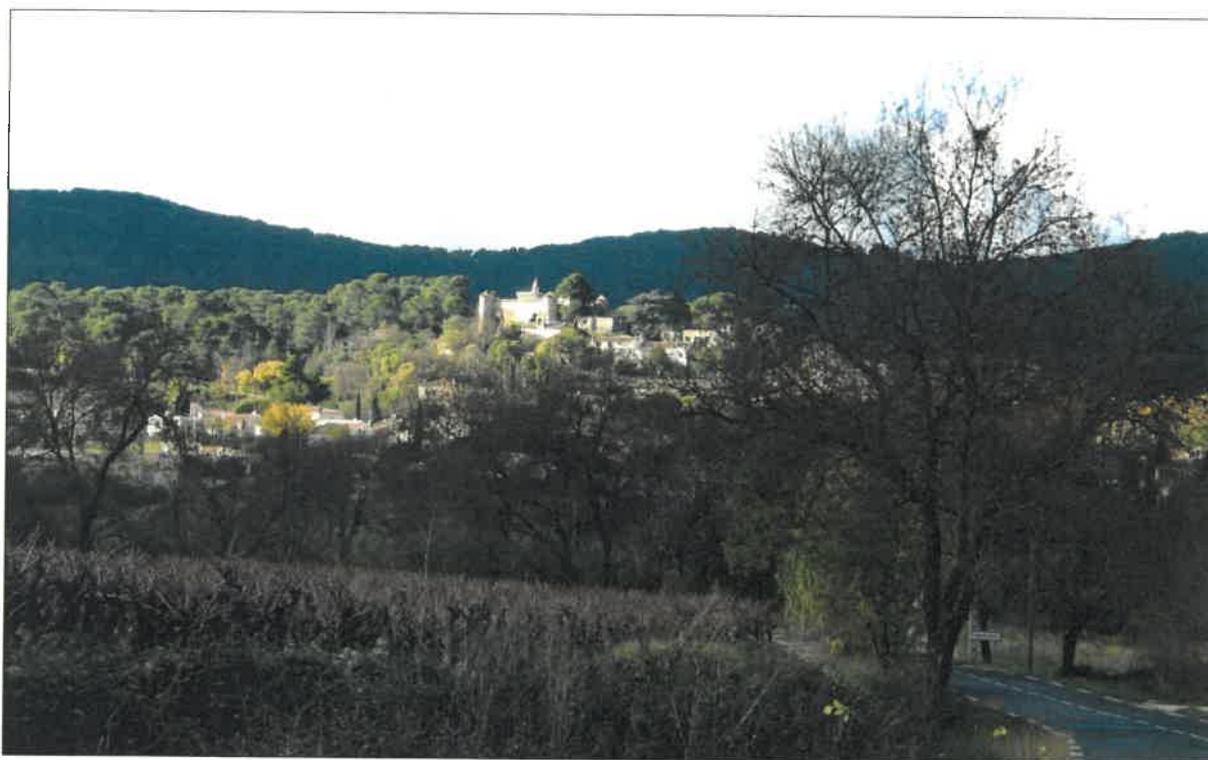




ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



VERSION CONSOLIDEE
Modification N°8 relative aux
zones 2AU :
Prescrite par arrêté du 26/02/2018
Approuvée par DCM du 27/09/2018

IIb

PREAMBULE

I - Définition des orientations d'aménagement et de programmation

Comme le permet le Code de l'Urbanisme dans la définition et la composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme (articles L.123-1), au terme du diagnostic et de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les orientations d'aménagement sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles sont appliquées en complémentarité avec le règlement des zones du PLU.

Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

II - Portée réglementaire et nature de l'opposabilité des orientations d'aménagement et de programmation

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.* »

Les orientations d'aménagements sont **opposables** au tiers en terme de **compatibilité**. Ainsi les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatible avec les orientations particulières d'aménagement et leurs pièces graphiques.

Les futures opérations de construction ou aménagement doivent respecter les orientations particulières d'aménagement dans l'esprit et non dans le détail.

Les futures opérations ou aménagements dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations particulières d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre sans les remettre en cause.

III - Complémentarité des différentes pièces du PLU

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Dans ce contexte l'articulation de cette présente pièce avec les autres pièces du dossier et la suivante :

- Avec le règlement du PLU :

Les orientations particulières d'aménagement sont complémentaires avec le règlement écrit et les pièces graphiques.

Les autorisations d'aménagement ou de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

- Avec le PADD

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations particulières d'aménagement doivent être établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur la commune.

