

COMMUNE DE ORTHOUX
SÉRIGNAC-QUILHAN

**ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

- 3.3 -

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

Eliane COSTE



DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 27/12/2008
Arrêt du projet par D.C.M. du 02/09/2013
Approbation par D.C.M. du 17/03/2014



Avec le concours de.

**Mairie de
Orthoux-Sérignac
Quilhan**

Sérignac
30260 ORTHOUX
SÉRIGNAC -QUILHAN
Tel.fax.04.66.77.80.96
mairie.orthoux.serignac@wanadoo.fr

Urba.pro

Urbanisme et projets

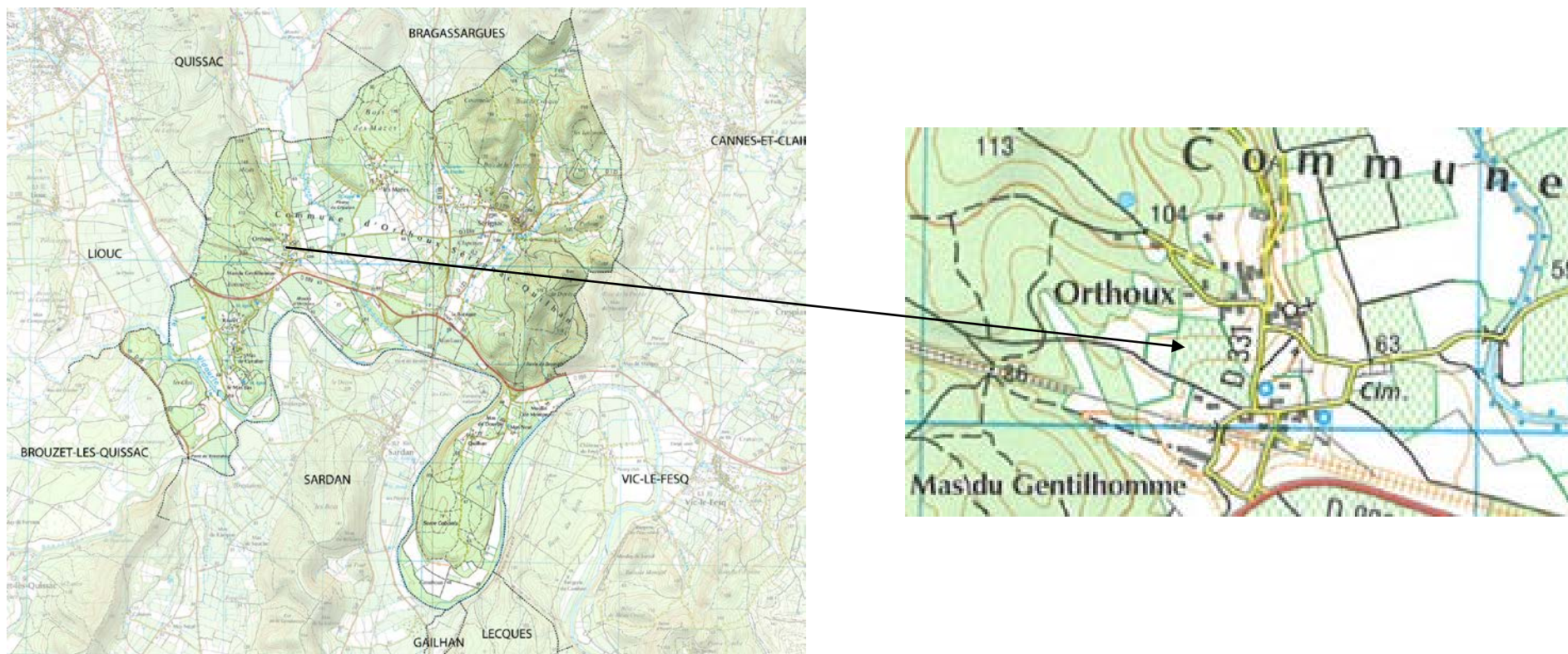
15 rue Jules Vallès
Résidence le Saint-Marc
34200 SETE
Tel.04.67.53.73.45
Fax.04.67.58.37.31
urba.pro@groupelamo.fr

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'aménagement et de programmation
Les Mazes - Hameau d'Orthoux – Hameau de Sérignac

1. ORTHOUX

1.1. Situation et vues du site



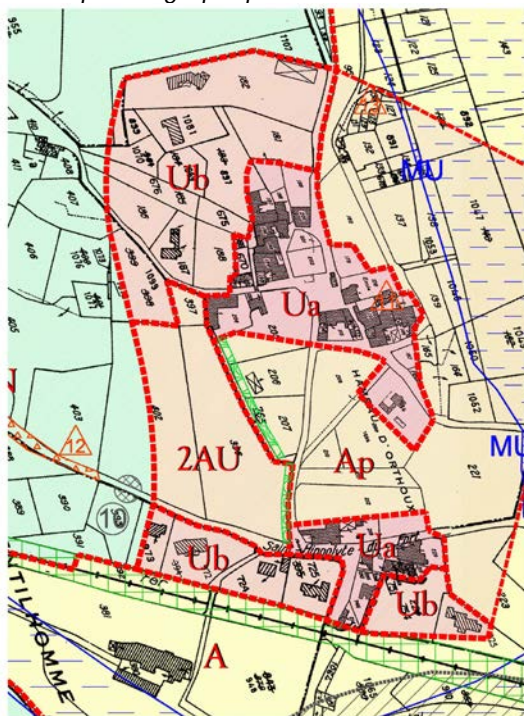
La zone d'étude se situe à l'est du hameau d'Orthoux, section cadastrale A1, parcelles 396 - 397 et une partie de la parcelle 402.

La zone à urbaniser s'étend sur une superficie de 1,20Ha et ses limites correspondent :

- au nord : l'ancien chemin de Quissac à Orthoux,
- à l'ouest : la bande boisée et la voie communale n°3,
- au sud : l'ancienne route de Saint-Hyppolite-du-Fort à Nîmes (voie romaine),
- à l'est : une zone naturelle boisée.

Dans les pièces graphiques du plan local d'urbanisme, le secteur est classé en zone 2AU, défini comme une zone à urbaniser à court terme. En effet, les réseaux sont à proximité et en capacité suffisante. L'aménagement se fera sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant respecter les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Extrait pièces graphiques PLU





A. Vue depuis le sud, sur l'ancienne voie romaine : Terrain bordé de haie boisée, pente douce, maison visible en point haut.



