

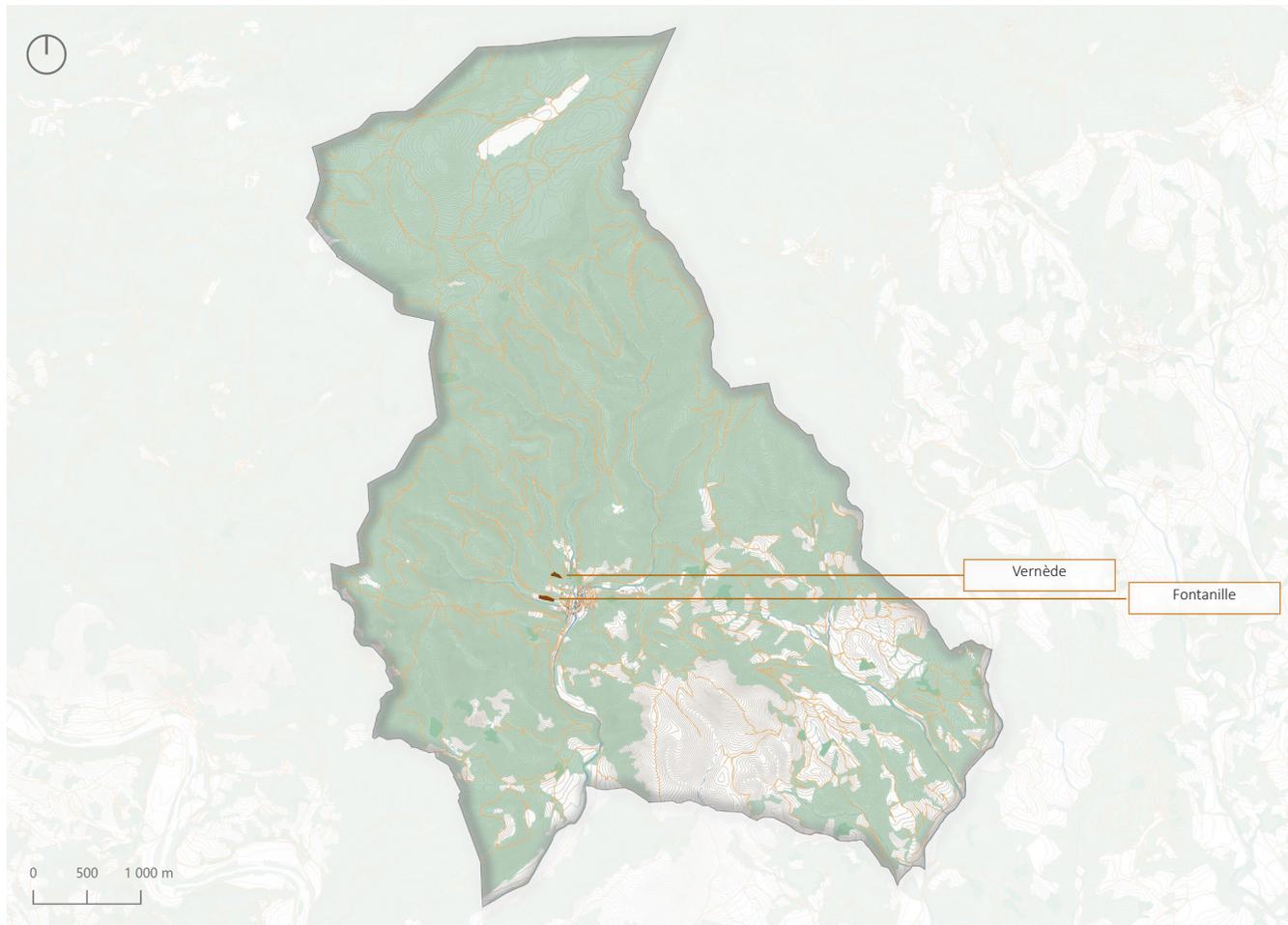
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Saint-Nazaire-de-Ladarez

Saint Nazaire de Ladarez



OAP 68 : Vernède

Numéro : AU068

2 986 m²

N° de parcelle :

