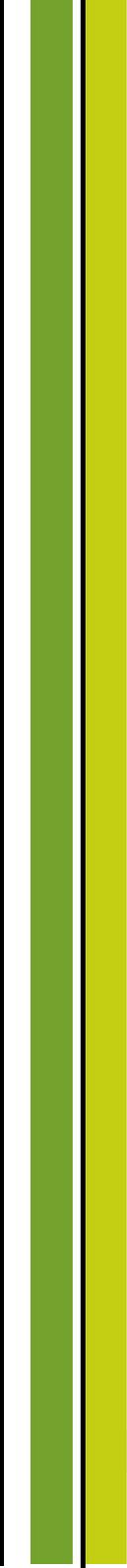


# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

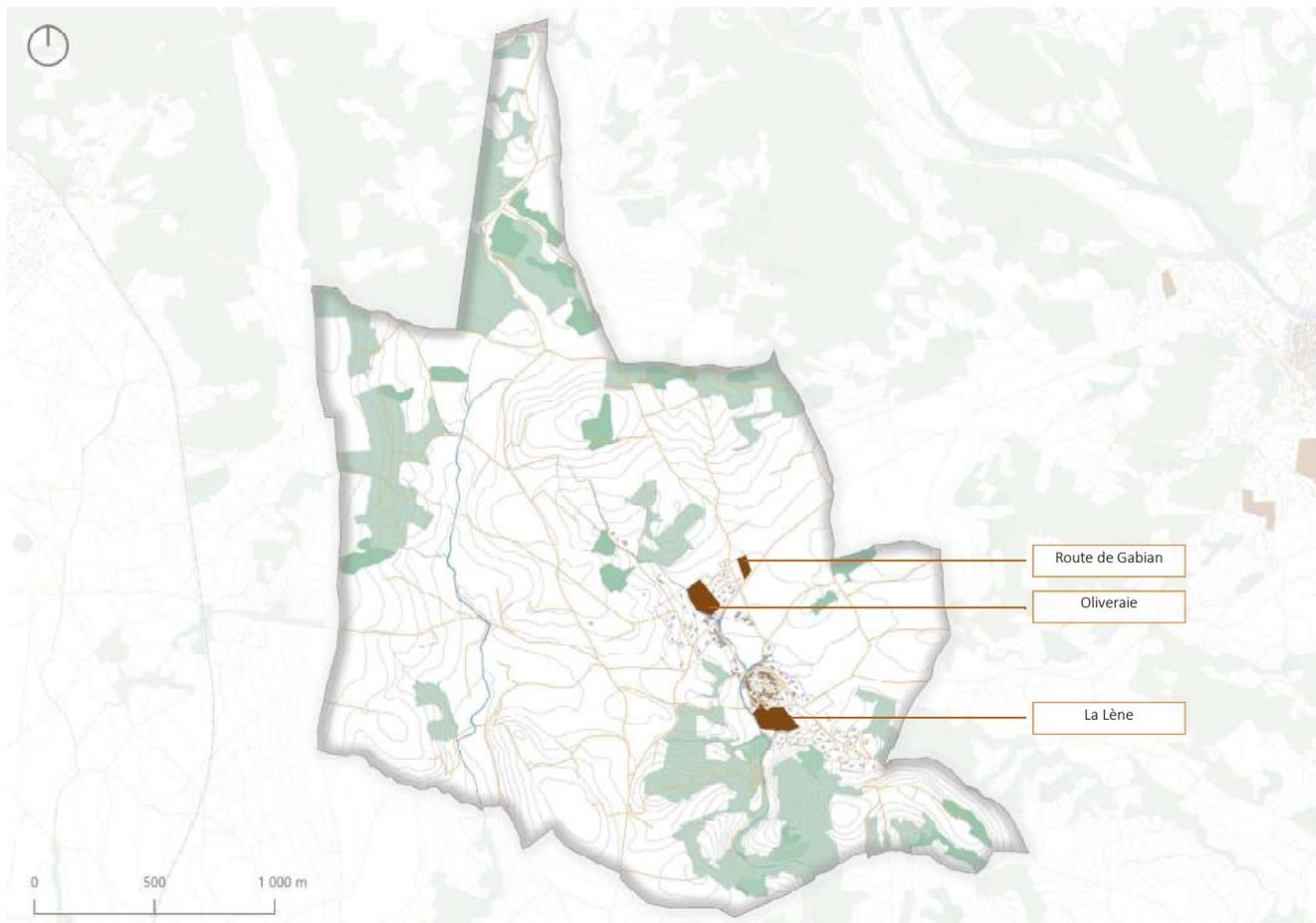
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la  
Communauté de communes des Avant-Monts



