

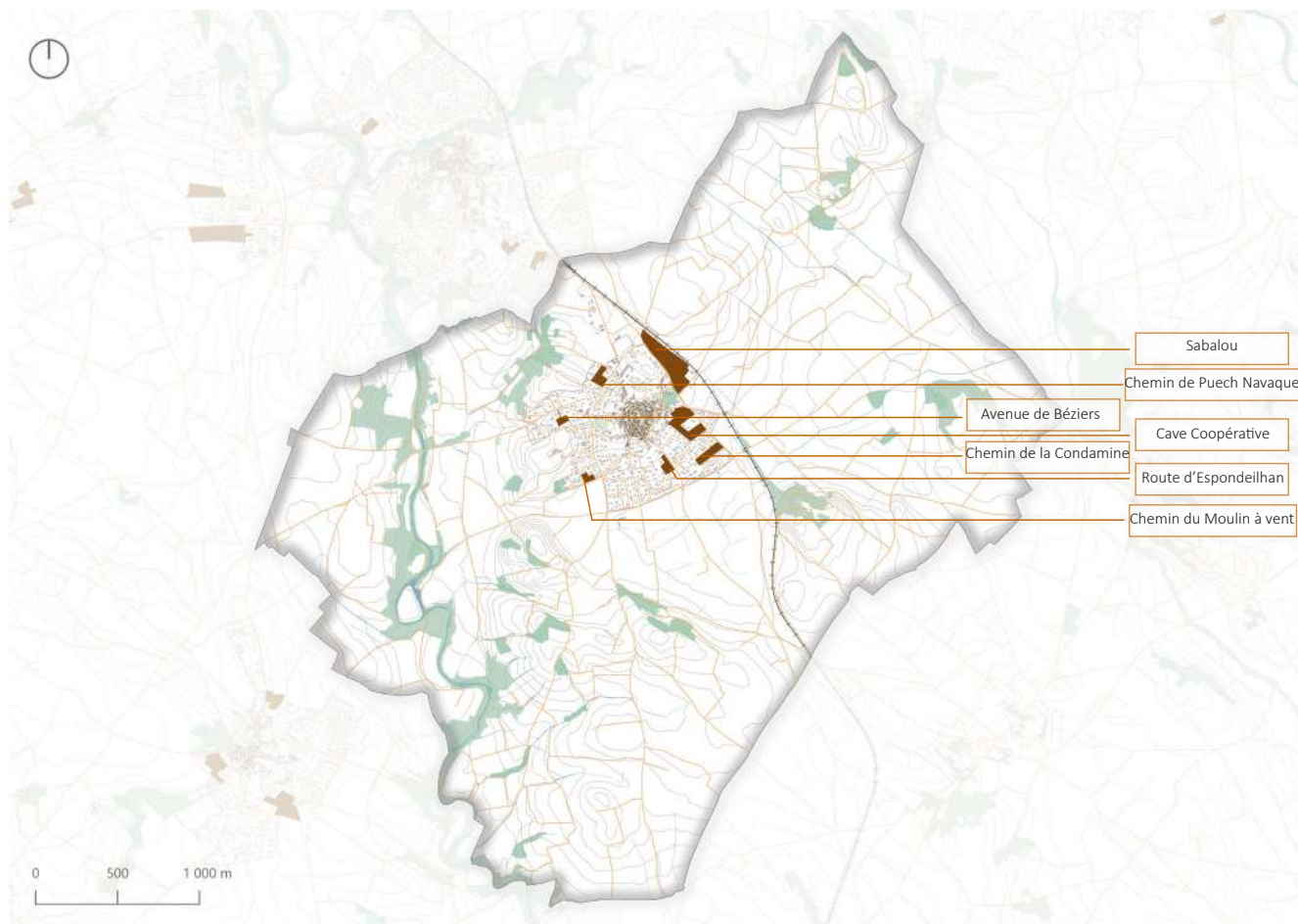
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Puissalicon

Puissalicon



OAP 46 : Cave Coopérative Numéro : AU046

20 806 m² N° de parcelle : 1048, 1881, 2102

OAP 47 : Chemin de la Condamine Numéro : AU047

8 603 m² N° de parcelle : 2456, 2455, 2072, 2073

OAP 48 : Chemin de Puech Navaque Numéro : AU048

6 690 m² N° de parcelle : 546, 551, 552

OAP 49 : Avenue de Béziers Numéro : AU049

3 134 m² N° de parcelle : 1042, 1043

OAP 50 : Chemin du Sabalou Numéro : AU050

39 161 m² N° de parcelle : 523, 520, 526, 527

OAP 51 : Route d'Espondeilhan Numéro : AU051

5172 m² N° de parcelle : 1897

OAP 52 : Chemin du Moulin à Vent Numéro : AU052

3 111 m² N° de parcelle : 1030, 1031, 1032
1033, 1035, 1036

OAP 46 : CAVE COOPÉRATIVE



Photo n°1 : Mur donnant sur le Cami de Pézenas



Photo n°2 : Vue sur le château



Photo n°3 : Voie d'accès à une habitation

ETAT DES LIEUX

La zone AU046 - Cave Coopérative est située à l'intérieur du tissu bâti de Puissalicon.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa localisation à proximité du coeur du bourg et dans le renouvellement urbain du site de l'ancienne cave coopérative. Elle doit permettre la densification de ce secteur entre tissu ancien et extensions récentes à dominante pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

La partie Nord de l'emprise de l'OAP correspond au site de l'ancienne cave coopérative de Puissalicon. Sa démolition a entraîné la création d'une opportunité foncière déterminante pour la commune.

Ce site jouxte 2 terrains limitrophes ayant un usage agricole résiduel dans un contexte largement bâti. La réunion des 3 terrains, en forme de C, donne la configuration particulière de l'emprise de l'OAP.

