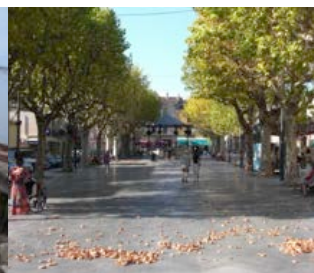




Département de l'Hérault,
Communauté de communes Nord du Bassin de Thau,
Ville de **Mèze**

PLU

Élaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé // Mars 2017



Préambule

Les orientations d'aménagement viennent préciser certains points stratégiques élaborés à large échelle dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles serviront de fondement au(x) futur(s) règlement(s). Les principes d'aménagement déterminés dans le présent dossier s'imposeront à toute opération d'aménagement future sur les secteurs concernés.

Nota Bene : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-4-1 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Elles sont applicables au même titre que les documents réglementaires du PLU, écrits ou graphiques, dans un rapport de compatibilité, aux futures autorisations d'urbanisme sollicitées dans les zones A Urbaniser et de certaines zones Urbaines, définies dans le secteur présenté dans le présent dossier d'OAP, et principalement sur les zones d'extensions urbaines, qu'elles soient à vocation résidentielle ou économique.



Localisation des OAP

Présentation générale

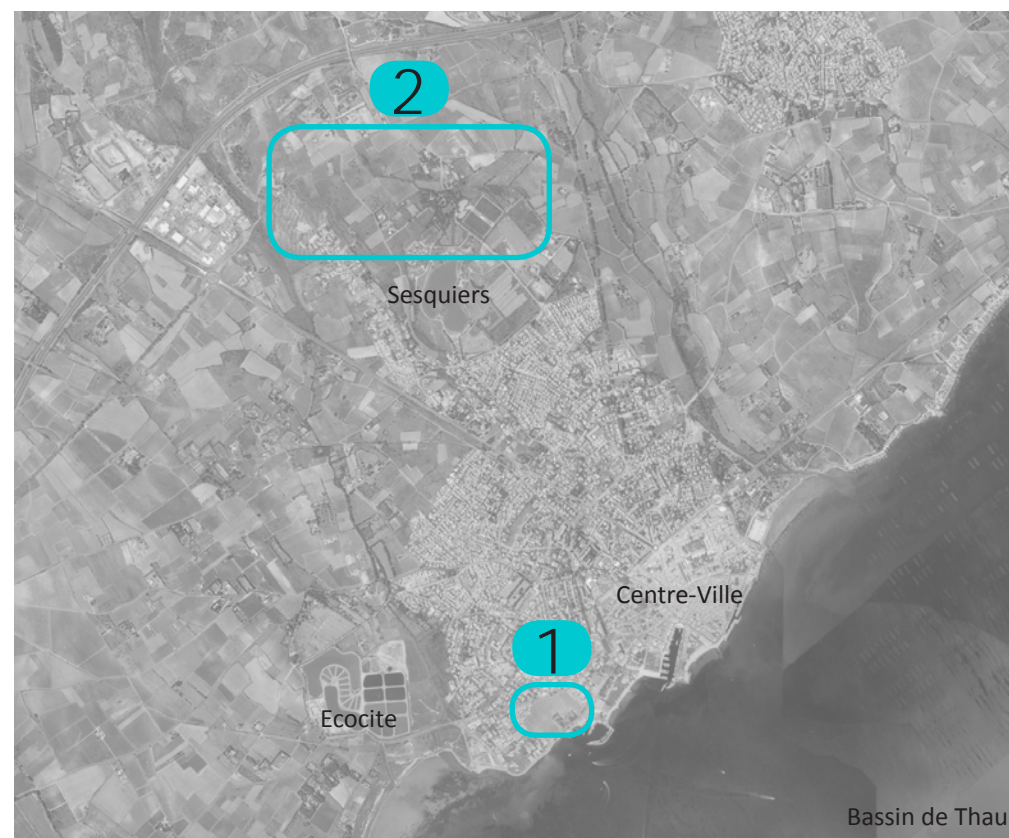
Les OAP s'inscrivent dans une logique d'ensemble, définissant de façon plus précise, les aménagements à planifier pour répondre aux besoins de développement urbain de Mèze. Elles font naturellement suite aux prescriptions du SCoT du Bassin de Thau ainsi qu'aux axes définis dans le projet communal (PADD du PLU), qu'elles complètent. Outre l'approche quantitative (surfaces urbanisables, nombre de logements) précédemment définies, elles s'attachent à favoriser une approche qualitative de l'espace de manière à faire correspondre les aménagements qui seront portés dans le temps avec les objectifs de la commune en matière de développement urbain, de maintien du paysage, d'équilibre entre les quartiers ou de valorisation environnementale. Elles doivent aussi garantir la cohérence de chaque projet les uns par rapport aux autres.

Repérage des 2 sites sur la commune

Le projet communal, s'il offre des possibilités de développement urbain sur l'ensemble du territoire et notamment en renouvellement urbain, prescrit des orientations particulières sur les 4 secteurs stratégiques suivants :

1. **Le secteur du Moulin à Vent** : opérer un aménagement d'une grande dent creuse (densification urbaine) en lien avec le paysage et l'environnement urbain immédiat;
2. **Le secteur Nord Sesquiers**, qui représente l'essentiel des possibilités de développement urbain de Mèze à moyen terme et qui constituera une seconde centralité à la ville.

Ces secteurs correspondent à l'ensemble des zones A Urbaniser définies dans les pièces réglementaires du PLU.





Les OAP dans le PLU

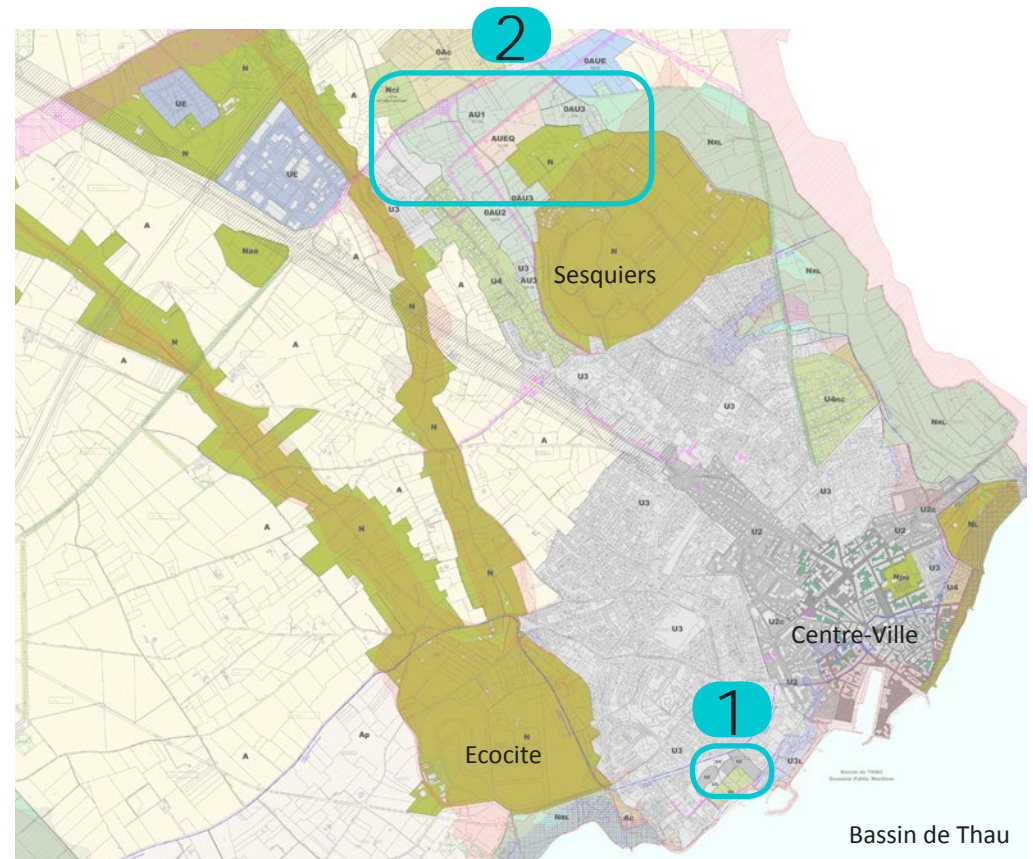
Conformément aux objectifs d'extension et de renouvellement urbain définis dans le PADD, les 2 secteurs soumis à OAP sont classés dans le PLU en zones Urbaines et A Urbaniser, possédant chacune leurs propres finalités :

