

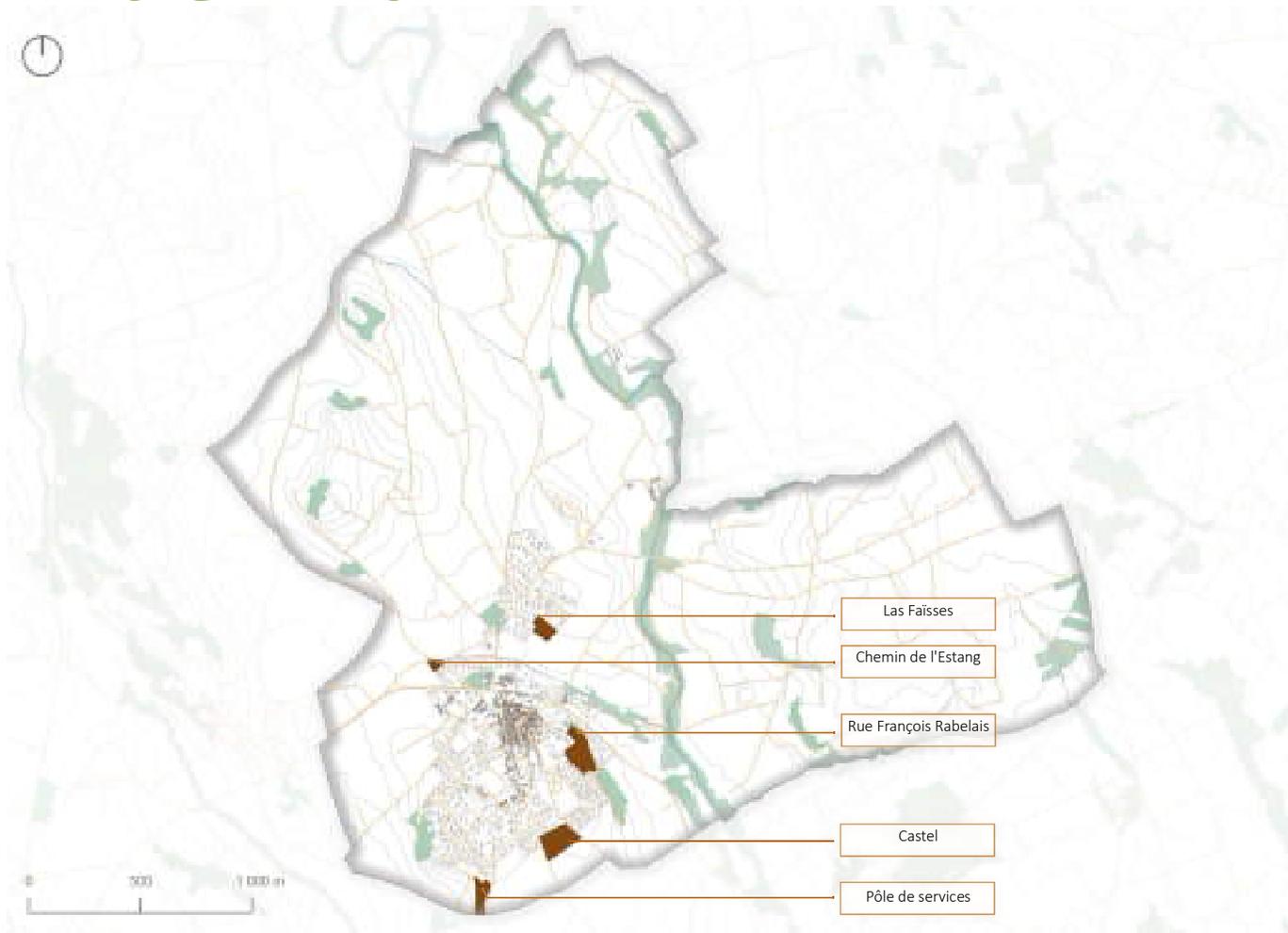
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la
Communauté de communes des Avant-Monts



