

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Secteur Hauterive ouest



PIECE N°5 : Orientation d'Aménagement
et de Programmation – Secteur
Hauterive ouest

Sommaire

Préambule.....	3
État des lieux.....	9
Principes d'aménagement du secteur	11

Préambule

Rappel réglementaire

L'article L151-1 du code de l'urbanisme dispose que *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3.*

L'article L151-2 dispose que *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.*

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

Au terme de l'article L151-6, *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.*

Au terme de 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 ville 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 et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou 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 L151-35 et L151-36.

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Présentation du principe de compatibilité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité.

La compatibilité signifie que les projets ne doivent pas entrer en contradiction avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies, tant sur les parties écrites que graphiques. Ainsi, des adaptations peuvent être apportées dès lors que l'esprit général est respecté. Ce principe s'oppose donc à celui de la conformité que les autorisations d'urbanisme doivent intégrer, tels que le règlement du PLU ou le règlement du PPRi.

Présentation générale de l'OAP

L'OAP du secteur « Hauterive ouest » de la commune de Pont-de-l'Arn s'inscrit dans une volonté de définir les principes d'aménagement à mettre en œuvre sur ce secteur en second rideau d'entrée de ville. Le secteur est contigu à l'urbanisation existante de la commune et à la rivière Arn.

L'OAP du secteur « Hauterive ouest » s'étend sur une superficie d'environ 10,7 hectares. Elle a pour objectifs d'encadrer et de programmer la nature et la qualité des aménagements à réaliser. Ainsi, le secteur doit favoriser le développement des énergies renouvelables par le biais de l'implantation d'une centrale photovoltaïque. Les principes d'aménagements retenus doivent contribuer à valoriser la principale entrée de ville de la commune qui dessert le bourg centre, les hameaux de Saint-Baudille et La Môle ainsi que de nombreuses zones d'habitat épars. Au-delà des aspects programmatiques et quantitatifs, la qualité des aménagements est mise en avant pour conforter cette vitrine technologique de la commune à créer.

État des lieux

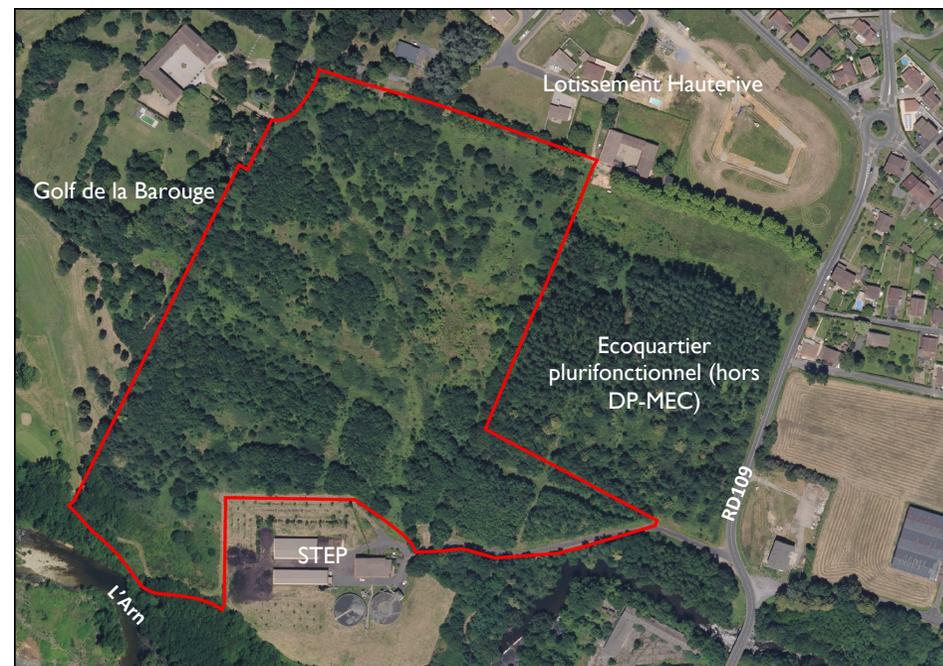
Situation du secteur

Le secteur se situe au sud du bourg centre de Pont-de-l'Am et au nord de la rivière Arn. Le secteur est limitrophe :