Secteur Moulin à Vent (1)

- **Zone U2** : Poursuivre le développement périphérique et contemporain du centre-ville : zone mixte à vocation principale d'habitat.
- **Zone U3** : Extensions pavillonnaires récentes : zone à vocation d'habitat.
- **Zone U4** : Secteurs d'habitat pavillonnaire moins dense et paysager : enjeux de maintien de la biodiversité et de l'aération des paysages.

Secteur Nord Sesquiers (2)

- **Zone AU1** : Zone «ouverte» pour la création d'un nouveau quartier central et mixte
- **Zone AU2** : zone «ouverte» pour la création à moyen terme d'un secteur de densité intermédiaire en transition entre les espaces centraux et les secteurs pavillonnaires existants ou à créer environnants.
- **Zone AU3** : Zone «ouverte» pour la poursuite de l'habitat pavillonnaire récent : zone à vocation d'habitat.
- **Zone OAUEQ** : Zone «bloquée» pour l'aménagement d'équipements publics sous condition dans le phasage du respect des règles de continuité Loi Littoral (par zone AU1).
- **Zone OAU3** : zone «Bloquée» pour la poursuite de l'habitat pavillonnaire à long terme
- **Zone OAUE** : zone «bloquée» pour la création d'un parc d'activités économiques à long terme.





1 - Secteur «MOULIN À VENT»

Localisation

Le site du Moulin A Vent occupe une vaste dent creuse (anciennes parcelles agricoles) complètement intégrée dans les zones urbaines. Son urbanisation constitue une grande opportunité de renouvellement urbain et de densification sans extension vers l'extérieur de la ville.

Le secteur est proche du centre-ville, offrant une bonne facilité d'intégration et de déplacement : environ 900m de la place de la Mairie et de ses commerces et services.

Les parcelles sont en surplomb au-dessus du Bassin de Thau, ce qui confère une opportunité paysagère remarquable par les vues ouvertes sur le Bassin de Thau et la face Nord du Mont Saint-Clair.

Emprise

Le secteur du Moulin à Vent s'étend sur environ **5,4ha**, intègre en plus des friches agricoles, quelques parcelles non loties au sein du tissu pavillonnaire environnant.

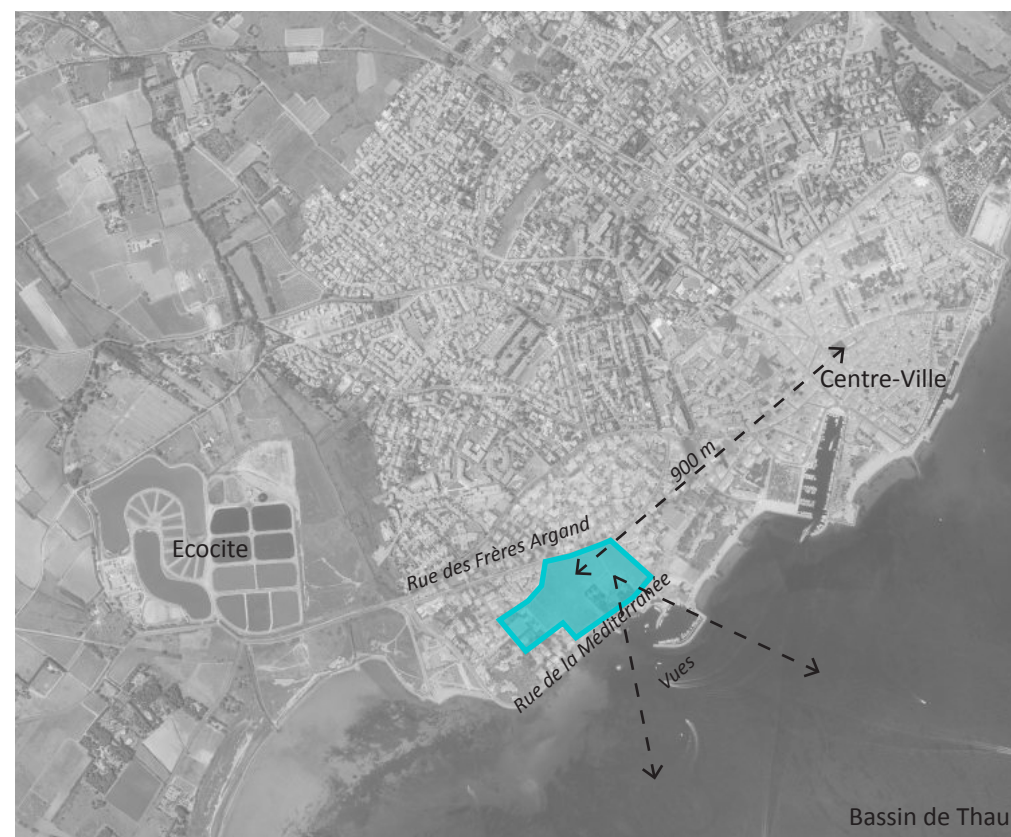
Vocation du site

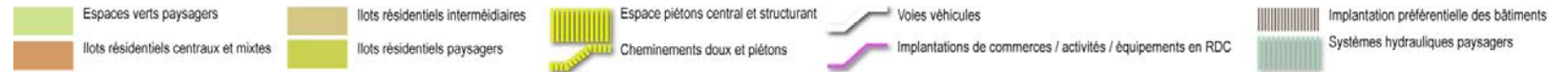
Le site du Moulin A Vent a pour vocation de poursuivre l'urbanisation de Mèze en comblant d'une dent creuse importante dans un environnement privilégié (paysage lagunaire / lien vers le centre).

Sans contrainte de phasage et de continuité «Loi Littoral», et directement classé dans la continuité du POS en zones Urbaines, le Moulin A Vent présente également une opportunité importante d'offre de nouveaux logements à court terme.

Nature et enjeux :

Le quartier à développer doit répondre à la fois à l'enjeu urbain de densification et de comblement de la dent creuse, en offrant une certaine mixité d'usages et de typologies de logements, et à la fois répondre aux enjeux paysagers d'intégration dans l'environnement urbain et d'ouverture sur les vues remarquables sur le Bassin de Thau.





Le Parti d'Aménagement

Il s'agit de produire un quartier à vocation principale d'habitat où l'insertion d'activités économiques, commerciales, d'équipement ou de services est souhaitée en partie Nord et en entrée de site (visibilité).

L'harmonie générale sera garantie par une judicieuse répartition des densités de bâti de manière à structurer le quartier (création d'espaces publics cadrés) sans pour autant occasionner de gêne pour les riverains.

