

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Magalas



# Magalas



**OAP 27 : Zone d'activités** *Numéro : AU27*  
48 677 m<sup>2</sup> N° de parcelle : 73, 487, 612, 1347, 1374, 1407, 1406

**OAP 28 : Chemin de la Montagne** *Numéro : AU28*  
6 211m<sup>2</sup> N° de parcelle : 210, 893, 897, 898, 899, 909,910

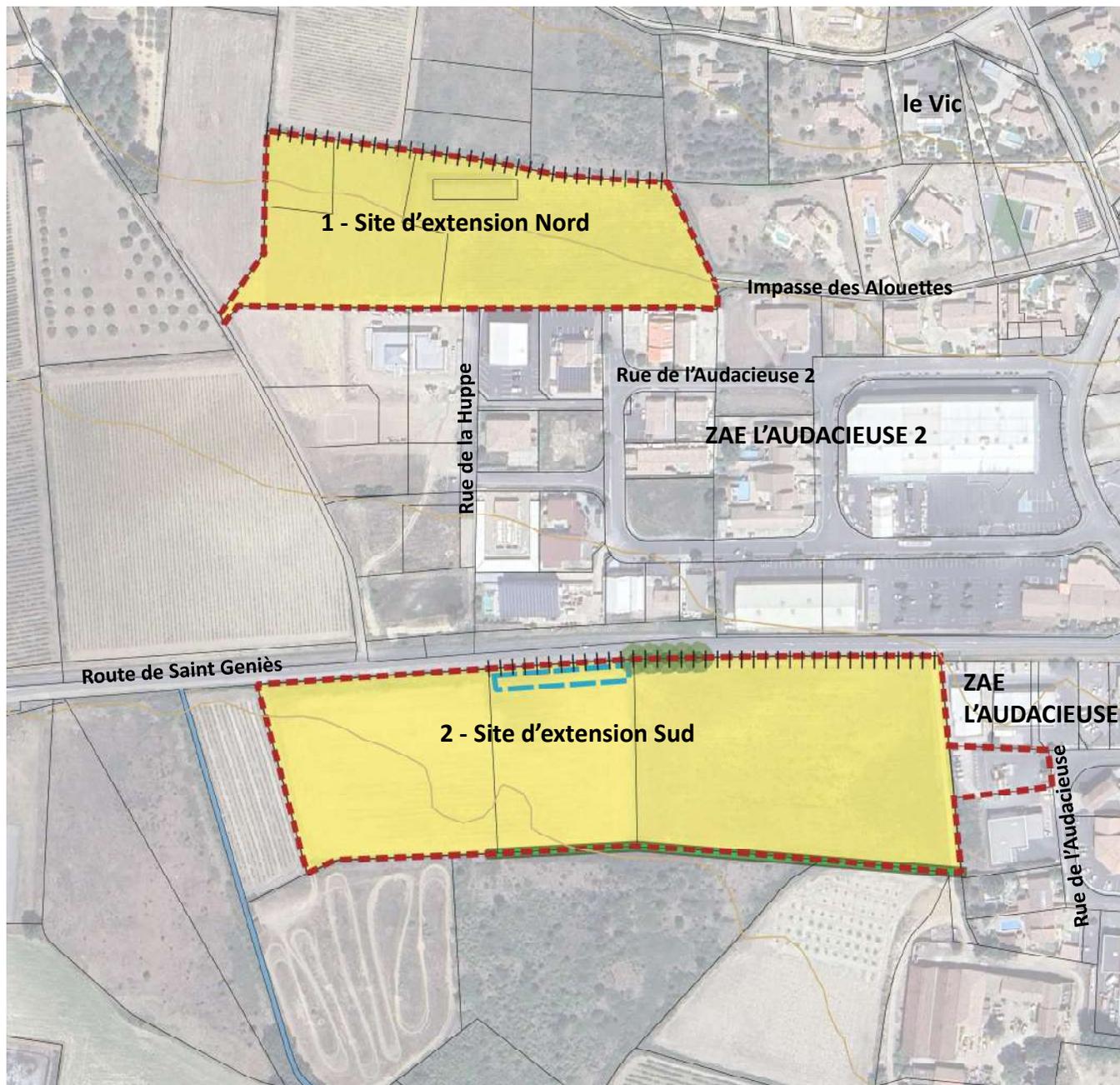
**OAP 29 : Ancien EHPAD** *Numéro : AU29*  
4 472 m<sup>2</sup> N° de parcelle : 848, 1321, 1351- 1994

**OAP 30 : Cimetière de Magalas** *Numéro : AU30*  
5 678 m<sup>2</sup> N° de parcelle : 853, 2212, 2213, 2214, 2215



# OAP N°27 : ZONE D'ACTIVITÉS

---



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

Légende

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol

 Maraîchage, serres, autres cultures annuelles, intercultures et jachères

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Zone à caractère humide

 Alignement d'arbres

 Haie arborée

 Talus



## ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU27 - Zone d'activités* est situé dans la partie Ouest de Magalas.  
Elle forme l'extension, en deux parties, Nord et Sud, de la zone d'activités existante de l'Audacieuse.

