

Zone Naturelle (N)

La zone naturelle correspond à la Trame Verte et Bleue (TVB) essentiellement représentée par les abords de l'Hérault et de ses 2 affluents principaux.

Les abords des ruisseaux (tampon de 10m) sont également repris en zone N.

Le secteur Nt correspond au secteur de valorisation touristique des berges de l'Hérault ; il est présent aussi bien au Nord qu'au Sud du centre historique.

Les aménagements autorisés sont limités (zone inondable) mais doivent permettre une valorisation des berges à la fois pour les habitants et pour les touristes.

Il s'agit d'améliorer les conditions d'accueil alors même que le site constitue un lieu de baignade spontané difficile à contrôler pour la collectivité en période estivale.

Les règlements de la zone agricole et de la zone naturelle renvoient à l'axe 2 du PADD.

5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

« Art. L. 151-7 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, 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Le PLU de Bélarga dispose de 3 zones AU qui sont soumises à des OAP :

- Le secteur AUa, dans le centre village, qui a vocation à accueillir des équipements et aménagements publics, ainsi que des logements sociaux. Il fait l'objet de l'ER n°1
- Le secteur AUb à vocation essentiellement résidentielle
- La zone AUm prévue pour l'accueil d'une opération médico-touristique

Les secteurs AUa et AUb devront faire l'objet d'opérations d'ensemble compte tenu de la diversité des aménagements à prévoir dans les OAP.

La zone AUm faisant l'objet d'un portage privé, l'homogénéité du projet n'est pas problématique et une opération d'ensemble n'est pas rendue obligatoire.

Secteur AUa – Secteur Equipement public (emplacement réservé n°1)

Ce secteur est plat. Non cultivé, il forme un terrain en friche entre des secteurs d'urbanisation récente et le centre village.

Sa frange nord-ouest est couverte par le PPRI.

Un petit édifice en pierre est situé en partie nord. Il est partie intégrante d'un mur séparatif en pierre entre le terrain et l'avenue du Télon / chemin d'Aire Pauque.

Le fait qu'un ER soit mis en place sur l'entièreté du terrain de l'opération permet de savoir que la collectivité la maîtrisera pleinement.

Les prescriptions de l'OAP peuvent ainsi être relativement réduites, en particulier pour l'emplacement précis des différents équipements prévus.