Fouzilhon



# Fouzilhon



## OAP 13 : La Lène

Numéro : AU013

13 839 m<sup>2</sup>

N° de parcelles : 518, 633, 781, 829, 571

## OAP 14 : Oliveraie

Numéro : AU014

11 467 m<sup>2</sup>

N° de parcelles : 277, 276

## OAP 15 : Route de Gabian

Numéro : AU015

3 101 m<sup>2</sup>

N° de parcelle : 441



*Paysages de garrigues et cultures*

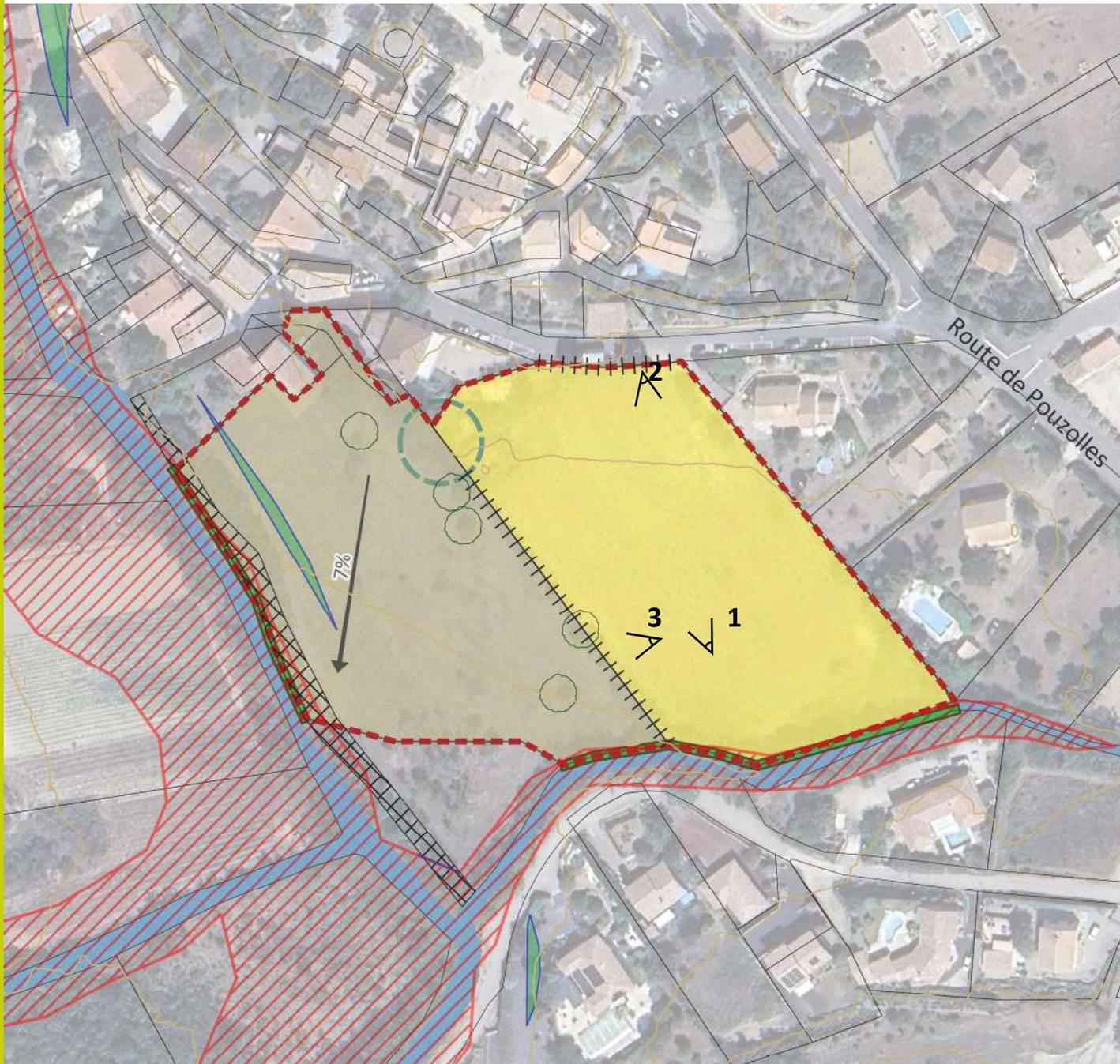


*Centre ancien*



# OAP 13 : LA LÈNE

---



**ELEMENT DE DIAGNOSTIC**

**LEGENDE :**

**PLUi**

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

**Risque inondation**

-  Bande de protection le long des cours d'e

**PPRI**

-  PPRI Zone rouge

**Occupation du sol (données SCoT)**

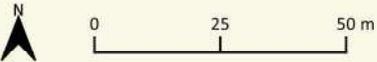
-  Autres cultures annuelles
-  Friches

**Topographie**

-  Courbe de niveau (5m)
-  Sens de la pente
-  Talus

**Trame Verte et Bleue (TVB)**

-  Cours d'eau
-  Arbre
-  Haie arborée
-  Secteur à enjeu environnemental



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

# ÉTAT DES LIEUX

Le secteur à urbaniser dit de la Lène est situé au pied de la colline où se trouve le centre ancien de Fouzilhon. L'intérêt de son urbanisation réside dans son cadre de vie et sa proximité avec le tissu historique. La municipalité, qui y possède un terrain, a le projet d'une opération de type «écoquartier».

