

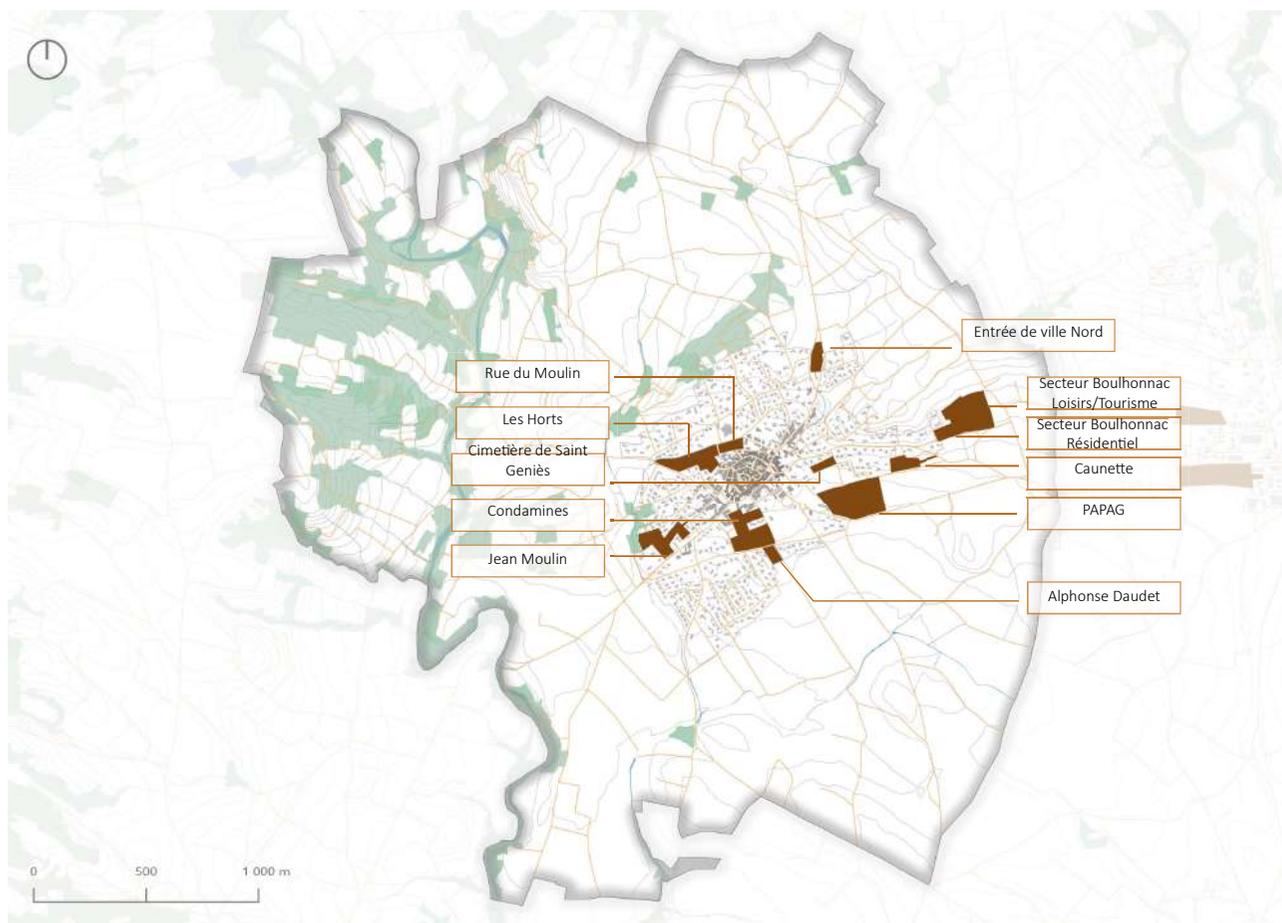
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Saint Geniès de Fontedit

Saint-Geniès-de-Fontedit



OAP n°57 : Jean Moulin	Numéro : AU57
15 926 m ²	N° de parcelle : 463, 465, 467, 507, 508, 509, 510, 949, 950, 955, 956, 1126
OAP n°58 : Cimetière de Saint Geniès	Numéro : AU58
3 777 m ²	N° de parcelle : 377
OAP n°59 : PAPAG	Numéro : AU59
39 043 m ²	N° de parcelle : 125, 826, 827, 828, 829, 830, 893
OAP n°60 : Les Horts	Numéro : AU60
17 145 m ²	N° de parcelle : 737
OAP n°61 : Alphonse Daudet	Numéro : AU61
3 905 m ²	N° de parcelle : 54
OAP n°62 : Boulhonnac - Zone AU	Numéro : AU62
4 726 m ²	N° de parcelle : 566, 568
OAP n°63 : Boulhonnac - Zone AUL	Numéro : AU63
29 692 m ²	N° de parcelle : 211, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225, 231, 459, 460, 466
OAP n°64 : Caunette	Numéro : AU64
7 838 m ²	N° de parcelle : 163
OAP n°65 : Condamines	Numéro : AU65
24 163 m ²	N° de parcelle : 1086, 661
OAP n°66 : Rue du Moulin	Numéro : AU66
4 745 m ²	N° de parcelle : 820, 815, 267, 268
OAP n°67 : Entrée de ville Nord	Numéro : AU67
6 034 m ²	N° de parcelle : 324, 426

OAP N°57 : JEAN MOULIN



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Risque inondation

- PPRI
-  PPRI Zone rouge

Occupation du sol (données SCOT)

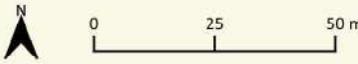
-  Vergers, oliveraies et petits fruits
-  Friches

Topographie

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

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau
-  Arbre
-  Haie arborée
-  Secteur à enjeu environnemental



ETAT DES LIEUX

Le secteur *Jean Moulin - AU57* est situé à proximité de l'entrée de ville Sud-Ouest de Saint-Geniès-de-Fontedit (depuis Murviel). L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification d'un secteur pavillonnaire. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Dans un contexte pavillonnaire sans qualité architecturale ou paysagère particulière, le site de l'opération se compose d'un ensemble de parcelles non construites, espaces résiduels des premières phases d'urbanisation du quartier.

Elles forment un ensemble plus ou moins cohérent de dents creuses ou d'espaces libres en intérieur d'îlot.

Les terrains présentent diverses contraintes, notamment des talus et des pentes variées, et offrent des vues ouvertes vers le Sud et l'Ouest.

Ainsi, depuis le cœur du site, deux perspectives remarquables s'ouvrent :

- vers le Sud-Est, avec une vue sur une maison de maître XIXème-XXème siècle, entourée de boisements de l'autre côté du Cours Jean Moulin,
- vers le Sud-Ouest, un point de vue dominant sur les cimes de la ripisylve du Rieutort, offrant un premier plan sur les terres agricoles et, en arrière-plan, le puech Fabre. Le Rieutort et sa zone inondable (PPRI) marquent à l'Ouest la fin de l'urbanisation du village.

Réseau viaire et accès

Le site est accessible depuis le Cours Jean Moulin/RD16 au Sud, artère structurante reliant Saint-Geniès-de-Fontedit à Murviel-lès-Béziers.

La rue de l'Arjolle, au Nord-Est, donne également une possibilité de connexion à travers un premier rideau de constructions. Son rang hiérarchique est moindre.

Services et commodités

Le site, longeant le cours Jean Moulin, occupe une position stratégique avec un accès rapide à l'école, au complexe sportif et aux commerces du centre bourg.

Trame verte et bleue

La plupart des limites de parcelles sont plantées de haies.

La parcelle en dent creuse est bordée au Sud par un talus qui la sépare du Cours Jean Moulin. À l'Ouest, elle est délimitée par une haie arborée. Un autre talus arboré la sépare des parcelles en intérieur d'îlot au Nord : ce talus est partiellement bordé d'un mur en pierres, qui sert de refuge pour la petite faune (reptiles, insectes, petits mammifères...). Une ancienne vigne située à l'Ouest comprend un vieil abri et quelques arbres d'intérêt qu'il serait intéressant de préserver dans le projet (oliviers, pins).

Le talus séparant le secteur de projet de la zone résidentielle au Nord est colonisé par de l'Herbe de la Pampa, espèce d'ornement invasive. Des préconisations visant à limiter la propagation de cette espèce sont proposées dans l'OAP TVB.



Photo n°1 : Parcelle en coeur d'îlot



Photo n°2 : Vue en direction du cours Jean Moulin



Photo n°3 : Vue de la parcelle la plus au Nord



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

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser
-  Principe d'alignement

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et de sa dimension paysagère tout en permettant la densification d'un tissu bâti relativement peu dense.

Programmation

Étant donné le contexte principalement résidentiel et pavillonnaire, le projet consistera à proposer une opération comprenant des logements individuels, qu'ils soient mitoyens ou non.

Une densité de 21,5 logements par hectare est attendue.

Maillage viaire et mobilités

Une voie nouvelle est à réaliser pour effectuer un bouclage entre le cours Jean Moulin et la rue de l'Arjolle.

Une impasse complétera la desserte en direction du Nord-Ouest.

Insertion paysagère et architecturale

La typologie de la maison individuelle est privilégiée pour s'insérer dans le contexte existant.

Côté cours Jean Moulin, un principe d'alignement est à respecter pour créer une façade urbaine en rapport avec cet axe structurant.

Les voies de desserte sont accompagnées d'alignement d'arbres. À l'Ouest du site, une haie arborée délimitera le talus, facilitant ainsi la transition vers la zone du PPRI.

