



Département de l'Hérault,
Ville de **Gigean**

2^{ème} Modification du Plan Local d'Urbanisme



3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / OAP

Document provisoire - Janvier 2023



Préambule // contexte réglementaire

> L.151-6 (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.

> Application des OAP :

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.151-6 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 Gigean. 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.

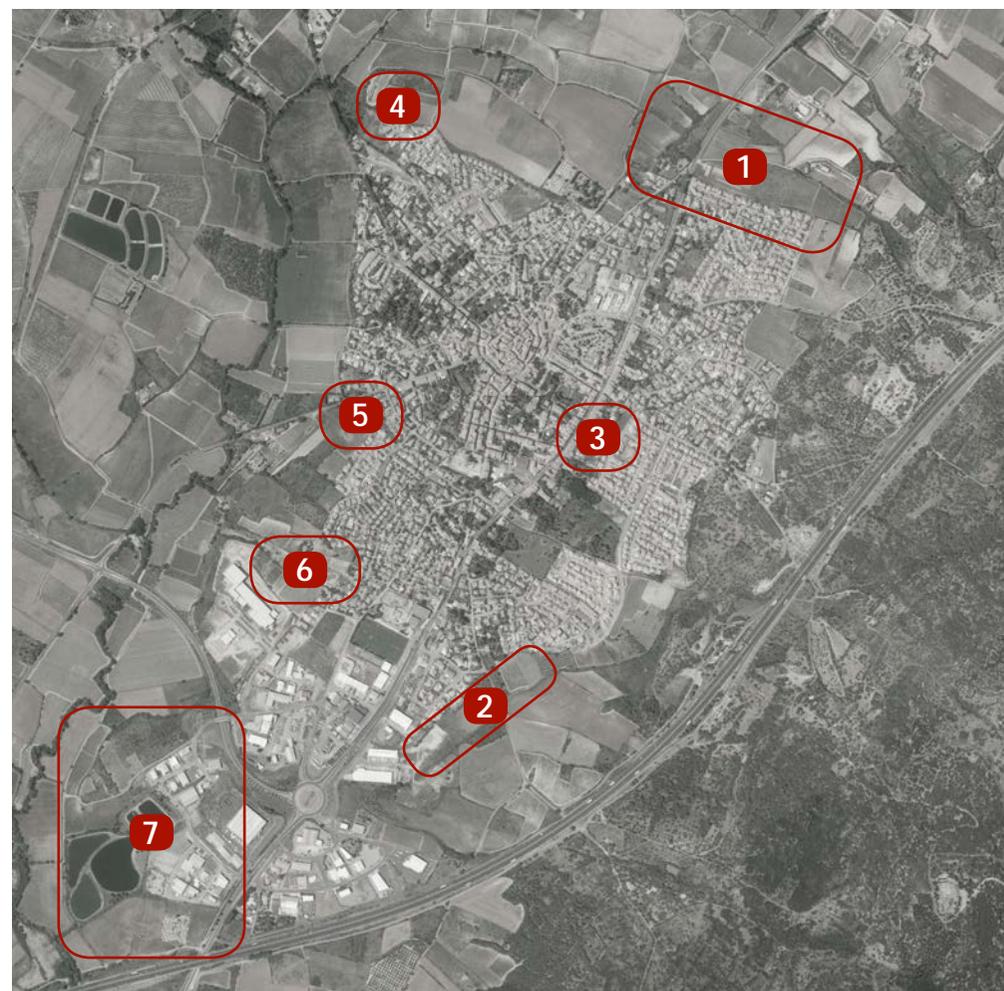
Outre l'approche quantitative et programmatique (surfaces urbanisables, nombre de logements) précédemment définies, elles s'attachent à favoriser une approche qualitative de l'espace de manière à faire correspondre les aménagements qui seront portés dans le temps avec les objectifs de la commune en matière 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 7 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 portant un objectif de développement urbain qualitatif et durable (qualité environnementale et paysagère à rechercher) sur les 7 secteurs stratégiques suivants :

1. **Mas d'Arrenque** : organiser durablement l'extension urbaine de la commune sur du long terme
2. **Barbière** : dessiner une frange paysagère comme limite à l'urbanisation et poursuivre le bouclage routier Est.
3. **Dojo** : aménager les abords du nouveau Dojo et quelques logements au sein de l'enveloppe urbaine.
4. **Pansière** : développer légèrement l'urbanisation et traiter qualitativement l'entrée de ville vers Montbazin.



Plan de repérage des secteurs soumis à l'application des OAP sur la commune.



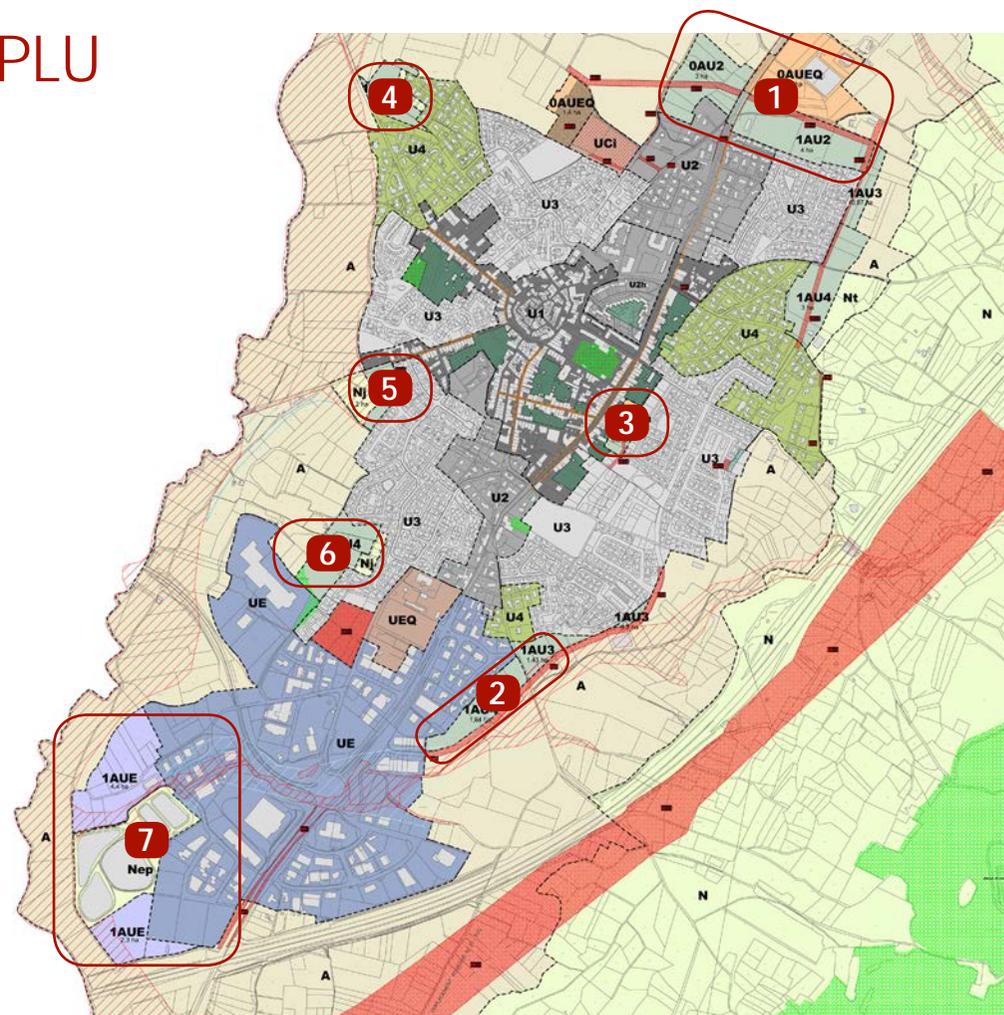
Les OAP dans le PLU

5. **Avenue de Poussan** : Poursuivre l'urbanisation en frange Ouest et en lien vers le centre-ville.
6. **Source de la Clau** : poursuivre et terminer l'extension urbaine en frange Ouest.
7. **Embosque** : assurer durablement le développement économique dans une démarche qualitative.

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

Conformément aux objectifs d'extension et de renouvellement urbain définis dans le PADD, les 7 secteurs soumis à OAP sont classés dans le PLU en zones A Urbaniser, possédant chacune leurs propres finalités :

- **Zones 1AU2 et 0AU2** : affirmer le développement urbain à vocation d'habitat de la commune dans une logique de création de tissu mixte et structuré capable de supporter une fonction de polarité.
- **Zones 1AU3** : poursuivre le développement urbain à vocation d'habitat de la commune dans une logique d'intégration aux secteurs environnants.
- **Zones 1AU4** : poursuivre et terminer le développement urbain à vocation d'habitat de la commune dans une logique d'intégration paysagère forte.
- **Zones 1AUE** : assurer le développement économique de la commune en extension des secteurs artisanaux existants, mais dans une logique d'évolutivité possible et de qualité urbaine.
- **Zones 1AUEQ et 0AUEQ** : développer les équipements publics.



Plan de repérage des secteurs soumis à l'application des OAP dans le plan de ZONAGE du PLU.