### Paysage et contexte bâti

Le paysage environnant est celui, côté Est, d'une zone d'activités commerciale et artisanale standardisée avec un faible intérêt architectural et paysager. Cette zone d'activités est divisée elle-même en 2 parties :  
- la plus ancienne (l'Audacieuse), au Sud-Est, dans le prolongement de laquelle se trouve le nouveau site d'extension Sud,  
- sa première extension de l'autre côté de la route de Saint Geniès (l'Audacieuse 2), au Nord de laquelle se trouve le nouveau site d'extension Nord.  
Celui-ci jouxte en partie le tissu pavillonnaire du Vic (secteur de villas cossues).  
En partie Ouest, l'espace rural s'ouvre en direction de Saint Geniès de Fontedit. A 200m dans cette direction se trouve la caserne de pompiers de la commune sur un site qui comprend également une déchetterie et une aire de lavage pour les exploitants agricoles.

Le paysage s'organise en vastes terrasses historiquement viticoles séparées par des talus ou des murs de soutènement résiduels et s'étageant en s'ouvrant vers le Sud. Chaque secteur d'extension correspond à une terrasse relativement plane.  
Le secteur Nord, ancienne terre viticole, comprend un hangar ouvert à la couverture monopente équipée de panneaux photovoltaïques (voir photo n°1).  
Le secteur Sud était encore une terre agricole en 2021. Actuellement, il s'agit d'une friche parsemée de petits arbustes.



Photo n°1 : Site n°1 de l'opération (extension Nord)



Photo n°2 : Site n°2 de l'opération (extension Sud)



Photo n°3 : Vue en direction du Vic (site Nord)

## **Réseau viaire et accès**

La ZAE bénéficie à l'Est d'une desserte directe par la RD909 (route de Bédarieux), voie structurante du territoire. La connexion se fait par un rond-point et la distribution des parcelles se fait ensuite par des boucles.

Site n°1 (extension Nord) : des impasses «en attente» donnant sur la rue de l'Audacieuse peuvent permettre la création d'une nouvelle boucle de desserte. Le bâtiment existant est accessible par un chemin prolongeant l'impasse des Alouettes qui dessert des maisons du Vic.

Site n°2 (extension Sud) : bien qu'il soit longé par la route de Saint Geniès/RD18, le statut de celle-ci ne permet pas de la mobiliser pour un nouvel accès. En revanche, il est possible de relier l'opération à la rue de l'Audacieuse à l'Est au travers de deux parcelles, l'une actuellement utilisée en partie pour la station de lavage de la zone, et l'autre, sur un terrain adjacent. La prolongation de la voirie se fera ensuite le long de la RD18 sans accès direct sur celle-ci.



Photo n°4 : Impasse (rue de la Huppe) avec amorce de voie de desserte (site Nord)- Vue de la maison de santé



Photo n°5 : Extrémité de la seconde impasse donnant sur l'extension Nord



Photo n°6 : Extension Sud à gauche le long de la RD18



Photo n°7 : Accès à maintenir en direction d'une cave viticole au Sud

## ETAT DES LIEUX

### Trame verte et bleue

Le site n°1 est bordé au Nord par une haie arborée et un talus qui peut servir d'habitat à différentes espèces (insectes, reptiles, etc.).

Le site n°2, quant à lui, est bordé au Sud par une haie arborée. Au Nord, il est séparé de la RD18 par un fossé bordé d'un talus et d'une haie sur une partie de sa longueur. Il faut noter la présence abondante de Canne de Provence, espèce envahissante.

Des précautions devront être prises pendant le chantier pour éviter de disperser cette espèce (voir les recommandations proposées dans l'OAP TVB). Au Nord-Ouest de la parcelle, le fossé est bordé par une zone humide parsemée de joncs. Un recul suffisant doit être mis en place pour assurer sa préservation.



Photo n°8 : Vigne résiduelle (extension Nord)