## Paysage et contexte bâti

Fouzilhon est un exemple de village issu de l'enchâtellement médiéval avec un développement historique limité. La colline sur laquelle prend place le village reste relativement peu dense du fait de pentes marquées. Au pied de cette colline, la présence de la Lène et de sa zone inondable a limité le développement de l'urbanisation à sa frange Est.

Le terrain de l'opération, situé au Sud, apparaît ainsi dans une situation intermédiaire :

- entre colline bâtie anciennement au Nord et ruisseaux au Sud (un affluent de la Lène) et au Sud-Ouest (la Lène) - Le terrain présente une pente de 7 % du Nord vers le Sud
- entre tissu bâti dense à l'Ouest encore implanté dans une logique de circulade et tissu pavillonnaire à l'Est.

Le lit du ruisseau de la Lène et de son affluent délimitent ainsi toute la frange Sud et Sud-Ouest du terrain avec des ripisylves associées et une zone inondable qui contraignent l'aménagement.

## Réseau viaire et accès

La rue du Champ Nègre est un tronçon de la voie périmétrique au pied du village ancien. Elle se prolonge au Nord du terrain et apparaît comme la voie d'accès la plus évidente au terrain malgré une différence de niveau significative.

Un autre accès est possible au travers de la cour existante d'une habitation riveraine à l'Ouest incluse dans la même assiette foncière.

## Trame verte et bleue

Le terrain est partagé essentiellement en 2 grandes parcelles, l'une étant en friche (parcelle communale à l'Ouest) et l'autre étant fauchée.

Par ailleurs, la présence du lit du ruisseau de la Lène et de son affluent induit une végétation de type ripisylve.

Un petit talus envahit de végétation (ronces) traverse le site du Nord au Sud. Le site est délimité au Nord par de la canne de Provence.



Photo n°1 : Vue sur le centre-bourg



Photo n°2 : Vue depuis la ru du Chaps Nègres



Photo n°3 : Vue vers l'Ouest



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
-  Emprise constructible des annexes et terrasses ( typologie n°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

## Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Maillage viaire ou piétonnier
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres à planter
-  Ripisylve à maintenir
-  Plantations diverses à réaliser
-  Principe d'alignement

## Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

## PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et sa dimension paysagère ainsi que dans la prise en compte du PPRI.

## Programmation

La densité prévue pour ce secteur est d'environ 15 logements par hectare, permettant une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant. En tenant compte du contexte bâti, plusieurs typologies de logements sont proposées :

- **Logements collectifs**: situés dans la continuité du centre-bourg, avec un bâtiment en R+2 pour prolonger l'architecture du cœur de la commune.
- **Logements intermédiaires** : établis pour créer une transition fluide entre le centre-bourg et les zones pavillonnaires.
- **Logements individuels** : des maisons individuelles, accolées ou indépendantes, en frange est pour s'ouvrir sur le paysage pavillonnaire plus rural.

Un alignement entre les nouveaux bâtiments et les constructions existantes sera soigneusement établi pour garantir une intégration architecturale cohérente. Cette continuité visuelle permettra de préserver l'unité du paysage urbain.

Par ailleurs, la zone classée rouge du PPRI sera protégée de toute urbanisation, et sa perméabilité sera préservée grâce à l'aménagement d'un grand parc paysager. Ce parc contribuera à la gestion des eaux et servira de filtre naturel. Des espaces communs perméables longeront le ruisseau de

la Lène, renforçant la biodiversité et la qualité paysagère du site.

## Maillage viaire et mobilités

Une voirie en boucle débutera depuis la rue du Qur Bas pour rejoindre la rue des Champs Nègres, formant une circulation fluide au sein du site. Cette voie sera embellie par un alignement d'arbres, qui apportera à la fois ombrage et cohérence paysagère, renforçant l'identité verte du quartier.

À l'entrée de l'opération, une poche de stationnement est prévue pour limiter les déplacements en voiture à l'intérieur du site. Ce dispositif vise à favoriser les modes de déplacement doux, comme la marche et le vélo, tout en augmentant la sécurité et le confort des habitants, en particulier pour les familles et les personnes à mobilité réduite.

## Intégration paysagère et architecture

Pour garantir l'intégration paysagère du site, la trame verte devra être maintenue en partie.

Par ailleurs, considérant son fort intérêt écologique, la ripisylve sera préservée.



