



Saint-Vincent de Barbeyrargues



Plan Local d'Urbanisme Orientation d'Aménagement et de Programmation : « *REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE CARRIÈRE EN HÔTEL* »

DOCUMENT N°5 - 4



Extrait de l'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 et les déplacements. [...]

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L151-36

Article L.152-1 du Code de l'Urbanisme

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le **Plan Local d'Urbanisme** de SAINT VINCENT DE BARBEYRARGUES, comporte 5 **Orientations d'Aménagement et de Programmation** dont 4 sont relatives à des projets urbains situés au village :

1. « Requalification du Cœur de village »
2. « Secteur du Mas »
3. « Secteur de Garaste »
- 4. « Requalification de l'ancienne carrière en hôtel » objet du présent document**
5. « Secteur des Faïsses »

C'est en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses orientations générales, que la Commune a défini l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Requalification de l'ancienne carrière en hôtel ».

Il s'agit de permettre la reconversion de l'ancienne carrière, aujourd'hui privée et à l'état de « dépotoir », en hôtel « catégorie supérieure ».

La Commune a l'ambition de valoriser cette « ressource » de qualité : site majestueux en bord de RD17 et de sentiers de randonnée, à proximité directe de Montpellier et du Pic Saint-Loup, présentant un potentiel pour de l'hébergement hôtelier étant donné le contexte local.

Ce projet sera mené **sous la forme d'une opération d'aménagement (d'ensemble)** répondant aux objectifs et orientations stratégiques suivants du PADD :

- ☞ Reconvertir l'ancienne carrière en hôtel
- ☞ Donner les moyens aux entrepreneurs de s'installer et de développer leur activité
- ☞ Prévoir la desserte par les télécommunications numériques et l'implantation de panneaux solaires
- ☞ Servir la protection de l'environnement et la valorisation du cadre de vie
- ☞ Conforter les sentiers de randonnée et promouvoir la découverte du territoire

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation traduit cette ambition avec des principes d'aménagement essentiellement sous la forme d'un schéma.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a un effet juridique direct et s'impose en termes de compatibilité. Elle édicte des principes d'aménagement et non des règles, elles fixent des objectifs dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion et du niveau d'engagement souhaité par la Collectivité.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appuie sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme. Elle est l'expression du projet de la Commune.

REQUALIFICATION DE L'ANCIENNE CARRIÈRE EN HÔTEL

OBJECTIFS DE L'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

- ☞ Réaffecter et embellir le site
- ☞ Offrir un potentiel de développement économique local en profitant de la présence de la RD17
- ☞ Saisir l'opportunité de traiter les abords de la RD17
- ☞ S'appuyer sur la présence des sentiers de randonnée et encourager le recours aux modes de déplacement doux
- ☞ « Dépolluer » le site et favoriser la biodiversité
- ☞ Améliorer le cadre de vie