La vue est ouverte en direction du centre ancien et de son château à l'Ouest (photo n°2).

L'emprise se situe dans un secteur de transition entre un tissu bâti ancien et des extensions pavillonnaires récentes impliquant des vues aux ambiances contrastées.

Un mur haut de soutènement en pierre longe en partie le site au Nord (photo n° 1).

La topographie connaît une légère pente de l'Ouest vers l'Est.

Réseau viaire et accès

Le site se trouve à la sortie Est du centre historique de la commune. Il est longé au Nord par le Cami de Pézenas et au Nord-Est par le Chemin de la Condamine. Celle-ci offre un accès à une sortie/entrée de la commune par la Route de Prade.

Un accès traverse l'emprise de l'OAP pour desservir une habitation existante (photo n°3).

Services et commodités

L'école publique de Puissalicon est située entre la Promenade et la rue de la Condamine à l'Ouest du terrain de l'OAP. Celui-ci est en «second rideau» par rapport à cette voie.

Les quelques services présents dans le centre ancien sont rapidement accessibles à pied.

L'opération est relativement proche de Magalas.

Trame verte et bleue

Un alignement d'arbres double le mur en pierre le long de la rue au Nord. Il est situé en position dominante par rapport au terrain qui est de niveau avec les voies publiques. Des haies sont présentes en limite des parcelles d'habitations au milieu de l'opération; elles ne présentent cependant pas un grand intérêt écologique.

Le site de l'ancienne cave coopérative a été peu à peu recolonisé par une végétation pionnière qui offre des ressources pour la faune locale. L'enjeu reste faible cependant. Les parcelles identifiées en «prairie» (1,1ha) correspondent à des terres agricoles présentant un fort potentiel agronomique. Leur occupation par de la prairie est récente, l'intérêt du site pour la biodiversité est donc relativement faible.

ELEMENT DE DIAGNOSTIC



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périimètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

-  Terrains vagues et friches urbaines
-  Prairies

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Arbuste
-  Alignement d'arbres
-  Haie arborée

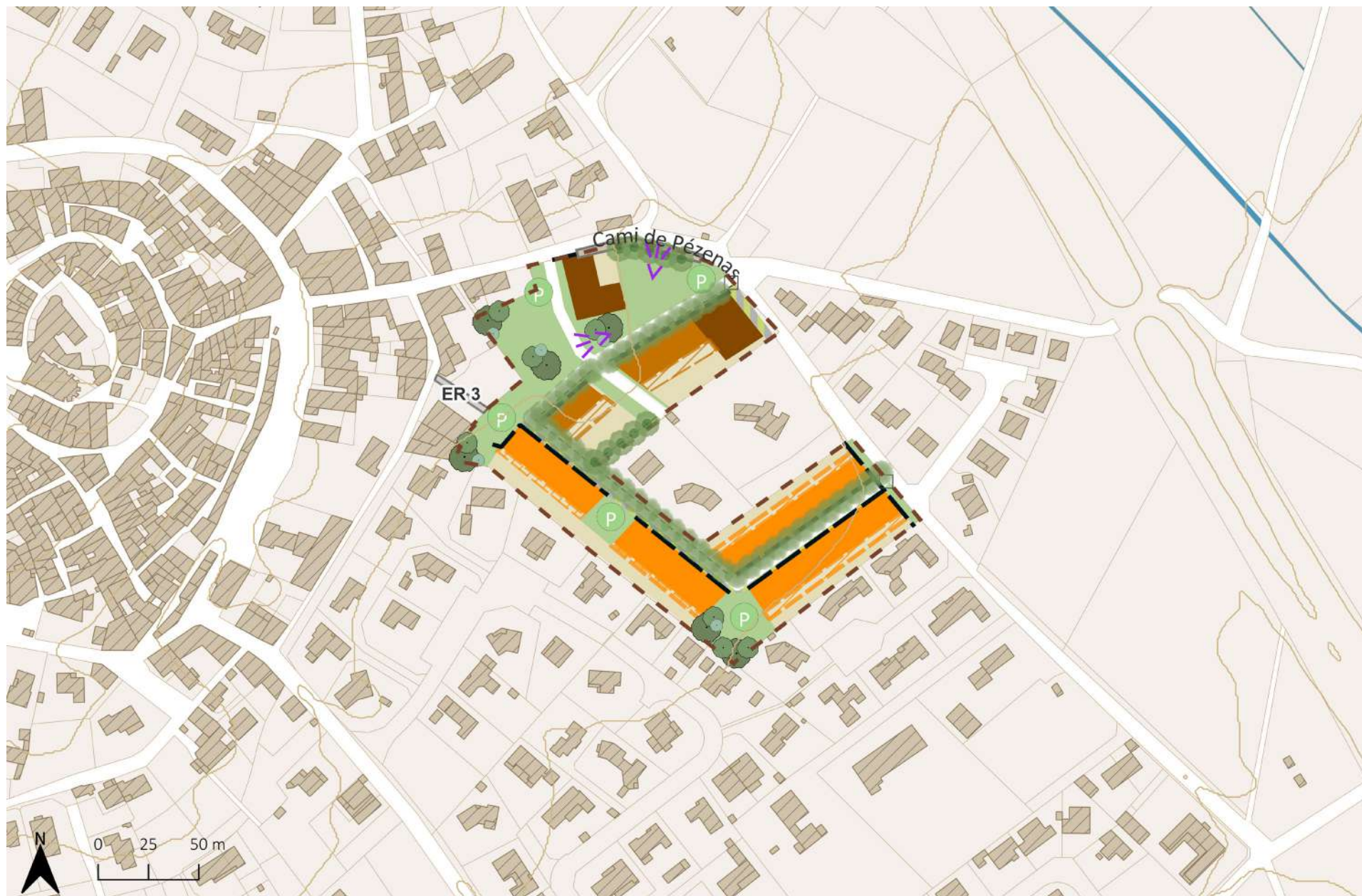
Paysage et patrimoine

-  Point de vue

Type de muret

-  Mur haut en pierre





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
-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace commun végétalisé
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

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

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Alignement d'arbres existant
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser
-  Principe d'alignement
-  Mur haut en pierre

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier le centre bourg de la commune et de diversifier l'offre en logements en profitant de la proximité d'équipements structurants.