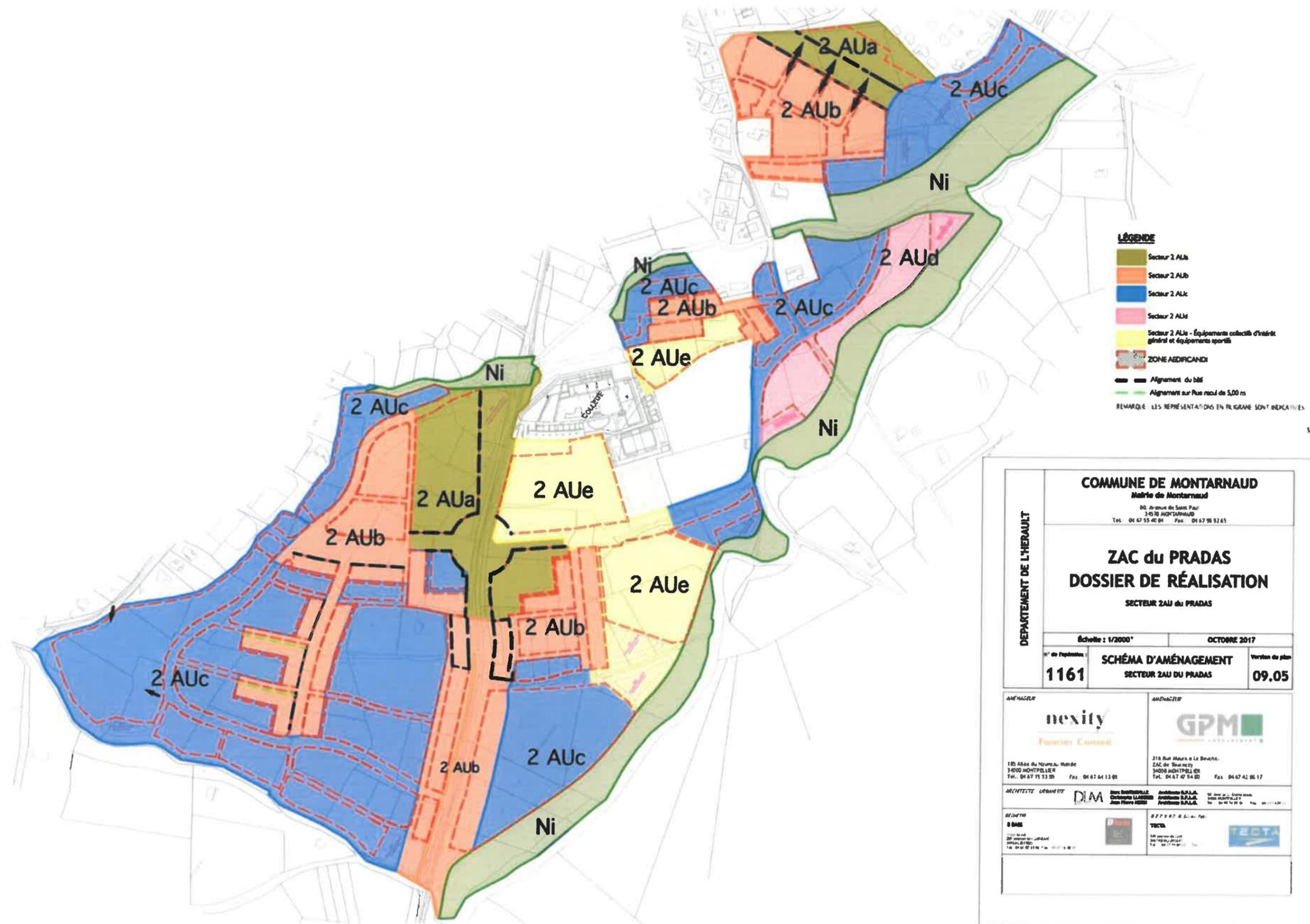
IV - Les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation

Dans la logique du P.A.D.D., l'objectif est de traduire spatialement les principes d'aménagement retenus pour chaque secteur concerné par ces orientations particulières. Il s'agit des secteurs :

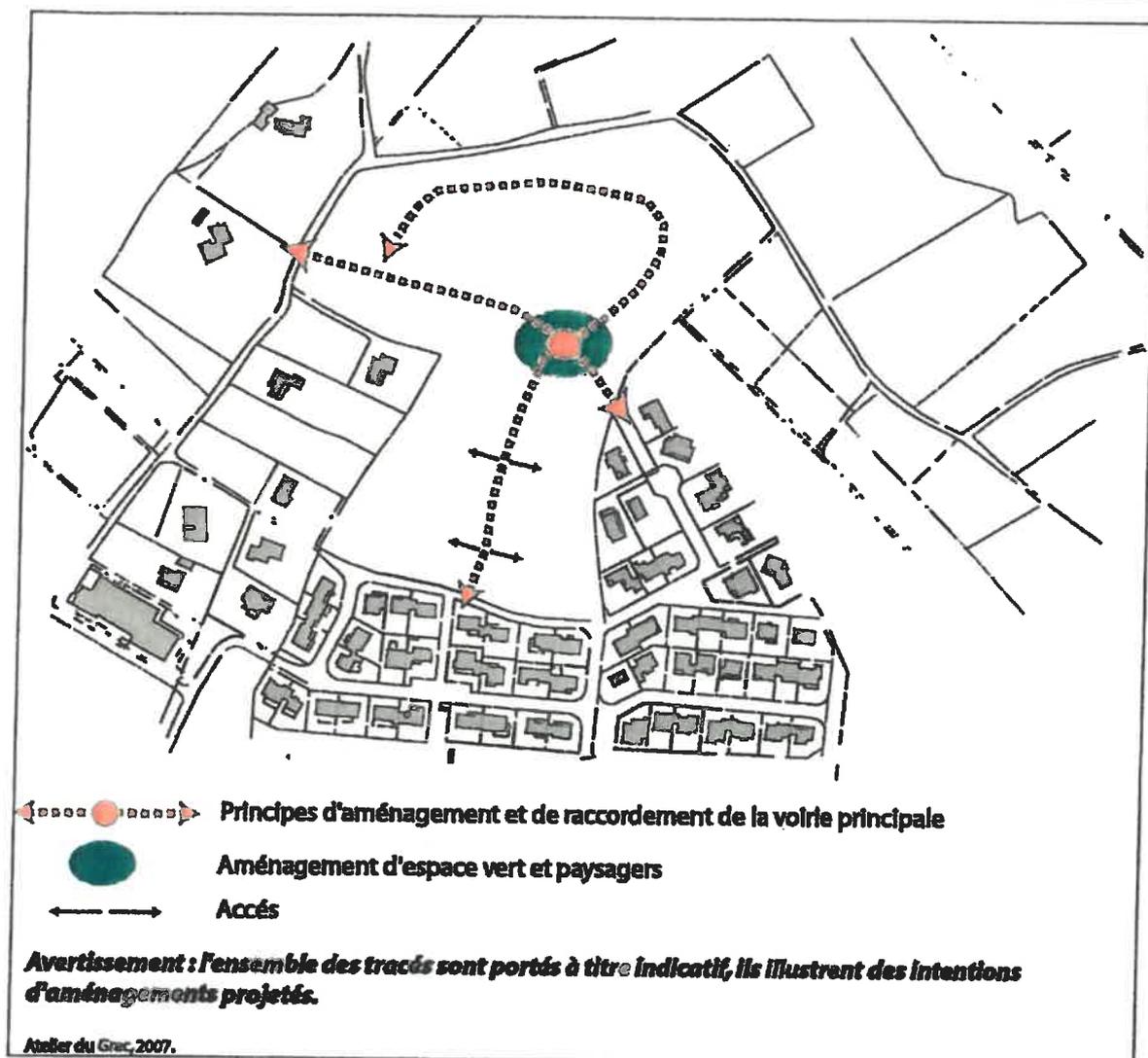
- De la Zone d'Aménagement Concertée du Pradas.
- Du secteur du Moulin à Vent.
- De la Z.A.C. de la Tour.
- De l'écosite du Mas Dieu.
- De l'ancienne Cave coopérative.

