



COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-FOS (34150)

Département de l'Hérault



PLAN LOCAL D'URBANISME



4. DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Version de janvier 2013 complétée par la modification n°1 de 2023



URBANISME ET TERRITOIRES

28, AVENUE DE MAURIN
CENTRE D'AFFAIRES MERCURE
34000 MONTPELLIER
TÉL. : 04.34.11.36.73
E-MAIL : urbanisme_territoires@yahoo.fr



JÉRÔME BERQUET CONSULTANT EN DROIT DE L'URBANISME

39, BOULEVARD RABELAIS
34000 MONTPELLIER
TÉL. : 06.84.38.64.04
E-MAIL : jberquet.consultant@gmail.com



AIRELE AGENCE SUD

117, ALLÉE DU CENTRE TERTIAIRE
84800 LAGNES
TÉL. : 04.90.20.79.15
E-MAIL : sabrina.malange@airele.com

Envoyé en préfecture le 21/11/2023
Reçu en préfecture le 21/11/2023
Publié le
ID : 034-213402670-20231214-D_2023_054_01-DE
S100

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-FOS
(34150)

Département de l'Hérault

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 034-213402670-20231214-D_2023_054_01-DE



Préambule : les orientations d'aménagement et de programmation.....	3
1. LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'HABITAT.....	4
1.1 Orientations applicables à la zone UCa.....	6
1.2 Orientations applicables à la zone 1AUA «Route de Montpeyroux».....	9
1.3 Orientations applicables à la zone 1AUA «Le Village».....	12
1.4 Orientations applicables à la zone 1AUB.....	15
1.5 Orientations applicables à la zone 2AU «Le Moulin».....	16
1.5 Orientations applicables au quartier du Rouanel.....	18
2. LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENT.....	20
2.1 Orientations applicables à l'aménagement d'une voie de délestage de la circulade.....	22
2.2 Orientations applicables à l'aménagement de la voie de desserte de la zone 2AU du Rouanel.....	26
2.3 Orientations applicables à la requalification de l'avenue Pierre-Razimbaud.....	28

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II), modifiant l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, prévoit que le plan local d'urbanisme contient des orientations d'aménagement et de programmation.

En application de l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

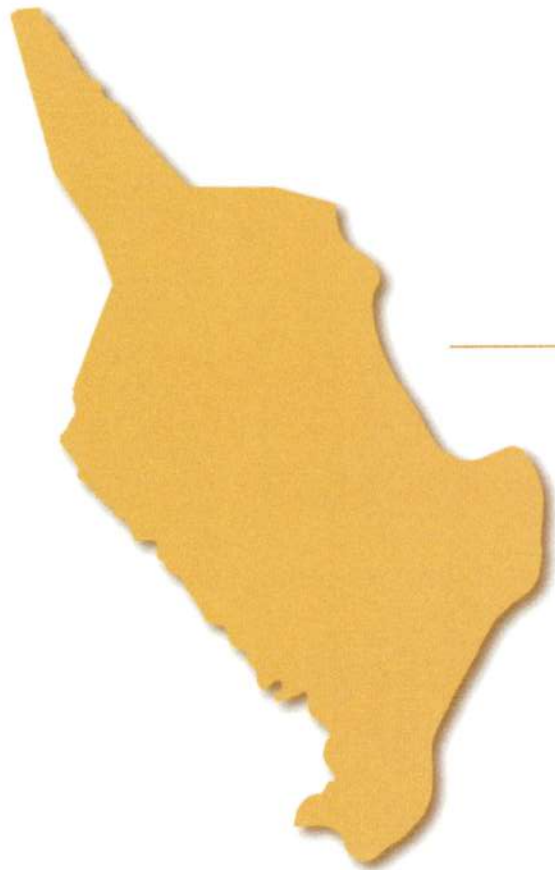
Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'imposent, par un rapport de compatibilité, à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (article L123-5 al. 2 du Code de l'Urbanisme).



1. LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'HABITAT

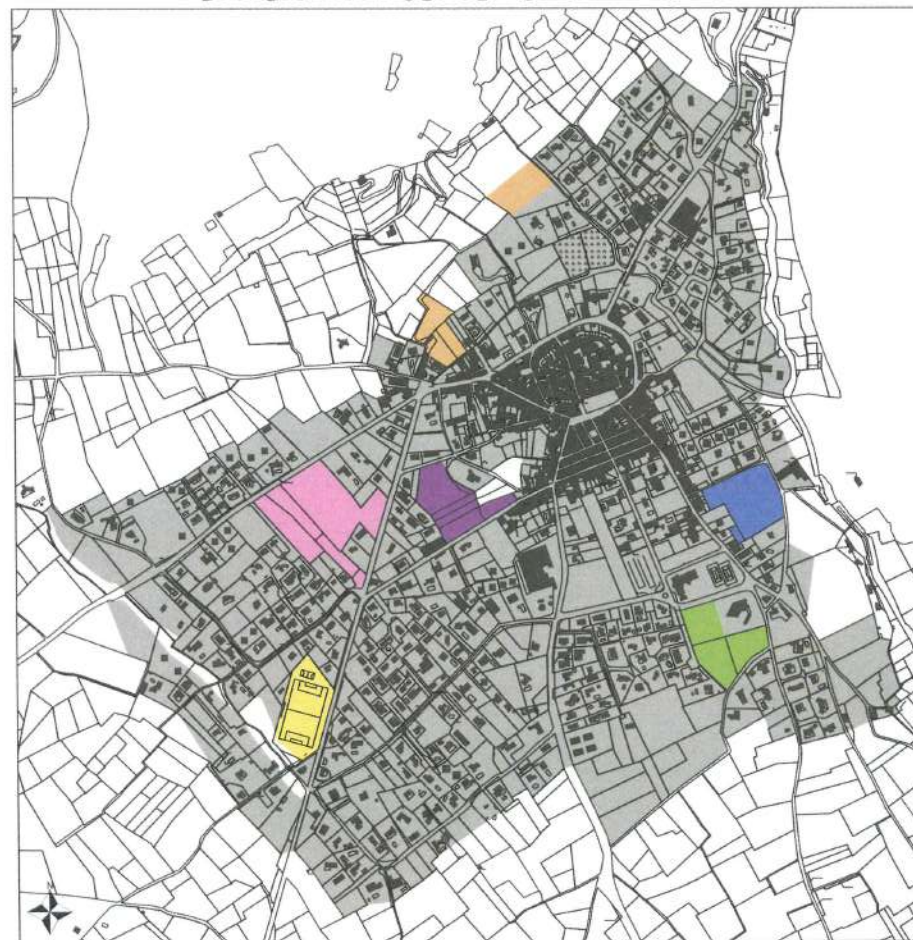
Dans le cadre d'une stratégie d'aménagement et de développement urbain favorisant le renouvellement urbain et une gestion raisonnée et économe de l'espace, plusieurs sites présentant un potentiel de renouvellement urbain sont identifiés.

Ces sites sont constitués par les «dents creuses» les plus importantes (en terme de surface et de potentiel) des zones constructibles du village. Elles font l'objet d'un classement en zones UCa, 1AUA, 1AUB et 2AU en fonction de leur niveau d'équipements, de leur vocation respective et/ou du phasage de l'ouverture à l'urbanisation. Elles sont localisées sur le plan ci-contre.

Les objectifs généraux :

- mettre en oeuvre le renouvellement urbain sur des secteurs à potentiel,
- mettre en oeuvre une densité urbaine favorable à une gestion économe de l'espace,
- permettre un développement résidentiel de 100 logements,
- définir une politique de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement promouvant la mixité sociale,
- mettre en oeuvre des formes urbaines valorisantes, limitant la banalisation du paysage urbain et contribuant à la diversification des modes d'habitat et des modes d'habiter,
- définir des principes d'organisation viaire pour un fonctionnement cohérent des quartiers et de leur interactivité avec la commune,
- favoriser les modes doux de déplacements dans un sens de développement durable et de qualité du cadre de vie.