1 > MAS D'ARRENQUE





Localisation et emprise

Localisation

Le secteur «Mas d'Arrenque» se situe en entrée de ville Nord de Gigean, de part et d'autre de la RD613 (ancienne route nationale), ce qui lui confère une implantation stratégique en matière d'insertion territoriale large, car tourné vers la zone d'influence de Montpellier. Ce secteur répond aux prescriptions du SCoT du Bassin de Thau qui planifiait l'essentiel du développement urbain de Gigean sur les limites Nord de l'espace urbain existant. Il constitue un enjeu majeur pour la ville par son emprise.

Emprise

Le secteur «Mas d'Arrenque» s'étend sur une surface d'environ 17 hectares. L'espace est principalement occupé aujourd'hui par des parcelles agricoles, en activité ou en friche. Des équipements sportifs existants le long de la RD613 confèrent un intérêt supplémentaire au secteur.

Les OAP du Mas d'Arrenque englobent des secteurs d'extensions urbaines par l'intégration de zones A Urbaniser, mais également des opportunités de densification d'espaces urbains existants. Par exemple, le site de l'ancienne gendarmerie est une occasion intéressante de renouvellement urbain en greffe sur ce site de nouveau quartier.





L'aménagement «Mas d'Arrenque»

Nature et enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur trois enjeux majeurs :

1. Donner à Gigean un nouveau quartier de référence et d'entrée de ville,
2. Assurer la connexion du nouveau quartier au centre ville,
3. Aménager un quartier durable structuré par les espaces verts, publics et piétons.

Un nouveau quartier de référence

L'importance de ces extensions confère au site Mas d'Arrenque une vocation urbaine majeure pour Gigean.

Situé de surcroît en entrée de ville Nord vers Fabrègues et la métropole montpelliéraine, le secteur du Mas d'Arrenque constitue géographiquement la future «porte d'entrée» de la commune. Cette fonction symbolique

impose un traitement qualitatif des aménagements et des constructions.

L'ampleur du quartier et la nécessaire mixité programmatique lui confèrent aussi un statut «central» bien que situé en périphérie des espaces urbanisés actuels. En ce sens, il préfigure le développement futur de la ville sur du long terme et doit pour cela amorcer une démarche qualitative, durable et innovante.

La ville souhaite engager pour ce site une véritable démarche qualitative environnementale se rapprochant des cibles «HQE Aménagement» ou «EcoQuartier».

Assurer une connexion du nouveau quartier au centre-ville

Le développement de Gigean s'opérera durablement dans le temps vers le Nord, et par des typologies urbaines forcément plus denses que celles développées depuis 30 ans. A long terme, le phénomène prévisible est l'émergence d'une nouvelle centralité dans la ville, ce qui rend d'autant plus important

le raccord et la liaison avec la centralité historique.

Ainsi, le maillage viaire des nouveaux aménagements devra impérativement satisfaire aux nécessités de desserte internes mais aussi à la bonne connexion du nouveau quartier avec le centre historique. Il est primordial pour le bon fonctionnement social et urbain de la ville à long terme, que des liaisons douces et voitures soit pérennes et cherchent en même temps à garantir le franchissement de la RD 613.

Aménager un quartier durable, structuré par les espaces verts publics et piétons

Le PLU porte une vision de développement urbain à l'horizon 2030. En ce sens, il doit s'efforcer de programmer une urbanisation aujourd'hui innovante qui cherche à anticiper les besoins sur les quinze prochaines années.

La ville souhaite au travers des présentes OAP, garantir la qualité et la durabilité des

aménagements qui viendront structurer son entrée de ville Nord. Ainsi, les orientations et prescriptions de répartitions typologiques des logements, la mixité du programme devront être respectées pour offrir un quartier à vocation principale d'habitat, mais qui puisse offrir une mixité urbaine, sociale et générationnelle optimale.

Les OAP prescrivent aussi la structuration de l'espace par un ensemble d'espaces verts publics reliés entre eux qui ont pour triple vocation de maintenir et préserver les ensembles boisés existants les plus significatifs (surtout en entrée de ville), de développer un maillage de voies douces structurant le quartier, et de permettre une gestion environnementale et paysagère des besoins de rétention pluviale.

En ce sens, la forme urbaine devra nécessairement évoluer par rapport aux programmes «classiques» de lotissements qui ont été développés jusqu'à présent vers une urbanisation plus variée et évolutive.

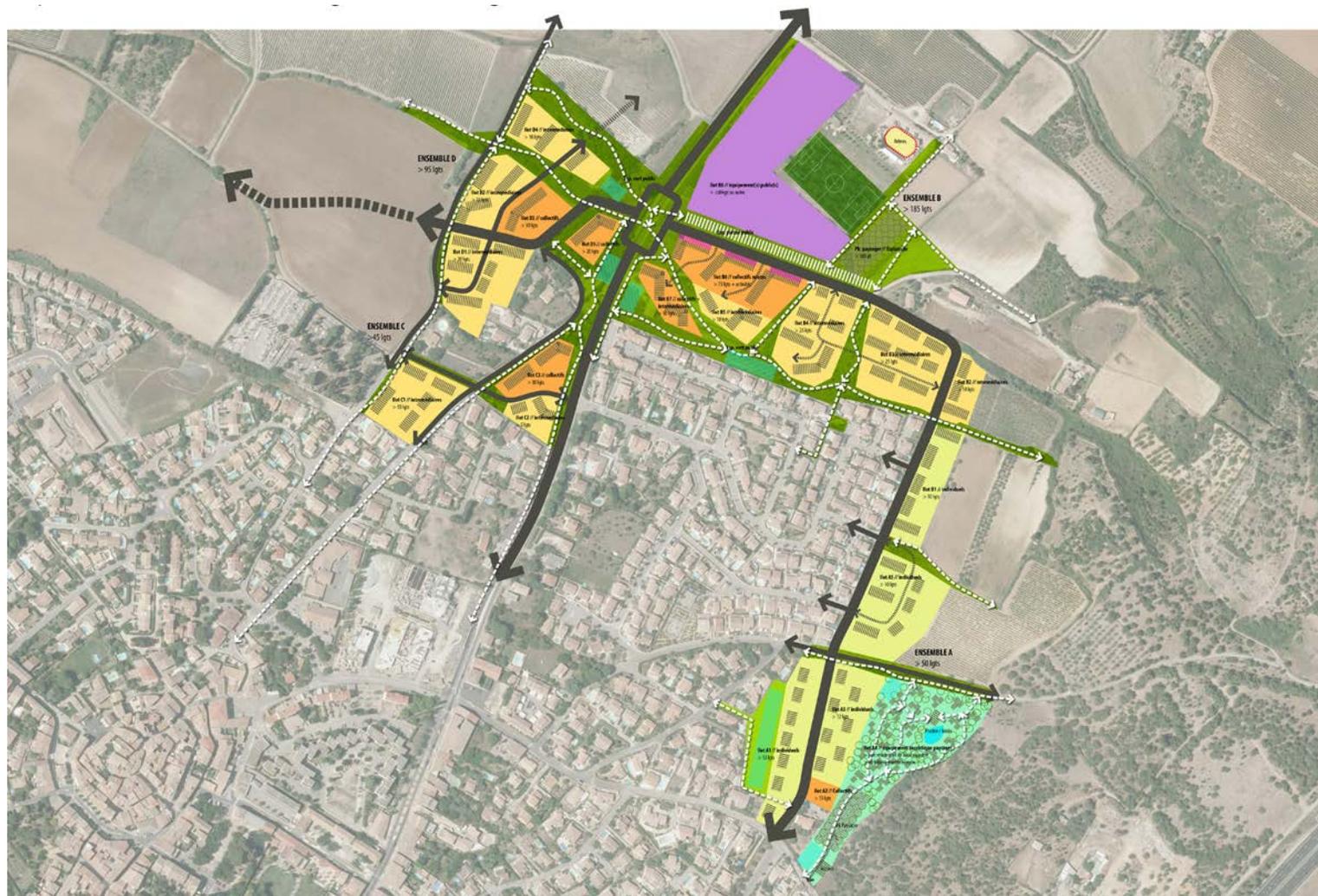


Le Parti d'aménagement

Le futur quartier s'articule en premier lieu sur la trame d'espaces verts paysagers et publics qui permettent d'assurer un maillage piétons et vélos structurant.

Une avenue centrale permettra de desservir le quartier et d'installer les îlots mixtes et les plus denses constituant un front urbain ordonné pour asseoir la vocation centrale du futur quartier et dessiner l'entrée de ville.

La répartition typologique des îlots répond à une logique spatiale urbaine : les îlots les plus denses introduisant une part de mixité programmatique doivent être implantés en front d'avenue centrale pour constituer un espace urbain vivant et partagé. Les densités décroissent en se rapprochant des quartiers existants pour assurer une transition douce, ainsi qu'en grim pant sur les pentes de la Gardiole pour constituer une rive de ville paysagère.



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions // secteur Mas d'Arrenque.

