



## COMMUNE DE MONTBAZIN

*Département de l'Hérault (34)*

### 3

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



**ADELE-SFI**  
434 rue Etienne Lenoir  
30 900 Nîmes  
Tél./Fax : 04 66 64 01 74  
adelesfi@wanadoo.fr  
www.adele-sfi.com

ADELE   
**SFI**  
URBANISME

*Approbation initiale du POS : DCM du 13 janvier 1999*  
*Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 13 décembre 2010*  
*Arrêt du projet de PLU : DCM du 5 septembre 2018*  
*Approbation du PLU : DCM du 2 octobre 2019*

*Vu pour être annexé à la DCM du 2/10/2019*



## **SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>Objet des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)</b>	<b>4</b>
<b>Contenu des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)</b>	<b>4</b>
<b>I. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DE LA TRAPE</b>	<b>6</b>
<b>I.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE</b>	<b>7</b>
<b>I.2. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>8</b>
<b>II. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU MAS DE REY</b>	<b>10</b>
<b>II.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE</b>	<b>11</b>
<b>II.2. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>12</b>



# PREAMBULE

---



## OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*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](#). »*

Selon le 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 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 échancier 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](#) ».*

## CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

**L'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :*

*1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;*

*2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.*

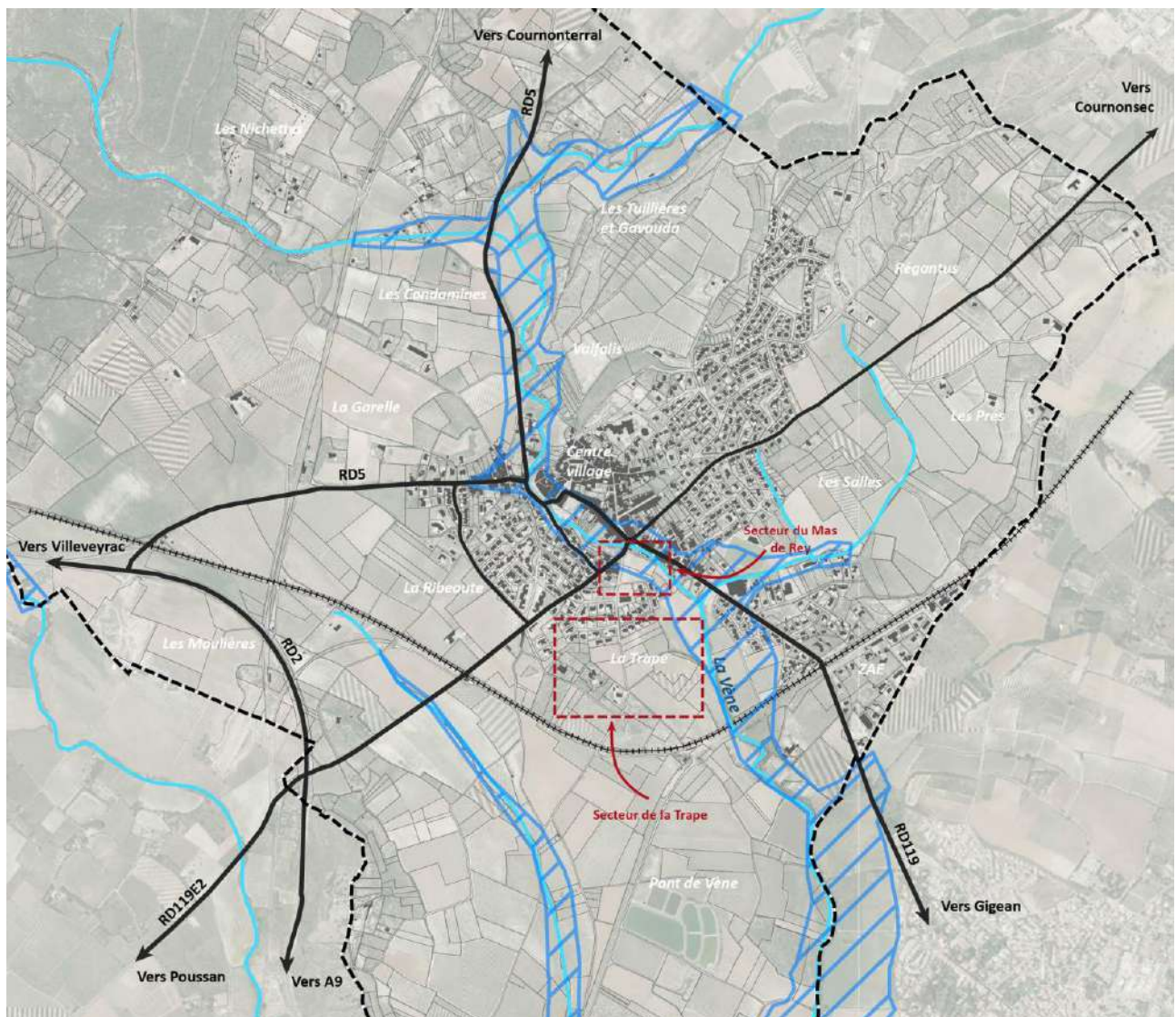
Ces orientations d’aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d’information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Dans ce cadre, la commune de Montbazin a souhaité affirmer des Orientations d’Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité et cohérente sur les secteurs suivants :