LOCALISATION DES SECTEURS CONCERNÉS



- | | |
|---|--|
| UCa | 1AUB |
| 1AUA «Route de Montpeyroux» | 2AU «Le Moulin» |
| 1AUA « Le Village» | 2AU «Le Rouanel» |

1.1 ORIENTATIONS APPLICABLES À LA ZONE UCa

Vocation générale de la zone

Le secteur UCa correspond au secteur du stade. Il est désigné pour la réalisation d'une opération de logements groupés, sous maîtrise d'ouvrage publique, dans le cadre d'une action de renouvellement urbain. Son urbanisation est prévue à moyen/long terme consécutivement à :

- la délocalisation du stade dans le futur secteur d'équipements sportifs et de loisirs du Plantier (zone AUP),
- le redimensionnement de la station d'épuration.

Objectifs en terme de logement et d'habitat

D'une superficie d'environ 1 ha, l'objectif en terme de production de logements est porté à **20 unités d'habitation**.

Pour une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement, ce secteur est désigné en secteur de mixité sociale. Il y est donc imposé, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH), **de créer au moins 20 % de logements locatifs sociaux avec un prêt aidé de l'Etat dans les opérations d'ensemble de plus de 20 logements**. La répartition des logements sociaux par produit et par type de financement devra être compatible avec les objectifs du PLH.

Orientations en terme de composition et de fonctionnement

Le plan de composition de l'opération devra prévoir un habitat individuel et/ou un habitat en petits immeubles collectifs (R+1 maximum).

Une diversification des formes urbaines est attendue par une composition privilégiant les maisons jumelées ou mitoyennes, la constitution d'îlots ou toute autre forme urbaine alternative au standard pavillonnaire pour éviter la banalisation du paysage urbain.

L'organisation viaire devra être composée de façon à réduire au minimum les axes de circulation dédiée aux véhicules, sous réserve de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'opération sera desservie à partir de l'accès existant au nord du site (voir schéma ci-après) connecté à la route de Lagamas (RD 4) qui fera l'objet des aménagements nécessaires à son redimensionnement et à sa mise en sécurité.

Un second accès pourra être créé sur la route de Lagamas ou sur le chemin des Combarels (voir schéma ci-après), sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de voirie et sous réserve que toute disposition soit prise pour sa mise en sécurité au regard de la circulation générale.

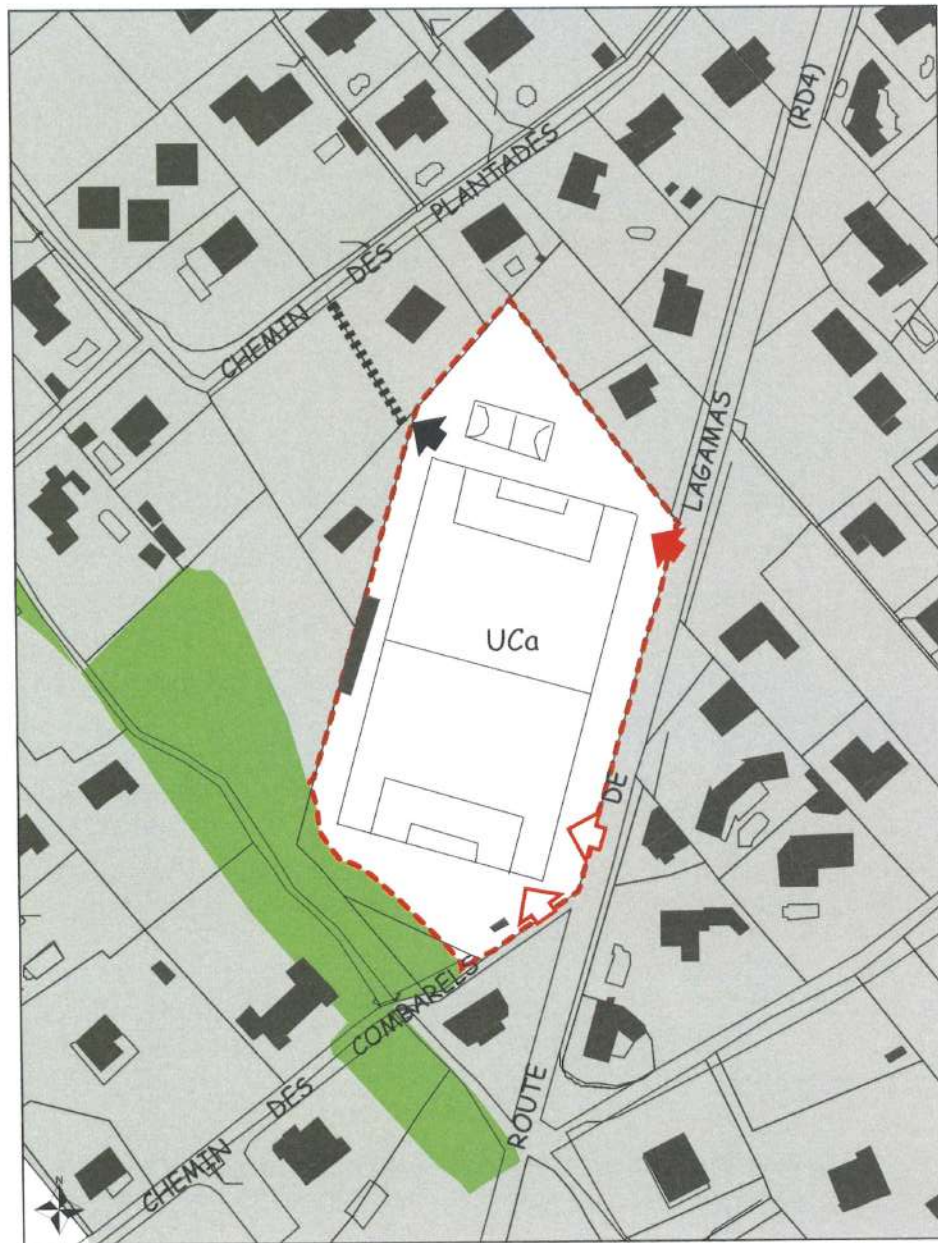
La requalification de l'accès existant et la création éventuelle d'accès nouveaux devront prendre en compte les aménagements de voies prévus sur la route de Lagamas (RD 4) et faisant l'objet de l'emplacement réservé n°15.

Des cheminements piétons seront aménagés pour optimiser les circulations douces à l'intérieur de l'opération. Ils seront organisés de façon à desservir les habitations, les espaces communs et les aires de stationnement et à se connecter au chemin piéton faisant l'objet de l'emplacement réservé n°9 (voir schéma ci-après).

Orientations en terme de qualité du cadre de vie








L'opération comprendra un ou plusieurs espaces communs végétalisés dont la superficie totale correspondra au minimum à 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Il s'agit de créer des espaces de loisirs et de rencontre sur le site même de l'opération et favoriser le développement des solidarités sociales et générationnelles entre les habitants.

Voiries, cheminements piétons et aires de stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement végétal visant à favoriser leur insertion paysagère, à animer les espaces publics et à garantir la qualité du cadre de vie.



ORIENTATIONS APPLICABLES À LA ZONE UCa

SCHÉMA DE PRINCIPES D'ACCÈS
ET DE CONNEXION VIAIRE

-  zone UCa
-  accès existant à redimensionner et sécuriser
-  autres accès possibles (localisation indicative)
-  connexion piétonne à prévoir
-  cheminement piéton à créer (ER n°9)
-  écarts résidentiels
-  zone naturelle inondable

1.2 ORIENTATIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA «ROUTE DE MONTPEYROUX»

Vocation générale de la zone

Cette zone développée entre la route de Montpeyroux (RD 141) et la route de Lagamas (RD 4) est désignée pour la réalisation d'une opération de logements groupés, sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée, dans le cadre d'une action de renouvellement urbain.

Son urbanisation est prévue à court terme dès requalification de la lagune.

Objectifs en terme de logement et d'habitat

D'une superficie d'environ 2 ha, l'objectif en terme de production de logements est porté à **40 unités d'habitation**.

Pour une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement, ce secteur est désigné en secteur de mixité sociale. Il y est donc imposé, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH), **de créer au moins 20 % de logements locatifs sociaux avec un prêt aidé de l'Etat dans les opérations d'ensemble de plus de 20 logements**. La répartition des logements sociaux par produit et par type de financement devra être compatible avec les objectifs du PLH.

Orientations en terme de composition et de fonctionnement

Le plan de composition de l'opération pourra prévoir un habitat individuel et/ou un habitat en petits immeubles collectifs (R+1 maximum).

