INSEE 34181

Commune de NEFFIÈS

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT
ARRIVÉE LE :
22 DEC. 2021
BUREAU DU COURRIER

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT MONTS

Vu pour rester annexé à la délibération du 06/12/2021

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			23/02/1983
Modification du Plan d'Occupation des Sols			02/04/2002
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme	28/10/2010	19/12/2017	17/12/2018
	Retrait délibération d'approbation le 18 mars 2019		
	Approbation le 18/11/2021 en Conseil Municipal le 06/12/2021 en Conseil Communautaire		

urbanisme
architecture
OMLB architecture - 3, allée de l'Esplanade - Lieu-dit Puech Estève - 34 760 BOUJAN / LIBRON
tél : 04 67 30 87 41 - fax : 04 67 30 52 54 - email : contact@omlb.fr

INSEE 34181

Commune de NEFFIÈS

Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan d'Occupation des Sols			23/02/1983
Modification du Plan d'Occupation des Sols			02/04/2002
Révision Générale du Plan Local d'Urbanisme	28/10/2010	19/12/2017	17/12/2018

urbanisme
architecture
environnement
OMLB architecture - 3, allée de l'Espinouse - Lieu-dit Puech Estève - 34 760 BOUJAN / LIBRON
tél : 04 67 30 87 41 - fax : 04 67 30 52 54 - email : contact@omlb.fr
https://www.omlbgroupe.com

TABLE DES MATIERES

I. PREAMBULE 1

II. PROJET COMMUNAL 6

III. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 6

SECTEUR ER1 6

Contexte 6

Nature du sol 7

Les enjeux environnementaux 7

Nombre et type de logements 7

Aspect et traitement architectural 8

Vers un quartier durable 9

Objectifs généraux 9

Orientation d'aménagement de l'emplacement réservé n°1 de la zone UC 11

I. PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine des développements à venir (implantation, hauteur du bâti, …), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière d'intégration paysagère.

Les projets de construction ou d'aménagement à réaliser dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements futurs à court, moyen ou long terme sans pour autant figer les aménagements.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 propose une recodification de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme (entrée en vigueur au 1er janvier 2016). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies dans les articles suivants :

➔ L'article **L 151-6** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) dispose :

« 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

➔ L'article **L 151-7** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) précise :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

➔ L'article **L 151-46** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) dispose :

« Le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat poursuit les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre ces objectifs. »

➔ L'article **L 151-47** du code de l'urbanisme (anciennement article L 123-1-4) précise :

« Le plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains poursuit les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Il comprend :

1° Des orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ;

2° Le ou les plans de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics, prévus à l'article 45 de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, applicables sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. À l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation. »

➔ L'article **R 151-6 à R 151-8** du code de l'urbanisme (anciennement article R 123-1 et R 123-3-1) précise :

L'article **R 151-6 : «** *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10. »

L'article **R 151-7 : «** *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines règlementées en application de l'article R 151-19. »*

L'article **R 151-8 : «** *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions règlementaires garantissant la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine, et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° la desserte des terrains par les voies et réseaux ;

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ci-après sont axées sur le développement d'un habitat instaurant une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. L'objectif étant d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Toute zone à aménager devra être compatible avec les orientations du SCoT du Biterrois en respectant l'intégration d'une part de logements sociaux.

Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique, les cônes de vision sur les éléments remarquables environnants afin de composer un ensemble de qualité architecturale et paysagère, tout en proposant un habitat économe en énergie, et adaptable à l'emploi des énergies renouvelables.

Les exemples ci-après permettent d'illustrer les objectifs à atteindre, en termes d'architecture, d'aménagement des espaces publics, ainsi que des espaces paysagers.

II. PROJET COMMUNAL

La révision du POS de NEFFIES – Transformation en PLU définit un secteur en emplacement réservé : ER 1, situé dans la zone UC au Nord du centre ancien.

