PLU de Saint-Jean-de-Cornies

Révision du POS valant élaboration du PLU

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

PLU approuvé par DCM le 18 mars 2014

COMMUNE

SAINT JEAN DE CORNIES
18, route de Saint Drézéry
34 160 St JEAN DE CORNIES
Tel : 04 67 86 88 50

CHARGES D'ETUDES

STEPHANE BOSC ARCHITECTE
> urbanisme / architecture mandataire
3, place Chabaneau
34 000 MONTPELLIER

***AGENCE DIVERCITES** / Montpellier*
> urbanisme / planification
17, rue St Etienne
34 070 MONTPELLIER

Sommaire

L'ETUDE URBAINE.....3

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....9

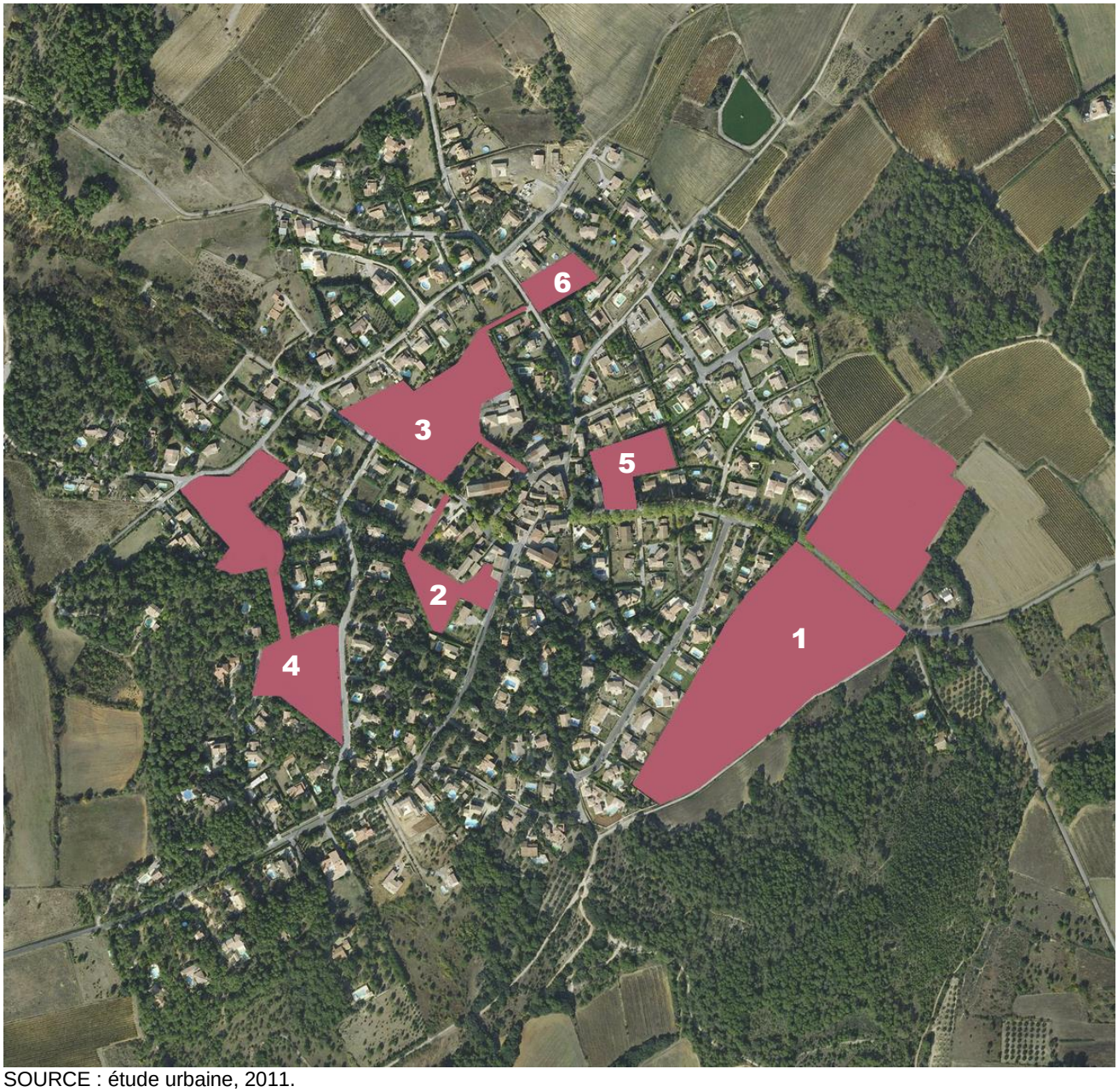
1. CAMPREDON.....9
2. MAIRIE.....10
3. ECOLE.....11
4. CHEMIN DES CORNIES + CHEMIN DE CAPEL.....12
5. ROUTE DE BEAULIEU.....13
6. CHEMIN DE MONTAUD.....14

L'ETUDE URBAINE

Une étude urbaine a été réalisée en 2010/2011 (BOSC & ROUAUD ARCHITECTES) à l'initiative de la commune et en partenariat avec le CAUE de l'Hérault (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement). Trois objets d'étude avaient été identifiés :

- Extension et densifications,
- Sites à enjeux
- Armature des espaces publics et déplacements doux.

Les potentialités foncières et sites à enjeux ont été définis dans le cahier des charges de cette étude, qui a, par la suite, élaboré les grands principes d'aménagement de ces secteurs. Cette étude a fait l'objet d'une validation par la commune.



SOURCE : étude urbaine, 2011.

