

Commune de Creissan

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	26/07/1983		20/10/1986
1 ^{ère} modification	12/01/1990		27/11/1991
1 ^{ère} révision simplifiée	18/08/2009		23/12/2009
2 ^{ème} révision simplifiée	18/06/2009		23/12/2009
1 ^{ère} modification			27/10/2011
2 ^{ème} modification	11/05/2016		22/03/2017
Révision générale valant élaboration du PLU	09/11/2010	29/11/2017	



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

Communauté de communes Sud Hérault

1 Allée du Languedoc
34 620 PUISSERGUIER
Tél. 04 67 93 89 54
Fax : 04 67 93 73 32

Mairie de Creissan

7 Rue de la République
34 370 CREISSAN
Tél. 04 67 93 75 41
Fax : 04 67 93 85 28

Équipe **URBANIS**

Chef de projet

Corinne Snabre
corinne.snabre@urbanis.fr
04 66 29 97 03

Contact **URBANIS**

Agence régionale de Nîmes
188 allée de l'Amérique Latine
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

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 durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Deux orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées dans le cadre du PLU de CREISSAN, portant sur chacun des deux secteurs classés en zones à urbaniser par le PLU :

- secteur IAU1 de la Rouchère ;
- secteur IAU2 des Plantiers.

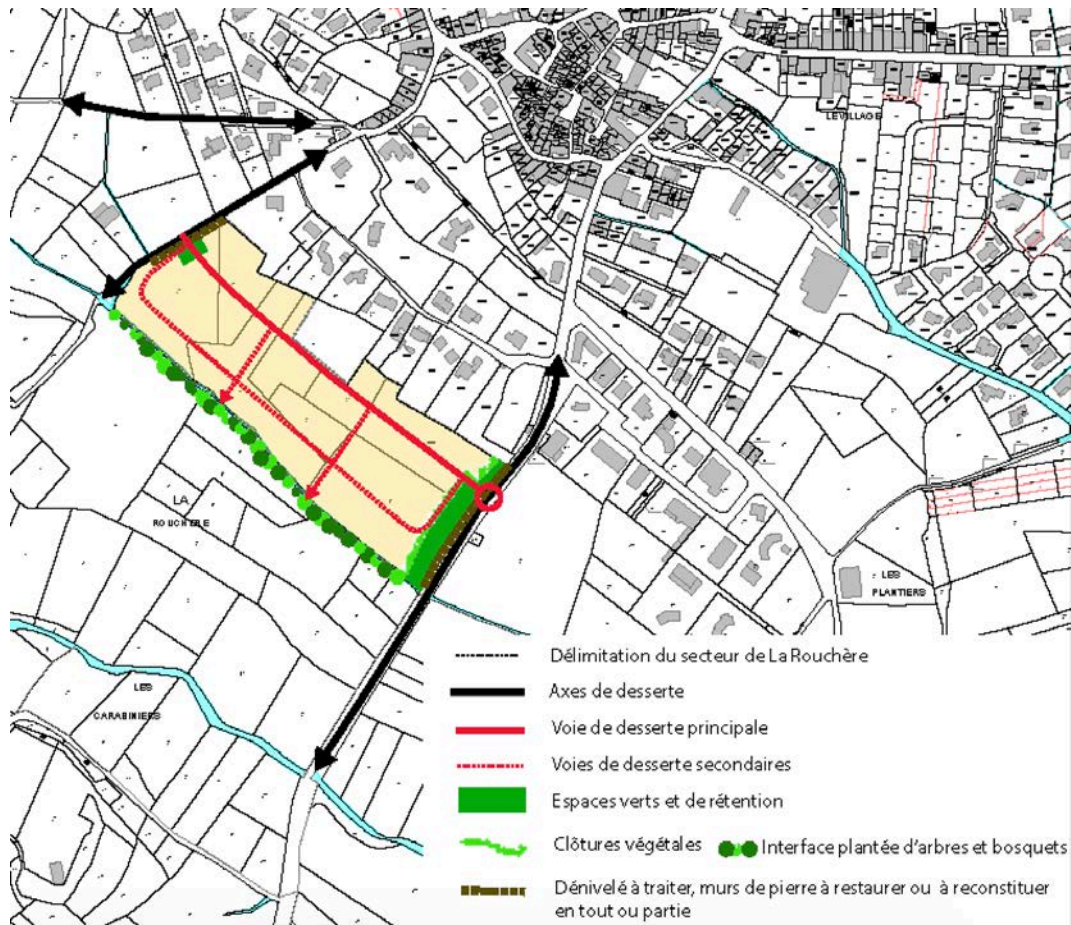


Schéma d'illustration de l'OAP secteur La Rouchère

1 - Orientation d'aménagement et de programmation du secteur de La Rouchère

Le secteur de La Rouchère, classé en secteur IAU1 au Plan Local d'Urbanisme, est un secteur à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son emprise et compatible avec la présente orientation d'aménagement et de programmation.

1.1 - Caractéristiques du secteur de La Rouchère

> Localisation, emprise et desserte

Le secteur de La Rouchère, d'une emprise de 4,1 ha, est situé en limite Sud-Ouest du village de CREISSAN, en continuité du quartier de La Gardiole.