Un espace commun sera aménagé en accompagnement de la placette de retournement, créant ainsi un espace commun fédérateur pour les résidents. Il permettra de maintenir des éléments de la trame verte existante.

Principes - Synthèse

Programmation :

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

Maillage viaire et mobilités :

- Barreau de circulation Cours Jean Moulin / rue de l'Arjolle

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long des voies
- Typologies de maisons individuelles en rapport avec le contexte bâti
- Principe de maintien des éléments de la trame verte au Nord-Ouest sauf impossibilité liée au projet d'aménagement

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 20% de logements sociaux sur l'opération
- 25% 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 ainsi qu'une place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- 1 arbre tous les 12ml minimum pour les alignements
- 1 arbre tous les 150m² d'espaces verts communs
- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles / naturelles

Points clefs

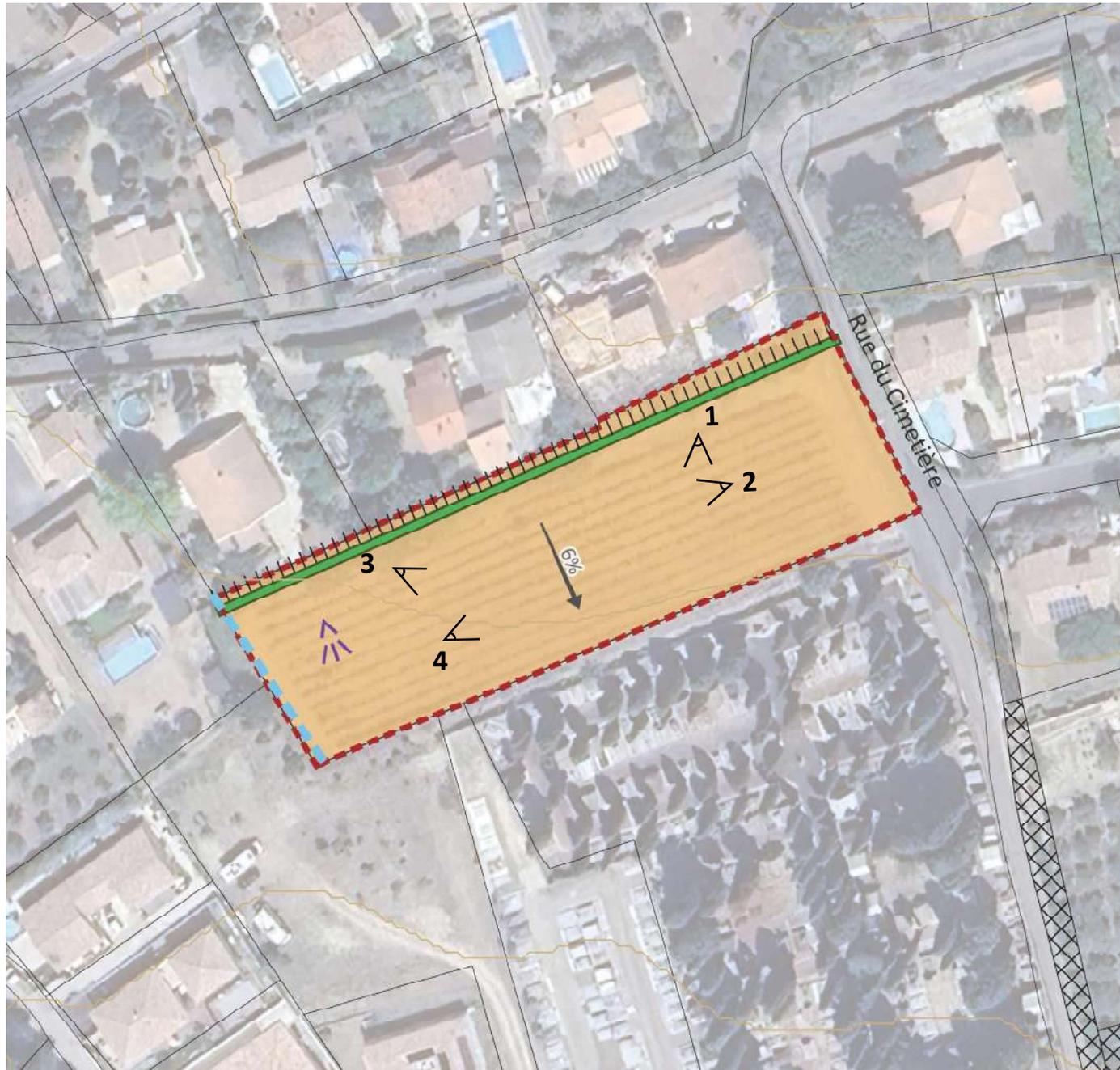
15 926 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

2AU

OAP N°58 : CIMETIÈRE DE SAINT GENIES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

-  Vignes

Topographie

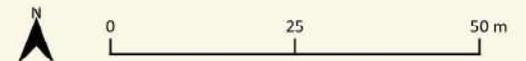
-  Courbe de niveau (5m)
-  Sens de la pente
-  Talus
-  Fossé - gestion aérienne des eaux pluviales

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Haie arborée

Paysage et patrimoine

-  Point de vue



ETAT DES LIEUX

Le secteur *Cimetière de Saint Geniès - AU58* est situé dans le centre bourg et jouxte son cimetière au Nord. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec les services et équipements du village. Elle doit permettre la densification d'un secteur essentiellement pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

Le terrain est une vigne résiduelle insérée dans un contexte périurbain résidentiel sans intérêt particulier. Sa caractéristique principale réside dans le fait qu'il longe le cimetière sur sa frange Sud.

Il est légèrement en pente (6%) en direction de celui-ci.

La proximité du cimetière, avec son mur de clôture et ses cyprès, apporte une dimension paysagère qualitative malgré sa portée symbolique.

Réseau viaire et accès

Bordé par la rue du Cimetière, le site bénéficie d'un accès rapide à la RD18 reliant Saint-Geniès-de-Fontedit à Magalas.

Services et commodités

Implanté le long de la rue du Cimetière, le site occupe une position stratégique, à proximité des écoles et autres équipements et services de la commune.

Trame verte et bleue

Terre viticole (photo n°2), le site est bordé au Nord par une haie arborée et au Sud par un fossé surplombé par le muret du cimetière (photo n°4). Le talus au Nord est partiellement bordé d'un mur en pierres. A l'Ouest, la parcelle est délimitée par un fossé profond bordé de végétation.



Photo n°1 : Rue du Cimetière- Le terrain est à droite



Photo n°2 : Vue en direction de l'Ouest



Photo n°4 : Vue le long du mur du cimetière



Photo n°3 : Vue en direction du Sud



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

Le voirie et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la densification d'un tissu pavillonnaire.

Programmation

Étant donné le contexte principalement résidentiel, le projet consistera à proposer une opération comprenant des logements individuels, qu'ils soient mitoyens ou non.

La densité attendue est de 21,5 logements par hectare.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte aménagée en impasse sera créée côté cimetière.

Un espace de stationnement est prévu à l'entrée du site afin de limiter les déplacements à l'intérieur de l'opération.

Insertion paysagère et architecturale

La voie de desserte sera agrémentée d'un alignement d'arbres, tandis qu'un espace public planté viendra structurer les logements en créant une respiration interne.

La voie plantée permet une mise à distance du cimetière.

Principes - Synthèse

◇ Mise en place d'une opération d'ensemble.

◇ Programmation :

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

◇ Maillage viaire et mobilités :

- ◇ - Création d'une impasse de desserte

◇ Intégration paysagère et architecturale :

- ◇ - Alignement d'arbres le long de la voie
- ◇ - Typologie de maisons individuelles en rapport avec le contexte bâti

Dispositions réglementaires

◇ Programmation :

- ◇ - 25 % 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 ainsi qu'une place visiteur par logement dans les espaces communs

◇ Intégration paysagère et architecturale :

