

# OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

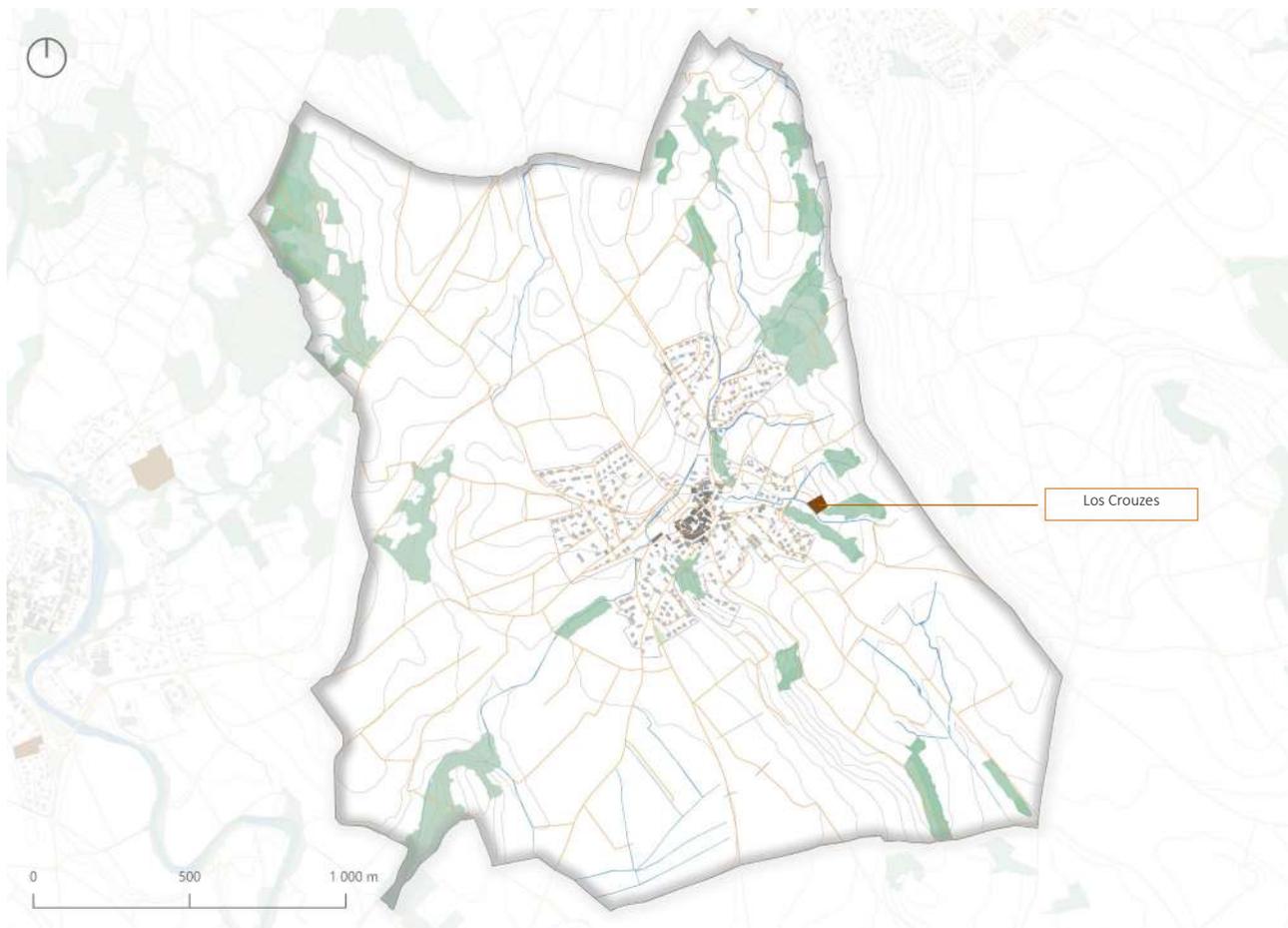
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la  
Communauté de communes des Avant-Monts



