



Département de l'Hérault - Commune d'Assas

Mairie d'Assas - 2, avenue de Castries
34 820 Assas
04 99 62 22 00

PLU

**Révision générale du
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
valant élaboration de
PLAN LOCAL D'URBANISME**



Pièce III. OAP

PLU approuvé le : 18/10/2017



Commune d'Assas

Commune d'Assas - 2, avenue de Castries - 34 820 Assas - 04 99 62 22 00

Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :



Agence ROBIN & CARBONNEAU > Mandataires, urbanisme et architecture

8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr



Normeco > Environnementaliste



Sommaire

La situation des secteurs à enjeux, couverts par des OAP	4
1. Les Crouzets	6
2. Le secteur Est	14
3. Le Pré du Clos	22
4. Les Colombiers	28



La situation des secteurs à enjeux, couverts par des OAP

Au travers de son projet de PLU, la commune a fait le choix d'accueillir de nouveaux habitants tout en conservant le caractère villageois d'Assas. Elle s'est fixée également pour objectif d'améliorer le cadre de vie et de conforter la vie économique locale. (cf. PADD)

Cela implique d'anticiper d'une part les nouveaux besoins en matière de logements mais aussi, d'autre part, d'envisager les conditions propices à un développement de commerces, services, équipements, etc., en faveur d'une amélioration de la qualité de vie des habitants.

Accueillir de nouveaux habitants implique en effet de mettre en adéquation l'offre de logements avec une demande qui évolue sur la commune à l'instar des modes de vie qui suscitent de nouvelles exigences en matière de confort ou d'accessibilité par exemple

La question du confort concerne tout autant les nouveaux habitants à accueillir que les habitants déjà établis sur la commune.

La concertation a pu révéler des craintes et des attentes pour organiser une cohabitation harmonieuse entre quartiers existants et quartiers à dé-

velopper (maintien des vues, gestion des vis à vis, réduction des nuisances, etc.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se doivent ainsi d'organiser la répartition et l'articulation en bonne intelligence des différents quartiers et des différentes fonctions urbaines.

Par ailleurs, le PADD se fixe pour objectif de donner aux ensembles habités du cœur de ville les qualités d'un « village » vivant et multifonctionnel : il s'agit notamment de pérenniser et conforter un tissu commercial et de services, en particulier en favorisant leur accessibilité (réalisation d'aménagements piétonniers adaptés, optimisation de la capacité de stationnement des véhicules légers...) et leur articulation avec les espaces habités (logements) et les principaux équipements publics (écoles).

Au regard des enjeux de préservation des espaces agricoles et naturels du territoire communal, le projet de PLU a cherché à limiter l'impact foncier de cette croissance urbaine attendue, en programmant l'aménagement des zones A Urbaniser (AU) au contact immédiat des principaux espaces urbanisés constitués, et en privilégiant une certaine densité.

Pour assurer la cohérence et une bonne structuration des ensembles bâtis, la commune a souhaité encadrer le développement urbain au moyen d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation ne doit pas, en effet, être perçue comme une simple « artificialisation du sol », mais comme un acte de prolongement (ou de restructuration sur eux-mêmes) des ensembles urbanisés existants.

Cela sous-entend que la question de l'intégration et de l'articulation des nouveaux ensembles bâtis doit être appréhendée en considérant notamment les principes suivants :

- Intégration économique et sociale : travailler sur l'organisation fonctionnelle des nouvelles extensions, en organisant la répartition spatiale des activités et de l'habitat. Considérer aussi les critères de mixités, en variant si possible les typologies, et de qualité de l'espace public (convivialité urbaine) pour faire cohabiter au mieux les nouveaux habitants avec les anciens.

- Intégration urbaine : travailler sur les volumétries des constructions à l'échelle des es-

paces existants et porter une réflexion sur la complémentarité et la connexion des espaces urbains.

- Intégration paysagère : travailler sur les morphologies bâties, pour ne pas dénaturer le caractère de valeur des quartiers existants, et sur les trames vertes pour assurer des continuités écologiques entre les différents ensembles boisés et penser le végétal comme un outil de qualité urbaine (et parfois comme une source de risque incendie dont il convient de se prémunir).

La présente notice présente 4 secteurs, concernant des espaces à urbaniser du PLU et soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, localisés sur la carte ci-contre :

1. Les Crouzets
2. Le Secteur Est
3. Le Pré du Clos
4. Les Colombiers





1. Les Crouzets

Localisation du secteur

Le secteur des Crouzets se situe à l'ouest du centre villageois, bordé par le chemin du fossé au nord, par l'avenue de Montpellier à l'est, et par le tracé de la voie de contournement du village à l'ouest.

Le quartier des Crouzets bénéficie aussi d'une bonne accroche sur le cœur de village, via l'esplanade et la Grand Rue.

Il est localisé en entrée de ville, et en contrebas du château d'Assas et de l'église Saint-Martial, dans le périmètre de protection de ces deux édifices classés au titre des monuments historiques. Il se situe aussi dans le périmètre du site inscrit du château de ses abords et de son parc.

Ce secteur représente une superficie d'environ 14,7 hectares, dont 5,7 hectares urbanisables (3,15 ha en secteur 2AU1a -dont 0,65 ha en sous-secteur 2AU1ah- et 2,55 ha en secteur 2AU1b) et 9 ha en zone naturelle (N).



Localisation du secteur d'OAP des Crouzets + zonage PLU



Le secteur d'OAP des Crouzets

Les enjeux

Il s'agit du principal secteur d'extension urbaine du village d'Assas, qui doit soutenir le développement futur de l'habitat.

Ce secteur présente des enjeux forts relatifs à :

L'accueil de nouveaux habitants

Il s'agit de développer une offre de logements (environ 70, soit environ 170 habitants à accueillir) qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal.

Assas incarne l'image d'un petit village qui a su conserver son identité rurale aux portes de la métropole montpelliéraine. La demande qui s'exprime majoritairement concerne de l'habitat individuel bénéficiant à la fois des intérêts de « la campagne » (espaces extérieurs privatifs, rapport à la nature, etc.) et les atouts liés à la proximité des services urbains (écoles, commerces, espaces publics de convivialité, accessibilité depuis et vers les bassins d'emploi...).

La présence du site inscrit et du château et de l'église, classés Monuments Historiques

Il en découle un enjeu fort de prise en compte pay-

sagère et de traitement de la silhouette urbaine et de l'entrée de ville. (Ce quartier constituera la première image perçue d'Assas en arrivant par le sud.)

La sensibilité paysagère

La péri-urbanisation de Montpellier affecte particulièrement les communes telles qu'Assas, aux abords de la ville centre. Cela conduit peu à peu à la fragilisation des espaces de nature et des paysages pourtant précieux... Des phénomènes préoccupants sont à relever comme notamment le mitage des collines boisées, sans parti clair d'aménagement urbain et paysager, et la disparition d'espaces de respiration entre les noyaux urbains, en particulier du fait de l'urbanisation linéaire autour des voies de circulation, qui garantissent pourtant l'identification et la personnalité de chaque noyau.

