

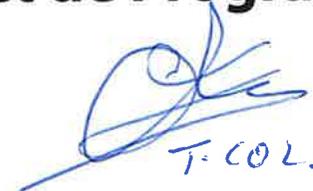


DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT
Commune de Cers

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme - PROJET -



Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation


T. COLAS 20 feuilles

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 10 octobre 2011	Modification du PLU approuvée par DCM du 30 mars 2015	Révision générale du PLU prescrite par DCM du 27 mars 2017	Révision générale du PLU arrêtée par DCM du 26 septembre 2023	Révision générale du PLU approuvée par DCM du
--	---	--	---	---



MAÎTRISE D'OUVRAGE

Commune de Cers

Hôtel de ville - 9 avenue de la Promenade
34420 CERS



DOCUMENT RÉALISÉ PAR :

BETU

Urbanisme - Aménagements

La Courondelle - 58 allée John Boland
34500 BEZIERS
Tél : 04 67 39 91 40 - Fax : 04 67 39 91 41

OAP «ENTREE EST DE L'AGGLOMERATION» RÉALISÉE PAR :

l* |a|gence|a|ctions|t|erritoires

L*agence actions territoires

Paysage Urbanisme

14 B rue Toiras
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 48 78 20 90



SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE	4	La mixité sociale et fonctionnelle	31
Rappels réglementaires relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation	6	Les plantations dans l'opération urbaine	31
II. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR D'« ENTRÉE EST DE L'AGGLOMÉRATION »	7	Les clôtures	31
Le secteur concerné par l'OAP	9	Les stationnements	31
Des qualités patrimoniales fortement dégradées	12	La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public	31
Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet	13	Les déplacements et cheminements doux	31
Les conditions d'aménagement de la zone	15	La desserte par les voies et réseaux	31
Stratégie : replacer le canal du midi dans son grand paysage, nouvelle image d'entrée d'agglomération	15	La prévention des risques	31
Orientations et objectifs	15	V. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR « LA JOIE »	33
Les curseurs à activer	15	Le secteur concerné par l'OAP	35
III. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA REQUALIFICATION ET DE LA VALORISATION DU VILLAGE	16	Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet	37
Le secteur concerné par l'OAP	18	Les conditions d'aménagement de la zone	38
Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet	20	Priorité d'urbanisation	38
Les conditions d'aménagement de la zone	21	Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	38
Urbanisation immédiate	21	Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	38
Les conditions de requalification et de valorisation du village	21	La qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	39
IV. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PROJET URBAIN « LES GRANGETTES »	22	Les espaces perméables et verts dans l'opération urbaine	39
Le secteur concerné par l'OAP	24	Les clôtures	40
Le schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du projet	28	Les stationnements	40
Les conditions d'aménagement de la zone	29	La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public	40
Priorité d'urbanisation	29	Les déplacements et cheminements doux	40
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	29	La desserte par les voies et réseaux	40
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	29	La prévention des risques	40
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	30		





I. PRÉAMBULE





RAPPELS RÉGLEMENTAIRES RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Article L.151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.»

Article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Article L.151-7 du Code de l'urbanisme

«I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.»





II. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR D'« ENTRÉE EST DE L'AGGLOMÉRATION »



LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Le village de Cers se positionne au Sud-Ouest du territoire, en bordure de la RD612, voie historiquement structurante entre Béziers et Agde. Elle constitue l'axe depuis lequel l'accès au village se réalise en empruntant la RD37E16 devant l'avenue de la Promenade dans la partie urbanisée de Cers.

Cette voie et cette amorce constitue également l'entrée Est de l'Agglomération de Béziers Méditerranée. Faisant front au canal du Midi, elle représente un enjeu paysager et de mobilité, qui a donné lieu à mener une étude pour l'«Élaboration des orientations d'aménagement pour la valorisation patrimoniale et paysagère de l'entrée Est de l'Agglomération (RD612 Route d'Agde - Canal du Midi)».

Cette étude porte sur l'ensemble du paysage en lien avec le canal du midi, intégrant la RD612 et ses abords, ainsi que le Sud du village. Cette étude est ici traduite en Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Initialement centrée sur le périmètre d'intérêt communautaire (entre canal et RD612), la réflexion a mis en avant un besoin d'orientations stratégiques sur un périmètre bien plus large (allant au-delà de la limite communal de Cers).

L'OAP inclut donc la partie de cette étude incluse dans le territoire de Cers, sur tout le Sud du village.