## Principes d'aménagement

### Programmation :

- Densité de 16 logements/ha minimum
- Programmation mixte
- Espaces communs végétalisés

### Maillage viaire et mobilités :

- Boucles de desserte
- Création de places de stationnement perméables et ombragées

### Insertion paysagère et architecturale :

- Création d'un espace vert central englobant notamment les parties basses du site qui peuvent être le support d'un bassin 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 / alignement 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
- 25% de logements collectifs minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements collectifs
- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 40 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

### Maillage viaire et mobilités :

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

### Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 15m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs

Points clefs

13 839 m<sup>2</sup>

16,1 lgts/ha

Pôle local

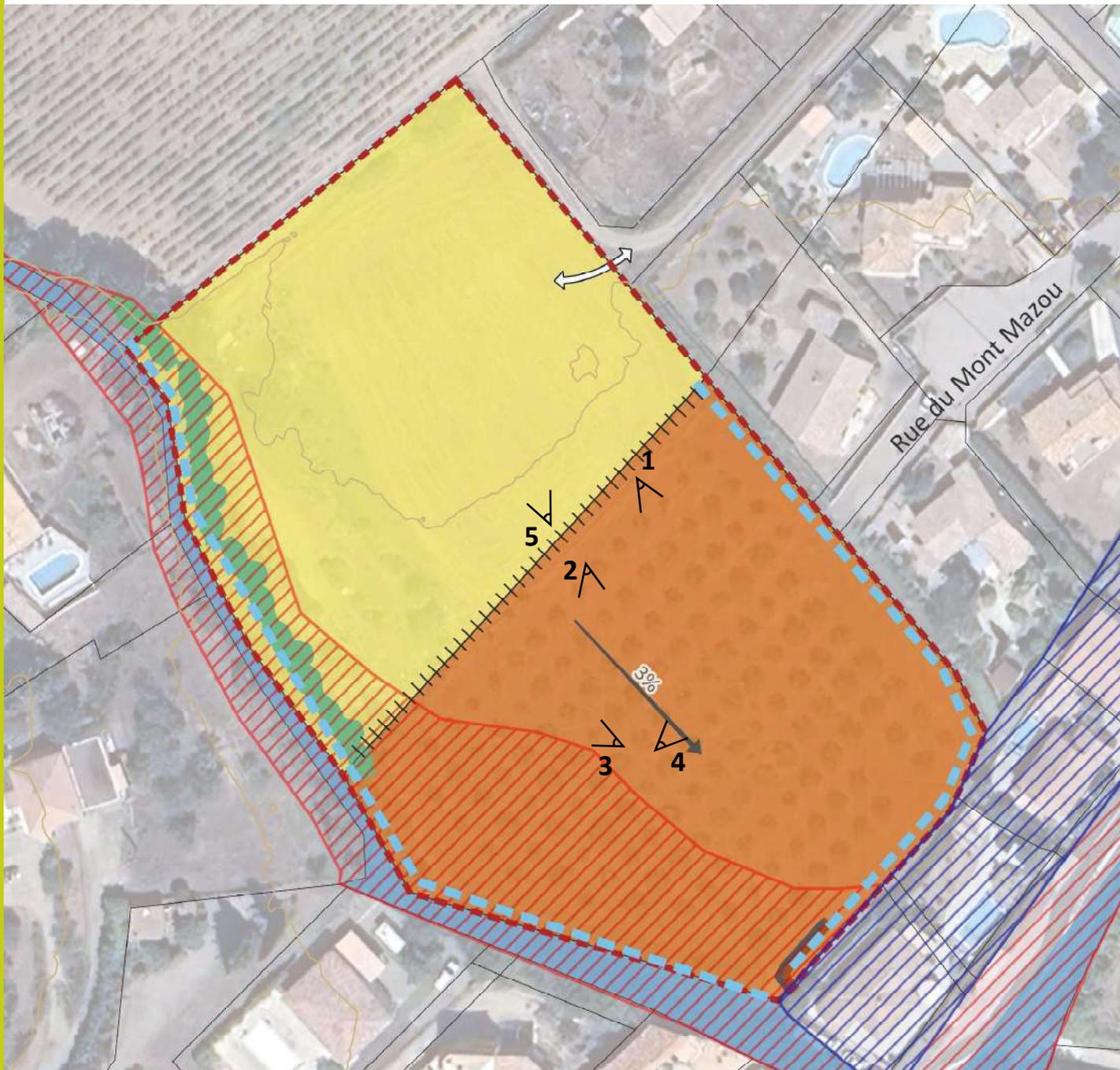
1 AUa

PPRI



# OAP 14 : OLIVERAIE

---



## ELEMENT DE DIAGNOSTIC

### LEGENDE :

#### PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

#### Risque inondation

##### PPRI

-  PPRI Zone rouge
-  PPRI Zone bleue

#### Occupation du sol (données SCoT)

-  Vergers, oliveraies et petits fruits
-  Autres cultures annuelles

#### Topographie

-  Courbe de niveau (5m)
-  Sens de la pente
-  Talus
-  Fossé - gestion aérienne des eaux pluviales

#### Accès et mobilités

-  Accès existant

#### Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau
-  Ripisylve

#### Paysage et patrimoine

##### Type de muret

-  Muret de soutènement



# ÉTAT DES LIEUX

La zone Oliveraie est située en entrée Nord-Est de Fouzilhon, en second rideau. L'intérêt de son urbanisation réside dans son cadre de vie. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire et compléter la tâche urbaine existante. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

## Paysage et contexte bâti

Ce site s'intègre en continuité d'un tissu bâti pavillonnaire relatif au lotissement *Les Jardins de Guilhem*. Au Sud, le lit du ruisseau du Mas de Blaise induit une discontinuité.