Programmation

Le caractère stratégique de l'aménagement de ce secteur amène à proposer une densité moyenne d'environ 25 logements par hectare du fait d'une construction relativement dense associée au besoin d'espaces extérieurs structurants et fédérateurs généreux.

Des logements sociaux sont à programmer.

Le bâti en accroche des voies existantes est à envisager de façon dense en privilégiant de petits immeubles collectifs reprenant les volumétries existantes des maisons vigneronnes (R+2).

En parties Ouest et Sud, afin d'établir la transition avec le tissu pavillonnaire, le bâti est dédié à l'habitation individuelle, accolée ou non.

Au Nord de la parcelle, un vaste espace commun planté est développé en accompagnement de l'urbanisation.

Plusieurs espaces de stationnement seront à aménager, notamment en rapport avec cet espace commun.

Maillage viaire et mobilités

La desserte automobile principale se fait en suivant la forme du C et en envisageant des dessertes unilatérales ou bilatérales en fonction de la largeur de l'emprise.

Une autre desserte se fait à l'angle Nord-Ouest de

façon à ouvrir le quartier sur le centre ancien.

Un accès est maintenu à la maison existante au milieu de l'opération.

Hors OAP, un emplacement réservé, à l'Ouest, de 3m de largeur, doit permettre à terme de rejoindre la rue de la Condamine, et, de ce fait, l'école également, plus directement depuis le nouveau quartier.

Insertion paysagère et architecturale

2 principes structurent l'aménagement du quartier :

. le maintien d'un large espace ouvert offrant des vues sur le centre ancien en partie Nord-Ouest. Cet espace ouvert est destiné à accueillir des fonctionnalités urbaines : espaces verts récréatifs, stationnement...

. la définition d'une accroche à l'espace urbain et au tissu bâti ancien existant. Celle-ci s'opère en prévoyant un bâtiment collectif (R+2) à l'alignement sur le Cami de Pézenas au Nord en continuité avec le mur existant. Hors l'implantation de ce bâtiment (en peigne pour s'ouvrir vers l'intérieur du quartier), le mur et l'alignement d'arbres sont préservés.

En accroche du chemin de la Condamine à l'Est, un autre bâtiment collectif (R+1 ou R+2) est prévu afin d'être à l'échelle de l'importance de la voie.

Les maisons individuelles à l'Ouest et au Sud assurent la continuité avec le tissu pavillonnaire environnant. Entre les typologies des bâtiments collectifs et des bâtiments unifamiliaux peuvent se développer des typologies formant une transition.

Les voies sont plantées d'un alignement d'arbres.

Le stationnement est prévu dans des poches dédiées plutôt que le long des voies.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble pouvant se déployer en 2 phases maximum

Programmation :

- Densité de 25 logements/ha minimum
- Programmation mixte
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une nouvelle voie réalisant une boucle donnant sur le chemin de la Condamine avec des dessertes unilatérales ou bilatérales suivant les secteurs
- Accès depuis le centre ancien par une voie au Nord-Ouest donnant sur le Cami de Pézenas
- Desserte d'une habitation existante au milieu de l'opération à assurer
- Création de poches de stationnement plantées
- Possibilité de connexion avec l'emplacement réservé destiné à rejoindre à terme la rue de la Condamine (cheminement doux)

Intégration paysagère et architecturale :

- Maintien d'une ouverture visuelle en direction du château par la présence d'un espace commun
- Implantation d'un collectif à l'alignement avec le Cami de Pézenas avec implantation en peigne par rapport à celui-ci
- Préservation des arbres d'alignement et du mur existant le long du Cami de Pézenas (hors impact du nouveau bâtiment à l'alignement sur la voie)

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
- 25% de logements collectifs minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements collectifs
- 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)
- 100m² de surface de plancher à destination d'une activité économique

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs
- 1 place de stationnement par logement social
- 10 places de stationnement minimum dédiées à l'activité économique

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

Points clefs

20 806
m²

25 lgts/ha

Pôle local

1AUa

OAP 47 : CHEMIN DE LA CONDAMINE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Vergers, oliveraies et petits fruits

 Friches

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Haie basse

 Haie arborée

ETAT DES LIEUX

La zone AU047 - Chemin de la Condamine est située à l'intérieur d'un tissu pavillonnaire, à l'Est du centre ancien de Puissalicon. Elle doit permettre la densification d'un secteur à dominante résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Le relief du terrain est relativement plat. Il n'existe pas de point de vue remarquable compte tenu du contexte d'urbanisation diffuse.

La seule ouverture visuelle possible se fait en direction de l'Est et des terres agricoles en limite de tache urbaine.

L'emprise de l'OAP s'appuie sur un foncier morcelé en 3 bandes / parcelles correspondant à l'arrière de bâtiments situés en frange Nord : 2 villas et un domaine viticole.

Hors bâtiment viticole, la densité est d'environ 2 logements/ha soit 10 fois moins que celle attendue par le SCOT (22 logements/ha). Les lotissements proches ont des densités de 10 à 15 logements par ha.

Réseau viaire et accès

Les terrains sont normalement accessibles depuis l'impasse privée qui dessert les 3 bâtiments situés au Nord.