B. Vue depuis le nord, dans la future placette : Paysage ouvert, Vue d'intérêt vers le Mas du Gentilhomme.



Les accès C1. Ancien ch. Quissac Orthoux



C2. Ancienne route Saint-Hyppolite Nîmes

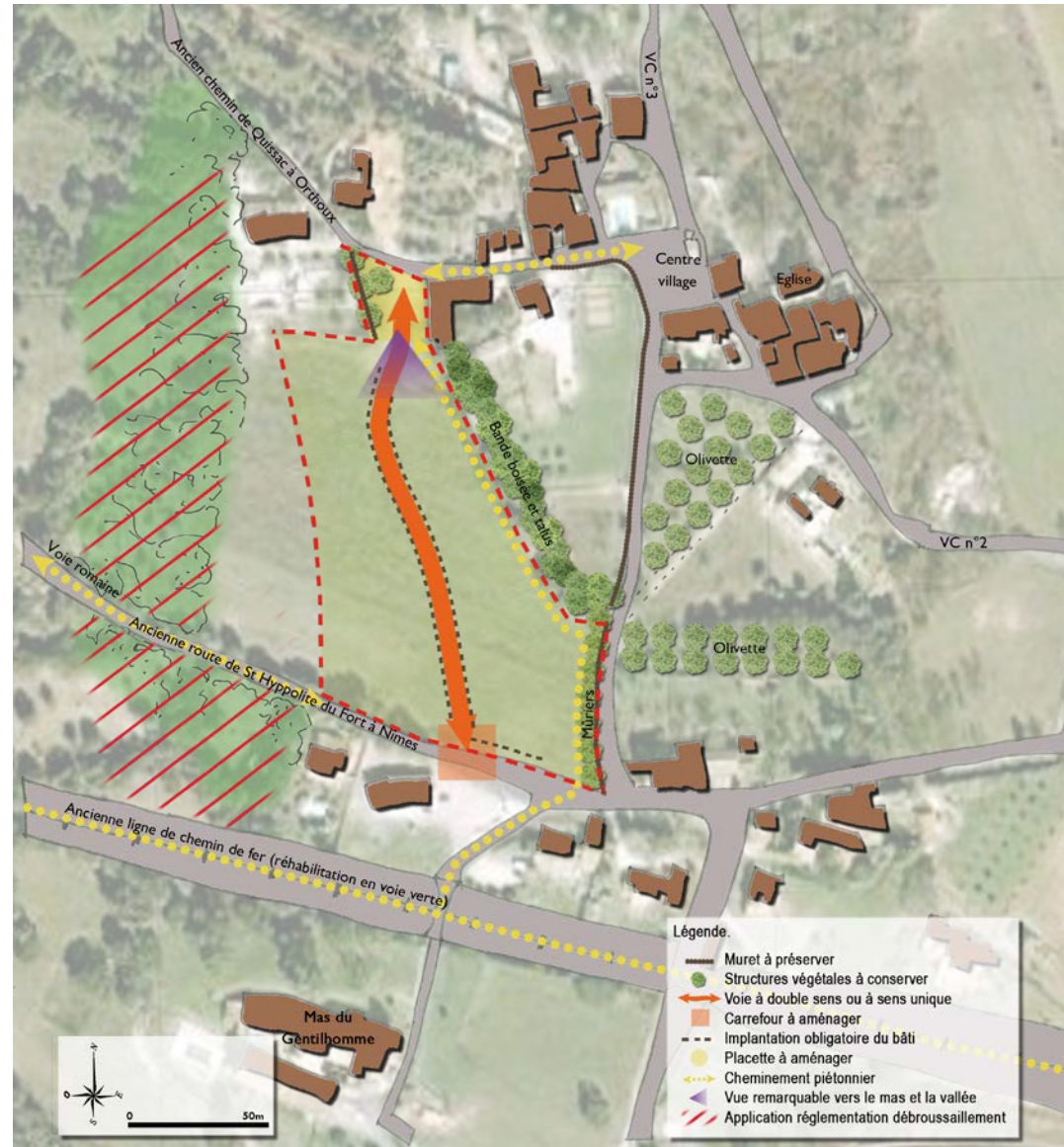


C3. Voie communale n°3

1.2. Principes d'aménagement



Un front bâti existant du hameau d'Orthoux...



- **Intégration du nouveau quartier à l'organisation urbaine existante**

La zone à urbaniser sera directement connectée au maillage urbain existant par une voie à double sens ou à sens unique. La création d'une placette au nord permettra d'offrir plus d'espaces publics et de convivialité.

- **Continuité de l'organisation bâtie avec le centre ancien**

Le nouveau quartier cherchera à poursuivre les formes architecturales existantes : habitat mitoyen avec un front bâti aligné à l'emprise publique, continuité des éléments bâtis en bord de voie (murets, façades,...). L'ensemble de ces éléments contribuera à créer un front bâti uniforme. Toutefois, une dérogation pourra être attribuée pour établir une discontinuité sur le front bâti. En effet, une dérogation est envisageable si le sens unique ne permet pas un espace de dégagement pour le croisement des véhicules de gros volumes (camionnettes, camions, etc.).

Les matériaux choisis pour les constructions, les cheminements piétons et l'ensemble des ouvrages maçonnés (murets, arche...) seront de même nature que ceux présents dans le village : pierres naturelles, calades...

- **Intégration au relief et aux vues**

La placette composant l'entrée nord en point haut, offrira des vues d'intérêt vers le Mas du Gentilhomme et vers le paysage lointain (Vallée du Vidourle et massifs de Brouzet-les-Quissac et Sardan). Le bâti s'intégrera à la pente naturelle du terrain qui est d'environ 10%.

- **Conservation des structures végétales**

La zone présente des structures végétales d'intérêt à préserver. La bande boisée bordant la zone à l'est, composée de micocouliers, de chênes verts et d'un talus sera préservée (voir coupes de principe). Des cheminements piétons seront implantés en bordure de cette structure, ainsi que dans l'alignement des mûriers. Les murets de pierres seront conservés. A proximité du site, les olivettes seront également préservées en espace agricole pour leur intérêt paysager.



L'alignement de mûriers



La bande boisée en bordure Est



Les olivettes

- **Valorisation des déplacements piétons**

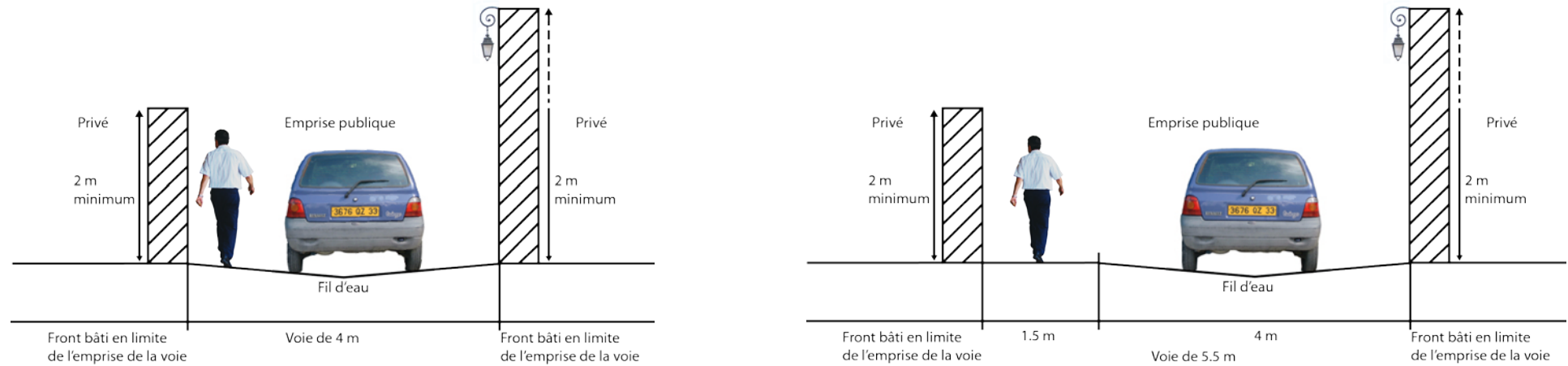
Le projet d'aménagement prévoit des cheminements piétons le long des structures végétales d'intérêt. Des trottoirs le long de la voie principale pourront être prévus. Les liaisons piétonnes se connectent au centre d'Orthoux. Des continuités pourront être réalisées vers l'ancienne voie romaine et la future voie verte (voie ferrée).

1.3. Prescriptions

- **Voirie**

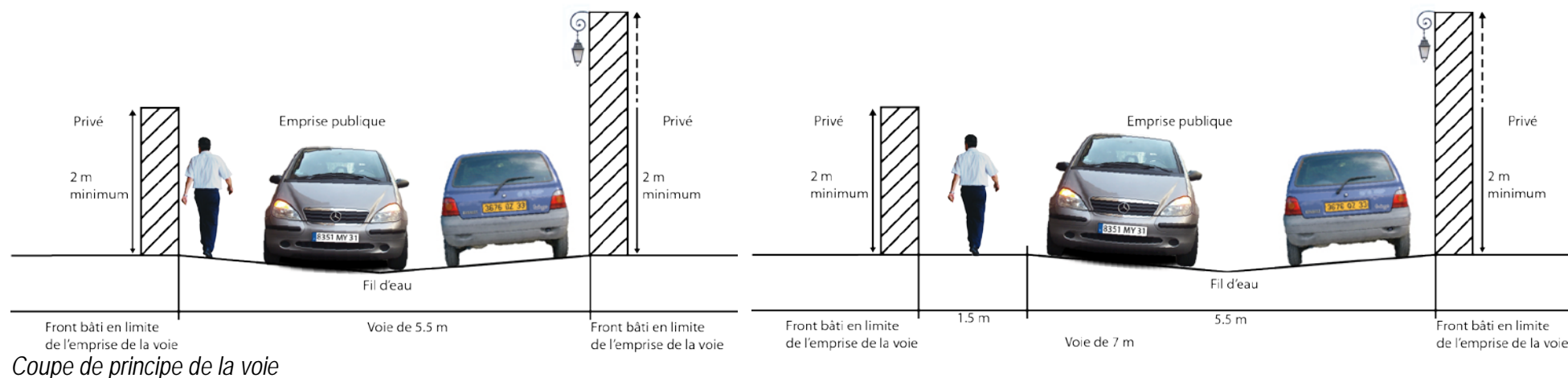
La zone d'étude sera desservie par une voie principale traversant le site du nord, depuis la placette, au sud en se connectant à l'ancienne route de Saint-Hyppolite-du-Fort à Nîmes. Les eaux de pluie s'écouleront par le biais d'un fil d'eau aérien et central permettant de les relier à l'exutoire. Et les candélabres seront positionnés sur le front bâti.

