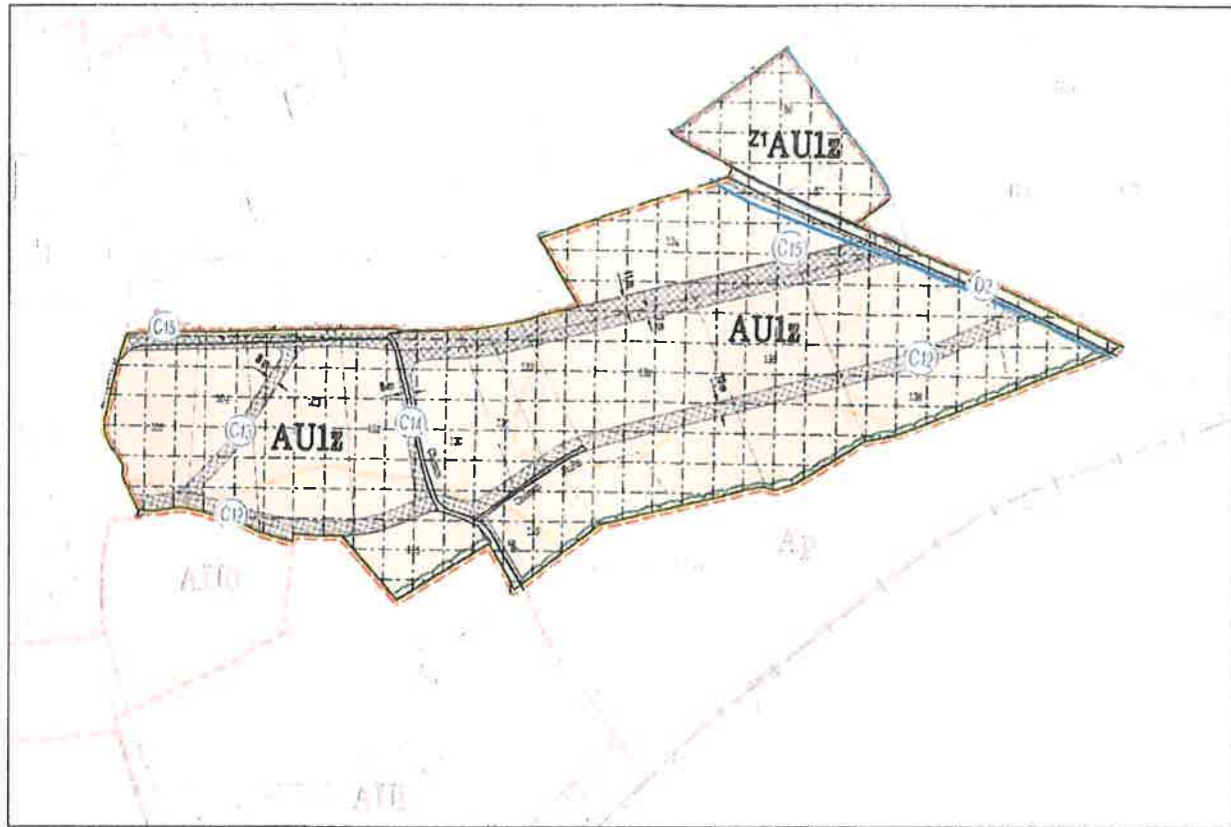
Articulation avec la règle d'urbanisme :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et les pièces graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

LE SECTEUR «Les Horts de Vernis»

