

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Version approuvée

SOMMAIRE

Introduction.....	2
OAP – Secteur de l’esplanade – Zone 1AUa.....	3
Caractérisation du site	3
Enjeux agricoles, environnementaux et urbains.....	5
Objectifs agricoles, environnementaux et urbanistiques visés.....	8
Orientations d’aménagement et de programmation - Principes.....	9
Schéma d’aménagement	11
OAP – Zone Nt.....	12
Caractérisation du site	12
Enjeux agricoles, environnementaux et urbains.....	12
Orientations d’aménagement et de programmation - Principes.....	13
Schéma d’aménagement	14

INTRODUCTION

Le PLU de Campagnan dispose de 2 secteurs qui sont soumis à des OAP :

- Le secteur 1AUa, destiné à voir une restructuration d'espaces emblématiques de la commune : esplanade, équipements communaux...
- Le secteur Nt, destiné à accueillir une activité des restauration dans le cadre de la mise en place d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

Les secteurs classés en 2AU (zone à urbaniser dite « fermée ») devront être reclassés en 1AU(zone à urbaniser dite « ouverte ») pour être dotés d'OAP.

OAP – SECTEUR DE L'ESPLANADE

Caractérisation du site

Ce secteur est bordé au Nord-Est par l'avenue de Saint-Pargoire, voie structurante du village, et au Sud-Ouest par une ancienne voie ferrée.

Tout le terrain qui est à l'Ouest de l'avenue est en moyenne à 2m plus bas que celle-ci. Et cette plateforme basse est elle-même au-dessus des parcelles agricoles en direction de l'Hérault.

Le site se présente donc comme un espace à partir duquel les vues dominant la vallée.

Les bâtiments existants sont hérités du temps où l'activité économique viticole notamment se développait autour de la gare.

L'avenue de Saint-Pargoire est jalonnée de grands platanes qui s'harmonisent bien avec la dimension des bâtiments, et qui laissent de longues fenêtres sur le paysage agricole.

Le secteur comprend aussi, à l'Est de l'avenue, l'école, la mairie, ainsi que du foncier communal qui sera porteur d'une réorganisation des équipements communaux.

Ce site est à la fois un espace intermédiaire entre village et vallée et une véritable centralité dont les atouts sont à la fois une emprise conséquente autorisant des projets d'envergure communale et une desserte aisée par l'avenue de Saint-Pargoire.

La surface du secteur est de 3,8 ha avec un îlot à bâtir de 2500m².