Une diversification des formes urbaines est attendue par une composition privilégiant les maisons jumelées ou mitoyennes, la constitution d'îlots ou toute autre forme urbaine alternative au standard pavillonnaire pour éviter la banalisation du paysage urbain.

L'organisation viaire devra être composée de façon à réduire au minimum les axes de circulation dédiée aux véhicules, sous réserve de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La zone sera desservie par deux accès, l'un à partir de la route de Montpeyroux (RD 141), l'autre depuis la route de Lagamas (RD 4). Au besoin, d'autres accès pourront être créés sur des voies adjacentes à la zone.

Sur chacune des deux routes départementales visées ci-dessus, seul un accès nouveau destiné à la desserte de la zone pourra être créé (voir schéma ci-après), sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de voirie et que toute disposition soit prise pour sa mise en sécurité au regard de la circulation générale. La création d'accès nouveaux devra par ailleurs prendre en compte les aménagements de voies prévus sur ces deux voies (ER n°15 et 16). Les deux accès ci-dessus désignés devront être connectés par une voirie interne traversante.

Des cheminements piétons seront aménagés pour optimiser les circulations douces à l'intérieur de l'opération. Ils seront organisés de façon à desservir les habitations, les espaces communs et les aires de stationnement et à se connecter avec les circulations piétonnes de la commune.





Orientations en terme de qualité du cadre de vie

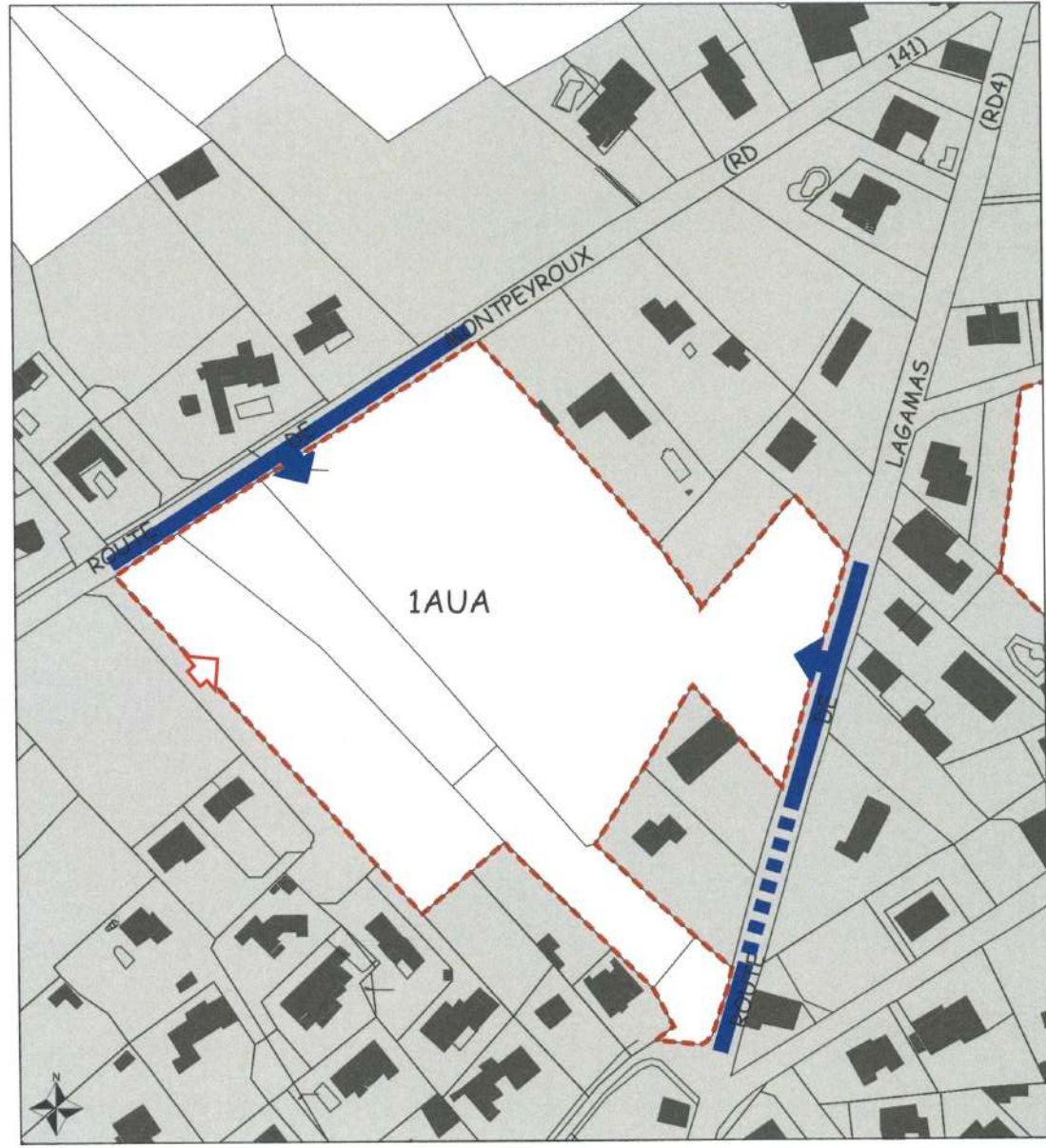
L'opération comprendra un ou plusieurs espaces communs végétalisés dont la superficie totale correspondra au minimum à 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Il s'agit de créer des espaces de loisirs et de rencontre sur le site même de l'opération et favoriser le développement des solidarités sociales et générationnelles entre les habitants.

Voiries, cheminements piétons et aires de stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement végétal visant à favoriser leur insertion paysagère, à animer les espaces publics et à garantir la qualité du cadre de vie.

ORIENTATIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA
«ROUTE DE MONTPEYROUX»

SCHÉMA DE PRINCIPES D'ACCÈS

-  zones 1AUA
-  un seul accès possible depuis la voie (localisation indicative)
-  autre accès possible (localisation indicative)
-  écarts résidentiels



Envoyé en préfecture le 21/11/2023
 Reçu en préfecture le 21/11/2023
 Publié le
 ID : 034-213402670-20231214-D_2023_054_01-DE
S10
 es orientations en matière d'aménagement et d'habitat

1.3 ORIENTATIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA «LE VILLAGE»

Vocation générale de la zone

Cette zone 1AU, positionnée au lieu-dit le village, se développe entre la rue du Jeu de Ballon et la rue Tras Mayous. Elle est désignée pour la réalisation d'une opération de logements groupés, sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée, dans le cadre d'une action de renouvellement urbain.

Son urbanisation est prévue à court terme dès requalification de la lagune.

Objectifs en terme de logement et d'habitat

D'une surface d'environ 1 ha, l'objectif en terme de production de logements est porté à 20 unités **d'habitation**.

Pour une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement, ce secteur est désigné en secteur de mixité sociale. Il y est donc imposé, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH), **de créer au moins 20 % de logements locatifs sociaux avec un prêt aidé de l'Etat dans les opérations d'ensemble de plus de 20 logements**. La répartition des logements sociaux par produit et par type de financement devra être compatible avec les objectifs du PLH.

Orientations en terme de composition et de fonctionnement

Le plan de composition de l'opération pourra prévoir un habitat individuel et/ou un habitat en petits immeubles collectifs (R+1 maximum).

Une diversification des formes urbaines est attendue par une composition privilégiant les maisons jumelées ou mitoyennes, la constitution d'îlots ou toute autre forme urbaine alternative au standard pavillonnaire pour éviter la banalisation du paysage urbain.

Le long de la Rue du Jeu de Ballon, les constructions seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques comme figurant sur la cartographie ci-après et sur les documents graphiques du règlement (sous réserve de l'accès à créer), ce qui permettra d'organiser un front bâti sur la voie assurant une transition urbaine avec les implantations en ordre continu des faubourgs de la circulade.

L'organisation viaire devra être composée de façon à réduire au minimum les axes de circulation dédiée aux véhicules, sous réserve de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La zone sera desservie par deux accès, l'un à partir de la rue du Jeu-de-Ballon, l'autre depuis la rue Tras-Mayous.

Sur chacune des deux voies visées ci-dessus, seul un accès nouveau destiné à la desserte de la zone pourra être créé (voir schéma ci-après), sous réserve de l'obtention préalable d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de voirie et que toute disposition soit prise pour sa mise en sécurité au regard de la circulation générale. Les deux accès ci-dessus désignés devront être connectés par une voirie interne traversante.

