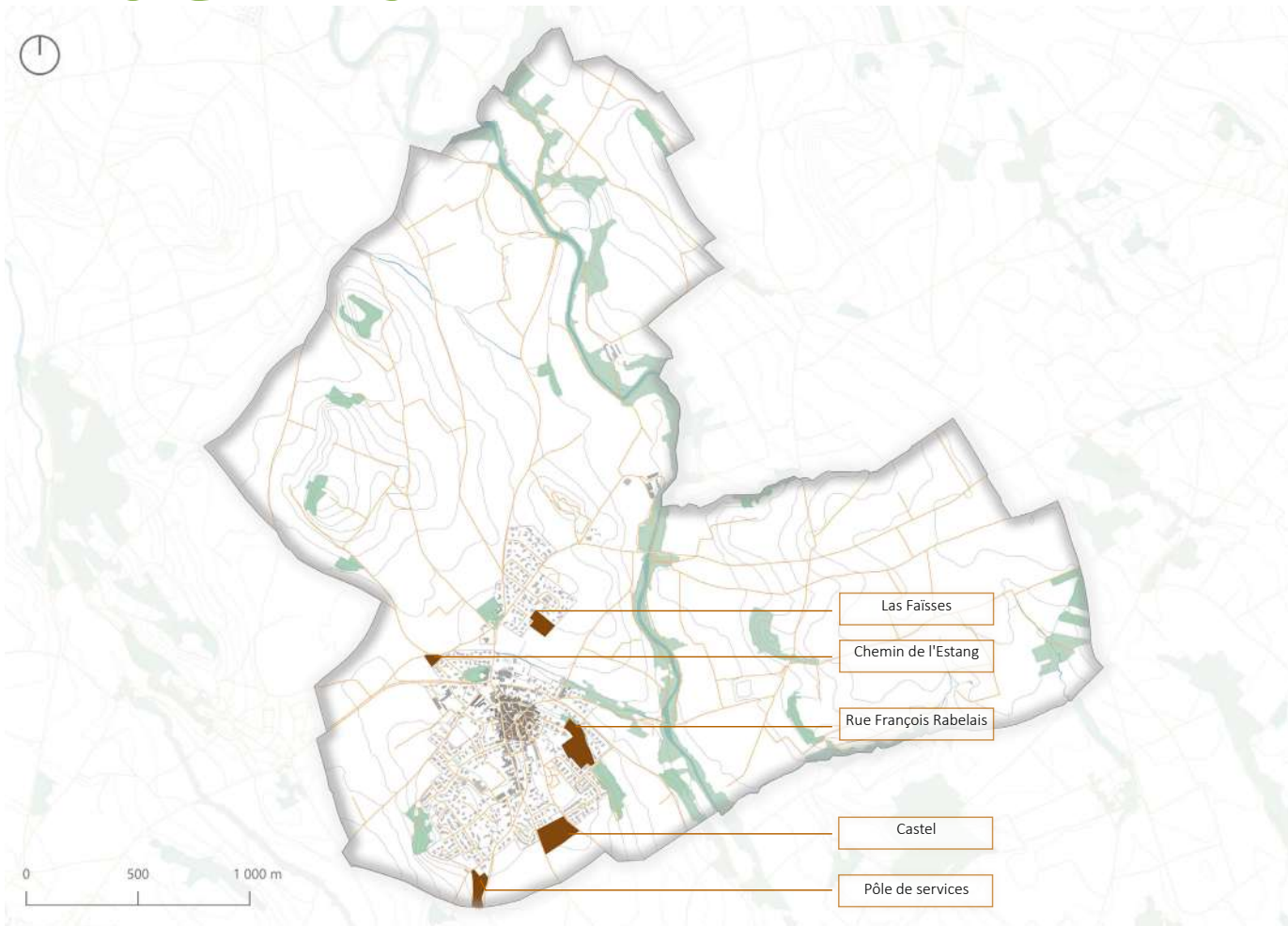


ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Abeilhan

**OAP 1 : Las Faïsses**7 081 m²*Numéro : AU001*

N° de parcelle : 1103

OAP 2 : Chemin de l'Etang2 422 m²*Numéro : AU002*

N° de parcelle : 1457

OAP 3 : Pôle de services8 245 m²*Numéro : AU003*

N° de parcelle : 664, 665, 1755, 1971, 1972

OAP 4 : Rue François Rabelais16 766 m²*Numéro : AU004*N° de parcelle : 523, 580, 581, 582,
1252, 1253, 1614, 2202**OAP 5 : Castel**16 475 m²*Numéro : AU005*

N° de parcelle : 634, 1996

OAP 1 : LAS FAÏSSES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Vignes

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

ETAT DES LIEUX

Le secteur AU001 - Las Faisses est situé dans la partie Nord du village d'Abeilhan en frange d'un tissu bâti pavillonnaire. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa capacité à "finaliser" l'aménagement de ce quartier.

Paysage et contexte bâti

Le site offre une vue sur le centre-bourg d'Abeilhan (photo n°2) et se trouve en transition d'un tissu bâti pavillonnaire moyennement dense (environ 11 logements par ha) et des terres agricoles.

La photographie aérienne montre encore la présence de vignes sur le terrain.

Le site est plat, sans particularité notable.

Plus au Nord se trouve une partie du village à vocation d'activités économiques.

Réseau viaire et accès

La localisation du secteur a la particularité de permettre son accès par deux impasses à partir desquelles des amorces de voies ont été prévues. Il est accessible à l'Ouest par la rue Jean de la Fontaine (photo n°3) et au Nord par la rue Denis Papin (photo n°1).

Services et commodités

Le quartier Nord d'Abeilhan se situe en discontinuité du centre bourg, où se trouvent commerces et équipements, à une distance d'environ 500m.

Trame verte et bleue

Les parcelles ne comprennent aucun élément remarquable (ni haies, ni arbres, ni cours d'eau ou milieu humide).

L'arrachage récent d'une vigne explique ce constat.

Le contexte reste néanmoins viticole.



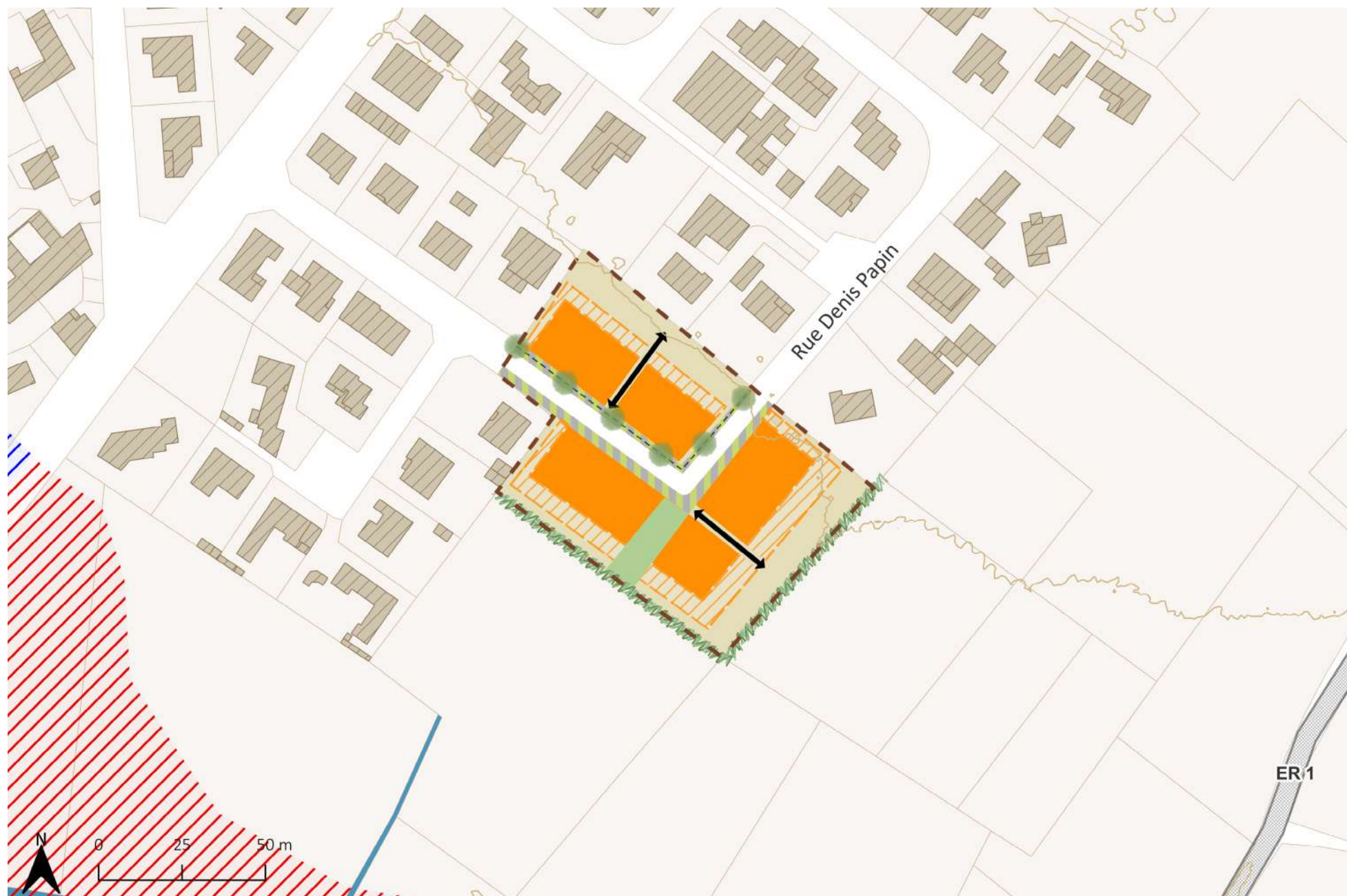
Photo n°1 : Impasse Denis Papin



Photo n°2 : Vue sur le centre-bourg de la commune



Photo n°3 : Impasse Jean de la Fontaine



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères à planter
-  Alignement d'arbres à planter
-  Perméabilité

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Les enjeux essentiels de ce secteur résident dans sa capacité à finaliser une forme urbaine générale cohérente tout en assurant une transition gradée vers l'espace rural cultivé.

Programmation

Compte tenu du caractère principalement résidentiel et pavillonnaire du secteur, le projet visera à proposer des logements individuels, qu'ils soient mitoyens ou non. Chaque logement sera accompagné d'une zone annexe pouvant accueillir des extensions futures ou des terrasses.

Une densité de minimum environ 21,5 logements par hectare est attendue, soit environ 15 logements.

Un espace commun est à insérer à l'angle de l'opération.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de bouclage reliera l'impasse de la rue Jean de la Fontaine à celle de la rue Denis Papin. Des espaces de stationnement en bordure de rue seront intégrés pour répondre aux besoins des résidents.

Insertion paysagère et architecturale

La nouvelle voie sera accompagnée par un alignement d'arbres, tandis qu'une haie bocagère sera plantée le long des limites avec l'espace rural (zone agricole). Celle-ci jouera le rôle de haie anti-dérive.

Les espaces laissés en pleine terre en fond de parcelles contribueront à assurer la transition avec la zone agricole.

Des ouvertures visuelles sont à préserver au sein du tissu bâti.

Principes - Synthèse

- Mise en place d'une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit environ 15 logements
- Vocation résidentielle
- Espace commun

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de bouclage reliant l'impasse de la rue Jean de la Fontaine à la rue Denis Papin.

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long de la voie de desserte
- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural
- Perméabilité des tissus bâtis afin d'éviter un aspect trop monolithique et intégration d'un espace vert

Points clefs

7 081 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 2 : CHEMIN DE L'ESTANG



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

PPRi

 PPRi Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU002 - Chemin de l'Etang est située à l'intérieur de la commune de Abeilhan. L'intérêt de son urbanisation réside dans le développement du quartier pavillonnaire. Elle doit permettre la densification de ce secteur. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Situé à la périphérie Nord-Ouest de la commune, le site se trouve en bordure des terres agricoles. La topographie est relativement uniforme, avec un terrain plat, ce qui facilite l'aménagement et l'accessibilité du site. Ce contexte offre un équilibre entre l'urbanisation et le caractère rural de la région. Le paysage intègre des éléments urbains tout en conservant une vue dégagée sur les espaces agricoles au Nord. Ce paysage contribue à maintenir le lien visuel et écologique entre le village et son environnement naturel.

Réseau viaire et accès

Le site est délimité à l'Est par le chemin de l'Etang (photo n°3) et est accessible par l'impasse du Carignan (photo n°1). Cette configuration assure une bonne connectivité au réseau routier local tout en limitant la circulation de transit à l'intérieur du site.

Services et commodités

Le site bénéficie d'une localisation stratégique, se trouvant à seulement trois minutes en voiture des commerces, des équipements publics et de l'école de la commune, et à 13min à pied. Cette proximité facilite l'accès aux services essentiels, renforçant l'attractivité résidentielle du projet.

Trame verte et bleue

Le site est entouré de fossés au Nord et au Sud, mais ne dispose actuellement d'aucune haie. Ces fossés jouent un rôle dans la gestion des eaux pluviales et peuvent servir d'habitat pour la reproduction des amphibiens et d'autres espèces associées aux milieux humides temporaires (libellules par exemple). La création de haies pourrait ainsi renforcer les continuités écologiques tout en améliorant l'esthétique du lieu.



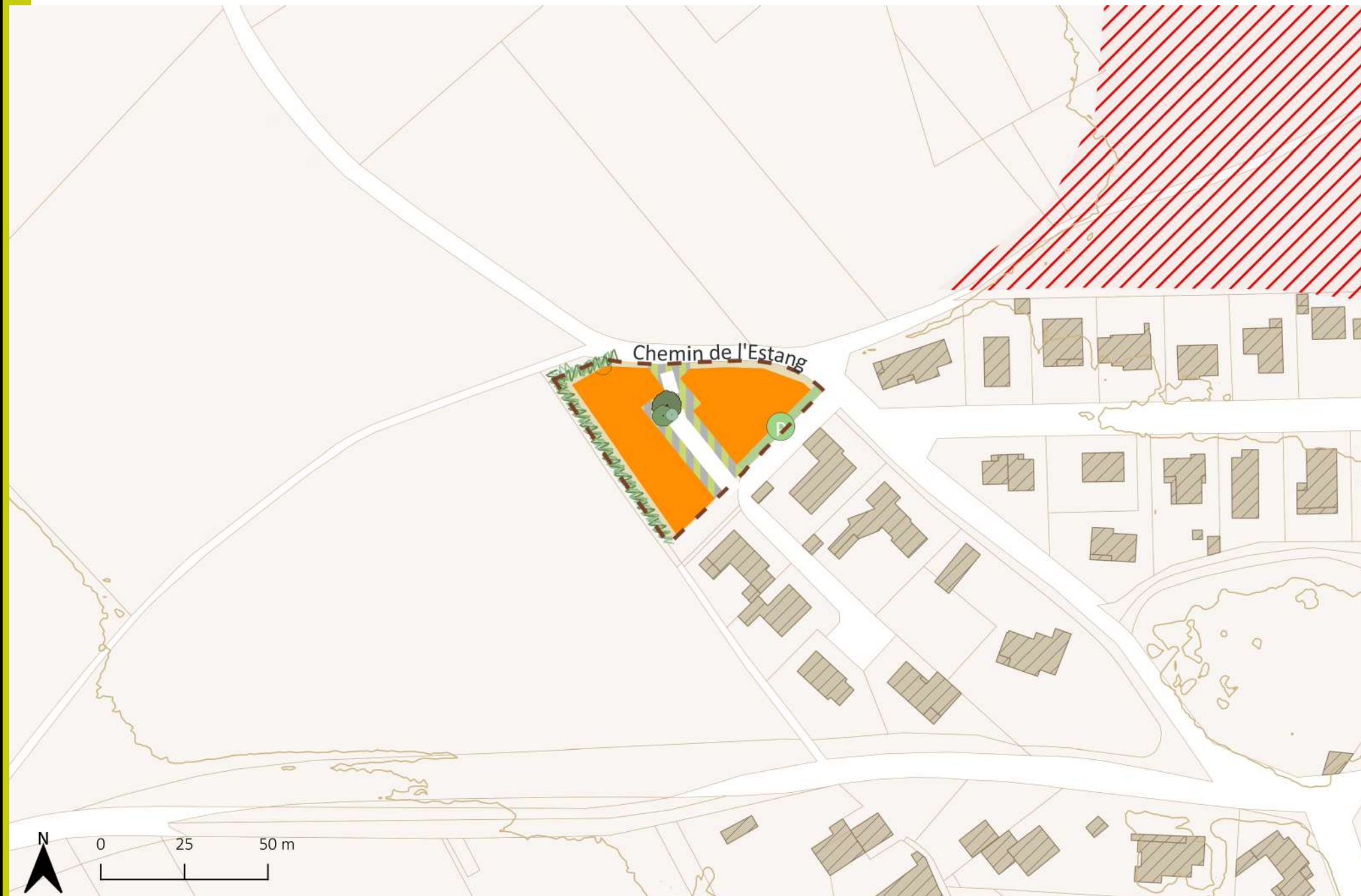
Photo n°1 : Impasse du Carignan



Photo n°2 : Vue sur les terres agricoles



Photo n°3 : Chemin de l'Etang



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Maillage viaire ou piétonnier

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Arbre à préserver

 Haies bocagères à planter

 Plantations diverses à réaliser

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et de son identité paysagère. Le site, à la lisière des terres agricoles, doit maintenir un équilibre harmonieux entre le développement urbain et la protection des espaces naturels environnants.

Programmation

Compte tenu du caractère résidentiel et pavillonnaire du secteur, le projet proposera des logements individuels, mitoyens ou non, en cohérence avec l'existant.

Une densité minimum environ de 21,5 logements par hectare est prévue, soit environ 5 logements.

Une placette arborée et perméable viendra structurer le cœur du projet, créant ainsi un espace de vie collectif agréable et propice aux rencontres entre habitants, tout en renforçant l'identité paysagère du site. Le site, à la lisière des terres agricoles, doit maintenir un équilibre harmonieux entre le développement urbain et la protection des espaces agro-naturels environnants (puisque qu'en limite d'espaces agricoles surtout).

Maillage viaire et mobilités

L'impasse du Carignan sera prolongée vers le Nord pour desservir le site, garantissant ainsi un accès fluide et sécurisé. Une placette de retournement viendra accompagner cette voie, facilitant les manœuvres des véhicules tout en créant un espace fonctionnel qui respecte l'échelle du quartier.

Un maillage en direction du chemin de l'Etang est possible.

Insertion paysagère et architecturale

La placette centrale sera embellie par la plantation d'arbres, offrant ombre et verdure aux futurs résidents. Le contour du site sera délimité par une haie, préservant ainsi les terres agricoles environnantes tout en apportant une continuité paysagère douce entre le projet urbain et l'espace rural adjacent. Ces aménagements visent à favoriser une intégration harmonieuse du projet dans son environnement naturel tout en assurant la qualité de vie des habitants.

Principes - Synthèse

- Mise en place d'une opération d'ensemble

Programmation :

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

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte en impasse partant de l'impasse du Carignan

Intégration paysagère et architecturale :

- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural

Points clefs

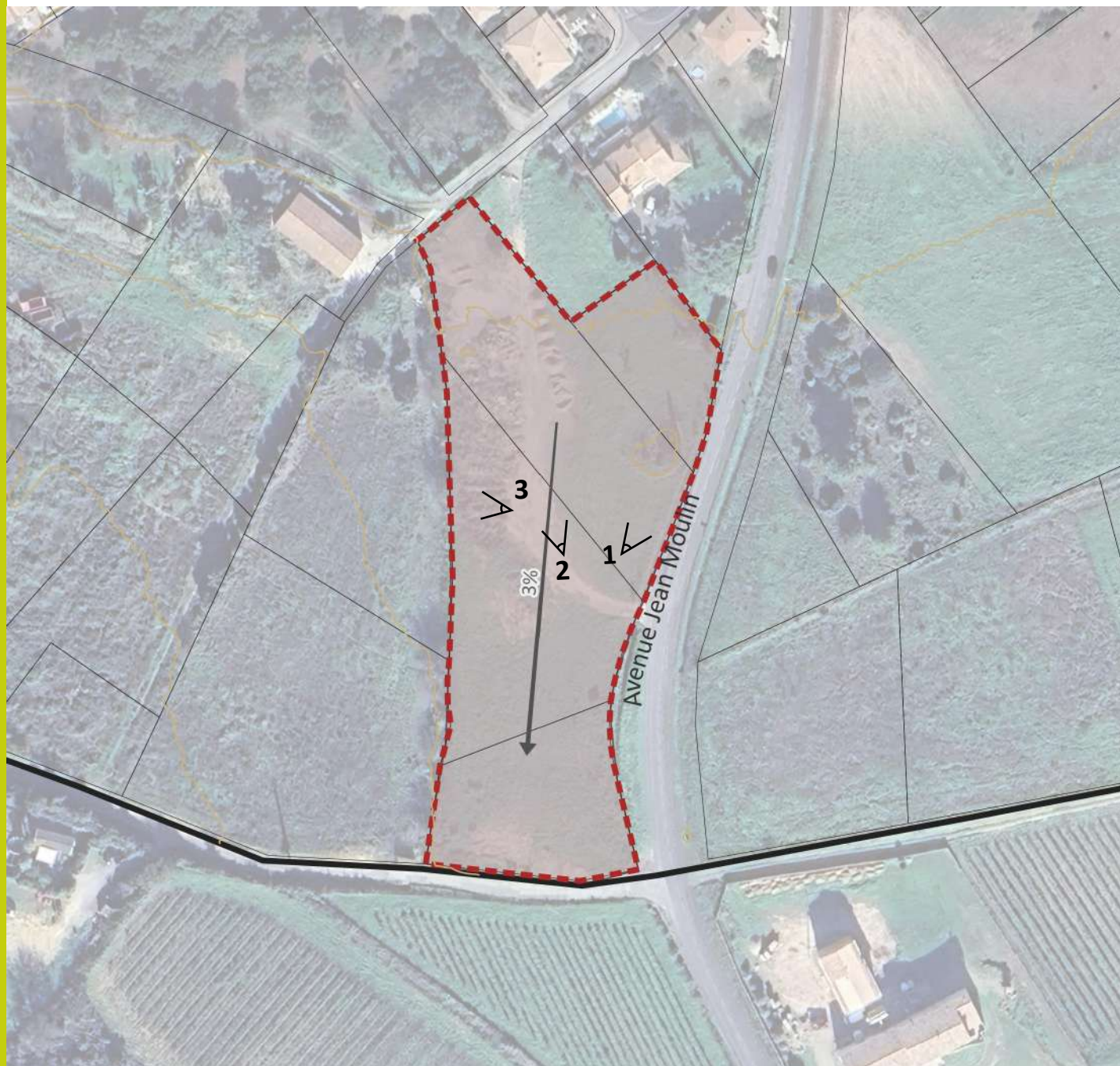
2 422 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 3 : PÔLE DE SERVICES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Décharges

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU003 - Pôle de services est située à l'entrée Sud de la commune de Abeilhan. L'urbanisation de ce site présente un intérêt majeur en favorisant le développement d'un pôle de services accessible dès l'entrée de la ville. Cette initiative vise à densifier cette zone pavillonnaire tout en permettant l'installation d'équipements médicaux. Le contexte est orienté vers une vocation mixte.

Paysage et contexte bâti

Situé à l'entrée sud de la commune, le site de l'OAP occupe une position stratégique en transition entre le tissu urbain et les espaces agricoles. Au Nord, il est bordé par des habitations, tandis qu'au Sud, il s'ouvre sur des terres agricoles, offrant ainsi un équilibre entre la vie urbaine et rurale. La topographie est soumise à une pente moyenne de 3%, ce qui facilite l'aménagement tout en permettant de conserver une vue dégagée vers le paysage rural au Sud. Ce positionnement renforce l'identité de la commune en tant qu'espace de connexion entre ville et campagne.

Réseau viaire et accès

Le site de l'OAP est bien desservi par le réseau viaire, avec une délimitation à l'Est par l'avenue Jean Moulin, principale voie d'accès à la commune, et au Nord par la rue du Moulin à Vent.

Services et commodités

Le site bénéficie d'une proximité idéale avec les commerces, les équipements publics et l'école de la commune, tous accessibles en seulement trois minutes en voiture et 15 min à pied. Cette accessibilité renforce l'attractivité du projet en offrant aux résidents un cadre de vie agréable et bien connecté.

Trame verte et bleue

Le site de l'OAP est délimité par des éléments naturels qui structurent le site. À l'Est, un fossé marque la frontière, tandis qu'à l'Ouest, un talus joue un rôle similaire. Ces éléments, en plus des arbres plantés au Sud, contribuent à renforcer la dimension paysagère du site.



Photo n°1 : Entrée de ville par l'Avenue Jean Moulin



Photo n°2 : Vue Nord



Photo n°3 : Vue Ouest



0 25 50 m

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  Emprises maximales dédiées à des équipements publics
-  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
-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

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

Programmation

Le site est destiné à devenir un pôle de services et de résidence. Au Nord, un pôle médical sera implanté pour répondre aux besoins de santé de la communauté, tandis qu'une zone résidentielle dédiée aux seniors sera développée au Sud. Les résidences seront conçues de plain-pied pour garantir l'accessibilité et offrir un cadre de vie confortable. Un espace vert, aménagé au Nord du site, servira de lieu de rencontre et de détente pour les résidents, renforçant ainsi la convivialité. Cet espace vert joue un rôle clé tout en respectant la trame paysagère locale.

Une densité de minimum 21,5 logements par hectare est attendue, soit 18 logements.

Maillage viaire et mobilités

Pour assurer une bonne desserte du site, une nouvelle voie d'accès sera créée à partir de l'avenue Jean Moulin. Ce carrefour sera sécurisé pour fluidifier les mouvements et protéger les usagers. Une petite placette de retournement sera aménagée pour faciliter la circulation, et un parking perméable sera mis en place à l'entrée pour accueillir les visiteurs du pôle médical. Ce choix d'un parking perméable plantée montre un engagement envers la gestion durable des eaux pluviales et la réduction de l'imperméabilisation des sols, contribuant ainsi à une meilleure intégration environnementale.

Insertion paysagère et architecturale

Au Sud du site, un bassin de rétention potentiel pourra être installé pour gérer les eaux pluviales. Une haie bocagère sera plantée pour assurer une transition douce et naturelle vers les terres agricoles adjacentes. Cette haie permettra non seulement de préserver l'identité paysagère du site, tout en facilitant la cohabitation entre les activités agricoles et l'habitat. Ces aménagements garantiront une intégration harmonieuse du projet dans son contexte paysager, tout en répondant aux exigences fonctionnelles.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de 21,5 logements/ha minimum, soit 18 logements
- Programmation mixte
- Création d'espaces communs végétalisés
- Création d'une maison médicale

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de desserte en impasse partant de l'Avenue Albert Camus
- Placette de retournement plantée

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long des voies
- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural

Points clefs

8 245 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 4 : RUE FRANÇOIS RABELAIS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

Légende

Périmètre de l'IDAP

Occupation du sol

Terrains vagues et friches urbaines

Autres cultures annuelles

Forêts

Topographie

Sens de la pente

Talus

Traité Vert et Bleu (TVB)

Haie arborée



ETAT DES LIEUX

La zone AU004 - Rue François Rabelais est située à l'intérieur de la commune d'Abeilhan.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

L'opération se situe à l'Est de la commune, entre deux quartiers pavillonnaires, créant une zone de transition entre ces espaces résidentiels. La topographie du site présente une pente, passant de 96 mètres à l'ouest à 82 mètres à l'Est, ce qui introduit une déclivité influençant l'aménagement. Le paysage combine des éléments urbains avec une vue dégagée vers les zones rurales au Sud du site de l'OAP, maintenant ainsi une connexion visuelle avec l'environnement naturel.

Réseau viaire et accès

Le site est traversé par la rue François Rabelais, qui relie directement le site au centre-bourg, facilitant l'accès des futurs résidents aux services essentiels et aux commerces locaux. Cette voie joue un rôle structurant dans la desserte du site, assurant son intégration harmonieuse dans le réseau routier existant.

Services et commodités

L'opération se trouve à proximité immédiate de l'école publique de la commune, à seulement cinq minutes à pied via une rue adjacente

Trame verte et bleue

À l'Ouest de la rue François Rabelais, un talus, accompagné d'une haie arborée, sépare celle-ci des quatre parcelles situées en amont (voir photo n°1). Ces parcelles, classées en terrains vagues selon l'occupation des sols de 2021, sont parsemées d'arbustes, avec un second talus divisant deux d'entre elles (voir photo n°2). À l'Est de la rue, le terrain est également subdivisé en deux grandes sections : au Nord-Est, les parcelles sont très arborées, tandis qu'au Sud-Est, elles correspondent à d'anciennes terres agricoles (voir photo n°3). Le site est délimité à l'Est par une haie arborée.



Photo n°1 : Rue François Rabelais face Sud-Est



Photo n°2 : Vue face Ouest



Photo n°3 : Rue François Rabelais face Nord



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

Les principaux enjeux de ce secteur sont de densifier tout en préservant le cadre de vie et la qualité paysagère.

Programmation

La vocation du site est avant tout résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 21,5 logements par hectare, soit 36 logements.

Le contexte du projet mène à envisager une offre en logements centrée sur la maison individuelle, accolée ou non.

Des logements sociaux sont à programmer : 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux. Le projet prévoit également la création d'espaces publics paysagers.

Maillage viaire et mobilités

Le réseau viaire sera structuré pour desservir toutes les habitations à partir de la rue François Rabelais et une boucle de desserte. Les voies seront bordées d'alignements d'arbres.

Insertion paysagère et architecturale

L'aménagement du site s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et paysagère. Les constructions devront être limitées en hauteur, avec un maximum de 8,5 m (R+1), et s'adapter à la topographie du terrain afin de minimiser les impacts visuels et les travaux de terrassement excessifs. Les constructions et les espaces publics devront s'inscrire dans une logique d'insertion paysagère et environnementale. Les bâtiments seront conçus pour minimiser leur impact visuel sur les environs. L'éclairage extérieur sera limité pour éviter la pollution lumineuse et préserver la biodiversité. Enfin, le projet veillera à protéger et valoriser les continuités écologiques existantes, en doublant les axes structurants de trames végétales et en constituant des lisières végétales périphériques pour une meilleure intégration au grand paysage.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble en 2 phases maximum

Programmation :

- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit 36 logements
- 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10 minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- Maison individuelle accolée ou non
- Création d'espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :

- Rue François Rabelais à requalifier
- Voie de desserte en bouclage partant de François Rabelais
- Poches de stationnement plantées

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Définition de volumes bâtis à l'échelle des constructions proches
- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural
- Perméabilité des tissus bâtis

Points clefs

**16 766
m²**

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

OAP 5 : CASTEL



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

Vignes

Autres cultures annuelles

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

Haie arborée

Paysage et patrimoine

Point de vue



ETAT DES LIEUX

La zone AU005 - Castel est située à l'intérieur de la commune d'Abeilhan.

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

Paysage et contexte bâti

Situé au Sud de la commune, le site s'intègre en extension d'un tissu bâti pavillonnaire.

L'opération n'est pas impactée par la topographie. Le paysage au Sud est relativement ouvert et permet d'apprécier une vue sur les vignes.

Réseau viaire et accès

Ce site s'inscrit à la rue adjacente de l'avenue Jean Moulin, artère principale de la commune. Elle est accessible à l'Est par le boulevard Emile Zola et à l'Ouest par l'avenue Albert Camus.

Services et commodités

Situé le long du boulevard Emile Zola, les écoles, espaces publics et parc se placent en amont de l'opération.

Trame verte et bleue

La parcelle n°1996 est actuellement une terre viticole. La parcelle n°634 est une friche agricole, délimitée au Nord par une haie arborée. A l'Ouest, un talus sépare

l'avenue Albert Camus au site. (photo n°4)



Photo n°1 : Vue face Ouest



Photo n°4 : Vue Sud de l'avenue Albert Camus.



Photo n°2 : Impasse Guy Mollet



Photo n°5 : Boulevard Emile Zola, direction Sud



Photo n°3 : Vue face Sud



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périimètre de l'OAP

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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

Maitrise des eaux pluviales

 Emplacement indicatif d'un potentiel bassin de rétention

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Haie arborée existant
-  Haies bocagères à planter
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser
-  Perméabilité

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

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

Programmation

Le projet, situé dans un contexte résidentiel pavillonnaire, consistera à développer des logements individuels, qu'ils soient mitoyens ou non. En accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois, une densité de minimum environ 21,5 logements par hectare est prévue, soit 35 logements. De plus, pour répondre aux besoins en logement, 15 % de l'ensemble des unités seront réservés au logement social (-15% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 15% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux), renforçant ainsi la mixité sociale et garantissant un accès équitable à l'habitat.

Maillage viaire et mobilités

Le projet inclura deux voies principales qui structurent le site et amélioreront la connexion :
La voie principale traversera l'opération, reliant le boulevard Emile Zola à l'avenue Albert Camus, facilitant ainsi les déplacements et l'intégration dans le réseau viaire existant.

La voie secondaire reliera le boulevard Emile Zola à la première voie, assurant un maillage interne cohérent et fluide. Ces voies seront dotées de places de stationnement, avec des zones dédiées à l'entrée du site pour faciliter l'accès des résidents et visiteurs. Cette approche garantit une circulation efficace tout en minimisant les impacts sur le voisinage.

Insertion paysagère et architecturale

Pour préserver et enrichir la dimension paysagère du site, plusieurs aménagements seront intégrés. À l'Ouest, un bassin de rétention sera envisagé pour gérer les eaux pluviales, tout en pouvant être aménagé en espace public à vocation récréative, créant ainsi un lieu de rencontre pour les résidents. Des haies bocagères seront plantées le long de la limite Sud du site, assurant une transition douce et respectueuse vers les terres agricoles adjacentes. Ces haies serviront également de barrière naturelle, renforçant la biodiversité locale tout en assurant une meilleure cohabitation entre activités agricoles et résidents.

Les typologies possibles sont diversifiées.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit 35 logements
- Vocation résidentielle
- 15% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 15% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une voie de desserte reliant le boulevard Emile Zola à l'Avenue Albert Camus

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural
- Perméabilité des tissus permettant d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Points clefs

16 475 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUa

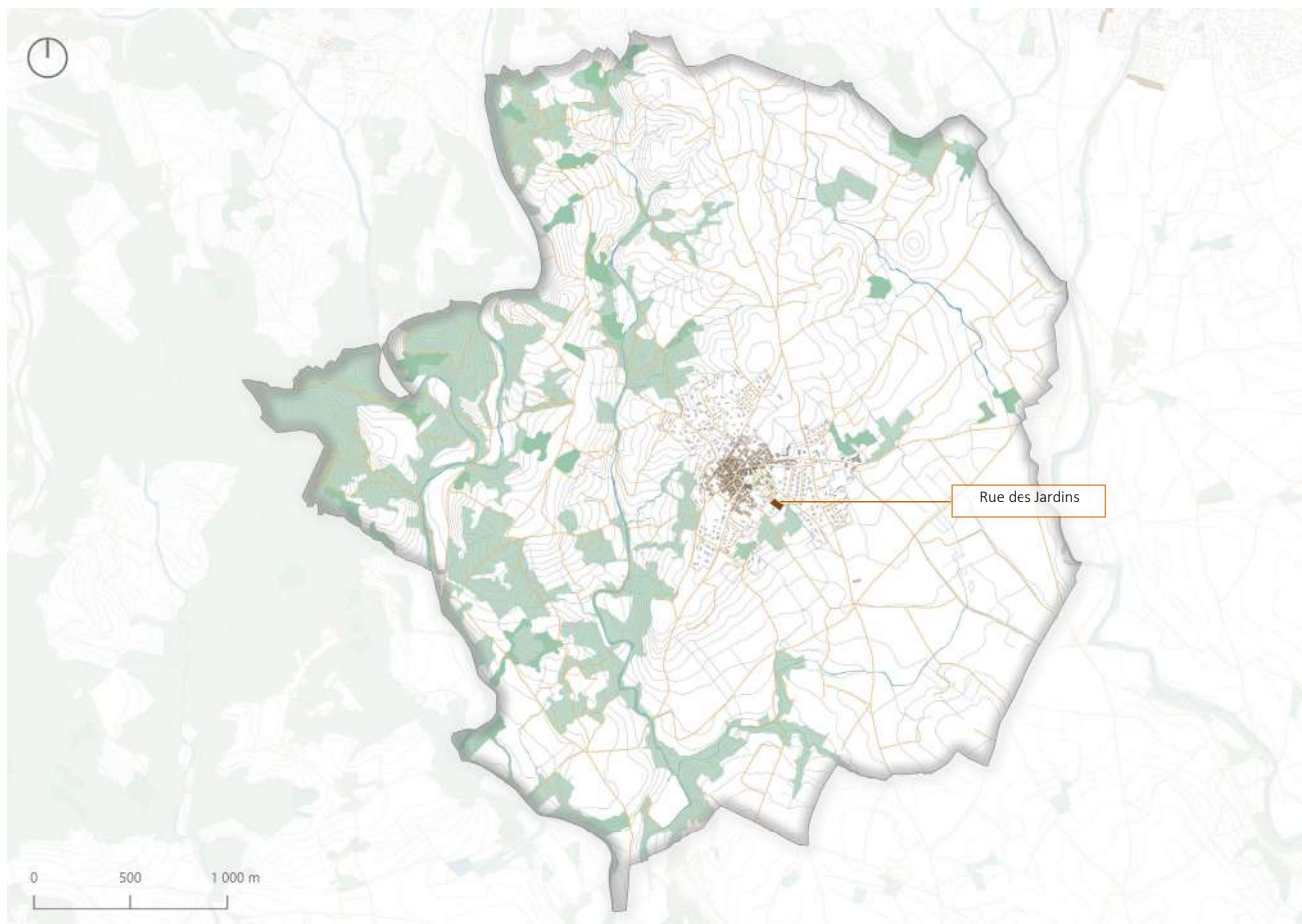
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Autignac

Autignac



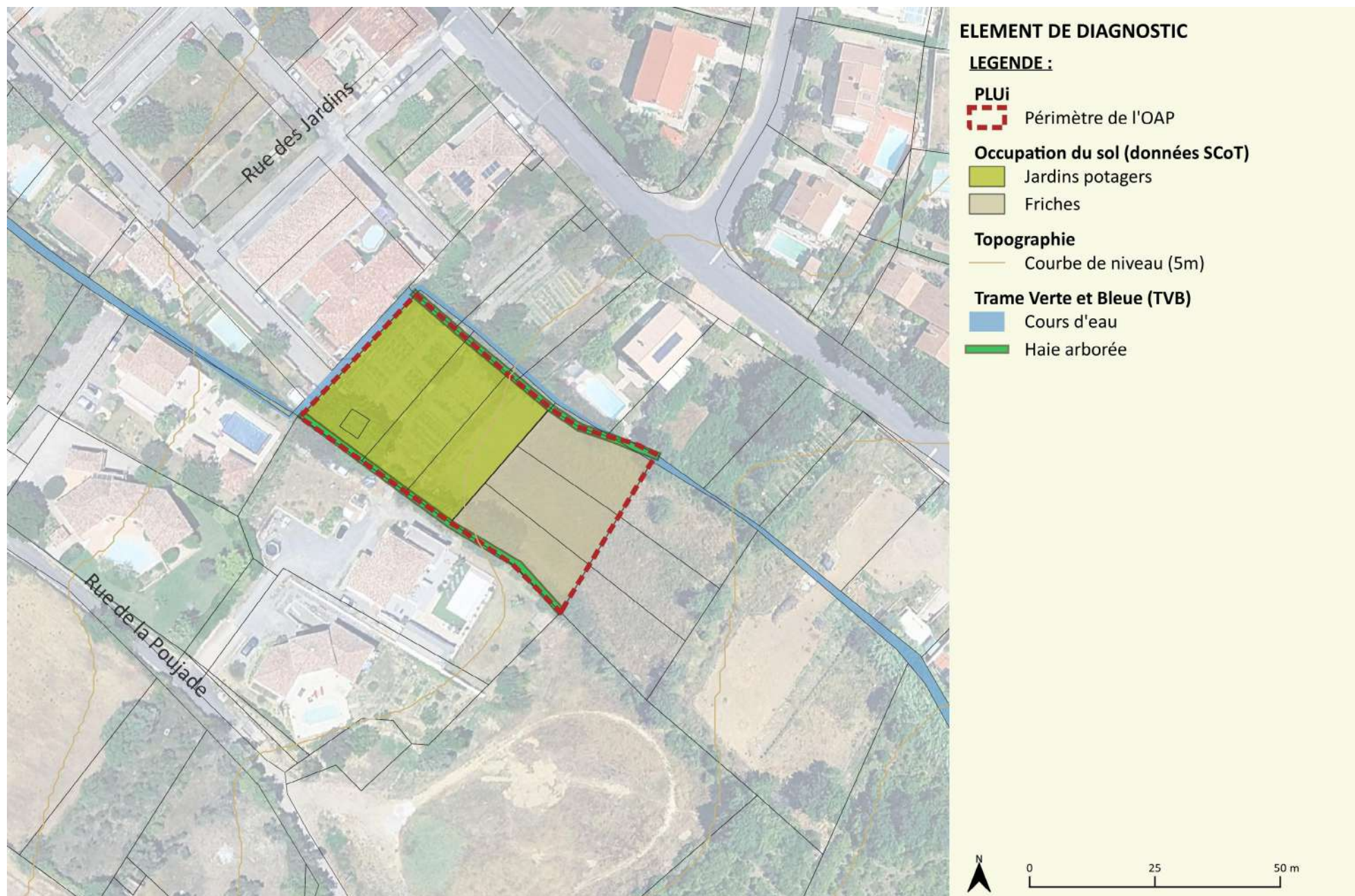
OAP 6 : Rue des Jardins

Numéro : AU006

1 959 m²

N° de parcelle : 8, 9, 10, 749, 750, 751, 752

OAP 6 : RUE DES JARDINS



ETAT DES LIEUX

Le site de l'OAP est situé au Sud-Est du centre ancien d'Autignac, au sein d'un tissu pavillonnaire..
L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg.

Paysage et contexte bâti

Le site est se trouve au sein d'un tissu pavillonnaire qui s'est développé en extension du centre ancien d'Autignac en direction du Sud-Est.

Le site se divise en deux parties :

- A l'Ouest, des jardins/potagers privés
- A l'Est, une forme de friche enclavée par les habitations présentes au Nord et au Sud.

Réseau viaire et accès

Le site est accessible par une impasse qui dessert les habitations au Nord.

Cette impasse permet d'accéder directement au centre ancien puisque que son accès s'effectue depuis la rue des Ecoles qui est un tronçon du tour de ville.

Services et commodités.

L'école publique d'Autignac se trouve au Nord du site à environ 100m, tout comme le centre ancien avec ses commerces, services et équipements.

Trame verte et bleue

Des haies arborées délimitent le site au Nord et au Sud.



Photo n°1 : Tissu bâti au Nord-Est



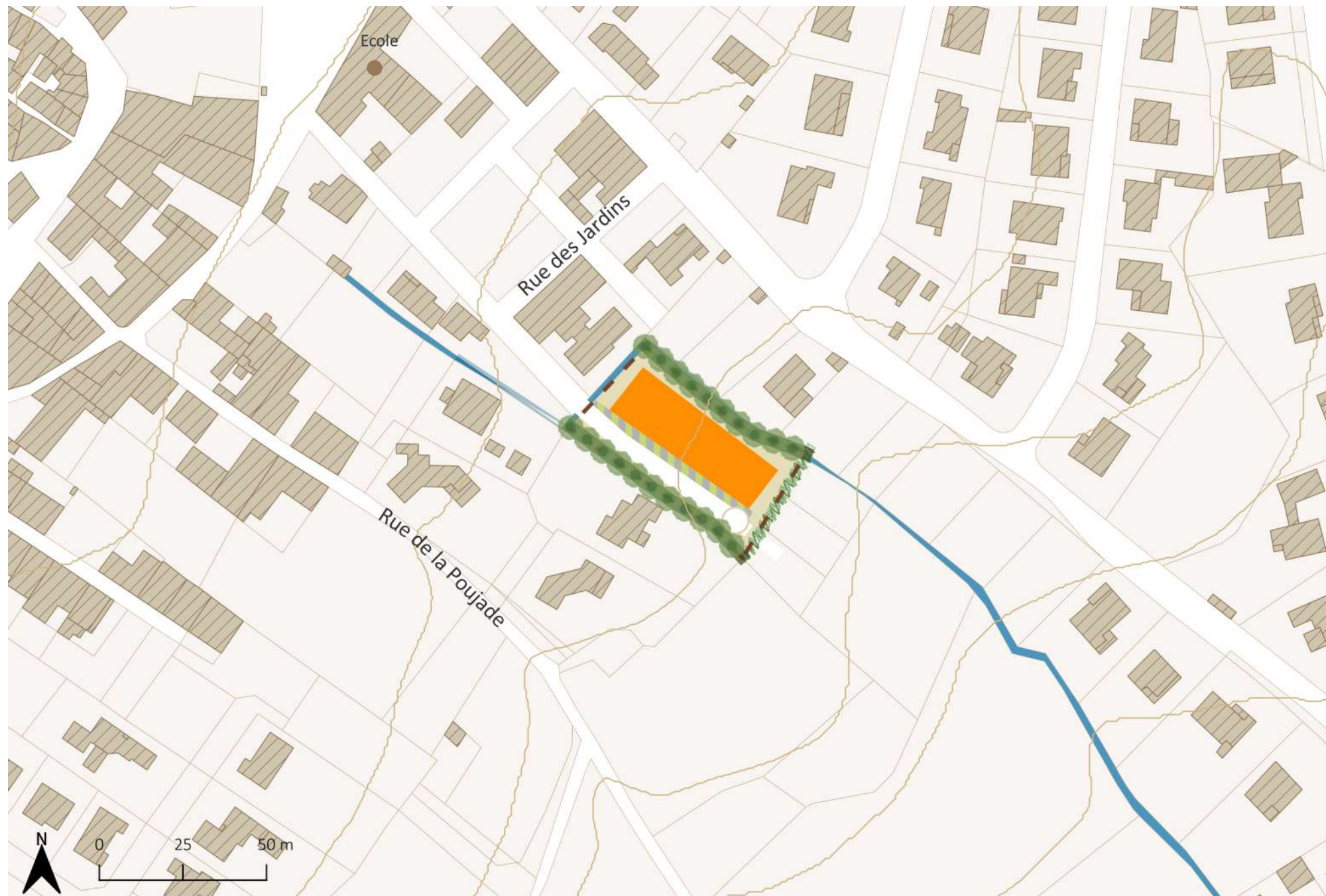
Photo n°2 : Ecole publique d'Autignac



Photo n°3 : Haie arborée au Sud



Photo n°3 : Impasse desservant le site



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Maillage viaire ou piétonnier

 Placette de retournement

Intégration paysagère et architecturale

 Haie arborée existant

 Haies bocagères à planter

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans l'insertion paysagère du projet au sein d'un tissu pavillonnaire et à proximité du centre ancien.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 16,1 logements par hectare, soit environ 3 logements.

Considérant le contexte bâti, l'opération sera composée de maisons individuelles, accolées ou non.

Maillage viaire et mobilités

Une nouvelle impasse de desserte sera aménagée en prolongement de l'impasse existante au Nord-Ouest.

Intégration paysagère et architecturale

Les haies arborées existantes en limite Nord et Sud seront préservées. Une haie bocagère sera à planter en limite Sud-Est.

Les espaces de pleine terre en fonds de parcelles assureront la transition, tant avec les parcelles construites voisines qu'avec l'espace rural à l'Est.