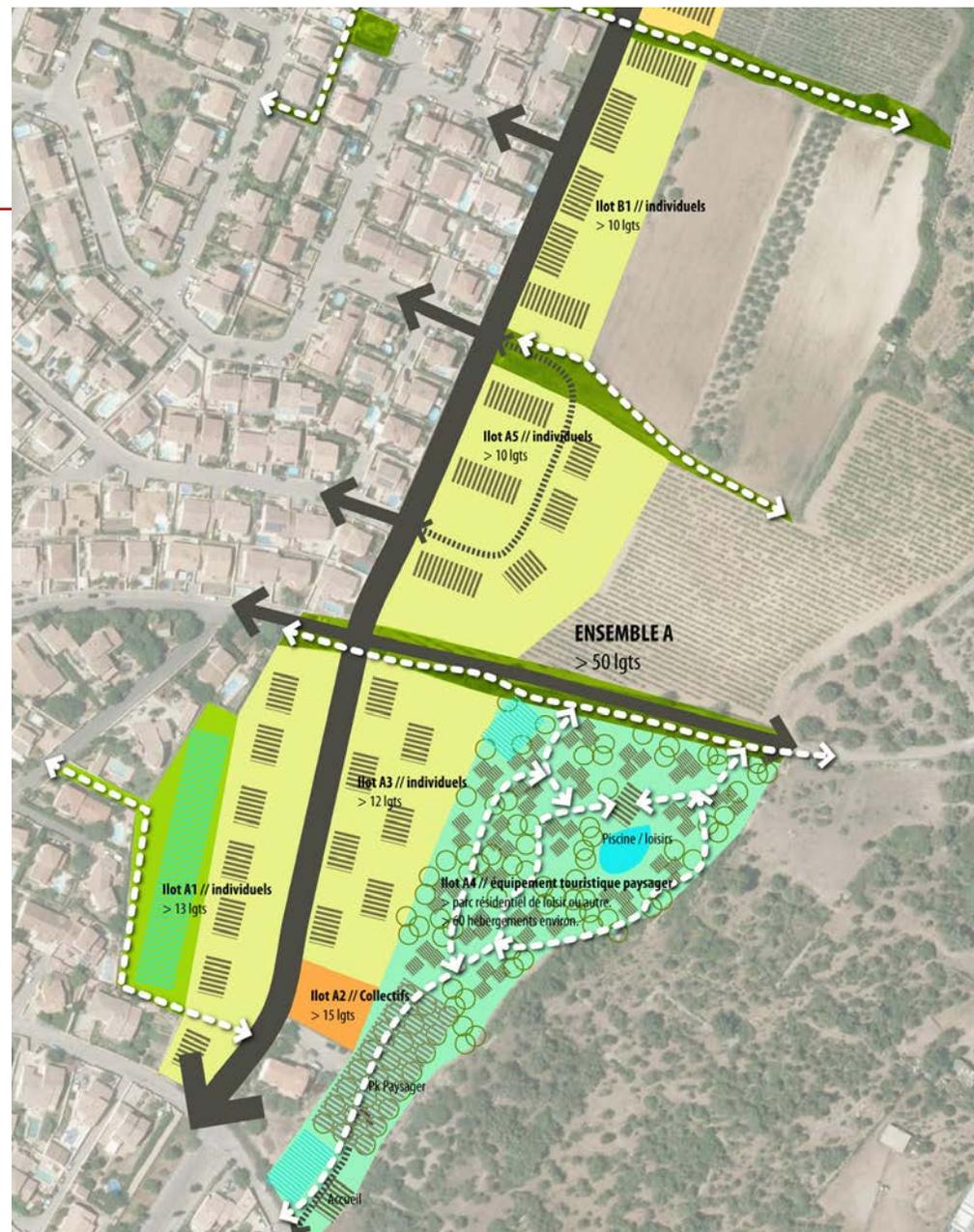
Enfin, les OAP prescrivent des implantations préférentielles pour les bâtiments guidées par l'intégration des facteurs climatiques, afin de «tourner» le dos aux vents dominants et nuisibles, et d'ouvrir les espaces intérieurs de vie préférentiellement au Sud et en cœur d'îlot (calme). La densité du bâti doit de plus s'accompagner d'une bonne aération des cœurs d'îlot, pour garantir un bon ensoleillement dans les logements et éviter les effets d'îlots de chaleur urbain en période estivale.

Légende :

-  Espaces verts publics (rétentions pluviales paysagères / corridors écologiques)
-  Emprise pour des équipements publics ou collectifs
-  Emprises pour de l'habitat urbain, dense et mixte
-  Emprises pour de l'habitat intermédiaire
-  Emprises pour de l'habitat paysager
-  Emprise pour de l'hébergement touristique de nature (PRL par ex.)
-  Cheminements doux (piétons / cycles)
-  Voies tous véhicules
-  Esplanade publique / stationnements ombragés

Ensemble A : 50 logements + îlot d'hébergement touristique paysager.

NB : l'aménagement du PRL «paysager» devra nécessairement **s'inscrire dans une logique d'intégration paysagère**, présenter des plantations importantes ou maintenir au plus les boisements existants. Les constructions devront faire l'objet d'une attention architecturale paysagère pour s'intégrer en cohérence avec le reste de la ville et ne devront pas être «génériques» (pas de «cabanisation»).



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions // secteur Mas d'Arrenque // Phase A.



Ensemble B : 185 logements +
îlot d'équipements publics +
commerces.



Légende :

-  Espaces verts publics (rétentions pluviales paysagères / corridors écologiques)
-  Emprise pour des équipements publics ou collectifs
-  Emprises pour de l'habitat urbain, dense et mixte
-  Emprises pour de l'habitat intermédiaire
-  Emprises pour de l'habitat paysager
-  Emprise pour de l'hébergement touristique de nature (PRL par ex.)
-  Cheminement doux (piétons / cycles)
-  Voies tous véhicules
-  Esplanade publique / stationnements ombragés
-  Implantation de commerces / activités en RDC d'immeubles

Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions // secteur Mas d'Arrenque // Phase B.



Phases C + D : 140 logements

Légende :

-  Espaces verts publics (rétentions pluviales paysagères / corridors écologiques)
-  Emprise pour des équipements publics ou collectifs
-  Emprises pour de l'habitat urbain, dense et mixte
-  Emprises pour de l'habitat intermédiaire
-  Emprises pour de l'habitat paysager
-  Emprise pour de l'hébergement touristique de nature (PRL par ex.)
-  Cheminements doux (piétons / cycles)
-  Voies tous véhicules
-  Esplanade publique / stationnements ombragés
-  Implantation de commerces / activités en RDC d'immeubles



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions // secteur Mas d'Arrenque // Phase C+D.



Rappel programmatisque

La programmation suivante rappelle les prescriptions indiquées sur les schémas d'aménagements précédents, elle devra être respectée à +/- 10% près, et se répartit de la façon suivante :

Ensemble A // frange paysagère : 50 logements

- îlot A1 : 10 logements individuels
- îlot A2 : 10 logements individuels
- îlot A3 : 10 logements individuels
- îlot A4 : Hébergement touristique : Parc Résidentiel de Loisirs Paysagers
- îlot A5 : 10 logements individuels.

NB : le programme devra comporter au moins 35% de logements locatifs sociaux.

Ensemble B // nouvelle centralité : 185 logements

- îlot B1 : 10 logements individuels
- îlot B2 : 10 logements intermédiaires
- îlot B3 : 25 logements intermédiaires
- îlot B4 : 25 logements intermédiaires
- îlot B5 : 10 logements intermédiaires
- îlot B6 : 75 logements collectifs + 500 m² SDP minimum de surfaces dédiées aux activités et commerces en RDC.
- îlot B7 : 30 logements collectifs
- îlot B8 : Equipement public (possibilité de collège).

NB : le programme devra comporter au moins 35% de logements locatifs sociaux.

Ensemble C // régénération urbaine : 45 logements

- îlot C1 : 10 logements intermédiaires
- îlot C2 : 5 logements intermédiaires
- îlot C3 : 30 logements collectifs.

NB : le programme devra comporter au moins 35% de logements locatifs sociaux.

Ensemble D // anticipation long terme : 95 logements

- îlot D1 : 20 logements intermédiaires
- îlot D2 : 15 logements intermédiaires
- îlot D3 : 30 logements collectifs
- îlot D4 : 10 logements intermédiaires
- îlot D5 : 20 logements collectifs.

NB : le programme devra comporter au moins 35% de logements locatifs sociaux.

2 > BARBIÈRE





Localisation et emprise

Localisation

Le secteur «Barbière» se situe en frange Sud-Est de Gigean, en greffe sur la zone économique au Sud et sur les extensions pavillonnaires récentes au Nord.

Ce secteur permettra d'assurer une liaison interquartier à long terme, notamment en permettant le prolongement de l'itinéraire urbain alternatif à la RD613 saturée.

Emprise

Le secteur «Barbière» s'entend sur une surface globale d'environ **8 hectares**. Mais l'espace dédiée à l'urbanisation proprement dite n'occupera même pas la moitié du secteur, **les zones AU totalisant ici une emprise inférieure à 3,5 ha**. Le reste du secteur intègre l'emprise de la voie communale de liaison, ainsi que des espaces laissés libres de constructions destinés à assurer la transition naturelle et paysagère entre la ville et la Gardiole.





L'aménagement «Barbière»

Nature et enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur trois enjeux majeurs :

1. Permettre la poursuite de la liaison interquartier Est,
2. Développer l'habitat,
3. Préserver une frange paysagère en transition vers la Gardiole.

Poursuivre la liaison interquartiers Est

Pour le bon fonctionnement de Gigean et pour le bien être des riverains des avenues de Béziers et de Montpellier, il est nécessaire qu'au fur et à mesure que l'urbanisation se poursuit, des solutions pour désengorger la RD613 et proposer des itinéraires alternatifs soient mises en oeuvre.