Des cheminements piétons seront aménagés pour optimiser les circulations douces à l'intérieur de l'opération. Ils seront organisés de façon à desservir les habitations, les espaces communs et les aires de stationnement et à se connecter avec les circulations piétonnes de la commune.

Orientations en terme de qualité du cadre de vie







L'opération comprendra un ou plusieurs espaces communs végétalisés dont la superficie totale correspondra au minimum à 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. Il s'agit de créer des espaces de loisirs et de rencontre sur le site même de l'opération et favoriser le développement des solidarités sociales et générationnelles entre les habitants.

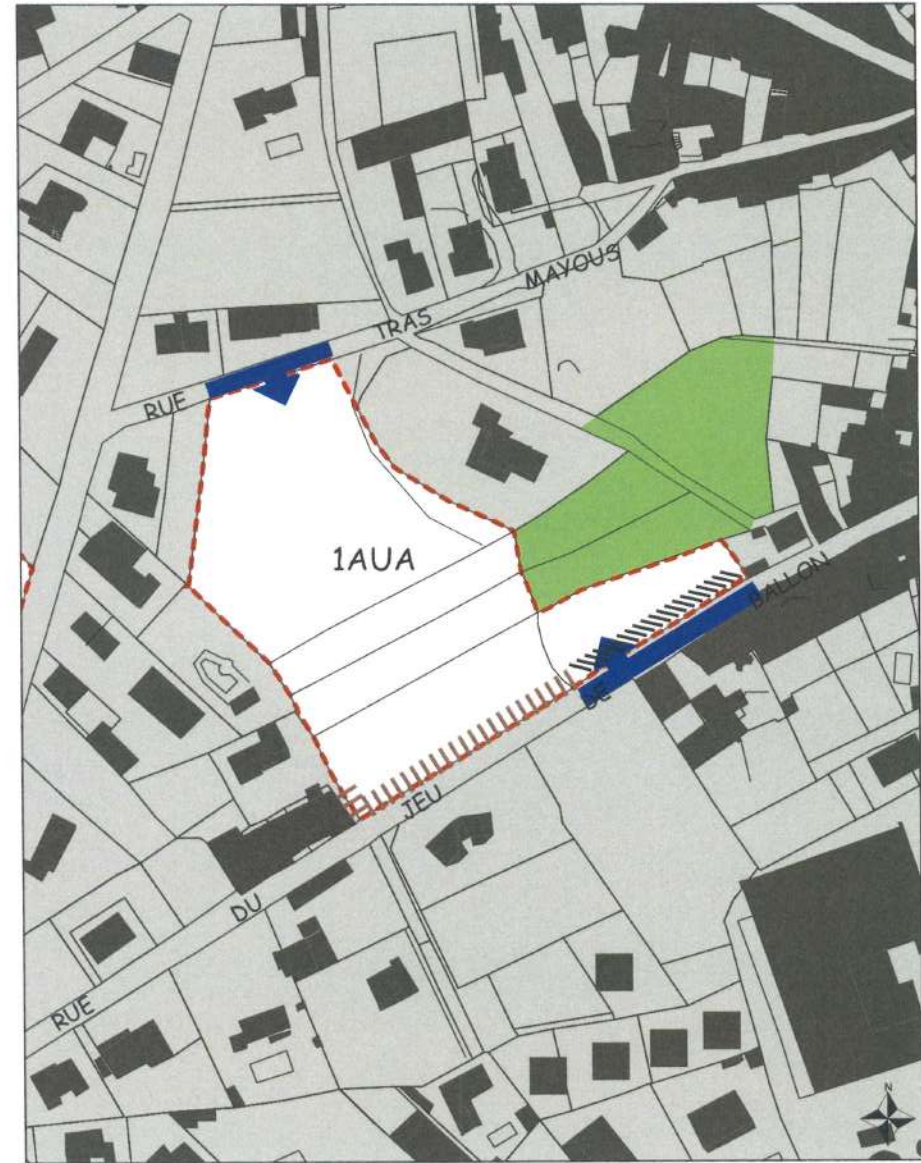
Voiries, cheminements piétons et aires de stationnement devront faire l'objet d'un accompagnement végétal visant à favoriser leur insertion paysagère, à animer les espaces publics et à garantir la qualité du cadre de vie.


Dans un sens de valorisation paysagère et patrimoniale du site, le muret de pierres sèches qui borde la rue du Jeu de Ballon (voir schéma ci-après) devra être préservé et, si possible, prolongé et restauré.

ORIENTATIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA
«LE VILLAGE»

SCHÉMA DE PRINCIPES D'ACCÈS ET
DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE

-  zones 1AUA
-  un seul accès possible depuis la voie (localisation indicative)
-  autre accès possible (localisation indicative)
-  implantation des constructions à l'alignement de la rue du Jeu de Ballon
-  muret de pierres sèches à préserver et si possible restaurer et prolonger
-  écarts résidentiels
-  zone naturelle inondable



Envoyé en préfecture le 21/11/2023
 Reçu en préfecture le 21/11/2023
 Publié le 
 ID : 034-213402670-20231214-D_2023_054_01-DE

1.4 ORIENTATIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUB

Vocation générale de la zone

La zone 1AUB se positionne dans le quartier des équipements (école, maison médicale, terrains de sports), s'appuyant sur le chemin de Cabanis (à l'est), le chemin de Carrière Coulette (au sud), l'impasse des Combals (à l'ouest) et du prolongement de l'avenue Pierre-Razimbaud (au nord).

Cette zone a une vocation de mixité d'usages, admettant des commerces, des services, des équipements publics et de l'habitat.

Son urbanisation est prévue à court terme dès requalification de la lagune.

Objectifs en terme de logement et d'habitat

Il n'est pas fixé d'objectif en terme de production de logements car la zone est principalement destinée à recevoir des équipements publics et des activités commerciales et de services.

Toutefois, pour une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement, ce secteur est désigné en secteur de mixité sociale. Il y est donc imposé, en cas de réalisation d'une opération de logements et en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré par la Communauté de Communes de la Vallée del'Hérault (CCVH), **de créer au moins 20 % de logements locatifs sociaux avec un prêt aidé de l'Etat dans les opérations d'ensemble de plus de 20 logements.** La répartition des logements sociaux par produit et par type de financement devra être compatible avec les objectifs du PLH.

Orientations en terme de composition et de fonctionnement

La zone est destinée à une mixité d'usages et à une urbanisation hors opération d'ensemble qui pourra ainsi se réaliser en plusieurs phases. Pour autant, l'organisation viaire de la zone devra permettre un bouclage entre les différentes voies de desserte des constructions en privilégiant la simplicité des tracés et en minimisant la création d'accès nouveaux sur les voies de circulation générale desservant la zone.

La création d'accès nouveaux devra par ailleurs prendre en compte les aménagements de voies prévus sur le chemin de Cabanis et le chemin de Carrière Coulette.

1.5 ORIENTATIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU « LE MOULIN»

Vocation générale de la zone

La zone 2AU, dite du Moulin, se positionne entre la rue des Écoles Laïques et les rives de l'Hérault, dans le quartier de la Font des Horts. Elle est pressentie pour accueillir de l'habitat.

Dans une perspective de rationalisation de l'urbanisation avec les équipements de viabilité, son ouverture à l'urbanisation est assujettie au redimensionnement préalable de la station d'épuration des eaux usées.

Les conditions d'aménagement de la zone seront déterminées à l'occasion de la modification du plan local d'urbanisme portant leur ouverture à l'urbanisation. En tout état de cause, des enjeux déjà identifiés sur le site déterminent la définition d'orientations en terme de fonctionnement et de cadre de vie.

Objectifs en terme de logement et d'habitat

Les objectifs en terme de logements et d'habitat seront définis lors de la modification du plan ouvrant la zone à l'urbanisation.

En tout état de cause, selon les perspectives établies dans le plan local d'urbanisme, la zone est susceptible de recevoir une vingtaine de logements groupés.

Pour une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement, ce secteur est désigné en secteur de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16^e du Code de l'Urbanisme.

Il y est donc imposé, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH), **de créer au moins 20 % de logements locatifs sociaux avec un prêt aidé de l'Etat dans les opérations d'ensemble de plus de 20 logements.** La répartition des logements sociaux par produit et par type de financement devra être compatible avec les objectifs du PLH.

