

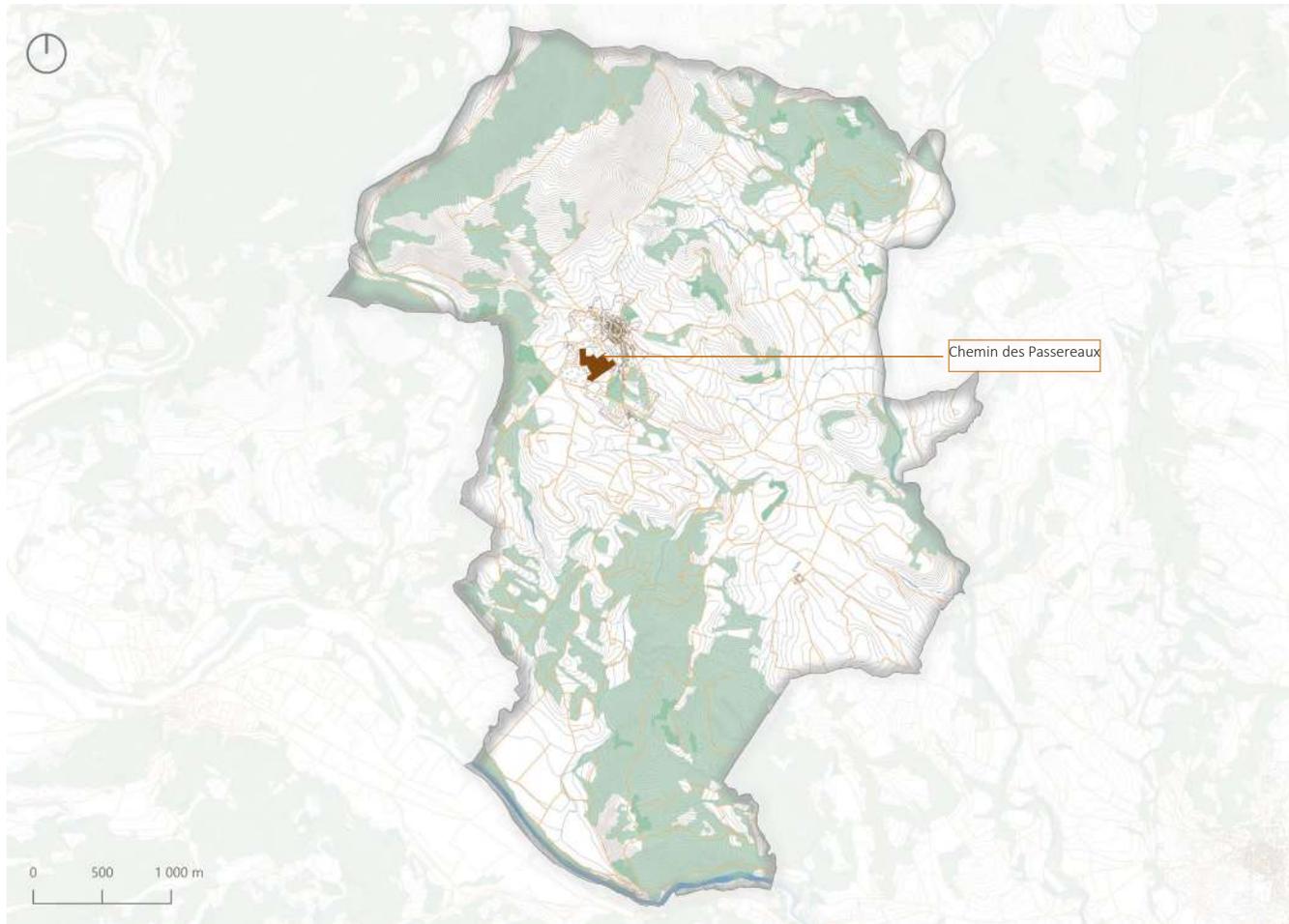
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Causses-et-Veyran

