

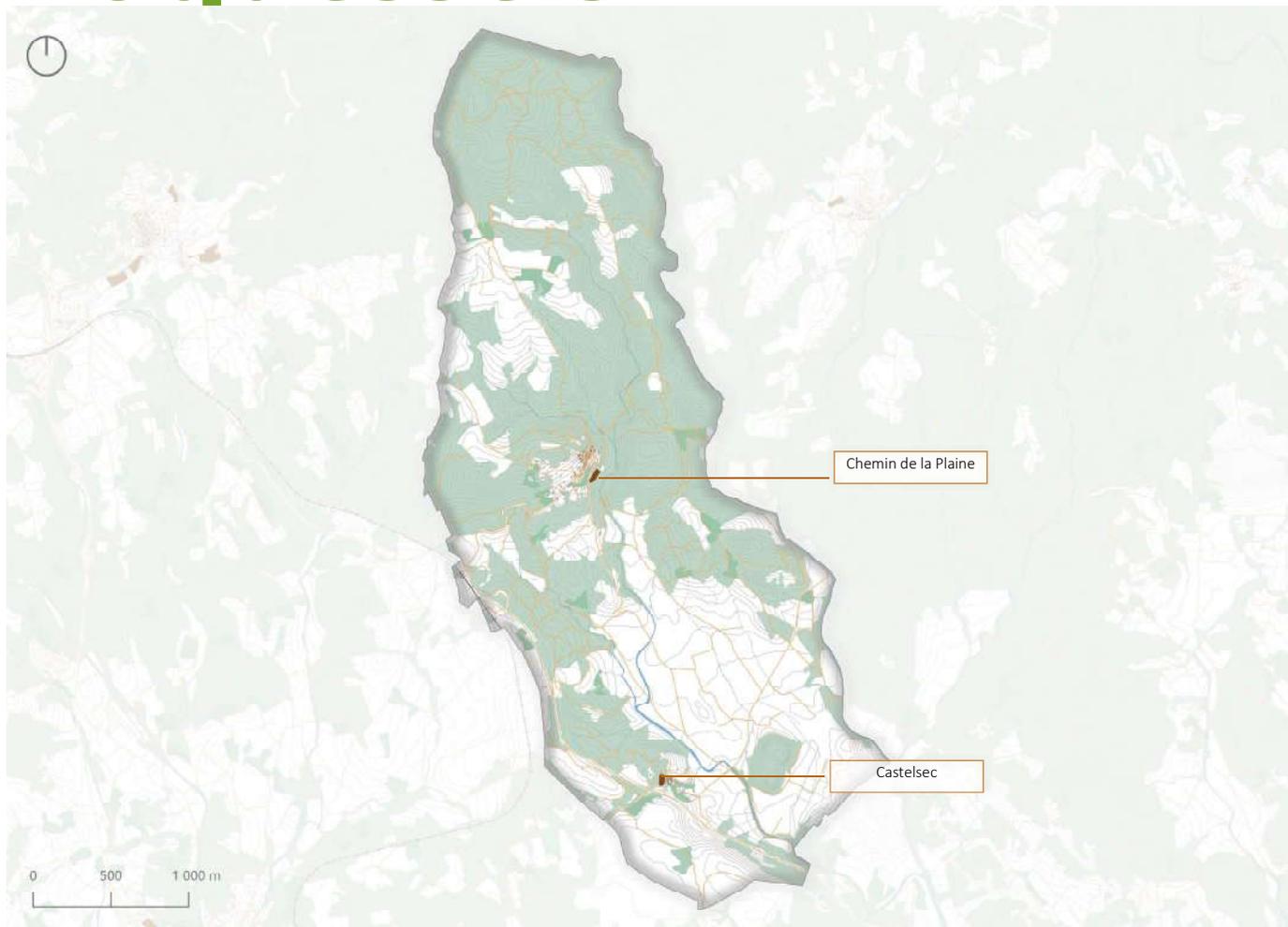
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Roquessels

Roquessels



OAP n°52 : Chemin de la Plaine *Numéro : AU52*
2 781 m² N° de parcelle : 19

OAP n°53 : Castelsec *Numéro : AU053*
2 702 m² N° de parcelle : 281, 557

OAP N°52 : CHEMIN DE LA PLAINE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

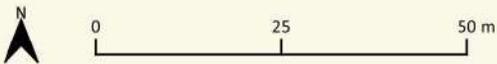
- PLUi**
-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

- Risque inondation**
-  Bande de protection le long des cours d'eau

- Occupation du sol (données SCoT)**
-  Forêts

- Topographie**
-  Courbe de niveau (5m)
-  Sens de la pente

- Trame Verte et Bleue (TVB)**
-  Cours d'eau



ETAT DES LIEUX

Le secteur AU52 - *Chemin de la Plaine* se situe au Sud-Est du village de Roquessels.
Son urbanisation présente un intérêt particulier en raison de sa proximité avec le centre du village.