- La voie principale pourra être à sens unique avec une emprise minimale de 4 mètres.



Coupe de principe de la voie

- La voie principale pourra être à double sens avec une emprise minimale de 5,5 mètres.



▪ Implantation, emprise publique et typologie du bâti

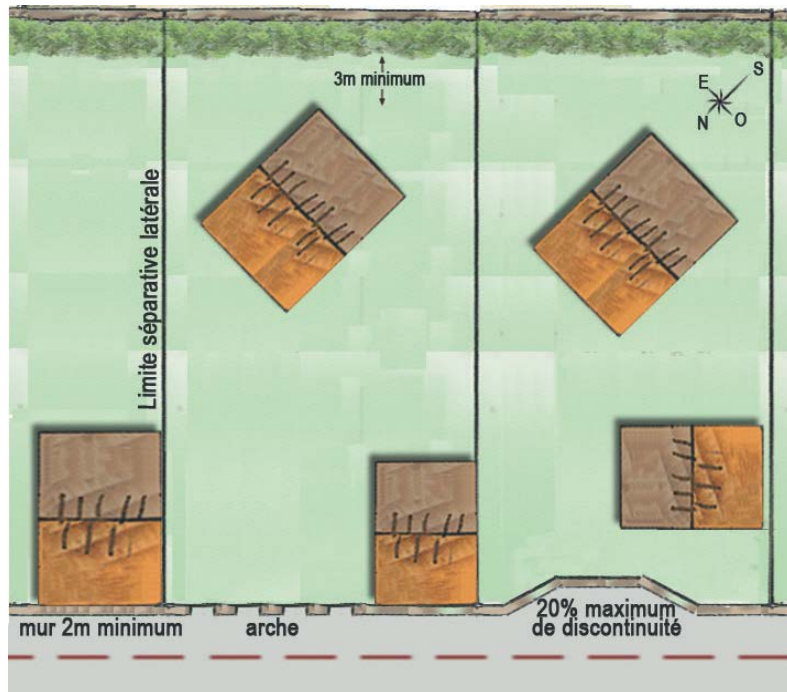
L'aménagement d'ensemble devra proposer la création d'un front bâti qui se traduit par l'implantation en limite d'emprise publique de la façade bâtie, du mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum ou d'une arche qui relie deux éléments discontinus. L'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir une discontinuité de 20% maximum sur l'ensemble du front bâti de l'opération.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La façade bâtie pourra être positionnée au sud pour bénéficier de l'ensoleillement.



Exemples de mur de façade, accompagnement végétal, arche...



Implantation, emprise publique et typologie du bâti

- **Stationnements et accès aux lots**

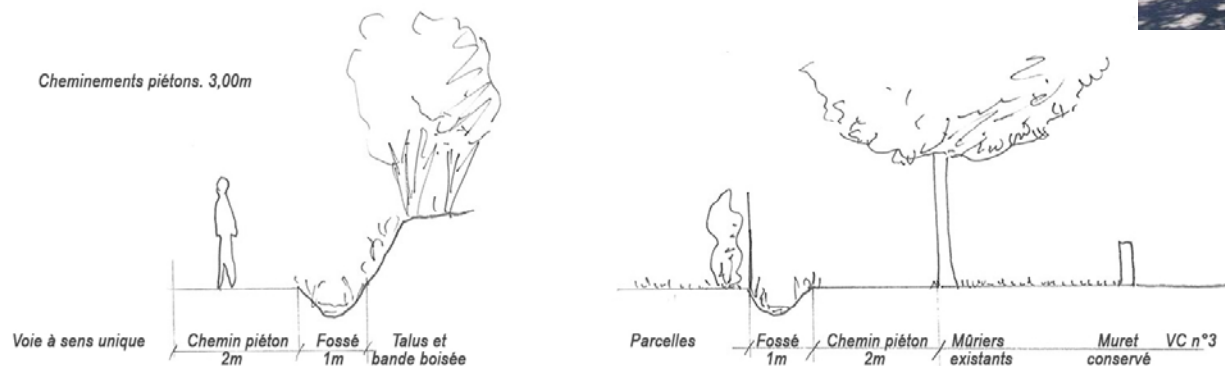
L'accès aux parcelles se fera par la voie principale, les parcelles au sud du secteur seront desservies par l'ancienne route de Saint-Hyppolite-du-Fort à Nîmes. Chaque parcelle possèdera un espace de stationnement de 6 x 5m pour deux voitures. Un portillon ou un porche donnera accès à la parcelle.

- **Limites séparatives**

En limite séparative, la distance sera au moins égale à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres. En limite séparative latérale, les constructions pourront venir s'implanter en limite. Si tel n'est pas le cas, la clôture prendra la forme d'un grillage fin doublé d'une haie mixte. Les espèces végétales choisies seront variées et rustiques pour un entretien réduit.

- **Espace public, cheminements piétons**

Au nord du secteur, une placette sera aménagée. Elle intégrera un espace de retournement, un emplacement pour conteneurs de déchets, des stationnements, un espace de jeux ou de détente. Les arbres et murs de pierres existants seront conservés et intégrés au projet.



Coupes de principe – Cheminements piétons

- **Gestion globale de l'eau pluviale**

Les eaux pluviales du secteur devront s'écouler en direction de l'exutoire situé au sud-est du périmètre d'intervention.

Le projet d'urbanisation intégrera une gestion d'eau pluviale par le biais d'un fil d'eau aérien au milieu de la voie créée qui récupérera les eaux pluviales vers un ouvrage de stockage. L'ouvrage sera dimensionné en fonction du projet et a minima de 100L/m² imperméabilisé. L'objectif sera de maintenir un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare maximum, quel que soit l'imperméabilisation induite par les nouvelles constructions et les espaces publics.

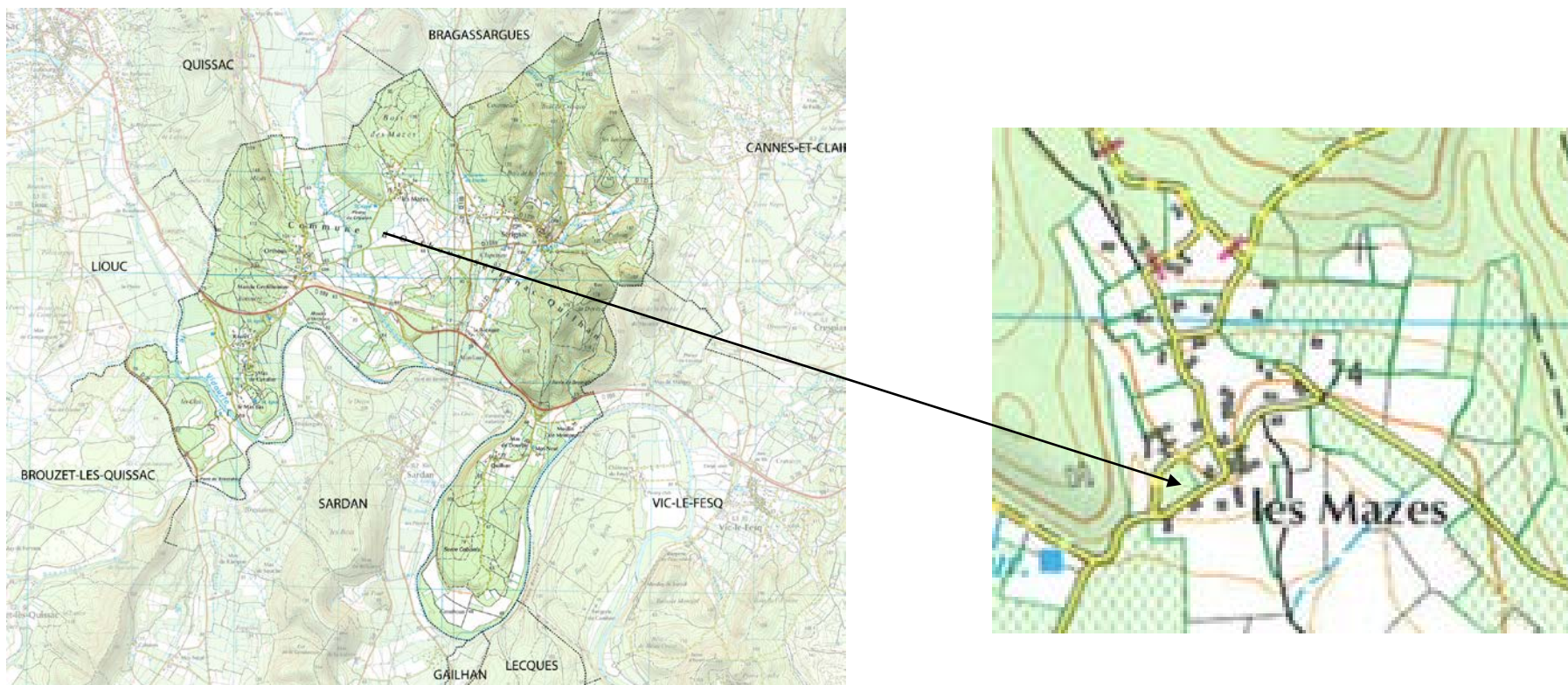
Le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires à cette gestion.