L'aménagement sans urbanisation pour en amortir les coûts, d'une voie de déviation n'est pas envisageable dans le contexte actuel.

Aussi, le projet de PLU met en oeuvre, par le biais des présentes OAP et d'un Emplacement Réservé à cet effet, un itinéraire alternatif, réalisé étape par étape au gré des différentes opérations successives, qui permettra en outre d'assurer une liaison efficace entre tous ces nouveaux quartiers.

L'objectif est qu'à terme, pour desservir les zones pavillonnaires, on ne soit pas obligé d'emprunter la RD613, mais qu'un choix de trajet puisse s'effectuer aisément.

Développer l'habitat

Le quartier Barbière permettra de répondre à une partie des besoins exprimés en production de logements et d'assurer une répartition plus équilibrée sur la commune sans concentrer tous les efforts en un lieu unique.

Préserver une frange paysagère en transition entre la ville et la Gardiole

Par sa situation géographique, l'aménagement de ce secteur devra garantir une transition naturelle et paysagère entre les espaces urbanisés de la ville et le massif boisé de la Gardiole.

Cette frange doit permettre aussi de laisser au ruisseau venant de la Gardiole la possibilité de s'étendre sans nuisance en cas de crues (cf PPRI).

Le Parti d'aménagement & programme

Le futur quartier s'insère dans un tissu existant varié : au Sud, sur des espaces économiques ; au Nord sur de l'habitat pavillonnaire. Il est bordé à l'Ouest par des lotissements, et à l'Est par le massif boisé de la Gardiole, avec lequel il doit instaurer une transition paysagère douce. Les logements devront être desservis par une voie interne sans s'ouvrir directement sur l'itinéraire de liaison interquartiers.

L'implantation des logements devra privilégier une ouverture vers les espaces extérieurs privatifs au Sud.

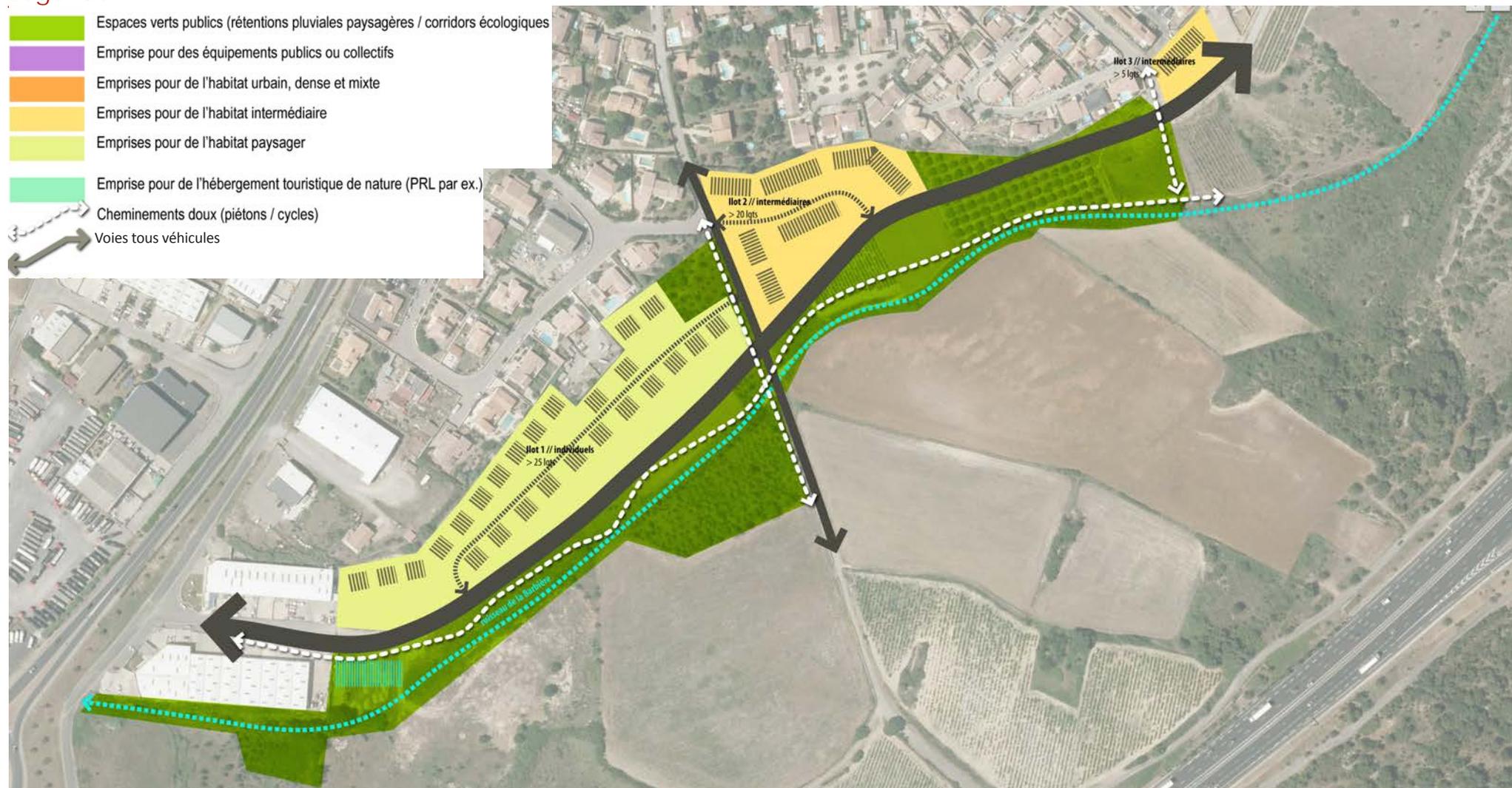
La répartition typologique prévoit une mixité entre individuels (au Sud) et intermédiaires (au Nord), répartis comme suit (dont 35% de LLS) :

- îlot 1 : 25 logements individuels
- îlot 2 : 20 logements intermédiaires
- îlot 3 : 5 logements intermédiaires.
- TOTAL : 50 logements.



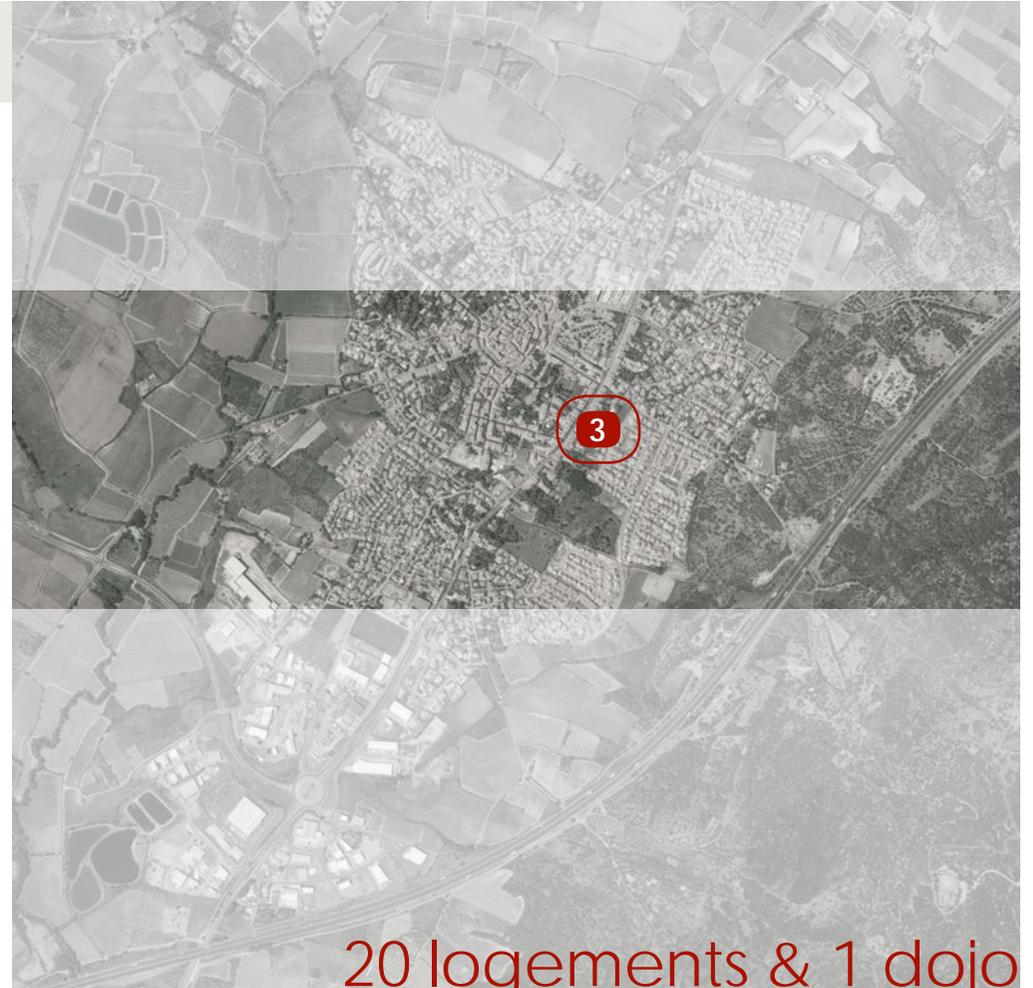
Légende :

- Espaces verts publics (rétentions pluviales paysagères / corridors écologiques)
- Emprise pour des équipements publics ou collectifs
- Emprises pour de l'habitat urbain, dense et mixte
- Emprises pour de l'habitat intermédiaire
- Emprises pour de l'habitat paysager
- Emprise pour de l'hébergement touristique de nature (PRL par ex.)
- Cheminements doux (piétons / cycles)
- Voies tous véhicules



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions // secteur Barbrière.