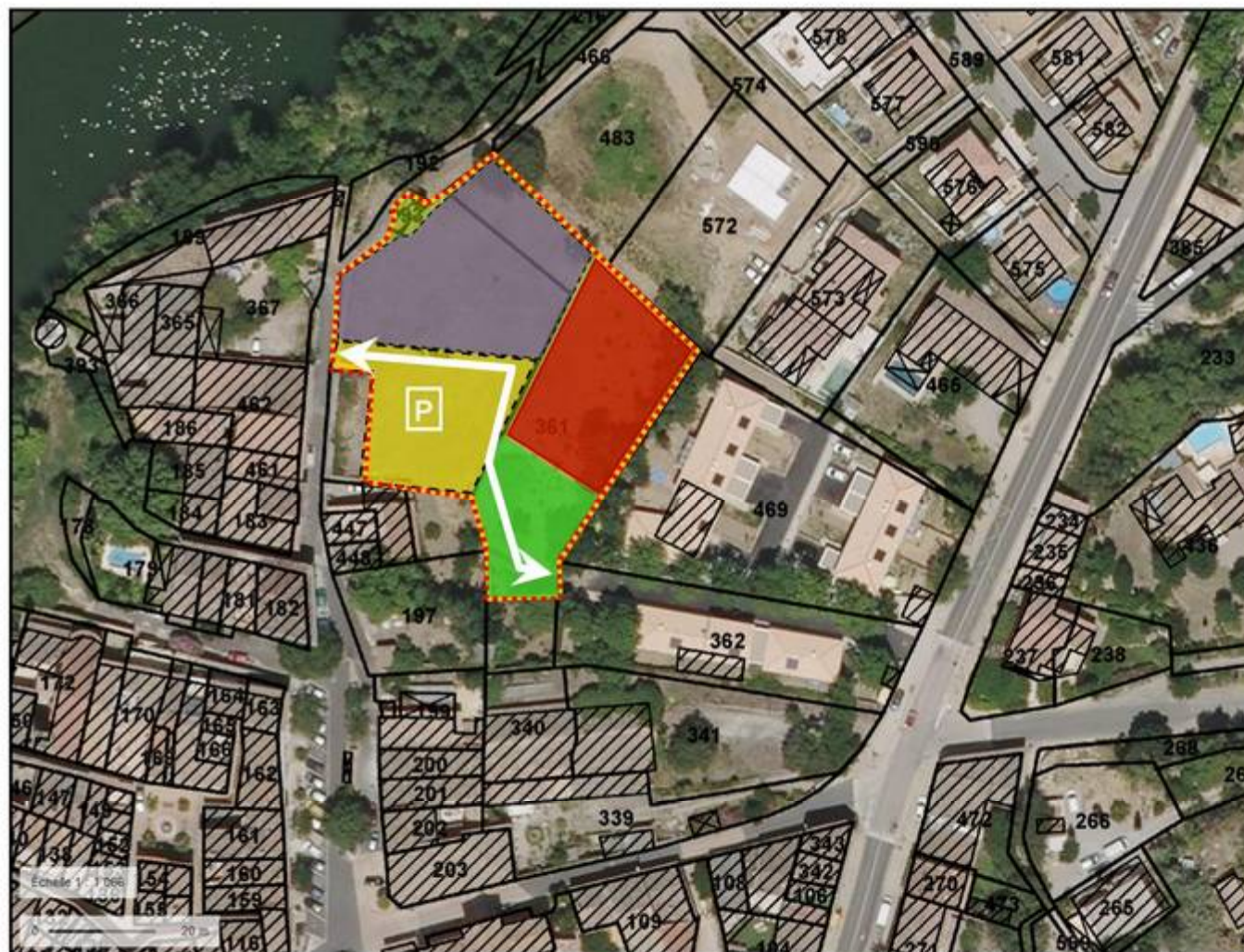
Il est donc simplement recommandé de façon indicative que les logements sociaux soient réalisés à proximité des Marronniers.

La desserte viaire se fait de façon logique en prolongement de la voie des marronniers qui est connectée directement à la RD32.

Quelques arbres de haute tige sont présents et doivent être préservés dans la mesure où ils n'empêchent pas la réalisation du programme prévu.

Il est également prévu la préservation du mur séparatif en pierre et du petit édifice (à l'inventaire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), hors percement limité pour liaison avec le centre village.

SECTEUR AUa - Nord du village - Mairie (Emplacement Réservé n°1)



LEGENDE



Emprise de l'opération
(environ 3240m²)

Equipements, réseau viaire et espaces communs/publics



Voie de desserte automobile
+ piétonnier



Espace vert public



Parking (environ 60 places)