Schéma de gestion des eaux pluviales



2. LES MAZES

2.1. Situation et vues du site



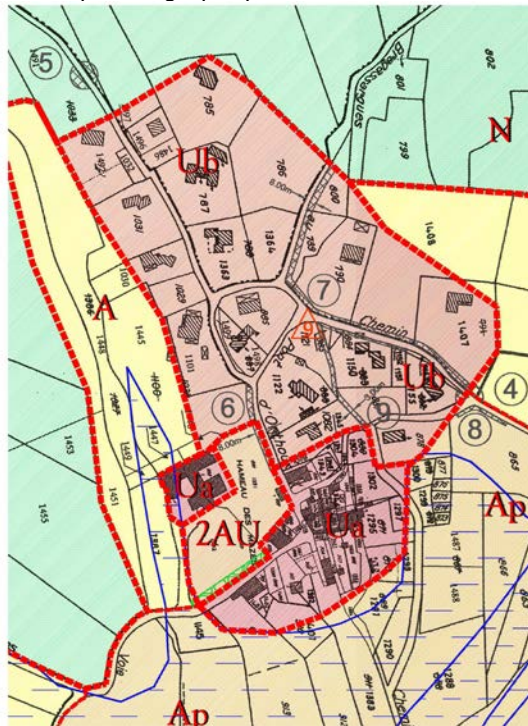
La zone d'étude se situe à l'ouest du hameau des Mazes, section cadastrale B3, parcelles 1391 - 1392.

La zone à urbaniser s'étend sur une superficie de 0,50Ha et ses limites correspondent :

- au nord : le Mas des Mazes
- à l'ouest : le chemin privé desservant le Mas
- au sud et à l'est : la voie communale n°2

Dans les pièces graphiques du plan local d'urbanisme, le secteur est classé en zone 2AU, défini comme une zone à urbaniser à court terme. En effet, les réseaux sont à proximité et en capacité suffisante. L'aménagement se fera sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant respecter les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Extrait pièces graphiques PLU





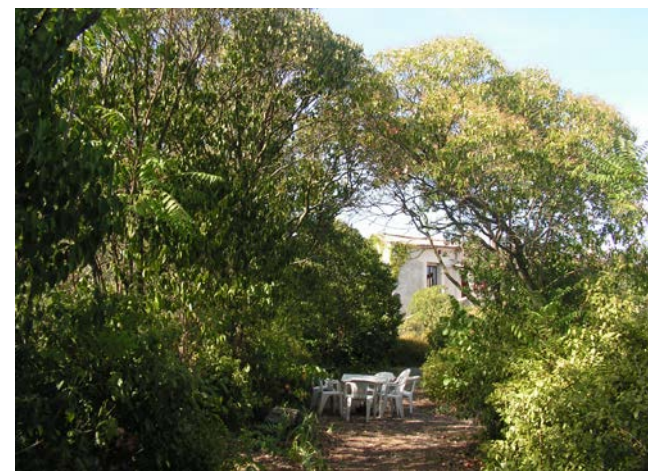
A. Vue depuis le Mas vers la parcelle 1391 : espace ouvert, quelques arbres isolés remarquables, chemin d'accès au Mas, maison au fond en contrebas.



B. Les accès : entrée côté est

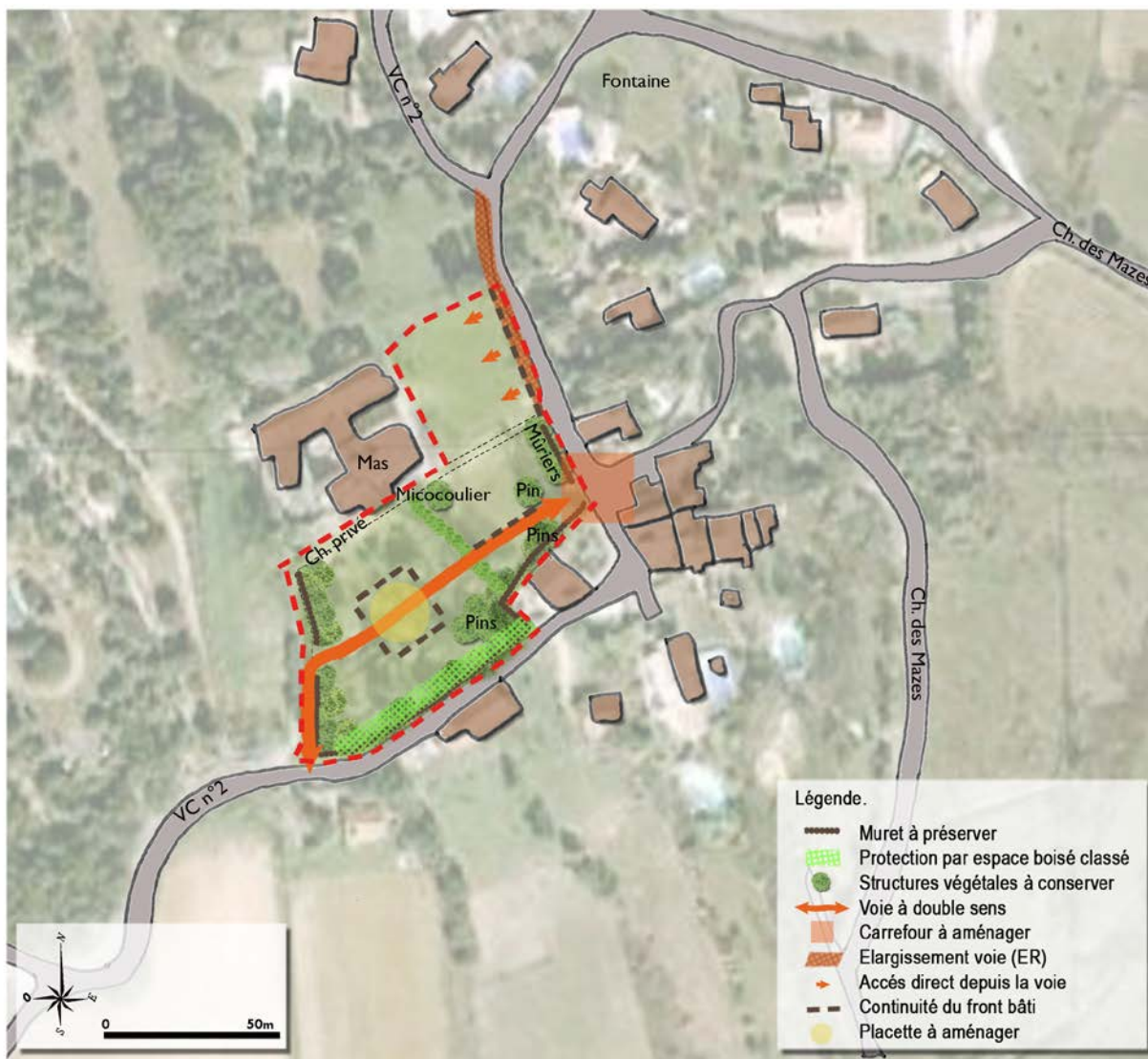


B2. Entrée côté sud-ouest



C. Parcelle 1392, ambiance intime sous les arbres

2.2. Principes d'aménagement



Un front bâti existant au Mazes...