Les secteurs pré-identifiés par la commune avec l'aide du CAUE de l'Hérault :

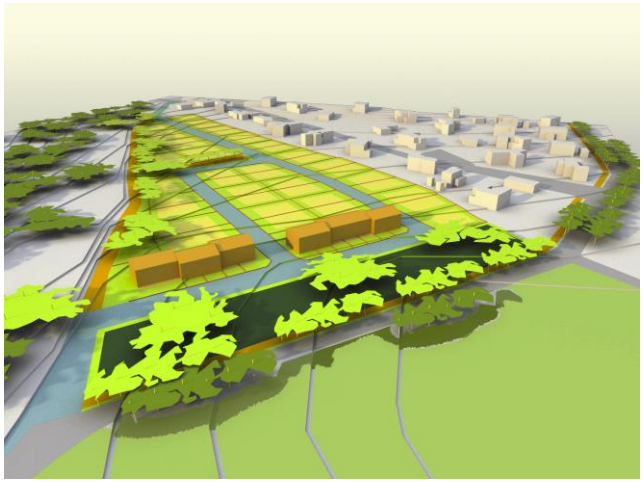
1. Campredon
2. Mairie
3. Ecole
4. Chemin de Cornies / Chemin de Capel
5. Route de Beaulieu

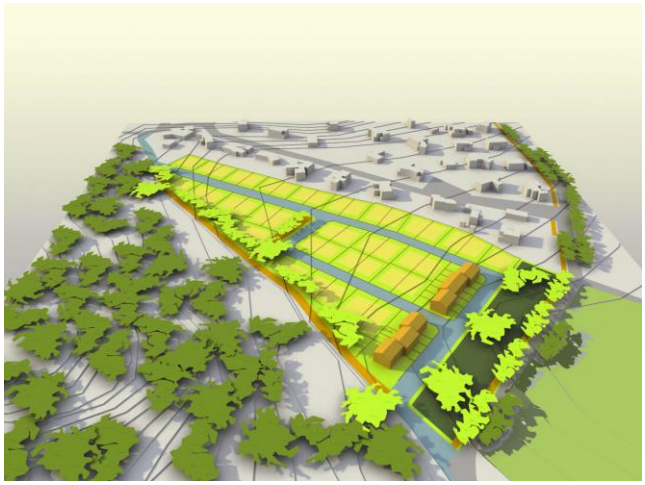
6. Chemin de Montaud

Chacun de ces sites a fait l'objet dans le cadre de l'étude urbaine d'un projet permettant de visualiser ses potentialités d'aménagement ; ces images ne constituent pas des projets définitifs mais plutôt des simulations, des visions des possibles envisageables sur ces secteurs. Ces grands principes issus de l'étude urbaine sont présentés à la suite. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent tout en les adaptant au format Plan Local d'Urbanisme, ces grands principes.

Plan de référence de synthèse / SOURCE : étude urbaine, 2011.

1. Campredon :





PRINCIPES

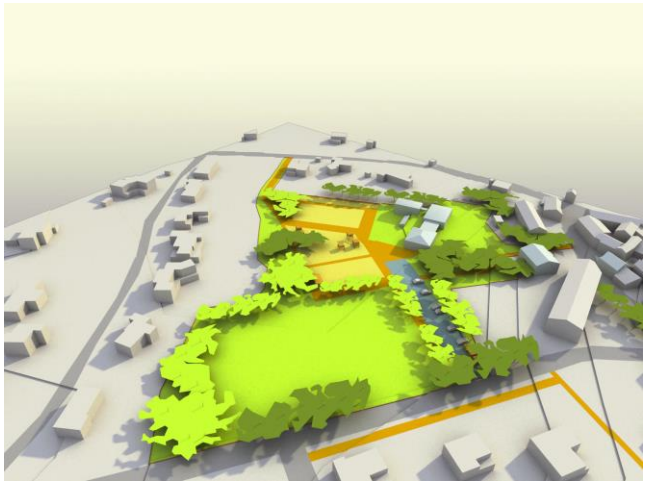
- Construire la limite du village, notamment avec les massifs boisés situés à l'Est
- Intégrer la route de Beaulieu avec le centre du village par une liaison déplacement doux
- Construire un front bâti dense sur la route de Beaulieu
- Créer un espace vert (pouvant avoir une fonction de rétention) en façade sur la route de Beaulieu

2. Mairie :

PRINCIPES / extraits étude urbaine

- Réorganiser la Mairie et les équipements communaux. Redéployer la mairie autour d'un parvis public fonctionnant comme une cour d'honneur, donnant vers le cœur d'îlot. Lui adjoindre une salle communale (salle des mariages) en lien direct avec le parvis ;
- Conserver la cour-patio, permettant d'apporter de la lumière à tous les corps du bâtiment,
- Création d'un parking en cœur d'îlot, pour la Mairie et les logements, et plus globalement pour le cœur du village ;

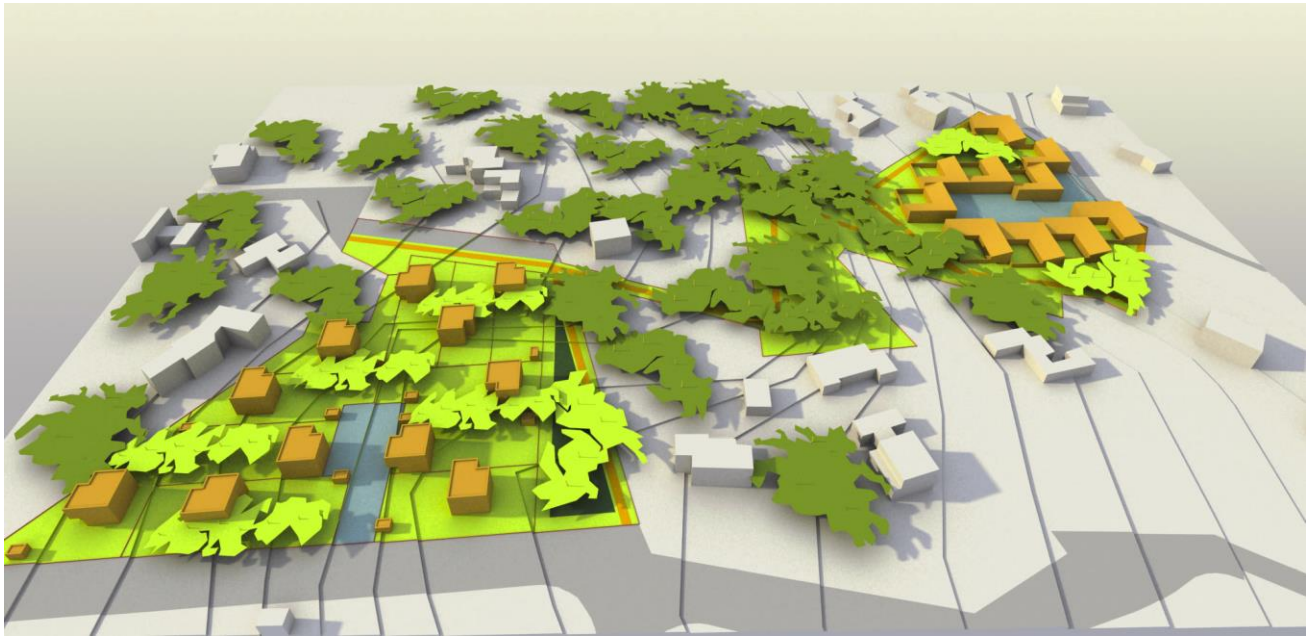
3. Ecole :



PRINCIPES / extraits étude urbaine.