On peut supposer que le site inscrit au titre de la loi de 1930 a été délimité et institué au sud et à l'ouest du château afin de conserver cet ancien rapport dominant du château à la campagne. Il pourrait être menacé aujourd'hui par la réalisation du nouveau quartier des Crouzets au sein du site inscrit, si celle-ci devait déboucher sur la production non maîtrisée d'un tissu bâti banalisé...



La pente du terrain

Elle peut constituer un intérêt du fait qu'elle est susceptible d'offrir un rapport à la nature et des vues sur le paysage depuis les habitations à implanter.

En contrepartie, le nouveau quartier sera très exposé à la vue, il constituera le premier plan perçu depuis l'entrée sud du village, au pied du château, et appelle de ce fait un traitement et une intégration paysagère très adaptée.

L'articulation avec le coeur de village et les espaces publics existants

L'accueil d'environ 170 habitants dans le quartier des Crouzets peut présenter un potentiel important pour le dynamisme du coeur de village (maintien et développement des effectifs scolaires, stimulation du tissu de commerces et d'équipements, etc.).

Cela implique de mettre en relation le nouveau quartier avec le centre du village, notamment à travers la trame des déplacements doux. Il est établi que l'habitat pavillonnaire est trop souvent organisé en fonction des déplacements motorisés (accès véhicule à la parcelle, caractère routier des voiries, etc.).

Pour ne pas faire des Crouzets un quartier «dortoir»,

il importe donc de bien articuler ce nouvel espace habité avec le tissu bâti existant du village, par un réseau de cheminements piétons adaptés et aisément praticables. La Grand'Rue, qui débouche en limite du quartier, au bout de l'Avenue de Montpellier, constitue une opportunité intéressante d'accroche sur le centre.

La présence de l'esplanade, du même côté, qui constitue aujourd'hui un espace public délaissé, car situé en frange du village, en dehors des flux et des échanges inter-quartiers, constitue aussi un enjeu fort d'articulation. En effet, la réalisation du nouveau quartier, appelle à étendre la centralité du village vers l'ouest, et à replacer cet espace public au sein des relations inter-quartiers, pour lui conférer un rôle plus structurant, en tant que lieu de focalisation de la vie sociale de voisinage.

La présence du futur contournement du centre

Les enjeux d'articulation du nouveau quartier sur le centre et de développement des déplacements doux ne sont que plus importants du fait de la présence de (futur) contournement du centre en limite ouest du secteur.

Si cet axe routier est par ailleurs rendu indispensable pour le désengorgement de la Grand Rue des flux de transit d'échelle supra-communale, il

n'en demeure pas moins qu'il peut constituer une menace pour le fonctionnement urbain s'il n'est pas accompagné par un réseau de voies douces de liaison avec le coeur de village.

En effet, si le fonctionnement du nouveau quartier est trop organisé autour d'un fonctionnement routier, on s'expose à ce que les nouveaux habitants ne participent pas à la vie du village... D'autant plus s'ils travaillent en dehors de la commune. Si les habitants travaillent en dehors d'Assas, qu'ils circulent essentiellement en voiture, qu'ils font leurs courses dans les zones commerciales de la périphérie de l'agglomération montpelliéraine, sans jamais passer par le centre du village, les Crouzets risquent de devenir le quartier dortoir que l'on cherche à éviter...

La mixité sociale

Pour que le quartier des Crouzets participe pleinement à l'équilibre de la vie villageoise, il importe qu'il puisse accueillir une diversité de populations : des familles avec des enfants qui fréquenteront les écoles, des personnes âgées qui bénéficieront plus certainement (que les actifs motorisés) de la proximité des commerces et services du centre villageois, du centre de santé à implanter, etc.



Cela signifie que le projet doit proposer une offre suffisamment diversifiée pour répondre à la pluralité de la demande, notamment en termes de modes d'occupation (accession, locatif, etc.).

Le développement du parc de logement social doit donc, lui aussi, contribuer au bon équilibre du projet.



Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur une minimisation de l'impact visuel du nouveau quartier dans le paysage d'entrée de ville, et de gestion de la co-visibilité avec le cœur de village (château, église). En effet, le caractère d'Assas repose sur une image rurale préservée, du fait notamment de l'absence d'un tissu urbain banalisé d'extensions résidentielles intempestives, tel qu'il peut exister, trop souvent, à la périphérie des villages de la région.

Le projet préconise donc une intervention qui s'intègre avec discrétion au paysage existant.

Le parti d'aménagement se fonde sur trois grandes intentions / composantes qui trouvent leur traduction dans la définition du zonage d'urbanisme :

La ceinture verte (zones A et N)

Il s'agit de maintenir l'écran paysager à la périphérie du village, et notamment la couronne boisée qui entoure le centre ancien et le nouveau quartier des Crouzets. Il s'agit aussi de maintenir la silhouette du village et le caractère naturel des cônes de vues, et en particulier les vues perçues depuis le sud.



La ceinture verte

Les parcelles bocagères (secteur 2AU1a)

Il s'agit de développer un espace d'habitat individuel de densité modérée, inscrit dans une trame végétale bocagère destinée à créer un premier plan végétal qui jouera un rôle de masque en vue de préserver un rapport à la campagne dans la perception des vues sur le site du château (et réciproquement). Il s'agit aussi d'accueillir une résidence senior (2AU1ah).



Les parcelles bocagères

Les bancelles (secteur 2AU1b)

Il s'agit de développer un espace d'habitat individuel groupé, de densité plus soutenue, inscrit dans la pente du terrain, sur un mode semi-troglodytique, afin d'atténuer la perception des ensembles bâtis et de maintenir, de manière sensible, un espace de respiration plus verdoyant que minéral.



Les bancelles

Conditions d'aménagement du secteur

Voirie / cheminements / espaces publics

Desserte automobile

L'aménagement projeté prévoit d'une part le réaménagement des voiries existantes et en particulier le chemin qui dessert la salle communale, qui appelle à devenir un axe d'articulation important, au sud, du nouveau quartier avec le centre du village, via l'avenue de Montpellier.

Le projet doit s'appuyer aussi sur la création du contournement du centre du village.

Il s'agit de créer une nouvelle voie reliant, suivant un axe nord-sud, le contournement du centre au chemin débouchant sur l'avenue de Montpellier. Cette nouvelle voie sera la colonne vertébrale du quartier, desservant le secteur de parcelles bocagères, à l'ouest, et le secteur des bancels, à l'est, au moyen d'un réseau de voies secondaires épousant les courbes du relief.

Une articulation est à trouver, aussi, entre ce nouvel axe et le chemin du Fossé.

Voies douces

Le projet prévoit la création d'un réseau dense de voies douces qui favorisent les liens inter-quartiers en proposant une alternative aux déplacements motorisés. Il s'agit notamment de mettre en lien les espaces habités du nouveau quartier avec :

- Le chemin du Perdigal, au nord-ouest (dont il conviendra d'assurer la continuité, en aménageant le franchissement du contournement),
- L'équipement public à programmer dans le quartier, au nord,
- La voie de desserte de la salle communale, au sud et, au-delà, avec l'avenue de Montpellier, les terrains de sport, etc.
- L'esplanade,
- Le centre du village via la Grand Rue.