- Le site du Moulin A Vent devra être aménagé en respectant les principes organisationnels détaillés dans le schéma ci-contre, et notamment pour poursuivre les objectifs :
- De maillage par les cheminements doux et de création d'espaces publics, avec en particulier, l'aménagement d'une placette belvédère sur l'étang de Thau,
- D'assurer la connexion piétonne vers la rue des Jardins de la Mer à hauteur de l'espace en attente,
- D'insertion dans l'environnement urbain

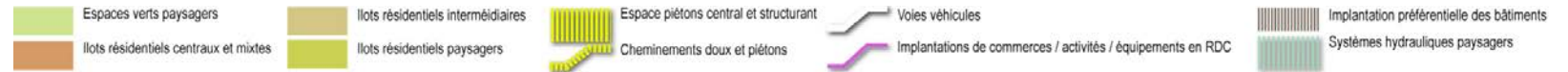
d'un épannelage des typologies de constructions destiné à garantir une juste répartition des densités bâties,

- De préservation de la façade paysagère en front de lagune par la préservation des constructions existantes et l'implantation de nouvelles habitations de typologies et de gabarit similaires et libérant de vastes espaces de jardin au Sud vers l'étang,
- La desserte et la structuration interne du quartier par des voies appropriées et assurant une circulation équitablement répartie sur l'ensemble du programme.
- D'assurer le traitement des ruissellements pluviaux par l'aménagement paysagers de systèmes de rétention permettant d'apporter au quartier une respiration et de l'espace vert.

NB : Les implantations de bâtiments sont juste figuratives et ne relèvent pas de prescriptions obligatoires. Cependant, elle émanent de problématiques d'intégration des facteurs climatiques, d'ordonnancement urbain et de répartition des densités que les projets devront intégrer.



OAP Moulin à Vent : Plan schématique des prescriptions et intentions d'aménagement.



Prescriptions et programmation par îlots

ÎLOT 1 : Central

- Typologie : Logements collectifs mixtes (commerces / activités intégrés en RDC)
- Nombre de logements : 60 (+- 10%)
- Commerces / activités / équipements : Surface utile : 200 m² minimum.
- Hauteur maximum : R+3 (12m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : espaces publics piétons à organiser (commerces + belvédère)

ÎLOT 2 : Central

- Typologie : Logements collectifs
- Nombre de logements : 40 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+3 (12m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : espaces publics piétons à organiser (commerces + belvédère)

ÎLOT 3 : Central

- Typologie : Logements collectifs
- Nombre de logements : 50 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+3 (12m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : espaces publics piétons à organiser (liaison maison existante)

ÎLOT 4 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (individuels groupés)
- Nombre de logements : 19 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+1 (8,5m)
- Divers : création d'une contre-allée le long de la rue des Frères Argand

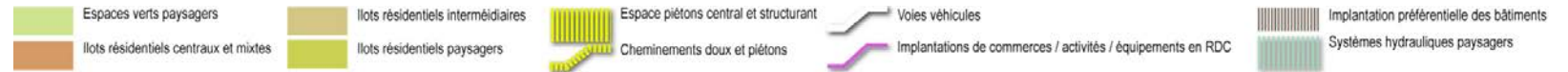
ÎLOT 5 : Central

- Typologie : Logements collectifs
- Nombre de logements : 30 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+3 (12m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : Traitement paysager de la rétention pluviale.



Bassin de Thau

OAP Moulin à Vent : Plan schématique de répartition par îlots.



ÎLOT 6 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (individuels groupés)
- Nombre de logements : 10 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+1 (8,5m)
- Divers : création d'une contre-allée pour desserte du lot 8

ÎLOT 7 : Individuel

- Typologie : Logements individuels
- Nombre de logements : 12 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+1 (8,5m)
- Divers : Transition paysagère avec riverains.

ÎLOT 8 : Individuel paysager

- Typologie : Logements individuels
- Nombre de logements : 3 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+1 (8,5m)
- Divers : Garantir et pérenniser la frange paysagère vers le littoral de Thau.

ÎLOT 9 : Individuel

- Typologie : Logements individuels
- Nombre de logements : 6 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+1 (8,5m)
- Divers : Transition paysagère avec riverains.

TOTAL OAP MOULIN À VENT :

- 180 logements collectifs (+-10%)
- 29 logements intermédiaires (+-10%)
- 21 logements individuels (+-10%)
- 200 m2 minimum de commerces / activités / équipements
- **230 logements (+-10%),**
- **+525 habitants supplémentaires environ.**

NB : les projets devront programmer au minimum **30% de logements locatifs sociaux**, soit sur le secteur global, au minimum :

- **70 logements LLS.**



Bassin de Thau

OAP Moulin à Vent : Plan schématique de répartition par îlots.



2 - Secteur «Nord Sesquiers»

Localisation

Le site Nord Sesquiers représente la seule possibilité à court terme d'extension urbaine de la ville de Mèze (Continuité urbaine Loi Littoral à garantir / couloirs d'inondations Est et Ouest / nappe phréatique à protéger à l'Ouest, etc...). Il se situe au Nord du site du Sesquiers abritant un étang agrémenté d'une zone de loisirs et de tourisme qui forment un ensemble très valorisant pour la qualité de vie du futur quartier. En limite Nord des espaces urbanisés de la commune et au Sud de l'Autoroute A9, ce quartier est plus proche de Loupian que du centre de Mèze, les liaisons vers la ville à travers le site du Sesquiers seront alors primordiales.

La continuité urbaine qu'impose la Loi Littoral pourra être admise à partir de la ZAC des Costes, et l'urbanisation du futur quartier pourra donc d'opérer progressivement d'Ouest en Est.

Emprise

Le secteur Nord Sesquiers s'étend sur environ **43ha**, principalement sur des espaces de friches agricoles.

Vocation du site

Le quartier Nord Sesquiers représente une extension majeure pour la ville de Mèze et devra constituer à terme une centralité secondaire.

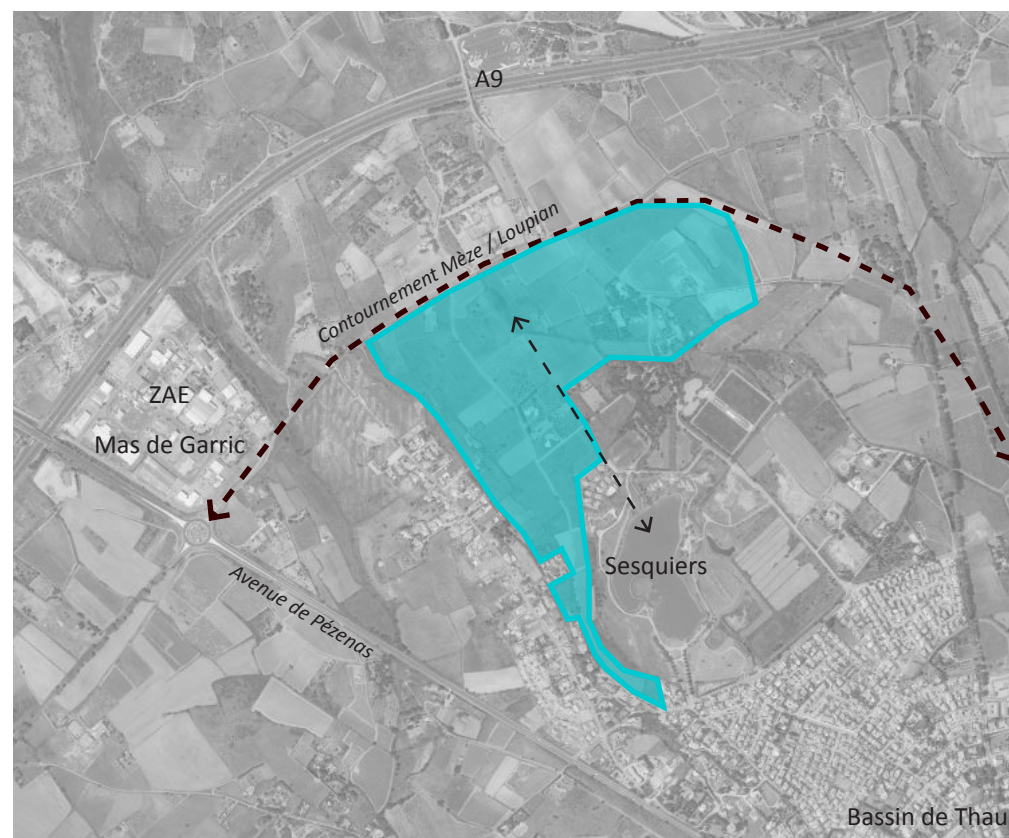
La vocation du site est d'offrir à la ville une nouvelle entité urbaine, sachant à la fois s'intégrer à ce contexte territorial et paysager riche, et à la fois marquer la modernité de la commune.