Principes

Programmation :

- Densité de minimum environ 16,1 logements/ha, soit environ 3 logements
- Habitat individuel

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une impasse à partir de l'impasse existante au Nord-Ouest

Intégration paysagère et architecturale :

- Préservation des haies arborées existants au Nord et au Sud
- Plantation d'une haie bocagère en limite Sud-Est

Points clefs

1 959 m²

16,1 lgts/ha

Pôle local

2AU

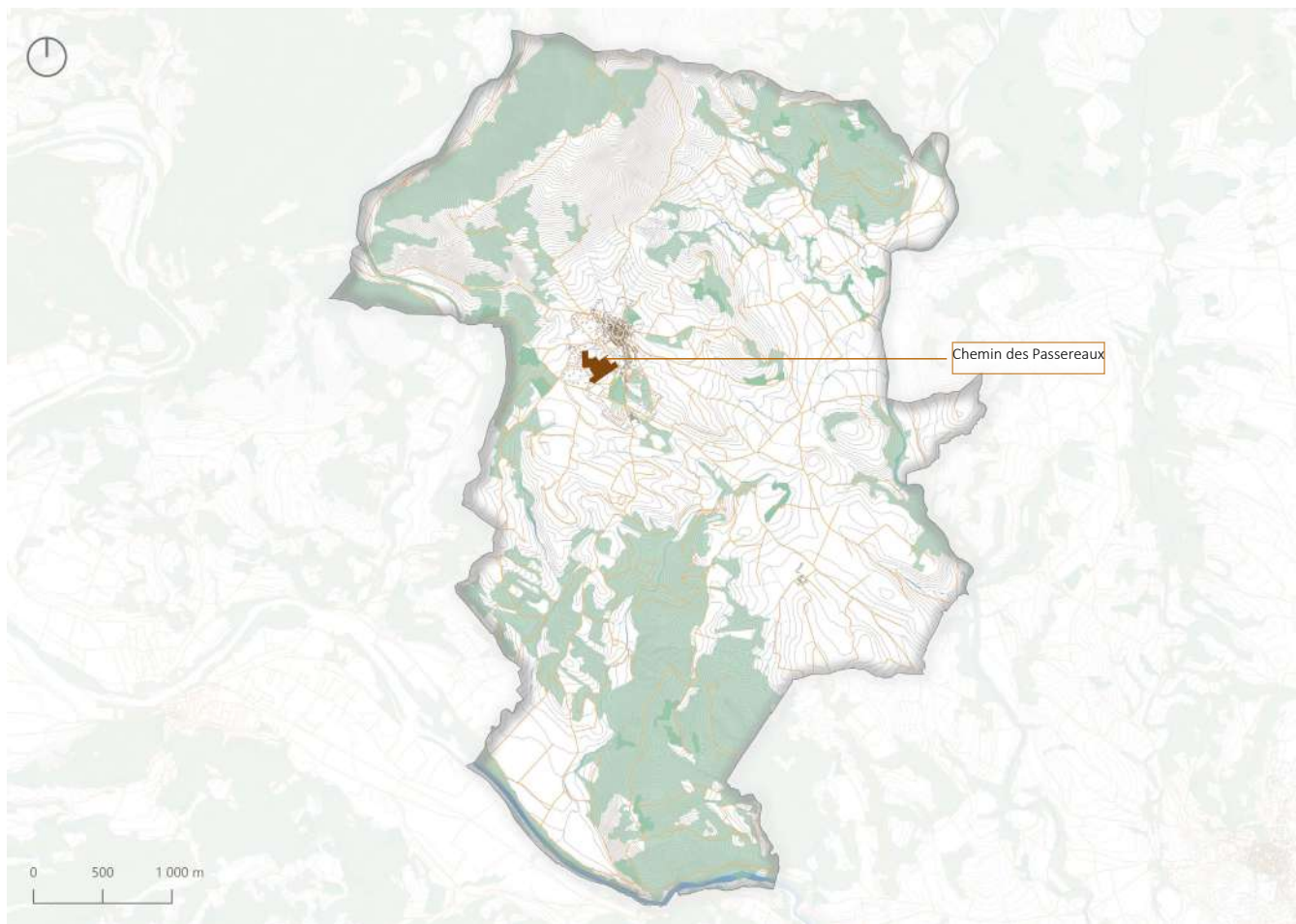
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Causses-et-Veyran

Causses et Veyran

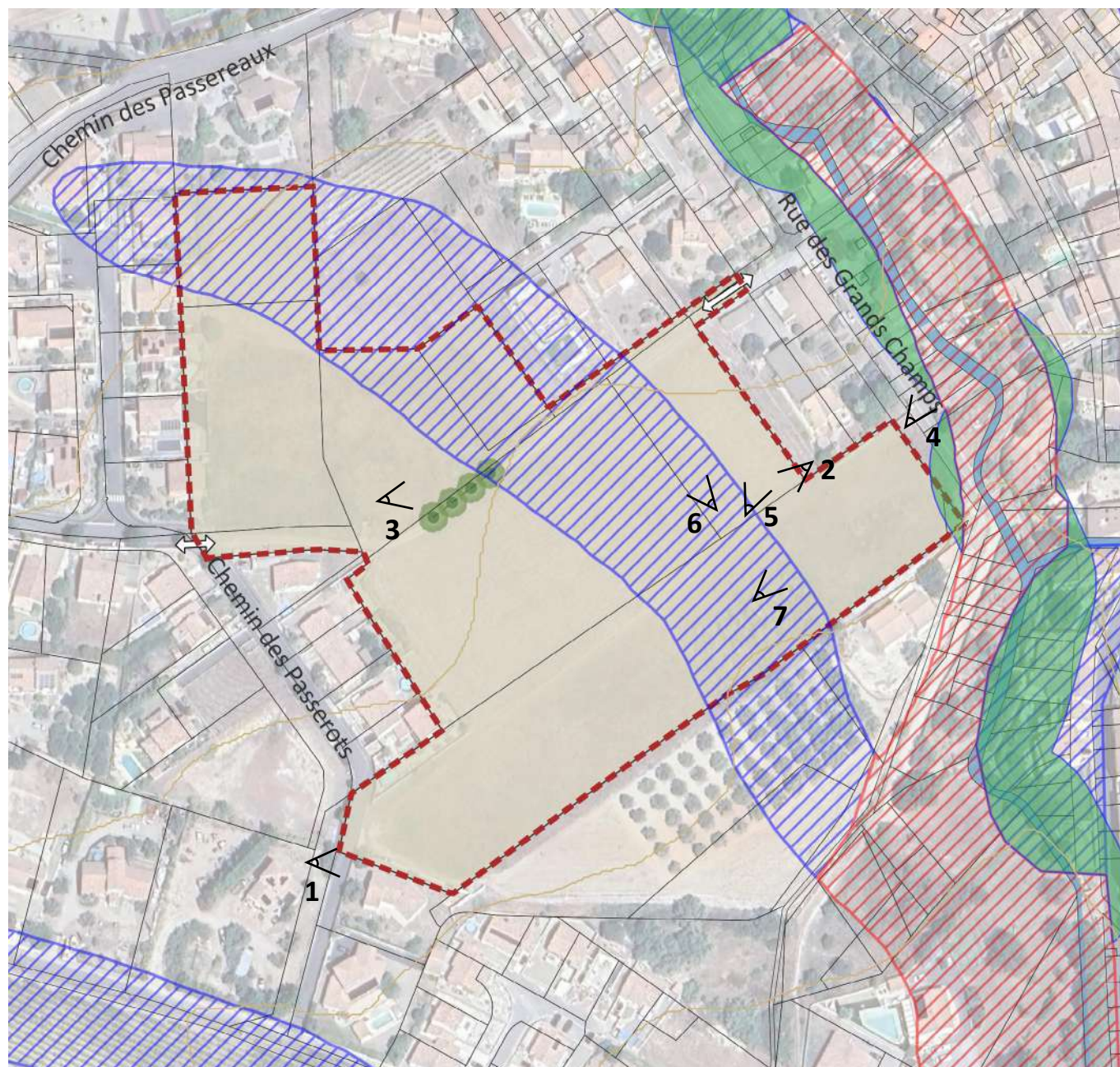


OAP 7 : Chemin des Passereaux

Numéro : AU007

29 252 m² N° de parcelle : 541, 542, 720, 728, 786, 807, 808, 807, 811, 822, 824

OAP 7 : PASSEREAUX



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)

Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Accès et mobilités

Accès existant

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Alignement d'arbres



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur de projet est situé à l'intérieur de la forme urbaine générale du village de Causses et Veyran. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification d'une enclave urbaine conséquente et faciliter la connexion entre des extensions pavillonnaires à l'Ouest et le centre ancien à l'Est. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

L'emprise de l'opération est un vaste espace ouvert à l'intérieur de zones déjà urbanisées avec des contextes différenciés :

- à l'Est, elle se trouve à 100m du centre ancien du village, séparée de celui-ci par le ruisseau du Bousset et une première frange pavillonnaire
- A l'Ouest, elle jouxte un tissu bâti à dominante pavillonnaire. Ce quartier pavillonnaire, longé par le chemin des Passereaux, donne également accès au complexe sportif de la commune.

Le relief est légèrement marqué du Nord-Ouest vers le Sud-Est avec une pente en moyenne de 4%.

Une bande de terrain en partie médiane est en zone bleue du PPRI du bassin versant Sud de l'Orb.

Il n'existe pas de repère paysager significatif à proximité. La perception globale est celle d'un vaste espace plat entouré de maisons pavillonnaires de plain-pied ou R+1. La densité y est variable, de 4 à 21 logements par ha.

Il faut noter que l'OAP ne couvre pas l'ensemble des terrains dont une partie restera en zone naturelle.

Réseau viaire et accès

Le terrain est délimité et desservi par deux voies :

- À l'Ouest, par la rue des Carignans, qui correspond à une voie de desserte d'un lotissement pavillonnaire. 2 points d'accès possible se dégagent pour un maillage.
- À l'Est, par la rue des Grands Champs, parallèle à l'avenue Jean Jaurès, artère principale de Causses-et-Veyran, et au ruisseau. 2 points d'accès sont possibles. Ces deux rues sont reliées par la rue des Jardins mais elle ne s'apparente qu'à une piste dans la traversée du terrain.



Photo n°4 : Vue sur la Rue des Grands Champs



Photo n°1 : Vue face Est



Photo n°2 : Vue face Sud Ouest



Photo n°3 : Vue depuis le chemin existant

Services et commodités

L'opération bénéficie de la proximité de l'école et des équipements de la commune.

Elle a un accès facile à la RD19 reliant Murviel-les-Béziers à la commune.

Trame verte et bleue

La végétation est essentiellement herbacée, plus ou moins haute en fonction de l'entretien des terrains.



Vue par drone depuis le Sud du terrain. En frange Sud, à l'extérieur du secteur à urbaniser, une petite oliveraie est visible.

ETAT DES LIEUX



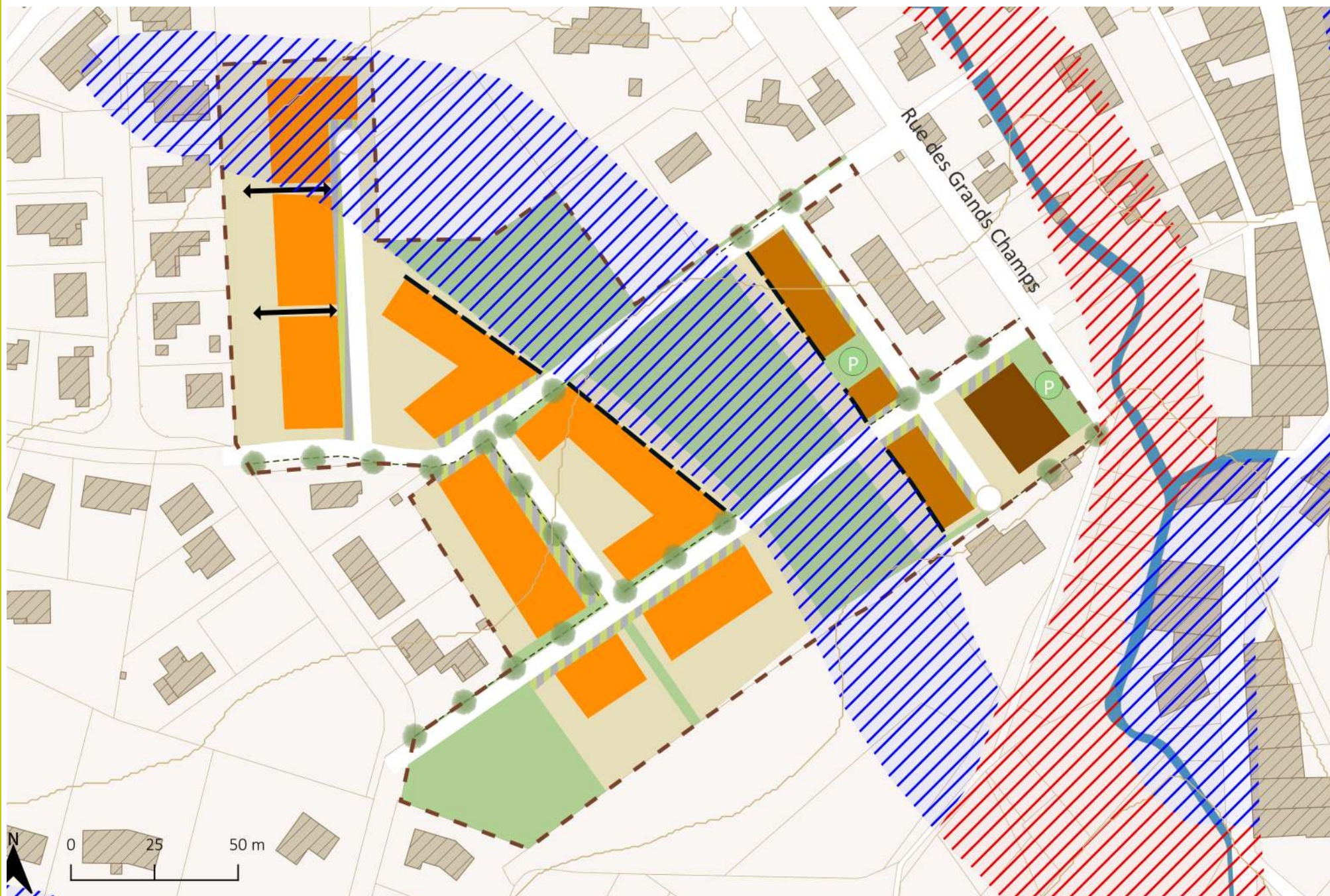
Photo n°5 : Vue depuis le chemin existant



Photo n°6 : Vue depuis le chemin existant



Photo n°7 : Zone de végétation méditerranéenne



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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
-  Perméabilité

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Programmation

La vocation du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 16,1 logements par hectare (secteur classé AU), soit 47 logements.

La programmation se veut mixte, tant au niveau du statut des logements (15% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 15% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux), que des typologies.

Au centre du projet, un espace commun est aménagé afin de servir de lieu fédérateur pour les habitants et suit approximativement la délimitation du PPRI. Il pourra éventuellement accueillir un bassin de rétention paysager.

Cette partition, de fait, en 2 secteurs, de l'opération mène à proposer des programmes plus denses côté village ancien et moins dense côté extensions pavillonnaires.

Maillage viaire et mobilités

Le maillage primaire s'appuie sur 2 voies de desserte perpendiculaires à la rue des Grands Champs à l'Est et rejoignant le chemin des Passerots à l'Ouest. Des voies seront créées au départ de ces voies pour permettre l'accès aux différentes habitations, soit par des impasses soit par des boucles.

Des places de stationnement seront créées aux abords des voiries. Ils seront perméables et ombragés.

Insertion paysagère et architecturale

Les espaces communs sont centrés sur des éléments de paysage existants :

. un vaste espace vert central axé sur le périmètre du PPRI. Il peut accueillir un ensemble de fonctionnalités urbaines : parc de loisirs, verger, bassin de rétention paysager... Il permettra de maintenir un espace perméable considérant l'impact du PPRI sur la zone.

Des alignements d'arbres longent les voies.

Les essences locales situées dans la zone de végétation méditerranéenne devront être conservées.

Les bâtiments les plus proches du centre bourg envoient à des typologies d'immeubles collectifs, d'habitat intermédiaire ou de maisons accolées afin de s'inscrire en continuité de sa forme urbaine et architecturale.

Un tissu de maisons individuelles plus lâche sera prévu à l'Ouest, là aussi en accord avec le contexte bâti.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques, notamment dans la partie Nord-Ouest.

Principes d'aménagement

- Obligation de réaliser une/des opérations d'ensemble- Urbanisation possible en 3 phases maximum

Programmation :

- Densité de minimum environ 16,1 logements/ha minimum, soit 47 logements
- 15% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 15% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- Programmation mixte
- Espace commun centré sur le périmètre du PPRI

Maillage viaire et mobilités :

- Structuration de l'opération à partir de 2 voies Est-Ouest reliant la rue des Grands Champs et le chemin des Passerots
- Création de barreaux de circulation intermédiaires
- Mise en place d'une amorce de connexion à la parcelle située au Sud en vue du maillage viaire pour une extension future

Insertion paysagère et architecturale :

- Création d'espaces verts englobant notamment les parties basses du site qui peuvent être le support de dispositifs de rétention des eaux pluviales
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Typologies de type petits collectifs (R+2 maximum), habitats intermédiaires ou maisons de ville en partie Est
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en partie Ouest
- Principe de frontalité / alignements sur l'espace vert central
- Principe de perméabilité des tissus permettant d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques, notamment dans la partie Nord-Ouest.

Points clefs

29 252 m²

16,1 lgts/ha

Pôle local

1AUa

PPRI

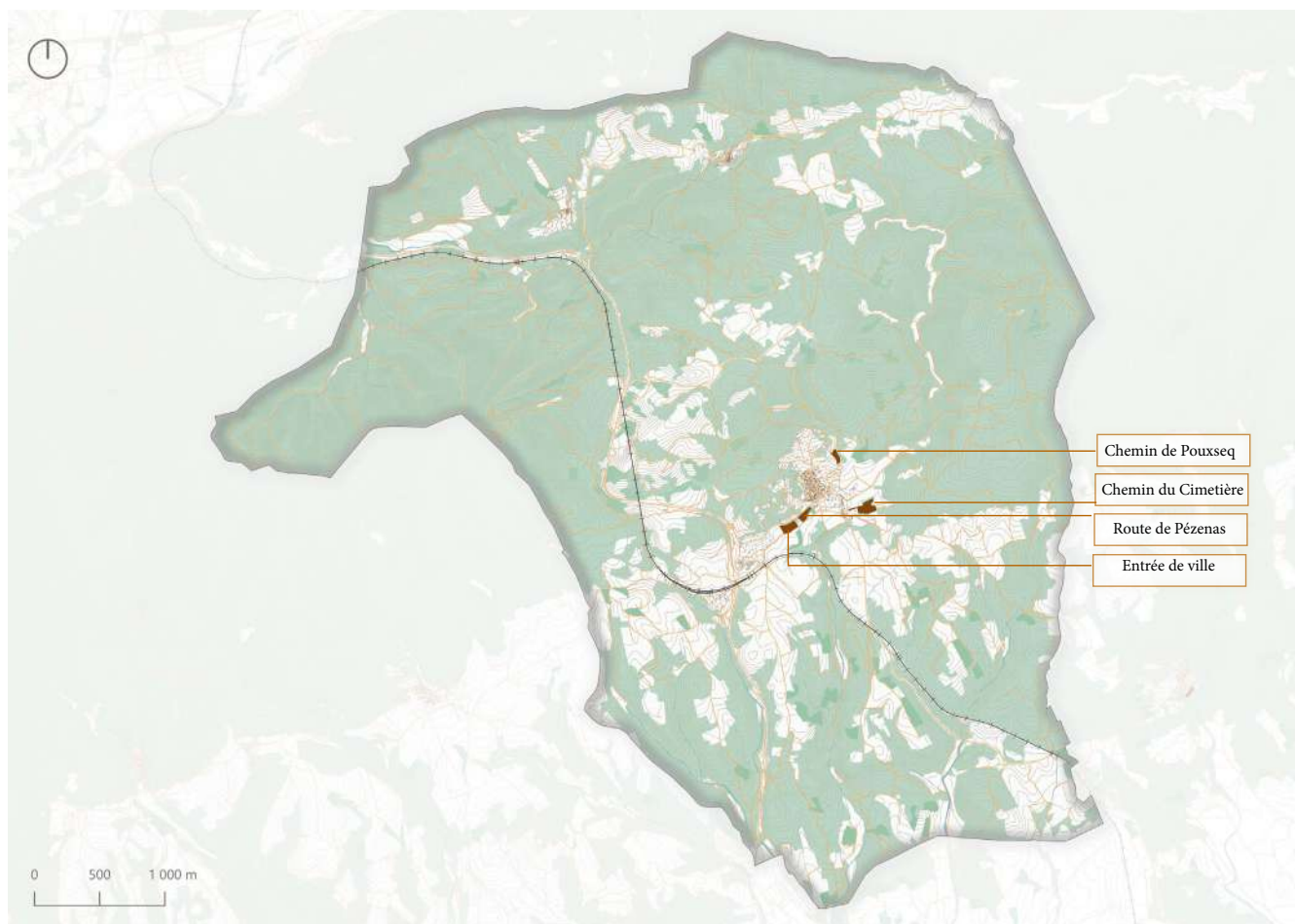
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Faugères

Faugères



OAP 8 : Route de Pézenas

Numéro : AU008

4 471 m²

N° de parcelle : 372, 373, 374

OAP 9 : Chemin de Pouxseq

Numéro : AU009

3 755 m²

N° de parcelle : 722, 723

OAP 10 : Chemin du Cimetière

Numéro : AU010

10 820 m²

N° de parcelle : 346, 347, 348, 349, 1208, 1260, 1261, 1311

OAP 11 : Entrée de Ville

Numéro : AU011

7 584 m²

N° de parcelle : 614

OAP 8 : ROUTE DE PÉZENAS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Trame Verte et Bleue (TVB)

Arbre

Alignement d'arbres

Secteur à enjeu environnemental

Paysage et patrimoine

Type de muret

Muret en pierre

Muret avec clôture

Muret de soutènement



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU008 - Route de Pézenas est située à l'intérieur de la commune de Faugères.

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

Le terrain offre une légère inclinaison du Nord au Sud, offrant ainsi une perspective. Il est situé à l'entrée Ouest de la commune.

À l'Ouest du site, la densité de la construction est faible, mais elle augmente vers l'Est, en direction du centre du bourg.

Réseau viaire et accès

La parcelle est bordée au Nord par la route de Pézenas, assurant une liaison directe avec le centre-bourg.

Cette route permet également un accès à la D909, une artère importante de la communauté de communes des Avant-Monts.

Services et commodités

En se trouvant à l'entrée du centre-bourg, le site bénéficie d'une proximité de 5 minutes avec les services et commodités de la commune.

Trame verte et bleue

La parcelle, délimitée par une rangée de platanes le long de la route (photo n°1 et n°3) et par une haie arborée au sud (photo n°2), comprend plusieurs Pins remarquables à l'ouest. De plus, elle est bordée au sud par de jeunes oliviers en alignement (plantés récemment) surmontant un haut mur en pierres orienté sud-est, très favorable à la biodiversité (reptiles, insectes et petits mammifères).



Photo n°1 : Vue face Nord



Photo n°2 : Vue face Sud



Photo n°4 : Vieux pins



Photo n°3 : Voie d'accès Avenue de Pézenas



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Alignement d'arbres existant
-  Haies bocagères à planter
-  Alignement d'arbres à planter
-  Muret de soutènement à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de structurer l'urbanisation de l'entrée de ville. La proximité de l'école / mairie justifie pleinement ce choix d'urbanisation.

Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle.

La densité prévue est de minimum environ 20 logements par ha, soit environ 9 logements.

Considérant le contexte bâti diffus à l'Est de l'opération et majoritairement composé d'habitations, l'opération sera composée de logements collectifs ou groupés à l'Ouest et de logements individuels ou accolés à l'Est.

Maillage viaire et mobilités

Afin d'éviter un accès direct de la RD 909 à l'opération, une contre allée sera créée en contre bas accompagné de l'alignement d'arbre existant.

Intégration paysagère et architecturale

L'alignement de platanes sera à préserver.

Les murets délimitant l'espace commun devront être au maximum conservé afin de créer une transition vers le cœur de ville.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 20 logements/ha, soit environ 9 logements
- Programmation à vocation résidentielle
- Création d'espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :

- Boucle de desserte à partir de la route de Pézenas

Intégration paysagère et architecturale :

- Préservation des arbres de haute tige présents à l'Ouest

Points clefs

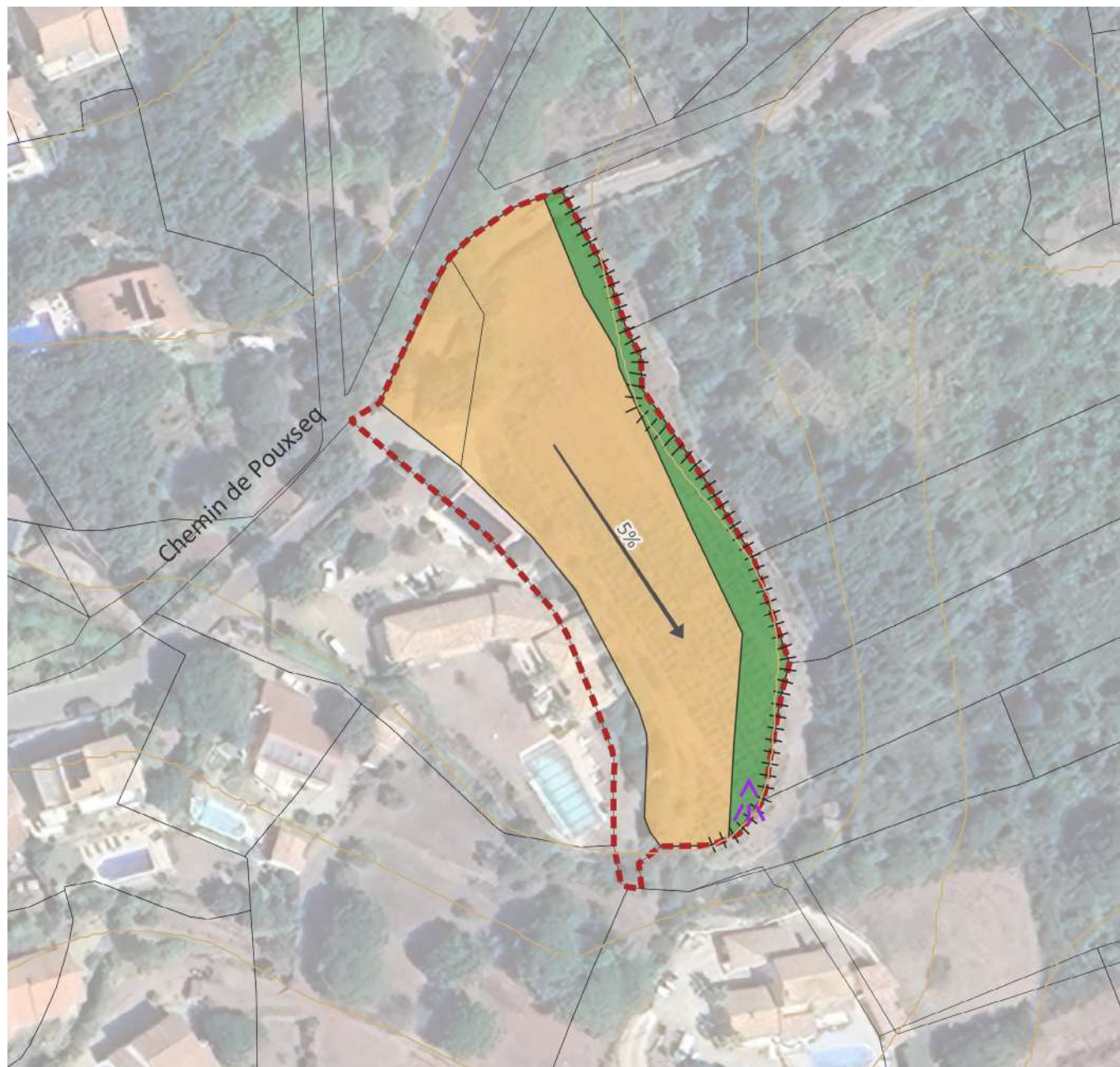
4 471 m²

20 lgts/ha

Pôle local

2AU

OAP 9 : CHEMIN DE POUXSEQ



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Vignes

 Forêts

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

 Talus

Paysage et patrimoine

 Point de vue



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU009 - Chemin du Pouxseq est située à l'intérieur de la commune de Faugères.

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

Niché dans les hauteurs de la commune, le terrain offre une vue imprenable sur le centre-bourg (photo n°1). Le tissu urbain est peu dense, bordé à l'Ouest par une maison pavillonnaire et à l'Est par la garrigue.

Réseau viaire et accès

Implanté à l'extrémité du chemin de Pouxseq, l'accès au site se réalise via une voie unique. Actuellement, il n'y a aucun accès à l'Est sur le site, mais il est envisageable d'en créer un.

Services et commodités

Le site est à 5 min à pieds des services et commodités de la commune.

Trame verte et bleue

Autrefois dédiée à la culture viticole, la propriété est bordée à l'est par un talus qui suit la garrigue. Au Nord du site, la parcelle est envahie par des arbustes qui peuvent servir de refuge à la petite faune (oiseaux, insectes, mammifères) mais représentent un enjeu faible.



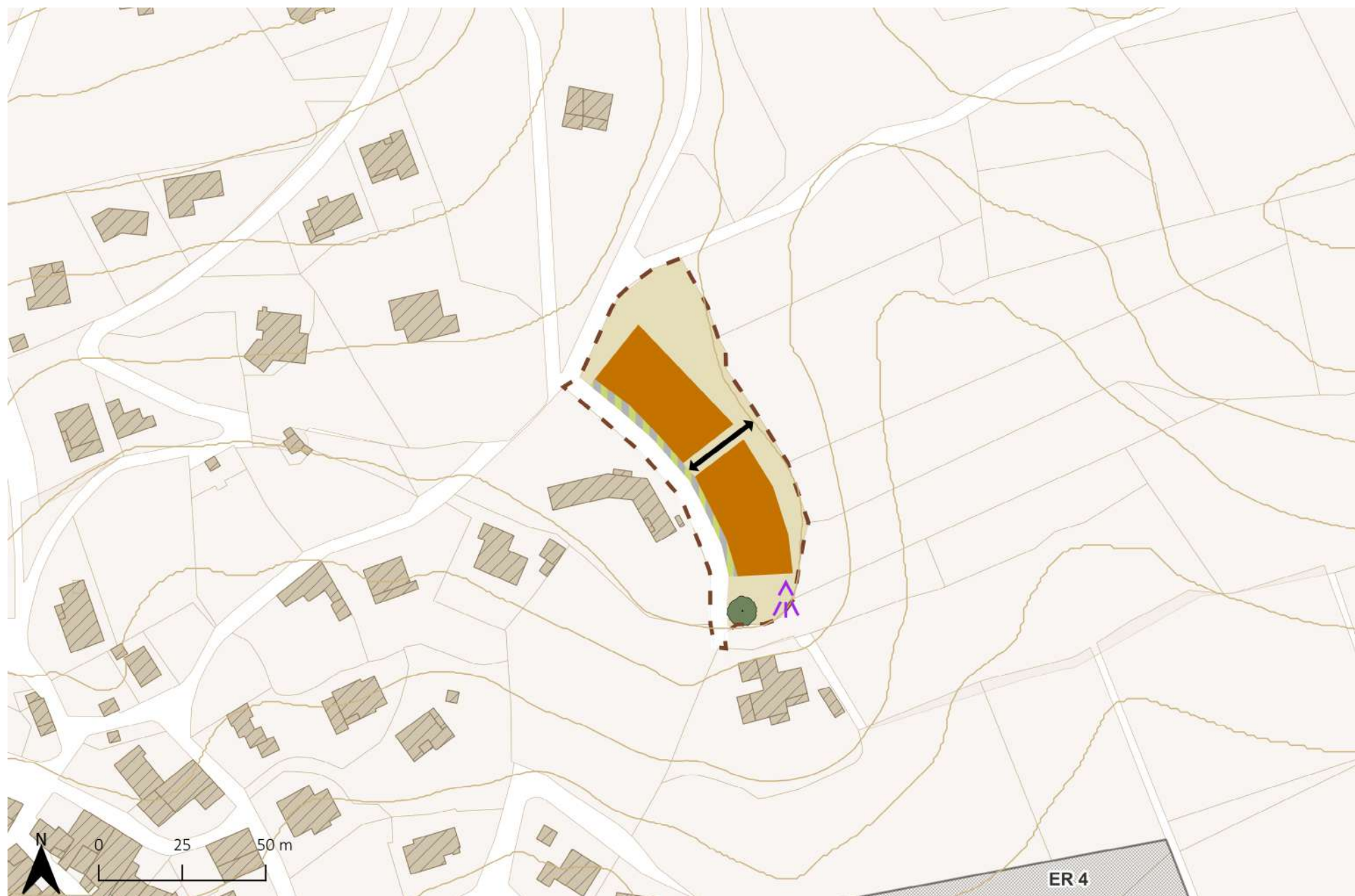
Photo n°1 : Vue face Nord



Photo n°2 : Vue face Sud



Photo n°3 : Voie d'accès Avenue de Pézenas



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Perméabilité

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de structurer l'urbanisation de l'entrée de ville. La proximité de l'école / mairie justifie pleinement ce choix d'urbanisation.

Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle.

La densité prévue est de minimum environ 10 logements par ha, soit environ 4 logements.

Compte tenu du tissu urbain dispersé, principalement constitué de résidences, l'opération comprendra des logements mitoyens ou individuels.

La programmation est voulue à vocation sociale avec 100% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 100% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin de Pouxseq sera à prolonger afin de desservir l'opération.

Intégration paysagère et architecturale

La vue vers le sud devra être préservée. Une zone non constructible de 3 mètres sera instaurée en bordure de la garrigue.

Un principe de perméabilité du tissu bâti doit permettre d'éviter un linéaire de constructions trop monolithique.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 10 logements/ha, soit environ 4 logements
- Programmation à vocation résidentielle
- 100% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 100% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une impasse à partir du chemin de Pouxseq

Intégration paysagère et architecturale :

- Vue à préserver au Sud
- Perméabilité du tissu bâti permettant d'éviter un linéaire de constructions trop monolithique.

Points clefs

3 755 m²

10 lgts/ha

Pôle local

2AU

OAP 10 : CHEMIN DU CIMETIÈRE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Risque inondation

-  Bande de protection le long des cours d'eau

Occupation du sol (données SCoT)

-  Friches
-  Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)
-  Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau
-  Arbre

Paysage et patrimoine

-  Point de vue

Type de muret

-  Muret de soutènement



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU010 - Chemin du Cimetière est située à l'intérieur de la commune de Faugères. L'intérêt de son urbanisation doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire détaché du centre ville. Le contexte est à vocation essentiellement mixte.

Paysage et contexte bâti

Le projet se situe au sud de la commune, entouré au sud et à l'ouest par des habitations, tandis qu'au nord, il est bordé par des terres agricoles et des milieux naturels ouverts. À l'est, le cimetière de la commune et un espace public délimitent le site. Un chemin traverse l'opération d'ouest en est, encadré par des murs de soutènement (voir photos 1 à 3), avec un talus qui accompagne le mur en pierre au nord de ce chemin (voir photo 4).

Réseau viaire et accès

En termes d'accès, le chemin du cimetière, qui traverse l'opération, prend son origine sur la route principale de la commune, la route de Pézenas.

Services et commodités

Le site bénéficie d'une proximité intéressante avec les services et commodités de la commune, accessibles en 5 minutes à pied.

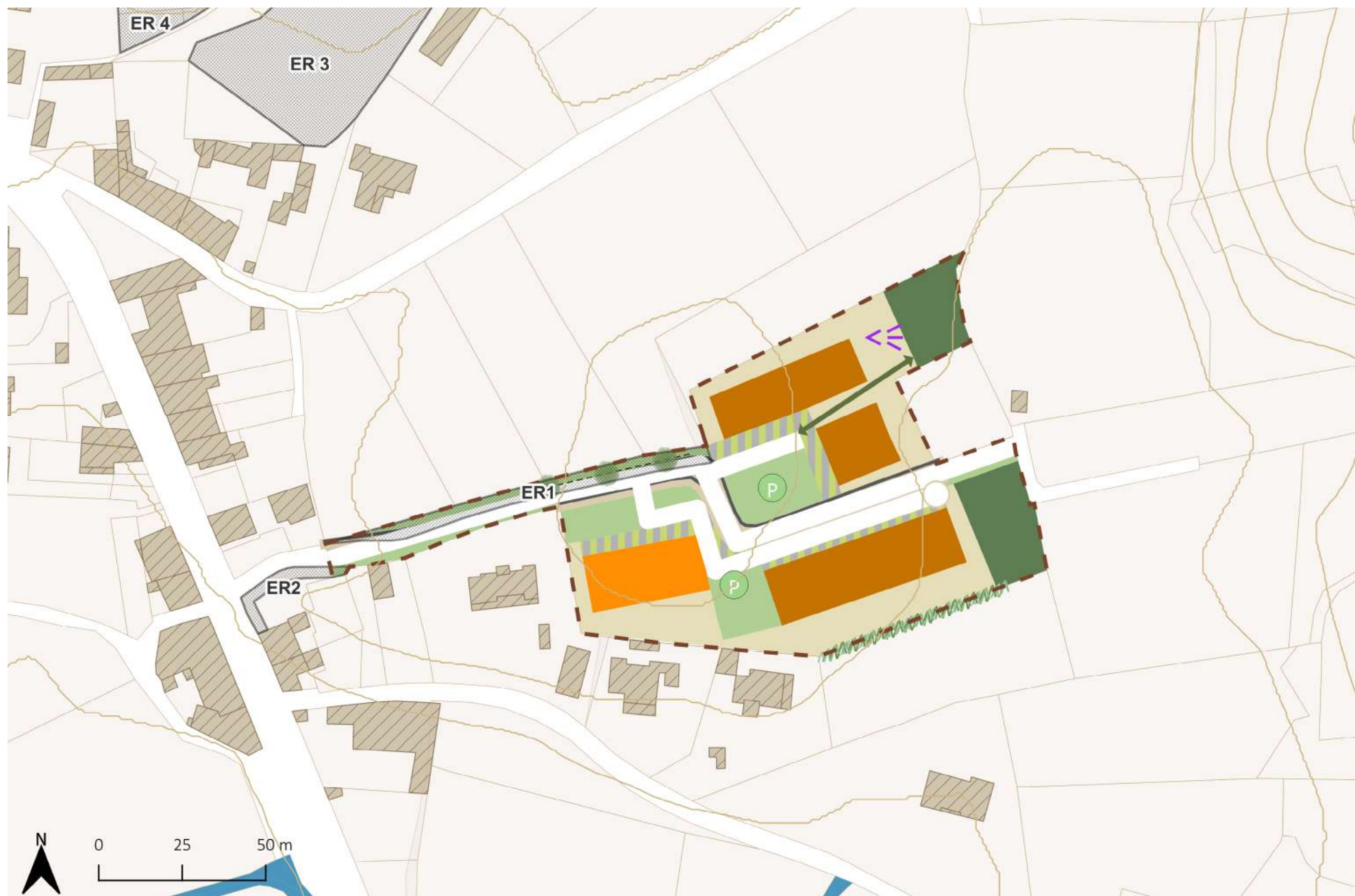
Trame verte et bleue

Le site présente également une trame verte bien marquée, avec de nombreux arbres répartis sur l'ensemble du terrain. Cependant, il est exposé à un risque élevé d'incendie, particulièrement à l'est, où le site longe la garrigue et les terres viticoles.



ETAT DES LIEUX





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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
-  Trame verte existante
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

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

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Haies bocagères à planter
-  Alignement d'arbres à planter
-  Muret de soutènement à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Le principal enjeu du projet est de densifier le sud de la commune tout en diversifiant l'offre de logements. L'objectif est de créer un ensemble cohérent qui réponde aux besoins actuels en matière de logement, tout en respectant le contexte urbain et paysager.

Programmation

Le caractère stratégique de l'aménagement nécessite une densité de minimum environ 10 logements par hectare (11 logements), reflétant une construction relativement dense. Pour répondre aux besoins sociaux, des logements sociaux seront intégrés au projet (25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux).

La configuration de l'opération sera pensée en fonction du contexte bâti : au Nord et à l'Ouest, des loge-

ments individuels ou accolés seront développés, tandis qu'au sud, des maisons individuelles viendront s'intégrer harmonieusement au cadre résidentiel existant

Maillage viaire et mobilités

L'accès principal sera aménagé depuis le chemin du Cimetière, qui fera l'objet d'une requalification. Deux impasses seront créées à partir de celui-ci pour desservir les habitations.

Ce réseau desservira les logements mixtes et comprendra une zone de retournement ainsi qu'une aire de stationnement perméable et végétalisée.

Intégration paysagère et architecturale

Les murs de soutènement en pierre situés le long des habitations devront être réhabilités afin de s'harmoniser avec les nouvelles constructions ainsi qu'avec les habitations existantes à proximité (voir photo ci-dessous).

Les voies seront agrémentées d'alignements d'arbres, et le stationnement sera organisé en poches spécifiques pour éviter l'encombrement le long des rues.

La végétation existante sera préservée autant que possible afin de maintenir le caractère naturel du site et limiter l'impact du projet sur l'environnement local



Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 10 logements/ha, soit environ 11 logements
- Vocation d'habitat avec une programmation mixte
- Espaces communs végétalisés
- 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin du cimetière à élargir et requalifier

Intégration paysagère et architecturale :

- Espaces communs en frange Est
- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Plantation de haies bocagères en limites Nord et Sud
- Trame verte existante à conserver à l'Est
- Préservation / reconstruction des murets de schiste

Points clefs

**10 810
m²**

10 lgts/ha

**Pôle
Ruraux**

2AU

OAP 11 : ENTRÉE DE VILLE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Alignement d'arbres

Paysage et patrimoine

 Point de vue

Type de muret

 Muret de soutènement



ETAT DES LIEUX

La zone AU011 - Entrée de ville Ouest est située à l'intérieur de la commune de Faugères. L'intérêt de son urbanisation doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire détaché du centre ville. Le contexte est à vocation essentiellement mixte.

Paysage et contexte bâti

Le projet se situe à l'entrée de ville de la commune. La topographie du site est soumise à une pente allant du Nord au Sud. La parcelle, En effet, le long de la route, le site est d'une altitude de 280 m et au sud de 271m pour une largeur de 62m. Le site est soumis à un terrassement (voir vue drone) Au sud le site se délimite par un mur de soutènement prolongé par un chemin. (voir photos) avec un talus qui accompagne le mur en pierre au Sud de ce chemin.

Réseau viaire et accès

En termes d'accès, la route de Pézenas, route principale de la commune, délimite le Nord de la commune.

Services et commodités

Le site bénéficie d'une proximité intéressante avec les services et commodités de la commune, accessibles en 5 minutes à pied

Trame verte et bleue

La trame verte du site est principalement représentée par l'alignement récemment planté par la commune le long de la route, au nord, et par la présence de quelques arbres qui se sont implantés naturellement sur la parcelle. Il s'agit surtout de robiniers, qui est une espèce à caractère envahissant et représente un enjeu faible.



Photo n°1 : Vue face Nord



Photo n°2 : Vue face Sud



Photo n°3 : Voie d'accès Avenue de Pézenas



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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

Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres existant
-  Muret de soutènement à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu central du projet est de redéfinir l'entrée de la ville tout en diversifiant l'offre de logements pour répondre aux besoins croissants. L'objectif est de créer un ensemble harmonieux qui allie qualité urbaine et respect du paysage, tout en assurant une transition fluide entre les nouveaux aménagements et le contexte urbain existant.

Programmation

Compte tenu de la nature stratégique du site, une densité de minimum environ 20 logements par hectare est prévue, soit environ 15 logements. À l'est, des logements collectifs en R+2 seront implantés, tandis qu'à l'ouest, des maisons individuelles structureront l'espace, accompagnées d'une placette de retournement qui facilitera la circulation

Maillage viaire et mobilités

L'accès principal au site se fera depuis la route de Pézenas, avec l'aménagement d'une contre-allée qui utilisera le terrassement existant pour desservir l'ensemble du projet. Une impasse prolongée à partir de cette contre-allée permettra d'atteindre la partie sud du site, offrant ainsi un accès direct aux maisons individuelles et à la placette de retournement.

Intégration paysagère et architecturale

Les voies seront ornées d'alignements d'arbres, et un soin particulier sera apporté à la conservation de l'alignement d'arbres existants. De manière générale, la végétation en place sera préservée autant que possible, afin de préserver le caractère naturel du site et d'atténuer l'impact environnemental du projet. Cela permettra d'assurer une intégration respectueuse du projet dans son environnement.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 20 logements/ha, soit 15 logements
- Vocation résidentielle
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de bouclage à créer à partir de la Route de Pézenas / carrefour à sécuriser

Intégration paysagère et architecturale :

- Espace commun en frange Nord-Ouest à maintenir sur la terrasse haute
- Plantation de haies bocagères en limite Sud
- Murets de soutènement à conserver sur le site et au Sud

Points clefs

7 584m²

20 lgts/ha

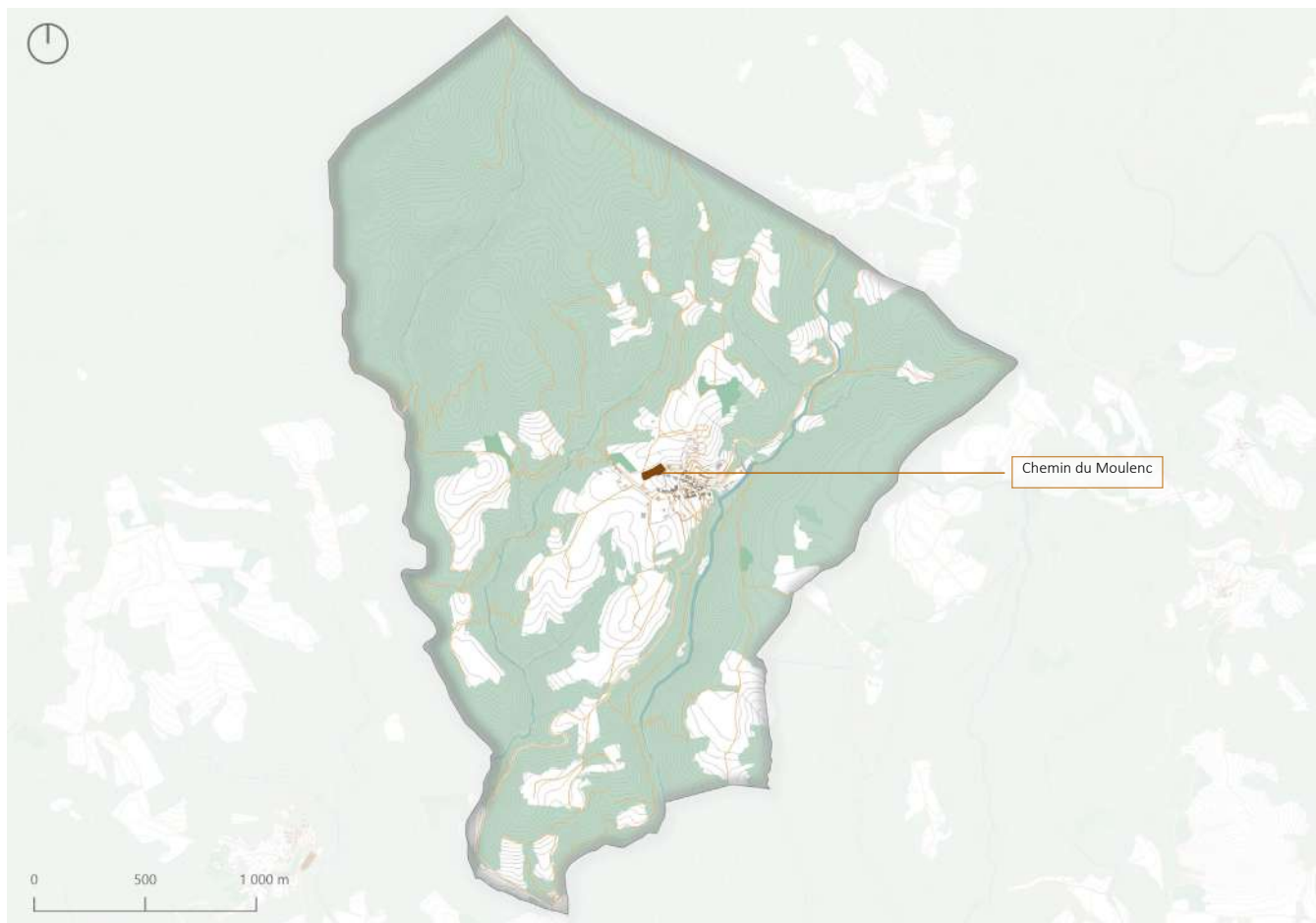
**Pôle
Ruraux**

2AU

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Fos



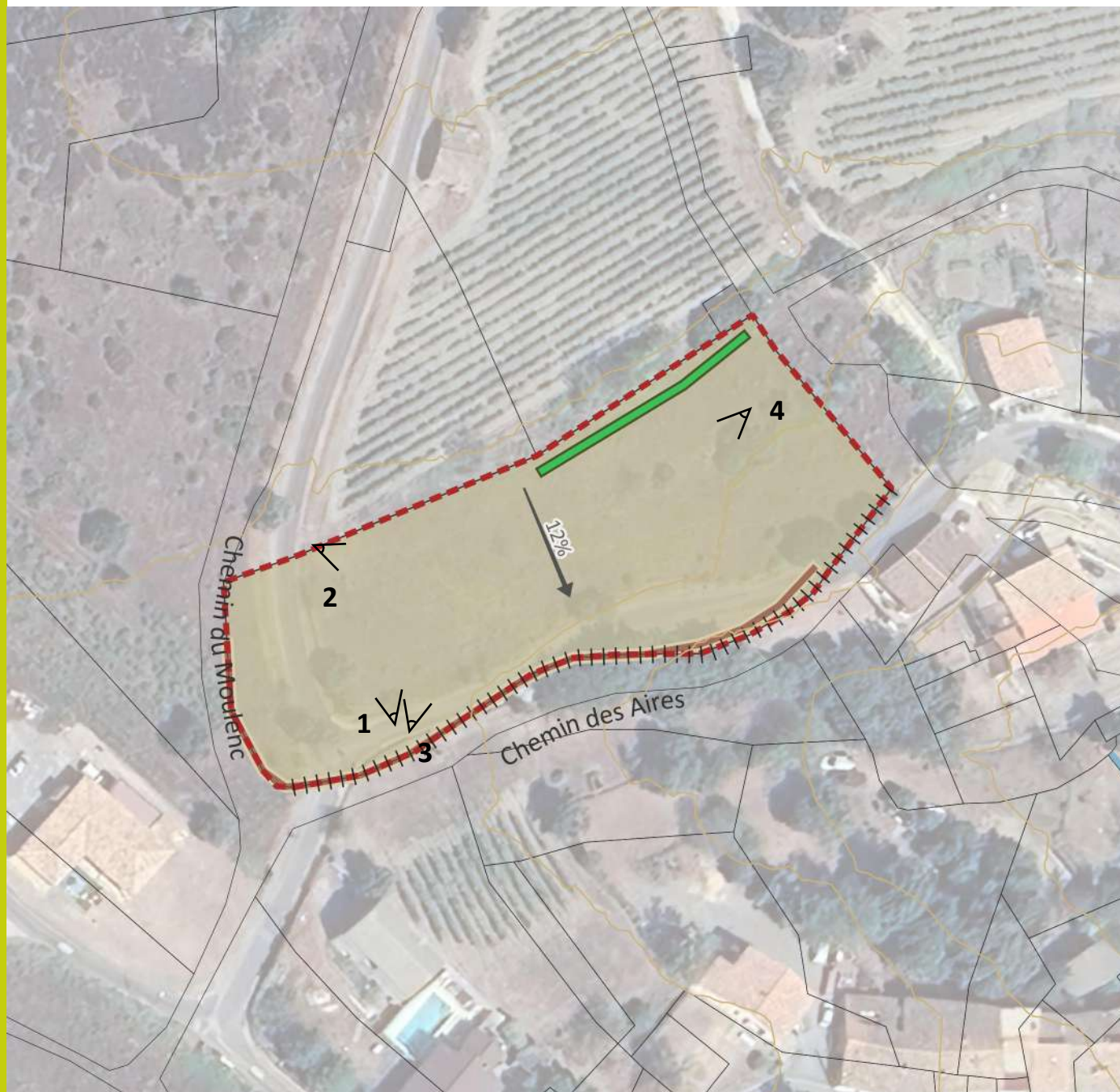
OAP 12 : Les Aires

4 036 m²

Numéro : AU012

N° de parcelle : 171

OAP 12 : LES AIRES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

Friches

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Haie arborée

Paysage et patrimoine

Type de muret

Muret en pierre



ETAT DES LIEUX

La zone AU012- Chemin du Moulenc est située en frange Nord-Ouest du village de Fos.