3 > DOJO



20 logements & 1 dojo



Localisation et emprise

Localisation

Le secteur «Dojo» est une dent creuse au milieu des espaces urbanisés. Il permettra, par son aménagement, de produire des logements en densification des tissus existants.

Proche du centre, il est attractif pour un équipement public qui bénéficie d'une liaison facile vers les écoles et qui instaurera une part de mixité urbaine dans un quartier pavillonnaire.

Emprise

Le secteur «Dojo» s'étend sur une surface globale d'environ 1,3 hectares. Il comporte une partie dédiée à un équipement public, de son parvis et de ses stationnements, et 2 autres parties dédiées à l'aménagement de logements.





L'aménagement «Dojo»

Nature et enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur deux enjeux majeurs :

1. La construction d'un dojo,
2. Développer l'habitat en densification,

Permettre la construction d'un dojo

La ville a souhaité se doter d'un nouvel équipement sportif dédié au judo et aux autres arts martiaux. Pour cela, une politique foncière a été nécessaire et s'est accompagnée d'une vision d'ensemble pour garantir une bonne insertion de l'équipement dans un quartier en évolution.

De même, les espaces extérieurs doivent être traités avec attention afin de gérer au mieux les besoins en stationnements induits par la fréquentation de l'équipement, mais aussi garantir des liaisons piétonnes de qualité vers son environnement immédiat et le centre-ville

(écoles). Les aires de stationnements devront bénéficier d'un traitement paysager.

Développer l'habitat en densification

Le quartier permettra de répondre à une partie des besoins exprimés en production de logements, et d'assurer une répartition plus équilibrée sur la commune, sans concentrer tous les efforts en un lieu unique. En outre, l'urbanisation de l'actuelle dent creuse à cet endroit permettra une forme de densification des tissus existants, et ainsi d'agir contre l'étalement urbain global.

Le Parti d'aménagement & programme

Le futur quartier s'insère dans un tissu existant varié : au Nord-Ouest, il est bordé par des faubourgs vigneron structurant la RD613, et au Sud-Est, il s'ouvre sur de l'habitat pavillonnaire récent.

Les logements devront être desservis par une voie interne qui permettra aussi d'assurer une liaison interquartiers en greffe vers le lotissement du Mas de Peyre.

L'implantation des logements devra privilégier une ouverture vers les espaces extérieurs privés au Sud.

La répartition typologique prévoit une mixité entre individuels (au Nord - déjà programmés) et intermédiaires (au Sud), répartis comme suit :

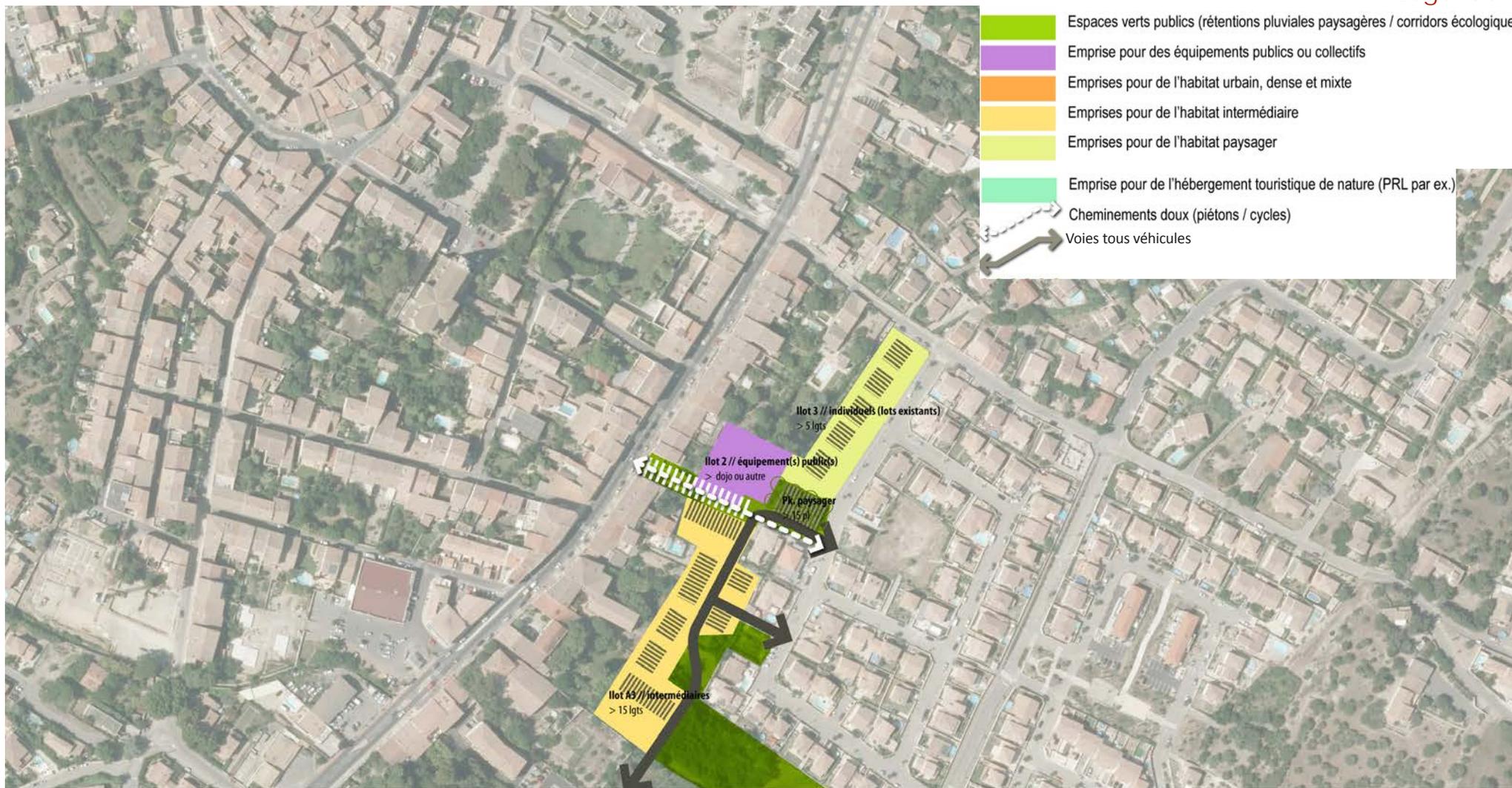
- îlot 1 : 11 logements intermédiaires
- îlot 2 : 1 équipement public (dojo)
- îlot 3 : 4 logements individuels.
- TOTAL : 15 logements.

NB : le programme devra comporter au moins 35% de logements locatifs sociaux.



Légende :

- Espaces verts publics (rétentions pluviales paysagères / corridors écologiques)
- Emprise pour des équipements publics ou collectifs
- Emprises pour de l'habitat urbain, dense et mixte
- Emprises pour de l'habitat intermédiaire
- Emprises pour de l'habitat paysager
- Emprise pour de l'hébergement touristique de nature (PRL par ex.)
- Cheminements doux (piétons / cycles)
- Voies tous véhicules



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions // secteur Dojo.

4 > PANSIÈRE



19 logements



Localisation et emprise

Localisation

Le secteur «Pansière» se situe en entrée de ville dans la liaison Nord entre Gigean et Montbazin. A ce titre, la qualité paysagère de son traitement sera déterminante car l'aménagement doit permettre d'assurer la qualité de l'entrée de ville.

Il est en accroche sur un tissu pavillonnaire récent qu'il viendra compléter et en partie désenclaver.

Emprise

Le secteur «Pansière» s'entend sur une surface globale d'environ 1,4 hectares. Il comporte une partie devant être traitée de façon paysagère pour pérenniser durablement la qualité de l'entrée de ville vers Montbazin.





L'aménagement «Pansière»

Nature et enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur deux enjeux majeurs :

1. Pérenniser la qualité de l'entrée de ville vers Montbazin,
2. Développer l'habitat.

Pérenniser la qualité de l'entrée de ville vers Montbazin

La ville souhaite préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville vers Montbazin au niveau des boisements présents et des alignements de platanes le long de l'Avenue de la Gare, tout en améliorant qualitativement l'intersection existante et ses abords entre l'av. de la Gare et la rue de la Pansière.

Pour cela, l'urbanisation qualitative et intégrée d'une nouvelle opération d'habitat individuel permettra, en accompagnement de la construction de logements, de répondre à cet objectif paysager.

Développer l'habitat en densification tout en préservant la biodiversité

Le quartier permettra de répondre à une partie des besoins exprimés en production de logements et d'assurer une répartition plus équilibrée sur la commune sans concentrer tous les efforts en un lieu unique. En outre, l'urbanisation de l'actuelle s'articule en impasse et l'aménagement permettra d'assurer une liaison en «bouclage» pour désenclaver les quartiers existants et préserver la biodiversité.

Le Parti d'aménagement & programme

Le futur quartier s'insère dans un tissu existant compliqué car constitué de lotissements pavillonnaires relativement enclavés aujourd'hui (structurés en impasse avec une progression difficile et sinueuse vers le centre).

