

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

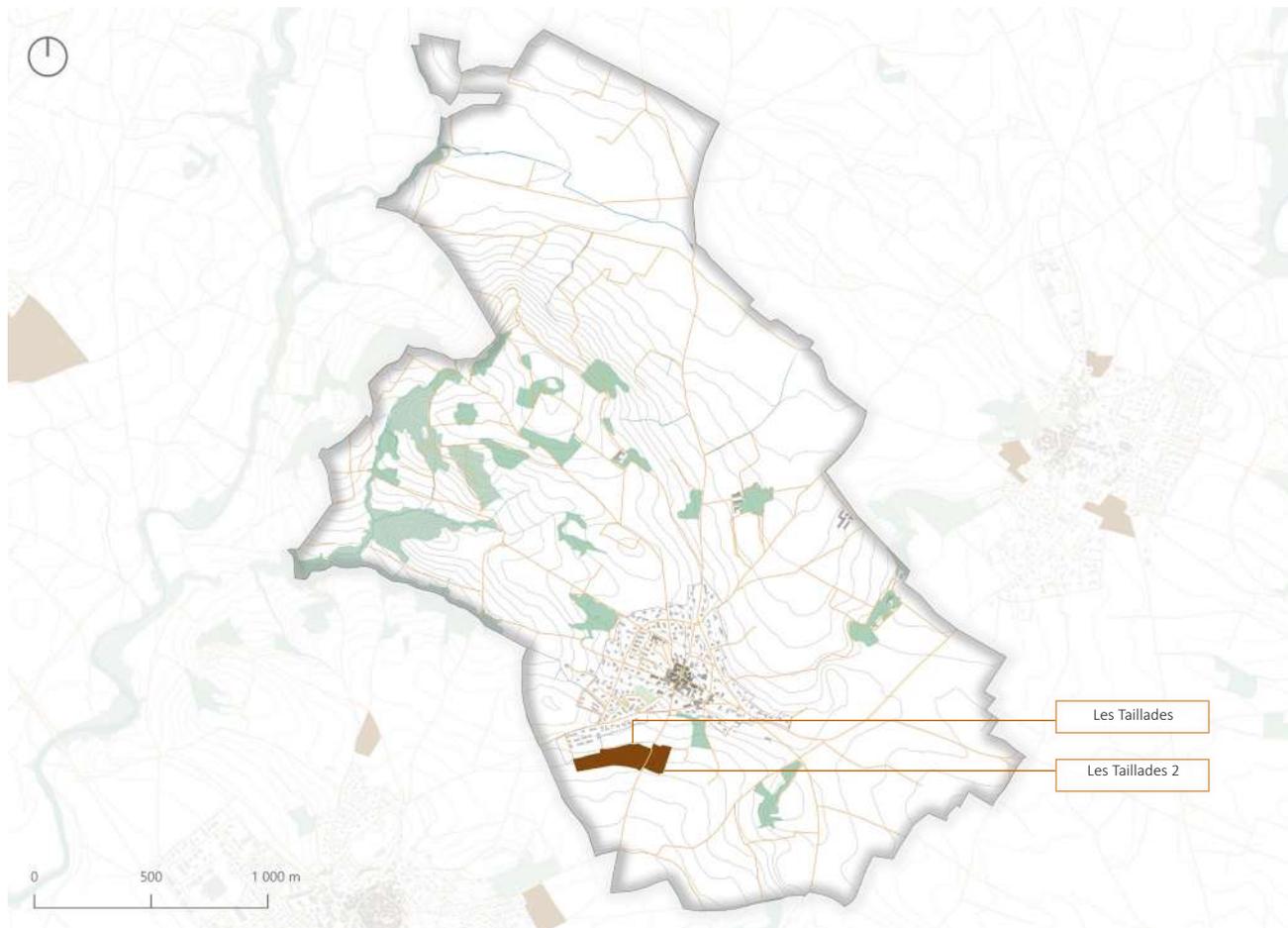
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la  
Communauté de communes des Avant-Monts