Nature et enjeux :

De par son ampleur, le futur quartier devra être structuré sur une trame d'espaces publics à l'échelle de ce pan de ville, assurant le lien entre fonctions commerciales, résidentielles et les équipements publics qui devront y être implantés (nouvelle école, piscine, etc.)

L'enjeu d'un fort développement urbain au Nord de la commune est de préserver au mieux le linéaire côtier de la ville, en s'agrandissant vers l'intérieur des terres.

Ce secteur largement traversé par les grandes infrastructures, garde moins d'enjeux naturels et agricoles que d'autres secteurs.



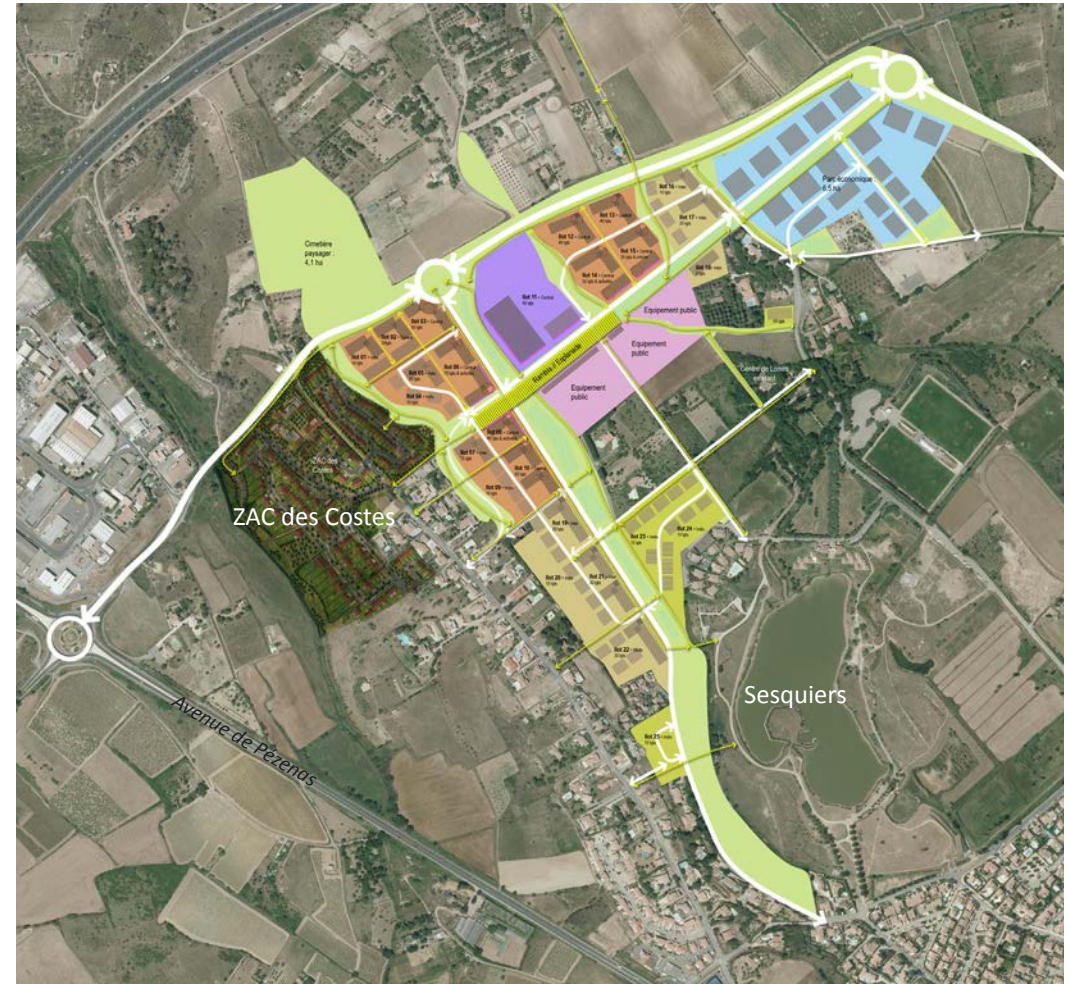
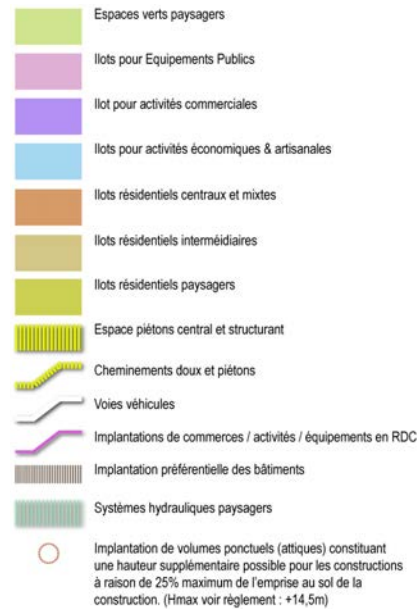


Le Parti d'Aménagement

Il s'agit de produire un quartier à vocation centrale destiné à constituer une nouvelle entité pour Mèze, alliant insertion dans le paysage et dans l'environnement, mixités et pluralité d'usages, liaisons douces vers le Nord, le Sesquiers et le centre-ville. L'harmonie générale sera garantie par une judicieuse répartition des densités de bâti de manière à structurer le quartier (création d'espaces publics cadrés, coeurs d'îlots paysagers) dialoguant avec les espaces paysagers utiles à la rétention pluviale.

- Le site Nord Sesquiers devra être aménagé en respectant les principes organisationnels détaillés dans le schéma ci-contre, et notamment pour poursuivre les objectifs :
- De maillage par les cheminements doux et de création d'espaces publics, avec en particulier, l'aménagement d'une grande esplanade centrale (rambla) supportant commerces, équipements publics et logements,
- D'assurer la connexion piétonne vers le nord de la commune (Parc des Dinosaures), le lac du sesquiers et ses équipements sportifs, le centre-ville et le littoral,

- D'insertion dans l'environnement urbain d'un épandage des typologies de constructions destiné à garantir une juste répartition des densités bâties (affirmation de la centralité d'une part + transition douce vers riverains d'autre part),
- De constitution d'une armature urbaine et de gabarit bâti dont la morphologie, l'implantation et le dimensionnement permettent d'intégrer les facteurs

