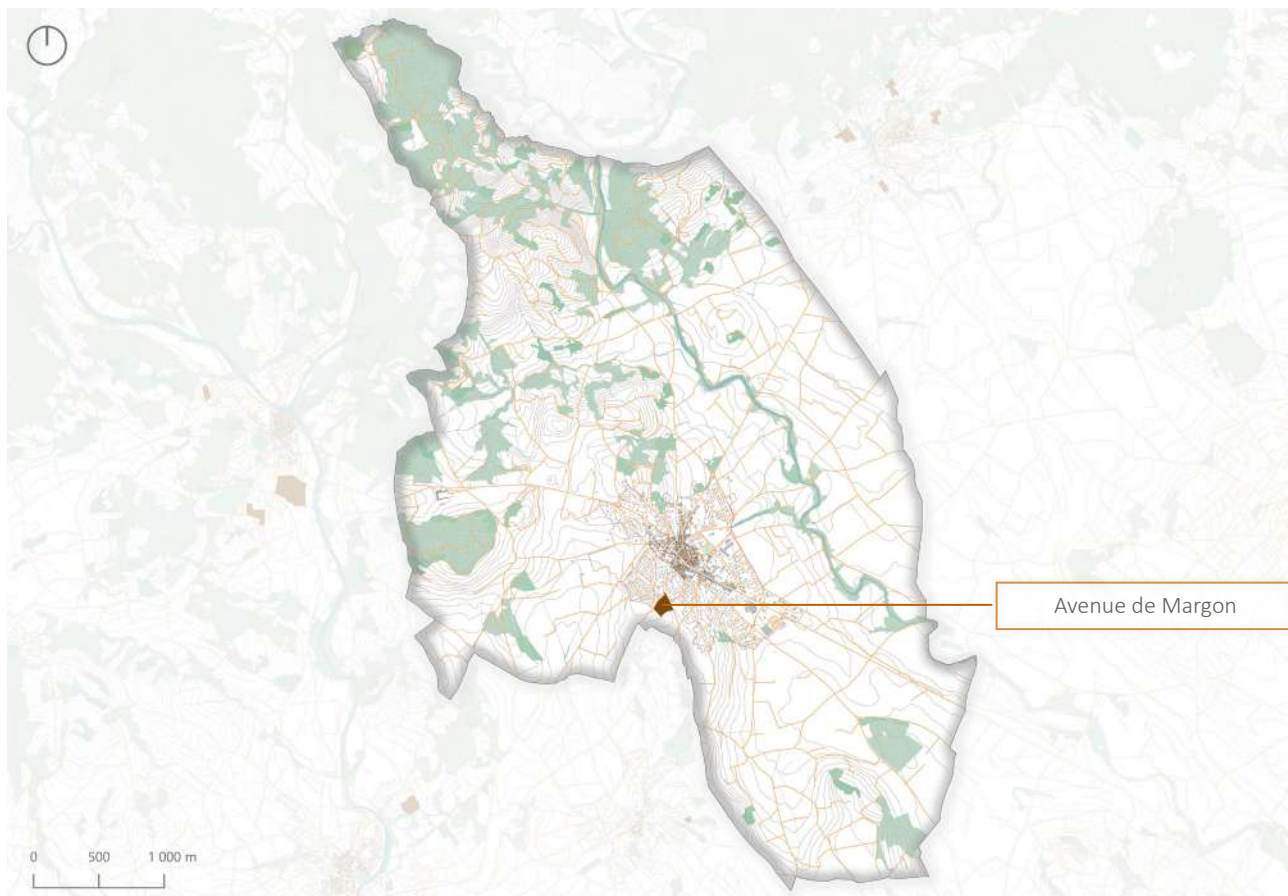


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Roujan



OAP 56 : Avenue de Margon

Numéro : AU056

13 812 m²

N° de parcelles : AE0148, AE0149,
AE0150



Vue par drone de la ville depuis l'Est



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

- Périimètre de l'OAP
- Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

- Autres cultures annuelles
- Friches

Topographie

- Courbe de niveau (5m)
- Sens de la pente
- Talus

Accès et mobilités

- Accès existant

Trame Verte et Bleue (TVB)

- Arbre de haute tige remarquable
- Arbuste



ETAT DES LIEUX

La zone Avenue de Margon est située au niveau de l'entrée Sud de Roujan (depuis Margon).

