

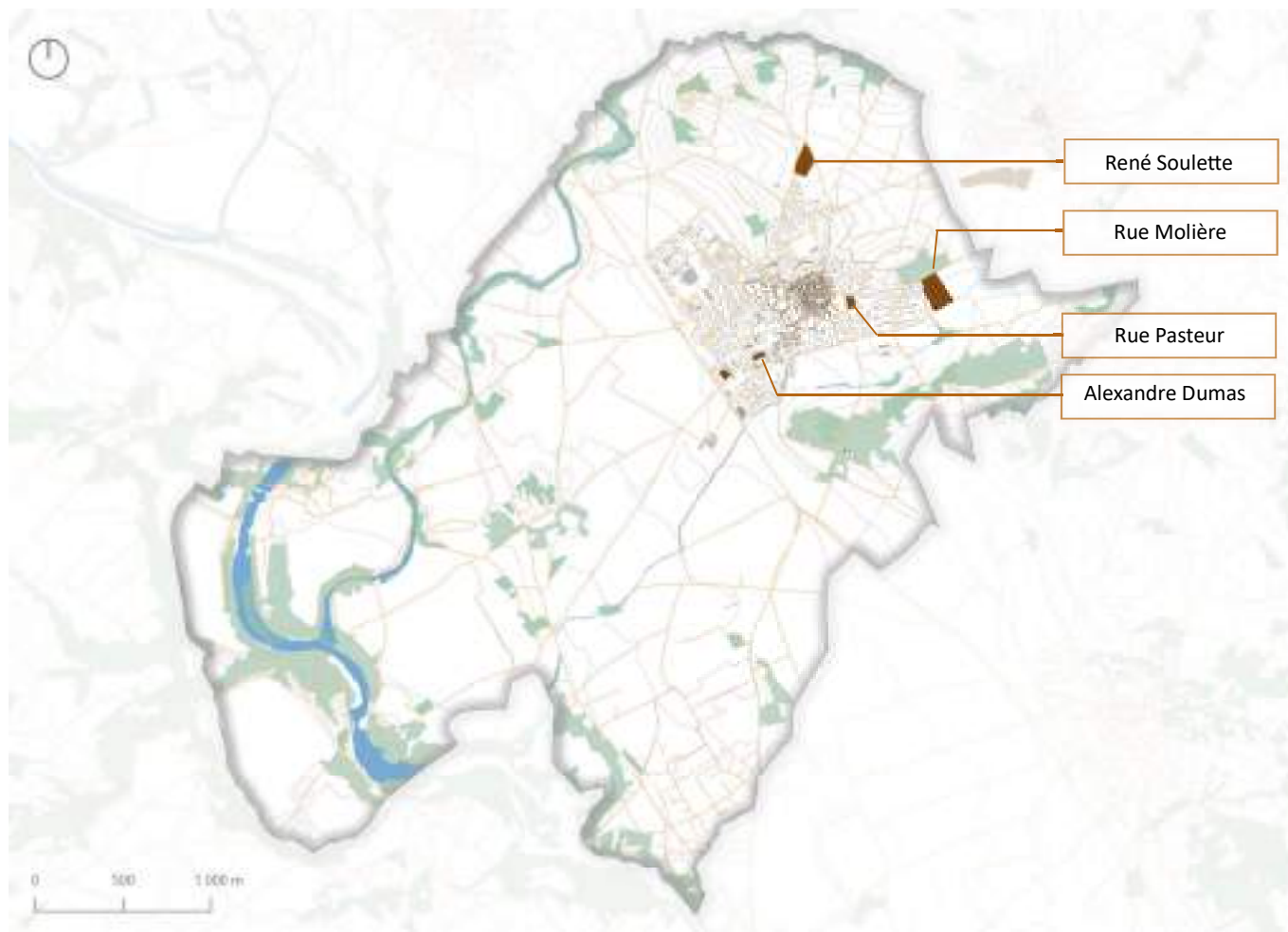
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Thézan-lès-Béziers



