

Département de l'Hérault - Commune d'AUMELAS

Plan Local d'Urbanisme

05 – Orientations d'aménagement

*Plan local d'Urbanisme prescrit par délibération du 23 novembre 2004, complétée par la délibération du 15 octobre 2007
Débat en conseil municipal sur le PADD, le 17 décembre 2007*

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du 7 juin 2011

*Projet de PLU ré arrêté par DCM du 26 juin 2012
Projet du PLU approuvé par DCM du 27 juin 2013*



Agence d'Urbanisme et d'Architecture
Chemin de Cantarane
11200 LEZIGNAN CORBIERES
Tél. 04.68.27.20.55 Fax 04.68.27.44.54
Courriel : bernard.salauze@wanadoo.fr



SEBASTIEN SCHNEIDER
URBANISTE PROGRAMMISTE

CONSULTANT - ASSOCIÉ
ENSEIGNANT PROFESSIONNEL IUP DROIT - NARBONNE
SEBASTIEN.SCHNEIDER@URBANPROJECTS.FR
TÉL : 06 29 69 16 16

Orientation d'aménagement et de programmation – Dossier approuvé par DCM en date du jeudi 27 2013

Le projet de développement urbain d'Aumelas à moyen et long terme se structure principalement autour du Mas d'Arnaud. Afin de garantir la qualité des aménagements et définir les cadres d'une urbanisation cohérente du secteur, une orientation d'aménagement et de programmation a été travaillée à l'échelle des trois Mas suivants : Mas d'Arnaud, Mas-Lunes et Mas de Blanc.

Présentation du secteur de l'Orientation d'aménagement et de programmation

Nous retrouvons ainsi des zones AUI et AU2, ouvertes à l'urbanisation sous conditions ; ainsi que des zones AU3 et AU4 dont l'urbanisation ne s'envisagera que sur le long terme, suite à une adaptation du document d'urbanisme.

Les zones AUI : l'objectif correspond à une densification et un comblement des dents creuses autour du Mas Arnaud et la partie Nord de la route départementale. Pour se faire, il sera nécessaire de raccorder les différents terrains au réseau public d'assainissement.



Photographie : vue depuis la route départementale sur les constructions existantes de la zone AUI, au sud ouest du Mas d'Arnaud.

La zone AU2 : il s'agit d'un secteur à urbaniser sur le moyen terme. Ce projet ne verra le jour que suite à une étude urbaine d'ensemble qui permettra d'obtenir un projet d'aménagement cohérent et de qualité. L'objectif est de préserver la qualité paysagère et environnementale du site en travaillant sur la meilleure intégration possible des constructions et infrastructures urbaines.



Photographie : vue depuis le chemin de vendémian, nous pouvons observer sur la gauche une partie de l'espace boisé classé. Le sol se compose principalement de terrains viticoles.

La zone AU3 : cette zone restera fermée à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU. La commune souhaite tout de même travailler sur une vision prospective de long terme et donc inscrire ce secteur dans l'OAP.



La photographie de la partie Nord de la zone AU3, depuis le chemin qui longe le ruisseau de la fontaine permet d'apprécier le contexte du site : une occupation du sol marquée par des boisements (présence d'EBC) et une culture de la vigne. Depuis le site, nous avons également des vues sur les constructions présentes plus au nord dans la zone AU1.