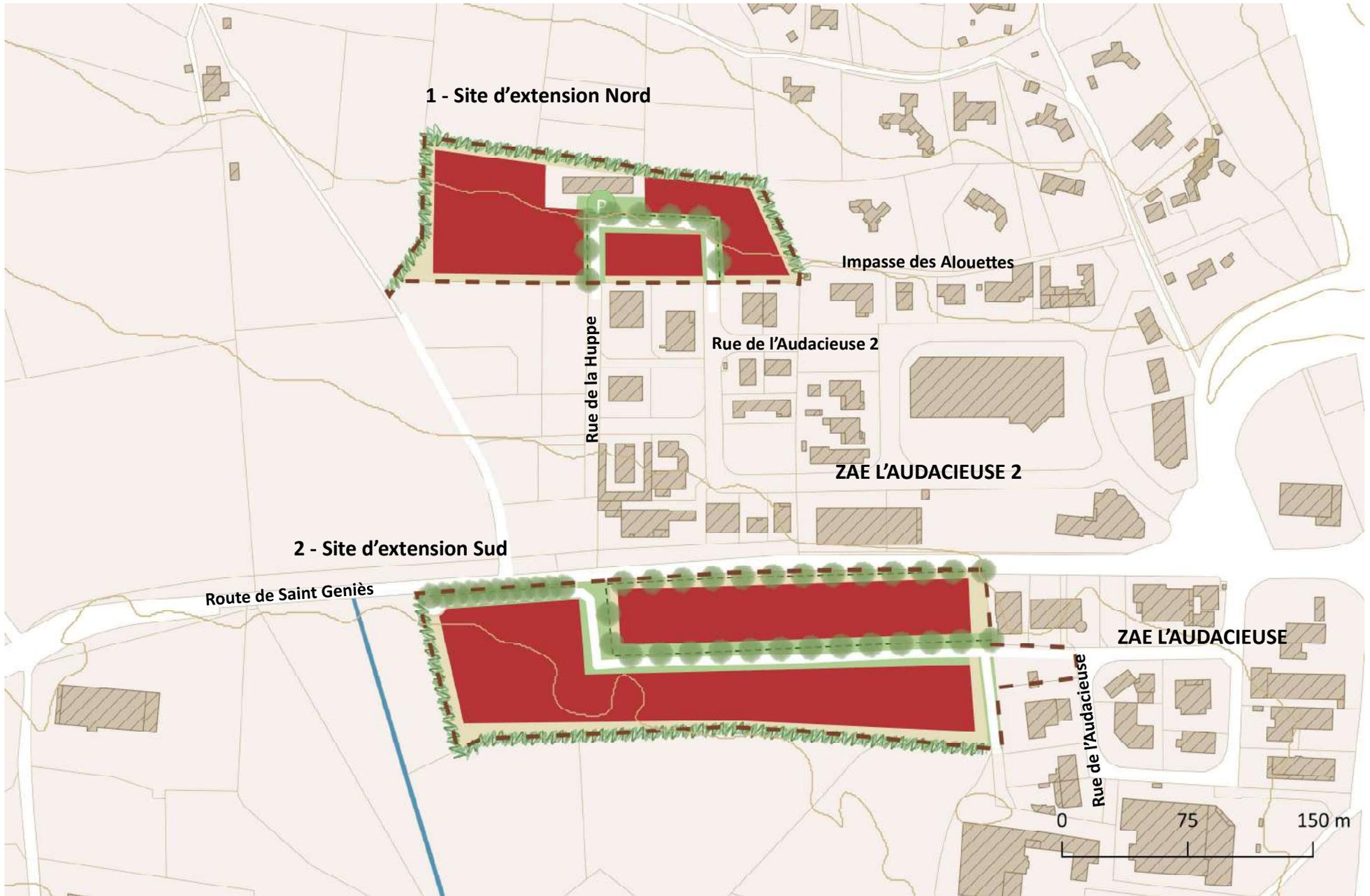
Photo n°10 : Talus arboré (extension Sud)



Photo n°9 : Canne de Provence, essence invasive (extension Sud)



Photo n°11 : Fossé en limite de RD18 (extension Sud)



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation

-  Emprises maximales dédiées aux activités économiques
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

## Raquette de retournement

-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

## Maillage viaire et mobilité

-  Voirie de desserte

## Intégration paysagère et architecture

-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres existants
-  Alignement d'arbres

Chaque site doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

## Programmation

Les 2 sites sont à vocation d'accueil d'activités économiques.

## Maillage viaire et mobilités

Pour assurer une bonne desserte des sites, de nouvelles voies de desserte seront mises en place :

- Pour le site n°1 / Extension Nord : une voie de bouclage sera créée à partir des amorces existantes présentes dans la ZAE l'Audacieuse 2. Le secteur du hangar existant sera mobilisé pour du stationnement;
- Pour le site n°2 / Extension Sud : une voie de desserte sera créée à partir de la rue de l'Audacieuse. Elle pourra distribuer des lots de façon bilatérale mais en partie Ouest, elle longera sans la rejoindre la RD18 afin de diversifier l'offre à disposition (lot(s) potentiellement plus profonds). La voie est une impasse avec espace de retournement à l'extrémité. A terme, elle pourra être poursuivie en direction de la caserne de pompiers, suite à révision du PLUi.

Le site Nord n'est plus accessible par l'impasse des Alouettes pour éviter les conflits d'usage.

Sur le site de l'extension Sud, l'accès vers la cave viticole est maintenu.