Néanmoins, un accès «autonome» est possible depuis le chemin de la Condamine à l'Est. Cette possibilité a déjà été prévue pour 2 des terrains (photo n°1) :

. Un portail s'ouvre dans un mur de clôture tronqué pour accéder à l'arrière de la parcelle la plus proche de la voie.

. Un accès longe la limite Sud pour desservir l'arrière du domaine viticole, sans qu'il y ait encore d'aménagement réalisé.

Services et commodités

Même si le projet se situe presque à l'extrémité Est de la tache urbaine, l'échelle de Puissalicon permet d'envisager une accessibilité facile au centre et à ses équipements (école notamment) à pied.

L'opération est également relativement proche de la gare de Magalas.

Trame verte et bleue

2 des 3 terrains sont plantés d'oliviers.

Une haie est présente le long de la route. Des haies séparent également les terrains dans le sens transversal. Ces haies ne présentent cependant qu'un faible intérêt écologique (celle sur la route, notamment, est majoritairement composée de Canne de Provence).



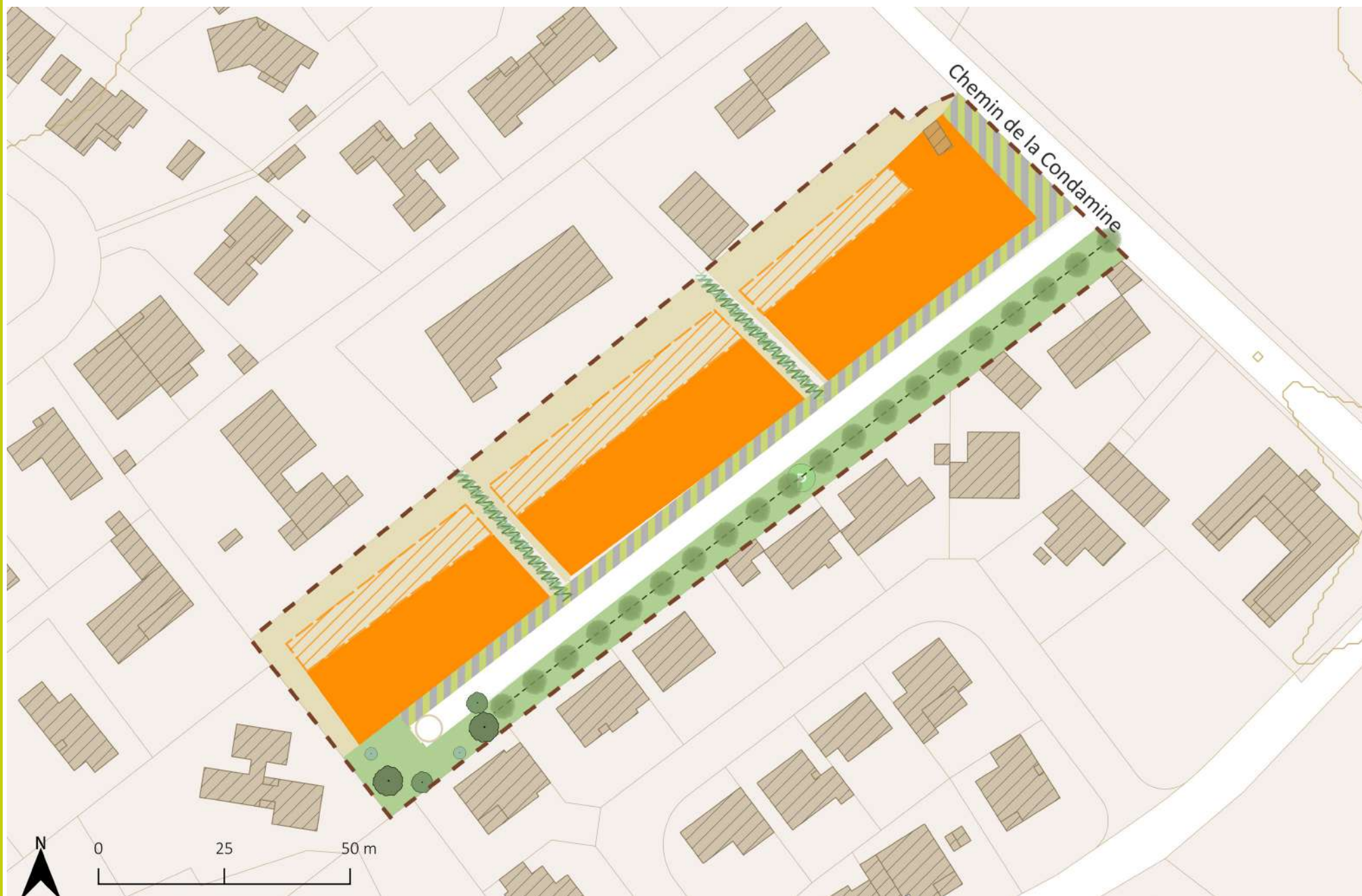
Photo n°1 : Entrée terrains côté chemin de la Condamine



Photo n°2 : Chemin de la Condamine



Photo n°3 : Chemin de la Condamine en direction du centre bourg



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°3)
-  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
-  Plantations diverses à réaliser

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 pavillonnaire et optimiser ainsi le foncier de grandes parcelles sous-utilisées.

Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle. La densité prévue est de 15 logements par ha afin de rester en accord avec le contexte.

Le bâti, composé de maisons individuelles accolées ou non, viendra s'inscrire le long de la voie de desserte.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera à créer depuis le chemin de la Condamine et longera la limite Sud des terrains.

Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres accompagne la voie de desserte et un espace vert commun prolonge la placette de retournement.