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

Points clefs

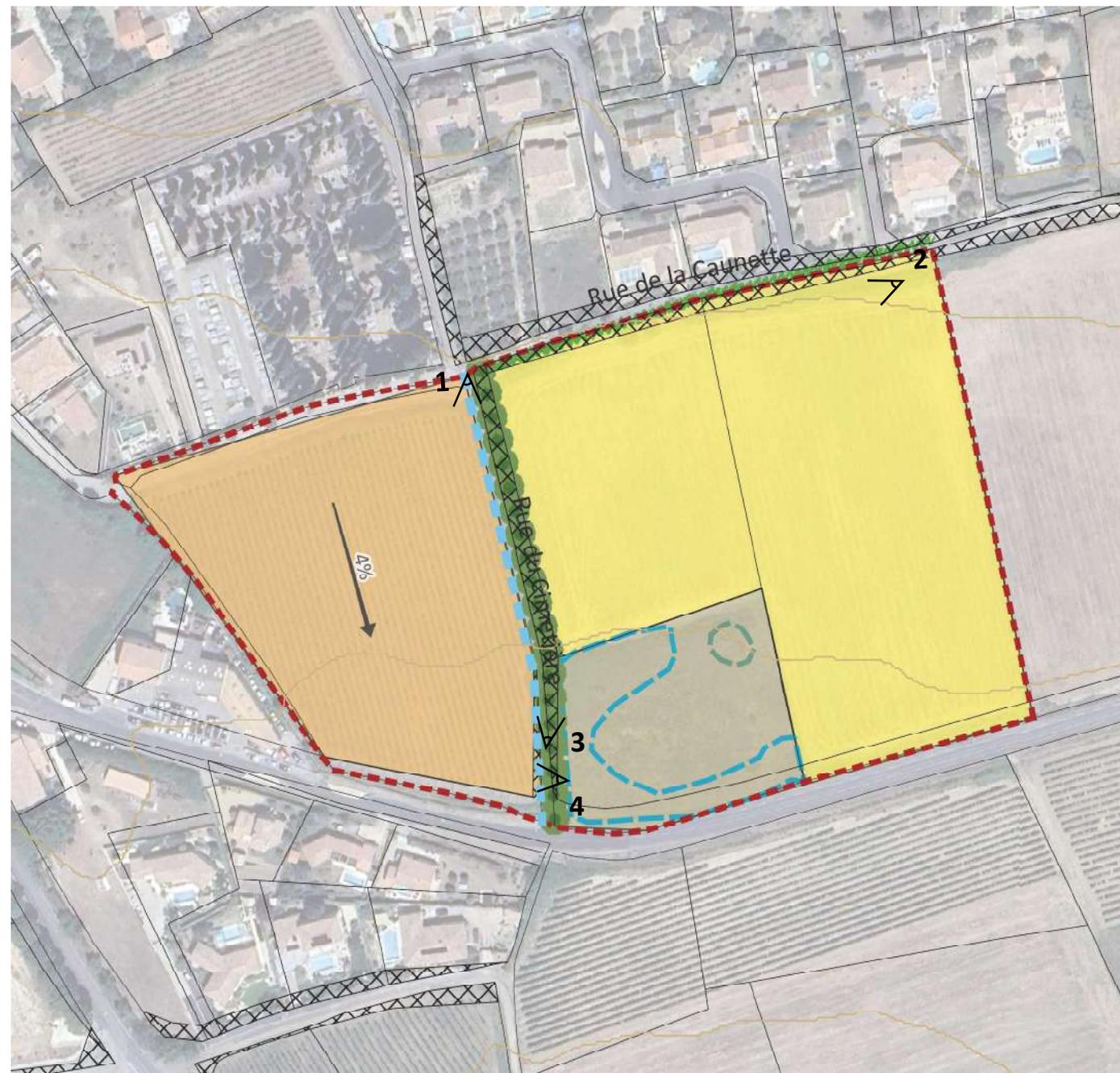
3 777 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

2AU

OAP N°59 : PAPAG



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

-  Vignes
-  Autres cultures annuelles
-  Friches

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)
-  Sens de la pente
-  Fossé - gestion aérienne des eaux pluviales

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Alignement d'arbres
-  Haie basse
-  Secteur à enjeu environnemental
-  Zone à caractère humide

ETAT DES LIEUX

Le secteur *PAPAG - AU59* est situé le long de la RD18/route de Magalas en entrée Est du bourg. Il tire son nom de la procédure de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global dont il a fait l'objet.

Paysage et contexte bâti

En entrée de bourg dans l'axe Est-Ouest, l'opération constituera une véritable vitrine.

Les terrains forment un vaste espace de transition entre tissus bâtis de type périurbain à l'Ouest et au Nord et espaces ruraux à l'Est et au Sud.

La topographie n'est que légèrement marquée en direction du Sud mais ouvre des vues.

Réseau viaire et accès

Le terrain est bordé par la rue de la Caunette au Nord et la route de Magalas/RD18 au Sud. Celle-ci est l'axe structurant de cette partie du bourg.

Le site lui-même est traversé suivant une direction Nord-Sud par la rue du Cimetière.

Services et commodités

L'opération bénéficie d'une position stratégique, à proximité du centre bourg et de ses services et équipements.

Magalas et sa zone d'activités sont à environ 1,4km à l'Est.

Trame verte et bleue

La parcelle numéro 893, terres viticoles, est contournée par un fossé (photos n°1 et 4). La rue du cimetière est accompagnée d'un alignement de cyprès. Un autre fossé, moins profond, est présent le long de cet alignement. Au Nord des parcelles 125 et 829, une haie basse marque leurs limites. Une zone humide avec des joncs est située au Sud de l'opération.

Le Sud de la zone en friche présente une végétation caractéristique de zone humide (joncs notamment). Un roncier est également présent dans la friche, qui sert de refuge à la petite faune locale. On note également la présence de Canne de Provence, espèce invasive dont il s'agira de maîtriser la propagation pendant les travaux (voir préconisations dans l'OAP TVB).



Photo n°1 : Vue depuis les abords du cimetière



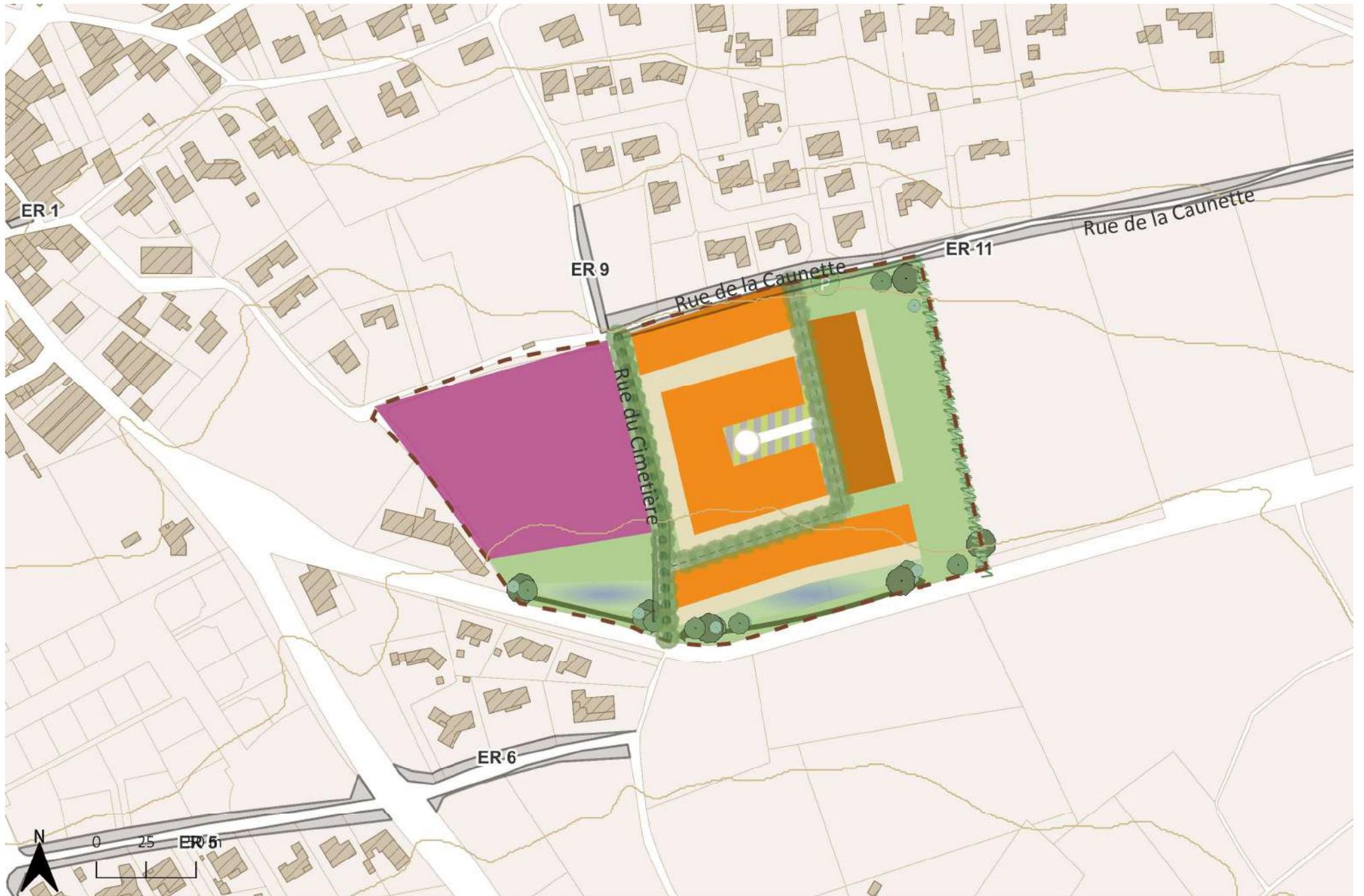
Photo n°2 : Vue en direction du Sud



Photo n°4 : Entrée de ville



Photo n°3 : Rue du Cimetière



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
-  Emprises maximales dédiées à des équipements publics
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace commun végétalisé
-  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
-  Cheminement doux
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la qualification d'un foncier stratégique.

Programmation

Étant donné le contexte principalement résidentiel et pavillonnaire, le projet consistera à proposer une opération comprenant à la fois des logements individuels et des logements intermédiaires.

Une densité de 21,5 logements par hectare est attendue. Une partie de la parcelle n°893 à l'Ouest sera dédiée à des équipements publics (extension du cimetière et atelier communal).

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte reliant la rue du Cimetière à la rue de la Caunette sera aménagée pour assurer l'accès au site. Un stationnement en bordure de route sera aménagé. De plus, une impasse sera créée pour desservir le cœur pavillonnaire.

Insertion paysagère et architecturale

La voie de desserte sera structurée par un alignement d'arbres, avec conservation de l'alignement existant le long de la rue du Cimetière pour en maintenir la structure.

Un espace commun sera aménagé sur une partie de la parcelle 829, créant ainsi une transition avec les terres agricoles adjacentes.