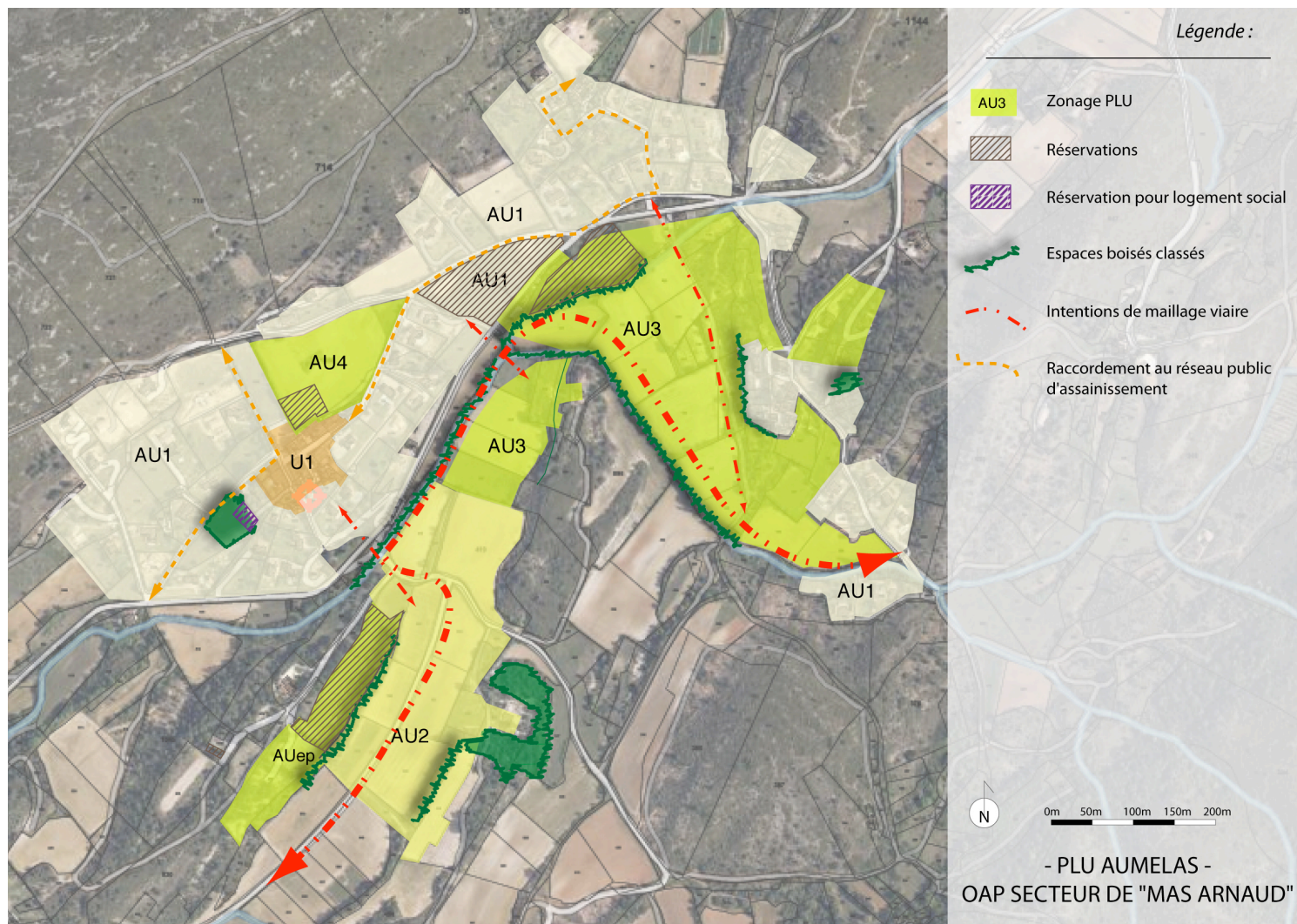
La zone AU4 : la zone AU4 se situe en continuité du cœur de village et n'est pas constructible en l'état.

La programmation dans le temps du développement urbain d'Aumelas inscrit ce site dans une troisième temporalité. Le temps 1 concernant l'urbanisation des zones AU1 et AU2, le temps 2 la zone AU3 et enfin la zone AU4, une fois la zone AU3 équipée à 80%.



La photographie depuis le chemin de Lou Traves permet d'appréhender précisément la situation du terrain au regard du cœur de village (construction visible en second plan). Ces terrains revêtent aujourd'hui un usage agricole et plus précisément viticole.

L'orientation d'aménagement et de programmation



Orientation d'aménagement et de programmation – Dossier approuvé par DCM en date du jeudi 27 2013

Au delà du zonage (à vocation informative), nous retrouvons tout d'abord sur cette orientation d'aménagement les secteurs boisés d'intérêt paysager les plus forts, qui seront retranscrit réglementairement par un des zonages EBC (espaces boisés classés). Ces derniers structureront la composition paysagère des projets urbains.

Nous retrouvons ensuite les réservations et notamment la réservation pour création de logements sociaux, au sud du Mas d'Arnaud et en lien étroit avec un espace boisé classé.

Préalable à toute nouvelle construction en zone AUI, nous mentionnons ici les intentions de raccordement au réseau public d'assainissement. Les propriétaires de terrains situés dans cette zone seront dans l'obligation de s'y raccorder.

