



Commune de Saint-Clément-de-Rivière

Département de l'Hérault (34)

# Mise En Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de Projet

● ● ● PLU

SOUS-DOSSIER 2 - MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

*Approbation du PLU : DCM du 21/10/2021*

*Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du 27/10/2022*

*Approbation de la Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet : DCM du*

Projet de pôle de consultations médicales et paramédicales



**ADELE-SFI Urbanisme**

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

Juillet 2024

ADELE ● ● ●  
**SFI**  
URBANISME

# SOMMAIRE



|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREAMBULE</b>   | <b>4</b>  |
| <b>Objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>                              | <b>5</b>  |
| <b>Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>                            | <b>6</b>  |
| <b>I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DU « DOMAINE DE SAINT-CLEMENT »</b> | <b>8</b>  |
| <b>I.1. Contexte</b>   | <b>9</b>  |
| I.1.1. Localisation et surface   | 9         |
| I.1.2. Accès   | 9         |
| I.1.3. Occupation du sol et paysages   | 9         |
| I.1.4. Rappel du zonage du PLU   | 9         |
| <b>I.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>                                   | <b>10</b> |
| I.2.1. Formes urbaines et programmation  | 10        |
| I.2.2. Accès, voirie et stationnement  | 10        |
| I.2.3. Espaces publics, paysages et environnement  | 11        |
| I.2.4. Gestion des eaux pluviales  | 11        |
| <b>II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DE « BISSY 3 »</b>                 | <b>14</b> |
| <b>II.1. Rappel du contexte</b>  | <b>15</b> |
| II.1.1. Localisation et surface  | 15        |
| II.1.2. Accès  | 15        |
| II.1.3. Occupation du sol et paysages  | 15        |
| II.1.4. Risque feu de forêt  | 15        |
| II.1.5. Rappel du zonage du PLU  | 15        |
| <b>II.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>                                  | <b>16</b> |
| II.2.1. Formes urbaines et programmation   | 16        |
| II.2.2. Accès, voirie et stationnement   | 16        |
| II.2.3. Espaces communs, paysages, risque feu de forêt et environnement                            | 16        |
| II.2.4. Gestion des eaux pluviales   | 17        |
| <b>III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « HELENE DE SAVOIE »</b>          | <b>19</b> |
| <b>III.1. Rappel du contexte</b>   | <b>20</b> |
| III.1.1. Localisation et surface   | 20        |
| III.1.2. Accès   | 20        |
| III.1.3. Occupation du sol et paysages   | 20        |
| III.1.4. Rappel du zonage du PLU   | 20        |
| <b>III.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b>                                 | <b>21</b> |
| III.2.1. Formes urbaines et programmation  | 21        |
| III.2.2. Accès, voirie et stationnement  | 21        |
| III.2.3. Espaces publics, paysages et environnement  | 22        |
| III.2.4. Gestion des eaux pluviales  | 22        |



**IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : POLE DE  
CONSULTATIONS MEDICALES ET PARAMEDICALES 24****IV.1. Rappel du contexte 25**

- IV.1.1. Localisation et surface 25
- IV.1.2. Accès, déplacements et stationnement 25
- IV.1.3. Occupation du sol, aléa feu de forêt et paysages 25
- IV.1.4. Rappel du zonage du PLU 25

**IV.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 26**

- IV.2.1. Formes urbaines, programmation et paysages 26
- IV.2.2. Accès, stationnement et cheminements doux 26



# PREAMBULE

---



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

---

Selon l'article L151-6 du code de l'urbanisme :

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

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles [L. 141-16](#) et [L. 141-17](#). »*

Selon l'article L151-7 du code de l'urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un 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 à l'article [L. 151-35](#) ».*



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

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Saint-Clément-de-Rivière sont constituées :

- d'un texte explicatif présentant les objectifs, les principes d'urbanisation ainsi que le programme d'aménagement et d'équipements,
- d'un schéma d'aménagement comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations.

Elles portent sur les quatre secteurs suivants :