Localisation des secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation





2. Le secteur du Moulin à Vent



La zone envisagée pour une extension urbaine limitée occupe environ 5 hectares au Nord de la zone agglomérée. La volonté de la commune est d'assurer une évolution urbaine en continuité avec les quartiers existants. Cette zone nouvelle sera destinée à accueillir à court terme de l'habitat et des espaces verts, toutes activités nuisantes étant interdites. Le développement urbain de ce secteur se réalisera uniquement sous forme d'opération d'ensemble. Il s'agit d'assurer une desserte cohérente de la zone.

Le développement urbain de ce secteur ne peut se faire qu'en tenant compte des impératifs fixés suivant :

- Rechercher une intégration paysagère des constructions en harmonie avec la forme urbaine.
- Développer des cheminements doux qui permettent à la fois de se déplacer à l'intérieur de l'aménagement mais aussi de lier les quartiers entre eux.
- Minimiser les risques d'inondabilité en préservant le secteur de la zone inondable en réalisant des espaces publics paysagers supports de déambulation et de découverte du paysage.
- Proposer une mixité de morphologie urbaine afin de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants.

- Rechercher une équité spatiale dans l'accueil des résidents.

3. Le secteur de la ZAC de la Tour

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault a décidé d'aménager le Parc d'Activités économiques de « La Tour » sur la commune de Montarnaud.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Offrir un site attractif en vue d'aider au développement d'entreprises locales existantes.
- Favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles créatrices de richesse et d'emploi, dans un bassin durement touché par le chômage.
- Jouer un rôle régulateur des prix du marché, étant donnée la forte pression démographique exercée sur le territoire.

C'est pourquoi la création d'une Z.A.C. à vocation économique correspond aux attentes des entreprises locales ou exogènes :

- Disponibilité pour 2008 – 2009
- Fonctionnalité d'aménagement des lots facilitant le développement de l'entreprise
- Qualité des aménagements, propice au développement commercial
- Bonne accessibilité via les entrées de zone prévues à l'entrée de village et à l'échangeur autoroutier de l'A750.

D'une superficie de 53 688 m², la ZAC de la Tour est situé au sud du territoire communal, ce secteur est limitrophe avec la commune de Saint-Paul-et-Valmalle. Cette zone est destinée à une urbanisation immédiate aux vocations commerciales, entreprises de services, commerces, bureau...

Le programme d'aménagement de cette zone prévoira la viabilisation de terrains par la création de voiries et de réseaux reliés aux installations existantes, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs et d'un raccordement à l'échangeur de l'A750. La ZAC sera constituée d'une trentaine de parcelles commercialisables, d'une superficie comprise entre 550 et 2500 m².

La collectivité apportera une attention particulière à la qualité des espaces publics et de l'insertion paysagère dans le site, conformément à la Charte Qualité des Zones d'Activités Economiques mise en place par le Conseil Général de l'Hérault.

Principe d'aménagement et composition urbaine

L'aménagement de ce secteur ne peut se faire qu'en tenant compte des impératifs fixés suivant :

Approches paysagères :

- Une recentralisation du fonctionnement autour d'un espace commun public, amenant par voie de conséquence un positionnement des bâtiments en périphérie de la zone avec une obligation au moins pour les façades vues depuis l'A750, d'un alignement imposé.
- Des sens de faitages imposés.

- Une typologie architecturale proche du mas.
- Un espace public central arboré, zone de respiration de ces secteurs d'activités, par ailleurs destiné à recevoir quelques emplacements de stationnement.
- Une bande paysagère importante positionnée le long de la RD619E, notamment dans les délaissés de l'A750.
- Une bande paysagère bordant la zone au Nord-Ouest créant un espace tampon entre le secteur d'activités et les habitations présentes sur la commune de St Paul et Valmalle.
- Un accès paysager à la zone agissant, là encore, en zone tampon vis à vis du milieu rural environnant et assurant la transition visuelle.
- Une implantation régulière formant des ensembles et non pas des objets isolés.
- Des couleurs en harmonie avec le site évitant par des tonalités trop claires ou trop différentes de la colorimétrie générale de défigurer le site.
- L'usage de matériaux d'une grande qualité (maçonnerie enduite, pierre, verre, métal).

L'implantation du bâti respectera la topographie du terrain en évitant les mouvements de terre importants et inutiles, et en confirmant par des décalages éventuels le relief général du terrain. Les différences de niveau entre les parcelles et les voies publiques seront traitées en talus paysager ou en murets. Les espaces de parking et de stockage seront obligatoirement plantés. Toutes les essences d'arbres, arbustes, haies et massifs devront être des espèces méditerranéennes.

Espaces verts et plantations

Les plantations confirment l'organisation viaire et les choix d'urbanisme et d'ambiance de l'ensemble de la zone.

