



Plan Local d'Urbanisme

4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration			05/09/1985
1 ^{ère} modification			08/09/2000
2 ^{ème} révision valant élaboration du PLU	03/02/2014	12/07/2021	

Urbanis

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

Mairie de Popian

Le Château
2 Avenue de L'Aurelle
34230 POPIAN
Tél. 04 67 57 52 25

Introduction

Conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que 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, favoriser la densification 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 (article s'appliquant aux secteurs situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, sans objet dans le cas de POPIAN).

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été établies correspondant à chacune des deux secteurs d'extension délimités par le PLU : le secteur AU1 Saint-Vincent à l'Ouest du centre ancien, le secteur AU2 Sigala en entrée Est du village.

L'article L152-1 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 œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

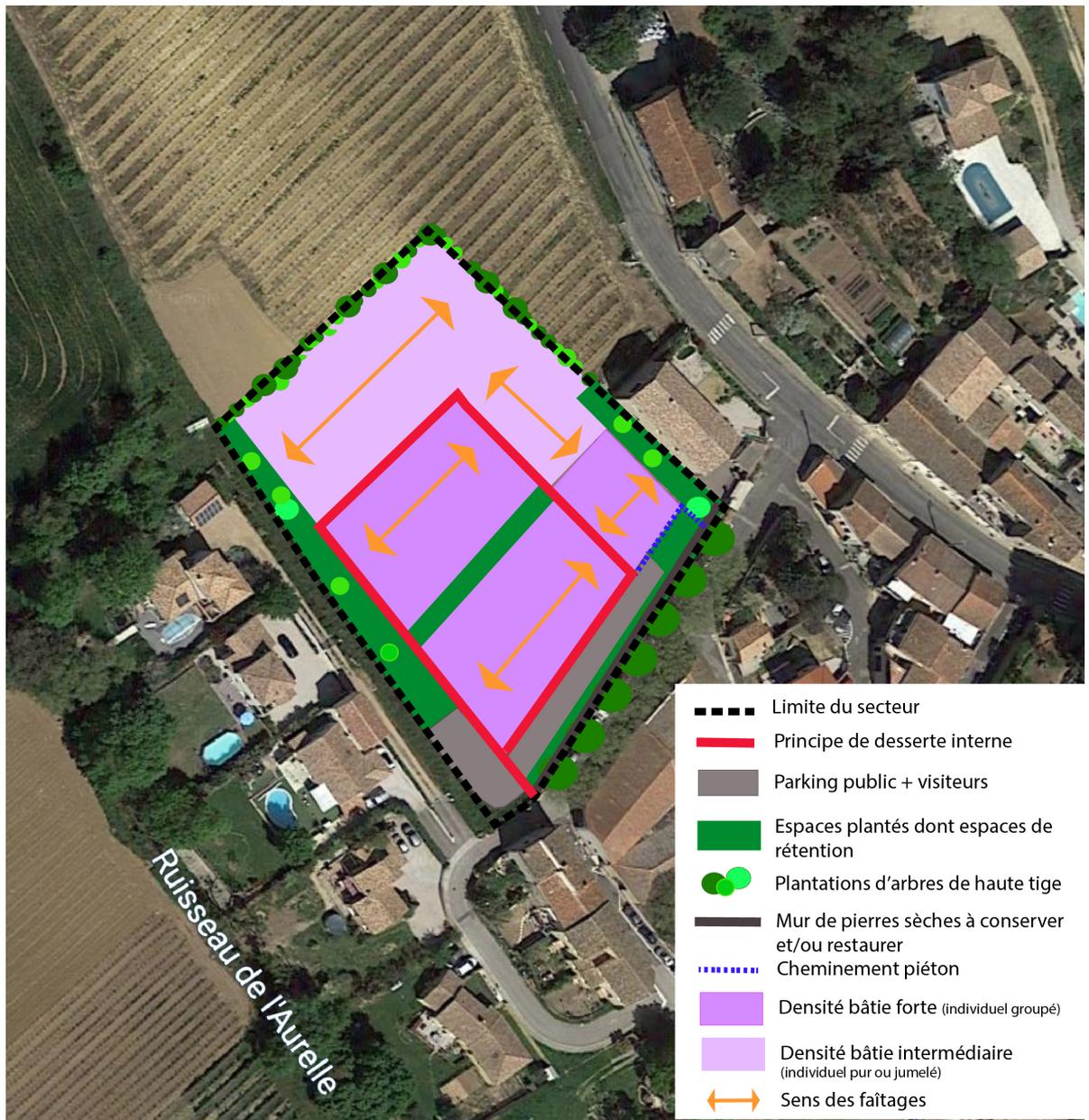


Schéma d'illustration de l'OAP AU1 Secteur Saint-Vincent

1 – Secteur AU1 Saint-Vincent

1.1 – Localisation et caractéristiques du secteur

Le secteur AU1 Saint-Vincent, d'une superficie de 0,6 ha, s'inscrit dans l'interstice existant sur le front Ouest du village de POPIAN ; il exclut le cône de vision depuis l'entrée Ouest du village (classé Ap), préservant ainsi la vue sur le château.

Le secteur AU1 est délimité :

- à l'Est par la Rue Saint-Vincent bordé d'un alignement de platanes et d'un mur de pierres sèches dont l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la préservation (voir ci-après) ;
- au Nord, par la grande bâtisse implantés au croisement de la RD 131 et de la Rue de Saint-Vincent, qui marque fortement cette entrée Ouest du village, et par des vignes ;
- à l'Ouest par des vignes ;
- au Sud par la voie de desserte des 4 maisons d'habitation implantées le long du ruisseau de l'Aurelle.



Vue du secteur Saint-Vincent depuis le croisement de la RD 131 et de la Rue Saint-Vincent



Vue du secteur Saint-Vincent depuis la Rue Saint-Vincent

1.2 – Parti d'aménagement

L'aménagement du secteur Saint Vincent répond à quatre enjeux majeurs :

- assurer une véritable « greffe » entre la nouvelle opération et le village ;