Places et espaces publics

Le projet prévoit une accroche forte sur l'esplanade existante, qui appelle à jouer un rôle plus important de charnière entre le cœur de village et le nouveau quartier résidentiel. Cela appelle une bonne articulation de cet espace avec le réseau de voies douces à réaliser.

Au sud du quartier, les ouvrages de compensation hydraulique doivent être traités sous forme d'espaces



Le réseau viaire et les espaces publics



Répartition des typologies bâties

La programmation prévoit principalement deux typologies d'habitat et un équipement public :

Habitat individuel

Il s'agit de réaliser environ une vingtaine d'habitations au sein de l'espace de parcelles bocagères (secteur 2AU1a), à l'ouest du quartier.



Le secteur d'habitat individuel (parcelles bocagères)

Habitat individuel groupé ou en bande

Il s'agit de réaliser environ 50 habitations, dont 50% de logements sociaux, au sein de l'espace de bancelles (secteur 2AU1b), à l'est du quartier.



Le secteur d'habitat individuel groupé (bancelles)

Équipement public

Le nord du quartier est à réserver à l'implantation d'un équipement public à programmer (a priori une résidence senior).



Le secteur d'implantation d'un équipement public

Implantation / Prise en compte de l'environnement et du paysage

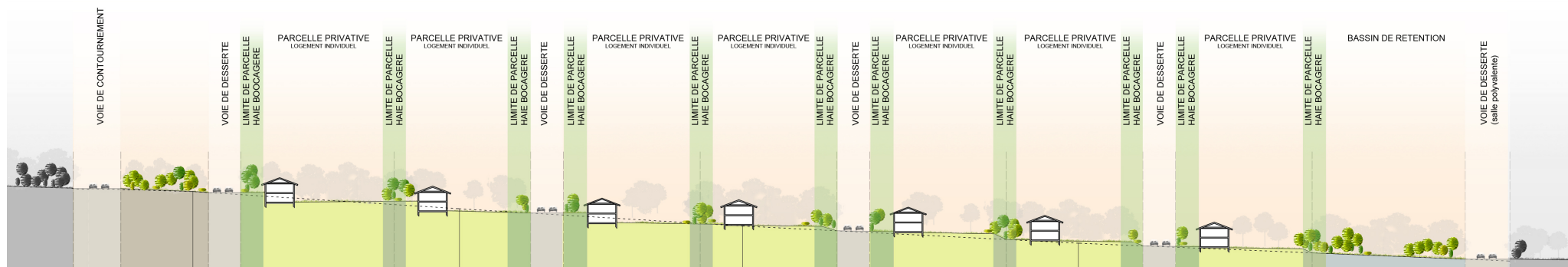
Pour minimiser l'impact du nouveau quartier dans le paysage, l'implantation des constructions doit, selon le secteur respecter les principes suivants (cf. Coupes ci-contre, page de droite) :

Parcelles bocagères

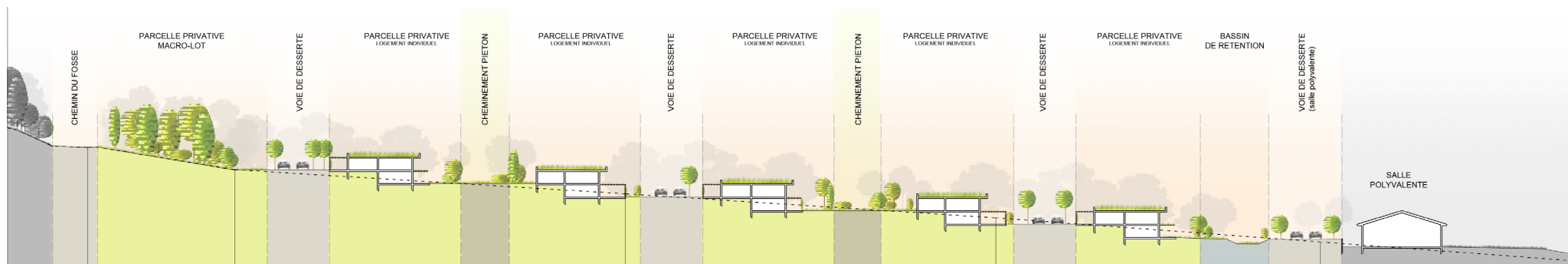
- Limitation de la hauteur des constructions,
- Constitution de haies-écrans pour créer un masque végétal de premier plan, devant les constructions.
- Incitation au recours aux toitures terrasses végétalisées (traitement de la cinquième façade, perçue depuis les points de vues surplombants).

Bancelles

- Limitation de la hauteur des constructions,
- Inscription dans la pente suivant un principe de déblai remblai et d'implantation «semi-tr-glodytique»,
- Imposition des toitures terrasses végétalisées.



Les parcelles bocagères (secteur d'habitat individuel) - Coupe AA'



Les bancels (secteur d'habitat individuel groupé) - Coupe BB'



Plan de synthèse

(à respecter selon un rapport de compatibilité)

- Voie existante
- Voie de contournement
- Elargissement de voie
- Liaison de voirie à créer
- Voie plantée
- Parking longitudinal le long de voirie
- Liaison douce à créer (cyclable / piéton)
- Habitat individuel groupé / en bande
- Habitat individuel
- Espace public
- Espace vert public
- Bassin de retention
- 2 Implantation du bâti (nombre de logements)
- Orientation du faîtage



Plan de synthèse - Secteur Les Cruzets



Tableau de programmation

(à respecter selon un rapport de compatibilité)

Zone / secteur	Surface disponible pour l'urbanisation	Équipements publics à implanter	Activités à implanter	Logements à réaliser			Objectifs de logements sociaux à réaliser	Densité moyenne (logements/ha)
				Coll.	Inter.	Indiv.		
2AU1a	2,5 ha					20	0%	8,0 lgts/ha
2AU1ah	0,65 ha	Résidence senior						
2AU1b	2,55 ha					50	40% (20 lgts)	19,6 lgts/ha
N/Nh	-	Bassins de rétention paysagers	-	-				
Total	5,7 ha			70			30% (20 lgts)	12,3 lgts/ha

* Dont 10 logements en «primo-accession»



2 Le secteur Est

Localisation du secteur

Le secteur Est se situe en bordure de l'avenue de Castries (RD 109E1), qui constituera sa principale desserte, à l'est du centre villageois.

Il est localisé en entrée de ville, et son aménagement doit contribuer à valoriser l'image du village lorsqu'on arrive depuis Castries. Le secteur Est est aussi situé dans un espace de transition entre les quartiers pavillonnaires périphériques du village et le centre ancien, plus dense.

Ce secteur représente une superficie d'environ 4,35 hectares, dont 2,6 hectares urbanisables (0,5 ha en secteur 2AU2a, 1,1 ha en secteur 2AU2b et 1 ha en secteur 2AU2c) et 1,75 ha en zone naturelle (N).



Localisation du secteur d'OAP du secteur Est + zonage PLU



Le secteur d'OAP du secteur Est

Les enjeux

Il s'agit d'un secteur important pour le développement futur de l'habitat, qui s'insère dans un tissu d'habitat pavillonnaire existant.