De plus, il est traversé par un fossé qui coupe une partie de l'emprise en deux et nécessite une bonne prise en compte pour ne pas accroître le risque pluvial.

Enfin, le projet de PLU prévoit un Emplacement Réservé à l'Ouest de l'Avenue de la Gare pour aménager en sécurité des cheminements doux.

La répartition typologique prévoit une mixité entre individuels (au Nord - déjà programmés) et intermédiaires (au Sud), répartis comme suit :

- îlot 1 : 10 logements individuels
- îlot 2 : 6 logements intermédiaires
- îlot 3 : 3 logements individuels
- TOTAL : 19 logements.

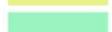


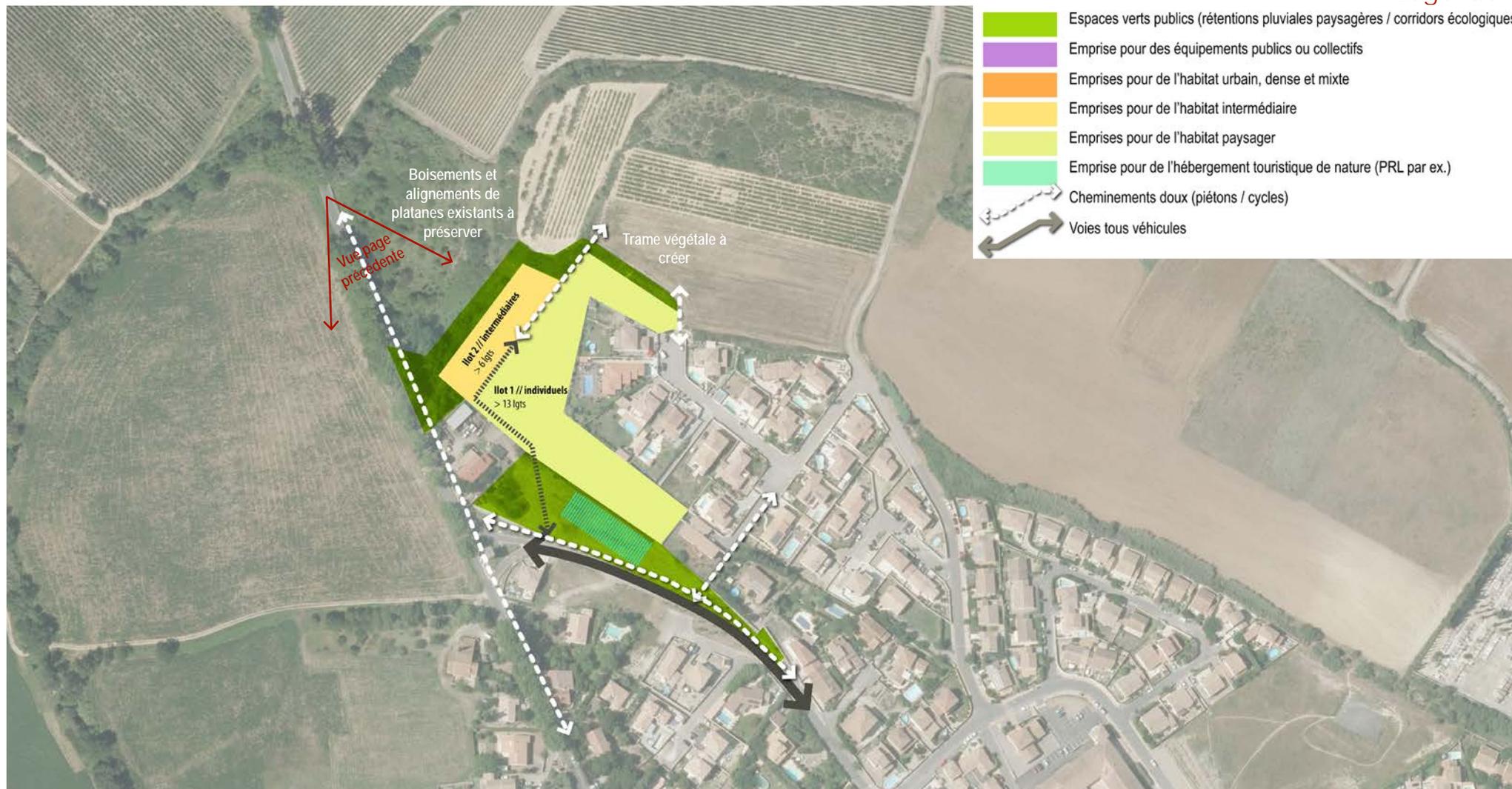
Boisements et alignements de platanes existants à préserver

L'actuelle entrée de ville vers Montbazin // Avenue de la gare // qualités paysagères à préserver.



Légende :

-  Espaces verts publics (rétentions pluviales paysagères / corridors écologiques)
-  Emprise pour des équipements publics ou collectifs
-  Emprises pour de l'habitat urbain, dense et mixte
-  Emprises pour de l'habitat intermédiaire
-  Emprises pour de l'habitat paysager
-  Emprise pour de l'hébergement touristique de nature (PRL par ex.)
-  Cheminements doux (piétons / cycles)
-  Voies tous véhicules



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions // secteur Pansière.

5 > AVENUE DE POUSSAN





Localisation et emprise

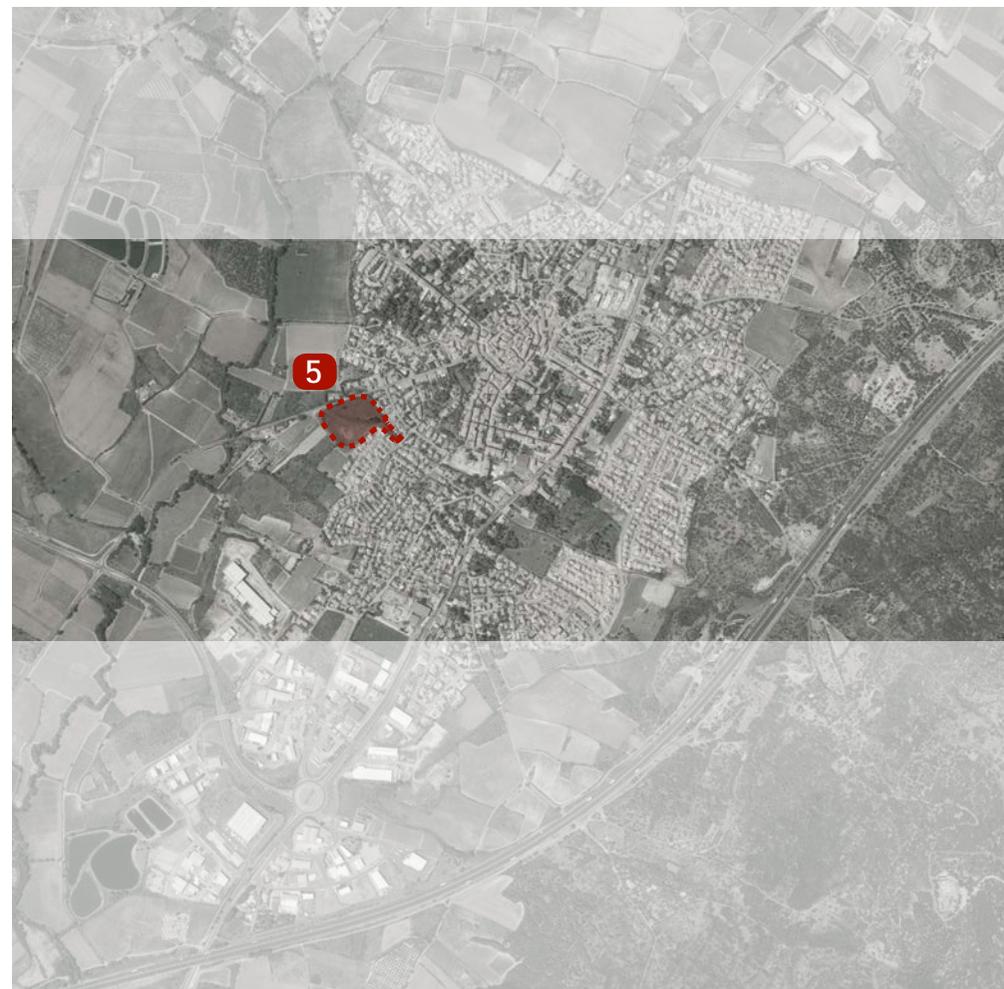
Localisation

Le secteur «Avenue de Poussan» se situe en entrée de ville dans la liaison Ouest entre Gigean et Poussan. A ce titre, la qualité paysagère de son traitement sera déterminante car l'aménagement doit permettre d'assurer la qualité de l'entrée de ville.

Il est en accroche sur un tissu urbain de faubourg vigneron dont l'ordonnancement construit devra être respecté.

Emprise

Le secteur «Avenue de Poussan» s'entend sur une surface globale d'environ 2,1 hectares. Il comporte une partie devant être traitée de façon paysagère et sous forme de jardins familiaux (1,2 ha), et une partie dédiée à la construction de logements, pour la plupart collectifs.





