



Département de l'Hérault
Commune de Cazouls-lès-Béziers

Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme

En vue de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du «Moulin à vent»



Pièce 4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur du «Moulin à vent»

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 juillet 2011	Modification n°2 du PLU approuvée par DCM du 29 mars 2018	Modification n°3 du PLU prescrite par arrêté du 04 avril 2019	Modification n°3 du PLU approuvée par DCM du
--	---	---	--



Maîtrise d'ouvrage

Commune de Cazouls-lès-Béziers

Place des Cent Quarante

34370 Cazouls-lès-Béziers

Tél. : 04.67.93.61.08 / Fax : 04 67 93 58 25

Courriel : mairie@mairiecazoulslesbeziers.fr



Études - Conception

BETU urbanisme & aménagement

La Courondelle - 58 allée John Boland

34 500 BEZIERS

Tél : 04 67 39 91 40 / Fax : 04 67 39 91 41

Courrier : agence@betu.fr

SOMMAIRE

CHAPITRE I. PRÉAMBULE	5
I. Rappel réglementaire relatif aux orientations d'aménagement et de programmation	7
II. Le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur du «Moulin à vent»	7
CHAPITRE II. SECTEUR D'HABITAT DU «MOULIN À VENT»	9
I. Constat et Enjeux	11
1. La localisation du projet	11
2. Le paysage et l'occupation du sol	12
<i>L'environnement proche et la vocation de la zone</i>	12
3. L'occupation du site	13
4. Les perceptions paysagères du site	14
5. La multimodalité	15
<i>Le réseau ferré</i>	15
<i>Les transports en commun</i>	15
<i>Les cheminements doux</i>	15
II. Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale de la zone du «Moulin à vent»	17
III. Les conditions d'aménagement de la zone	19
1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	19
<i>Les espaces libres et plantés</i>	19
<i>Les clôtures</i>	19
2. La mixité fonctionnelle et sociale	20
3. La qualité environnementale et prévention des risques	20
4. La desserte des terrains par les voies et réseaux	21
5. La desserte par les transports en commun	21
6. Le stationnement	21



CHAPITRE I. PRÉAMBULE

I. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE RELATIF AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces constitutives du PLU.

Selon le **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 [...]».

«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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36.»

II. LE CONTENU DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DU «MOULIN À VENT»

Selon le **code de l'urbanisme** :

«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 [ouvertes à l'urbanisation] dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent 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.»

La présente OAP porte exclusivement sur le secteur dit du «Moulin à vent» du PLU, positionné au Nord-Ouest du village de Cazouls-lès-Béziers.



CHAPITRE II. SECTEUR D'HABITAT DU «MOULIN À VENT»

I. CONSTAT ET ENJEUX

1. LA LOCALISATION DU PROJET

Le secteur du projet se positionne au Nord-Ouest du village de Cazouls, et en accroche de la rue Augustin Gibaudan qui débouche sur l'axe structurant traversant le tissu urbain, la route départementale n°14, ou l'avenue Waldeck Rousseau dans le tronçon urbain.

En continuité de quartiers récents, le site d'étude se situe sur des espaces de friches, de petits bosquets, de quelques cultures et sur une parcelle bâtie. Il présente différents niveaux topographiques parfois accompagnés de talus, qui sont globalement décroissants sur un plan Nord/Sud avec une légère incurvation traversant le coeur du site d'Ouest en Est.



Illustration 1. Localisation du projet dans la Commune de Cazouls-lès-Béziers, Source : Google Earth

En terminaison de quartiers d'habitat pavillonnaire, le périmètre de l'opération couvre une superficie d'environ 5,4 ha et est entièrement compris en une zone bloquée à l'urbanisation du PLU en vigueur qui doit évoluer dans le cadre de la présente procédure.

Il est scindé en deux secteurs opérationnels par une servitude attachée à l'établissement de canalisations souterraines relatives au réseau BRL, grevant près de 1,3 ha de terrains, auxquels s'ajoute 0,6 ha partiellement bâti. Ce sont au total un peu plus de 1,9 ha qui resteront en l'état et donc 3,5 ha qui constituent le socle opérationnel du projet.



Illustration 2. Localisation du projet dans son environnement urbain

2. LE PAYSAGE ET L'OCCUPATION DU SOL

L'environnement proche et la vocation de la zone

Le tissu urbain du quartier environnant au secteur du «Moulin à vent»

Le secteur d'étude se situe au Nord-Ouest du village de Cazouls-lès-Béziers. Il est desservi depuis la RD14, axe structurant du village, par la rue Augustin Gibaudan, qui permet un bouclage viaire du futur quartier et assure aussi la desserte des habitations environnantes.

