

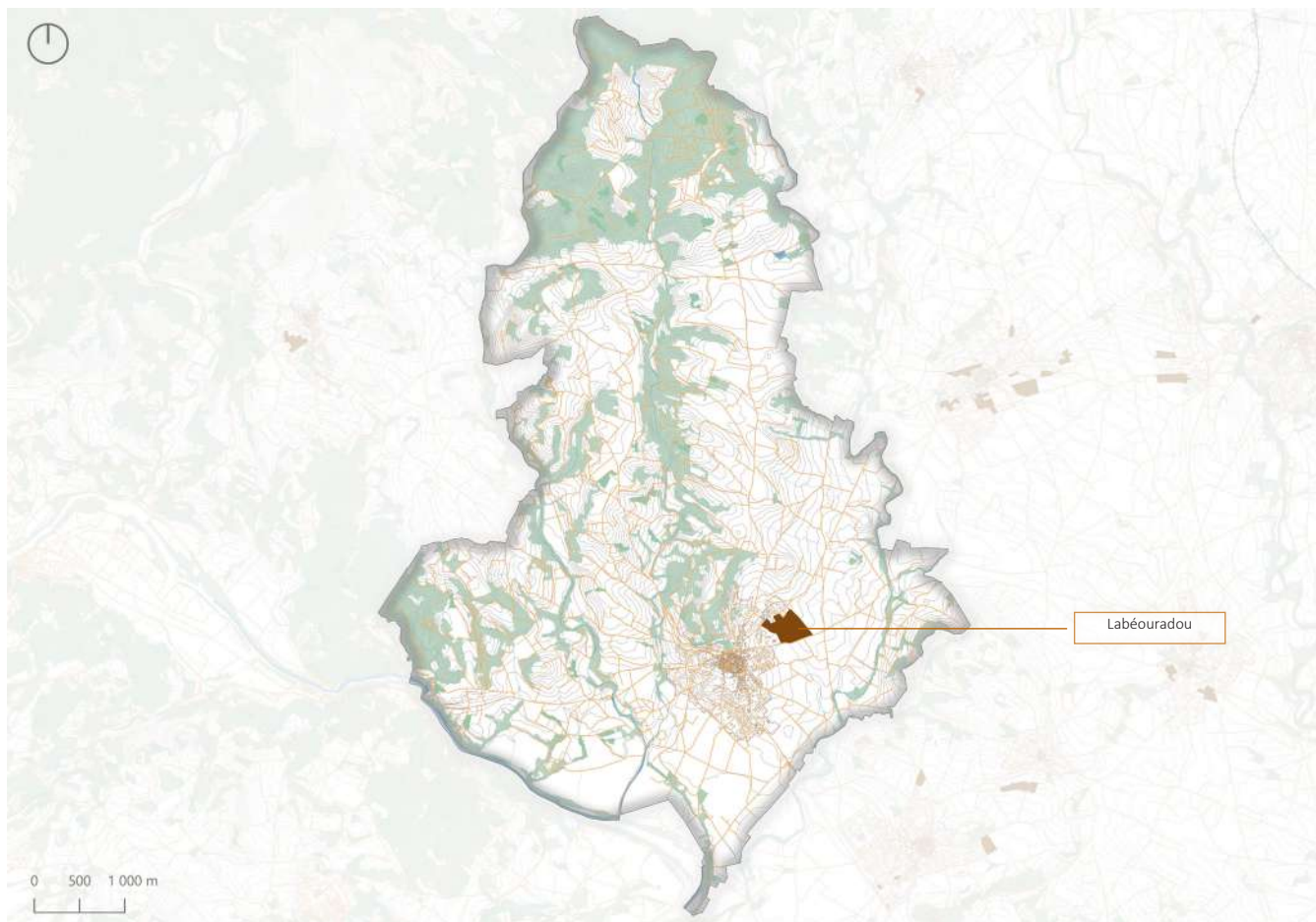
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Murviel-lès-Béziers