Thézan-lès-Béziers



OAP n°68 : Molière

Numéro : AU68

21 923m²

N° de parcelle : 21, 24, 172, 173

OAP n°69 : René Soulette

Numéro : AU69

12 285 m²

N° de parcelle : 1, 2

OAP n°70 : Alexandre Dumas

Numéro : AU70

2 306 m²

N° de parcelle : 115, 118

OAP n°71 : Rue Pasteur

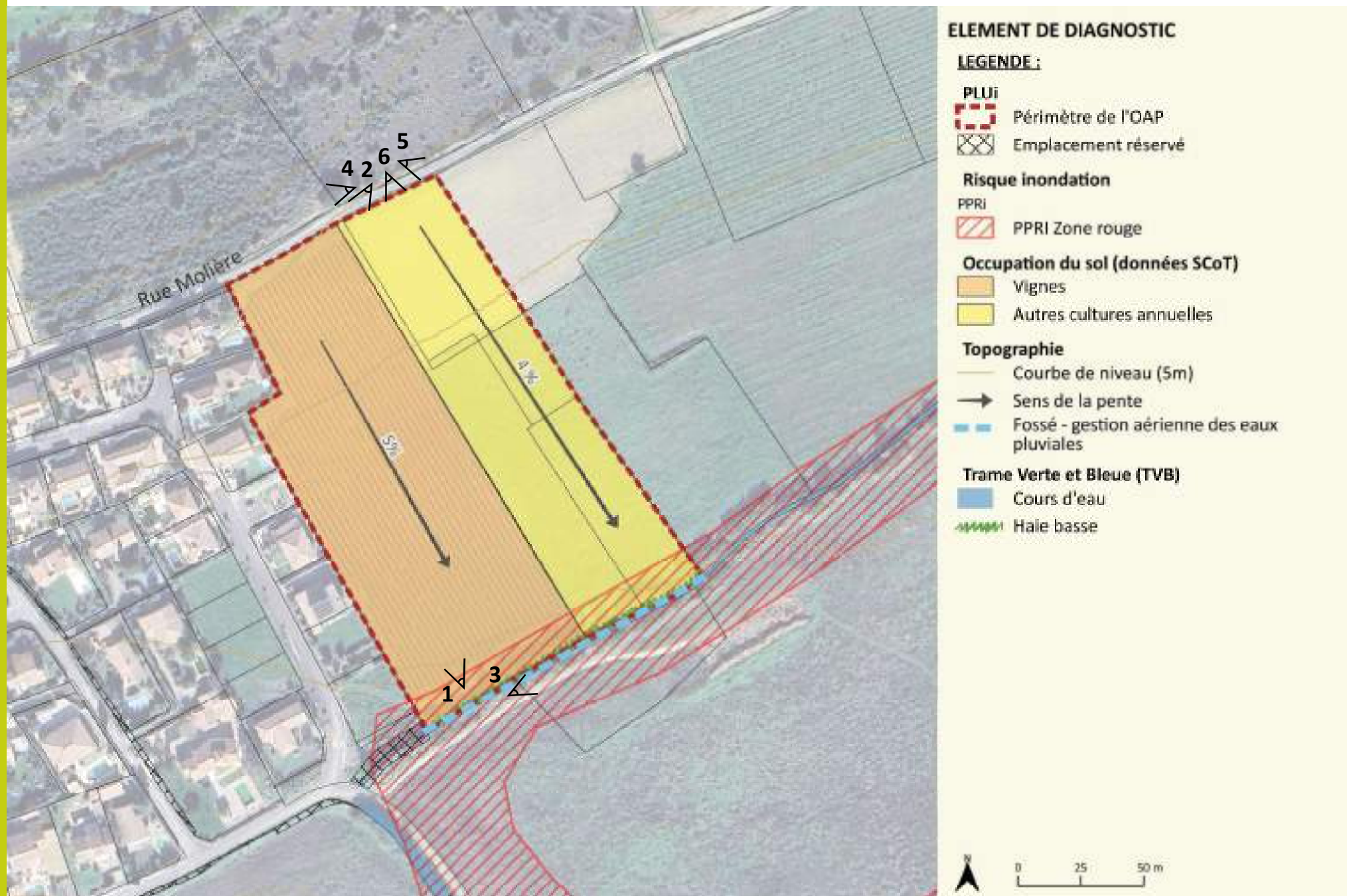
Numéro : AU71

2 955 m²

N° de parcelle : 157



OAP N°68 : MOLIÈRE



ETAT DES LIEUX

La secteur AU68 - Molière est situé à l'intérieur de la commune de Thézan-lès-Béziers.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire. Le contexte est à vocation essentiellement pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