Abeilhan

Abeilhan



OAP 1 : Las Faïsses

7 081 m²

Numéro : AU001

N° de parcelle : 1103

OAP 2 : Chemin de l'Estang

2 422 m²

Numéro : AU002

N° de parcelle : 1457

OAP 3 : Pôle de services

8 245 m²

Numéro : AU003

N° de parcelle : 664, 665, 1755, 1971, 1972

OAP 4 : Rue François Rabelais

16 766 m²

Numéro : AU004

N° de parcelle : 523, 580, 581, 582,
1252, 1253, 1614, 2202

OAP 5 : Castel

16 475 m²

Numéro : AU005

N° de parcelle : 634, 1996

OAP 1 : LAS FAÏSSES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périimètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCOT)

 Vignes

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau



ETAT DES LIEUX

Le secteur AU001 - Las Faisses est situé dans la partie Nord du village d'Abeilhan en frange d'un tissu bâti pavillonnaire. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa capacité à "finaliser" l'aménagement de ce quartier.

Paysage et contexte bâti

Le site offre une vue sur le centre-bourg d'Abeilhan (photo n°2) et se trouve en transition d'un tissu bâti pavillonnaire moyennement dense (environ 11 logements par ha) et des terres agricoles.

La photographie aérienne montre encore la présence de vignes sur le terrain.

Le site est plat, sans particularité notable.

Plus au Nord se trouve une partie du village à vocation d'activités économiques.

Réseau viaire et accès

La localisation du secteur a la particularité de permettre son accès par deux impasses à partir desquelles des amorces de voies ont été prévues. Il est accessible à l'Ouest par la rue Jean de la Fontaine (photo n°3) et au Nord par la rue Denis Papin (photo n°1).

Services et commodités

Le quartier Nord d'Abeilhan se situe en discontinuité du centre bourg, où se trouvent commerces et équipements, à une distance d'environ 500m.

Trame verte et bleue

Les parcelles ne comprennent aucun élément remarquable (ni haies, ni arbres, ni cours d'eau ou milieu humide).

L'arrachage récent d'une vigne explique ce constat.

Le contexte reste néanmoins viticole.



Photo n°1 : Impasse Denis Papin



Photo n°2 : Vue sur le centre-bourg de la commune



Photo n°3 : Impasse Jean de la Fontaine



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

Les enjeux essentiels de ce secteur résident dans sa capacité à finaliser une forme urbaine générale cohérente tout en assurant une transition gradée vers l'espace rural cultivé.

Programmation

Compte tenu du caractère principalement résidentiel et pavillonnaire du secteur, le projet visera à proposer des logements individuels, qu'ils soient mitoyens ou non. Chaque logement sera accompagné d'une zone annexe pouvant accueillir des extensions futures ou des terrasses. Selon les recommandations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois, une densité de 21,5 logements par hectare est attendue.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de bouclage reliera l'impasse de la rue Jean de la Fontaine à celle de la rue Denis Papin. Des espaces de stationnement en bordure de rue seront intégrés pour répondre aux besoins des résidents.

Insertion paysagère et architecturale

La nouvelle voie sera accompagnée par un alignement d'arbres, tandis qu'une haie bocagère sera plantée le long des limites avec l'espace rural (zone agricole). Celle-ci jouera le rôle de haie anti-dérive.

Les espaces laissés en pleine terre en fond de parcelles contribueront à assurer la transition avec la zone agricole.

Principes - Synthèse

- Mise en place d'une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de bouclage reliant l'impasse de la rue Jean de la Fontaine à la rue Denis Papin.