## Intégration paysagère et architecturale

Les voies de circulation seront longées d'alignements d'arbres, y compris la RD18.

Des haies bocagères devront être plantées pour marquer une transition claire entre l'espace économique et l'espace rural. Il en va de même le long des parcelles appartenant au secteur résidentiel du Vic.

La zone humide observée sera à maintenir, de même que les haies et arbres existants.

Par ailleurs, la canne de Provence existante devra être supprimée avec précaution lors de l'aménagement de l'extension Sud.



## Principes - Synthèse

### Programmation :

- Vocation économique

### Maillage viaire et mobilités :

- Boucle de desserte à créer depuis la rue de l'Audacieuse
- 2 pour l'extension Nord (site n°1)
- Impasse à créer depuis la rue de l'Audacieuse pour desservir l'extension Sud

### Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long des voies, y compris la RD18
- Haies bocagères à mettre en place sur les limites avec la zone agricole et la zone UC

## Dispositions réglementaires

### Programmation :

- 10 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privés en fond de parcelles

### Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 15m minimum pour les alignements

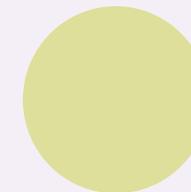
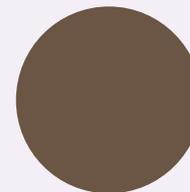
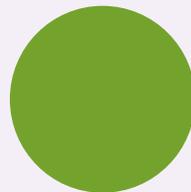
Points clefs

**Extension Nord :**

**15 897m<sup>2</sup>**

**Extension Sud :**

**32 780m<sup>2</sup>**





# **OAP N°28 : CHEMIN DE LA MONTAGNE**

---



**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

 Jardins potagers

**Topographie**

 Courbe de niveau (5m)

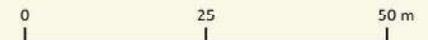
 Talus

**Trame Verte et Bleue (TVB)**

 Cours d'eau

 Arbre

 Haie arborée



## ETAT DES LIEUX

Le secteur AU28 - *Chemin de la Montagne* est situé à l'intérieur d'un tissu urbain mixte en mutation. Il jouxte la nouvelle école de Magalas.

### **Paysage et contexte bâti**

Le terrain est relativement plat avec une légère déclivité en direction du Libron.

Le paysage est contrasté avec :

- au Nord-Est, de l'autre côté du chemin de la Montagne, un tissu pavillonnaire récent;
- au Sud-Est, la nouvelle école maternelle/primaire et son parking (dépourvu de plantations). Elle est localisée en partie avec le nouvel EHPAD sur le site de l'ancienne cave coopérative;
- au Sud-Ouest, la rue de la Peyrade et des espaces en lien avec une future zone verte à proximité du Libron;
- au Nord-Ouest, des locaux d'activités (ZA de la Peyrade) et leurs espaces de stationnement, sans intérêt architectural. Ce secteur est le plus à même de poursuivre la mutation du quartier.

Il n'existe pas de point de vue remarquable compte tenu du type de contexte. En revanche, 2 chapelles funéraires sont visibles le long du chemin de la Montagne. Il en existe notamment une à l'angle Ouest du terrain. Elle est bordée de quelques arbres.

La seule ouverture visuelle possible se fait en direction de l'Est vers le centre ancien de la commune.

L'emprise de l'OAP prend ainsi la forme d'un terrain vague dans un secteur en mutation.

### **Réseau viaire et accès**

Le terrain est accessible depuis le chemin de la Montagne au Nord-Est.

La rue de la Peyrade au Sud ne paraît pas en mesure d'être mobilisée pour la desserte de la zone, compte tenu du possible conflit d'usage avec les entreprises de la ZA.

### **Services et commodités**

L'opération jouxte la nouvelle école, ce qui lui confère une attractivité évidente.

Le centre bourg et la zone d'activités de l'Audacieuse sont facilement accessibles.

### **Trame verte et bleue**

Au Sud-Ouest, le terrain est parsemé d'arbres.

Le reste de la parcelle est constitué d'un terrain vague qui a déjà été en grande partie «décapé» et ne présente aucun intérêt écologique.