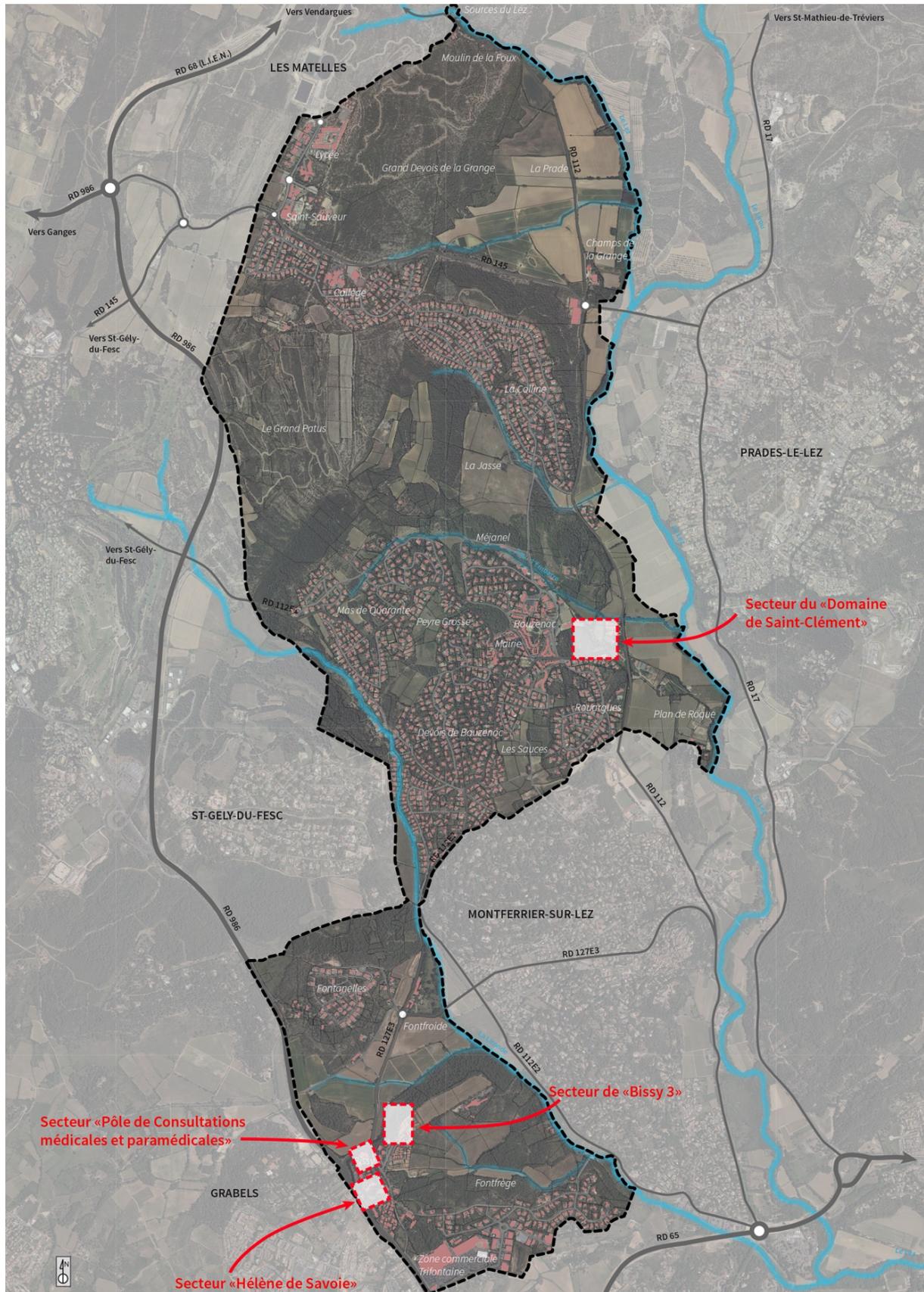
- Secteur du « domaine de Saint-Clément »,
- Secteur de « Bissy 3 »,
- Secteur « Hélène de Savoie »
- Secteur du pôle de consultations médicales et paramédicales

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables dans un rapport de compatibilité, dans les conditions de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement écrit (qu'elles complètent) et les documents graphiques du règlement (plans de zonage).



### Localisation des secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



# I. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DU « DOMAINE DE SAINT- CLEMENT »

---



## I.1. CONTEXTE

---

### I.1.1. LOCALISATION ET SURFACE

Le secteur est situé dans la partie centrale de la commune, à proximité immédiate (environ 300 mètres) du centre-ville de Sainte-Clément-de-Rivière.

Le périmètre concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se divise en deux secteurs disjoints :

- Secteur Ouest (correspondant au secteur 1AU1 du PLU, d'une surface d'environ 1,6 ha) aujourd'hui intégralement non bâti,
- Secteur Est (correspondant au secteur UA5 du PLU, d'une surface d'environ 1,5 ha), aujourd'hui en très grande majorité déjà bâti (Domaine de Saint-Clément).

### I.1.2. ACCES

Le site est accessible via la RD 112 E 2 (Avenue du Lez) qui borde le secteur Ouest sur son flanc Sud. Cette voie constitue « l'entrée de ville Est » du centre de Saint-Clément-de-Rivière.

Il est également accessible via l'accès au domaine existant (Secteur Est) sur la RD 112 à l'Est.

### I.1.3. OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

Le secteur du « Domaine de Saint-Clément » s'inscrit en « entrée de ville » Est du centre-ville, en continuité de l'urbanisation existante : quartier à dominante pavillonnaire de Rouargues au Sud et ancien domaine agricole du Domaine de Saint-Clément à l'Est.

Le Secteur Ouest des OAP est située au pied d'un léger relief boisé marquant le paysage du centre-ville, elle est occupée par un espace de garrigue (ancien boisement ayant brûlé il y a plusieurs années).

Le secteur Est des OAP correspond au Domaine de Saint-Clément ainsi qu'à d'anciens espaces agricoles (prairies).