Les terrains présentent une pente du Nord-Ouest vers le Sud-Est (photo n°6), sans offrir de point de vue particulièrement remarquable dans ce contexte pavillonnaire. À l'Ouest du site, le paysage a un caractère périurbain, tandis qu'à l'Est, il s'ouvre sur des vignobles (voir photo n°7).

Les quartiers voisins sont composés de maisons pavillonnaires, avec une densité d'environ 10 logements par hectare.

La limite Sud du site est définie par un ruisseau temporaire bordé d'une ripisylve. En direction de l'Est, le terrain est caractérisé par un léger vallonnement.

Réseau viaire et accès

Paradoxalement, malgré la continuité urbaine, le secteur reste relativement enclavé. Au Sud, l'urbanisation existante est desservie par la rue Charles Guy. Seule la rue Molière, une voie relativement étroite, longe le site pour desservir Pailhès (voir photo n°4).

Cette voie se situe en amont du site. La parcelle n°21 est séparée de la route par un talus, tandis que pour les parcelles n°24 et n°26, le talus s'estompe.

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle de la commune, le centre avec ses équipements est facilement accessible à pied, pour environ 5min.

Trame verte et bleue

Le ruisseau temporaire au Sud est bordé d'une ripisylve relativement dense (voir photo n°3), elle est accompagnée de beaucoup de canne de Provence, de ronces et d'un peupliers et frênes. Bien que le ruisseau semble avoir un régime temporaire, une zone inondable lui est associée. Cette trame est à préserver.

La parcelle n°21 est entièrement occupée par des vignes (voir photos n°1 et 2).



Photo n°1 : Vue depuis le Sud du site



Photo n°2 : Vue depuis la rue Molière



Photo n°4 : Délimitation Nord du site



Photo n°3 : Zone PPRI au Sud de l'opération



Vue par drone depuis le Nord du terrain

ETAT DES LIEUX



Photo n°5 : Parcelle n°24



Photo n°6 : Nord-Ouest vers le Sud Est



Photo n°7 : Vue drone Est vers l'Ouest



Plan local d'urbanisme intercommunal des Avant-Monts

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
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Maîtrise des eaux pluviales

-  Emplacement indicatif d'un potentiel bassin de rétention

Maillage viaire et mobilités

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

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

Le principal enjeu du projet est de mettre en place une opération permettant de densifier et diversifier l'offre urbaine. La localisation en périphérie du tissu bâti nécessite également une attention particulière à la relation avec l'espace rural.

Programmation

Le site est destiné à une utilisation résidentielle, avec une densité d'au moins 30,1 logements par hectare. Du fait du contexte peu dense, principalement composé de maisons individuelles, le projet comprendra des logements individuels ou mitoyens. Des logements collectifs seront disposés en coeur d'opération avec un moindre impact paysager.

Maillage viaire et mobilités

Pour s'intégrer au projet, la rue Molière sera aménagée et élargie. La nouvelle voirie établira une liaison avec l'impasse des Canelles. Il est prévu de mettre en place une route en boucle pour desservir les logements au Sud, avec principalement des espaces de stationnement regroupés dans des zones dédiées.

Des ouvertures seront aménagées pour créer des continuités entre la voirie et les espaces communs. Les espaces publics seront également agrémentés d'un cheminement piéton et cyclable, offrant ainsi la possibilité de prolonger les sentiers de randonnée existants des alentours.

Intégration paysagère et architecturale

Les franges sont traitées avec des espaces verts de pleine terre et des haies bocagères.