A cet effet :

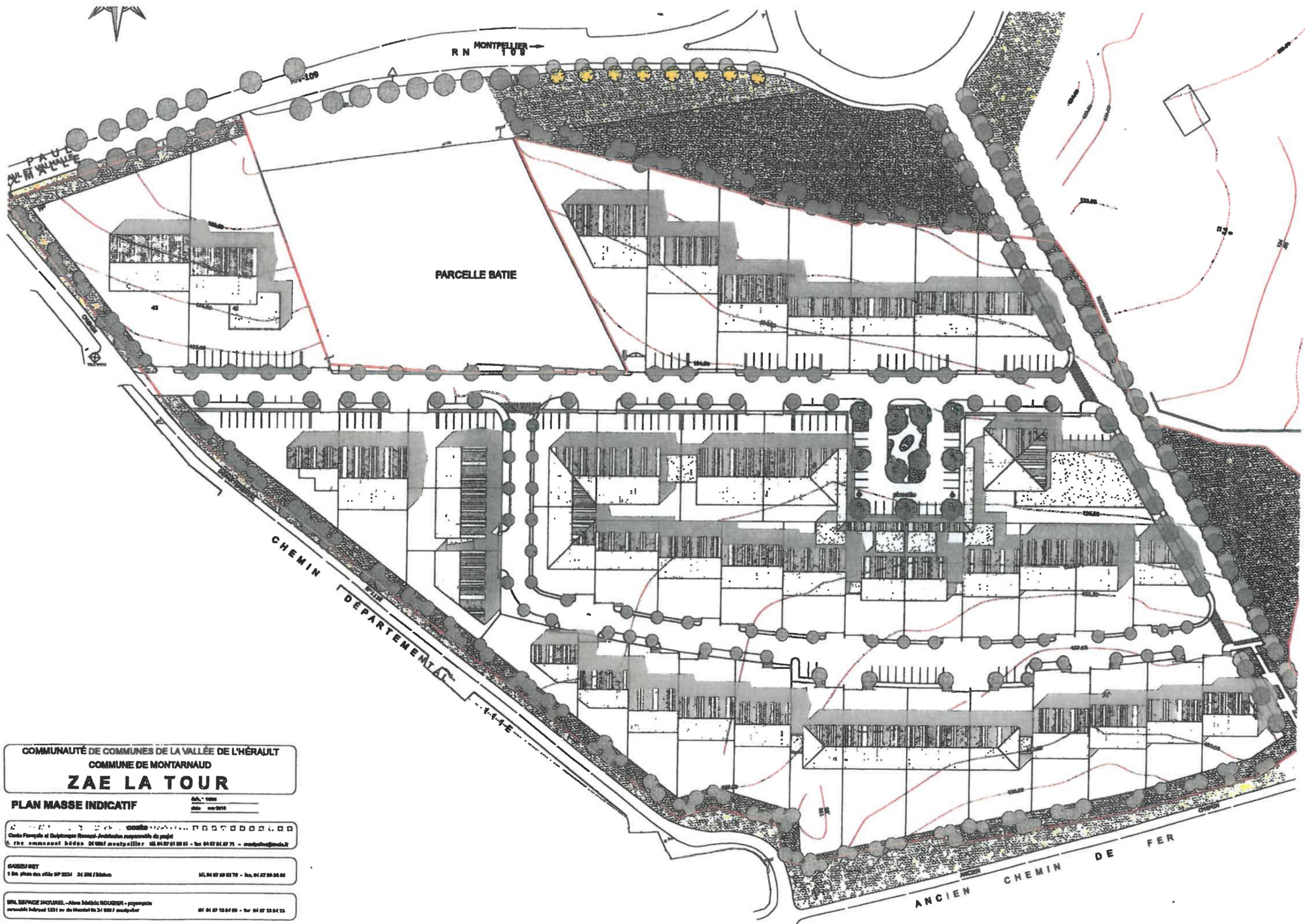
- Les voies seront bordées de chênes vert et d'arbres de Judée confirmant le caractère intégré, autochtone et rustique.
- Les lisières ouest ainsi que le bassin de rétention recevront eux aussi des espèces locales mélangées et faciles d'entretien.
- La placette centrale recevra des espèces plus précieuses pour enrichir ce point de rencontre et d'animation.
- Quant à la voie d'accès, elle recevra une double ligne de pins pignons assurant la transition avec l'environnement non aménagé.

Approche architecturale :

- En complément de l'organisation spatiale, fonctionnelle et environnementale du projet, la qualité architecturale des constructions qui devront maîtriser la volumétrie, la modénature, les matériaux et les couleurs, est un des facteurs essentiels de la réussite de la ZAE.
- Les principales règles architecturales à mettre en forme concernent donc les volumes, l'orientation et l'alignement des façades, l'orientation des faîtages. Il conviendra

également de maîtriser au mieux la modénature et les rapports des pleins par rapport aux vides dans le cadre de la morphologie du mas ancien.

- Il est cependant important de poser aujourd'hui le principe de la qualité, c'est à dire une volonté de voir se réaliser des bâtiments entrant dans une logique architecturale.