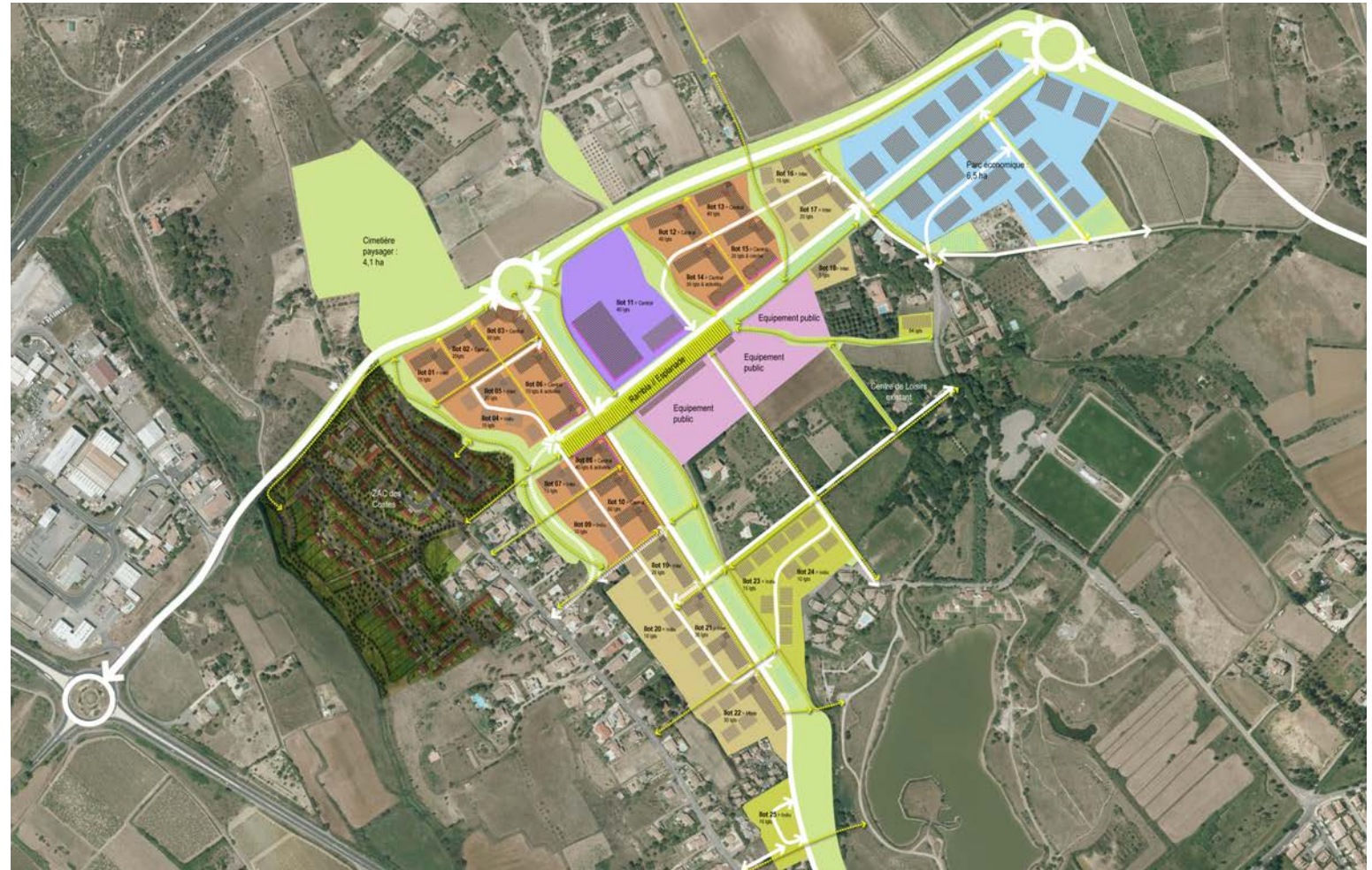


OAP Nord Sesquiers : Plan schématique des prescriptions et intentions d'aménagement.



- climatiques locaux (vents, ensoleillement),
- La desserte et la structuration interne du quartier par des voies appropriées et assurant une circulation équitablement répartie sur l'ensemble du programme, avec l'aménagement de 2 avenues centrales assurant la desserte et la structure du quartier, mais aussi son insertion dans le territoire et la ville (+ multimodalité).
- D'assurer le traitement des ruissellement pluviaux par l'aménagement paysagers de systèmes de rétention permettant d'apporter au quartier une respiration et de l'espace vert
- De garantir la mixité d'usage et la centralité / vie du quartier avec l'implantation de commerces et activités en RDC d'immeubles (voir indications graphiques pour localisation), d'un supermarché et d'équipements publics,
- De développer les activités économiques par un nouveau parc dédié à l'extrémité Nord-Est et en prise sur la future déviation.

NB : Les implantations de bâtiments sont juste figuratives et ne relèvent pas de prescriptions obligatoires. Cependant, elle émanent de problématiques d'intégration des facteurs climatiques, d'ordonnancement urbain et de répartition des densités que les projets devront intégrer.



OAP Nord Sesquiers : Plan schématique des prescriptions et intentions d'aménagement.



RAPPEL DE LÉGENDE DES SCHÉMAS DE
PRESCRIPTIONS ET D'ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT :

***NB :** Les implantations de bâtiments sont juste figuratives et ne relèvent pas de prescriptions obligatoires. Cependant, elle émanent de problématiques d'intégration des facteurs climatiques, d'ordonnement urbain et de répartition des densités que les projets devront intégrer.*

	Espaces verts paysagers
	Ilots pour Equipements Publics
	Ilot pour activités commerciales
	Ilots pour activités économiques & artisanales
	Ilots résidentiels centraux et mixtes
	Ilots résidentiels intermédiaires
	Ilots résidentiels paysagers
	Espace piétons central et structurant
	Chemins doux et piétons
	Voies véhicules
	Implantations de commerces / activités / équipements en RDC
	Implantation préférentielle des bâtiments
	Systèmes hydrauliques paysagers
	Implantation de volumes ponctuels (attiques) constituant une hauteur supplémentaire possible pour les constructions à raison de 25% maximum de l'emprise au sol de la construction. (Hmax voir règlement : +14,5m)



OAP Nord Sesquiers : Plan schématique des prescriptions et intentions d'aménagement // zoom sur partie Nord



OAP Nord Sesquiers : Plan schématique des prescriptions et intentions d'aménagement // zoom sur partie Sud.



Prescriptions et programmation par îlots

ILOT 1 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (petits collectifs / individuels groupés)
- Nombre de logements : 15 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : ouverture sur un parc public paysager en transition avec la ZAC des Costes + coeur d'îlot paysager

ILOT 2 : Central & intermédiaire

- Typologie : Logements collectifs et intermédiaires
- Nombre de logements : 25 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : transparence piétonne à assurer entre lots 1 et 3 + coeur d'îlot paysager

ILOT 3 : Central

- Typologie : Logements collectifs
- Nombre de logements : 50 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m) et ponctuellement R+3 (14,5m)
- Stationnements : en sous-sol

- Divers : transparence piétonne à assurer entre lots 2 et 6 + constitution d'un front urbain sur déviation & entrée de quartier + coeur d'îlot paysager

ILOT 4 : Individuels

- Typologie : Logements individuels
- Nombre de logements : 10 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : ouverture sur un parc public paysager en transition avec la ZAC des Costes + transparence piétonne à assurer avec lot 1

ILOT 5 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (petits collectifs / individuels groupés)
- Nombre de logements : 20 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : transparence piétonne à assurer avec lot 6 + coeur d'îlot paysager

ILOT 6 : Central

- Typologie : Logements collectifs mixtes (commerces / activités intégrés en RDC)
- Nombre de logements : 70 (+- 10%)
- Commerces / activités / équipements : Surface utile : 200 m2 minimum.
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m) et



OAP Nord Sesquiers : Plan schématique de répartition par îlots.