Ce secteur présente des enjeux forts relatifs à :

L'accueil de nouveaux habitants

Il s'agit de développer une offre de logements (environ 50, soit environ 125 habitants à accueillir) qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal.

Assas incarne l'image d'un petit village qui a su conserver son identité rurale aux portes de la métropole montpelliéraine. La demande qui s'exprime majoritairement concerne de l'habitat individuel bénéficiant à la fois des intérêts de « la campagne » (espaces extérieurs privatifs, rapport à la nature, etc.) et les atouts liés à la proximité des services urbains (écoles, commerces, espaces publics de convivialité, accessibilité depuis et vers les bassins d'emploi...).

La sensibilité paysagère en entrée de village

Il en découle un enjeu fort de prise en compte paysagère et de traitement de la silhouette urbaine et de

l'entrée de ville. (Ce quartier constituera la première image perçue d'Assas en arrivant depuis l'Est).

Il s'agit aussi d'assurer la transition entre « la campagne », les espaces urbanisés à dominante pavillonnaire de la périphérie du cœur de village, et le centre ancien dense.

La présence d'un risque inondation

Le nouveau quartier se scinde en deux ensembles répartis de part et d'autre d'un cours d'eau affluent du Salaison.

L'aménagement du secteur Est doit tenir compte des risques connus pour mettre à l'abri les personnes et les biens.

La cohabitation avec les quartiers existants

L'urbanisation de ce secteur est un projet ancien de la commune, programmé du temps du POS, mais qui a suscité de nombreuses oppositions de la part des riverains du quartier. La concertation conduite dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis de lister les craintes des riverains à considérer pour l'aménagement du site, liées à :

- La proximité des nouvelles constructions (promiscuité, vis-à-vis, etc.),



- L'occultation des vues,
- La rupture du rapport à la nature (les bordures du secteur d'urbanisation sont assez arborées),
- L'augmentation du trafic et des nuisances liés aux déplacements automobiles sur la voirie existante, etc.

L'articulation avec le coeur de village

L'accueil d'environ 125 habitants dans le quartier du secteur Est peut présenter un potentiel important pour le dynamisme du coeur de village (maintien et développement des effectifs scolaires, stimulation du tissu de commerces et d'équipements, etc.).

Cela implique de mettre en relation le nouveau quartier avec le centre du village, notamment à travers la trame des déplacements doux. Il est établi que l'habitat pavillonnaire est trop souvent organisé en fonction des déplacements motorisés (accès véhicule à la parcelle, caractère routier des voiries, etc.).

Pour ne pas faire du secteur Est un quartier «dortoir», il importe donc de bien articuler ce nouvel espace habité avec le tissu bâti existant du village, par un réseau de cheminements piétons adaptés

et aisément praticables. L'avenue de Castries, qui borde le quartier dans sa limite nord, constitue un axe direct vers le coeur de village. La rue de la Chicane, au sud, constitue aussi une bonne opportunité d'accroche sur le réseau de voies desservant le centre d'Assas (vers les écoles, la mairie et le futur quartier du Pré du Clos, via la rue de la Croix de Félix, et vers le sud du village et le futur quartier des Crouzets via la rue des Vignes).

La préservation des trames vertes

Le site comporte des trames végétales qui présentent un double intérêt écologique et paysager et qui, à ce titre doivent être maintenues :

- La ripisylve (végétation de zone humide qui borde le cours d'eau),
- Une frênaie,
- Des alignements d'arbres quelques beaux spécimens qu'il convient de préserver.

Ces trames vertes abritent une biodiversité assez riche qu'il est souhaitable de maintenir.

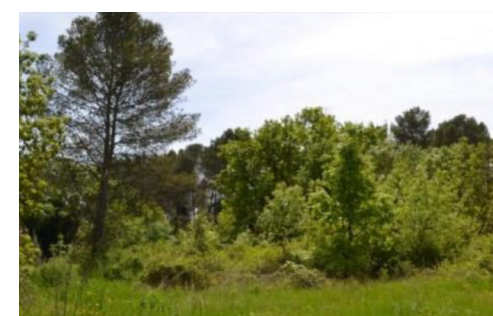
Aussi, la présence d'arbres d'un certain âge peut constituer un atout pour l'agrément des jardins des habitations à implanter sur la zone ou pour la qualité des espaces publics.

La mixité sociale

Pour que le secteur Est participe pleinement à l'équilibre de la vie villageoise, il importe qu'il puisse accueillir une diversité de populations : des familles avec des enfants qui fréquenteront les écoles, des personnes âgées qui bénéficieront plus certainement (que les actifs motorisés) de la proximité des commerces et services du centre villageois, etc.

Cela signifie que le projet doit proposer une offre suffisamment diversifiée pour répondre à la pluralité de la demande, notamment en termes de modes d'occupation (accession, locatif, etc.).

Le développement du parc de logement social doit donc, lui aussi, contribuer au bon équilibre du projet.





Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur l'organisation d'une offre d'habitat diversifiée, organisée autour d'un vaste espace vert (affecté par un risque inondation dont il faut se prémunir), offrant des vues, un rapport à la nature et des espaces d'agrément.

Le projet repose aussi sur un traitement de l'entrée de ville, en organisant une densification progressive du front bâti en bordure de l'avenue de Castries, pour assurer une transition douce entre l'espace rural et l'espace urbanisé dense du cœur de village.

Le parti d'aménagement considère aussi le rapport du nouveau quartier vis à vis des habitations existantes à proximité, pour minimiser les nuisances, préserver les vues, et maintenir le confort des habitants établis, sans compromettre celui des habitants à accueillir (réflexion sur l'implantation et l'orientation des bâtiments).

Le projet se décompose en 3 grands espaces :

Le parc (zone N) et la frange verte

C'est un espace jouant un double rôle de gestion hydraulique et de mise en valeur paysagère.

Il s'agit d'une part de se prémunir du risque inondation / ruissellement lié à la présence de cours d'eau / fossés, tout en organisant la compensation hydraulique du projet au moyen de noues et de bassins de rétention paysagers, et, d'autre part de proposer un cadre de vie agréable, avec des espaces extérieurs et un rapport à la nature (parc).



Le parc et la frange verte

La frange urbaine ouest (secteurs 2AU2a et 2AU2b)

Il s'agit d'une part de développer un espace d'habitat collectif qui vienne marquer l'entrée de la partie agglomérée, plus dense, du village, en bordure de l'avenue de Castries.

Il s'agit d'autre part de développer une offre d'habitat intermédiaire en relation avec la nature et le parc à proximité. (Il s'agit de Créer une frange bâtie en limite du parc, perméable à la verdure et aux espaces verts.)



La frange urbaine ouest

La frange urbaine est (secteurs 2AU2b et 2AU2c)

Il s'agit de développer un espace d'habitat individuel et intermédiaire. L'habitat individuel (idéalement groupé) s'inscrira en continuité du tissu pavillonnaire existant, et assurera une transition progressive vers un tissu un peu plus dense (habitat intermédiaire), le long de l'avenue de Castries.

A l'ouest, le tissu bâti entretiendra une relation étroite avec le parc à aménager.