Principes - Synthèse

Programmation :

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

Maillage viaire et mobilités :

- Boucle de desserte rue de la Caunette / rue du Cimetière

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long des voies
- Espaces verts communs en interface avec l'espace agricole
- Gestion aérienne des eaux pluviales

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 20% de logements sociaux sur l'opération.
- 25 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privés
- 20 % d'espaces verts communs minimum à créer (y compris le long des voiries)

Maillage viaire et mobilités :

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

Intégration paysagère et architecturale :

- 1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- 10% de l'emprise du projet à bloquer pour la gestion aérienne des eaux de pluie
- 1 arbre tous les 200m² d'espaces verts communs

Points clefs

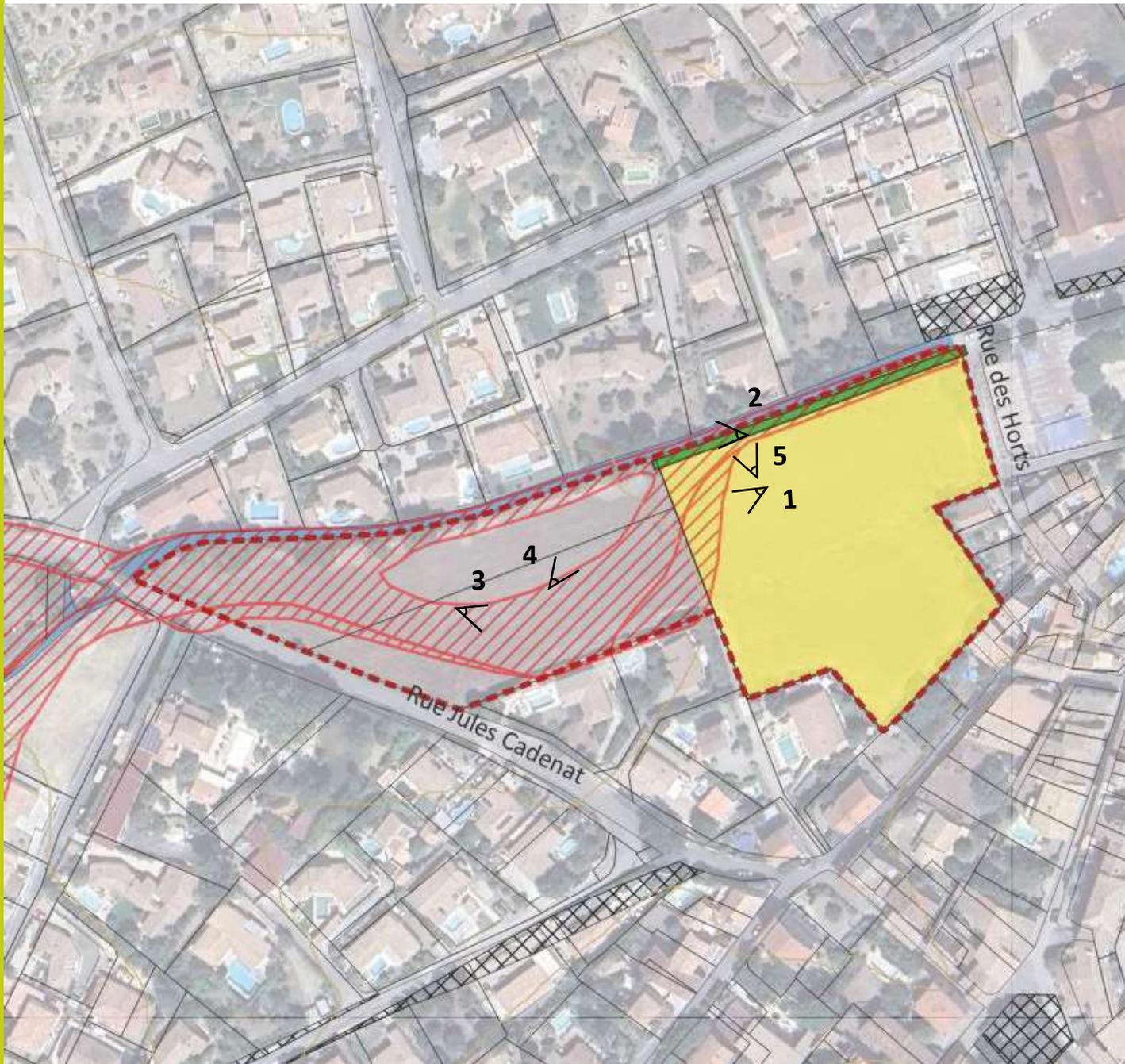
39 043 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

OAP 60 : LES HORTS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Risque inondation

- PPRI
-  PPRI Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

-  Autres cultures annuelles

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau
-  Haie arborée

ETAT DES LIEUX

Le secteur *Les Horts - AU60* est situé à l'Ouest du centre bourg de Saint-Geniès-de-Fontedit. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec celui-ci. Elle doit permettre une optimisation du foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Paysage et contexte bâti

Le site est positionné entre tissu ancien au Sud-Est et tissus pavillonnaires au Nord et à l'Ouest. Il forme une vaste poche non construite dans un contexte urbain.

L'opération n'est pas contrainte par la topographie. Le paysage présente un caractère urbain.

Depuis l'extrémité Ouest du site, un point de vue remarquable s'ouvre, offrant une perspective sur les premières constructions du tissu ancien, le clocher de l'église, ainsi que les toitures du vieux village, incluant celles du château classé Monument Historique.

Réseau viaire et accès

L'accès au secteur des Horts se fait par la rue Jules Cadenat à l'Ouest et au Sud, ainsi que par la rue des Horts à l'Est. La rue Jules Cadenat est étroite (moins de 5 m de large) et non aménagée, tandis que la rue des Horts mesure environ 3,50 m de large et rejoint des voies similaires menant au bâti ancien.

Services et commodités

Le site bénéficie d'une position stratégique, étant à proximité des écoles et des commerces de la commune.

Trame verte et bleue

La parcelle, soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) à l'Ouest, était autrefois une parcelle agricole. Au Nord, des sections de ripisylve accompagnant le ruisseau sont visibles (photos n°2 et 4). Le terrain est parsemé de Vergerette du Canada, une plante invasive. La frange Nord du site est bordée par un ruisseau, une branche secondaire du Rieutort, qui collecte les eaux du site et de la zone urbanisée voisine, créant ainsi une zone inondable centrale.

Des fossés délimitent également les franges Est et Ouest.



Photo n°1 : Vue vers le Sud-Ouest depuis la rue des Horts



Photo n°2 : Vue vers le Nord-Ouest depuis la rue des Horts



Photo n°3 : Vue en direction de l'Est



Photo n°5 : Rue des Horts



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 tampon
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Cheminement doux

Intégration paysagère et architecturale

-  Haie arborée existant
-  Alignement d'arbres à planter

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

Étant donné le contexte principalement résidentiel et pavillonnaire, le projet consistera à proposer une opération comprenant à la fois des logements individuels, et des logements intermédiaires.

Une densité de 21,5 logements par hectare est attendue. Des logements semi-collectifs viendront structurer la rue des Horts en s'alignant avec les bâtiments existants.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera aménagée perpendiculairement à la rue des Horts à l'Est.

Des cheminements doux permettant de relier la rue des Horts à l'espace inondable seront aménagés.

Insertion paysagère et architecturale

La nouvelle voie sera structurée par un alignement d'arbres. L'ensemble de l'emprise soumise au PPRI restera zone naturelle.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle
- Parc urbain en zone inondable

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une impasse de desserte à l'Est

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Espace de pleine terre dans les zones inondables

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 20% de logements sociaux sur l'opération.
- 25 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privés
- 40 % 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

Points clefs

17 145 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

PPRI

OAP 61 : ALPHONSE DAUDET



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périimètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

-  Vignes

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)
-  Sens de la pente
-  Talus
-  Fossé - gestion aérienne des eaux pluviales

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Haie basse

ETAT DES LIEUX

Le secteur *Alphonse Daudet - AU61* est situé au Sud du tissu bâti de Saint-Geniès-de-Fontedit. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de compléter l'urbanisation d'un secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

Le terrain est positionné au sein d'un tissu bâti pavillonnaire sans intérêt particulier en transition avec un espace rural situé au Sud.

L'opération n'est pas contrainte par la topographie.

Réseau viaire et accès

Le site est longé par le boulevard des Condamines au Nord, voie structurante du tissu pavillonnaire de ce secteur du village.

Le chemin de Béziers longe également le site à l'Est.

Services et commodités

Le site est proche du centre bourg doté d'équipements et de services.

Trame verte et bleue

A l'Est, le site est délimité par un talus ainsi qu'une haie basse (photos n°3 et n°4).



Photo n°1 : Vue côté Est boulevard des Condamines



Photo n°2 : Vue côté Ouest boulevard des Condamines



Photo n°4 : Vue Nord, chemin de Béziers



Photo n°3 : Vue Sud, chemin de Béziers



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
-  Placette de retournement

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter
-  Principe d'alignement

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la densification d'un quartier pavillonnaire.

Programmation

Étant donné le contexte principalement résidentiel et pavillonnaire, le projet consistera à proposer une opération comprenant des logements individuels, qu'ils soient mitoyens ou non.

Une densité de 21,5 logements par hectare est attendue.

Maillage viaire et mobilités

Une impasse sera aménagée pour desservir l'opération.

Insertion paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres longera la voirie. Une haie bocagère sera plantée sur la face Sud du site pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et les terres agricoles.

Il sera nécessaire de tenir compte de l'alignement des habitations avoisinantes afin d'assurer une continuité entre le projet et le contexte existant.