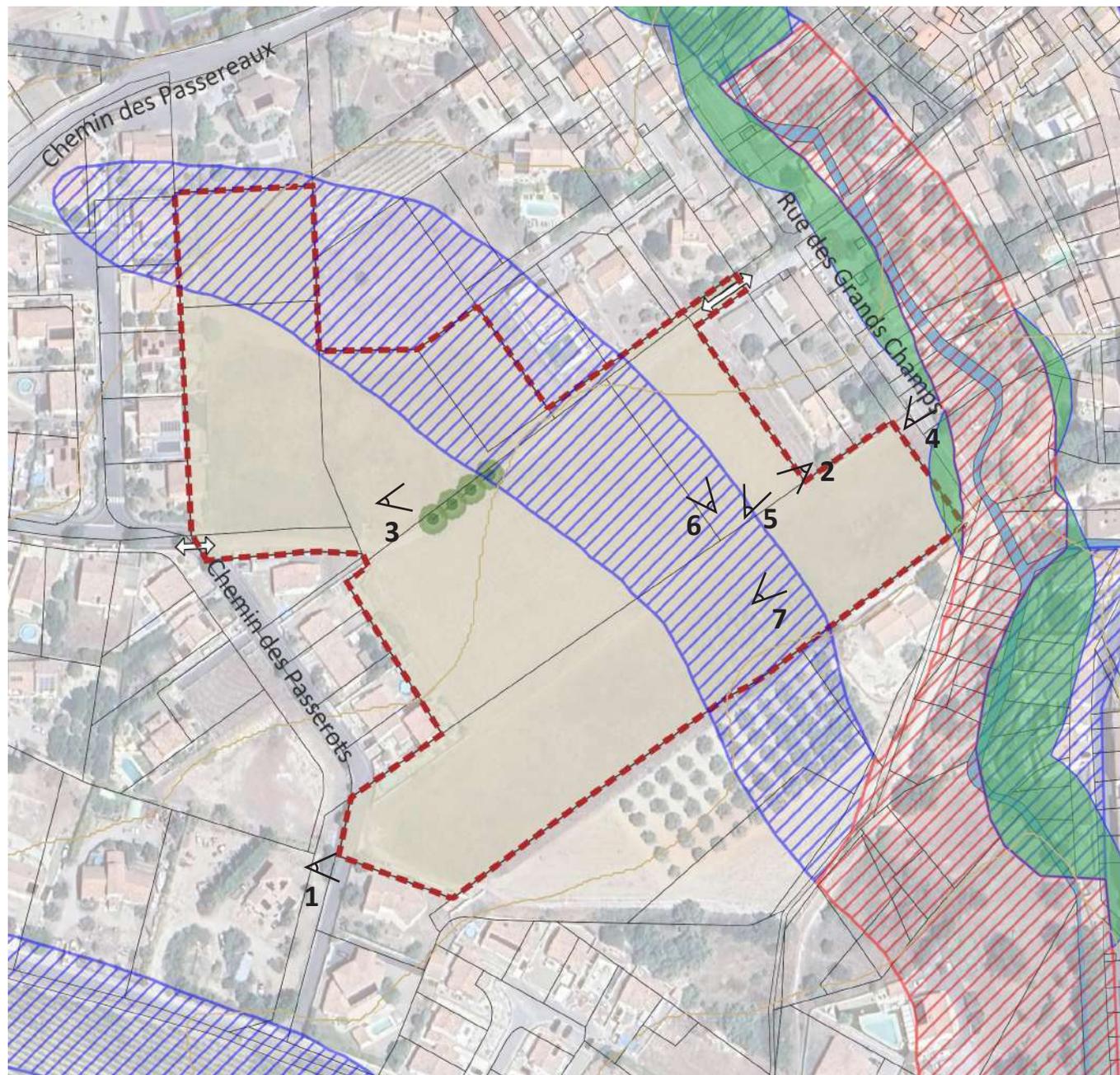
Causses et Veyran



OAP 7 : Chemin des Passereaux Numéro : AU007

29 252 m² N° de parcelle : 541, 542, 720, 728, 786, 807, 808, 807, 811, 822, 824

OAP 7 : PASSEREAUX



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Risque inondation

Bande de protection le long des cours d'eau

PPRI

PPRI Zone rouge

PPRI Zone bleue

Occupation du sol (données SCoT)

Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Accès et mobilités

Accès existant

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Alignement d'arbres



ETAT DES LIEUX

Le secteur de projet est situé à l'intérieur de la forme urbaine générale du village de Causses et Veyran. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification d'une enclave urbaine conséquente et faciliter la connexion entre des extensions pavillonnaires à l'Ouest et le centre ancien à l'Est. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

L'emprise de l'opération est un vaste espace ouvert à l'intérieur de zones déjà urbanisées avec des contextes différenciés :

- à l'Est, elle se trouve à 100m du centre ancien du village, séparée de celui-ci par le ruisseau du Bousset et une première frange pavillonnaire
- A l'Ouest, elle jouxte un tissu bâti à dominante pavillonnaire. Ce quartier pavillonnaire, longé par le chemin des Passereaux, donne également accès au complexe sportif de la commune.