- assurer une interface de qualité avec la plaine agricole et contribuer à qualifier encore davantage la perspective sur le village en entrée Ouest ;
- assurer une qualité interne à l'opération
- prendre en compte le risque hydraulique :

Accès et desserte

L'accès au secteur s'organisera à partir de la Rue Saint-Vincent qui le longe à l'Est ; l'accès à créer est positionné au point bas du terrain, là où l'alignement de platanes s'interrompt, en face (ou au plus près) de l'accès à la Place de l'Ormeau.

La desserte interne de l'opération sera ainsi assurée par une voie en boucle et en sens unique exception faite au droit de l'aire de stationnement public implantée en bordure Est de l'opération.

Le gabarit des chaussées est volontairement réduit, laissant une place suffisante aux cheminements piétons et à l'accompagnement paysager de la voie :

- 3,50 m pour la voie en sens unique assurant la desserte interne de l'opération ; cette voie sera bordée d'un cheminement piéton d'1,50 m de large minimum et d'une bande et/ou noue plantée d'arbres ou d'arbustes bas d'1,50 m de large minimum également, interrompue au droit des accès aux parcelles privées. Il n'est pas prévu de stationnement latéral le long de cette voie, de façon à lui conserver un aspect paysager et apaisé ; le stationnement surnuméraire « visiteur » est en conséquence regroupé en entrée d'opération.
- 5,50 m pour la voie en double sens de circulation desservant l'aire de stationnement public d'une vingtaine de places aménagée en arrière de la Rue Saint-Vincent ; cette voie sera également bordée d'un cheminement piéton d'1,50 m de large minimum.

Cheminements doux

En complément des cheminements piétons prévus le long de la voie de desserte interne, une connexion modes doux à la Rue Saint-Vincent sera aménagée en partie haute de l'opération.

Stationnement

Le stationnement surnuméraire dit visiteurs, venant en complément du stationnement sur emprises privatives, sera regroupé en entrée d'opération, plutôt qu'en linéaire le long de la voie de desserte interne ; ce parti d'aménagement présente le double intérêt de limiter les flux de circulation au sein de l'opération et de donner à la voie de desserte interne un caractère plus qualitatif.

Le long de la Rue Saint Vincent, à l'arrière de l'alignement de platanes et du mur de pierres sèches marquant la limite de l'opération, une aire de stationnement d'une vingtaine de places minimum, viendra conforter l'offre de stationnement du centre ancien.