- à l'est, le secteur est bordé par un autre secteur à projet dédié à un écoquartier plurifonctionnel (hors DP-MEC). Plus à l'est, la RD109 qui est un trait d'union entre Pont-de-l'Am et Mazamet et plus largement avec Castres à l'ouest via la RD612 dessert l'entrée principale du projet de centrale photovoltaïque ;
- au nord, le lotissement Hauterive est fin de développement ;
- à l'ouest, le golf de la Barouge ;
- au sud du secteur, la station d'épuration intercommunale de Pont-de-l'Am et Mazamet est implantée.

Ainsi, le secteur d'aménagement constitue une extension d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. En effet, la rive gauche de l'Arn est également urbanisée sur la commune limitrophe de Bout-du-Pont-de-l'Am et crée une conurbation de Pont-de-l'Am à Mazamet.

Le secteur est constitué en second rideau de l'entrée de ville à constituer de la RD109 et agit comme vitrine technologique de la commune. La centrale photovoltaïque s'insère dans un projet global dont la partie liée à l'habitat et aux équipements (hors DP-MEC) viendra parfaire ce nouveau quartier de Pont-de-l'Am.



Site du projet et périmètre de la déclaration de projet emportant MEC du PLU

Situation du projet
Source : Orthophoto 2020 & Urban Projects



Présentation du secteur

Le secteur présente une diversité d'habitats naturels dont :

- des friches arbustives dominées par la ronce à l'ouest ;
- une haie variée (chênes, peupliers, frênes) couplée d'une strate arbustive et herbacée puis d'un alignement de platanes au nord ;
- une haie variée (chênes, peupliers, frênes) couplée d'une strate arbustive et herbacée à l'est ;
- L'extrémité d'une ripisylve de frênes et d'aulnes le long de l'Am au sud ;
- en son sein de nombreux ronciers marqués par quelques reprises éparées de frênes.

Une zone à caractère humide est également identifiée sur le site. Il s'agit de la prairie hygrophile à l'est. Un fossé temporaire/noue naturelle traverse également le secteur du nord-ouest au sud-est vers l'Am. Une zone inondable est définie au Plan de Prévention des Risques inondations ; elle concerne les abords immédiats de l'Am, au sud de la station d'épuration et sa voie d'accès.

Les enjeux écologiques sont globalement faibles sur l'ensemble du secteur, excepté :

- pour les zones humides, enjeux modérés ;
- pour deux linéaires d'arbres le long de fossés (favorables aux chiroptères et aux insectes saproxylophages), enjeux modérés.

Plusieurs stations d'Espèces Envahissantes Exotiques sont repérées sur le secteur.