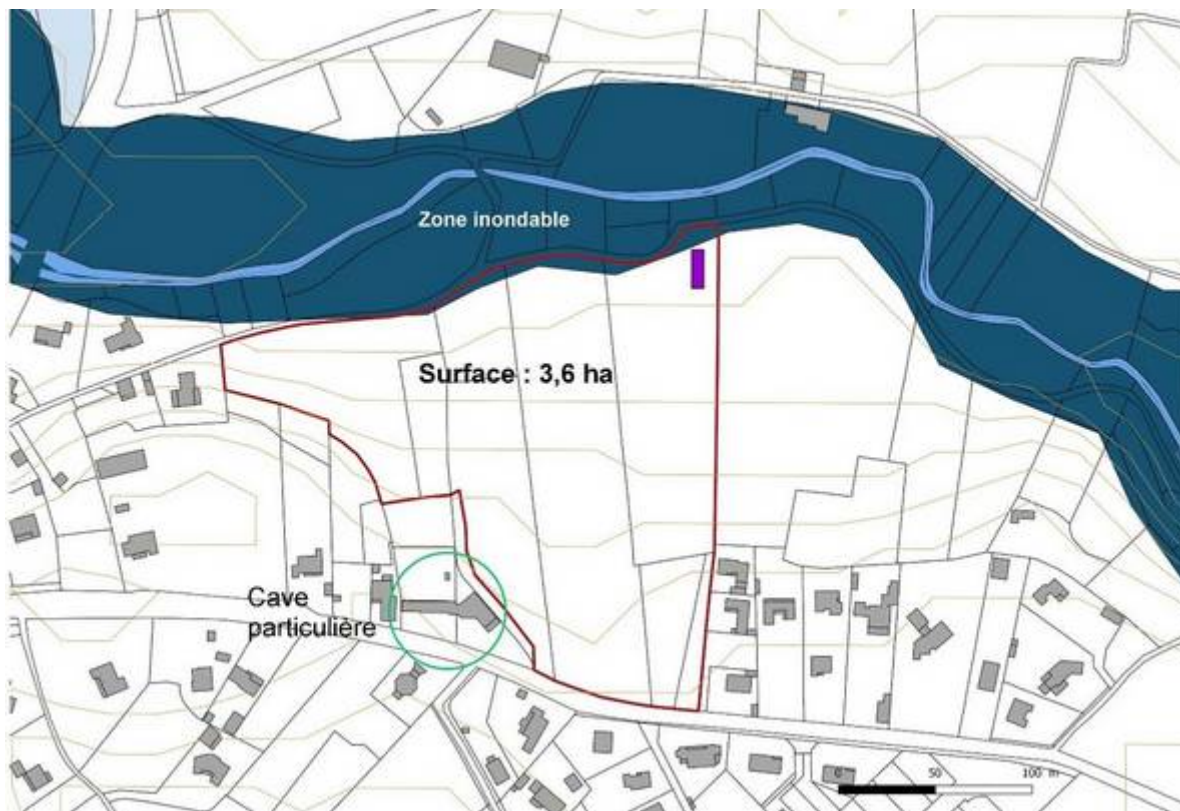


Secteur d'implantation d'un équipement
public (+ espace public associé)



Secteur résidentiel
(+/- 5 logements sociaux)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Juillet 2019



Secteur AUb – Secteur Eaux basses / Croix Saint Antoine

Contexte général du site de l'opération

Le terrain représente une superficie de 3,6ha ; il est libre de constructions à l'exception d'un bâtiment en cours de construction initialement prévu pour un usage agricole. Il a été convenu avec le propriétaire qu'il serait transformé en logement.

La partie basse au nord est tangente par la zone inondable du Rouvière.

Le dernier point contextuel important est la présence d'une cave particulière pratiquement limitrophe de la nouvelle opération. Des conflits d'usage sont donc à anticiper et à éviter par les aménagements à prévoir dans l'OAP.

Le contexte général est pavillonnaire et les accroches urbaines sont inexistantes à l'exception du rapport au chemin de la Croix Saint Antoine.

Contexte végétal du site de l'opération

L'occupation du terrain est duale et correspond à 2 propriétés distinctes :

- A l'ouest, le terrain est en friche
- A l'est, le terrain est cultivé en vignes

Le principal intérêt réside dans la haie centrale qui fait se rejoindre les 2 chemins.

En marge de l'opération, il faut remarquer 2 corridors boisés à l'est et à l'ouest correspondant à des talus marqués non exploitables. Par ailleurs, le vallon du Rouvière est actuellement enfriché, le PLU mettant néanmoins en avant l'objectif d'une réactivation de son potentiel agronomique.





Contexte viaire du site de l'opération

Si la disposition du quartier autorise une double desserte par le chemin de la Croix Saint Antoine et le Chemin des Eaux basses, ce dernier apparaît comme ayant une largeur insuffisante pour assurer une desserte efficace. Par ailleurs, la voie est bordée de maisons individuelles et la circulation induite par le projet aurait des impacts négatifs sur les riverains.

La configuration du terrain mène cependant à prévoir des accès directs de quelques lots vers ce chemin.

La desserte quasi-exclusive est donc logiquement à trouver à partir du chemin de la Croix Saint Antoine qui est une des voies structurantes de la commune.