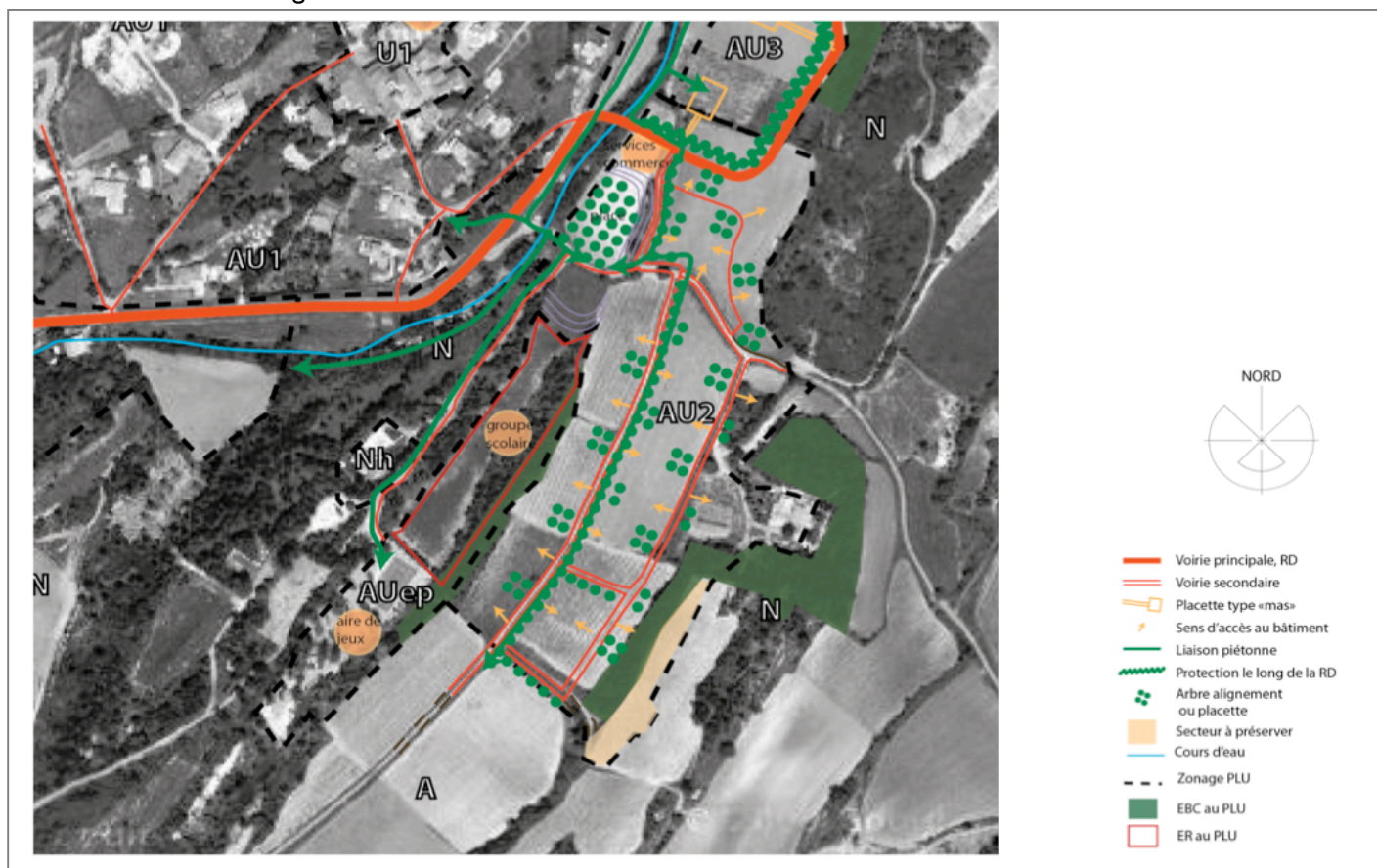
Enfin, cette orientation d'aménagement permet de marquer les intentions en termes de maillage viaire. Ainsi, trois axes de perméabilité principaux, au regard de la route départementale, sont envisagés. Ces derniers devront être traités qualitativement afin de se prémunir des risques routiers. Le projet prendra ensuite place autour d'une dorsale, véritable axe de composition urbaine, qui irriguera l'ensemble des zones AU2 et AU3. Cette voirie inter-quartier devra être accompagnée d'aménagements voués aux mobilités douces, ainsi que d'un traitement paysager qualitatif, en lien avec l'environnement du secteur. Tout esprit routier est à proscrire dans le projet d'aménagement d'ensemble.