- **Intégration du nouveau quartier à l'organisation urbaine existante**

La zone à urbaniser sera directement connectée au maillage urbain existant afin de faciliter les déplacements dans le centre et de mieux intégrer le futur quartier au fonctionnement global du hameau. Les accès aux parcelles se feront d'une part par la voie centrale et d'autre part directement sur la voie communale n°2. Le chemin privé existant desservant le Mas sera conservé.

A noter qu'au nord-est, un emplacement réservé est prévu au plan local d'urbanisme afin de réaliser un élargissement de la voie communale n°2. L'aménagement des accès aux parcelles pourra s'effectuer en même temps ou du moins en tenir compte.

- **Continuité de l'organisation bâtie**

Le nouveau quartier cherchera à poursuivre les formes architecturales existantes : habitat mitoyen avec un front bâti aligné à l'emprise publique, continuité des éléments bâtis en bord de voie (murets, façades,...). L'ensemble de ces éléments contribuera à créer un front bâti uniforme.

Structurées autour de la placette, les parcelles restantes accueilleront un habitat plus libre préservant ainsi une notion de cœur de quartier.

Les matériaux choisis pour les constructions, les cheminements piétons et l'ensemble des ouvrages maçonnés (murets, arche...) seront de même nature que ceux présents dans le village : pierres naturelles, calades...

- **Intégration au relief et aux vues**

Relativement plane, la pente est orientée sud-ouest. Une partie du secteur est inondable et sera préservée de l'urbanisation. Les vues vers le Mas seront préservées. Toutefois, les haies existantes viendront créer un écran protecteur entre le Mas et l'habitat.

- **Conservation des structures végétales**

La zone présente des structures végétales d'intérêt à préserver. Au sud, la bande boisée sera protégée grâce au classement en espace boisé classé au PLU. Les murets de pierres bordant le chemin privatif et la voie communale seront conservés mais des percées seront effectuées dans le cadre de la réalisation de la voie. L'alignement de mûriers situé près de l'entrée Est sera également maintenu. Les haies découpant le site pourront définir des motifs paysagers à réinterpréter dans les jardins futurs (les essences pourront être réutilisées ou certaines haies préservées). Toutes ces masses végétales composent des limites paysagères de qualité.

Une étude détaillée devra être réalisée ultérieurement dans le parc du Mas afin de relever les arbres remarquables à préserver : chênes verts, pins parasol, micocouliers,...



Réseau de haies



Pins parasol



Micocoulier le long du chemin



Alignement de mûriers



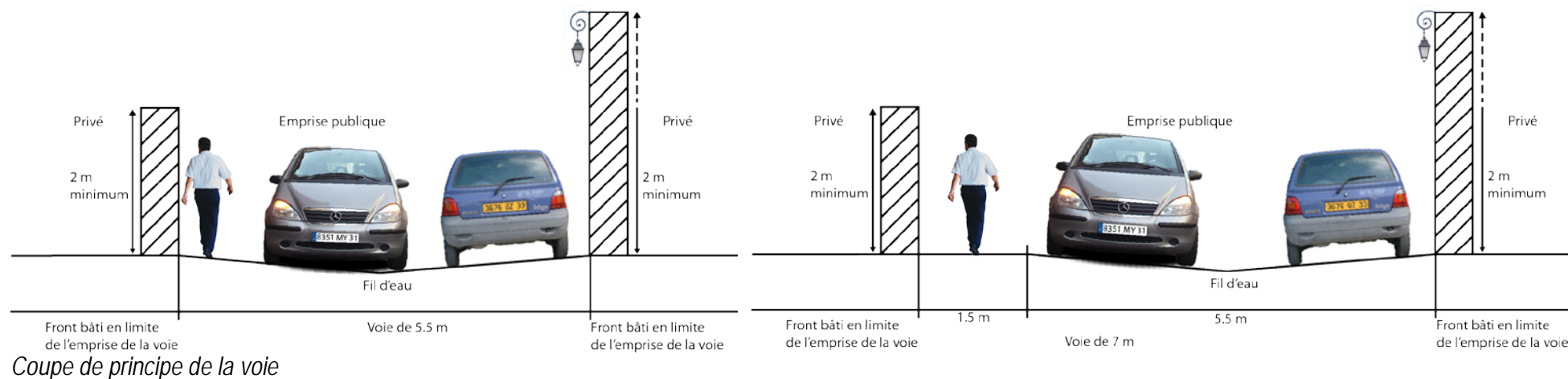
Bande boisée

2.3. Prescriptions

▪ Voirie

Le chemin privé sera conservé en l'état. Le secteur sera desservi par une voie qui viendra reprendre le tracé initial de la voie communale n°2 et qui offrira un réseau routier plus adapté au trafic. Les eaux de pluie s'écouleront par le biais d'un fil d'eau aérien et central permettant de les relier à l'exutoire. Les candélabres seront positionnés sur le front bâti.

- La voie principale sera à double sens avec une emprise minimale de 5,5 mètres.

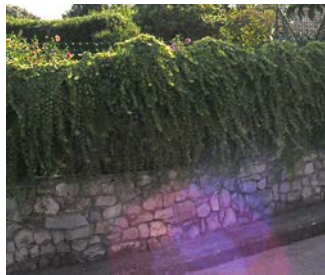


- **Implantation, emprise publique et typologie du bâti**

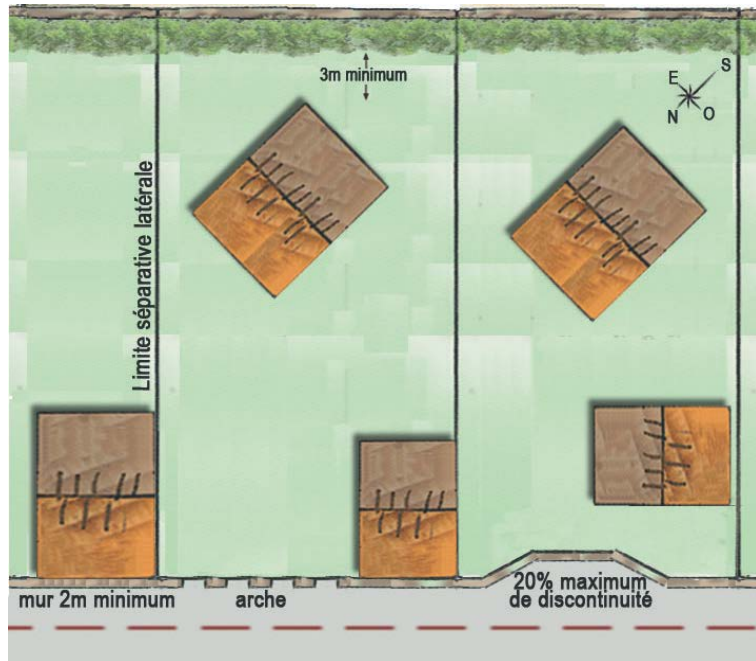
L'aménagement d'ensemble devra proposer la création d'un front bâti qui se traduit par l'implantation en limite d'emprise publique de la façade bâtie, du mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum ou d'une arche qui relie deux éléments discontinus. L'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir une discontinuité de 20% maximum sur l'ensemble du front bâti de l'opération.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La façade bâtie pourra être positionnée au sud pour bénéficier de l'ensoleillement.



Exemples de mur de façade, accompagnement végétal, arche...



Implantation, emprise publique et typologie du bâti

- **Stationnements et accès aux lots**

Les accès se feront par la voie principale et par la placette. Les autres accès au nord-ouest se feront par la voie communale n°2 en tenant compte de l'emplacement réservé. Chaque parcelle possèdera un espace de stationnement de 6 x 5m pour deux voitures. Un portillon ou un porche donnera accès à la parcelle.

- **Limites séparatives**

En limite séparative, la distance sera au moins égale à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres. En limite séparative latérale, les constructions pourront venir s'implanter en limite. Si tel n'est pas le cas, la clôture prendra la forme d'un grillage fin doublé d'une haie mixte. Les espèces végétales choisies seront variées et rustiques pour un entretien réduit.

- **Gestion globale de l'eau pluviale**

Les eaux pluviales du secteur devront s'écouler en direction de l'exutoire situé au sud-est du périmètre d'intervention.