Vers le Nord, s'ouvre le paysage du *Puech de Saint-Jean* formé par la culture de la vigne et la garrigue. Le terrain concerne le coteau bas de ce Puech et présente donc une faible pente du Nord-Ouest vers le Sud-Est.

## Réseau viaire et accès

Le site s'inscrit en second rideau par rapport à la route de Gabian, axe structurant de l'entrée de village.

Néanmoins, plusieurs accès au site sont possibles :

- Au Nord, l'accès le plus accommodant depuis le lotissement existant, en continuité de la voie;
- Un peu plus vers l'Est, un second accès est possible depuis ce lotissement, mais il traverse un fossé;
- Au Sud, depuis la route de Gabian, un accès plutôt piétonnier pourrait être envisagé.

## Trame verte et bleue

La parcelle n°276 est actuellement une oliveraie et donc marquée par une trame régulière d'oliviers, caractéristique du paysage local.

Par ailleurs, la présence du lit du ruisseau du Mas de Blaise induit d'une part une végétation de type ripisylve se développant au son niveau et d'autre part un risque d'inondation sur la partie Sud de la zone. Le fossé longeant la parcelle au nord est parsemé de joncs, espèce caractéristique de milieux humides. Ce fossé joue un rôle dans la trame bleue locale et peut abriter des espèces protégées, comme des amphibiens et certaines libellules.