L'aqueduc de Saint-Clément-de-Rivière est situé entre les deux secteurs et longe le secteur Ouest.

### I.1.4. RAPPEL DU ZONAGE DU PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation correspond aux secteurs suivants du PLU :

- 1AU1 du PLU (secteur Ouest des OAP),
- UA5 (secteur Est des OAP).



## I.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

L'aménagement du secteur vise à permettre la réalisation d'un nouveau quartier à dominante d'habitat mais comprenant également un projet oeno-touristique lié au domaine viticole de Saint-Clément, situé à proximité de la polarité centrale de la commune, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes :

### I.2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION

- Urbanisation du secteur sous la forme de deux opérations d'aménagement d'ensemble (une pour chaque secteur) ;
- Création d'environ 100 logements au total à l'échelle des deux secteurs des OAP, dont 50% de logements aidés :
  - Secteur Ouest :
    - environ 50 logements en location et / ou accession libre (petits collectifs) ;
    - environ 30 logements aidés (petit collectif) ;
  - Secteur Est : environ 20 logements aidés (démolition / reconstruction d'un bâtiment), situés à l'étage (niveaux R+1 et R+2) avec parking couvert et bâtiment à vocation viticole en rez-de-chaussée ;
- Bâtiments en R+2 maximum, avec un épannelage des hauteurs depuis l'Avenue du Lez (Rez-de-chaussée et R+1 maximum) jusque vers le Nord (R+2 maximum) dans le secteur Ouest des OAP ;
- Densité moyenne d'environ 50 logements / ha à l'échelle des OAP ;
- Création d'environ 4 hébergements touristiques (gîtes et salle commune), liés au domaine viticole, dans le secteur Est,
- Création de deux bâtiments à vocation viticole dans le secteur Est, en prolongement du domaine existant :
  - Un bâtiment (vente / dégustation) en rez-de-chaussée de l'immeuble accueillant les logements aidés,
  - Un bâtiment (extension du caveau avec aire technique liée) dans le prolongement du domaine existant.

### I.2.2. ACCES, VOIRIE ET STATIONNEMENT

- Secteur Ouest : création de deux accès automobiles sur l'Avenue du Lez, desservant les stationnements aériens et souterrains des logements à créer.
- Secteur Est : suppression de l'accès existant depuis la RD 112 et aménagement, à la charge de l'aménageur, d'un nouvel accès sécurisé selon les préconisations techniques du service gestionnaire de la voie (Conseil Départemental de l'Hérault). Cette voie d'accès sera ouverte à la circulation publique et devra notamment satisfaire aux exigences du PPRIF en la matière.
- Création de cheminements doux, permettant de relier le secteur Ouest (logements) au centre-ville (secteur du Boulidou et futur parc de l'aqueduc) mais également afin d'assurer la desserte piétonne des logements du secteur Ouest (le cœur de zone demeurant piétonnier).



Un cheminement doux permettra également de relier le secteur Est au cheminement doux le long de l'Aqueduc. La traversée de l'Aqueduc devra respecter les prescriptions de la Ville de Montpellier relatives à la préservation de l'ouvrage.

- Organisation différenciée du stationnement :
  - Secteur Ouest : organisation du stationnement majoritairement en souterrain et création de stationnements visiteurs en surface le long des deux voies d'accès ;
  - Secteur Est : organisation du stationnement en surface (notamment en rez-de-chaussée du bâtiment de logements aidés) avec mise en place d'une aire de stationnement dédiée à l'activité oenotouristique du domaine (restaurant, caveau...) ainsi que de place de stationnement mutualisées avec les logements.

### I.2.3. ESPACES PUBLICS, PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Prise en compte de la topographie notamment dans le secteur Ouest ;
- Préservation et mise en valeur de l'aqueduc de Saint-Clément en bordure du secteur Ouest, passant notamment par l'interdiction de franchissement de l'ouvrage ;
- Préservation d'un recul de 30 mètres, paysagé et arboré, par rapport à l'Avenue du Lez ;
- Forte végétalisation du secteur Ouest (préservation d'arbres existants et végétalisation des nouveaux espaces publics) ;
- Respect des dispositions du PPRI. Pour rappel :
  - En zone rouge « Rp » : interdiction des nouvelles constructions (notamment destinées à l'habitation) à l'exception des constructions ou extensions de bâtiments agricoles de stockage nécessaires à l'exploitation agricole, sous certaines réserves et dans la limite de 400 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - En zone de précaution Z1 : les planchers aménagés des constructions doivent être calés à 0,30 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, les parkings souterrains sont interdits ainsi que l'implantation de bâtiments à caractère stratégique ou vulnérable).
- Respect des dispositions du PPRIF.

### I.2.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Limitation de l'imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d'une part d'espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables) ;
- Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (de type bassins de rétention, noues, etc...).



## Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Secteur du « Domaine de Saint-Clément »



- Périmètre des OAP      **Éléments de contexte**  
 Voiries existantes       Bâti existant

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### Formes urbaines et programmation

- Principes d'implantation des logements en accession / location libre
- Principes d'implantation des logements aidés
- Principes d'implantation des gîtes (hébergements touristiques)
- Principe d'implantation de l'extension du caveau (nouveau bâtiment dédié)
- Principe d'implantation d'un bâtiment à vocation viticole (dégustation, vente...) (en rez-de-chaussée du bâtiment de logements aidés)
- Démolition / reconstruction de bâtiments existants
- Prise en compte de la zone inondable du PPRI (enveloppe globale)

#### Accès voiries et stationnement

- ➔ Principes d'accès à créer
- - - ➔ Accès existant sur la RD 112 à supprimer
- - - ➔ Principes de cheminements doux à créer
- P Principes d'organisation du stationnement aérien (logements)
- P Principes d'organisation du stationnement aérien (restaurant / caveau...)
- P Principes d'organisation du stationnement aérien mutualisé

#### Espaces publics, paysages et environnement

- Préservation et mise en valeur de l'aqueduc
- Préservation d'un recul de 30 mètres, paysagé et arboré par rapport à l'Avenue du Lez





## II. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DE « BISSY 3 »

---



## II.1. RAPPEL DU CONTEXTE

---

### II.1.1. LOCALISATION ET SURFACE

Le secteur est situé dans la partie Sud de la commune, dans le prolongement du campus de Bissy (secteur de Bissy 2 au Sud) et de l'opération de Bellevue (à l'Est).

Le périmètre du secteur concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) occupe une surface totale d'environ 1,27 ha.

### II.1.2. ACCES

Le site est accessible via la Montée du Morastel (qui se branche sur le futur giratoire de la RD127E3) et via une servitude de passage au sein du secteur de Bissy 2.

### II.1.3. OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

L'occupation actuelle du sol est principalement forestière sur sa partie nord avec la présence de boisements de conifères (pins d'Alep) et inclus une parcelle bâtie sur sa partie sud correspondant à « l'école du haut ».

Situé sur secteur à faible pente, les altitudes du secteur sont principalement comprises entre 100 et 75 mètres. Les points les plus bas se positionnent en bordure nord de la zone d'étude.

### II.1.4. RISQUE FEU DE FORET

Suite au Porter à Connaissance (PAC) de l'aléa incendie de forêt transmis par le Préfet de l'Hérault le 17 décembre 2021, la zone d'étude est concernée par un aléa exceptionnel (en plus du PPRIF). Une étude confiée à l'agence MTDA a permis de définir plus précisément ce risque et les mesures à prendre.

### II.1.5. RAPPEL DU ZONAGE DU PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation est classé en 1AU2 (sur la partie non urbanisée) et en UB (sur la partie déjà bâtie).



## II.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

L'aménagement du secteur vise à permettre la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat à travers deux opérations distinctes qui doivent pour autant respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes en vue de favoriser une cohérence d'ensemble :

### II.2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION

- Création d'environ 70 logements dont environ 30 logements aidés au total (soit environ 40% du programme sur le périmètre de l'OAP répartis de la manière suivante :
  - Une opération d'environ 10 logements individuels réalisée sur des terrains communaux (sur environ 0,87 ha) ;
  - Une opération de destruction/reconstruction de l'ancienne école du haut d'environ 60 logements collectifs dont 50% de logements aidés (sur environ 0,40 ha) faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale au sens de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- Bâtiments en R+1 maximum sur la partie nord correspondant à l'opération d'habitat individuel et R+2 maximum sur la partie sud correspondant à l'opération de renouvellement urbain en habitat collectif ;
- Orientation des bâtiments de manière à limiter les vis à vis entre logements ;
- Utilisation de matériaux visant à gérer l'intégration architecturale du projet dans la partie initialement boisée ;
- Densité moyenne d'environ 47 logements / ha à l'échelle du périmètre de l'OAP.

### II.2.2. ACCES, VOIRIE ET STATIONNEMENT

- Création d'une voie d'accès dans le prolongement de la voie de desserte existante ouverte à la circulation publique de Bissy 2 ;
- Création d'une aire de retournement en partie Nord, dimensionnée pour l'intervention des pompiers, des véhicules d'urgence ainsi que pour les véhicules d'export des déchets ménagers ;
- Création de places de stationnement en sous-sol sous les bâtiments collectifs en R+2, mais aussi de places de stationnement en aérien le long de la voie d'accès ainsi que dans les parties Sud et Nord du secteur.