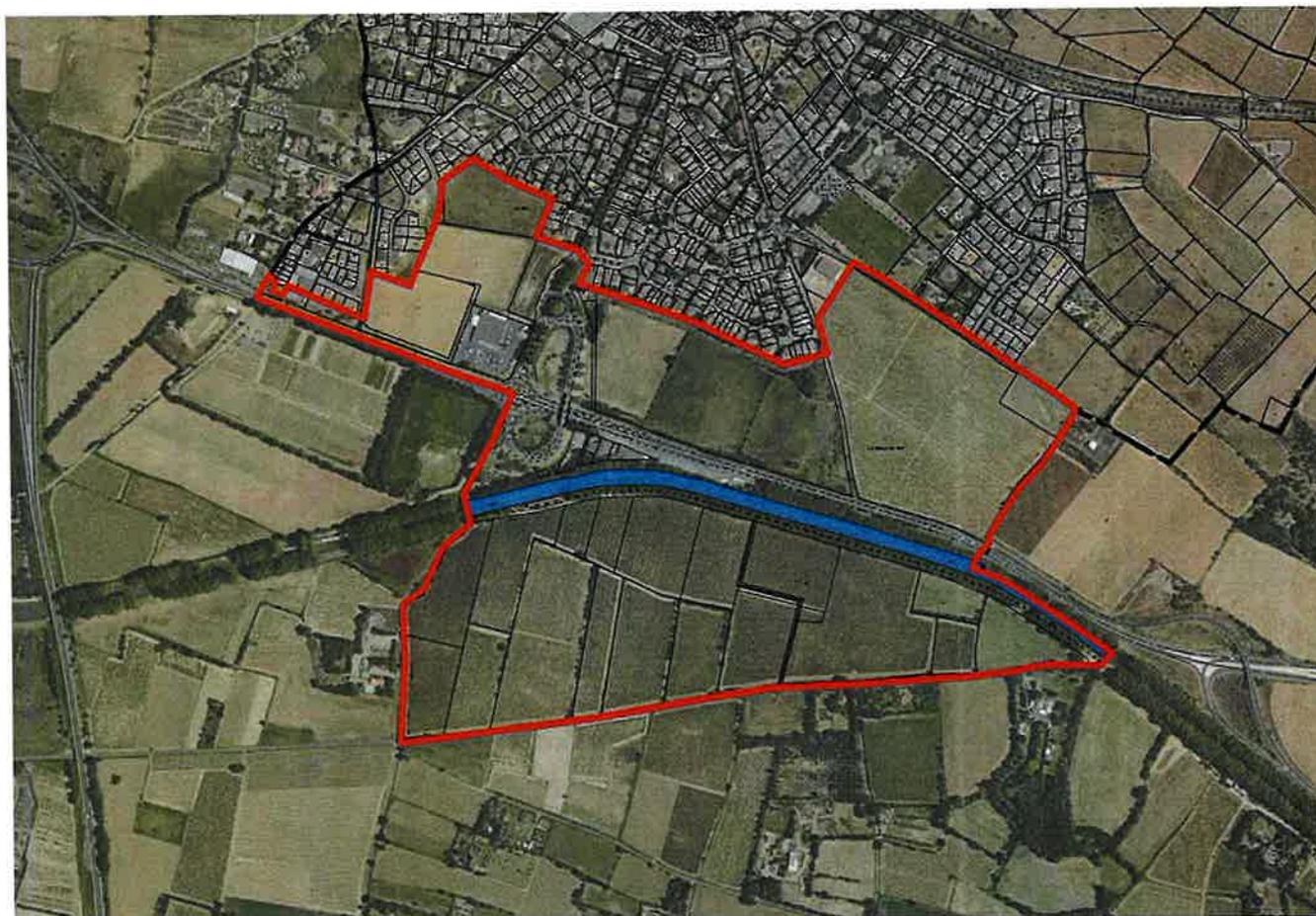


Illustration 1. Périmètre de l'OAP

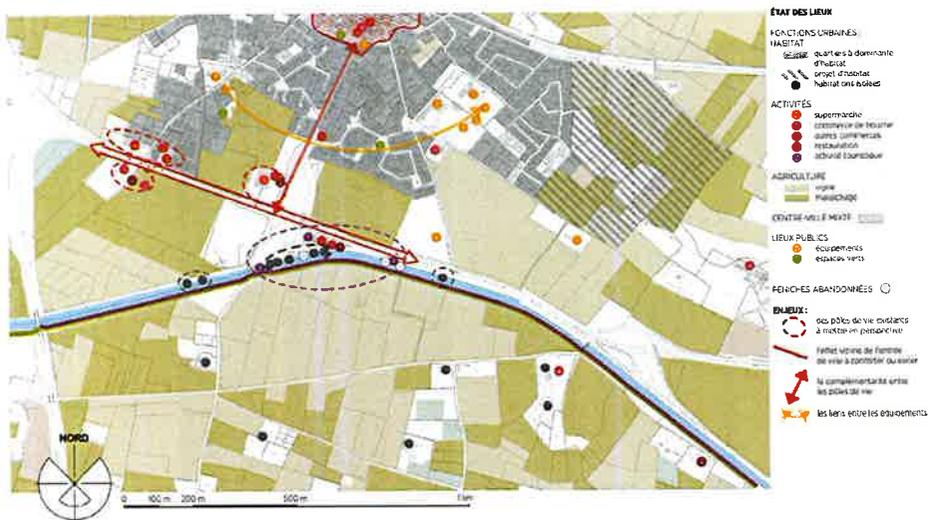


Illustration 4. Composition du site et lieux d'attractivité, Source : Étude de valorisation patrimoniale et paysagère de l'entrée Est de l'Agglomération depuis la RD612



Illustration 6. Structuration paysagère, Source : Étude de valorisation patrimoniale et paysagère de l'entrée Est de l'Agglomération depuis la RD612

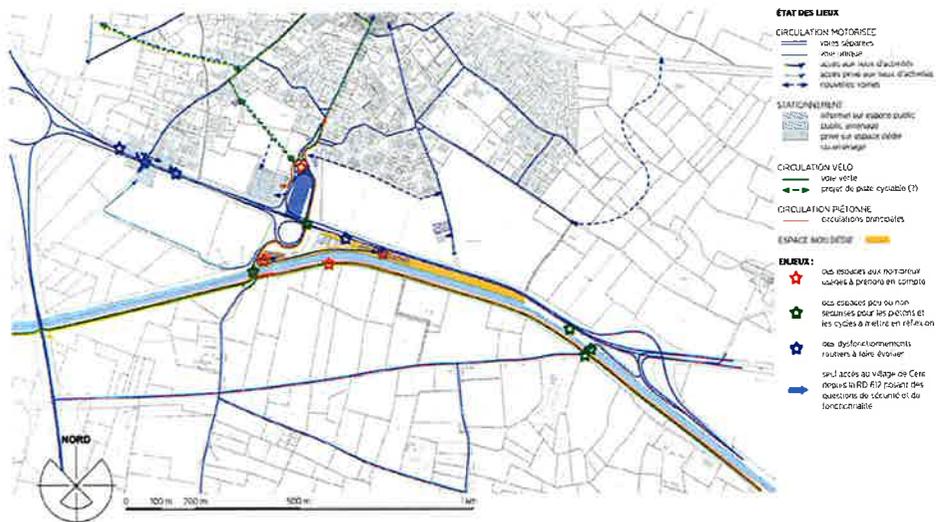


Illustration 5. Circulation viaire et modes doux, Source : Étude de valorisation patrimoniale et paysagère de l'entrée Est de l'Agglomération depuis la RD612

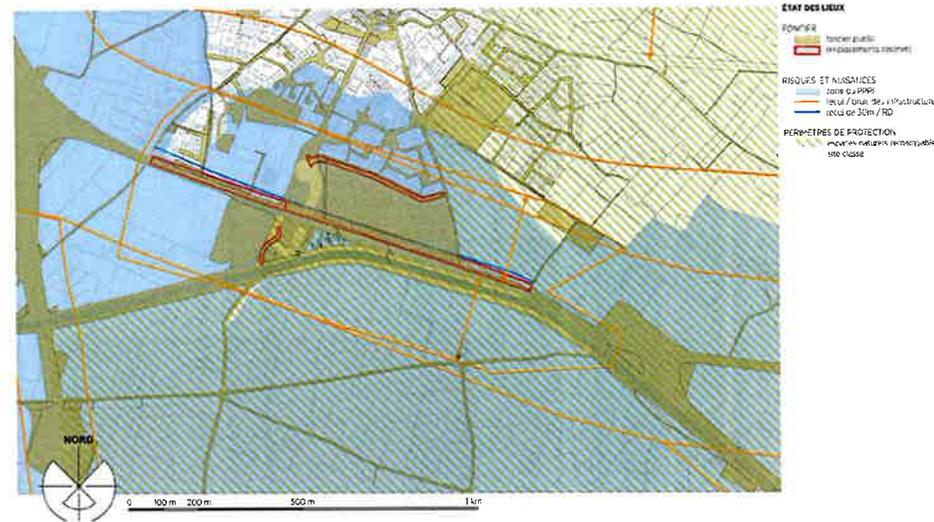


Illustration 7. Un site contraint, Source : Étude de valorisation patrimoniale et paysagère de l'entrée Est de l'Agglomération depuis la RD612

Des qualités patrimoniales fortement dégradées

La portion du Canal du Midi, analysée dans la présente étude, s'étire sur 1 km avec son triple alignement de platane caractéristique. On y croise quelques ouvrages d'art dont le Pont de Caylus, des cales de décantation dissimulées sous la végétation, des bornes marquant la propriété du Canal du Midi.

Les alignements de platanes

Les plantations du canal du Midi connaissent aujourd'hui une mutation profonde avec les ravages du chancre coloré qui condamne, à terme, les platanes. La mutation du paysage doit être anticipée.



Le pont de Caylus

Réalisé fin XVIII^{ème}, il fait partie des ouvrages de franchissement construit sur le Canal du Midi et est le seul ouvrage d'intérêt sur le site.



Dans les années 1990, le pont a fait l'objet de travaux notamment de la construction d'un mur d'épaulement en maçonnerie de moellons dont la mise en œuvre ne correspond pas aux maçonneries en pierre de taille de grand appareil du pont.

L'état général du pont ne présente pas de pathologie particulière. On notera que le dos d'âne, engendré par les deux pentes du tablier est assez prononcé.

La seule construction ancienne du site n'a aucun lien historique avec le canal et ne représente pas d'intérêt patrimonial spécifique compte tenu de son architecture banale.



