

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOMMIÈRES :



3- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MAÎTRE D'OUVRAGE



**VILLE DE
SOMMIÈRES**

■ 27 quai Gaussorgues
30250 Sommières
04 66 80 88 00
mairie@sommieres.fr

MAÎTRISE D'ŒUVRE



■ 5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13
contact@gau.archi



■ 45, Av. Saint-Mitre des Champs
13090 Aix-en-Provence
T : 06 09 79 34 19

SOMMAIRE

PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
ROLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	5
1. LE SECTEUR MASSANAS	6
1.1 CONTEXTE.....	7
1.2 ORIENTATIONS.....	7
1.3 PROGRAMMATIONS.....	7

PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ROLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, 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 sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le Plan Local d'Urbanisme de Sommières donne une place significative aux OAP afin d'insuffler une dynamique de projet et une vision prospective de la ville autour des grands enjeux identifiés.

Il incite les porteurs de projet à s'inscrire dans une dynamique globale autour des enjeux suivants :

- la nature en ville et la biodiversité,
- l'extension urbaine vers l'ouest,
- la constitution d'un parc le long du Vidourle,
- la mise en valeur des franges urbaines.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme a conduit à une réécriture de la partie réglementaire relative aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), complétant les dispositions législatives s'y appliquant. A l'usage, les OAP issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2 se sont révélées être des dispositifs de planification stratégique efficaces et largement plébiscités. Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du Plan local d'urbanisme (PLU), permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document. Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer toutes les modifications auxquelles sont soumis ces derniers, de leur élaboration jusqu'à leur réalisation. La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2. Leur contenu est encadré par les articles L. 151-6 et L.151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP.

Les OAP sectorielles :

Le présent PLU contient 1 OAP sectorielle :

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

ROLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Sommières fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement du secteur suivant :

- Secteur Massanas accueillant un futur quartier à dominante d'habitat. Il s'agit du principal projet communal pour les 10 prochaines années.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux futures opérations réalisées sur le secteur. Elles sont opposables en termes de compatibilité aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées. Elles sont complétées par les prescriptions du règlement en fonction de la zone dans laquelle s'inscrit l'opération d'aménagement (se reporter au plan de zonage et au règlement du PLU).

1. LE SECTEUR MASSANAS

1.1 CONTEXTE

Le site de Massanas, d'une surface d'environ 9 Ha, est situé à l'ouest du territoire communal en rive droite du Vidourle. Il s'agit d'un des seuls espaces de développement communal hors des zones à risques, permettant de mettre en place une opération où sera conciliée la mixité urbaine et sociale avec la préservation du cadre de vie. Le secteur devra notamment répondre au besoin en logements de la population. La future opération d'urbanisme bénéficie par ailleurs de la requalification récente de la RD22.

1.2 ORIENTATIONS

Objectif de mixité :

La mixité sociale sera assurée par un programme de logement combinant l'habitat collectif, l'habitat groupé et l'habitat individuel. L'opération garantira également un accès aux logements selon des modes de financement variés (logements locatifs aidés, accession à la propriété...).

L'objectif est de proposer des logements adaptés aux besoins identifiés dans le rapport de présentation.

La mixité urbaine sera assurée par la combinaison d'espaces proposant différents types d'habitat, d'équipements, d'espaces publics.

Objectif d'intégration paysagère :

Il s'agit d'abord de respecter la topographie du site et de prendre en compte le corridor écologique identifié dans le rapport de présentation. Le site est en effet pris en écharpe entre plusieurs grands massifs boisés qui sont à préserver. Ils ménagent les transitions vers l'espace naturel et ils constituent des ruptures franches d'urbanisation. Les collines de la Crouzade et d'Escouto Poul sont conservées.

Les espaces publics et les voies feront l'objet d'un traitement paysager s'appuyant sur les principes suivants :

- respect de la topographie et du paysage naturel,
- des bassins de rétention paysagers et accessibles,
- traitement des abords des voies et des cheminements,
- sécurisation des cheminements doux grâce à une séparation physique des circulations motorisées.

Le traitement des eaux pluviales sera intégré aux aménagements paysagers et polyvalents :

- les rétentions d'eaux pluviales serviront de parc en période sèche,
- les noues le long des voies

Il s'agit également d'assurer la protection et la défense incendie par l'aménagement d'une interface où la constructibilité est limitée aux piscines et à leurs annexes, où sont admis les espaces verts et les espaces publics sous réserve qu'ils ne soient pas plantés d'arbres, les voiries nécessaires à la desserte de la zone, les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque incendie.