Le relief est légèrement marqué du Nord-Ouest vers le Sud-Est avec une pente en moyenne de 4%.

Une bande de terrain en partie médiane est en zone bleue du PPRI du bassin versant Sud de l'Orb.

Il n'existe pas de repère paysager significatif à proximité. La perception globale est celle d'un vaste espace plat entouré de maisons pavillonnaires de plain-pied ou R+1. La densité y est variable, de 4 à 21 logements par ha.

Il faut noter que l'OAP ne couvre pas l'ensemble des terrains dont une partie restera en zone naturelle.

Réseau viaire et accès

Le terrain est délimité et desservi par deux voies :

- À l'Ouest, par la rue des Carignans, qui correspond à une voie de desserte d'un lotissement pavillonnaire. 2 points d'accès possible se dégagent pour un maillage.
- À l'Est, par la rue des Grands Champs, parallèle à l'avenue Jean Jaurès, artère principale de Causses-et-Veyran, et au ruisseau. 2 points d'accès sont possibles. Ces deux rues sont reliées par la rue des Jardins mais elle ne s'apparente qu'à une piste dans la traversée du terrain.



Photo n°4 : Vue sur la Rue des Grands Champs



Photo n°1 : Vue face Est



Photo n°2 : Vue face Sud Ouest



Photo n°3 : Vue depuis le chemin existant

Services et commodités

L'opération bénéficie de la proximité de l'école et des équipements de la commune.

Elle a un accès facile à la RD19 reliant Murviel-les-Béziers à la commune.

Trame verte et bleue

La végétation est essentiellement herbacée, plus ou moins haute en fonction de l'entretien des terrains.



Vue par drone depuis le Sud du terrain. En frange Sud, à l'extérieur du secteur à urbaniser, une petite oliveraie est visible.

ETAT DES LIEUX



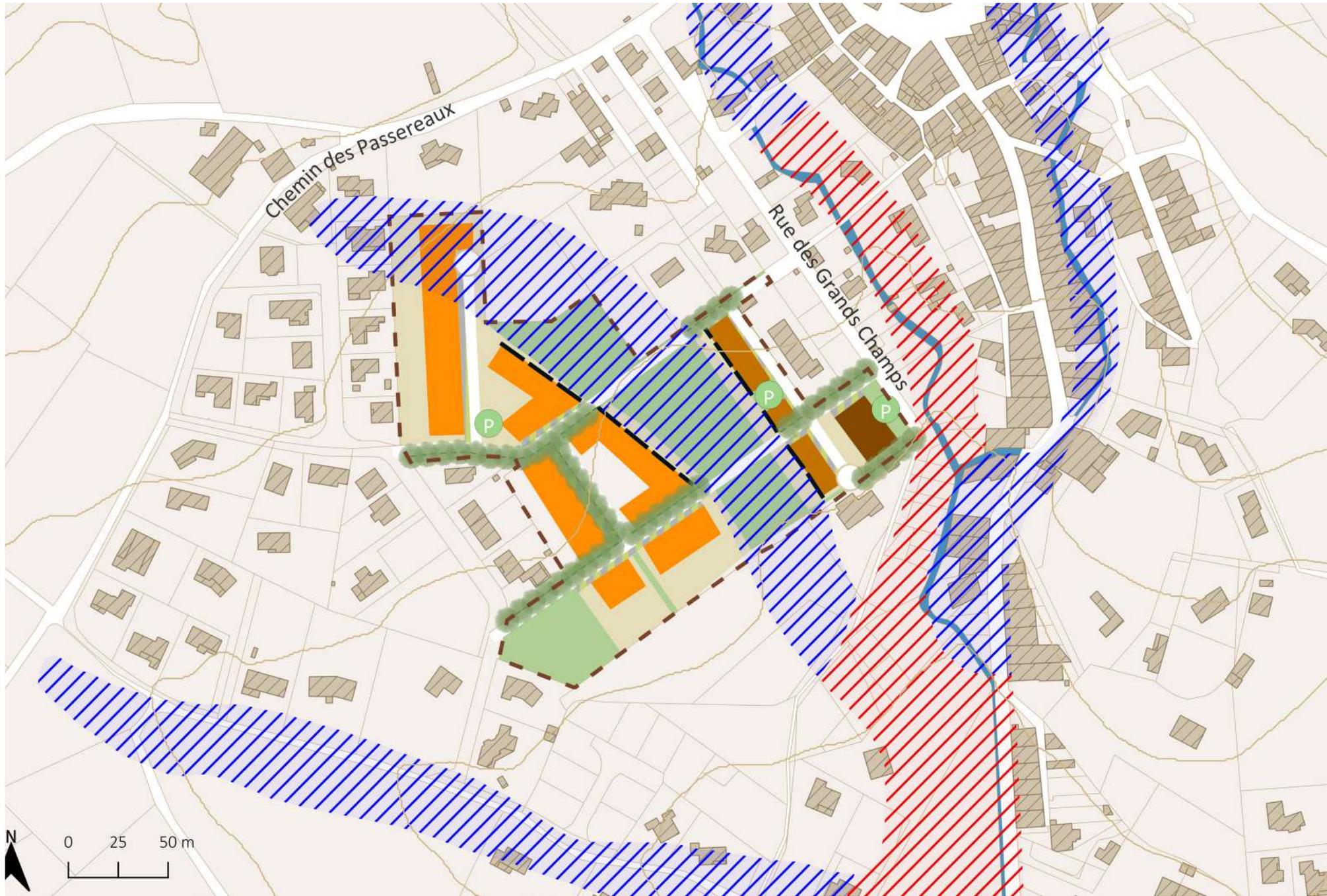
Photo n°5 : Vue depuis le chemin existant