L'aménagement «Av. de Poussan»

Nature et enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur trois enjeux majeurs :

1. Pérenniser la qualité de l'entrée de ville vers Poussan,
2. Développer l'habitat,
3. Aménager des jardins familiaux

Pérenniser la qualité de l'entrée de ville vers Poussan

La ville souhaite préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville vers Poussan au niveau des boisements existants et à préserver et des arbres dépassant des jardins (côté mur en pierres) le long de l'Avenue de Poussan. Le projet, notamment de logement collectif devra préserver les boisements existants le plus possible, pour mieux intégrer le bâtiment et ne pas dénaturer une séquence qualitative.

Développer l'habitat

Le projet permettra de construire un programme de logements collectifs proche du centre et d'aménager quelques lots pour des logements individuels en greffe sur le tissu pavillonnaire existant pour assurer une transition morphologique douce. Les logements collectifs profiteront d'une ouverture visuelle et d'un accès aux jardins familiaux qui seront aménagés en face, et seront en même temps intégrés par la

végétation existante préservée, offrant ainsi un cadre de vie privilégié.

Aménager des jardins familiaux

Le projet de PLU réserve un espace de plus d'un hectare pour l'aménagement de potagers partagés qui, proches du centre, seront profitables au plus grand nombre et agrémenteront les quartiers les plus denses. Ils participeront au maintien paysager de l'entrée de ville vers Poussan.



L'actuelle entrée de ville vers Poussan // Avenue de Poussan // qualités paysagères à préserver.

Le Parti d'aménagement & programme

Les opérations s'attacheront à respecter, conserver et valoriser les éléments boisés existants, qui serviront d'écrin paysager déjà constitué autour des logements neufs, permettant ainsi d'agrémenter autant l'entrée de ville que les logements et leurs prolongements extérieurs. L'ensemble mettra en oeuvre des cheminements piétons doux associés à la trame verte constituée. Les jardins familiaux bénéficieront d'une petite aire de stationnement paysagère, en greffe sur la rue des Aramons. La répartition typologique prévoit une mixité entre individuels (au Sud) et collectifs (au Nord), répartis comme suit dont 35% de LLS :

- îlot 1 : 6 logements individuels
- îlot 2 : 11 logements individuels
- îlot 3 : 13 logements collectifs
- TOTAL : 30 logements.



Légende :

- Espaces verts publics (rétentions pluviales paysagères / corridors écologiques)
- Emprise pour des équipements publics ou collectifs
- Emprises pour de l'habitat urbain, dense et mixte
- Emprises pour de l'habitat intermédiaire
- Emprises pour de l'habitat paysager
- Emprise pour de l'hébergement touristique de nature (PRL par ex.)
- Cheminements doux (piétons / cycles)
- Voies tous véhicules



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions // secteur Avenue de Poussan.

6 > SOURCE DE LA CLAU



30 logements



Localisation et emprise

Localisation

Le secteur «Source de la Clau» se situe en frange Ouest de Gigean s'ouvrant sur la plaine agricole au bord de la Vène. A ce titre, cet aménagement constituera à la fois la poursuite de la ville, mais comme sur les franges Est côté Gardiole, sera en même temps la fin de l'urbanisation dans cette direction.

Le secteur devra également gérer la transition paysagère entre la ville habitée et la zone économique plus au sud sur laquelle il se greffe.

Emprise

Le secteur «Source de la Clau» s'entend sur une surface globale d'environ 2 hectares, dont environ 1 hectare pour l'habitat. Il prévoit de respecter le paysage agricole et les activités agricoles (chevaux) qui sont présentes sur le territoire et qui donnent une ambiance particulière, de rive de ville et d'ouverture paysagère qu'il convient de conserver durablement.





L'aménagement «Source de la Clau»

Nature et enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur deux enjeux majeurs :

1. Développer l'habitat,
2. Garantir des transitions paysagères douces

Développer l'habitat

Le projet permettra de construire un programme de logements individuels qui permettra de répondre en partie aux besoins de production de logements définis dans l'ensemble du projet communal. Le traitement de ce secteur privilégiera la typologie pavillonnaire pour garantir une bonne insertion dans les tissus urbains environnants essentiellement pavillonnaires concernant les zones habitées.

Garantir des transitions paysagères douces

Le contexte de frange ou de rive de ville induit une nécessité particulière de traitement paysager des transitions entre la ville et la campagne, entre les parties habitées avec lesquelles on devra s'articuler harmonieusement, et les parties agricoles qui offrent un large paysage ouvert.

De plus, en greffe par le Sud sur la zone économique qui accueille à cet endroit des bâtiments industriels imposants, le projet prévoit une interface plantée qui permet même d'instaurer un nouvel Espace Boisé Classé que l'aménagement devra planter. Les nouvelles plantations devront être constituées d'arbres de hautes tiges, d'essences locales et densément plantés de manière à constituer à court terme un écran visuel efficace entre la zone économique et l'habitat.

Le Parti d'aménagement & programme

Les aménagements devront mettre en oeuvre une voie de desserte interne nécessairement en impasse du fait du manque de possibilité de greffe sur le réseau viaire existant mais qui devra garantir en son extrémité des possibilités aisées de retournement. Le maillage se complète en revanche par une série de cheminements doux reliés aux existants et permettant de faire communiquer le nouveau quartier au reste de la ville en donnant notamment accès aux équipements sportifs voisins.

La répartition programmatique répartie sur 3 îlots principaux dont un (le n°1) en densification de dent creuse, est définie comme suit, dont 35% de LLS :

- îlot 1 : 5 logements individuels
- îlot 2 : 6 logements individuels
- îlot 3 : 5 logements individuels

- îlot 4 : 7 logements individuels
- îlot 5 : 7 logements individuels
- TOTAL : 30 logements.



Légende :

- Espaces verts publics (rétentions pluviales paysagères / corridors écologiques)
- Emprise pour des équipements publics ou collectifs
- Emprises pour de l'habitat urbain, dense et mixte
- Emprises pour de l'habitat intermédiaire
- Emprises pour de l'habitat paysager
- Emprise pour de l'hébergement touristique de nature (PRL par ex.)
- Cheminements doux (piétons / cycles)
- Voies tous véhicules



Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions // secteur Source de la Clau.

7 > L'EMBOSQUE

Activités économiques





Localisation et emprise

Localisation

Le secteur «Embosque» se situe limite Sud-Ouest de la ville, contre l'autoroute A9 qui le ceinture. Il se greffe sur la zone économique existante qu'il agrandit en offrant de nouveaux lots à vocation économique (artisanat et petite industrie).

Emprise

Le secteur «Embosque» s'étend sur une surface globale d'environ 25 hectares. Il englobe une partie de la zone économique existante sur laquelle quelques lots demeurent non construits, et intègre aussi au centre l'ensemble des bassins de rétention existants.

Les zones AU, à la suite de la deuxième modification du PLU, représentent 11 ha environ.





L'aménagement de «l'Embosque»

Nature et enjeux

L'opération concernée par les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation repose sur trois enjeux majeurs :

1. Développer l'activité économique,
2. Intégrer la rétention pluviale dans un ensemble central paysager
3. Développer un parc photovoltaïque au sol.

Développer l'activité économique

Le projet permettra de développer les activités à l'échelle de l'Agglomération du Bassin de Thau, sur la commune de Gigean, en renforçant le parc d'activités existant.

La programmation économique permet en outre un certain équilibre du projet communal, associant au développement démographique le développement de l'emploi, évitant ainsi les effets «dortoirs».

Intégrer la rétention pluviale dans un ensemble central paysager

Les bassins de rétention actuels permettront d'offrir aux actifs sur la zone un espace public paysager récréatif et accessible pour les piétons et vélos.

L'ensemble est classé en zone Naturelle dans le PLU afin de le protéger de l'urbanisation éventuelle, et d'asseoir ce statut d'espace public paysager au coeur de la zone d'activités qui permet de concilier les besoins de gestion du pluvial avec les enjeux de confort d'usage au quotidien pour tous ceux qui travailleront dans la zone.

Développer un parc photovoltaïque au sol

Le secteur classé au PPRi en zone rouge RN, à l'Ouest de l'extension Sud de la ZAE L'Embosque, est propice au développement d'un parc photovoltaïque au sol. Dans cette zone, y sont toutefois autorisés, entre autres et sous certaines conditions, « l'implantation d'unités de production d'électricité d'origine

photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) ».