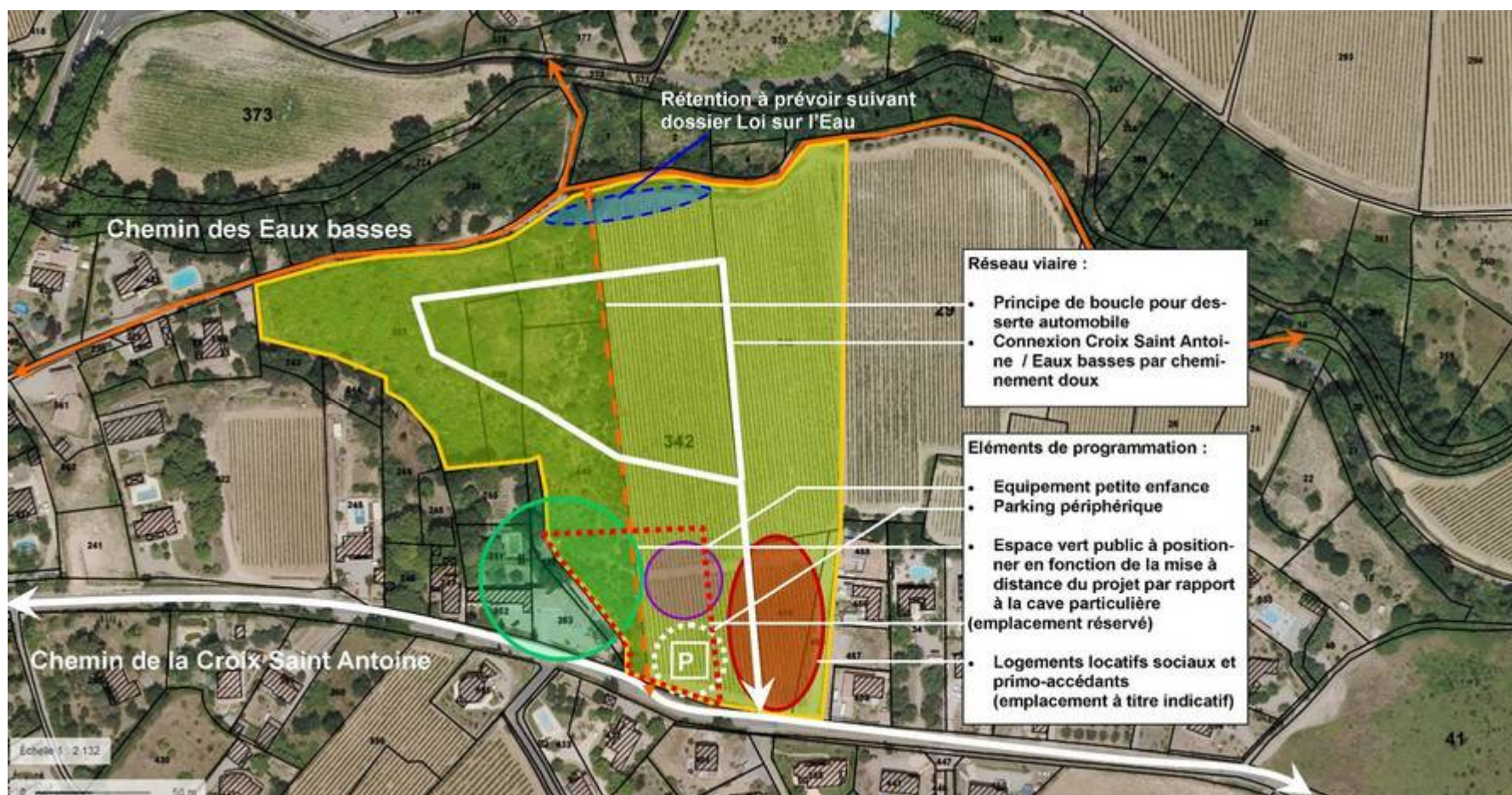
Les deux chemins seront à relier par un cheminement doux, le maillage sera ainsi complet.



Vues depuis le chemin des Eaux basses



Vues des vignes et de la haie centrale



Desserte viaire et programmation de l'opération

Afin d'assurer la mixité fonctionnelle et sociale du quartier et afin d'accompagner l'urbanisation résidentielle, plusieurs dispositions sont prises :

- Création d'un équipement d'accueil pour la petite enfance, d'un parking et d'un espace vert public (ER n°2), leur

positionnement en entrée de quartier leur garantie un rôle fédérateur à l'échelle de l'entièreté du village et une desserte optimale



- Production de logements aidés (primo-accédants) : minimum de 10% de l'ensemble de l'opération. Leur positionnement à proximité du chemin de la Croix Saint Antoine relève d'une recommandation.