- Regrouper et concentrer l'accès à l'école, le parking et les containers à déchets ;
- Mailler l'accès à l'école avec le futur parking de la Mairie,
- Mailler le parking de l'école avec le cœur du village ;
- Développer un grand espace libre le long du chemin de la Tuilerie ; cet espace permettra entre autres, d'accueillir les différentes manifestations festives du village ;

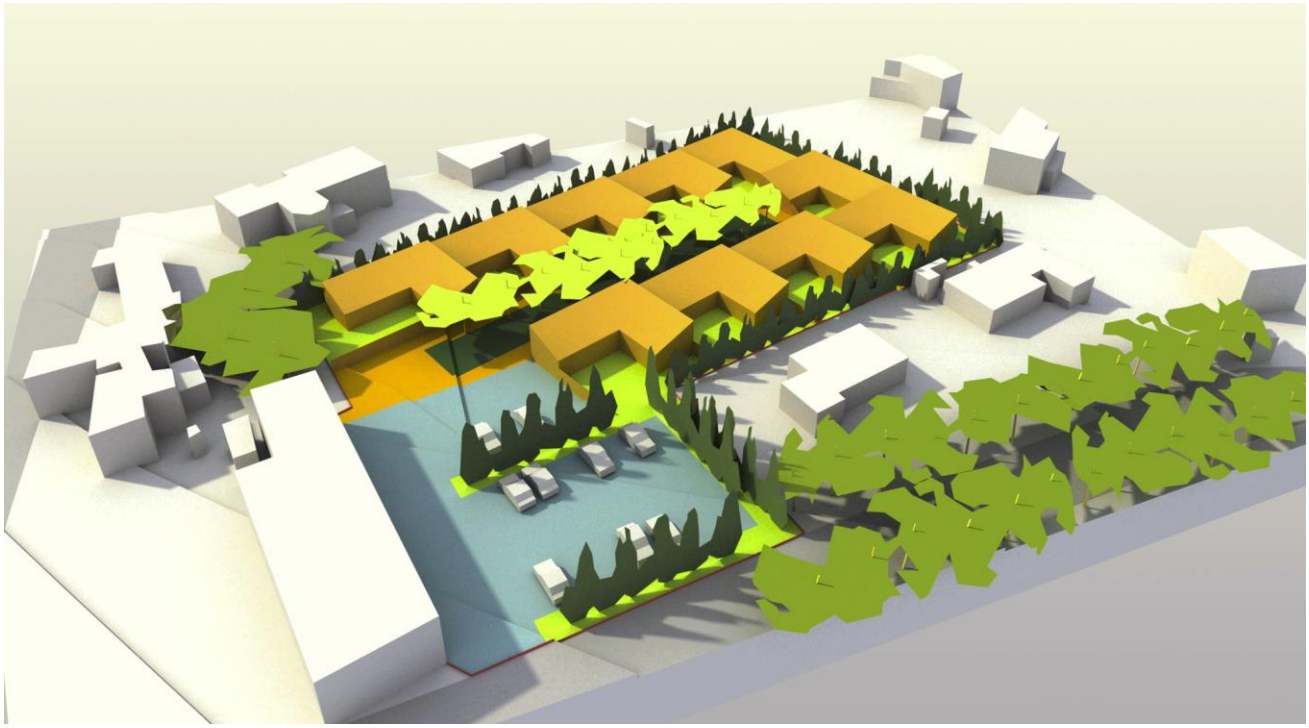
4. Chemin de Cornies / Chemin de Capel :



PRINCIPES / extraits étude urbaine.

- Proposer une densité de logement supérieure à la densité courante, tout en restant dans une logique de maisons individuelles inscrites dans le paysage,
- Mailler les opérations par des cheminements doux en cœur de parcelle ;
- Proposer des typologies de logements adaptées à des contextes particuliers.

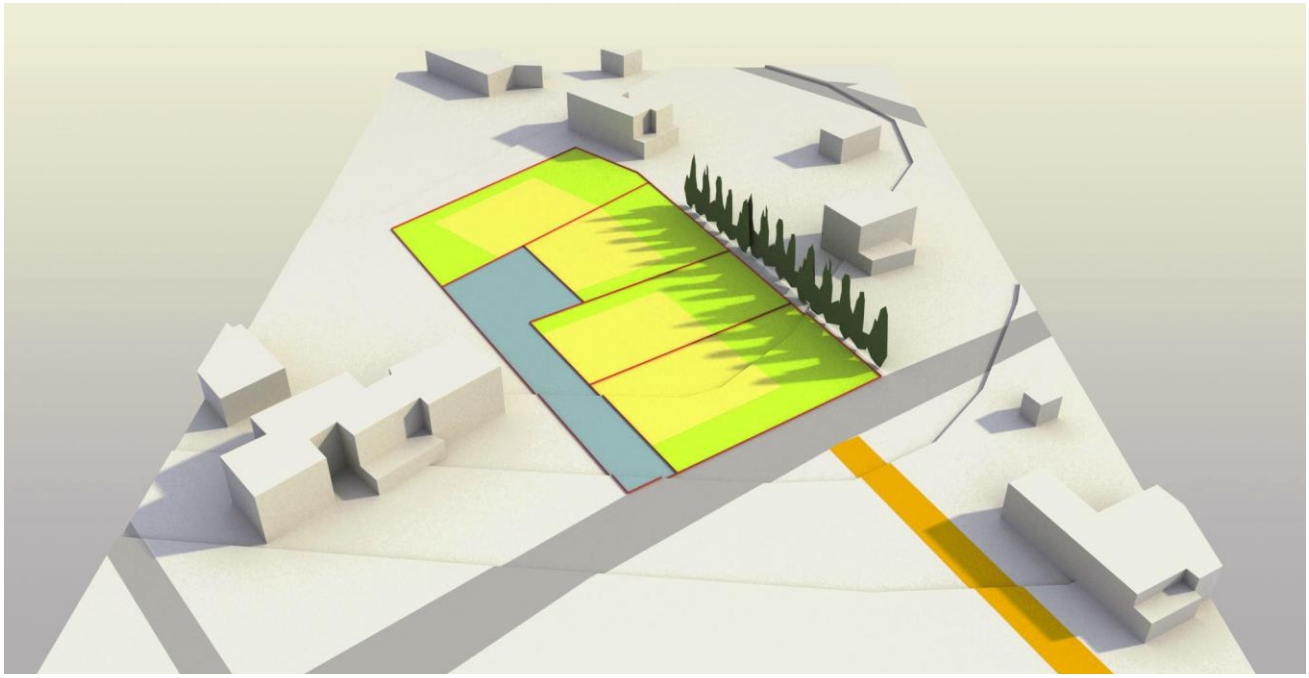
5. Route de Beaulieu :