Pailhès



# Pailhes



## OAP 37 : Les Taillades

24 365 m<sup>2</sup>

Numéro : AU037

N° de parcelle : 13, 465, 466

## OAP 38 : Les Taillades 2

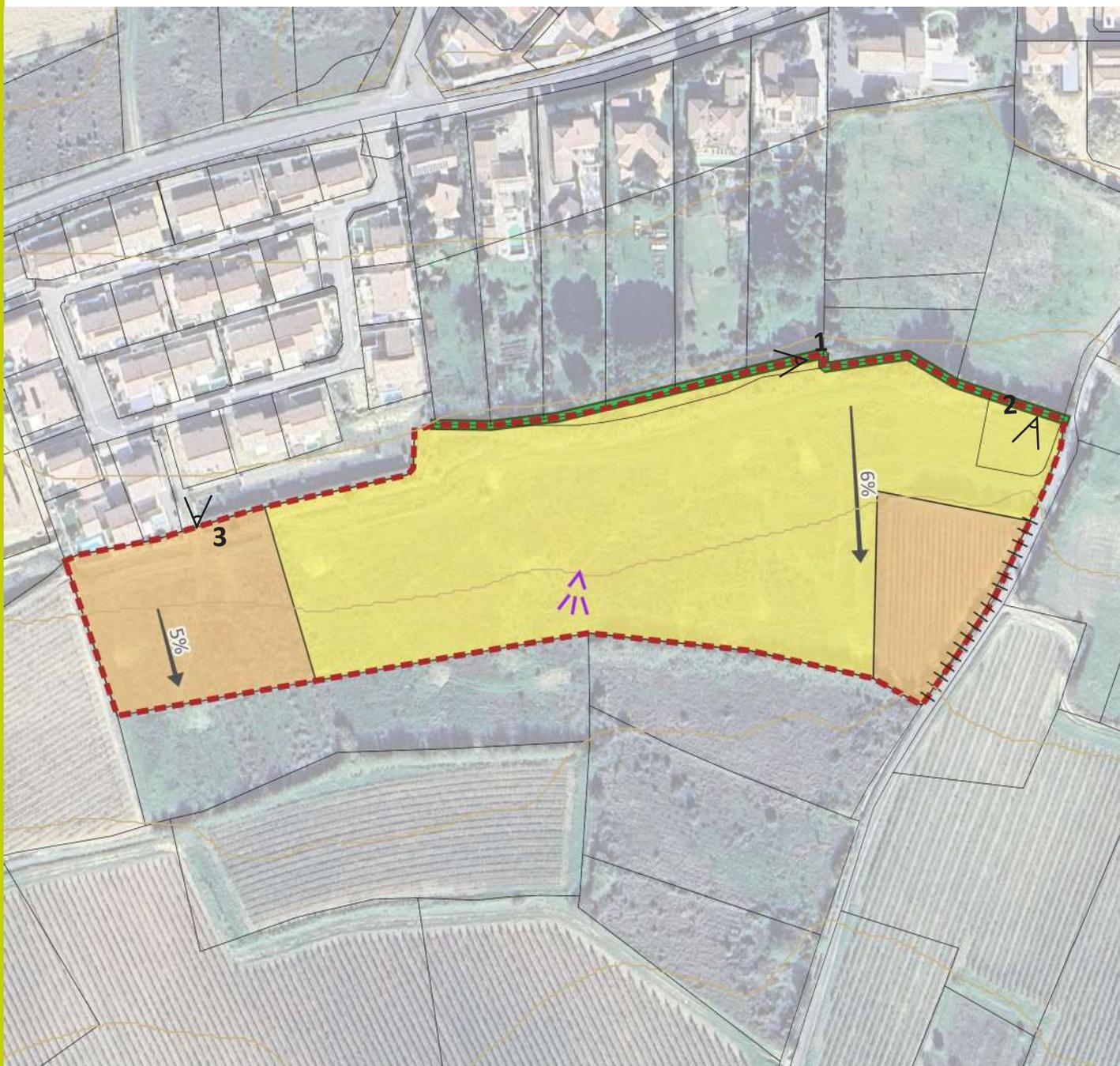
9 329 m<sup>2</sup>

N° de parcelle : 52, 53,54, 56, 57, 58, 59, 249



# OAP 37 : LES TAILLADES

---



**ELEMENT DE DIAGNOSTIC**

**LEGENDE :**

**PLUi**

 Périimètre de l'OAP

**Occupation du sol (données SCoT)**

 Vignes

 Autres cultures annuelles

**Topographie**

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

 Talus

**Trame Verte et Bleue (TVB)**

 Haie arborée

**Paysage et patrimoine**

 Point de vue



# ETAT DES LIEUX

La zone AU037 - Les Taillades est située à l'intérieur de la commune de Pailhès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce nouveau secteur pavillonnaire. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

## Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une légère pente (6%) descendante du Nord au Sud, avec une vue dégagée sur des terres viticoles.

Un chemin reliant la RD33 au site, bordé par un talus, marque clairement la limite de l'urbanisation. Au Nord, le site est également délimité par un talus. À l'extrémité Nord-Ouest, un nouvel accès s'ouvre sur le nouveau lotissement (voir photo n°3).

Au Nord-Est, le site sera bordé par un futur parc.

Au Nord, l'opération est entourée par un tissu urbain, tandis qu'au sud, le site est délimité par des terres agricoles.

## Réseau viaire et accès

Ce site est accessible par le bois communal situé au Sud de Pailhès, via la Route de Thézan (RD33).

Un accès est possible entre le lotissement Lou Pastre et le site (voir photo n°3).

Cependant, cet accès est étroit et, en l'état actuel, il n'est pas adapté pour jouer un rôle structurant.

## Services et commodités

Implanté parallèlement à la route de Thézan, le site occupe une position stratégique, à proximité des commodités de la commune.