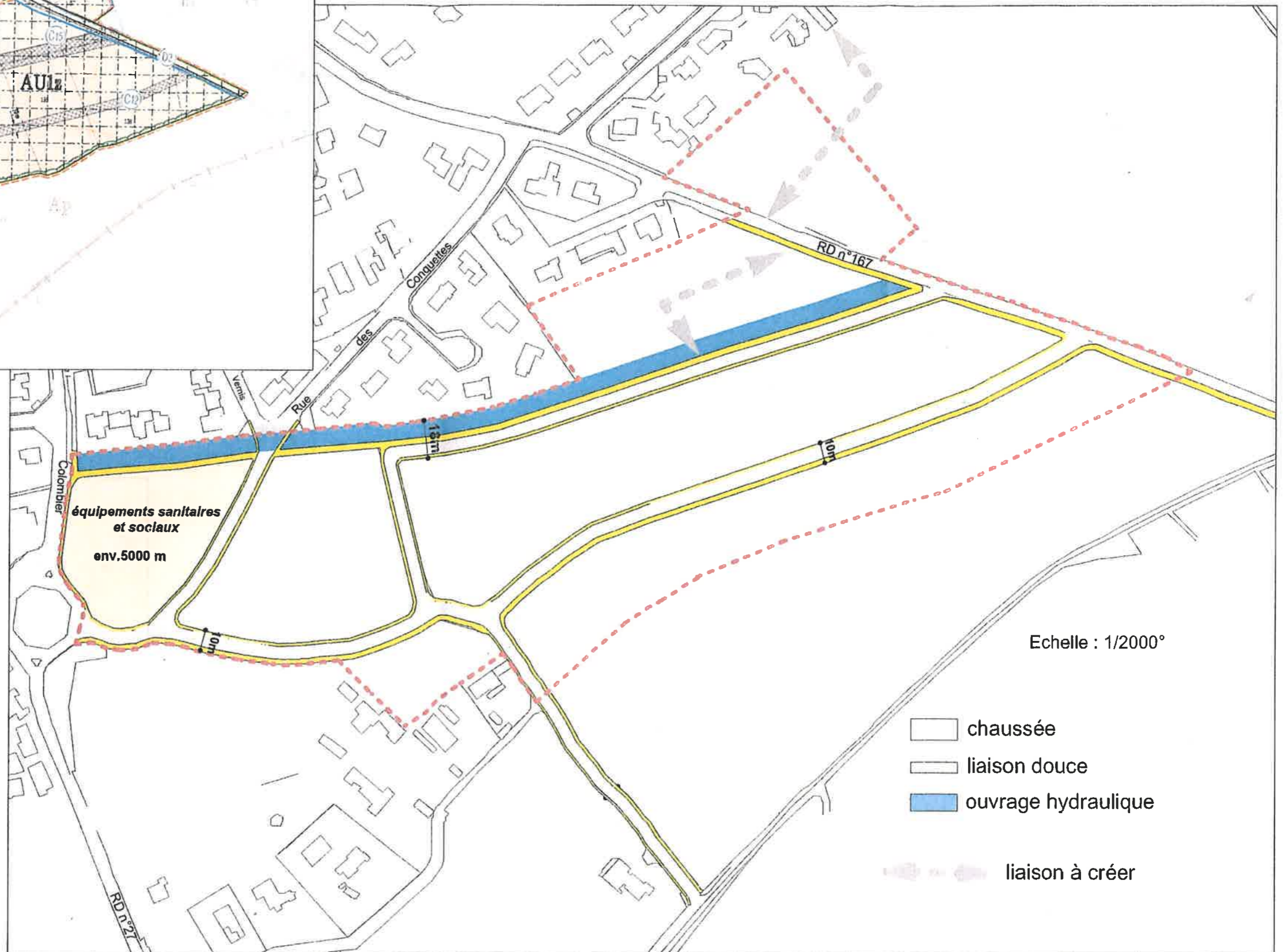


Le secteur «Les Horts de Vernis», correspondant à la zone AU1z, devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

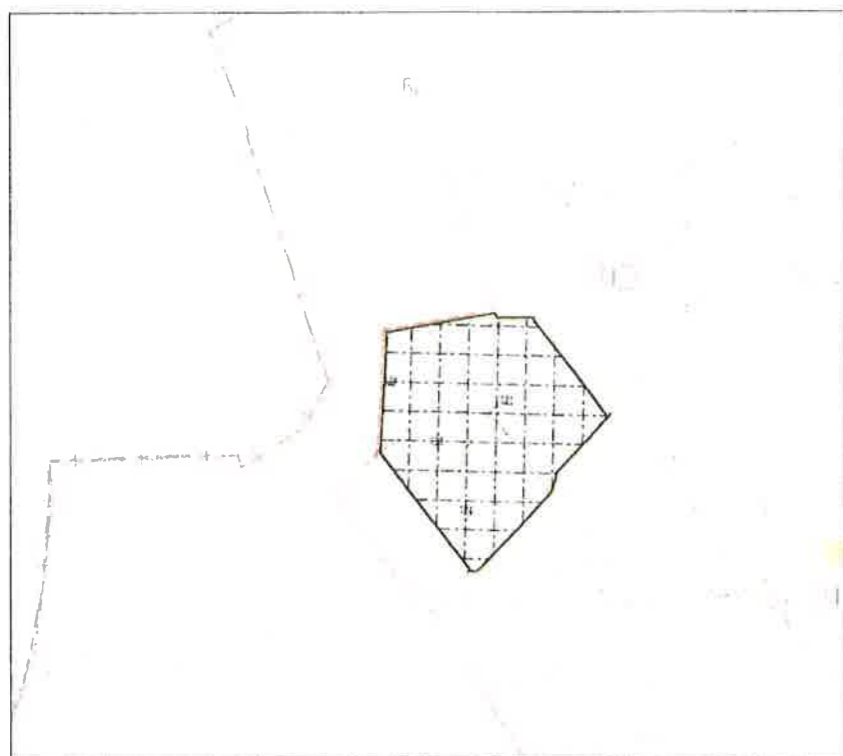
La densité minimale est fixée à 20 logements à l'hectare conformément au SCOT de l'Agglomération de Montpellier.

Conformément au règlement, il est imposé au moins 20% de logements à caractère social dans le cadre de cette opération.

Des équipements sanitaires et sociaux sont projetés à l'entrée du village, en position de «vitrine» sur une emprise d'environ 5000 m².



LE SECTEUR «Les Combes»



Le secteur «Les Combes», situé en zone UD, devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

D'une emprise d'environ 1,2 hectare, cette opération d'ensemble doit permettre la réalisation de 24 à 28 lots, soit une densité minimale de 20 logements par hectare.

Conformément au règlement, il est imposé au moins 25% de logements à caractère social dans le cadre de cette opération.