Il est délimité :

- Au Nord par le Chemin des Bournious ;
- à l'Ouest par le ruisseau des Rouchères ;
- au Sud par la RD 37^{E3} ou Route de Quarante ;
- à l'Est par le cimetière et les habitations desservies par le Chemin de Saint Michel.

Il est ainsi desservi :

- au Nord par le Chemin des Bournious qui rejoint l'Avenue de la République et le centre village ;
- au Sud par la RD 37^{E3} qui rejoint le village de Quarante au Sud et la RD 612 à l'Est et constitue un axe structurant de la commune de CREISSAN.

> Contexte physique

La topographie du secteur de La Rouchère est globalement inclinée vers le Sud-Est, avec une pente de l'ordre de 4,5% ; elle est marquée par deux plateaux, séparés par une rupture de pente :

- un premier plateau correspondant à la partie centrale du secteur ;
- un second plateau au Sud, dominant d'un mètre à un mètre cinquante la RD 37 E3.

Le secteur de La Rouchère est bordé en limite Ouest par le ruisseau des Rouchères dont le lit, de forme trapézoïdale, est encombré par la végétation ; la traversée de la RD 37^{E3} se fait par une buse de diamètre 600 mm.

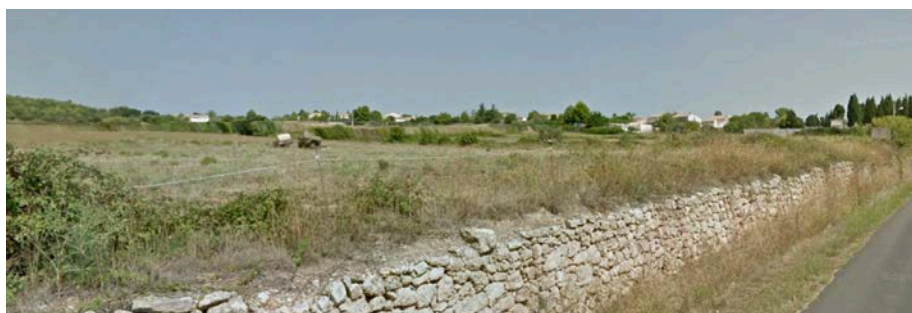
Le secteur est en conséquence pour partie classé en zone inondable par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Lirou approuvé par arrêté préfectoral du 15 avril 2009 qui délimite :

- une zone de risque fort inconstructible correspondant au lit du ruisseau des Rouchères en limite Ouest ;
- une zone ZpR dite de précaution résiduelle, plus large, correspondant aux terrains non impactés par la crue de référence, mais potentiellement inondables par une crue exceptionnelle. Les terrains concernés sont constructibles sous réserve de la mise en œuvre de mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation et de la mise hors d'eau des planchers aménagés des constructions (à TN + 30 cm minimum).