PRINCIPES / extraits étude urbaine.

- Proposer une densité de logement supérieure à la densité courante, tout en restant dans une logique de maisons individuelles,
- L'ensemble de l'opération s'organise autour d'un jardin commun qui permet également la rétention ;
- Les stationnements sont limités à l'entrée de la parcelle pour optimiser la forme complexe de la parcelle et conserver la trame végétale existante.

6. Chemin de Montaud :



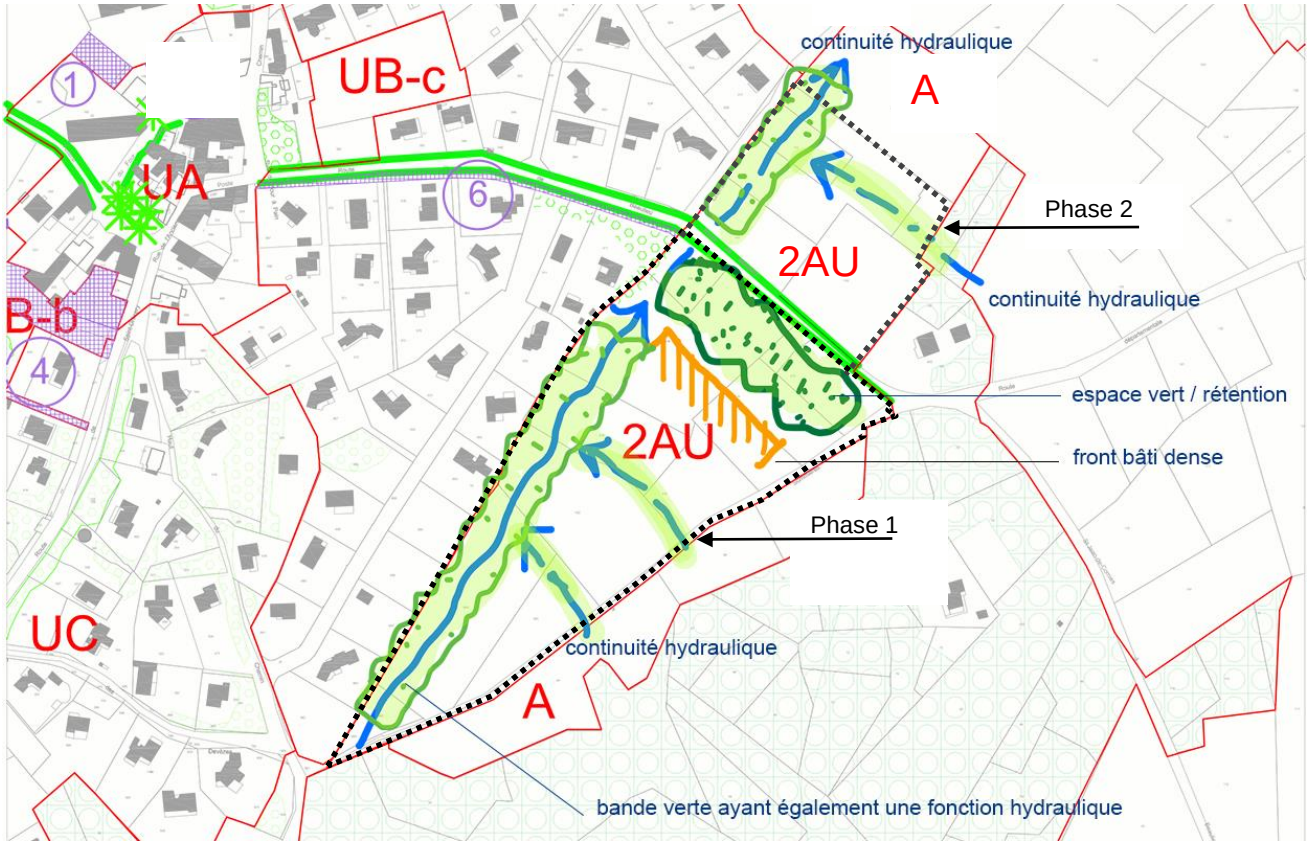
PRINCIPES

- Implanter la voie de desserte contre une limite de parcelle de façon à éloigner les futures maisons des constructions existantes ;
- Dessiner les implantations des constructions côté voie de desserte et les éloigner du fond de parcelle de façon à préserver l'existence d'un jardin.
- Autoriser les mitoyennetés entre les parcelles de l'opération.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent les grands principes définis dans le cadre de l'étude urbaine, tout en les adaptant au format Plan Local d'Urbanisme.

