

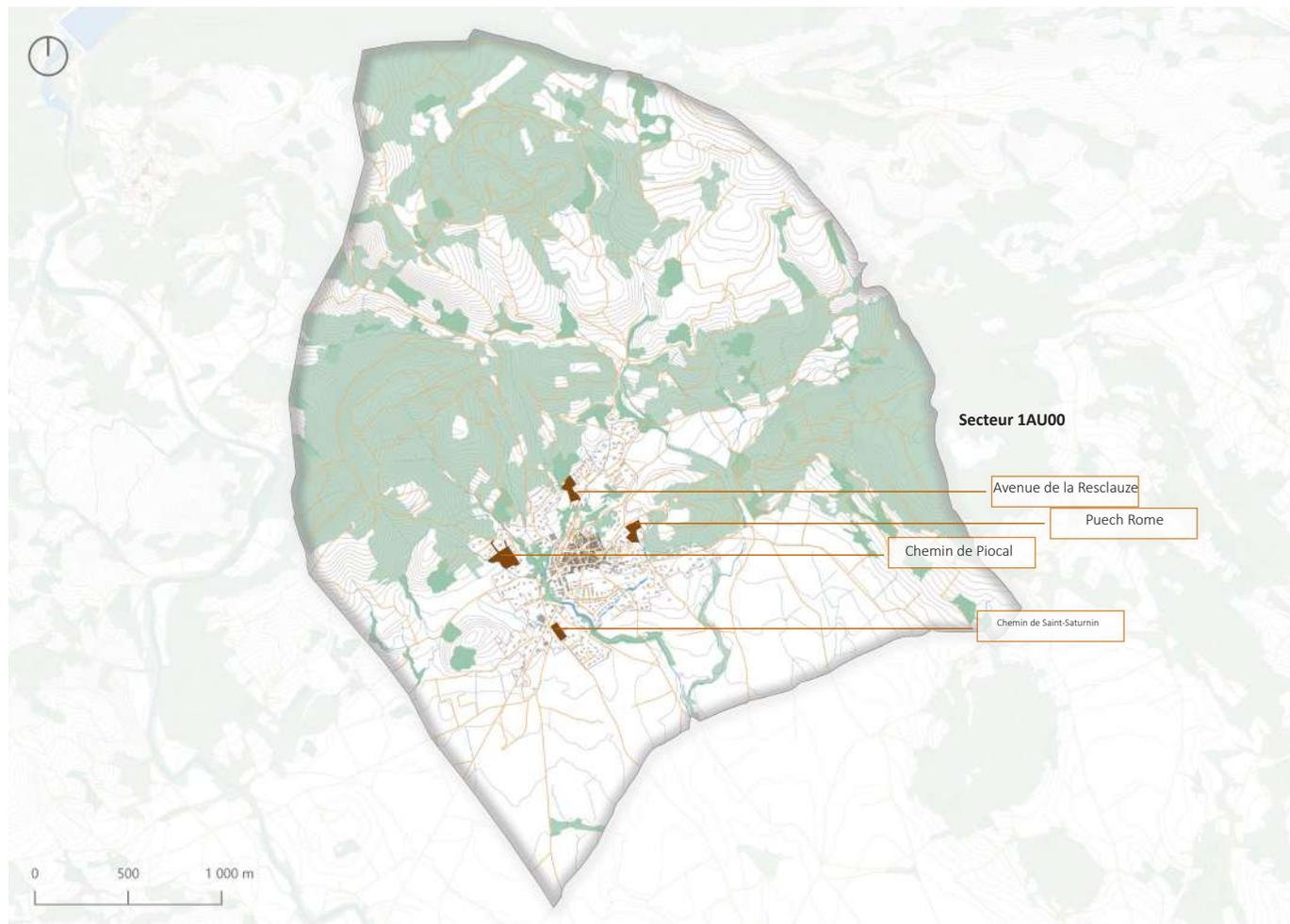
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Neffiès