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long de la voie de desserte
- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privés

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logements sur les parcelles privées et 1 place et visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles

Points clefs

7 081 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 2 : CHEMIN DE L'ESTANG



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUI

 Périmètre de l'OAP

Risque Inondation

PPRI

 PPRI Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

ETAT DES LIEUX

La zone AU002 - Chemin de l'Estang est située à l'intérieur de la commune de Abeilhan. L'intérêt de son urbanisation réside dans le développement du quartier pavillonnaire. Elle doit permettre la densification de ce secteur. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Situé à la périphérie Nord-Ouest de la commune, le site se trouve en bordure des terres agricoles. La topographie est relativement uniforme, avec un terrain plat, ce qui facilite l'aménagement et l'accessibilité du site. Ce contexte offre un équilibre entre l'urbanisation et le caractère rural de la région. Le paysage intègre des éléments urbains tout en conservant une vue dégagée sur les espaces agricoles au Nord. Ce paysage contribue à maintenir le lien visuel et écologique entre le village et son environnement naturel.

Réseau viaire et accès

Le site est délimité à l'Est par le chemin de l'Estang (photo n°3) et est accessible par l'impasse du Carignan (photo n°1). Cette configuration assure une bonne connectivité au réseau routier local tout en limitant la circulation de transit à l'intérieur du site.

Services et commodités

Le site bénéficie d'une localisation stratégique, se trouvant à seulement trois minutes en voiture des commerces, des équipements publics et de l'école de la commune, et à 13min à pied. Cette proximité facilite l'accès aux services essentiels, renforçant l'attractivité résidentielle du projet.

Trame verte et bleue

Le site est entouré de fossés au Nord et au Sud, mais ne dispose actuellement d'aucune haie. Ces fossés jouent un rôle dans la gestion des eaux pluviales et peuvent servir d'habitat pour la reproduction des amphibiens et d'autres espèces associées aux milieux humides temporaires (libellules par exemple). La création de haies pourrait ainsi renforcer les continuités écologiques tout en améliorant l'esthétique du lieu.



Photo n°1 : Impasse du Carignan



Photo n°2 : Vue sur les terres agricoles



Photo n°3 : Chemin de l'Estang



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

Le voirie et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Arbre à préserver
-  Haies bocagères
-  Plantations diverses à réaliser

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et de son identité paysagère. Le site, à la lisière des terres agricoles, doit maintenir un équilibre harmonieux entre le développement urbain et la protection des espaces naturels environnants.

Programmation

Compte tenu du caractère résidentiel et pavillonnaire du secteur, le projet proposera des logements individuels, mitoyens ou non, en cohérence avec l'existant. Conformément aux directives du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois, une densité de 21,5 logements par hectare est prévue. Une placette arborée et perméable viendra structurer le cœur du projet, créant ainsi un espace de vie collectif agréable et propice aux rencontres entre habitants, tout en renforçant l'identité paysagère du site. Le site, à la lisière des terres agricoles, doit maintenir un équilibre harmonieux entre le développement urbain et la protection des espaces agro-naturels environnants (puisque qu'en limite d'espaces agricoles surtout)

Maillage viaire et mobilités

L'impasse du Carignan sera prolongée vers le Nord pour desservir le site, garantissant ainsi un accès fluide et sécurisé. Une placette de retournement viendra accompagner cette voie, facilitant les manœuvres des véhicules tout en créant un espace fonctionnel qui respecte l'échelle du quartier.

Insertion paysagère et architecturale

La placette centrale sera embellie par la plantation d'arbres, offrant ombre et verdure aux futurs résidents. Le contour du site sera délimité par une haie, préservant ainsi les terres agricoles environnantes tout en apportant une continuité paysagère douce entre le projet urbain et l'espace rural adjacent. Ces aménagements visent à favoriser une intégration harmonieuse du projet dans son environnement naturel tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Principes - Synthèse

- Mise en place d'une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte en impasse partant de l'impasse du Carignan

Intégration paysagère et architecturale :

- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 20 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privés

Intégration paysagère et architecturale :

- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles

Points clefs

2 422 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 3 : PÔLE DE SERVICES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Décharges

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente



ETAT DES LIEUX

La zone AU003 - Pôle de services est située à l'entrée Sud de la commune de Abeilhan. L'urbanisation de ce site présente un intérêt majeur en favorisant le développement d'un pôle de services accessible dès l'entrée de la ville. Cette initiative vise à densifier cette zone pavillonnaire tout en permettant l'installation d'équipements médicaux. Le contexte est orienté vers une vocation mixte.