1. CAMPREDON



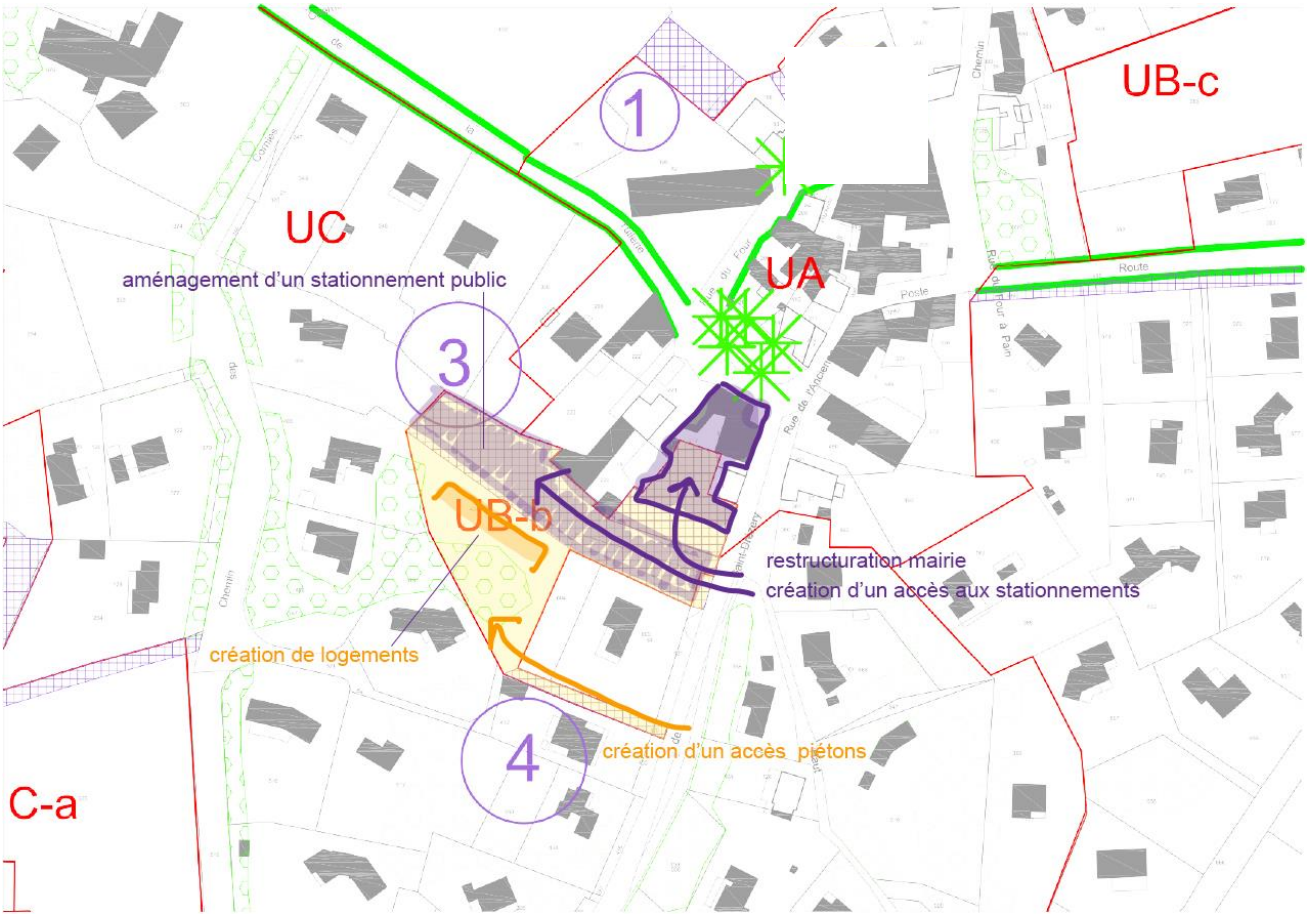
Le secteur du lieu-dit de Campredon est l'unique secteur à proprement parler d'extension urbaine dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. L'emprise de la zone 2AU est d'environ 4,8 hectares. L'aménagement de la zone se fera en deux étapes : le secteur situé au Sud de la RD 118^{E}1 dans un premier temps (Phase 1 - environ 3,5 hectares), puis ultérieurement le secteur situé au Nord de la RD 118^{E}1 (Phase 2 - environ 1,3 hectare).
Seulement 3 hectares sont potentiellement urbanisables (2,5 ha au Sud de la RD 118^{E}1 et 0,5 ha au Nord de la RD 118^{E}1), du fait de la présence de risques de ruissellement pluvial. En effet, l'étude pluviale réalisée durant la révision du PLU a fait ressortir un risque sur le fond du vallon (la limite Ouest du projet). Les orientations d'aménagement intègrent ce risque et font donc évoluer les grands principes définis dans l'étude urbaine.

Les orientations d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes :

- Aménager une bande verte en limite Ouest, qui ait une fonction hydraulique (par rapport au risque de ruissellement pluvial, mais aussi à la prise en compte de l'aménagement du futur quartier). Cette bande sera également, et avant tout, un espace vert qui aura une fonction de cheminements doux nord-sud ;
- Aménager des respirations au sein des ensembles de logements qui aient un rôle de continuité hydraulique (sens Est-Ouest) entre les versants de la colline et le fond du vallon. Ces continuités auront aussi une fonction d'espaces verts et de cheminements piétons ;
- Aménager un espace vert le long de la route de Beaulieu (RD118E1) qui pourra également accueillir des fonctions hydrauliques nécessaires à l'aménagement de cette opération. Dans ce cas, les pentes des bassins seront faibles et permettront une appropriation et un usage de cette emprise comme un espace vert, qui constituera un premier plan paysager entre l'alignement de platanes et les premières constructions,
- Aménager un premier plan bâti avec un caractère dense pour la façade depuis l'entrée de ville de la route de Beaulieu. Cette emprise pourra accueillir des logements individuels groupés. Cette orientation ne signifie pas constituer une bande bâtie imperméable, des ouvertures devront être créées, mais une image urbaine et dense sera représentée par cet ensemble.

Densité nette préconisée : 15 à 20 logements par hectare, soit une capacité globale d'environ 50 logements (environ 40 phase 1 ; environ 10 phase 2). Cette densité sera calculée à partir de la superficie résiduelle de l'opération, une fois les emprises vertes déduites.