Le projet d'urbanisation intégrera une gestion d'eau pluviale par le biais d'un fil d'eau aérien au milieu de la voie créée qui récupérera les eaux pluviales vers un ouvrage de stockage. L'ouvrage sera dimensionné en fonction du projet et a minima de 100L/m² imperméabilisé. L'objectif sera de maintenir un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare maximum, quel que soit l'imperméabilisation induite par les nouvelles constructions et les espaces publics.

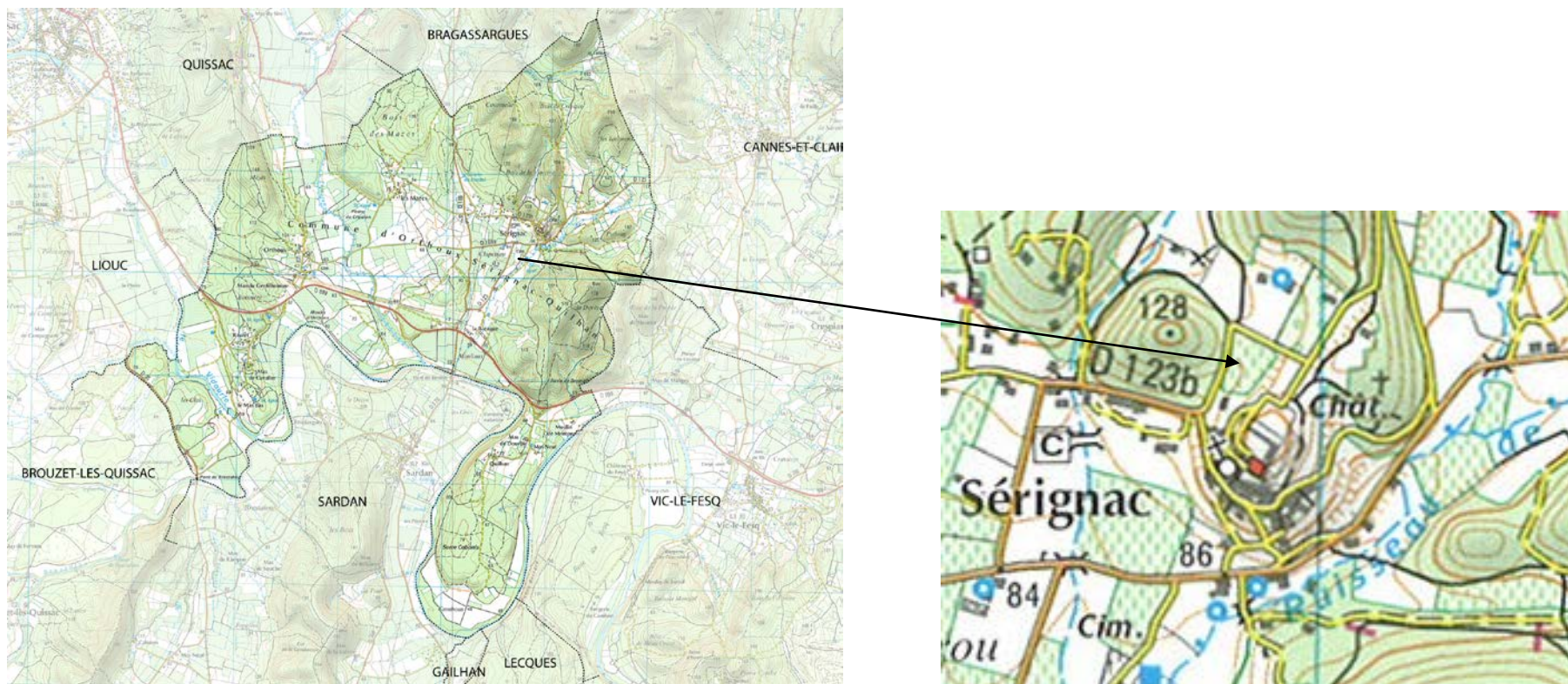
Le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires à cette gestion.

Schéma de gestion des eaux pluviales



3. SERIGNAC

3.1. Situation et vues du site



La zone d'étude se situe au nord du hameau de Sérignac, section cadastrale B1, parcelle 86.

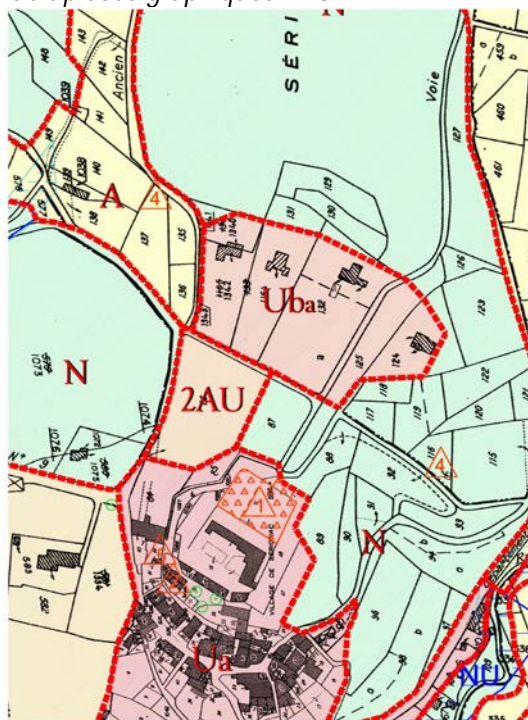
La zone à urbaniser s'étend sur une superficie de 0,55Ha et ses limites correspondent :

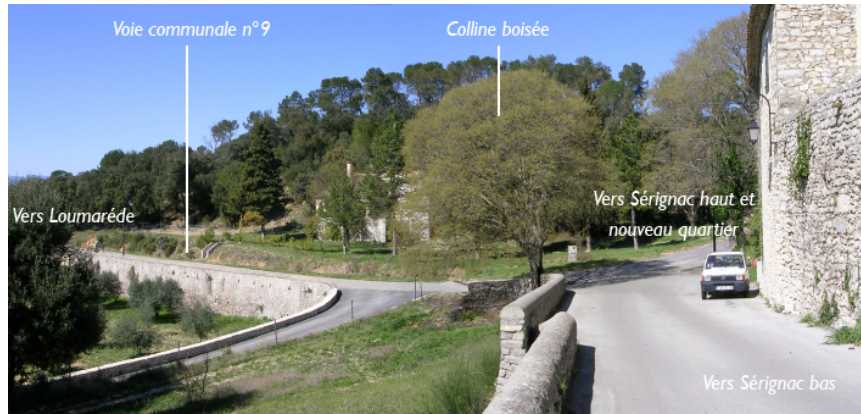
- au nord et à l'ouest : voie communale n°9,
- au sud : talus boisé puis parcelle privée,
- à l'est : chemin communal menant au village de Sérignac.

La parcelle cultivée autrefois en vigne, est aujourd'hui inexploitée.

Dans les pièces graphiques du plan local d'urbanisme, le secteur est classé en zone 2AU, défini comme une zone à urbaniser à court terme. En effet, les réseaux sont à proximité et en capacité suffisante. L'aménagement se fera sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble devant respecter les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Extrait pièces graphiques PLU