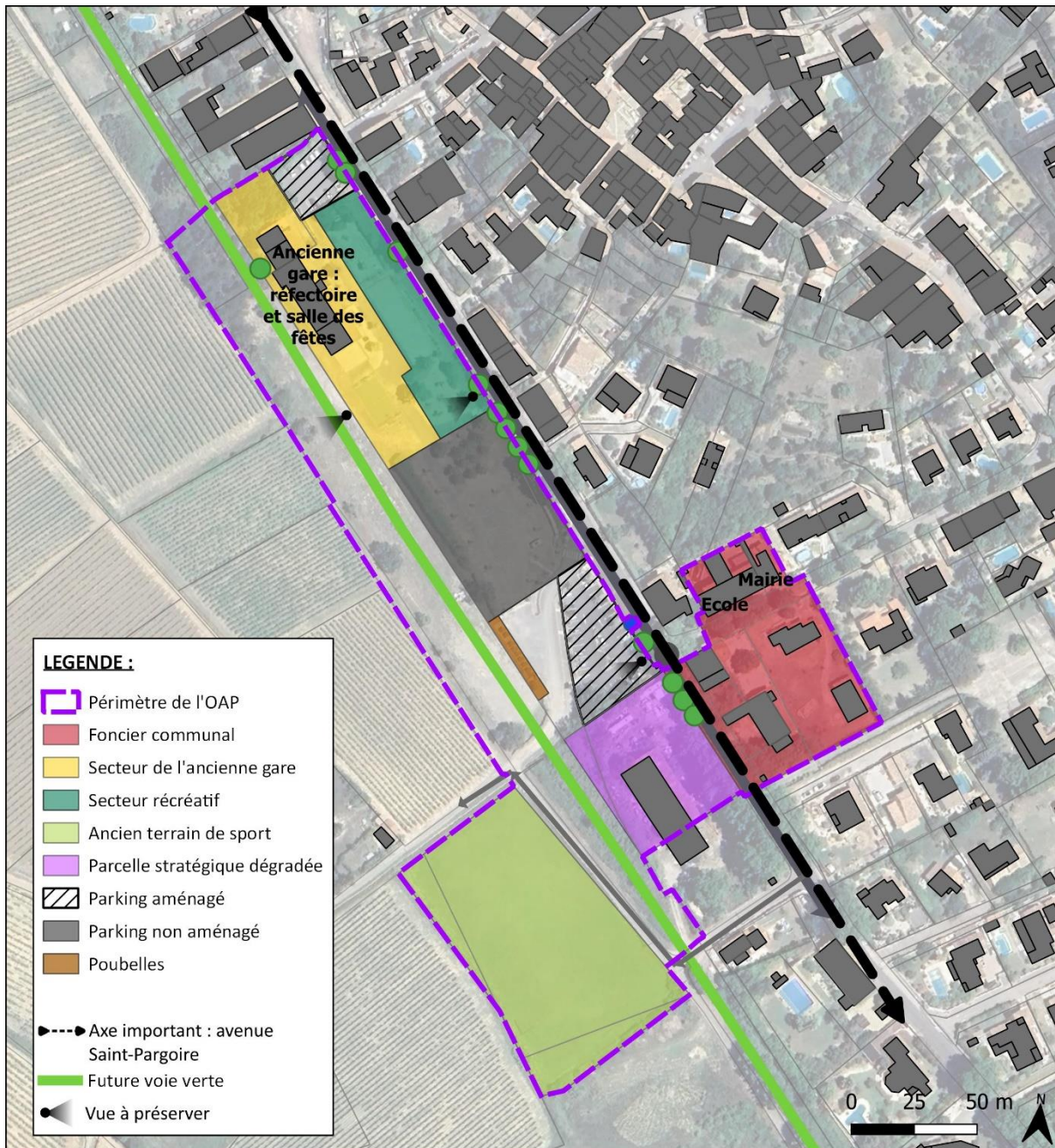


Avenue de Saint-Pargoire



Espace de stationnement aménagé sur le site

Ce secteur est multifonctionnel. Le schéma suivant synthétise les différentes utilisations du secteur avant la mise en place du document d'urbanisme.



Enjeux agricoles, environnementaux et urbains

1. Enjeux environnementaux, patrimoniaux et agricoles

Ce site, à l'interface du village et de la plaine viticole présente des enjeux paysagers évidents. Son aménagement sera visible de loin et constituera une sorte d'assise / d'avant-plan à la silhouette du village historique, implanté sur le coteau en arrière-plan.

Il s'agira donc de composer une limite compréhensible et ferme entre les espaces cultivés, et l'urbanisation.

Il s'agira aussi que cette limite distribue correctement l'écoulement de l'eau de ruissellement venant du village vers les fossés de la vallée.



Vue de la partie aménagée du parking et de la parcelle stratégique dégradée



Vue des espaces publics récréatifs – Le centre ancien est à l'arrière-plan



Vue d'ensemble depuis la plaine



Vue d'ensemble depuis l'ancien terrain de sport

Le site est entièrement anthropisé et ne présente pas d'enjeux agricoles ou environnementaux, si ce n'est une dépollution à envisager sur la parcelle dégradée, liée à du stockage de véhicules, qui fait l'objet d'un emplacement réservé.



Vue de la partie médiane qui portera le projet d'urbanisation

2. Enjeux urbains, sociaux et économiques

Ce site doit renforcer une centralité dont le village manque aujourd'hui.

Il doit se structurer en renforçant ses liaisons avec le village historique et les extensions urbaines, particulièrement les liaisons piétonnes.

Le site accueille déjà de vastes espaces de stationnement, utiles pour les visiteurs et pour les habitants du centre ancien.

A ce titre l'avenue de Saint-Pargoire qui est aujourd'hui dangereuse pour les piétons et qui semble plus une route qu'une rue devra pouvoir être aménagée et franchie d'une façon plus sécurisée.

Pour renforcer une nouvelle centralité, le site doit aussi comprendre des espaces publics structurants.

La réalisation de la voie verte sur l'ancienne voie ferrée pourra induire un changement dans le mode de vie des habitants.