2. MAIRIE



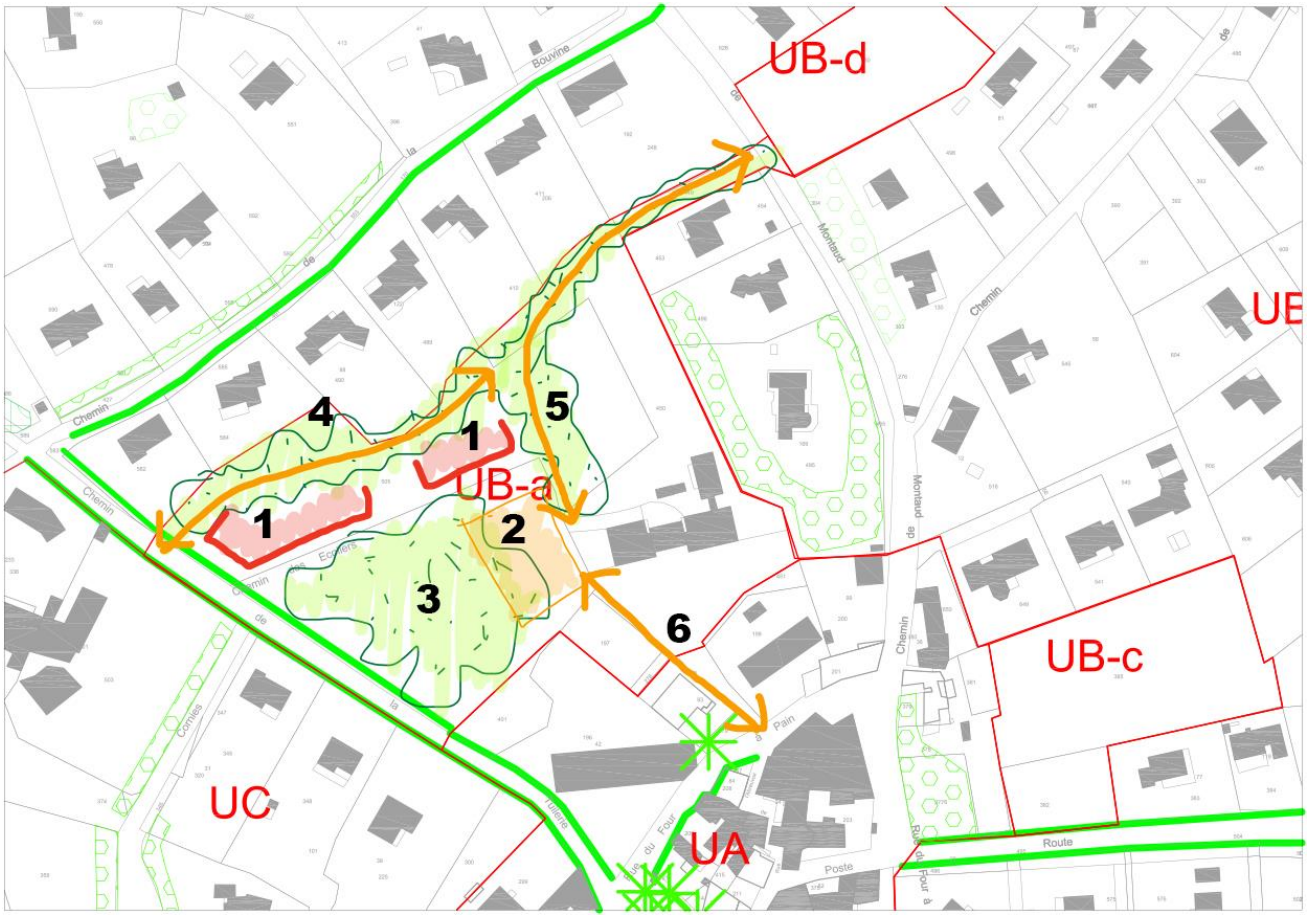
Il s'agit d'un secteur qui est situé au cœur du village, et qui s'inscrit dans l'objectif du PADD, de renforcer ce cœur du village comme centralité civique et sociale de Saint-Jean de Cornies. L'objectif est donc de restructurer la mairie et d'éventuellement d'y ajouter un équipement public communal, ainsi qu'un petit ensemble de logements.

Les orientations d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes :

- restructurer la Mairie et développer les équipements publics ;
- aménager un stationnement public pour ces équipements, qui permette également de déplacer les stationnements qui prennent place sur certains espaces publics du cœur du village, et permettre ainsi leur réaménagement avec une vocation plus piétonne ;
- créer un accès à cette aire de stationnement depuis la rue de l'ancienne Poste ;
- aménager un accès piéton depuis cette même rue ;
- créer un petit ensemble de logements sur une partie de l'emprise.

Nombre de logements préconisé : environ 5.