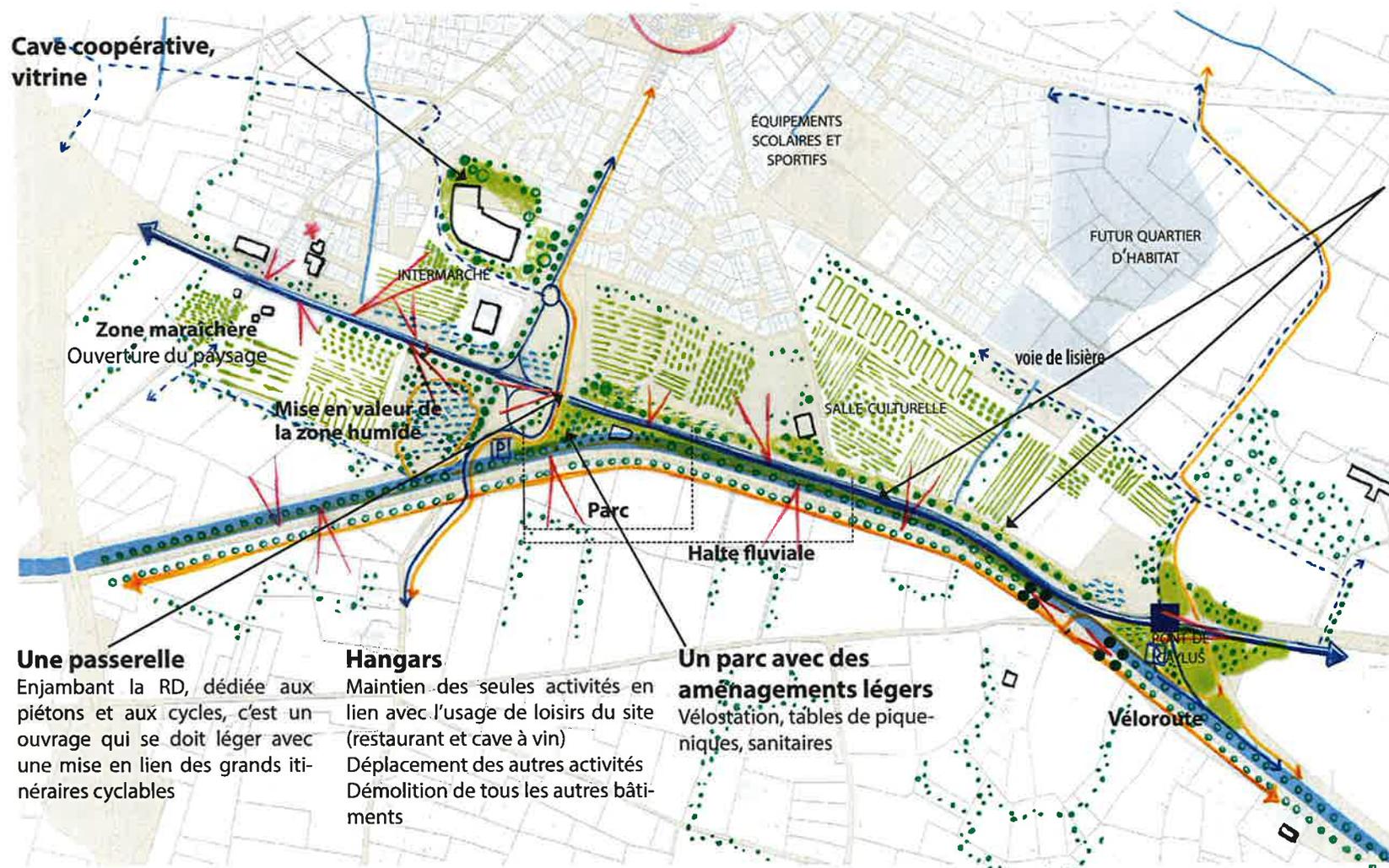
Illustration 8. Un site contraint, Source : Étude de valorisation patrimoniale et paysagère de l'entrée Est de l'Agglomération depuis la RD612



Illustration 9. Les platanes, Source : Étude de valorisation patrimoniale et paysagère de l'entrée Est de l'Agglomération depuis la RD612

LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP du projet de valorisation patrimoniale et paysagère de l'entrée Est de l'Agglomération, comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.



Restructuration du paysage

Recomposition / mise en scène des points de vue
 Renaturation du site et du canal peuvent prendre du temps mais des amorces paysagères peuvent d'ores et déjà être faites
 Affirmation de 3 séquences le long du canal : une essence principale et une variation des essences au niveau des bâtiments existants et du Pont de Caylus

Fonctionnement viaire réorganisé

Simplification des accès viaires vers Cers et Portiragnes
 Mise en sécurité des accès vélos et piétons
 Bouclage des chemins et voies cyclables entre les 2 ponts

Une passerelle

Enjambant la RD, dédiée aux piétons et aux cycles, c'est un ouvrage qui se doit léger avec une mise en lien des grands itinéraires cyclables

Hangars

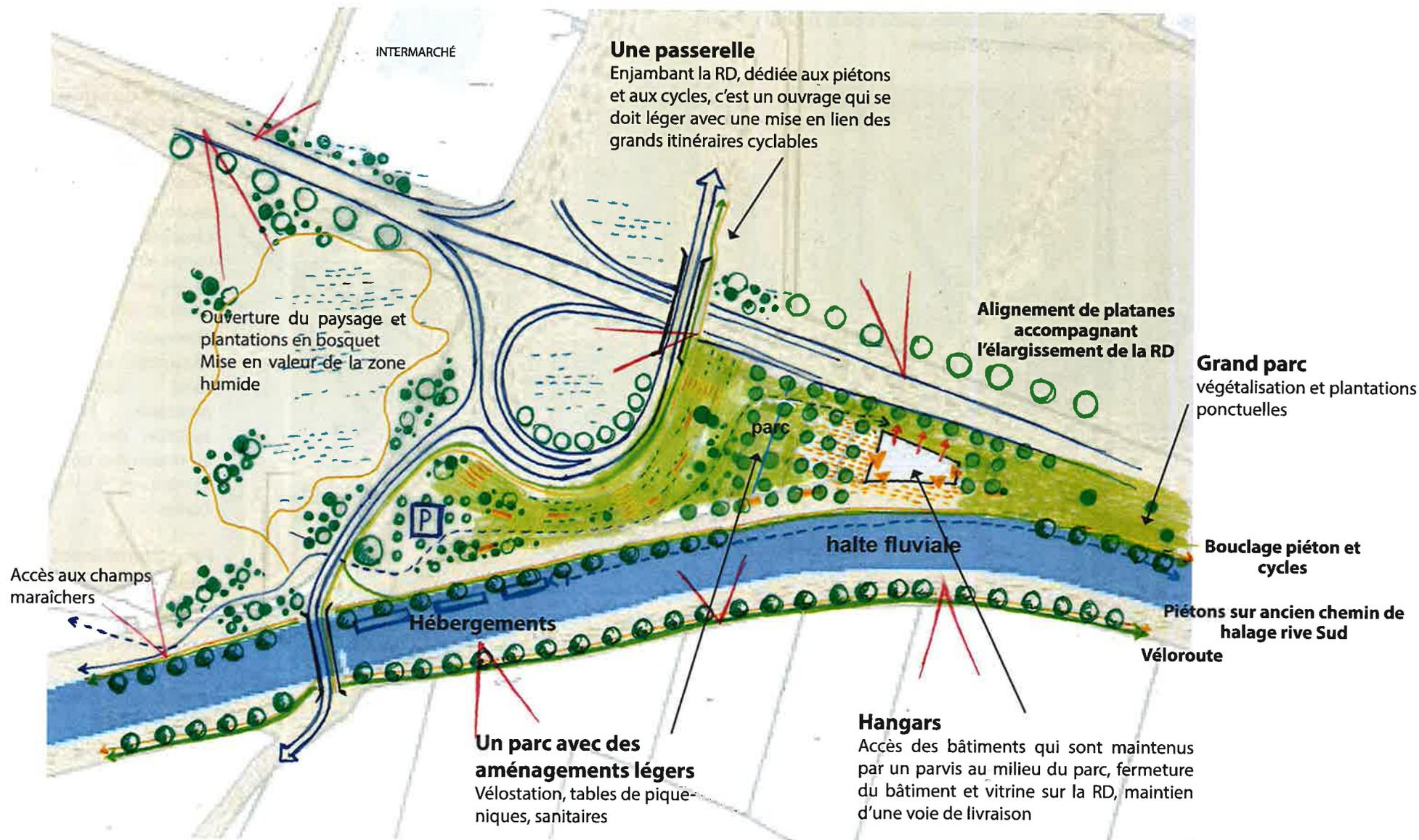
Maintien des seules activités en lien avec l'usage de loisirs du site (restaurant et cave à vin)
 Déplacement des autres activités
 Démolition de tous les autres bâtiments

Un parc avec des aménagements légers

Vélostation, tables de pique-niques, sanitaires

Nota : le schéma d'aménagement permettent une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET - ZOOM SUR LES ABORDS DU CANAL



Nota : le schéma d'aménagement permettent une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.



LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Cette OAP intègre les zones Np, Nt, Ap, A0, I-AUEv, Uep et UEc.

Stratégie : replacer le canal du midi dans son grand paysage, nouvelle image d'entrée d'agglomération

S'appuie sur différentes forces et vient répondre à différentes faiblesses :

- Un espace patrimonial reconnu (site classé, UNESCO...) pour ses qualités bâties, paysagères et environnementales
- Un paysage de qualité déjà présent et une trame verte et bleue intéressante sur le site
- Des espaces agricoles de proximité déjà présents
- Un espace de transition entre les espaces naturels et urbains de l'agglomération qui est caractérisé par une agriculture dynamique et de qualité
- Un espace accessible pour une diversité de modes de transport / un espace de passage important
- Un croisement de différents itinéraires cyclables importants et à mi-chemin entre Béziers et les plages
- Une commune coupée en 2 par la RD et contrainte par l'inondation qui souhaite se développer au Nord de la RD

Orientations et objectifs

Mettre en scène le paysage du canal

- Renforcer les traces historiques présentes
- Valoriser / rouvrir les vues depuis la RD, sur et depuis le canal,
- Valoriser le caractère naturel et agricole du site

Reconfigurer les liens entre le village, l'espace agricole et le canal

- Fluidifier et sécuriser les liens piétons et cycles Nord-Sud, en particulier entre les itinéraires vélos
- Permettre le dédoublement de la RD
- Recomposer l'entrée d'agglomération, l'accès à Cers et Portiragnes

Qualifier un espace agri-urbain

- Renforcer la vocation agricole des espaces non bâtis de part et d'autre de la RD et au Sud du canal
- Qualifier une zone tampon entre espace urbain et agricole

Requalifier un espace d'accueil autour du canal

- Assurer une cohérence d'action sur l'ensemble du site
- Clarifier les vocations du site
- Valoriser «un parc intime» en bord de canal

Les curseurs à activer

Suite à un travail de différents scénarii, les usages maintenus / confortés / développés sur le site sont les suivants :

1. Un espace fonctionnel à intégrer:

- Une RD dédoublée à long terme (plus aucun accès)
- Un nouveau carrefour d'entrée d'agglomération (qui dessert Cers et Portiragnes)

2. Un espace d'accueil au croisement des modes doux

Un espace aménagé pour la détente (habitants, cyclistes et plaisanciers), lieu de croisement des différents circuits vélos et piétons

3. Un espace de vie de proximité redonné aux habitants de l'agglomération

Cers, Portiragnes, Villeneuve-les-Béziers mais aussi les communes alentours par l'accès facilité par les modes doux

4. Un espace patrimonial remis en scène

Le canal et son paysage sont remis en lien / les vues sur le grand paysage sont mises en valeur par un programme paysager (plantations pour orienter le regard, ouvertures à créer...)





III. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA REQUALIFICATION ET DE LA VALORISATION DU VILLAGE



LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Les espaces de requalification et de valorisation du village concernent le centre-bourg et ses artères structurantes. Ces actions ou aménagements revêtent un enjeu majeur pour la Commune, afin de redonner de l'attractivité au cœur historique, d'améliorer et de sécuriser les conditions de circulations, d'accès et de desserte, d'embellir et de requalifier les espaces publics et les réseaux, et de travailler sur les linéaires de densification urbaine au gré des mutations foncières.

Le périmètre de l'OAP couvre une surface d'environ 13 hectares, soit 16% de la tache urbaine du village.



Illustration 10. Localisation du périmètre de l'OAP de requalification et de valorisation du village

Le repérage photographique

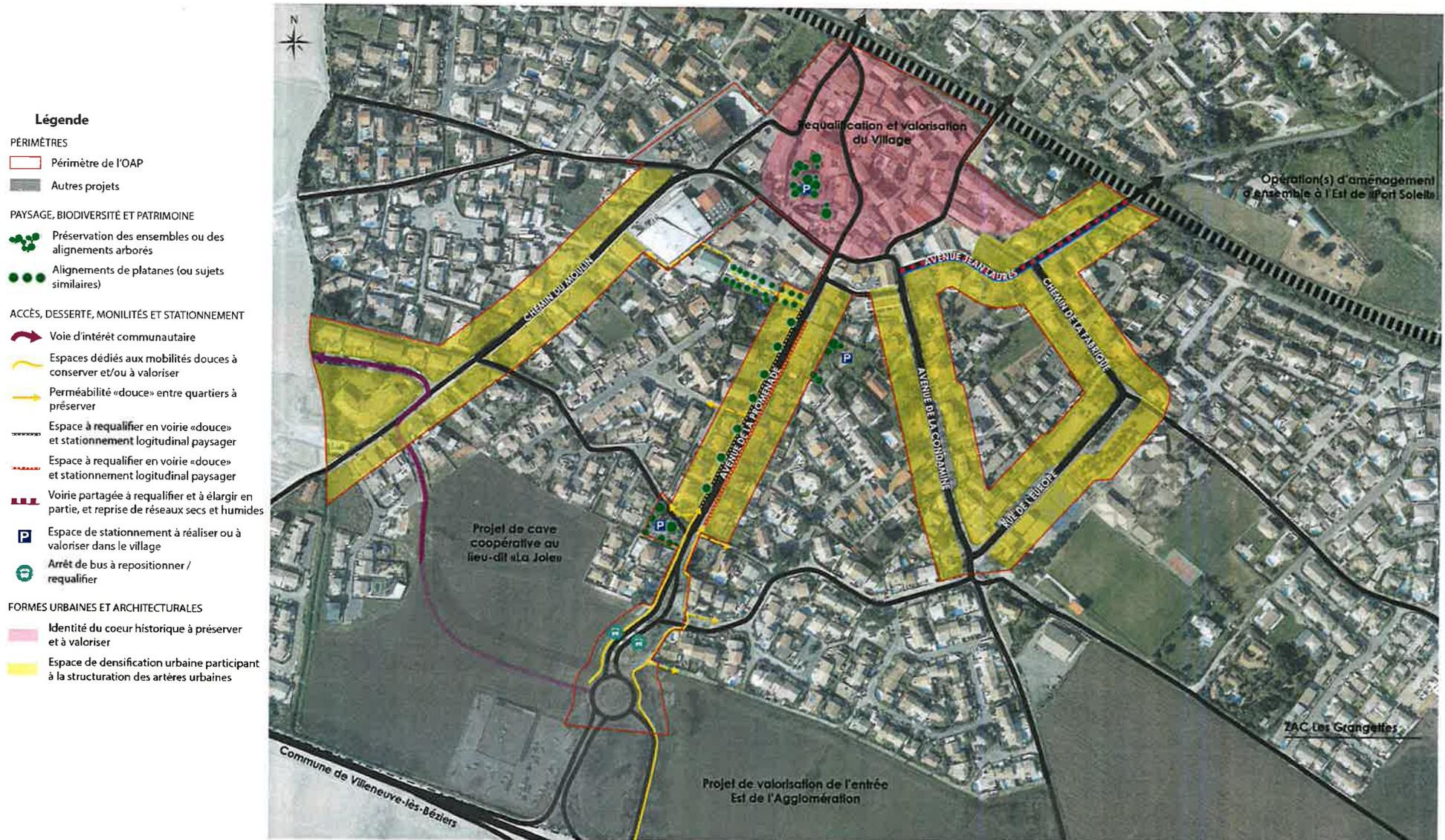
Les artères urbaines et le village

Illustration 11. Carte du repérage photographique



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP de requalification et de valorisation du village, comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale des zones, ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.



Nota : le schéma d'aménagement permettent une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.



LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe retenu est la mise en place d'un projet d'ensemble visant en une requalification et à une valorisation sur certains secteurs du village. Il s'agit essentiellement de redonner de l'attractivité au coeur historique, d'améliorer et de sécuriser les conditions de circulation, d'accès et de desserte, d'embellir et de requalifier les espaces publics et les réseaux, et de travailler sur les linéaires de densification urbain au gré des mutations foncières. Les actions et les aménagements doivent s'inscrire dans une démarche de valorisation paysagère et environnementale.

Cette OAP intègre les zones UA, UC et UEv.

Urbanisation immédiate

Cette OAP, couvrant des zones urbaines, représente un espace d'urbanisation immédiate. Toutefois, dans la mesure où certaines des interventions concernent la densification urbaine au gré de mutations foncières, la concrétisation de l'OAP est dépendante des mutations urbaines.

Les conditions de requalification et de valorisation du village

Les aménagements, espaces et réseaux publics et constructions devront s'inscrire dans une logique d'insertion architecturale et paysagère. Il doit être recherché :

- **Préserver et valoriser l'identité du coeur historique :**
 - Il convient de préserver l'identité du centre du village, qui se caractérise par un tissu urbain dense et mitoyen, des volumétries de constructions hautes, des alignements sur les voies et les emprises publiques, des ordonnancements d'ouvertures essentiellement de proportions verticales, des décors de façade emblématiques, ... et des apports végétalisés sur façades, toitures, ...
- **Préserver des ensembles ou des alignements arborés en coeur de village ou de quartiers ;**
- **Requalifier et valoriser certains axes structurants :**
 - L'avenue de la Promenade sera requalifiée, essentiellement pour permettre d'améliorer et de sécuriser les conditions de circulation des mobilités douces, d'accès et de réaménager des espaces de stationnements longitudinaux.
 - L'avenue Jean Laurès sera également requalifiée pour améliorer et sécuriser les conditions de déplacement des véhicules motorisés et des usagers de modes doux. Pour cela, la voirie sera amenée à être élargie sur certains tronçons. Les réseaux secs, d'eau potable et d'eaux pluviales, pourraient également être recalibrés.

- Les voies dédiées aux mobilités douces devront permettre d'assurer des déplacements plus sécurisés au sein d'espaces mieux identifiés et connectés.
- **Intégrer le projet de voie communautaire au sein de l'ossature viaire communale ;**
- **Conserver des alignements de platanes le long des axes structurants :**
 - Certains sujets arborés seront amenés à être supprimés pour améliorer les conditions de circulation des piétons ou cycles, et / ou pour sécuriser les accès des véhicules sur la voie. L'avenue de la Promenade devra toutefois conserver des alignements de platanes (ou des sujets arborés similaires) à minima sur un côté de la voirie.
- **Requalifier les arrêts de bus et améliorer leurs conditions d'accès :**
 - Les aménagements de l'avenue de la Promenade donneront lieu à la requalification voire au déplacement d'arrêts de bus. Le but étant d'améliorer leurs conditions d'accès tout en préservant la circulation des usagers des modalités douces et motorisés.
- **Affirmer une nouvelle structuration urbaine de part et d'autre des artères identifiées :**
 - Permettre une densification urbaine des espaces bordant les axes de déplacements majeurs, sur une profondeur de 25 mètres depuis les voies et emprises publiques, en autorisant des gabarits de constructions majorés ;
- **Créer ou valoriser des espaces de stationnement :**
 - Outre les ambiances urbaines et paysagères, les espaces de convivialité, et la présence de «petits» commerces et de services de proximité, l'attractivité du centre-bourg est aussi liée à ses conditions d'accès. Pour cela, des poches de stationnements sont recherchés à proximité ou dans le coeur historique. Ils pourront être associés à des espaces végétalisés ou de «placettes».





IV. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PROJET URBAIN « LES GRANGETTES »



LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Le secteur «Les Grangettes» s'inscrit à l'Est du village de Cers et au Sud de la voie ferrée. L'aménagement futur de ce site représente un enjeu majeur pour la Commune, en relation avec les quartiers existants, les espaces agricoles et naturels, mais aussi en lien avec les territoires limitrophes et les conditions de circulation et d'accès actuelles et projetées.

Le projet d'habitat doit se réaliser sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), opération d'aménagement d'ensemble d'initiative et sous maîtrise d'ouvrage publique.

Le périmètre de la ZAC présente une surface d'environ 9,6 hectares, parmi lesquels environ **7,9 hectares correspondent au périmètre opérationnel à vocation d'habitation**. La surface restante est classée en zone naturelle.

Le périmètre de l'OAP, intégrant la ZAC et la zone dédiée à la voie de desserte et de contournement, couvre une surface d'environ 10,9 hectare.

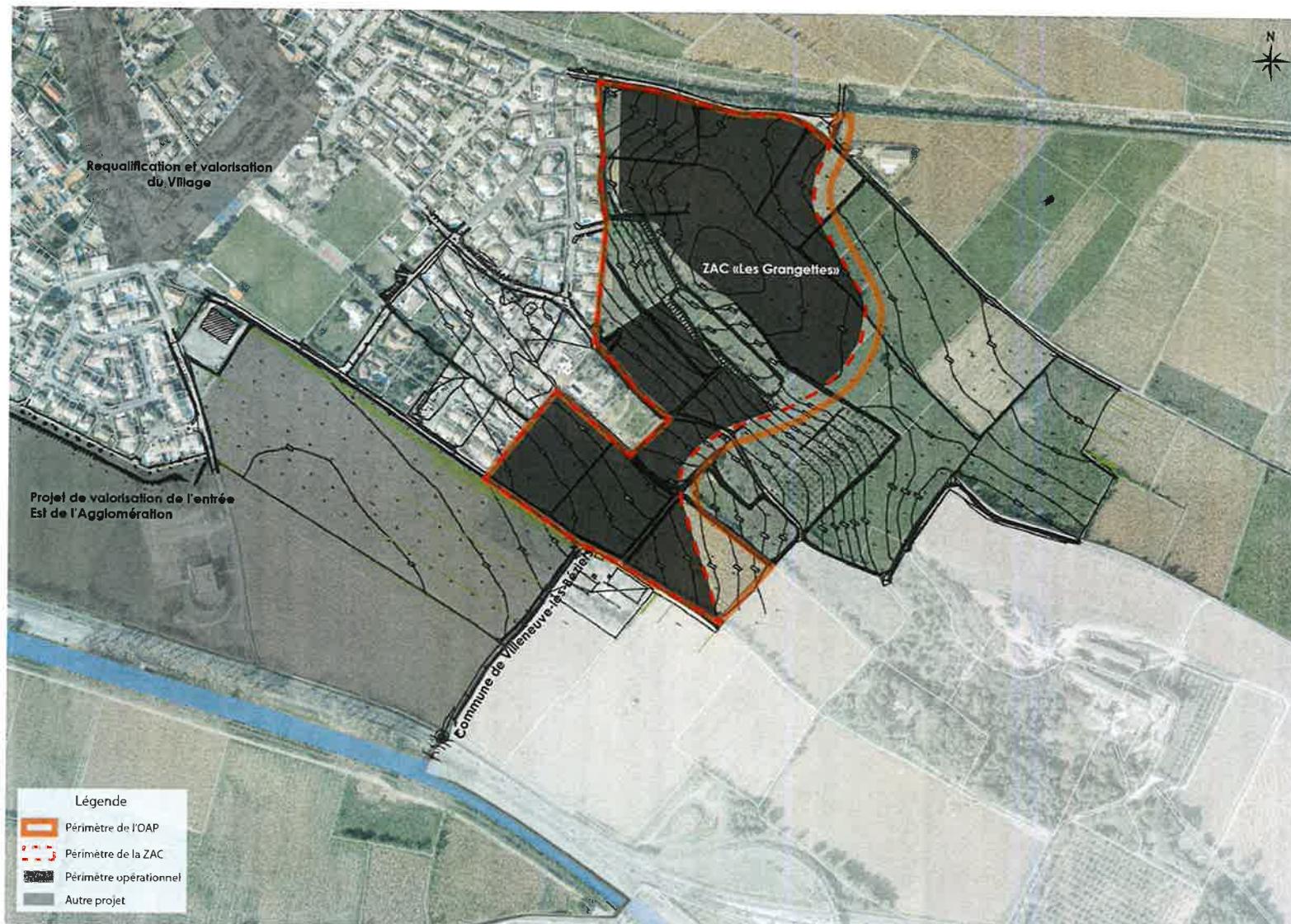


Illustration 12. Localisation du secteur d'OAP et du périmètre de la ZAC «Les Grangettes» et du périmètre opérationnel