L'opération reste scandée par les haies transversales restaurées en les replantant d'essences locales.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble
- Urbanisation possible en 3 phases maximum (ordre imposé depuis le chemin de la Condamine)

Programmation :

- Vocation dominante d'habitat
- Densité de 15 logements par ha

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte en impasse le long de la limite Sud depuis le chemin de la Condamine

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'un alignement d'arbres le long de la voie
- Maintien des haies transversales existantes

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 40 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places de stationnement 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

Points clefs

8 603 m²

15 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 48 : CHEMIN DE PUECH NAVAQUE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

Terrains vagues et friches urbaines

Prairies

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Trame Verte et Bleue (TVB)

Alignement d'arbres

Haie arborée



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU048 - Chemin de Puech Navaque est située au Nord-Ouest de la tache urbaine du village de Puissalicon.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification d'un secteur pavillonnaire à vocation résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente un relief relativement plat et ne propose pas de perspectives particulièrement remarquables dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire.

Au Nord, le site est en relation presque directe avec l'espace rural (photo n°3).

Les tissus pavillonnaires proches ont des densités variables en fonction des opérations, d'environ 6 à 15 logements par ha.

Réseau viaire et accès

Le site est accessible par la route des Lauriers (photos n°1 et n°2) à l'Est et le chemin de Puech Navaque au Nord.

Services et commodités

L'échelle de Puissalicon rend relativement proche l'ensemble des équipements et services présents dans le centre bourg (école notamment).

L'opération se trouve à proximité de Magalas.

Trame verte et bleue

Des haies bordent la route des Lauriers ainsi que le périmètre Sud; cette dernière est identifiée dans la trame verte et bleue du PLUi et fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Le Nord du secteur est occupé par une friche qui a évolué en fourré diversifié suite à l'abandon de la culture de la vigne. Ce dernier présente un intérêt modéré pour la biodiversité : zone de nourrissage pour de nombreuses espèces et possiblement de reproduction. On note cependant que la parcelle est régulièrement traversée par des engins agricoles pour accéder à la partie Sud de la zone. Il y a donc un dérangement assez important qui réduit l'usage de cette parcelle comme zone de reproduction par les oiseaux notamment. L'enjeu est donc considéré comme globalement faible.



Photo n°1 : Route des Lauriers



Photo n°2 : Accès par la route des Lauriers



Photo n°3 : Chemin de Puech Navaque



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

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres existant
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser

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

La vocation du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 20 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti, l'opération reprendra le principe de mise en place de maisons individuelles, la densité attendue tendant néanmoins à encourager le fait qu'elles soient accolées plutôt que pavillonnaires.

Au centre de la parcelle, un espace public sera développé pour servir d'espace commun aux résidents.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte connectera le chemin de Puech Navaque à la route des Lauriers.

Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres accompagne de part et d'autre la voie créée de manière à la qualifier et à créer de l'ombrage.

Principes - Synthèse

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

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de 20 logements par ha
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Boucle de desserte reliant le chemin de Puech Navaque et la route des Lauriers

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long de la voie

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 40 % 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 de stationnement 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