## Trame verte et bleue

Anciennement des terres viticoles, l'espace est aujourd'hui ouvert, recouvert d'une strate herbacée qui s'étend sur l'ensemble du site (parcelle n°466). La parcelle n°13 reste quant à elle dédiée à la viticulture. Une haie résiduelle borde partiellement le talus qui sépare le site des jardins des maisons situées en amont.



Photo n°1 : Chemin longeant le Nord de l'opération



Photo n°2 : Vue face Sud



Photo n°3 : Passage entre le lotissement et l'opération



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
-  Espace de transition

Maitrise des eaux pluviales

-  Emplacement indicatif d'un potentiel bassin de rétention

## Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

## Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Arbre remarquable à conserver
-  Haie arborée existant
-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter
-  Talus boisé à valoriser et/ou recomposer
-  Plantations diverses à réaliser

## 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

Le caractère stratégique de l'aménagement de ce secteur conduit à proposer une densité moyenne de 21,5 logements par hectare.

L'aménagement principal du site comprendra des logements individuels ou mitoyens.

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 commun sera aménagé le long de la route de Thézan.

De plus, l'ouverture d'un espace commun au cœur de l'îlot permettra d'aérer l'ensemble de l'opération et de préserver une vue dégagée en direction du Sud.

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé au Sud-Est du site.

## Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte reliant la route de Thézan au lotissement Lou Pastre viendra structurer le site. Deux zones de stationnement seront aménagées à l'entrée de l'opération pour limiter la circulation à l'intérieur.

## Insertion paysagère et architecturale

La voirie sera agrémentée par un alignement d'arbres, tandis que divers espaces publics structureront le site.

Au Nord, le talus boisé sera mis en valeur et reconfiguré. Au Sud, une haie bocagère délimitera le site, préservant ainsi les terres agricoles en contrebas.