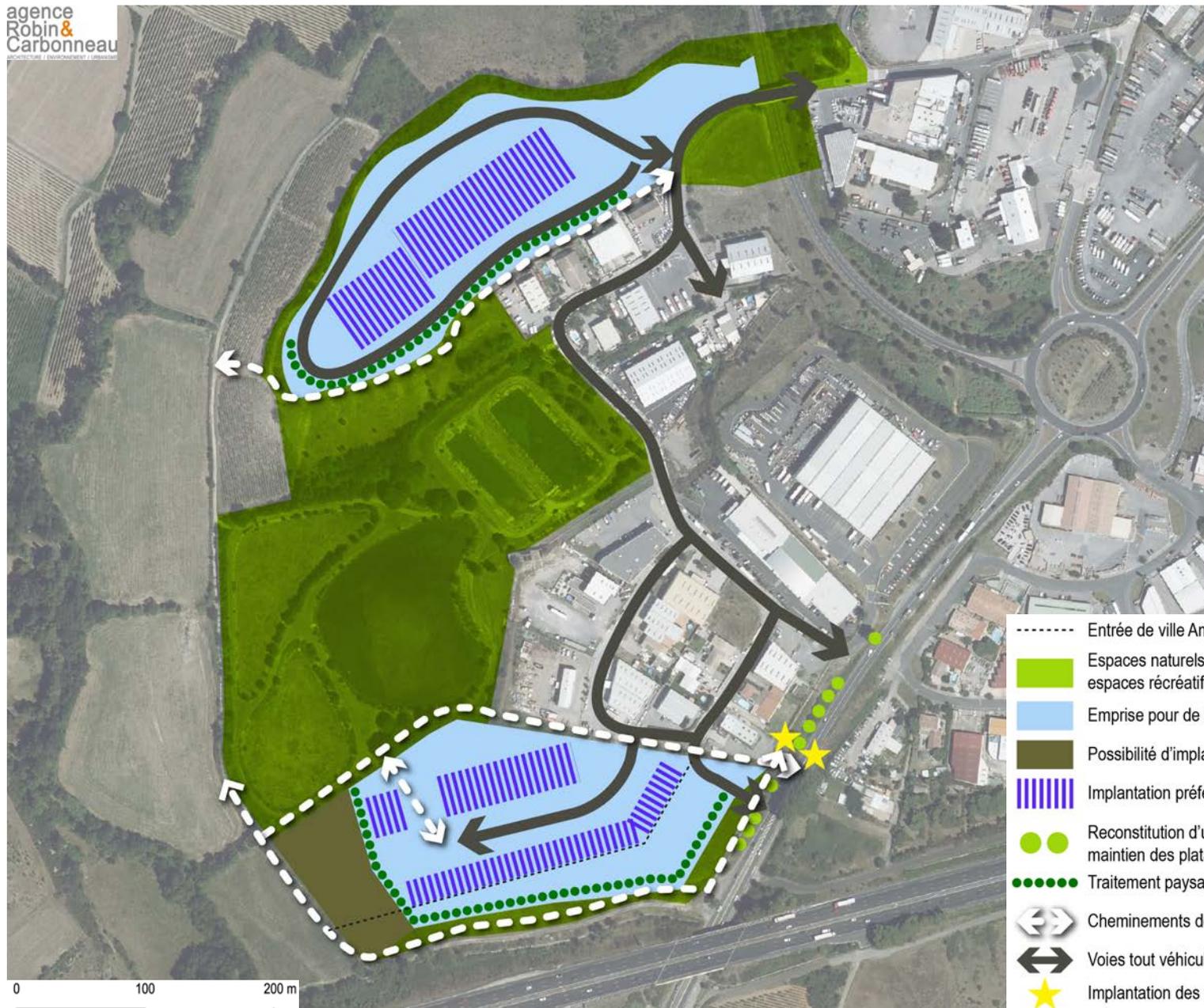
Le parc solaire permettra en outre d'améliorer le bilan énergétique de la ville en promouvant une production non négligeable d'énergie renouvelable.

- extension Nord : 1 lot
- extension Sud : 11 lots dont 1 lot réservé à un équipement public
- TOTAL : 12 lots d'activités et 1 lot équipement.

Le Parti d'aménagement & programme

Les lots économiques devront obéir à une logique fonctionnelle de rationalisation foncière et faciliter la desserte et l'accessibilité. Les bâtiments pourront de par leur implantation conforter un certain cadrage des rues de manière à ne pas produire d'espace déstructuré.

La répartition programmatique est définie comme suit et devra être respectée à +/- 10% près :

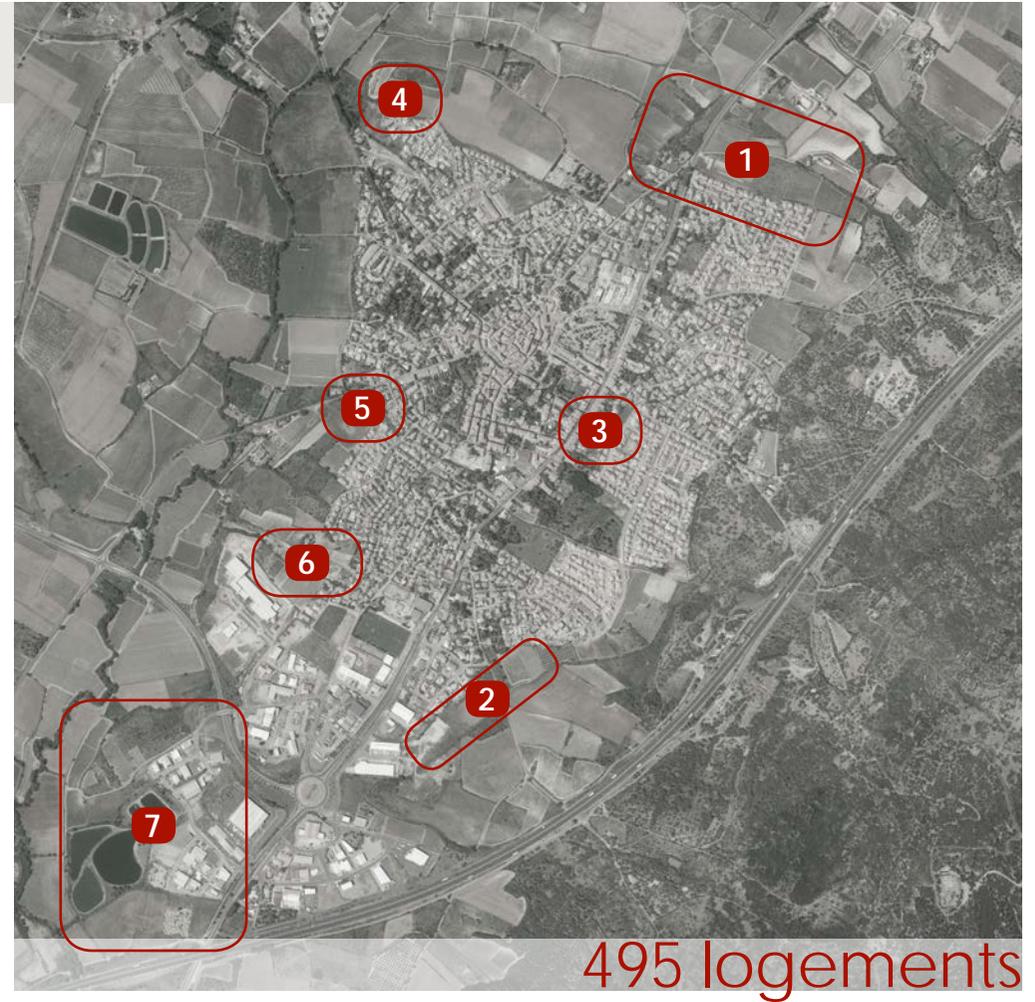


Légende :

- Entrée de ville Amendement Dupont
- Espaces naturels à créer ou préserver (rétentions pluviales paysagères / espaces récréatifs)
- Emprise pour de l'activité économique mixte (artisanat, industrie, tertiaire, etc.)
- Possibilité d'implantation d'une ferme photovoltaïque
- ▨ Implantation préférentielle du bâti
- Reconstitution d'un alignement de platanes (requalification entrée de ville) et maintien des platanes existants
- Traitement paysager en accompagnement des constructions
- ↔ Cheminements doux (piétons / cycles)
- ↔ Voies tout véhicule
- ★ Implantation des futurs arrêts de bus

Plan d'organisation d'ensemble et de prescriptions

SYNTHÈSE PROGRAMMATIQUE





	1	2	3	4	5	6	7	
	MAS D'ARRENQUE	BARBIÈRE	DOJO	PANSIÈRE	Av. de POUSSAN	SOURCE DE LA CLAU	EMBOSQUE	TOTAL

LOGEMENTS

Collectifs	180	0	0	0	13	0	0	193
Intermédiaires	135	25	15	6	0	0	0	181
Individuels	60	25	5	13	17	30	0	150
<i>dont locatifs sociaux</i>	<i>131</i>	<i>18</i>	<i>7</i>	<i>0</i>	<i>11</i>	<i>11</i>	<i>0</i>	<i>177</i>
TOTAL	375	50	20	19	30	30	0	524

ACTIVITÉS

Commerces & services	500 m2 SDP minimum (localisation cf. plans)	0	0	0	0	0	Programmation économique mixte : services, artisanat, industrie, tourisme selon cahier des charges opération.	500 m2 SDP minimum (localisation cf. plans)
Artisanat & industries	0	0	0	0	0	0		cf. Embosque
Hotellerie & tourisme	Parc Résidentiel de Loisirs paysager sur îlot A4 (cf.plan)	0	0	0	0	0		Loisirs paysager sur îlot A4 (cf.plan) + Hotellerie autorisée sur Embosque

ÉQUIPEMENTS PUBLICS

	Réservation pour équipements publics (possibilité de collège) sur îlot B8 (cf. plan)		Réservation pour équipement sportif (possibilité de Dojo) cf.plan					Possibilités collège et dojo
--	--	--	---	--	--	--	--	------------------------------

Les OAP programment au total sur Gigean, à la fois en extension et en renouvellement urbain, l'aménagement et la construction de :
524 logements.

dont :

177 logements locatifs sociaux répartis sur l'ensemble des secteurs selon le tableau ci-dessus, et représentant :
33,7 % de l'ensemble des logements programmés sur tous les secteurs concernés par les OAP.