Margon



# Margon



**OAP 31 : Los Cruzes**

*Numéro : AU031*

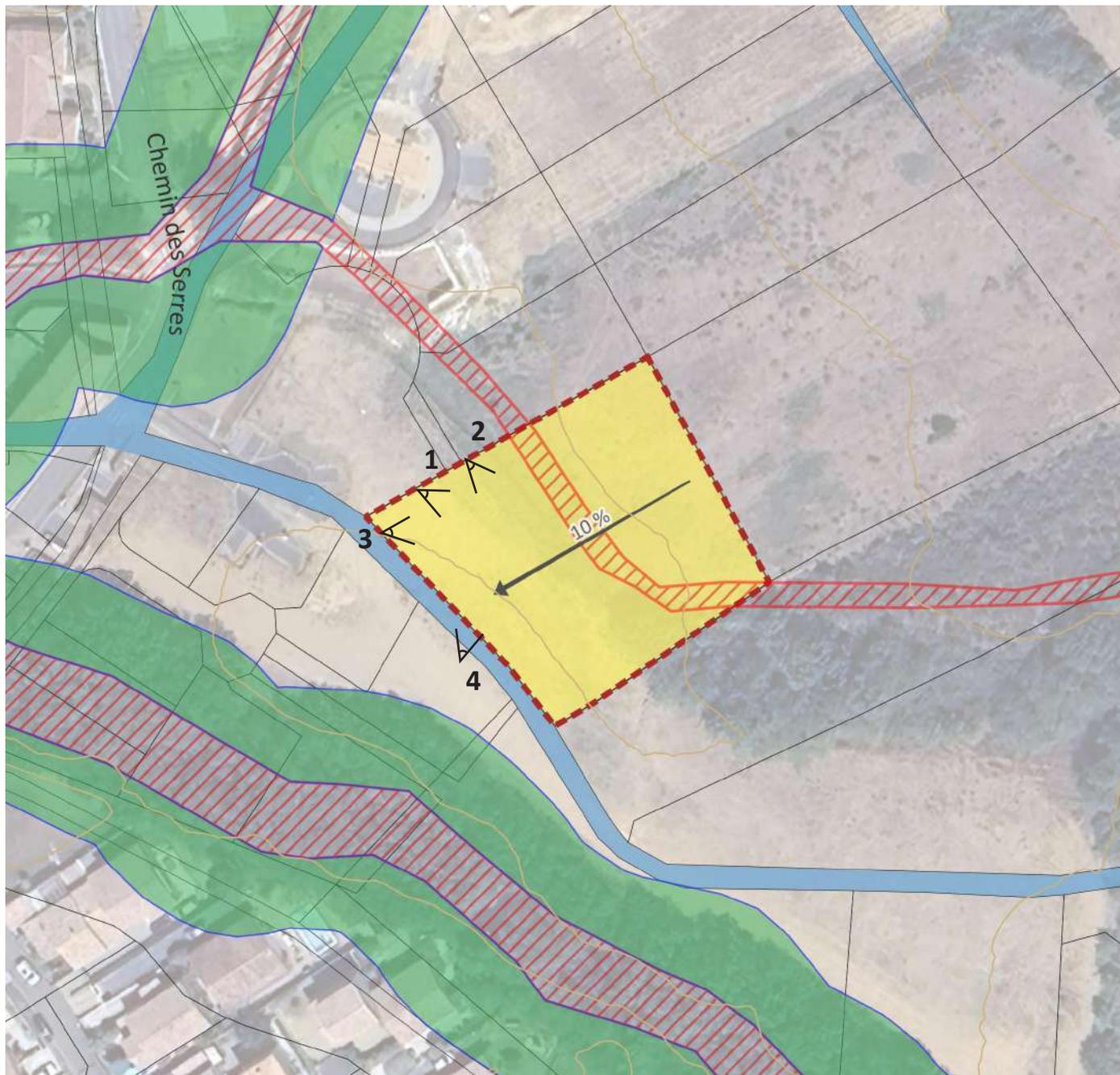
2139 m<sup>2</sup>

N° de parcelle : 95



# OAP 31 : LOS CROUZES

---



**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)**

Autres cultures annuelles

**Topographie**

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

**Trame Verte et Bleue (TVB)**

Cours d'eau



# ETAT DES LIEUX

La zone AU031 - Los Crouzes est située sur la commune de Margon. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le bourg.

## Paysage et contexte bâti

Le contexte est celui d'une urbanisation pavillonnaire récente sans intérêt particulier.

La topographie connaît une pente assez importante (10%) allant du Nord au Sud.

Le terrain est délimité par une clôture.

## Réseau viaire et accès

Le terrain est desservi par la voie créée pour les nouveaux lotissements. ( photo n°1)

## Services et commodités

L'échelle de Margon permet d'envisager une accessibilité facile au centre et à ses équipements (école notamment) à pied.

## Trame verte et bleue

Une haie arborée est visible sur la limite Est. ( photo n°2)

Quelques arbres et arbustes épars sont également présents.



Photo n°1 : Lotissement



Photo n°2 : Vue vers l'Est



Photo n°3 : Vue depuis le lotissement Sud



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
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

## Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement

## Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères
-  Plantations diverses à réaliser

## Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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

## Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 22 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels.

Un espace vert commun sera prévu au Sud.

## Maillage viaire et mobilités

Une nouvelle impasse sera ajoutée au lotissement actuel pour desservir l'opération. Une placette de retournement sera aménagée pour faciliter la circulation des véhicules.

## Intégration paysagère et architecturale

Une haie bocagère sera plantée le long de la limite Nord-Est et Sud-Est pour créer une transition entre l'opération et les espaces naturels.



## Principes - Synthèse

### Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de 16,1 logements par ha minimum

### Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à partir de la rue existante
- Placette de retournement plantée

### Intégration paysagère et architecturale :

- Haie bocagère en limite Nord
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

## Dispositions réglementaires

### Programmation :

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

### 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 minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> d'espaces verts communs

Points clefs

2 139 m<sup>2</sup>

16,1 lgts/ha

Pôle Rural

1AUa