En frange d'urbanisation, le site se positionne en accroche d'un secteur résidentiel pavillonnaire et vient s'insérer en terminaison du tissu urbain.

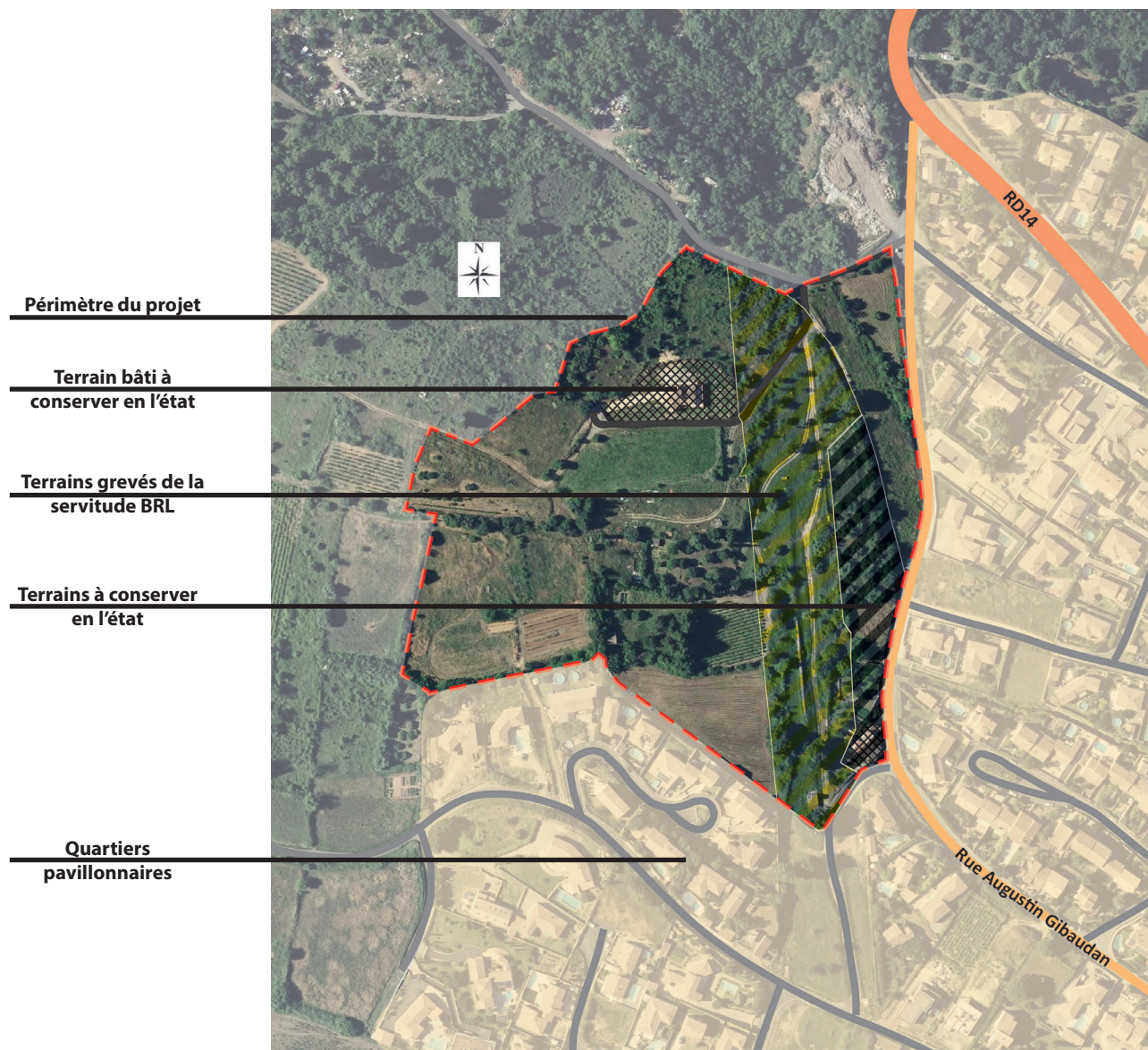


Illustration 3. Vue aérienne du site

3. L'OCCUPATION DU SITE

Le secteur d'étude est essentiellement occupé par des espaces de friches. Il est aussi parcouru de linéaires plantés, qui se situent le long d'un fossé, dans l'emprise de la servitude relative au réseau BRL et des terrains aussi destinés à être conservés en l'état. Pour ces éléments végétaux, ils seront donc maintenus.