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

Paysage et contexte bâti

Le secteur de projet se situe au Nord-Ouest du centre village, dans un contexte rural. Il occupe une position dominante par rapport à ce tissu bâti ancien qui s'étage sur un coteau orienté vers le Sud.

À l'Ouest du site, le bâti est de type pavillonnaire.

La parcelle concernée est une friche, tandis que la parcelle limitrophe au Nord est une vigne. Le terrain présente une inclinaison de 12 % du Nord vers le Sud, offrant une vue dégagée sur la commune et les paysages ruraux environnants.

Appuyant sa dimension dominante, des murs de soutènement bordent le site au Sud et au Sud-Ouest le long des voies périmétriques. Ces voies en pente rejoignent progressivement le niveau du terrain aux angles Nord-Est et Nord-Ouest. Les murs de soutènement deviennent alors des murets de clôture.

Réseau viaire et accès

Le site est bordé au Sud, en contrebas, par le chemin des Aires et à l'Ouest par le chemin du Moulenc. A l'Est, un chemin étroit mais carrossable n'est pas en mesure de constituer une desserte efficace pour le terrain. Seul le chemin du Moulenc est donc en mesure de desservir l'opération.

Trame verte et bleue

Au Sud, en amont du chemin des Aires, des arbres délimitent l'opération. Au Nord, une haie dense marque les limites du site, tandis qu'à l'Est, quelques oliviers sont observables. Quelques recrûs de frêne se sont également installés suite à l'abandon de la vigne. Cette friche, qui semble non entretenue, abrite de nombreuses espèces d'insectes et orthoptères, et est un lieu de chasse idéal pour les oiseaux et chauves-souris.



Photo n°4 : Muret en limite Est



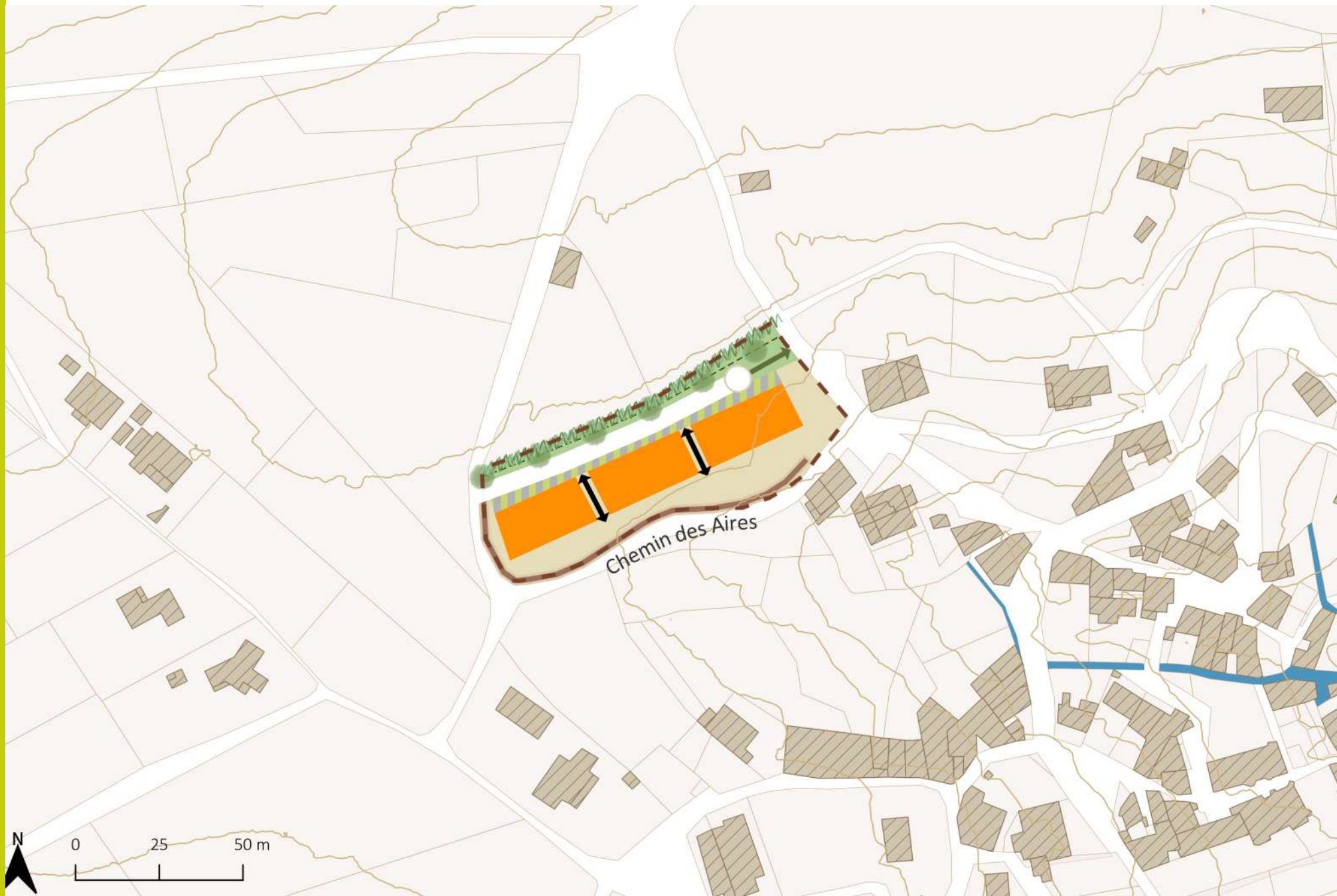
Photo n°1 : Chemin du Moulenc



Photo n°2 : Vue depuis le chemin du Moulenc vers l'Est



Photo n°3 : Carrefour au Sud-Ouest



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Cheminement doux

Intégration paysagère et architecturale

 Haies bocagères à planter

 Alignement d'arbres à planter

 Perméabilité

 Muret en pierre à préserver

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

Programmation

Le site sera principalement orienté vers un usage résidentiel, avec une densité prévue de minimum environ 16,1 logements par hectare, soit environ 6 logements. Cette relativement faible densité est à la fois en accord avec le contexte pavillonnaire et avec le maintien d'espaces de pleine terre conséquents pour le maintien de la faune locale.

Maillage viaire et mobilités

Une impasse sera créée depuis le chemin du Moulenc en frange Nord de l'opération. Cette desserte pourra ainsi être de niveau avec la voie d'accès.

L'extrémité de l'impasse est reliée au chemin côté Est par une liaison douce.

Intégration paysagère et architecturale

L'organisation de l'opération reprend un dispositif visible dans le centre village avec desserte en frange Nord, bâti au plus près de cette voie et déploiement des jardins au Sud. Elle permet de s'adapter au mieux aux pentes orientées favorablement vers le Sud.

Les espaces de pleine terre maintenus et les murs préservés limitent l'impact environnemental.

La continuité urbaine est assurée en reprenant le même type d'implantation et sensiblement les mêmes courbes de niveau que la construction située à l'Est.

(Des implantations plus proches du centre village étaient beaucoup trop contraintes par la topographie.)

En limite Nord, une haie bocagère antidérive et un alignement d'arbres longent l'impasse; l'ensemble met à distance les constructions et formant une transition avec l'espace agricole.

Un principe de perméabilité du tissu doit permettre d'éviter un linéaire bâti trop monolithique.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 16,1 logements/ha, soit environ 6 logements
- Vocation résidentielle dominante

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une impasse à partir du chemin du Moulenc prolongée d'un cheminement doux en direction de la voie située à l'Est

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long de la voie
- Haie bocagère plantée le long des limites avec l'espace rural au Nord
- Maintien d'espaces de pleine terre au Sud et le long des murets

Points clefs

4 036 m²

16,1 lgts/ha

2AU

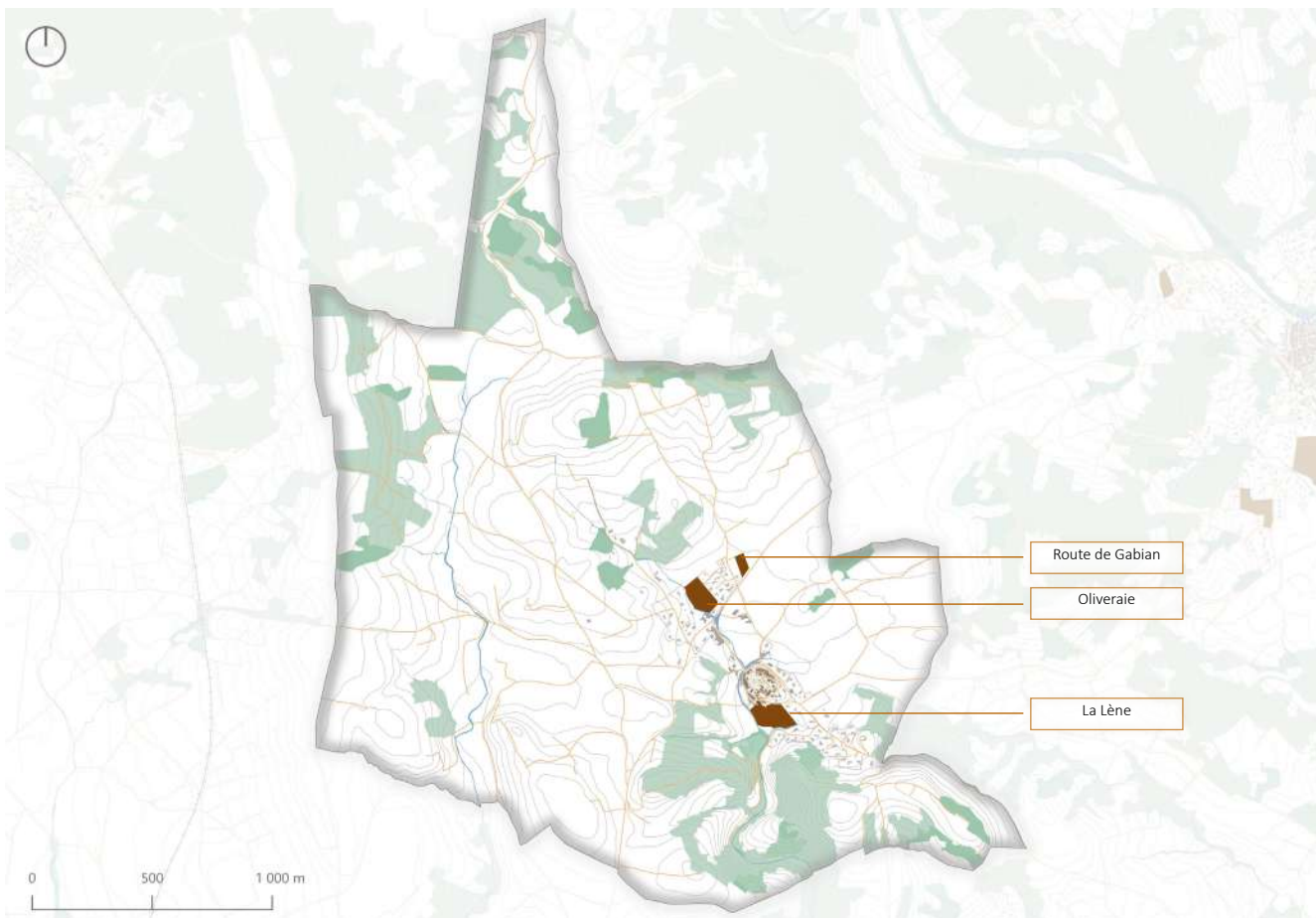
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Fouzilhon

Fouzilhon



OAP 13 : La Lène

Numéro : AU013

13 839 m²

N° de parcelles : 518, 633, 781, 829, 571

OAP 14 : Oliveraie

Numéro : AU014

11 467 m²

N° de parcelles : 277, 276

OAP 15 : Route de Gabian

Numéro : AU015

3 101 m²

N° de parcelle : 441

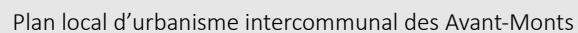


Paysages de garrigues et cultures



Centre ancien

OAP 13 : LA LÈNE



ÉTAT DES LIEUX

Le secteur à urbaniser dit de la Lène est situé au pied de la colline où se trouve le centre ancien de Fouzilhon. L'intérêt de son urbanisation réside dans son cadre de vie et sa proximité avec le tissu historique. La municipalité, qui y possède un terrain, a le projet d'une opération de type «écoquartier».

Paysage et contexte bâti

Fouzilhon est un exemple de village issu de l'enchâtellement médiéval avec un développement historique limité. La colline sur laquelle prend place le village reste relativement peu dense du fait de pentes marquées. Au pied de cette colline, la présence de la Lène et de sa zone inondable a limité le développement de l'urbanisation à sa frange Est.

Le terrain de l'opération, situé au Sud, apparaît ainsi dans une situation intermédiaire :

- entre colline bâtie anciennement au Nord et ruisseaux au Sud (un affluent de la Lène) et au Sud-Ouest (la Lène) - Le terrain présente une pente de 7 % du Nord vers le Sud
- entre tissu bâti dense à l'Ouest encore implanté dans une logique de circulade et tissu pavillonnaire à l'Est.

Le lit du ruisseau de la Lène et de son affluent délimitent ainsi toute la frange Sud et Sud-Ouest du terrain avec des ripisylves associées et une zone inondable qui contraignent l'aménagement.

Réseau viaire et accès

La rue du Champ Nègre est un tronçon de la voie périmétrique au pied du village ancien. Elle se prolonge au Nord du terrain et apparaît comme la voie d'accès la plus évidente au terrain malgré une différence de niveau significative.

Un autre accès est possible au travers de la cour existante d'une habitation riveraine à l'Ouest incluse dans la même assiette foncière.

Trame verte et bleue

Le terrain est partagé essentiellement en 2 grandes parcelles, l'une étant en friche (parcelle communale à l'Ouest) et l'autre étant fauchée.

Par ailleurs, la présence du lit du ruisseau de la Lène et de son affluent induit une végétation de type ripisylve.

Un petit talus envahit de végétation (ronces) traverse le site du Nord au Sud. Le site est délimité au Nord par de la canne de Provence.

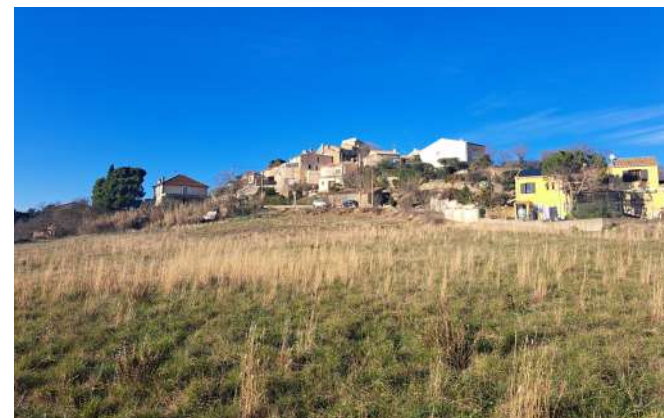


Photo n°1 : Vue sur le centre-bourg



Photo n°2 : Vue depuis la rue du Chaps Nègres



Photo n°3 : Vue vers l'Ouest



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  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

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Maillage viaire ou piétonnier
-  Cheminement doux
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Alignement d'arbres à planter
-  Ripisylve à maintenir
-  Plantations diverses à réaliser
-  Principe d'alignement

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et sa dimension paysagère ainsi que dans la prise en compte du PPRI.

Programmation

La densité prévue pour ce secteur est de minimum environ 16,1 logements par hectare, soit environ 22 logements, permettant une intégration harmonieuse avec le tissu urbain existant. En tenant compte du contexte bâti, plusieurs typologies de logements sont proposées :

- **Logements collectifs** : situés dans la continuité du centre-bourg, avec un bâtiment en R+2 pour prolonger l'architecture du cœur de la commune, tout en évitant un vis-à-vis trop prononcé avec les bâtiments voisins.

- **Logements intermédiaires** : établis pour créer une transition fluide entre le centre-bourg et les zones pavillonnaires.

- **Logements individuels** : des maisons individuelles, accolées ou indépendantes, en frange est pour s'ouvrir sur le paysage pavillonnaire plus rural.

Un alignement entre les nouveaux bâtiments et les constructions existantes sera soigneusement établi pour garantir une intégration architecturale cohérente. Cette continuité visuelle permettra de préserver l'unité du paysage urbain.

Par ailleurs, la zone classée rouge du PPRI sera protégée de toute urbanisation, et sa perméabilité sera préservée grâce à l'aménagement d'un grand parc paysager. Ce parc contribuera à la gestion

des eaux et servira de filtre naturel. Des espaces communs perméables longeront le ruisseau de la Lène, renforçant la biodiversité et la qualité paysagère du site.

Maillage viaire et mobilités

Une voirie en boucle débutera depuis la rue des Champs Nègres, formant une circulation fluide au sein du site. Cette voie sera embellie par un alignement d'arbres, qui apportera à la fois ombrage et cohérence paysagère, renforçant l'identité verte du quartier.

À l'entrée de l'opération, une poche de stationnement est prévue pour limiter les déplacements en voiture à l'intérieur du site. Ce dispositif vise à favoriser les modes de déplacement doux, comme la marche et le vélo, tout en augmentant la sécurité et le confort des habitants, en particulier pour les familles et les personnes à mobilité réduite.

Une circulation douce rejoint la rue du Quartier bas au Nord-Ouest.

Intégration paysagère et architecture

Pour garantir l'intégration paysagère du site, la trame verte devra être maintenue en partie.

Par ailleurs, considérant son fort intérêt écologique, la ripisylve sera préservée.

La frange Est est moins dense pour former une transition souple avec le tissu pavillonnaire à l'Est.

Principes d'aménagement

Programmation :

- Densité de minimum environ 16,1 logements/ha, soit environ 22 logements
- Programmation mixte
- Espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :

- Boucles de desserte à partir de la rue Champs Nègres
- Création de places de stationnement perméables et ombragées
- Liaison douce en direction de la rue du Quartier bas

Insertion paysagère et architecturale :

- Création d'un espace vert central englobant notamment les parties basses du site qui peuvent être le support d'un bassin de rétention des eaux pluviales
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Typologies de type petits collectifs (R+2 maximum), habitats intermédiaires ou maisons de ville en partie Ouest en maintenant les vues ouvertes pour les habitations voisines
- Typologies de maisons individuelles avec moins de densité accolées ou non en partie Est
- Principe de frontalité / alignement sur l'espace vert central

Points clefs

13 839 m²

16,1 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

PPRI

OAP 14 : OLIVERAIE

ÉTAT DES LIEUX

La zone Oliveraie est située en entrée Nord-Est de Fouzilhon, en second rideau. L'intérêt de son urbanisation réside dans son cadre de vie. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire et compléter la tâche urbaine existante. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Ce site s'intègre en continuité d'un tissu bâti pavillonnaire relatif au lotissement *Les Jardins de Guilhem*. Au Sud, le lit du ruisseau du Mas de Blaise induit une discontinuité.

Vers le Nord, s'ouvre le paysage du *Puech de Saint-Jean* formé par la culture de la vigne et la garrigue. Le terrain concerne le coteau bas de ce Puech et présente donc une faible pente du Nord-Ouest vers le Sud-Est.

Réseau viaire et accès

Le site s'inscrit en second rideau par rapport à la route de Gabian, axe structurant de l'entrée de village.

Néanmoins, plusieurs accès au site sont possibles :

- Au Nord, l'accès le plus accommodant depuis le lotissement existant, en continuité de la voie;
- Un peu plus vers l'Est, un second accès est possible depuis ce lotissement, mais il traverse un fossé;
- Au Sud, depuis la route de Gabian, un accès plutôt piétonnier pourrait être envisagé.

Trame verte et bleue

La parcelle n°276 est actuellement une oliveraie et donc marquée par une trame régulière d'oliviers, caractéristique du paysage local.

Par ailleurs, la présence du lit du ruisseau du Mas de Blaise induit d'une part une végétation de type ripisylve se développant au son niveau et d'autre part un risque d'inondation sur la partie Sud de la zone. Le fossé longeant la parcelle au nord est parsemé de joncs, espèce caractéristique de milieux humides. Ce fossé joue un rôle dans la trame bleue locale et peut abriter des espèces protégées, comme des amphibiens et certaines libellules.



Photo n°3 : Ruisseau du Mas de Blaise



Photo n°4 : Fossé bétonné



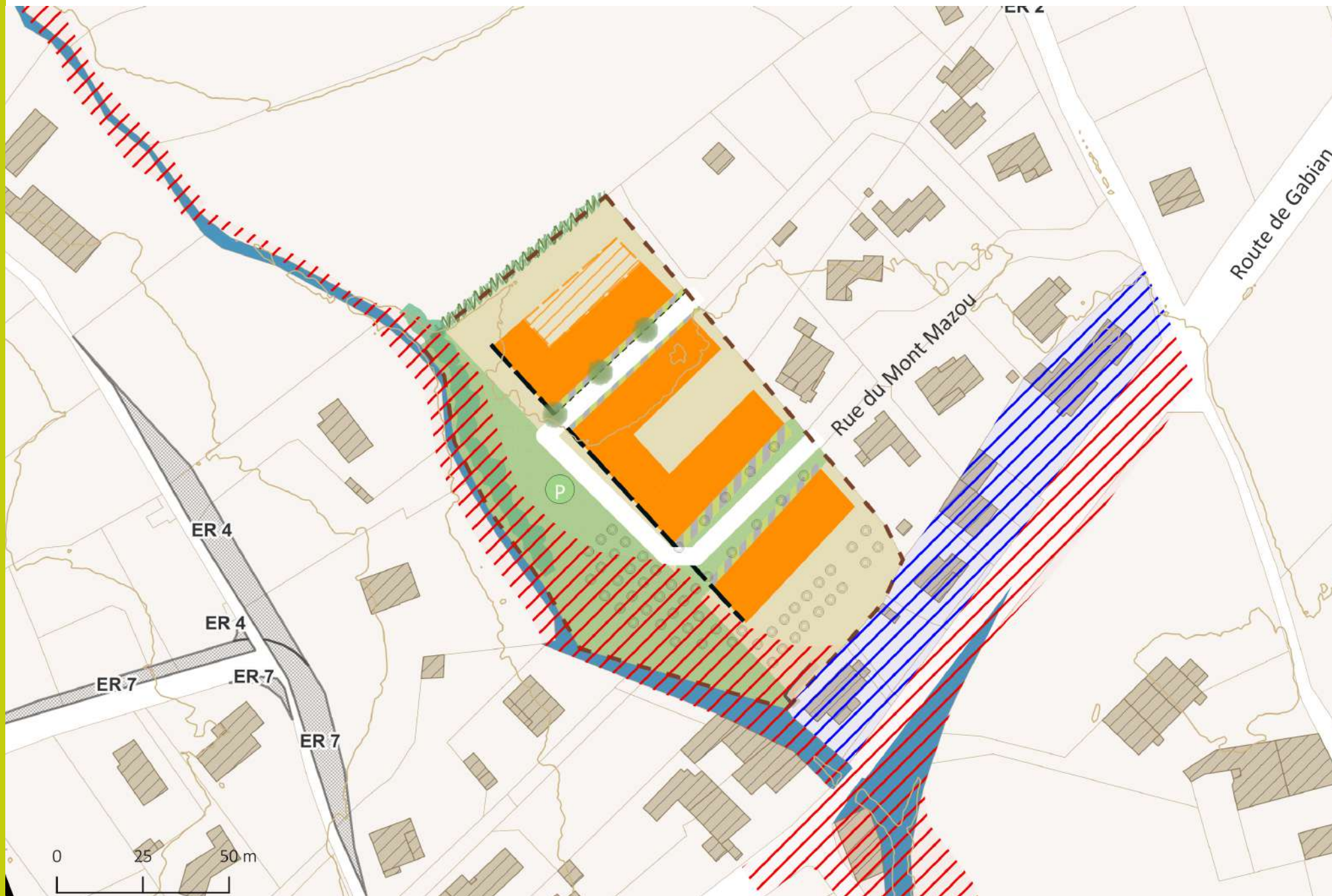
Photo n°1 : Fossé en limite Nord



Photo n°2 : Oliveraie



Photo n°5 : Terrain agricole et vue sur le Puech de Saint-Jean



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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 commun végétalisé
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Trame d'oliviers à conserver
-  Ripisylve existante à préserver
-  Haies bocagères à planter
-  Alignement d'arbres à planter
-  Principe d'alignement
-  Muret de soutènement à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la préservation de son cadre de vie et sa dimension paysagère ainsi que dans la prise en compte du PPRI.

Programmation

Considérant le contexte bâti essentiellement résidentiel et pavillonnaire, il s'agira de proposer une opération proposant des logements individuels, accolés ou non. Du fait de la présence d'une oliveraie restreignant la densification de ce secteur, la densité prévue est de minimum environ 16,1 logements par hectare, soit environ 18 logements.

Par ailleurs, la zone rouge du PPRI sera préservée de l'urbanisation et la perméabilité du sol sera maintenue par l'aménagement d'un vaste parc paysager.

Maillage viaire et mobilités

A partir du réseau viaire du lotissement *Les Jardins de Guilhem*, une boucle de desserte sera créée en continuité des voies existantes.

Intégration paysagère et architecture

Pour garantir l'intégration paysagère du site, la trame des oliviers devra être maintenue en partie (1 sur 5). De plus, pour accompagner une transition vers le *Puech Saint-Jean*, une haie champêtre marquera la limite Nord du secteur.

Par ailleurs, compte tenu des forts intérêts écologiques, la ripisylve et les fossés seront préservés.

Principes d'aménagement

Programmation :

- Densité de minimum environ 16,1 logements/ha, soit environ 18 logements
- Programmation résidentielle
- Espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :

- Boucles de desserte
- Stationnement sur voirie

Insertion paysagère et architecturale :

- Création d'un espace vert central englobant notamment les parties basses du site qui peuvent être le support d'un bassin de rétention des eaux pluviales
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Points clefs

11 467 m²

16,1 lgts/ha

1 AUa

PPRI

OAP 15 : ROUTE DE GABIAN



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé

Risque inondation

PPRi

- PPRi Zone rouge
- PPRi Zone bleue

Occupation du sol (données SCoT)

- Vergers, oliveraies et petits fruits

Topographie

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

Accès et mobilités

- Accès existant

Trame Verte et Bleue (TVB)

- Arbre de haute tige remarquable
- Arbre

ÉTAT DES LIEUX

L'opération Route de Gabian est située en entrée Nord-Est de Fouzilhon.

L'intérêt de son urbanisation réside dans son cadre de vie. Elle doit permettre une extension pavillonnaire tout en marquant l'entrée de commune. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Ce site s'intègre en extension d'un tissu bâti pavillonnaire relatif notamment au lotissement *Les Jardins de Guilhem*.

Il présente une légère pente du Nord au Sud. De plus, sa limite Sud est marquée par un talus et un fossé permettant la gestion des eaux pluviales et de ruissellement.

Le paysage environnant est relativement ouvert et permet d'apprécier vers le Nord, une vue sur les *Puechs* formés de garrigues et de vignes.

Réseau viaire et accès

La route de Gabian, axe structurant longe la limite Sud du site. Un accès est possible depuis cette dernière au niveau d'un chemin non revêtu le long de la limite Est.

Trame verte et bleue

La parcelle concernée par l'OAP est actuellement une oliveraie et donc marquée par une trame régulière d'oliviers, caractéristique du paysage local.

Elle se compose de deux arbres remarquables à l'angle Nord-Ouest et à l'angle Sud-Ouest.

De plus, une haie arborée marque la limite Est.



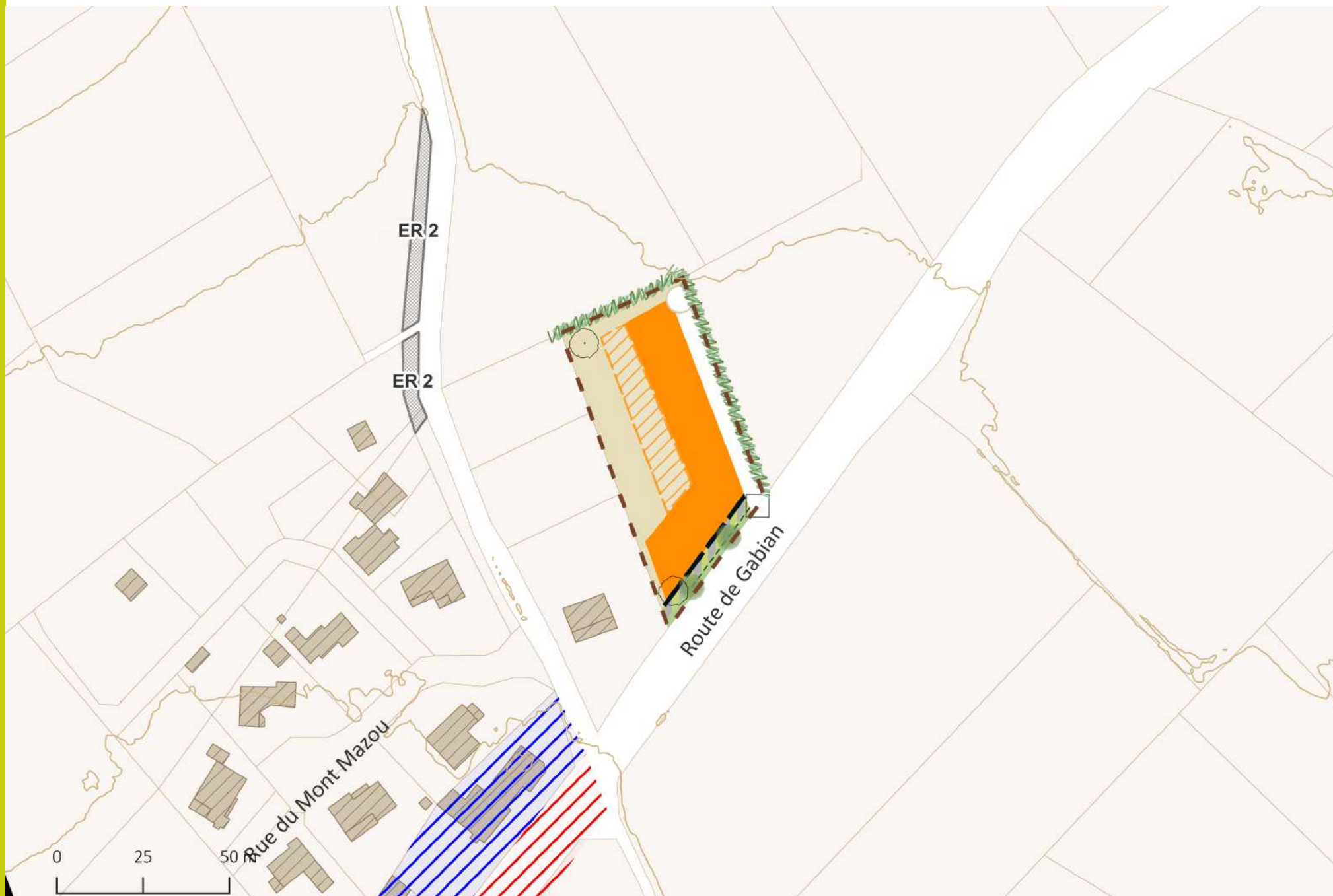
Photo n°1 : Vue générale et contexte bâti pavillonnaire en arrière-plan



Photo n°2 : Chemin en limite Nord-Est



Photo n°3 : Arbres remarquables



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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

Maillage viaire et mobilités

-  Carrefour à sécuriser
-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Les enjeux principaux concernent sa localisation en entrée de commune. De ce fait, l'interface avec la route de Gabian devra être architecturée.

Programmation

La vocation de ce secteur est essentiellement résidentielle et permettra d'accueillir du logement pour une densité de minimum environ 10 logements par hectare, soit 3 logements.

Deux espaces tampons seront mis en place :

- Au Sud pour permettre un travail de l'interface avec la route de Gabian;
- Au Nord, pour faire transition avec l'espace rural.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera développée à partir de la route de Gabian. Une raquette de retournement sera créée pour permettre une meilleure manœuvre pour les véhicules.

Intégration paysagère et architecture

Les deux arbres remarquables ainsi que la haie en limite Est seront à préserver dans l'aménagement de la parcelle.

Par ailleurs, pour structurer cette entrée de commune, l'alignement du bâti sera à marquer le long de l'espace tampon et sera accompagné d'un alignement d'arbres.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 10 logements/ha, soit 3 logements
- Programmation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse

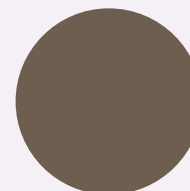
Insertion paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long de la voie
- Haie bocagère en limite de terres agricoles
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en rapport avec le contexte bâti
- Principe d'alignement du bâti côté route de Gabian

Points clefs

3 101 m²

10 lgts/ha



1 AUb

PPRI

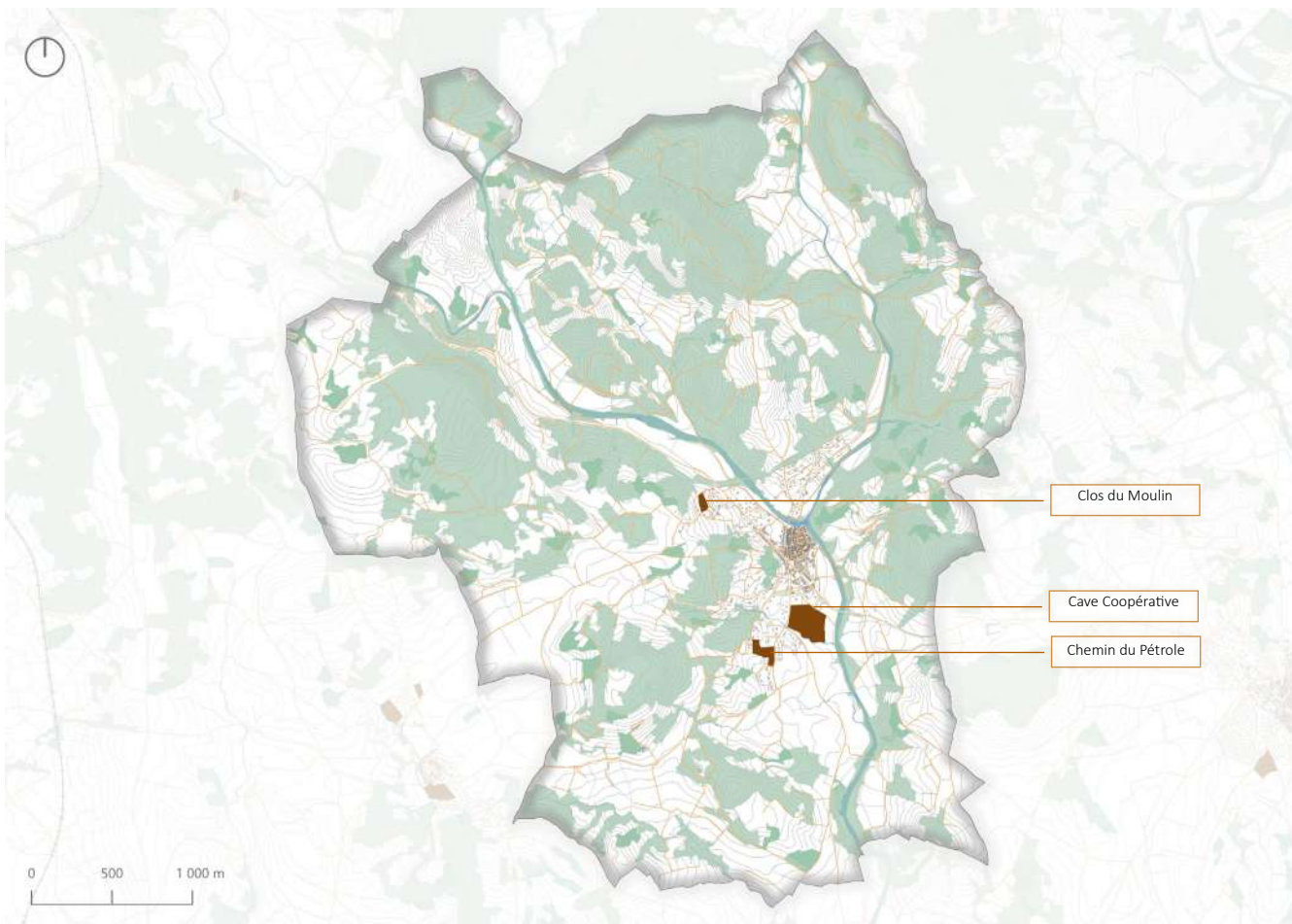
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Gabian

Gabian



OAP 16 : Clos du Moulin

4 665 m²

N° de parcelle : 87, 809, 810

OAP 17 : Chemin du Pétrole

11 308 m²

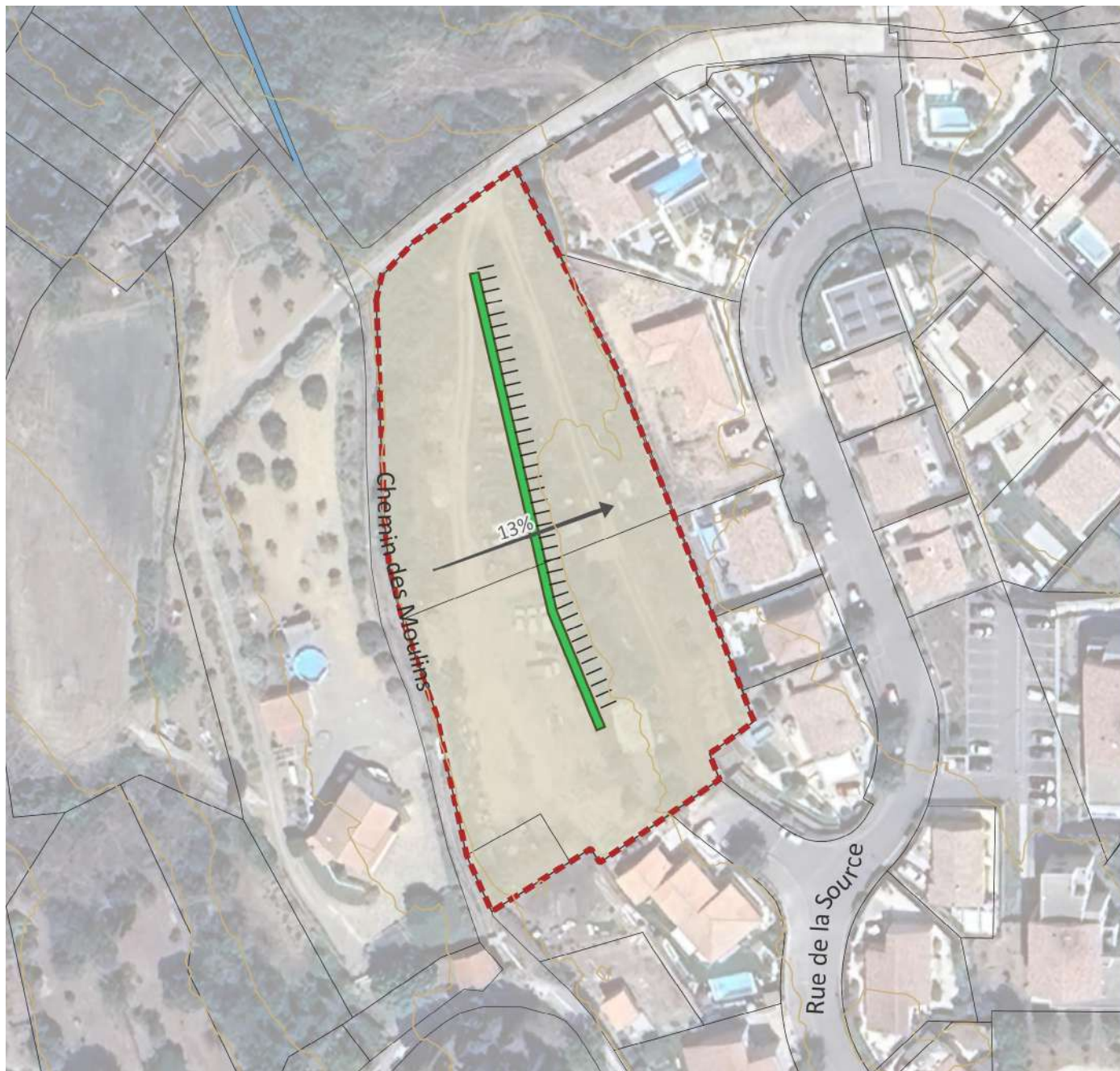
N° de parcelle : 636, 735, 849, 883, 888, 889

OAP 18 : Cave Coopérative

41 161 m²

N° de parcelle : 386, 474, 504, 505

OAP 16 : CLOS DU MOULIN



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

 Haie arborée



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone **Clos du Moulin** est située à l'intérieur du tissu bâti de Gabian.

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

Située en amont du quartier Clos du Moulin, à l'entrée Nord de la commune, le site s'implante au cœur d'un tissu pavillonnaire essentiellement résidentiel.

Le contexte bâti présente alors peu d'intérêt en termes d'architecture et de patrimoine. Les implantations de ces logements individuels sont déterminées par la topographie. En effet, il s'intègre dans une pente orientée Est en aplomb de la RD13, axe structurant de la commune.

En allant vers le Sud-Est, le bâti se densifie le long de cet axe en approche du centre-ancien, formant un front bâti peu poreux.

Il s'agira également de noter la présence de murets en pierre sèche et de bâtis vernaculaires, déterminant le passé agricole du quartier et laissant supposer un ancien aménagement en terrasse.

Réseau viaire et accès

Le site est accessible depuis le Sud via la rue de la Source ou par le chemin des Moulins longeant la limite Nord du site.

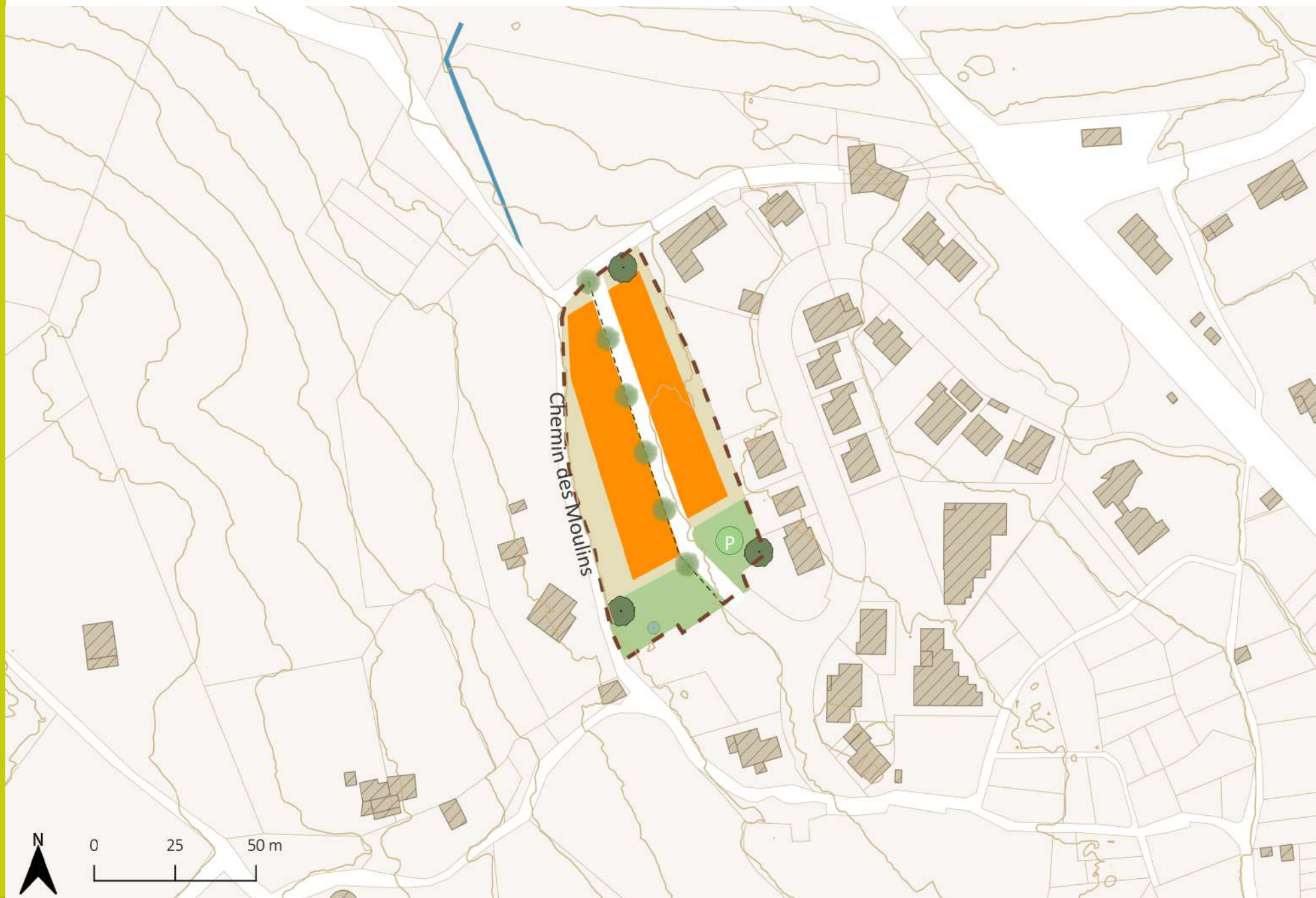
Services et commodités

Si la commune de Gabian présente quelques commerces (restaurant, pharmacie..), la proximité avec Roujan vient compléter l'offre de la commune.

Trame verte et bleue

Le site est divisé par un talus traversant du Nord ou Sud, il est accompagné d'une haie arborée. Au Nord, il vient faire face à la garrigue. Il n'y a pas d'enjeux écologiques particuliers à préserver en dehors de la haie arborée.





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

Intégration paysagère et architecturale

 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 quartier pavillonnaire existant tout en respectant la topographie du site.

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. Ces logements seront accompagnés d'une zone de pleine de terre.

Une densité de minimum environ 16,1 logements par hectare est attendue, soit environ 8 logements.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera aménagée pour rejoindre l'impasse de la rue de la Source au chemin des Moulins. Un stationnement en bordure de route sera prévu le long de cette voie, ainsi qu'un espace de stationnement dédié en entrée de site au Sud.

Insertion paysagère et architecturale

La voirie sera implantée en-dessous du talus existant et accompagnée par un alignement arboré à renforcer. Au Sud, un espace vert planté viendra intégrer l'entrée du site tout en amenant une respiration paysagère.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 16,1 logements/ha, soit environ 8 logements
- Vocation résidentielle
- Espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de desserte reliant la rue de la source au chemin des moulins

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Points clefs

4 665 m²

16,1 lgts/ha

**Pôle
Ruraux**

1AUb

OAP 17 : CHEMIN DU PÉTROLE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

- Jardins potagers
- Vergers, oliveraies et petits fruits
- Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Topographie

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

Trame Verte et Bleue (TVB)

- Arbre
- Haie basse



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone **Chemin du Pétrole** est située à l'intérieur du tissu bâti de Gabian. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité relative avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire. Le contexte est à vocation essentiellement résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Situé au cœur de la commune, le site s'intègre parfaitement au tissu résidentiel pavillonnaire environnant. Il est légèrement en pente (15%) orientée vers l'Est. Le paysage présente un aspect rural avec une vue ouverte sur le château de Cassan, vers l'Ouest.

Réseau viaire et accès

Bordé à l'Est par le chemin du Pétrole, le site se trouve à proximité immédiate de la RD13, une route départementale reliant Gabian à Roujan. Le site dispose de deux accès en impasse.