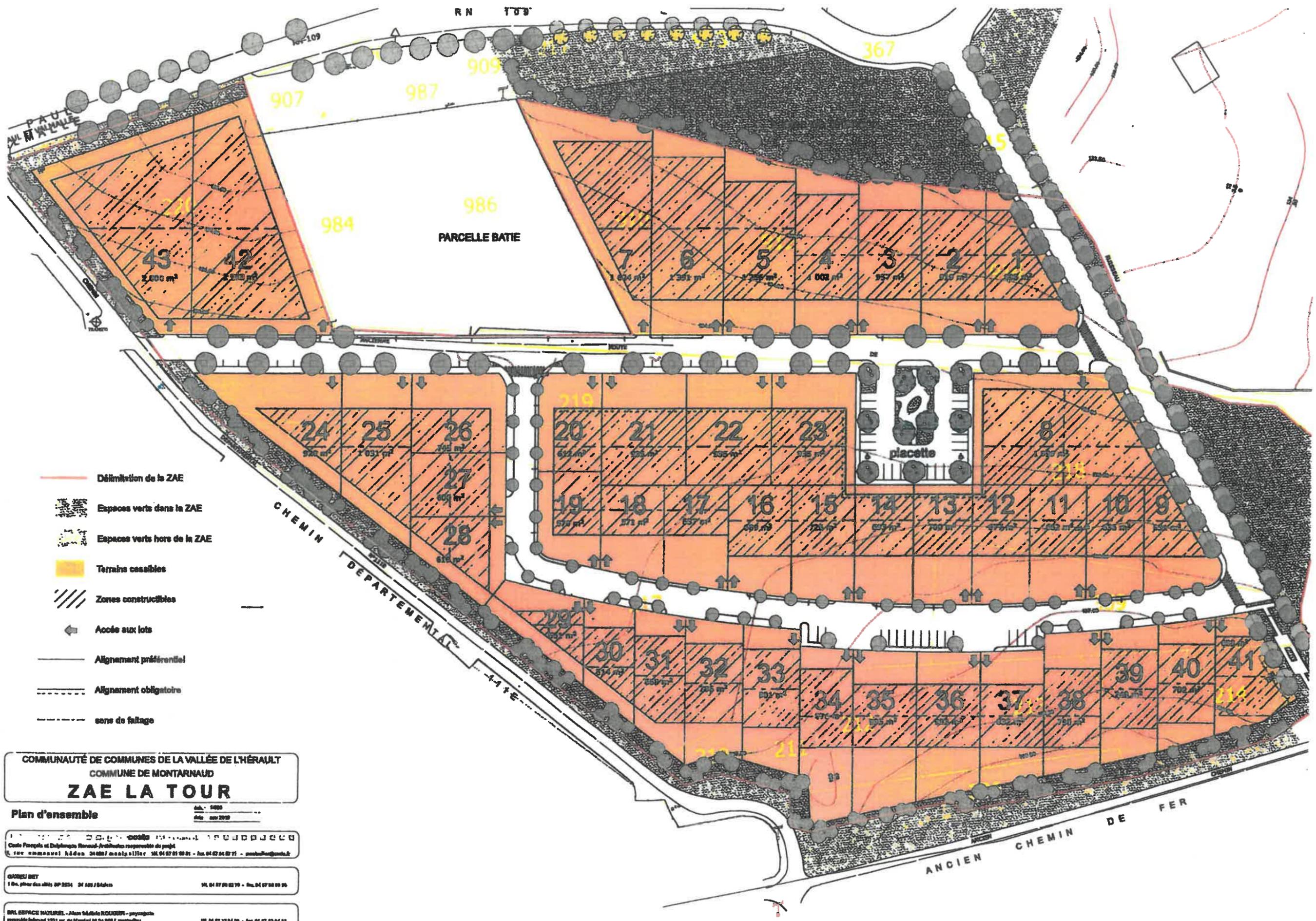
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE L'HÉRAULT
 COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAE LA TOUR

PLAN MASSE INDICATIF date: mar 2010

Cette Planche et l'ensemble des documents sont réservés à l'usage des personnes autorisées.
 Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault est formellement interdite.

SARREIET N° 04 67 53 04 00 - fax 04 67 53 04 01
1 Rue des Mûres BP 2524 34 282 / Béziers

BRV ESPACE ANTOURÉ - Atelier Habitat & Bâtiment - paysage 04 67 53 04 00 - fax 04 67 53 04 01
avenue de l'Europe 3251 av de Mandat St 34 000 / Montpellier



- Délimitation de la ZAE
- Espaces verts dans la ZAE
- Espaces verts hors de la ZAE
- Terrains cessibles
- Zones constructibles
- Accès aux lots
- Alignement préférentiel
- Alignement obligatoire
- sens de faitage

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE DE L'HERAULT
 COMMUNE DE MONTARNAUD
ZAE LA TOUR

Plan d'ensemble éch. : 1/500
date : 08/03/2010

Claude François et Dominique Renaud - Architectes responsables du projet
 rue Emmanuel Bédou 34080 Montplaisir Tél. 04 67 61 90 01 - fax 04 67 64 07 71 - montplaisir@orange.fr

GABRIEL BEY
 1 Rue, place des arts 34200 St Louis / Bédou Tél. 04 67 60 62 70 - fax 04 67 60 60 90

BNL ESPACE NATUREL - Alain Bédou - paysagiste
 avenue de la Vallée 34201 St Louis / Bédou Tél. 04 67 13 94 00 - fax 04 67 13 94 12



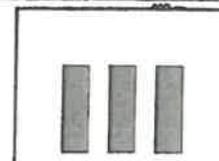
**REVISION SIMPLIFIEE POUR
L'AMENAGEMENT DE L'ECOSITE DU MAS DIEU.**



REVISION SIMPLIFIEE N° 4

Photo: Explorer - Copyright IGN - Projection Lambert II étendu / RTF - Echelle 1:25000