Paysage et contexte bâti

Situé à l'entrée sud de la commune, le site de l'OAP occupe une position stratégique en transition entre le tissu urbain et les espaces agricoles. Au Nord, il est bordé par des habitations, tandis qu'au Sud, il s'ouvre sur des terres agricoles, offrant ainsi un équilibre entre la vie urbaine et rurale. La topographie est soumise à une pente moyenne de 3%, ce qui facilite l'aménagement tout en permettant de conserver une vue dégagée vers le paysage rural au Sud. Ce positionnement renforce l'identité de la commune en tant qu'espace de connexion entre ville et campagne.

Réseau viaire et accès

Le site de l'OAP est bien desservi par le réseau viaire, avec une délimitation à l'Est par l'avenue Jean Moulin, principale voie d'accès à la commune, et au Nord par la rue du Moulin à Vent.

Services et commodités

Le site bénéficie d'une proximité idéale avec les commerces, les équipements publics et l'école de la commune, tous accessibles en seulement trois minutes en voiture et 15 min à pied. Cette accessibilité renforce l'attractivité du projet en offrant aux résidents un cadre de vie agréable et bien connecté.

Trame verte et bleue

Le site de l'OAP est délimité par des éléments naturels qui structurent le site. À l'Est, un fossé marque la frontière, tandis qu'à l'Ouest, un talus joue un rôle similaire. Ces éléments, en plus des arbres plantés au Sud, contribuent à renforcer la dimension paysagère du site.



Photo n°1 : Entrée de ville par l'Avenue Jean Moulin



Photo n°2 : Vue Nord



Photo n°3 : Vue Ouest



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprises maximales dédiées à des équipements publics
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Maîtrise des eaux pluviales

-  Emplacement indicatif d'un potentiel bassin de rétention

Maillage viaire et mobilités

-  Carrefour à sécuriser
-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et sa dimension paysagère.

Programmation

Le site est destiné à devenir un pôle de services et de résidence. Au Nord, un pôle médical sera implanté pour répondre aux besoins de santé de la communauté, tandis qu'une zone résidentielle dédiée aux seniors sera développée au Sud. Les résidences seront conçues de plain-pied pour garantir l'accessibilité et offrir un cadre de vie confortable. Un espace vert, aménagé au Nord du site, servira de lieu de rencontre et de détente pour les résidents, renforçant ainsi la convivialité. Cet espace vert joue un rôle clé tout en respectant la trame paysagère locale.

Maillage viaire et mobilités

Pour assurer une bonne desserte du site, une nouvelle voie d'accès sera créée à partir de l'avenue Jean Moulin. Ce carrefour sera sécurisé pour fluidifier les mouvements et protéger les usagers. Une petite

placette de retournement sera aménagée pour faciliter la circulation, et un parking perméable sera mis en place à l'entrée pour accueillir les visiteurs du pôle médical. Ce choix d'un parking perméable plantée montre un engagement envers la gestion durable des eaux pluviales et la réduction de l'imperméabilisation des sols, contribuant ainsi à une meilleure intégration environnementale.

Insertion paysagère et architecturale

Au Sud du site, un bassin de rétention potentiel pourra être installé pour gérer les eaux pluviales. Une haie bocagère sera plantée pour assurer une transition douce et naturelle vers les terres agricoles adjacentes. Cette haie permettra non seulement de préserver l'identité paysagère du site, tout en facilitant la cohabitation entre les activités agricoles et l'habitat. Ces aménagements garantiront une intégration harmonieuse du projet dans son contexte paysager, tout en répondant aux exigences fonctionnelles.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Programmation mixte
- Création d'espaces communs végétalisés
- Création d'une maison médicale

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de desserte en impasse partant de l'Avenue Albert Camus
- Placette de retournement plantée