- ponctuellement R+3 (14,5m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : Constitution d'un front urbain mixte sur Avenue + coeur d'îlot paysager.

ÎLOT 7 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (petits collectifs / individuels groupés)
- Nombre de logements : 15 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : ouverture sur un parc public paysager en transition avec la ZAC des Costes + coeur d'îlot paysager + transparence piétonne à assurer avec lot 9.

ÎLOT 8 : Central

- Typologie : Logements collectifs mixtes (commerces / activités intégrés en RDC)
- Nombre de logements : 40 (+- 10%)
- Commerces / activités / équipements : Surface utile : 200 m2 minimum.
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m) et ponctuellement R+3 (14,5m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : Constitution d'un front urbain mixte sur Avenue + coeur d'îlot paysager + transparence piétonne à assurer avec lot 10.

ÎLOT 9 : Individuels

- Typologie : Logements individuels
- Nombre de logements : 10 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : ouverture sur un parc public paysager en transition avec la ZAC des Costes + transparence piétonne à assurer avec lot 7

ÎLOT 10 : Central

- Typologie : Logements collectifs mixtes (commerces / activités intégrés en RDC)
- Nombre de logements : 60 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m) et ponctuellement R+3 (14,5m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : Constitution d'un front urbain mixte sur Avenue + coeur d'îlot paysager.

ÎLOT 11 : Centre «Commerçant»

- Activités commerciales : supermarché + autres commerces pouvant y être associé (restauration, etc.) Surfaces utiles commerces 2 500 m2 environ.
- Hauteur maximum : (11,5m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : Constitution d'un front urbain sur Esplanade (entrées piétonnes des commerce s+ coeur frange paysagère sur déviation + soin architectural d'ensemble pour bonne insertion.



OAP Nord Sesquiers : Plan schématique de répartition par îlots.



ÎLOT 12 : Central

- Typologie : Logements collectifs
- Nombre de logements : 40 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m) et ponctuellement R+3 (14,5m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : transparence piétonne à assurer avec îlot 13 + constitution d'un front urbain sur déviation + coeur d'îlot paysager + ouverture sur espace paysager public avec cheminement doux entre îlot 11 et 12.

ÎLOT 13 : Central

- Typologie : Logements collectifs
- Nombre de logements : 40 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m) et ponctuellement R+3 (14,5m)
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : transparence piétonne à assurer avec îlot 16 + constitution d'un front urbain sur déviation + coeur d'îlot paysager + ouverture sur espace paysager public avec cheminement doux entre îlot 13 et 16.

ÎLOT 14 : Central

- Typologie : Logements collectifs mixtes (commerces / activités intégrés en RDC)
- Nombre de logements : 55 (+- 10%)
- Commerces / activités / équipements :

Surface utile : 100 m2 minimum.

- Stationnements : en sous-sol
- Divers : transparence piétonne à assurer avec îlot 15 + constitution d'un front urbain sur avenue + coeur d'îlot paysager + ouverture sur espace paysager public avec cheminement doux entre îlot 11 et 14.

ÎLOT 15 : Central

- Typologie : Logements collectifs mixtes (commerces / activités intégrés en RDC)
- Nombre de logements : 35 (+- 10%)
- Commerces / activités / équipements : Surface utile : 100 m2 minimum.
- Stationnements : en sous-sol
- Divers : transparence piétonne à assurer avec îlot 14 + constitution d'un front urbain sur avenue + coeur d'îlot paysager + ouverture sur espace paysager public avec cheminement doux entre îlot 15 et 17.



OAP Nord Sesquiers : Plan schématique de répartition par îlots.



ÎLOT 16 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (petits collectifs / individuels groupés)
- Nombre de logements : 15 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : transparence piétonne à assurer avec îlot 13 + constitution d'un front urbain sur déviation + coeur d'îlot paysager + ouverture sur espace paysager public avec cheminement doux entre îlot 13 et 16.

ÎLOT 17 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (petits collectifs / individuels groupés)
- Nombre de logements : 20 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : transparence piétonne à assurer avec îlot 15 + constitution d'un front urbain sur avenue + coeur d'îlot paysager + ouverture sur espace paysager public avec cheminement doux entre îlot 15 et 17.

ÎLOT 18 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (petits collectifs / individuels groupés)
- Nombre de logements : 5 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)

- Divers : transparence piétonne à assurer avec îlot 15 + constitution d'un front urbain sur avenue + coeur d'îlot paysager.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

- Possibilité d'implantation de nouveaux équipements publics s'ouvrant sur l'Esplanade + constitution d'un front urbain sur Esplanade et avenue
- Nouveau groupe scolaire, cantine, centre nautique, autres...

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES :

- A long terme (zone bloquée) : développement d'un Parc d'Activité économique d'environ 5,5 ha de cessible soit environ 35 à 40 lots professionnels.
- Cette programmation prévisionnelle sera dimensionnée, ajustée ultérieurement.



OAP Nord Sesquiers : Plan schématique de répartition par îlots.



ÎLOT 19 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (petits collectifs / individuels groupés)
- Nombre de logements : 20 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : constitution d'un front urbain sur avenue + coeur d'îlot paysager.

ÎLOT 20 : Individuels

- Typologie : Logements individuels
- Nombre de logements : 10 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : constitution d'un front urbain sur rue intérieure + transparence piétonne à assurer avec îlot 22

ÎLOT 21 : Intermédiaire

- Typologie : Logements intermédiaires (petits collectifs / individuels groupés)
- Nombre de logements : 30 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : constitution d'un front urbain sur avenue + coeur d'îlot paysager.

ÎLOT 22 : Intermédiaire & Individuel

- Typologie : Logements intermédiaires (petits collectifs / individuels groupés) + individuels
- Nombre de logements : 30 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+2 (11,5m)
- Divers : transparence piétonne à assurer

avec îlot 20 + constitution d'un front urbain sur avenue + coeur d'îlot paysager.

ÎLOT 23 : Individuels

- Typologie : Logements individuels
- Nombre de logements : 15 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+1 (8,5m)
- Divers : constitution d'un front urbain sur rue intérieure au Nord + coeur d'îlot paysager.

ÎLOT 24 : Individuels

- Typologie : Logements individuels
- Nombre de logements : 10 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+1 (8,5m)
- Divers : constitution d'un front urbain sur rue intérieure au Nord + coeur d'îlot paysager.

ÎLOT 25 : Individuels

- Typologie : Logements individuels
- Nombre de logements : 10 (+- 10%)
- Hauteur maximum : R+1 (8,5m)