Points clefs

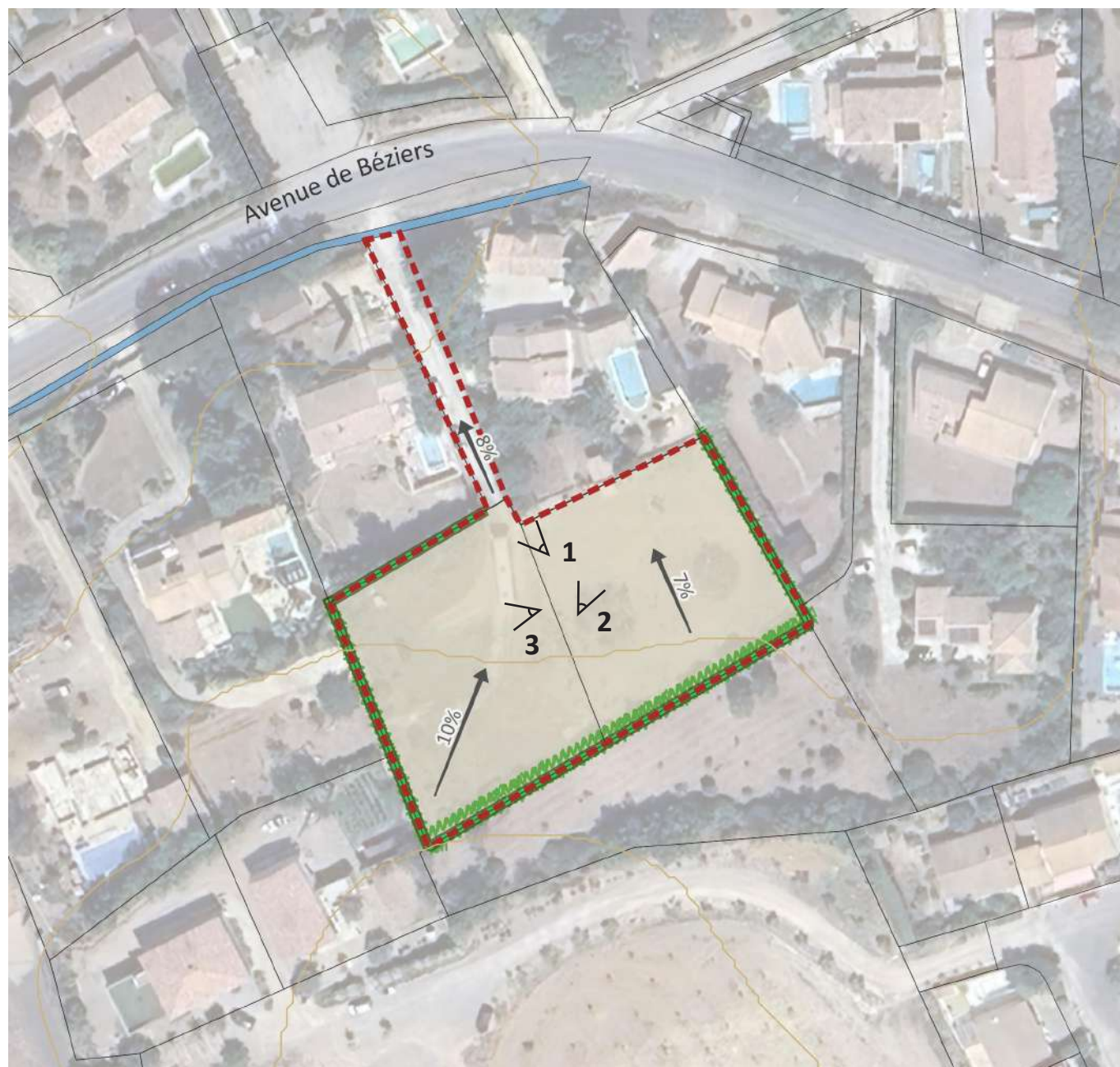
6 690 m²

10 lgts/ha

Pôle local

1 AUb

OAP 49 : AVENUE DE BEZIERS



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

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Haie basse



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU049 - de l'Avenue de Béziers est située en frange d'un tissu pavillonnaire à l'Ouest du bourg de Puissalicon. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre et ses services et équipements. Le contexte est résidentiel.

Paysage et contexte bâti

Le terrain est marqué par une pente affirmée du Sud au Nord sans offrir de point de vue particulièrement remarquable dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire.

Bien que le paysage relève d'une ambiance périurbaine, il s'ouvre vers le Sud sur une parcelle non construite, même si un chemin d'accès à une maison est visible.

Réseau viaire et accès

Le site se trouve en second rideau d'urbanisation par rapport à l'avenue de Béziers.

Il est accessible par une allée entre 2 terrains urbanisés.

Services et commodités

L'opération bénéficie de la proximité du centre du village.

Magalas est facilement accessible.

Trame verte et bleue

Des haies sont présentes sur la plus grande part du périmètre de l'opération.

Au Nord, une haie arborée marque la limite parcellaire avec une habitation tandis qu'à l'Ouest, aucune haie n'est présente. La haie en bordure Est est très «artificielle» et ne présente aucun intérêt pour la biodiversité locale. La haie arborée au Nord, et la haie buissonnante au Sud, par contre, méritent d'être conservées dans le projet.



Photo n°1 : Accès existant depuis la route de Béziers



Photo n°2 : Vue en direction du centre (château d'eau)



Photo n°3 : Vue sur les 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

-  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 tissu pavillonnaire à proximité du centre ancien.

Programmation

La vocation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 10 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti, l'opération est composée de maisons individuelles.

L'espace de desserte est à qualifier comme une placette.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin, intégré au site de l'OAP menant au terrain, devra subir des travaux de réhabilitation.

Intégration paysagère et architecturale

La haie en bordure Sud sera renforcée dans le cadre de l'opération; et une haie composée d'essences locales sera plantée en bordure Ouest.

Principes - Synthèse

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

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de 10 logements par ha

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte par allée existante à requalifier
- Placette de retournement plantée

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'une haie bocagère en limite Sud

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 40 % d'espaces de pleine terre 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 logements sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Points clefs

3 134 m²

10 lgts/ha

Pôle local

1AUa

OAP 50 : CHEMIN DU SABALOU



Photo n°1 : Chemin du Sabalou avec urbanisation à rue



Photo n°2 : Chemin du Sabalou



Photo n°3 : Urbanisation en vis-à-vis

ETAT DES LIEUX

La zone AU050 - Chemin du Sabalou est située au Nord du village de Puissalicon.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre village et un ensemble d'équipements publics existants ou à venir. Il est une opportunité pour diversifier l'offre urbaine.

Paysage et contexte bâti

Le terrain possède une légère pente descendante du Sud-Ouest au Nord-Est. La vue y est arrêtée par la végétation qui longe la voie ferrée.

Si la plus grande part de l'opération correspond à une bande de 50m (au Nord) à 100m (au Sud) qui longe le chemin de Sabalou, une part du terrain (environ 2300m²) se trouve légèrement en contrebas en direction de la voie ferrée.

Le chemin de Sabalou forme une limite claire à l'urbanisation. Investir l'emprise destinée à être urbanisée implique donc la prise en compte de tout l'espace jusqu'à la voie ferrée à l'Est et la rue du Stade au Nord.

La discontinuité est renforcée car les maisons construites au Sud du chemin, sans être très imposantes, dominent largement le site du fait d'une implantation sur des terrains en surplomb.

Au Nord-Ouest se trouve un terrain de sport qui est destiné à être une amorce d'un secteur d'équipements intégré à l'OAP avec une salle des fêtes et un parc public. Un parking est également à réaliser plus au Nord par le biais d'un emplacement réservé, le terrain en question servant déjà d'espace de stationnement informel.

Réseau viaire et accès

Localisé le long du chemin de Sabalou, le site peut facilement être desservi par cette voie, à l'exception de l'extrême Sud où la différence de niveau est marquée. En effet, le terrain domine à cet endroit le chemin de Sabalou et le chemin de Saint Pierre (mur de soutènement). Ce dernier ne peut constituer une desserte valable compte tenu de cette différence de niveau.

Le chemin de Sabalou lui-même est étroit et non adapté en l'état à jouer un rôle structurant. Il se poursuit au Nord par un cheminement doux qui rejoint Magalas.

Services et commodités

Il faut noter un accès direct au centre ancien par le chemin de la distillerie. L'opération reste ainsi relativement proche des services et équipements du centre bourg.

Magalas est très proche. La gare, futur pôle multimodal, est située à moins d'1km au Nord.