Murviel-lès-Béziers

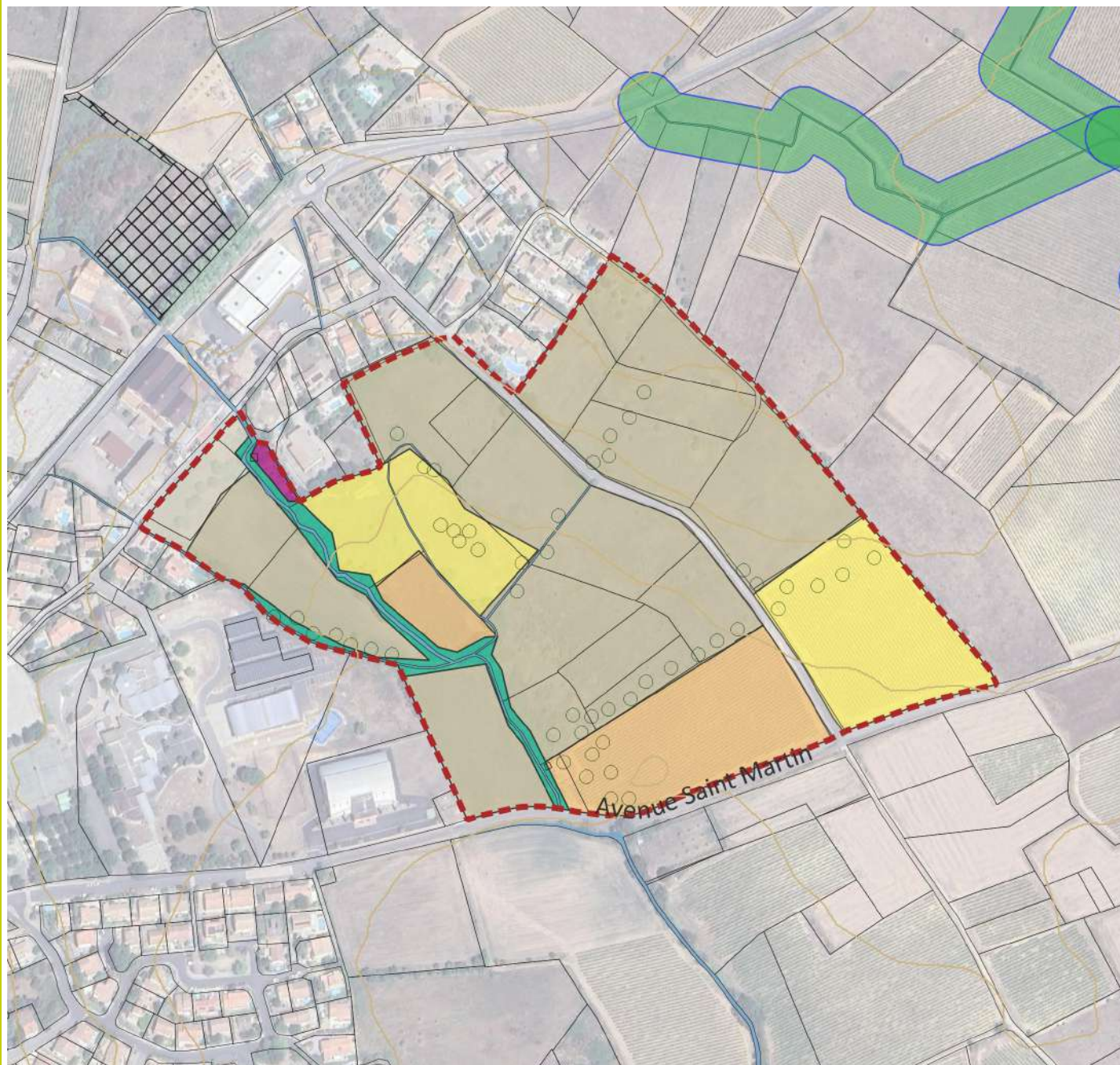


OAP 32 : Labéouradou

Numéro : AU032

N° de parcelle : AC2, AC898, AC899, BM13, BM14, BM19, BM20, BM21, BM22, BM23, BO10, BO11, BO12, BO13, BO15, BO16, BO17, BO18, BO19, BO20, BO21, BO22, BO23, BO24, BO25, BO26, BO27, BO28, BO 29

111 979 m²



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Risque inondation

-  Bande de protection le long des cours d'eau

Occupation du sol (données SCoT)

-  Zones d'activités économiques
-  Terrains vagues et friches urbaines
-  Vignes
-  Autres cultures annuelles
-  Friches
-  Ripisylves

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau
-  Arbre



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU032 - Labéouradou est située à l'intérieur de la Commune de Murviel-les-Béziers.

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

Paysage et contexte bâti

La topographie présente une dénivellation sur un axe Nord-Est/Sud-Ouest. Le point haut du secteur de Labéouradou se situe au Nord-Est en continuité de l'urbanisation existante au Nord.

Le site a une vocation agricole bien caractérisée, notamment avec la présence des vignes au Sud, en bordure de celui-ci. Une ripisylve est présente de part et d'autre du ruisseau des Prades.