Un espace non bâti plus important sera prévu sur la frange Sud pour respecter les limites établies par le PPRI.

La voirie sera plantée d'alignements d'arbres.

Les ripisylves sont protégées.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Connexions par la rue Molière
- Possibilité de connexion par le quartier pavillonnaire limitrophe

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Plantation de haies bocagères en bordure des terres agricoles.

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
- 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 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

21 923 m²

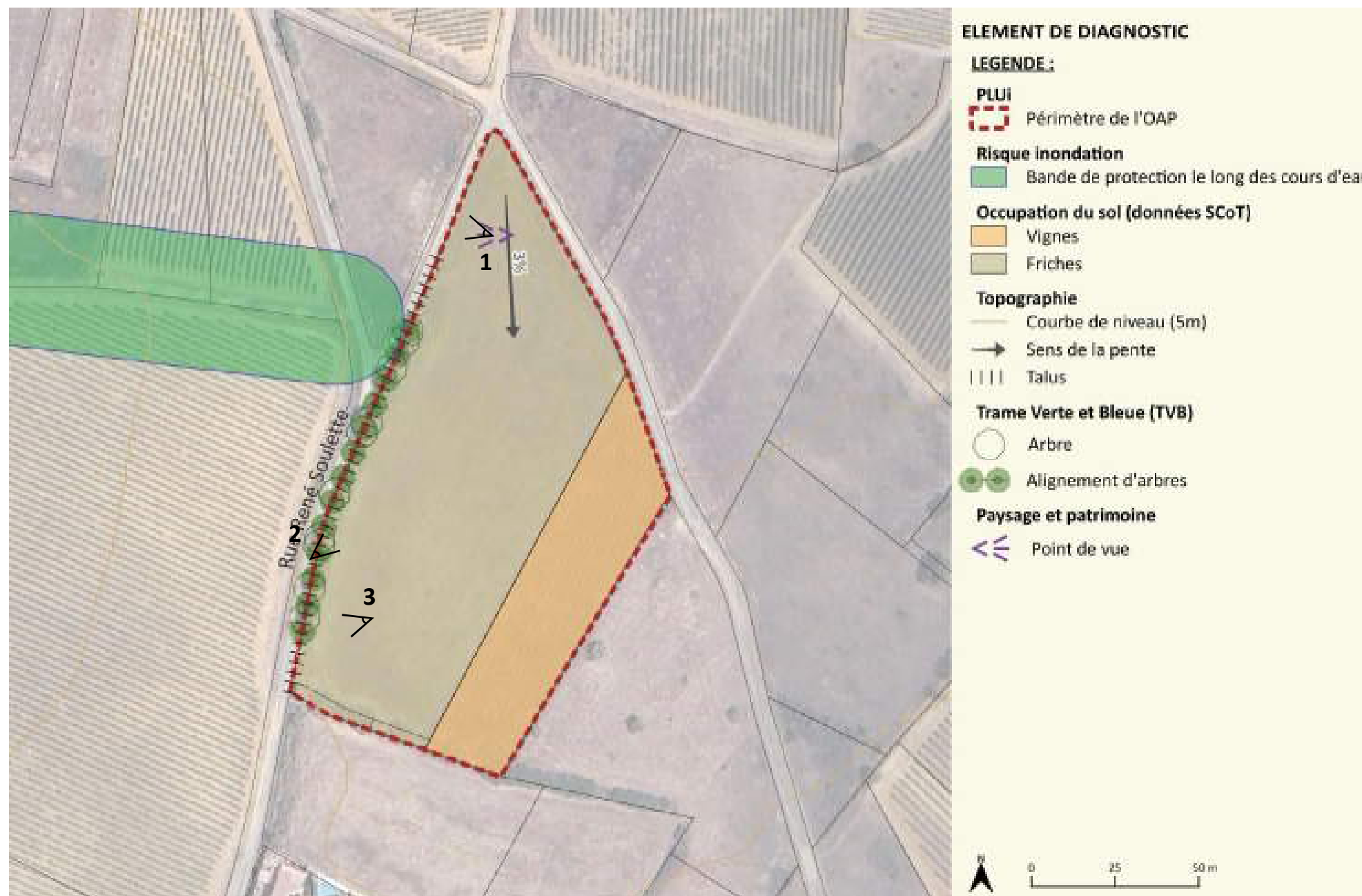
30,1 lgts/ha

Pôle
structurant

2AU

PPRI

OAP N°69 : RENÉ SOULETTE



ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU69 - René Soulette* est situé à l'intérieur de la commune de Thézan-lès-Béziers. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre l'urbanisation de ce secteur pavillonnaire détaché du centre ville. Le contexte est à vocation essentiellement mixte.

Paysage et contexte bâti

Situé au Nord de la commune, le terrain est relativement plat. A l'Ouest, le site est séparé de la route par un talus planté.

Le paysage est à caractère rural et donne vue sur les Avant-Monts.

Réseau viaire et accès

Le site de l'OAP est longée à l'Ouest par le chemin de la Granouillère, et à l'Est par le chemin rural dit de Roubinou. Elle s'avère très peu empruntée. Aucun accès direct au site n'est présent.

Services et commodités

À environ 10 minutes à pied, on peut se rendre aux écoles publiques et au complexe sportif de la commune de Thézan-lès-Béziers, situés au Sud de l'opération. En outre, le site de l'OAP est situé à seulement 15 minutes à pied de tout les services et commodités de la municipalité.

Trame verte et bleue

Le site est orné d'arbres et de bosquets. Des vignes occupent la partie Est de la parcelle, tandis qu'à l'Ouest, le talus haut est parsemé d'entrées de galeries de différents diamètres, montrant son fort intérêt pour la petite faune locale (photo n°2). Le petit talus au Sud est bordé d'un alignement d'oliviers et amandiers qu'il serait intéressant de conserver par leur adaptation au climat local et rôle de production de fruits. Ce talus est prolongé par une haie de grenadiers.