Objectifs agricoles, environnementaux et urbanistiques visés

S'inscrivant dans un contexte d'urbanisation et d'étalement urbain maîtrisé, l'OAP répond à plusieurs objectifs :

- **Maîtriser les extensions urbaines** : le secteur renforcera la perception d'une limite claire du village par rapport à l'environnement agricole, il organisera une densification sur un espace anthropisé
- **Créer une offre foncière mixte, attractive et durable** : ce site stratégique est destiné à accueillir des fonctions économiques et commerciales en lien avec l'avenue de Saint Pargoire. Ces « nouvelles » fonctions dans le village de Campagnan s'associeront à une offre résidentielle diversifiée (logements inclusifs, logements sociaux).
- **Faire évoluer l'habitat en fonction des modes de vie et des enjeux climatiques et sociaux** : En répondant à la diversité des parcours résidentiels, et en permettant, dans la mesure du possible, leur évolution dans le temps, il s'agira également de répondre à l'adaptation des résidences au climat méditerranéen.
- **Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain** : par la limitation de l'aggravation des risques d'inondation. Les aménagements mettront en œuvre des dispositifs perméables favorisant autant que possible l'infiltration.

Orientations d'aménagement et de programmation - Principes

1. Orientations d'aménagements urbains et agri- environnementaux

Les objectifs d'aménagement sont :

- configurer une limite de village face aux terres agricoles
- proposer un îlot bâti allant dans le sens d'une offre nouvelle en équipements, services, commerces et logements (habitat inclusif et logements sociaux)
- favoriser la mixité sociale
- créer des espaces collectifs différenciés favorisant le vivre ensemble
- rattacher le niveau bas de l'urbanisation avec le village historique en atténuant la dangerosité de l'avenue de Saint-Pargoire
- préparer le rôle structurant de la future voie verte
- gérer l'écoulement de l'eau

Pour faire limite et transition avec le paysage agricole, il est proposé :

- L'aménagement d'un tronçon de la voie verte accompagné d'espaces de convivialité et de jeux
- La réalisation d'opération mixte à l'échelle du site de l'OAP intégrant du logement, des commerces, services et équipements publics

Prévention des risques d'inondation

- Les matériaux perméables seront privilégiés pour les espaces de stationnement et les cheminements piétons
- Des fossés seront prévus pour gérer l'eau pluviale, ils seront raccordés aux fossés existants

Desserte et Accessibilité

Structuration

La structure du secteur peut être décrite en différenciant :

- une centralité sur la rue des écoles organisée au droit de la place créée devant l'école et la Mairie.
- une centralité sur l'esplanade. On y trouvera des équipements, commerces et services qui ont besoin du flux de transit de l'avenue de Saint-Pargoire.

Ces centralités sont reliées l'une à l'autre par des liaisons piétonnes.

Dans le secteur, le caractère prioritaire des circulations douces devra être mis en valeur par le traitement des sols, l'exclusion de la circulation des véhicules dans les zones d'espaces verts traversées par la voie verte.

Stationnements

- Les stationnements seront accessibles depuis l'avenue de Saint-Pargoire
- Les zones de stationnement sont des espaces perméables, plantés et ombragés

Cheminements doux

Le tracé de la voie verte est situé en limite extérieure du secteur, dégagant ainsi des aires d'agrément, de promenade et de jeux. La voie verte est accompagnée par une zone d'aménagement paysager à dominante végétale.

2. Programmation mixte

Le principe général étant la mixité, les fonctions/destinations indiquées ci-dessous restent indicatives et peuvent se distribuer différemment.

Ensemble de l'emprise

- Espaces verts et aménagements légers
- Voie verte et circulations douces
- Stationnements perméables