Le site est concerné par une vigne au dessus de laquelle se sont développés quelques bâtis issus d'une urbanisation non maîtrisée au sein d'arbres isolés.

Le secteur comporte aussi des secteurs d'habitat et un espace de potager.

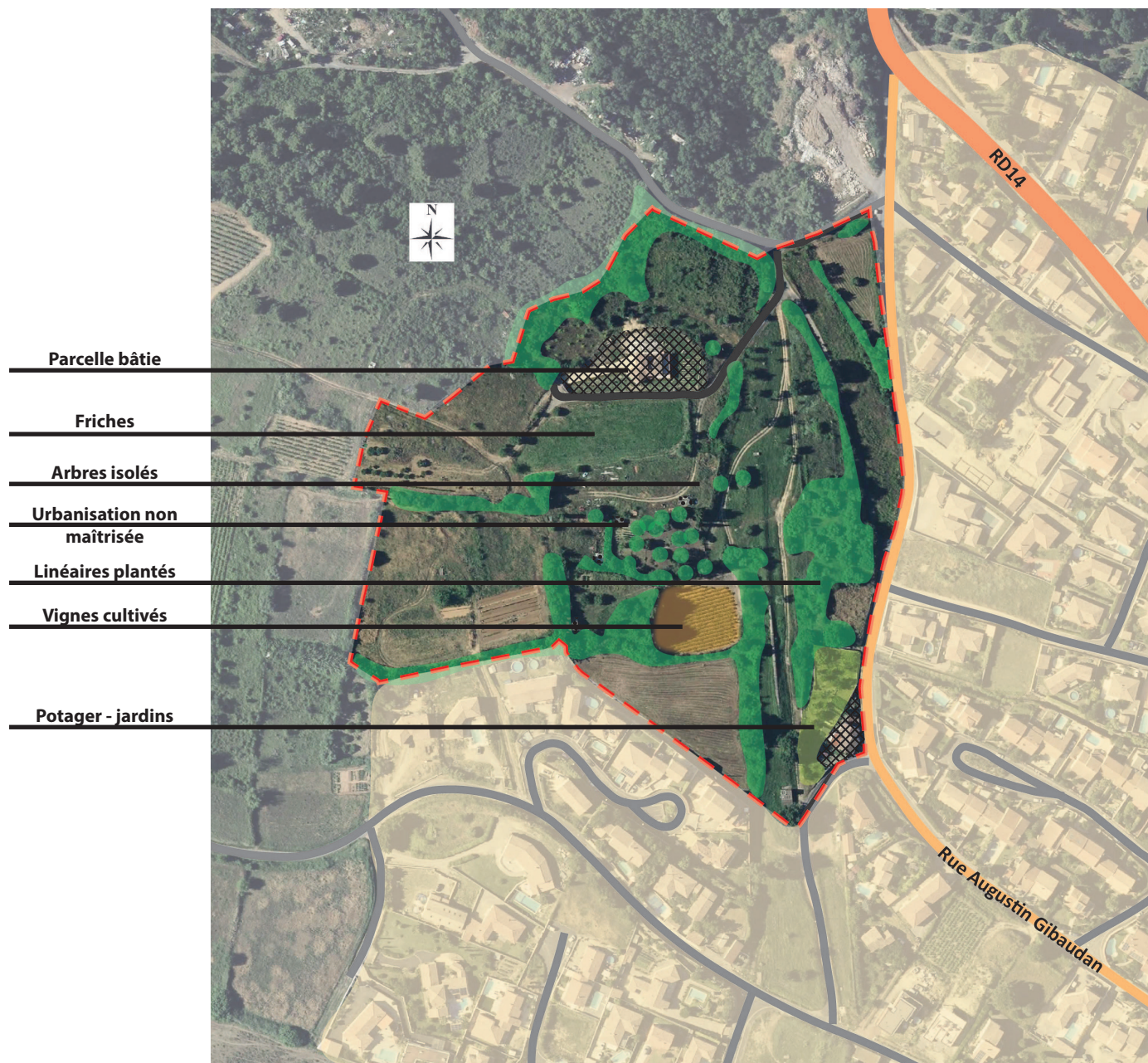


Illustration 4. Illustration de l'occupation du sol à partir du croisement du registre parcellaire 2018 et de la photo aérienne

4. LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES DU SITE

Le site d'étude se positionne sur les secteurs «hauts» du village, en continuité desquels s'inscrivent les puechs et les premiers reliefs du territoire de Cazouls-lès-Béziers. Il s'inscrit sur un secteur présentant différents niveaux topographiques parfois accompagnés de talus, qui sont globalement décroissants sur un plan Nord/Sud avec une légère incurvation traversant le coeur du site d'Ouest en Est.