Neffiès



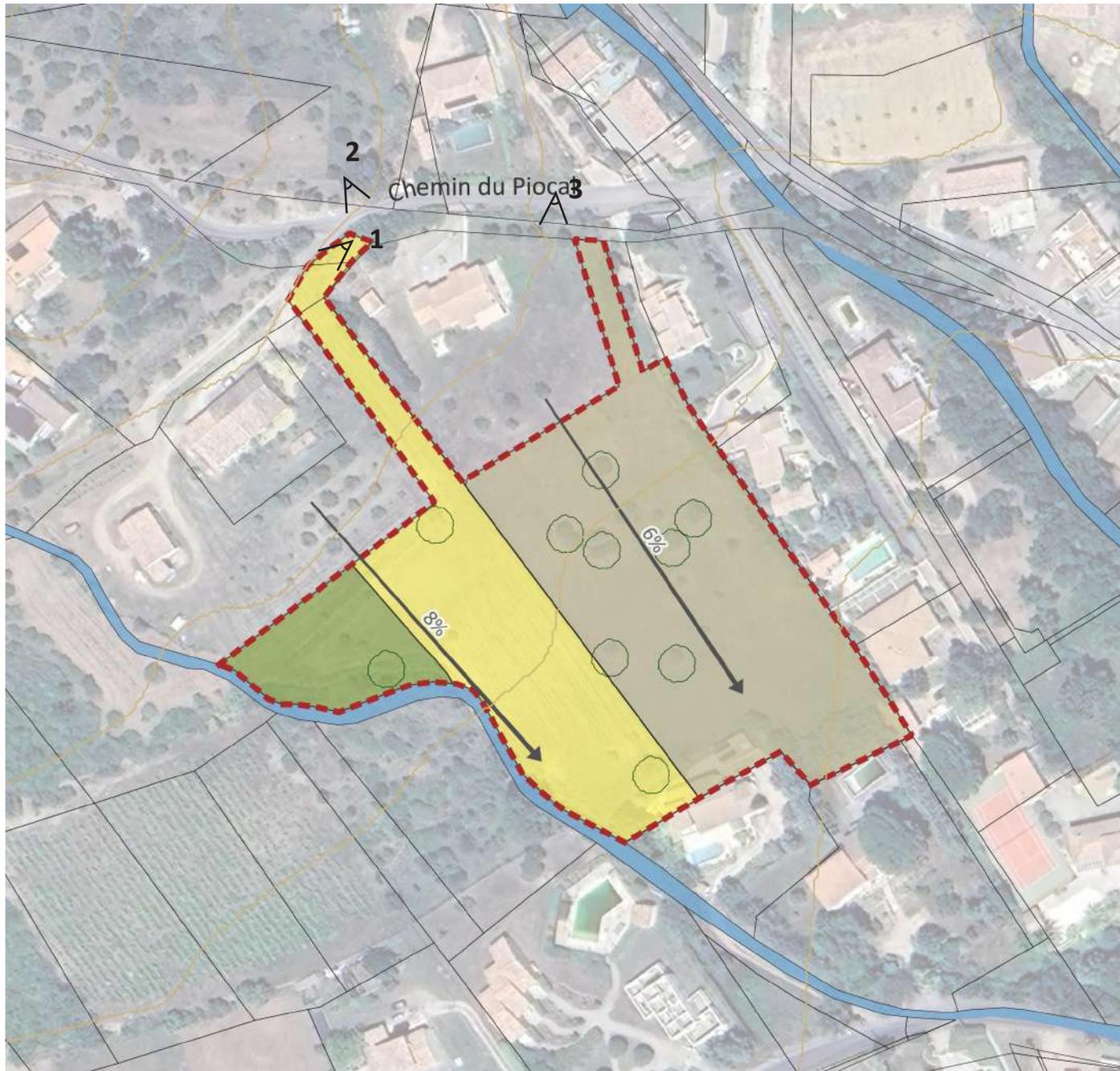
OAP 33 : Chemin de Piocal *Numéro : AU033*
10 889 m² N° de parcelle : 471, 730