Services et commodités

Le chemin du Pétrole prolonge la route de Pouzolles, un secteur doté d'une école, de services et de commerces. Le site bénéficie ainsi d'un accès à ces commodités situées à 500 mètres.

Trame verte et bleue

La parcelle n°735 bordant la route avec une haie arborée suivie d'un talus, accueille un potager avec différentes espèces végétales. La parcelle n°883, possède un grand nombre d'arbres, cyprès, grands pins...



Photo n°4 : Vue face Nord



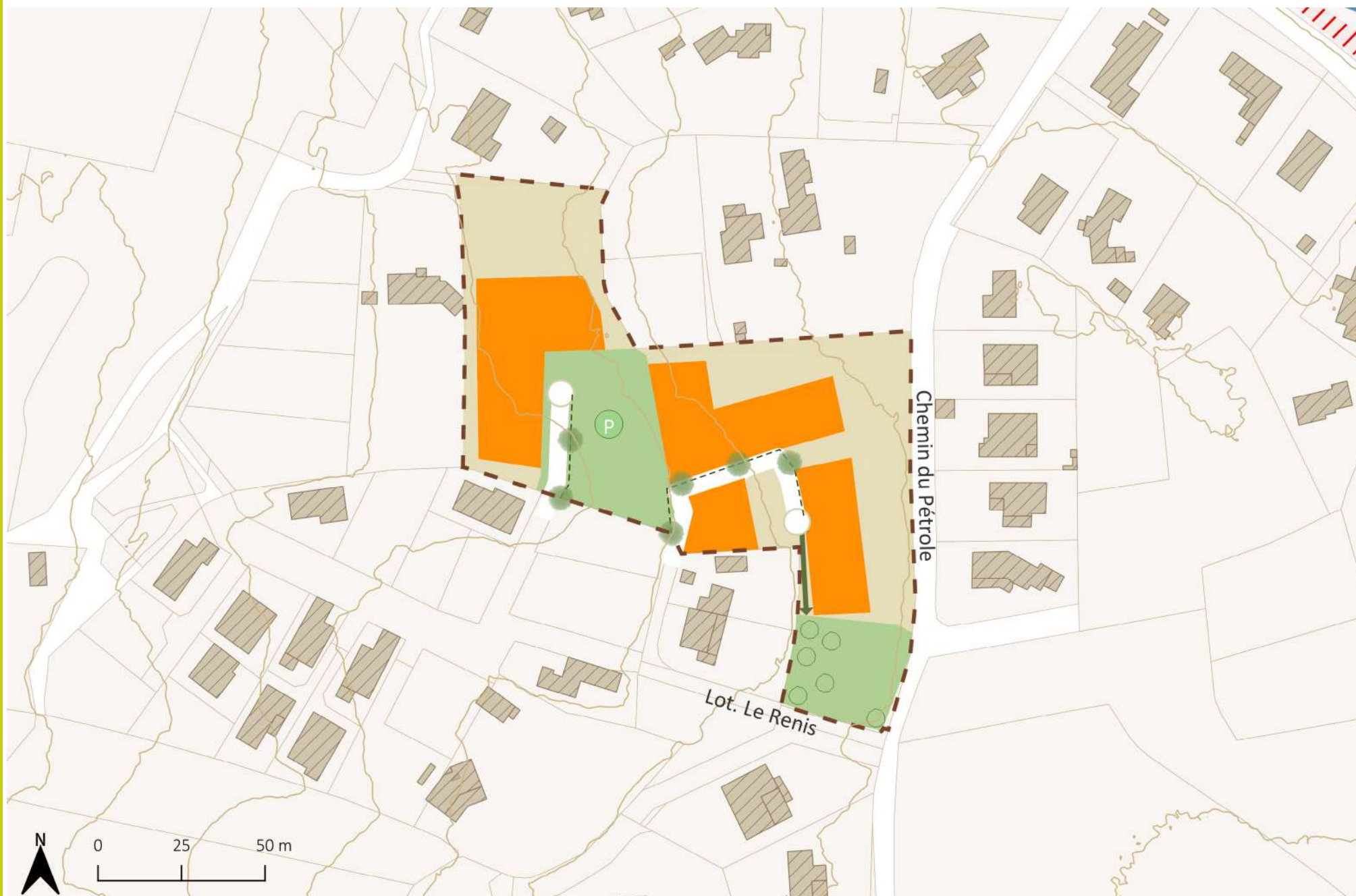
Photo n°1 : vue depuis l'avenue de la Gare



Photo n°2 : Vue face Sud



Photo n°3 : Délimitation Sud-Est de la parcelle



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Placette de retournement

 Cheminement doux

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Arbre à préserver

 Alignement d'arbres à planter

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

Les principaux enjeux de ce secteur consistent à densifier le quartier pavillonnaire tout en préservant son caractère paysager et son ouverture sur le château de Cassan.

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. Ces logements seront accompagnés d'une zone de pleine terre.

Une densité de minimum environ 16,1 logements par hectare est attendue, soit environ 18 logements.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera aménagée pour accéder à une zone de stationnement, tandis qu'une seconde voie desservira la partie Est du projet, incluant une aire de retournement. Un stationnement en bordure de route sera également prévu le long de cette voie.

Insertion paysagère et architecturale

La trame verte existante sera soigneusement préservée afin de créer des espaces publics arborés offrant de belles perspectives sur le château de Cassan. Ces espaces permettront aux habitants de profiter d'un cadre naturel et verdoyant, renforçant l'attractivité et le charme du quartier.

Un second espace public, situé à l'est de l'opération, viendra également enrichir le quartier. Conçu pour offrir une véritable respiration paysagère, cet espace apportera une touche de fraîcheur et de convivialité, favorisant les rencontres et le bien-être des résidents.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 16,1 logements/ha, soit environ 18 logements
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Impasses de desserte à créer en fonction des altimétries

Intégration paysagère et architecturale :

- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en rapport avec le contexte local
- Maintenir des arbres de haute tige existants
- Maintenir et valoriser une ouverture visuelle vers l'abbaye de Cassan

Points clefs

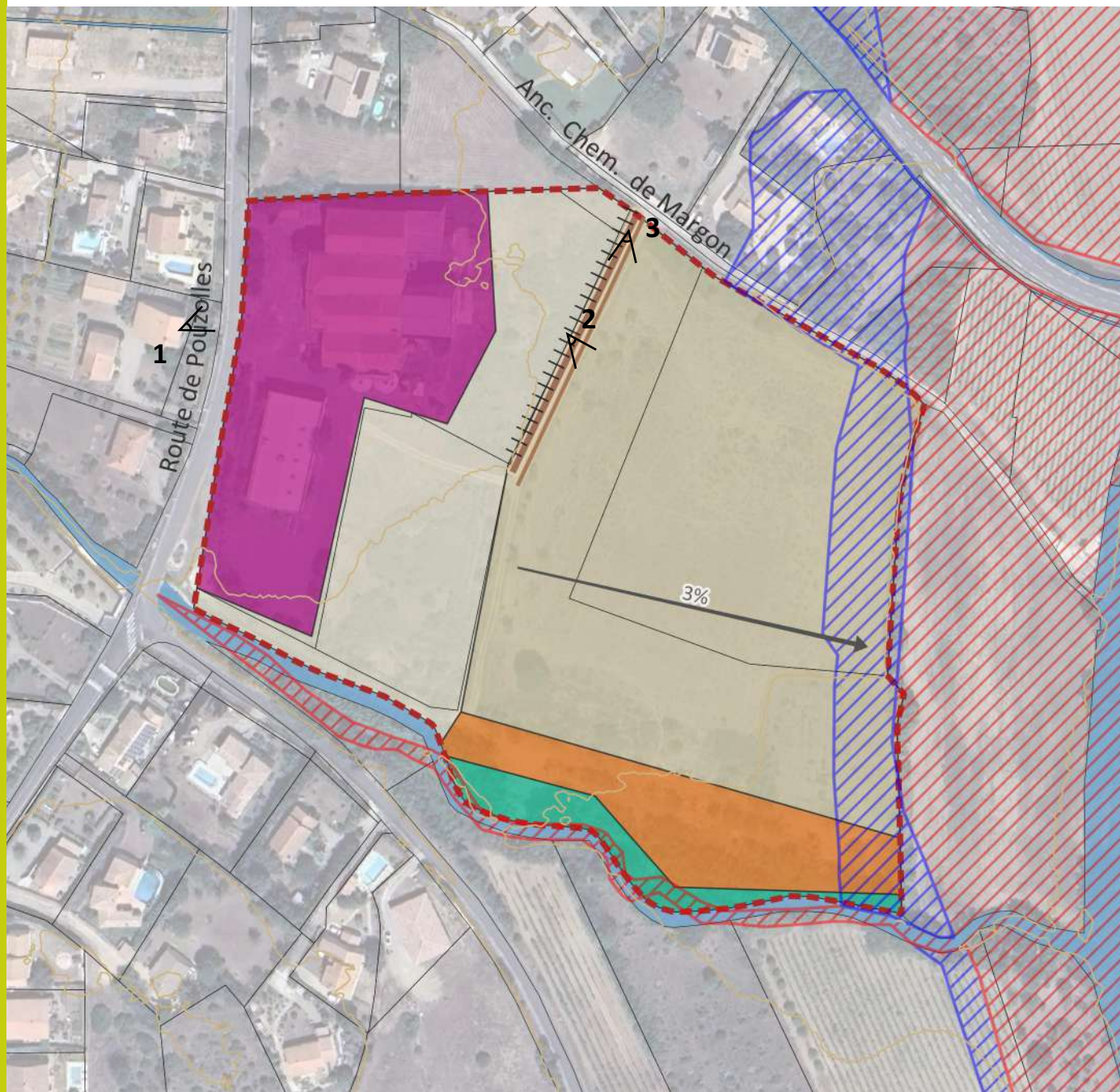
**11 308
m²**

16,1 lgts/ha

Pôle local

1AUa

OAP 18 : CAVE COOPÉRATIVE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périimètre de l'OAP

Risque inondation

PPRi

PPRi Zone rouge

PPRi Zone bleue

Occupation du sol (données SCoT)

Zones d'activités économiques

Terrains vagues et friches urbaines

Vergers, oliveraies et petits fruits

Friches

Ripisylves

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Talus

Chemin

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Paysage et patrimoine

Type de muret

Muret en pierre



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone de la Cave coopérative est implantée au cœur du tissu urbain de Gabian. Son urbanisation présente un intérêt particulier en raison de sa proximité avec le centre du village et les espaces naturels environnants. Elle est destinée à devenir une zone à vocation touristique, avec un contexte principalement orienté vers la mixité des usages.

Paysage et contexte bâti

Situé à l'entrée est de la commune, le site s'intègre harmonieusement dans le milieu naturel. Le terrain, légèrement en pente (3 %) et orienté vers l'Est, est bordé au Nord-Ouest par l'ancienne cave coopérative de la commune, marquant l'accès au site. À l'Est, un terrain en friche occupe l'emplacement d'un ancien terrain de sport de la commune.

Réseau viaire et accès

Bordé à l'Ouest par la route de Pouzolles, le site se trouve à proximité immédiate de la RD13, une route départementale reliant Gabian à Roujan.

Trame verte et bleue

Au Sud, une ripisylve marque les limites du site et longe le ruisseau de Rennis. Au centre, un talus surmonté d'un ancien mur en pierre divise le site en deux parties. Au Sud de ce talus, un chemin démarrant sur la rue de l'ancien chemin de Margon s'étire le long de la séparation, servant autrefois d'accès aux terrains de sport.



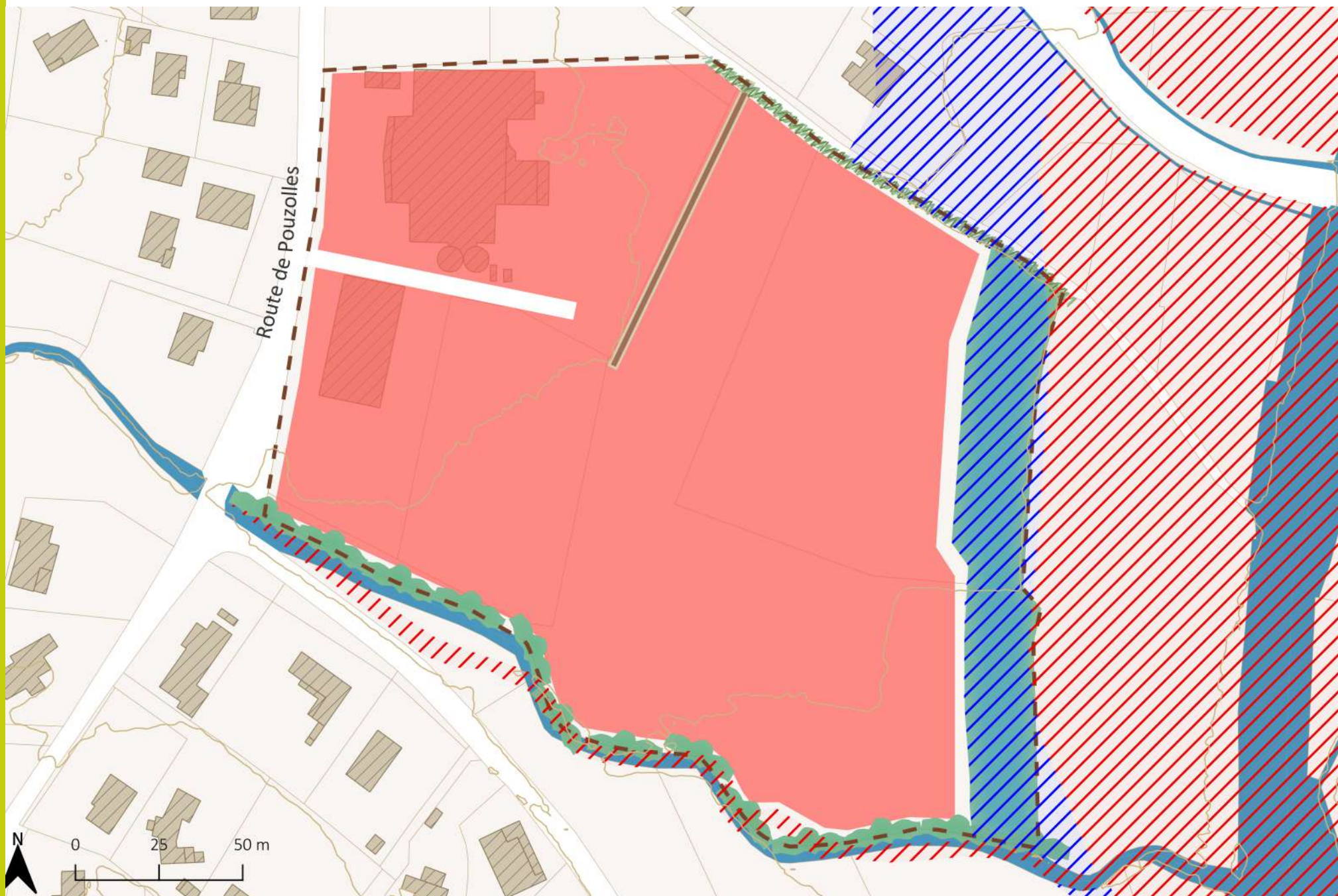
Photo n°1 : cave coopérative



Photo n°2 : Vue vers le Sud



Photo n°3 : Chemin depuis l'ancien chemin de Margon



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

 Emprises maximales dédiées aux activités touristiques

Maitrise des eaux pluviales

 Noue paysagère à aménager

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

 Haies bocagères à planter

 Ripisylve à maintenir

 Muret en pierre à préserver

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera aménagée pour accéder au site depuis la route de Pouzolles.

Insertion paysagère et architecturale

Une noue paysagère viendra élégamment structurer la limite est de la zone, située dans le périmètre du PPRI. Cet aménagement favorisera la gestion naturelle des eaux pluviales tout en renforçant l'identité écologique du site. Par ailleurs, la ripisylve existante, essentielle pour la biodiversité et la stabilisation des sols, sera soigneusement préservée afin de conserver son rôle écologique et son attrait paysager.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Opération à vocation touristique

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de desserte au départ de la route de Pouzolles

Intégration paysagère et architecturale :

- Ripisylve à préserver
- Aménagement d'un espace vert en limite Est, incluant notamment les zones soumises à l'influence du PPRI du site, pouvant servir de support à un bassin de rétention des eaux pluviales.

Points clefs

41 161m²

Pôle local

1AUt

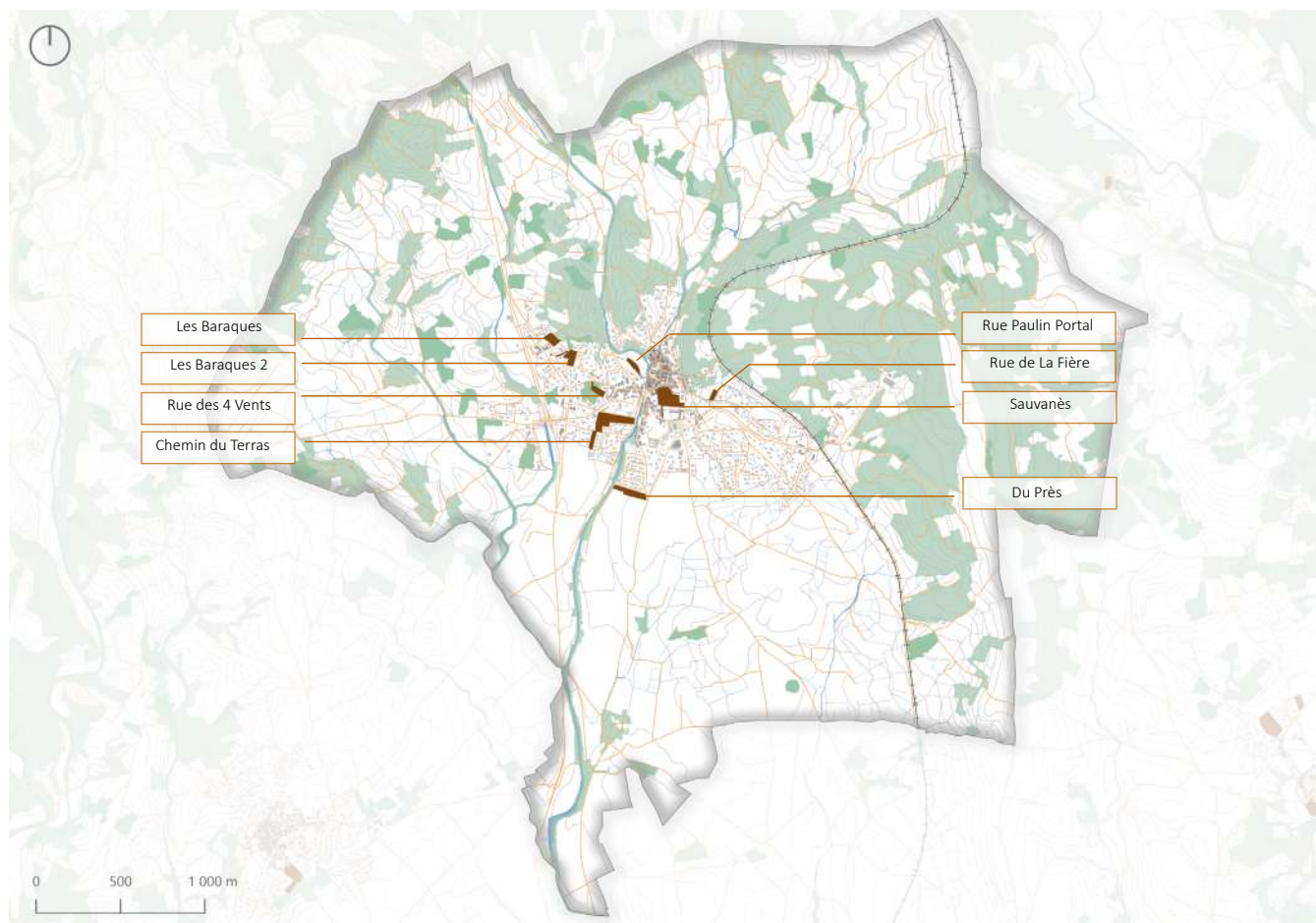
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Laurens

Laurens



OAP 19 : Sauvanès

Numéro : AU019

13 398 m²

N° de parcelle : 1189, 1276

OAP 20 : Chemin du Terras

Numéro : AU020

16 551 m²

N° de parcelle : 347, 1017, 1018, 1019, 1020, 1127, 1093, 1092

OAP 21 : Du Près

Numéro : AU021

6 674 m²

N° de parcelle : 769, 770, 771, 772, 991, 1498

OAP 22 : Les Baraques

Numéro : AU022

4 070 m²

N° de parcelle : 1180

OAP 23 : Les Baraques 2

Numéro : AU023

4 513 m²

N° de parcelle : 6

OAP 24 : Rue de La Fièrè

Numéro : AU024

1 738 m²

N° de parcelle : 936

OAP 25 : Rue des 4 Vents

Numéro : AU025

3 132 m²

N° de parcelle : 1159, 1162

OAP 26 : Rue Paulin Portal

Numéro : AU026

2 937 m²

N° de parcelle : 360, 363, 830

OAP 19 : SAUVANES



Photo n°1 : Vue depuis le Sud du site



Photo n°2 : Vue depuis la rue Molière



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

ETAT DES LIEUX

La zone AU019 - Sauvanès correspond à un vaste espace libre au coeur du tissu bâti de Laurens.

L'intérêt de son urbanisation réside dans un positionnement stratégique à proximité, à la fois, du centre historique, du Libron, de la maison de Santé, d'un espace public fédérateur et de divers équipements communaux (école, salle des Fêtes...).

Paysage et contexte bâti

Malgré l'étendue du site, tous les tissus bâtis proches semblent lui "tourner le dos", lui conférant une dimension d'enclavement.

Au Nord, une rangée de petites maisons présentent des façades pratiquement aveugles et s'ouvrent côté Libron au Nord. leur accès est complexe et passe par le lit de celui-ci. Un jardin commun prend place en partie Est. Au regard de l'état existant, la seule ouverture possible se situe à l'angle Nord-Ouest. Au-dessus des murs aveugles des maisons qui le bordent se distingue la silhouette du haut du village avec le château.

A l'Ouest, de hauts murs ferment parcelles et bâtiments.

Au Sud, un ensemble bâti dédié historiquement à une cave particulière et qui va être réinvesti dans ce sens occupe une emprise conséquente. Un logis dessiné comme une maison de maître et doté d'un parc complète cet ensemble côté Ouest. Il est accessible depuis la rue de la Gare au Sud. Il est séparé du terrain de l'opération par une haie arborée imposante et par un espace-tampon herbacé au Nord de celle-ci d'une largeur de 10 à 20m environ.

A l'Est, un programme récent avec maison de santé, pharmacie et logements constitue un des rares pro-

jets de logements collectifs des Avant-Monts.

Son parking et une parcelle en friche séparent le site de l'avenue des Platanes. Cette voie, comme son nom l'indique, bordée de platanes (2 alignements), possède un intérêt paysager certain renforcé par les hauts murs de pierre qui la longe. De l'autre côté de la voie se développe le principal espace public fédérateur de la commune malgré un paysage banalisé du fait de l'importance donnée au stationnement et malgré la présence d'une source et d'un ancien lavoir. Cet espace a été "gagné" sur d'anciens jardins dont il subsiste des exemples résiduels plus au Nord.

L'OAP se situe dans un secteur stratégique entre un tissu bâti ancien et des extensions accueillant divers services et commodités.

Le terrain est plat.

Réseau viaire et accès

Bien que dans une position centrale le site apparaît relativement enclavé puisque le seul accès carrossable et malgré tout relativement étroit (entre environ 6m et 8,50m) est l'impasse des Ecoles au Sud-Ouest. Elle est privée et dessert des bâtiments en second rideau par rapport à l'avenue de la Gare, artère principale du centre bourg. Bâtiment à l'alignement et mur de

clôture limitent les vues.

A l'angle Nord-Ouest, un accès piétonnier est possible vers le lit du Libron; le terrain est situé plusieurs mètres au-dessus de celui-ci.

Considérant que le parking de la maison de Santé / pharmacie est privé, le seul nouvel accès d'importance possible est celui passant par la parcelle en friche à l'Est et donnant sur l'avenue des Platanes.



Photo n°4 : Vue depuis le lit du Libron

Services et commodités

Le terrain est au coeur du plus grand nombre d'équipements et services présents à Laurens.

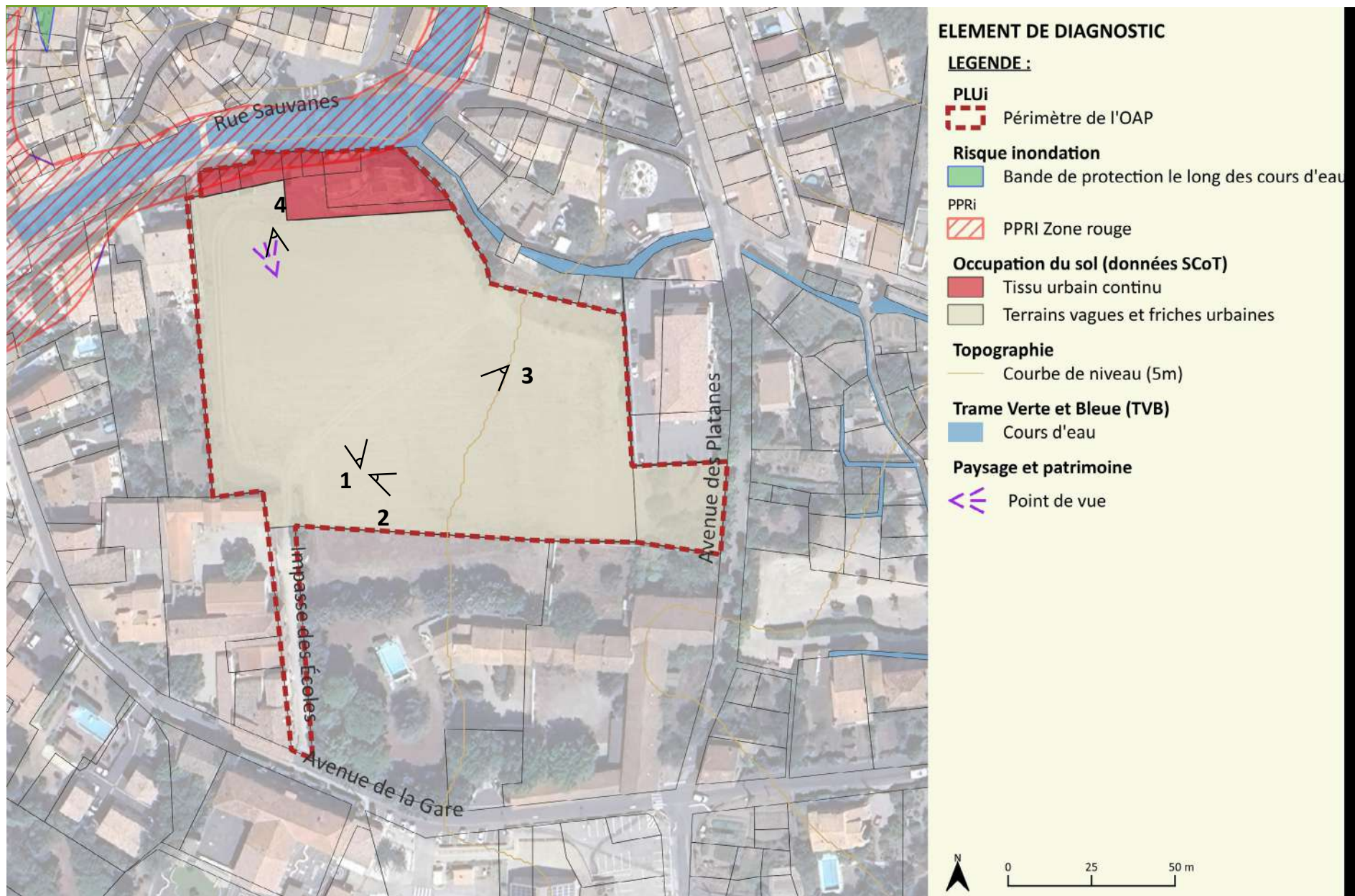
Trame verte et bleue

Le Libron se crée officiellement à la confluence du Sauvanès et de la Naubine à proximité au Nord-Ouest. Il génère un risque d'inondation (PPRI) qui touche le terrain sur sa frange Nord (maisons anciennes).

Le sites

Le site est dans sa totalité une friche agricole pouvant sous certains aspects être considéré comme un terrain vague.

A l'Ouest, le site est délimité par un mur haut en pierre.





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°1)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Maillage viaire ou piétonnier
-  Cheminement doux
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier le centre bourg de la commune et de diversifier l'offre en logements en profitant de la proximité d'équipements structurants.

Programmation

Le caractère stratégique de l'aménagement de ce secteur amène à proposer une densité de minimum environ 20 logements par hectare, soit environ 27 logements, du fait d'une construction relativement dense associée au besoin d'espaces extérieurs structurants et fédérateurs généreux.

Des logements sociaux sont à programmer : 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

Considérant le contexte bâti et sa densité, l'opération sera constituée de logements collectifs.

Les maisons mitoyennes au Nord auront la possibilité de s'agrandir et de disposer d'un jardin.

Un espace commun sera aménagé au cœur de l'îlot, s'étendant du Nord au Sud.

Maillage viaire et mobilités

La desserte automobile principale sera définie à partir de l'avenue des Platanes et permettra d'accéder à un espace de stationnement perméable et ombragé à l'Ouest.

Le bouclage avec le chemin des Ecoles ne sera que piétonnier pour sécuriser l'accès des écoles au terrain de sport et ne pas porter de nuisances aux riverains.

Intégration paysagère et architecturale

Un espace vert commun est prévu à l'Ouest.

2 principes structurent l'aménagement du quartier :

- . le maintien d'un large espace ouvert offrant des vues sur le centre ancien en partie Nord. Cet espace ouvert est destiné à accueillir des fonctionnalités urbaines : espaces verts récréatifs, cheminements piétons, stationnement... éventuellement rétention pluviale. Cet espace vert commun pourra prendre une dimension publique complémentaire de l'espace à l'Est de l'avenue des Platanes. Aucune construction n'est prévue en frange Sud-Est afin de garder des perméabilités et des accroches possibles avec les bâtiments de la cave particulière

- . la définition d'immeubles collectifs à l'échelle du site et en lien avec l'échelle du bâtiment de la maison de Santé (R+2).

Il s'agit du seul secteur à Laurens où de tels bâtiments sont prévus. De l'habitat intermédiaire voire de la maison de ville peuvent être envisagés, l'objectif étant d'entrer dans un rapport d'échelle répondant à la logique urbaine.

Les voies sont plantées d'alignements d'arbres.

Le stationnement est prévu dans des poches dédiées plutôt que le long des voies.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 20 logements/ha, soit environ 27 logements
- 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- Vocation résidentielle (habitat collectif)
- Espace commun végétalisé / terrain de sport

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse des écoles à requalifier
- Création d'un accès à partir de l'avenue des Platanes
- Cheminement doux à créer en direction du Libron

Intégration paysagère et architecturale :

- Espace commun au centre de l'opération
- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Maintien d'une ouverture visuelle en direction du château par la présence de l'espace commun
- Définition de volumes bâtis à l'échelle du site et de la majorité des constructions proches - Typologie de type immeubles collectifs

Points clefs

13 398
m²

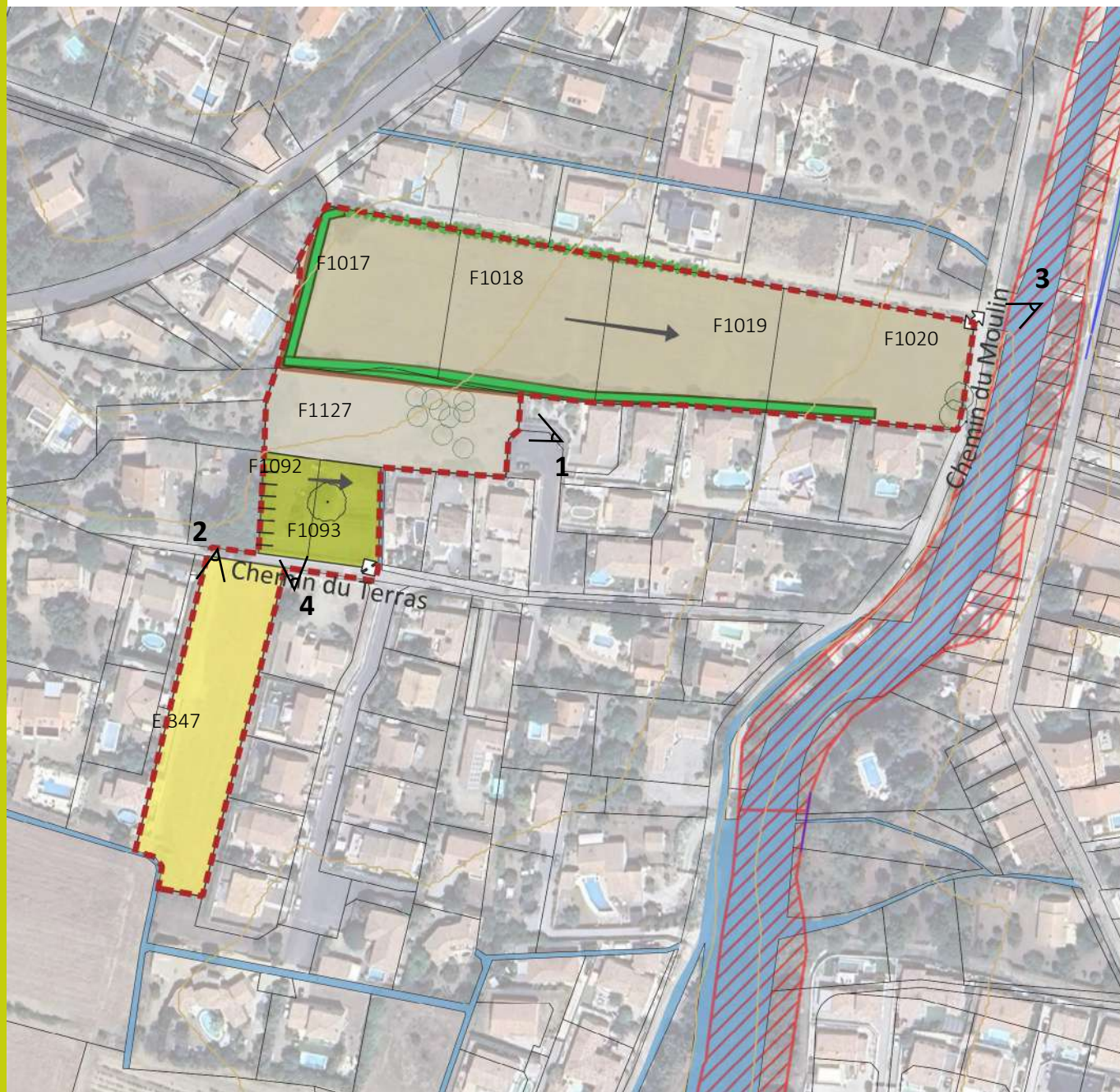
20 lgts/ha

Pôle
structurant

2AU

PPRI

OAP 20 : CHEMIN DU TERRAS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Risque inondation

Bande de protection le long des cours d'eau

PPRI

PPRI Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

Terrains vagues et friches urbaines

Jardins potagers

Autres cultures annuelles

Friches

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Talus

Accès et mobilités

Accès existant

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Arbre de haute tige remarquable

Arbre

Arbuste

Haie basse

Haie arborée

Paysage et patrimoine

Type de muret

Muret en pierre

0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU020 -Chemin du Terras est située à l'intérieur de la commune de Laurens.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

L'opération se situe au cœur d'un quartier pavillonnaire de la commune.

Ce quartier pavillonnaire se place au Sud-Ouest du centre bourg de Laurens. Les constructions environnantes sont plus ou moins denses : 11 logements/ha

Le long du chemin du terras, la parcelle n°F1093 est délimitée par un portail et un muret accompagné d'un grillage(parcelle accueillant des jardins potagers).

La topographie connaît une légère pente du Nord-Ouest vers le Sud-Est.

Réseau viaire et accès

Le site est traversé de l'Ouest à l'Est par le chemin du Terras. À l'Est, il est délimité par le chemin du Moulin, longé de l'autre côté par le Libron (photo n°4). L'impasse du lotissement les Amandiers vient desservir la parcelle numéro 1127. (photo n°1)

Services et commodités

Situé au Sud du centre-bourg, le site offre un accès aux commerces, aux écoles et aux équipements sportifs.

Trame verte et bleue

Au nord, la parcelle n° 1020 est délimitée par un muret en pierre qui crée un talus entre le chemin du Moulin et celui-ci. Cette parcelle est soumise au PPRI.

Les parcelles n°1017, n°1018, n°1019 et n°1020, en friches agricoles, sont bordées au Sud par une haie arborée, doublée d'un talus maintenu par un mur en pierre envahit par la végétation. Ce mur en pierre joue un rôle de refuge pour la petite faune locale (reptiles, petits mammifères, insectes).

La parcelle numéro n°1127, accessible via le lotissement des Amandiers, est délimitée par un talus et est parsemée de différentes végétations arbustives. (photo n°1)

Les parcelles n°1092 et n°1093 sont des jardins potagers. (photo n°6)

La parcelle n°347, classée comme terre agricole par l'OCCSOL en 2021, est devenue une friche agricole en juin 2024. (photo n°2)



Photo n°1 : Entrée de parcelle n°1127



Photo n°2 : Parcelle n°347



Photo n°3 : Parcelles n°1017, n°1018, n°1019 et n°1020

ETAT DES LIEUX



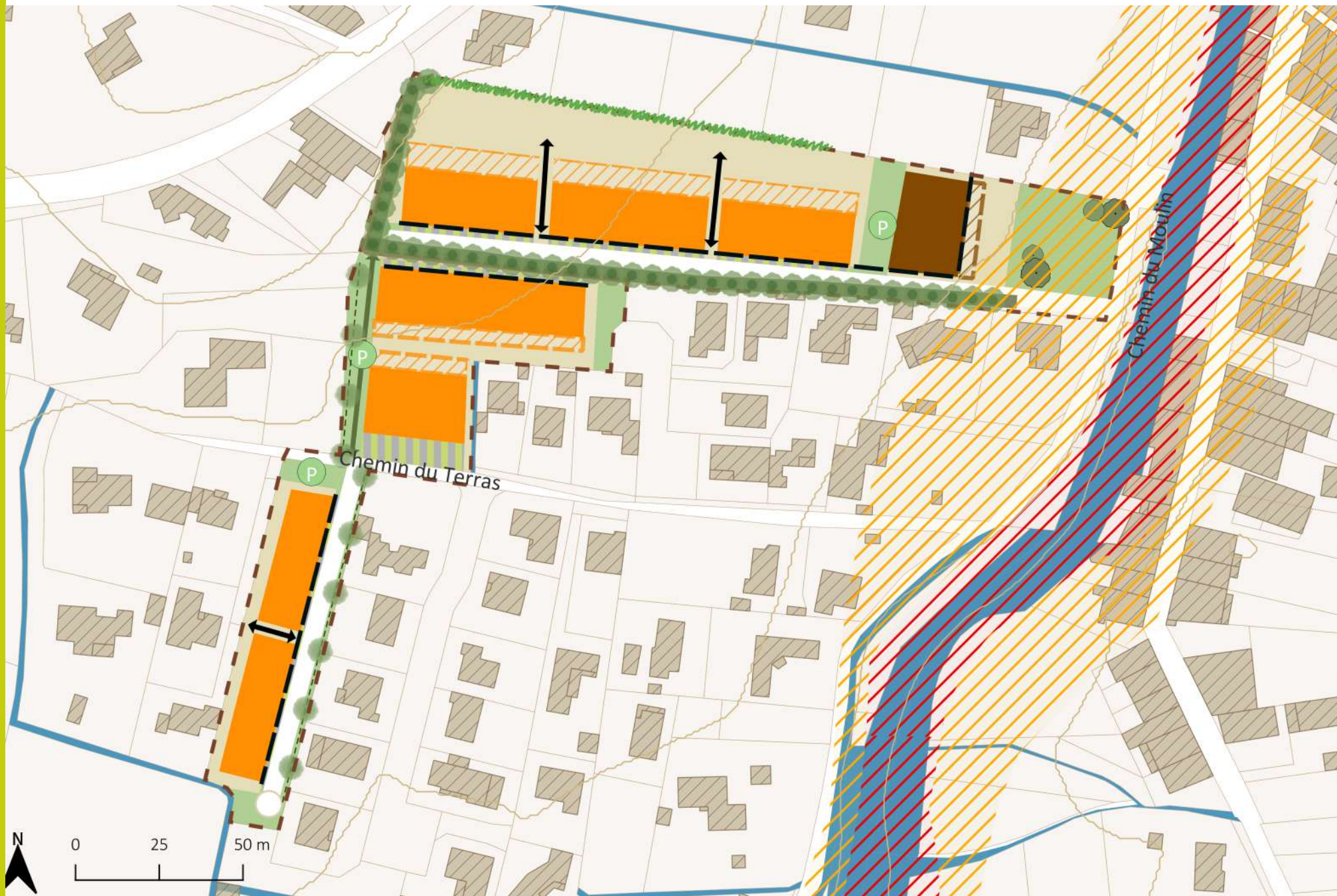
Photo n°4 : Vue sur le Libron



Photo n°5 : Chemin du Terras



Photo n°6 : Entrée de la parcelle n°1093



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°1)
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace commun végétalisé
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

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

Intégration paysagère et architecturale

-  Haie basse existant
-  Haie arborée existant
-  Alignement d'arbres à planter
-  Principe d'alignement
-  Perméabilité
-  Muret en pierre à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire à proximité du centre-bourg.

Programmation

En raison de l'importance stratégique de l'aménagement de ce secteur, il est proposé une densité de minimum environ 35 logements par hectare, compte tenu de la proximité avec le centre bourg.

Dans les parties Sud, pour s'intégrer dans le quartier, la construction est réservée à une habitation individuelle ou accolée.

Au Nord, les parcelles n°1127, n°1017, n°1018 et n°1019 seront dédiées à des habitations individuelles ou accolées.

Des logements collectifs en R+2 seront aménagés sur la parcelle n°1920.

Il sera nécessaire d'aménager plusieurs espaces de stationnement.

Le programme est mixte, intégrant 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

Maillage viaire et mobilités

Au Nord, une impasse connectée au chemin du Moulin desservira l'opération. Le secteur donnant sur le chemin du Terras sera desservi directement par celui-ci.

Au Sud, une voie sans issue accompagnée d'une placette de retournement desservira les habitations. Un chemin piétonnier débutera au lotissement des Amandiers pour rejoindre la voirie créée.

Des zones de stationnement seront aménagées pour structurer l'opération le long du chemin du Terras, le long de la voirie créée et au pied de l'immeuble collectif.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions sur rue devront reprendre un principe d'alignement par rapport aux habitations existantes.

Au Nord, le site sera délimité par une haie.

Un espace commun se placera entre le bâtiment collectif et le chemin du Moulin.

Les voies sont plantées d'alignements d'arbres.

Le stationnement est prévu dans des poches dédiées plutôt que le long des voies.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 35 logements/ha, soit 58 logements
- Vocation résidentielle
- 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin du terras à requalifier
- Possibilité de connexion avec le quartier pavillonnaire
- Cheminement doux à créer

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Bâti à l'échelle du contexte urbain
- Principe de perméabilité des tissus permettant d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Points clefs

**16 551
m²**

35 lgts/ha

**Pôle
structurant**

2AU

PPRI

OAP 21 : DU PRÈS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

 Bande de protection le long des cours d'eau

PPRI

 PPRI Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

 Friches

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

ETAT DES LIEUX

La zone AU021 - Du Près est située à l'intérieur de la commune de Laurens.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

Délimité au Nord par le quartier pavillonnaire et au Sud par des terres agricoles, l'opération présente un terrain avec une légère pente de l'Est vers l'Ouest, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire.

A l'Ouest du site, le Libron vient délimiter le site, tandis qu'au Sud, le paysage agricole offre une vue dégagée. Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 26 logements/ha.

A l'Est, les terrains sont délimités par la rue de la Tuilerie.

La parcelle n°991 est délimitée par un muret en pierre. (photo n°1)

Réseau viaire et accès

Placé à l'entrée Sud de la commune, le site est placé à l'embouchure entre la rue de la Tuilerie et le chemin de la Murelle.

Au Nord, l'urbanisation existante est desservie par le chemin du Libron. A l'Ouest, le site est longé par un chemin séparant le Libron du site.

Services et commodités

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

Trame verte et bleue

Le ruisseau temporaire à l'Ouest est doté d'une ripisylve relativement dense. (photo n°3)

Une zone inondable lui est associée, même si le régime du ruisseau paraît temporaire.

Le site, une ancienne friche agricole, est arboré dans sa partie Sud-Est.(photo n° 4)



Photo n°1 : Parcelle n°991



Photo n°2 :



Photo n°4 :



Photo n°3 : Chemin longeant le Libron



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

Maillage viaire et mobilités

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Haies bocagères à planter

 Alignement d'arbres à planter

 Perméabilité

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de densifier un quartier pavillonnaire et préparer une transition avec les terres agricoles.

Programmation

La dimension stratégique de l'aménagement de ce secteur justifie une densité de minimum environ 20 logements par hectare, soit 13 logements, avec une construction relativement compacte, en lien avec le quartier pavillonnaire voisin. L'orientation principale du site privilégie des logements individuels ou mitoyens.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin du Libron se verra être arboré et requalifié afin de créer une transition avec les nouveaux logements. De plus, des poches de stationnement devront être intégrés à l'extrémité Est de l'opération.

Intégration paysagère et architecturale

Au Sud, une haie bocagère assurera la transition avec le paysage rural et les terres agricoles, tandis qu'à l'Ouest, un espace public perméable clôturera l'aménagement tout en s'ouvrant sur le sentier.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Principe

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 20 logements/ha, soit 13 logements
- Vocation d'habitat
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin du Libron à élargir et requalifier
- Possibilité de connexion avec le quartier pavillonnaire

Intégration paysagère et architecturale :

- Typologies de maisons individuelles accolées ou non
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Plantation de haies bocagères aux abords des terres agricoles au Sud
- Principe de perméabilité des tissus permettant d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Points clefs

6 674 m²

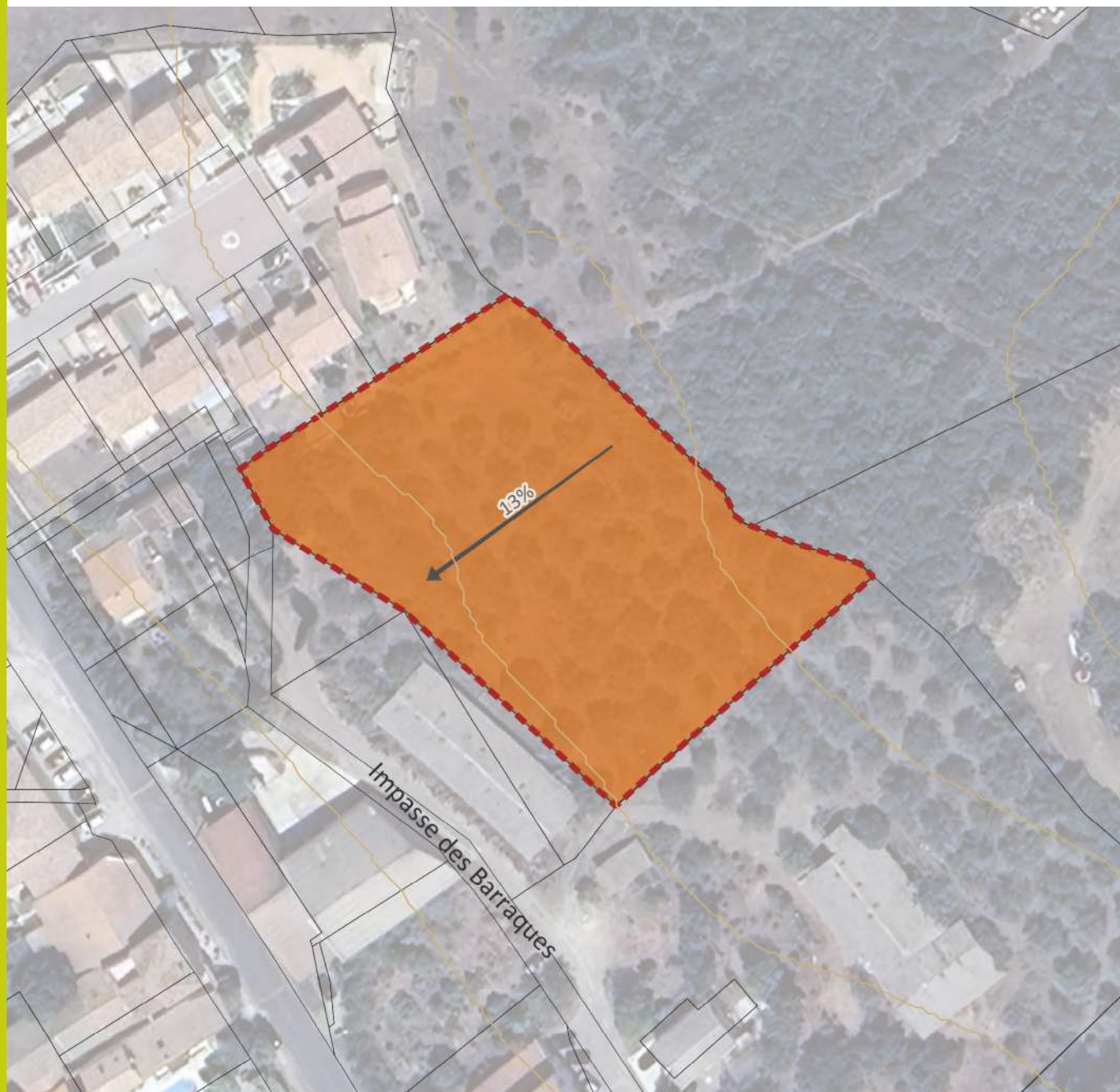
20 lgts/ha

**Pôle
structurant**

2 AU

PPRI

OAP 22 : LES BARAQUES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périimètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Vergers, oliveraies et petits fruits

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

ETAT DES LIEUX

La zone AU022 - Baraques est située à l'intérieur de la commune de Laurens.