Photo n°1 : Vue en direction du chemin du Pontil qui franchit le Libron



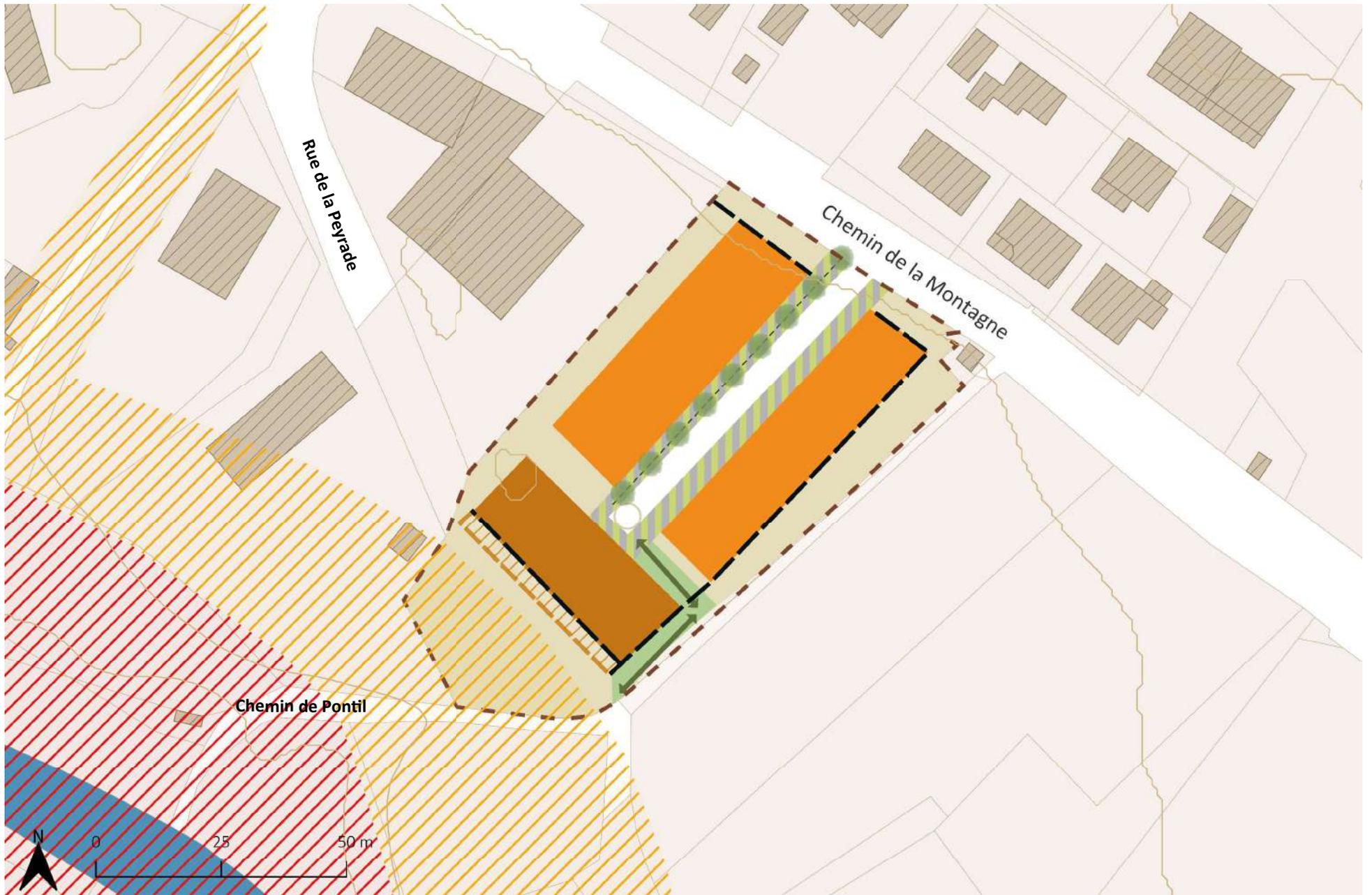
Photo n°2 : Entrée du site - La nouvelle école et son parking sont visibles



Photo n°3 : Chapelle funéraire à l'angle du terrain



Photo n°4 : Chemin de la Montagne vers le Nord



# 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
-  Emprise constructible des annexes et terrasses ( typologie n°2)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

## Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement
-  Cheminement doux

## Intégration paysagère et architecturale

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

## Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un quartier hétérogène qui bénéficie désormais d'équipements structurants majeurs (nouvelle école, parc urbain le long du Libron avec ses cheminements doux et, dans une moindre mesure, nouvel EHPAD).

## Programmation

La vocation du site est résidentielle. La densité prévue est d'environ 30,1 logements par ha.

## Maillage viaire et mobilités

Une impasse est à créer depuis le chemin de la Montagne.

Une prolongation de cette voie est à prévoir pour un accès piéton vers (le parking de) l'école et le chemin de Pontil, et rejoindre ainsi le réseau de cheminements doux associés au Libron.

## Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres bordera la voie de desserte. La zone boisée située au Sud conservera sa configuration actuelle, permettant ainsi une transition harmonieuse vers les espaces verts des berges.

La composition des façades est à travailler en valorisant des alignements à caractère urbain :

- au Nord-Est, en recul par rapport à la chaussée, pour mettre en valeur la chapelle funéraire;
- au Sud-Est en vis-à-vis de l'école;
- au Sud-Ouest pour structurer les espaces verts.