Orientations en terme de fonctionnement

L'organisation viaire devra être composée de façon à réduire au minimum les axes de circulation dédiée aux véhicules, sous réserve de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

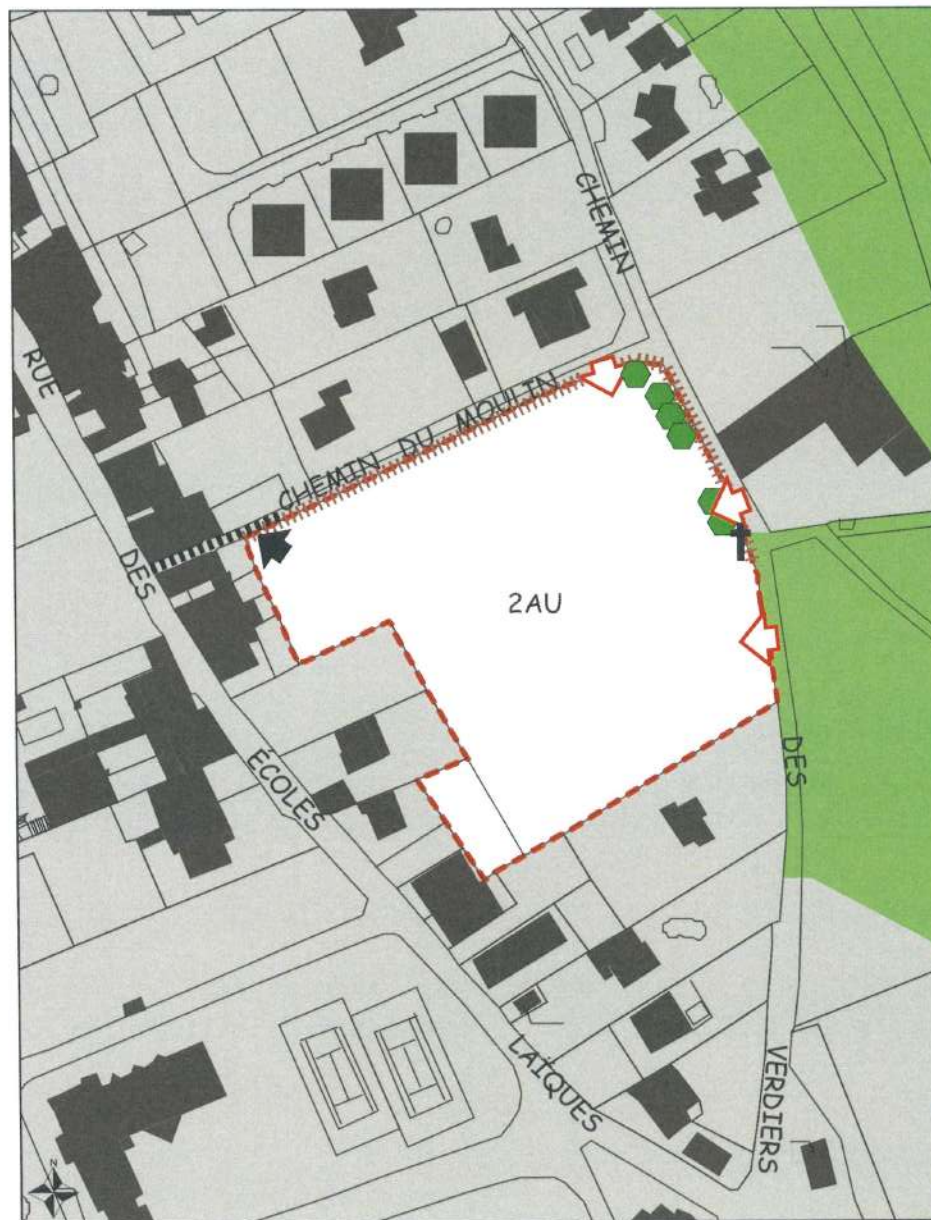
L'opération sera desservie principalement à partir du chemin des Verdiers longeant le flanc oriental de la zone et faisant l'objet de l'emplacement réservé n°6. Le réaménagement du chemin devra ainsi prendre en compte le ou les accès à la zone.

Un accès pourra être créé à partir du chemin du Moulin dans la mesure où il ne constitue pas l'accès principal à la zone (voir schéma ci-après).

Un cheminement piéton sera aménagé sur le Chemin du Moulin pour connecter le site avec la rue des Écoles Laïques (voir schéma ci-après).

ORIENTATIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU «LE MOULIN»

SCHÉMA DE PRINCIPES D'ACCÈS ET DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE



1.6 ORIENTATIONS APPLICABLES AU QUARTIER DU ROUANEL

Vocation générale de la zone

Le quartier du Rouanel se greffe au Nord du village. Affecté de zones UB présentant une capacité résiduelle et de zones 2AU, il doit accueillir un développement urbain à vocation principale d'habitat.

Dans une perspective de rationalisation de l'urbanisation avec les équipements de viabilité, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est assujettie au redimensionnement préalable de la station d'épuration des eaux usées.

Les conditions d'aménagement de ces zones seront déterminées à l'occasion de la modification du plan local d'urbanisme portant leur ouverture à l'urbanisation.

En tout état de cause, des enjeux déjà identifiés sur le site déterminent la définition d'orientations en terme de fonctionnement et d'insertion environnementale des constructions.

Objectifs en terme de logement et d'habitat

Les objectifs en terme de logements et d'habitat seront définis lors de la modification du plan ouvrant les zones à l'urbanisation.

En tout état de cause, selon les perspectives établies dans le plan local d'urbanisme, elles sont susceptibles de recevoir une dizaine de logements individuels.

Orientations en terme de composition et de fonctionnement

Les principes d'accès aux zones 2AU sont fixés par l'institution d'emplacements réservés destinés à la création de voiries ou à l'élargissement de voiries existantes.

Ainsi, l'urbanisation de la zone 2AU au Nord nécessitera la réalisation préalable ou concomitante de la voie de desserte prévue par l'emplacement réservé n°3, l'accès à la zone étant localisé sur la cartographie ci-après.

De la même manière, l'urbanisation de la zone 2AU au Sud nécessitera la réalisation préalable ou concomitante de la voie de desserte prévue par l'emplacement réservé n°5, l'accès à la zone étant localisé sur la cartographie ci-après.

En descendant la rue de l'Horloge en direction de la Maison de la Poterie Argileum, une perspective visuelle de grand intérêt s'ouvre sur les espaces naturels des monts de Saint-Guilhem. Elle est formalisée par un cône de vue sur la cartographie ci-après. Les reculs imposés par le règlement par rapport à cette voie permettront de préserver l'intérêt de la perspective, qui sera par ailleurs valorisée par un traitement végétal des abords de la voie.

Orientations en terme d'insertion environnementale des constructions

Le quartier est positionné à l'interface du site classé des Gorges de l'Hérault. Des orientations pour favoriser l'insertion environnementale des constructions sont ainsi définies.

De manière à éviter l'exposition paysagère des constructions sur les points hauts des parcelles, les constructions devront s'implanter en recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la zone A1, dans l'emprise identifiée sur la cartographie ci-après.

1.6 ORIENTATIONS APPLICABLES AU QUARTIER DU ROUANEL

Vocation générale de la zone

Le quartier du Rouanel se greffe au Nord du village. Affecté de zones UB présentant une capacité résiduelle et de zones 2AU, il doit accueillir un développement urbain à vocation principale d'habitat.

Dans une perspective de rationalisation de l'urbanisation avec les équipements de viabilité, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est assujettie au redimensionnement préalable de la station d'épuration des eaux usées.

Les conditions d'aménagement de ces zones seront déterminées à l'occasion de la modification du plan local d'urbanisme portant leur ouverture à l'urbanisation. En tout état de cause, des enjeux déjà identifiés sur le site déterminent la définition d'orientations en terme de fonctionnement et d'insertion environnementale des constructions.

Objectifs en terme de logement et d'habitat

Les objectifs en terme de logements et d'habitat seront définis lors de la modification du plan ouvrant les zones à l'urbanisation.

En tout état de cause, selon les prospectives établies dans le plan local d'urbanisme, elles sont susceptibles de recevoir une dizaine de logements individuels.

Pour une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logement, ce secteur est désigné en secteur de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme.