Paysage et contexte bâti

Situé à l'entrée Sud du village de Roquessels, le terrain se trouve en contrebas du chemin de la Plaine qui monte vers le village. La pente est forte avec une inclinaison d'environ 22 % de moyenne d'Ouest en Est. Ainsi les vues sont ouvertes en direction d'un vallon boisé (ruisseau de Pas de Lièvre), les premières vignes étant localisée plus au Sud. Ce panorama constitue un atout essentiel du terrain.

Le contexte est majoritairement boisé, mais le terrain de l'OAP montre déjà un paysage plus ouvert avant d'arriver dans le contexte bâti villageois.

Le village ancien s'est développé en direction de l'Ouest et du Sud avec des typologies pavillonnaires.

Réseau viaire et accès

L'accès au site se fait par le chemin de la Plaine, voie d'accès structurante du village depuis la plaine.

Le terrain est déjà desservi par un chemin en terre. Ce chemin non cadastré fait l'objet d'un emplacement réservé afin qu'il devienne une voie communale. Il rejoint l'ancienne station d'épuration au Nord.

Celle-ci doit être remplacée à terme par un hangar communal.

Services et commodités

Le site se trouve à proximité immédiate du centre village et de ses équipements (école).

Trame verte et bleue

Le terrain est entièrement arboré, offrant une grande variété d'essences végétales typiques du contexte méditerranéen et dominées par des jeunes oliviers (voir photo n°3).

Le sol du site est parsemé de roches typiques de la garrigue.

Les parcelles limitrophes à l'Est et au Sud sont boisées plus densément.



Photo n°1 : Vue vers le Sud-Est



Photo n°2 : Voie d'accès au site



Photo n°3 : Jeunes oliviers



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 de transition

Maillage viaire et mobilités

Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres à planter

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux essentiels de ce secteur résident dans la préservation de sa dimension paysagère.

Programmation

Le projet vise à développer des logements individuels en respectant une densité d'environ 16,1 logements par hectare.

Le tissu bâti correspondra à des maisons individuelles accolées ou non.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin de terre existant sera aménagé afin de garantir l'accès aux habitations.

Insertion paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres sera planté le long de la voie de desserte.

Le bâti, d'une densité significative, est à édifier en partie haute du terrain à proximité de la voie.

Il peut ainsi renvoyer à l'aspect visuel du tissu ancien, édifié en ordre continu et en fonction des courbes de niveau.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble
- Programmation :**
- Densité de 16,1 logements/ha minimum
 - Vocation résidentielle
- Maillage viaire et mobilités :**
- Piste existante à élargir et à aménager
- Intégration paysagère et architecturale :**
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long de la voie
 - Typologie de maisons individuelles accolées ou non

Dispositions réglementaires

- Programmation :**
- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privés en fond de parcelles
- 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



OAP N°53 : CASTELSEC



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

 Bande de protection le long des cours d'eau

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

 Arbre

Paysage et patrimoine

Type de muret

 Muret de soutènement



ETAT DES LIEUX

Le secteur AU53 - *Castelsec* se situe en frange Ouest du hameau du même nom, situé 2km au Sud du village de Roquessels. L'intérêt de son réside dans la proximité de

Paysage et contexte bâti

Le site de l'OAP correspond à la partie basse du vaste terrain d'une habitation plus à l'Ouest.

Il se trouve à l'entrée Sud-Ouest du hameau de Castelsec et surplombe le chemin de l'Estabel qui y mène. Un muret de soutènement en pierre sèche le délimite le long du chemin.

Situé dans une zone à forte pente, avec une inclinaison de 14 % du Nord-Ouest vers le Sud-Est, le terrain s'ouvre sur le centre-bourg du hameau. Du Sud-Ouest vers le Sud-Est le site est délimité par un muret de soutènement.

Réseau viaire et accès

L'accès au site se fait par la rue de Castel Sec, voie desservant le Nord-Ouest du hameau. Le site se place parallèlement à la RD13 voie reliant Faugères à Pézenas.

Un chemin existant est présent au Nord du site afin de desservir une habitation implantée au Nord-Est.

Trame verte et bleue

Le site est planté d'essences d'arbres variées.



Photo n°1 : Chemin de l'Estabel



Photo n°2 : Vue vers le Sud



Photo n°3 : Vue du terrain depuis le chemin de l'Estabel



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

Le viaire et mobilités

Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

-  Principe d'alignement
-  Muret de soutènement à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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

Programmation

Le projet vise à développer des logements individuels en respectant une densité de 16,1 logements par hectare.

Le tissu bâti correspondra à des maisons individuelles accolées.

Maillage viaire et mobilités

Au départ de la rue de Castelsec, une voie de desserte sera créée. Elle rejoindra le chemin existant au Nord du site.

Insertion paysagère et architecturale

Les maisons s'implanteront selon un principe d'alignement à la voirie créée.

Un espace de respiration sera aménagée au coeur du site afin de préserver la vue en direction du tissu bâti ancien de Castelsec.

Le muret de soutènement présent sera à conserver.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

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

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à créer

Intégration paysagère et architecturale :

- Valorisation de la vue en direction du centre ancien de Castelsec
- Préservation du muret de soutènement
- Espace commun central ouvert sur le village ancien

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privés en fond de parcelles
- 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 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

2 701 m²

16,1 lgts/
ha

Village
Rural

1AUa