OAP 34 : Puech Rome *Numéro : AU034*
5 950 m² N° de parcelle : 394, 396, 612, 1156

OAP 35 : Avenue de la Resclauze *Numéro : AU035*
6 280 m² N° de parcelle : 51, 610, 615

OAP 36: Chemin de Saint-Saturnin *Numéro : AU036*
3 845 m² N° de parcelle : 36, 620

OAP 33 : PIOCAL



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Autres cultures annuelles

 Friches

 Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

 Arbre



ETAT DES LIEUX

La zone AU033 - Piocal est située en aval des habitations sur la commune de Neffiès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-bourg et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

Le site s'inscrit dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire dispersée, sans caractéristiques remarquables. Le terrain présente une pente douce, s'étendant du Nord-Ouest au Sud-Est, avec une inclinaison variant de 6 à 8 %. Les parcelles sont d'anciennes terres viticoles. Le terrain offre une vue dégagée sur la commune et ses paysages ruraux environnants (voir photo n°2).

Réseau viaire et accès

La voie la plus proche du projet est le chemin de Piocal, mais celle-ci ne dessert pas directement les terrains, qui demeurent enclavés.

Services et commodités

La taille modeste de la commune de Neffiès facilite un accès piéton direct au centre du village et à ses équipements, notamment l'école.

Trame verte et bleue

Le site est parsemé d'oliviers ayant poussé spontanément suite à l'abandon des cultures. La limite Ouest de l'opération est bordée par un ruisseau.



Photo n°1 : Vue de l'angle Sud-Est du terrain



Photo n°2 : Route d'Espondeilhan



Photo n°3 : Vue en direction du centre ancien



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

 Espace de transition

Maitrise des eaux pluviales

 Emplacement indicatif d'un potentiel bassin de rétention

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

 Plantations diverses à réaliser

 Principe d'alignement

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

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

Programmation

Le site est principalement destiné à un usage résidentiel, avec une densité prévue d'environ 21,5 logements par hectare. En prenant en compte l'environnement bâti, composé principalement de maisons pavillonnaires, le projet sera réservé à des logements individuels, mitoyens ou non.

Chaque parcelle constructible comprendra une annexe, pouvant être utilisée comme extension ou terrasse. Un principe d'alignement sera appliqué pour l'implantation des nouvelles habitations.

Un bassin de rétention pourra être implanté au Sud-Ouest de l'opération.

Maillage viaire et mobilités

Deux nouvelles impasses seront créées à partir du chemin de Piocal, reliées par un cheminement doux pour garantir la sécurité des déplacements. Une poche de stationnement sera installée à l'entrée de l'opération, complétée par des places de stationnement sur voirie. Cette poche de stationnement permettra de relier les deux impasses.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions en bordure de rue respectent un principe d'alignement pour une meilleure intégration au contexte existant. Les nouvelles voiries seront bordées d'un alignement d'arbres afin de renforcer le cadre paysager du projet.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de 21,5 logements par ha
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Deux impasses de desserte à partir de la route d'accès
- Bouclage possible

Intégration paysagère et architecturale :

- Typologies de maisons individuelles accolées ou non
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privatifs
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

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 150m² d'espaces verts communs
- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements

Points clefs

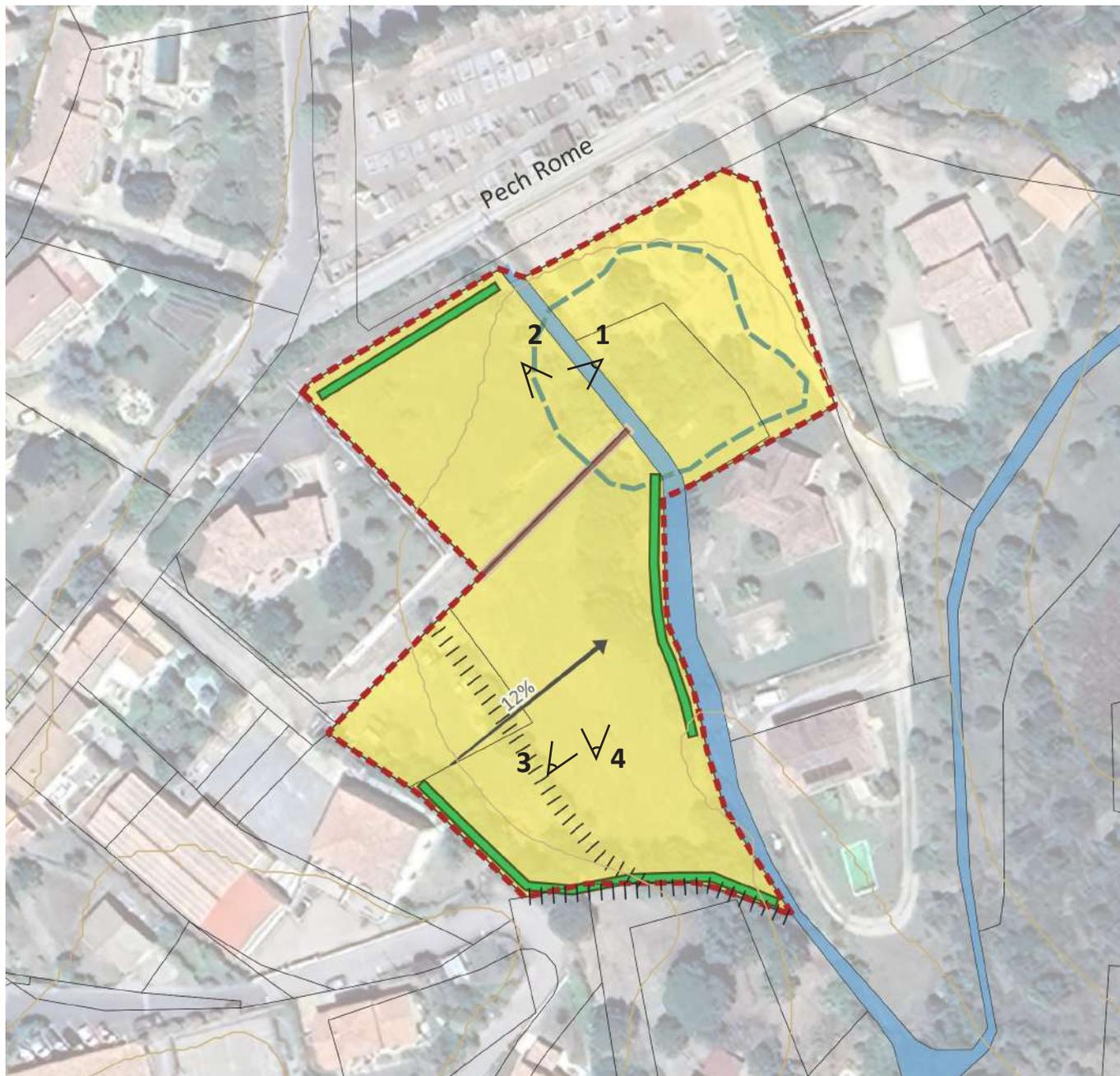
10 889
m²

21,5 lgts/ha

Pôle
Périurbain

1AUa

OAP 34 : PUECH ROME



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

Autres cultures annuelles

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Haie arborée

Secteur à enjeu environnemental

Paysage et patrimoine

Type de muret

Muret en pierre



ETAT DES LIEUX

La zone AU034 - Puech Rome est située au coeur d'un tissu pavillonnaire sur la commune de Neffiès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le village et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

Le site se trouve dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire sans caractère particulier. Le terrain présente une pente modérée de 12 % et est divisé en trois parties distinctes :

- La parcelle au Nord-Est est arborée de nombreux arbres d'ornement et sert de pâturage pour des ânes.
- La parcelle située au Nord-Ouest est une friche agricole. Les deux parcelles au Nord sont séparées par un muret en pierre, en amont du ruisseau (voir photo n°2).
- Au sud, le terrain est divisé par un talus accompagné d'arbres, offrant un espace naturel (voir photo n°3).