Photo n°3 : Ruisseau du Mas de Blaise



Photo n°4 : Fossé bétonné



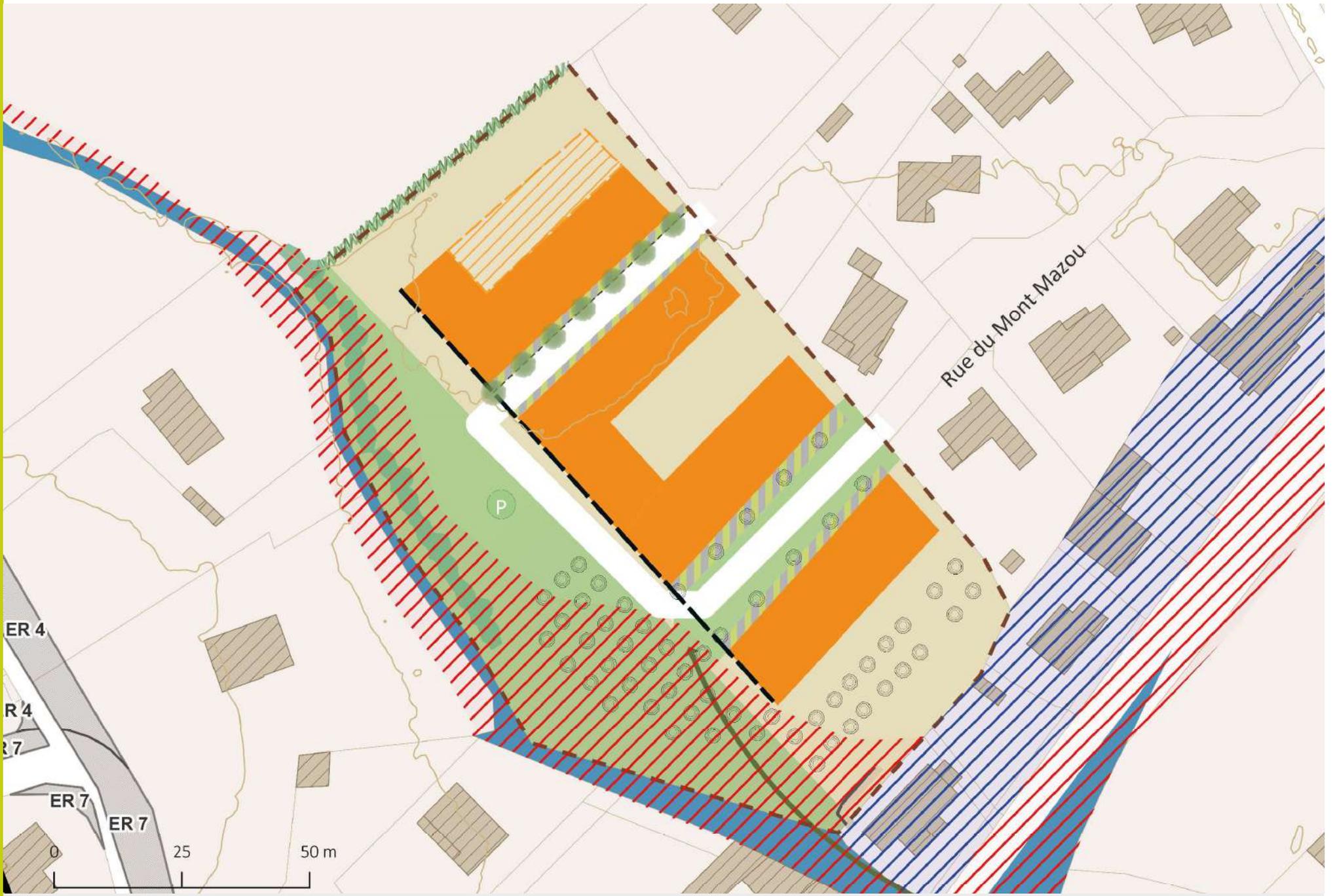
Photo n°1 : Fossé en limite Nord



Photo n°2 : Oliveraie



Photo n°5 : Terrain agricole et vue sur le Puech de Saint-Jean



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
-  Espace commun végétalisé
-  Espace de transition

## Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Cheminement doux
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère et architecturale

-  Trame d'oliviers à conserver
-  Ripisylve existante à préserver
-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter
-  Principe d'alignement
-  Muret de soutènement à préserver

## Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

## PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et sa dimension paysagère ainsi que dans la prise en compte du PPRI.

## Programmation

Considérant le contexte bâti essentiellement résidentiel et pavillonnaire, il s'agira de proposer une opération proposant des logements individuels, accolés ou non. Du fait de la présence d'une oliveraie restreignant la densification de ce secteur, la densité prévue est d'environ 16 logements par hectare.

Par ailleurs, la zone rouge du PPRI sera préservée de l'urbanisation et la perméabilité du sol sera maintenue par l'aménagement d'un vaste parc paysager.

## Maillage viaire et mobilités

A partir du réseau viaire du lotissement *Les Jardins de Guilhem*, une boucle de desserte sera créée en continuité des voies existantes.

Une liaison piétonne sera développée au Sud, en allant vers le centre ancien.

## Intégration paysagère et architecture

Pour garantir l'intégration paysagère du site, la trame des oliviers devra être maintenue en partie (1 sur 5). De plus, pour accompagner une transition vers le *Puech Saint-Jean*, une haie champêtre marquera la limite Nord du secteur.

Par ailleurs, compte tenu des forts intérêts écologiques, la ripisylve et les fossés seront préservés.



## Principes d'aménagement

### Programmation :

- Densité de 16,1 logements/ha minimum
- Programmation résidentielle
- Espaces communs végétalisés

### Maillage viaire et mobilités :

- Boucles de desserte
- Stationnement sur voirie

### Insertion paysagère et architecturale :

- Création d'un espace vert central englobant notamment les parties basses du site qui peuvent être le support d'un bassin de rétention des eaux pluviales
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

## Dispositions réglementaires

### Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 30% d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

### Maillage viaire et mobilités :

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

### Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 15m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs

Points clefs

11 467 m<sup>2</sup>

16,1 lgts/ha

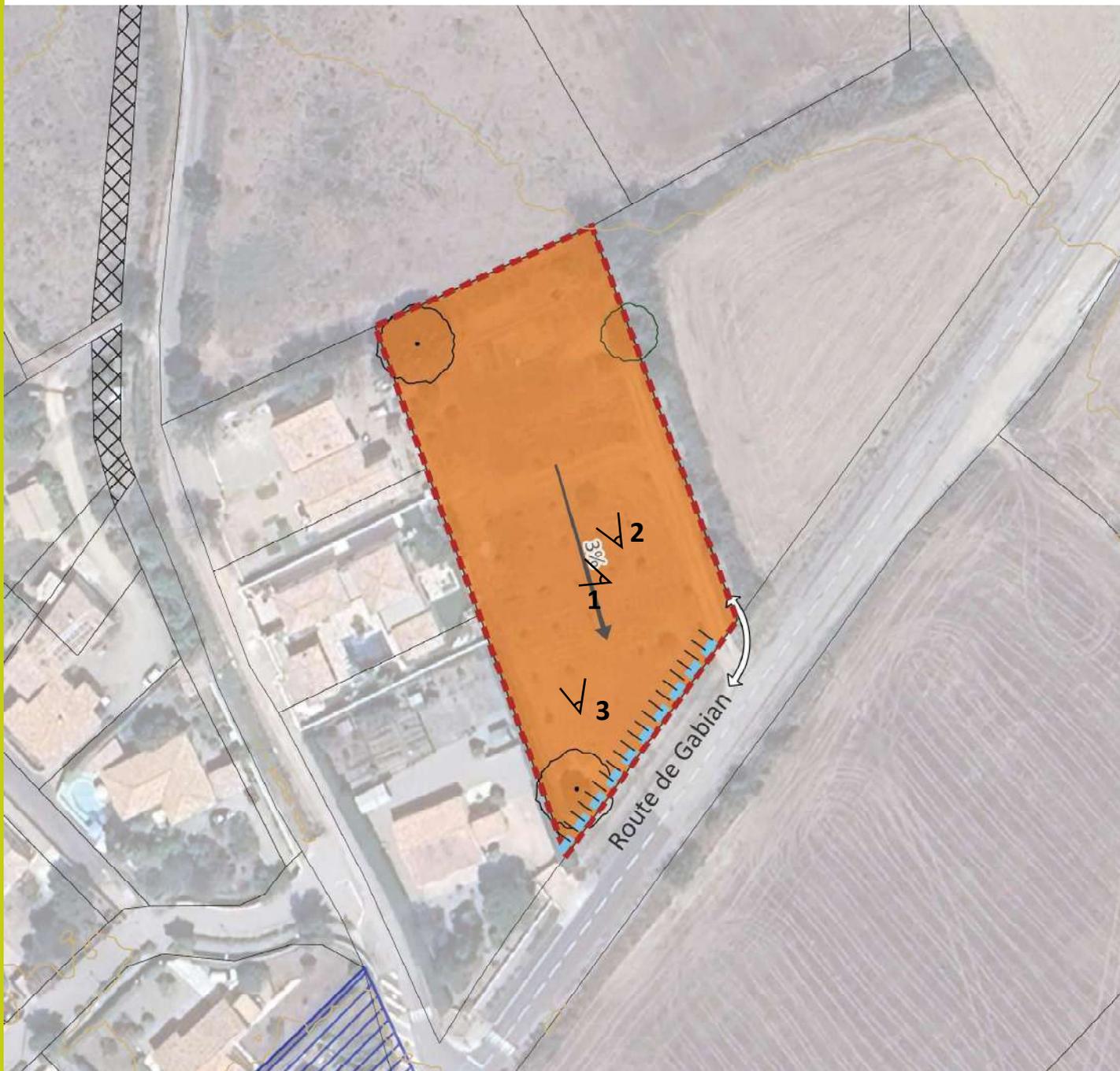
1 AUa

PPRI



# OAP 15 : ROUTE DE GABIAN

---



## ELEMENT DE DIAGNOSTIC

### LEGENDE :

#### PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

#### Risque inondation

PPRI

-  PPRI Zone rouge
-  PPRI Zone bleue

#### Occupation du sol (données SCoT)

-  Vergers, oliveraies et petits fruits

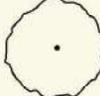
#### Topographie

-  Courbe de niveau (5m)
-  Sens de la pente
-  Talus
-  Fossé - gestion aérienne des eaux pluviales

#### Accès et mobilités

-  Accès existant

#### Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Arbre de haute tige remarquable
-  Arbre



# ÉTAT DES LIEUX

L'opération Route de Gabian est située en entrée Nord-Est de Fouzilhon.

L'intérêt de son urbanisation réside dans son cadre de vie. Elle doit permettre une extension pavillonnaire tout en marquant l'entrée de commune. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

## Paysage et contexte bâti

Ce site s'intègre en extension d'un tissu bâti pavillonnaire relatif notamment au lotissement *Les Jardins de Guilhem*.

Il présente une légère pente du Nord au Sud. De plus, sa limite Sud est marquée par un talus et un fossé permettant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Le paysage environnant est relativement ouvert et permet d'apprécier vers le Nord, une vue sur les *Puechs* formés de garrigues et de vignes.

## Réseau viaire et accès

La route de Gabian, axe structurant longe la limite Sud du site. Un accès est possible depuis cette dernière au niveau d'un chemin non revêtu le long de la limite Est.

## Trame verte et bleue

La parcelle concernée par l'OAP est actuellement une oliveraie et donc marquée par une trame régulière d'oliviers, caractéristique du paysage local.

Elle se compose de deux arbres remarquables à l'angle Nord-Ouest et à l'angle Sud-Ouest.

De plus, une haie arborée marque la limite Est.