Gestion hydraulique

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales est défini à l'échelle du secteur, conformément aux préconisations techniques de la MISE

La gestion des eaux de ruissellement sera assurée par un réseau de noues et espaces de rétention paysagés, jouant à la fois un rôle hydraulique et paysager ; la création d'une noue paysagée au sein du secteur bâti central plus dense, sera envisagée (reportée à titre indicatif au schéma d'illustration de l'OAP)

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le gabarit de la voie de desserte interne sera volontairement réduit (absence de stationnement latéral) et les places de stationnement hors emprise privative seront traitées en matériaux non imperméables.

Le champ d'expansion des crues du ruisseau de l'Aurette en frange Sud du secteur sera traitée sous la forme d'un espace paysagé non constructible, planté ponctuellement d'arbres de haute tige ; quelques places de stationnement non imperméabilisées pourront éventuellement y être aménagées, en entrée d'opération, répondant ainsi aux besoins de stationnement « visiteurs ».

Aménagements paysagers

L'alignement de platanes longeant la Rue Saint-Vincent et le muret de pierres sèches bordant cet alignement seront préservés (hors accès à l'opération) du fait de leur intérêt paysager et environnemental ; le muret de pierre sera le cas échéant, conforté et restauré.

Au Sud comme au Nord, des espaces plantés assureront la transition avec le tissu bâti périphérique :

- au Sud, l'emprise de la zone inondable du ruisseau de l'Aurette telle que définie par l'Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Hérault sera traitée en espace vert, ponctuellement planté d'arbres de haute tige qui viendront « masquer » les constructions existantes, aujourd'hui perceptibles depuis l'entrée Ouest de POPIAN. Comme précédemment indiqué, quelques places de stationnement « visiteurs » non imperméabilisées, pourront y trouver place, au plus près de l'entrée de l'opération depuis la Rue Saint-Vincent.
- au Nord, un espace vert permettra une mise à distance des premières constructions par rapport à la bâtisse implantée sur la parcelle B 45).

L'interface entre l'opération et la plaine fera l'objet d'un traitement paysager de grande qualité : clôtures végétales composées d'essences diversifiées et ponctuées de quelques arbres de haute tige.

Au Nord, en limite de la parcelle B45, un espace vert permettra une mise à distance des premières constructions par rapport à la bâtisse implantée en limite de parcelle.

Enfin, les sens de faitage principaux devront respecter les orientations portées au Schéma d'illustration de l'OAP de façon à donner une cohérence urbaine à l'ensemble des constructions du secteur.

Programme et typologies bâties

Le secteur AU1 est destiné à faire l'objet d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de son emprise ; sur la base d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, il devrait accueillir 8 logements environ, une aire de stationnement public d'une vingtaine de places, destinée à répondre à la demande du centre ancien, étant également prévue sur le secteur en arrière de l'alignement de platanes bordant la Rue Saint Vincent.

La partie Est de l'opération et notamment le premier front bâti en arrière de la Rue Saint-Vincent et le secteur central délimité par la voie de desserte interne sont destinés à recevoir une urbanisation plus dense, de type maisons accolées / maisons jumelées rappelant la typologie du centre ancien proche ; ce front bâti s'inscrira en arrière de l'alignement de platanes ; les maison prévues sur le secteur central seront implantées de façon à ménager un «cœur d'îlot » calme, réservé aux jardins privatifs et comportant, le cas échéant, une noue centrale.

Le secteur Ouest est quant à lui destiné à recevoir une urbanisation de moindre densité, de type maisons individuelles, de hauteur limitée (1 niveau en rez-de-chaussée) de façon à réduire leur visibilité depuis l'entrée Ouest du village ; cette typologie bâtie sera rendue possible par des parcelles de taille plus importante que sur la partie Est de l'opération.

Les sens de faitage des toitures seront alignés de façon à donner une cohérence au tissu urbain.

2 – Secteur AU2 Sigala

2.1 – Localisation et caractéristiques du secteur

Le secteur AU2 Sigala, d'une superficie de 0,97 ha, s'inscrit sur la partie Ouest de la « dent creuse » située en entrée de village, au Sud de la RD 131 / Avenue de Saint-Bauzille-de-la-Sylve ; sa délimitation exclut la partie Est de cette « dent creuse », de façon à préserver un « espace tampon » avec la Cave Coopérative.