Zoom sur le secteur AU2 :

Les éléments présentés ci-dessous sont issus de l'étude de programmation urbaine, mandaté par la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault en 2012.

Le projet urbain d'ensemble :

- Le projet urbain doit contribuer à créer une identité villageoise. Pour cela, plusieurs éléments de programmation ont été retenus : organiser le bâti sous forme de mas, créer des rues à l'échelle du village, travailler des espaces publics sous formes de placettes de vie commune.
- L'urbanisation doit ensuite être contrôlée, avec des espaces protégées et une densité acceptable.
- Le réseau viaire doit être structuré et un réseau de voies douces indépendant des voies circulées doit être constitué afin de relier les différentes entités du village.



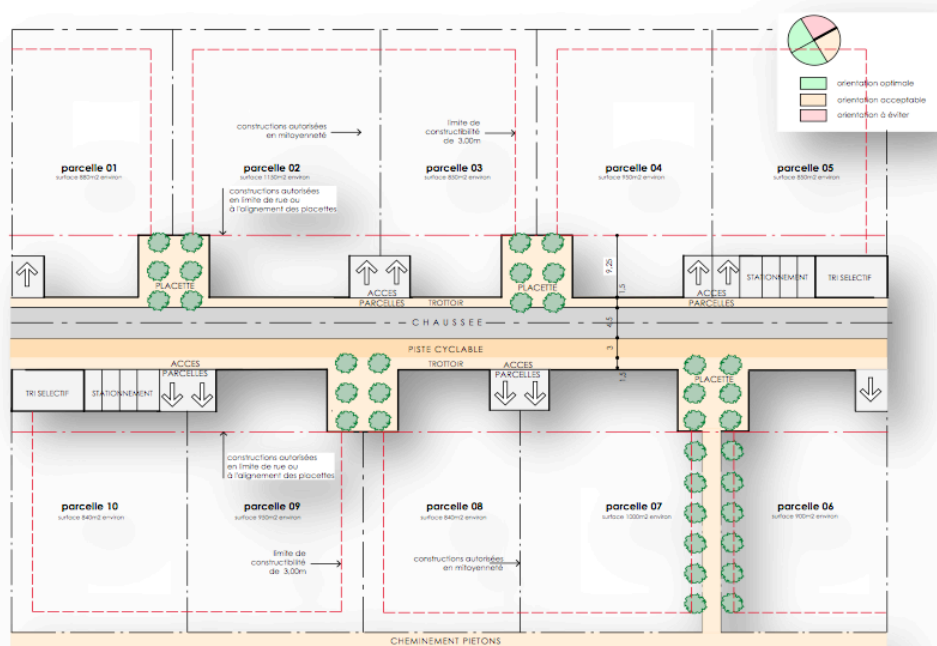
En terme de conception urbanistique et architecturale, plusieurs principes ont été établis :

Le schéma propose une implantation de type rue (linéaire) qui permet une mise en œuvre phasée et progressive. Les principes suivants ont été établis afin de garantir la qualité des futures implantations :

- Cohérence des alignements pour former un front bâti.
- Priorité aux cheminements doux.
- Création de placettes afin de créer des micro-centralités et lieux de vies.
- Réduction de l'impact de la voiture sur l'espace public : pas de stationnement le long de la voie, création de poches de parking « invités », place de midi et garage pour la gestion des véhicules sur l'espace public.
- Traitement coordonné (alignement, typologie, hauteurs, matériaux) des clôtures formant un effet de rue et intégration optimale des éléments techniques.
- Organisation des volumétries pour création d'un effet rue.
- Implantation du bâti pour favoriser l'exposition Sud des pièces à vivre et dégager les espaces de villégiature.

La densité sur le secteur de projet AU2 devra se rapprocher des 10 logements à l'hectare.

Orientation d'aménagement et de programmation – Dossier approuvé par DCM en date du jeudi 27 2013



Schémas de conception parcellaire et d'implantation de bâti indicatif, illustrant une possibilité de conception de projet répondant aux intentions de l'orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur AU2.

Ces n'ont pas de valeur opposable.