Janvier 2012

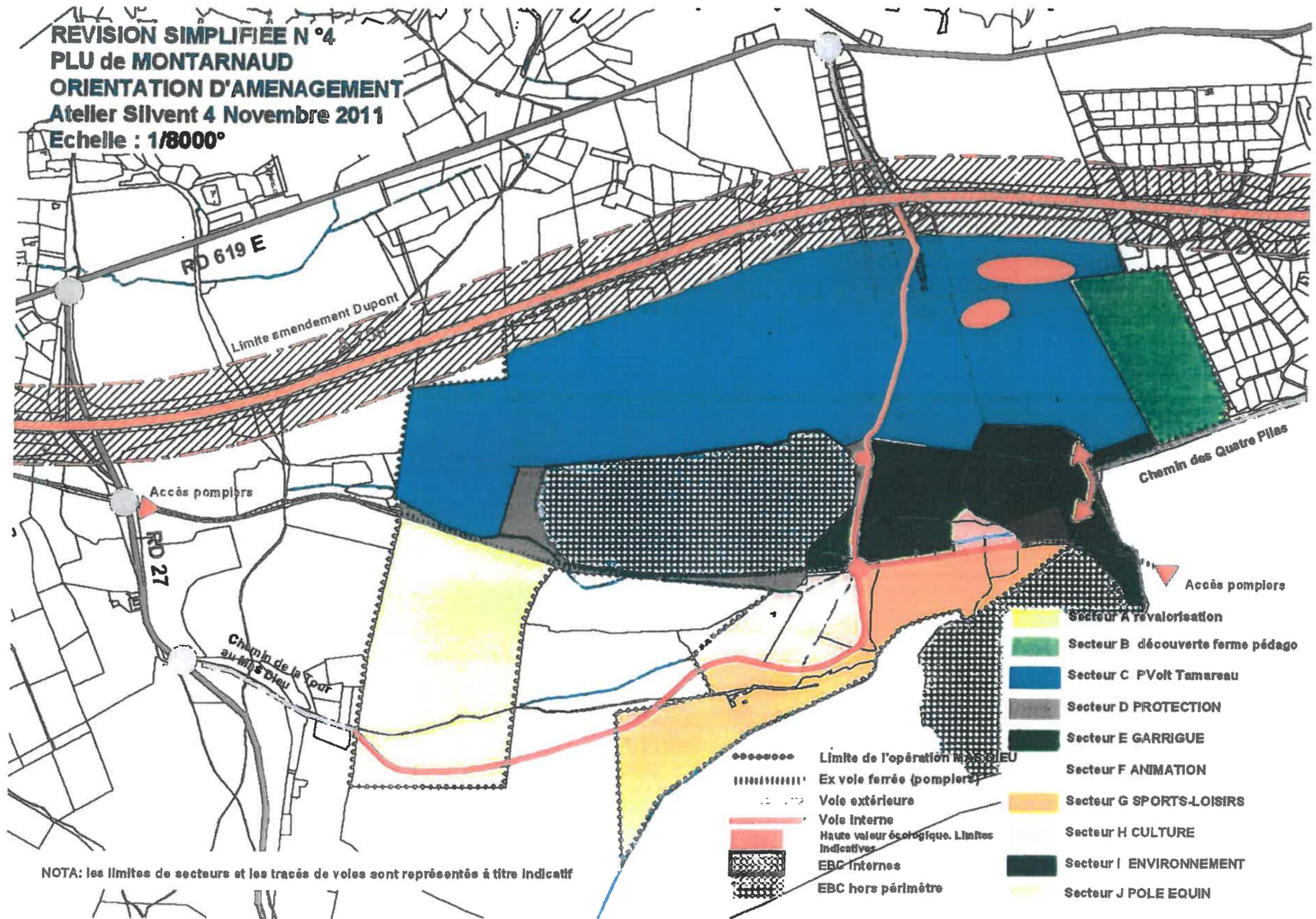


**NOTICE FAISANT APPARAÎTRE L'INTERET
GENERAL DU PROJET
ORIENTATION D'AMENAGEMENT**



ATELIER Jean-Pierre SILVENT Architecte DPLG Urbaniste
68 Rue François Couperin 34000 Montpellier
Téléphone Fax: 0499548682 Téléphone mobile: 06 03 76 27 60 E-mail: jp.silvent@wanadoo.fr

REVISION SIMPLIFIEE N°4
PLU de MONTARNAUD
ORIENTATION D'AMENAGEMENT
Atelier Silvent 4 Novembre 2011
Echelle : 1/8000°



NOTA: les limites de secteurs et les tracés de voies sont représentés à titre indicatif

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE L'ANCIENNE CAVE COOPERATIVE

A-Situation générale

Le secteur de l'ancienne cave coopérative est situé en entrée sud du village, entre la ZAC du Pradas et le cœur de centre ancien. Il rentre dans le périmètre de protection modifié-PPM de la chapelle Notre Dame du Fort et dans le périmètre de protection des 500 mètres autour du château.

Sa surface est de 1,56 ha.



B-L'objectif d'aménagement

L'objectif d'aménagement de la zone est de respecter

- ✓ le bâtiment existant de l'ancienne cave et la typologie du bâti voisin,
- ✓ les servitudes AC1 ; périmètres de protection de la chapelle Notre Dame du Fort et du château,
- ✓ l'aménagement de l'entrée de ville,
- ✓ les besoins en matière de stationnement,
- ✓ l'accès aux différents réseaux de déplacement,
- ✓ la desserte du site.

La rénovation de l'ancienne cave coopérative doit mettre en valeur l'architecture du bâtiment et valoriser l'espace de son parvis. Le projet devra assurer une structuration urbaine sur cette entrée de ville.

C-Le programme urbain du secteur

prévu sur l'emprise foncière est mixte, mêlant équipement, activités et logements :

- ✓ une médiathèque,
- ✓ 1 « macrolot » collectif, commerces, bureaux qui comportera 4 lots maximum,
- ✓ 10 lots collectifs dans l'enveloppe de la cave existante,
- ✓ 12 lots pour maisons individuelles.

Soit un total de 27 lots sur l'ensemble de la zone aménagée.

Les surfaces respectives seront d'environ :

	En % de la surface totale du projet = 4.650m ²
Le lot Médiathèque	9,7%
Le lot Collectif, commerces, bureaux	12,9%
Le lot Logements cave coopérative	25,8%
Les lots Terrains à bâtir	51,6%
	100,0%

D-Les principes de composition urbaine

Principes d'implantations :

L'aménagement du périmètre doit mettre en valeur les volumes et l'architecture de l'ancienne cave coopérative. Les murs historiques de l'ancienne cave coopérative doivent être conservés dans leur volume et leurs matériaux. Le bâtiment ne doit pas être rehaussé. L'ancienne cave est l'élément essentiel du projet de modification, ainsi les bâtiments à construire ne font qu'accompagner ce bâtiment patrimonial, non classé.

Les nouvelles constructions s'adapteront aux « traces » existantes (parcellaire, patrimoine végétal, accompagnement de l'espace public,...) et des perméabilités visuelles et piétonnes. Elles prendront en considération la gestion des masques solaires.