Les parcelles au nord et au sud sont séparées par un talus suivi d'un muret en pierre, créant ainsi une délimitation nette entre les deux zones (voir photo n°4).

Réseau viaire et accès

Le terrain est accessible par la voie Pech Rome au Nord. La route reliant les écoles et le restaurant scolaire longe le côté Sud de l'opération. Une voie privée, partant de la rue des Aires Basses, dessert le centre du site.

Services et commodités

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

Trame verte et bleue

Le ruisseau est accompagné par des pins parasols. On note la présence de trois mélèzes et d'une végétation assez dense le long du ruisseau busé qui traverse le site du Sud vers le Nord. Quelques arbres et arbustes épars sont également présents; ils sont sans grand intérêt sauf les grands pins parasols présents en bordure du jardin jouxtant le secteur à l'Est, et la haie bordant le secteur au sud.



Photo n°1 : Vue de l'angle Sud-Est du terrain



Photo n°2 : Route d'Espondeilhan



Photo n°4 : Vue en direction du centre ancien



Photo n°3 : Vue en direction du centre ancien



Pech Rome

Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

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 r
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères
-  Muret en pierre à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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

Programmation

Le site est principalement destiné à un usage résidentiel, avec une densité prévue d'environ 15 logements par hectare. En prenant en compte l'environnement bâti, composé principalement de maisons pavillonnaires, le projet sera réservé à des logements individuels, mitoyens ou non.

De plus, pour répondre aux besoins en logement, 10 % de l'ensemble des unités seront réservés au logement social, renforçant ainsi la mixité sociale et garantissant un accès équitable à l'habitat.

Un espace vert commun sera aménagé au centre de l'îlot, en complément de la raquette de retournement de l'impasse créée.

Maillage viaire et mobilités

Deux accès aux habitations seront prévus depuis la rue Pech Rome. Une impasse sera aménagée en prolongeant la voie privée afin de desservir les habitations situées au sud.

Intégration paysagère et architecturale

Les haies arborées longeant le cours d'eau devront être préservées. Enfin, l'implantation des bâtiments sera adaptée aux pentes naturelles du site et un recul est à prévoir par rapport au ruisseau.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité d'environ 15 logements par ha

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à partir de la route

Intégration paysagère et architecturale :

- Recul de l'emprise du bâti par rapport au ruisseau
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Dispositions réglementaires

Programmation :

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

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 150m² d'espaces verts communs