La frange Sud-Ouest, sans vis-à-vis, est destinée à accueillir une ou des typologie(s) plus dense(s), tandis que le long de l'impasse, en rapport avec le contexte du quartier, un tissu de maisons individuelles, accolées ou non est à mettre en place.



## Principes - Synthèse

### Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

### Maillage viaire et mobilités :

- Desserte en impasse depuis le chemin de la Montagne
- Continuité d'un cheminement doux avec les berges du Libron via le parking de l'école ou non

### Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long de la voie de desserte
- Densité plus forte en frange Sud-Ouest
- Valorisation d'alignements en limites Nord-Est, Sud-Est et Sud-Ouest
- Principes d'alignement des façades en relation avec le contexte proche

## Dispositions réglementaires

### Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privés en fond de parcelles

### 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

Points clefs

6 211 m<sup>2</sup>

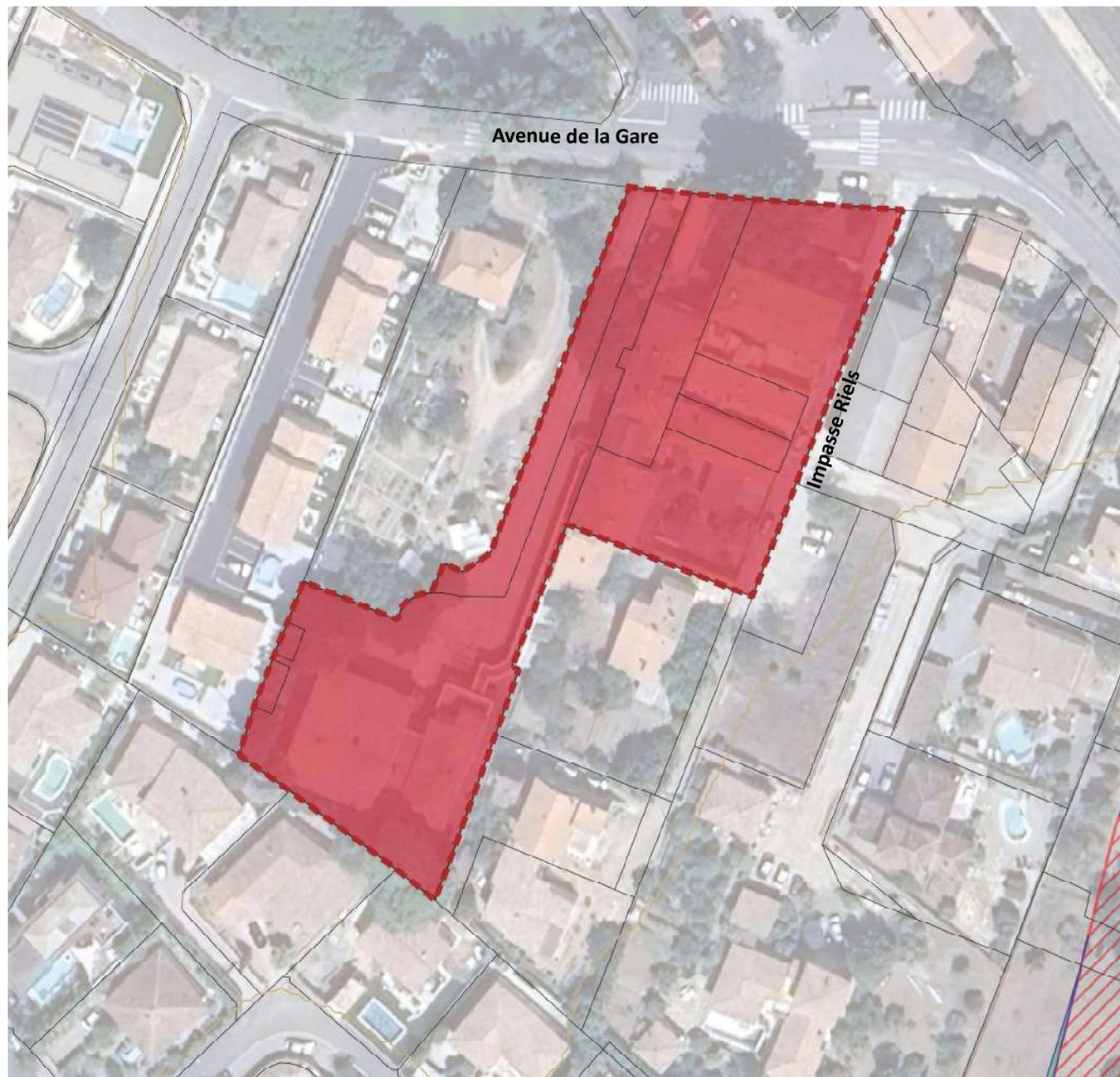
30,1 lgts/ha

1AUa



# OAP N°29 : ANCIEN EHPAD

---



**ELEMENT DE DIAGNOSTIC**

**LEGENDE :**

**PLUi**

 Périmètre de l'OAP

**Risque inondation**

 Bande de protection le long des cours d'eau

**PPRI**

 PPRI Zone rouge

**Occupation du sol (données SCoT)**

 Tissu urbain continu

**Topographie**

 Courbe de niveau (5m)



0 25 50 m

# ETAT DES LIEUX

Le secteur AU29 - Ancien EHPAD correspond au site de l'EHPAD Les Acacias à proximité de la gare de Magalas. Celui-ci va être déplacé sur le site de l'ancienne cave coopérative, le chantier étant en cours.