### II.2.3. ESPACES COMMUNS, PAYSAGES, RISQUE FEU DE FORET ET ENVIRONNEMENT

- Prise en compte de la topographie du site (insertion dans la pente) ;
- Mise en place d'espaces communs paysagers avec préservation des arbres existants pour l'opération de renouvellement urbain en logements collectifs (notamment en limite avec Bellevue) ;
- Respect des dispositions du PPRIF et notamment de la bande de protection inconstructible et débroussaillées de 50 mètres en partie Nord du site au contact avec la zone rouge de danger) ;



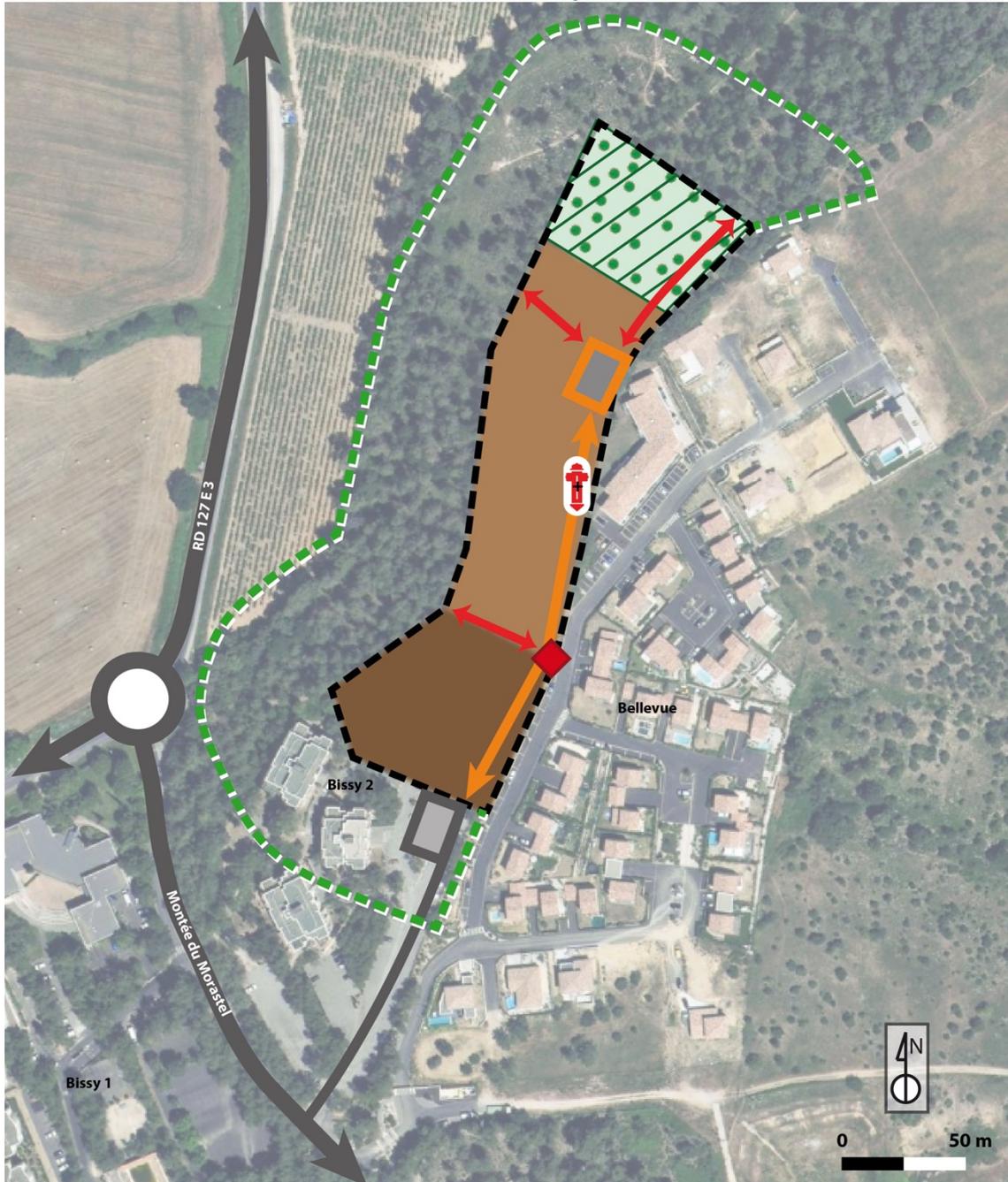
- Prise en compte de l'étude du risque incendie de forêt menée par MTDA suite au PAC du Préfet, avec respect d'une zone de 50 mètres en OLD (Obligations Légales de Débroussaillage) et création d'un nouvel hydrant (point d'eau incendie), d'un point d'accès pompiers et de trois voies d'accès aux services de secours.

## II.2.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Limitation de l'imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d'une part d'espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables) ;
- Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales (de type stockage sous-chaussée, etc...).



## Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Secteur de « Bissy 3 »



- |   |  |
|---|--|
| <p>— Périmètre des OAP</p> <p><b>Éléments de contexte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Voiries existantes ouvertes à la circulation publique et projet de giratoire</li> <li> Aire de retournement</li> </ul> <p><b>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b></p> <p><i>Formes urbaines et programmation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principes d'implantation des logements collectifs (50% de logements sociaux)</li> <li> Principes d'implantation des logements individuels</li> </ul> <p><i>Accès voiries et stationnement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Principes d'accès à créer</li> <li> Principe d'aire de retournement à créer</li> </ul> | <p><b>Espaces publics, paysages, prise en compte du risque incendie et environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Espaces verts végétalisés / Préservation des arbres existants</li> <li> Prise en compte du PPRIF (bande de protection de 50 m par rapport à la zone rouge de danger)</li> <li> Zone d'application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) (50 m)</li> <li> Principes d'accès aux services de secours à créer</li> <li> Principe d'accès pompiers à créer</li> <li> Point d'eau incendie à créer</li> </ul> |
|---|--|



# III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR « HELENE DE SAVOIE »

---



## III.1. RAPPEL DU CONTEXTE

---

### III.1.1. LOCALISATION ET SURFACE

Le secteur est situé dans la partie Sud de la commune, dans le prolongement du campus de Bissy (secteur de Bissy 1 au Nord) et du lotissement de la Clémentide (au Sud), en bordure de la RD 986.

Le périmètre du secteur concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) occupe une surface totale d'environ 1,5 ha.

### III.1.2. ACCES

Le site est accessible via la Montée du Morastel (qui se branche sur le futur giratoire de la RD127E3) et via la rue Hélène de Savoie au sein du secteur de Bissy 1.

### III.1.3. OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

Le site concerné est aujourd'hui déjà bâti, il accueille plusieurs constructions, une piscine et un court de tennis privé, s'inscrivant au sein d'un parc arboré (pins).

La topographie de la zone est relativement plane, la parcelle est située sur un point haut, les points les plus bas du secteur sont situés en périphérie.

### III.1.4. RAPPEL DU ZONAGE DU PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrit au sein du secteur UD1 du PLU.



## III.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

L'aménagement du secteur vise à permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain destinée à produire des logements, sur une parcelle déjà occupée par des constructions aujourd'hui, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

### III.2.1. FORMES URBAINES ET PROGRAMMATION

- Urbanisation du secteur sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Création d'environ 45 logements au total (dont minimum 50% de logements aidés), sous forme de mixité urbaine :
  - Conservation du bâtiment collectif existant avec création d'appartements,
  - Logements individuels groupés ;
  - Logements individuels ;
- Bâtiments en R+1 maximum ;
- Densité moyenne d'environ 30 logements / ha à l'échelle du secteur ;
- Prise en compte des nuisances sonores en bordure de la RD 986 :
  - Implantation des constructions selon un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD 986 et maintien d'une bande paysagées et végétalisée faisant office d'atténuation par rapport au bruit de la voie ;
  - Isolation acoustique des bâtiments (mise en place de triple vitrage, implantation des chambres sur la façade opposée à la voie, etc...) et respect des dispositions de l'arrêté préfectoral du 21 mai 2014 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports terrestres traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

Pour rappel: le Département a approuvé en 2020 son Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement dans lequel la RD 986 est classée en catégorie 2 (arrêté DDTM34-2014-05-0012). Ainsi, rien de ce qui sera créé à posteriori ne pourra prétendre à être éligible à de quelconques dispositifs de diminution du bruit routier de la part du Département.

### III.2.2. ACCES, VOIRIE ET STATIONNEMENT

- Création de deux accès différents :
  - Un accès via la rue Hélène de Savoie (au sein du secteur de Bissy 1) ;
  - Un accès direct via la Montée du Morastel ;
- Mise en place d'un sens unique de circulation au sein de l'opération ;
- Création de places de stationnement le long de la voie d'accès principale ainsi que devant le bâtiment collectif ;
- Prise en compte du projet de liaison douce du Département le long de la RD 986 (laisser la possibilité de créer un cheminement en limite de secteur).



### III.2.3. ESPACES PUBLICS, PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Création d'un « masque végétalisé » (bande arborée et paysagée) de long de la RD 986 (insertion paysagère de l'opération et lutte contre les nuisances liées à la route) ;
- Création d'espaces verts paysagés au sein de l'opération ;
- Traitement paysager des franges avec les constructions existantes (préservation d'une bande végétalisée).

### III.2.4. GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Limitation de l'imperméabilisation et infiltration à la parcelle (par la conservation d'une part d'espaces libres et / ou utilisation de matériaux perméables) ;
- Mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales et notamment d'un bassin de rétention paysager pouvant notamment être situé au sein de la bande paysagée en bordure de la RD 986 sur la frange Sud-Ouest de l'opération (bassin planté et paysagé).



## Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Secteur de « Hélène de Savoie »



- Périmètre des OAP
- Voies existantes

### Eléments de contexte

### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### Formes urbaines et programmation

- Conservation du bâtiment collectif existant avec création d'appartements (logements aidés)
- Principe d'implantation des logements groupés
- Principe d'implantation des logements individuels

#### Accès voiries et stationnement

- Principes d'accès et de desserte interne à créer
- P Principes d'organisation du stationnement
- Prise en compte du projet de liaison douce du Département le long de la RD 986

#### Espaces publics, paysages et environnement

- Création d'un « masque végétalisé » (bande arborée et végétalisée), pouvant accueillir un bassin de rétention paysagé, le long de la RD 986
- Création d'espaces verts paysagés
- Traitement paysager des franges avec les constructions existantes (préservation d'une bande végétalisée)



# IV. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : POLE DE CONSULTATIONS MEDICALES ET PARAMEDICALES

---



## IV.1. RAPPEL DU CONTEXTE

### IV.1.1. LOCALISATION ET SURFACE

Le secteur, correspondant à « l'ancienne école ESARC », est situé dans la partie Sud de la commune, à l'entrée du secteur de Bissy par la RD127E3. Il s'inscrit dans un quartier essentiellement d'habitat, comprenant notamment des logements étudiants.