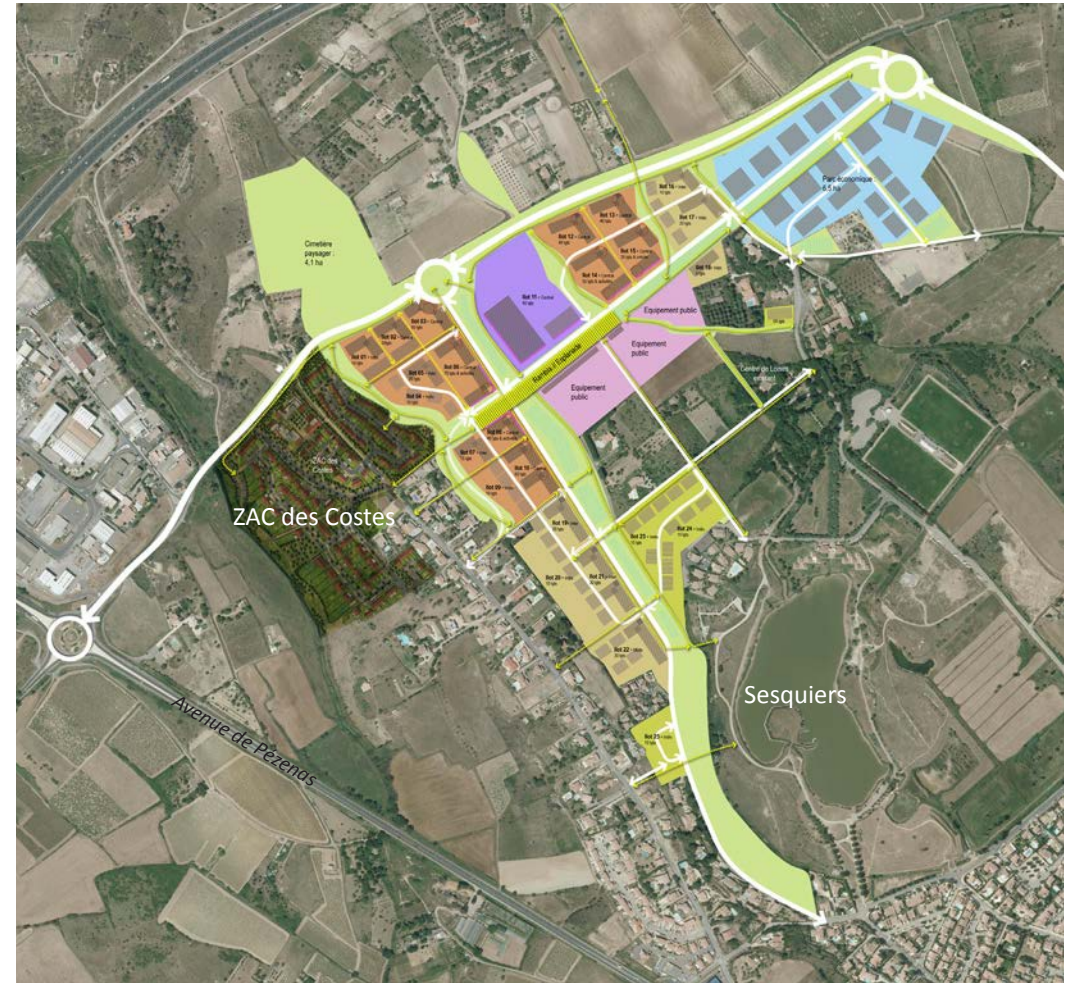


OAP Nord Sesquiers : Plan schématique de répartition par îlots.



TOTAL OAP NORD SESQUIERS :

- 415 logements collectifs (+-10%)
- 160 logements intermédiaires (+-10%)
- 75 logements individuels (+-10%)
- 600 m² minimum de commerces / activités / équipements (en RDC d'immeubles)
- 2 500 m² environ de commerces (supermarché et autres / îlot 11)
- Équipements publics (4,3 ha)
- Activités Économiques (6,5 ha)
- **650 logements (+-10%),**
- **+1500 habitants supplémentaires environ.**



OAP Nord Sesquiers : Plan schématique des prescriptions et intentions d'aménagement.

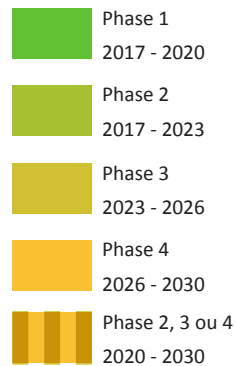
NB : les projets devront programmer au minimum **30% de logements locatifs sociaux**, soit sur le secteur global, au minimum :

- **195 logements LLS.**



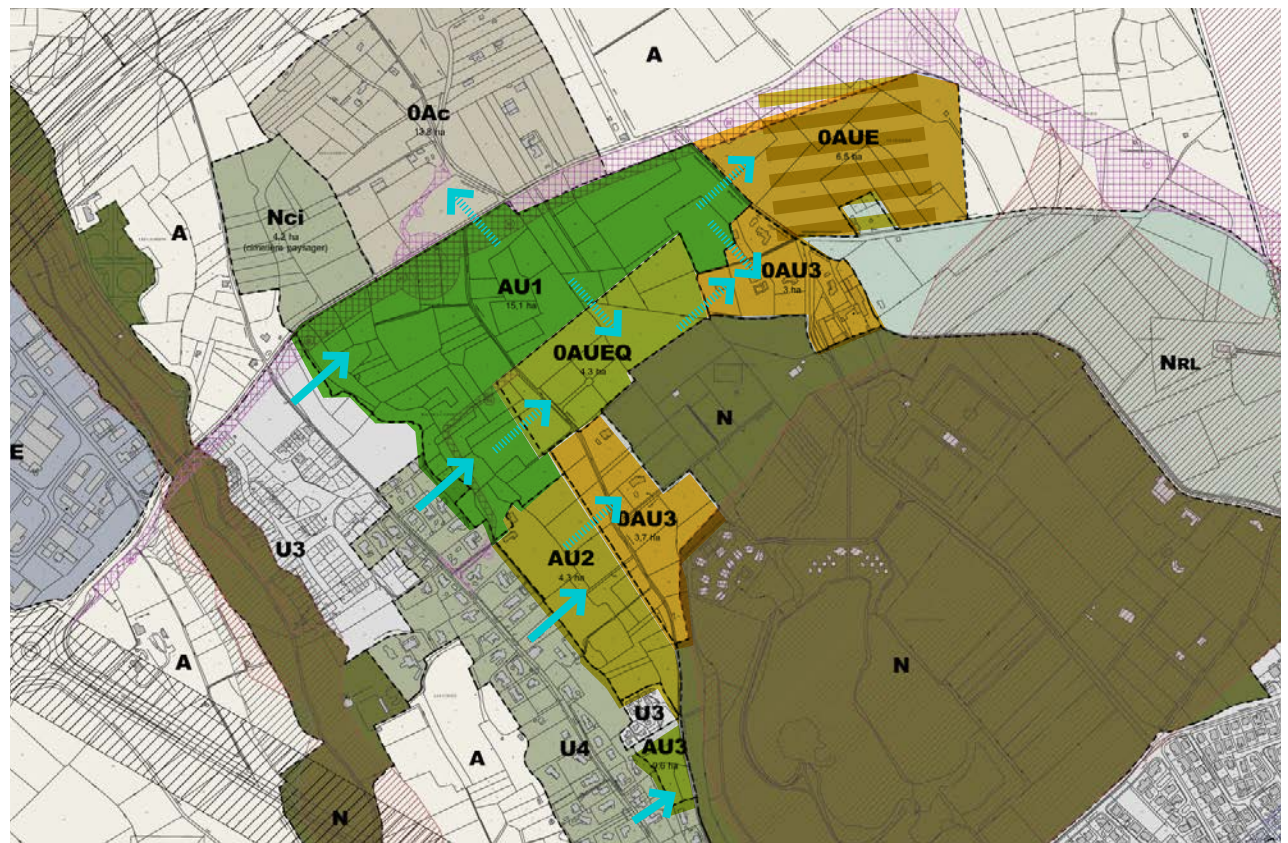
Principe de développement en continuité (Loi Littoral)

La commune de Mèze étant soumise à l'application de la Loi Littoral, le projet de zonage a été pensé dans une logique de phasage et d'urbanisation progressive de manière à respecter le principe d'extension «en continuité».



Le schéma ci-contre illustre ce principe, où la continuité s'exerce à partir des quartiers des Costes, et progressant progressivement vers l'Est.

L'implantation d'un Lycée, programmé dans le PLU et souhaité par la commune restant toutefois aléatoire dans un contexte de régionalisation changeant, le projet de zonage qui le place au coeur du nouveau quartier comme élément centralisant et hautement qualitatif pour la vie de quartier, anticipe sur une faisabilité à long terme et prévoit qu'il puisse être réalisé soit à moyen terme, soit à long terme.