Illustration 6. Illustration de la topographie de Cazouls-lès-Béziers, Source : Topographic

Ce positionnement et cette configuration topographique peuvent favoriser les vues depuis et vers le site et en particulier du Nord jusqu'au coeur du projet. Sur l'autre partie, la légère incurvation et la topographie plus douce vers les habitations existantes au Sud, la rendent moins perceptibles. La végétation autour et du site masque partiellement le secteur d'étude.

En empruntant l'avenue Waldeck Rousseau depuis le centre du village, le site d'étude n'est pas visible. Le tronçon de la RD14 descendant vers l'entrée de ville de Cazouls-lès-Béziers, offre des vues sur le secteur de projet uniquement en s'approchant du village, où se détache l'habitation existante. Sinon, il demeure relativement dissimulé par les haies d'arbres et massifs disséminés sur les versants agricoles et naturels.

En approche du périmètre d'étude, le secteur est peu perceptible en raison des habitations existantes et de la rue Augustin Gibaudan légèrement encaissée.

Le site d'étude offre donc des vues lointaines vers le Nord-Est et quelques percées visuelles vers le coeur du village.



Illustration 5. Illustration de la topographie de Cazouls-lès-Béziers, Source : Topographic

5. LA MULTIMODALITÉ

Le réseau ferré

Le réseau ferroviaire de Béziers - St Chinian est créé entre 1876 et 1878. Ce chemin de fer a permis l'extension d'activités commerciales liées à la production de vin, de transports de marchandises lourdes, colis, bauxite... Sans compter les passagers, ceux qui se rendaient aux bords de Montmajou, les pêcheurs et les baigneurs qui appréciaient les bords de l'Orb de Tabarka à Cessenon et ceux qui se rendaient à la ville.

Cazouls-lès-Béziers constitue aujourd'hui le terminus de la ligne de Colombiers à Cazouls-lès-Béziers des Chemins de fer de l'Hérault, gérée par Hérault Transport.

Voie désormais désaffectée au bénéfice d'une voie verte, la municipalité souhaite développer un projet d'aménagement du site de la gare de Cazouls-lès-Béziers, situé au cœur du village sur plus de 20 000 m². Il doit converger vers un lieu de sport, de tourisme, de culture, de promenade, de jeux, de restauration et d'un lieu de convivialité, en s'appuyant sur l'ambiance ferroviaire de bâtiments existants et d'une esplanade végétalisée.

Cet espace se situe à environ 1,5 km du secteur de projet, avec une accessibilité possible pour la circulation automobile ou douce.

Les transports en commun

La commune est desservie par la ligne 203 d'Hérault Transport reliant Roquebrun à Béziers par Cessenon, Cazouls, Maraussan. Les fréquences de passage sont de quatre bus le matin et quatre l'après-midi en direction de Béziers ; et dans la direction Béziers > Cazouls-Lès-Béziers, de quatre le matin et quatre l'après-midi également.

Cette ligne concerne essentiellement le transport scolaire.

Un arrêt de bus est présent à moins de 100 m du périmètre du secteur du Moulin à vent.

Les cheminements doux

Un réseau en développement

La ville de Cazouls-Lès-Béziers compte une bande cyclable à l'entrée de la ville sur la D14 reliant Cazouls à Maraussan, et une piste cyclable de l'entrée de ville au Sud sur la RD162 jusqu'à l'entrée du centre. Si le reste de la commune ne dispose pas de ce type d'aménagement, le centre ancien est aménagé pour favoriser les déplacements doux, avec une voirie adaptée (partage des usages, revêtement de sol neuf).

La voie structurante du projet du Moulin à vent comporte une voie douce, qui sera connectée à la rue Augustin Gibaudan qui doit faire l'objet d'un élargissement.