- Secteur de la Trape
- Secteur du Mas de Rey

Ces Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) s’imposent à tout projet d’aménagement qu’il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu’elles complètent) et les documents graphiques. **Les Orientations d’Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d’aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d’aménagement menée sur ces secteurs.**

### Localisation des secteurs concernés par les Orientations d’Aménagement et de Programmation





# **I. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DE LA TRAPE**

---

## I.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### Localisation et surface

Le secteur de la Trape est situé en extrémité Sud du tissu urbain existant de la commune de Montbazin, il est localisé à environ 500 mètres du centre du village et occupe une surface d’environ 4 ha.

### Accès

Le site est accessible au Nord par le Cami de la Trape qui se prolonge ensuite au sein même du secteur. La voie est toutefois de gabarit plus étroit au sein du secteur et donc peu adaptée à supporter un trafic supplémentaire.

### Réseaux

Le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation en continuité avec les zones urbaines existantes (zone UC).

### Occupation du sol et paysages

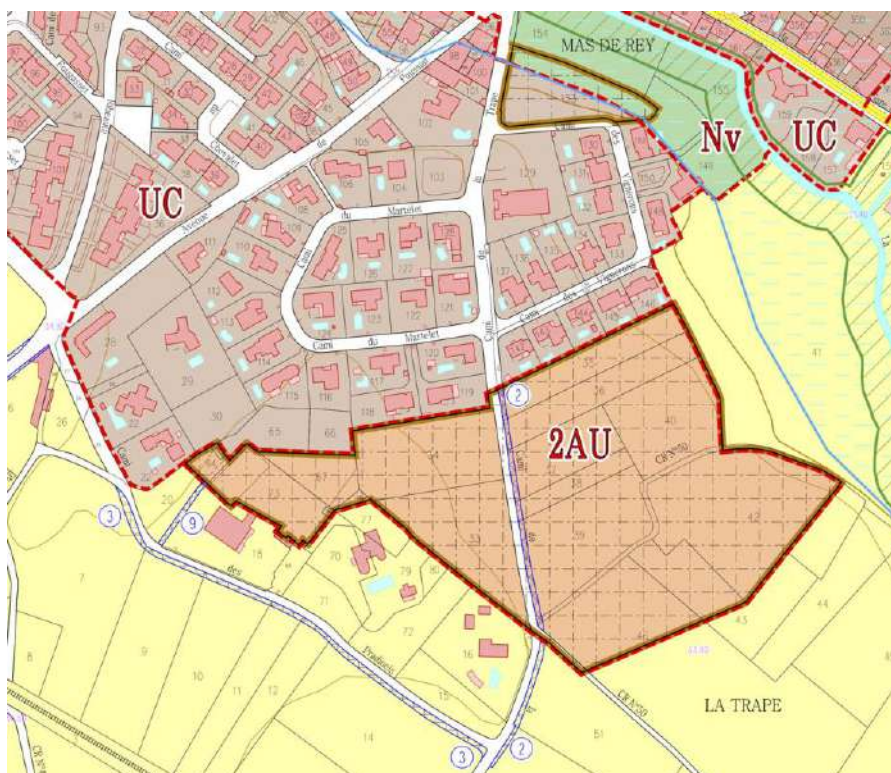
Le secteur est aujourd’hui occupé par plusieurs parcelles agricoles cultivées ou en friche. Comme énoncé précédemment, une voie traverse la zone selon un axe Nord/Sud et sépare le secteur en deux secteurs distincts (le secteur Est et le secteur Ouest).