Par ailleurs, un bassin de rétention des eaux pluviales est à prévoir en partie basse de l'opération.

Maillage paysager du futur quartier

L'opération est structurée par des points d'appui paysagers ayant des fonctions récréatives, techniques et/ou environnementales :

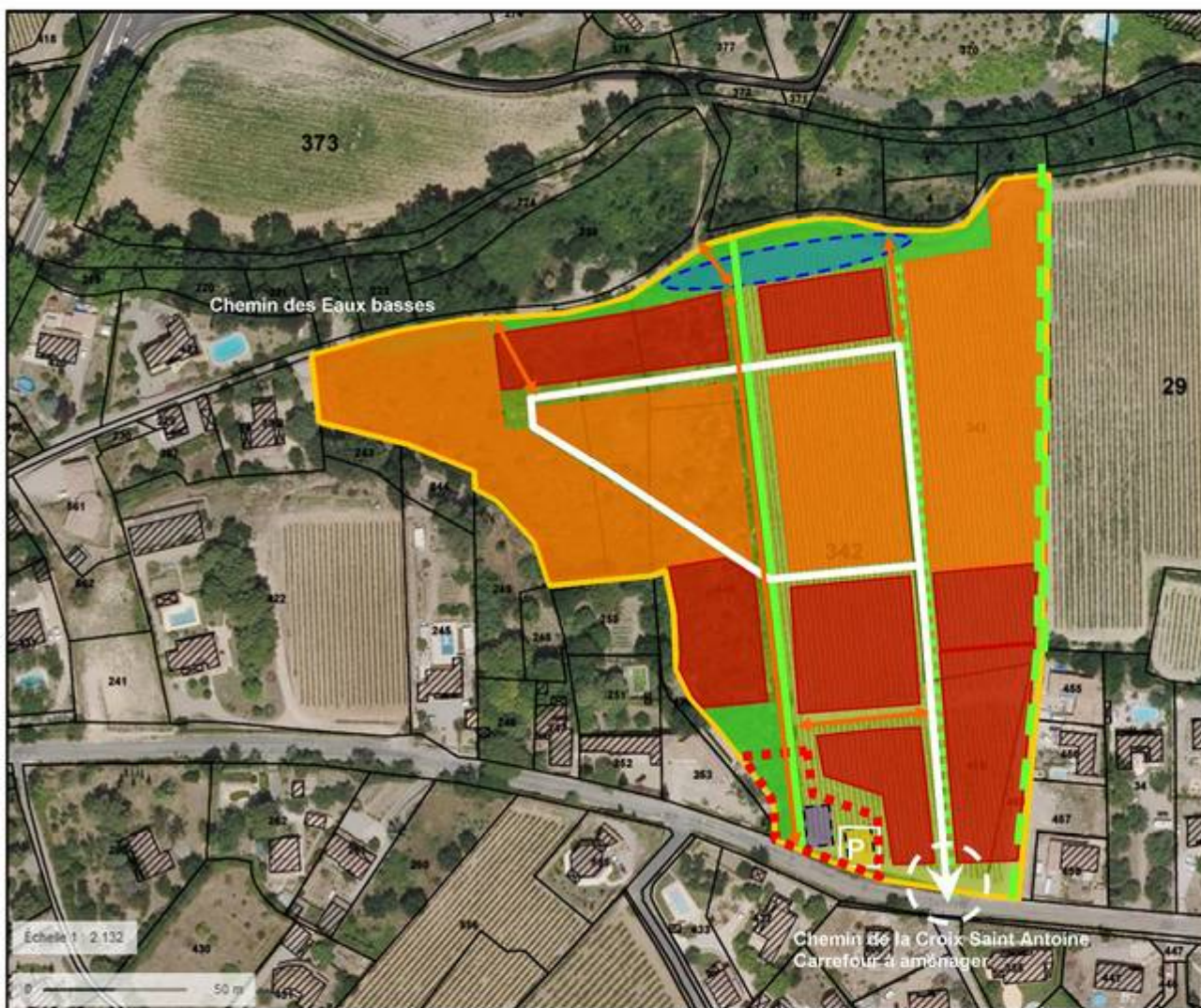
- L'espace vert prévu par l'ER n°2 sert d'espace tampon avec la cave particulière
- Le bassin de rétention en partie basse se dilate en bassin paysager et en espace vert commun
- La haie centrale maintenue sert de corridor vert entre les 2 espaces verts ; elle sera nécessairement interrompue ponctuellement mais son rôle structurant est mis en exergue par le cheminement doux principal qui la suivra
- Le corridor vert en limite Ouest est maintenu (identification au titre de l'article L151-23 du CU)
- La limite Est est à planter d'une haie vive / arborée dense de façon à :
 - o Limiter la venue de produits de traitements des vignes
 - o Connecter le corridor vert situé à l'Est (également repris au titre de l'article L151-23 du CU) aux espaces verts proches du Rouviège