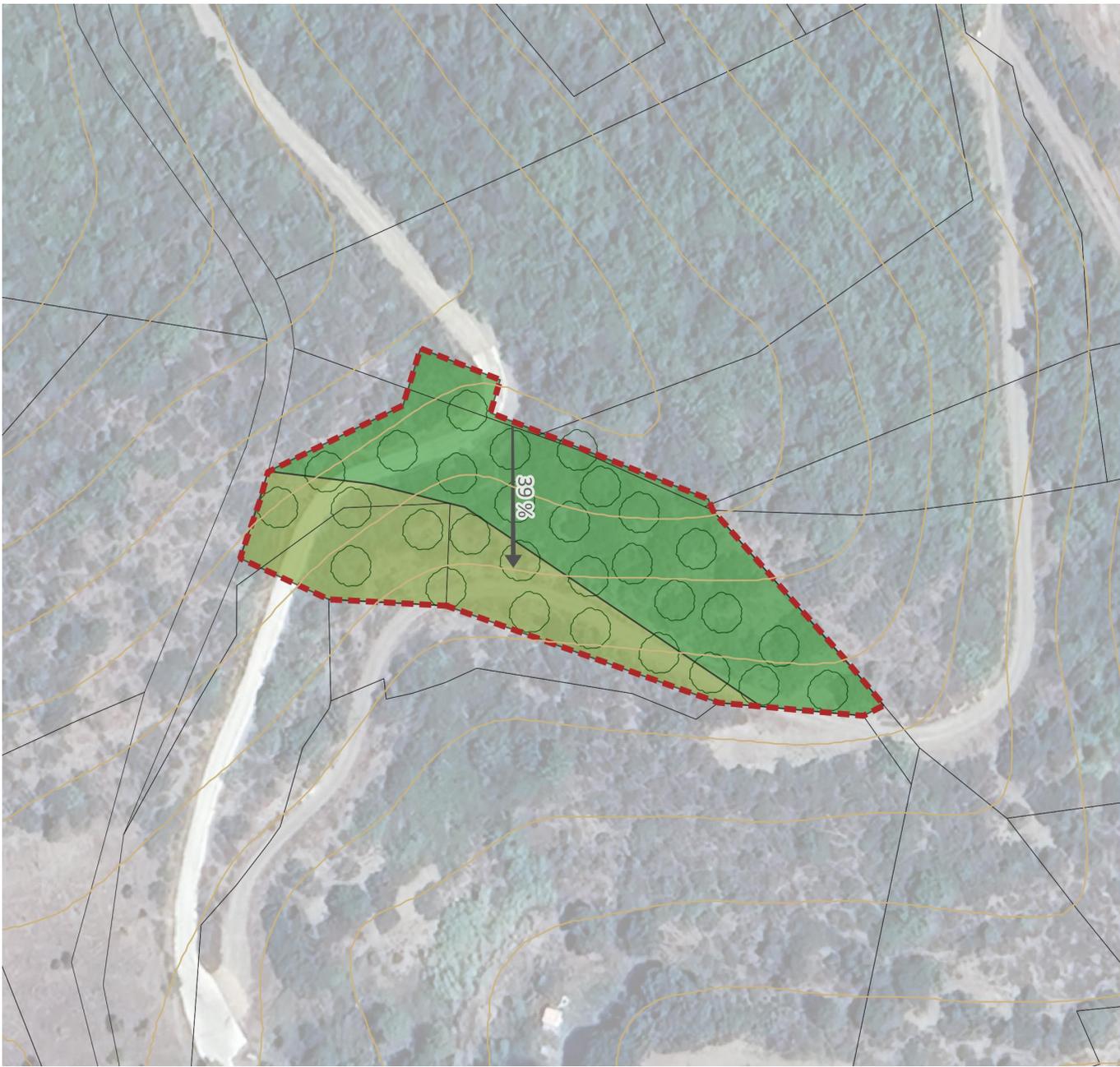
OAP 69 : Fontanille

Numéro : AU069

5 034m²

N° de parcelle : 561, 550, 547, 552, 553, 546

OAP 68 : VERNÈDE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

-  Forêts
-  Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Topographie

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

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Arbuste

ETAT DES LIEUX

La zone AU068 - Vernède est située au Nord-Ouest du centre village.

Compte tenu du caractère contraignant de toute extension du village (topographie, risques d'inondation et de feux de forêt, voiries étroites), elle constitue une opportunité foncière intéressante à mobiliser, les terrains étant communaux.

Paysage et contexte bâti

L'opération apparaît en discontinuité du tissu bâti existant. Elle se positionne sur une croupe dominée par une végétation pauvre, sur un sol schisteux parfois affleurant.

À 150m au Sud, une croupe similaire a connu une urbanisation limitée avec des villas bâties en ligne de crête. Entre les deux croupes, la topographie forme un amphithéâtre dont la partie basse, plate, est destinée à accueillir des jardins partagés (programmation définitive en cours de définition).

Les vues s'ouvrent sur le village et les collines boisées voisines.

Réseau viaire et accès

Des pistes ont été aménagées à l'Ouest et au Sud (voie récente non encore cadastrée) du site afin de faciliter la desserte du Nord et de l'Est du village et la défense incendie. Ce sont ces pistes qui permettent d'envisager une urbanisation nouvelle.

La voie en partie Ouest dessert le terrain à son point haut, tandis que la voie au Sud est située en contrebas.

Services et commodités

Le village en contrebas est doté d'une école et de commerces de proximité en nombre limité.

Malgré la pente, le trajet est faisable à pied en un temps réduit.

Trame verte et bleue

Le site est en friche avec des affleurements rocheux.

Il est boisé avec une flore méditerranéenne caractéristique.



Photo n°1 : Vue depuis l'entrée Sud du village



Photo n°2 : Vue de la piste au Sud et du terrain



Photo n°4 : Vue du terrain en contrebas destiné à accueillir des jardins



Photo n°3 : Vue en direction de la croupe située plus au Sud



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération qui fasse sens sur un site naturel en discontinuité avec le village.

Programmation

Le site est destiné à un usage résidentiel, avec une densité prévue d'au moins 16 logements par hectare. La typologie des bâtiments sera axée sur des logements individuels, qu'ils soient accolés ou indépendants, offrant ainsi une diversité dans les formes d'habitat. Afin de respecter et préserver la topographie naturelle du terrain, les constructions seront réalisées en bois et sur pilotis, s'intégrant harmonieusement dans le paysage tout en minimisant l'impact sur le relief existant.

Maillage viaire et mobilités

La desserte est privilégiée par une voie en impasse en partie haute des terrains à partir de la voie existante à l'Ouest. Ce choix facilite les accès et permet de proposer des jardins et des vues ouvertes en direction du Sud.

Un espace de stationnement est prévu à l'entrée de l'opération.

Intégration paysagère et architecturale

La circulation et l'ensemble des espaces communs doivent rester perméables afin d'éviter un vocabulaire trop urbain.

Le bâti est construit au plus près de l'impasse afin de créer une ambiance de hameau rural et d'optimiser les usages sur des terrains pentus.

Le bâti est envisagé en ordre discontinu avec éventuellement des édifices jumelés afin de laisser une large place à la végétation existante et impacter le moins possible les sols.

Il n'existe pas d'espace commun conséquent car les espaces fédérateurs principaux sont à trouver au village. Néanmoins, l'impasse est aussi à envisager comme un tel espace.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble en 1 phase

Programmation :

- Densité de 16 logements/ha minimum
- Programmation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte en impasse à partir de la voie existante à l'Ouest

Insertion paysagère et architecturale :

- Implantations en rapport direct avec la voie d'accès : principe de frontalité / alignement sur la voie d'accès
- Urbanisation en ordre discontinu ou constructions jumelées pour laisser des respirations paysagères / ouvertures visuelles
- Maintien d'une partie du couvert végétal existant / d'espaces de pleine terre en fonds de parcelles

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 25% d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles

Maillage viaire et mobilités :

- 2 places par logements sur les parcelles privées et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

- Maintien de 50% des espaces en pleine terre

Points clefs

2 986 m²

16,1 lgts/ha

2AU

OAP 69 : FONTANILLE

ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

 Bande de protection le long des cours d'eau

PPRi

 PPRi Zone rouge

 PPRi Zone bleue

Occupation du sol (données SCoT)

 Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

 Arbre

 Arbuste



ETAT DES LIEUX

La zone AU069 - Rue de Fontanille est située à l'Ouest du centre village.
A proximité immédiate de celui-ci, elle suit le vallon du ruisseau de Vanières.

Paysage et contexte bâti

Le terrain se trouve au Nord du ruisseau de Vanières dont il est séparé par une bande arborée d'environ 20m.

Il se partage entre un talus significatif et une partie plane sur l'essentiel de sa surface. Il s'agit ainsi de l'un des très rares terrains plats en continuité du centre village. Au Nord de la rue, les terrains sont marqués par une pente abrupte.

La zone à urbaniser permet de relier le tissu bâti du centre village à 2 constructions plus à l'Ouest. L'urbanisation est pavillonnaire et les terrains limitrophes sont soumis à la même contrainte topographique : ce sont des rampes aménagées qui permettent d'accéder aux bâtiments construits en contrebas de la voie.

Réseau viaire et accès

Le site présente la particularité de se situer en continuité du tissu bâti existant du centre-village sans être accessible en automobile depuis celui-ci. En effet, il faut emprunter une route à l'Ouest du cimetière (entrée Sud du village) pour le rejoindre après quelques kilomètres.

Comme indiqué précédemment, l'accès est particulièrement contraint par la topographie.

Services et commodités

Le village est doté d'une école et de commerces de proximité en nombre limité.

Le trajet est facilement faisable à pied.

L'accès automobile est paradoxalement plus long.

Trame verte et bleue

Il s'agit d'une parcelle en friche en cours de recolonisation avancée par la végétation ligneuse. Le bas de pente est occupé par la ripisylve du ruisseau de Vanières, qui est très bien conservée et doit être préservée dans le projet. La végétation de la parcelle est diversifiée mais ne présente pas un intérêt majeur (surtout des essences pionnières et pas de vieux arbres à cavités), cependant ce type d'habitat est très favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux nicheurs (la plupart étant protégés en France), et également favorable à une petite faune variée ainsi qu'à des mammifères plus gros qui peuvent venir s'y nourrir ou y trouver un accès pour venir s'abreuver au cours d'eau.



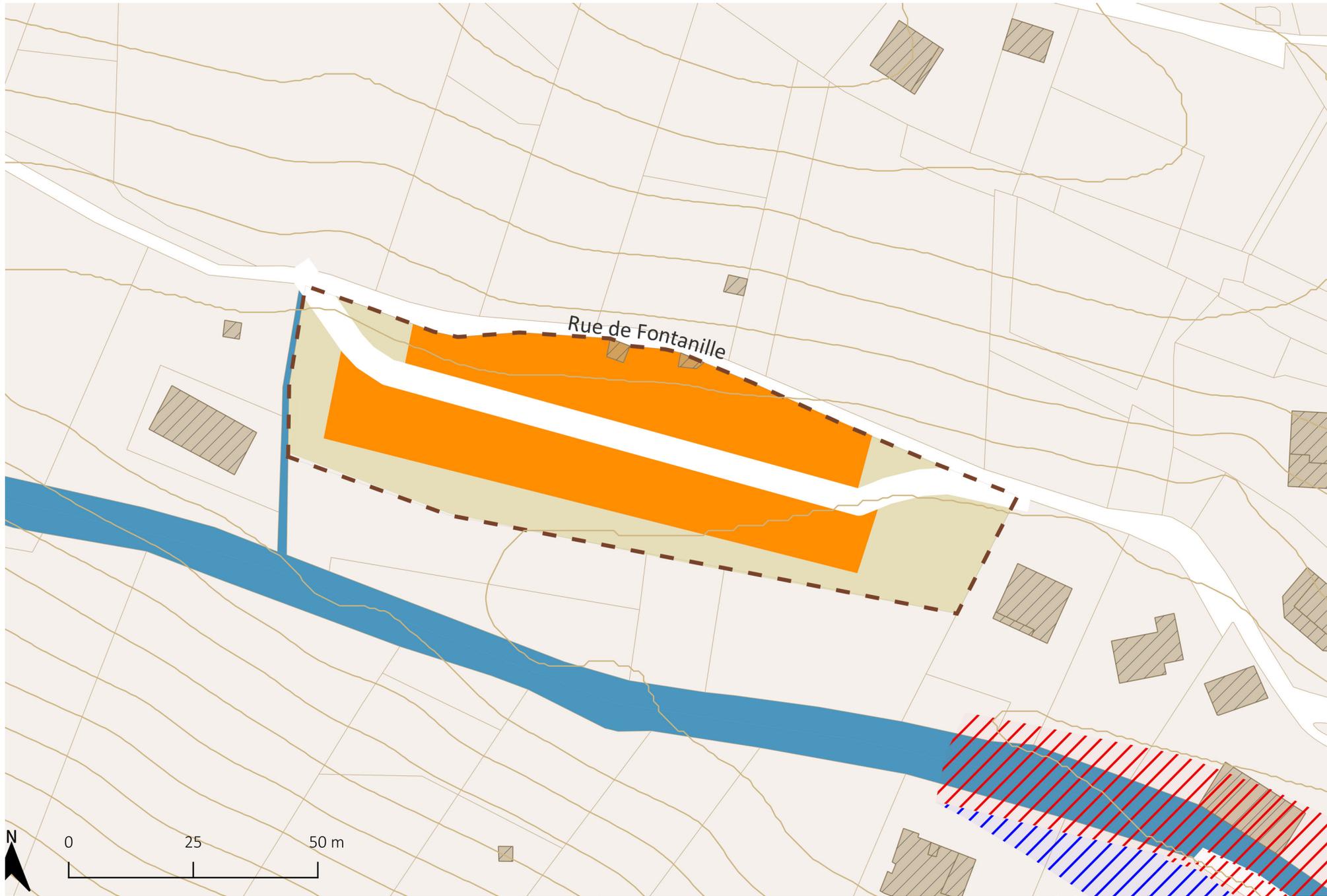
Photo n°1 : Vue de la rue de Fontanille en direction de l'Ouest



Photo n°2 : Vue u terrain en direction du Sud



Photo n°3 : Vue de la rue de Fontanille en direction du village



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

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une nouvelle offre urbaine à proximité du centre village alors même que le site de celui-ci est particulièrement contraint.

Programmation

La vocation de l'opération est résidentielle, avec une densité prévue de 16 logements par hectare minimum. La typologie des bâtiments sera axée sur des logements individuels, qu'ils soient accolés ou indépendants, offrant ainsi une diversité dans les formes d'habitat.

Maillage viaire et mobilités

2 hypothèses d'implantation du bâti (co)existent (voir ci-dessous). La première ne nécessite pas la création d'une nouvelle voie. En effet, le fait d'être desservi directement par la rue de Fontanille permet d'envisager des implantations sur la partie en talus et de simple élargissements pour permettre le stationnement. Cette option est celle qui avait été envisagée dans le cadre d'une étude urbaine en marge d'un Atelier des Territoires dédié à la thématique des Sols vivants (Belvédère architectes) qui visait notamment à préserver les terres portant un intérêt agronomique/agricole.

Une seconde option, dans la même logique que les dessertes observables le long de la rue de Fontanille, est celle d'une urbanisation de la partie plane qui nécessiterait la création d'une voie accessible par des rampes à simple ou double sens de circulation.

Des espaces de stationnement communs sont aussi à prévoir le long de cette voie.

Intégration paysagère et architecturale

2 hypothèses d'implantation coexistent; l'opération finale pourra les combiner comme elle pourra n'opter que pour une des deux.

Chacune d'entre elles répond à des logiques différentes :

- . d'une part une logique de préservation d'espaces nourriciers avec une implantation dans le talus. Cette option est plus coûteuse au niveau architectural mais permet de faire la place à des projets intéressants sur le plan formel (constructions sur pilotis, développement sur plusieurs niveaux, vues ouvertes sur le vallon)

- . d'autre part une logique d'urbanisation pragmatique qui investit des terrains plats, moins exigeants au niveau constructif, même si le coût d'une voie supplémentaire est nécessairement significatif.

Le dessin de l'OAP associe les 2 options.

Un point est également à considérer : l'interdiction de linéaires bâtis continus. L'objectif est, en partie haute comme en partie basse, de maintenir des échappées visuelles en direction de la rivière et de la trame arborée (ou de futurs jardins nourriciers) qui peuvent aussi permettre d'éviter des vis-à-vis entre les constructions.

Principes d'aménagement

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 16,1 logements/ha minimum
- Programmation à vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte par une boucle de desserte ou une impasse à partir de la rue de Fontanille

Insertion paysagère et architecturale :

- Implantations possibles la fois sur le talus et en partie basse
- Urbanisation en ordre discontinu ou constructions jumelées pour laisser des respirations paysagères / ouvertures visuelles
- Frange Sud à maintenir en espace de pleine terre formant une transition avec la bande arborée / futur espace à vocation agricole et/ou maraîchère

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 50 % 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

Points clefs

5 034 m²

16,1 lgts/ha

1 AUa