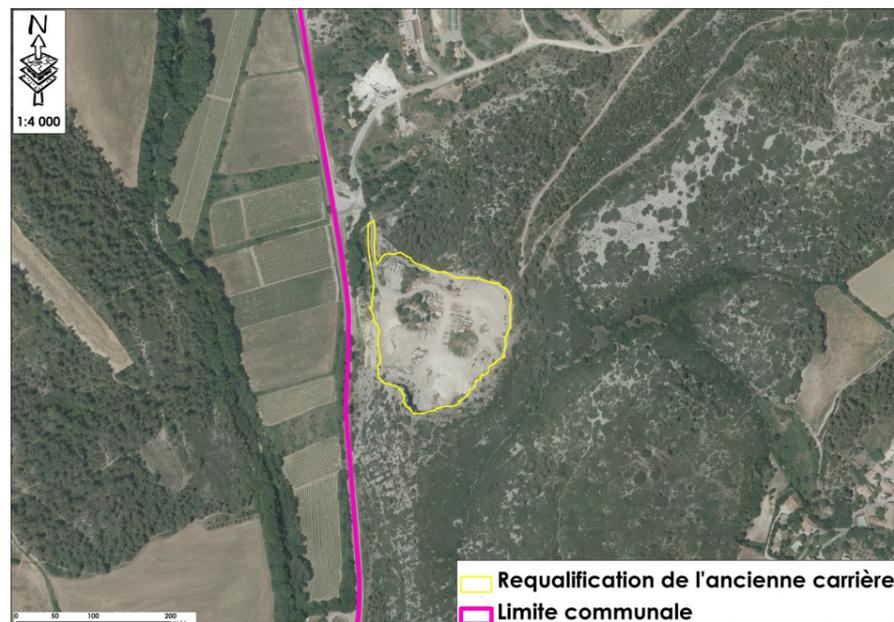
Traitement des abords de la RD17



Espace concerné par l'OAP et principes

Le schéma de l'OAP concerne la zone AUh localisée en bordure de la RD17 qui forme la limite Sud-Ouest du territoire communal. Il intéresse aussi la zone N avec des principes d'aménagement sur le talus entre l'ancienne carrière et la RD17 & sur l'aménagement du pluvial.

La superficie de l'aménagement couvre environ 3 hectares.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- ☞ Réaliser l'aménagement par le biais d'une opération d'aménagement « d'ensemble »
- ☞ « Revégétaliser » la carrière et notamment le talus entre cette dernière et la RD17
- ☞ Eviter l'impact visuel du projet dans le paysage
- ☞ Réaliser le raccordement au réseau public collectif d'assainissement de Prades le Lez
- ☞ Démolir les anciens bâtiments d'exploitation de la carrière en bord de la RD17
- ☞ Instaurer un retrait de l'implantation des constructions par rapport à la RD et par rapport au front de taille (nuisance bruit, risques, préservation du paysage, ensoleillement, biodiversité)
- ☞ « Dépolluer » le site

« Revégétaliser » la carrière et ses abords & Inscrire l'aménagement dans le site

Outre son rôle ornemental, pour « habiller » cet espace très minéral, **la mise en place de végétation** dans l'enceinte de la carrière **doit servir d'autres objectifs en faveur de la biodiversité et de l'isolation des constructions** (confort d'été et d'hiver). La stabilité du sol et des parois rocheuses doit être vérifiée et garantie.

Par ailleurs **le traitement du talus avec sa végétalisation doit aboutir à offrir un « masque visuel »** et à atténuer les **potentielles nuisances liées au bruit du trafic de la RD**.

Enfin, **la hauteur et la localisation des constructions doivent permettre d'éviter à ce que ces dernières soient visibles à partir des lieux depuis lesquels la carrière est perceptible** (par exemple depuis la RD145 entre Saint Gély du Fesc et Prades le Lez après le collège de Saint-Clément de Rivière, depuis le domaine de Restinclières, ...

Une étude paysagère et naturaliste ainsi qu'une dépollution du site constituent le préambule à tout aménagement. **L'objectif est la construction d'un hôtel de « catégorie supérieure ».**

Règles d'implantation des constructions

Les Etablissements Recevant du Public (ERP) doivent être implantées :

- à 50 mètres minimum de l'axe de la RD17
- à 10 mètres minimum du front de taille et de la zone de risque fort et inconstructible déterminé par le Plan de Prévention des Risques d'incendies de forêt (PPRif)



Traitement ou démolition des anciennes constructions

Dans le cadre de l'aménagement, **toutes les anciennes constructions liées à l'exploitation de la carrière doivent être démolies.**

Voirie et réseaux

L'accès à la carrière se fera par le biais de la voie existante. **Les voies potentielles de ramification doivent être accompagnées de cheminements « doux »** et des **aires de stationnement pour les cycles sont à aménager.**

Le réaménagement de la voie d'accès doit intégrer la **réalisation d'un « pont »** en remplacement des buses qui **permettent l'écoulement des eaux de la source de la « Fleurette »**.