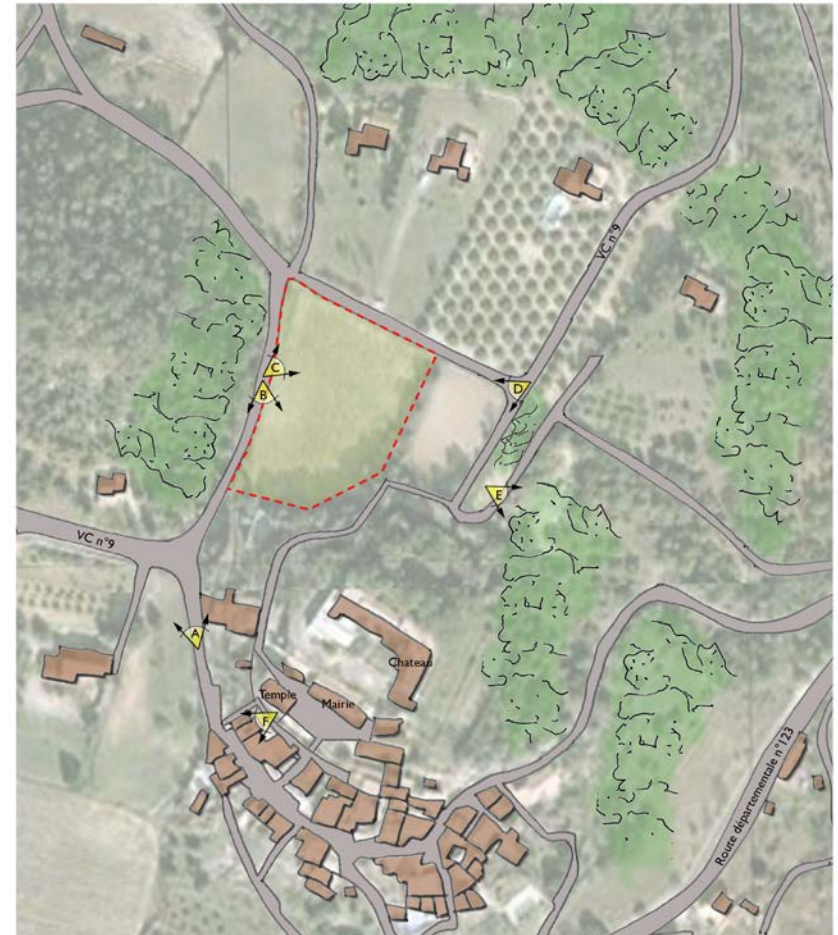
A. Vue du carrefour



B. Vue depuis la VC n°9 sur la bande boisée et le château en fond de scène



C. Vue depuis la VC n°9 sur la zone urbanisée existante





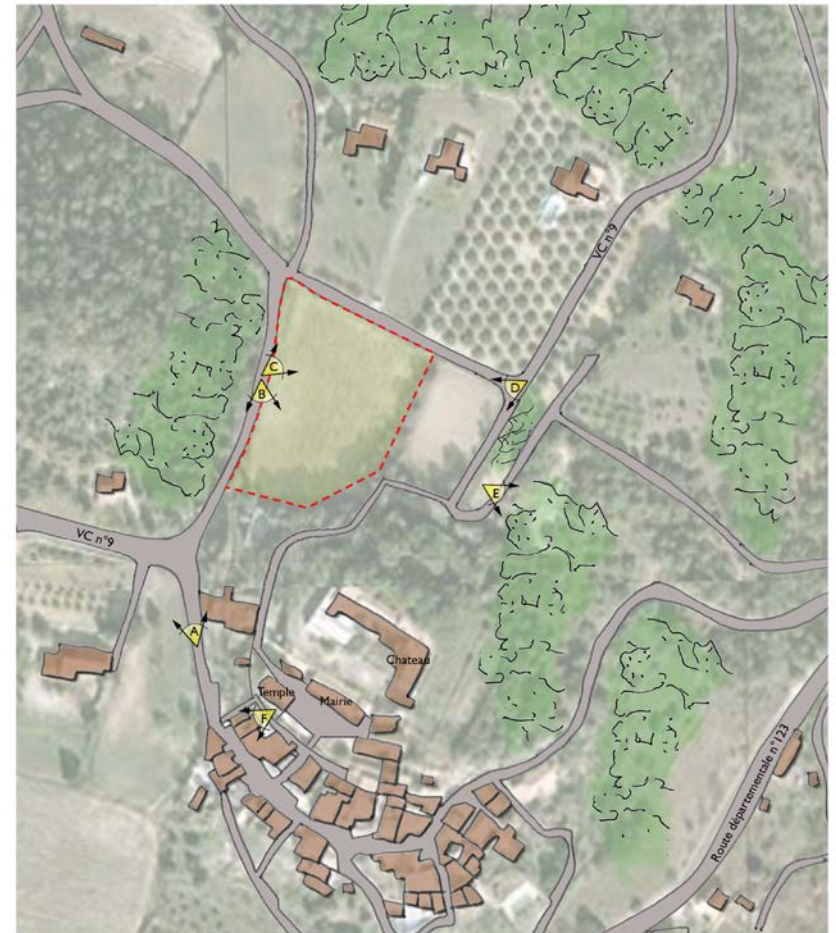
D. Vue depuis la VC n°9 sur l'espace public au premier plan et en contrebas la zone à aménager



E. Panorama vers les collines de la Devéze



F. Panorama vers la plaine du Vidourle



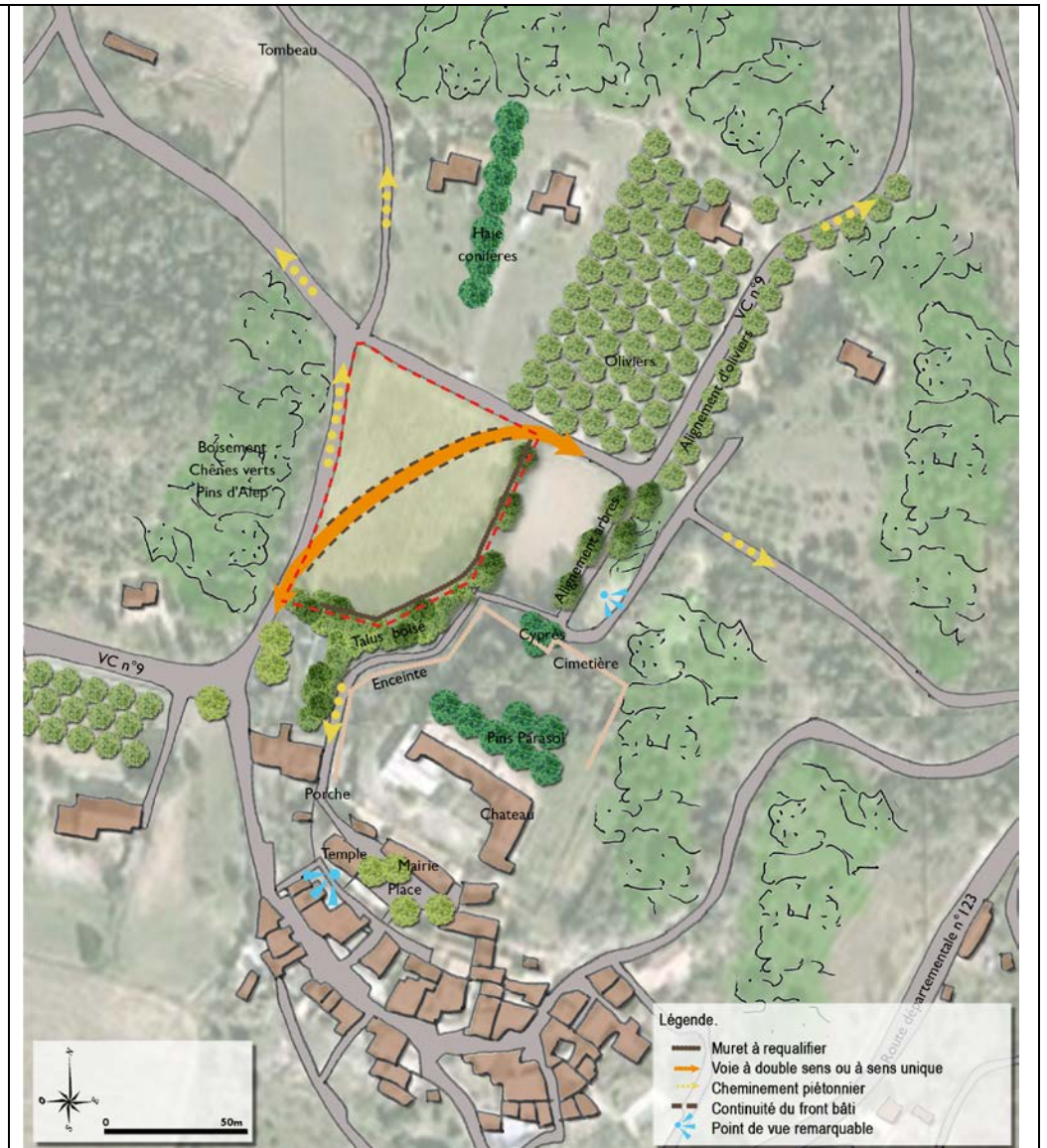
3.2. Principes d'aménagement



Un front bâti existant du village de Sérignac



Les circulations piétonnes transversales de Sérignac



- **Continuité de l'organisation bâtie avec le centre ancien**

Le nouveau quartier cherchera à poursuivre les formes architecturales existantes : habitat mitoyen avec un front bâti aligné à l'emprise publique, continuité des éléments bâtis en bord de voie (murets, façades,...). L'ensemble de ces éléments contribuera à créer un front bâti uniforme. Toutefois, une dérogation pourra être attribuée pour établir une discontinuité sur le front bâti. En effet, une dérogation est envisageable si le sens unique ne permet pas un espace de dégagement pour le croisement des véhicules de gros volumes (camionnettes, camions, etc.).