Photo n°1 : Vue Nord en direction des Avant-Monts



Photo n°2 : Talus le long de la rue René Soulette

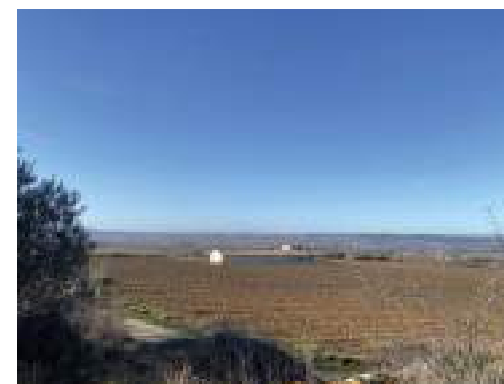
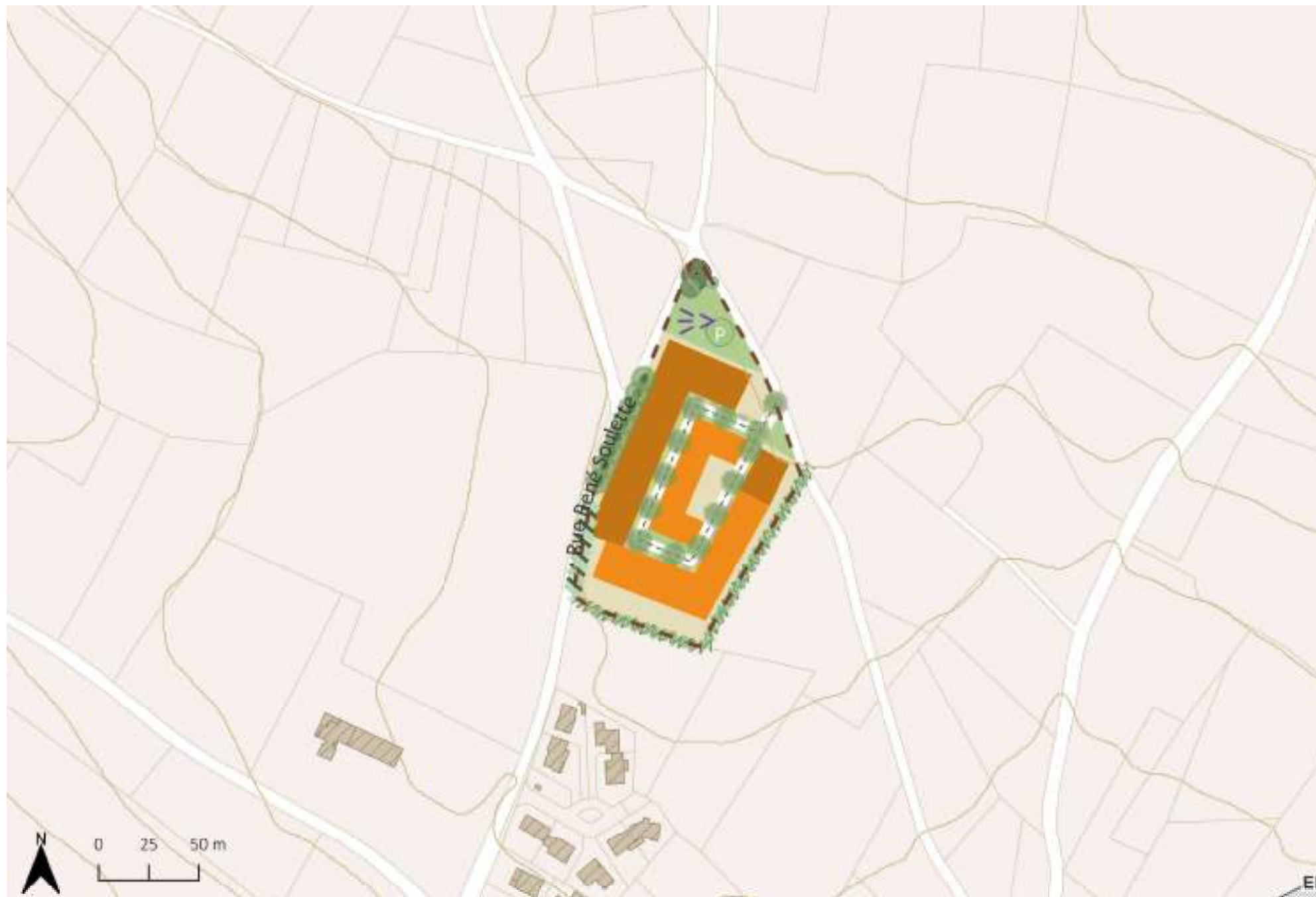


Photo n°3 : Vue Sud



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 commun végétalisé
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Alignement d'arbres existant
-  Haies bocagères
-  Alignement d'arbres à planter
-  Talus boisé à valoriser et/ou recomposer
-  Plantations diverses à réaliser

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

L'enjeu principal du projet réside dans l'urbanisation de ce secteur et son intégration avec le quartier existant.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 30,1 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti diffus et composé d'habitations individuelles, l'opération sera composée de logements collectifs et de logements individuels.

Au Nord de la parcelle, un espace public sera développé pour servir de lieu commun aux résidents offrant un point de vue.

Maillage viaire et mobilités

L'accès se fera de façon privilégiée par le chemin de Roubinou à l'Est pour organiser la desserte par une boucle.

Intégration paysagère et architecture

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

Les ouvertures visuelles sont valorisées en partie Nord.

Des typologies de maisons individuelles sont privilégiées en frange Sud en lien avec l'opération la Granouillère 2.

Les oliviers et amandiers sont à préserver autant que possible en fonction du projet final.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Accès privilégié par le chemin de Roubinou

Intégration paysagère et architecturale :

- Espace commun en frange Nord
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Ouverture sur le paysage des Avant-Monts à préserver

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
- 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 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

12 285 m²

30,1 lgts/ha

Pôle
structurant

1AUa

OAP N°70 : ALEXANDRE DUMAS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUI



Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)



Friches

Topographie



Courbe de niveau (5m)



ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU70 - Alexandre Dumas* est située à l'intérieur de la commune de Thézan-lès-Béziers. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Le site est placé au cœur d'un tissu urbain dense, avec une densité de 20 logements par hectare. Le terrain est relativement plat.