Le périmètre du secteur concerné par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) occupe une surface totale d'environ 0,68 ha.

### IV.1.2. ACCES, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Le site est accessible via la Montée du Morastel (qui se branche sur le futur giratoire de la RD127E3) et surtout par la rue Hélène de Savoie qui dispose de deux accès existants.

Il bénéficie de la proximité immédiate de l'échangeur avec la RD986 qui relie Montpellier aux communes du nord. Il est déjà desservi par tous les réseaux (y compris en termes d'hydrants-PEI).

En termes de cheminements doux, il existe actuellement un trottoir sur la Montée du Morastel.

Les voiries et espace publics environnants ne disposent pas de places de stationnement.

### IV.1.3. OCCUPATION DU SOL, ALEA FEU DE FORET ET PAYSAGES

Le site concerné est aujourd'hui déjà bâti ; il accueille une construction correspondant à l'ancienne « école du bas », s'inscrivant au sein d'une végétation arborée (composée notamment de pins).

Compte tenu de sa localisation le long de la RD127E3 qui le rend potentiellement perceptible depuis cet axe, il bénéficie d'une position stratégique en entrée de ville et en entrée du quartier de Bissy.

La topographie de la zone est marquée par une pente orientée vers le Nord, comprenant une plateforme plane qui accueille la construction et les stationnements existants.

Le terrain d'assiette est concerné par des aléas « feu de forêt » (majoritairement par un aléa moyen et partiellement par un aléa fort et exceptionnel) au regard du Porter à Connaissance transmis par le Préfet de l'Hérault en décembre 2021. Ainsi, bien qu'il s'agisse d'une zone déjà urbanisée, des mesures préventives (équipements de défense extérieure suffisants, OLD<sup>1</sup>), constructives (interdiction de certains nouveaux usages comme la création d'Établissements Recevant du Public de catégorie 1 à 4) et de réduction de la vulnérabilité (entretien de la végétation,..) sont à respecter.

### IV.1.4. RAPPEL DU ZONAGE DU PLU

Le périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'inscrit au sein de la nouvelle zone « US » du PLU dédié à ce projet.

<sup>1</sup> OLD : Obligations Légales de Débroussaillage



## IV.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'aménagement du secteur vise à permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain destinée à créer un pôle de consultations médicales et paramédicales, sur une parcelle déjà occupée par une construction aujourd'hui (l'ancienne école du bas), dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

### IV.2.1. FORMES URBAINES, PROGRAMMATION ET PAYSAGES

- Création d'un pôle de consultations médicales et paramédicales ne devant inclure **aucun logement ni commerce, ni aucun ERP<sup>2</sup> de catégories 1 à 4 (compte tenu de l'aléa feu de forêt sur le site)** ;
- Réalisation d'un bâtiment en forme de « L » de trois niveaux maximums (R+2 maximum) ;
- Prise en compte de la position en entrée de ville et d'entrée dans le quartier de Bissy :
  - Traitement architectural de qualité des constructions et des parkings dont les places seront entièrement réalisées avec un revêtement perméable, avec le maintien maximum des arbres existants en vue d'une insertion intégrée limitant les vues sur le site depuis l'extérieur ;
    - Un bâtiment en forme de « L » en accueillant le pôle de consultations ne devra pas créer un effet de masse trop fort, en s'implantant au mieux par rapport à la topographie du site. Pour ce faire, la création de trois niveaux (R+2) avec des toits plats et des façades harmonieuses permettra une insertion visuelle qualitative depuis l'espace public.
    - L'implantation de deux parkings (un parking haut et un parking bas), à partir des deux accès véhicules existants.
    - Un bâtiment qui sera conçu en vue d'une consommation d'énergie réduite et pour produire/utiliser de l'énergie renouvelable.
  - Mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluie enterrée d'environ 8000 litres pour l'arrosage des espaces verts et une rétention à la parcelle ;
  - Désimperméabilisation du site par rapport à son occupation actuelle, et un réemploi des matériaux (pour les voies et parkings) issus de la démolition des bâtiments existants.
  - Maintien au maximum de la végétation existante, en particulier des arbres remarquables, le long de la RD127E3 et de la Montée du Morastel.
  - Forts aménagements paysagers du site, avec des places de stationnement qui seront perméables.