Principes - Synthèse

Programmation :

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

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à créer

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Plantation de haies bocagères en limite des terres agricoles au Sud
- Typologie de maisons individuelles en rapport avec le contexte bâti

Dispositions réglementaires

Programmation :

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

Maillage viaire et mobilités :

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

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'1 arbre tous les 12m minimum pour les alignements
- Implantation de haies bocagères en périphérie des zones agricoles

Points clefs

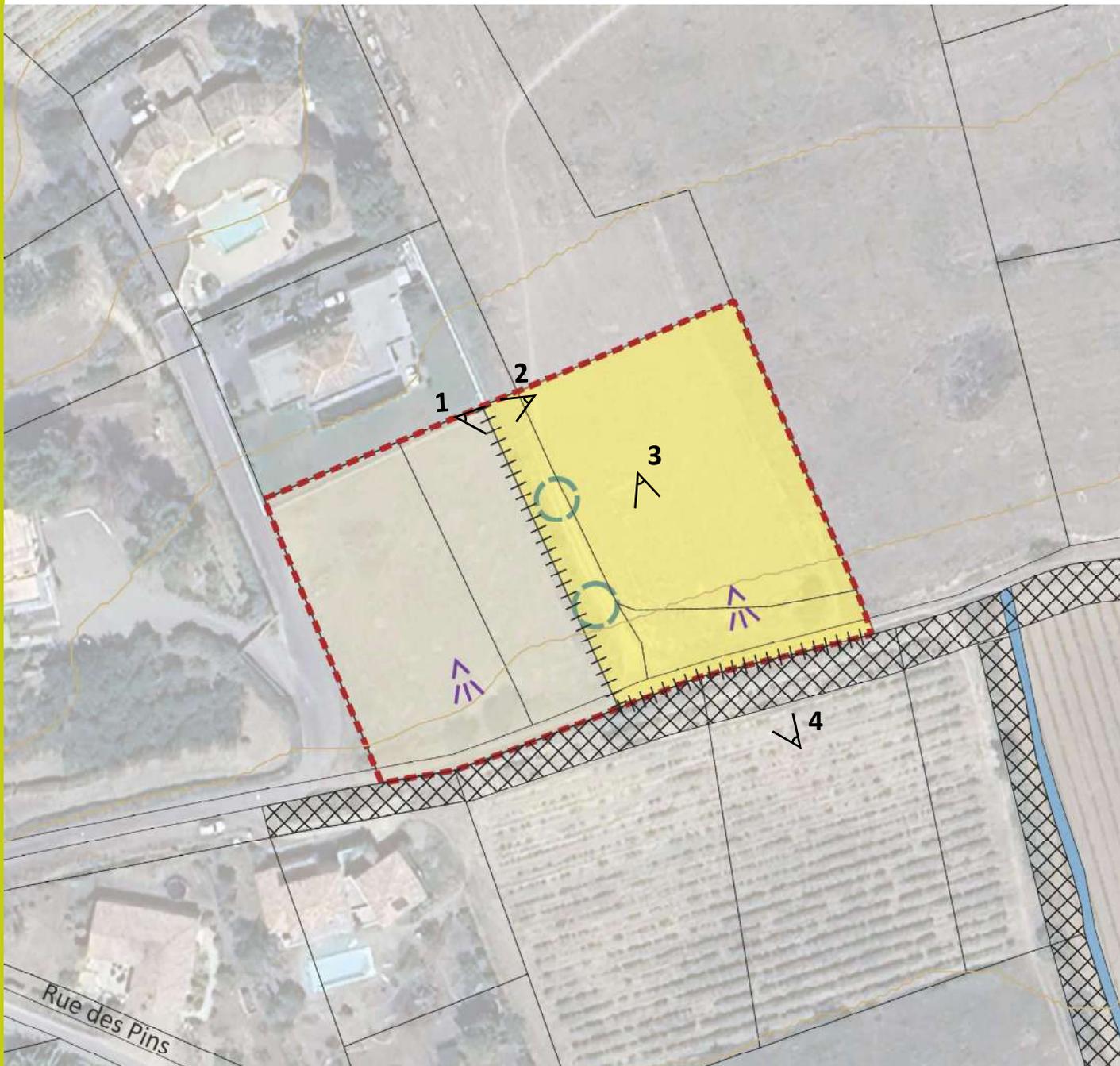
3 905 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

2AU

OAP N°62 : BOULHONNAC - ZONE AU



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

-  Terrains vagues et friches urbaines
-  Autres cultures annuelles

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)
-  Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau
-  Secteur à enjeu environnemental

Paysage et patrimoine

-  Point de vue



ETAT DES LIEUX

Le secteur *Boulhonnac - AU62* est situé à l'extrémité Est du tissu bâti de la commune.
Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle dans l'attente de projets d'équipements sportifs.

Paysage et contexte bâti

Le site, en friche depuis de nombreuses années, n'est pas construit et est principalement couvert d'une strate herbacée.

La topographie du secteur est caractérisée par un terrain en flanc de coteau.

Les vues sont ouvertes vers le Sud.

Réseau viaire et accès

L'accès au site se fait par un chemin agricole en prolongement de la rue des Pins, qui se poursuit vers l'Est jusqu'à un chemin de service relié à la RD18 au Sud.

Trame verte et bleue

Le site ne présente pas d'enjeu environnemental significatif au regard de sa couverture herbacée et sa proximité avec un tissu pavillonnaire.



Photo n°1 : Vue au niveau de la frange bâtie



Photo n°2 : Ouverture visuelle vers le Sud



Photo n°3 : Vue bâti limitrophe



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°1)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la densification du quartier pavillonnaire ainsi que la préservation de sa dimension paysagère.

Programmation

Étant donné le contexte principalement résidentiel et pavillonnaire, le projet consistera à proposer une opération comprenant des logements individuels, qu'ils soient mitoyens ou non. La densité attendue est de 21,5 logements par hectare.

Maillage viaire et mobilités

Un nouvel accès sera aménagé en prolongement de la rue des Pins, s'appuyant sur l'actuel chemin agricole. Ce chemin mesurera environ 9,50 mètres de large, incluant un cheminement doux pour piétons et cyclistes, une bande plantée, une voie, et une bande verte pour accompagner le talus.

Insertion paysagère et architecturale

La vue en direction de la plaine viticole au Sud sera à préserver.

Principes - Synthèse

Programmation :

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

Intégration paysagère et architecturale :

- Vues en direction du Sud à préserver

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 25 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privés

Maillage viaire et mobilités :

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

Intégration paysagère et architecturale :

-

Points clefs

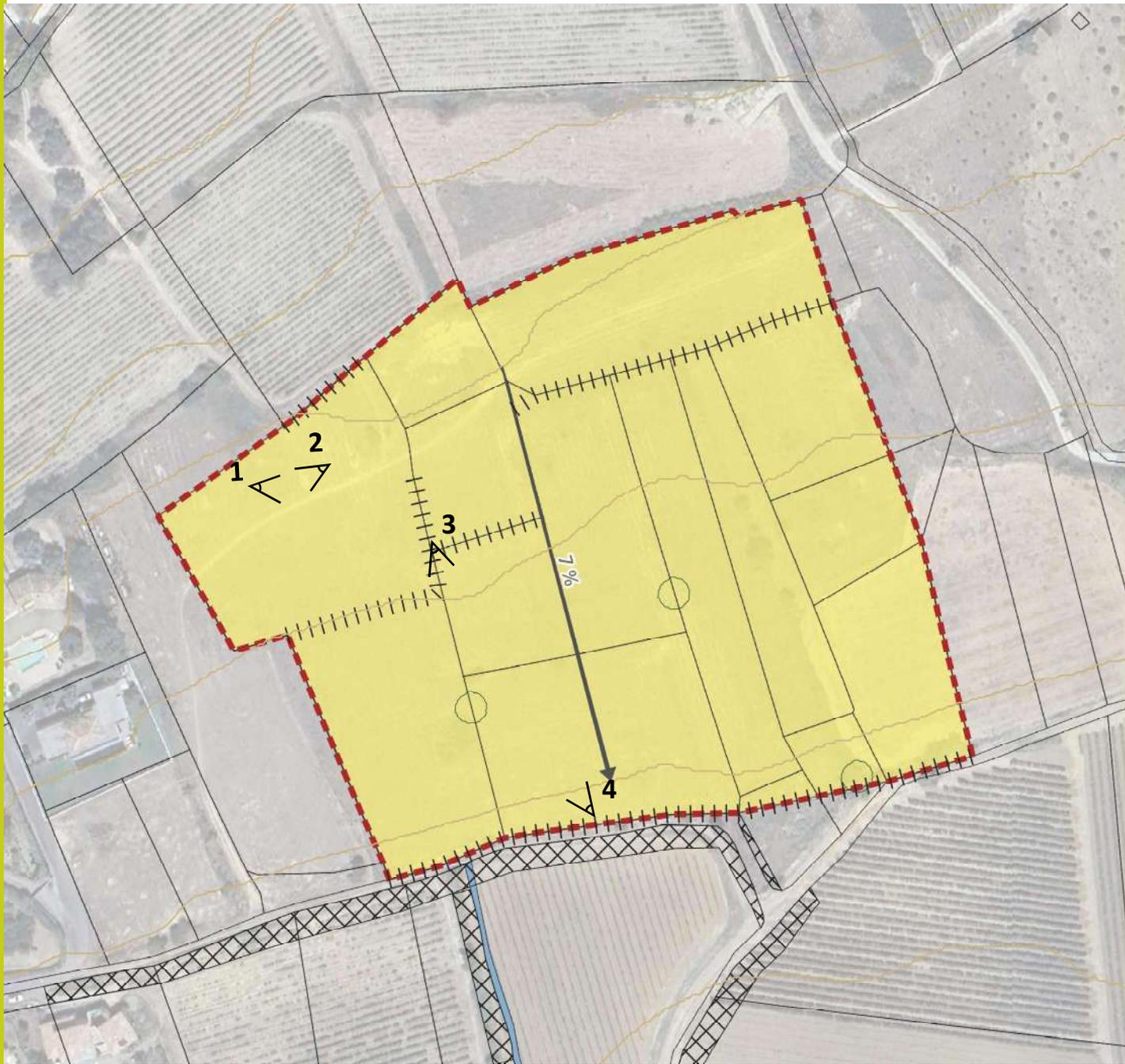
4 725 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUa

OAP 63 : BOULHONNAC - ZONE AUL



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

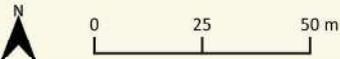
-  Périimètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

-  Autres cultures annuelles

Topographie

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



ETAT DES LIEUX

Le secteur *Boulhonnac AUL63* est situé à l'extrémité Est du tissu bâti de la commune, au-delà du secteur de AU62. Il vise la mise en place d'équipements sportifs à vocation intercommunale.