Points clefs

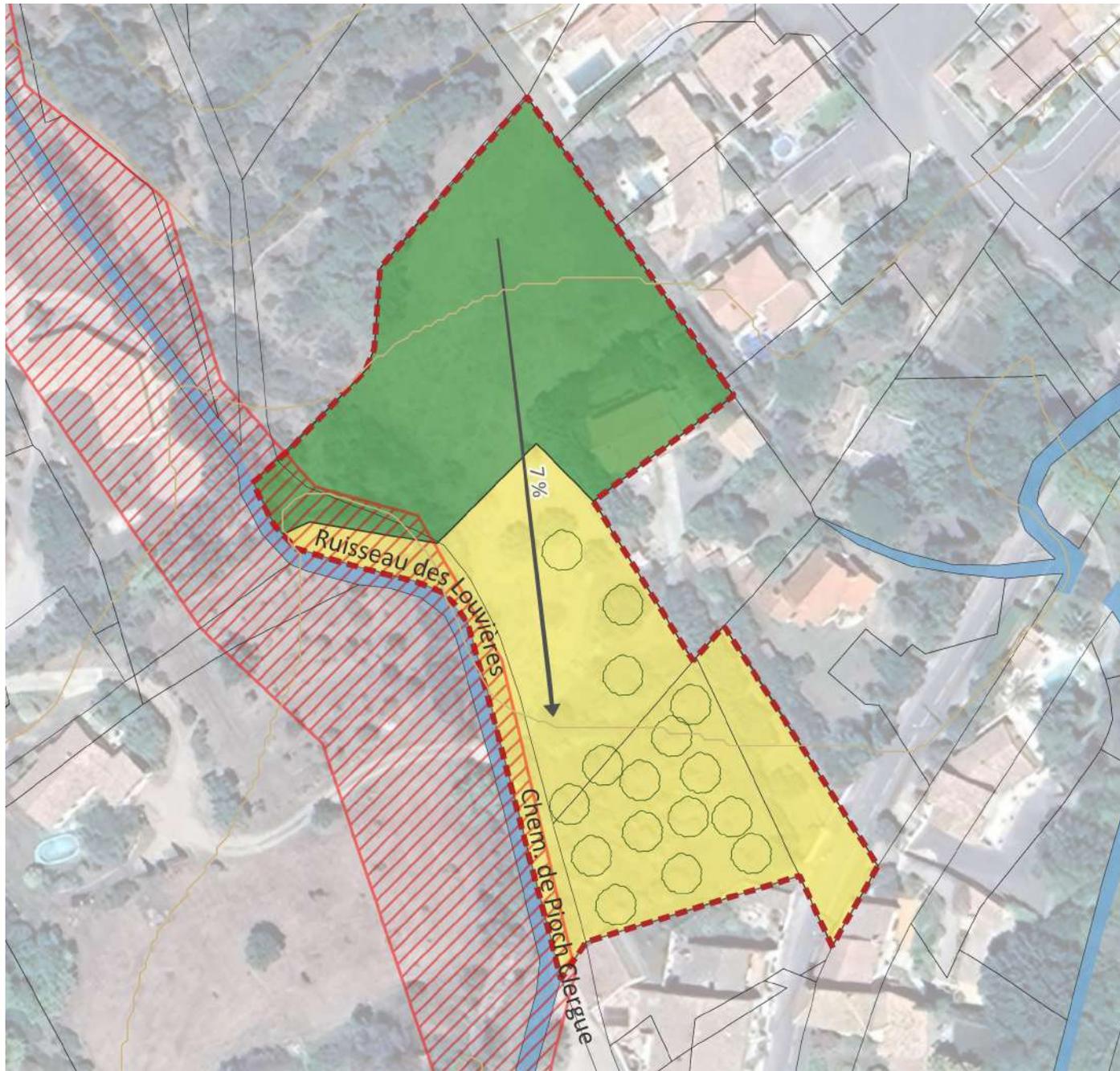
5 950 m²

15 lgts/ha

Pôle
Périurbain

2AU

OAP 35 : AVENUE DE LA RESCLAUZE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Risque inondation

PPRi

PPRi Zone rouge

Occupation du sol (données SCOT)

Autres cultures annuelles

Forêts

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Arbuste



ETAT DES LIEUX

La zone AU035 - Avenue de la Resclauze au nord de la commune de Neffiès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-bourg et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

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

Le terrain est soumis à une pente de 8% allant du Nord vers le Sud.