Le site est quasiment plat et côtoie les franges d’urbanisation des zones pavillonnaires sur sa partie nord. Quelques maisons individuelles plus dispersées sont également présentes au Sud du secteur Ouest.

### Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d’Aménagement et de Programmation est classé en zone 2AU au PLU.

Extrait plan de zonage du PLU



## I.2. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Formes urbaines et programmation

- Zone à urbaniser dans le cadre d’une ou de plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble.
- Réalisation de l’opération en deux phases minimum :
  - 1<sup>ère</sup> phase d’ici 2022 : Ouest du chemin de la Trape
  - 2<sup>ème</sup> phase après 2022 : Est du chemin de la Trape.

Il est rappelé que l’ouverture à l’urbanisation de cette zone est expressément conditionnée à la mise en œuvre effective des nouvelles ressources d’eau potable prévues par le SBL et à l’amélioration du taux de rendement du réseau.

- Création de logements sous forme mixte : habitat individuel, habitat intermédiaire (individuel groupé), petits collectifs (R+1 maximum).
- Densité d’environ 30 logements à l’hectare, soit environ 120 logements au total.
- 35 % au minimum de logements sociaux, soit environ 42 logements locatifs sociaux au minimum.
- Hauteur maximale des constructions de 8,50 m, soit des logements en R+1 au maximum.
- Imposition d’un recul d’implantation des nouvelles constructions par rapport aux habitations existantes au nord du secteur.

### Accès / transports et déplacements / stationnements

- Voirie existante (Cami de la Trape) à requalifier comme voie principale du secteur (élargissement à prévoir).
- Création d’accès aux deux secteurs Est et Ouest depuis le Cami de la Trape
- Création d’un cheminement doux le long du Cami de la Trape, ainsi qu’entre le secteur Ouest de la zone et le chemin des Pradins.
- Laisser la possibilité de créer des cheminements doux au Nord (liaison avec le cami des Vignerons)

*Rappel (hors périmètre des OAP) : élargissement du chemin des Pradins.*

### Espaces publics et paysages

- Aménagement possible d’une zone de rétention des eaux pluviales sous forme d’espace public : type aire de jeux, espace vert, etc.
- Traitement paysager des franges avec la zone agricole : clôtures homogènes doublées de plantations.

### Gestion des eaux pluviales

- Mise en place de mesures visant à limiter les ruissellements pluviaux :
  - Limitation de l’imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d’une part d’espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables).
  - Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (de type bassins de rétention, noues, etc...).