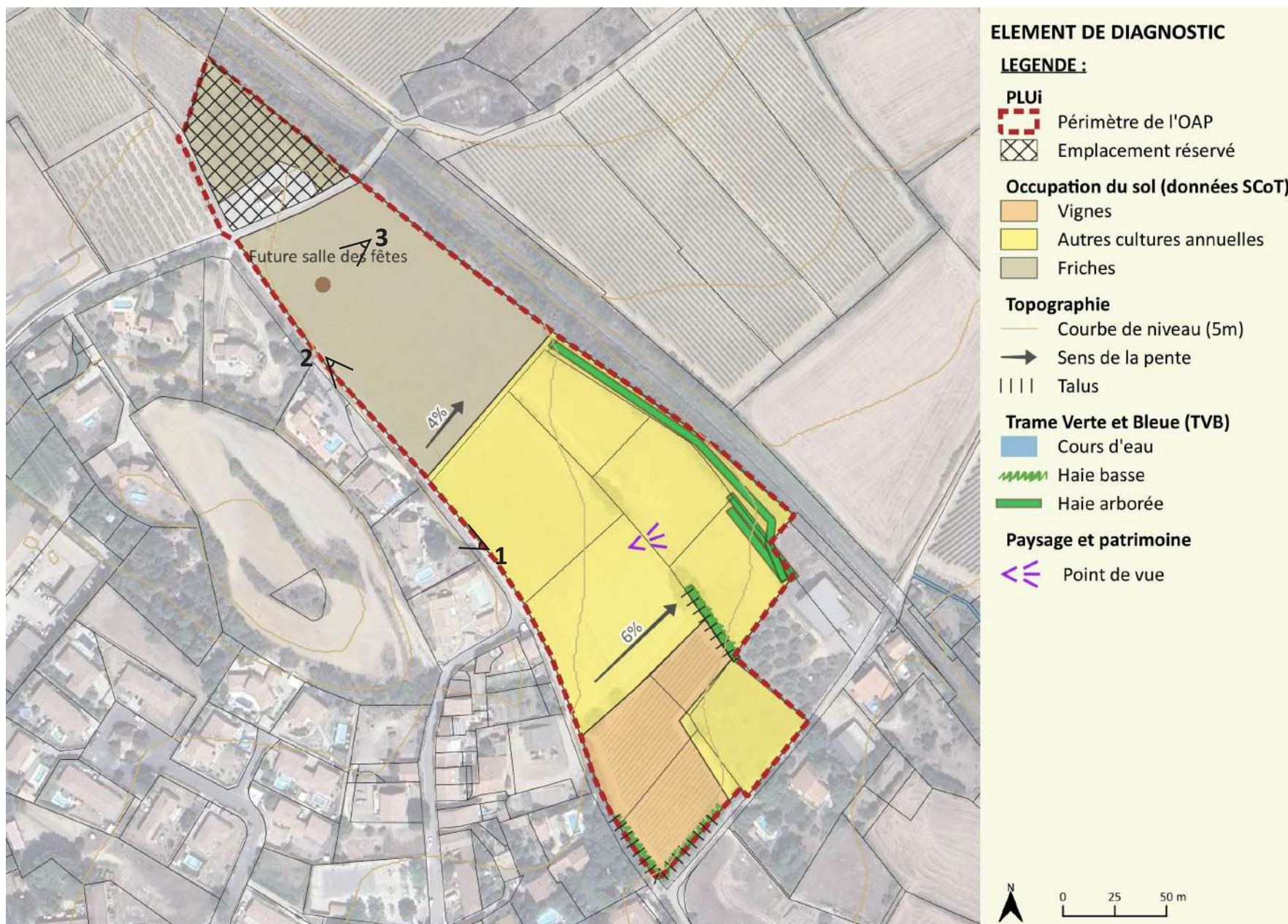
Trame verte et bleue

L'espace est ouvert avec une strate herbacée qui couvre l'ensemble du site, à l'exception de la partie Sud couverte de vignes.

Des éléments d'une haie résiduelle occupent une partie du talus qui sépare le site dans sa partie médiane.

Une végétation spontanée couvre les talus présents le long des chemins au Sud.

ELEMENT DE DIAGNOSTIC





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
-  Emprises maximales dédiées à des équipements publics
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)
-  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

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

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Haie basse existant
-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter
-  Mur en pierre à préserver
-  Principe d'alignement

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une offre urbaine diversifiée permettant de développer le Nord du village dans une situation bénéficiant à la fois de la proximité du centre village et de Magalas.

Programmation

La vocation du site est avant tout résidentielle, avec une densité prévue de 25 logements par hectare minimum.

L'échelle du projet permet d'envisager une offre en logements diversifiée :

- . logements collectifs, habitat intermédiaire ou maisons accolées le long du chemin de Sabalou
- . maisons individuelles en frange Est.

Des logements sociaux sont à programmer.

La partie Nord comprendra la future salle des Fêtes et son parking tandis que la frange Est sera dévolue à un espace vert public, non aménagé, classé en zone N, à l'exception d'une partie accueillant un bassin de rétention paysager.

Des espaces de stationnement seront définis en rapport avec les besoins des projets.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin de Sabalou se verra élargi pour permettre une desserte optimale du nouveau quartier, mais aussi pour mettre à distance les nouvelles constructions des terrains déjà urbanisés en surplomb.

Cet élargissement permettra d'intégrer également des espaces verts et une circulation douce qui se prolongera vers Magalas.

Le maillage se fera au moyen de boucles ou d'impasses, la voie d'accès principale se situant face à la rue de la

distillerie afin de faciliter la connexion au centre du village.

Intégration paysagère et architecturale

Le chemin de Sabalou sera traité comme une voie structurante importante avec notamment la plantation d'un alignement d'arbres.

Cet alignement sera poursuivi sur la voie perpendiculaire principale afin de guider le regard vers l'espace vert public.