Réseau viaire et accès

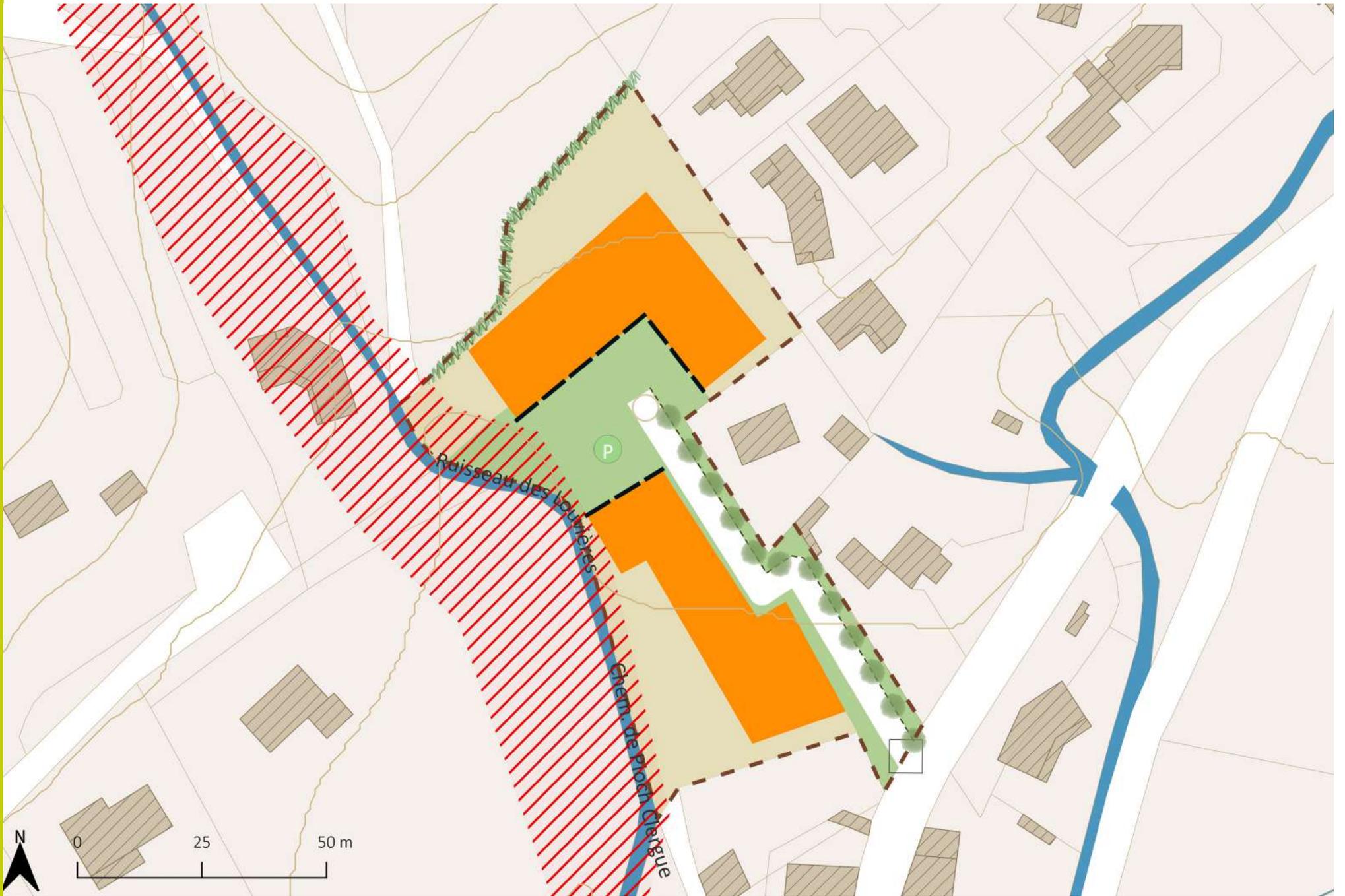
Le terrain est desservi par l'avenue principale de la commune : l'Avenue de la resclauze.

Services et commodités

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

Trame verte et bleue

Quelques arbres et arbustes épars sont également présents» mais sans grand intérêt, la plupart d'entre eux étant des essences d'ornement (jardin). La parcelle est visiblement régulièrement entretenue.



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
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Maillage viaire et mobilités

-  Carrefour à sécuriser
-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères
-  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 tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 20 logements par hectare. En tenant compte du bâti environnant composé de maisons pavillonnaires, la partie nord du projet sera dédiée à des logements individuels, tandis que la partie sud accueillera des logements mitoyens, en harmonie avec les caractéristiques urbaines du centre-bourg. Chaque emprise constructible comprendra une annexe pouvant servir d'extension ou de terrasse. Un espace vert commun sera aménagé au centre de l'îlot, accompagnant la raquette de retournement de l'impasse créée.