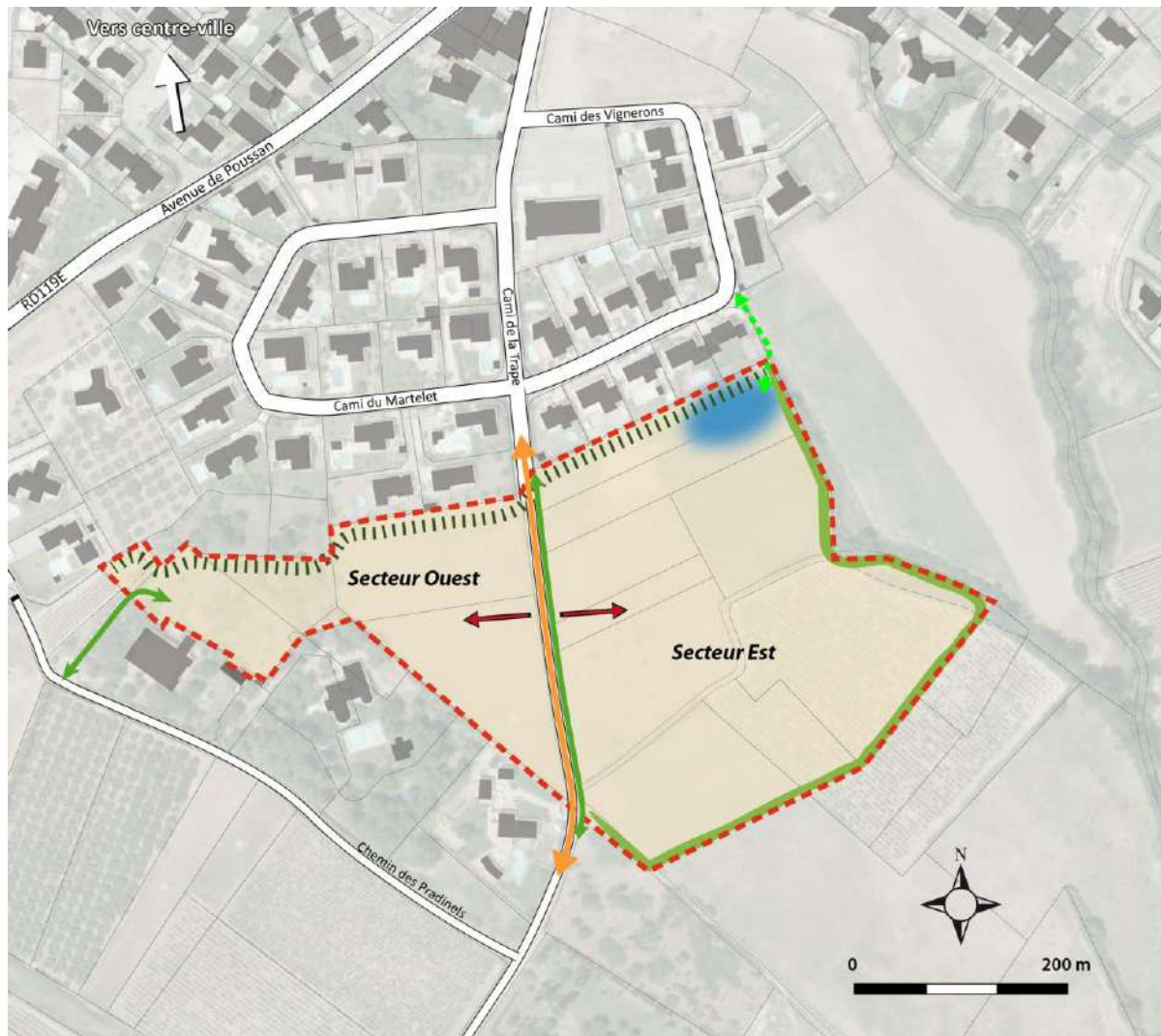


## Biodiversité

Afin de favoriser la nidification du faucon crécerellette les préconisations suivantes pourront être suivies :

- Préférer les systèmes traditionnels de ventilation des toitures tels que les tuiles d’égout non bouchées ou les tuiles chatières ouvertes. Des nichoirs peuvent être posés sous ces dernières
- Conserver des volumes libres confinés sous les toitures Les voliges maintenant un espace libre sous les tuiles suffisent pour préserver ces volumes. Si les combles sont accessibles par les tuiles d’égouts, en réserver une partie en évitant de la condamner par des isolants
- Créer des cavités murales pour l’installation des faucons crécerellettes

### Schéma de principe des OAP – Secteur de la Trape



--- Périimètre des OAP

#### Éléments de contexte

- Voies existantes
- Limites cadastrales
- Bâtis existants

#### Orientations d’Aménagement et de Programmation

- Habitat mixte
- |||| Recul H/2 au minimum par rapport aux habitations existantes
- ↔ Voirie existante à réqualifier
- ➔ Principe d’accès (implantation indicative)
- ↔ Création de cheminements doux
- ↔ Laisser la possibilité de création de cheminements doux
- Traitement paysager (clôtures homogènes doublées de plantations)
- Aménagement possible d’une zone de rétention des eaux pluviales sous forme d’espace public (implantation indicative)



## **II. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR DU MAS DE REY**

---

## II.1. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

### Localisation et surface

Le secteur du Mas de Rey est situé dans la partie Sud du village, au sein des zones déjà urbanisées, en bordure de la Vène et à environ 350 mètres du centre du village.

Il constitue une « dent creuse » entre le parking existant au Nord et la salle polyvalente au Sud. La surface du secteur est d’environ 0,3 ha.

### Accès

Le site est accessible via le Cami de la Trape qui borde le secteur à l’Ouest.

### Réseaux

Le site est facilement raccordable aux réseaux compte tenu de sa situation au sein des zones urbaines existantes (zone UC).

### Occupation du sol et paysages

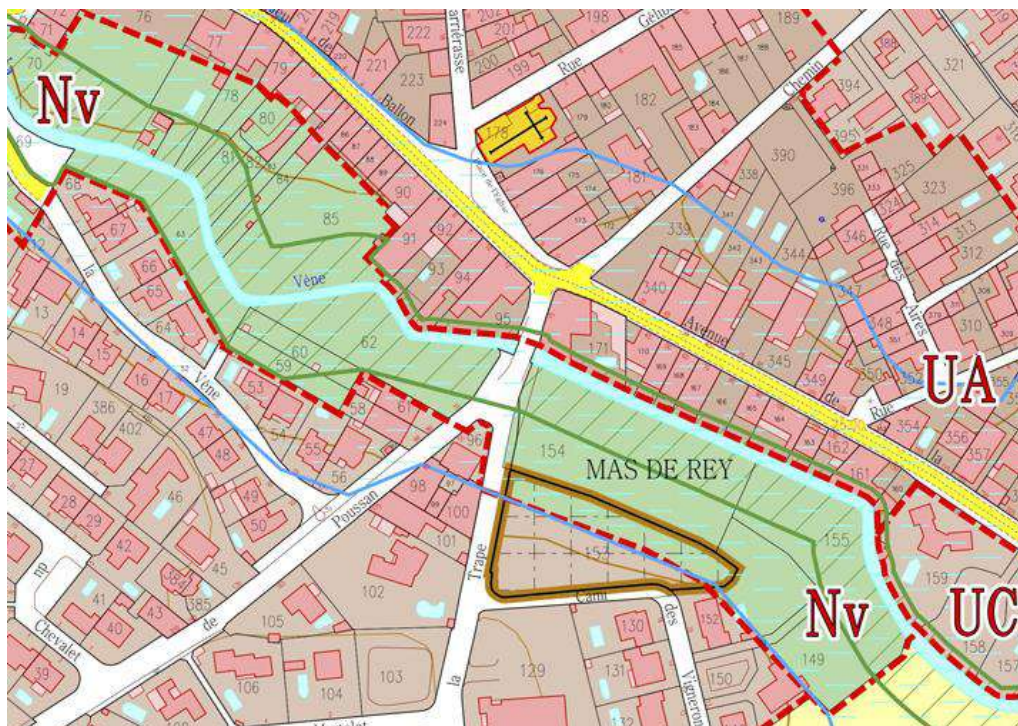
Le secteur est aujourd’hui occupé par des friches : il s’agit d’une « dent creuse » située au sein du tissu urbain existant, à la topographie globalement plane.

La partie Nord du secteur est située au sein des zones inondables du PPRI.

### Zonage du PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d’Aménagement et de Programmation est classé en zone UC et Nv au PLU.

Extrait plan de zonage du PLU





## II.2. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

### Formes urbaines et programmation

- Secteur destiné à accueillir des services publics et / ou des activités de proximité, en dehors des zones inondables du PPRI.
- Hauteur maximale des constructions de 8,50 m, soit des constructions en R+1 au maximum.

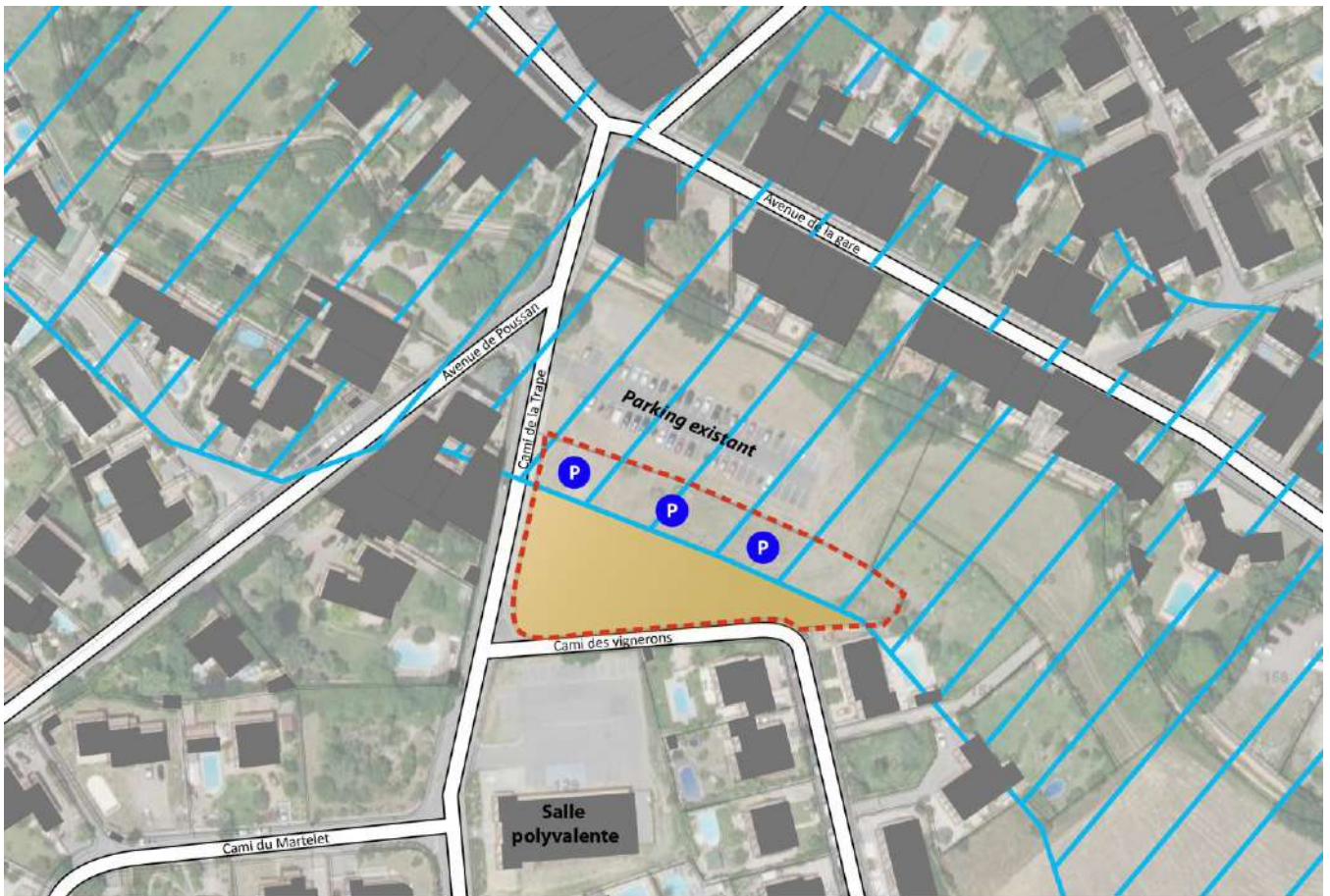
### Accès / transports et déplacements / stationnements

- Création d’une aire de stationnement, sur les terrains inondables au Nord du secteur, dans le respect des dispositions du PPRI.

### Gestion des eaux pluviales

- Mise en place de mesures visant à limiter les ruissellements pluviaux :
  - Limitation de l’imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d’une part d’espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables).
  - Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (de type bassins de rétention, noues, etc...).

## Schéma de principe des OAP – Secteur du Mas de Rey



--- Périmètre des OAP

**Eléments de contexte**

- Voies existantes
- Limites cadastrales
- Bâties existantes
- Zone inondable (PPRI)

**Orientations d’Aménagement et de Programmation**

- Equipements publics et / ou activités de proximité
- Stationnement



0 50 m