> Contexte paysager et perceptions

L'orientation Nord-Ouest / Sud-Est du secteur de la Rouchère et sa structuration en plateaux offre une vue ouverte sur la plaine viticole au Sud; cette orientation doit, autant que faire se peut, être valorisée.

Sa localisation en entrée de village et en position dominante par rapport à la RD 37^{E3} (dénivelé de 1 m à 1,50 m marqué par un beau muret de pierre sur la partie amont puis par un muret en partie effondré et enherbé au plus près du cimetière) lui confère une forte sensibilité paysagère, qui impose une réflexion spécifique sur le traitement des franges bâties.



Vue sur le secteur de La Rouchère depuis la RD 37^{E3} en entrée Ouest de CREISSAN

Le secteur est aujourd'hui cultivé en blé, ce qui limite très fortement son intérêt environnemental ; seul le muret de pierres sèches longeant le Chemin des Bournious au Nord et dans une moindre mesure, le muret de pierres sèches bordant la RD 37^{E3} présentent un certain intérêt, notamment pour les Reptiles, sans que la présence du Lézard ocellé ne soit toutefois potentielle.

1.2 - Principes d'aménagement du secteur de La Rouchère

> Programme

Le secteur de La Rouchère est destiné à accueillir une opération de logements individuels composée d'environ 70 lots de tailles comprises entre 300 et 700 m² environ. Ce programme

visé à répondre à la diversité de la demande locale, au travers de parcelles de tailles variées et d'une offre spécifiquement dédiée aux jeunes ménages primo-accédants.

> Desserte

La desserte du secteur s'organisera à partir d'un axe central connecté au Nord sur le Chemin des Bournious.

Le raccordement sur la RD 37^{E3} se fera, dans un second temps, par un giratoire dont les caractéristiques techniques seront définies en concertation avec les Services du Conseil Départemental ; dans l'attente de sa réalisation et dans le cadre de la réalisation d'une première tranche d'aménagement, l'accès se fera à partir du seul Chemin des Bournious.

Les voies de desserte interne, principales et secondaires, seront doublées de cheminements doux ; un cheminement piéton sera également aménagé le long de la RD 37^{E3} et du Chemin des Bournious de façon à sécuriser les déplacements piétons vers le centre village (et notamment l'école) et vers les arrêts du réseau de transports de bus Hérault Transports.

Un cheminement doux pourra également être aménagé, le cas échéant, le long du ruisseau des Rouchères.

> Stationnement

Le stationnement privatif sera organisé sur l'emprise des lots ; en complément, des places de stationnement longitudinal seront aménagées le long de l'axe de desserte central et des voies de desserte secondaires.

> Plantations et traitement des interfaces

Les voies de desserte interne seront plantées :

- de plantations structurantes le long de l'axe de desserte principal sous forme de massifs bas et/ou d'arbres de haute tige ;
- d'arbres de haute tige en alternance avec les places de stationnement le long des voies de desserte secondaires.

Les limites du secteur feront l'objet d'un traitement spécifique visant à assurer la bonne intégration paysagère de l'opération d'aménagement tant en vue lointaine qu'en vue rapprochée depuis la RD 37^{E3} :

- traitement paysager des espaces de rétention localisés en bordure de la RD 37^{E3} et reconstitution du muret longeant la voie ;
- création d'une interface plantée d'arbres de haute tige et de bosquets d'une largeur de 2,00 à 3,00 m en appui sur le ruisseau des Rouchères, en limite Ouest du secteur. Cette interface sera volontairement traitée comme un espace à caractère naturel (essences locales diversifiées) qui contribuera à préserver voire à enrichir la biodiversité locale et à conforter le rôle de corridor écologique du ruisseau des Rouchères.
- préservation voire reconstitution du muret de pierres sèches longeant le Chemin des Bournious.

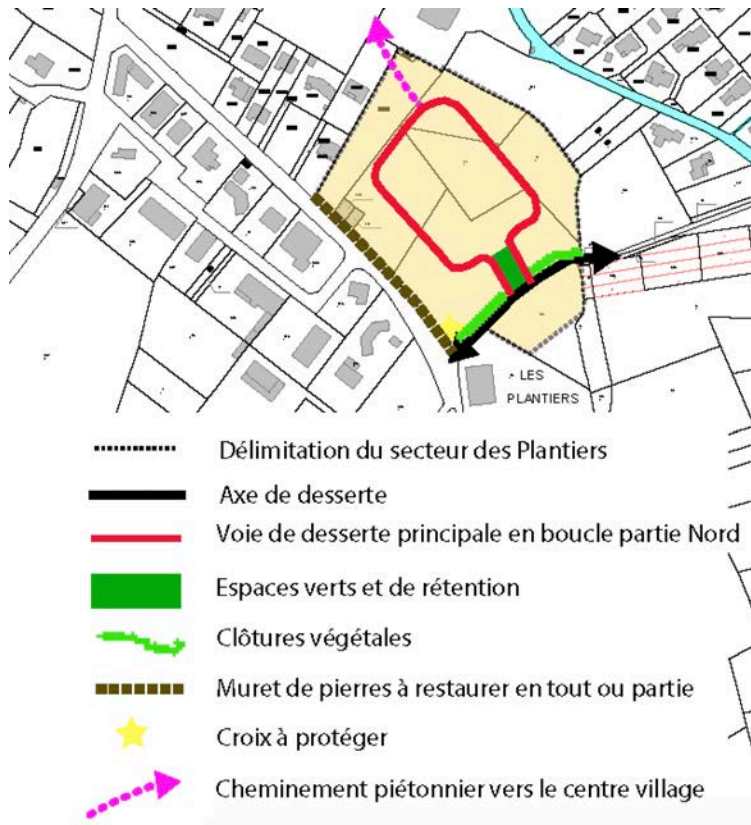


Schéma d'illustration de l'OAP secteur des Plantiers

2 - Orientation d'aménagement et de programmation du secteur des Plantiers

Le secteur des Plantiers, classé en secteur IAU2 au Plan Local d'Urbanisme, est un secteur à vocation principale d'habitat dont l'urbanisation devra être compatible avec la présente orientation d'aménagement et de programmation.

La partie située au Nord du Chemin des Rivières devra obligatoirement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son emprise ; la partie située au Sud de cette voie pourra quant à elle être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction.

2.1 - Caractéristiques du secteur des Plantiers

> Localisation, emprise et desserte

Le secteur des Plantiers, d'une emprise de 2,3 ha, constitue une enclave non bâtie au Sud du centre ancien, entre la zone pavillonnaire Sud-Est, la zone d'activités artisanales et l'ancienne Cave Coopérative.

Il est délimité :

- à l'Ouest par la RD 16^{E2} (Chemin de la Bergerie) et la zone d'activités artisanales ;
- au Nord par le tissu bâti existant et l'ancienne Cave Coopérative ;
- à l'Est par des parcelles d'habitat pavillonnaire desservies par le Chemin de Combes Mouis et le Chemin des Rivières.