Le site se situe à l'interface entre trois zones : un quartier résidentiel pavillonnaire au Nord, une zone d'équipement à l'Ouest et des espaces verts à l'Est et au Sud. Le contexte urbain proche de la D16 fait qu'il semble être l'entrée de ville de Murviel-lès-Béziers. A l'Ouest du site, on retrouve un complexe de plusieurs équipements (groupe scolaire, terrains de sports etc...), ce qui amplifie l'importance de l'urbanisation de ce secteur, qui se greffera aisément dans le tissu existant.

Réseau viaire et accès

Le site est desservi au Sud par l'Avenue Saint Martin et au Nord par le Chemin de l'Horte. Il est traversé par le Chemin neuf de la coopérative du Nord vers le Sud.

Services et commodités

Labéouradou se place à une centaine de mètres des écoles et de la salle des fêtes de la commune. De plus, une aire de jeux pour enfant, un skate park, un city stade ainsi que la création d'une nouvelle gendarmerie sont prévus dans les prochaines années, ce qui donne une légitimité encore plus forte à l'urbanisation du secteur Labéouradou.

Trame verte et bleue

La trame verte et bleue du site Labéouradou s'étend sur environ 1 hectares. La présence d'un fossé et du ruisseau des Prades est à souligner, il est accompagné par une ripisylve dense. Quelques arbres présentant un intérêt moyen sont également présents.



Photo n°1 : Entrée Sud Est, depuis l'avenue Saint-Martin



Photo n°2 : Chemin neuf de la Coopérative



Photo n°3 : Vue vers le cloché



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
-  Trame verte existante
-  Espace public
-  Espace tampon
-  Espace commun végétalisé

Maîtrise des eaux pluviales

-  Emplacement indicatif d'un potentiel bassin de rétention
-  Zone inondable à aménager

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Cheminement doux

Intégration paysagère et architecturale

-  Arbre 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.

Programmation

La programmation urbaine du secteur de Labéouradou visera une densité de 31 logements par hectare. Les zones à haute densité, situées dans les points bas du site de l'OAP, accueilleront des bâtiments collectifs pouvant atteindre R+3. Les secteurs à densité moyenne favoriseront une variété de formes urbaines, allant de l'habitat individuel groupé à la maison individuelle, tout en veillant à une intégration harmonieuse avec la trame paysagère. L'aménagement assurera la préservation des vues sur la silhouette de Murviel-lès-Béziers, tout en créant des espaces communs propices à la vie collective, avec une attention particulière accordée aux espaces publics multifonctionnels..

Maillage viaire et mobilités

Une seule voie principale, le Chemin Neuf de la Coopérative, traversera l'ensemble du site. Cette voie, qui sera réaménagée pour permettre une circulation à double sens, constituera l'axe central du nouveau quartier, reliant le Chemin de l'Arjalarie à l'Avenue Saint-Martin. Au Nord du site, une impasse accompagnée d'une placette de retournement sera

aménagée. Des boucles de voiries desserviront les logements du futur quartier. Par ailleurs, deux principaux cheminements doux longeront le ruisseau de Prades, permettant d'intégrer le quartier au tissu vert existant et de relier les jardins partagés aux limites du site.

Insertion paysagère et architecturale

Les abords des cours d'eau seront valorisés pour renforcer leur dimension paysagère, avec une reconstitution des ripisylves par la plantation d'espèces adaptées. Selon les résultats de l'étude hydraulique, des sentiers paysagers intégrés à l'environnement pourraient être aménagés. Un espace de bon fonctionnement d'au moins 10 mètres sera maintenu autour du ruisseau des Prades, un cours d'eau biologique. La gestion végétale de la frange est visera à préserver la pie-grièche, avec un traitement minimum de 2 mètres composé de ronces, chênes, genévriers et poiriers. Les haies et trames végétales au Nord-Est, inscrites dans le périmètre du Plan National d'Action (PNA) de la pie-grièche, seront également renforcées. Au Nord-Est une haie bocagère délimitera le site afin de créer une transition entre le tissu urbain et les terres agricoles.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de 31 logements/ha minimum
- Vocation d'habitat
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin Neuf de la Coopérative à élargir et requalifier
- Poches de stationnement plantées
- Possibilité de connexion avec le quartier pavillonnaire

Intégration paysagère et architecturale :

- Espace commun en frange nord
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Plantation de haies bocagères en limite Nord
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non
- Typologies de type petits collectifs (R+2 maximum), habitats intermédiaires ou maisons de ville

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 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
- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 20 % 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 12m minimum pour les alignements
- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 200m² d'espaces verts communs
- Préservation de la ripisylve à 100%
- 5% de l'emprise du projet à bloquer pour le bassin

Points clefs

111 978
m²

31 lgts/ha

Pôle
structurant

1 AUa
et 2AU