3. ECOLE



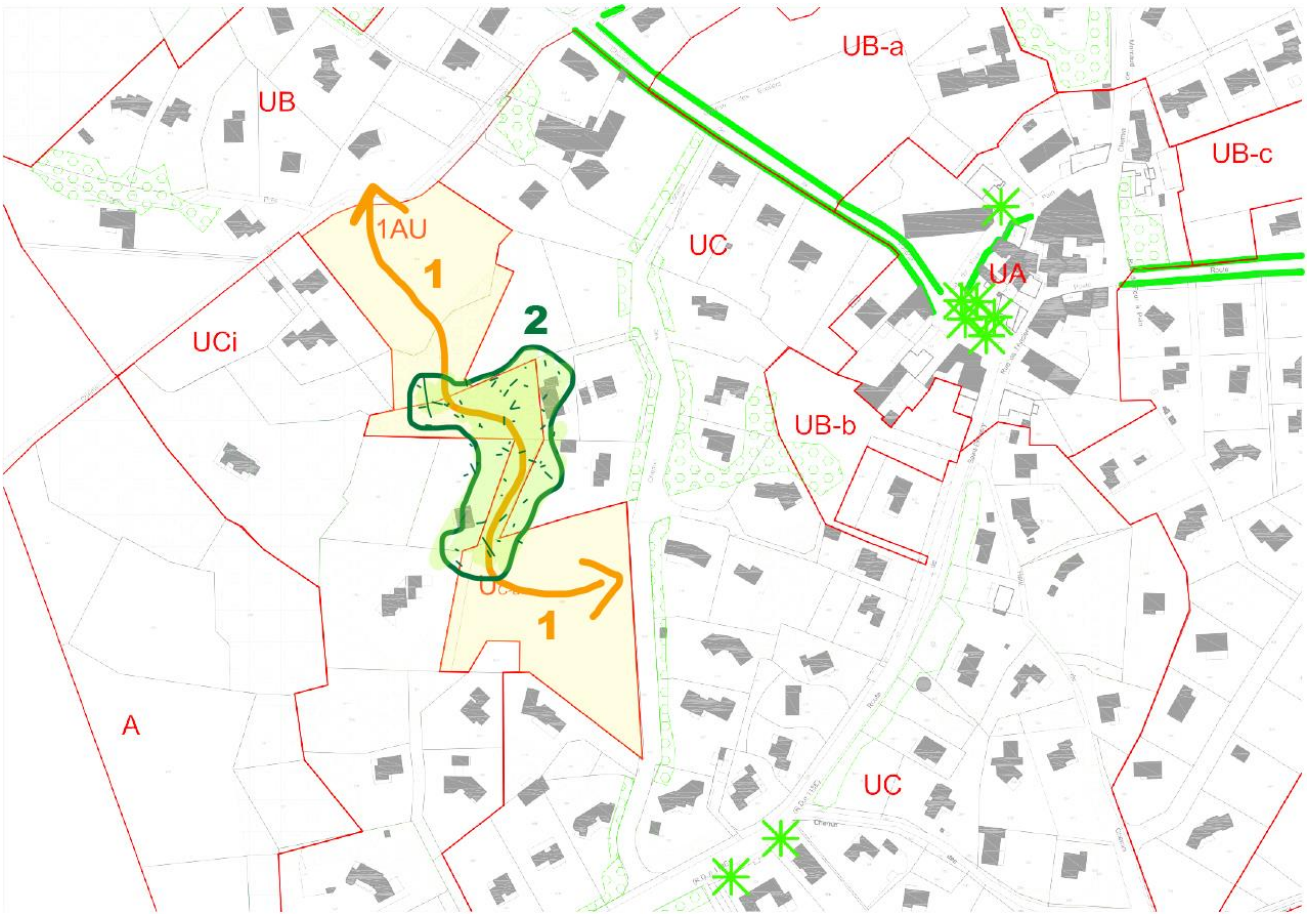
Le secteur de l'école possède une situation très centrale, en continuité avec le cœur du village et le tissu bâti ancien de Saint-Jean de Cornies. Il s'inscrit également dans l'objectif défini au PADD, de renforcer ce cœur du village comme centralité civique et sociale de la commune. Pour atteindre cet objectif, la création de logements est prévue, ainsi que l'aménagement d'espaces publics et l'éventuelle création d'équipements publics.

Les orientations d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes :

- 1_création d'un ensemble de logements individuels groupés ; une ouverture sera aménagée au cœur de ce linéaire qui s'implantera le long de la voie existante qui mène à l'école, afin d'éviter un caractère trop massif et linéaire ;
- 2_aménagement d'un espace public de type place multifonctionnelle, qui puisse accueillir une partie du temps des évènements, de type fêtes, marché, foires, mais aussi avoir une fonction de stationnement le reste du temps ;
- 3_création d'un espace vert de caractère naturel, qui constitue une respiration au sein du cœur du village. En limite entre cet espace et celui de la place (2), un équipement public de taille modeste (type salle polyvalente) pourrait être créé ;
- 4_une bande verte devra être aménagée en limite Nord-Ouest du site, entre le secteur et les constructions existantes voisines. Cet espace aura une fonction hydraulique et intègrera les préconisations issues de l'étude de ruissellement pluvial ; il permettra également une traversée pour cheminements doux entre le chemin de la Tuilerie et le chemin de Montaud. Cette bande sera plantée d'arbres qui constitueront une limite verte à ce secteur, ainsi qu'une lisière paysagère avec les constructions existantes ;
- 5_un espace vert, avec également une fonction hydraulique, sera aménagée aux abords de l'équipement sportif de l'école, il devra permettre une continuité cheminements doux entre le chemin de Montaud, l'accès à l'école et la rue du Four à Pain ;
- 6_un cheminement doux prolongera la continuité définie dans le point précédent (5) et permettra l'accès au cœur de cet espace central du village, depuis la rue du Four à Pain.

Nombre de logements préconisé : environ 12.

4. CHEMIN DES CORNIES + CHEMIN DE CAPEL



Ce secteur se situe à l'Ouest de la partie urbanisée de Saint-Jean de Cornies. Il s'agit d'un quartier peu dense et qui se caractérise par une présence forte des arbres et ensembles boisés. L'étude urbaine avait mis l'accent sur cette qualité d'ambiance et de paysage, la révision du PLU prolonge et traduit cette caractéristique sous la forme d'un zonage distinct et de préconisations réglementaires spécifiques. Il s'agit d'emprises non bâties situées au cœur d'un ensemble urbanisé. L'objectif pour ce secteur est de permettre l'accueil de logements, avec une densité plus importante que celle existante, tout en préservant les espaces boisés et en facilitant les déplacements doux.

Les orientations d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes :

- préserver un espace boisé existant au cœur de cet ensemble [2] ;
- créer un lien, une continuité de cheminements doux entre le chemin de Capel et le chemin des Cornies, qui permette également l'accès à cet espace boisé ;

Superficie de l'ensemble de l'emprise : 1,7 hectare
Densité nette préconisée : 15 à 20 logements par hectare.
Nombre de logements préconisé : environ 25 à 30 logements sur l'ensemble du secteur.