Le repérage photographique

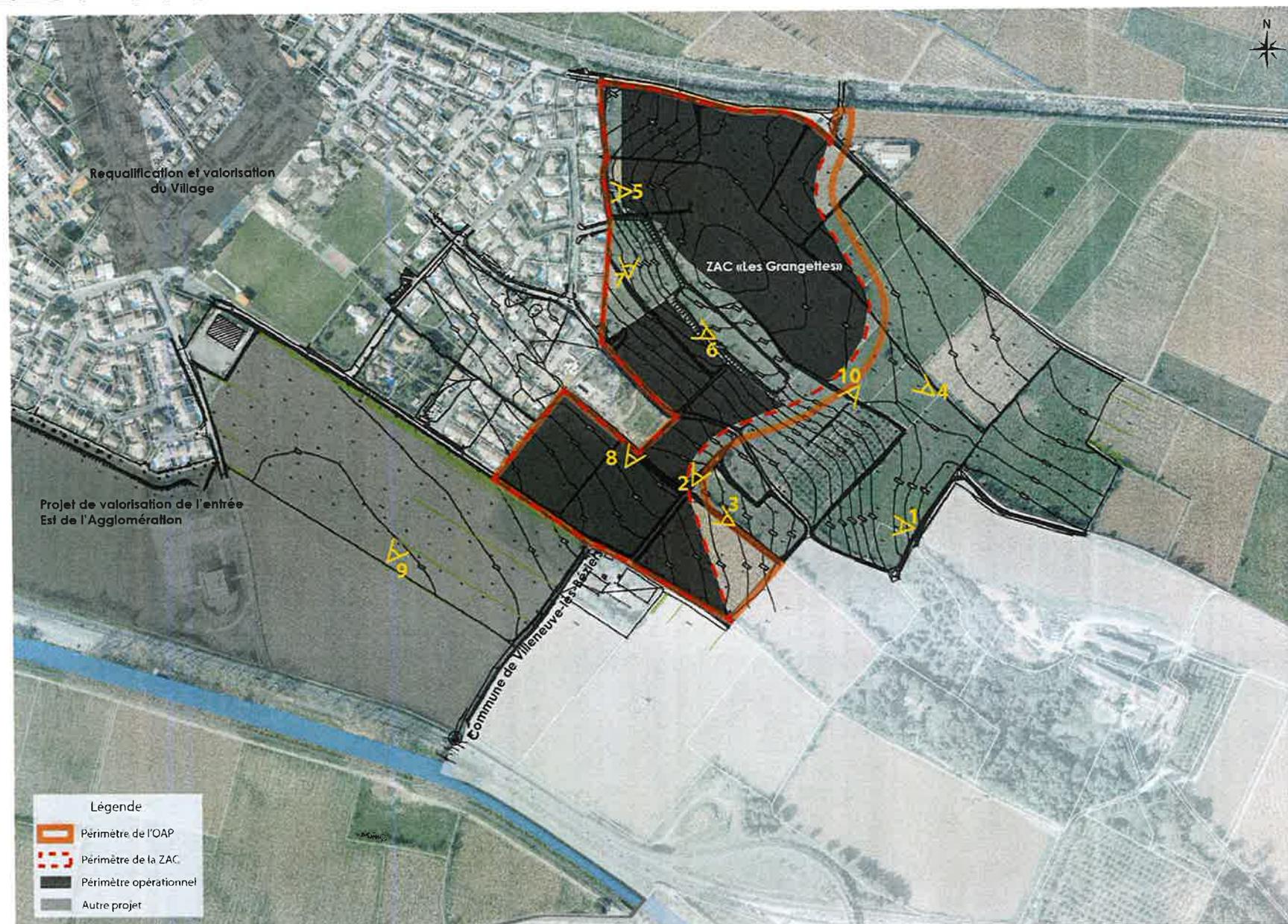


Illustration 13. Carte du repérage photographique

Photo 1 : panorama à partir du point haut du site



Photo 2 : chemin creux entouré de talus arborés



Photo 3 : talus en bordure de vignes



Photo 4 : pins parasol isolé au milieu d'une friche agricole



Photo 5 : limite urbaine côté Ouest



Photo 6 : talus piqué de figuier de Barbarie



Photo 7 : friche colonisé par aubépines



Photo 8 : cannes de Provence s'échappant d'un jardin dominé par un bosquet



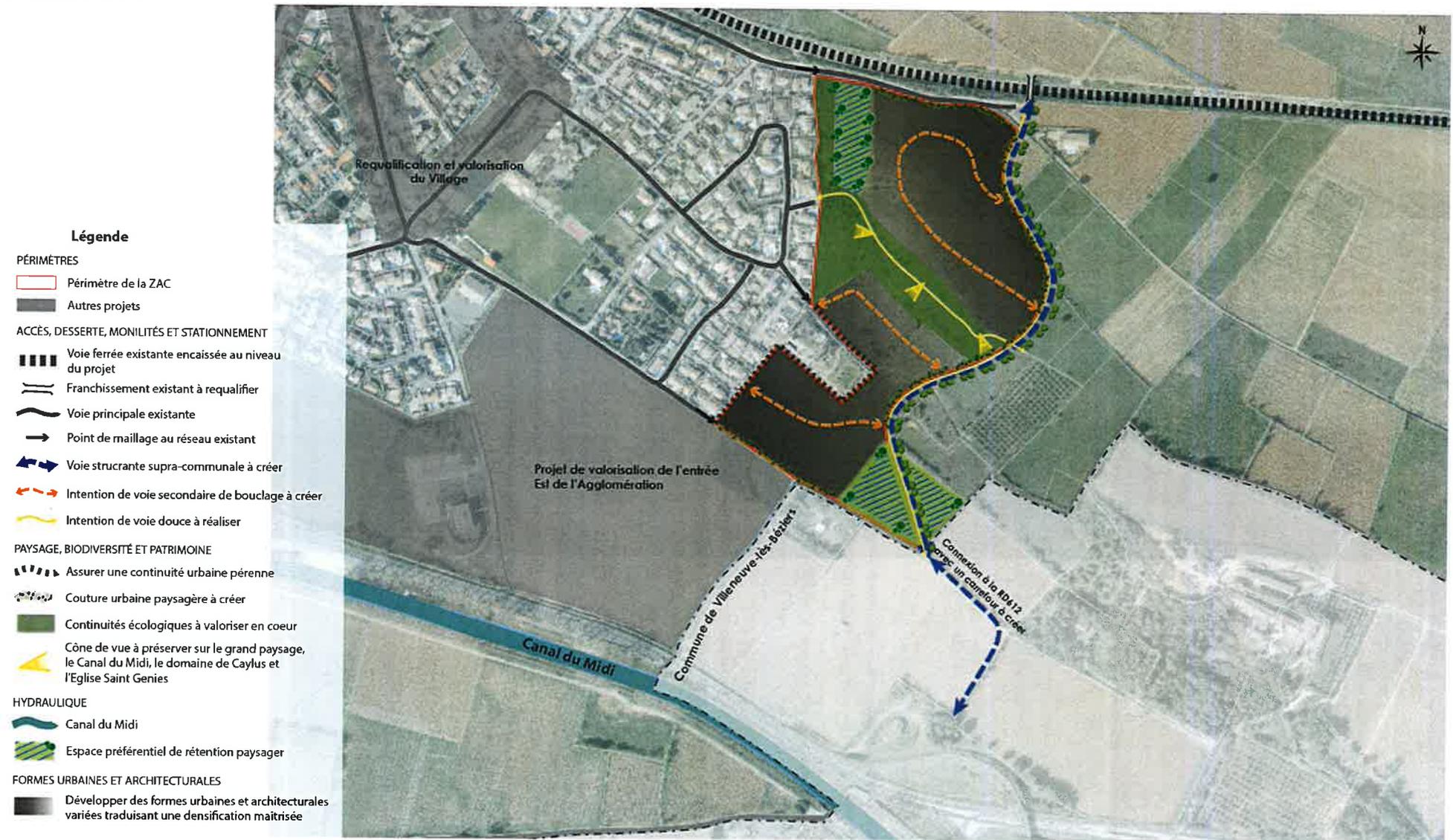
Photo 9 : panoramique à partir du point bas du site



Photo 10 : panorama à partir du point haut du site

LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP du projet urbain «Les Grangettes» comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.