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long des voies
- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 100% de logements aidés
- 30 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privatifs
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 1 place par logement ainsi que 0,5 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- 1 arbre tous les 150m² d'espaces verts communs
- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles

Points clefs

8 245 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 4 : RUE FRANÇOIS RABELAIS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

Légende

 Périmètre de l'IDAP

Occupation du sol

 Terrains vagues et friches urbaines

 Autres cultures annuelles

 Forêts

Topographie

 Sens de la pente

 Talus

Traite Verte et Bleue (TVB)

 Haie arborée



ETAT DES LIEUX

La zone AU004 - Rue François Rabelais est située à l'intérieur de la commune d'Abeilhan.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

L'opération se situe à l'Est de la commune, entre deux quartiers pavillonnaires, créant une zone de transition entre ces espaces résidentiels. La topographie du site présente une pente, passant de 96 mètres à l'ouest à 82 mètres à l'Est, ce qui introduit une déclivité influençant l'aménagement. Le paysage combine des éléments urbains avec une vue dégagée vers les zones rurales au Sud du site de l'OAP, maintenant ainsi une connexion visuelle avec l'environnement naturel.

Réseau viaire et accès

Le site est traversé par la rue François Rabelais, qui relie directement le site au centre-bourg, facilitant l'accès des futurs résidents aux services essentiels et aux commerces locaux. Cette voie joue un rôle structurant dans la desserte du site, assurant son intégration harmonieuse dans le réseau routier existant.

Services et commodités

L'opération se trouve à proximité immédiate de l'école publique de la commune, à seulement cinq minutes à pied via une rue adjacente

Trame verte et bleue

À l'Ouest de la rue François Rabelais, un talus, accompagné d'une haie arborée, sépare celle-ci des quatre parcelles situées en amont (voir photo n°1). Ces parcelles, classées en terrains vagues selon l'occupation des sols de 2021, sont parsemées d'arbustes, avec un second talus divisant deux d'entre elles (voir photo n°2). À l'Est de la rue, le terrain est également subdivisé en deux grandes sections : au Nord-Est, les parcelles sont très arborées, tandis qu'au Sud-Est, elles correspondent à d'anciennes terres agricoles (voir photo n°3). Le site est délimité à l'Est par une haie arborée.



Photo n°1 : Rue François Rabelais face Sud-Est



Photo n°2 : Vue face Ouest



Photo n°3 : Rue François Rabelais face Nord



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Les principaux enjeux de ce secteur sont de densifier tout en préservant le cadre de vie et la qualité paysagère.

Programmation

La vocation du site est avant tout résidentielle, avec une densité prévue de 21,5 logements par hectare minimum.

Le contexte du projet mène à envisager une offre en logements centrée sur la maison individuelle, accolée ou non.

Des logements sociaux sont à programmer.

Le projet prévoit également la création d'espaces publics paysagers.

Maillage viaire et mobilités

Le réseau viaire sera structuré pour desservir toutes les habitations à partir de la rue François Rabelais et une boucle de desserte. Les voies seront bordées d'alignements d'arbres.

Insertion paysagère et architecturale

L'aménagement du site s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et paysagère. Les constructions devront être limitées en hauteur, avec un maximum de 8,5 m (R+1), et s'adapter à la topographie du terrain afin de minimiser les impacts visuels et les travaux de terrassement excessifs. Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère et environnementale. Les bâtiments seront conçus pour minimiser leur impact visuel sur les environs. L'éclairage extérieur sera limité pour éviter la pollution lumineuse et préserver la biodiversité. Enfin, le projet veillera à protéger et valoriser les continuités écologiques existantes, en doublant les axes structurants de trames végétales et en constituant des lisières végétales périphériques pour une meilleure intégration au grand paysage.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble en 2 phases maximum

Programmation :

- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Maison individuelle accolée ou non
- Création d'espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :

- Rue François Rabelais à requalifier
- Voie de desserte en bouclage partant de François Rabelais
- Poches de stationnement plantées