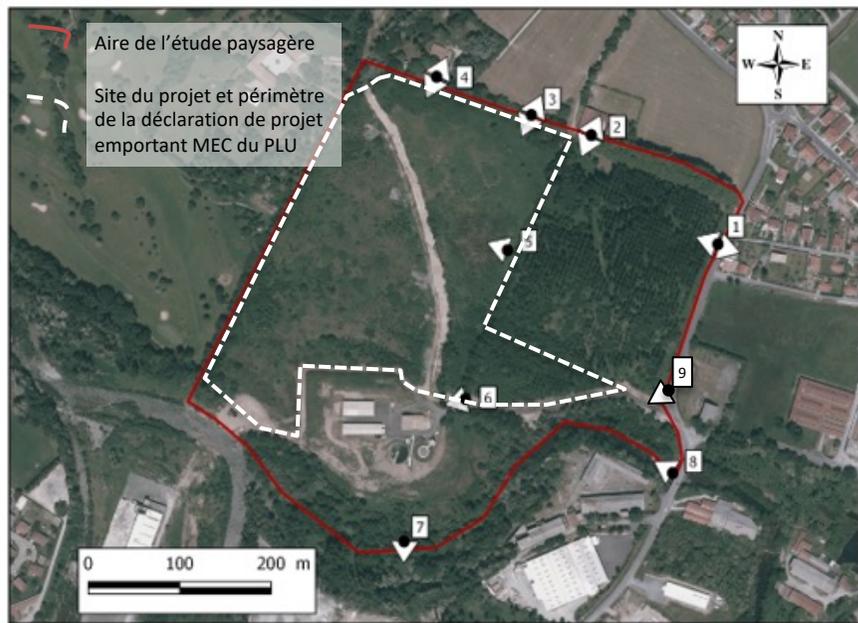
La topographie du site est peu importante. Les terrains sont principalement inclinés du nord (point haut) au sud (point bas). Le dénivelé cumulé négatif est d'environ 10 mètres du nord du site jusqu'à la ripisylve de l'Am où le cours d'eau a creusé son lit une dizaine de mètres plus bas encore.

Les accès au secteur sont existants depuis la RD109 en deux points : au nord par le chemin d'Hauterive et au sud par le chemin de la station d'épuration. Ces accès sont suffisants au regard du trafic routier induit en phase d'exploitation de la centrale photovoltaïque. Aucun autre accès n'existe et les liaisons piétonnes et cyclistes ne sont pas établies entre le secteur et l'urbanisation existante, notamment le centre bourg, les commerces, services et équipements du village.



 Site du projet et périmètre de la déclaration de projet emportant MEC du PLU

Site du projet
Source : Orthophoto 2020 & Urban Projects



Enjeux et objectifs du secteur

Enjeux	Objectifs
Maintien d'une entrée de ville qualitative	Développer un projet permettant de valoriser l'entrée de ville par l'implantation d'une vitrine technologique intégrée au paysage, composée et pensée avec le projet global plurifonctionnel d'écoquartier (hors DP-MEC) qui sera la partie la plus mise en avant au regard de son implantation des caractéristiques urbaines et architecturales qui le composeront.
Maintien d'une diversité de milieux naturels	Conserver et créer des espaces naturels de différentes natures pour plus de biodiversité
Maintien des zones humides	Développer un projet d'aménagement en évitant autant que possible la destruction de zones humides
Protection des biens et des personnes	Aménager le secteur en évitant le plus possible d'exposer les constructions et installations au risque inondation
Maintien des sites à sensibilité écologique forte ou modérée	Développer un projet sur des espaces à moindre sensibilité écologique et prévoir la protection des éléments à plus forte sensibilité
Maîtrise de la diffusion des espèces exotiques envahissantes	Supprimer les végétations exotiques envahissantes par tout moyen.
Maintien des vues ouvertes sur Mazamet et la Montagne Noire	Conserver la topographie existante du secteur et ne pas entraver les vues sur le grand paysage qui peuvent demeurer aux abords. La hauteur des installations limitée et la conservation et le maintien des haies arbustives déjà présentes y concourt.
Sécurisation des accès au secteur pour les automobilistes et les mobilités douces depuis la RD109, axe d'entrée de ville très circulé	Maintenir un faible nombre d'accès au secteur par la RD109 et améliorer ceux existants Renforcer l'accessibilité du secteur pour les mobilités douces qui interviendront sur certains pourtours du site.

Principes d'aménagement du secteur

Présentation des orientations de programmation

Destinations du secteur

- Équipement d'intérêt collectif : centrale photovoltaïque sur environ 11 hectares.