Les hauteurs des futures constructions autour de l'ancienne cave coopérative réaménagée sont plafonnées à deux niveaux plus une toiture en tuile ou toiture terrasse. Cependant une hauteur inférieure peut permettre une mise en valeur de l'ancienne cave en fonction de l'implantation du bâtiment.

Structure et qualité de l'espace public : Dessertes, déplacements, hiérarchie de l'espace public

Rappel du PADD, chapitre Les déplacements (p.37), "Il est nécessaire d'intégrer différents principes dans les futurs espaces urbanisés afin de pallier aux problèmes des déplacements. Il faut aussi repenser les déplacements dans leur ensemble. Les axes existants entre la ZAC et la ville sont à valoriser car moteurs essentiels de la couture des urbanisations anciennes et nouvelles".

Il est donc nécessaire de prendre en compte les grands principes de base concernant les déplacements sur la zone de projet :

- Gérer, anticiper les flux automobiles, en imposant des orientations viaires dans les principales zones à urbaniser,
- Intégrer la sécurité routière dans la conception d'aménagement de zone,
- Rééquilibrer le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement dans l'emprise des voies existantes ou nouvelles (déplacements doux, piétons et vélos,...),
- Valoriser la nouvelle entrée de ville de Montarnaud, depuis l'autoroute A750,
- Intégrer les principaux cheminements afin de venir les prolonger, les renforcer,
- Identifier clairement l'espace automobile tant en circulation qu'en stationnement, par rapport à l'espace piéton.

Objectifs : Assurer pour l'ensemble des usagers, la continuité et la sécurité de l'espace public en s'appuyant sur les voies existantes (les façades du site) et la création d'un axe «mode doux», mettant en relation le centre du village et le quartier sud.

Mesures à prendre :

Le site sera accessible depuis l'avenue Gilbert Sénès. L'entrée depuis cette avenue donnera accès à un espace partagé et sécurisé (stationnement/espace public) et de rencontre. Ainsi l'organisation du stationnement nécessaire sur l'ensemble du site devra s'intégrer dans l'aménagement d'un espace public végétal et arboré répondant aux besoins actuels et futurs du fait de présence de la médiathèque.

La visibilité sur l'ancienne cave depuis l'espace partagé en entrée du site devra être préservée (cf cônes de vue sud et nord), et le cas échéant par une ouverture de bâti.

Il faudra valoriser le bâtiment de l'ancienne cave coopérative en aménageant de façon soignée son parvis et l'ensemble de l'espace public situé autour de l'entrée de la cave et l'avenue Gilbert Sénès. Ainsi l'association de matériaux mettront en valeur la façade de l'ancienne cave et l'espace public arboré.



Une attention sera portée au traitement des sols entre l'avenue Gilbert Sénès et l'ancienne cave : matériaux et imperméabilisation.

La fluidité des cheminements piétons et cycles (voies douces, espaces partagés, trottoirs) doit être traduite par un réseau de déplacements internes et doit se raccrocher au réseau externe du village.

**Réseaux :**

- Il faudra vérifier et valider la capacité à terme de la station d'épuration à recevoir et traiter les eaux usées de l'ensemble des constructions projetées, avant construction et aménagement.
- Une étude d'assainissement pluvial à l'échelle de l'opération garantira un bon écoulement des eaux de pluie et de ruissellement. Cette étude devra être réalisée dans le cadre du plan d'aménagement de la zone UF.

E-L'échéancier de la réalisation

L'ensemble des constructions et des logements devra obligatoirement être raccordé à la nouvelle station d'épuration.

La mise en service de cette station d'épuration permettra le raccordement du réseau au secteur et la réalisation de l'ensemble du programme. Comme indiqué en page 15 de la Notice de Présentation, l'échéancier des constructions devra être en accord avec celui de réalisation de la nouvelle station d'épuration.