Le secteur AU2 est délimité :

- au Nord par la RD 131 / Avenue de Saint-Bauzille-de-la-Sylve ;
- à l'Ouest et au Sud par quelques maisons d'habitation accessible soit depuis la RD 131 soit depuis le Chemin de la Prade ;
- à l'Est par des terres agricoles, jouant le rôle d'« espace tampon » avec la Cave Coopérative située à une centaine de mètres à l'Est.



Vue du secteur Sigala depuis la RD 131 en entrée Ouest



Entrée de village au droit du secteur Sigala ; traitement paysager de bord de voie.

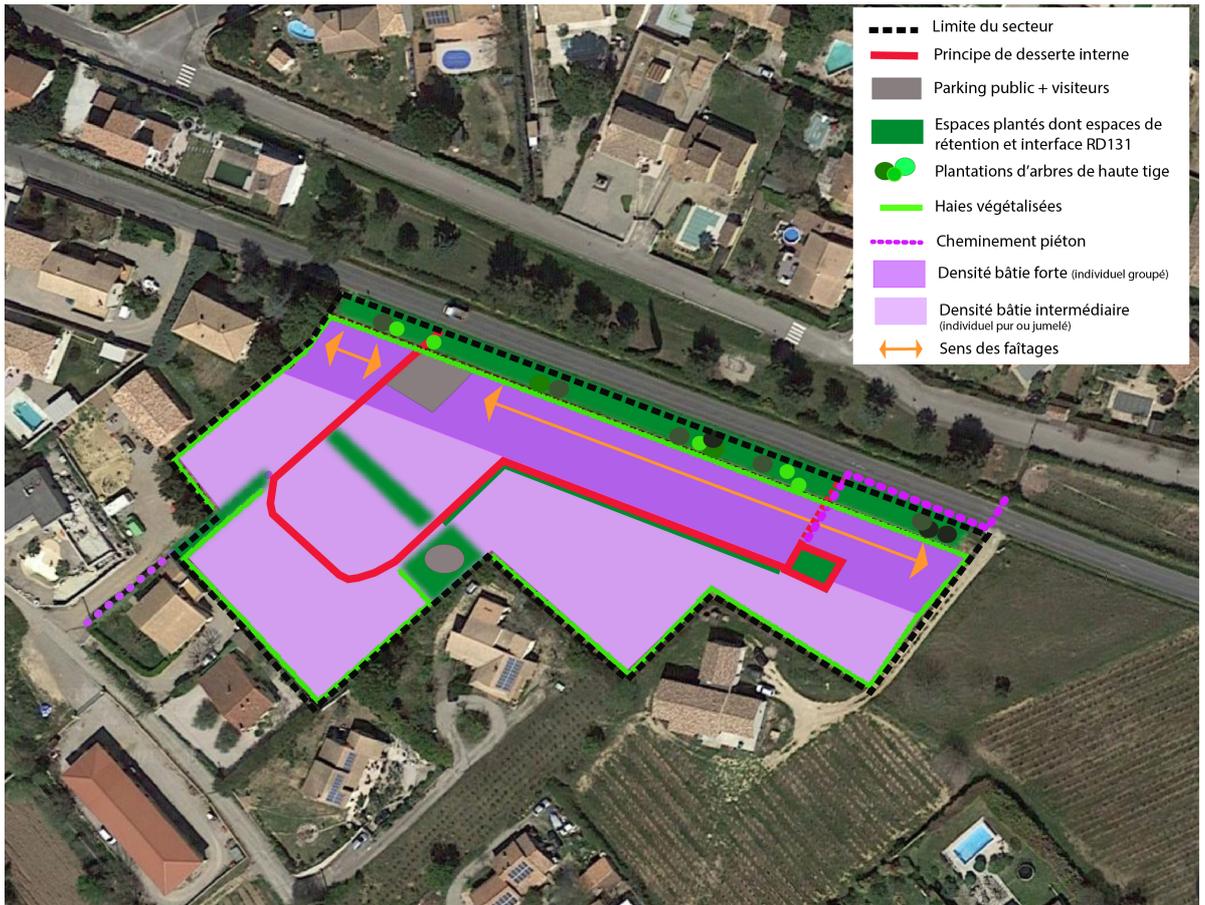


Schéma d'illustration de l'OAP AU2 Sigala

1.2 – Parti d'aménagement

L'aménagement du secteur Sigala répond à quatre enjeux majeurs :

- assurer une organisation interne fonctionnelle ;
- aménager une entrée de ville de qualité, en « miroir » de l'aménagement paysager réalisé au Nord de la RD 131 / Avenue de Saint-Bauzille-de-la-Sylve ;
- assurer une gestion intégrée des eaux de ruissellement ;
- favoriser des typologies bâties plus diversifiées, de densité graduée depuis la RD jusqu'au Chemin de la Prade.