1.3 PROGRAMMATIONS

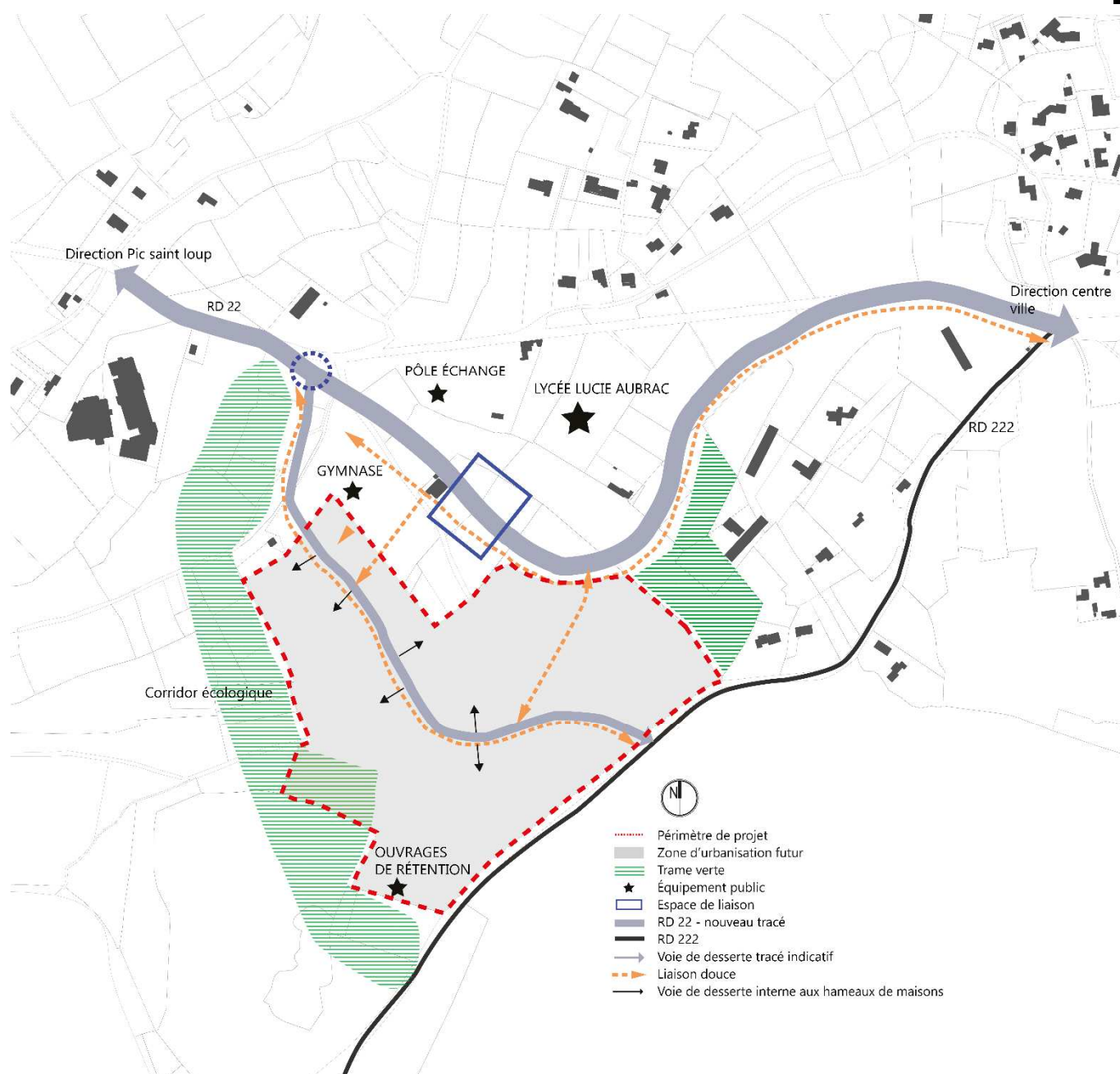
Programme de logements

- création d'environ 300 logements avec au minimum 20 % de logements sociaux sur environ 9 Ha, soit environ 35 logements/hectare (une fois exclues les surfaces dévolues aux infrastructures de déplacement d'intérêt communal et supra-communal et aux équipements d'intérêt communal et supra-communal).

Un équilibre opérationnel devra être trouvé entre :

- les terrains à bâtir classiques
- les logements individuels groupés
- l'habitat collectif

Le secteur devrait pouvoir produire 50 logements par an une fois la phase administrative purgée. Le rythme de production des logements devra toutefois être adapté en fonction de la capacité du marché immobilier à absorber les ventes.



Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Massanas