Réseau viaire et accès

Situé au carrefour de la rue Alexandre Dumas et de l'avenue de Béziers, le site se trouve au Sud-Ouest de la commune. La rue Alexandre Dumas mène à la départementale 19, tandis que l'avenue de Béziers permet d'accéder au centre-bourg de la commune, ainsi qu'à ses services et commodités.

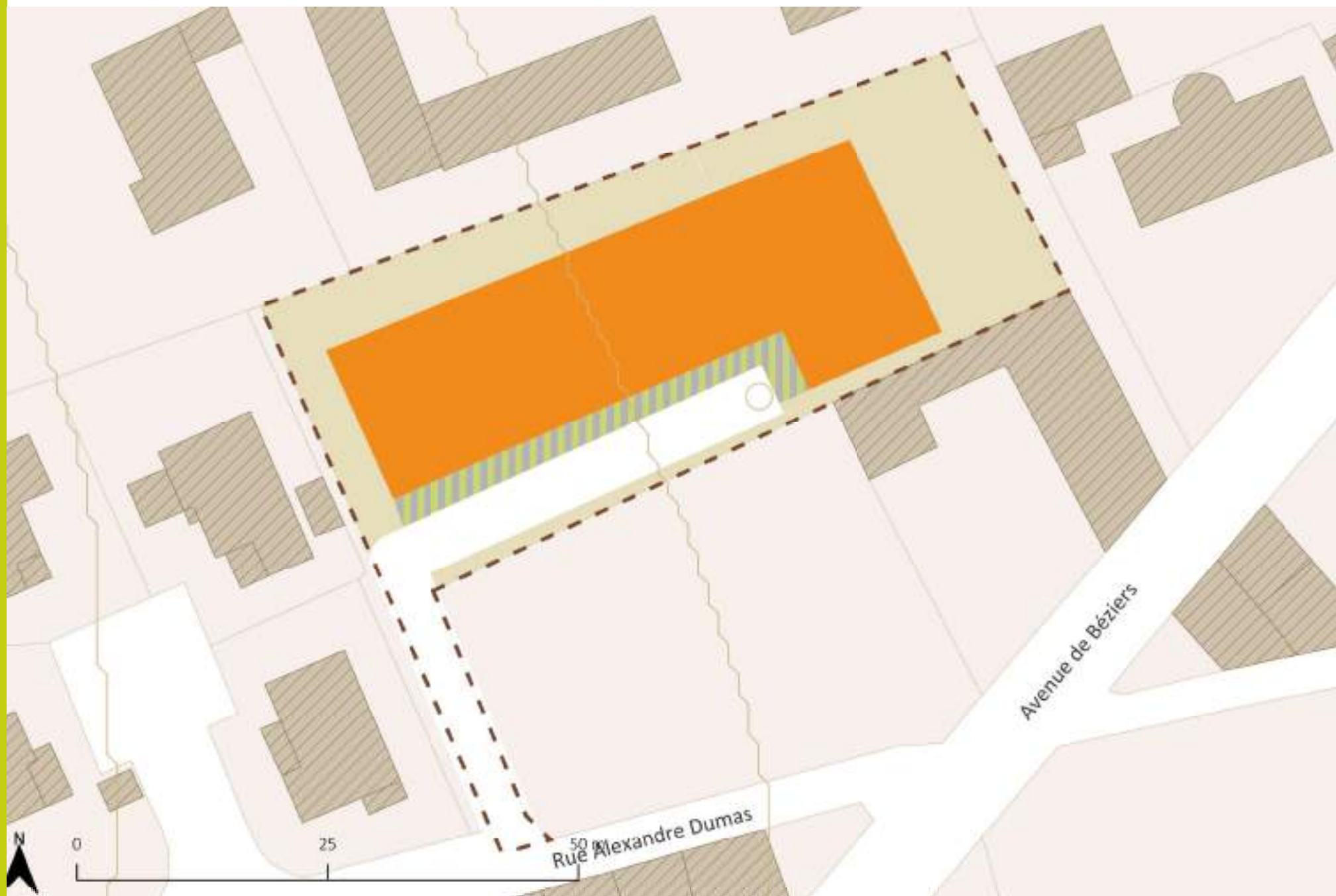
L'impasse Pierre Loti longe le côté Est de l'opération.

Services et commodités

L'ensemble des services et équipements du centre bourg est situé à proximité.

Trame verte et bleue

Le site est parsemé de d'arbres et d'arbustes.



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
- Placette de retournement

Topologie

- Courbe de niveau (5m)

Le principal enjeu du projet est de densifier le quartier.

Programmation

Le site est destiné à un usage résidentiel, avec une densité prévue d'au moins 20 logements par hectare.

Compte tenu du contexte bâti dense, principalement composé d'habitations individuelles, l'opération inclura des logements individuels ou accolés.

Maillage viaire et mobilités

Une nouvelle impasse sera aménagée à partir de la rue Alexandre Dumas pour faciliter l'accès à l'opération.

Intégration paysagère et architecturale

Les constructions de l'opération seront des maisons individuelles, en accord avec les bâtiments voisins.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 20 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une impasse de desserte partir de la rue Alexandre Dumas

Intégration paysagère et architecturale :

- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en rapport avec le contexte bâti

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 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 logement sur les parcelles privatives et 1 place visiteur par logement dans les espaces communs

Intégration paysagère et architecturale :

-

Points clefs

2 306m²

20 lgts/ha

**Pôle
structurant**

1AUa

OAP 71 : RUE PASTEUR



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUI

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

- Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

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



ETAT DES LIEUX

Le secteur AU71 - Rue Pasteur est situé à l'intérieur du centre bourg de Thézan.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire détaché du centre ville. Le contexte est à vocation essentiellement mixte.

Paysage et contexte bâti

Localisé au centre de la commune, le site de l'OAP est au coeur d'un tissu pavillonnaire. Toutefois, il est situé à proximité immédiate du centre ancien où le tissu bâti est dense.

Le terrain est relativement plat, avec une inclinaison du Nord au Sud. Le paysage est à caractère urbain.

Réseau viaire et accès

Le site de l'OAP est longée par la Rue Pasteur, à l'Ouest.

L'axe étant à sens unique, la rue Jules Ferry permet d'accéder au centre de la commune.

Services et commodités

L'école publique de Thézan-lès-Béziers est située à proximité, au Nord. De plus, le terrain de l'OAP est situé, à 2min à pied du centre-bourg, et est donc à proximité des services et commodités de la commune.

Trame verte et bleue

Aucun élément spécifique n'est présent sur le site de l'OAP.



Photo n°1 : Vue du site depuis le Nord Est



Photo n°2 : Contexte pavillonnaire autour du site



Photo n°3 : Rue Pasteur longeant le site à l'Ouest



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

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

PLUi

-  Emplacement réservé

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de structurer l'urbanisation de l'entrée de ville tout en densifier le tissu urbain existant.

Programmation

La principale vocation du site est résidentielle, avec une densité estimée à environ 30,1 logements par hectare.

Maillage viaire et mobilités

Un accès depuis la rue Pasteur sera créé.

Le stationnement sera positionné en partie Nord.

Intégration paysagère et architecturale

Afin de limiter l'impact visuel de la nouvelle construction, le choix d'implantation suit les courbes de niveau en partie centrale.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de 30,1 logements/ha minimum
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Accès à créer depuis la Rue Pasteur
- Stationnements en partie Nord

Intégration paysagère et architecturale :

- Implantation du bâti perpendiculaire à la voirie, en partie centrale, pour maintenir une distance par rapport aux constructions voisines. Le bâti suit une courbe niveau.

Dispositions réglementaires

Programmation :

- 20 % d'espaces de pleine terre minimum sur les espaces privatifs en fond de parcelles

Maillage viaire et mobilités :

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

Points clefs

2 955 m²

30,1 lgts/ha

Pôle
structurant

1AUa