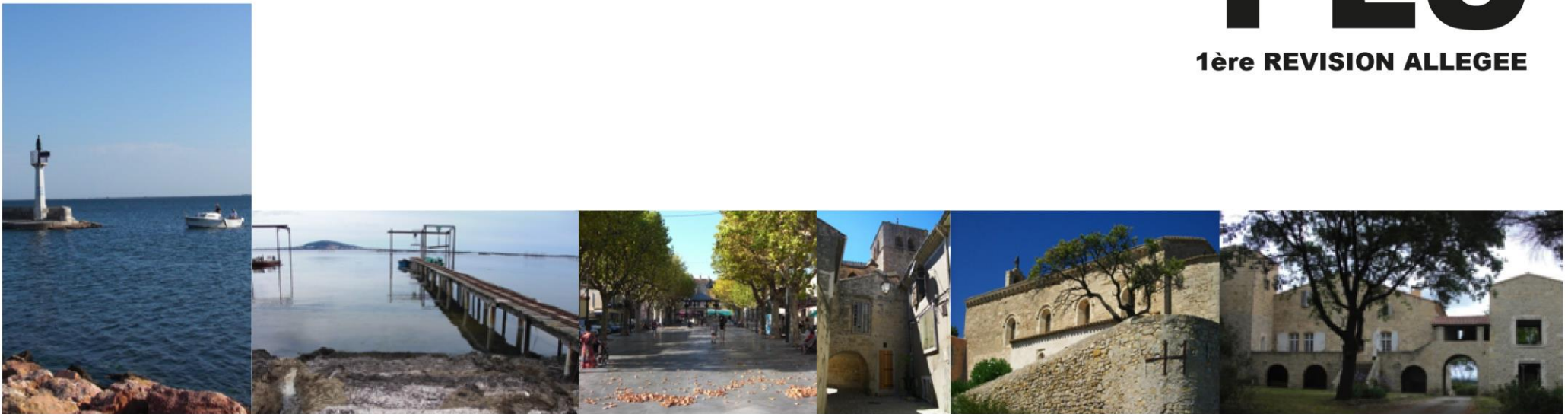


Phasage et application des principes de développement en continuité (Loi Littoral).



PLU

1ère REVISION ALLEGEE



Orientations d'aménagement et de programmation

Entrée de ville Ouest - Route de Pézenas

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O.P.Q.U.

Jérôme Berquet - Urbaniste OPQU
Le Dôme - 1122 avenue du Pirée 34000 Montpellier
jberquet.consultant@gmail.com



EllipSIG - Conseil en géomatique
1 rue de Cherchell 34070 Montpellier
contact@ellipsig.fr

Document approuvé le :

Elaboration du PLU : 22.03.2017
Modification simplifiée n°1 : 29.05.2019
Mise en compatibilité : 16.02.2023
Révision allégée n°1 : 18.12.2023

Préambule

Le territoire communal de Mèze est traversé par la route départementale 613.

L'entrée Ouest – Route de Pézenas fait l'objet d'une étude d'entrée de ville, entre la gendarmerie et le rond-point d'entrée, destinée à lever la bande *non aedificandi* instituée en application de la Loi Barnier sur les espaces urbanisés en bordure de la voie.

La levée de la contrainte a pour effet de libérer des gisements constructibles, classés en zone U3.

Le PLU met en place les outils réglementaires nécessaires à la prise en compte de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture, des paysages, des nuisances et des risques proposés par l'étude d'entrée de ville, au nombre desquels figure la présente OAP.

Plan de situation



III- Orientations d'aménagement

1- Le parti d'aménagement

Le parti général d'aménagement consiste à garantir la qualité de l'entrée de ville Ouest, tant sur le plan de l'urbanisme que du paysage et des mobilités. Il s'agit d'inscrire les aménagements nouveaux et, plus particulièrement, les constructions nouvelles, dans le respect et le renforcement des caractéristiques urbaines et paysagères du lieu, tout en assurant la fonctionnalité des infrastructures de déplacements routiers et modes actifs.

L'entrée de ville se caractérise par plusieurs séquences paysagères, dont deux présentent un accompagnement végétal notable qui confère leur qualité paysagère à ces séquences et offre une ambiance végétale à l'approche de l'entrée du village). Les boisements remarquables sont protégés par des espaces boisés classés ou identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre d'une densification des parcelles riveraines de la RD613, l'objectif de l'OAP est de maintenir et de renforcer cette armature paysagère, en mobilisant la bande de retrait de 10 mètres pour y implanter de la végétation. Cela permettra d'avoir un premier-plan végétal sur les parcelles (notion de frontage végétal) qui servira de masque pour les futures constructions. Ces frontages viendront renforcer l'ambiance végétale en assurant un linéaire végétal continu le long de la voie.

A cet effet, le règlement prévoit que les marges de recul doivent être végétalisées d'arbres de haute tige. Ainsi tout projet devra comprendre un projet paysager aux abords de la RD613.

La trame végétale à constituer jouera aussi un rôle de filtre acoustique au bénéfice des futures constructions et limitera l'exposition aux pollutions atmosphériques générées par le trafic routier.

2- Orientations paysagères et environnementales

Maintenir et renforcer la trame paysagère des abords de la voie

- Maintenir l'ambiance végétale et les masques paysagers liés aux talus et masses boisées,
- Assurer un premier-plan paysager qualitatif des zones de projet par un frontage végétal,
- Maintenir et de renforcer les aménagements paysagers existants.
- Maintenir et renforcer les aménagements paysagers au droit de la gendarmerie et du concessionnaire automobile (zones de stationnement et clôtures).

Protéger et entretenir les motifs paysagers remarquables

- Protéger la «porte» végétale pour mettre en scène l'entrée de ville,
- Protéger l'alignement de platanes et le bâti remarquable (clôture en pierre maçonnerie, petit élément bâti central et

colonnes surmontées des statues des lions) qui accompagnent le parc du château d'eau,

- Protéger les arbres de haute tige sur les talus en bordure de voie ou dans les fonds de jardins, qui contribuent à l'ambiance végétale de l'entrée de ville.

Gestion pluviale

Les fossés pluviaux le long de la RD613 et leurs abords enherbés doivent être entretenus pour maintenir une lisibilité paysagère de l'espace public aux abords de la route et garantir leur fonctionnalité dans la gestion des eaux pluviales.

3- Orientations en matière d'urbanisme

Les constructions nouvelles seront implantées dans le respect des marges de recul reportées au schéma d'aménagement et au règlement graphique.

Afin de limiter l'exposition aux nuisances sonores générées par le trafic routier, la façade principale des constructions nouvelles sera de préférence orientée dos à la RD613.

4- Orientations en matière de mobilités

Accès aux parcelles

La création de tout accès nouveau sur la RD613 est interdite. Les parcelles constructibles pourront être desservies à partir des accès existants depuis la RD613 lorsque ceux-ci présentent des caractéristiques suffisantes pour assurer la sécurité sur la voie publique (visibilité, manœuvre).

A défaut, les accès aux parcelles se feront par l'arrière, depuis les voies existantes (chemin des Costes, chemin de Cague-Loup et chemin de Font Mars).

Toutefois, au Sud de la voie, l'accès aux parcelles pour la desserte de constructions nouvelles se fera uniquement depuis le chemin de Font-Mars, y compris lorsque la parcelle dispose déjà d'un accès sur la RD613.

Sécurisation de la piste cyclable

La piste cyclable située sur la contre-allée doit être sécurisée pour assurer la protection des modes actifs le long de la RD613.