Paysage et contexte bâti

Le site, en friche depuis de nombreuses années. Bien que les talus au Nord et au Sud soient partiellement plantés, cette végétation, autrefois plus dense, se compose d'espèces typiques des milieux viticoles. Même si elle ne représente pas un enjeu écologique majeur, cette végétation partielle contribue à la perception paysagère depuis les axes routiers et les coteaux environnants.

La topographie du secteur est caractérisée par un terrain en flanc de coteau, avec un dénivelé d'environ vingt mètres entre le Nord et le Sud de la zone. Les pentes sont plus marquées au Nord, avant de s'adoucir à proximité du chemin agricole d'accès. La frange Nord est bordée par un talus de 2 à 3 mètres de hauteur, sur lequel est plantée une vigne, tandis que la frange Sud est délimitée par un talus similaire le long du chemin agricole. Un autre talus, d'environ un mètre de hauteur, se trouve au centre de la zone.

Réseau viaire et accès

L'accès au site se fait par un chemin agricole en prolongement de la rue des Pins qui se poursuit vers l'Est jusqu'à un chemin de service relié à la RD18 au Sud.

Trame verte et bleue

Situé à flanc de coteau le long de la D18, le secteur de Boulhonnac se distingue par une forte sensibilité paysagère en raison de son exposition dans un espace ouvert. Le site est très visible depuis la route départementale, notamment après la déchetterie de Magalas, ainsi que depuis certaines portions de la D909 offrant des vues dégagées. Les récentes extensions urbaines sur ce coteau ont affaibli la qualité paysagère du site.

Depuis le site, le paysage s'étend à perte de vue sur le vignoble, jusqu'au puech Montalauru, offrant une vue dégagée sur les clochers de Puimisson et Pailhès. L'urbanisation de Saint-Geniès-de-Fontedit reste discrète, dominée par les espaces ruraux. Préserver ces vues ouvertes sur le grand paysage est crucial pour valoriser les espaces agricoles et la complexité topographique du territoire. Les talus qui sillonnent le site sont des abris favorables à la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux ainsi que des refuges pour de nombreux insectes. La végétation présente ne possède que peu d'intérêt.



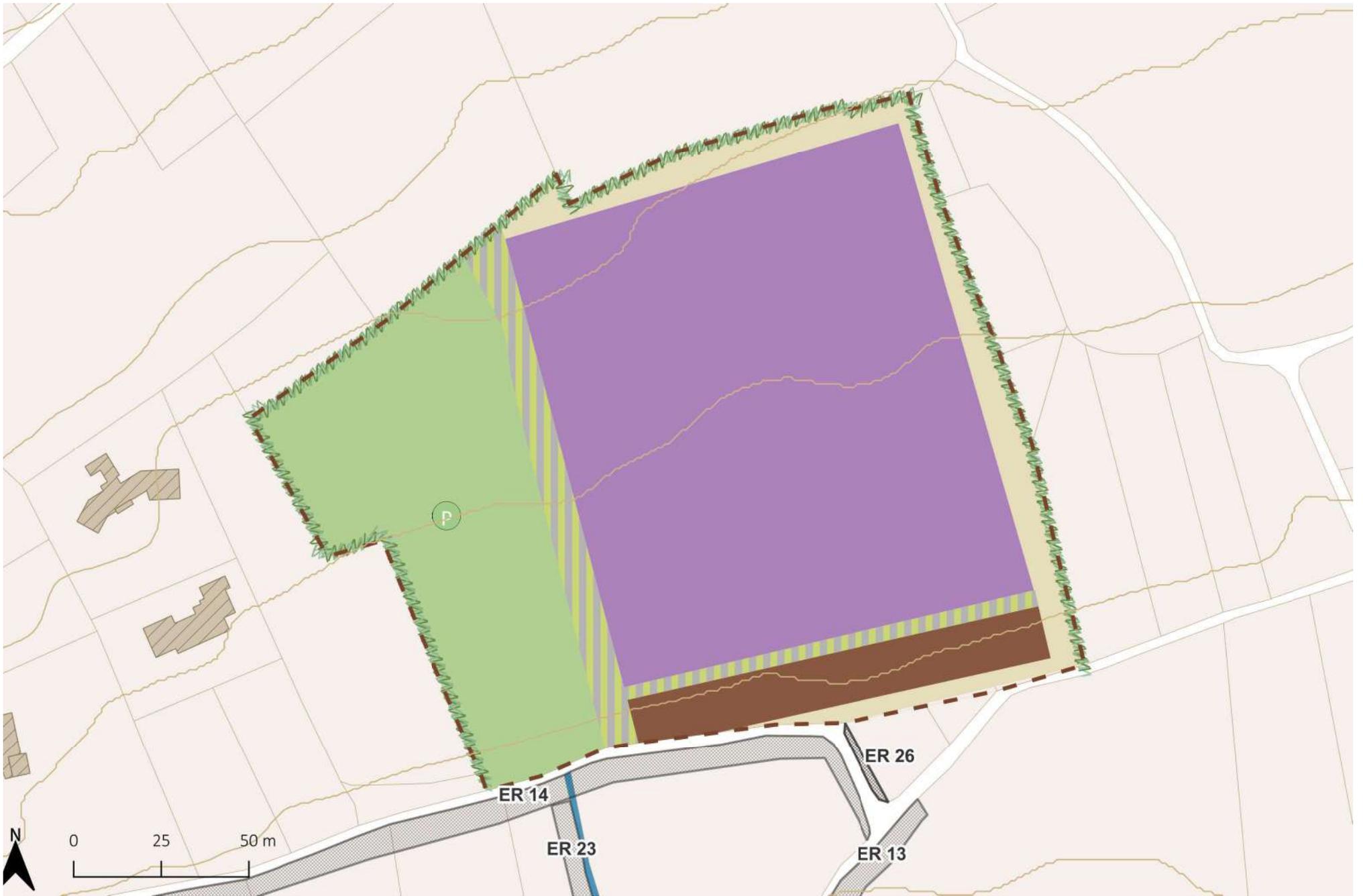
Photo n°1 : Perception des pentes du site 1



Photo n°2 : Perception des pentes du site 2



Photo n°3 : Vues ouvertes vers le Sud



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Emprises maximales dédiées aux tribunes
-  Emprises maximales dédiées aux terrains de sport
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans sa capacité à s'intégrer dans le grand paysage en fonction de l'emprise significative qu'il représente.

Programmation

La zone 1AUL sera aménagée avec des terrains de sport situés sur une zone définie sur la partie Est du périmètre d'étude entre les terrasses les plus marquées.

Des tribunes pourront être installées au Sud des terrains de sport en rapport direct avec la voie d'accès.

Les espaces de stationnement seront situés sur la partie Ouest.

Maillage viaire et mobilités

L'accès au site s'effectue par le maillage viaire existant renforcé par des élargissements à réaliser par la mise en place d'emplacements réservés.

Les espaces dédiés au stationnement seront perméables et plantés, situés en frange Ouest.

Insertion paysagère et architecturale

Les limites de l'opération seront aménagées avec des haies bocagères pour minimiser l'impact paysager du projet et affirmer une limite nette avec l'espace agricole au Nord et à l'Est et avec l'espace urbain à l'Ouest.

Les aménagements respectent les terrasses naturelles principales.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Terrains de sport
- Tribunes et vestiaires
- Stationnements

Maillage viaire et mobilités :

- Espace de stationnement perméable et ombragé

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation de haies bocagères sur les limites Est, Nord et Ouest du site

Points clefs

29 692m²

Pôle local

1 AUL

OAP N°64 : CAUNETTE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

- PLUi**
 Périmètre de l'OAP
 Emplacement réservé

- Occupation du sol (données SCoT)**
 Autres cultures annuelles

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

- Trame Verte et Bleue (TVB)**
 Haie arborée



ETAT DES LIEUX

Le secteur *Caunette - AU64* à l'Est du tissu bâti de Saint-Geniès-de-Fontedit.

Le contexte est à vocation résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Le site de l'opération se trouve dans le prolongement direct d'un tissu pavillonnaire et en second rideau par rapport à la rue des Pins au Nord.

Légèrement pentu avec une pente de 5 %, il offre une transition paysagère marquée : au Nord-Ouest, le cadre est résolument urbain, tandis qu'au Sud-Est, le paysage s'ouvre sur des terres agricoles, apportant une dualité entre contexte bâti et rural.

Réseau viaire et accès

Le site est bordé par la rue de la Caunette au Sud, mais, positionnée en contrebas d'un talus, cette voie ne permet pas un accès direct pratique au site.

Au Nord et à l'Est, il est longé par la rue des Pins.

Services et commodités

Le site jouit d'une position favorable à la fois proche des services et équipements de Saint Geniès et de Magalas et de sa ZAE.

Trame verte et bleue

Le site, actuellement une terre agricole, est bordé au Sud par un talus arboré, renforçant le caractère naturel de la zone. Ce talus est accompagné d'un mur de soutènement en pierre (voir photo n°4), qui assure la stabilité du terrain tout en ajoutant un élément visuel de qualité, typique du paysage local. Ce dispositif contribue à l'intégration paysagère et renforce le lien entre le site et son environnement.



Photo n°1 : Vue vers l'Est depuis la rue de la Caunette



Photo n°2 : Vue vers l'Ouest depuis la rue de la Caunette



Photo n°4 : Muret de soutènement



Photo n°3 : Vue depuis le talus



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

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
-  Principe d'alignement

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de sa dimension paysagère associée à la densification d'un secteur pavillonnaire.

Programmation

Étant donné le contexte principalement résidentiel et pavillonnaire, le projet consistera à proposer une opération comprenant à la fois des logements individuels, et des logements intermédiaires. Une densité de 21,5 logements par hectare est attendue. Deux espaces ouverts accueilleront des espaces verts.

Maillage viaire et mobilités

Au départ de la rue des Pins, sera créée une impasse de desserte du site.

Insertion paysagère et architecturale

La voie de desserte sera bordée par un alignement d'arbres, apportant structure et harmonie au paysage. Deux espaces communs seront aménagés pour créer des zones de respiration au sein du projet et pour préserver la vue en direction de la plaine agricole.

La haie arborée existante sera conservée afin de maintenir les habitats naturels. Le muret de soutènement sera préservé et requalifié pour renforcer son intégration paysagère et assurer la stabilité du site.

Principes - Synthèse

Programmation :

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

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une impasse de desserte
- Poches de stationnement en entrée d'opération

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Préservation du muret de soutènement
- Ouverture visuelle en direction du Sud

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 20% de logements sociaux sur l'opération.
- 25 % 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 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 150m² d'espaces verts communs

Points clefs

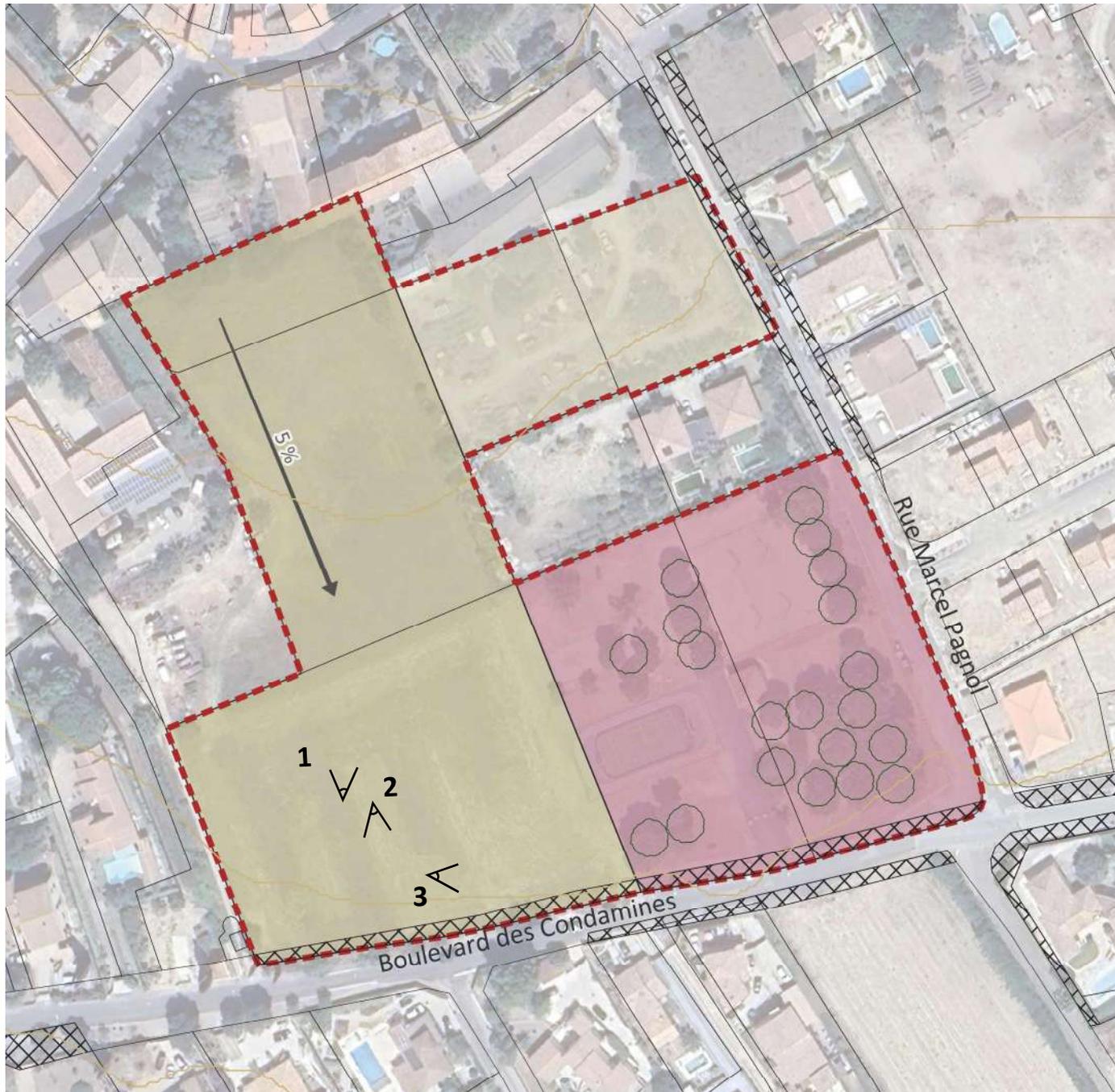
8 241m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

OAP 65 : CONDAMINES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

-  Terrains vagues et friches urbaines
-  Espaces ouverts de sports et de loisirs
-  Friches

Topographie

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

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Arbre



ETAT DES LIEUX

Le secteur *Condamines - AU65* se situe au cœur du centre bourg de Saint-Geniès-de-Fontedit. Son urbanisation présente un intérêt majeur du fait de ce positionnement. Le contexte environnant présente une vocation essentiellement mixte.

Paysage et contexte bâti

Le site de l'OAP se trouve au Sud-Ouest du centre-bourg, dans un emplacement stratégique à proximité des futurs aménagements et équipements publics. En raison de sa localisation privilégiée et du dynamisme du secteur, le site est destiné à une vocation résidentielle afin de répondre aux besoins croissants en logements dans la commune. Cet aménagement permettrait de renforcer l'attractivité de la commune tout en consolidant le tissu urbain autour du centre-bourg. Le site offre des vues dégagées sur l'urbanisation récente de la commune ainsi que sur la plaine du ruisseau de Saint-Pierre, avec les collines de Puimisson et Pailhès en arrière-plan.

Réseau viaire et accès

Le boulevard des Condamines borde le site sur toute sa limite Sud, bien que le site ne dispose actuellement d'aucun accès direct depuis cette voie. Au Nord, la délimitation est marquée par le cours Jean Moulin, séparé du site par un tissu urbain existant. Cette configuration crée une transition naturelle entre le centre-bourg et le site, permettant de préserver l'homogénéité du paysage urbain tout en facilitant une future connexion douce et intégrée avec les infrastructures environnantes.

Services et commodités

Le site se place dans un futur espace associant espaces verts, équipements sportifs et groupe scolaire.

Trame verte et bleue

La commune a réalisé un aménagement du talus par enrochement pour stabiliser les sols lors du premier élargissement du boulevard des Condamines. Dans la partie Sud-Ouest, le talus prend de l'ampleur, avec une différence de niveau atteignant près de 2,50 mètres entre le site et le boulevard. On y trouve également un vestige de mur en pierres sèches, bien que celui-ci soit dans un état de conservation très dégradé.



Photo n°1 : Vue entrée côté Ouest



Photo n°2 : Vue vers le Sud



Photo n°3 : Boulevard des Condamines



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
-  Emprises maximales dédiées à des équipements publics
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace commun végétalisé
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Cheminement doux
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecture

-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation sa dimension paysagère associé à la densification du secteur pavillonnaire.

Programmation

Étant donné le contexte principalement résidentiel et pavillonnaire, le projet consistera à proposer une opération comprenant d'habitat individuel.

Une densité de 21,5 logements par hectare est attendue.

Au Sud-Ouest, un espace sera dédié à des équipements publics.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en boucle créée à partir du boulevard des Condamines, traversant le site en direction du Nord, et aboutissant à deux sorties, l'une sur le Cours Jean Moulin au Nord et l'autre sur la Rue Marcel Pagnol. Ce maillage offrira un accès direct aux futurs équipements du quartier, tels que les écoles, les espaces verts, le terrain multisport, ainsi qu'à d'autres infrastructures essentielles.

Insertion paysagère et architecturale

La voie de desserte sera embellie par un alignement d'arbres soigneusement sélectionnés, apportant à la fois structure et cohérence au paysage environnant. Cette végétalisation contribuera à l'intégration du projet dans son environnement, en renforçant l'aspect naturel. L'intégration paysagère sera pensée de manière à respecter l'identité du quartier et à s'harmoniser avec les constructions existantes, tout en créant un lien visuel avec les équipements municipaux voisins. Ainsi, l'aménagement de la voie et des espaces paysagers visera à créer un équilibre entre le développement urbain et la préservation de la qualité de vie dans la commune.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Vocation d'habitat
- Espace de pleine de terre privatif
- (intégration des équipements au Sud dans le périmètre)

Maillage viaire et mobilités :

- Connexion du boulevard des Condamines, de la rue Marcel Pagnol et du cours Jean Moulin

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Typologie de maisons individuelles en rapport avec le contexte existant

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 20% de logements sociaux sur l'opération.
- 40 % 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
- 1 arbre tous les 150m² d'espaces verts communs

Points clefs

24 163 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

OAP 66 : RUE DU MOULIN



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Risque inondation

PPRi

-  PPRi Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

-  Bâti individuel lâche
-  Réseaux routiers
-  Parcs aménagés
-  Espaces ouverts de sports et de loisirs

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau

-  Arbre



ETAT DES LIEUX

Le secteur de l'OAP *rue du Moulin - UB 66* est situé dans le centre du village de Saint-Geniès-de-Fontedit. Elle doit à la fois permettre une densification du tissu bâti et une requalification de ses espaces publics avec une offre en stationnement renouvelée.

Paysage et contexte bâti

L'opération se place au cœur du centre village de la commune. Site stratégique entre centre ancien et cave coopérative, il voit la juxtaposition d'une parcelle déjà construite (hangar dans l'angle Sud-Est), d'un espace public avec jeux pour enfants et d'un parking de stationnement.

Les voies à l'Est et au Sud voient leurs constructions venir à l'alignement.

Réseau viaire et accès

Le site est longé côté Nord par la rue du Moulin, au Sud par la rue des Castans et à l'Ouest par la rue des Horts. Elle est traversée par la rue de l'ancienne Gendarmerie.

Le site possède un parking utilisé par les habitants du centre bourg.

Services et commodités

Le site se trouve à proximité immédiate de l'offre en services et équipements du centre bourg.

Des emplacements réservés sont définis pour augmenter l'offre en stationnement au centre du site et le long de la rue du Moulin (côté cave coopérative).

Trame verte et bleue

Un alignement de platanes longe la rue du Moulin au Nord sur le domaine public.

Le site est arboré de pins.

La parcelle à l'Est de la rue de l'ancienne Gendarmerie accueille un jardin.



Photo n°1 : Vue rue du Moulin en direction de l'Est



Photo n°2 : Vue rue du Moulin en direction de l'espace public



Photo n°3 : Vue du parking avec la cave coopérative en arrière-plan



Photo n°4 : Vue en direction du centre ancien



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 public

 Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Arbre à préserver

 Alignement d'arbres à planter

 Principe d'alignement

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

PLUi

 Emplacement réservé

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de sa dimension paysagère associée à la densification d'une partie du tissu bâti ancien.

Programmation

Compte tenu du contexte dense et de la dynamique urbaine du centre-bourg, le projet s'orientera vers la création de logements collectifs, respectueux de l'échelle et du tissu existant, sur la partie Est déjà construite.

Les bâtiments proposés auront une hauteur limitée à un étage (R+1).

Une densité de 21,5 logements par hectare sera respectée, garantissant un développement maîtrisé et intégré. Ce projet vise à répondre aux besoins en logements tout en respectant l'équilibre entre urbanisation et préservation des espaces de vie et des qualités paysagères du centre-bourg.

Maillage viaire et mobilités

Les voiries existantes devront être requalifiées pour améliorer l'accès à de nouveaux espaces de stationnement.

Insertion paysagère et architecturale

Le développement de l'urbanisation se fait en reprenant les volumétries et le type d'implantation des bâtiments les plus proches, à savoir les R+1 à l'alignement rue du Moulin ou rue des Castans.

Rue du Moulin, la présence de platanes d'alignement impose un recul.

Les espaces publics sont maintenus et requalifiés. Les pins présents sur le site seront conservés pour maintenir la biodiversité et contribuer à l'ombrage. Des plantations complémentaires viendront également enrichir l'aménagement.

Le parking actuel, imperméable et non planté, sera réaménagé afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie et les ombrages par des arbres de haute tige.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de 21,5 logements/ha minimum
- Espace vert requalifié
- Production de logements collectifs
- Espace de pleine de terre privatif

Maillage viaire et mobilités :

- Parking perméable
- Requalification de la voirie

Intégration paysagère et architecturale :

- Principe d'alignement le long de la rue du Moulin (en retrait de la limite avec l'espace public pour tenir compte des platanes existants) et de la rue des Castans
- Volumes bâtis en continuité avec l'urbanisation existante
- Préservation et requalification des espaces publics
- Préservation des pins existants

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 10 % d'espaces de pleine terre sur les espaces privés

Maillage viaire et mobilités :

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

Intégration paysagère et architecturale :

- Urbanisation avec des constructions de maximum R+1
- 1 arbre tous les 150m² d'espaces verts communs
- Coefficient de ruissellement de maximum 0,5 pour les places de stationnement (hors PMR)

Points clefs

4 745m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

UB

OAP 67 : ENTRÉE DE VILLE NORD



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

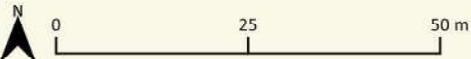
-  Terrains vagues et friches urbaines
-  Autres cultures annuelles

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau
-  Arbre
-  Olivier
-  Haie arborée
-  Haie monospécifique



ETAT DES LIEUX

Le site de l'OAP «Entrée Nord» est localisé à l'extrémité Nord de la commune de Saint-Geniès-de-Fontedit. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg.

Paysage et contexte bâti

Implanté à l'entrée Nord de la commune, le site se compose de deux parties bien distinctes. Au Nord, la parcelle est une pâture ouverte, utilisée pour le pâturage et offrant un paysage dégagé. Au Sud, se trouve un ancien oliveraie, témoignant d'une activité agricole passée, aujourd'hui en partie abandonné mais encore ponctué d'arbres fruitiers. Ce contraste entre les deux zones confère au site une diversité paysagère et écologique intéressante, tout en reflétant l'histoire rurale de la commune.

Réseau viaire et accès

Le site est accessible par le cours Lafayette à l'Est et la rue Fontarrite au Nord-Ouest bénéficiant ainsi de trois points d'entrée pratiques. Idéalement situé, il se trouve à seulement 7 minutes à pied du centre-bourg de la commune, offrant une connexion rapide et facile aux commerces, services et équipements locaux.

Services et commodités

Cette proximité avec le cœur du village en fait un emplacement stratégique, alliant calme et accessibilité.

De plus, le site se situe à seulement 5 minutes en voiture de la zone d'activité «L'Audacieuse» de la commune de Magalas, qui regroupe un large éventail de services

et de commodités. Cette proximité permet un accès rapide à des commerces, des entreprises locales, ainsi qu'à divers équipements professionnels et logistiques, renforçant ainsi l'attractivité du site pour les habitants et les usagers..

Trame verte et bleue

Au Nord, le site est occupé par une pâture sans particularité notable (voir photos n°1 et n°2). Cette zone se caractérise par un paysage ouvert et dépourvu de végétation spécifique. Les deux parties du site sont séparées par une haie monospécifique, formée d'une seule essence végétale, qui crée une frontière naturelle entre les zones (voir photo n°3).

Le long de la rue de Brunels, une rangée d'oliviers a été plantée, apportant un caractère méditerranéen au site et renforçant son intégration dans le paysage local. Par ailleurs, la cour Lafayette est bordée par une haie arborée qui délimite clairement le site tout en offrant un écran visuel et une barrière végétale, contribuant à l'esthétique et à la biodiversité des abords du site.



Photo n°1 : Vue du site



Photo n°2 : Chemin entre les 2 terrasses hautes



Photo n°3 : Vue de la terrasse basse



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

Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres à planter

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Programmation

La vocation du site est principalement résidentielle, avec une densité prévue d'environ 21,5 logements par hectare, offrant ainsi un équilibre entre optimisation de l'espace et respect du cadre environnant. Compte tenu du contexte bâti local, caractérisé par une faible densité et la prédominance d'habitations individuelles, le projet sera composé de logements individuels, accolés ou isolés, afin de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant tout en répondant aux besoins actuels en matière de logement.

Au Nord, un espace commun végétalisé sera aménagé, jouant un double rôle : protéger les habitations de la circulation et créer un cadre de vie agréable pour les résidents. Cet espace, pensé comme un lieu de rencontre et de détente, renforcera également la qualité paysagère du site tout en contribuant à la préservation de la biodiversité locale.

Maillage viaire et mobilités

L'accès au site se fera par l'Ouest, via la rue de Brunels et la rue Fontarrite, qui nécessiteront une requalification pour répondre aux normes actuelles de circulation et de sécurité. De plus, des aménagements paysagers seront envisagés pour

harmoniser l'entrée du site avec son environnement et créer une transition fluide vers la zone résidentielle.

Insertion paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres sera planté le long du Cours Lafayette afin de limiter les nuisances sonores et de réduire le vis-à-vis avec les espaces voisins.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

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

Maillage viaire et mobilités :

- Rue de Brunels à requalifier

Intégration paysagère et architecturale :

- Espace commun en frange nord
- Typologie de maisons individuelles en rapport avec le contexte bâti

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 30 % 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)

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logement 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

6 034m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa