

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de  
Programmation





# SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>5</b>
<b>OAP – La Cavalerie .....</b>	<b>11</b>
<b>OAP - Estagnol .....</b>	<b>25</b>
<b>OAP - Fontainebleau.....</b>	<b>37</b>
<b>OAP - Servières .....</b>	<b>47</b>
<b>OAP – Camping du Salagou.....</b>	<b>59</b>



# PREAMBULE



## A. RAPPELS REGLEMENTAIRES

L'article L151-1 du code de l'urbanisme dispose que Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.

L'article L151-2 dispose que Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Au terme de l'article L151-6, 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.

Au terme de l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

*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 ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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 et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou 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 L151-35 et L151-36.*

**Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.**

## **B. PRESENTATION DU PRINCIPE DE COMPATIBILITE ET DEFINITIONS**

### **1. PRINCIPE DE COMPATIBILITE**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.

La compatibilité signifie que les projets ne doivent pas entrer en contradiction avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, tant sur les parties écrites que graphiques. Ainsi, des adaptations peuvent être apportées dès lors que l'esprit général est respecté. Ce principe s'oppose donc à celui de la conformité que les autorisations d'urbanisme doivent intégrer, tels que le règlement du PLU ou le règlement du PPRi.

### **2. DEFINITIONS**

Dans la suite des Orientations d'Aménagement et de Programmation, certains termes sont utilisés afin de quantifier au plus près le potentiel de logements à produire sur chaque secteur. Toutes les surfaces sont exprimées en hectare. Leur définition est la suivante :

Emprise de l'OAP : elle correspond à celle inscrite au plan de zonage. La surface exprimée comprend les voiries et espaces publics existants et les espaces naturels et protégés éventuels (L.151-19, L.151-23, EBC...).

Emprise aménageable : elle correspond à l'emprise de l'OAP à laquelle sont déduites les surfaces des voiries et espaces publics existants non affecté par l'urbanisation du secteur et les éventuels emplacements réservés pour élargissement de voirie, les espaces naturels et protégés.

Emprise dédiée au logement et infrastructures liées : elle correspond à la surface aménageable déduite des emprises vouées à d'autres destinations telles que des équipements ou des activités sans qu'il n'existe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la construction (exemple : commerces en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation). L'emprise dédiée au logement et infrastructures liées équivaut à la surface brute de l'opération pour le logement.

## C. PRESENTATION GENERALE ET LOCALISATION DES OAP

### 3. CONTEXTE DES OAP

Les OAP du PLU de Clermont-l'Hérault s'inscrivent dans une volonté de définir les principes d'aménagements à mettre en œuvre sur des ensembles fonciers cohérents.

Les OAP ont pour objectifs d'apporter des réponses aux enjeux spécifiques à chaque site et, de façon plus globale, de renouvellement urbain et de densification de l'espace aggloméré. Ces réponses se doivent d'assurer une cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et notamment en ce qui concerne :

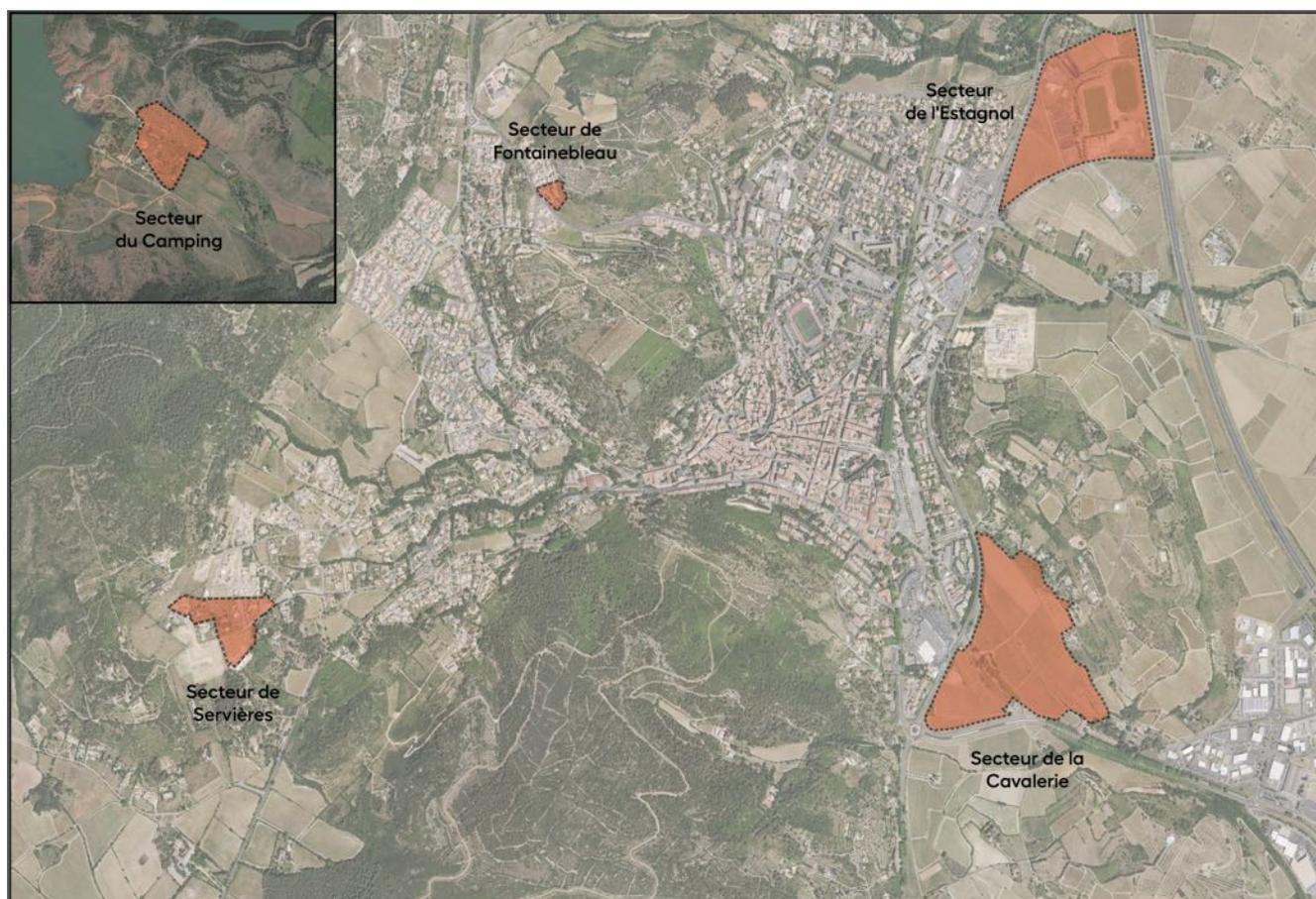
- la densité bâtie ;
- le maintien d'une silhouette du village compacte ;
- la structuration d'une trame verte urbaine ;
- la valorisation des espaces urbains et des franges urbaines.

Les OAP définissent des orientations minimales à respecter en ce qui concerne les mobilités, les paysages, les formes urbaines et la gestion hydraulique. Elles proposent également des objectifs de programmation sur la destination et la typologie des constructions à réaliser.

### 4. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

Le règlement du PLU a défini 5 secteurs soumis à des OAP :

- Le secteur de la Cavalerie
- Le secteur de l'Estagnol
- Le secteur de Fontainebleau
- Le secteur de Servières
- Le secteur du Camping



Localisation des secteurs d'OAP

## **5. ÉCHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION**

---

Le règlement du PLU ne conditionne pas l'ouverture à l'urbanisation des zones U et AU. Elles peuvent s'urbaniser dès l'approbation du PLU, en simultanée.

Les secteurs d'OAP sont prévus pour être urbanisés à compter de l'approbation du PLU jusqu'en 2032. En particulier, le secteur de la Cavalerie doit être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la période 2022-2032. L'aménagement de ce dernier sera phasé dans le temps.

# OAP – LA CAVALERIE



## A. CONSTAT ET CONTEXTE ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

### 1. SITUATION ET PRESENTATION DU SECTEUR DE LA CAVALERIE

Le site de la Cavalerie s'étire sur une superficie d'environ 18 ha au sud-est du centre-ville. Il se situe sur la principale entrée de ville de Clermont-l'Hérault depuis l'autoroute A75.

Il est délimité par la RD609 et le centre commercial de la Magdeleine au nord-ouest, la RD2 au sud et le chemin de Cinq Heures au nord-est. L'avenue Raymond Lacombe traverse le site du sud-est au nord-ouest en direction de la ZAE des Tanes Basses et du centre-ville, tout comme le chemin de la Magdeleine et l'ancienne voie ferrée tous deux parallèles à l'avenue Raymond Lacombe. Ces axes routiers desservent ainsi le secteur. Le chemin de Cinq Heures est peu aménagé et non adapté à une circulation routière fréquente (largeur de voie d'environ 3 à 4 mètres), il dessert quelques habitations établies sur le Puech Gorjan. Il en est de même pour le chemin de la Magdeleine. L'avenue Raymond Lacombe supporte déjà un trafic routier significatif compte tenu de sa vocation à desservir le centre-ville mais ne dispose d'aucun aménagement urbain en faveur des mobilités douces.

La partie est de l'avenue Raymond Lacombe est occupée par des vignes cultivées. Rattachées à un vaste domaine agricole, elles sont encadrées de murs en pierre tantôt de soutènement (chemin de Cinq Heures, tantôt de clôture (avenue Raymond Lacombe). Un fossé divise cette partie en deux et constitue le point de départ du ruisseau du Garel qui se jette dans l'Hérault à Canet.

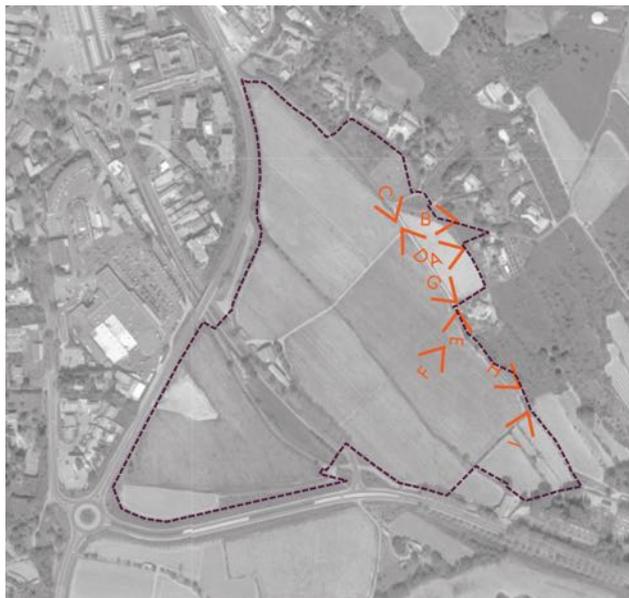
La partie ouest de l'avenue Raymond Lacombe est également occupée par des vignes cultivées. Cependant, une partie a été arrachée et sert de stockage de matériaux ou constitue les délaissés routiers des RD609 et RD2.

Peu de végétation arbustive ou arborée marque le secteur de la Cavalerie si ce n'est le double alignement de platanes de l'avenue Raymond Lacombe et les quelques boisements le long de l'ancienne voie ferrée et du chemin de la Magdeleine.

La topographie du secteur n'est pas plane mais les pentes sont douces. Les différences d'altitude sont progressives. Les pentes convergent vers le fossé central du secteur est à l'avenue Raymond Lacombe.

Les vues sont relativement dégagées sur l'environnement proche, notamment vers Roque Seque et le Mont Caylus. Toutefois, une sensation d'enclavement ressort du site du fait qu'il soit encadré par des routes départementales majeures pour la commune mais aussi par les reliefs environnants.

On note également la présence d'une ligne électrique qui traverse le secteur. Elle ne présente pas d'obstacle particulier à l'aménagement et l'urbanisation de La Cavalerie.



Vue C



Vue A



Vue D



Vue B



Vue E



Vue F



Vue H



Vue G



Vue I

## 2. ENJEUX SPECIFIQUES IDENTIFIES SUR CE SECTEUR

---

Le secteur de la Cavalerie présente un fort intérêt pour l'urbanisation au vu de sa localisation en entrée de ville entre des quartiers à la fonction mixte. Il doit répondre au besoin en logements du territoire. Des variations de densités sont à rechercher pour assurer les transitions avec les hauteurs environnantes et faciliter l'insertion et l'intégration paysagère des futures constructions.

L'urbanisation du secteur est aussi l'opportunité de favoriser les échanges entre les différents quartiers environnants et améliorer la qualité de desserte aux abords du site.

Les ruissellements et écoulements pluviaux venant de l'extérieur du secteur doivent être pris en compte par les futurs aménagements afin de ne pas affecter les futures constructions. En outre, ils pourraient s'avérer nécessaire de conserver les fossés intercepteurs et les rétentions existants et d'en créer de nouveaux.

## 3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION

---

### 3.1. Le risque inondation

Ce risque résulte du ruissellement pluvial sur la zone urbaine. Le règlement du PLU tient compte de ce risque et émet des prescriptions particulières pour limiter et compenser l'imperméabilisation des sols. La dénivellation existante du terrain facilitera l'évacuation des eaux.

### 3.2. Le risque incendie

Sur le secteur de la Cavalerie, l'aléa incendie est relativement très faible, excepté tout au nord du secteur où l'aléa est fort à exceptionnel. Le règlement du PLU tient compte de ce risque et émet des prescriptions particulières pour limiter le risque incendie.

### 3.3. Le risque transport de matière dangereuse lié à l'A75

Le secteur est suffisamment éloigné de l'autoroute pour ne pas être affecté de manière notable par ce risque (1 kilomètre environ).

### 3.4. Le bruit

Les routes départementales RD609 et RD2 sont des sources potentielles de nuisances sonores. Elles figurent au classement sonore des infrastructures terrestres de transport et génère une bande dans laquelle les constructions doivent mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.

## 4. OBJECTIFS A POURSUIVRE

---

- **Produire une part significative de logements nécessaires à la croissance démographique et au desserrement des ménages ;**
- **Profiter de l'urbanisation du secteur pour améliorer, sécuriser et renforcer les mobilités vers le centre-ville, tout particulièrement les mobilités douces ;**
- **Assurer une desserte de qualité dans cette nouvelle zone résidentielle ;**
- **Créer une entrée de ville qualitative sur le plan urbain, architectural, paysager et environnemental et gommer l'effet « sortie d'agglomération » au profit de la continuité urbaine entre le centre-ville et les Tanes Basses ;**
- **Aménager des espaces publics qualitatifs et attractifs pour l'ensemble des habitants de Clermont-l'Hérault ;**
- **Valoriser les franges d'urbanisation et assurer l'insertion paysagère qualitative du secteur dans son environnement ;**
- **Maintenir les transparences hydrauliques et les écoulements pluviaux.**

## B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

### 1. PRESENTATION DES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

#### 1.1. Destination du secteur

Le site à vocation à accueillir :

- de l'habitation, préférentiellement sous forme de logements sur l'ensemble du secteur ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire...) et des espaces verts de loisirs (parc, aire de jeux, parcours sportif...).

#### 1.2. Programme

Ce secteur est propice à une densité urbaine plus importante que celle observée dans les quartiers pavillonnaires récents à l'ouest du centre-ville (l'Arnet, Fontenay, Servières...).

L'aménagement du secteur de La Cavalerie doit permettre d'atteindre une densité moyenne minimale d'environ 35 logements par hectare. Il devra accueillir environ 620 nouveaux logements.

Le secteur comprendra une part minimale de 10% logements sociaux (Cf. règlement).

Le secteur accueillera groupe scolaire aux abords de l'avenue Raymond Lacombe. D'autres équipements de petite envergure pourront également s'implanter (micro crèche, locaux associatifs...).

Le projet a vocation de renforcer la dynamique de centre-ville de Clermont-l'Hérault, par un apport de population important qui va vivre et fonctionner avec les commerces et services qu'offre ce dernier. En effet, l'accessibilité immédiate à pied ou à vélo confère au secteur de la Cavalerie le statut de quartier dans le prolongement du centre-ville.

Le montage opérationnel de la ZAC s'est voulu être en synergie avec la dynamique de la politique menée sur le centre-ville. A ce titre, la concession d'aménagement signée en 2022 impose que la cession de 3 des macro-lots collectifs de la ZAC soit rattachée à l'obligation d'intervention sur 3 bâtiments ou îlots du centre ancien. L'objectif est de permettre, simultanément à la ZAC, une production de logements en centre-ville par réinvestissement urbain.

#### 1.3. Programmation technique

##### 1.3.1. Réseaux

Le raccordement aux réseaux peut s'envisager sur le réseau existant qui encadre le site.

##### 1.3.2. Gestion hydraulique

L'hydraulique et les écoulements pluviaux doivent être réfléchis à l'échelle de l'opération d'ensemble.

La zone de débordement du ruisseau du Garel sera maintenue et non urbanisée. Elle pourra faire l'objet d'aménagements sans pour autant modifier substantiellement les écoulements hydrauliques. Cet espace constituera une véritable coulée verte qui pourra accueillir éventuellement un parcours sportif, des aires de jeux, des stationnements ponctuels et perméables, etc. En aucun cas les ouvrages de gestion pluviale seront établis dans cet espace de bon fonctionnement du cours d'eau.

Les ouvrages de gestion pluviale seront réalisés au regard du phasage d'urbanisation d'une part et de la topographie naturelle du site d'autre part. Ainsi, ces aménagements seront situés dans les points bas respectifs à chaque phase d'urbanisation et chaque sous bassin versant.

#### 1.4. Programmation temporelle

Le secteur est urbanisable dès l'approbation du PLU. Conformément au règlement, il fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, plusieurs tranches sont programmées.

L'opération sera phasée en 4 tranches minimum. Chaque tranche ne pourra être engagée qu'après réception de 80% des logements de la tranche précédente.

Chaque tranche sera de taille équilibrée et représentera un périmètre d'une emprise d'environ 4,5 hectares.

Enfin, tout travaux de dévégétalisation devra intervenir de début septembre à fin octobre afin de réduire l'impact sur la faune en limitant sa mortalité et évitant son dérangement.

## 1.5. Synthèse programmatique du secteur (estimations)

Emprise de l'OAP (en hectare)	<b>18</b>
Emprise aménageable (en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels)	<b>16</b>
Emprise dédiée aux logement et infrastructures liées (en hectare, dont voirie, rétention...surface brute de l'opération)	<b>13,8</b>
Densité brute minimale	<b>35</b>
Nombre de logements à produire	<b>620</b>
Dont logements sociaux (10%)	<b>62</b>

## 2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 2.1. Mobilité/déplacement

#### 2.1.1. Maillage viaire

L'avenue Raymond Lacombe est l'axe privilégié de desserte ouest du secteur de la Cavalerie : les voies internes s'y grefferont. Le nouveau carrefour sera aménagé et sécurisé pour l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes...). La création d'un carrefour à sens giratoire est à proscrire, les carrefours en croix ou en « T » seront à privilégier et pourront inclure des voies de stockage. Le renforcement du caractère d'artère principale de Clermont-l'Hérault de l'avenue Raymond Lacombe impose de repenser son intersection et son accès depuis la RD2. Un carrefour à sens giratoire sera aménagé de façon à sécuriser et fluidifier les mouvements entrants et sortants de la ville.

L'accès à l'est du secteur de la Cavalerie sera assuré directement depuis la RD609 au droit du chemin de Cinq Heures. L'intersection sera aménagée et sécurisée pour l'ensemble des mouvements entrants et sortants, mais aussi pour le trafic de transit sur cette routier majeur à l'échelle communale et intercommunale. La connexion avec la rue Françoise Giroud à l'est de la RD609 devra être étudiée et favorisée, au moins pour les mobilités douces.

Les voies internes principales de l'opération seront toutes à double sens de circulation. Elles irrigueront les constructions et le réseau de voiries secondaires. Ces dernières pourront être à sens unique le cas échéant. La conception des voiries, par leur gabarit, leurs aménagements et leurs usages, doivent traduire le caractère primaire ou secondaire de la voie (gabaris moins important pour les voiries secondaires par rapport aux voiries primaires notamment).

Sur le triangle ouest à l'avenue Raymond Lacombe, la voirie principale dessinera une boucle. Sur les autres sites à l'est de l'avenue Raymond Lacombe, les voiries principales suivront un axe principal nord-ouest / sud-est et seront connectées entre elles pour aboutir à l'avenue Raymond Lacombe.

Le chemin de Cinq Heures ne pourra servir d'appui à un trafic routier supplémentaire par rapport à l'état actuel. Sa vocation de desserte ponctuelle de quelques habitations existantes sera maintenue, les nouvelles habitations devront être desservies par des voies propres à l'opération.

#### 2.1.2. Mobilités douces

L'ensemble de voiries créées et requalifiées comprendront des cheminements doux. Les pistes cyclables seront préférentiellement situées sur les voiries primaires.

Le chemin de la Magdeleine et les emprises de l'ancienne voie ferrée seront aménagés en voie verte et se connecteront aux aménagements existants vers le centre-ville et la RD2, et au-delà vers les Tanes Basses.

Différentes liaisons douces seront également aménagées hors voirie pour renforcer les liaisons interquartiers pour les piétons et cyclistes, et tout particulièrement l'accès à la zone de débordement du Garel alors aménagée en espace vert public.

L'ensemble des cheminements doux doit être connecté et éviter d'aboutir à des impasses.

### 2.2. Formes, typologies et qualités architecturales et urbaines

La programmation de l'urbanisation du secteur de la Cavalerie s'opèrera avec des gradients de densité qui tiennent compte de la topographie et de l'environnement.

Les densités bâties les plus importantes seront principalement situées de part d'autre de l'avenue Raymond Lacombe pour renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville et créer une continuité urbaine avec le haut de l'avenue de l'autre côté du pont de la RD609. Outre l'aspect urbain, cette localisation est également liée à la topographie du secteur : l'altimétrie moins élevée que sur d'autres secteurs permettra une meilleure insertion paysagère des constructions. D'autres poches de densité importante viendront ponctuer le secteur pour créer des repères visuels et assurer la répartition spatiale de l'habitat collectif ou intermédiaire notamment : au droit du carrefour de Sarac et le long du Garel. Les secteurs de densité intermédiaire ou supérieure recevront des constructions édifiées en R+3 ou R+4 maximum et dont les derniers niveaux seront préférentiellement en attique.

Les secteurs de densité inférieure une forme urbaine allant de l'individuel groupé à la maison individuelle voire du petit collectif. La conception devra assurer une intégration paysagère, urbaine et architecturale harmonieuse avec l'environnement urbain, naturel et agricole alentour mais aussi favoriser le maintien de vues sur le grand paysage (Roque Seque et Gorjan notamment). Aussi, les densités bâties périphériques devront être prises en compte. Les secteurs de densité inférieure recevront des constructions édifiées en R+1 à R+2 maximum.

La conception urbaine et architecturale devra également favoriser une orientation bioclimatique des constructions et des logements « traversant » pour favoriser la ventilation naturelle des espaces de vie.

Les bâtiments devront arborer des formes simples et éviter autant que possible les formes courbes ou brisées. Un soin particulier sera apporté à la conception des façades, tout particulièrement au rythme des ouvertures en façade. Les matériaux locaux et traditionnels seront privilégiés en façade.

### 2.3. Paysage et espace public

La programmation naturelle et paysagère représente le négatif du parti d'aménagement urbain du secteur de La Cavalerie. La somme des aménagements paysagers sur près de 6 ha doit fonctionner de concert pour maintenir des corridors écologiques viables tout en garantissant une mixité profitable aux habitants.

Les principes énoncés ci-dessous sont motivés par l'objectif de composer une entrée de ville fortement marquée par l'élément naturel et d'offrir une qualité de cadre de vie aux futurs résidents et usagers du secteur de La Cavalerie.

#### 2.3.1. Le cœur de zone

La zone de débordement du ruisseau du Garel sera aménagée de façon à constituer un poumon vert au cœur du quartier et espace de loisirs et de détente accessible aux habitants du quartier et à l'ensemble de Clermontais. Parcours sportif et aires de jeux pourront notamment prendre place dans cet espace. L'accès sera possible par le réseau de cheminements doux qui innervera le secteur de La Cavalerie. La plantation de ce lieu de vie avec des arbres et arbustes sera réalisée conformément aux résultats et prescriptions particulières d'une étude hydraulique sur le cours d'eau afin de ne pas modifier substantiellement les conditions d'écoulement des eaux.

De même, les abords du cours d'eau frappés d'insconstructibilité au titre du règlement du PLU seront valorisés, plantés et pourvus de cheminements doux. Une ripisylve sera reconstituée par la plantation d'essences caractéristiques des cours d'eau méditerranéens et adaptés au contexte hydraulique et climatique local.

#### 2.3.2. Les franges urbaines

Un principe de trame végétale anime les franges urbaines de l'OAP de manière à créer un cordon végétal le long des routes départementales qui encadrent le secteur (RD2 et RD606). Des arbustes et arbres de haut jet seront plantés, sous réserve de respecter les recommandations et prescriptions particulières du service gestionnaire des RD2 et RD609 afin de prévenir tout risque de chute de branche sur les voies. Ces plantations participeront à l'insertion paysagère du quartier mais aussi à améliorer la qualité du cadre de vie des futurs habitants en créant des écrans végétalisés sur ces axes routiers à forte fréquentation. Il s'agit également d'accompagner la voirie par un traitement paysager qualitatif et d'assurer une transition douce avec les espaces agricoles limitrophes.

#### 2.3.3. Les espaces de mobilités

Les voiries seront accompagnées de plantations. Elles permettront d'affirmer le caractère principal ou secondaire des espaces de mobilité par des essences différenciées tant dans le type de sujets (arbres, arbustes, plantes de massif) que dans les essences sélectionnées.

L'ensemble des cheminements doux seront également accompagnés de plantations diverses (arbres, arbustes, plantes de massif...) afin de valoriser ces espaces et inciter à leur usage par un traitement qualitatif.

#### 2.3.4. Principes de palette végétale

Il sera mis en œuvre une diversité d'essences arborées et arbustives parmi une palette végétale adaptée au climat local et à la sécheresse, alternant entre variétés caduques et persistants, fleuries et non fleuries afin de participer à rythmer les paysages et favoriser la biodiversité. L'objectif est de constituer un écran végétal permettant une intégration harmonieuse des constructions avec l'environnement naturel et agricole périphérique.

## C. BILAN DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1. CONTRAINTES

Les départementales qui bordent le site et qui le traversent sont à la fois une contrainte (acoustique) mais également un atout car elles permettent de relier très facilement le site à son environnement proche (centre-ville, ZAE les Tanes Basses...). La présence du ruisseau du Garel et de sa zone inondable est une contrainte hydraulique qui doit être prise en compte dans la conception du projet. Elle contribue à donner une identité au quartier et devient un atout paysager et urbain.

### 2. ATOUTS

Beaucoup d'atouts caractérisent ce secteur. Sa proximité avec le centre-ville et ses aménités en est un des principaux (15 minutes à pied), tout comme celle des Tanes Basses (15 à 20 minutes à pied).

L'accessibilité de La Cavalerie est optimale, tant pour les automobilistes que les piétons et cyclistes vers et depuis le centre-ville et les Tanes Basses.

La topographie naturelle du secteur et son environnement dégagé permet d'ouvrir des vues sur le grand paysage (Roque Seque, Mont Caylus) qui participent à la qualité du cadre de vie mais aussi à ancrer le secteur dans son environnement naturel et agricole.

La situation en entrée de ville est également un atout pour ce nouveau quartier urbain. et son environnement permet de dégager de nombreuses vues qui assurent une certaine qualité de vie. Il est également à l'entrée de la ville et à donc une position importante. La proximité avec deux zones économiques est aussi un atout.

### 3. REPONSES

La zone doit être protégée des nuisances de la route. Planter des bandes végétales tout autour et à l'intérieur du site peut déjà permettre de réduire ces nuisances. Les dispositions d'isolement acoustiques sur les logements pourront également être mises en avant.

Des précautions doivent être prises concernant l'inondabilité de la zone centrale (ruisseau du Garel). La conservation d'une zone humide et plantée autour de la zone de débordement permettra de mettre à distance et d'absorber le ruissellement des eaux en créant des ouvrages de rétention végétalisés tout autour et en bout de secteur (à l'est).

L'élargissement des voiries existantes et la création de voiries à l'intérieur du site viendront se greffer sur le réseau existant et l'ajout de carrefours plus ou moins importants selon le flux seront nécessaires. Le développement de voies partagées sera privilégié pour mettre en avant les modes de déplacements doux.

Les îlots d'habitation seront positionnés entre les nombreux espaces végétalisés.

Il est important de conserver certaines espèces d'arbre fruitier (figuier) sur le nord-est de la zone.



**Légende**

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Trame verte renforcée           |  Cheminements piétons secondaires |  Trame verte ajoutée                     |
|  Equipement public               |  Voirie existante à requalifier   |  Espace de gestion hydraulique à définir |
|  Logements de densité supérieure |  Voiries à créer                  |  Amendement Dupont                       |
|  Logements                       |  Ruisseau du Garel                |  Espace de rétention                     |
|  Cheminements piétons            |  Carrefours à aménager            |  |
|  |  Création de haies                |  |







# OAP - ESTAGNOL



## A. CONSTAT ET CONTEXTE ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

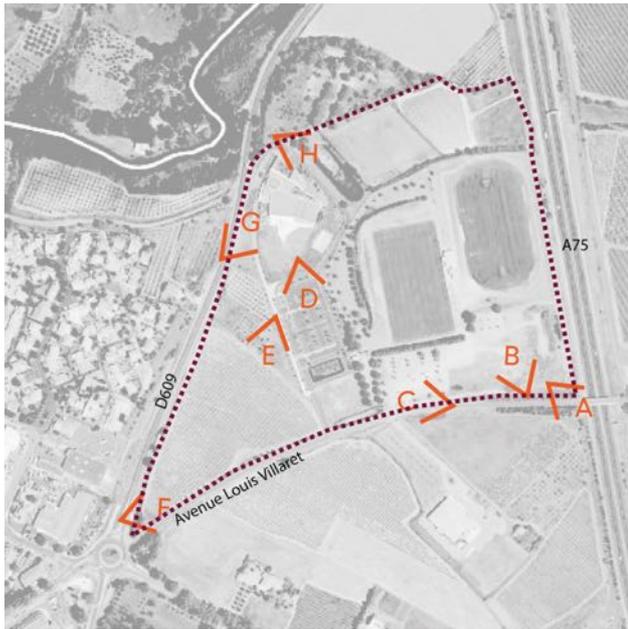
### 1. SITUATION ET PRESENTATION DU SECTEUR DE L'ESTAGNOL

Le secteur de l'Estagnol s'étend sur une superficie d'environ 13,4 ha. Le secteur s'étend à l'est et le long de la D609. Le site est donc desservi à l'ouest par la D609 et au sud par l'Avenue Louis Villaret. Ce dernier est déjà organisé et un peu aménagé. Au nord on retrouve le complexe aquatique. Le parking du complexe est structuré par la végétation et on y découvre une première piste cyclable et piétonne. Au centre de la parcelle on remarque deux stades encadrés par une butte. Sur ce secteur, la végétation n'est pas spontanée. Actuellement sur la partie sud-est, on observe une zone de dépôts.

Des élargissements et des créations de voirie à l'intérieur du site sont nécessaires pour sécuriser les déplacements motorisés et doux.

Malgré la butte, le bruit des routes (notamment l'A75) est très présent sur l'ensemble de la parcelle. Le site n'a pas une vocation agricole bien caractérisée. Cependant on remarque quand même quelques petites zones agricoles (vignes...).

La topographie du site n'est pas totalement plane. On ressent une pente sur la zone agricole dont le point haut est la route départementale.



Vue A



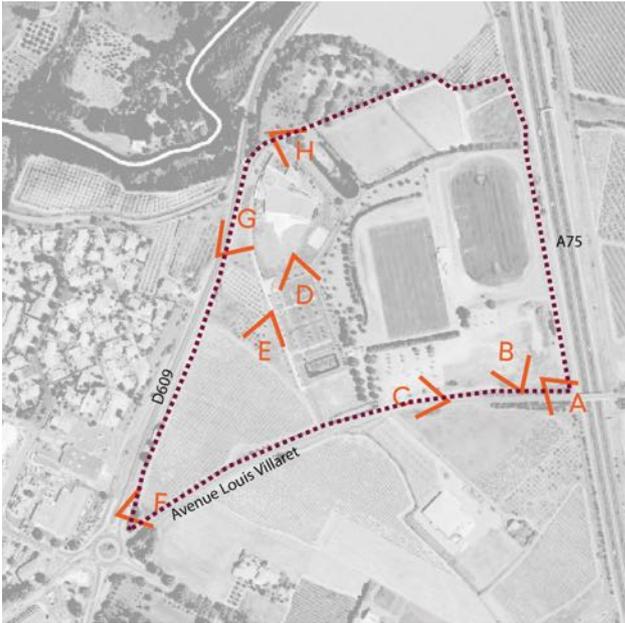
Vue C



Vue B



Vue D



Vue E



Vue G



Vue F



Vue H

## 2. ENJEUX SPECIFIQUES IDENTIFIES SUR CE SECTEUR

---

Le secteur de l'Estagnol est un pôle d'équipements collectifs structurant de Clermont-l'Hérault et à l'échelle du Clermontais avec notamment la présence du centre aquatique intercommunal. Cet espace est encore en capacité de recevoir de nouveaux équipements afin de renforcer l'offre de sports et loisirs. Une diversification de l'offre est à prévoir afin de maintenir et renforcer l'attractivité du site et proposer plus services à la population du Clermontais.

Situé en bordure d'autoroute A75, à proximité du futur échangeur nord et en entrée de ville, le secteur de l'Estagnol présente un fort enjeu paysager, tant d'insertion que de valorisation. La qualité des aménagements, constructions, installations et espaces publics est un enjeu majeur pour cet espace afin de ne pas contribuer à la dégradation et banalisation du paysage.

## 3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION

---

### 3.1. Le risque inondation

Le site n'est pas soumis au risque inondation. Toutefois, il convient de prendre en compte ce risque en amont de tout nouvel aménagement.

### 3.2. Le risque incendie

Le secteur n'est pas soumis au risque incendie.

### 3.3. Le risque transport de matière dangereuse lié à l'A75

Le secteur en bordure de l'autoroute (moins de 100m) peut être affecté de manière notable par ce risque. Le site étant situé en surplomb de l'autoroute A75 et ne présentant aucune habitation, ce risque reste limité.

### 3.4. Le bruit

L'autoroute A75 est une source de nuisances sonores. Elle figure au classement sonore des infrastructures terrestres de transport et génère une bande de 250 mètres dans laquelle les constructions doivent mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013. Ces prescriptions ne concernent pas les équipements, et a fortiori les aménagements sportifs.

## 4. OBJECTIFS A POURSUIVRE

---

- **Renforcer le pôle sports et loisirs de Clermont-l'Hérault et son envergure intercommunale ;**
- **Développer l'offre d'équipements sportifs, ludiques et touristiques ;**
- **Faire de l'Estagnol une vitrine urbaine qualitative en entrée de ville ;**
- **Améliorer l'insertion paysagère du site par rapport à l'A75**
- **Veiller au maintien des transparences hydrauliques et à la gestion pluviale dans les nouveaux aménagements.**

## B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

### 1. PRESENTATION DES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

#### 1.1. Destination du secteur

Le secteur doit conserver sa vocation dominante actuelle tout en proposant une diversification de l'offre :

- des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment sportifs et de loisirs (stades, parcours sportifs, aire de jeux...).

#### 1.2. Programme

Le secteur est dédié à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publiques et plus particulièrement à des activités sportives et de loisirs. Le pôle de l'Estagnol doit être renforcé par de nouveaux équipements tels que : stade, tribunes, parcours sportif, courts de tennis, skatepark, pumptrack, etc.

#### 1.3. Programmation technique

##### 1.3.1. Réseaux

Les nouveaux aménagements, constructions et installations devront se raccorder aux réseaux secs et humides présents sur le site ou sa périphérie immédiate dès lors qu'ils seront nécessaires à leur bon fonctionnement.

##### 1.3.2. Gestion hydraulique

La gestion hydraulique sera préférentiellement gérée à l'échelle de la zone Uep correspondant. Les aménagements et ouvrages devront prendre en compte le bassin versant capté et limiter l'aléa inondation en aval des projets.

#### 1.4. Programmation temporelle

Ce secteur est situé en zone U du PLU, son urbanisation n'est pas conditionnée dans le temps. Tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation peut être réalisé sans délais dès l'approbation du PLU sous réserve de s'intégrer de respecter l'ensemble des prescriptions de la présente OAP.

## 2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

### 2.1. Mobilité/déplacement

Les voies existantes seront maintenues. La rue Louis Villaret demeure l'axe principal de desserte de l'Estagnol et sera pourvue d'une piste cyclable bidirectionnelle.

La voie de desserte interne sera l'axe routier secondaire. La piste cyclable existante sera prolongée jusqu'à la rue Louis Villaret. De cette voie seront desservis les équipements existants et les nouveaux aménagements, tout particulièrement ceux situés à l'ouest. Elle sera prolongée de sorte à créer une liaison avec la rue du Souc à l'ouest (voie double sens comprenant une piste cyclable et des espaces paysagers plantés). Le carrefour avec la RD609 sera alors réaménagé pour sécuriser les mouvements entrants et sortants en excluant la création d'un nouveau carrefour à sens giratoire.

### 2.2. Paysage et espace public

#### 2.2.1. Valorisation des franges urbaines

Les espaces en bordure de l'autoroute A75 doivent faire l'objet d'un programme paysager de plantations afin d'améliorer l'insertion du site dans son environnement. Des arbustes et arbres de haut jet seront plantés, sous réserve de respecter les recommandations et prescriptions particulières du service gestionnaire de l'autoroute A75 afin de prévenir tout risque de chute de branche sur les voies.

#### 2.2.2. Principes de palette végétale

Il sera mis en œuvre une diversité d'essences arborées et arbustives parmi une palette végétale adaptée au climat local et à la sécheresse, alternant entre variétés caduques et persistants, fleuries et non fleuries afin de participer à rythmer les paysages et favoriser la biodiversité. L'objectif est de constituer un écran végétal permettant une intégration harmonieuse des constructions avec l'environnement naturel et agricole périphérique.

## C. BILAN DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1. CONTRAINTES

---

La proximité de l'autoroute reste une contrainte acoustique forte.

Le site est également fortement visible dans le paysage et son urbanisation pourrait contribuer à sa dégradation à terme.

### 2. ATOUTS

---

Le site est situé à proximité du centre-ville et se compose d'équipements structurants à l'échelle communal et intercommunale.

L'accessibilité au site est bonne. Le futur échangeur nord de l'A75 devrait renforcer son accessibilité ce qui présente un fort atout pour le développement d'équipements d'intérêt communautaire.

### 3. REPONSES

---

Protéger la parcelle des nuisances de la route en implantant des bandes végétales tout autour et à l'intérieur de la parcelle respectant ainsi la zone non aedificandi et coupant les logements du bruit. Mettre en avant les dispositions d'isolement acoustiques sur les logements.

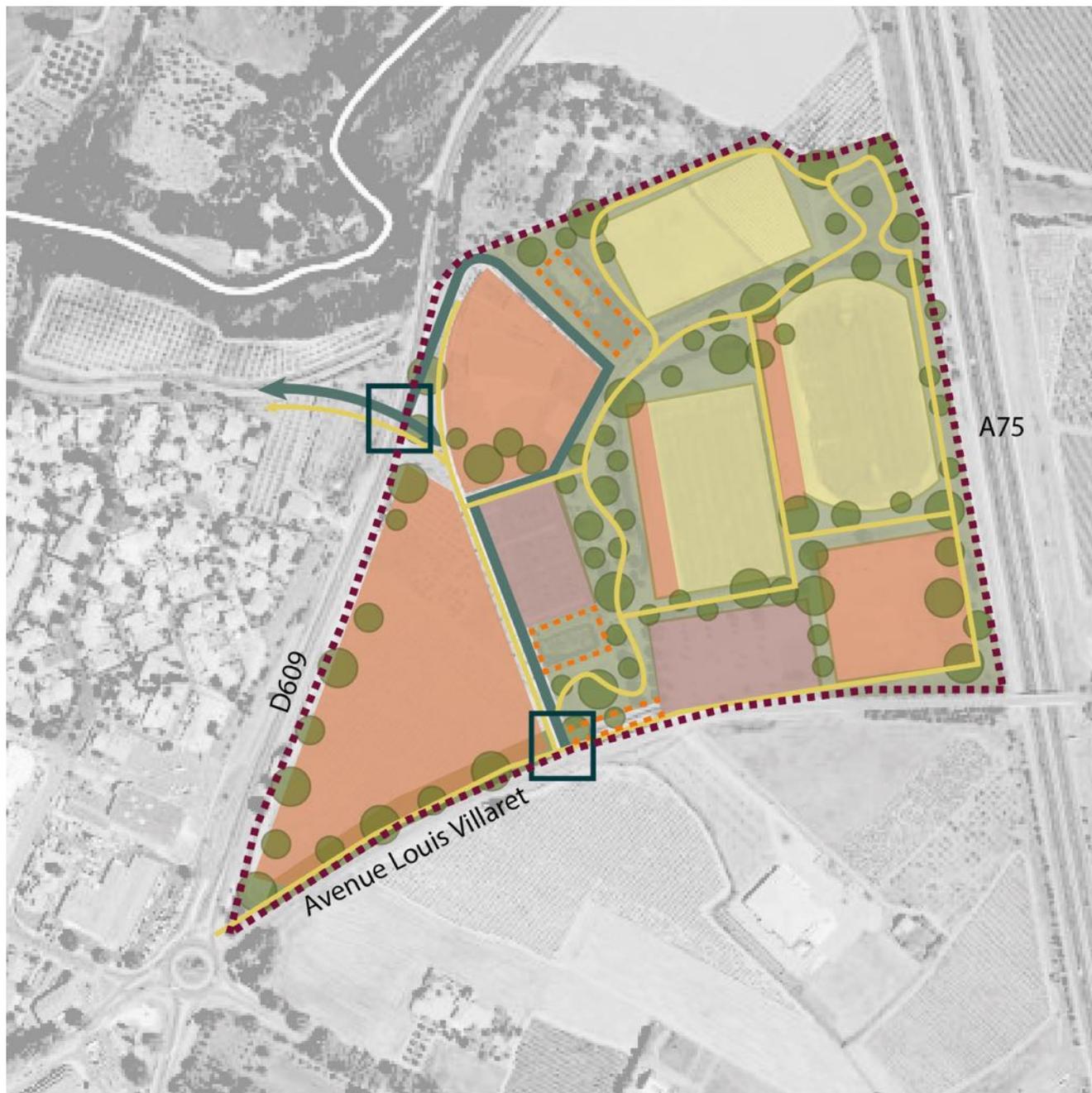
Ajout de végétaux aux abords des voies intra-site et aux abords de la départementales.

Conservation du bassin de rétention, renfort de la végétation entre le parking et les stades.

Élargissement des voiries existantes et création de voiries à l'intérieur de la parcelle qui viennent se greffer sur le réseau existant en ajoutant des carrefours plus ou moins importants selon le flux. Développement de voies partagées pour privilégier les déplacements doux.

Construction des îlots d'habitation à l'ouest de la parcelle

Implantation d'un équipement public (école) sur la zone de dépôt actuelle.



Légende

- |  |                   |  |   |  |                                 |
|--|-------------------|--|---|--|---------------------------------|
|  | Voiries           |  | Espace vert à conforter   |  | Arbres à conserver et à planter |
|  | Cheminements doux |  | Équipements perméables  |  | Carrefour à créer               |
|  | Rétention         |  | Équipements bâtis ou imperméables<br>Équipements collectifs et services publics |  |                                 |
|  | Limite du site    |  |   |  |                                 |







# OAP - FONTAINEBLEAU



## A. CONSTAT ET CONTEXTE ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

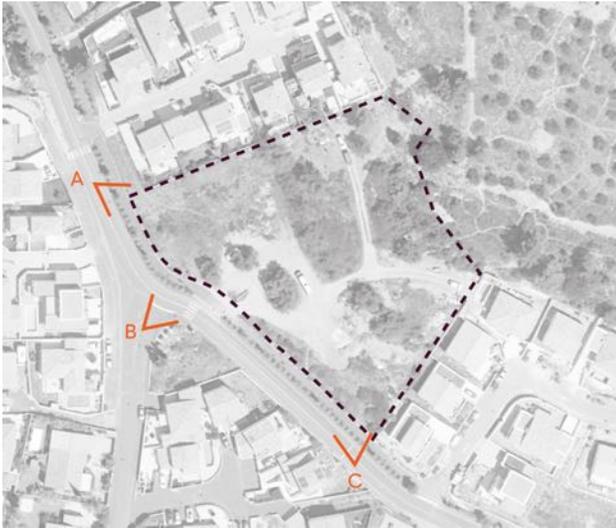
### 1. SITUATION ET PRESENTATION DU SECTEUR DE FONTAINEBLEAU

Le secteur de Fontainebleau constitue une dent creuse dans l'enveloppe urbaine existante de Clermont-l'Hérault, le long de la rue de Fontainebleau, au nord-ouest du centre-ville et en direction de la route du Lac.

Le secteur constitue initialement un espace de garrigue principalement composée d'espèces arbustives telles que le genêt. Quelques arbres, essentiellement des oliviers, sont également présents. La limite nord est du site est marquée par les pentes et talus abrupts du puech de Mas Rouge.

Pour les besoins de l'urbanisation de part et d'autre du secteur, la garrigue a été dégradée et constitue désormais des terrains vagues. En effet, le passage d'engins de chantier pour l'accès aux fonds de lots voisins a laissé d'importants stigmates sur le site. Une certaine forme d'appropriation par les riverains s'est également opérée, à la fois pour l'accès aux fonds de parcelles et pour le stationnement des véhicules.

La topographie du secteur est marquée. La pente générale est orientée vers la rue de Fontainebleau et l'ouest du secteur.



Vue A



Vue B



Vue C

## 2. ENJEUX SPECIFIQUES IDENTIFIES SUR CE SECTEUR

---

Les principaux enjeux relevés sur le secteur de Fontainebleau sont d'ordre paysager. En effet, l'urbanisation du secteur doit contribuer à la fois à mettre en valeur les abords de la rue de Fontainebleau et conserver un espace de transition entre l'urbanisation et les pentes et talus abrupts du puech de Mas Rouge.

L'objectif est, au-delà de la production de logements, d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions avec des transitions douces et végétales avec les espaces limitrophes, mais aussi de conserver un espace tampon avec les garrigues et talus du puech de Mas Rouge (prévention des risques incendies, effondrement de talus...).

## 3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION

---

### 3.1. Le risque inondation

Le site n'est pas soumis au risque inondation.

Le risque inondation lié à l'imperméabilisation des sols (ruissellement urbain) a été pris en compte dans le cadre de l'aménagement de la rue de Fontainebleau et du Programme d'Aménagement d'Ensemble. Les ouvrages de gestion hydrauliques sont déjà aménagés et fonctionnels.

### 3.2. Le risque incendie

En lisière avec des espaces naturels de type garrigue du puech de Mas Rouge, le secteur peut potentiellement être concerné par l'aléa incendie. L'aménagement du secteur devra tenir compte de cet aléa afin de maintenir à distance les premières constructions des espaces naturels (recul d'environ 5,00 mètres par rapport aux limites).

## 4. OBJECTIFS A POURSUIVRE

---

- **Développer et diversifier l'offre de logements ;**
- **Assurer l'insertion paysagère des constructions en frange urbaine et le long de la rue de Fontainebleau ;**
- **Prendre en compte l'aléa incendie dans les projets d'aménagement.**

## **B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR**

### **1. PRESENTATION DES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION**

#### 1.1. Destination du secteur

Le site a vocation à accueillir :

- de l'habitation, préférentiellement sous forme de logements sur l'ensemble du secteur.

#### 1.2. Programme

La densité de construction doit assurer une bonne intégration urbaine et paysagère avec les espaces limitrophes et au regard de la topographie marquée du site.

L'aménagement du secteur de Fontainebleau doit permettre d'atteindre une densité moyenne minimale d'environ 35 logements par hectare. Il devra accueillir environ 21 nouveaux logements.

Le secteur comprendra une part minimale de 10% logements sociaux (Cf. règlement).

L'urbanisation du secteur doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. règlement).

#### 1.3. Programmation technique

##### 1.3.1. Réseaux

Les nouveaux aménagements, constructions et installations devront se raccorder aux réseaux secs et humides présents rue de Fontainebleau.

##### 1.3.2. Gestion hydraulique

Les aménagements hydrauliques devront assurer le respect des autorisations au titre de la loi sur l'eau obtenue dans le cadre de l'aménagement de la rue de Fontainebleau et du PAE. En outre, les eaux de pluie devront être dirigées dans le réseau de collecte et les ouvrages de compensation existant.

En cas d'insuffisance de ces ouvrages, la mise en œuvre de compensations à l'imperméabilisation des sols devra être prévue dans l'aménagement du secteur en favorisant leur implantation dans les points bas du site.

#### 1.4. Programmation temporelle

Ce secteur est situé en zone U du PLU, son urbanisation n'est pas conditionnée dans le temps. Tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation peut être réalisé sans délais dès l'approbation du PLU sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions de la présente OAP et des dispositions du règlement.

#### 1.5. Synthèse programmatique du secteur (estimations)

Emprise de l'OAP (en hectare)	<b>0,61 ha</b>
Emprise aménageable (en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels)	<b>0,61 ha</b>
Emprise dédiée aux logement et infrastructures liées (en hectare, dont voirie, rétention...surface brute de l'opération)	<b>0,61 ha</b>
Densité brute minimale	<b>environ 35 logements/ha</b>
Nombre de logements à produire	<b>environ 21</b>
Dont logements sociaux (10%)	<b>minimum 2</b>

## 2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

### 2.1. Mobilité/déplacement

Les accès au secteur se feront par un unique point sur la rue de Fontainebleau, au droit du passage bateau prévu à cet effet. Cet accès sera à double sens de circulation et aboutira sur une voie interne à sens unique assurant une desserte complète du secteur.

Le profil des voiries sera le suivant :

- Voie d'accès :
  - Espace planté : environ 2,00 mètres minimum
  - Trottoir : environ 2,00 mètres
  - Voie : environ 5,50 mètres
  - Trottoir : environ 2,00 mètres
  - Espace planté : environ 2,00 mètres minimum
- Voie de desserte :
  - Trottoir : environ 2,00 mètres
  - Voie : environ 3,50 mètres minimum
  - Stationnement + alignement d'arbres : environ 2,00 mètres minimum

La conception des cheminements doux (trottoirs) devra assurer une continuité et éviter autant que possible les traversées de voie. Aussi, les trottoirs seront protégés à titre préventif contre les stationnements de véhicules.

Par ailleurs, le passage piéton de la rue de Fontainebleau au droit de l'accès devra être repensé et sécurisé.

### 2.2. Paysage et espace public

#### 2.2.1. Valorisation des acces au secteur

Les accès au secteur depuis la rue de Fontainebleau seront mis en valeur par des traitement paysagers qualitatifs composés d'arbres, arbustes et vivaces basses. Les plantations à feuillage persistant seront alternées avec celles à feuillage caduc afin de diversifier et rythmer les paysages urbains au fil des saisons. En outre, les oliviers présents sur le site pourront être transplantés sur ces espaces.

#### 2.2.2. Valorisation des franges urbaines

Les abords de rue de Fontainebleau doivent participer à la mise en valeur de l'espace public et à l'insertion paysagère des constructions en lien notamment avec les garrigues du puech de Mas Rouge. En ce sens, une bande plantée d'une largeur minimale de 3,00 mètres sera conservée. La réutilisation des oliviers présents sur le site pour la valorisation de cet espace sera favorisée.

La frange nord, au droit des espaces naturels, doit également être valorisée afin de conserver un espace de transition avec la garrigue et les pentes et talus abrupts du puech de Mas Rouge. Sur une bande d'au moins 3,00 mètres de large, la végétation existante sera maintenue autant que possible. Un débroussaillage sera réalisé et des tailles d'arbres pourront être opérées afin de prévenir les risques incendie. Au-delà de cet espace tampon, dans une seconde bande de 3,00 mètres de large, aucune construction ne pourra s'implanter à l'exception des piscines qui pourront jouer un rôle dans la prévention des incendies (éloignement des habitations des espaces boisés et garrigues, tampon d'eau permettant de favoriser le ralentissement des flammes).

#### 2.2.3. Principes de palette végétale

Il sera mis en œuvre une diversité d'essences arborées et arbustives parmi une palette végétale adaptée au climat local et à la sécheresse, alternant entre variétés caduques et persistants, fleuries et non fleuries afin de participer à rythmer les paysages et favoriser la biodiversité. L'objectif est de constituer un écran végétal permettant une intégration harmonieuse des constructions avec l'environnement naturel et agricole périphérique.

Les essences à fort pouvoir inflammable seront évitées en frange nord, en transition avec les espaces naturels, afin de ne pas augmenter l'aléa incendie. Il sera préféré des essences peu favorables à la propagation des incendies tels que l'olivier.

## C. BILAN DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1. CONTRAINTES

---

Situé en frange urbaine sur le coteau du puech de Mas Rouge, le secteur est à proximité d'espaces potentiellement soumis à l'aléa incendie.

La topographie marquée du secteur est à la fois un atout (création de vues ouvertes et dégagées depuis les futurs logements) et une contrainte (surcoûts d'aménagement et de construction). La position du site en surplomb du reste des quartiers ouest de Clermont-l'Hérault le rend plus exposé dans le grand paysage et nécessite un travail d'insertion.

### 2. ATOUTS

---

Le secteur est bien desservi par les voies et réseaux. Situé sur la rue de Fontainebleau, il est directement connecté au centre-ville et aux équipements publics (collège, gymnases, stade...).

Sa position en surplomb offre des vues ouvertes et dégagées qui offriront une plus grande qualité du cadre de vie aux futurs habitants.

Le site présente une végétation arborée principalement composée d'oliviers. La réutilisation de ces arbres dans les futurs aménagements sera facilitée (transplantation facile).

### 3. REPONSES

---

L'OAP prévoit le traitement paysager des abords du site afin de faciliter l'insertion paysagère des futures constructions. Les alignements d'arbres prescrits le long des voies doivent également contribuer, à terme, à renforcer l'insertion du bâti dans le grand paysage (houppier visible au-dessus des constructions à l'âge adulte).

Le maintien d'espaces non construits sur la frange nord participera à la prévention des risques incendies, ils constitueront un espace tampon. De même, l'interdiction d'espèces à fort pouvoir inflammable doit participer à la prévention des risques incendie.



**Légende**

- Périmètre OAP
  - Habitat individuel environ 35 logts/ha
  - Principe de desserte : Voirie sens unique (+trottoir et stationnement)
  - Principe d'accès : Voirie double-sens
  - Alignement d'arbres
- Frange paysagère largeur minimale de 3,00m : Plantation type champêtre petits arbres + clotures grillages
  - Traitement paysager en entrée
  - Frange paysagère largeur minimale de 3,00m à 5,00m : Arbustes et vivaces





# OAP - SERVIERES



## A. CONSTAT ET CONTEXTE ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

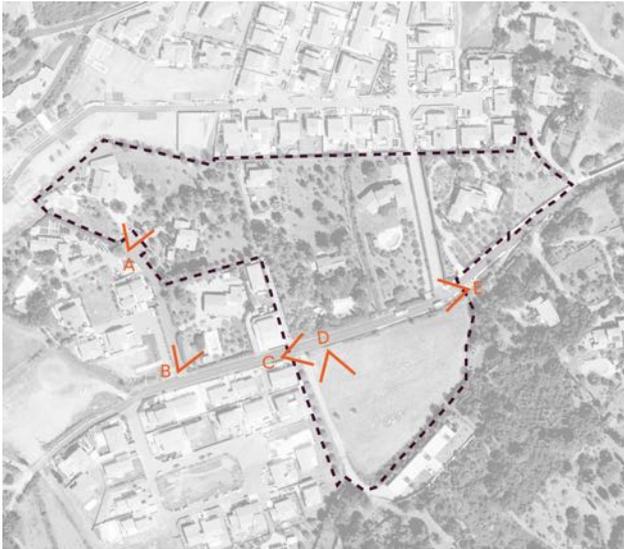
### 1. SITUATION ET PRESENTATION DU SECTEUR DE SERVIÈRES

Le secteur de Servières se situe à l'extrémité ouest du quartier éponyme et de la zone urbaine de Clermont-l'Hérault. Il comprend deux parties :

- Au nord du chemin de Servières, une zone bâtie existante composée d'habitation sous forme de logements individuels (pavillons et villas) sis sur des emprises foncières supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> et présentant un fort potentiel de densification ;
- Au sud du chemin de Servières, une parcelle d'environ 0,83 ha vierge d'urbanisation et de cultures agricoles mais régulièrement entretenue et débroussaillée. Aucune végétation n'est présente à l'exception d'un alignement d'oliviers le long du chemin d'accès à une habitation plus au sud. Cette parcelle constitue une dent creuse dans l'enveloppe urbaine existante.

Le secteur dans son ensemble présente un intérêt paysager et environnemental. D'une part, par la présence d'arbres adultes dont le houppier se développe à plus de 10,00 mètres de haut sur les parcelles bâties et l'existence d'un boisement en frange sud de la dent creuse. D'autre part, par la faible imperméabilisation des sols des parcelles bâties qui aujourd'hui assure un rôle essentiel de régulation des ruissellements urbains et d'infiltration des eaux de pluie.

Ce secteur présente une faible topographie en direction du chemin de Servières.



Vue A



Vue B



Vue C



Vue D



Vue E

## 2. ENJEUX SPECIFIQUES IDENTIFIES SUR CE SECTEUR

---

Ce secteur présente de forts enjeux de densification du tissu urbain.

Le secteur présente également des intérêts paysagers à conserver : les masses boisées les plus importantes au nord sont un atout pour la qualité du cadre de vie, l'insertion paysagère du quartier, la valeur environnementale et l'atténuation des effets de ruissellement urbains. Les haies, et en particulier celles donnant sur le chemin de Servières, participent à la qualité urbaine et à la mise en valeur de l'espace public.

Des enjeux liés à la desserte et aux accès émergent également. En effet, le chemin de Servières est un axe important dans la desserte du quartier qui doit garder une fonction de support du « transit » local.

## 3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION

---

### 3.1. La gestion pluviale

Le site n'est pas soumis au risque inondation. Ce risque, ou aléa, reste à considérer au regard de la proximité du ruisseau de l'Arnet.

### 3.2. Le risque incendie

En lisière avec des espaces naturels, le sud du secteur peut présenter une sensibilité à l'aléa incendie. L'aménagement du secteur devra tenir compte de cet aléa afin de maintenir à distance les premières constructions des espaces naturels (recul d'environ 5,00 mètres par rapport aux limites).

## 4. OBJECTIFS A POURSUIVRE

---

- **Développer et diversifier l'offre de logements ;**
- **Maintenir des surfaces perméables favorisant le maintien d'îlots de fraîcheur et l'infiltration des eaux de pluie et limitant les effets de ruissellement urbain ;**
- **Mettre en valeur les abords du chemin de Servières par des traitements paysagers ;**
- **Prendre en compte l'aléa incendie dans les projets d'aménagement.**

## **B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR**

### **1. PRESENTATION DES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION**

#### 1.1. Destination du secteur

Le site a vocation à accueillir :

- de l'habitation, préférentiellement sous forme de logements sur l'ensemble du secteur.

#### 1.2. Programme

Chaque nouvelle opération qui interviendra sur ce secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements par hectare.

A terme, la densification du secteur doit permettre d'atteindre environ 75 logements.

L'urbanisation du secteur nord peut faire l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur sud en dent creuse doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (Cf. règlement).

Toute opération de plus de 10 logements devra comprendre au minimum 10% de logements sociaux.

#### 1.3. Programmation technique

##### 1.3.1. Réseaux

Les nouveaux aménagements, constructions et installations devront se raccorder aux réseaux secs et humides présents dans les rues qui desservent les terrains, notamment le chemin de Servières, la rue Marcel Vidal et Servières Haut.

##### 1.3.2. Gestion hydraulique

En partie nord, l'imperméabilisation des sols doit être contenue. Les projets d'aménagement générant plus de 50% d'imperméabilisation des sols devront intégrer des mesures permettant soit de limiter l'imperméabilité des sols, soit de compenser l'imperméabilisation, soit de récupérer les eaux de toiture pour limiter les apports directs dans les réseaux publics et cours d'eau.

En partie sud, l'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir une compensation collective à l'imperméabilisation des sols. Un ratio minimal de 120 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés sera appliqué pour déterminer le volume de rétention nécessaire.

#### 1.4. Programmation temporelle

Ce secteur est situé en zone U du PLU, son urbanisation n'est pas conditionnée dans le temps. Tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation peut être réalisé sans délais dès l'approbation du PLU sous réserve de s'intégrer de respecter l'ensemble des prescriptions de la présente OAP et des dispositions du règlement.

#### 1.5. Synthèse programmatique du secteur (estimations)

	<b>Partie nord</b>	<b>Partie sud</b>	<b>TOTAL</b>
Emprise de l'OAP (en hectare)	<b>2,43 ha</b>	<b>0,83 ha</b>	<b>3,26 ha</b>
Emprise aménageable (en hectare, hors voirie existante, éléments protégés et espaces naturels, constructions existantes maintenues)	<b>1,14 ha</b>	<b>0,83 ha</b>	<b>2,12 ha</b>
Emprise dédiée aux logement et infrastructures liées (en hectare, dont voirie, rétention...surface brute de l'opération)	<b>1,14 ha</b>	<b>0,83 ha</b>	<b>2,12 ha</b>
Densité brute minimale	<b>environ 35 logements/ha</b>	<b>environ 35 logements/ha</b>	<b>environ 35 logements/ha</b>
Nombre de logements existants	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>
Nombre de logements à produire	<b>environ 40</b>	<b>environ 30</b>	<b>environ 70 logements</b>
Dont logements sociaux (10%)	<b>Minimum 4</b>	<b>minimum 3</b>	<b>minimum 7</b>

## 2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 2.1. Mobilité/déplacement

#### 2.1.1. Secteur nord

Les accès aux espaces de densification sur le secteur nord suivront les principes d'accès existants. La création de voirie sera limitée autant que possible.

Le long du chemin de Servières et de la rue Marcel Vidal notamment, les accès individuels seront regroupés autant que possible afin de limiter leur multiplication sur ces voies. L'objectif est de maintenir les bonnes conditions de circulation sur ces voiries, y compris pour les mobilités douces, en réduisant les sources potentielles d'accident.

#### 2.1.2. Secteur sud

Les accès au secteur sud se feront sur le chemin de Servières. Deux accès collectifs sont potentiels :

- À l'ouest, depuis un accès existant ;
- À l'est, dans l'alignement de la rue Marcel Vidal.

En dehors de ces localisations, aucun accès ne pourra être admis.

Dans le cas du maintien d'un seul accès à l'ouest, le chemin existant sera aménagé sous la forme d'une voie principale à double sens de circulation. Elle permettra de desservir l'ensemble du tènement foncier et les constructions existantes au sud. Le profil de voirie sera le suivant :

- Voie d'accès :
  - Espace planté : environ 2,00 mètres minimum
  - Trottoir : environ 2,00 mètres
  - Voie : environ 5,50 mètres
  - Trottoir : environ 2,00 mètres
  - Espace planté : environ 2,00 mètres minimum

Les voies internes pourront être à sens unique ou être conçues de façon à former des « hameaux » d'habitation.

Les voies en impasse ne devront pas aboutir à une impasse pour les mobilités douces.

La conception des cheminements doux (trottoirs) devra assurer une continuité et éviter autant que possible les traversées de voie. Aussi, les trottoirs seront protégés à titre préventif contre les stationnements de véhicules.

Les nouveaux accès individuels directs sur le chemin de Servières ne sont pas autorisés.

### 2.2. Paysage et espace public

#### 2.2.1. Valorisation des abords du chemin de Servières

Sur le secteur sud, le mur en pierre sèche sera conservé. Le cas échéant, il sera restauré et conforté, d'une part pour restituer son aspect d'origine et contribuer au maintien et à la transmission du patrimoine rural, et d'autre part pour éviter toute dégradation future. Aucune clôture ne viendra surplomber ce mur. Toutefois, des démolitions peuvent être admises pour des raisons techniques (aménagement de l'accès collectif, gestion pluviale...).

Une frange paysagère d'une largeur minimale de 3,00 mètres sera aménagée et plantée de différentes essences d'arbres, d'arbustes et de vivaces le long du chemin de Servières depuis l'aplomb du domaine public. Cet espace permettra de valoriser l'espace public tout en préservant les riverains des vis-à-vis.

Sur le secteur nord, les haies existantes doivent être maintenues autant que possible afin de maintenir la qualité paysagère sur le chemin de Servières et protéger les riverains des vues directes.

#### 2.2.2. Valorisation des franges et maintien de corridors linéaires plantés

Les franges du secteur sud devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal afin de renforcer la transition entre l'espace urbain et les espaces naturels, mais aussi participer à la mise en valeur de l'accès au secteur ou conserver l'intimité des parcelles voisines. À cet effet, une haie champêtre d'une largeur d'environ 3,00 mètres et composée de multiples essences d'arbres, arbustes et vivaces sera créée.

Le secteur nord déjà urbanisé présente un vif intérêt par la présence de nombreuses haies linéaires qui « compartimentent » le secteur. Ces haies doivent être autant que possible conservées ou le cas échéant récréées. L'objectif est de maintenir leur rôle à la fois coupe-vent, paysager, environnemental (corridor pour les petites espèces animales et espaces refuges pour l'avifaune notamment) et social (brise-vue et préservation de l'intimité des riverains).

Les masses boisées existantes les plus significatives doivent être maintenues également. Elles participent à la qualité paysagère globale du quartier mais aussi à la conservation d'une biodiversité urbaine favorable en particulier à l'avifaune. Ces masses boisées sont également à conserver pour leur rôle d'épuration de l'air afin de contribuer au maintien d'une bonne qualité de l'air.

### *2.2.3. Principes de palette végétale*

Il sera mis en œuvre une diversité d'essences arborées et arbustives parmi une palette végétale adaptée au climat local et à la sécheresse, alternant entre variétés caduques et persistants, fleuries et non fleuries afin de participer à rythmer les paysages et favoriser la biodiversité. L'objectif est de constituer un écran végétal permettant une intégration harmonieuse des constructions avec l'environnement naturel et agricole périphérique.

Les essences à fort pouvoir inflammable seront évitées en frange sud-est, en transition avec les espaces naturels, afin de ne pas augmenter l'aléa incendie. Il sera préféré des essences peu favorables à la propagation des incendies tels que l'olivier.

## **C. BILAN DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **1. CONTRAINTES**

---

Le secteur se situe à proximité d'espaces potentiellement concernés par l'aléa incendie.

### **2. ATOUTS**

---

Le secteur est bien desservi par les voies et réseaux depuis le chemin de Servières récemment requalifié.

La présence de grandes emprises libres est un atout majeur pour ce secteur, tant au nord qu'au sud du chemin de Servières. Les capacités de densification sont multiples mais doivent demeurer maîtrisées pour ne pas compromettre la qualité urbaine et paysagère et la qualité du cadre de vie.

L'urbanisation existante sur la partie nord présente une diversité de végétation, notamment arborée, qui représente un atout paysager et environnemental. La densification doit permettre de composer avec ces éléments afin que chacun puisse en tirer parti et que la qualité du cadre de vie puisse être maintenue.

### **3. REPONSES**

---

L'OAP prévoit le maintien et la création d'espaces paysagers plantés sur les franges d'urbanisation et aux abords du chemin de Servières afin de préserver et renforcer la qualité urbaine, paysagère et environnementale du secteur. En ce sens, les haies et masses boisées importantes doivent être maintenues.

Des principes de densités sont également prescrits avec pour objectif de moduler la production de logements afin de conserver la quiétude des riverains et la qualité du cadre de vie tout en répondant aux enjeux d'économie de la consommation d'espace.



Légende

- |  |   |   |   |  |  |
|--|---|---|---|--|--|
|  | Périmètre OAP                             |  | Accès individuels à regrouper                                       |  | Frange paysagère largeur minimale 3,00m : Haie champêtre avec petits arbres + arbustes + vivaces |
|  | Habitat individuel                        |  | Masses boisées à maintenir  |  | Frange paysagère largeur minimale 3,00m : arbres + petits arbustes                               |
|  | Habitat individuel : Opération d'ensemble |  | Mur en pierre à maintenir / restaurer / Accès individuels interdits |  | Alignement d'arbres à créer  |
|  | Voirie double-sens (trottoir)             |  | Haies à conserver ou à renforcer                                    |  |  |
|  | Principe de desserte potentielle          |   |   |  |  |





## OAP – CAMPING DU SALAGOU



## A. CONSTAT ET CONTEXTE ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

### 1. SITUATION ET PRESENTATION DU SECTEUR DU CAMPING DU SALAGOU

Le secteur du camping du Salagou s'étend sur une superficie d'environ 14,4 ha, à proximité des berges sud-est du Lac du Salagou et entre la route du Lac et la D156E5. Le site est donc principalement desservi au sud par la route du Lac. Ce dernier fait partie du Pôle touristique municipal de Clermont l'Hérault et est déjà organisé et aménagé. Au sud on retrouve un ensemble de plusieurs bâtis qui comprend la zone d'accueil ainsi que des blocs sanitaires. Plusieurs autres blocs sanitaires sont repartis sur l'ensemble du site. Une zone de stationnement est actuellement positionnée à l'entrée du camping, le long de la voirie principale. Au centre de la parcelle, le ruisseau de Creyssels ainsi que sa ripisylve forment un ensemble végétal, une " coulée verte " structurante, qui traverse le site d'est en ouest. Sur cette partie, la végétation nécessite d'être conservée. Les zones d'hébergement réservées aux tentes et aux mobil-homes sont nombreuses au sein du site.

Des rénovations et rétrécissement de voirie à l'intérieur du site sont nécessaires pour sécuriser les déplacements motorisés et doux.

Le site déjà aménagé en camping n'a pas de vocation agricole.

La topographie du site n'est pas plane. On ressent une forte pente du nord-est au sud-ouest du site notamment sur le secteur haut à proximité de la route départementale.



Vue A



Vue C



Vue B



Vue D

## 2. ENJEUX SPECIFIQUES IDENTIFIES SUR CE SECTEUR

---

Le secteur du camping du Salagou est un pôle d'hébergement structurant de Clermont-l'Hérault et à l'échelle du territoire faisant parti du Pôle touristique municipal de Clermont-l'Hérault. Cet espace nécessite de recevoir une requalification afin de renforcer l'offre d'hébergement et loisirs. Une diversification de l'offre est à prévoir afin de maintenir et renforcer l'attractivité du site et proposer plus de services à la population du Clermontais et aux touristes venant sur le territoire.

Situé en bordure de deux routes, à proximité d'un élément naturel tel que le Lac du Salagou, le secteur du camping du Salagou présente un fort enjeu paysager, tant d'insertion que de valorisation. La qualité des aménagements, constructions, installations est un enjeu majeur pour cet espace afin de ne pas contribuer à la dégradation du paysage naturel qui l'entoure.

## 3. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION

---

### 3.1. Le risque inondation

Le site n'est pas soumis au risque inondation. Toutefois, il convient de prendre en compte ce risque en amont de tout nouvel aménagement.

### 3.2. Le risque incendie

Le secteur est soumis à un aléa incendie exceptionnel notamment dû à sa végétation très présente et à son lien avec le massif boisé de l'Ariole plus au sud.

### 3.3. Le risque transport de matière dangereuse

Le secteur est soumis au risque transport de matière dangereuse dans le périmètre de la servitude I3 relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.

### 3.4. Le bruit

Le secteur n'est pas soumis au bruit. Le secteur se trouve à environ 5km de l'Autoroute A75 qui est une infrastructure terrestre de transport de niveau 1.

## 4. OBJECTIFS A POURSUIVRE

---

- **Développer l'offre d'hébergement, ludique et touristique de Clermont-l'Hérault ;**
- **Maintenir et valoriser le ruisseau de Creyssels et sa ripisylve ;**
- **Améliorer l'insertion paysagère du site par rapport à la D156E5 et au contexte environnant ;**
- **Veiller au maintien des transparences hydrauliques et à la gestion pluviale dans les nouveaux aménagements.**

## B. PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

### 1. PRESENTATION DES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION

#### 1.1. Destination du secteur

Le secteur doit conserver sa vocation dominante actuelle tout en proposant une diversification et une amélioration de l'offre grâce à :

- Des produits d'hébergement diversifiés comme des constructions écologiques et s'intégrant au paysage (utilisation du bois, de la terre, artificialisation minimum...);
- Une augmentation de la qualité d'accueil ainsi que des infrastructures ludiques et sportives (installation de la piscine...);
- La mise en valeur paysagère du site, la qualité et la cohérence apportées aux aménagements.

#### 1.2. Programme

Le secteur est dédié à l'hébergement et aux loisirs. Le camping du Salagou doit être renforcé et structuré par de nouveaux aménagements tels que : l'implantation de nouveaux mobile-homes (habitations légères) dont les parcelles seront agrandies, la construction d'une piscine, la structuration d'une aire d'accueil de camping-cars, la requalification paysagère de la lisière nord, l'aménagement d'un cheminement piéton dans la coulée verte, la rénovation des voiries et des équipements techniques.

#### 1.3. Programmation technique

##### 1.3.1. Réseaux

Les nouveaux aménagements, constructions et installations devront se raccorder aux réseaux secs et humides présents sur le site ou sa périphérie immédiate dès lors qu'ils seront nécessaires à leur bon fonctionnement.

##### 1.3.2. Gestion hydraulique

La gestion hydraulique sera préférentiellement gérée à l'échelle de la zone correspondant. Les aménagements et ouvrages devront prendre en compte le bassin versant capté et limiter l'aléa inondation en aval des projets.