Maillage viaire et mobilités

Une nouvelle impasse sera créée à partir de la RD15. En raison de la largeur du site, un stationnement sur voirie est prévu, avec une petite poche de stationnement intégrée à la raquette de retournement. Le carrefour de l'entrée de l'opération sera à aménager et à sécuriser.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions situées au Sud, en bordure de rue, respecteront un alignement conforme aux principes du centre-bourg. Un espace vert commun sera aménagé au cœur de l'îlot, et des arbres seront plantés le long des nouvelles voiries. De plus, le site, bordé par le ruisseau des Louvières, sera aménagé en zone tampon, conformément aux exigences du PPRi, afin de maintenir un sol perméable et préserver l'équilibre naturel.

Principe

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble (1 phase)

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de 21,5 logements par ha
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à partir de la route de Resclauze

Intégration paysagère et architecturale :

- Reprise d'un principe d'alignement des constructions
- Espace vert commun en coeur d'îlot
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privés
- 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 privées et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre minimum par tranche de 150m² d'espaces verts communs
- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements

Points clefs

6 280 m²

21,5 lgts/ha

Pôle Périurbain

2AU

OAP 36 : CHEMIN DE SAINT SATURNIN



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

PPRi

 PPRi Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

 Bâti individuel lâche

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

 Arbre

 Haie arborée

Paysage et patrimoine

Type de muret

 Muret en pierre



ETAT DES LIEUX

La zone AU036 - Saint- Saturnin est située au coeur d'un tissu pavillonnaire sur la commune de Neffiès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le village et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

Le site se trouve dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire sans caractère particulier. La parcelle du Nord est une habitation avec un jardin. Elle est délimitée à l'Ouest par un muret de soutènement.

La parcelle en friche, est délimitée par un talus à l'Ouest. Un vieux muret de soutènement est recouvert de terre par le temps.

Réseau viaire et accès

Le terrain est accessible par le chemin de Saint-Saturnin, accessible depuis la RD15. Un chemin donne accès au site (voir photo n°1).

Services et commodités

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

Trame verte et bleue

Au niveau du muret de soutènement, est présente une haie arborée. La friche urbaine est parsemée de quelques arbres dispersés.



Photo n°1 : Accès au site



Photo n°2 : Muret de soutènement



Photo n°4 : Muret de soutènement recouvert



Photo n°3 : Terrain en friche



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

ETAT DES LIEUX

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Principe d'alignement
-  Muret en pierre à préserver

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 tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 30 logements par hectare. En tenant compte du bâti environnant, des logements collectifs seront implantés selon un principe d'alignement.

De plus, pour répondre aux besoins en logement, 20 % de l'ensemble des unités seront réservés au logement social, renforçant ainsi la mixité sociale et garantissant un accès équitable à l'habitat.

Un espace vert commun sera aménagé entre le chemin de Saint-Saturnin et les futurs bâtis.

Maillage viaire et mobilités

La desserte est assurée par le chemin de Saint-Saturnin qui longe le site à l'Ouest. Des espaces de transition seront aménagés entre la voie existante et les futurs bâtis.

Des espaces de stationnement seront aménagés en bordure de la voie existante.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions seront implantées à l'alignement, en bordure de voirie en respectant un certain recul.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble (1 phase)

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité d'environ 30 logements par ha

Maillage viaire et mobilités :

- Accès direct depuis le chemin de Saint-Saturnin

Intégration paysagère et architecturale :

- Reprise d'un principe d'alignement des constructions
- Typologies de type petits collectifs (R+2 maximum)

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30% de logements sociaux sur l'opération.
- 30% d'espaces de pleine terre sur les espaces privés

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 150m² d'espaces verts communs

Points clefs

3 845 m²

30 lgts/ha

1AUa