Les matériaux choisis pour les constructions, les cheminements piétons et l'ensemble des ouvrages maçonnés (murets, arche...) seront de même nature que ceux présents dans le village : pierres naturelles, calades...

- **Des structures végétales à conserver et à renforcer**

La zone présente des structures végétales d'intérêt à préserver :

- le talus de la bande boisée bordant le sud de la zone (micocouliers, arbres de Judée, Chênes verts) ;
- le talus à l'est séparant le nouveau quartier de l'espace public. Malgré l'entretien de celui-ci, son besoin de restauration est indispensable, notamment en matière de sécurité et de conservation de l'ambiance paysagère de la commune ;
- les alignements d'arbres bordant le chemin en direction du village ;
- le château de Sérignac offre un fond de scène remarquable par la présence de ses pins parasols.

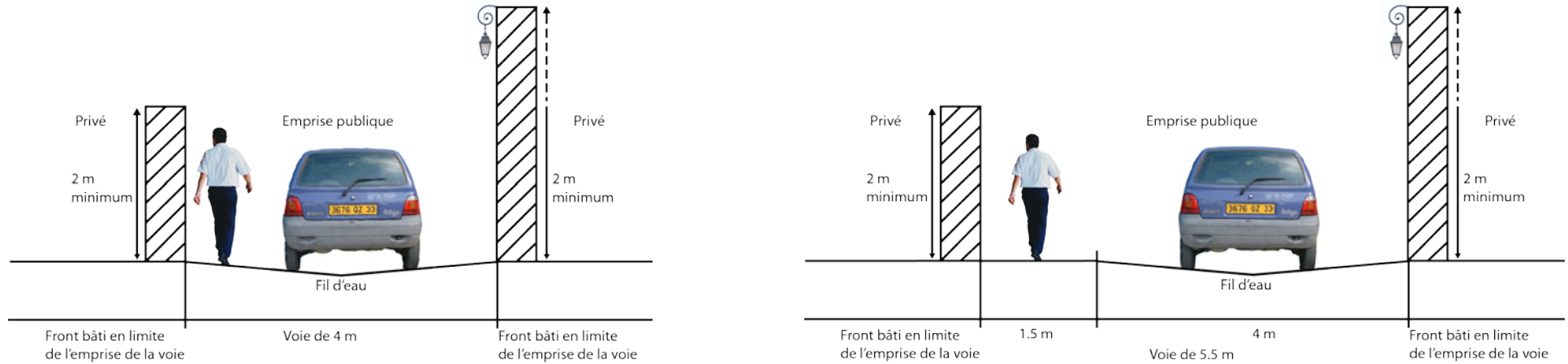
3.3. Prescriptions

- **Voirie et cheminement piétons**

Le tracé existant de la voie communale sera légèrement courbé afin de créer une continuité avec la forme du hameau de Sérignac. Un cheminement piéton sera créé sur l'emplacement de l'ancienne voie.

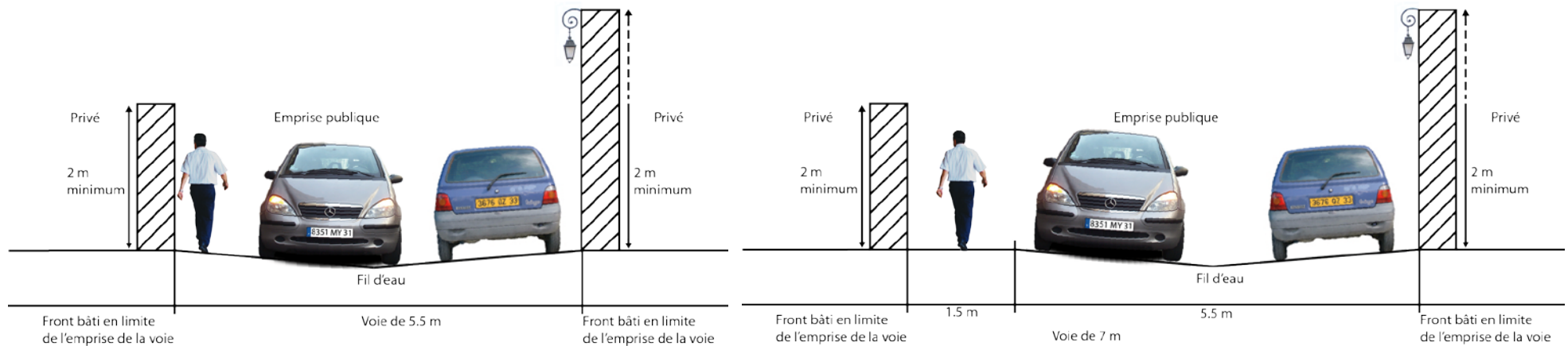
Les eaux de pluie s'écouleront par le biais d'un fil d'eau aérien et central permettant de les relier à l'exutoire. Et les candélabres seront positionnés sur le front bâti.

- La voie principale pourra être à sens unique avec une emprise minimale de 4 mètres.



Coupe de principe de la voie

- La voie principale pourra être à double sens avec une emprise minimale de 5,5 mètres.



Coupe de principe de la voie

- **Implantation, emprise publique et typologie du bâti**

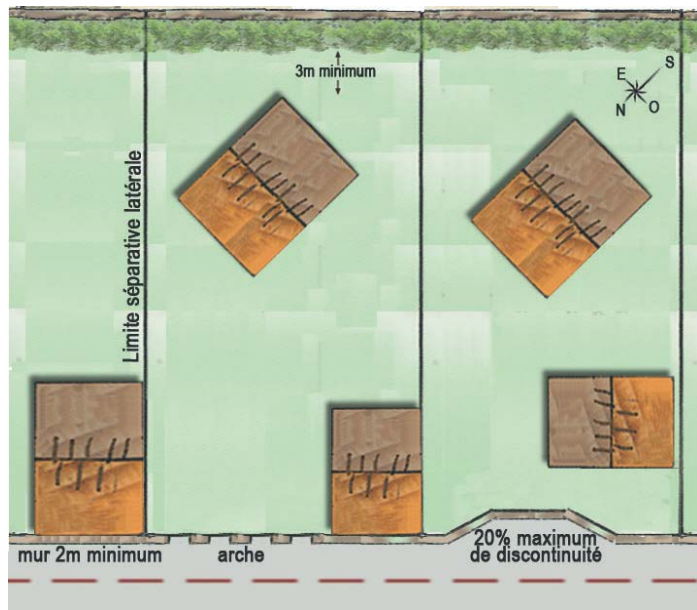
L'aménagement d'ensemble devra proposer la création d'un front bâti qui se traduit par l'implantation en limite d'emprise publique de la façade bâtie, du mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum ou d'une arche qui relie deux éléments discontinus. L'opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir une discontinuité de 20% maximum sur l'ensemble du front bâti de l'opération.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La façade bâtie pourra être positionnée au sud pour bénéficier de l'ensoleillement.



Exemples de mur de façade, accompagnement végétal, arche...



Implantation, emprise publique et typologie du bâti

- **Accès aux lots et stationnements privés**

Chaque propriété devra justifier de deux places de stationnements à l'intérieur de sa parcelle. Les places visiteurs devront être prévues à l'intérieur du périmètre de la zone 2AU dans les espaces de délaissés.

- **Limites séparatives**

En limite séparative, la distance sera au moins égale à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres. En limite séparative latérale, les constructions pourront venir s'implanter en limite. Si tel n'est pas le cas, la clôture prendra la forme d'un grillage fin doublé d'une haie mixte. Les espèces végétales choisies seront variées et rustiques pour un entretien réduit.

- **Gestion globale de l'eau pluviale**

Les eaux pluviales du secteur devront s'écouler en direction de l'exutoire situé au sud-est du périmètre d'intervention.

Le projet d'urbanisation intégrera une gestion d'eau pluviale par le biais d'un fil d'eau aérien au milieu de la voie créée qui récupérera les eaux pluviales vers un ouvrage de stockage. L'ouvrage sera dimensionné en fonction du projet et a minima de 100L/m² imperméabilisé. L'objectif sera de maintenir un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare maximum, quel que soit l'imperméabilisation induite par les nouvelles constructions et les espaces publics.

Le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires à cette gestion.



Schéma de gestion des eaux pluviales