## Principes - Synthèse

### Programmation :

- Vocation résidentielle
- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Espace commun végétalisé

### Maillage viaire et mobilités :

- Zones de stationnement perméables et ombragées
- Voie de desserte reliant le chemin de Thézan au lotissement Lou Pastre

### Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Haies bocagères à implanter le long des terres agricole

## Dispositions réglementaires

### Programmation :

- 10% de logements sociaux sur l'opération.
- 25 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privés
- 10 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

### Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement ainsi qu'une place visiteur par logement dans les espaces communs

### Intégration paysagère et architecturale :

- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- 1 arbre tous les 150m<sup>2</sup> d'espace vert commun
- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles / naturelles

Points clefs

24 365  
m<sup>2</sup>

21,5 lgts/ha

Pôle  
Périurbain

1 AUa



# OAP 38 : LES TAILLADES 2

---

## ELEMENT DE DIAGNOSTIC

### LEGENDE :

#### PLUi

 Périmètre de l'OAP

#### Occupation du sol (données SCOT)

 Vignes

 Autres cultures annuelles

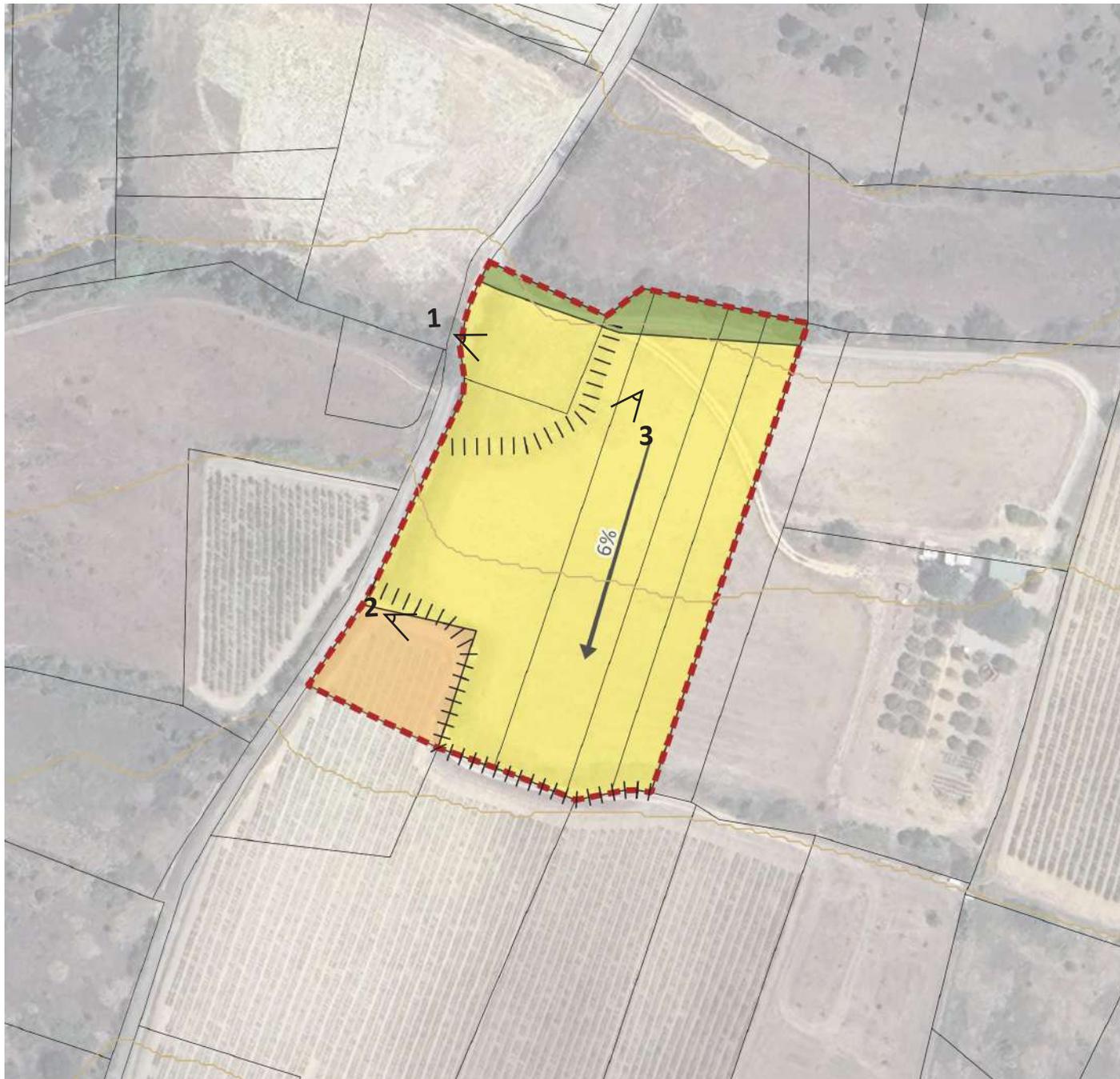
 Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

#### Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

 Talus



# ETAT DES LIEUX

La zone AU038 - Les Taillades 2 est située à l'intérieur de la commune de Pailhès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce nouveau secteur pavillonnaire. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

## Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une légère pente (6%) descendante du Nord au Sud, avec une vue dégagée sur des terres viticoles.

Un chemin reliant la RD33 au site, bordé par un talus, marque clairement la limite de l'urbanisation à l'Ouest. Au Nord, le site est également délimité par un talus. Au Sud, un Talus délimite deux parcelles ( voir photo n°2).

Le site connaît un rehaussement du terrain au Nord-Ouest formant un talus.

## Réseau viaire et accès

Ce site est accessible par le bois communal situé au Sud de Pailhès, via la Route de Thézan (RD33).

Le site possède une entrée au Nord ( voir photo n°1).

## Services et commodités

Implanté parallèlement au la route de Thézan, le site occupe une position stratégique, à proximité des commodité de la commune.

## Trame verte et bleue

Le talus au Nord est accompagné d'un haie arborée et de cannes de Provence. Etant une friche agricole, le site ne possède pas d'arbre, un seul arbre accompagne le talus au Sud ( voir photo n°3).



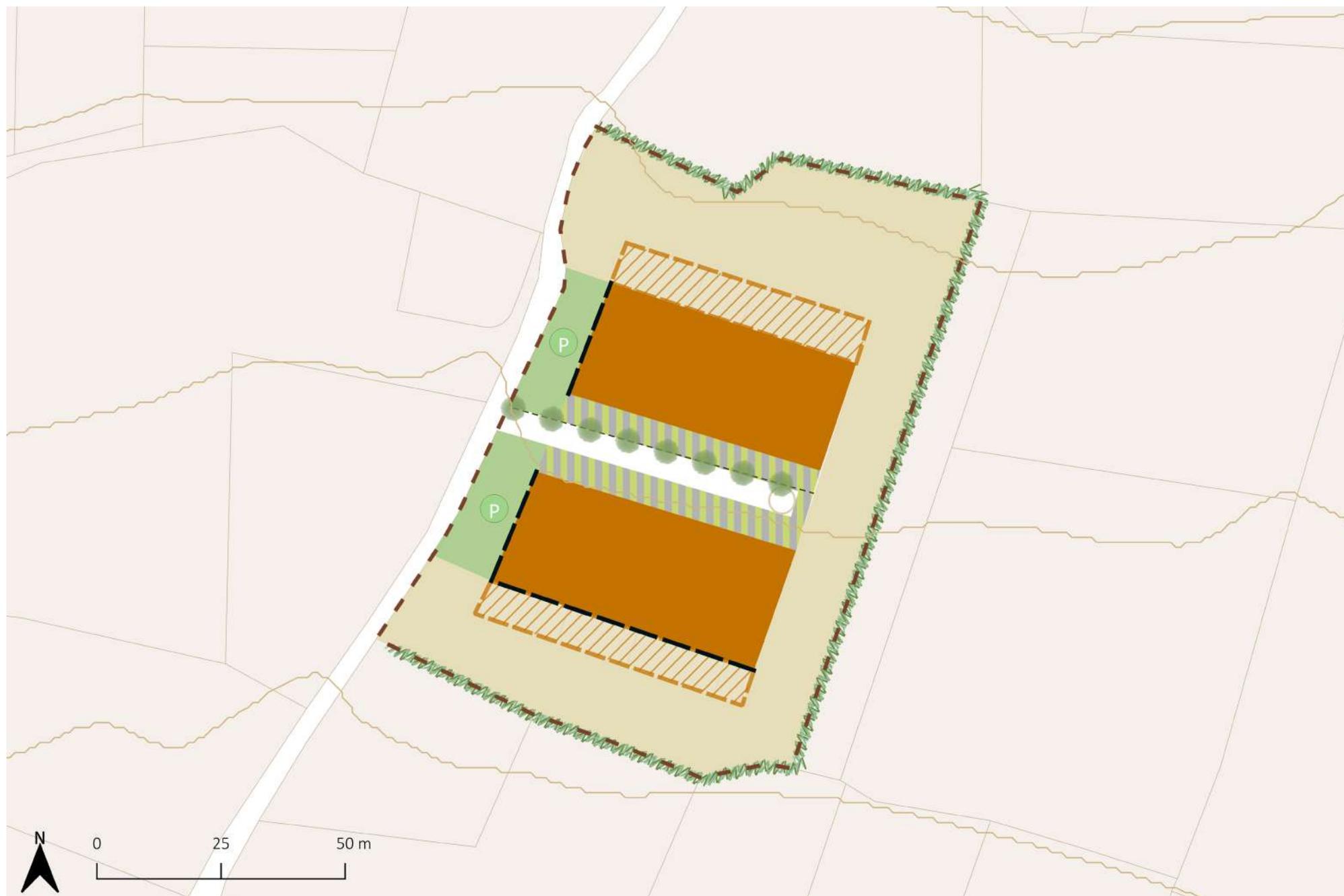
Photo n°1 : Entrée du site



Photo n°2 : Talus délimitant deux parcelles



Photo n°3 : Vue vers le Sud



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
-  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
-  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)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et sa dimension paysagère.