Programme et programmation technique

- 752 tables comprenant 18 672 panneaux solaires photovoltaïques d'une puissance totale de 10,27 MWc
- 4 postes de transformation
- 1 poste de livraison raccordé au poste électrique d'Aussillon
- Une gestion pluviale naturelle à l'échelle de l'ensemble du secteur (conservation et évitement de la noue transversale). Au regard de la perméabilité du projet, pas de compensation à l'imperméabilisation des sols
- Les voies nouvelles se raccorderont à la RD109 en deux points maximum et à partir des voies existantes (chemin de Hauterive et chemin de la station d'épuration)
- L'accès existant à la station d'épuration sera maintenu et inchangé
- Le chemin de la station d'épuration et les alignements d'essences mixtes du chemin de Hauterive et du chemin des Berges seront intégrés à la conception du projet
- Les raccordements en réseaux secs et humides (défense incendie) se feront depuis la RD109 et le chemin de la station d'épuration
- La centrale photovoltaïque seront raccordées au poste électrique d'Aussillon

Programmation temporelle

- La zone sera constructible dès l'adoption de la mise en compatibilité du PLU
- Un phasage d'urbanisation pourra être défini par la commune ou l'aménageur du secteur

Présentation des orientations d'aménagement

Principes d'occupation du sol

Le secteur d'Hauterive sera divisé en 4 compartiments dans lesquels le programme des constructions et installations devra être mis en œuvre :

- La partie ouest du secteur sera consacrée à l'implantation de la centrale photovoltaïque.
- À l'est, les constructions à vocation d'habitat et d'équipement s'implanteront, ainsi que les aires de stationnement nécessaires à la vie du projet.
- L'extrémité sud du secteur, sur les rives de l'Am, sera dédié à l'aménagement d'un espace vert public à dominante naturelle pouvant intégrer un parcours sportif.

Mobilité/déplacement

Accès

Les accès au secteur d'Hauterive se feront depuis la RD109 qui borde le site. Ils seront au nombre de deux (2) afin de limiter la succession d'accès collectifs et privés pour ne pas perturber les conditions de circulation sur la voie départementale :

- Un premier accès sera situé au nord au niveau du chemin d'Hauterive existant ;
- Un second accès sera situé au sud sur le chemin existant menant à la station d'épuration.

Mobilités motorisées

La circulation des véhicules se fera par des voies internes au secteur. Les voies existantes seront maintenues, requalifiées ou rectifiées le cas échéant.

Depuis l'accès nord, une voie de desserte sera créée et aboutira sous forme d'une placette. Cette voie desservira uniquement les logements situés le plus au nord du site.

Depuis l'accès sud, une voie en « U » viendra se greffer à la voie existante de desserte de la station d'épuration. Certaines parties de cette voie pourront être maintenues végétalisées et réservées aux services publics. Les routes seront implantées de façon à ce que les plus longues longueurs soient orientées nord-nord-est/sud-sud-ouest pour créer des perspectives paysagères ouvrant sur la Montagne Noires au sud et sur le double alignement de platanes du chemin d'Hauterive au nord.

La partie ouest du secteur qui comprend la centrale photovoltaïque pourra être équipée de voies internes ou périphériques en fonction des besoins et des impératifs de sécurité publique. Ces voies devront être réalisées en matériaux perméables ou semi-perméable de préférence.

Mobilités douces et actives

Le secteur est bordé par la RD109, axe majeur reliant Mazamet à Pont-de-l'Am. Un cheminement doux piétons/cyclistes sera aménagé le long de la route départementale afin d'améliorer les conditions de déplacements entre le site de Hauterive et le cœur de village.

À l'ouest, un second cheminement doux piétons/cyclistes sera aménagé le long du golf de la Barouge. Il connectera le chemin d'Hauterive à la confluence de l'Am et du Thoré au sud.

Ces deux cheminements ci-dessus seront reliés à une nouvelle liaison douce sur la voie existante de la station d'épuration. Ce cheminement pourra se poursuivre vers les rives de l'Am et du Thoré dès lors que les contraintes environnementales potentielles seront levées.

Les voies internes du secteur seront équipées d'au moins un trottoir.

Stationnement

Le stationnement sera géré à l'intérieur même du projet et ne nécessite pas d'aménagement particulier au regard de la faiblesse du trafic qui sera généré en phase d'exploitation.

Paysage et espace public

La localisation du secteur en entrée de ville et à proximité immédiate des rives de l'Am et sa confluence avec le Thoré impose de travailler un projet à forte valeur paysagère et environnementale. Notamment pour ne pas altérer les vues sur les espaces connexes, notamment ceux visés par le projet global plurifonctionnel (hors DP-MEC) situés à l'est.

Les éléments suivants doivent être présents sur l'ensemble du secteur :

- Le double alignement de platanes du chemin de Hauterive sera maintenu et valorisé ;
- Le couvert boisé de l'extrémité de la ripisylve des rives de l'Am et du Thoré sera maintenu. Les coupes et abatages d'arbres devront être limités afin de conserver le caractère naturel de la ripisylve ;
- Une alternance d'arbres et d'arbustes conservés voire dans certains cas replantés afin d'intégrer la centrale photovoltaïque dans l'environnement naturel. Les clôtures perméables seront toujours accompagnées et séquencées de cette haie maintenue ou créée. Aussi, les postes de transformation adopteront des bardages facilement intégrables au paysage (pierre ou bois) ;
- Les deux principaux chemins piétons/cyclistes le long du golf et de la voie existante de la station d'épuration seront accompagnés d'une végétation au moins en strate arbustive sur les parties qui jouxtent la centrale photovoltaïque ;
- La prairie hygrophile évitée pourra être soit ouverte au public via des cheminements doux, soit intégrée du mieux possible via le chemin des Berges au circuit de cheminements doux en projet par le biais du projet global plurifonctionnel (hors DP-MEC) ;

Qualité urbaine et architecturale

L'architecture des quelques constructions en dur favorisera des formes et volumes simples intégrés à l'environnement naturel au regard des matériaux naturels ou d'imitation tels que le bois et la pierre.

Les tables photovoltaïques ont une hauteur limitée qui permet de conserver les points de vues plus ou moins lointains. La couverture végétale maintenue, ou créée selon les cas, aux abords joue le rôle de filtre végétal et de corridor écologique. Celle-ci met en valeur la centrale photovoltaïque qui agit comme vitrine technologique de la commune.

Qualité environnementale

Les milieux humides existants devront être maintenus dans leur intégralité : Prairie hygrophile à l'est et noue naturelle au nord-ouest au sud-est.

La palette végétale des plantations à mettre en œuvre sur quelques pourtours potentiellement altérés lors des travaux favorisera un choix d'essences locales, déjà présentes, adaptées au climat et à la nature des sols du secteur. Elles participeront à renforcer la qualité écologique de la ripisylve de l'Am à l'extrémité sud du secteur mais également des autres haies à enjeux modérés repérées sur les lisières nord et est notamment.

Les espèces envahissantes seront éliminées.

Qualité énergétique

L'implantation des tables supportant les panneaux solaires sera travaillée de façon à optimiser au mieux l'espace disponible pour un rendement maximal. A noter que l'économie de CO2 attendue est de l'ordre de 255 tonne. En ce sens, l'opération projetée a une empreinte environnementale positive et favorise la production d'énergies renouvelables.

OAP - Hauterive - Pont-de-l'Arn

LEGENDE

Mobilité et déplacements

-  Voie principale à créer ou requalifier
-  Voie secondaire à créer ou requalifier
-  Cheminement doux à créer
-  Portail à créer pour sécuriser l'accès à la centrale photovoltaïque
-  Entrée de l'opération

Paysage et environnement

-  Espace vert et zone humide à maintenir et valoriser (évitement)
-  Noie pluviale naturelle existante à maintenir
-  Principe de plantation d'arbres et arbustes (essences locales) à créer ou maintenir (évitement) + clôtures vertes intégrées

Programmation et composition urbaine

-  Centrale photovoltaïque



Source : photo aérienne géoportail

Urban Projects



COMMUNE DE PONT-DE-L'ARN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CASTRES - MAZAMET

Orientations d'Aménagement et de
Programmation – Secteur Hauterive