La frange urbaine est



Conditions d'aménagement du secteur

Voirie / cheminements / espaces publics

Desserte automobile

L'aménagement projeté prévoit de créer un bouclage en accroche sur l'avenue de Castries, au nord, qui permette une desserte perméable des deux parties du nouveau quartier, en évitant les voies en impasse.

Le projet prévoit aussi une accroche possible, au sud, sur la rue de la Chicane, via un accès existant.

Voies douces

Le projet prévoit la création d'un réseau dense de voies douces qui favorisent les liens inter-quartiers en proposant une alternative aux déplacements motorisés. Il s'agit notamment de mettre en lien les espaces habités du nouveau quartier avec :

- L'avenue de Castries, au nord, qui dessert le centre village et notamment les écoles,
- Le cœur de village, le nouveau quartier du Pré du Clos, ses équipements et espaces

- publics, via la rue de la Chicane, au sud,
- Le parc à aménager, entre les deux parties du quartier.
- Un mail piétonnier arboré, notamment en maintenant la végétation existante, reliant le quartier existant de La Montaille et le futur parc.

Espaces publics

Le projet prévoit l'aménagement d'un vaste parc, au centre du projet, au niveau de la zone inondable. Il s'agit notamment de maintenir les trames végétales de valeur identifiées dans le diagnostic, présentant un intérêt à la fois écologique et paysager.

Au sud du quartier, les ouvrages de compensation hydraulique doivent être traités sous forme d'espaces paysagers accessibles.

Le projet prévoit également de préserver deux franges vertes :

- Au nord, le long de l'avenue de Castries, pour maintenir un front végétal en alignement sur la voie,
- Au sud-ouest, pour créer une interface paysagère entre le nouveau quartier et les habitations existantes le long de la rue de la Croix de Félix, pour limiter les vis-à-vis et maintenir un rapport à la nature.



Le réseau viaire et les espaces publics



Répartition des typologies bâties

La programmation prévoit principalement trois typologies d'habitat :

Habitat collectif (dont locatif social)

Il s'agit de réaliser environ une quinzaine de logements collectifs, de manière à développer l'offre locative (et l'offre locative sociale notamment).



Le secteur d'habitat collectif

Habitat intermédiaire (primo-accession)

Il s'agit de réaliser une vingtaine de logements, qui se destineront en priorité à la primo-accession.



Le secteur d'habitat intermédiaire

Habitat individuel (lots libres)

Il s'agit de programmer une quinzaines de logements, à réaliser sous forme d'habitat individuel, idéalement groupé.



Le secteur d'habitat individuel

Implantation / Prise en compte de l'environnement et du paysage

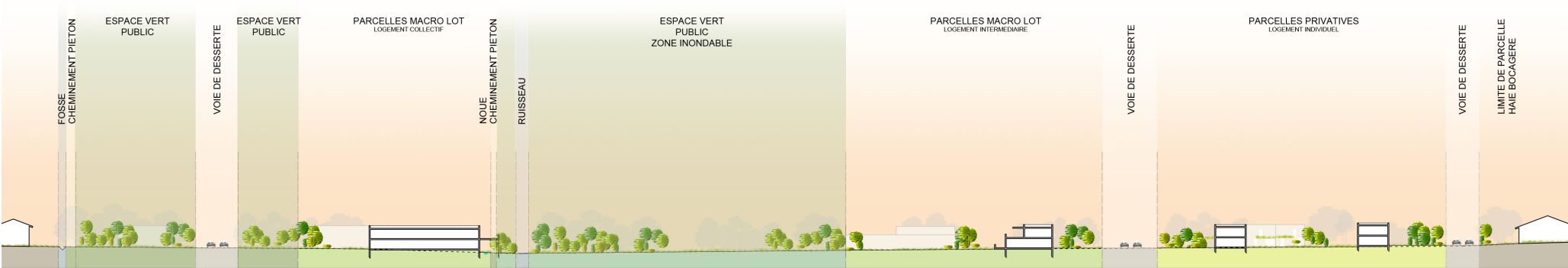
Pour minimiser l'impact du nouveau quartier dans le paysage, l'implantation des constructions doit, selon le secteur respecter les principes suivants (cf. Coupes ci-contre, page de droite) :

Frange urbaine sud

- Implantation « en peigne », favorisant une orientation principale au sud et minimiser les vis-à-vis avec les habitations existantes (rue de la Croix de Félix). Il s'agit de présenter plutôt les pignons des bâtiments à réaliser face aux habitations existantes, pour éviter un « effet de barre ».
- Maintien, dans la même logique, un recul des constructions du côté sud, pour ménager une interface verte et limiter les vis-à-vis proches.
- Maintien d'une frange verte le long de l'avenue de Castries.

Frange urbaine nord

- Implantation de la typologie la moins dense au contact du quartier pavillonnaire existant.
- Maintien d'une frange verte le long de l'avenue de Castries.



Le secteur Est (secteur d'habitat collectif / intermédiaire / individuel) - Coupe AA'



Plan de synthèse

(à respecter selon un rapport de compatibilité)

- Voie existante
- Voie de contournement
- Elargissement de voie
- Liaison de voirie à créer
- Voie plantée
- Parking longitudinal le long de voirie
- Liaison douce à créer (cyclable / piéton)
- Habitat collectif
- Habitat intermédiaire
- Habitat individuel
- P Espace de stationnement
- Espace public
- Espace vert public
- Bassin de retention
- 2 Implantation du bâti (nombre de logements)



Plan de synthèse - Secteur Est



Tableau de programmation

(à respecter selon un rapport de compatibilité)

Zone / secteur	Surface disponible pour l'urbanisation	Équipements publics à implanter	Activités à implanter	Logements à réaliser			Objectifs de logements sociaux à réaliser	Densité moyenne (logements/ha)
				Coll.	Inter.	Indiv.		
2AU2a	0,5 ha			15			40% (6 lgts)	30 lgts/ha
2AU2b	1,1 ha				20		0%	18 lgts/ha
2AU2c	1,0 ha					15	0%	15 lgts/ha
N/Nh	-	Parc, bassins de rétention paysagers	-	-			-	
Total	2,6 ha			50			12% (6 lgts)	19,2 lgts/ha

* Dont 9 logements en «primo-accession»



3. Le Pré du Clos

Localisation du secteur

Le secteur du Pré du Clos se situe au centre du village : il s'agit d'une vaste dent creuse située au sud de la mairie, entre la Grand Rue, à l'ouest, le débouché de la rue de la Croix de Félix, à l'Est, et la rue de la Chicane, au Sud.

Le nouveau quartier bénéficie d'un positionnement idéal en cœur de village, à proximité des principaux équipements publics (mairie, école, crèche, jeux pour enfants, etc.) et du petit tissu de commerces à renforcer.

Ce secteur représente une superficie d'environ 1 hectare urbanisable (0,2 ha en secteur UD1 et 0,8 ha en secteur 2AU3).



Localisation du secteur d'OAP du Pré du Clos + zonage PLU



Le secteur d'OAP du Pré du Clos

Les enjeux

Il s'agit du principal secteur de renouvellement urbain du village d'Assas, qui doit soutenir le développement futur de l'habitat et le renforcement de l'offre de commerces et services de proximité.