Il est desservi :

- à l'Ouest par la RD 16^{E2} ou Chemin de la Bergerie qui rejoint le centre village au Nord et la Route de Puisserguier au Sud ;
- au Sud par le Chemin des Rivières qui le traverse d'Est en Ouest ;

> Contexte physique

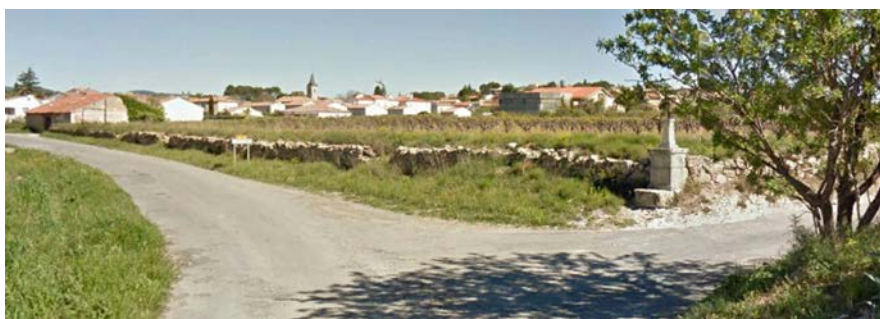
La topographie du secteur Les Plantiers est orientée Nord-Sud, avec une pente de l'ordre de 1,6%.

Le secteur est situé sur un point haut, entre le ruisseau des Rouchères et le ruisseau de Combemouisse pour partie busé, et hors zone d'aléa inondation. Il domine les terrains limitrophes et la rupture de pente est franche, notamment en limite Ouest le long du Chemin de la Bergerie (dénivelé marqué par un muret de pierres) et en limite Nord, côté cave coopérative (talus).

> Contexte paysager et perceptions

Le secteur Les Plantiers s'inscrit dans une zone à caractère urbain, entre la zone d'activités des Plantiers à l'Ouest, une zone pavillonnaire à l'Est, l'ancienne Cave Coopérative, la Maison de Retraite et les logements sociaux limitrophes au Nord.

Sa localisation en entrée de village, le long de la RD 16^{E2} et sa position dominante par rapport aux terrains limitrophes lui confèrent une forte sensibilité paysagère, qui impose une réflexion spécifique sur le traitement des franges bâties notamment.



Vue sur le secteur des Plantiers depuis le carrefour de la RD 16^{E2} et du Chemin des Rivières en entrée Sud de CREISSAN

1.2 - Principes d'aménagement du secteur des Plantiers

> Programme

Le secteur des Plantiers est destiné à accueillir :

- au Nord du Chemin des Rivières, une opération de logements unique comportant 20% au moins de logements locatif sociaux ;
- au Sud du Chemin des Rivières, une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat.

> Desserte

Compte tenu du dénivelé important existant en limites Est et Ouest, la desserte interne de l'opération d'aménagement située au Nord du Chemin des Rivières ne pourra s'organiser que par un bouclage à partir de cette voie. Le carrefour entre le Chemin des Rivières et le Chemin de la Bergerie (RD 16^{E2}) sera par ailleurs aménagé (dégagement) afin d'améliorer la visibilité et la sécurité des usagers.

Un cheminement piétonnier sera créé de façon à favoriser les déplacements piétons vers le centre du village via le jardin de la Maison de Retraite.

> Stationnement

Le stationnement privatif sera organisé sur l'emprise des lots ; en complément, des places de stationnement longitudinal seront aménagées le long de l'axe de desserte principal de l'opération Nord.

> Plantations et traitement des interfaces

L'axe de desserte principal de l'opération d'aménagement Nord fera l'objet de plantations d'arbres de haute tige en alternance avec les places de stationnement longitudinal , voire de plantations arbustives.

L'accès par le Chemin des Rivières sera quant à lui traité au travers d'un espace vert d'entrée d'opération, intégrant le ou les bassins de rétention ; le Chemin des Rivières proprement dit fera l'objet de plantations d'alignement qui pourront se prolonger au delà des limites de l'opération.

Enfin, le muret de pierres sèches longeant le Chemin de la Bergerie (RD 16^E2) sera restauré sur tout le linéaire de l'opération, marquant ainsi le dénivelé existant ; les clôtures longeant cette voie seront obligatoirement des clôtures végétales (clôtures en grillage rigide doublé d'une haie végétale ou en pierres sèches éventuellement rehaussées d'une haie végétale).