Nota : le schéma d'aménagement permettent une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.



LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe retenu est la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat et d'équipements, se réalisant sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Cette **OAP intègre les zones I-AUz, I-AUep et Nz.**

Priorité d'urbanisation

La zone I-AUZ est une zone à urbaniser prioritaire.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure d'urbanisme, la révision générale du PLU de Cers.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, d'enquêtes publiques, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux de viabilisation.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement doit s'échelonner sur plusieurs années. Le phasage opérationnel du projet peut raisonnablement être envisagé ainsi :

2023 - 2025 : Phase d'études complémentaires, d'instructions, d'enquête(s) publique(s), d'autorisation(s)

- Approbation du dossier de création de ZAC
- Étude relative à la compensation agricole collective
- Constitution du cahier des prescriptions architecturales et paysagères
- Approbation du dossier de réalisation de ZAC
- Démarches relatives à l'archéologie préventive
- Procédure de déclaration au titre de la «Loi sur l'eau»
- Procédure de demande de «dérogation espèces protégées»
- Procédure de déclaration d'utilité publique de la ZAC
- Acquisitions foncières

2025 - 2033 : Phase de viabilisation de l'espace public

- Constitution des dossiers pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations, protection

de la zone d'évitement...).

- Livraison des premiers lots.
- Dépose des dossiers de permis de construire.
- Arrivée des premiers habitants.

Cette phase sera divisée et répétée autant de fois qu'il y aura de tranches opérationnelles dans la ZAC.



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

- En créant une **couture urbaine particulière qualitative** :
 - Finaliser l'étalement péri-urbain par des entités urbaines cohérentes avec leur environnement, et marquer ses limites par un cordon végétal ;
 - Assurer une continuité urbaine pérenne entre les quartiers existantes et les secteurs habités de l'opération «Les Grangettes».
- En **conservant et en accentuant l'ossature végétale et topographique du site, matérialisée par des «restanques» plantées à conforter**. Ces aménagements permettront de renforcer les continuités écologiques pour certaines espèces. Les «terrasses» existantes seront utilisées pour positionner les espaces d'habitats ;
- En **réalisant une entrée de quartier qualitative depuis la future connexion à la RD612**, qui sera étayée par les espaces de rétention et la voirie structurante végétalisée ;
- En **créant une centralité de quartier proposant des espaces publics ouverts et irriguant la ZAC de cheminements doux** : utiliser la topographie du site pour offrir des secteurs proposant des panoramas paysagers ou un cadre plus intimiste :
 - Créer un espace public central en belvédère, mettant en exergue le rapport particulier de la ZAC avec le canal du Midi en formant une respiration, un point d'arrêt en belvédère sur le paysage. Son aménagement est simple, s'inspirant du caractère champêtre et s'appuyant sur la végétation du talus et l'aménagement de plusieurs bois à proximité du site ;
 - Composer un réseau de cheminements doux privilégiant les anciens tracés agricoles, et alternant chemins en balcon et chemins «encaissés».
- En **assurant un accompagnement végétal des espaces publics**, afin d'offrir un cadre paysager végétal et de diminuer l'impact visuel du bitume ;
- En **réalisant des bâtiments qualitatifs, adoptant des ambiances architecturales favorisant une insertion des constructions dans leurs environnements urbains et permettant une transition entre quartiers existants et espaces agricoles et naturels** ;
- En **admettant différentes hauteurs suivant les ambiances architecturales et la compatibilité avec son environnement**. Elles devront traduire une densification urbaine maîtrisée des espaces utilisés ;

- En **définissant les principes de clôtures 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 claires de bâtis ou de la gamme des ocres et en interdisant les couleurs blanches, vives ou trop réfléchissantes** ;
- En **créant des points d'accroche aux réseaux viaires existants**, afin de conserver une continuité des axes de déplacement ;
- En **réalisant une hiérarchisation des voies de la ZAC qui seront conçues (positionnement, gabarit, ...) en lien avec les projets attenants ou à proximité de l'opération** : intégrer dans la conception de l'opération la voie structurante et de désenclavement, qui doit permettre de réaliser le contournement et la desserte des quartiers est de Cers en évitant le coeur du village. Elle doit s'accompagner d'une voie douce et de différentes strates plantées renforçant le cordon végétal bordant les futurs secteurs habités ;
- En **réalisant des voies sécurisées pour les cycles, les piétons et les automobilistes, une entrée de quartier paysagée et fonctionnelle** ;
- En **réalisant des espaces de rétention, pouvant être conçus en noues ou sous forme de bassins de rétention, et permettant la création ou le maintien de zones herbacées ou de friches** : L'aménagement d'espaces de rétention a aussi pour principe de paysager le site, et de maintenir, créer ou renforcer des zones tampons pour la biodiversité, participant à la trame verte locale.
- En **inscrivant la ZAC dans une démarche environnementale en mettant en oeuvre** :
 - Des mesures d'accompagnement, tel que le respect d'un calendrier d'intervention pour le démarrage des travaux, le respect d'un protocole pour la coupe d'arbres remarquables, ...
 - Des mesures de compensation se concrétisant par la conclusion d'obligations réelles environnementales. Les mesures compensatoires ont été ciblées sur la restauration d'une mosaïque agricole et de milieux naturels sur une large entité située sur les Communes de Cers, Villeneuve-lès-Béziers et Portiragnes. La compensation a été réfléchi pour être bénéfique à toutes les espèces protégées mais également patrimoniales impactées par la ZAC, même dans une moindre mesure. Les parcelles choisies pour la compensation sont ainsi localisées à l'Est de la ZAC, dans un secteur actuellement à prédominance agricole, où les milieux favorables à la biodiversité sont assez rares ou soumis à une problématique de fermeture de milieux. Les actions de gestion prévues sont de plusieurs ordres : boisement à préserver, conversion en agricole biologique, réouverture et entretien de milieux par débroussaillage mécanique, réouver-



ture plus légère et entretien régulier durant 30 ans, transplantation de l'Aristolochie à nervures peu nombreuses, zone de déchets à évacuer, installation d'une barrière, implantation de haies avec bandes enherbées et préservation de bandes enherbées. Les actions prévues permettront de renforcer notablement la fonctionnalité écologique du secteur, aujourd'hui très limitée.

- En inscrivant la ZAC dans une démarche de compensation agricole.

La mixité sociale et fonctionnelle

Pour la zone I-AUz, il devra être produit un minimum de 20% de logements sociaux du programme d'habitation.

L'opération «Les Grangettes» accueillera en coeur de quartier un espace public.

Les plantations dans l'opération urbaine

Sur chaque îlot bâti de l'opération, il devra être conservé des espaces libres et il devra être aménagé dans leur emprise des espaces verts.

Le programme de 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.

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. Ils devront participer à la conception architecturale d'ensemble de la construction et concourir à la délimitation et à la qualité des espaces publics.

Les stationnements

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, il sera proposé un parc de stationnement adapté au futur quartier. Une partie sera réalisée sur les espaces privatifs et l'autre sera sur les espaces publics. Les prescriptions en la matière sont précisées dans le règlement.

La 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 les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

Les déplacements et cheminements doux

L'emprise du projet est en accroche avec les voies structurantes du village et les chemins agricoles. L'opération profitera des arrêts de bus à proximité de l'opération.