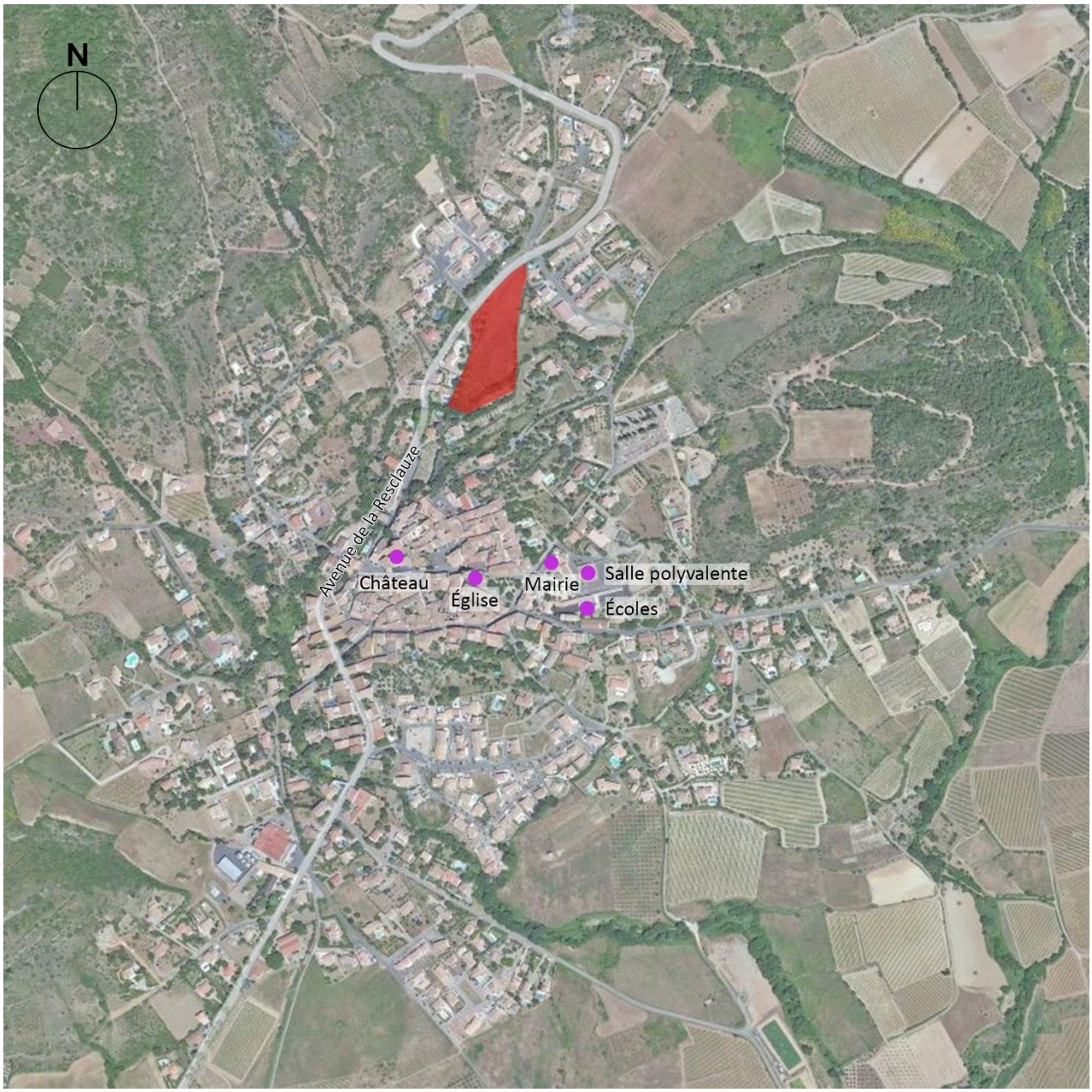
Les parcelles concernées vont faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble dédié au logement et intégrant la mixité sociale.

III. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur ER1

Contexte

L'emplacement réservé ER 1 se localise au Nord du centre bourg et borde sur cette limite l'avenue de la Resclauze. A l'Est, il



Repérage de la zone de projet - Source de vue Bing Maps

jouxte les logements sociaux existants composés de villas en bandes. Au Sud, il enjambe la rivière, la Marelle. A l'Ouest, il longue un chemin communal.