Densités

Si le niveau de densité global est d'environ 17logements par ha (y compris comptabilisation des équipements, voiries et espaces verts) et renvoie au niveau moyen constaté dans les secteurs d'urbanisation récente, des différences sont recommandées dans l'OAP de façon à tenir compte de la proximité des espaces verts et du chemin de la Croix Saint Antoine. L'intérêt de cette proximité permet d'atteindre un niveau de densité plus élevé. Ce niveau n'est pas spécifié pour ne pas contraindre les typologies à mettre en œuvre.

Autres éléments

- Afin d'anticiper une urbanisation future éventuelle des terrains cultivés à l'est de l'opération qui se trouveront à terme enclavés, une amorce est à prévoir pour que la liaison urbaine se fasse dans les meilleures conditions.
- La voie principale est à accompagner par un alignement d'arbres de haute tige donnant à voir l'importance de la voie et apportant des ombrages, du stationnement pourra être mis en place le long de la voie. Des ouvertures visuelles doivent donner sur l'espace vert en partie basse.

SECTEUR AUb - Eaux basses / Croix Saint Antoine


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Juillet 2019

LEGENDE

- Emprise de l'opération (environ 3,6ha)
- Equipements, réseau viaire et espaces communs/publics**
- Voie de desserte automobile + piétonnier
- Cheminement doux
- Espace vert commun ou public
- Bassin de rétention paysager
- Emprise de l'emplacement réservé n°2
- Parking à l'entrée de l'opération
- Secteur d'implantation de l'équipement Petite Enfance
- Plantations**
- Haie existante à maintenir (sauf franchissements nécessaires)
- Alignement d'arbres le long de l'axe principal
- Haie bocagère / arborée renforcée en limite d'opération est (vignes et secteur pavillonnaire existant)
- Densités (à titre indicatif)**
- Secteurs de plus forte densité
- Secteurs de plus faible densité

Secteur AUm – Secteur pour un équipement proposant un hébergement temporaire (accueil d'une clientèle)

Ce secteur étant destiné à accueillir un équipement dont l'intérêt pour la commune a déjà été démontré, 2 enjeux sont essentiels à son insertion :