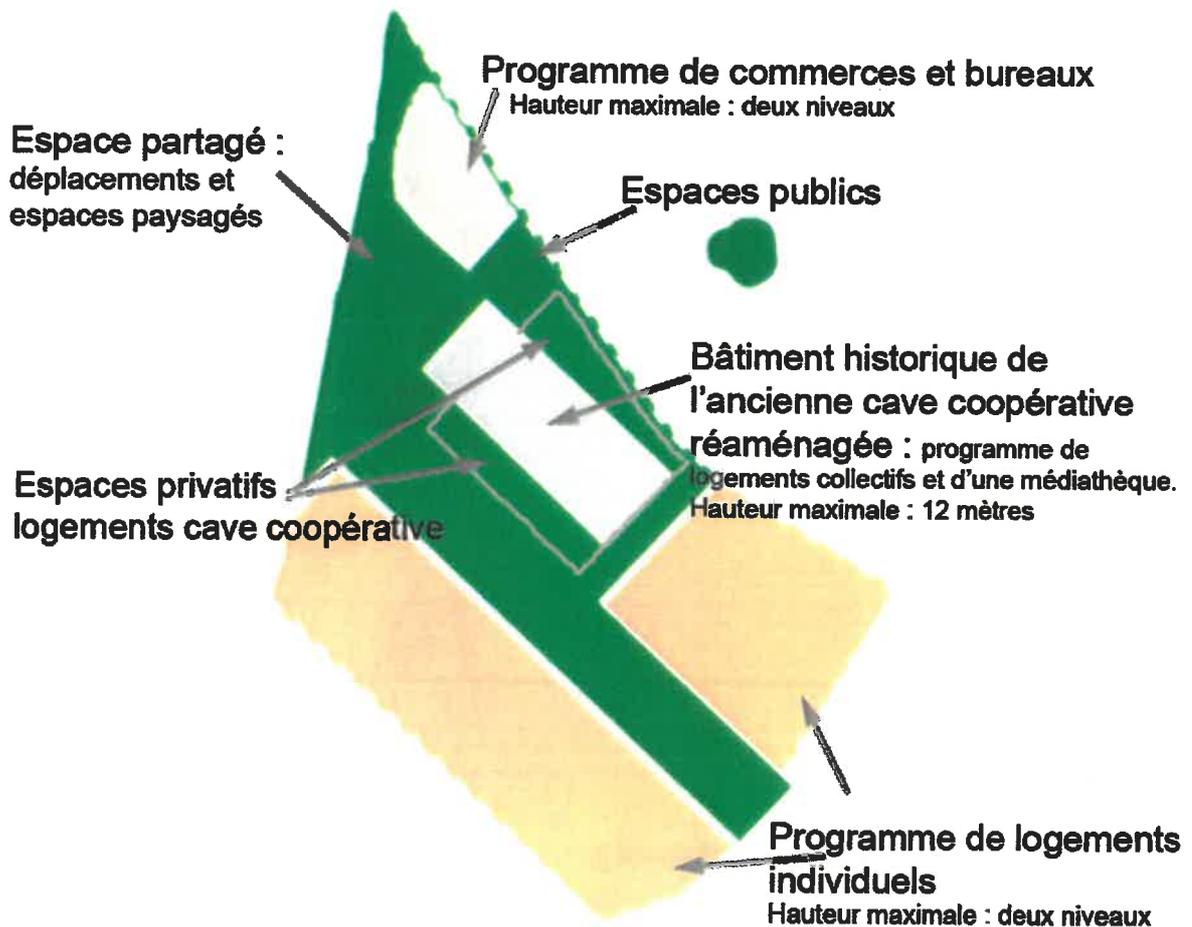
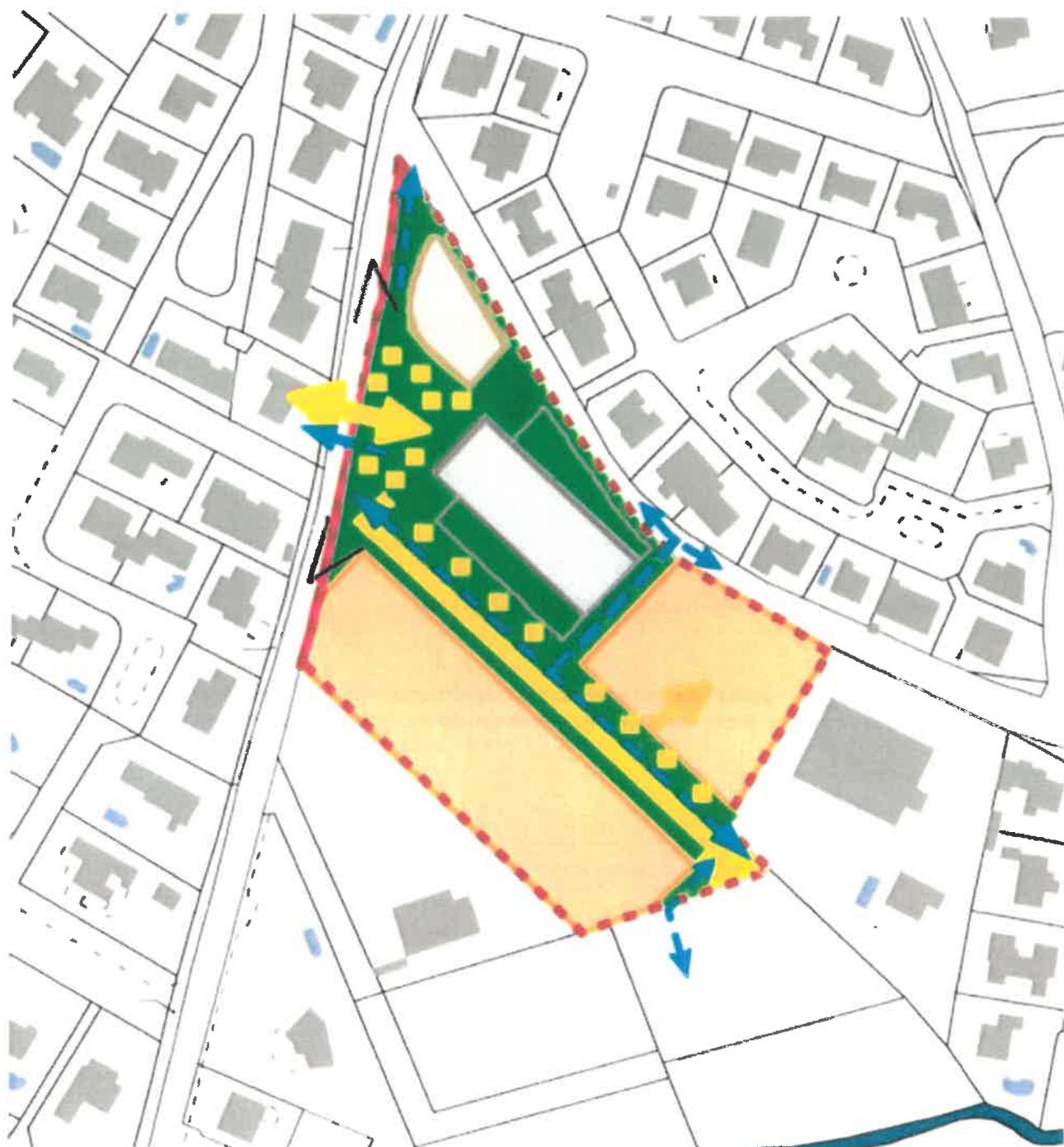
Secteur de l'ancienne cave : occupation du sol et programme

Schéma de composition urbaine indicatif de l'objectif d'aménagement

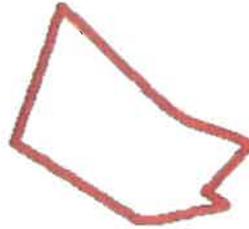


Légende du Schéma de composition urbaine

Structurer l'entrée de ville sur l'Avenue G. Sénès



Périmètre de la zone de la Modification N°5



Cônes de vue depuis l'Avenue G. Sénès sur l'ancienne cave



Déplacements piétons



Entrée/sortie de véhicules



Espaces de stationnement



Voirie interne



Entre/sortie programme de logements individuels