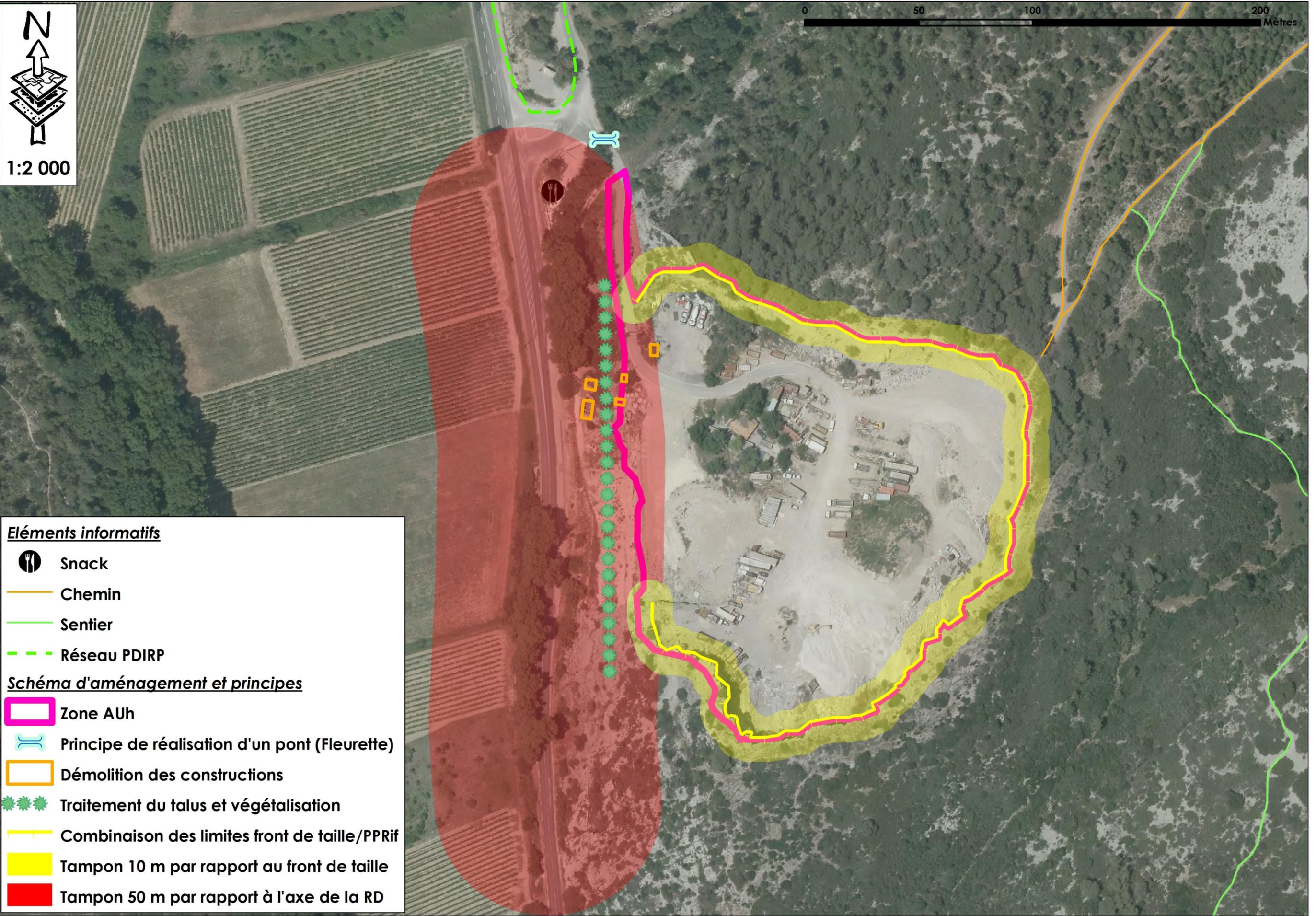
Les aires de stationnement doivent être équipées de gaines, câblages et dispositifs de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'assainissement des futures constructions doit se faire grâce au raccord au réseau public collectif de Prades le Lez.

Le traitement du pluvial doit permettre d'arroser les végétaux en place, éventuellement grâce à un ou plusieurs dispositifs de stockage.

Les travaux de voirie et réseaux devront comporter des **emplacements en prévision d'une potentielle desserte future par la fibre optique.**

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Éléments informatifs

- Snack
- Chemin
- Sentier
- Réseau PDIRP

Schéma d'aménagement et principes

- Zone AUh
- Principe de réalisation d'un pont (Fleurette)
- Démolition des constructions
- Traitement du talus et végétalisation
- Combinaison des limites front de taille/PPRif
- Tampon 10 m par rapport au front de taille
- Tampon 50 m par rapport à l'axe de la RD

Schéma d'aménagement