Ce secteur présente des enjeux forts relatifs à :

L'accueil de nouveaux habitants

Il s'agit de développer une offre de logements (environ 20 à 25 logements, soit environ 50 à 60 habitants à accueillir) qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal (diversification de l'offre, développement de l'offre locative sociale, etc.).

Le confortement de l'offre de commerces et services

Renforcer l'offre de logement en cœur de village et à sa périphérie immédiate (cf. Secteurs des Crouzets / secteur Est) constitue une opportunité pour le développement du tissu commercial de proximité, de par les débouchés supplémentaires que cela va susciter.

Il importe donc que la programmation sur ce site stratégique ne se cantonne pas à la seule produc-

tion de logements mais qu'elle s'accompagne d'un renforcement de l'offre de commerces services et équipements publics. Cela doit bénéficier autant à l'économie communale qu'au confort de vie des futurs habitants, qui doivent pouvoir bénéficier, sur place, d'un minimum de services de première nécessité. En organisant un «village des proximités», cela doit contribuer aussi, dans une certaine mesure, à limiter les besoins en termes de déplacements motorisés.

L'animation de la vie sociale en cœur de village

Dans la même logique, le PADD s'est fixé pour objectif de donner aux ensembles habités du cœur de ville les qualités d'un «village» vivant et multifonctionnel.

Cela implique d'une part de maintenir et développer la diversité des fonctions urbaines et de les articuler avec les espaces habités (logements), les principaux équipements publics (crèche, écoles, mairie, poste, centre culturel), les commerces et services et le tissu associatif existant.

Cela implique d'autre parts de créer «un vrai cœur de village» qui puisse accueillir les usages du quotidiens comme les événements plus ponctuels de la vie communale : c'est le rôle de «la place du village». L'aménagement du Pré du Clos appelle



donc, éventuellement en articulation avec la place déjà existante à proximité des écoles, à définir une nouvelle polarité dans le centre villageois.

Aussi, la réalisation d'espaces à usage collectif (espaces verts, jardins partagés, etc.) doit contribuer à l'animation de la vie sociale du village.

La circulation automobile / l'accessibilité

Le centre ancien d'Assas souffre de problèmes de circulation, du fait d'un tissu bâti ancien dense, par endroit peu adapté aux flux motorisés (rues étroites).

C'est le cas en particulier de la Grand Rue, qui accueille avant mise en oeuvre du PLU les flux de transit entre le sud (Jacou) et le nord-est d'Assas (Guzargues, Castries), et dont le gabarit ne permet pas ni aux véhicules de se croiser, ni aux piétons d'évoluer en toute sécurité.

Si la réalisation de la voie contournement du centre doit contribuer à délester le coeur de village des flux de transit, il ne faut pas négliger que le renforcement de l'habitat au niveau du nouveau quartier du Pré du Clos, va occasionner lui aussi de nouveaux déplacements...

L'aménagement du quartier doit donc prendre

en considération cette question pour améliorer la circulation, favoriser l'accessibilité des espaces publics, des commerces, services et équipements, améliorer et la sécurité des déplacements doux.

La relation harmonieuse avec les constructions existantes et le voisinage

Implanter une vingtaine de logements et des commerces au sein du tissu bâti constitué implique de trouver un positionnement juste par rapport à l'existant :

Le centre ancien dense patrimonial, qu'il convient de ne pas dénaturer,

Les espaces d'habitat individuel pavillonnaire plus aérés, de la rue de la Chicane de la Croix de Félix, avec lesquels il convient de ne pas entretenir un rapport de trop grande promiscuité (pour le confort des habitants déjà établis).

Pour autant, il faut créer des conditions favorables, en termes de qualité de vie et de confort, pour les nouveaux habitants à accueillir.

La mixité sociale et générationnelle

Pour que le quartier du Pré du Clos participe pleinement à l'équilibre de la vie villageoise, il importe

qu'il puisse accueillir une diversité de populations : des familles avec des enfants qui fréquenteront les écoles, des personnes âgées qui bénéficieront plus certainement (que les actifs motorisés) de la proximité des commerces et services du centre villageois, du centre de santé à implanter, etc.

Cela signifie que le projet doit proposer une offre suffisamment diversifiée pour répondre à la pluralité de la demande, notamment en termes de modes d'occupation (accession, locatif, etc.).

Le développement du parc de logement social doit donc, lui aussi, contribuer au bon équilibre du projet.





Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur la création d'une nouvelle polarité de centre-village, qui s'insère en articulation des polarités déjà existantes (mairie, écoles et place attenante, jeux pour enfants, crèche, commerces dans et aux abords de la Grand Rue, etc.). Il s'agit de créer un vrai coeur de village, vivant et socialement animé.

Le projet préconise donc un programme mixte, mêlant habitat, commerces et services, à organiser autour d'un espace fédérateur qui constituerait une «place du village».

Habitat

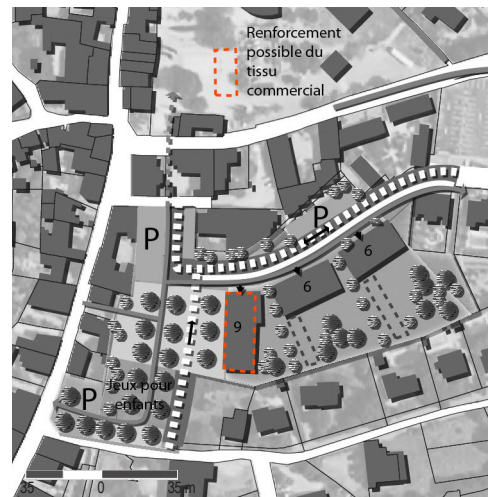
Il s'agit de conforter l'offre de logements dans le centre du village, en proposant une diversification de l'offre à l'échelle communale, notamment en diversifiant les typologies d'habitat (habitat collectif, offre locative, offre sociale).



Localisation des projets d'habitat

Commerces et services

Il s'agit d'accompagner le développement de l'habitat par un renforcement de l'offre de commerces et services de première nécessité. Cela doit concourir au confort des habitants établis autant qu'à celui des habitants à accueillir, tout en confortant l'activité économique locale. Les commerces sont à implanter en priorité en RDC des bâtiments d'habitat collectif.



Localisation des commerces et services

Place et espaces publics

Il s'agit de créer un vrai coeur de village, rassemblé autour d'une trame d'espaces publics aptes à focaliser la vie sociale du quartier et, ponctuellement, à accueillir les événements de la vie communale.



La trame des espaces publics



Conditions d'aménagement du secteur

Voirie / cheminements / espaces publics

Desserte automobile

L'aménagement projeté prévoit la réalisation d'une nouvelle voie reliant la rue de la Chicane à l'impasse Bonnet et à la rue de la Croix de Félix, de manière à assurer une bonne desserte du Pré du Clos, et une bonne articulation des liens inter-quartiers.

Il s'agit aussi de dédoubler les flux au niveau de la Grand Rue qui pourrait, dès lors, être placée en sens unique (dans le sens nord-sud par exemple, alors que la nouvelle voie pourrait supporter la circulation automobile dans le sens sud-nord). Cela permettrait aussi d'améliorer la cohabitation entre flux motorisés et déplacements doux dans la Grand Rue.