Il y est donc imposé, en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH), **de créer au moins 20 % de logements locatifs sociaux avec un prêt aidé de l'Etat dans les opérations d'ensemble de plus de 20 logements.** La répartition des logements sociaux par produit et par type de financement devra être compatible avec les objectifs du PLH.

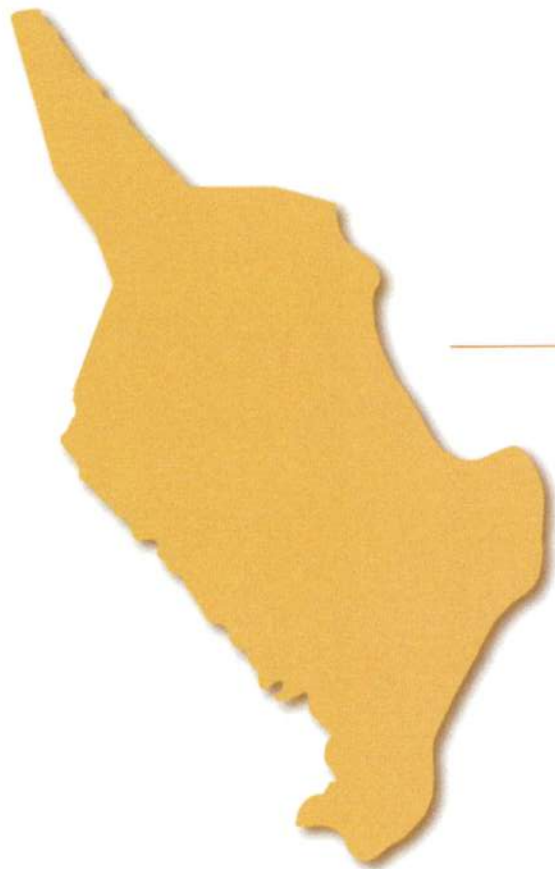
Orientations en terme de composition et de fonctionnement

Les principes d'accès aux zones 2AU sont fixés par l'institution d'emplacements réservés destinés à la création de voiries ou à l'élargissement de voiries existantes.

Ainsi, l'urbanisation de la zone 2AU au Nord nécessitera la réalisation préalable ou concomitante de la voie de desserte prévue par l'emplacement réservé n°3, l'accès à la zone étant localisé sur la cartographie ci-après.

De la même manière, l'urbanisation de la zone 2AU au Sud nécessitera la réalisation préalable ou concomitante de la voie de desserte prévue par l'emplacement réservé n°5, l'accès à la zone étant localisé sur la cartographie ci-après.

En descendant la rue de l'Horloge en direction de la Maison de la Poterie Argileum, une perspective visuelle de grand intérêt s'ouvre sur les espaces naturels des monts de Saint-Guilhem. Elle est formalisée par un cône de vue sur la cartographie ci-après. Les reculs imposés par le règlement par rapport à cette voie permettront de préserver l'intérêt de la perspective, qui sera par ailleurs valorisée par un traitement végétal des abords de la voie.



2. LES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DE DÉPLACEMENTS

À Saint-Jean-de-Fos, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le rapport de présentation ont montré les difficultés liées à la circulation dans la commune.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur trois secteurs de la commune pour la création de voiries ou la modification des voiries existantes : aménagement d'une voie de délestage de la circulade, aménagement de la voie de desserte de la zone 2AU (secteur du Rouanel) et requalification de l'avenue Pierre-Razimbaud.

Ces projets font l'objet d'emplacements réservés afin de déterminer le tracé des voiries en cause et mobiliser le foncier nécessaire à leur mise en oeuvre.

Les objectifs généraux :

- faciliter et fluidifier le trafic routier,
- sécuriser la circulation routière,
- développer les modes doux de circulation,
- définir un aménagement de qualité et paysager des voies en cause.



2.1 ORIENTATIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT D'UNE VOIE DE DÉLESTAGE DE LA CIRCULADE

La circulade se situe à la confluence des quatre routes départementales présentes sur le territoire communal. Point de connexion du réseau viaire, elle permet de drainer l'ensemble du territoire communal et constitue un axe de transit entre les routes départementales qui se dispersent vers les communes voisines (Aniane, Gignac, Montpeyroux, Lagamas, Arboras, ...).

Trafic de desserte du village et trafic de transit vers les communes voisines, les véhicules empruntent nécessairement la circulade et démultiplient le trafic sur un axe dont ce n'est pas la vocation première. Cette situation préjudicie à la fois à la sécurité publique et au cadre de vie dans le centre ancien.

Le Conseil Municipal a saisi l'occasion de l'élaboration du plan local d'urbanisme pour faire émerger une solution. Une réflexion a donc été menée avec le bureau d'étude chargé de l'élaboration du PLU pour permettre de relier les routes départementales en contournant la circulade.

Le parti retenu est de relier directement les deux axes principaux de circulation sur la commune reliant l'autoroute A 75 : la route d'Aniane (RD 4), entre le village et le Pont du Diable, qui constitue la seule entrée au Nord et à l'Est du territoire communal, et la route de Gignac (RD 9E2). Il s'agit de réaliser un contournement à l'Est du centre ancien par un décrochement depuis la RD 4 vers la RD 9E2 via le chemin du Labadou, le chemin des Verdiers, le chemin du Cabanis et le chemin de la Carrière Coulette et délester la circulade.

Dans cette optique, un emplacement réservé a été délimité pour l'élargissement des voies existantes, nécessaire pour supporter le trafic destiné à se développer sur la voie de délestage.



L'aménagement de la voie de délestage et l'élargissement des voies sont envisagés selon une triple préoccupation.

Un traitement « urbain »

- délester la circulade et faciliter le lien routier RD 4 / RD 9E2
- sécuriser le trafic automobile

Un traitement « paysager »

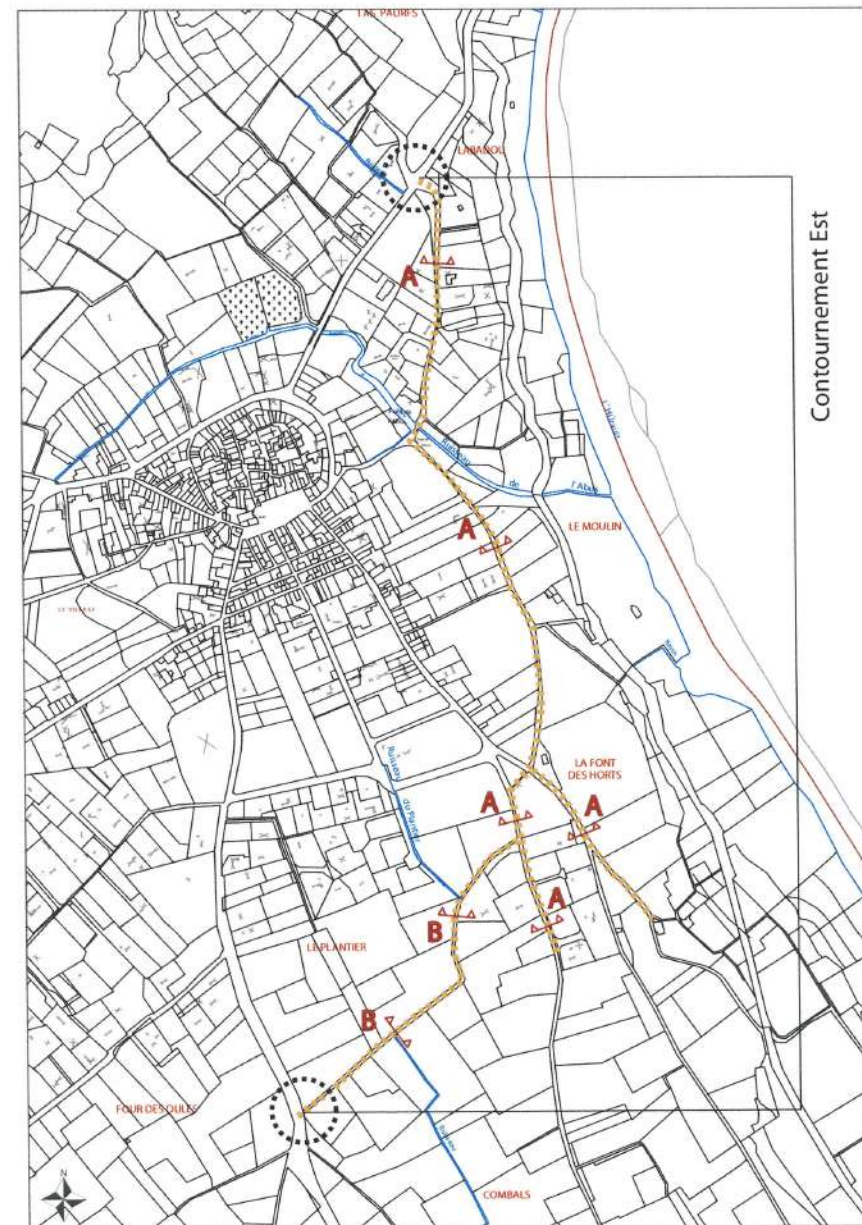
- maîtriser les caractéristiques des voies et l'esthétique de leurs abords
- créer des séquences différenciées pour créer des rythmes différents en introduisant des éléments d'harmonisation et de continuité tout en tenant compte des éléments existants
- définir un accompagnement végétal des abords