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre du bourg et un contexte paysager valorisant. Elle doit permettre la densification et la diversification d'un contexte bâti essentiellement pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

La zone prend la forme d'une extension d'un large ensemble pavillonnaire développé en frange Sud-Ouest du tissu bâti ancien depuis un peu plus de 20ans. Il présente une densité relative sans pour autant proposer une dimension urbaine qualitative (absence d'espaces fédérateurs, typologie unique de maisons individuelles, absence de mixité sociale ou fonctionnelle).

Il se trouve dans une situation dominante par rapport au centre ancien. L'avenue de Margon, au droit du site à urbaniser, se trouve pratiquement dans une configuration de ligne de crête avec des ouvertures visuelles remarquables en direction de l'Est et du Sud-Est.

Le site, plus précisément, épouse une forme de croupe avec des pentes en direction du Sud-Est et du Nord-Est.

Un talus important se dessine en limite Nord au pied des platanes.

Depuis Margon, l'urbanisation du site présente des enjeux en matière d'entrée de ville, même si l'impact visuel du tissu pavillonnaire au Nord est déjà très prégnant.

Réseau viaire et accès

L'avenue de Margon qui longe le site au Nord-Ouest, offre un accès évident. Néanmoins, elle est marquée au Nord par un virage peu sécurisant.

Un tracé de voie carrossable longe le talus.

L'accès existant depuis la pointe Nord se transforme progressivement en sente piétonne le long de la limite Est. Celle-ci se poursuit au-delà du site à la manière d'un chemin creux.

Un emplacement réservé dédié à du stationnement est présent en partie Nord : il doit permettre la création d'un parking visiteurs afin de contribuer à délester le centre bourg.

Trame verte et bleue

Deux platanes seront à préserver en limite Nord, reliquats d'un ancien alignement qui se poursuit à l'intérieur de la ville. Le couvert végétal est herbacé et ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers.