La superficie du projet est d'environ 1,33 ha et concerne les parcelles 77 (pour partie), 78, 79, 80, de la section OC et les terrains 933, 1139, 1140 et 56 de la section OB du plan cadastral.

Nature du sol

Le site est principalement composé d'une zone de culture et d'une friche dans sa partie Sud. Cet emplacement est longé par le ruisseau de la Marelle dans sa limite Sud, ce qui procure une ripisylve abondante.

Les enjeux environnementaux

Le site ne s'insère dans aucun zonage écologique connu (Natura 2000, ZNIEFF, SRCE...) hormis deux zonages de PNA (Pie-grièche à tête rousse et Pie-grièche méridionale). Cependant, au regard de l'enclavement de la zone et de sa petite taille, ce secteur n'est pas propice à ces deux espèces.

L'expertise écologique réalisée sur ce secteur a mis en avant un intérêt certain pour la faune mais pas pour les habitats naturels et la flore (habitats et flore communs, sans enjeu particulier). Bien que de petite taille, ce secteur est attractif pour des oiseaux, des reptiles et des insectes. La plupart des espèces sont communes à très communes et ne présentent que des enjeux faibles à très faibles. Deux espèces ont, cependant, attiré notre attention :

- **l'Hirondelle rousseline *Cecropis daurica***, où un nid a été construit cette année sous un petit pont sous la RD n°15 au Nord-Ouest de la zone. L'espèce semble s'y être reproduite cette année 2013 puisque de nombreux mouvements d'un couple ont pu être notés lors des prospections. La friche lui sert de zone d'alimentation, tout comme d'autres secteurs ouverts alentour, notamment à l'est et au nord (observations également notées d'individus en chasse lors des prospections). Cette espèce représente un enjeu local fort mais la friche un enjeu modéré du fait de son enclavement et de la colonisation par des ligneux.

- le **Psammodrome algire *Psammodromus algirus***, un lézard typiquement méditerranéen (et même limité à la région Languedoc-Roussillon en France) avec un individu observé en bordure de la friche. Cette espèce typique des garrigues ouvertes est certainement fréquente dans les milieux ouverts à semi-ouverts présents en bordure nord, ouest et est du village de NEFFIES. L'enjeu vis-à-vis de cette espèce est donc à relativiser (habitat secondaire) même s'ils sont jugés modérés.

Pour finir, même si ce n'est pas lié à une espèce particulière, notons l'intérêt des cours d'eau temporaires, de leurs ripisylve (lorsqu'existantes) et des linéaires de haies (arbustives à arborés) au sud. Ces éléments sont importants pour la fonctionnalité écologique locale (corridors notamment) et en tant que zone refuge pour une faune commune mais dont certaines espèces sont protégées (par exemple : Lézard vert occidental *Lacerta bilineata* chez les reptiles, Rossignol philomèle *Luscinia megarhynchos* ou Fauvette mélanocéphale *Sylvia melanocephala* chez les oiseaux).

Ce secteur représente, alors, des enjeux modérés à forts localement.

Nombre et type de logements

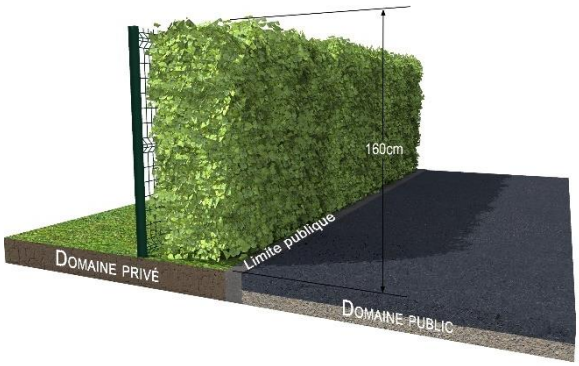
- L'aménagement de cette zone doit offrir un projet de mixité sociale comportant des lots libres dédiés à l'habitat individuel, des villas en bandes et un petit collectif destinés à des logements sociaux.
- Cette opération d'ensemble sera composée de 50% de logements sociaux
- La zone peut contenir des logements collectifs : en R+1 soit 8.00 m au faîtage ou à l'acrotère. Veillez à ne pas implanter ce ou ces constructions sur la limite Nord en bordure de l'avenue de la Resclauze
- La mixité des formes bâties permettra une mixité sociale et une économie de l'espace conformément aux exigences des lois en vigueur

- Au regard des dernières données INSEE, pratiquement la moitié de la population : 45,6% sont des personnes célibataires, divorcées et veuves. Ce résultat conduit donc à proposer un programme de réalisation intégrant des petits logements type T2 ou T3 pour répondre au profil de cette population.
  Les 54,40% de personnes mariées avec ou sans enfant, répondent plutôt à un besoin de logements de type 3 et au-delà.
  Prévoir des typologies de logements prenant en considération ces éléments s'inscrira en adéquation avec les besoins et le profil de la population de NEFFIES

Aspect et traitement architectural

- Les constructions s'inscriront en continuité du centre ancien.
- Éviter des styles disparates pour permettre une homogénéité. Éviter les juxtapositions de styles traditionnels et contemporains
- Limiter l'imperméabilisation des sols notamment pour les stationnements publics comme privés
- Privilégier les aménagements paysagers des zones non construites
- Définir un type de clôtures entre le domaine public et le privé, afin d'obtenir une unité. Le principe d'un soubassement en pierre, ou d'un mur bahut enduit, d'une haie végétale et d'un grillage s'inscrit dans le contexte et participe à une intégration architecturale et paysagère qualitative
- Opter pour une voirie à plat sans trottoir intégrant les diverses fonctions : véhicules, piétons & cycles, stationnement et végétation. Cette approche simplifie les problématiques d'accessibilité PMR.

Exemple de clôtures sur les emprises publiques et les limites séparatives



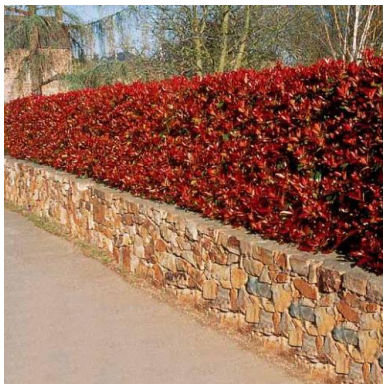
Exemples de zone de stationnement perméable

Vers un quartier durable

- Cette extension urbaine prendra en compte les contraintes environnementales (orientation, exposition au bruit, au vent…) pour offrir à la population un cadre de vie de qualité.
- La construction de ce quartier doit permettre l'émergence et la promotion de modes de vie durables et plus équitables.
- Favoriser la réalisation de constructions économes en énergie et en ressources.
- Privilégier l'emploi de matériaux respectueux de la santé des compagnons en phase chantier, mais aussi pour les futurs occupants. Opter pour des matériaux de provenance locale, recyclés ou recyclables, …
- Privilégier les logements traversant pour un meilleur confort : ensoleillement, ventilation naturelle, vues, …
- Les haies vives le long des clôtures seront composées de 3 essences minimum
- Les zones non bâties seront plantées d'arbres fruitiers