Un traitement « social »

- aménager des cheminements piétons (trottoirs)
- sécuriser les traversées piétonnes, multiplier les franchissements
- ne pas gêner les riverains des zones pavillonnaires.

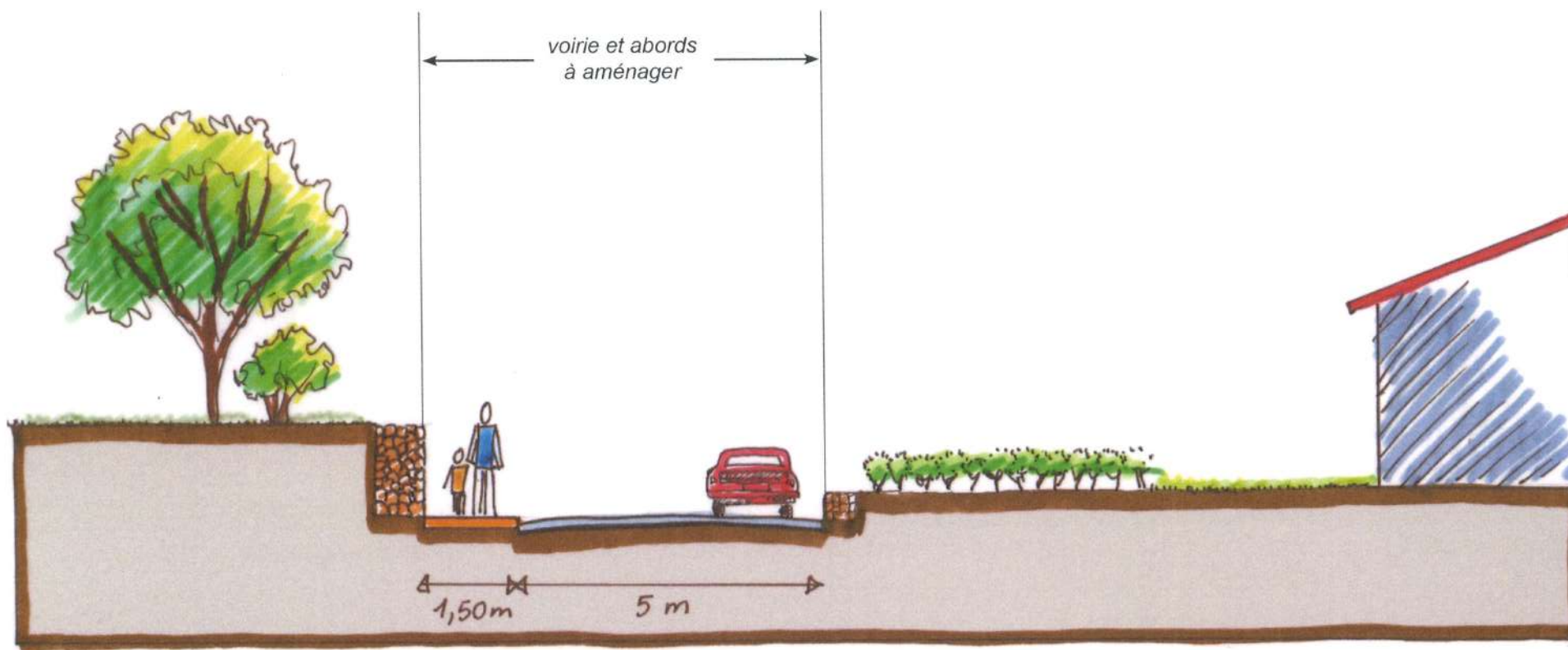
A l'aménagement de la voie de délestage se rapportent des profils de voies définies par les coupes de principe A et B reportées ci-après et repérées sur le plan ci-contre.

Les coupes de principes montrent le passage de la route entre parcelles privées et terrains communaux. Elles doivent orienter l'aménagement des voies et constituer un objectif qualitatif à atteindre pour valoriser ce futur axe majeur de circulation sur la commune de Saint-Jean-de-Fos.



Coupe de principe A

La coupe de principe A présente un profil étroit de 6,50 mètres qui se faufile entre les parcelles bâties et les constructions et murets existants. La voie d'une largeur de 5,00 mètres est simplement accompagnée d'un trottoir de 1,50 mètre. La qualité paysagère dans cette partie du trajet vient du décalage de hauteur des parcelles matérialisé par des murets de pierres sèches existants sur certaines sections de la voie. Ces murets devront être préservés quand ils existent et seront, si possible, restaurés et prolongés.

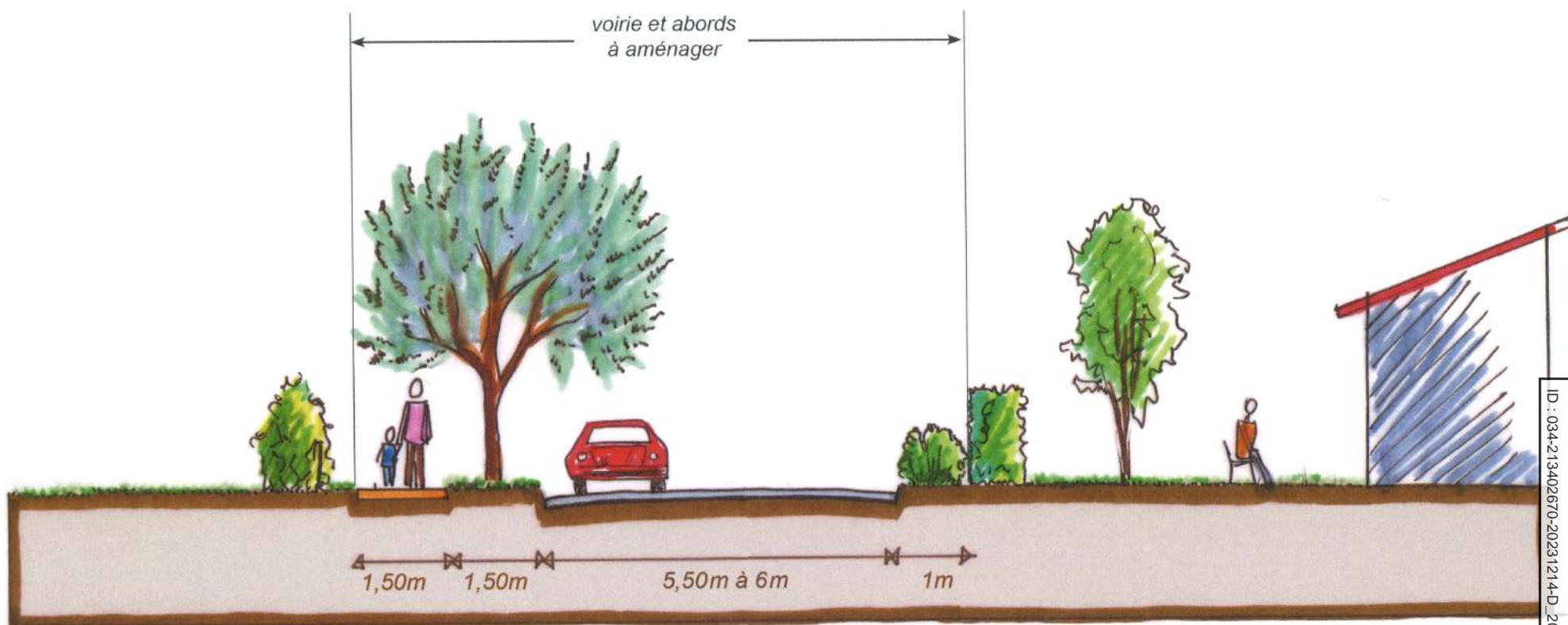


Coupe de principe B

La coupe de principe B présente un profil de 9,50 à 10 mètres de large. La voie à aménager sera de 5,50 à 6 m de large. D'un côté de la voie, une bordure de 1 mètre pourra être plantée d'arbustes à fleurs et de plantes aromatiques pour atténuer l'impact visuel d'une haie existante de 2 m de haut.