Illustration 7. Illustration de l'amorce des voies douces du projet et des arrêts de bus à proximité

II. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DE LA ZONE DU «MOULIN À VENT»



Hypothèse d'implantation des lots



Perspectives d'ambiance



Positionnement vue - ▲



Perspective d'ambiance - maisons "bastides" - ▲



Positionnement vue - ▲



Perspective d'ambiance - maisons "bastides" - ▲



Positionnement vue - ▲



Perspective d'ambiance - maisons "bastides" - ▲

III. LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

1. LA QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Vu sa position en frange d'urbanisation au Nord-Ouest du village, le futur quartier doit optimiser son intégration paysagère offrant de larges vues sur les terres cultivées en vignes et les reliefs de garrigue.

Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère :

- Par la réalisation de bâtiments qualitatifs, assurant leur insertion dans les espaces environnants, et en adoptant une architecture typique des maisons vigneronnes, tout en admettant les toitures terrasses en tant qu'éléments d'articulation ;
- En s'adaptant à la topographie du site, en évitant des déblais et remblais excessifs et en s'appuyant sur la morphologie naturelle du terrain ;
- En aménageant des espaces de rétention paysager ;
- En imposant des surfaces minimales en espace libre et planté par lot, conférant un traitement végétal à l'opération ;
- En limitant la hauteur du bâti : la hauteur maximale des constructions pour l'habitat individuel est de 9 m dans la limite de 2 niveaux (R+1). Pour les bâtiments d'habitat collectif, la hauteur maximale des constructions est de 11 m dans la limite de 2 niveaux (R+1). *«La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est calculée à partir du milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade peut être divisée en sections n'excédant pas vingt mètres de longueur et la hauteur de chaque section est calculée à partir du milieu de chacune d'elles.»*
- En définissant les principes de clôtures garantissant une harmonie d'ensemble et participant à la conception architecturale d'ensemble de la construction et à l'harmonie du quartier, ainsi qu'en concourant à la délimitation et à la qualité des espaces publics ;
- En préférant des teintes de bâtis de la gamme des ocres et en interdisant les couleurs blanche, vive ou trop réfléchissante ;

- En respectant une densité minimale de 25 logements à l'hectare de surface propre¹ de l'opération dans cette zone.

Les espaces libres et plantés

Les espaces libres doivent représenter au minimum 50% de l'unité foncière, parmi lesquels au minimum 10% doivent être plantés.

Les clôtures

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures proprement dites, que pour les portails et portillons d'entrée.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les enduits auront une granulométrie fine, sans relief. Seront utilisés les enduits talochés ou badigeonnés. L'utilisation de couleur blanche, vive ou trop réfléchissante est proscrite.

Les murs seront obligatoirement enduits sur les deux faces.

Des adaptations mineures pourront être admises ou imposées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la Commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée.

Les seuls types de clôture autorisés sont les suivants :

- Un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,20 m. Il pourra être surmonté d'une clôture à claire-voie. La hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 m mesuré à partir du niveau de la voie.
- Un mur enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En limite séparative, les clôtures seront préférentiellement constituées par un grillage soudé et plastifié composé de panneaux rigides d'une hauteur totale de 1,80 m, et soit doublé, soit entièrement constituées d'une haie vive composée d'essences méditerranéennes.

¹ La densité correspond au nombre de logements par hectare de surface propre de l'opération. La « surface propre de l'opération » comprend les surfaces cessibles et les espaces publics secondaires. Sont décomptés pour ce calcul de densité les voiries primaires, les équipements publics et les bassins de rétention. Il doit être aussi décompté les emprises bâtis et autres terrains conservés en l'état et l'emprise relative à la servitude relative au réseau BRL.

2. LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le principe est la mise en place d'une offre d'habitats diversifiés, de typologies et de formes urbaines variées s'inscrivant dans une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet doit permettre l'accueil d'une population de tout âge dans un esprit de mixité sociale : pour l'ensemble de l'opération, il sera **respecté un minimum de 30% de logements sociaux**.

3. LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

La zone AU3 n'est soumise à aucun risque connu.

La mise en place ou le maintien de coulées vertes regroupant plusieurs strates végétales, l'aménagement d'une couture urbaine paysagère, d'espaces de rétention valorisés et de plantations appropriées, s'inscrivent dans une démarche de valorisation paysagère et environnementale.

La trame végétale

L'organisation spatiale du projet implique le maintien d'une coulée verte sur un axe nord-sud du secteur du «Moulin à vent». Elle est accompagnée par les espaces de rétention, conçus en bassins paysagers.

Le linéaire enherbé et arboré correspondant au fossé, vient amorcer une structure végétale d'ouest en est.