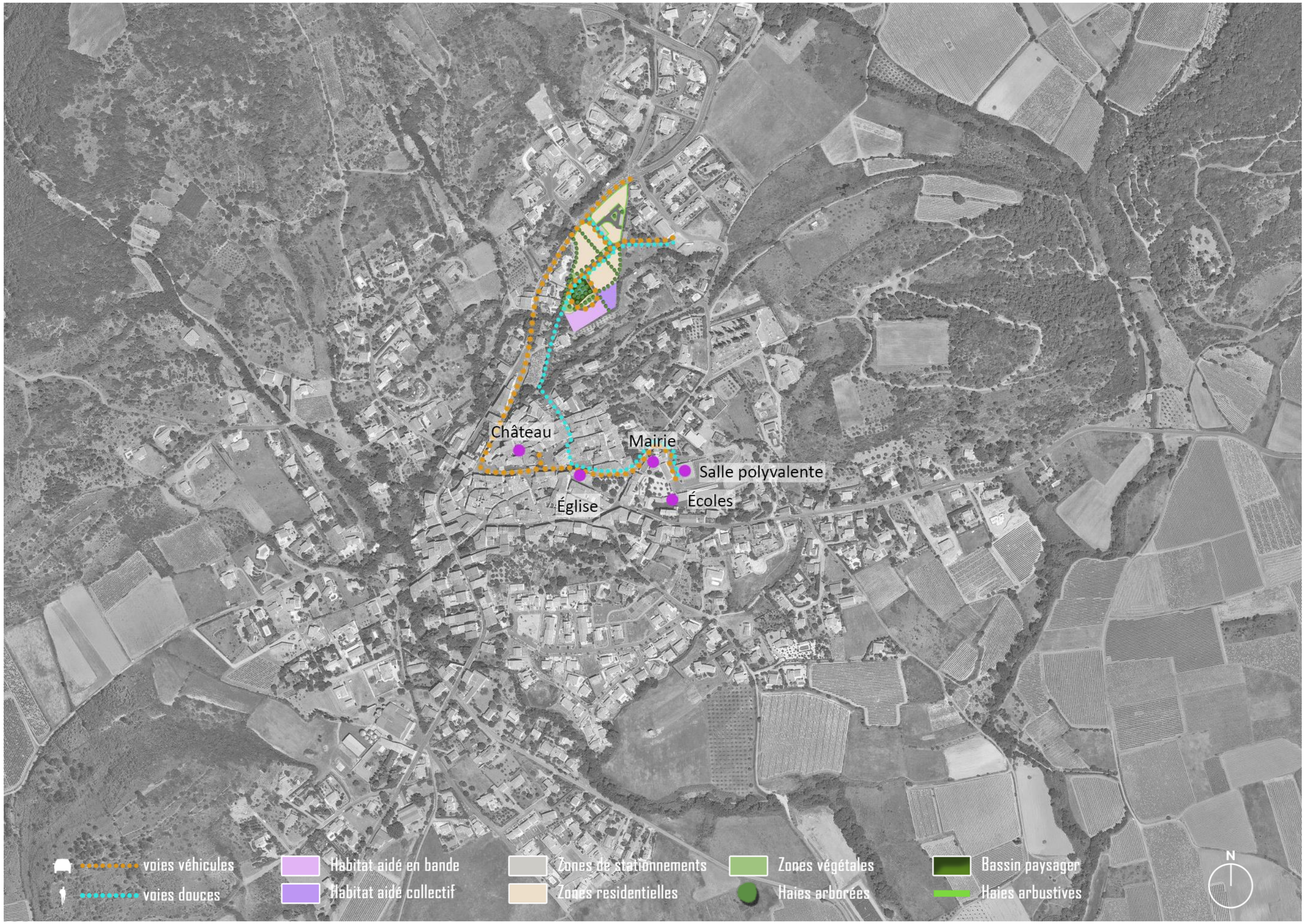
Objectifs généraux

- **Développer et diversifier l'offre de logements en particulier en termes de logement locatif social**
- **Promouvoir un quartier bien inséré dans son environnement naturel et le paysage agricole**
- **Orienter les futurs habitants vers une démarche responsable, raisonnée et raisonnable pour les constructions et les aménagements de ce quartier**



PROGRAMMATION		
		Nombre d'habitants estimé
Surface	1,33 ha	
Nombre de logement à réaliser	Une trentaine de logements	70 environ
Densité à respecter selon le SCoT du Biterrois *(nombre de logts minimum / surface cessible)*	14 logts / ha sur l'ensemble de la commune	
Densité projetée à atteindre	22 à 23 logts / ha	
% de logements sociaux : 50% (*avec un minimum d'une quinzaine*)	Soit une quinzaine	35
Typologies	Proposer une variété de typologies adaptées au profil de la population (T2, T3, T4) 45,6% : célibataires, veufs(ves), divorcé(e)s 54,4% : personnes mariées *(données INSEE 2012)*	

Orientation d'aménagement de l'emplacement réservé n°1 de la zone UC


Château
Mairie
Salle polyvalente
Écoles
Église
voies véhicules
voies douces
Habitat aidé en bande
Habitat aidé collectif
Zones de stationnements
Zones residentielles
Zones végétales
Haies arborées
Bassin paysager
Haies arbustives
N