Cette hypothèse est évidemment conditionnée à la création du contournement du centre du village.

Le projet prévoit la création d'un maillage de voies

douces qui permettent d'ouvrir le Pré du Clos sur les quartiers voisins :

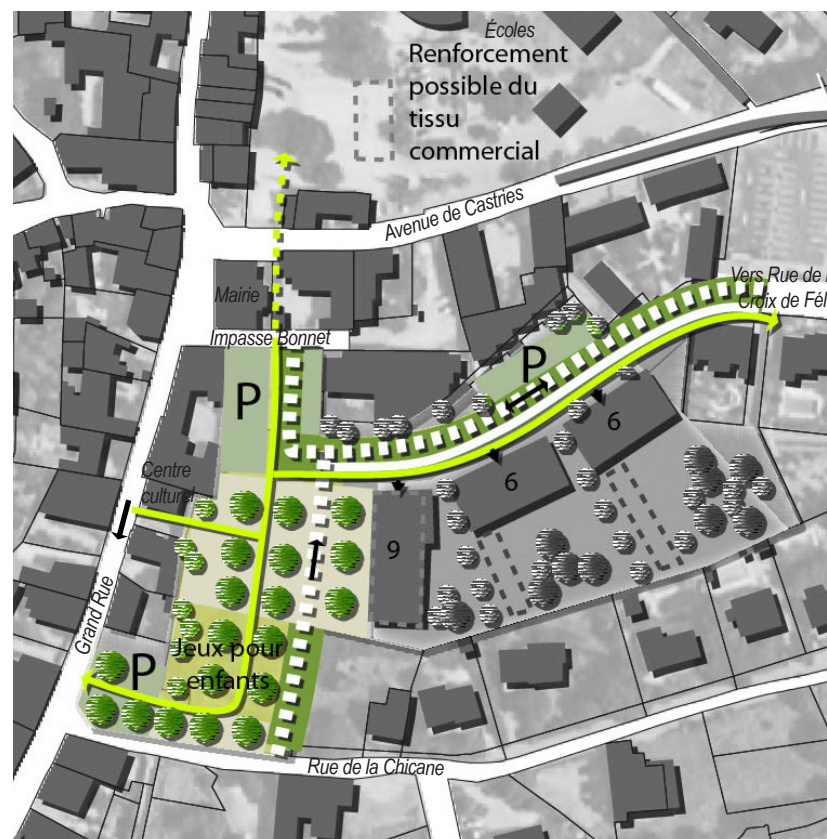
- Vers la mairie et les écoles, au nord (une traversée directe derrière la mairie, vers les écoles et sa place attenante, est à envisager),
- Vers la rue de la Croix de Félix, à l'est,
- Vers la Grand Rue, à l'ouest. (La création d'une nouvelle traversante débouchant au niveau du 139 de la Grand Rue est à opérer, en longeant le nouveau centre culturel).

Place et espaces publics

Le projet prévoit la création d'une nouvelle place, qui pourrait également constituer une extension aux devantures des commerces à accueillir (terrasses de café, restaurant, etc.). Le parc arboré des jeux pour enfants sera maintenu à son emplacement.

Le projet prévoit aussi le maintien et le renforcement de l'offre de stationnement public.

A la traversée de ces espaces publics, la circulation automobile devrait être organisée sous forme de zone de rencontre, favorisant la cohabitation avec les usages doux (circulation limitée à 20 Km/h).



Le réseau viaire et les espaces publics



Répartition des typologies bâties

La programmation prévoit principalement une typologie d'habitat :

Habitat collectif

Il s'agit de réaliser environ 20 à 25 logements, sous forme d'habitat collectif, à implanter principalement dans la partie sud-est du site.



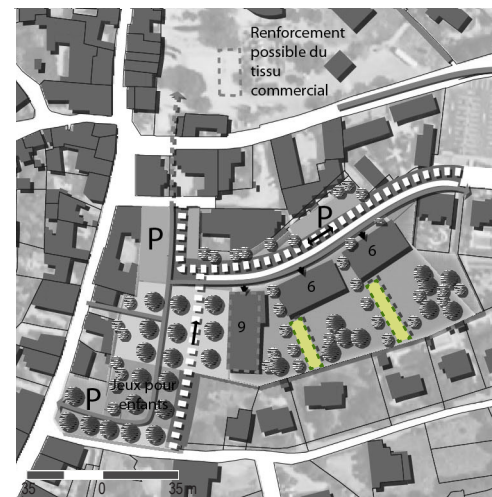
Implantation de l'habitat collectif

+ Espaces extérieurs collectifs

Il s'agit d'offrir aux futurs habitants, pour leur confort, des espaces extérieurs semi-privatifs mais aussi d'observer un certain recul vis-à-vis des habitations existantes. Il s'agit aussi de préserver les masses végétales de valeur existantes.



Les espaces extérieurs collectifs (liés à l'habitat)



Les jardins partagés

Implantation / Prise en compte de l'environnement et du paysage

Pour minimiser l'impact du nouveau quartier dans le paysage, l'implantation des constructions doit respecter les principes suivants (cf. Coupe ci-contre, page de droite) :

Hauteurs

- Limitation de la hauteur des constructions pour ne pas dépasser, du côté de la Grand Rue, la hauteur des égouts existants (de manière à ne pas rompre avec le gabarit des bâtiments existants, et à ne pas perturber la silhouette du village perçue depuis les points de vue lointains).

Plantations

- Maintien des trames végétales présentant un intérêt écologique et paysager (au niveau des jeux pour enfants, des espaces extérieurs collectifs).
- Création d'un mail planté et d'alignements d'arbres au niveau de la place.

Hydraulique

- Création d'ouvrages de compensation au niveau des espaces extérieurs collectifs.

(à respecter selon un rapport de compatibilité)



-  Voie existante
-  Voie de contournement
-  Elargissement de voie
-  Liaison de voirie à créer
-  Voie plantée
-  Parking longitudinal le long de voirie
-  Liaison douce à créer (cyclable / piéton)
-  Habitat collectif
-  Espace de stationnement
-  Espace public
-  Espace vert public
-  Implantation du bâti (nombre de logements)
-  Jardins partagés
-  Equipement / service / commerce en RDC

Zone / secteur	Surface disponible pour l'urbanisation	Équipements publics à implanter	Activités à implanter	Logements à réaliser			Objectifs de logements sociaux à réaliser	Densité moyenne (logements/ha)
				Coll.	Inter.	Indiv.		
UD1	Non significatif (1 dent creuse utilisée pour le stationnement)	Jeux pour enfants à maintenir						-
2AU3	0,8 ha	Place + Stationnement public	2 ou 3 commerces ou services de proximité	20			25% (5 lgts)	25 lgts/ha
Total	0,8 ha			20			25% (5 lgts)	25 lgts/ha



4. Les Colombiers

Localisation du secteur

Le secteur des Colombiers se situe à l'ouest de l'espace aggloméré du centre villageois. Le site se compose de deux espaces distincts, situés de part et d'autre du chemin de la Pinède :

- Un espace de parcelles arborées, à l'ouest,
- Un espace de prairie, bordée d'arbres dans sa limite nord, à l'est.