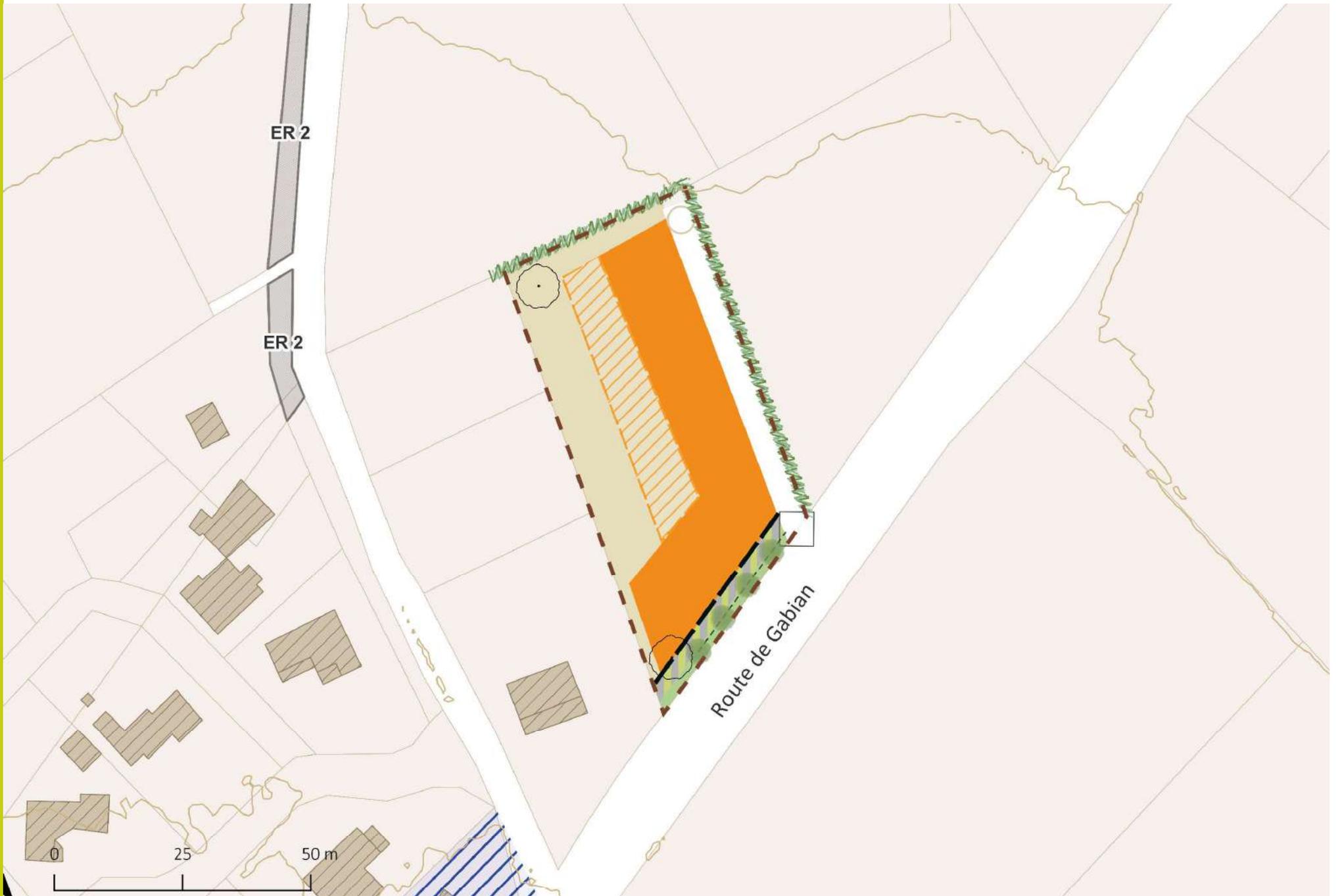
Photo n°1 : Vue générale et contexte bâti pavillonnaire en arrière-plan



Photo n°2 : Chemin en limite Nord-Est



Photo n°3 : Arbres remarquables



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
-  Espace de transition

## Maillage viaire et mobilités

-  Carrefour à sécuriser
-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement

## Intégration paysagère et architecturale

-  Arbre remarquable à conserver
-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter
-  Principe d'alignement

## Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

## PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux concernent sa localisation en entrée de commune. De ce fait, l'interface avec la route de Gabian devra être architecturée.

## Programmation

La vocation de ce secteur est essentiellement résidentielle et permettra d'accueillir du logement pour une densité d'environ 10 logements par hectare.

Deux espaces tampons seront mis en place :

-Au Sud pour permettre un travail de l'interface avec la route de Gabian;

-Au Nord, pour faire transition avec l'espace rural.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera développée à partir de la route de Gabian. Une raquette de retournement sera créée pour permettre une meilleure manœuvre pour les véhicules.

## Intégration paysagère et architecture

Les deux arbres remarquables ainsi que la haie en limite Est seront à préserver dans l'aménagement de la parcelle.

Par ailleurs, pour structurer cette entrée de commune, l'alignement du bâti sera à marquer le long de l'espace tampon et sera accompagné d'un alignement d'arbres.



## Principes - Synthèse

### Programmation :

- Densité de 10 logements/ha minimum
- Programmation résidentielle

### Maillage viaire et mobilités :

- Impasse

### Insertion paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long de la voie
- Haie bocagère en limite de terres agricoles
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en rapport avec le contexte bâti
- Principe d'alignement du bâti côté route de Gabian

## Dispositions réglementaires

### Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 5% d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

### Maillage viaire et mobilités :

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

### Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 15m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m<sup>2</sup> d'espaces verts communs

Points clefs

**3 101 m<sup>2</sup>**

**10 lgts/ha**

**1 AUb**

**PPRI**