Photo n°3 : Cheminement en limite Est



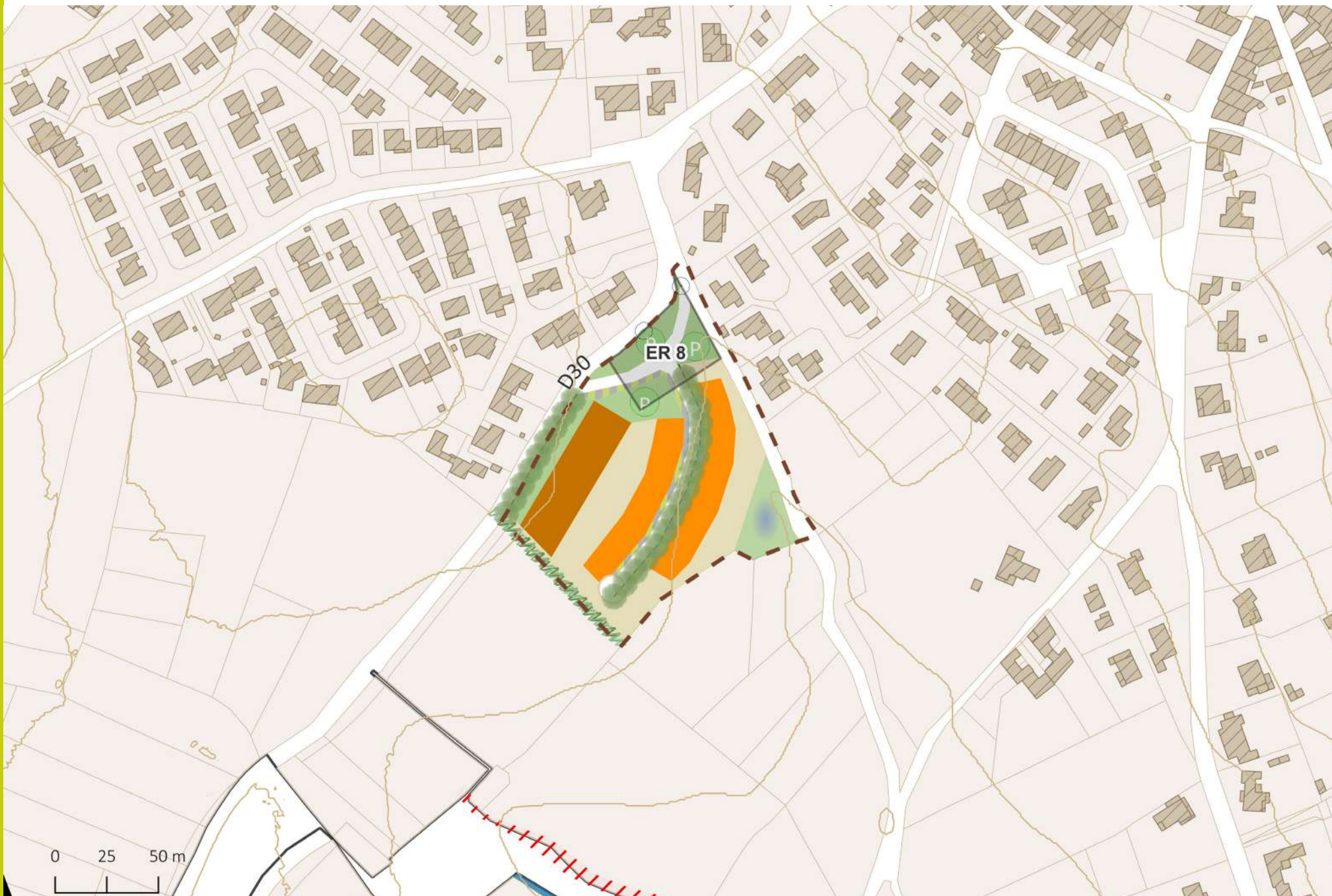
Photo n°1 : Vue ouverte vers l'Est



Photo n°2 : Avenue de Margon, bordée de deux platanes



Photo n°4 : Pente douce du site



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

Maîtrise 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

-  Arbre remarquable à conserver
-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux d'insertion paysagère résident dans la topographie du site. Il s'agira donc de proposer un aménagement en suivant les courbes de niveaux et en maintenant des ouvertures visuelles.

Programmation

La vocation du site est résidentielle.

Il sera prévu une densité d'environ 31,1 logements par ha, la topographie étant particulièrement contraignante.

Le long de l'avenue de Margon, un bâtiment de type collectif (R+1) devra permettre de marquer l'entrée de ville et de gérer la partie la plus pentue du terrain.

Il s'implantera au niveau de la voie, formant une première terrasse.

En contrebas de cette terrasse, des logements individuels, accolés ou non, seront implantés en suivant les courbes de niveaux.

Par ailleurs, la partie Nord sera dévolue à du stationnement tel que prévu par un emplacement réservé.

Maillage viaire et mobilités

La desserte est assurée par une voie en forme de boucle connectée à l'avenue de Margon, qui permet un accès à l'arrière du bâtiment collectif et aux maisons en contrebas.

Le chemin rural à l'Est est à aménager pour les circulations douces. Il sera connecté à la voie de desserte par une liaison piétonne.

Une connexion en partie Nord, éventuellement dans un seul sens, est envisageable sous réserve d'une sécurisation du virage.

Intégration paysagère et architecture

Les platanes sont préservés. Un alignement d'arbres le long de l'avenue de Margon viendra les compléter et structurer l'opération tout en rappelant les alignements de platanes caractéristiques des entrées de villages. Un alignement d'arbres suit également la boucle de desserte. Le parking est planté.

Les raccords entre les terrasses sont à traiter avec des talus plantés ou des soutènements en pierre de pays.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 31 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Voie en boucle à créer à partir de l'avenue de Margon

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie à conserver ou à créer
- Plantation de haies bocagères en limite Sud
- Potentiel bassin de rétention en partie Sud-Est
- Densité plus forte à proximité de l'avenue de Margon (immeuble collectif)
- Prise en compte de la topographie dans l'organisation de l'aménagement

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 20% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 20% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- 20 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles
- 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 0,5 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

13 812 m²

31,1 lgts/ha

Pôle
structurant

2AU