Accès et desserte

L'accès au secteur s'organisera à partir de la RD 131 / Avenue de Saint-Bauzille-de-la-Sylve en sortie de village. Un second accès pourra le cas échéant être créé plus à l'Est, assurant ainsi une desserte interne en U de l'ensemble de l'opération ; à défaut, la voie de desserte interne, en double sens de circulation, sera aménagée à son extrémité en une placette plantée donnant accès aux derniers lots en limite Est.

La desserte interne de l'opération sera ainsi assurée par une voie en double sens de circulation comportant une chaussée de 5,50 m de large, un cheminement piéton de 1,50 m de large minimum et une noue plantée servant également à l'écoulement des eaux pluviales. Il n'est pas prévu (hors exception dûment justifiée) de stationnement latéral le long de cette voie, de façon à lui conserver un caractère paysager qualitatif.

Cheminements doux

En complément des cheminements piétons prévus le long de la voie de desserte interne, une connexion modes doux au Chemin de la Prade sera aménagée, dans le prolongement de la parcelle communale existante.

Un cheminement doux permettra également de rejoindre la traversée sécurisée de la D 131 créée à l'Est de l'opération.

Stationnement

Les places de stationnement surnuméraires dites visiteurs, venant en complément du stationnement sur emprises privatives, seront regroupées en poches de stationnement (dont une en entrée d'opération). Ce parti d'aménagement présente le double intérêt de limiter les flux de circulation au sein de l'opération et de donner à la voie de desserte interne un caractère plus qualitatif. La localisation de ces poches de stationnement n'est donnée qu'à titre indicatif au schéma d'illustration ci-contre.

Gestion hydraulique

Le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales est défini à l'échelle du secteur, conformément aux préconisations techniques de la MISE

La gestion des eaux de ruissellement sera assurée à la fois par les noues plantées longeant la voie de desserte interne, et par un ou plusieurs bassins de rétention paysagers intégrés au plan de composition de l'opération.

La localisation de ce ou de ces bassins (donnée à titre indicatif sur le schéma d'illustration ci-joint) sera précisée au stade de l'autorisation d'aménager, le principe étant que ces espaces contribuent à la fois à la prévention du risque hydraulique (les eaux de ruissellement s'écoulant naturellement en point bas vers le ruisseau de l'Aurette), à la qualité paysagère de l'opération et à la création de lieux de vie / lieux de rencontre.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les places de stationnement hors emprise privative seront traitées en matériaux non imperméables.

Aménagements paysagers

Le long de la RD 131, une interface paysagée plantée de bosquets et d'arbres de haute tige disséminés, d'une largeur de 3 à 5 mètres environ sera aménagée en « miroir » de l'aménagement existant au Nord de la voie.

La limite entre l'opération et la zone naturelle N sera traitée en clôtures végétalisées ou haies bocagères, contribuant ainsi à la qualité de l'entrée de village depuis saint-Bauzille-de-la-Sylve.

Enfin, les façades principales des constructions implantées en arrière de l'interface plantée le long de la RD 131, devront obligatoirement être parallèles à la voie, de façon à donner une cohérence urbaine à cette première bande bâtie

Programme et typologies bâties

Le secteur AU2 est destiné à faire l'objet d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de son emprise ; sur la base d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, il devrait accueillir 12 à 14 logements environ, une bande de terrain d'environ 3 à 5 m de large étant réservée à l'aménagement d'une interface paysagée.

Le principe de composition interne prévoit une gradation des densités bâties :

- plus élevée sur la première bande bâtie en retrait de la RD 131 (la bande plantée le long de la RD et les clôtures végétales contribuant à qualifier l'entrée de village),
- moindre à l'arrière, au contact des parcelles d'habitat pavillonnaire.