## Programmation

A Vocation résidentielle, une densité moyenne de 22 logements par hectare sera appliquée.

Le bâti correspondra à des logements individuels ou mitoyens.

Un espace commun sera aménagé le long de la route de Thézan.

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.

## Maillage viaire et mobilités

Une impasse de desserte perpendiculaire à la route de Thézan permettra de desservir l'ensemble des habitations.

Une raquette de retournement sera créée à la fin de l'impasse.

Deux zones de stationnement seront aménagées à l'entrée de l'opération.

## Insertion paysagère et architecturale

Les bâtis s'implanteront selon un principe d'alignement.

La voirie sera agrémentée par un alignement d'arbres.

Des haies bocagères seront plantées en limite parcellaire afin de marquer une rupture nette entre espace urbanisé et espace rural.



## Principes - Synthèse

### Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de 21,5 logements/ha minimum

### Maillage viaire et mobilités :

- Impasse à créer avec placette de retournement plantée

### Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Haies bocagères à implanter le long des terres agricoles
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

## Dispositions réglementaires

### Programmation :

- 10% de logements sociaux sur l'opération.
- 30 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privatifs

### Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement ainsi qu'une place visiteur par logement dans les espaces communs

### Intégration paysagère et architecturale :

- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles / naturelles

Points clefs

9 329 m<sup>2</sup>

21,5 lgts/ha

Pôle  
Périurbain

2AU