La déclinaison des typologies se fait suivant un gradient de densités : plus le secteur à urbaniser est proche du chemin de Sabalou, plus il est dense.

L'OAP crée des îlots avec des pourtours bâtis suivant des alignements à valoriser et visant la mise en place d'une offre diversifiée avec des intérieurs maintenus en pleine terre. Les espaces de stationnement sont à créer entre les volumes bâtis.

Des typologies moins hautes et moins denses en périphérie contribuent à définir une transition en direction de l'espace vert à l'Est.

Une haie bocagère est à planter autour du bâtiment agricole situé à l'Est.

Les vues ouvertes sont à privilégier afin d'intégrer visuellement le vaste espace vert public au Nord-Est à la conception du quartier.

Ainsi, l'opération est conçue sous la forme d'îlots perméables, c'est-à-dire maintenant une ou plusieurs ouvertures visuelles.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble
- Urbanisation possible en 2 phases maximum (hors équipement(s))

Programmation :

- Densité de 25 logements/ha minimum
- Programmation mixte
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin de Sabalou à élargir avec espace vert latéral, alignement d'arbres et cheminement doux
- Boucles de desserte pour les logements et impasse pour l'accès à l'équipement public
- Correspondance de la voie principale avec la rue de la distillerie
- Poches de stationnement plantées

Intégration paysagère et architecturale :

- Mise en retrait de l'urbanisation par rapport à la partie déjà urbanisée côté Ouest du chemin de Sabalou grâce au traitement de celui-ci à la façon d'un mail planté
- Alignement d'arbres le long du chemin de Sabalou et de la voie de desserte principale
- Définition d'îlots construits en périphérie et aux intérieurs maintenus en pleine terre
- Échelle des bâtiments et densité de l'urbanisation en rapport avec la localisation : plus de densité et de hauteur côté chemin de Sabalou et transition avec l'espace rural à l'Est

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
- 25% de logements collectifs minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements collectifs
- 20 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 25 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places de stationnement par logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs
- 1 place de stationnement par logement social

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

Points clefs

39 162 m²

25 lgts/ha

Pôle local

1AUa

Note : la partie résidentielle (zone AU) sur laquelle s'applique la densité représente 23.209m².

OAP 51 : ROUTE D'ESPONDEILHAN



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Parcs aménagés

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Arbre

 Arbuste



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU051 - Route d'Espondeilhan est située au coeur d'un tissu pavillonnaire le long de la route d'Espondeilhan, axe d'entrée Sud du village de Puissalicon. 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 contexte est celui d'une urbanisation pavillonnaire sans intérêt particulier.

Le terrain lui-même est occupé dans son angle Nord-Ouest (hors périmètre de l'OAP) par une maison existante.

Il domine la voie et en est séparé par un talus (voir photo n°2); des restes de mur sont visibles au Sud.

Le château est visible depuis le site.

Réseau viaire et accès

Le terrain est desservi par la voie structurante du Sud du village, la route d'Espondeilhan.

La problématique principale réside dans le fait qu'il est surélevé d'environ 2m par rapport à cette voie.

Seule la rampe menant à la maison existante à l'extrême Nord donne accès au site.

Services et commodités

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

Trame verte et bleue

Un alignement d'arbustes est visible depuis la route au-dessus du talus (voir photos n°1 et n°3).

Quelques arbres et arbustes épars sont également présents, mais ce sont des sujets ornementaux sans intérêt écologique.



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



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
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Arbre à préserver
-  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 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 minimum.

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

Un espace vert commun sera prévu en intérieur d'îlot.

Maillage viaire et mobilités

Une impasse sera créée à partir de la rue d'Espondeilhan de façon à optimiser l'utilisation du foncier.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions sur rue devront reprendre un principe d'alignement visible plus au Nord dans une configuration de tissu de faubourg.

Cet alignement pourra se réaliser en retrait de la voie, compte tenu de la contrainte du dénivelé.

Un espace vert commun est prévu en intérieur d'îlot. La voirie sera bordée d'un alignement d'arbres.

Principes - Synthèse

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

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de 20 logements par ha minimum
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à partir de la route

Intégration paysagère et architecturale :

- Typologies de maisons individuelles accolées ou non
- Reprise d'un principe d'alignement des constructions le long de la route d'Espondeilhan
- Espace vert commun en cœur d'îlot

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 40 % 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 logements 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 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

5 172 m²

20 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 52 : CHEMIN DU MOULIN À VENT



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Haie arborée



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU000 - Moulin à vent est située au cœur d'un tissu pavillonnaire. 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 s'inscrit dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire sans caractère particulier. Il constitue la continuité du nouveau quartier pavillonnaire au Nord, comprenant cinq nouveaux logements. Délimité par un talus, le site s'ouvre vers le Sud, offrant une vue dégagée sur le Puech de Biau.

Réseau viaire et accès

Le terrain est coupé par la rue Casimir Delhon. A l'Est, le site est délimité par le chemin de l'Aramon. Au Sud, le site est longé par le chemin du Moulin à vent.

Services et commodités

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

Trame verte et bleue

Une haie arborée dense composée d'essences locales est présente le long de la route des lauriers. Les terrains correspondent à des friches sans intérêt notable pour la biodiversité.



Photo n°1 : Vue vers le sud



Photo n°2 : Entrée Chemin de l'Aramon



Photo n°3 : Vue vers l'Ouest



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°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres à planter

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.

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

Maillage viaire et mobilités

La rue Casimir Delhon devra être réaménagée en fonction de l'urbanisation future.

Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres est prévu le long de la voirie.

Principes - Synthèse

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

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de 20 logements par ha

Maillage viaire et mobilités :

- Réaménagement de la rue Casimir Delhon

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 20 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privatifs

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logements 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

Points clefs

3 110 m²

20 lgts/ha

Pôle local

1AUb