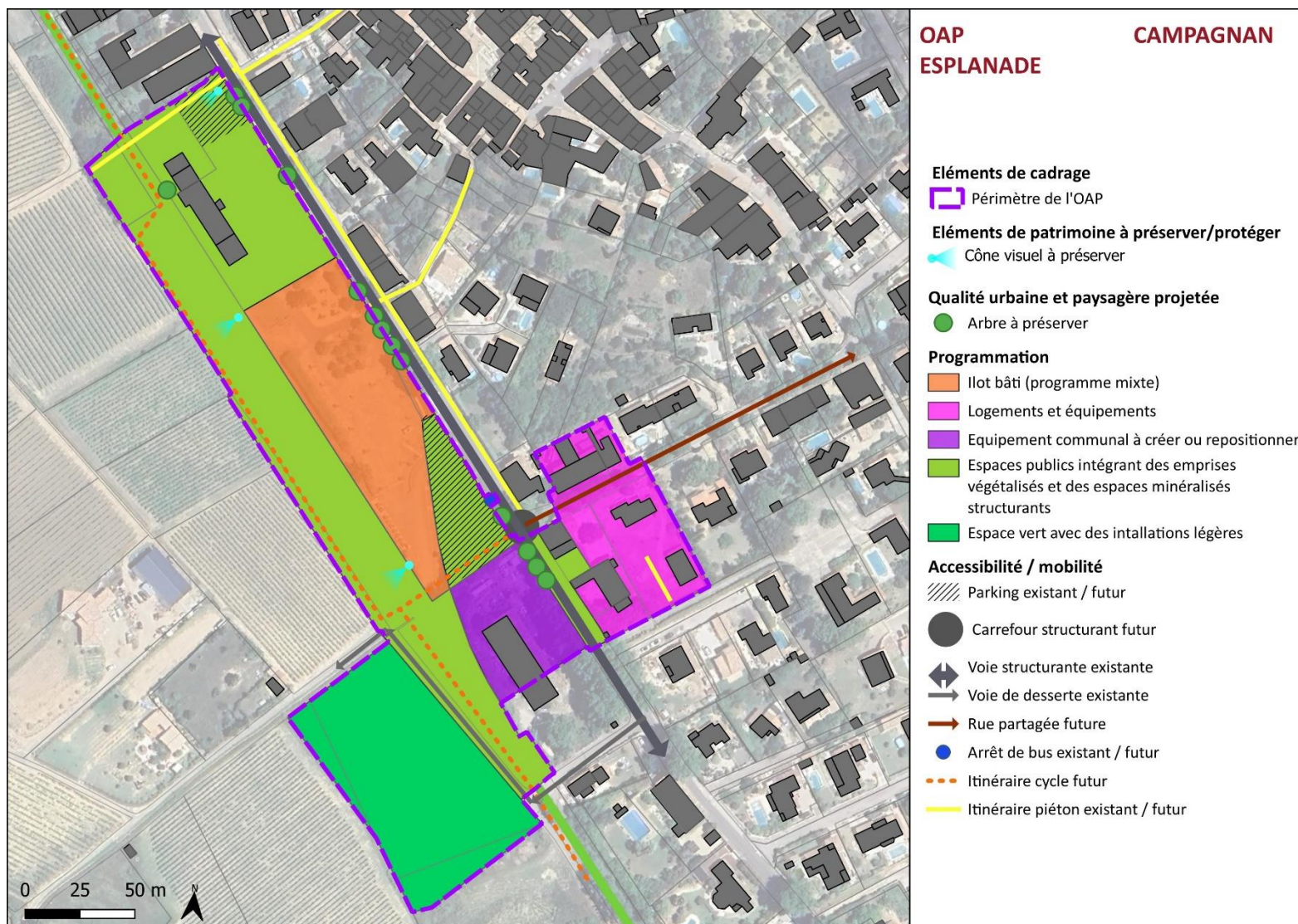
Secteur de l'OAP :

- 10 logements dont 7 logements sociaux et 3 logements pour personnes âgées
- Possibilité d'implantation de commerces, bureaux et services
- Implantation d'équipements publics à créer ou à structurer

Parcelle dégradée (emplacement réservé)

- Equipement communal à créer ou repositionner

Schéma d'aménagement



OAP – ZONE NT

Caractérisation du site

L'OAP présentée vise à encadrer l'aménagement de la parcelle située à proximité de l'ancienne gare et dédiée à accueillir une activité de restauration de type « guinguette ».

La parcelle du site accueille déjà un bâtiment dédié à l'activité de restauration. Sur les parcelles limitrophes, des constructions sont existantes dont notamment une exploitation viticole au Nord.

L'accès au site s'effectue via un chemin rural.



Bâti existant au premier plan – Exploitation agricole au second plan

Enjeux agricoles, environnementaux et urbains

La parcelle n'est pas recensée au RPG. Il n'y a pas d'enjeux environnementaux particuliers du fait du caractère déjà anthropisé du site.

Orientations d'aménagement et de programmation - Principes

L'accès au site se fera par le chemin rural existant.

L'accès est piéton ; le stationnement se faisant sur le parking de la mairie.

Seul un accès technique pour les véhicules sera possible, également par le chemin rural.

Le bâti, afin de ne pas altérer le cadre dans lequel il s'inscrit, voit son emprise au sol limitée à 200m² (110m² d'emprise construite et 90m² de terrasses).

Les espaces extérieurs sont laissés en pleine terre.

La station d'épuration autonome sera intégrée à l'intérieur du périmètre du STECAL.

Une haie anti-dérive sera plantée en limite parcellaire.

Schéma d'aménagement