## Paysage et contexte bâti

Ce quartier de Magalas est relativement hétérogène, du fait notamment de la présence de la gare, au Nord du site, et des voies de chemin de fer. Le contexte est cependant à dominante résidentielle et pavillonnaire. Côté Est, le site est séparé de bâtiments viticoles par l'impasse Riels.

Les bâtiments présents sur le terrain, anciens locaux de l'EHPAD de la commune, sont utilisables en l'état.

A partir d'un bâtiment massif de type maison de maître (R+2) donnant sur l'avenue de la Gare, se déploient plusieurs autres édifices en profondeur vers l'intérieur d'îlot, l'un d'entre eux étant légèrement déconnecté à l'extrémité d'une impasse privative.

Les espaces verts et plantations sont peu nombreux et ne renvoient pas une image qualitative.

## Réseau viaire et accès

Le site est bordé au Nord par l'avenue de la Gare, un des axes structurants de la partie Sud de Magalas qui rejoint Puissalicon au Sud.

La gare, sur la ligne Béziers-Bédarieux, située directement en face de la future opération, de l'autre côté de l'avenue, constitue un atout majeur en termes de mobilités, puisque le train permet de rejoindre Béziers en moins d'un quart d'heure. Elle évoluera prochaine en véritable plate-forme multimodale (PEM).

## Trame verte et bleue

Le site présente quelques éléments de végétation, dont des cours arborées qui contribuent à améliorer la qualité paysagère de l'ensemble.

À l'entrée de l'ancien EHPAD, un arbre de haute tige, imposant et bien enraciné, se distingue par sa valeur écologique et esthétique.



Photo n°1 : Maison de maître



Photo n°2 : Impasse Riels



Photo n°3 : Voie d'accès au site



Photo n°4 : Face Sud du site



Avenue de la Gare

# PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## Programmation

-  Bâti à réhabiliter
-  Bâti à démolir pour créer du logement collectif
-  Espace public

## Maillage viaire et mobilités

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

## Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

## Programmation

Le projet se structure en trois parties distinctes, visant à réhabiliter, reconstruire et aménager les espaces tout en répondant aux besoins fonctionnels, architecturaux et environnementaux.

### 1. Réhabilitation de la maison de maître

La maison de maître, bâtiment emblématique de l'ancien EHPAD, sera préservée en raison de sa valeur patrimoniale et architecturale. Une rénovation complète permettra de transformer cet édifice avec 6 nouveaux logements, tout en respectant son caractère d'origine. La valorisation de cette maison contribuera à maintenir une identité forte au sein du projet.

### 2. Construction d'un bâtiment neuf

En arrière-plan, les bâtiments existants, jugés inadaptés ou vétustes, seront démolis pour laisser place à une construction neuve. Ce nouveau bâtiment répondra aux standards en matière de performance énergétique et de qualité architecturale. Il accueillera :

- 20 logements, répartis sur deux niveaux;
- Un parking en rez-de-chaussée (RDC).

Au centre de cet ensemble, une cour commune sera aménagée. Cet espace ouvert constituera un lieu de vie et de rencontre pour les habitants, agrémenté de végétation et d'aménagements conviviaux (bancs, espaces de jeux, zones ombragées, etc.).

### 3. Réhabilitation du bâtiment existant en fond d'impasse

Ce bâtiment accueillera :

- 12 logements
- Un parking aérien d'environ 15 places, situé à proximité immédiate, facilitant l'accès pour les résidents et les visiteurs.

Le projet renvoie à une forte densification avec la production d'un nombre élevé de logements équivalent à environ 85 logements par ha. Cette densité se justifie par la proximité de la gare/PEM et l'intérêt de réactiver une partie au moins des bâtiments existants avec de petits logements.

Aucune contrainte n'est imposée quant à la taille des logements, celle-ci étant nécessairement faible pour répondre à la densité attendue.

Une production significative de logements sociaux est néanmoins attendue sur cette emprise.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie d'accès privative sera réaménagée le long de la limite Ouest du projet, permettant de desservir les parkings ainsi que les entrées principales des habitations.

## Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres longera la voie. Les parkings seront conçus avec des revêtements perméables, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, et agrémentés de plantations intégrant arbres et végétation basse pour améliorer leur intégration visuelle.