En limite avec l'environnement agri-naturel, une couture urbaine est aménagée pour assurer des espaces de transition et une insertion pérenne du bâti dans le site.

Programme des plantations

Dans le programme de plantations, seules les essences méditerranéennes doivent être retenues.

Ainsi dans l'aménagement des espaces verts, des jardins d'agrément et des haies, seront proscrits l'implantation de toutes espèces végétales invasives telles que l'herbe de la pampa, le buddléia de David, le robinier faux-acacia, l'ailante faux-vernis du Japon, l'érable negundo.

L'ensemble permettra la mise en place de diverses strates végétales :

- la strate herbacée (5 à 80 cm) constituée essentiellement de graminées, des plantes à fleurs, ainsi que de petits végétaux ligneux sous-arbustifs comme les sauges, les lavandes, l'hysope, et le romarin ;
- la strate arbustive (1 m à 4 m) comprenant de nombreux buissons à feuilles épineuses ou persistantes ;

- au-delà de 4 mètres de hauteur, les végétaux appartiennent à la strate arborescente ou arborée : chênes, amandiers, féviers, savonniers.

Les talus du site

Sur ce secteur où la topographie est marquée, des talus font apparaître les plateaux naturels du site sur lesquels le projet s'appuie. L'implantation des clôtures sur les limites parcellaires, se réalise sur le terrain en contre haut de façon à assurer la conservation et la gestion pérenne du talus.

Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone.

Pour cela :

- La voie structurante pourra ne pas comporter d'éclairage public si le ou les cheminements doux accompagnant la voie en sont équipés.
- Les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

4. LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RÉSEAUX

L'aménagement de la zone AU3 est conditionné par la réalisation d'une voie structurante, connectée à la rue Augustin Gibaudan qui doit être en partie élargie dans le cadre de cette opération ; ainsi qu'à la réalisation des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux pour la viabilisation de la zone.

Un réseau de voie en cohérence avec le schéma viaire communal

Le projet du «Moulin à vent» doit comporter une voie structurante maillée sur la rue Augustin Gibaudan et assurer l'élargissement de celle-ci sur les emprises de l'emplacement réservé concerné. La voie de desserte du futur quartier constitue une véritable accroche au tissu urbain existant par la poursuite et le renforcement des amorces inter-quartiers.

Elle devra permettre une circulation à double sens et le cheminement des usagers de circulation douce.

Un réseau de cheminements dévolus aux piétons et aux cycles

Le projet du «Moulin à vent» doit comporter une voie douce, qui sera adossée à la voie structurante du futur quartier. Elle permet de relier le village aux espaces agri-naturels.

L'ensemble viaire est lisible et sécurisé, en associant voies à double sens et sens unique, permettant de fluidifier le trafic. Il se couple aussi avec des éléments incitant à réduire la vitesse des automobilistes à l'aide de réglementations, de plateaux surélevés au droit de passage des piétons.

Les plus-values des voies se concrétisent aussi par le travail destiné à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, et par les espaces partagés avec des cheminements doux.

Des réseaux de viabilisation

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de renforcement ou de raccordement aux réseaux devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet.

5. LA DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le secteur du projet du «Moulin à vent» est situé à moins de 100 m d'arrêts de bus, assurant le ramassage essentiellement scolaire de personnes de Roquebrun à Béziers par Cessenon, Cazouls, Maraussan. La proximité des arrêts de bus et du projet permet aux futurs résidents de profiter de ce service.

Le développement de la multimodalité est axé sur l'aménagement et la sécurisation des cheminements doux piétons et cycles.

6. LE STATIONNEMENT

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement sur voirie adapté au futur quartier. Cette offre de stationnement sur le domaine public complètera le stationnement imposé aux constructeurs des logements collectifs ou individuels.

Il est prévu la réalisation de places de stationnement privatives :

- **Pour les logements de type habitat individuel :**

Par logement, il sera réalisé un minimum de 2 places de stationnement, privatives et réalisées dans la parcelle ; l'une au moins sera ouverte sur la voirie publique.

- **Pour les logements de type habitat collectif :**

Il sera réalisé 1 place minimum non boxée pour 60 m² de surface de plancher. Les aires de stationnement seront plantées à raison, au minimum, d'un arbre pour 4 places. Elles devront intégrer une zone de stationnement pour les véhicules 2 roues motorisés.

En complément du stationnement privatif, il est **exigé pour l'habitat collectif, la réalisation d'au moins 1 place de stationnement «visiteur» sur le domaine public, par tranche de 5 logements créés.**