5. ROUTE DE BEAULIEU

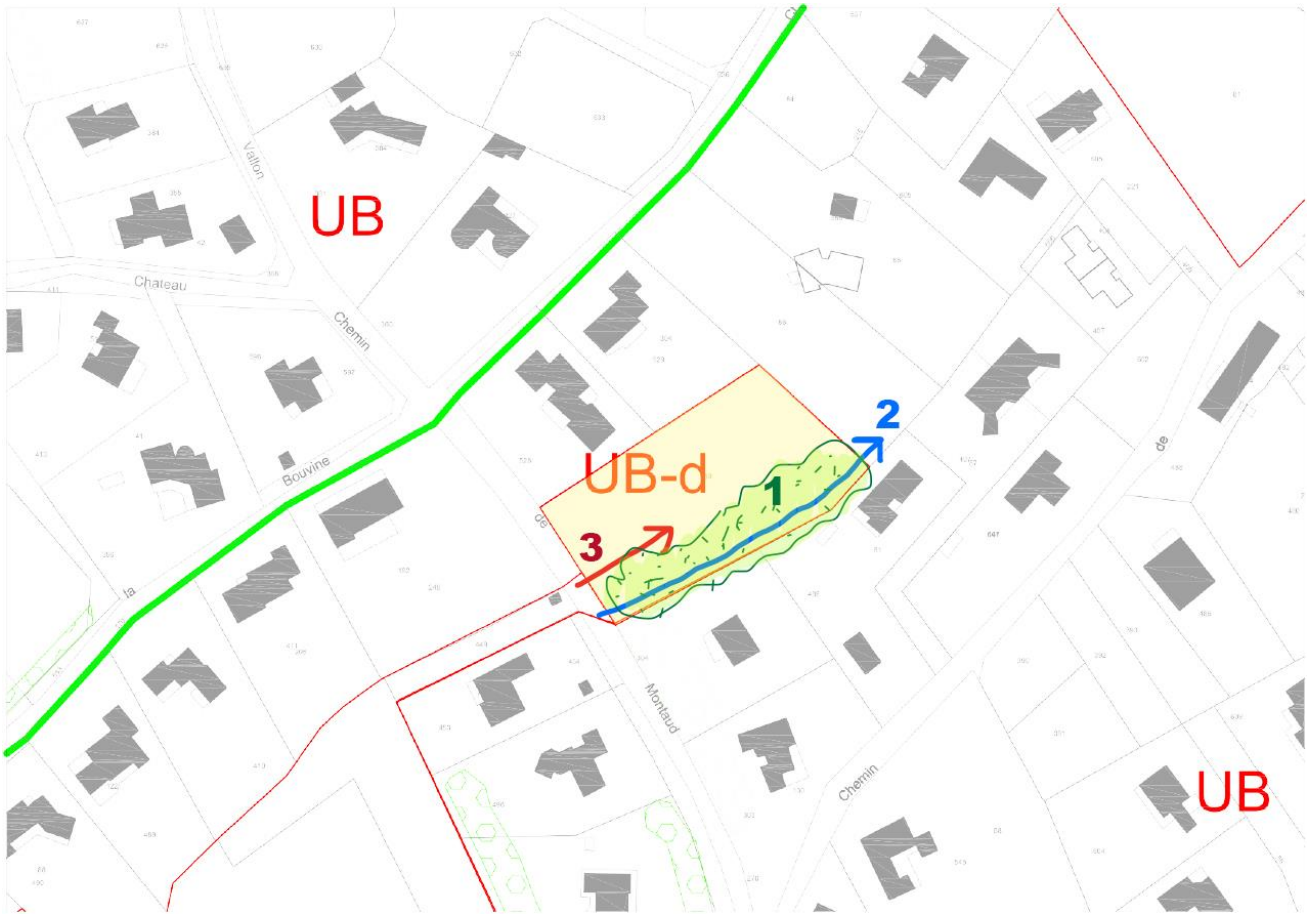
Cette emprise située en continuité avec le tissu urbain ancien de Saint-Jean de Cornies, constitue une des emprises potentielles de réinvestissement urbain identifiée dans le cadre de l'étude urbaine. L'emprise, d'une superficie de 0,45 hectare est accessible depuis la route de Beaulieu ; elle est aujourd'hui plantée d'alignements de cyprès en sa limite avec la route (1).

Les orientations d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes :

- préserver les alignements d'arbres situés en sa limite Sud [1] ;
- aménager une bande verte centrale qui ait également une fonction hydraulique (rétention nécessaire à l'opération) mais qui constitue un espace vert accessible et appropriable [2] ;
- aménager un accès depuis la partie non plantée (en limite Ouest de l'emprise) afin de préserver les alignements d'arbres existants [3]

Superficie de l'ensemble de l'emprise : environ 0,55 hectare
Densité nette préconisée : 15 à 20 logements par hectare.
Nombre de logements préconisé : entre 8 et 11 logements.

6. CHEMIN DE MONTAUD



L'emprise du chemin de Montaud située à proximité du secteur de l'école, constitue également une des emprises potentielles de réinvestissement urbain identifiée dans le cadre de l'étude urbaine. La parcelle, d'une superficie de 0,25 hectare est accessible depuis chemin de Montaud ; elle est aujourd'hui traversée par un des fossés identifié par l'étude de ruissellement pluvial, comme présentant un risque de submersion (hauteur d'eau inférieure à 50 centimètres). Cette caractéristique devra donc être prise en compte dans son aménagement. L'orientation d'aménagement prend en compte ce risque et définit donc une bande verte non bâtie le long de ce fossé, les implantations de constructions se situant donc plutôt vers la limite nord-ouest de l'emprise ; celles-ci devront respecter les dispositions réglementaires issues de l'étude de ruissellement.
Les orientations d'aménagement diffèrent légèrement des principes définis par l'étude urbaine, en ce qui concerne l'implantation de la voie d'accès de desserte des constructions, située ici plus au sud le long de la bande verte, afin de permettre un accès public au fossé pour des raisons d'entretien, mais également pour éloigner les constructions de ce fossé et de ses risques de débordements. Les futures constructions devront toutefois respecter une distance par rapport à la limite parcellaire nord-ouest déjà bâtie.

Les orientations d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes :

- permettre le bon fonctionnement du fossé, la continuité hydraulique [2] ;
- aménager une bande verte centrale aux abords de ce fossé, qui ait une fonction hydraulique d'expansion et d'accueil des débordements du fossé, mais aussi d'espace vert appropriable et utilisable par les habitants [1] ;
- aménager un accès depuis le chemin de Montaud [3], le long de la bande verte identifiée précédemment [1]

Superficie de l'ensemble de l'emprise : 0,25 hectare
Densité nette préconisée : 15 à 20 logements par hectare.
Nombre de logements préconisé : entre 3 et 5 logements.