Du l'autre côté, un trottoir de 1,50 m sera réalisé à distance de la route pour créer un cheminement piéton agréable.

L'accotement de 1,50 m séparant la route du trottoir pourra accueillir un alignement d'arbres de petite taille (oliviers, amandiers, arbres de Judée, ...) ombrageant le trajet. Une haie libre matérialisera la limite des terrains.



2.2 ORIENTATIONS APPLICABLES À L'AMÉNAGEMENT DE LA VOIE DE DESSERTE DE LA ZONE 2AU DU ROUANEL

Au Nord du village, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite que soit réalisée une voirie routière de caractéristiques suffisantes pour desservir les parcelles à construire.

À cet effet, a été délimité un emplacement réservé reliant le Chemin du Cimetière à la rue de l'Aire pour la création d'une voirie publique. Cet aménagement répond à une triple préoccupation.

Un traitement « urbain »

- desservir les parcelles ouvertes à l'urbanisation pour permettre leur urbanisation
- sécuriser le trafic automobile

Un traitement « paysager »

- maîtriser les caractéristiques des voies et de leurs abords
- définir un accompagnement végétal des abords

Un traitement « social »

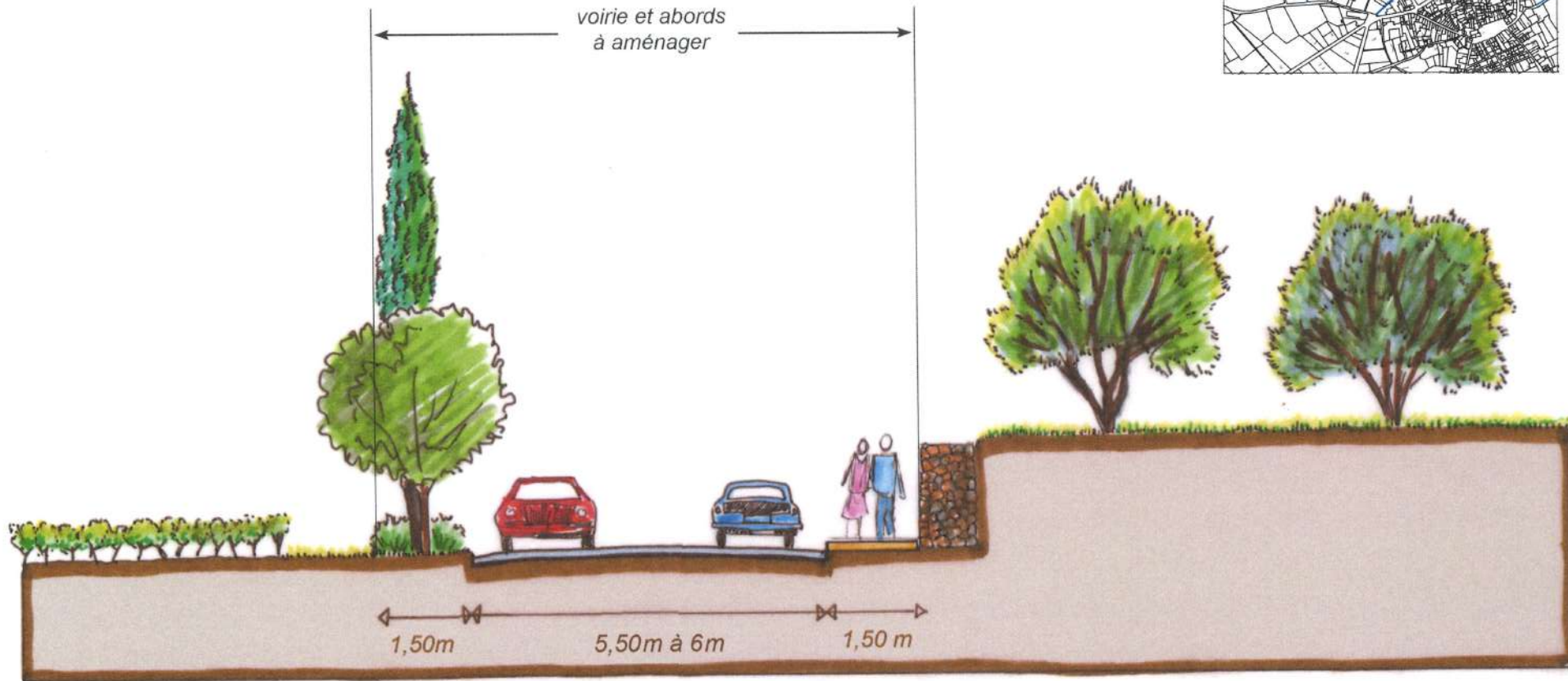
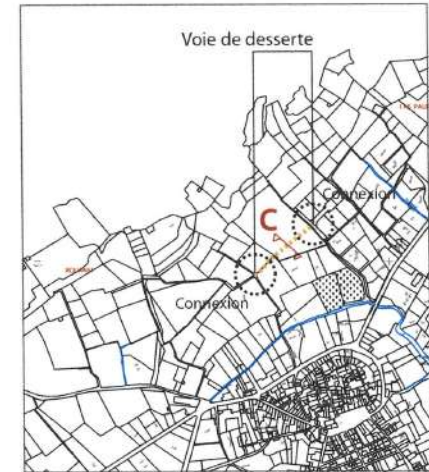
- aménager des cheminements piétons (trottoirs)
- sécuriser les traversées piétonnes, multiplier les franchissements

Le profil des voies à réaliser est ici défini par une coupe de principe arrêtée par la municipalité comme objectif qualitatif à atteindre pour aménager, traiter et sécuriser la future voie.



Coupe de principe C

La coupe de principe C présente un profil de 8,50 à 9 mètres. La voie d'une largeur de 5,50 à 6 mètres passera en contrebas de la zone 2AU. Elle sera accompagnée d'un côté d'un trottoir d'une largeur de 1,50 m et de l'autre d'une bordure plantée de 1,50 m. Le trottoir viendra s'appuyer au pied d'un mur de soutènement en pierres sèches d'une hauteur d'environ 1,70 m. La bordure plantée, composée d'essences diverses (oliviers, cyprès, arbres de Judée, arbustes méditerranéens, plantes aromatiques, ...) permettra d'atténuer la vision de la route depuis le village et créera une limite séparative nette avec les parcelles cultivées adjacentes.



2.3 ORIENTATIONS APPLICABLES À LA REQUALIFICATION DE L'AVENUE PIERRE-RAZIMBAUD

Au Sud de la circulade, l'Avenue Pierre-Razimbaud joint la route de Gignac au Chemin de Cabanis, au droit de la cave coopérative. Bordée de part et d'autre par un lotissement et des parcelles vierges, la voie offre une perspective visuelle peu attrayante. Il s'agit dès lors de requalifier la voie en aménageant et en mettant en valeur ses abords. À cet effet, un emplacement réservé d'une largeur de 12 mètres a été délimité depuis le carrefour de la coopérative jusqu'à la rue Jules Ferry. La requalification de l'avenue répond à une triple préoccupation.

Un traitement « urbain »

- mettre en valeur la voirie publique
- élargir la voie pour faciliter le trafic routier

Un traitement « paysager »

- définir les caractéristiques de la voie et de ses abords
- aménager des mails végétalisés de part et d'autre de l'avenue

Un traitement « social »

- aménager des cheminements piétons
- créer des liaisons piétonnes inter-quartier

La requalification de l'avenue et de ses abords devra reprendre le profil arrêté par la coupe de principe ci-après. Celle-ci constitue un objectif qualitatif de valorisation de l'avenue.