Photo n°6 : Vue depuis le chemin existant



Photo n°7 : Zone de végétation méditerranéenne



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  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
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres à planter
-  Principe d'alignement

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Programmation

La vocation du site est résidentielle, avec une densité prévue de 16,1 logements par hectare minimum (secteur classé AU).

La programmation se veut mixte, tant au niveau du statut des logements (10% de logements sociaux), que des typologies.

Au centre du projet, un espace commun est aménagé afin de servir de lieu fédérateur pour les habitants et suit approximativement la délimitation du PPRI. Il pourra éventuellement accueillir un bassin de rétention paysager.

Cette partition, de fait, en 2 secteurs, de l'opération mène à proposer des programmes plus denses côté village ancien et moins dense côté extensions pavillonnaires.

Maillage viaire et mobilités

Le maillage primaire s'appuie sur 2 voies de desserte perpendiculaires à la rue des Grands Champs à l'Est et rejoignant le chemin des Passerots à l'Ouest. Des voies seront créées au départ de ces voies pour permettre l'accès aux différentes habitations, soit par des impasses soit par des boucles.

Des places de stationnement seront créées aux abords des voiries. Ils seront perméables et ombragés.

Insertion paysagère et architecturale

Les espaces communs sont centrés sur des éléments de paysage existants :

. un vaste espace vert central axé sur le périmètre du PPRI. Il peut accueillir un ensemble de fonctionnalités urbaines : parc de loisirs, verger, bassin de rétention paysager... Il permettra de maintenir un espace perméable considérant l'impact du PPRI sur la zone.

Des alignements d'arbres longent les voies.

Les essences locales situées dans la zone de végétation méditerranéenne devront être conservées.

Les bâtiments les plus proches du centre bourg envoient à des typologies d'immeubles collectifs, d'habitat intermédiaire ou de maisons accolées afin de s'inscrire en continuité de sa forme urbaine et architecturale.

Un tissu de maisons individuelles plus lâche sera prévu à l'Ouest, là aussi en accord avec le contexte bâti.

Principes d'aménagement

- Obligation de réaliser une/des opérations d'ensemble - Urbanisation possible en 3 phases maximum

Programmation :

- Densité de 16,1 logements/ha minimum
- Programmation mixte
- Espace commun centré sur le périmètre du PPRI

Maillage viaire et mobilités :

- Structuration de l'opération à partir de 2 voies Est-Ouest reliant la rue des Grands Champs et le chemin des Passerots
- Création de barreaux de circulation intermédiaires
- Mise en place d'une amorce de connexion à la parcelle située au Sud en vue du maillage viaire pour une extension future

Insertion paysagère et architecturale :

- Création d'espaces verts englobant notamment les parties basses du site qui peuvent être le support de dispositifs de rétention des eaux pluviales
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Typologies de type petits collectifs (R+2 maximum), habitats intermédiaires ou maisons de ville en partie Est
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en partie Ouest
- Principe de frontalité / alignements sur l'espace vert central

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 25 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries, y compris bassins de rétention)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs
- 1 place de stationnement par logement social

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 15m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

29 252 m²

16,1 lgts/ha

Pôle local

1AUa

PPRI