Le site est bordé par la route de Saint-Vincent (RD 109E2), au sud.

Le nouveau quartier, plus éloigné du centre du village, mais à proximité d'un arrêt de bus, de chemins piétonniers et cyclable existants (reliant notamment Assas et Saint-Vincent de Barbeyrargues) et proche du futur axe de contournement des Crouzets, se caractérise par un contexte paysager au caractère moins urbain, dans un espace d'habitat à dominante pavillonnaire peu dense.

Ce secteur représente une superficie d'environ 1,55 hectare, dont 1,35 hectare urbanisable (0,65 ha en secteur 2AU4a et 0,7 ha en secteur 2AU4b) et 0,2 hectare en zone naturelle (N).



Localisation du secteur d'OAP des Colombiers + zonage PLU



Le secteur d'OAP des Colombiers

Les enjeux

Il s'agit d'un secteur secondaire d'urbanisation, dans un espace où le tissu bâti existant, peu dense, entretient un rapport assez étroit avec la nature. Cela appelle une approche spécifique et un parti d'aménagement «moins urbain».

La diversification de l'offre de logements

Assas est une commune au caractère rural préservé, qui attire des habitants pour la qualité de son cadre de vie et pour les charmes de «la vie à la campagne», tout en bénéficiant de la proximité de la métropole montpelliéraine.

Si le PLU s'attache en premier lieu à diversifier l'offre de logements existants par des logements plus petits, locatifs et plus abordables financièrement, il convient aussi, en harmonie avec le contexte environnant, de proposer une offre de terrains un peu plus grands ouverts à la construction pour les prochaines années, suivant les principes établis dans le PADD : habitations à énergie positive et dans une zone où le potentiel des terres n'est pas favorable à l'agriculture locale.

Il s'agit de développer une offre suffisamment variée de logements qui réponde à la diversité de la demande.

La relation harmonieuse avec le contexte paysager

Implanter une dizaine de logements au sein notamment d'un espace de prairie ouvert, appelle une prise en compte attentive de l'impact paysager du projet (frange urbanisée à créer, face à la RD 109E2) dans un contexte où les boisements dominent, formant l'arrière-plan du Paysage.

Il s'agit aussi de profiter de ce cadre remarquable, et d'organiser sa relation avec les habitations à implanter.

Le confort et la qualité environnementale

L'implantation d'habitations un peu à l'écart du village va avoir des incidences en termes de déplacements, motorisés notamment. Pour amoindrir l'impact du projet en termes de consommation d'énergie, il convient de tendre en contrepartie vers un certain niveau d'exigence de qualité environnementale :

- Performance énergétique (y compris passive, en matière d'implantation, d'orientation, etc.)
- Production d'énergies renouvelables,
- Relation harmonieuse au site,
- Approche des matériaux, etc.



Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose d'une part sur l'investissement des parcelles arborées, à l'ouest, sur le principe du « bois habité » et, d'autre part, sur la production d'un ensemble d'habitat individuel groupé avec des exigences de qualité environnementale, au niveau de la prairie, à l'est.

Habitat individuel

Il s'agit d'autoriser l'implantation d'habitat individuel sur des grands terrains arborés, en maintenant le caractère naturel du « bois habité ».

Habitat individuel groupé ou intermédiaire

Il s'agit d'implanter un petit ensemble d'habitat individuel groupé ou d'habitat intermédiaire écologique, en bonne intelligence avec le site, au travers d'une approche de haute qualité environnementale. Ces habitations doivent bénéficier d'espaces extérieurs privatifs et/ou collectifs. Les espaces nécessaires à la compensation hydraulique sont à aménager en espace vert accessible.



Exemples d'habitat individuel (avec préservation des trames végétales et boisées) et de petit habitat groupé (Nadau Lavergne Architectes)

Conditions d'aménagement du secteur

Voirie / cheminements / espaces publics

Desserte automobile

L'aménagement projeté prévoit d'organiser la desserte du site à partir du chemin de la Pinède existant, sur lequel vient se connecter une voie desservant les habitats groupés par leur côté nord, qui pourrait accueillir les garages et une aire de stationnement mutualisé (résidentiel / public).

Il s'agit aussi de créer un cheminement piéton accessible depuis les jardins des habitations, en articulation avec l'espace vert à aménager.

Le lien piéton mettrait en relation le quartier avec la RD 109E2. Un franchissement piéton de cette voie est à réaliser pour assurer le lien avec la piste cyclable et piétonne existante, pour desservir l'arrêt de bus situé un peu plus loin, au niveau du rond-point (chemins du Triadou, des Lionnes, et de Mongeau).



Le réseau viaire et les espaces publics



Répartition des typologies bâties

La programmation prévoit principalement de l'habitat individuel ou intermédiaire :

Habitat individuel pavillonnaire (lots libres)

Il s'agit de réaliser environ 3 logements, à implanter dans la partie ouest du site, en préservant les trames végétales.



Implantation de l'habitat collectif

Habitat individuel groupé / habitat intermédiaire

Il s'agit de réaliser environ 6 à 7 logements groupés ou intermédiaires, à implanter en partie est du site.



Les espaces extérieurs collectifs (liés à l'habitat)

Implantation / Prise en compte de l'environnement et du paysage

Pour minimiser l'impact du nouveau quartier dans le paysage, l'implantation des constructions doit, selon le secteur, respecter les principes suivants :

Habitat individuel pavillonnaire

- Préservation des principales masses végétales existantes (maintenir le « bois habité »).
- Orientation des façades principales au sud.

Habitat individuel groupé

- Orientation des façades principales et des jardins au sud.
- Mise en oeuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires)
- Desserte des habitations par le côté nord.
- Création d'une interface végétalisée qui masque les covisibilités avec la RD109E2.

Espace vert

- Aménagement des ouvrages de compensation hydraulique sous forme de noues et sous forme d'espaces verts paysagers accessibles.
- Création d'une interface végétalisée qui masque les covisibilités entre habitat et RD109E2.



Exemples de traitement des noues et ouvrages hydrauliques



Plan de synthèse

(à respecter selon un rapport de compatibilité)



Les Colombiers - Coupe AA'



- Voie existante
- Elargissement de voie
- Liaison de voirie à créer
- Voie plantée
- Liaison douce à créer (cyclable / piéton)
- Habitat intermédiaire (ou individuel groupé)
- Habitat individuel
- P Espace de stationnement
- Espace vert public
- Bassin de rétention

Tableau de programmation

Zone / secteur	Surface disponible pour l'urbanisation	Équipements publics à implanter	Activités à implanter	Logements à réaliser			Objectifs de logements sociaux à réaliser	Densité moyenne (logements/ha)
				Coll.	Inter.	Indiv.		
2AU4a	0,65 ha					3	0%	4,6 lgts/ha
2AU4b	0,7 ha				7		0%	10 lgts/ha
Nh2	-	Parc, bassins de rétention paysagers	-		-			
Total	1,35 ha				10		0%	7,4 lgts/ha

(à respecter selon un rapport de compatibilité)