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Définition de volumes bâtis à l'échelle des constructions proches
- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 10% de logements aidés minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements aidés
- 25 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement sur les parcelles privées et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

16 766
m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

OAP 5 : CASTEL



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUI

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données 5CoT)

 Vignes

 Autres cultures annuelles

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Haie arborée

Paysage et patrimoine

 Point de vue

ETAT DES LIEUX

La zone AU005 - Castel est située à l'intérieur de la commune d'Abeilhan.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg et ses commodités. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire du centre ville. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Situé au Sud de la commune, le site s'intègre en extension d'un tissu bâti pavillonnaire.

L'opération n'est pas impacté par la topographie. Le paysage au Sud est relativement ouvert et permet d'apprécier une vue sur les vignes.

Réseau viaire et accès

Ce site s'inscrit à la rue adjacente de l'avenue Jean Moulin, artère principale de la commune. Elle est accessible à l'Est par le boulevard Emile Zola et à l'Ouest par l'avenue Albert Camus.

Services et commodités

Situé le long du boulevard Emile Zola, les écoles, espaces publics et parc se placent en amont de l'opération.

Trame verte et bleue

La parcelle n°1996 est actuellement une terre viticole. La parcelle n°634 est une friche agricole, délimité au Nord par une haie arborée. A l'Ouest, un talus sépare

l'avenue Albert Camus au site. (photo n°4)



Photo n°1 : Vue face Ouest



Photo n°4 : Vue Sud de l'avenue Albert Camus.