#### 1.4. Programmation temporelle

Ce secteur est situé en zones UT et UTs du PLU, son urbanisation n'est pas conditionnée dans le temps. Tout projet d'aménagement, de construction ou d'installation peut être réalisé sans délais dès l'approbation du PLU sous réserve de s'intégrer de respecter l'ensemble des prescriptions de la présente OAP et au règlement de la zone.

## 2. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### 2.1. Mobilité/déplacement

Les voies existantes seront maintenues pour la plupart mais recalibrées afin d'aménager des cheminements doux sécurisés. La boucle centrale demeure l'axe principal de desserte du camping et sera pourvue d'une piste voie/piétonne différenciée de la voie véhicule par un autre matériau et/ou couleur.

Les voies de desserte internes seront des axes routiers secondaires. Les voies essentielles seront conservées pour limiter les accès voiture, elles seront également rénovées avec un matériau de teinte brune. De ces voies secondaires seront desservis les emplacements existants et les nouveaux mobile-homes. Les chemins de desserte, voies tertiaires, seront conservés, leur bitume sera remplacé par de la terre battue.

Les bâtiments d'accueil sont directement accessibles par l'entrée principale du camping.

### 2.2. Paysage et espace public

#### 2.2.1. Valorisation des franges urbaines

Les espaces en bordure de route doivent faire l'objet d'un programme paysager de plantations afin d'améliorer l'insertion du site dans son environnement. Des arbustes et arbres appartenant au cortège floristique de la garrigue (Chêne vert, Érable, Arbousier, Pistachier...) seront plantés. Ceci concerne en particulier les franges sur la route du lac et la D156E5.

#### 2.2.2. Principes de palette végétale

Il sera mis en œuvre une diversité d'essences arborées et arbustives parmi une palette végétale adaptée au climat local et à la sécheresse, alternant entre variétés caduques et persistants, fleuries et non fleuries afin de participer à rythmer les paysages et favoriser la biodiversité. L'objectif est de donner une image de renouveau et de créer un véritable projet paysager dans lequel l'architecture s'intégrera en cohérence avec le site. Selon les différents espaces, la palette végétale évoluera. Sur les terrasses intermédiaires qui sont dédiées aux mobil-homes des banquettes seront plantées le long des murets en pierre sèche avec des arbres de garrigue et de landes (Olivier, Figuier, Chêne vert, Érable de Montpellier, Arbousier, Romarin...). Dans le secteur mobil-homes groupés et parking attenant on retrouvera plusieurs arbres en cépée et des haies d'arbustes (Arbre de Judée, Érable de Montpellier, Olivier...). Dans l'espace d'accueil des camping-cars seront plantés des haies et des arbres-tige (Tilleul, arbres de Judée, érable de Montpellier, Aulne...).

Pour la conception des haies et espaces paysagers, il est recommandé d'utiliser les essences ci-dessous qui garantiront une intégration paysagère et environnementale qualitative.

#### ➤ Arbres

- Olivier (*Olea europea*)
- Figuier commun (*Ficus carica*)
- Arbousier (*Arbustus unedo*)
- Érable de Montpellier (*Acer monspessulanum*)
- Poirier à feuilles d'amandier (*Pyrus amygdaliformis*)
- Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*)
- Chêne vert (*Quercus ilex*)

L'utilisation d'arbres en cépée sera favorisée.

#### ➤ Arbustes

- Myrte (*Myrtus communis*)
- Pistachier lentisque (*Pistacia lentiscus*)
- Pistachier térébinthe (*Pistacia terebinthus*)
- Gattilier (*Vitex agnus castus*)
- Sauge d'Afghanistan (*Perovskia atriplicifolia*)
- Romarin (*Rosmarinus officinalis*)
- Thym (*Thymus*)
- Ciste de Montpellier (*Cistus monspellensis*)
- Amélanhier à feuilles rondes (*Amelanchier ovalis*)
- Arbre à perruques (*Cotinus coggygria*)
- Spirée (*Spirea*)
- Filaire (*Phyllirea angustifolia*)
- Alaterne (*Rhamnus alaternus*)

#### ➤ Vivaces

- Valérianes, lavandes, iris, armoises, sauges.

## C. BILAN DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1. CONTRAINTES

---

Petit à petit, sans entretien, la trame paysagère du site s'est dégradée et a amoindrie l'attractivité du site.

Le site est visible notamment depuis la D156E5. Son aménagement, s'il n'est pas intégré dans le paysage, pourrait contribuer à sa dégradation à terme.

### 2. ATOUTS

---

Le site du camping se trouve dans un environnement naturel exceptionnel qui lui apporte attractivité et cadre remarquable.

Le site est situé à proximité du Lac du Salagou et compose une part importante de l'hébergement touristique à l'échelle communale et intercommunale.

L'accessibilité au site est assez bonne de par la route du Lac reliée au centre-ville de Clermont-l'Hérault (10 minutes en voiture et 20 minutes en vélo). Un échangeur de l'A75 se situe également à une dizaine de kilomètres ce qui renforce son accessibilité et qui présente un fort atout pour cet aménagement d'intérêt communautaire.

### 3. REPONSES

---

Protéger la parcelle de la visibilité de la route en implantant des haies végétales et des massifs tout autour et à l'intérieur de la parcelle mettant ainsi à distance les constructions. La lisière nord sera donc requalifiée en priorité pour intégrer les nouveaux aménagements dans le paysage.

Ajout de végétaux sur l'entièreté de la parcelle pour conforter et renforcer la trame paysagère existante.

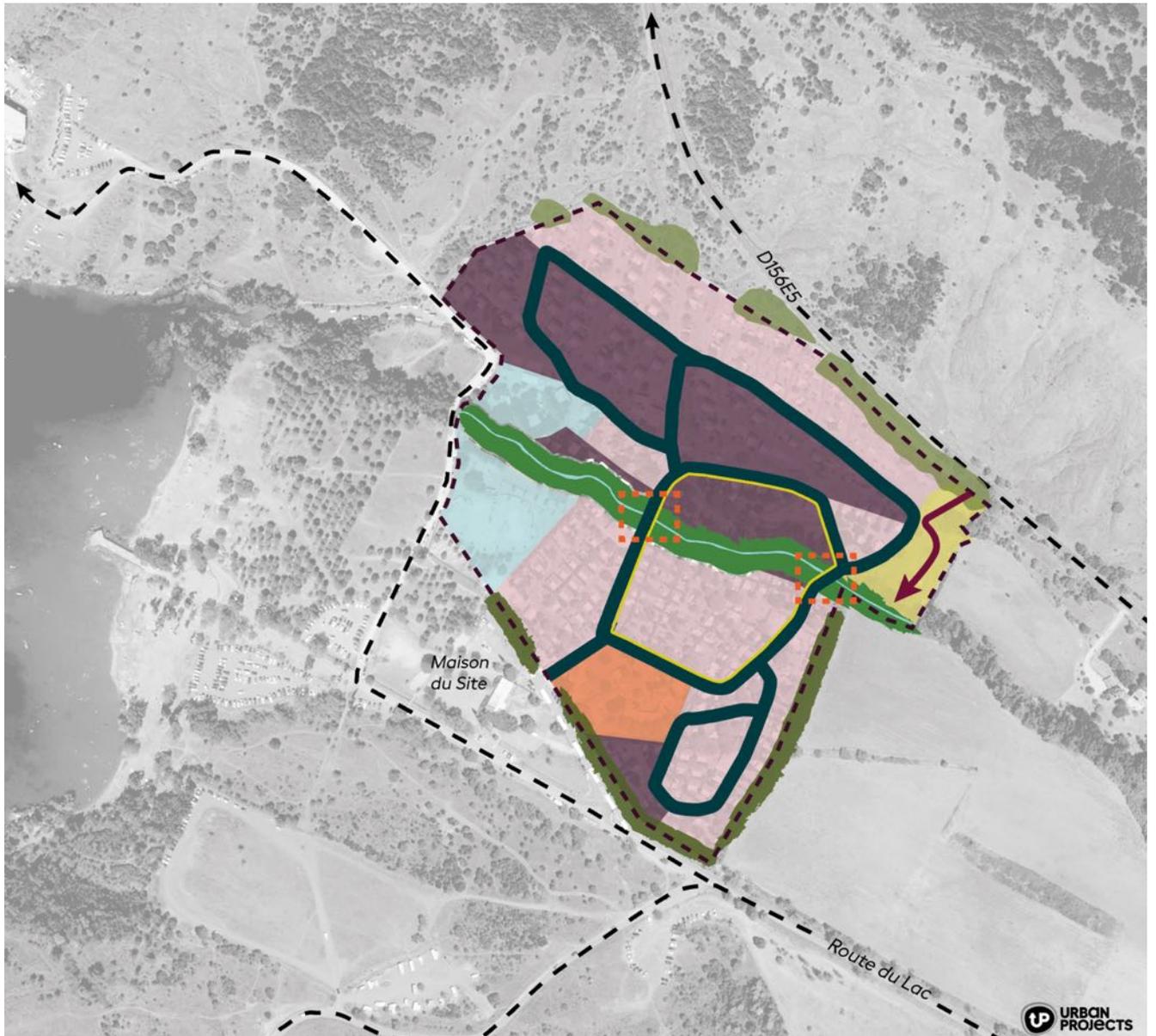
Rétrécissement des voiries existantes et rénovation des voiries (rénovation du bi-couche, retrait du bitume pour certaines voies au profit de matériaux plus naturels comme la terre battue) à l'intérieur de la parcelle. Mise en sens unique de la voirie principale pour ralentir les flux et création d'une voie piétonne pour privilégier les modes doux.

Implantation d'une piscine à l'ouest de la parcelle.

Aménagement d'une aire pour camping-cars paysagée.

Rénovation des bâtis existants et des équipements techniques (reprise de l'enduit des façades avec des nuances de terre proche de la couleur de la terre du site) pour entrer en cohérence avec les nouveaux aménagements.

Ajout de nouveaux hébergements et de constructions légères ponctuelles (kiosque, terrasses ombragées en bois...) dans des matériaux tel que le bois ou la pierre accompagnés de végétation.



### Légende

- |   |  |   |   |   |   |
|---|--|---|---|---|---|
|  | Périmètre OAP  |  | Espace loisirs et sports                              |  | Frange paysagère largeur minimale 3,00m :<br>Haie champêtre à renforcer |
|  | Emplacements tente   |  | Voie principale conservée et requalifiée (modes doux) |  | Ripisylve à conserver   |
|  | Emplacements mobil-homes<br>(construction bois, pierre pour les soubassements) |  | Voie d'accès camping-car                              |  |   |
|  | Aire d'accueil des camping-cars (tout-venant, terre bâtué...)                  |  | Ponts à mettre en valeur                              |  |   |
|  | Espace accueil et services   |  | Haies à conserver ou à renforcer                      |   |   |

COMMUNE DE CLERMONT-L'HÉRAULT  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CLERMONTAIS

# PLAN LOCAL D'URBANISME