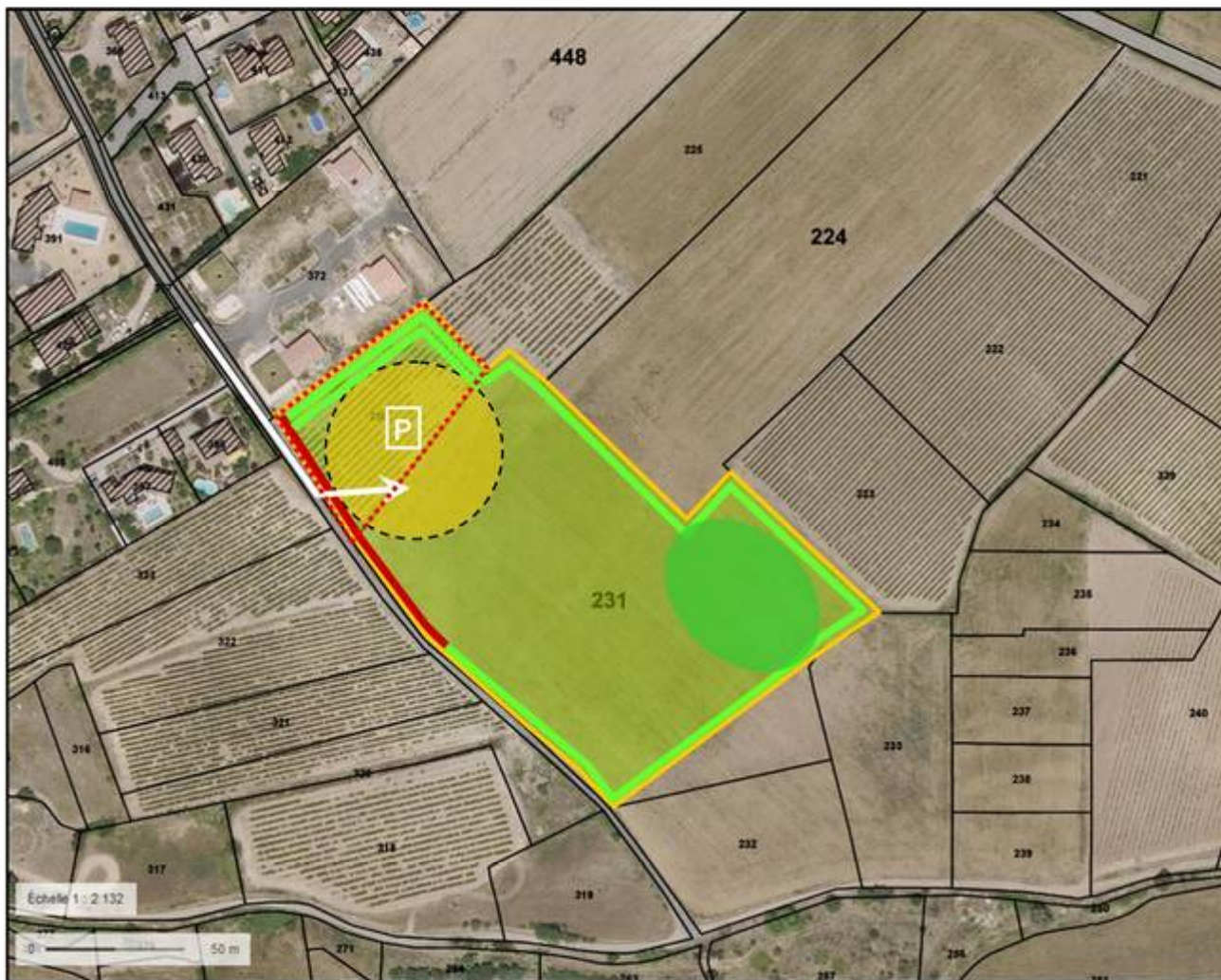
- La prise en compte d'une aire de stationnement suffisante pour que les véhicules des employés et des visiteurs ne débordent pas sur l'espace public : ce point a été vu dans le règlement. Un positionnement en entrée d'opération apparaît comme le plus fonctionnel et moins impactant dans le paysage de l'espace viticole
- Le traitement des clôtures et limites ; elles seront de 2 ordres :
 - Haies vives et mixtes sur l'essentiel du périmètre de façon à limiter la perception du bâtiment, en particulier depuis la route de Plaissan. Comme dans le secteur AUb, cette haie joue aussi un rôle de « filtre » ou de « coupure » par rapport aux produits de traitement utilisés sur les vignes.
 - Murets en continuité du tissu bâti existant le long du chemin des Condamines

Un espace vert sera disposé en partie nord-est de l'opération formant une transition entre l'opération et les vignes.



Vues depuis le chemin des Condamines

ZONE AUm



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Juillet 2019

LEGENDE

-  Emprise de l'opération (environ 2ha)
- Equipements, réseau viaire et espaces communs/publics**
-  Accès automobile + piétonnier
-  Espace vert commun
-  Parking à l'entrée de l'opération
-  Emprise de l'emplacement réservé n°6
- Traitement des limites**
-  Haie bocagère à mettre en place
-  Haie bocagère arborée et arbustive renforcée à proximité des habitations existantes
-  Murets (entre 1,40m et 1,80m de hauteur) en continuité avec le tissu bâti existant