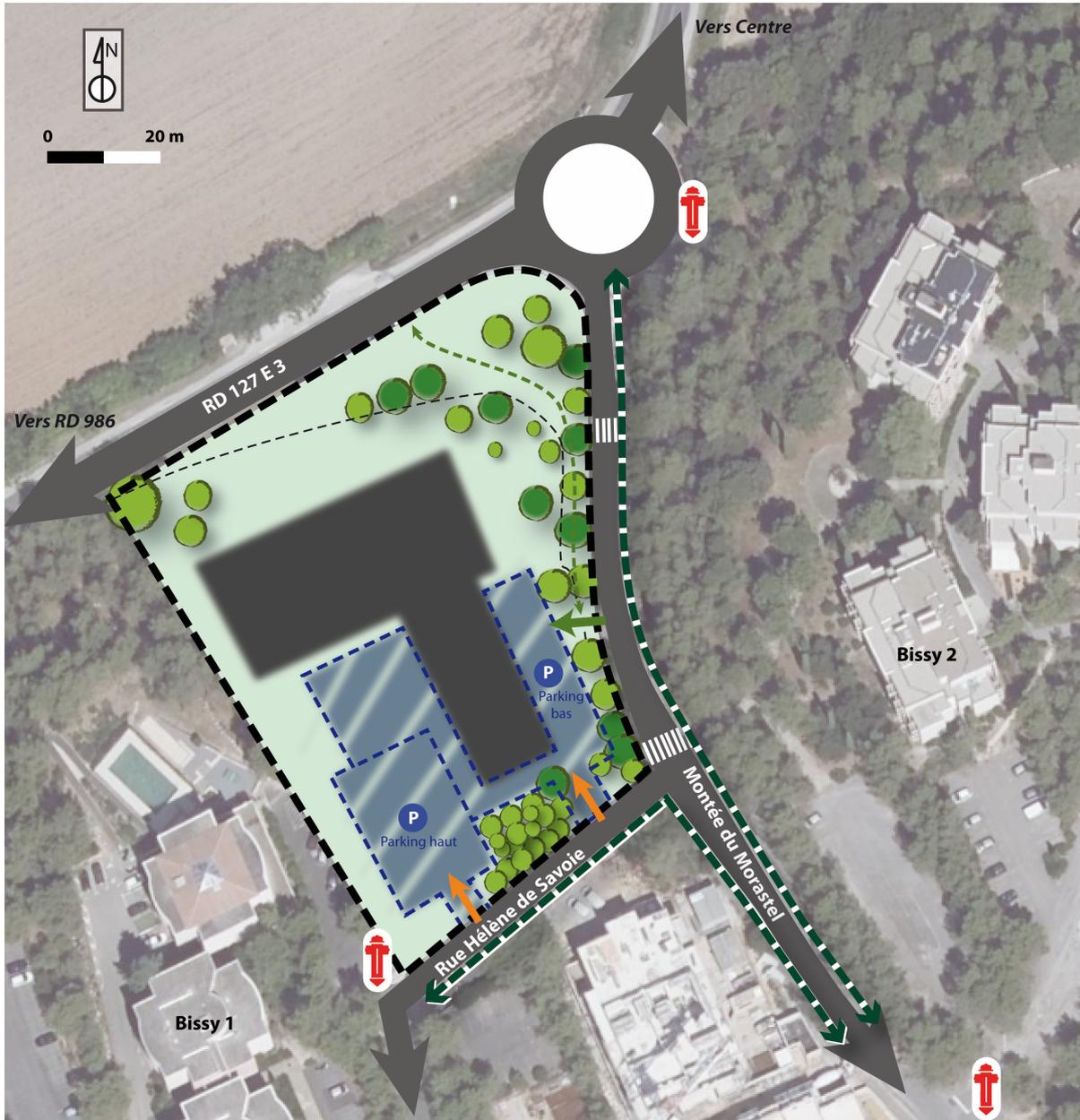
### IV.2.2. ACCES, STATIONNEMENT ET CHEMINEMENTS DOUX

- Maintien des deux accès automobiles existants par la rue Hélène de Savoie pour accéder au projet ;
- Création de places de parkings en capacité suffisante pour éviter tout stationnement sur les voies et espaces publics limitrophes ;
- Prise en compte des projets de carrefour giratoire RD127E3/Montée du Morastel (avec le Département) et de cheminement piéton le long de la Montée du Morastel (avec la commune).

<sup>2</sup> ERP : Etablissement Recevant du Public



**Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**  
**Projet de pôle de consultations médicales et paramédicales à Bissy**



- |   |                             |                      |
|---|-----------------------------|----------------------|
| Périmètre des OAP                                     | <b>Eléments de contexte</b> | Projet de giratoire  |
| Voiries existantes ouvertes à la circulation publique | Trottoirs existants         | Point d'eau incendie |

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

*Formes urbaines, programmation et paysages*

- Principe d'implantation du pôle médical et paramédical (R+2 max)
- Principe de clôture
- Principe d'implantation des parkings
- Espaces paysagés et fortement végétalisés
- Arbres existants conservés
- Arbres existants remarquables conservés

**Accès et voiries**

- Principe d'accès véhicules
- Principe d'accès piétons
- Principe de cheminements piétons