Des espaces communs structureront et délimiteront l'ensemble de l'opération, assurant une transition douce avec les abords du site.

Le projet doit aller dans le sens d'une revalorisation paysagère d'un site qui avait été fortement densifié initialement en tant qu'EHPAD.



## Principes - Synthèse

### Programmation :

- Densité d'environ 74 logements/ha
- Vocation résidentielle avec des types de logements diversifiés

### Maillage viaire et mobilités :

- Parking perméable

### Intégration paysagère et architecturale :

- Désimperméabilisation d'une partie du site en vue d'une plus grande végétalisation
- Réhabilitation de deux bâtiments existants dont un ayant un caractère patrimonial

## Dispositions réglementaires

### Programmation :

- 100% de logements collectifs
- 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- 5% d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

### Maillage viaire et mobilités :

- 1 place par logement

### Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs

Points clefs

4472 m<sup>2</sup>

74lgts/ha

1AUa



# OAP N°30 : CIMETIÈRE DE MAGALAS

---



**ELEMENT DE DIAGNOSTIC**

**LEGENDE :**

**PLUi**

 Périmètre de l'OAP

**Occupation du sol (données SCoT)**

 Terrains vagues et friches urbaines

**Topographie**

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

**Accès et mobilités**

 Accès existant

**Trame Verte et Bleue (TVB)**

 Arbre

 Arbuste



## ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU30 - Cimetière de Magalas* est situé à l'intérieur du tissu bâti du bourg Magalas. Elle doit permettre la densification d'un secteur à dominante résidentielle et pavillonnaire. Elle forme le dernier espace libre / la dernière opportunité foncière à l'intérieur de la tache urbaine dans le Sud de Magalas.

### Paysage et contexte bâti

Le contexte bâti correspond essentiellement à de l'habitat pavillonnaire standardisé sans intérêt paysager ou architectural. Une opération de lotissement est en voie d'achèvement en limite Ouest.

Le site se trouve en second rideau d'une urbanisation à front de rue le long de l'avenue de la Gare. Il surplombe celle-ci et des enrochements sont visibles côté avenue pour reprendre la différence de niveau.

Cette partie du terrain côté avenue correspond au jardin privatif planté d'une habitation en retrait de la voie.

Le site de l'OAP présente une légère pente en direction du Nord-Est.

### Réseau viaire et accès

Le site de l'OAP est accessible depuis un accès privé au départ de l'Avenue de la Gare au Nord-Est.

Cet accès dessert une habitation présente au Nord du site dont l'OAP couvre une partie du terrain.

L'avenue de la Gare est une voie structurante du Sud de Magalas. Le futur se situe à proximité.

Il est possible d'y observer des bâtiments construits à l'alignement.

### Trame verte et bleue

La parcelle est occupée sur sa plus grande surface d'une jeune plantation d'oliviers et au Nord-Est par un jardin arboré sans grand intérêt écologique. Comme indiqué précédemment, le contexte d'implantation est déjà très artificialisé.



Urbanisation en cours à l'Ouest du site de l'OAP



Vue du site de l'OAP depuis le Sud-Ouest



Vue du site de l'opération depuis le Sud-Est



Accès au site depuis l'Avenue de la Gare



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
-  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

-  Haies bocagères

## Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un quartier essentiellement pavillonnaire.

## Programmation

La vocation du site est résidentielle. La densité prévue est d'environ 30,1 logements par ha.

Ce niveau élevé correspond aux attendus du SCOT du Biterrois à Magalas mais se justifie également par une localisation favorable sur un axe structurant et à proximité du futur PEM.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera à créer depuis l'avenue de la Gare. Elle s'appuiera sur l'accès privé existant. Celui-ci se poursuivra toujours vers la maison d'habitation existante.

## Intégration paysagère et architecturale

L'avenue de la Gare apparaissant comme une voie de faubourg structurante, il y est attendu une plus forte densité avec une typologie d'immeuble collectif.

Dans la partie Sud, la typologie dominante pourra être celle de la maison individuelle, en rapport avec le contexte bâti existant.

Un espace vert commun sera réalisé au coeur de l'opération, entre les deux emprises constructibles.

Une haie bocagère sera plantée en limite du périmètre du site de l'OAP afin de maintenir un principe d'intimité pour les riverains.



## Principes - Synthèse

### Programmation :

- Vocation résidentielle
- Densité d'environ 30,1 logements par ha
- Espace commun végétalisé

### Maillage viaire et mobilités :

- Desserte en impasse depuis l'Avenue de la Gare
- Maintien de l'accès privé

### Intégration paysagère et architecturale :

- Densité plus forte le long de l'avenue de la Gare
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en partie Sud en relation avec le contexte pavillonnaire

## Dispositions réglementaires

### Programmation :

- 20 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs
- 5 % 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 minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs

Points clefs

5 678 m<sup>2</sup>

30,1 lgts/ha

2AU