La desserte par les voies et réseaux

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.

La prévention des risques

Bien que située en dehors de zones inondables à «enjeux» (rouges et bleues), l'opération devra respecter les prescriptions de la zone de précaution élargie du PPRI.





V. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR « LA JOIE »



LE SECTEUR CONCERNÉ PAR L'OAP

Le lieu-dit «La Joie» s'inscrit au Sud-Ouest du village de Cers et en vitrine de l'entrée de ville.

L'aménagement futur de ce site représente un enjeu majeur pour la Commune, en relation avec les quartiers existants, les espaces naturels, mais aussi en lien avec les conditions de circulation et d'accès actuels et projetés.

À ce titre, il doit se réaliser sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant à la cave coopérative existante de s'ancrer encore d'avantage. Elle est dédiée à la création d'un espace de stockage, de mise en bouteille et de caveau de vente.

Le périmètre du projet couvre une surface de 2,4 hectares.



Illustration 14. Localisation du projet de cave coopérative sur le secteur «La Joie»

Le repérage photographique

Illustration 15. Carte du repérage photographique



LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT PRÉCISANT L'ORGANISATION SPATIALE DU PROJET

L'OAP du projet au lieu-dit «La Joie» comporte un schéma d'aménagement présentant l'organisation spatiale de la zone ainsi qu'un texte explicatif précisant les conditions d'aménagement de la zone.



Nota : le schéma d'aménagement permet une souplesse dans son application. Les formes délimitées ne préfigurent qu'une intention à retranscrire dans les projets d'aménagement.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Le principe retenu est la mise en place d'un projet d'espace de stockage, de mise en bouteille et de caveau de vente, permettant d'ancrer encore d'avantage l'actuelle cave en matière de fonctionnalité, de services et de croissance de l'activité. L'aménagement de la zone doit s'inscrire dans la prise en compte des qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

Cette **OAP intègre la zone I-AUEv**.

Priorité d'urbanisation

La **zone I-AUEv est une zone à urbaniser prioritaire**.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

La zone sera ouverte à l'urbanisation à l'issue de la procédure d'urbanisme, la révision générale du PLU de Cers.

Toutefois l'urbanisation effective de la zone est conditionnée par la réalisation d'un ensemble de procédures, par l'obtention d'autorisations et par la réalisation des travaux de viabilisation.

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'aménagement doit s'échelonner sur plusieurs années. Le phasage opérationnel du projet peut raisonnablement être envisagé ainsi :

2023 - 2024 : Phase d'études complémentaires, d'instructions, d'enquête(s) publique(s), d'autorisation(s)

- Études et constitution du permis
- Constitution de cahier des prescriptions architecturales et paysagères
- Procédure de déclaration au titre de la «Loi sur l'eau»
- Acquisitions foncières

2024 - 2025 : Phase de viabilisation de l'espace public

- Constitution des dossiers pour la viabilisation des espaces publics, consultation des entreprises de travaux publics, désignation des entreprises retenues.
- Travaux de viabilisation (voirie, réseaux, stationnements, plantations, protection de la zone d'évitement...).
- Livraison.



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

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

- En créant des espaces paysagers particulièrement qualitatifs comportant des strates arborées et arbustives de différentes tailles. Ces trames vertes participeront au maintien et à la valorisation des continuités écologiques ;
- En assurant un accompagnement végétal des espaces publics, afin d'offrir un cadre paysager végétal et de diminuer l'impact visuel du bitume ;
- En créant un front bâti particulièrement qualitatif affirmant une vitrine valorisante vers le canal du Midi et une nouvelle entrée de ville ;
 - Le front bâti sera notamment mis en scène par un volume bâti marqué par son horizontalité revêtu de gabions, de galets, de plantes grimpantes.
- En réalisant des bâtiments qualitatifs, pouvant adopter des ambiances architecturales différentes, favorisant une insertion des constructions dans son environnement urbain, naturel et paysager ;
 - Le bâti faisant front avec le canal du Midi se dressera tel une ligne dans le paysage, qui sera totalement intégré dans son environnement par son revêtement de façade ;
 - Le bâti en arrière du précédent contrastera par sa forme présentant des perspectives verticales, et sa matière en acier. Il s'identifiera aux caves typiquement languedociennes avec des volumes divisés en chais ;
 - Des bâtis techniques de faible dimension devront veiller à optimiser leur insertion dans le projet.
- En limitant la hauteur des bâtiments afin d'assurer une intégration paysagère du projet, tout en admettant des dérogations sous certaines conditions :
 - La hauteur de la façade en frange sud faisant front avec le canal du Midi ne doit pas excéder 9,50 mètres ;
 - Ailleurs, la hauteur pourra fluctuer jusqu'à 15 mètres maximum (éventuelles adaptations en phase chantier), à condition de s'inscrire dans une composition d'ensemble harmonieuse.
- En admettant les toitures avec pentes et les toitures terrasses. Ces dernières pouvant être accessibles ou assurer de la rétention.
- En aménageant les espaces de livraison en «arrière» du projet, afin d'optimiser leurs intégrations au sein de l'opération et vis-à-vis des enjeux paysagers.

- En préférant des teintes claires de bâtis ou de la gamme des ocres et en interdisant les couleurs blanches, vives ou trop réfléchissantes ;



- Les couleurs des matériaux et aménagements du volume faisant front au canal du Midi, feront échos à celles des paysages viticoles et des terres argileuses du territoire.



- Les couleurs du volume bâti secondaire, en «arrière-plan» seront dans des teintes claires de gris.

- En créant des points d'accroche sur la future voie d'intérêt communautaire ;
- En créant des espaces de stationnement en accroche de la voie de desserte et participant à la conception paysagère du projet ;
- En réalisant des voies sécurisées pour les cycles, les piétons et les automobilistes, une entrée de quartier paysagée et fonctionnelle ;
 - Des perméabilités douces seront conservées et renforcées entre les quartiers environnants, l'emprise du projet et les espaces libres au sud de l'opération ;
- En réalisant des espaces de rétention, pouvant être conçus en toiture, en noues ou sous forme de bassins de rétention, et permettant la création ou le maintien de zones herbacées ou de friches. L'aménagement d'espaces de rétention a aussi pour principe de paysager le site, et de maintenir, créer ou renforcer des zones tampons pour la biodiversité, participant à la trame verte locale.

Les espaces perméables et verts dans l'opération urbaine

Au vu des enjeux hydrauliques du secteur de projet, l'opération devra présenter un minimum d'espaces verts et perméables de 35%. Afin de limiter l'imperméabilisation du site, des revêtements favorisant l'infiltration des eaux pluviales devront être réalisés.

Le programme de 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-verniss du Japon, l'érable negundo.

Les clôtures

La partie du projet donnant sur la future voie d'intérêt communautaire et en vitrine avec le canal du Midi, ne devra pas comporter de clôture.

Pour la partie du projet donnant sur les parcelles pavillonnaires existantes, les clôtures seront maintenues ou renforcées. Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter.

Les stationnements

Dans le cadre du projet, il sera proposé un parc de stationnement adapté, positionné en accroche de la voie de desserte et réalisé en revêtement perméable. Les prescriptions quantitatives en la matière sont précisées dans le règlement.

Une partie des stationnement sera proposée pour le personnel et une autre pour les visiteurs.

La 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 les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

Les déplacements et cheminements doux

L'emprise du projet est en accroche avec les voies structurantes du village et les chemins agricoles. L'opération profitera des arrêts de bus à proximité.

Le projet développera des voies douces et des perméabilités en la matière seront conservées au sein de cette emprise.

La desserte par les voies et réseaux

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.

La prévention des risques

Situé en zone rouge (Ra) du PPRI, le projet devra prévoir les aménagements nécessaires permettant notamment d'améliorer le fonctionnement hydraulique du site.

Perspectives d'ambiances



Nota : Ces images permettent d'illustrer les perspectives d'ambiance attendues, sans pour autant figer le projet.