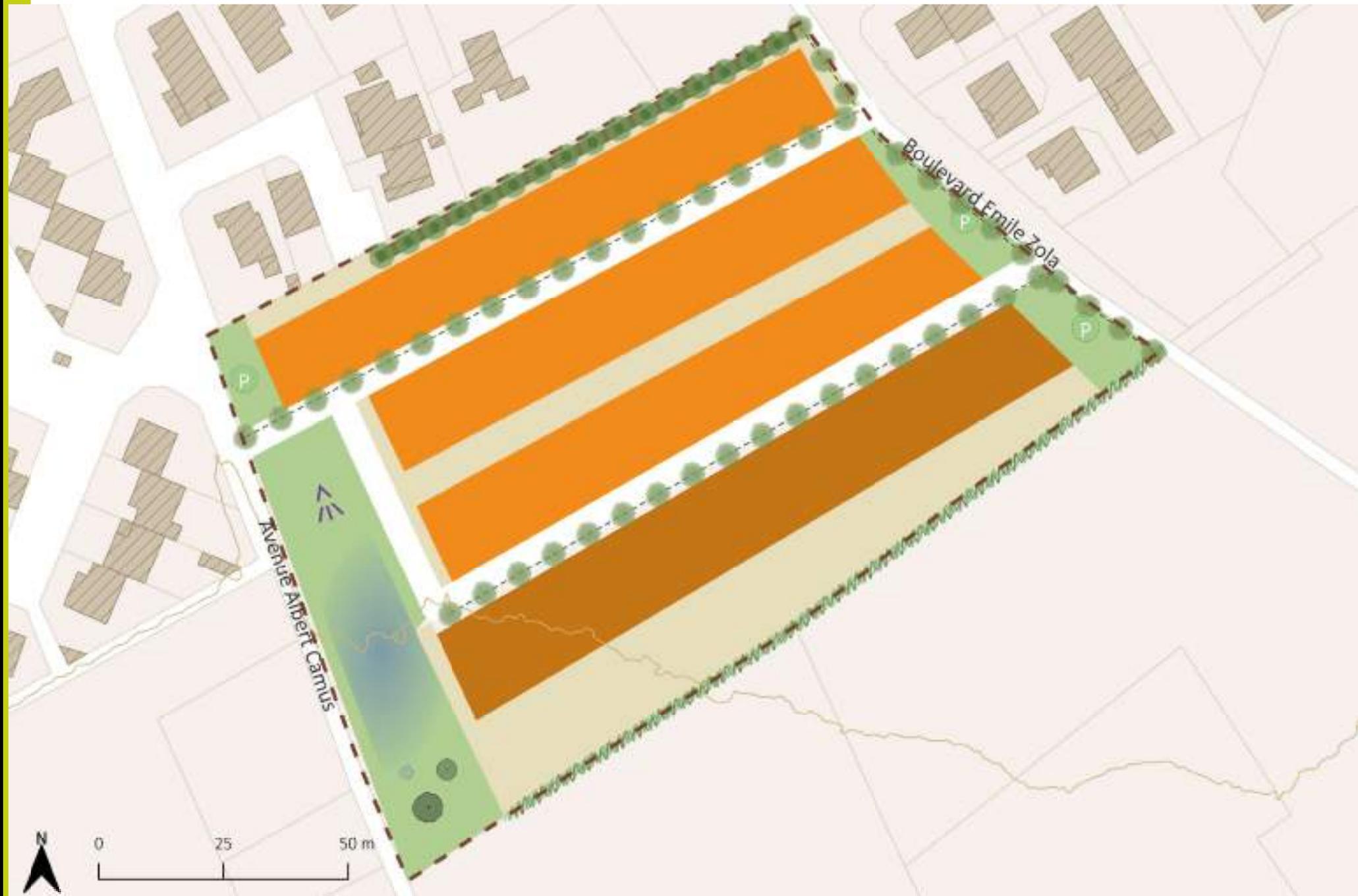
Photo n°2 : Impasse Guy Mollet



Photo n°5 : Boulevard Emile Zola, direction Sud



Photo n°3 : Vue face Sud



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

 Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaires, des maisons individuelles accolées à du logement collectif

 Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non

 Espace privatif à maintenir en pleine terre

 Espace public

Maitrise des eaux pluviales

 Emplacement indicatif d'un potentiel bassin de rétention

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Vue à préserver

 Haie arborée existant

 Haies bocagères

 Alignement d'arbres à planter

 Plantations diverses à réaliser

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et sa dimension paysagère.

Programmation

Le projet, situé dans un contexte résidentiel pavillonnaire, consistera à développer des logements individuels, qu'ils soient mitoyens ou non. En accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois, une densité de 21,5 logements par hectare est prévue. De plus, pour répondre aux besoins en logement, 10 % de l'ensemble des unités seront réservés au logement social, renforçant ainsi la mixité sociale et garantissant un accès équitable à l'habitat.

Maillage viaire et mobilités

Le projet inclura deux voies principales qui structurent le site et amélioreront la connexion :

La voie principale traversera l'opération, reliant le boulevard Emile Zola à l'avenue Albert Camus, facilitant ainsi les déplacements et l'intégration dans le réseau viaire existant.

La voie secondaire reliera le boulevard Emile Zola à la première voie, assurant un maillage interne cohérent et fluide. Ces voies seront dotées de places de stationnement, avec des zones dédiées à l'entrée du site pour faciliter l'accès des résidents et visiteurs. Cette approche garantit une circulation efficace tout en minimisant les impacts sur le voisinage.

Insertion paysagère et architecturale

Pour préserver et enrichir la dimension paysagère du site, plusieurs aménagements seront intégrés. À l'Ouest, un bassin de rétention sera envisagé pour gérer les eaux pluviales, tout en pouvant être aménagé en espace public à vocation récréative, créant ainsi un lieu de rencontre pour les résidents. Des haies bocagères seront plantées le long de la limite Sud du site, assurant une transition douce et respectueuse vers les terres agricoles adjacentes. Ces haies serviront également de barrière naturelle, renforçant la biodiversité locale tout en assurant une meilleure cohabitation entre activités agricoles et résidents

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une voie de desserte reliant le boulevard Emile Zola à l'Avenue Albert Camus

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 10% de logements sociaux sur l'opération.
- 25% d'espaces de pleine terre sur les espaces privés
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement ainsi qu'une place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles

Points clefs

16 475 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUb