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 terrain présente une pente du Nord Est vers le Sud Ouest, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire.

De l'Ouest à l'Est en passant par le Sud du site, le paysage a un caractère périurbain, tandis qu'au Nord, il offre une vue sur la garrigue

Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 21 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Paradoxalement, malgré la continuité urbaine, le secteur est relativement enclavé.

En effet, au Sud, l'urbanisation existante est desservi par le chemin des Baraques (photo n°1) . Seule une voie relativement étroite, l'impasse des Baraques, longe le site afin de desservir le site (photo n°3).

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle de la commune, le centre-bourg avec ses services et commodités est facilement accessible à pied.

Trame verte et bleue

Le site est occupé dans sa plus grande partie par oliviers (photo n° 2). Au Sud-Est, la parcelle n°3F est une friche possédant quelques arbustes et arbres. (photo n°4). Au Nord le site est bordé par un espace boisé. À l'Est du site se trouvent de grands pins qui doivent être conservés pour leur valeur environnementale. En les conservant, on protège les habitats naturels de nombreuses espèces et on contribue à maintenir l'équilibre écologique de la zone.



Photo n°1 : Chemin des Baraques



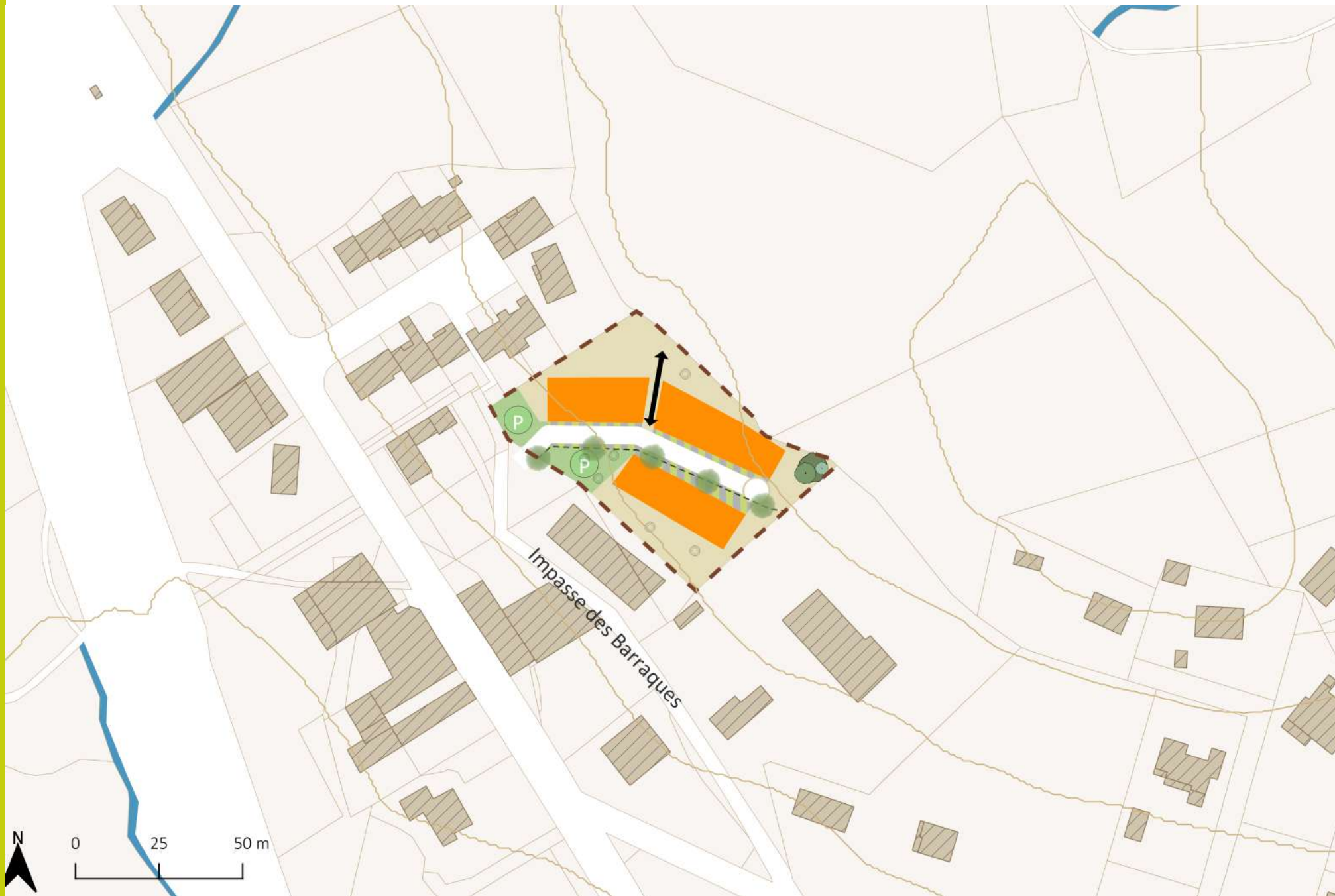
Photo n°2 : Cœur de l'opération



Photo n°3 : Parcelle n°6F



Photo n°3 : Impasse des Baraques



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

Intégration paysagère et architecturale

-  Trame d'oliviers à conserver
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser
-  Perméabilité

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 20 logements par hectare, soit environ 8 logements.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels ou accolés.

Maillage viaire et mobilités

Une nouvelle impasse sera créée à partir de l'impasse des Baraques à l'Ouest, les dimensions de l'opération ne permettant pas une distribution plus complexe.

Le stationnement est prévu dans des poches dédiées à l'entrée du site.

Intégration paysagère et architecturale

La voie sera accompagnée d'un alignement d'arbres.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 20 logements/ha, soit environ 8 logements
- Vocation d'habitat

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à partir de l'impasse des Baraques
- Poches de stationnement plantées à l'Ouest

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Points clefs

4 070m²

20 lgts/ha

**Pôle
structurant**

2AU

PPRI

OAP 23 : LES BARAQUES 2



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Risque inondation

Bande de protection le long des cours d'eau

Occupation du sol (données SCoT)

Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

Courbe de niveau (5m)

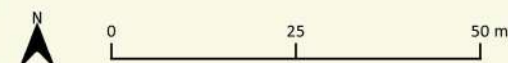
Sens de la pente

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Arbre

Secteur à enjeu environnemental



ETAT DES LIEUX

La zone AU023 - Baraques est située à l'intérieur de la commune de Laurens.

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 terrain présente une pente du Nord Est vers le Sud Ouest, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire.

De l'Ouest à l'Est en passant par le Sud du site, le paysage a un caractère périurbain, tandis qu'au Nord, il offre une vue sur la garrigue

Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 21 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Paradoxalement, malgré la continuité urbaine, le secteur est relativement enclavé.

En effet, au Sud, l'urbanisation existante est desservi par le chemin des Baraques (photo n°1) . Seule une voie relativement étroite, l'impasse des Baraques, longe le site afin de desservir le site (photo n°3).

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle de la commune, le centre-bourg avec ses services et commodités est facilement accessible à pied.

Trame verte et bleue

Le site est occupé dans sa plus grande partie par oliviers (photo n° 2). Au Sud-Est, la parcelle n°3F est une friche possédant quelques arbustes et arbres. (photo n°4). Au Nord le site est bordé par un espace boisé. À l'Est du site se trouvent de grands pins qui doivent être conservés pour leur valeur environnementale. En les conservant, on protège les habitats naturels de nombreuses espèces et on contribue à maintenir l'équilibre écologique de la zone.



Photo n°1 : Chemin des Baraques



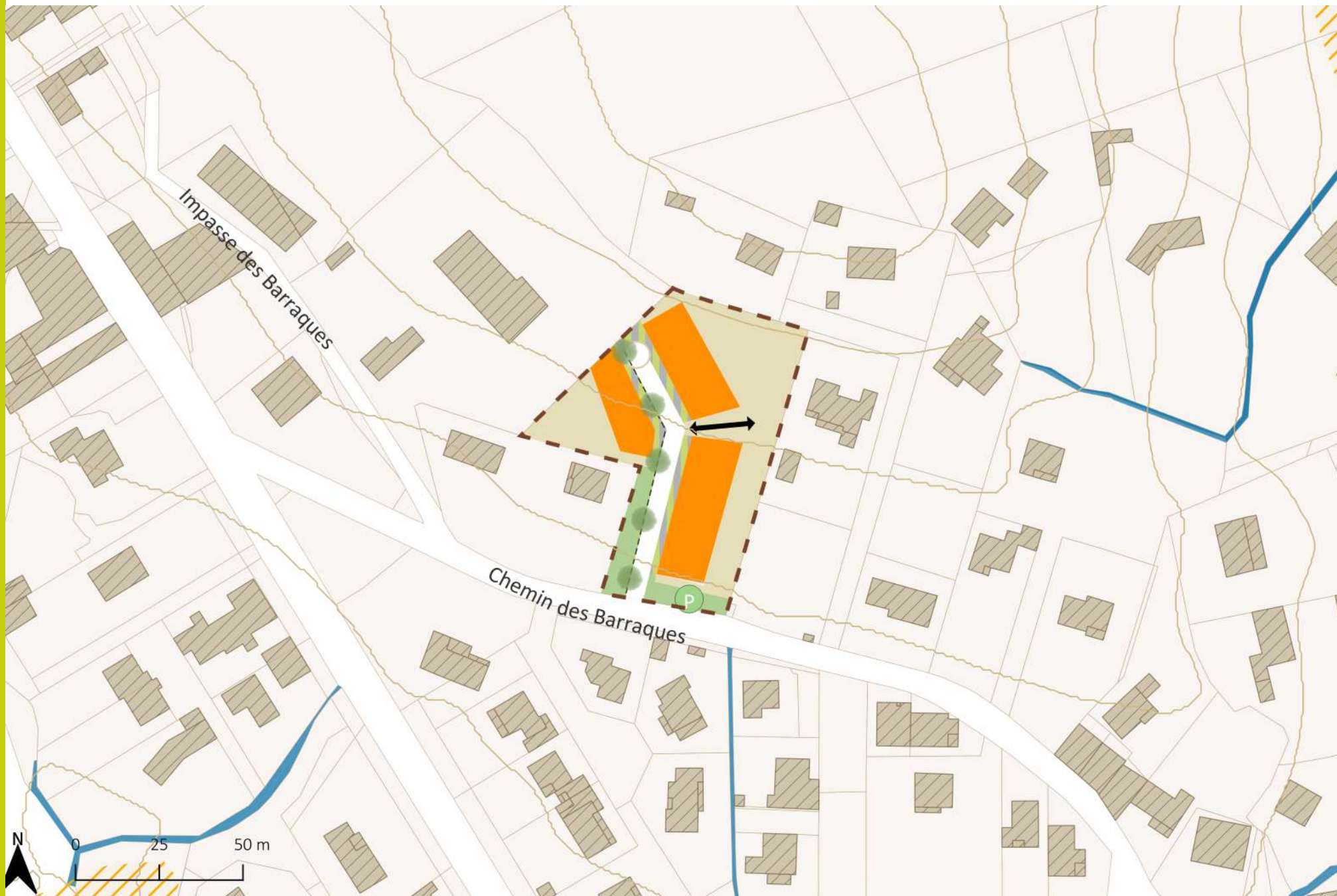
Photo n°2 : Cœur de l'opération



Photo n°3 : Parcelle n°6F



Photo n°3 : Impasse des Baraques



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

Intégration paysagère et architecturale

 Alignement d'arbres à planter

 Perméabilité

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 20 logements par hectare, soit environ 9 logements.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels ou accolés.

Maillage viaire et mobilités

Une impasse sera créée à partir du chemin des Baraques (les dimensions de l'opération ne permettant une distribution plus complexe).

Le stationnement visiteurs est prévu dans des poches dédiées le long du Chemin des Baraques.

Intégration paysagère et architecturale

La voie sera accompagnée d'un alignement d'arbres. Un principe de perméabilité du tissu doit permettre d'éviter un linéaire bâti trop monolithique côté Est.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 20 logements/ha, soit environ 9 logements
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de desserte avec deux accès

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non
- Principe de perméabilité du tissu permettant d'éviter un linéaire bâti trop monolithique côté Est.

Points clefs

4 513m²

20 lgts/ha

**Pôle
structurant**

2AU

PPRI

OAP 24 : RUE DE LA FIÈRE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

 Bande de protection le long des cours d'eau

Occupation du sol (données SCoT)

 Friches

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

ETAT DES LIEUX

La zone AU024 - Rue de la Fièrè est située à l'intérieur de la commune de Laurens.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

Situé sur la parcelle n°936, le site domine la rue de la Fièrè par le talus qui les sépare (photo n°1). Le terrain présente une pente du Nord vers le Sud, offrant une vue sur les avant-monts à l'ouest. (photo n°3) Au Nord, le paysage est principalement rural, tandis qu'à l'Est, le site est délimité par une voie menant à des habitations. Les tissus bâtis voisins sont plus ou moins denses : 12 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Le site est positionné à l'intersection de deux routes : à l'Est, le chemin des puits, à l'Ouest, la rue de la Fièrè. Il est également situé à proximité de l'avenue de la Gare, la rue principale de la commune.

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle de la commune, les services et commodités du centre-bourg sont accessibles en 5 min à pied.

Trame verte et bleue

Au nord, une haie délimite le site (voir photo n°2), tandis qu'à l'est, un alignement d'arbres le sépare de la voie desservant les habitations voisines. Au sud, quelques arbres surplombent la rue. L'accès au site est bordé par un talus structuré un muret de soutènement en pierre. (photo n°4)



Photo n°1 : Rue de la Fièrè



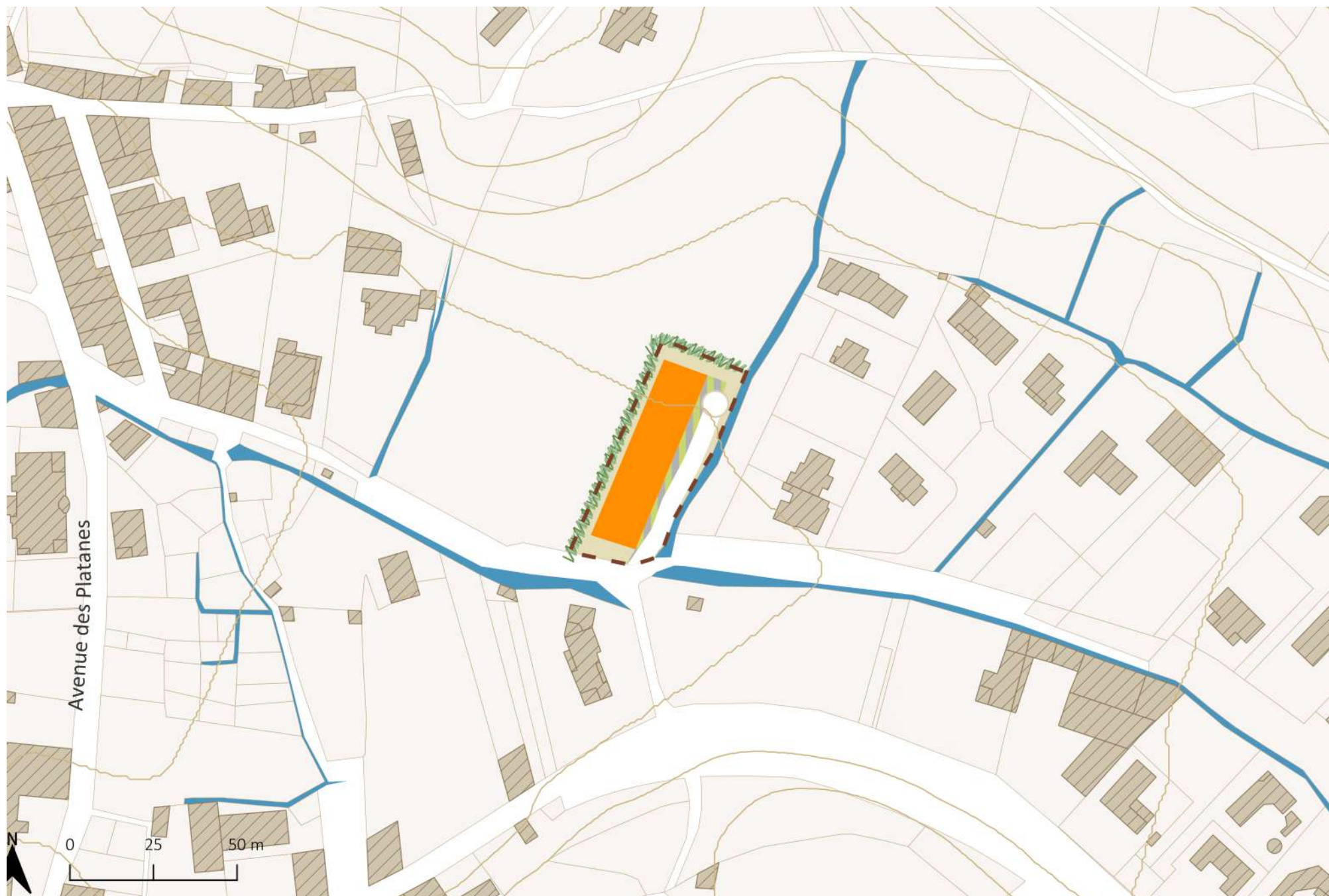
Photo n°2 : Vue Sud



Photo n°4 : Entrée de la parcelle



Photo n°3 : Vue face Ouest



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

Intégration paysagère et architecturale

 Haies bocagères à planter

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 20 logements par hectare.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires et le place avec le paysage rurale, l'opération sera constituée de logements individuels ou accolés.

Maillage viaire et mobilités

Une impasse accompagnée d'une raquette de retournement sera créée à partir de la rue de la Fièrè.

Intégration paysagère et architecturale

La voie sera accompagnée d'un alignement d'arbres tandis que les délimitations nord du site seront accompagnées d'une haie bocagère afin de créer une transition avec les espaces ruraux.

Les arbres existants devront être conservés.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 20 logements/ha, soit environ 3 logements
- Vocation résidentielle

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse accompagnée d'une placette de retournement plantée

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation de haies bocagères en limites Nord et Ouest
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Points clefs

1 738 m²

20 lgts/ha

**Pôle
structurant**

2AU

PPRI

OAP 25 : QUATRE VENTS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU025 - Rue des Quatre Vents est située à l'intérieur de la Commune de Laurens.
L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une pente du Sud Ouest vers le Nord Est, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire. Le site, placé au cœur d'un quartier pavillonnaire, donne accès à des habitations. Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 20 logements/ha.

La topographie du site est marquée par un talus se situant au Sud de la voirie existante.

Réseau viaire et accès

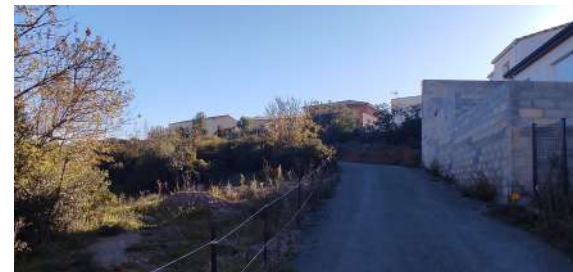
Accessible par la rue des 4 Vents, le site possède un accès existant desservant des habitations. (photo n°4)

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle du village, le centre avec ses équipements est facilement accessible à pied.

Trame verte et bleue

Le site est arboré de part et d'autre de la voirie. La voirie est séparée de l'espace arboré par un talus. (photo n° 1 et 2)





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Alignement d'arbres à planter

 Perméabilité

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 20 logements par hectare, soit environ 6 logements.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels ou accolées.

Maillage viaire et mobilités

L'impasse existante sera requalifiée et devra desservir les habitations déjà existantes. Le stationnement sur voirie sera à privilégier.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions sur rue devront reprendre un principe d'alignement visible plus à l'Est.

Cet alignement pourra se réaliser en retrait de la voie compte tenu de la contrainte du dénivelé. La voirie sera accompagnée par un alignement d'arbres.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 20 logements/ha, soit environ 6 logements
- Vocation d'habitat
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse existante à réaménager en fonction du projet

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignements d'arbres le long de la voirie
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Points clefs

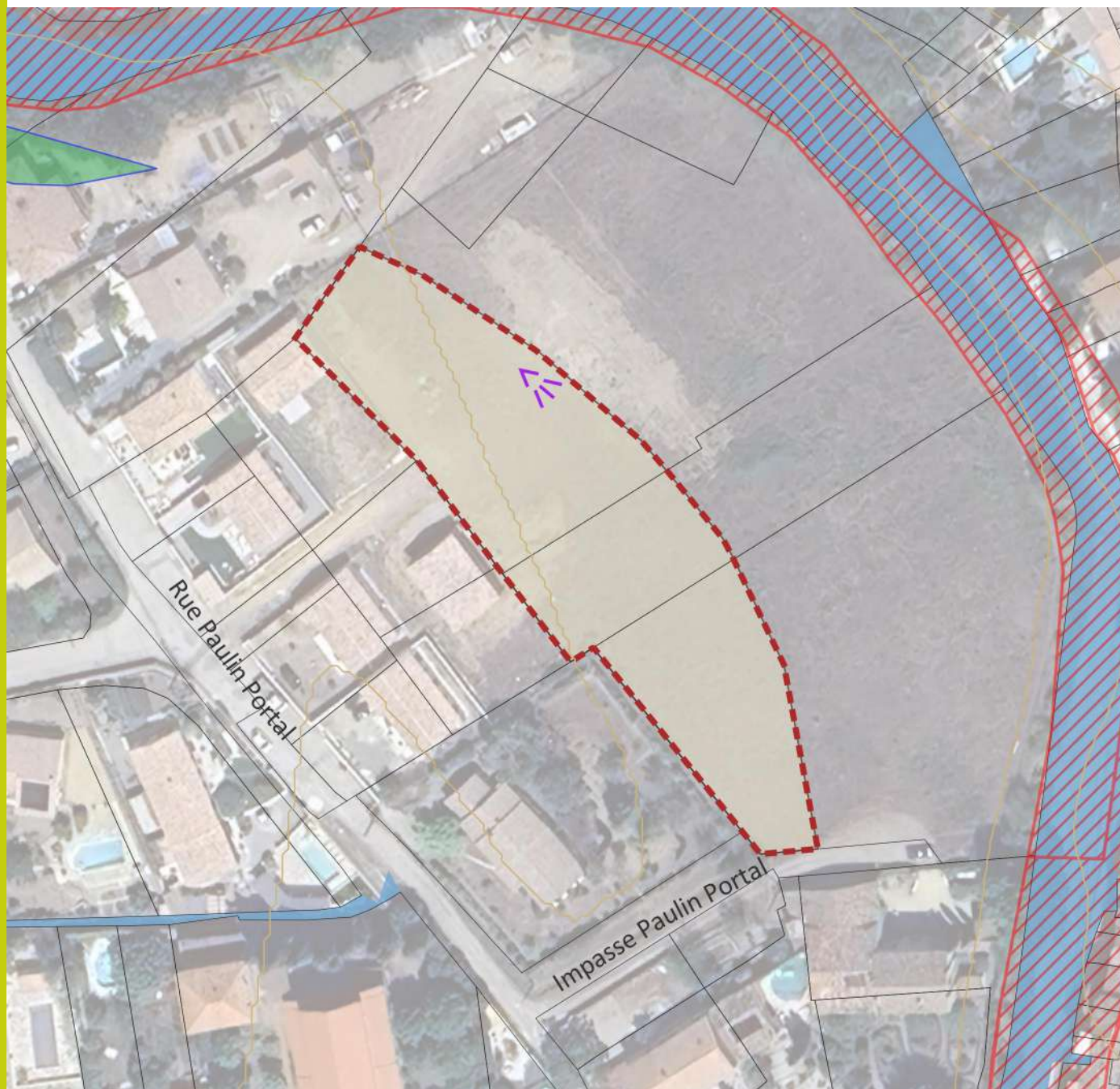
3 132 m²

20 lgts/ha

**Pôle
structurant**

2AU

OAP 26 : PAULIN PORTAL



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périimètre de l'OAP

Risque inondation

 Bande de protection le long des cours d'eau

PPRi

 PPRi Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

Paysage et patrimoine

 Point de vue



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU026 - Rue Paulin Partal est située à l'intérieur de la commune de Laurens.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire tout en préservant la zone inondable.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une pente du Sud Ouest vers le Nord Est, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire. Le site, placé au cœur d'un quartier pavillonnaire, donne accès à des habitations. Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : 20 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Accessible par la rue Paulin Portal, le site possède un accès existant desservant des habitations. L'impasse Paulin Portal dessert le Sud de l'opération.

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle du village, le centre avec ses équipements est facilement accessible à pied.

Trame verte et bleue

Le site, anciennement utilisé comme pâturage, est situé en zone de précaution PPRI jaune à l'Est.



Photo n°1 : chemin de Paulin Portal



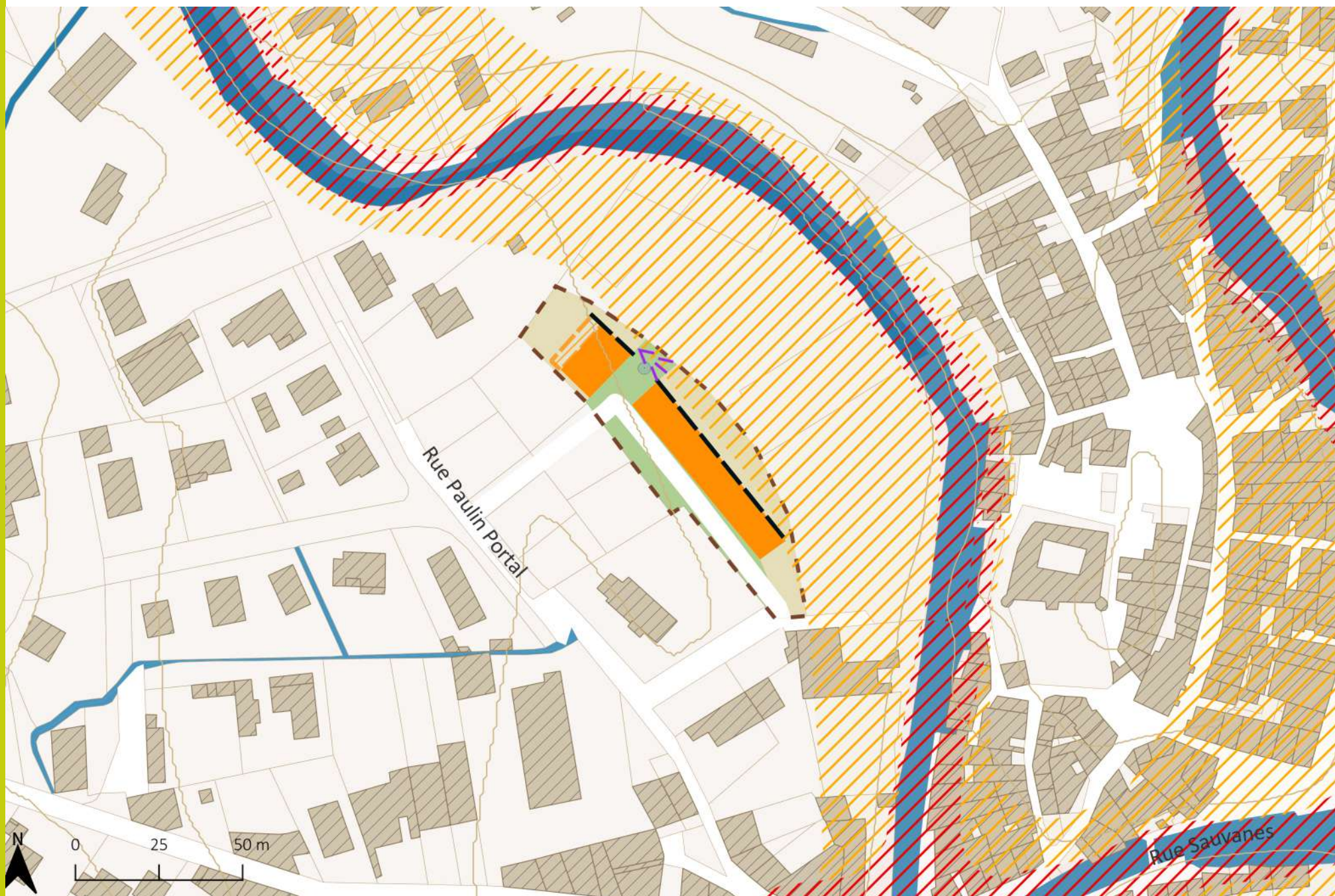
Photo n°2 : Accès au site



Photo n°3 : Vue sur le château de la commune



Photo n°3 : vue vers le Nord



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

 Vue à préserver

 Plantations diverses à réaliser

 Principe d'alignement

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération afin de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 20 logements par hectare, soit environ 6 logements.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels. Un espace commun créera une continuité entre la voirie au Sud-Ouest et l'espace naturel au Nord-Est.

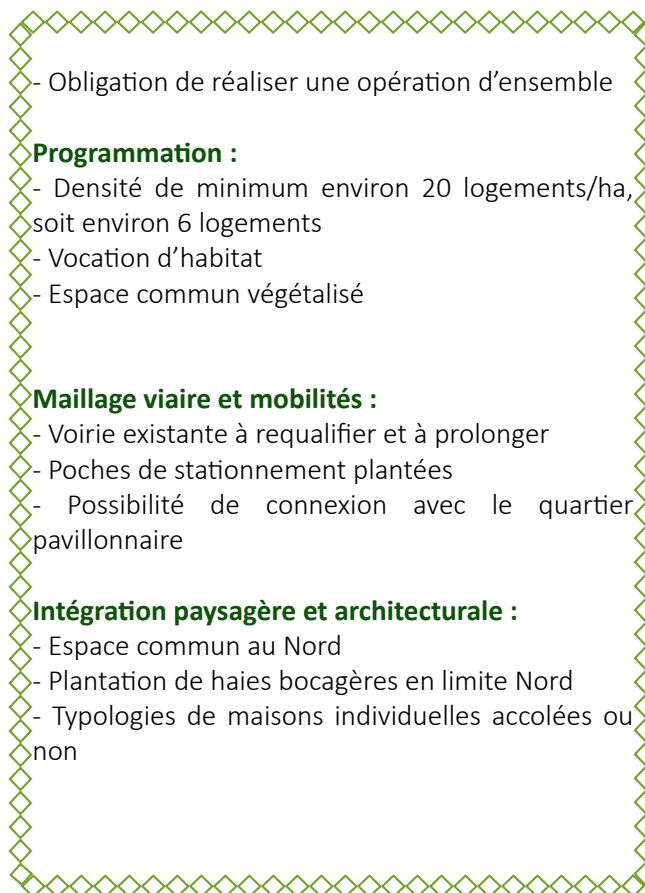
Maillage viaire et mobilités

L'impasse existante sera requalifiée et devra rejoindre le chemin Paulin Portal pour desservir les habitations. Une poche de stationnement structurera l'entrée de l'opération

Intégration paysagère et architecturale

La vue sur le château de la commune sera préservée. À l'Est, une haie bocagère délimitera le site, créant ainsi une transition harmonieuse avec l'espace naturel.

Principes - Synthèse



Points clefs

2 937 m²

20 lgts/ha

Pôle structurant

2 AU

PPRI

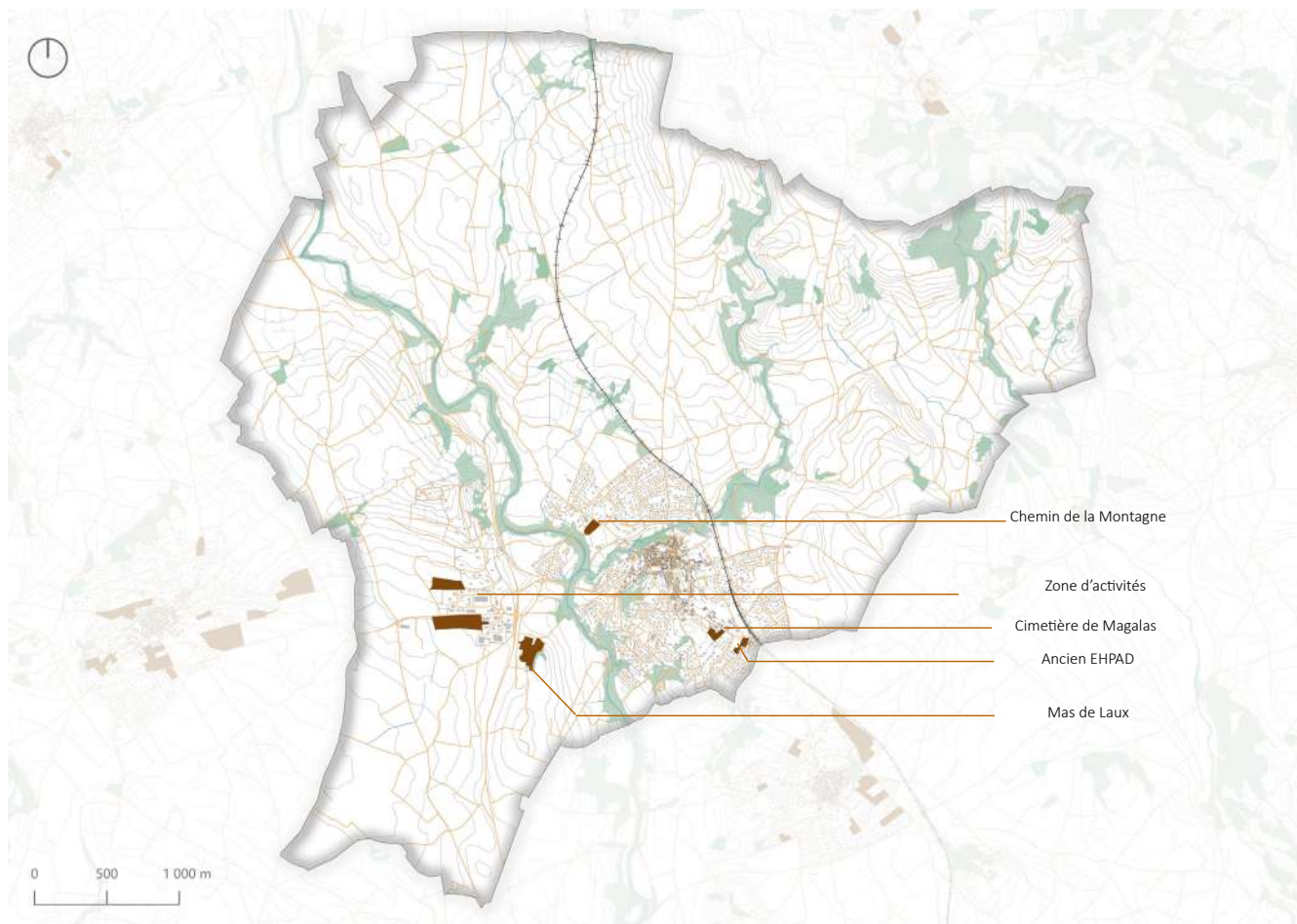
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Magalas

Magalas



OAP 27 : Zone d'activités *Numéro : AU27*
48 677 m² N° de parcelle : 73, 487, 612, 1347, 1374, 1407, 1406

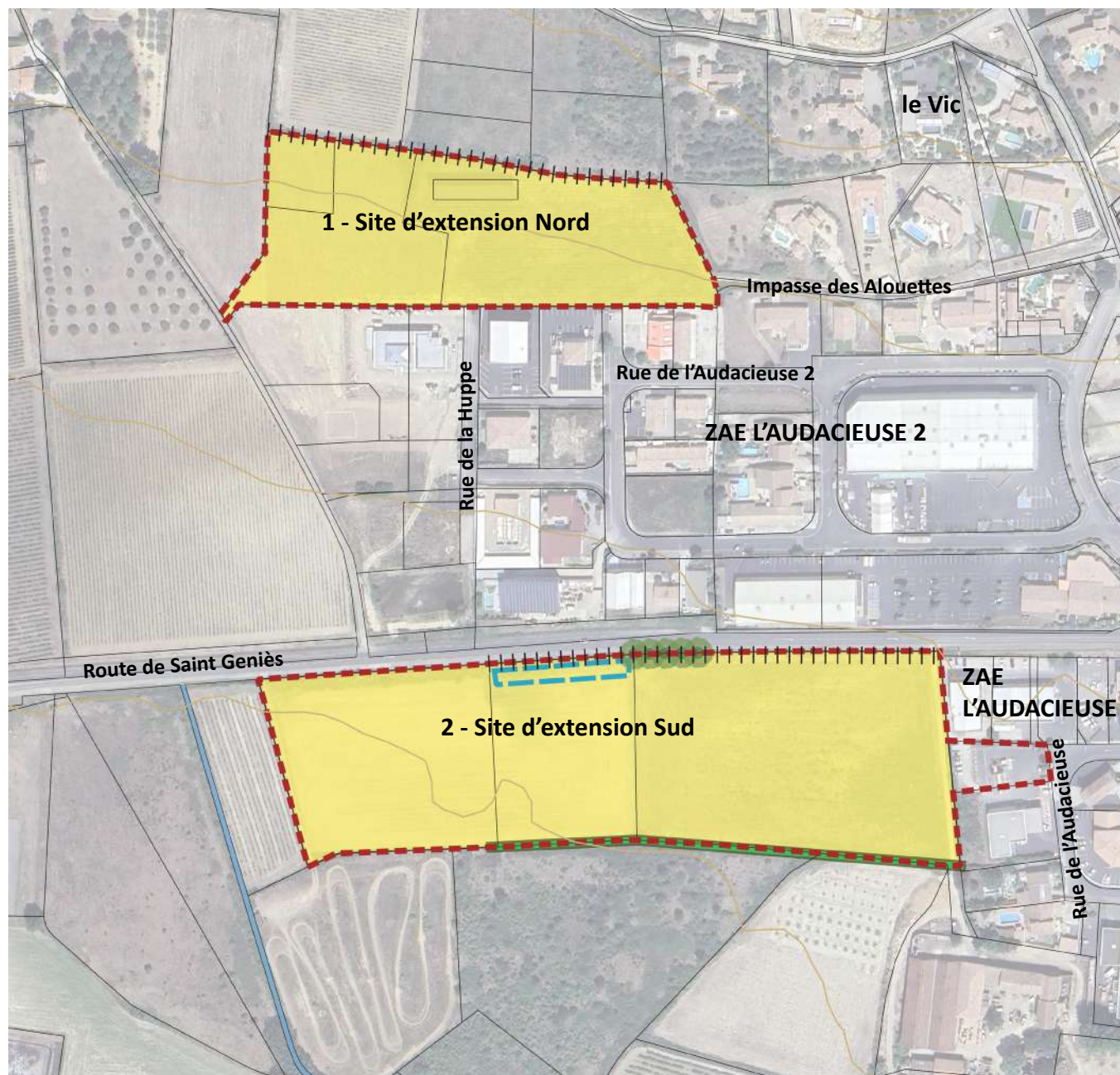
OAP 28 : Chemin de la Montagne *Numéro : AU28*
6 211 m² N° de parcelle : 210, 893, 897, 898, 899, 909, 910

OAP 29 : Ancien EHPAD *Numéro : AU29*
4 472 m² N° de parcelle : 848, 1321, 1351- 1994

OAP 30 : Cimetière de Magalas *Numéro : AU30*
5 678 m² N° de parcelle : 853, 2212, 2213, 2214, 2215

OAP 31 : Mas de Laux *Numéro : AU31*
22 367 m² N° de parcelle : 662, 664, 731

OAP 27 : ZONE D'ACTIVITÉS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

Légende

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol

 Maraîchage, serres, autres cultures annuelles, intercultures et jachères

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Zone à caractère humide

 Alignement d'arbres

 Haie arborée

 Talus



0 50 100 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU27 - Zone d'activités* est situé dans la partie Ouest de Magalas.
Elle forme l'extension, en deux parties, Nord et Sud, de la zone d'activités existante de l'Audacieuse.

Paysage et contexte bâti

Le paysage environnant est celui, côté Est, d'une zone d'activités commerciale et artisanale standardisée avec un faible intérêt architectural et paysager. Cette zone d'activités est divisée elle-même en 2 parties :
- la plus ancienne (l'Audacieuse), au Sud-Est, dans le prolongement de laquelle se trouve le nouveau site d'extension Sud,

- sa première extension de l'autre côté de la route de Saint Geniès (l'Audacieuse 2), au Nord de laquelle se trouve le nouveau site d'extension Nord.

Celui-ci jouxte en partie le tissu pavillonnaire du Vic (secteur de villas cossues).

En partie Ouest, l'espace rural s'ouvre en direction de Saint Geniès de Fontedit. A 200m dans cette direction se trouve la caserne de pompiers de la commune sur un site qui comprend également une déchetterie et une aire de lavage pour les exploitants agricoles.

Le paysage s'organise en vastes terrasses historiquement viticoles séparées par des talus ou des murs de soutènement résiduels et s'étageant en s'ouvrant vers le Sud. Chaque secteur d'extension correspond à une terrasse relativement plane.
Le secteur Nord, ancienne terre viticole, comprend un hangar ouvert à la couverture monopente équipée de panneaux photovoltaïques (voir photo n°1).
Le secteur Sud était encore une terre agricole en 2021. Actuellement, il s'agit d'une friche parsemée de petits arbustes.



Photo n°1 : Site n°1 de l'opération (extension Nord)



Photo n°2 : Site n°2 de l'opération (extension Sud)



Photo n°3 : Vue en direction du Vic (site Nord)

Réseau viaire et accès

La ZAE bénéficie à l'Est d'une desserte directe par la RD909 (route de Bédarieux), voie structurante du territoire. La connexion se fait par un rond-point et la distribution des parcelles se fait ensuite par des boucles.

Site n°1 (extension Nord) : des impasses «en attente» donnant sur la rue de l'Audacieuse peuvent permettre la création d'une nouvelle boucle de desserte.

Le bâtiment existant est accessible par un chemin prolongeant l'impasse des Alouettes qui dessert des maisons du Vic.

Site n°2 (extension Sud) : bien qu'il soit longé par la route de Saint Geniès/RD18, le statut de celle-ci ne permet pas de la mobiliser pour un nouvel accès. En revanche, il est possible de relier l'opération à la rue de l'Audacieuse à l'Est au travers de deux parcelles, l'une actuellement utilisée en partie pour la station de lavage de la zone, et l'autre, sur un terrain adjacent. La prolongation de la voirie se fera ensuite le long de la RD18 sans accès direct sur celle-ci.



Photo n°4 : Impasse (rue de la Huppe) avec amorce de voie de desserte (site Nord)- Vue de la maison de santé



Photo n°5 : Extrémité de la seconde impasse donnant sur l'extension Nord



Photo n°6 : Extension Sud à gauche le long de la RD18



Photo n°7 : Accès à maintenir en direction d'une cave viticole au Sud

ETAT DES LIEUX

Trame verte et bleue

Le site n°1 est bordé au Nord par une haie arborée et un talus qui peut servir d'habitat à différentes espèces (insectes, reptiles, etc.).

Le site n°2, quant à lui, est bordé au Sud par une haie arborée. Au Nord, il est séparé de la RD18 par un fossé bordé d'un talus et d'une haie sur une partie de sa longueur. Il faut noter la présence abondante de Canne de Provence, espèce envahissante.

Des précautions devront être prises pendant le chantier pour éviter de disperser cette espèce (voir les recommandations proposées dans l'OAP TVB). Au Nord-Ouest de la parcelle, le fossé est bordé par une zone humide parsemée de joncs. Un recul suffisant doit être mis en place pour assurer sa préservation.



Photo n°8 : Vigne résiduelle (extension Nord)



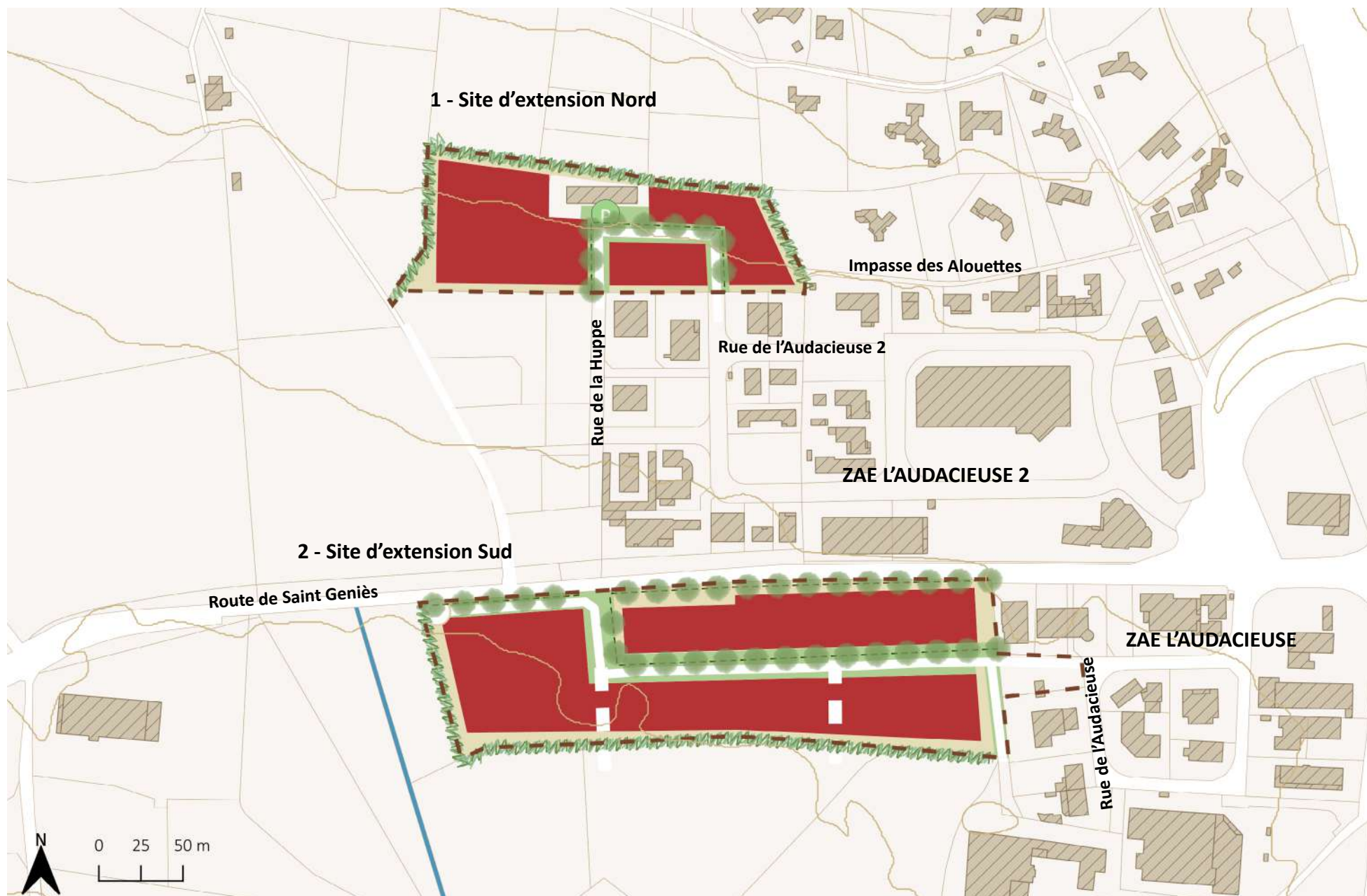
Photo n°10 : Talus arboré (extension Sud)



Photo n°9 : Canne de Provence, essence invasive (extension Sud)



Photo n°11 : Fossé en limite de RD18 (extension Sud)



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

 Emprises maximales dédiées aux activités économiques

 Espace privatif à maintenir en pleine terre

 Espace public

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

 Prolongement de la voirie possible

 Placette de retournement

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Haies bocagères

 Alignement d'arbres à planter

 Alignement d'arbres

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

Chaque site doit faire l'objet d'une opération d'ensemble.

Programmation

Les 2 sites sont à vocation d'accueil d'activités économiques.

Maillage viaire et mobilités

Pour assurer une bonne desserte des sites, de nouvelles voies de desserte seront mises en place :

- Pour le site n°1 / Extension Nord : une voie de bouclage sera créée à partir des amorces existantes présentes dans la ZAE l'Audacieuse 2. Le secteur du hangar existant sera mobilisé pour du stationnement;

- Pour le site n°2 / Extension Sud : une voie de desserte sera créée à partir de la rue de l'Audacieuse. Elle pourra distribuer des lots de façon bilatérale mais en partie Ouest, elle longera sans la rejoindre la RD18 afin de diversifier l'offre à disposition (lot(s) potentiellement plus profonds). La voie est une impasse avec espace de retournement à l'extrémité. A terme, elle pourra être poursuivie en direction de la caserne de pompiers, suite à révision du PLUi.

Des possibilités de connexion vers une éventuelle extension vers le Sud doivent également être ménagées.

Le site Nord n'est plus accessible par l'impasse des Alouettes pour éviter les conflits d'usage.

Sur le site de l'extension Sud, l'accès vers la cave viticole est maintenu.

Intégration paysagère et architecturale

Les voies de circulation seront longées d'alignements d'arbres, y compris la RD18.

Des haies bocagères devront être plantées pour marquer une transition claire entre l'espace économique et l'espace rural. Il en va de même le long des parcelles appartenant au secteur résidentiel du Vic.

La zone humide observée sera à maintenir, de même que les haies et arbres existants.

Par ailleurs, la canne de Provence existante devra être supprimée avec précaution lors de l'aménagement de l'extension Sud.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Vocation économique

Maillage viaire et mobilités :

- Boucle de desserte à créer depuis la rue de l'Audacieuse 2 pour l'extension Nord (site n°1)
- Impasse à créer depuis la rue de l'Audacieuse pour desservir l'extension Sud
- Voie de l'extension Sud pouvant être prolongée vers l'Ouest ou permettant des connexions vers le Sud en vue de nouvelles extensions

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long des voies, y compris la RD18
- Haies bocagères à mettre en place sur les limites avec la zone agricole et la zone UC

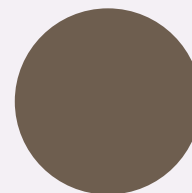
Points clefs

Extension Nord :

15 897m²

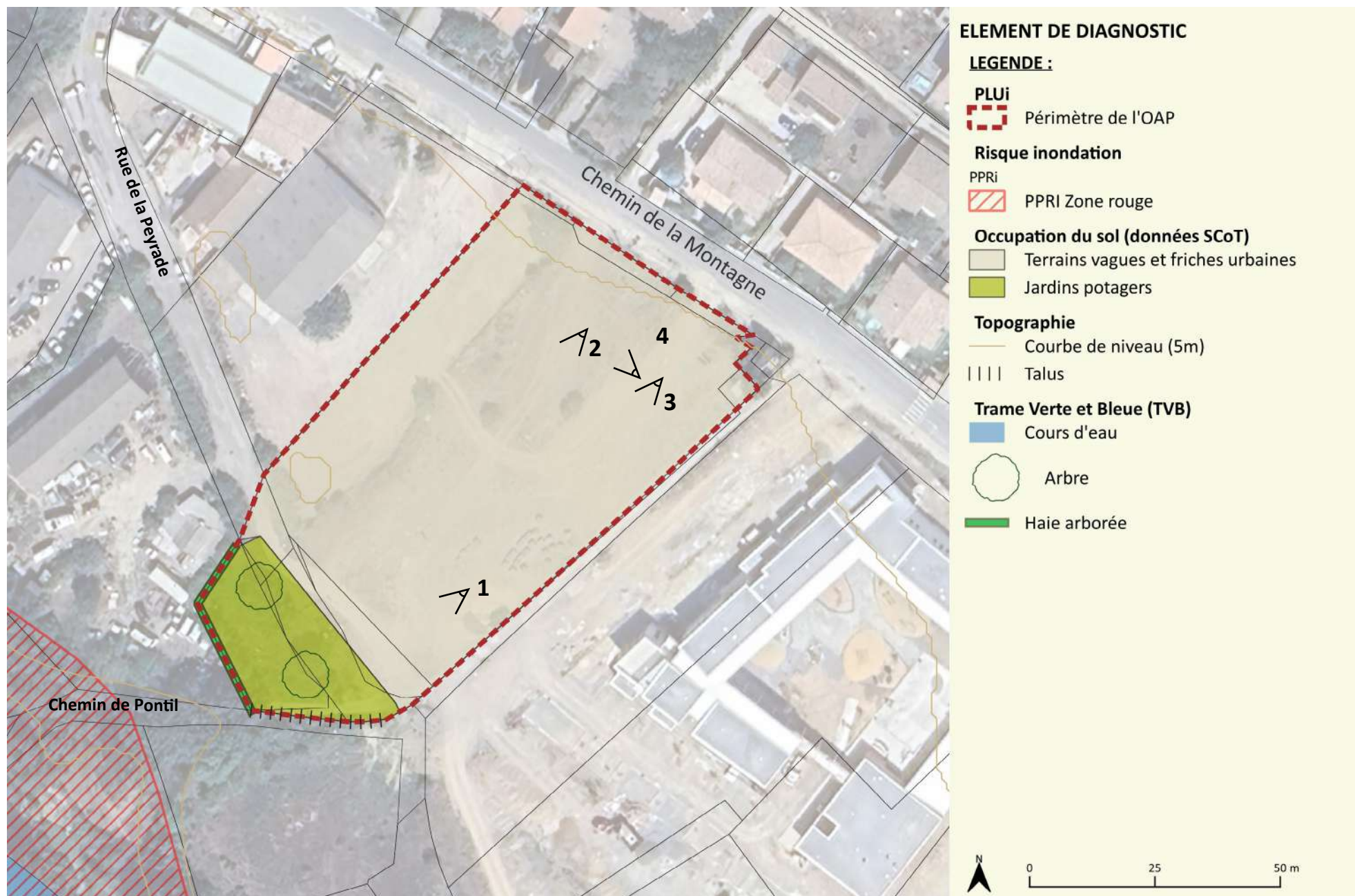
Extension Sud :

32 780m²



2AUX

OAP 28 : CHEMIN DE LA MONTAGNE



ETAT DES LIEUX

Le secteur AU28 - *Chemin de la Montagne* est situé à l'intérieur d'un tissu urbain mixte en mutation. Il jouxte la nouvelle école de Magalas.

Paysage et contexte bâti

Le terrain est relativement plat avec une légère déclivité en direction du Libron.

Le paysage est contrasté avec :

- au Nord-Est, de l'autre côté du chemin de la Montagne, un tissu pavillonnaire récent;
- au Sud-Est, la nouvelle école maternelle/primaire et son parking (dépourvu de plantations). Elle est localisée en partie avec le nouvel EHPAD sur le site de l'ancienne cave coopérative;
- au Sud-Ouest, la rue de la Peyrade et des espaces en lien avec une future zone verte à proximité du Libron;
- au Nord-Ouest, des locaux d'activités (ZA de la Peyrade) et leurs espaces de stationnement, sans intérêt architectural. Ce secteur est le plus à même de poursuivre la mutation du quartier.

Il n'existe pas de point de vue remarquable compte tenu du type de contexte. En revanche, 2 chapelles funéraires sont visibles le long du chemin de la Montagne. Il en existe notamment une à l'angle Ouest du terrain. Elle est bordée de quelques arbres.

La seule ouverture visuelle possible se fait en direction de l'Est vers le centre ancien de la commune.

L'emprise de l'OAP prend ainsi la forme d'un terrain vague dans un secteur en mutation.

Réseau viaire et accès

Le terrain est accessible depuis le chemin de la Montagne au Nord-Est.

La rue de la Peyrade au Sud ne paraît pas en mesure d'être mobilisée pour la desserte de la zone, compte tenu du possible conflit d'usage avec les entreprises de la ZA.

Services et commodités

L'opération jouxte la nouvelle école, ce qui lui confère une attractivité évidente.

Le centre bourg et la zone d'activités de l'Audacieuse sont facilement accessibles.

Trame verte et bleue

Au Sud-Ouest, le terrain est parsemé d'arbres.

Le reste de la parcelle est constitué d'un terrain vague qui a déjà été en grande partie «décapé» et ne présente aucun intérêt écologique.



Photo n°1 : Vue en direction du chemin du Pontil qui franchit le Libron



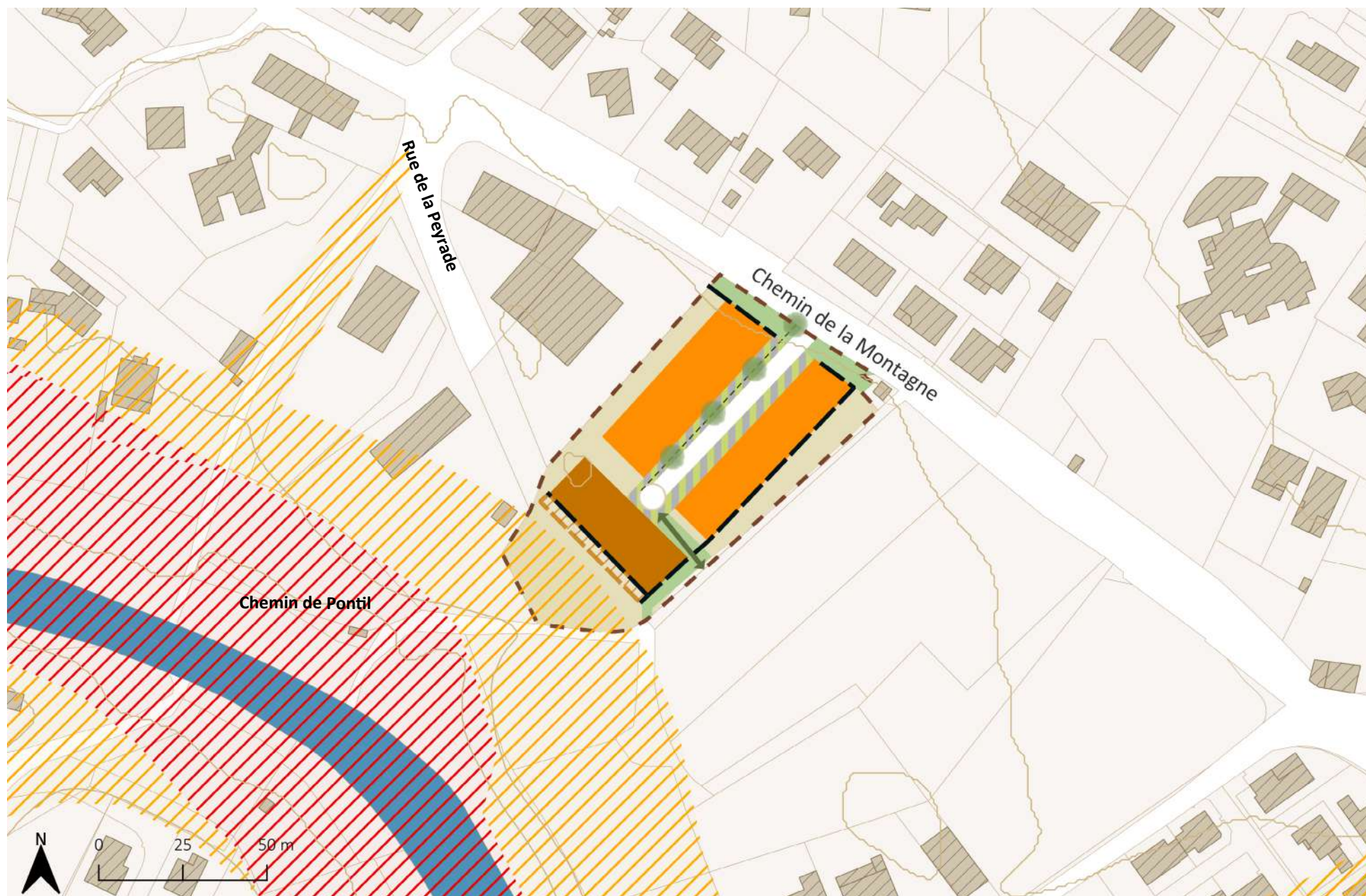
Photo n°2 : Entrée du site- La nouvelle école et son parking sont visibles



Photo n°3 : Chapelle funéraire à l'angle du terrain



Photo n°4 : Chemin de la Montagne vers le Nord



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUI

 Périmètre de l'OAP

Programmation

 Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif

 Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non

 Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)

 Espace privatif à maintenir en pleine terre

 Espace public

 Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

 Placette de retournement

 Cheminement doux

Intégration paysagère et architecturale

 Alignement d'arbres à planter

 Principe d'alignement

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un quartier hétérogène qui bénéficie désormais d'équipements structurants majeurs (nouvelle école, parc urbain le long du Libron avec ses cheminements doux et, dans une moindre mesure, nouvel EHPAD).

Programmation

La vocation du site est résidentielle. La densité prévue est de minimum environ 38,6 logements par ha, soit 24 logements.

Maillage viaire et mobilités

Une impasse est à créer depuis le chemin de la Montagne.

Une prolongation de cette voie est à prévoir pour un accès piéton vers (le parking de) l'école et le chemin de Pontil, et rejoindre ainsi le réseau de cheminements doux associés au Libron.

Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres bordera la voie de desserte. La zone boisée située au Sud conservera sa configuration actuelle, permettant ainsi une transition harmonieuse vers les espaces verts des berges.

La composition des façades est à travailler en valorisant des alignements à caractère urbain :

- au Nord-Est, en recul par rapport à la chaussée, pour mettre en valeur la chapelle funéraire;
- au Sud-Est en vis-à-vis de l'école;
- au Sud-Ouest pour structurer les espaces verts.

La frange Sud-Ouest, sans vis-à-vis, est destinée à accueillir une ou des typologie(s) plus dense(s), tandis que le long de l'impasse, en rapport avec le contexte du quartier, un tissu de maisons individuelles, accolées ou non est à mettre en place.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 38,6 logements/ha, soit 24 logements
- Vocation résidentielle avec une programmation mixte

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte en impasse depuis le chemin de la Montagne
- Continuité d'un cheminement doux avec les berges du Libron via le parking de l'école ou non

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long de la voie de desserte
- Densité plus forte en frange Sud-Ouest
- Valorisation d'alignements en limites Nord-Est, Sud-Est et Sud-Ouest
- Principes d'alignement des façades en relation avec le contexte proche

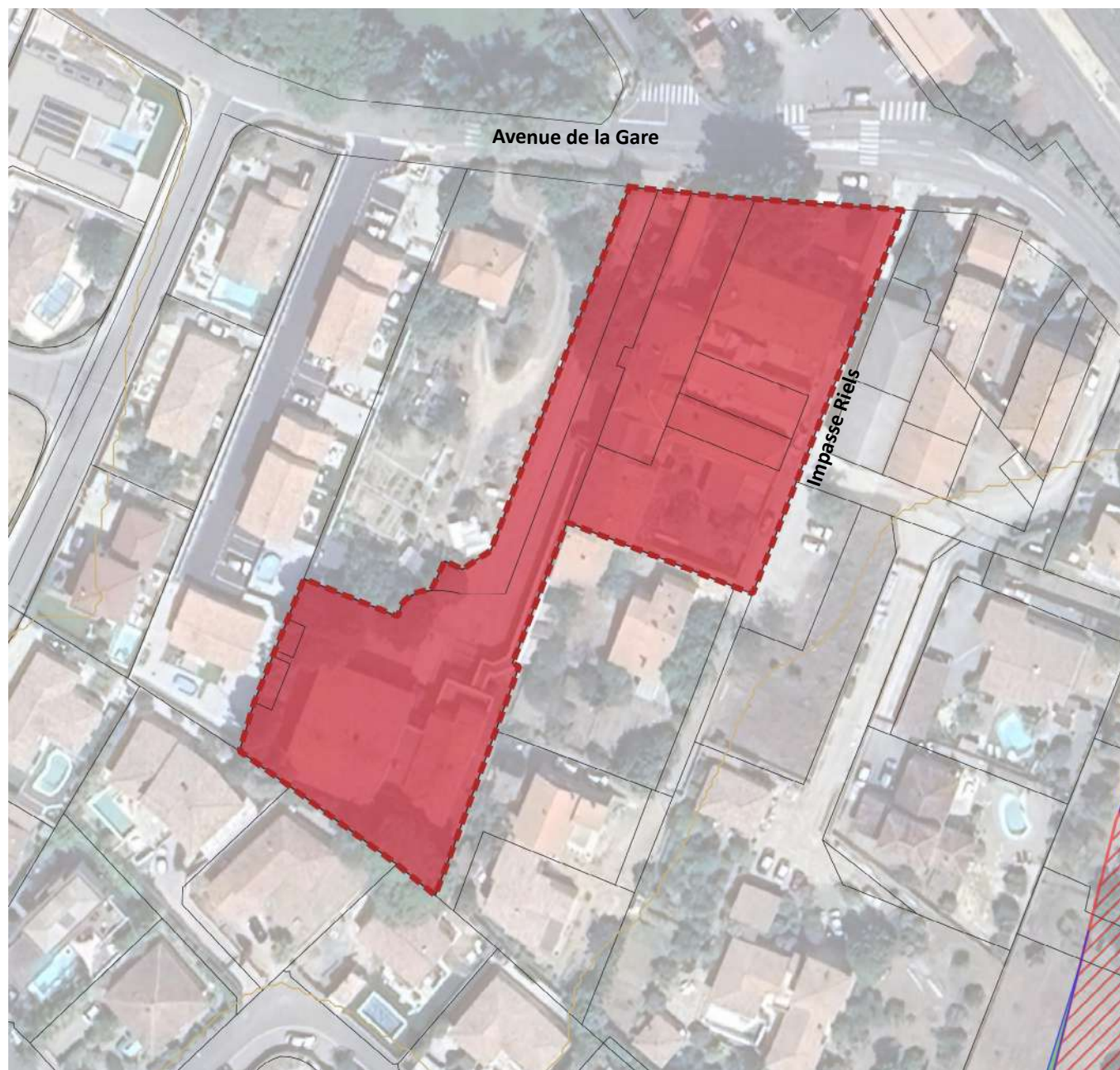
Points clefs

6 211 m²

38,6 lgts/ha

2AU

OAP 29 : ANCIEN EHPAD



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

 Bande de protection le long des cours d'eau

PPRi

 PPRi Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

 Tissu urbain continu

Topographie

 Courbe de niveau (5m)



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur AU29 - Ancien EHPAD correspond au site de l'EHPAD Les Acacias à proximité de la gare de Magalas. Celui-ci va être déplacé sur le site de l'ancienne cave coopérative, le chantier étant en cours.

Paysage et contexte bâti

Ce quartier de Magalas est relativement hétérogène, du fait notamment de la présence de la gare, au Nord du site, et des voies de chemin de fer. Le contexte est cependant à dominante résidentielle et pavillonnaire. Côté Est, le site est séparé de bâtiments viticoles par l'impasse Riels.

Les bâtiments présents sur le terrain, anciens locaux de l'EHPAD de la commune, sont utilisables en l'état.

A partir d'un bâtiment massif de type maison de maître (R+2) donnant sur l'avenue de la Gare, se déploient plusieurs autres édifices en profondeur vers l'intérieur d'îlot, l'un d'entre eux étant légèrement déconnecté à l'extrémité d'une impasse privative.

Les espaces verts et plantations sont peu nombreux et ne renvoient pas une image qualitative.

Réseau viaire et accès

Le site est bordé au Nord par l'avenue de la Gare, un des axes structurants de la partie Sud de Magalas qui rejoint Puissalicon au Sud.

La gare, sur la ligne Béziers-Bédarieux, située directement en face de la future opération, de l'autre côté de l'avenue, constitue un atout majeur en termes de mobilités, puisque le train permet de rejoindre Béziers en moins d'un quart d'heure. Elle évoluera prochaine en véritable plate-forme multimodale (PEM).

Trame verte et bleue

Le site présente quelques éléments de végétation, dont des cours arborées qui contribuent à améliorer la qualité paysagère de l'ensemble.

À l'entrée de l'ancien EHPAD, un arbre de haute tige, imposant et bien enraciné, se distingue par sa valeur écologique et esthétique.



Photo n°1 : Maison de maître



Photo n°2 : Impasse Riels



Photo n°3 : Voie d'accès au site



Photo n°4 : Face Sud du site



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

 Bâti à réhabiliter

 Bâti à démolir pour créer du logement collectif

 Espace commun végétalisé

 Espace public

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

 Placette de retournement

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

Programmation

Le projet se structure en trois parties distinctes, visant à réhabiliter, reconstruire et aménager les espaces tout en répondant aux besoins fonctionnels, architecturaux et environnementaux.

1. Réhabilitation de la maison de maître

La maison de maître, bâtiment emblématique de l'ancien EHPAD, sera préservée en raison de sa valeur patrimoniale et architecturale. Une rénovation complète permettra de transformer cet édifice avec 6 nouveaux logements, tout en respectant son caractère d'origine. La valorisation de cette maison contribuera à maintenir une identité forte au sein du projet.

2. Construction d'un bâtiment neuf

En arrière-plan, les bâtiments existants, jugés inadaptés ou vétustes, seront démolis pour laisser place à une construction neuve. Ce nouveau bâtiment répondra aux standards en matière de performance énergétique et de qualité architecturale. Il accueillera :

- 20 logements, répartis sur deux niveaux;
- Un parking en rez-de-chaussée (RDC).

Au centre de cet ensemble, une cour commune sera aménagée. Cet espace ouvert constituera un lieu de vie et de rencontre pour les habitants, agrémenté de végétation et d'aménagements conviviaux (bancs, espaces de jeux, zones ombragées, etc.).

3. Réhabilitation du bâtiment existant en fond d'impasse

Ce bâtiment accueillera :

- 12 logements
- Un parking aérien d'environ 15 places, situé à proximité immédiate, facilitant l'accès pour les résidents et les visiteurs.

Le projet renvoie à une forte densification avec la production d'un nombre élevé de logements équivalent à minimum environ 85 logements par ha. Cette densité se justifie par la proximité de la gare/PEM et l'intérêt de réactiver une partie au moins des bâtiments existants avec de petits logements.

Aucune contrainte n'est imposée quant à la taille des logements, celle-ci étant nécessairement faible pour répondre à la densité attendue.

Une production significative de logements sociaux est néanmoins attendue sur cette emprise.

Maillage viaire et mobilités

Une voie d'accès privative sera réaménagée le long de la limite Ouest du projet, permettant de desservir les parkings ainsi que les entrées principales des habitations.

Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres longera la voie. Les parkings seront conçus avec des revêtements perméables, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, et agrémentés de plantations intégrant arbres et végétation basse pour améliorer leur intégration visuelle.

Des espaces communs structureront et délimiteront l'ensemble de l'opération, assurant une transition douce avec les abords du site.

Le projet doit aller dans le sens d'une revalorisation paysagère d'un site qui avait été fortement densifié initialement en tant qu'EHPAD.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité minimum environ de 74 logements/ha, soit environ 33 logements
- Vocation résidentielle avec des types de logements diversifiés

Maillage viaire et mobilités :

- Parking perméable

Intégration paysagère et architecturale :

- Désimperméabilisation d'une partie du site en vue d'une plus grande végétalisation
- Réhabilitation de deux bâtiments existants dont un ayant un caractère patrimonial

Points clefs

4472 m²

74lgts/ha

UB

OAP 30 : CIMETIÈRE DE MAGALAS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

Accès et mobilités

 Accès existant

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Arbre

 Arbuste



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU30 - Cimetière de Magalas* est situé à l'intérieur du tissu bâti du bourg Magalas. Elle doit permettre la densification d'un secteur à dominante résidentielle et pavillonnaire. Elle forme le dernier espace libre / la dernière opportunité foncière à l'intérieur de la tache urbaine dans le Sud de Magalas.

Paysage et contexte bâti

Le contexte bâti correspond essentiellement à de l'habitat pavillonnaire standardisé sans intérêt paysager ou architectural. Une opération de lotissement est en voie d'achèvement en limite Ouest.

Le site se trouve en second rideau d'une urbanisation à front de rue le long de l'avenue de la Gare. Il surplombe celle-ci et des enrochements sont visibles côté avenue pour reprendre la différence de niveau.

Cette partie du terrain côté avenue correspond au jardin privatif planté d'une habitation en retrait de la voie.

Le site de l'OAP présente une légère pente en direction du Nord-Est.

Réseau viaire et accès

Le site de l'OAP est accessible depuis un accès privé au départ de l'Avenue de la Gare au Nord-Est.

Cet accès dessert une habitation présente au Nord du site dont l'OAP couvre une partie du terrain.

L'avenue de la Gare est une voie structurante du Sud de Magalas. Le futur se situe à proximité.

Il est possible d'y observer des bâtiments construits à l'alignement.

Trame verte et bleue

La parcelle est occupée sur sa plus grande surface d'une jeune plantation d'oliviers et au Nord-Est par un jardin arboré sans grand intérêt écologique. Comme indiqué précédemment, le contexte d'implantation est déjà très artificialisé.



Urbanisation en cours à l'Ouest du site de l'OAP



Vue du site de l'OAP depuis le Sud-Ouest



Vue du site de l'opération depuis le Sud-Est



Accès au site depuis l'Avenue de la Gare



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace commun végétalisé
-  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

-  Haies bocagères à planter

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un quartier essentiellement pavillonnaire.

Programmation

La vocation du site est résidentielle. La densité prévue est de minimum environ 30,1 logements par ha, soit environ 17 logements.

Ce niveau élevé correspond aux attendus du SCOT du Biterrois à Magalas mais se justifie également par une localisation favorable sur un axe structurant et à proximité du futur PEM.

Une proportion de 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 est attendue.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera à créer depuis l'avenue de la Gare, les dimensions de l'opération ne permettant pas une distribution plus complexe.

Elle s'appuiera sur l'accès privé existant. Celui-ci se poursuivra toujours vers la maison d'habitation existante.

Intégration paysagère et architecturale

L'avenue de la Gare apparaissant comme une voie de faubourg structurante, il y est attendu une plus forte densité avec une typologie d'immeuble collectif.

Dans la partie Sud, la typologie dominante pourra être celle de la maison individuelle, en rapport avec le contexte bâti existant.

Un espace vert commun sera réalisé au cœur de l'opération, entre les deux emprises constructibles.

Une haie bocagère sera plantée en limite du périmètre du site de l'OAP afin de maintenir un principe d'intimité pour les riverains.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Vocation résidentielle
- Densité de minimum environ 30,1 logements par ha, soit environ 17 logements
- Espace commun végétalisé
- 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

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte en impasse depuis l'Avenue de la Gare
- Maintien de l'accès privé

Intégration paysagère et architecturale :

- Densité plus forte le long de l'avenue de la Gare
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en partie Sud en relation avec le contexte pavillonnaire

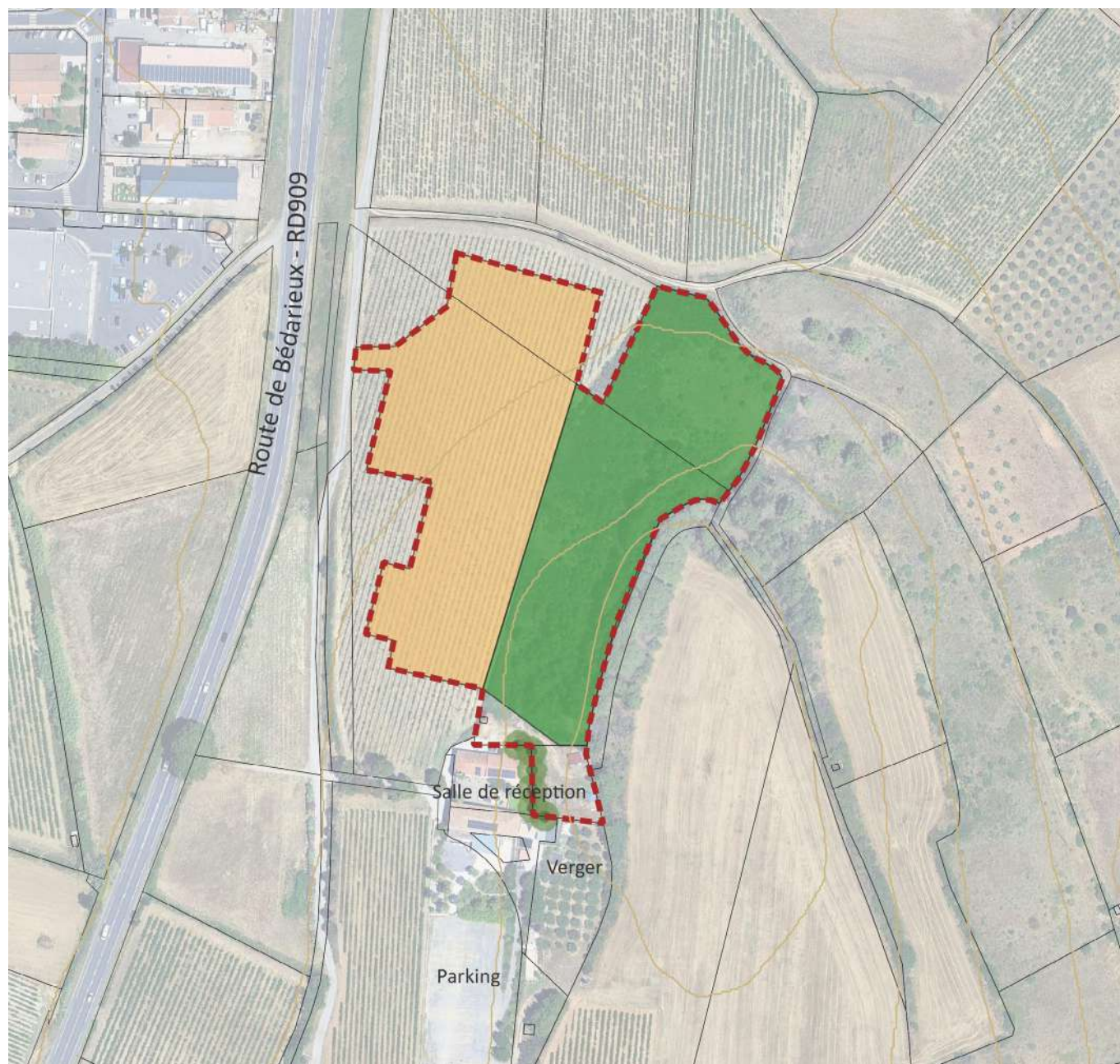
Points clefs

5 678 m²

30,1 lgts/ha

2AU

OAP 31 : MAS DE LAUX



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Vignes

 Boisement

Topographie

 Courbe de niveau (5m)



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

Paysage et contexte bâti

Le domaine du Mas de Laux est présent au Sud-Ouest du centre-bourg de Magalas. Il est visible depuis la RD909, étant légèrement surélevé par rapport à cette dernière. De l'autre côté de la RD, un peu plus au Nord, se trouve la ZAE L'Audacieuse.

Anciennement domaine viticole, il a été rénové pour accueillir des mariages, événements en tout genre.

Outre le bâtiment principal qui accueille différentes salles de réception, le domaine est composé d'une habitation, d'un espace de stationnement, d'un parc d'oliviers et est entouré des vignes.

Réseau viaire et accès

L'accès au domaine s'effectue via une voie privée au départ de la RD909.

Au Nord, un chemin longe le site et permet d'accéder à différentes parcelles viticoles.

Trame verte et bleue

S'implantant sur des parcelles au relief plat, le domaine est jouxté au Nord-Est par un petit boisement composé de pins. Plusieurs arbres remarquables ou plantations sont présents ponctuellement sur le site.



Photo n°1 : Vue du Mas de Laux depuis la voie de desserte au Nord-Ouest



Photo n°2 : Vue des bâtis existants



Photo n°3 : Vue de la voie de desserte et de la ZAE de l'Audacieuse



Photo n°4 : Vue du boisement situé au Nord-Est du site



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition
-  Espace dédié à l'accueil
-  Boisement à préserver au maximum
-  Espace dédié au restaurant
-  Espace dédié à un préau
-  Espace dédié aux hébergements (chambres)
-  Espace dédié aux hébergements insolites
-  Espace planté et ombragé, dédié à l'aire de camping-cars
-  Piscine

Maillage viaire et mobilités

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

Topologie

- Courbe de niveau (5m)

Programmation

Afin d'assurer le développement de l'activité du Mas de Laux, plusieurs emprises sont définies afin d'accueillir différentes activités :

- Une aire d'accueil de camping-car au Nord, perméable et arborée
- Un espace de stationnement perméable et arborée
- Un espace dédié à l'accueil des visiteurs, touristes : emprise max du bâtiment de 150m²
- Un espace dédié à la restauration : emprise max du bâtiment de 350m²
- Un espace dédié à un préau : emprise max du bâtiment de 370 m²
- Un espace dédié à l'implantation d'une piscine
- Un espace dédié à l'implantation d'hébergements insolites de types pyramide, dôme, etc.
- Un espace dédié à des hébergements en durs à l'Est de l'habitation existante : emprise max de 300m²

Maillage viaire et mobilités

Des nouvelles voies seront créées afin de permettre l'accès aux diverses installations :

- Au Nord-Ouest, une voie sera créée au départ de l'impasse existante et permettra de desservir l'aire de camping-car, le parking, l'accueil et l'espace restauration/préau
- Au Sud-Est, une voie sera créée au départ de l'espace de stationnement existant pour accéder aux hébergements envisagés
- L'accès aux hébergements insolites et à la piscine s'effectuera via un cheminement doux

Intégration paysagère et architecturale

Afin de veiller à l'insertion paysagère du lieu, les voies créées seront accompagnées d'arbres.

L'implantation des hébergements insolites au sein de la forêt de pins s'effectuera en veillant à la préservation des arbres présents.

Les espaces non dédiés à une vocation (parking, hébergements, etc.) devront rester en pleine terre.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Vocation touristique

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une voie de desserte interne au départ de l'impasse existante au Nord-Ouest
- Création d'une voie de desserte au départ de l'espace de stationnement au Sud-Est pour accéder aux hébergements
- Aménagement d'un cheminement doux pour accéder aux hébergements insolites et à la piscine

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres le long de voies créées
- Emprises au sol limitées

Points clefs

22367
m²

2AUt

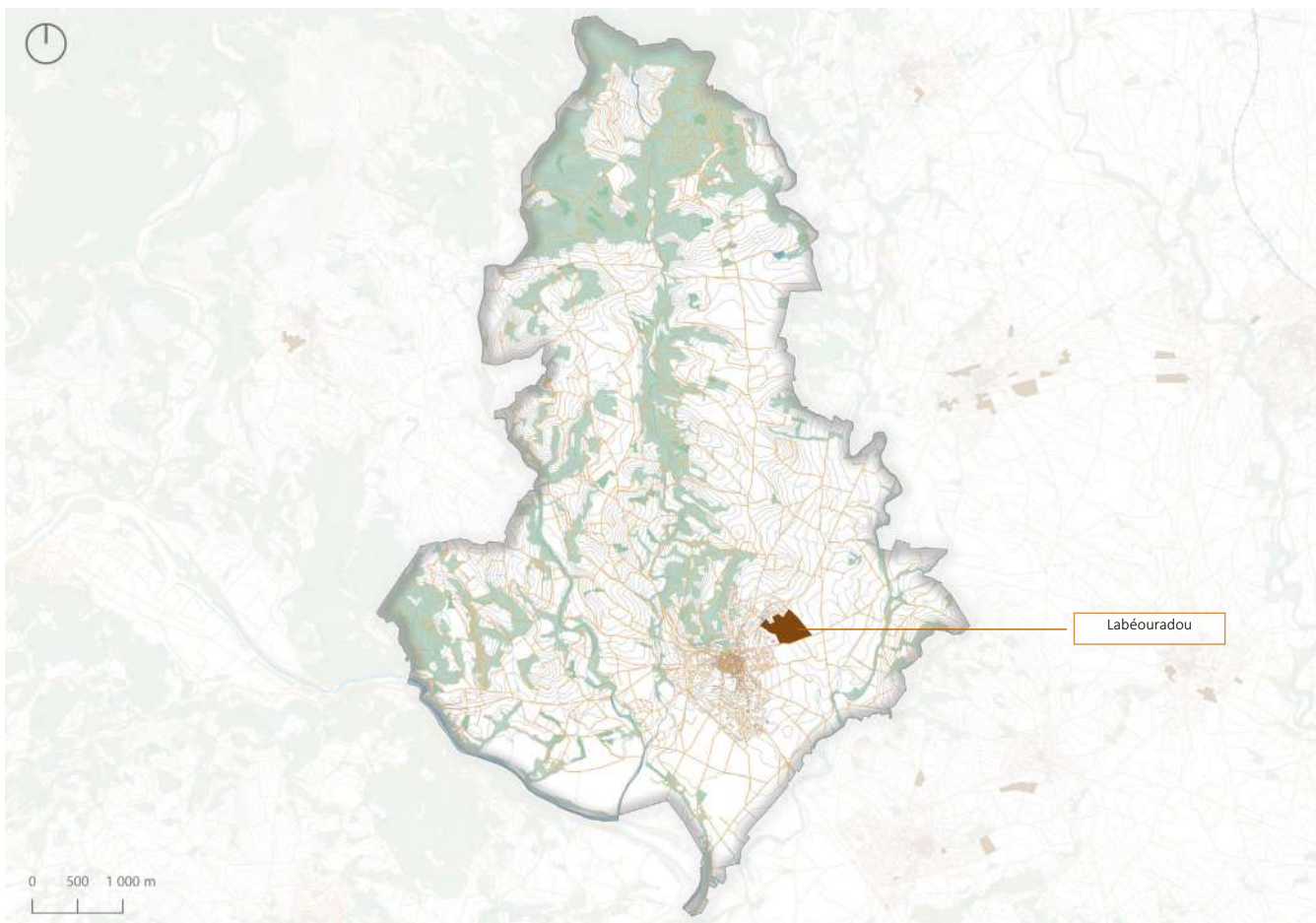
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Murviel-lès-Béziers

Murviel-lès-Béziers

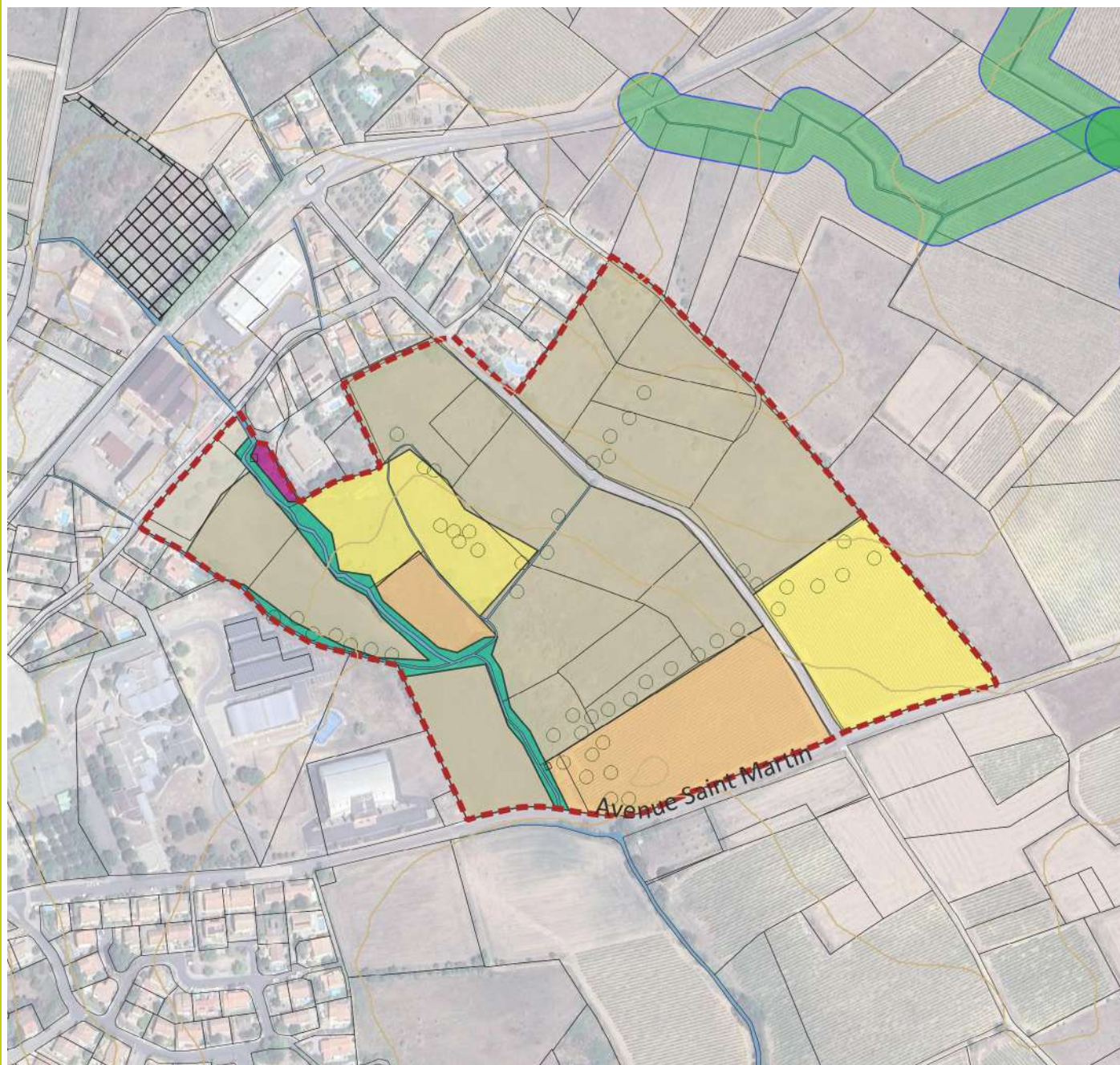


OAP 32 : Labéouradou

Numéro : AU032

N° de parcelle : AC2, AC898, AC899, BM13, BM14, BM19, BM20, BM21, BM22, BM23, BO10, BO11, BO12, BO13, BO15, BO16, BO17, BO18, BO19, BO20, BO21, BO22, BO23, BO24, BO25, BO26, BO27, BO28, BO 29
111 979 m²

OAP 32 : LABÉOURADOU



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Risque inondation

-  Bande de protection le long des cours d'eau

Occupation du sol (données SCoT)

-  Zones d'activités économiques
-  Terrains vagues et friches urbaines
-  Vignes
-  Autres cultures annuelles
-  Friches
-  Ripisylves

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau
-  Arbre



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU032 - Labéouradou est située à l'intérieur de la Commune de Murviel-les-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 mixte.

Paysage et contexte bâti

La topographie présente une dénivellation sur un axe Nord-Est/Sud-Ouest. Le point haut du secteur de Labéouradou se situe au Nord-Est en continuité de l'urbanisation existante au Nord.

Le site a une vocation agricole bien caractérisée, notamment avec la présence des vignes au Sud, en bordure de celui-ci. Une ripisylve est présente de part et d'autre du ruisseau des Prades.

Le site se situe à l'interface entre trois zones : un quartier résidentiel pavillonnaire au Nord, une zone d'équipement à l'Ouest et des espaces verts à l'Est et au Sud. Le contexte urbain proche de la D16 fait qu'il semble être l'entrée de ville de Murviel-lès-Béziers. A l'Ouest du site, on retrouve un complexe de plusieurs équipements (groupe scolaire, terrains de sports etc...), ce qui amplifie l'importance de l'urbanisation de ce secteur, qui se greffera aisément dans le tissu existant.

Réseau viaire et accès

Le site est desservi au Sud par l'Avenue Saint Martin et au Nord par le Chemin de l'Horte. Il est traversé par le Chemin neuf de la coopérative du Nord vers le Sud.

Services et commodités

Labéouradou se place à une centaine de mètres des écoles et de la salle des fêtes de la commune. De plus, une aire de jeux pour enfant, un skate park, un city stade ainsi que la création d'une nouvelle gendarmerie sont prévus dans les prochaines années, ce qui donne une légitimité encore plus forte à l'urbanisation du secteur Labéouradou.

Trame verte et bleue

La trame verte et bleue du site Labéouradou s'étend sur environ 1 hectares. La présence d'un fossé et du ruisseau des Prades est à souligner, il est accompagné par une ripisylve dense. Quelques arbres présentant un intérêt moyen sont également présents.



Photo n°1 : Entrée Sud Est, depuis l'avenue Saint-Martin



Photo n°2 : Chemin neuf de la Coopérative



Photo n°3 : Vue vers le cloché



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

 Emplacement réservé

Programmation

 Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif

 Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif

 Trame verte existante

 Espace tampon

 Espace commun végétalisé

 Espace public

Maitrise des eaux pluviales

 Emplacement indicatif d'un potentiel bassin de rétention

 Zone inondable à aménager

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

 Cheminement doux

Intégration paysagère et architecturale

 Arbre à préserver

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

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

Programmation

La programmation urbaine du secteur de Labéouradou visera une densité de minimum environ 31 logements par hectare, soit environ 347 logements au total. Les zones à haute densité, situées dans les points bas du site de l'OAP, accueilleront des bâtiments collectifs pouvant atteindre R+3. Les secteurs à densité moyenne favoriseront une variété de formes urbaines, allant de l'habitat individuel groupé à la maison individuelle, tout en veillant à une intégration harmonieuse avec la trame paysagère. L'aménagement assurera la préservation des vues sur la silhouette de Murviel-lès-Béziers, tout en créant des espaces communs propices à la vie collective, avec une attention particulière accordée aux espaces publics multifonctionnels.

Maillage viaire et mobilités

Une seule voie principale, le Chemin Neuf de la Coopérative, traversera l'ensemble du site. Cette voie, qui sera réaménagée pour permettre une circulation à double sens, constituera l'axe central du nouveau quartier, reliant le Chemin de l'Arjalarie à l'Avenue Saint-Martin. Au Nord du site, une impasse accompagnée d'une placette de retournement sera

aménagée. Des boucles de voiries desserviront les logements du futur quartier. Par ailleurs, deux principaux cheminements doux longeront le ruisseau de Prades, permettant d'intégrer le quartier au tissu vert existant et de relier les jardins partagés aux limites du site.

Insertion paysagère et architecturale

Les abords des cours d'eau seront valorisés pour renforcer leur dimension paysagère, avec une reconstitution des ripisylves par la plantation d'espèces adaptées. Selon les résultats de l'étude hydraulique, des sentiers paysagers intégrés à l'environnement pourraient être aménagés. Un espace de bon fonctionnement d'au moins 10 mètres sera maintenu autour du ruisseau des Prades, un cours d'eau biologique. La gestion végétale de la frange est visera à préserver la pie-grièche, avec un traitement minimum de 2 mètres composé de ronces, chênes, genévriers et poiriers. Les haies et trames végétales au Nord-Est, inscrites dans le périmètre du Plan National d'Action (PNA) de la pie-grièche, seront également renforcées. Au Nord-Est une haie bocagère délimitera le site afin de créer une transition entre le tissu urbain et les terres agricoles.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 31 logements/ha, soit environ 347 logements
- Vocation d'habitat
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin Neuf de la Coopérative à élargir et requalifier
- Poches de stationnement plantées
- Possibilité de connexion avec le quartier pavillonnaire

Intégration paysagère et architecturale :

- Espace commun en frange nord
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Plantation de haies bocagères en limite Nord
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non
- Typologies de type petits collectifs (R+2 maximum), habitats intermédiaires ou maisons de ville

Points clefs

**111 978
m²**

31 lgts/ha

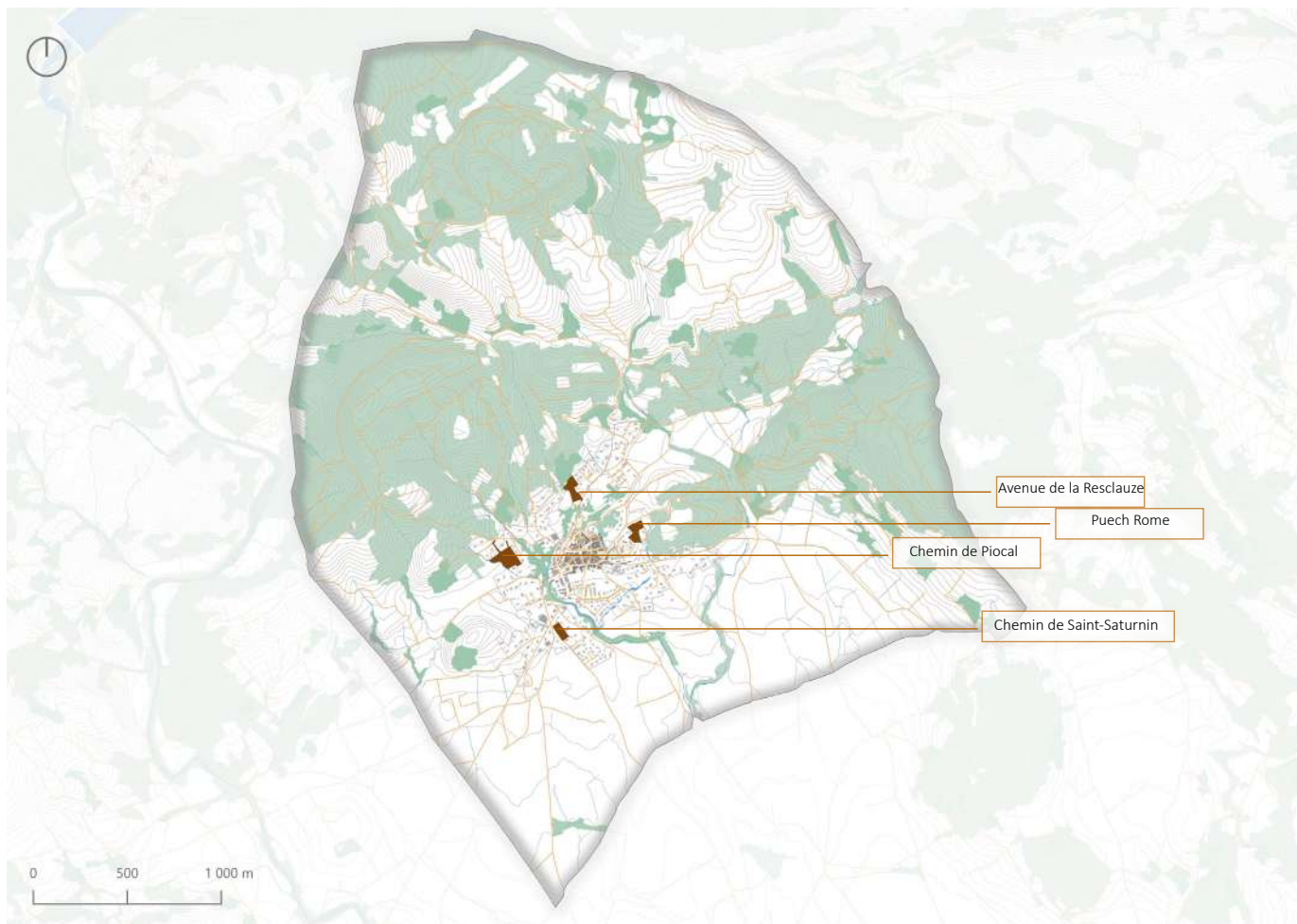
**Pôle
structurant**

**1 AUa
et 2AU**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Neffiès

**OAP 33 : Chemin de Piocal***Numéro : AU033*10 889 m²

N° de parcelle : 471, 730

OAP 34 : Puech Rome*Numéro : AU034*5 950 m²

N° de parcelle : 394, 396, 612, 1156

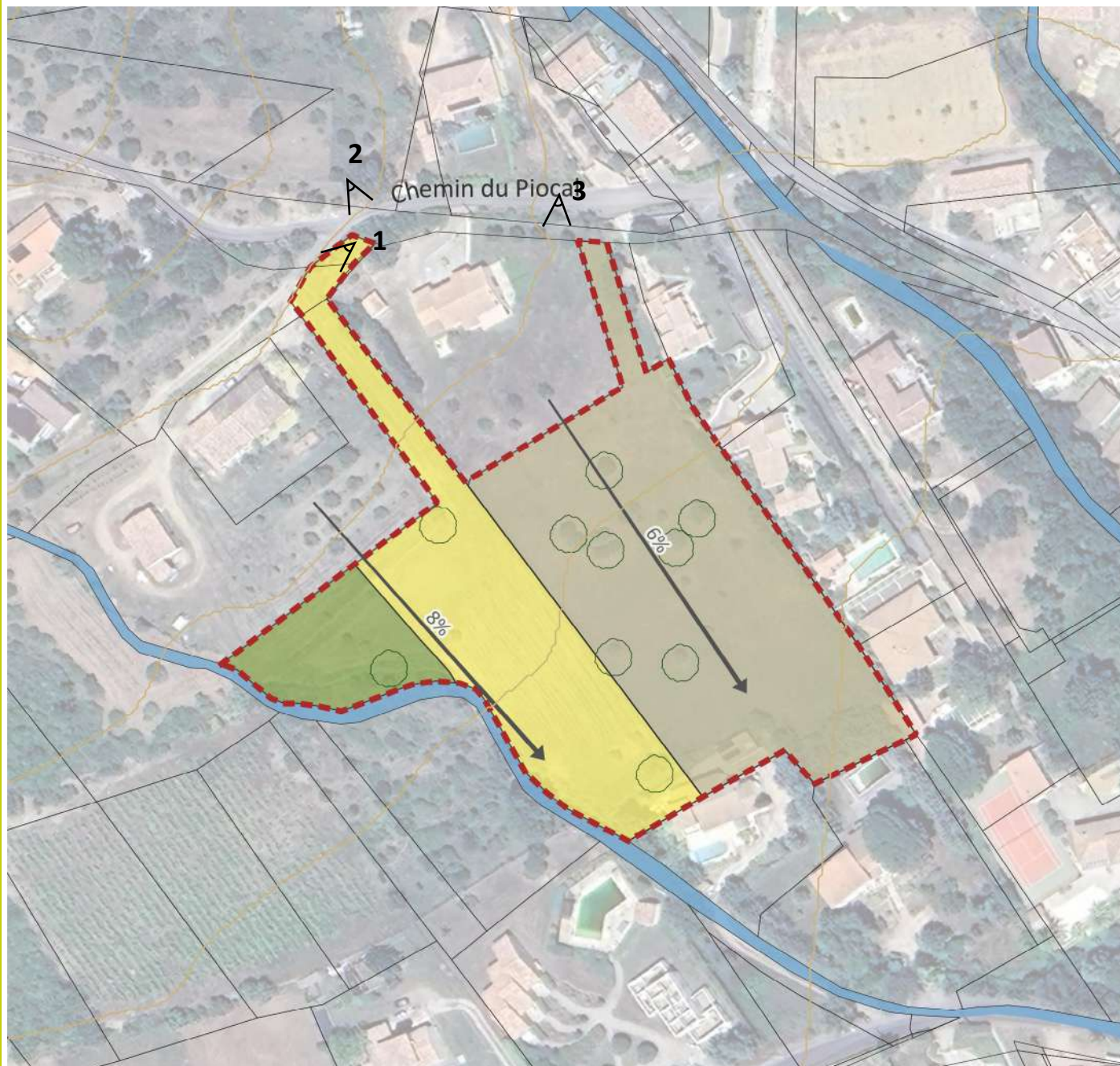
OAP 35 : Avenue de la Resclauze*Numéro : AU035*5 725 m²

N° de parcelle : 51, 610, 615

OAP 36: Chemin de Saint-Saturnin*Numéro : AU036*2 279 m²

N° de parcelle : 620

OAP 33 : PIOCAL



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

Autres cultures annuelles

Friches

Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Arbre



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU033 - Piocal est située en aval des habitations sur la commune de Neffiès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-bourg et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

Le site s'inscrit dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire dispersée, sans caractéristiques remarquables. Le terrain présente une pente douce, s'étendant du Nord-Ouest au Sud-Est, avec une inclinaison variant de 6 à 8 %. Les parcelles sont d'anciennes terres viticoles. Le terrain offre une vue dégagée sur la commune et ses paysages ruraux environnants (voir photo n°2).

Réseau viaire et accès

La voie la plus proche du projet est le chemin de Piocal, mais celle-ci ne dessert pas directement les terrains, qui demeurent enclavés.

Services et commodités

La taille modeste de la commune de Neffiès facilite un accès piéton direct au centre du village et à ses équipements, notamment l'école.

Trame verte et bleue

Le site est parsemé d'oliviers ayant poussé spontanément suite à l'abandon des cultures. La limite Ouest de l'opération est bordée par un ruisseau.



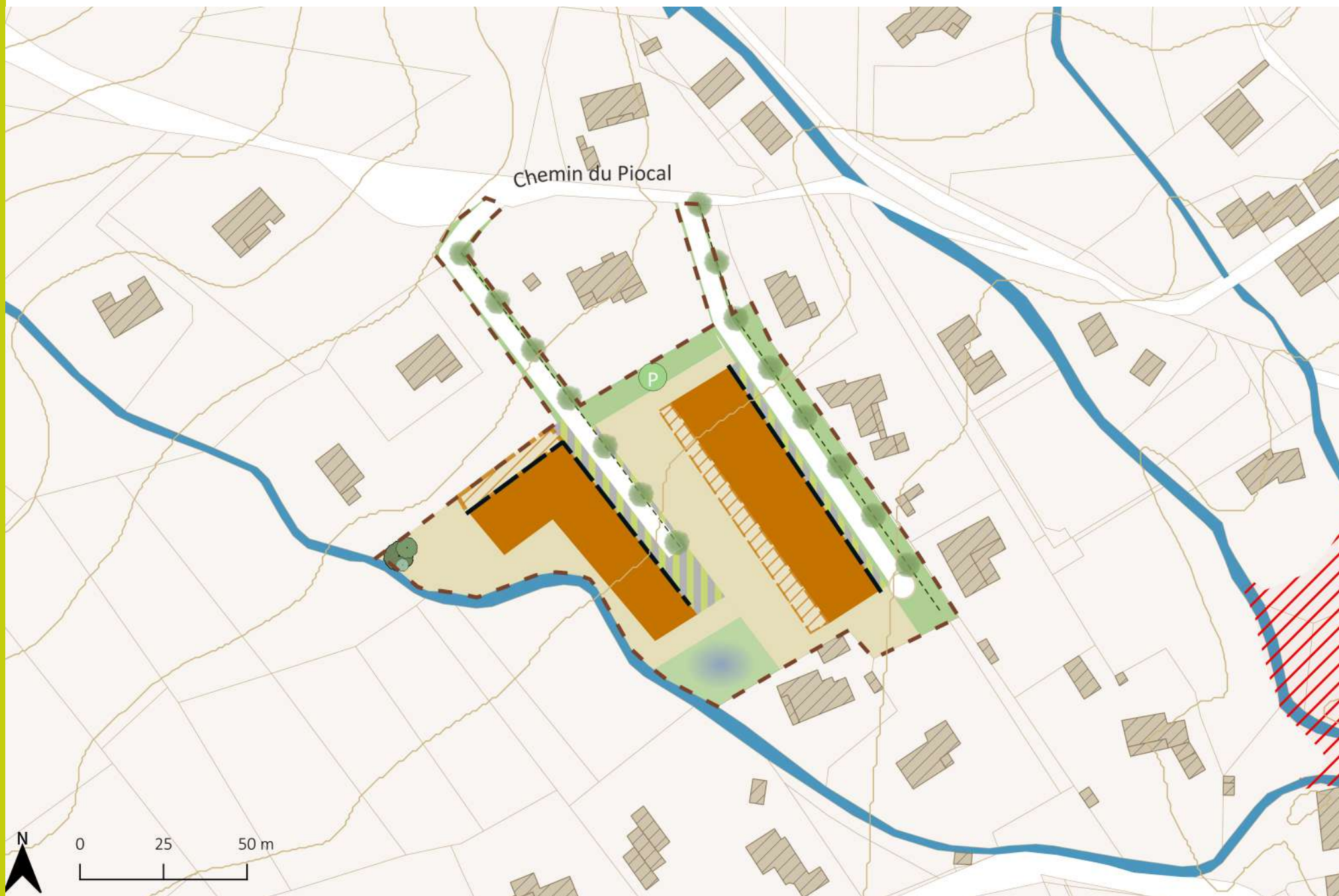
Photo n°1 : Vue de l'angle Sud-Est du terrain



Photo n°2 : Route d'Espondeilhan



Photo n°3 : Vue en direction du centre ancien



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

 Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif

 Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)

 Espace privatif à maintenir en pleine terre

 Espace public

 Espace de transition

Maitrise 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

 Alignement d'arbres à planter

 Plantations diverses à réaliser

 Principe d'alignement

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

Le site est principalement destiné à un usage résidentiel, avec une densité prévue de minimum environ 21,5 logements par hectare, soit environ 23 logements.

Un enjeu de densification étant présent dans un contexte pavillonnaire, des typologies de type maisons accolées à petit collectif est attendu.

Chaque parcelle constructible comprendra une annexe, pouvant être utilisée comme extension ou terrasse. Un principe d'alignement sera appliqué pour l'implantation des nouvelles habitations.

Un bassin de rétention pourra être implanté au Sud-Ouest de l'opération.

Maillage viaire et mobilités

Deux nouvelles impasses seront créées à partir du chemin de Piocal, reliées par un cheminement doux pour garantir la sécurité des déplacements. Une poche de stationnement sera installée à l'entrée de l'opération, complétée par des places de stationnement sur voirie. Cette poche de stationnement permettra de relier les deux impasses.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions en bordure de rue respectent un principe d'alignement pour une meilleure intégration au contexte existant. Les nouvelles voiries seront bordées d'un alignement d'arbres afin de renforcer le cadre paysager du projet.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de minimum environ 21,5 logements par ha, soit environ 23 logements
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Deux impasses de desserte à partir de la route d'accès- Bouclage possible

Intégration paysagère et architecturale :

- Typologies de maisons individuelles accolées, habitat intermédiaire ou petit collectif
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies

Points clefs

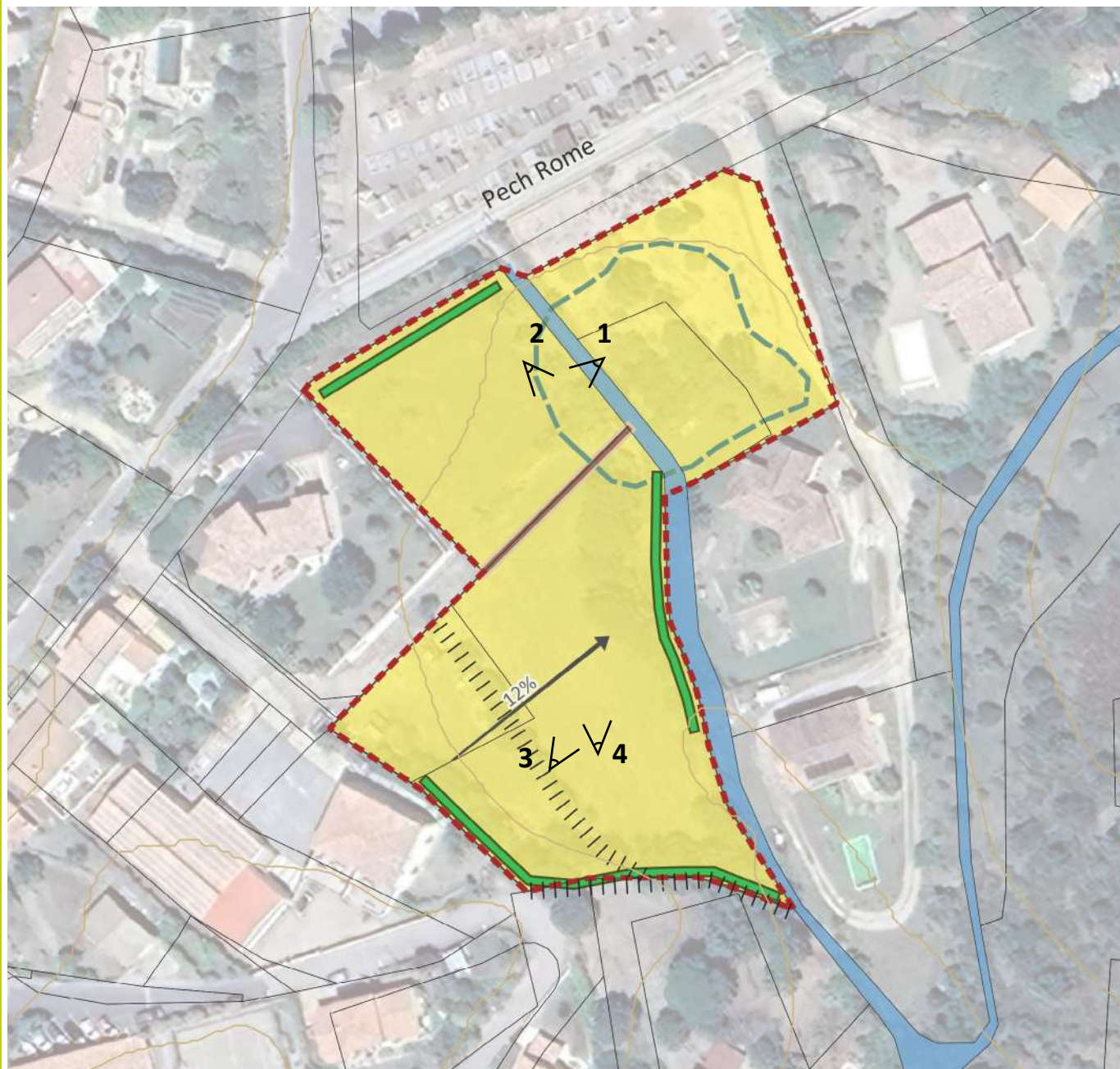
**10 889
m²**

21,5 lgts/ha

**Pôle
Périurbain**

1AUa

OAP 34 : PUECH ROME



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

Autres cultures annuelles

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Haie arborée

Secteur à enjeu environnemental

Paysage et patrimoine

Type de muret

Muret en pierre



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU034 - Puech Rome est située au coeur d'un tissu pavillonnaire sur la commune de Neffiès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le village et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

Le site se trouve dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire sans caractère particulier. Le terrain présente une pente modérée de 12 % et est divisé en trois parties distinctes :

- La parcelle au Nord-Est est arborée de nombreux arbres d'ornement et sert de pâturage pour des ânes.
- La parcelle située au Nord-Ouest est une friche agricole. Les deux parcelles au Nord sont séparées par un muret en pierre, en amont du ruisseau (voir photo n°2).
- Au sud, le terrain est divisé par un talus accompagné d'arbres, offrant un espace naturel (voir photo n°3).

Les parcelles au nord et au sud sont séparées par un talus suivi d'un muret en pierre, créant ainsi une délimitation nette entre les deux zones (voir photo n°4).

Réseau viaire et accès

Le terrain est accessible par la voie Pech Rome au Nord. La route reliant les écoles et le restaurant scolaire longe le côté Sud de l'opération. Une voie privée, partant de la rue des Aires Basses, dessert le centre du site.

Services et commodités

L'échelle de Neffiès permet d'envisager une accessibilité facile au centre et à ses équipements (école notamment) à pied.

Trame verte et bleue

Le ruisseau est accompagné par des pins parasols. On note la présence de trois mélèzes et d'une végétation assez dense le long du ruisseau busé qui traverse le site du Sud vers le Nord. Quelques arbres et arbustes épars sont également présents; ils sont sans grand intérêt sauf les grands pins parasols présents en bordure du jardin jouxtant le secteur à l'Est, et la haie bordant le secteur au sud.



Photo n°4 : Vue en direction du centre ancien



Photo n°1 : Vue de l'angle Sud-Est du terrain



Photo n°2 : Route d'Espondeilhan



Photo n°3 : Vue en direction du centre ancien



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Accès
-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement

Intégration paysagère et architecturale

-  Haies bocagères à planter
-  Muret en pierre à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

Le site est principalement destiné à un usage résidentiel, avec une densité prévue de minimum environ 15 logements par hectare, soit environ 9 logements. En prenant en compte l'environnement bâti, composé principalement de maisons pavillonnaires, le projet sera réservé à des logements individuels, mitoyens ou non.

De plus, pour répondre aux besoins en logement, sont à prévoir 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux, renforçant ainsi la mixité sociale et garantissant un accès équitable à l'habitat.

Un espace vert commun sera aménagé au centre de l'îlot, en complément de la raquette de retournement de l'impasse créée.

Maillage viaire et mobilités

Deux accès aux habitations seront prévus depuis la rue Pech Rome. Une impasse sera aménagée en prolongeant la voie privée afin de desservir les habitations situées au sud.

Intégration paysagère et architecturale

Les haies arborées longeant le cours d'eau devront être préservées. Enfin, l'implantation des bâtiments sera adaptée aux pentes naturelles du site et un recul est à prévoir par rapport au ruisseau.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de minimum environ 15 logements par ha, soit environ 9 logements
- 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à partir de la route

Intégration paysagère et architecturale :

- Recul de l'emprise du bâti par rapport au ruisseau
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Points clefs

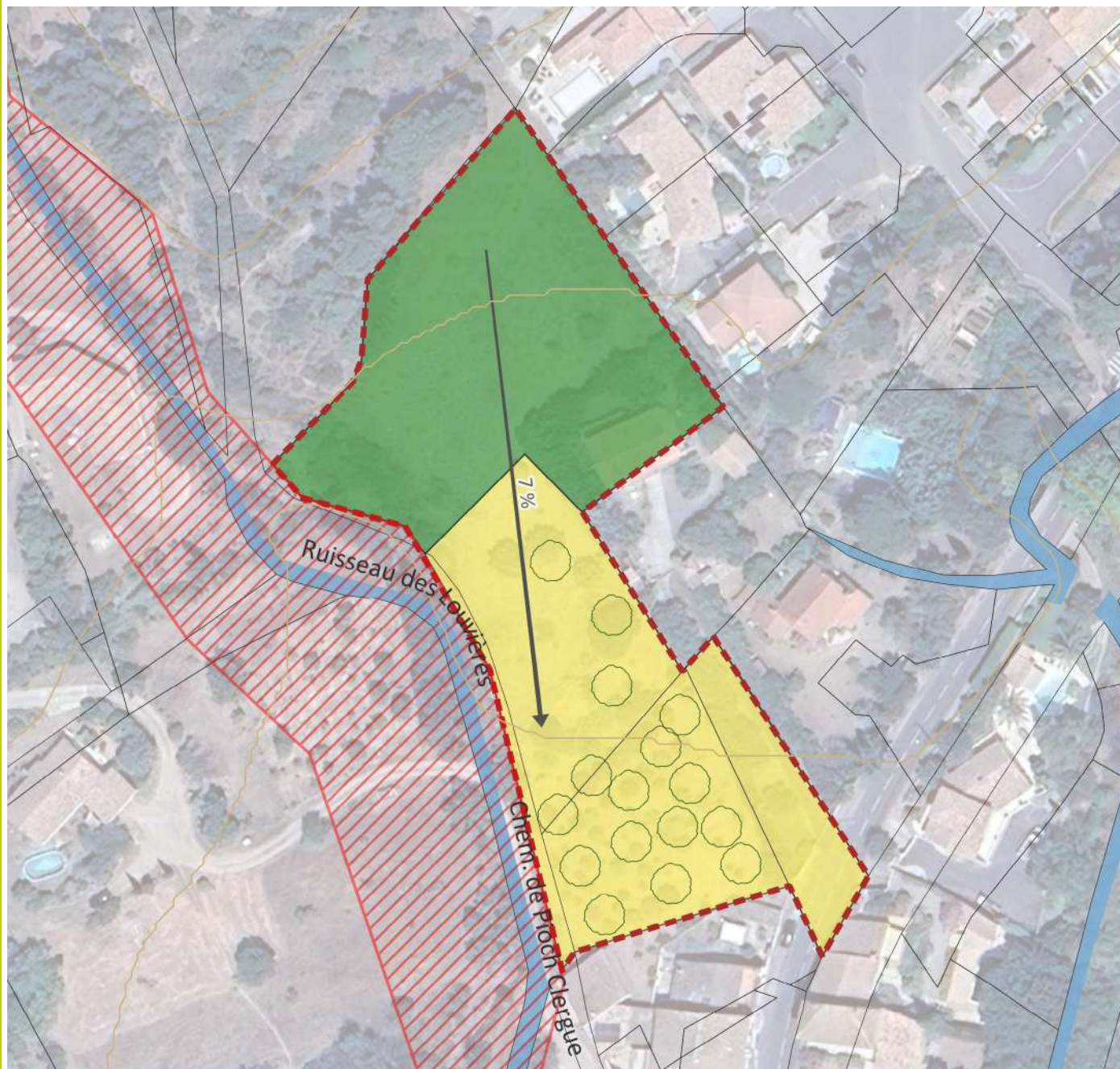
5 950 m²

15 lgts/ha

**Pôle
Périurbain**

2AU

OAP 35 : AVENUE DE LA RESCLAUZE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Risque inondation

PPRI

PPRI Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

Maraîchage, serres, autres cultures annuelles, intercultures et jachères

Forêts

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Arbuste

ETAT DES LIEUX

La zone AU035- Avenue de la Resclauze au nord de la commune de Neffiès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre-bourg et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

Le contexte est celui d'une urbanisation pavillonnaire sans intérêt particulier.

Le terrain est soumis à une pente de 8% allant du Nord vers le Sud.

Réseau viaire et accès

Le terrain est desservi par l'avenue principale de la commune : l'Avenue de la Resclauze.

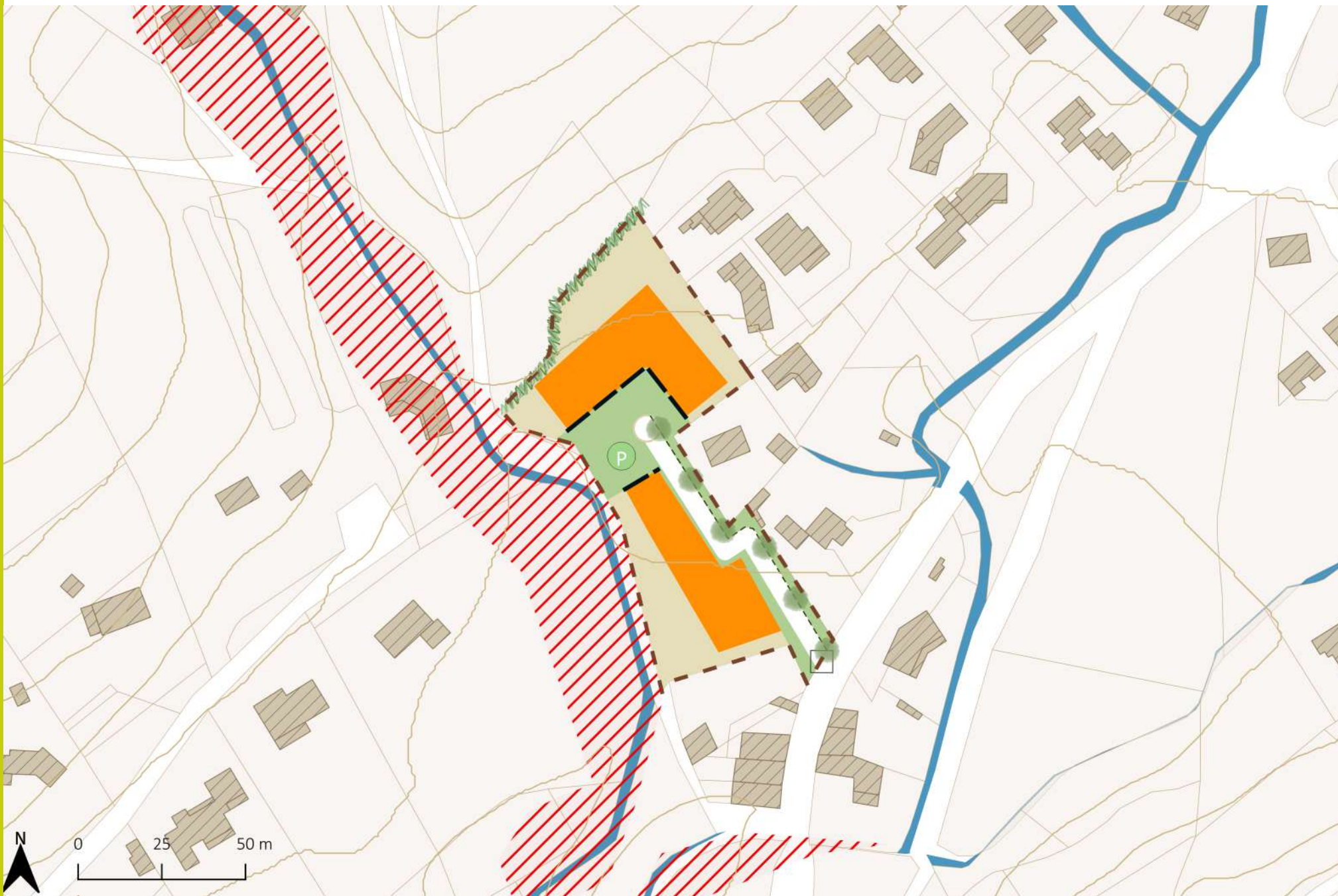
Services et commodités

L'échelle de Neffiès permet d'envisager une accessibilité facile au centre et à ses équipements (école notamment) à pied.

Trame verte et bleue

Quelques arbres et arbustes épars sont également présents» mais sans grand intérêt, la plupart d'entre eux étant des essences d'ornement (jardin). La parcelle est visiblement régulièrement entretenue.

Le périmètre de l'opération jouxte la zone rouge du PPRI, aucun aménagement ne pourra s'y faire.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Carrefour à sécuriser

 Voirie de desserte

 Placette de retournement

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Haies bocagères à planter

 Alignement d'arbres à planter

 Principe d'alignement

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 21,5 logements par hectare, soit 12 logements. En tenant compte du bâti environnant composé de maisons pavillonnaires, la partie nord du projet sera dédiée à des logements individuels, tandis que la partie sud accueillera des logements mitoyens, en harmonie avec les caractéristiques urbaines du centre-bourg. Chaque emprise constructible comprendra une annexe pouvant servir d'extension ou de terrasse. Un espace vert commun sera aménagé au centre de l'îlot, accompagnant la raquette de retournement de l'impasse créée.

Maillage viaire et mobilités

Une nouvelle impasse sera créée à partir de la RD15. En raison de la largeur du site, un stationnement sur voirie est prévu, avec une petite poche de stationnement intégrée à la raquette de retournement. Le carrefour de l'entrée de l'opération sera à aménager et à

sécuriser.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions situées au Sud, en bordure de rue, respecteront un alignement conforme aux principes du centre-bourg. Un espace vert commun sera aménagé au cœur de l'îlot, et des arbres seront plantés le long des nouvelles voiries. De plus, le site, bordé par le ruisseau des Louvières, sera aménagé en zone tampon, conformément aux exigences du PPRI, afin de maintenir un sol perméable et préserver l'équilibre naturel.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble (1 phase)

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de minimum environ 21,5 logements par ha, soit 12 logements
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à partir de la route de Resclauze

Intégration paysagère et architecturale :

- Reprise d'un principe d'alignement des constructions
- Espace vert commun en cœur d'îlot
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Points clefs

5 725 m²

21,5 lgts/ha

**Pôle
Périurbain**

2AU

OAP 36 : CHEMIN DE SAINT-SATURNIN



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

 Arbre



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU036 - Chemin de Saint- Saturnin est située au coeur d'un tissu pavillonnaire sur la commune de Neffiès. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le village et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

Le site se trouve dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire sans caractère particulier.

La parcelle est en friche, et est délimitée par un talus à l'Ouest. Un vieux muret de soutènement est recouvert de terre par le temps.

Réseau viaire et accès

Le terrain est accessible par le chemin de Saint- Saturnin, accessible depuis la RD15. Un chemin donne accès au site (voir photo n°1).

Services et commodités

L'échelle de Neffiès permet d'envisager une accessibilité facile au centre et à ses équipements (école notamment) à pied.

Trame verte et bleue

Au niveau du muret de soutènement, est présente une haie arborée. La friche urbaine est parsemée de quelques arbres dispersés.



Photo n°1 : Accès au site



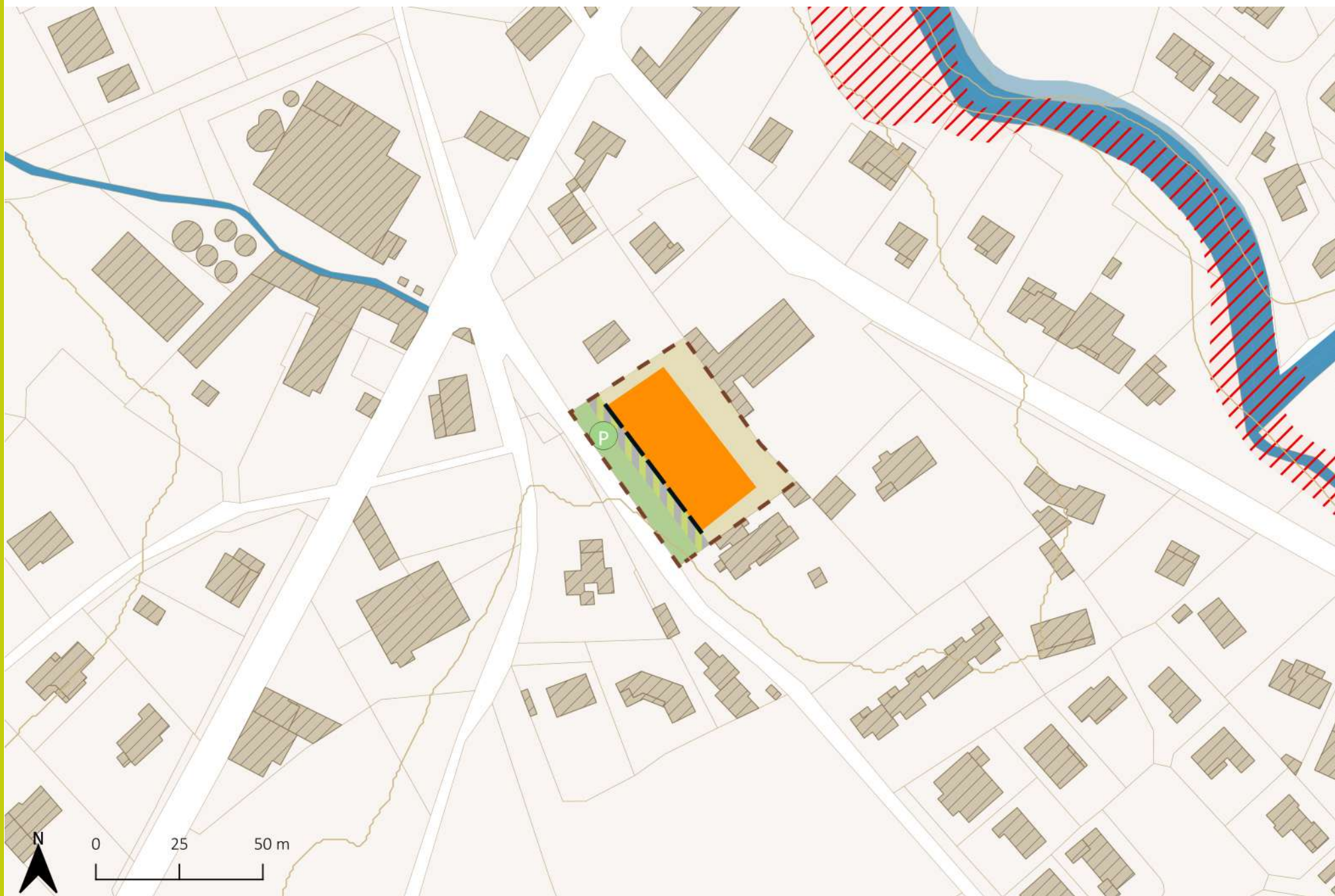
Photo n°2 : Muret de soutènement



Photo n°4 : Muret de soutènement recouvert



Photo n°3 : Terrain en friche



ETAT DES LIEUX

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Principe d'alignement

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

La vocation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 21,5 logements par hectare, soit 5 logements. En tenant compte du bâti environnant, des maisons individuelles, accolées ou non, seront implantés selon un principe d'alignement.

Un espace vert commun sera aménagé entre le chemin de Saint-Saturnin et les futurs bâtis.

Maillage viaire et mobilités

La desserte est assurée par le chemin de Saint-Saturnin qui longe le site à l'Ouest. Des espaces de transition seront aménagés entre la voie existante et les futurs éléments bâtis.

Des espaces de stationnement seront aménagés en bordure de la voie existante.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions seront implantées suivant un principe de recul d'alignement homogène.

Les volumétries des maisons prévues sont de nature à s'insérer dans le paysage urbain.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble (1 phase)

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de minimum environ 21,5 logements par ha, soit 5 logements

Maillage viaire et mobilités :

- Accès direct depuis le chemin de Saint-Saturnin

Intégration paysagère et architecturale :

- Reprise d'un principe d'alignement des constructions
- Typologies de type maisons individuelles ou non en rapport avec le contexte

Points clefs

2 279 m²

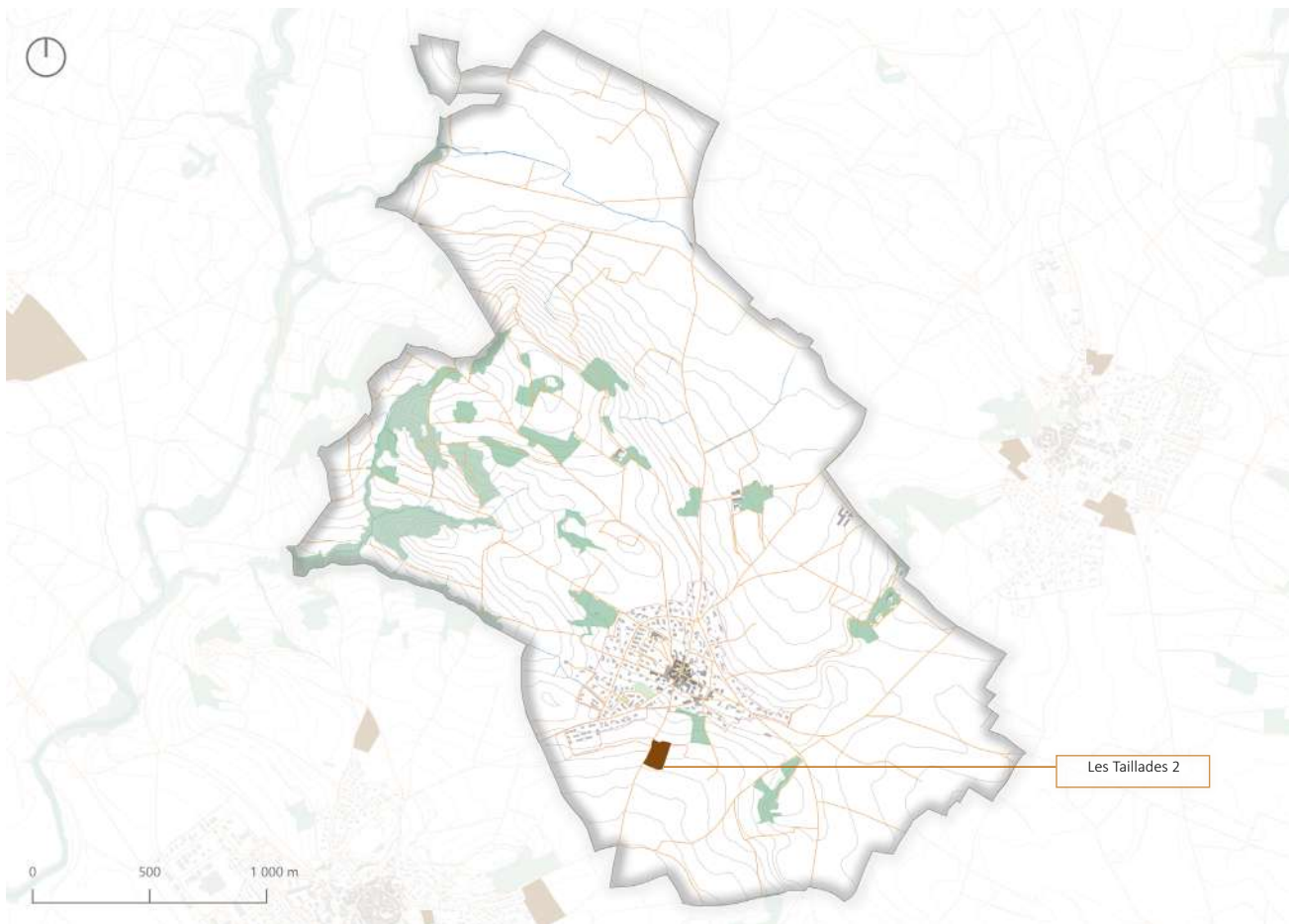
21,5 lgts/ha

1AUa

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Pailhès

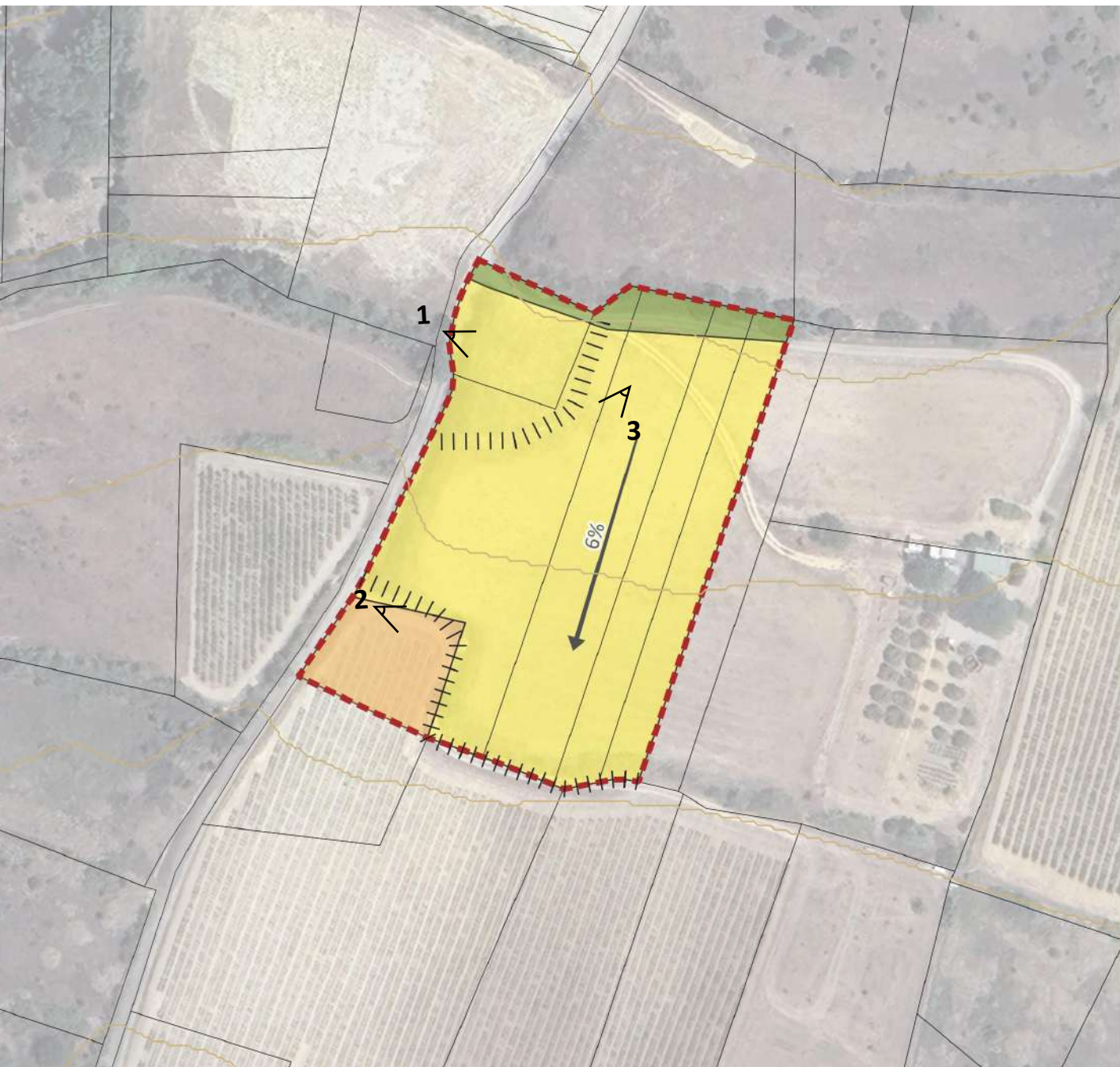


OAP 37 : Les Taillades 2

Numéro : AU37

9 329 m² N° de parcelle : 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 249

OAP 37 : LES TAILLADES 2



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périimètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Vignes

 Autres cultures annuelles

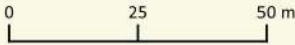
 Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

 Talus



ETAT DES LIEUX

La zone AU037- Les Taillades 2 est située à l'intérieur de la commune de Pailhès.

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

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une légère pente (6%) descendante du Nord au Sud, avec une vue dégagée sur des terres viticoles.

Un chemin reliant la RD33 au site, bordé par un talus, marque clairement la limite de l'urbanisation à l'Ouest. Au Nord, le site est également délimité par un talus. Au Sud, un Talus délimite deux parcelles (voir photo n°2).

Le site connaît un rehaussement du terrain au Nord-Ouest formant un talus.

Réseau viaire et accès

Ce site est accessible par le bois communal situé au Sud de Pailhès, via la Route de Thézan (RD33).

Il est longé à l'Ouest par le chemin de Lignan-sur-Orb qui le relie au centre village.

Le site possède une entrée au Nord (voir photo n°1).

Services et commodités

Implanté parallèlement au la route de Thézan, le site occupe une position stratégique, à proximité des commodité de la commune.

Trame verte et bleue

Le talus au Nord est accompagné d'un haie arborée et de cannes de Provence. Etant une friche agricole, le site ne possède pas d'arbre, un seul arbre accompagne le talus au Sud (voir photo n°3).



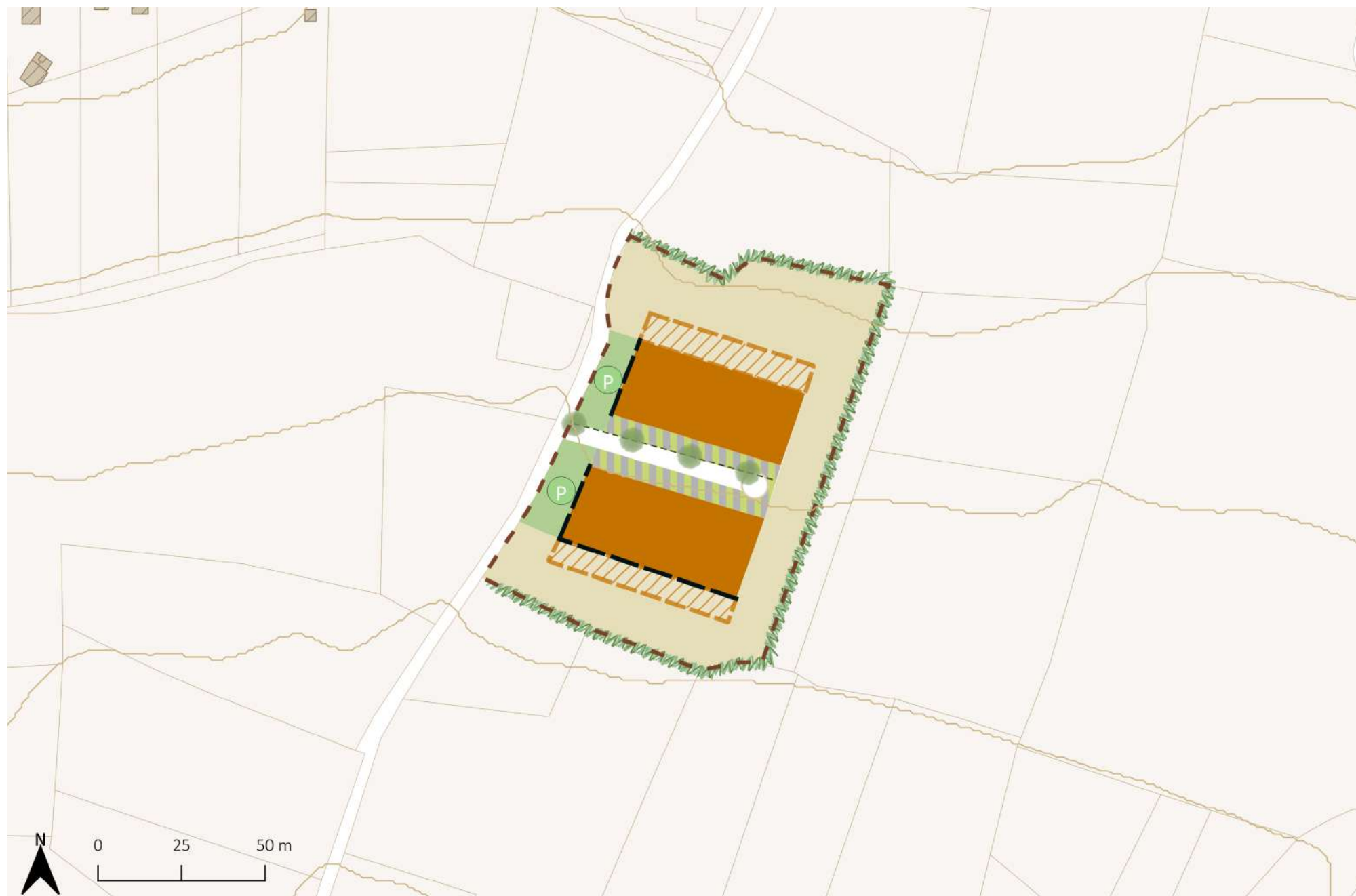
Photo n°1 : Entrée du site



Photo n°2 : Talus délimitant deux parcelles



Photo n°3 : Vue vers le Sud



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)
-  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

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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

Programmation

A vocation résidentielle, une densité de minimum environ 21,5 logements par hectare sera appliquée, soit environ 20 logements.

Le bâti correspondra à des logements individuels ou mitoyens.

Un espace commun sera aménagé le long de la route de Thézan.

De plus, pour répondre aux besoins en logement, il est prévu 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux, renforçant ainsi la mixité sociale et garantissant un accès équitable à l'habitat.

Maillage viaire et mobilités

Une impasse de desserte perpendiculaire à la route de Thézan permettra de desservir l'ensemble des habitations. Le centre village est accessible par le chemin de Lignan-sur-Orb.

Une placette de retournement sera créée à la fin de l'impasse.

Deux zones de stationnement seront aménagées à l'entrée de l'opération.

Insertion paysagère et architecturale

Les bâtis s'implanteront selon un principe d'alignement.

La voirie sera agrémentée par un alignement d'arbres.

Des haies bocagères seront plantées en limite parcellaire afin de marquer une rupture nette entre espace urbanisé et espace rural.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit environ 20 logements
- 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse à créer avec placette de retournement plantée

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Haies bocagères à implanter le long des terres agricoles
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Points clefs

9 329 m²

21,5 lgts/ha

**Pôle
Périurbain**

2AU

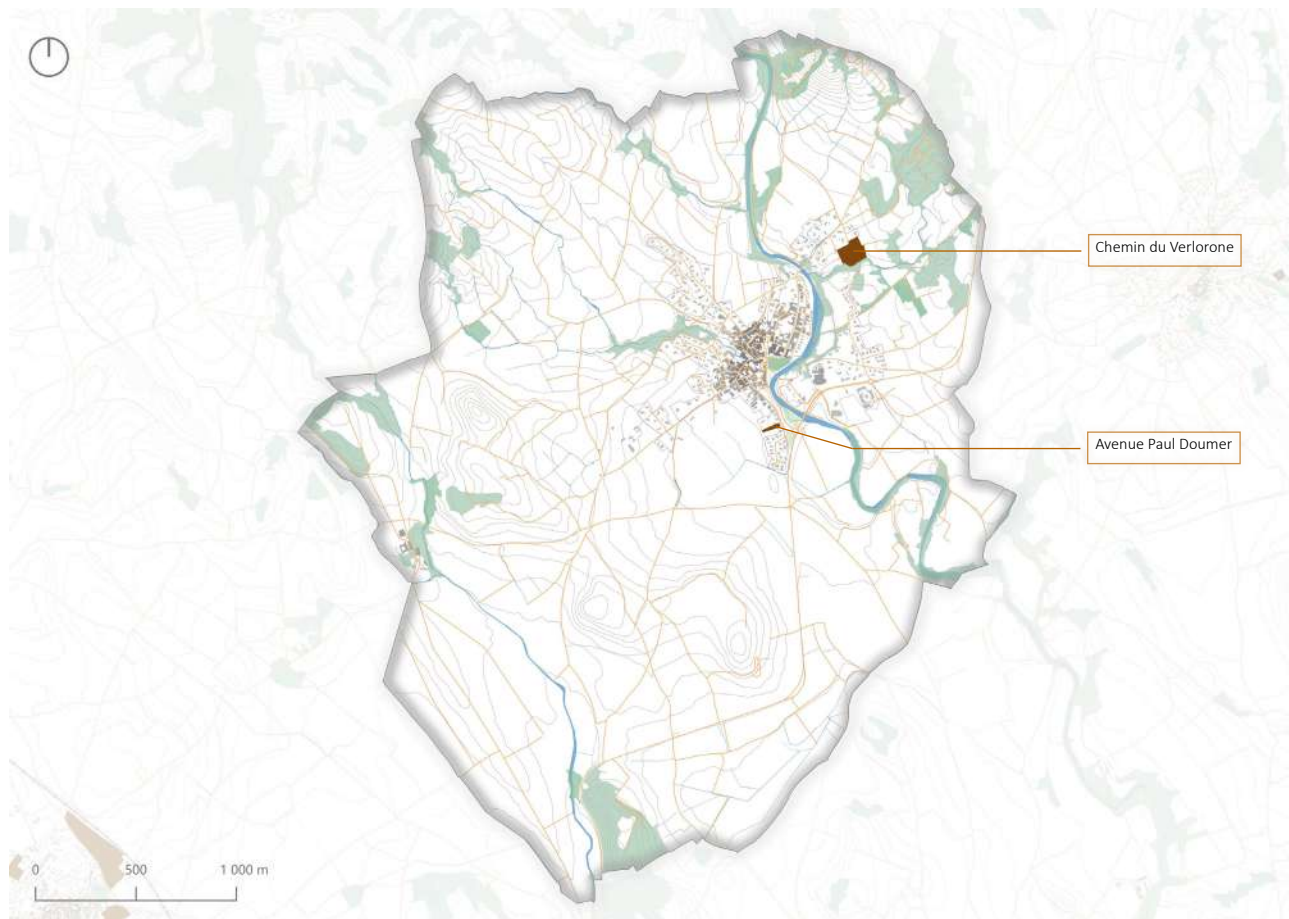
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Pouzolles

Pouzolles



OAP 38 : Chemin du Verlorone *Numéro : AU038*
12 944 m² N° de parcelles : 236, 237, 608, 609, 941

OAP 39 : Avenue Paul Doumer *Numéro : AU39*
1 579 m² N° de parcelle : 1157

OAP 38 : CHEMIN DU VERLORONE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Risque inondation

PPRI

PPRI Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

Terrains vagues et friches urbaines

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



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU38 - Chemin du Verlorone* est situé au Nord-Est du village de Pouzolles.

Son urbanisation est la dernière phase de la réalisation d'une ZAC qui a mené à la réalisation d'un vaste quartier dans cette partie du village.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente une pente de l'Est vers l'Ouest, sans offrir de point de vue spécifiquement remarquable dans un contexte pavillonnaire. La gestion de la pente est en partie assurée par des terrasses bordées par des murs de soutènement.

Au Sud-Ouest du site, le paysage a un caractère périurbain, tandis qu'au Nord-Est, il offre une vue sur les vignes.

Les tissus bâtis voisins sont pavillonnaires, plus ou moins denses : environ 6 logements/ha au Nord et environ 18 logements/ha (ZAC) au Sud.

En frange Sud, le ruisseau de Verlorone borde le site et le sépare du reste de la ZAC.

En direction des vignes à l'Est, les terrains sont marqués par la présence d'une terrasse intermédiaire.

Réseau viaire et accès

Paradoxalement, malgré la continuité urbaine, le secteur est relativement enclavé.

En effet, au Nord, l'urbanisation existante est structurée par le chemin de Cassan et seule une voie relativement étroite, le chemin de Verlorone, rejoint et traverse le site. Il devient «chemin de Bonian» en passant le ruisseau mais la traversée existante n'est pas adaptée pour le trafic envisagé à venir.

Ce chemin de Bonian n'acquiert une largeur en rapport avec un usage urbain que dans sa desserte de la ZAC. Celle-ci est ainsi desservie par la route de Roujan que le chemin rejoint plus au Sud.

Un chemin de terre (photo n°2) permet aux équipements agricoles d'accéder aux vignes.

Un autre chemin rejoint des habitations à l'Ouest, mais il n'apparaît pas indispensable puisque ces bâtiments ont un accès depuis le chemin de Cassan.

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle du village, le centre avec ses équipements est facilement accessible à pied malgré la césure que représente la Thongue.



Photo n°1 : Vue en direction de l'entrée Nord du site



Photo n°2 : Vue vers le Sud-Ouest



Photo n°4 : Vue depuis le chemin de Bonian, le ruisseau de Verlorone se devine au deuxième plan



Photo n°3 : Voie d'accès à une habitation à l'Ouest

Trame verte et bleue

Le ruisseau de Verlorone au Sud est doté d'une ripisylve relativement dense avec de grands chênes.

Une zone inondable lui est associée même si le régime du ruisseau paraît temporaire.

Le site est occupé par des friches, la parcelle de vigne abandonnée située à l'Ouest présente une végétation dense et est parsemée de recrus de chênes, sans doute des rejetons des grands sujets de la ripisylve. Cette partie de la zone est très favorable à la petite faune (insectes notamment, mais aussi reptiles, petits mammifères et oiseaux nichant dans les zones arbustives). L'enjeu est modéré au regard de la biodiversité sur cette partie du site. La parcelle en face est également une friche. Elle présente un intérêt un peu moindre pour la biodiversité, car elle n'est pas encore en début d'embroussaillage. De plus, elle commence à être colonisée par la Canne de Provence, espèce invasive très présente de manière générale sur le territoire. Des préconisations visant à limiter sa propagation sont proposées dans l'OAP TVB.

Des haies subsistent à l'état résiduel.

ETAT DES LIEUX



Vue par drone depuis le Nord du terrain- La ZAC est en arrière-plan



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace commun végétalisé
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Chemin de terre
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier et diversifier l'offre urbaine de la ZAC.

La localisation en frange de tissu bâti appelle également une prise en compte de la relation à l'espace rural.

Programmation

La vocation du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 21,5 logements par hectare, soit environ 28 logements.

Considérant le contexte bâti peu dense et composé d'habitations individuelles, l'opération comprendra des logements collectifs et des maisons accolées de façon à mieux correspondre aux attendus de diversification de l'offre résidentielle portée par le PLUi.

Les typologies bâties au Nord de l'opération seront des maisons accolées ou de l'habitat intermédiaire pour être en continuité avec les constructions observables à proximité.

En revanche, en partie Sud, une densité plus forte est attendue en lien avec l'échelle du ruisseau et de sa zone inondable. Un recul non construit plus important est prévu sur cette frange Sud.

Des logements sociaux sont à programmer : 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.

Au Sud-Ouest et à l'Est de la parcelle, des espaces verts seront développés pour servir d'espaces communs fédérateurs aux résidents et maintenir la biodiversité.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin de Verlorone sera à requalifier et élargir.

Une impasse sera aménagée pour permettre le passage des engins agricoles vers les parcelles situées à l'Est et une voie vers le tissu pavillonnaire à l'Ouest sera maintenue.

Une connexion au chemin de Bonian par-delà le ruisseau est possible pour aider au désenclavement du site.

Intégration paysagère et architecturale

L'espace vert commun est positionné à l'interface entre tissu bâti et terres cultivées afin de réaliser une transition. Un deuxième espace commun, situé au Sud de l'opération, offrira une ouverture sur le ruisseau et la végétation associée tout en préservant la biodiversité.

Le chemin de Verlorone est doté d'alignements d'arbres.

Des haies bocagères sont à planter en limite Est en rapport avec l'espace agricole.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit environ 28 logements
- Vocation d'habitat
- 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
- Espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin de Verlorone à élargir et requalifier
- Possibilité de connexion avec le reste de la ZAC au-delà du ruisseau de Verlorone
- Maintien des connexions existantes vers des habitations à l'Ouest et des vignes à l'Est

Intégration paysagère et architecturale :

- Espace commun en frange Est (interface avec l'espace agricole)
- Densités différenciées en fonction des secteurs : moindre densité à proximité du tissu pavillonnaire, plus de densité en rapport avec les espaces verts communs
- Façade urbaine à valoriser en frange Sud
- Alignements d'arbres le long du chemin de Verlorone
- Plantation de haies bocagères en limite Est

Points clefs

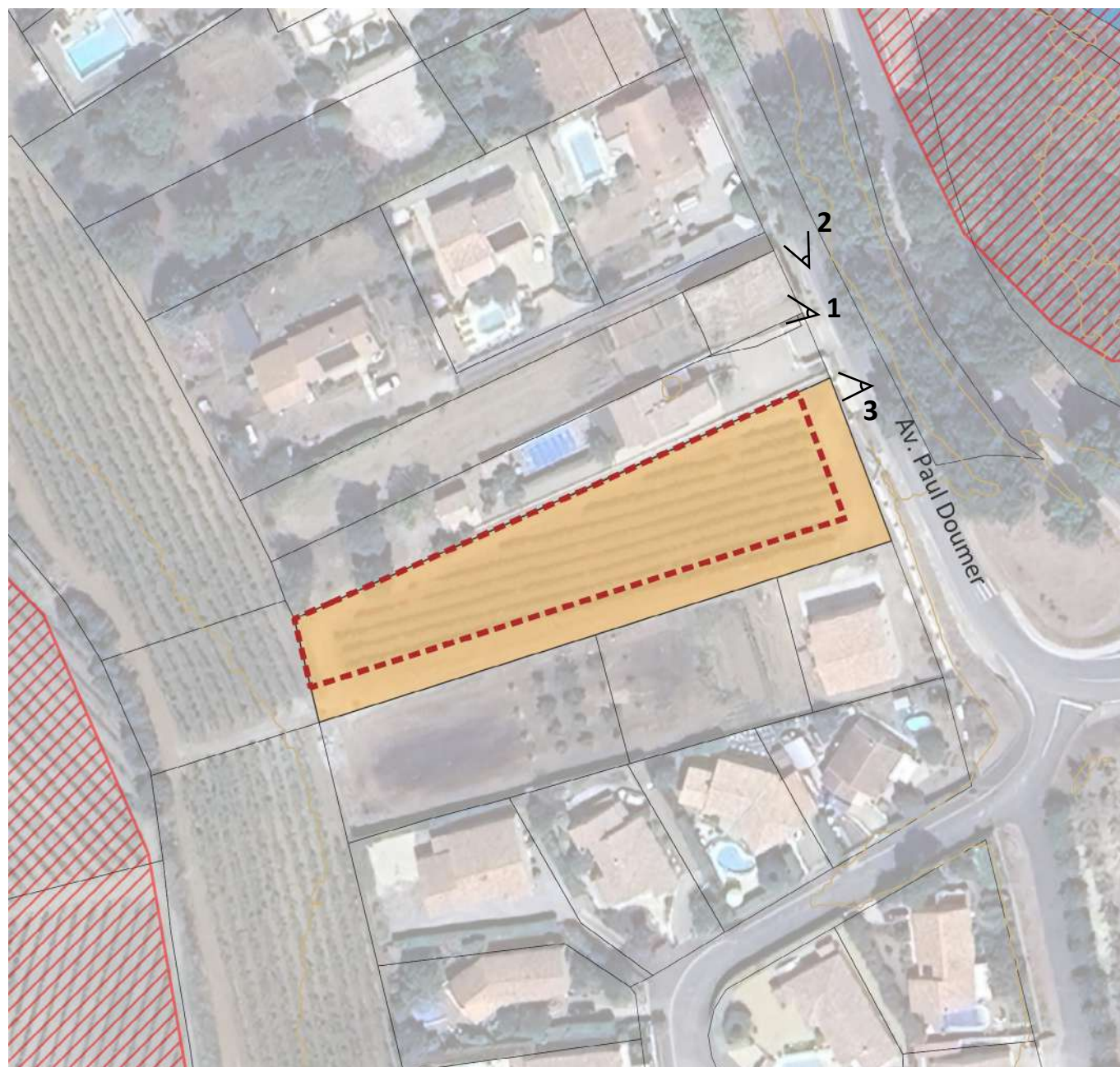
12 944 m²

21,5 lgts/ha

**Pôle
Périurbain**

1 AUa

OAP 39 : AVENUE PAUL DOUMER



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Risque inondation

PPRi

 PPRI Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

 Vignes

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Cours d'eau

ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU39- Avenue Paul Doumer* est situé au Sud du village de Pouzolles.

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

Paysage et contexte bâti

Le site correspond à une parcelle en lanière non construite au sein d'une bande déjà urbanisée entre l'avenue Paul Doumer à l'Est et des terres agricoles à l'Ouest.

Au Nord et au Sud, l'opération est limitrophe de tissus pavillonnaire. Une habitation occupe déjà l'angle Sud-Est et 2 nouvelles maisons seront édifiées prochainement au Sud.

L'ensemble de l'opération est entouré d'une clôture, et l'accès se fait par un portail (voir photo n°3).

Les tissus bâtis voisins sont dotés d'une densité moyenne relativement faible d'environ 12 logements/ha.

Réseau viaire et accès

Le site est accessible depuis l'avenue Paul Doumer (voir photo n°2). Cette route permet d'accéder au centre bourg de la commune au Nord et rejoint, au Sud, le rond-point situé en entrée de ville donnant sur la RD15 (Roujan- Espondeilhan).

Un chemin privatif doté des réseaux longe le site au Sud.

Services et commodités

Compte tenu de l'échelle du village, le centre avec ses équipements est facilement accessible à pied.

Trame verte et bleue

La parcelle est consacrée à la viticulture.

L'intérêt environnemental reste limité.



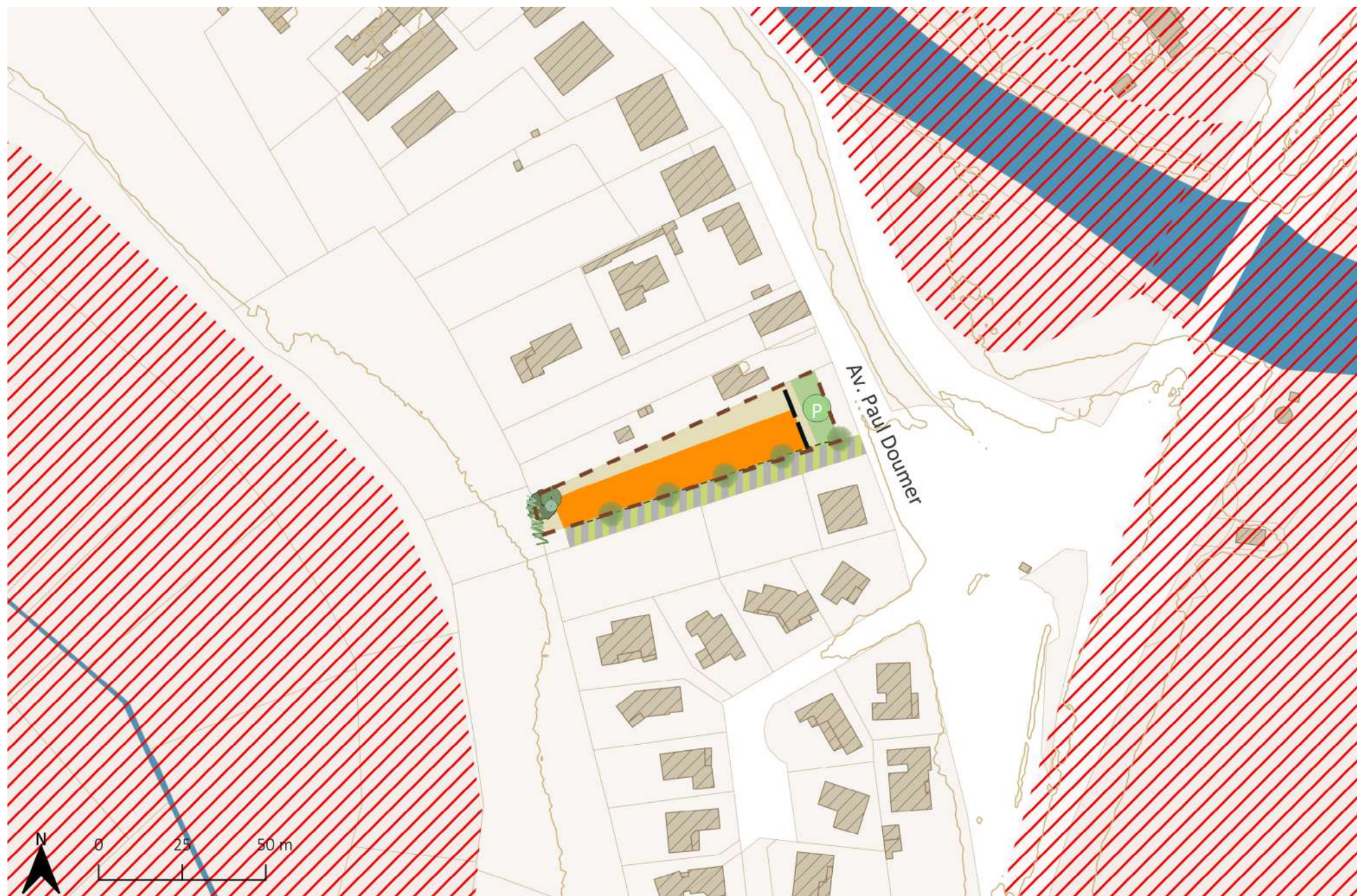
Photo n°1 : Limite Nord de l'opération



Photo n°2 : Avenue Paul Doumer vers le Nord



Photo n°3 : Entrée de l'opération



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération permettant de densifier le tissu bâti de la commune.

La localisation en frange de la tache urbaine appelle également une prise en compte de la relation à l'espace rural.

Programmation

Le site est prévu pour un usage résidentiel, avec une densité de minimum environ 16 logements par hectare, soit environ 3 logements. En raison du contexte bâti peu dense, constitué principalement d'habitations individuelles, l'opération privilégie cette typologie.

Maillage viaire et mobilités

L'impasse/chemin rural reste à aménager pour desservir l'opération.

Une zone de stationnement sera créée à l'entrée de l'opération.

Intégration paysagère et architecturale

La voirie sera bordée d'un alignement d'arbres, et une haie bocagère sera plantée le long de la limite Ouest, en lien avec l'espace agricole.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 16 logements/ha, soit environ 3 logements
- Vocation d'habitat

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin privatif à aménager

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'une haie bocagère en limite Ouest
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long de la nouvelle voie
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non en rapport avec le contexte
- Principe de valorisation d'une façade le long de l'avenue Paul Doumer

Points clefs

1579 m²

16 lgts/ha

**Pôle
Périurbain**

2AU

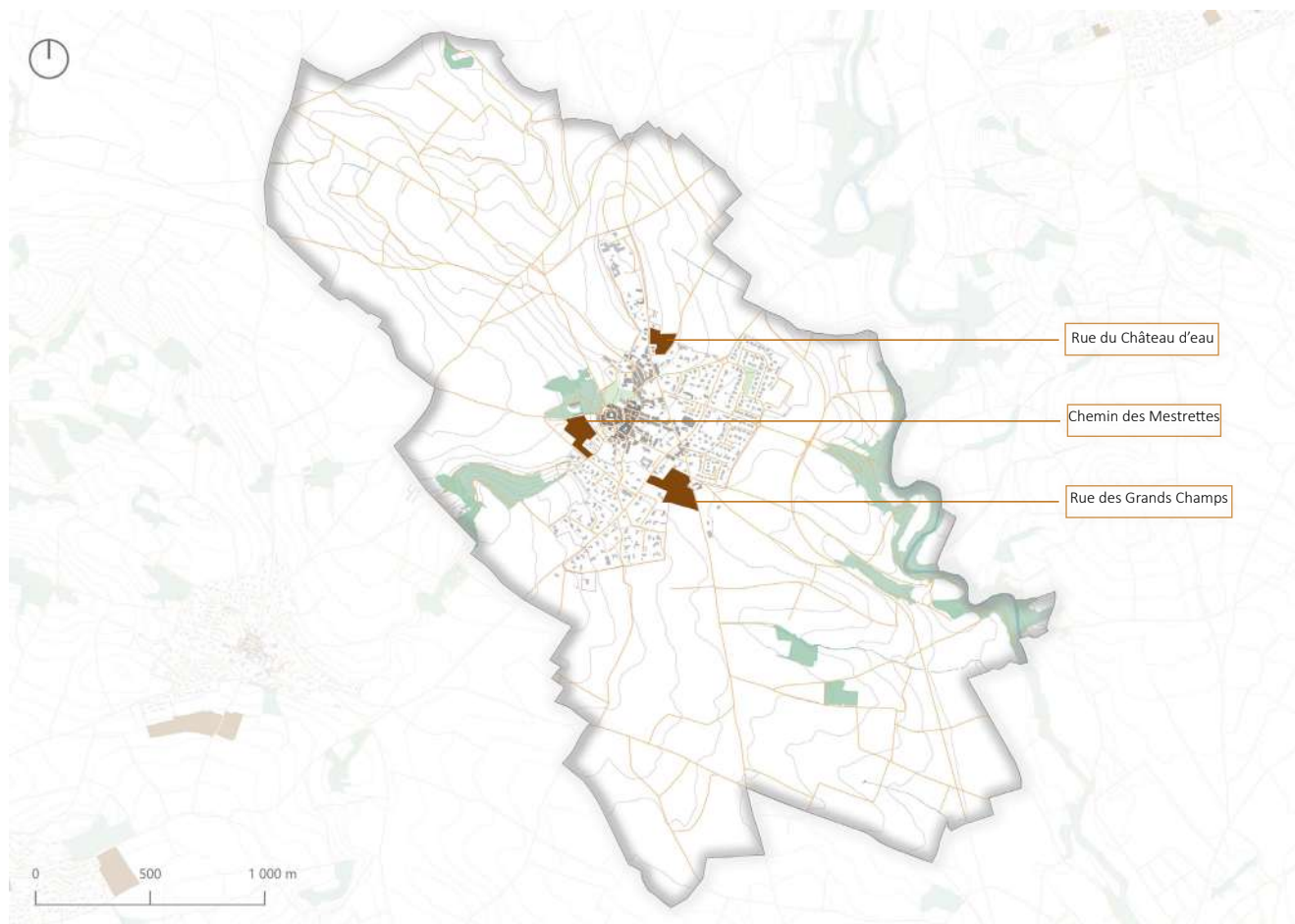
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Puimisson

Puimisson

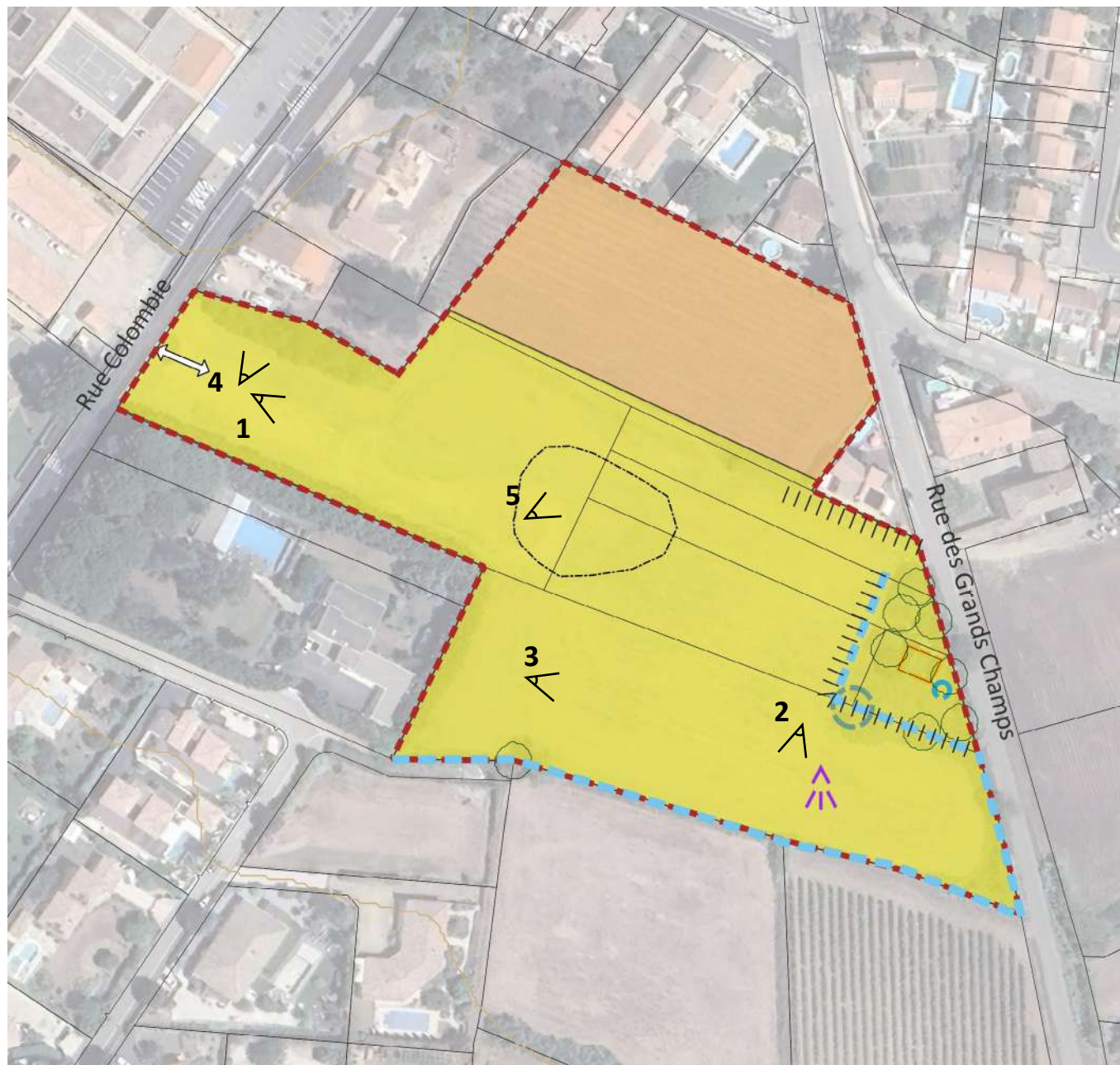


OAP 40 : Rue des Grands Champs *Numéro : AU40*
20 176 m² N° de parcelle : 10, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 692

OAP 41 : Chemin des Mestrettes *Numéro : AU41*
12 674 m² N° de parcelle : 380, 401, 402, 703

OAP 42 : Rue du Château d'eau *Numéro : AU42*
8 010 m² N° de parcelle : 429

OAP 40 : RUE DES GRANDS CHAMPS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCOT)

Vignes

Prairies

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Talus

Fossé - gestion aérienne des eaux pluviales

Dépression

Accès et mobilités

Accès existant

Trame Verte et Bleue (TVB)

Arbre

Secteur à enjeu environnemental

Zone à caractère humide

Ruine

Paysage et patrimoine

Point de vue



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU40 - Rue des Grands Champs est située en frange Sud du village.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec des équipements récents, en particulier l'école.

Elle est aussi l'occasion de proposer une offre urbaine diversifiée alors même que le développement de la commune a été freiné dans les dernières années du fait d'une problématique autour de l'Alimentation en Eau Potable.

Paysage et contexte bâti

L'emprise de l'opération, étendue, touche à différents contextes bâtis et paysagers :

- . l'Ouest, elle se trouve à proximité de projets récents situés de l'autre côté de la rue du Colombié : crèche, école et résidence seniors.

- . au Nord et au Nord-Est, elle jouxte un tissu bâti à dominante pavillonnaire mais du bâti plus ancien est observable long de la rue de l'Estacarde ou de l'autre côté de la rue des Grands Champs

- . au Sud-Ouest, l'urbanisation pavillonnaire est dominante avec des densités d'environ 5 logements par ha

- . au Sud-Est, le terrain est en relation directe avec l'espace rural (vignes)

Il faut noter la présence imposante d'une bâtisse donnant sur la rue du Colombié et dont la façade principale est tournée vers le projet.

Une maison est enclavée dans le site de projet côté rue des Grands Champs.

Enfin, une petite bâtisse en ruines est présente en frange Sud-Est. Elle occupe une partie du terrain qui est en contrebas par rapport au niveau général du site.

Le relief est globalement plat mais la rue du Colombié est située plus en hauteur. La différence de niveau

est rattrapée par une partie de terrain à faible pente côté Ouest.

Par ailleurs, une légère dépression est observable au centre du site (autour du bâti en ruines).

Un fossé drainant forme une limite au Sud-Est.

Réseau viaire et accès

Le terrain est délimité par deux voies :

- . à l'Ouest, par la rue du Colombié, artère structurante de Puimisson sur un axe Nord-Sud

- à l'Est, par la rue des Grands Champs. La circulation y est rare alors même qu'elle emprunte un tracé historique de la route Béziers-Bédarieux qui a été déplacé plus loin à l'Est avec la RD909.

Services et commodités

L'opération bénéficie de la proximité de la crèche et de l'école.

Elle a un accès facile à la RD909.

Trame verte et bleue

Des fossés sont présents le long des limites Sud et Est du site. Une végétation hydrophile associée est observable.

La végétation est essentiellement herbacée, plus ou moins haute en fonction de l'entretien des terrains.

La parcelle Nord est occupée par des vignes (photo n°2), tandis qu'à l'Ouest, la limite du site est marquée par des haies arborées monospécifiques.



Photo n°1 : Accès existant rue du Colombié



Photo n°2 : Vue sur les bergers et vignobles



Photo n°3 : Fossés délimitant la face Sud



Photo n°4 : Rue Colombie, parking de l'école



Photo n°5 : Terres viticoles





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

 Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif

 Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non

 Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)

 Espace privatif à maintenir en pleine terre

 Espace public

 Espace de transition

Maitrise des eaux pluviales

 Noüe paysagère à aménager

Maillage viaire et mobilités

 Carrefour à sécuriser

 Voirie de desserte

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Vue à préserver

 Haies bocagères à planter

 Alignement d'arbres à planter

 Plantations diverses à réaliser

 Principe d'alignement

 Perméabilité

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une nouvelle offre urbaine diversifiée à proximité d'équipements structurants (crèche et école notamment).

Programmation

La vocation du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 21,5 logements par hectare, soit environ 43 logements.

La programmation se veut mixte, tant au niveau du statut des logements (10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux) que de leurs typologies (maisons individuelles accolées ou non et habitat intermédiaire à l'exclusion du collectif).

Au centre du projet, un espace commun sera aménagé pour servir de lieu fédérateur aux habitants.

Le fossé drainant au Sud sera reprofilé pour former un bassin de rétention associé à une espace commun également.

Maillage viaire et mobilités

Le maillage mis en place voit la réalisation d'un barreau de circulation depuis la rue du Colombié jusqu'à la rue des Grands Champs avec un dédoublement pour passer de part et d'autre de la maison existante.

Les espaces de stationnement sont privilégiés en entrée Ouest, évitant un vis-à-vis de nouvelles constructions avec la bâtisse existante, et au centre du projet en lien avec l'espace commun.

Intégration paysagère et architecturale

Les espaces verts communs sont centrés sur des éléments de paysage existants :

. la partie médiane plus basse. Elle doit servir à accueillir un ensemble de fonctionnalités urbaines : espace vert fédérateur et récréatif, stationnement, éventuellement bassin de rétention paysager..

. le fossé en limite Sud. il est dilaté pour former une noue plutôt qu'un fossé avec un espace vert commun ou des jardins maraîchers qui le longerait de façon à optimiser un espace considéré comme potentiellement inondable et établir une interface qualitative avec l'espace agricole au Sud.

Des alignements d'arbres longent les voies.

Les bâtiments les plus proches des espaces verts sont des collectifs de façon à être à l'échelle de ces emprises relativement étendues.

Le long de la limite Nord, le bâti se veut en rapport avec le contexte existant de maisons individuelles.

En entrée Ouest, l'éventail des possibilités est laissé plus ouvert, l'essentiel étant de respecter une certaine densité sur rue.

La réhabilitation de la «ruine» reste possible sans obligation compte tenu de son état de dégradation.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Principes d'aménagement

- Obligation de réaliser une/des opérations d'ensemble - Urbanisation possible en 2 phases maximum

Programmation :

- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit 43 logements
- 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- Programmation à vocation résidentielle
- Espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :

- Barreau de desserte entre la rue du Colombié et la rue des Grands Champs
- Poches de stationnement plantées en entrée Ouest et à proximité de l'entrée Est

Intégration paysagère et architecturale :

- Traitement d'une interface entre l'espace à urbaniser et l'espace agricole : reprofilage du fossé en limite Sud, création d'un espace commun et/ou de jardins maraîchers
- Création d'un espace vert central
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies
- Densités les plus fortes à proximité des espaces verts communs
- Densités les plus faibles en limite Nord en rapport avec le tissu limitrophe à dominante de maisons individuelles
- Principe de perméabilité des tissus permettant d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Points clefs

**20 176
m²**

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUb

OAP 41 : CHEMIN DES MESTRETTES



Photo n°1 : Vue depuis le chemin du Rec de l'Hort



Photo n°2 : Chemin entre les 2 terrasses hautes



Photo n°3 : Vue de la terrasse basse

ETAT DES LIEUX

La zone AU41 - *Chemin des Mestrettes* est située en frange Ouest du centre ancien de Puimisson. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec celui-ci.

Paysage et contexte bâti

Le terrain est divisé en trois terrasses qui étaient occupées historiquement par des jardins. Elles correspondent au versant Ouest de la colline sur laquelle le château et le centre ancien se sont implantés au Moyen-Age. Relativement abrupt, ce versant n'a pas été urbanisé jusqu'à présent alors que le développement urbain de Puimisson se réalisait progressivement en direction de l'Est et de la voie reliant Béziers à Bédarieux.

Chaque terrasse est dotée d'une configuration spécifique :

- . au Nord, la plus étendue et la plus proche du centre est en pente légère. Elle est surélevée par rapport à la rue des Farinettes qui longe le terrain au Nord-Ouest. De l'autre côté de cette voie se trouve des bâtiments anciennement annexes du château. Assez imposants, le fait qu'ils soient en contrebas par rapport au terrain, réduit leur impact visuel. La façade présentée sur la rue est peu ouverte.

- . en partie intermédiaire, la terrasse est desservie en frange Nord par un chemin cadastré non aménagé et non carrossable

- . en partie basse, la terrasse est directement accessible depuis le chemin du Rec de l'Hort. Elle est séparée de la terrasse intermédiaire par un fossé.

Le dénivelé permet des vues relativement ouvertes sur des lointains en direction du Sud-Ouest. La vue sur le château et le bâti qui l'entoure au Nord-Est est

omniprésente.

Au Sud et au Sud-Est, dans des secteurs plans ou avec des pentes moins marquées, le tissu pavillonnaire s'est développé avec un intérêt architectural très limité.

Réseau viaire et accès

Le site est délimité par 3 voies :

- la rue des Farinettes au Nord qui donne accès au centre village (photo n°5)
- le chemin du Rec de l'Hort et le chemin de Mestrettes au Sud (photo n°3). L'accès est plus direct vers le réseau des axes structurants du village en partie Est du tissu bâti.

Le site est traversé par le chemin des Mestrettes (photo n°2) mais sa largeur et son absence d'aménagement apparaissent potentiellement problématiques.

Services et commodités

Implanté à proximité immédiate du centre-bourg, le site offre un accès direct ses services, commerces et équipements.

Il est proche de la station d'épuration environ 50m plus à l'Ouest.

Trame verte et bleue

Des ruptures physiques (talus, chemin, fossé) divisent le site en trois sections distinctes.

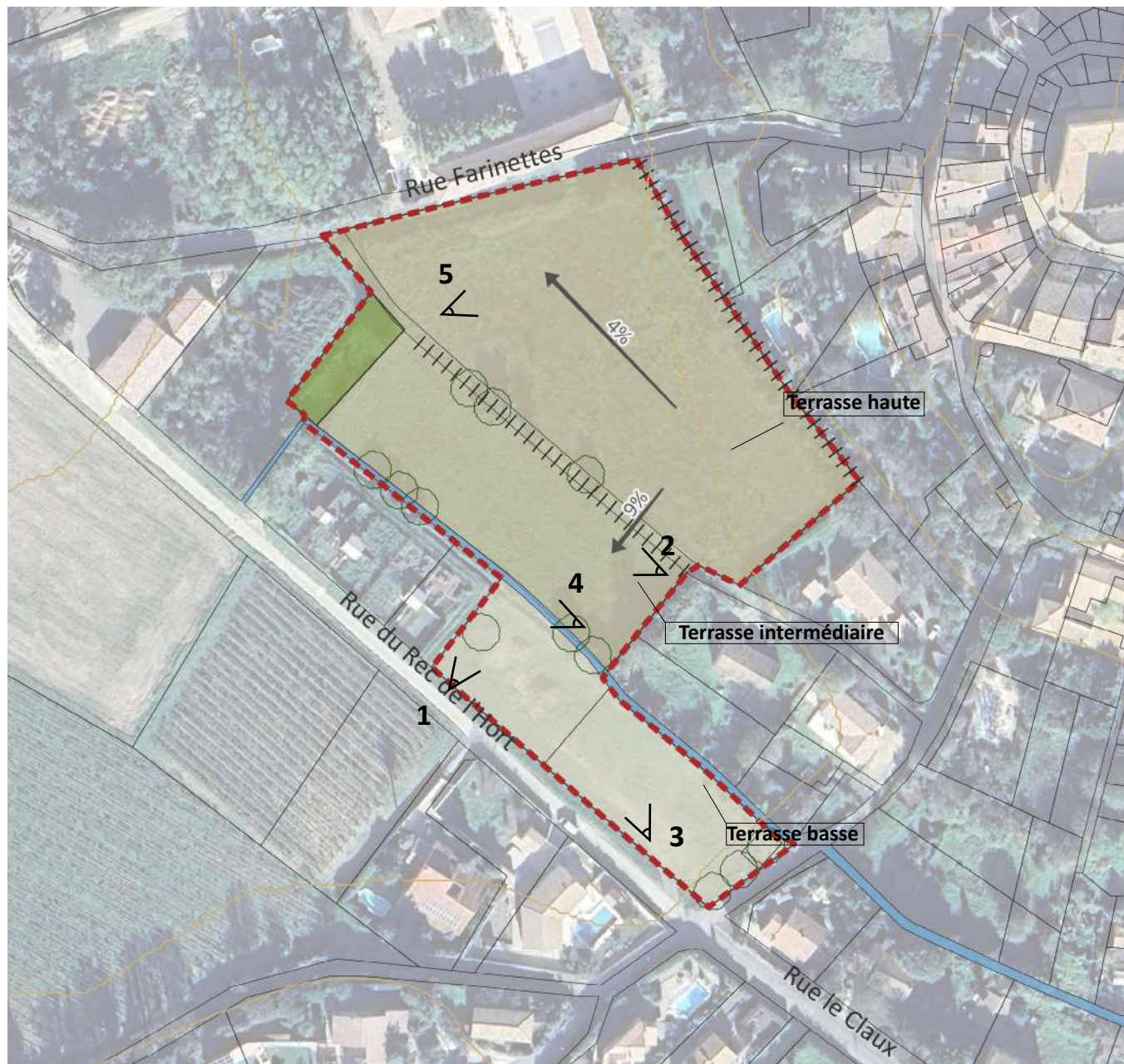
Des haies délimitent le périmètre Nord de l'opération et le terrain est occupé par quelques petits arbustes. La terrasse la plus basse garde des traces de jardins maraîchers.



Photo n°4 : Fossé séparant les terrasses basses



Photo n°5 : Rue des Farinettes



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

- Terrains vagues et friches urbaines
- Friches
- Garrigues, pelouses et milieux naturels ouverts

Topographie

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

Trame Verte et Bleue (TVB)

- Cours d'eau
- Arbre



0 25 50 m



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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 tampon
-  Espace commun végétalisé
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Carrefour à sécuriser
-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Arbre à préserver
-  Plantations diverses à réaliser

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier le centre village de la commune.

Programmation

La vocation du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 21,5 logements par hectare, soit 27 logements.

Considérant le contexte bâti peu dense et composé d'habitations individuelles, l'opération sera composée de logements individuels et éventuellement intermédiaires. Une part de logements sociaux est à prévoir.

Au Nord, sur la terrasse la plus large, un espace commun sera aménagé.

Le caractère indépendant des terrasses mène à donner la possibilité de mettre en œuvre 3 opérations d'ensemble spécifiques.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera aménagée au Nord pour assurer l'accès à l'intérieur de l'îlot (terrasse haute).

Le chemin des Mestrettes nécessitera un élargissement et un réaménagement pour l'accès à la terrasse intermédiaire. Une voie de desserte desservira le Sud de l'opération partant de la Rue du Rec de l'Hort pour rejoindre la Rue Farinettes en passant par le chemin des Mesrettes.

Ces deux voies créées seront connectées par un cheminement doux.

La terrasse basse est directement accessible depuis la rue du Rec de l'Hort.

Le stationnement visiteur sera prévu au niveau de la terrasse haute.

Intégration paysagère et architecturale

Le dessin des terrasses existantes est préservé, de même que les talus et le fossé.

Un espace vert planté au Nord de la terrasse haute permet de garder une distance et de mettre en valeur la terrasse suivante en direction du centre.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une/des opérations d'ensemble -
- Urbanisation possible en 3 phases maximum

Programmation :

- Vocation résidentielle
- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit 27 logements

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin de Mestrettes à recalibrer et à aménager
- Sécurisation à réaliser pour les accès sur la rue des Farinettes
- Impasse à créer pour desservir la terrasse haute
- Poches de stationnement plantées

Intégration paysagère et architecturale :

- Préservation de l'intégrité des terrasses, des talus et du fossé existant
- Création d'un espace vert commun au Nord de l'opération
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non
- Plantation d'alignements d'arbres de haute tige le long des voies

Points clefs

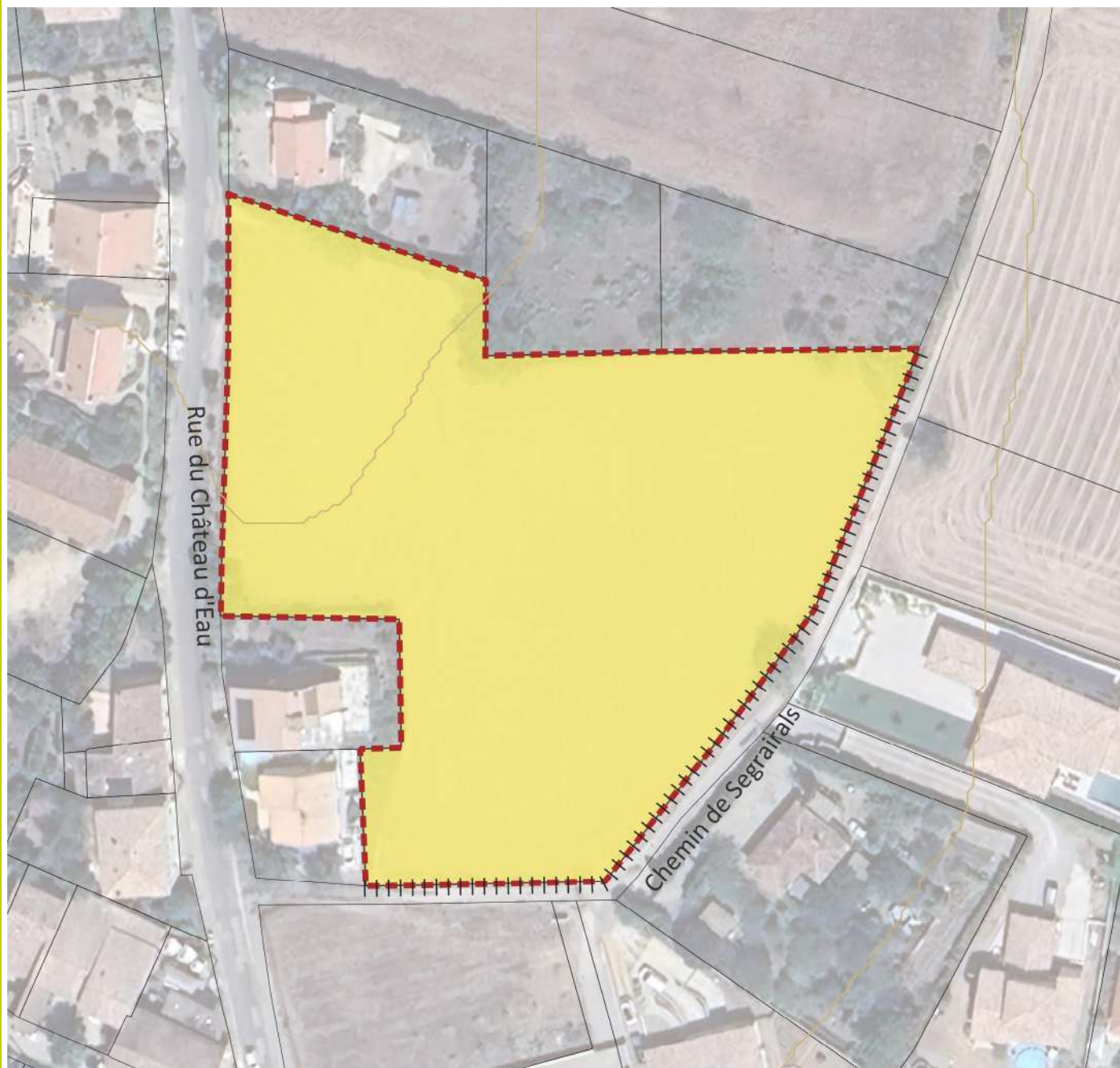
**12 674
m²**

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

OAP 42 : RUE DU CHÂTEAU D'EAU



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Autres cultures annuelles

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Talus



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU42 - Rue du Château d'Eau est située à l'entrée de ville Ouest de la commune de Puimisson. 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

Situé au Nord de la commune, le site s'intègre parfaitement au paysage constitué de maisons individuelles. A l'Est, il est bordé par un talus varié. Au Nord-Est, le site s'ouvre sur un paysage agricole (photo n°4).

Réseau viaire et accès

Ce site est implanté le long de la rue du château d'eau, une artère essentielle pour la commune qui relie Puimisson à la D909. Du Sud à l'Est, le site est bordé par le chemin Segrairals.

Services et commodités

Situé perpendiculairement à la Rue de la République, le site est à proximité des services ainsi qu'au centre-bourg abritant divers commerces.

Trame verte et bleue

On note la présence d'un alignement de vieux mûriers très intéressants pour la faune associée aux vieux arbres (insectes saproxyliques, petits mammifères voire oiseaux et chauves-souris cavicoles) le long de la rue du Château d'eau. Ces arbres sont hors emprise mais devront être protégés pendant le chantier (risque de dégradations lors de la circulation des engins). Les arbres situés en bordure nord devront également être protégés (gros figuier notamment).

Les fossés bordant le site contribuent à la fonctionnalité de la trame bleue et peuvent servir de lieux de reproduction pour des amphibiens (tous protégés) et insectes liés aux milieux humides (libellules notamment).



Photo n°1 : Parcelle 956



Photo n°2 : Vue sur la parcelle 864 depuis la parcelle 508



Photo n°4 : Vue sur le talus



Photo n°3 : Parcelle 510



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°3)
-  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
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

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

-  Principe d'alignement
-  Perméabilité

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans la densification du secteur nord de la commune de Puimisson 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. Des logements intermédiaires seront implantés à l'entrée du site, en respectant un alignement du bâti avec les constructions existantes. Ce choix permet une transition harmonieuse entre le nouveau quartier et le tissu urbain actuel, renforçant l'intégration visuelle et architecturale du projet. Ces logements seront accompagnés d'une zone annexe pouvant accueillir des extensions potentielles ou des terrasses. Une densité de minimum environ 21,5 logements par hectare est attendue, soit environ 17 logements. Il sera nécessaire de tenir compte de l'alignement des habitations avoisinantes afin d'assurer une continuité harmonieuse entre le projet et le cadre existant.

Le programme se veut mixte avec la création de logements sociaux : 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte sera aménagée pour desservir une placette. Elle relira la rue du Château d'Eau au chemin Segrairals. Un stationnement en bordure de route sera prévu le long de cette voie, ainsi qu'un espaces de stationnement privé dédiés aux habitants et aux visiteurs.

Insertion paysagère et architecturale

La voirie sera embellie par un alignement d'arbres. À l'Ouest du site, une haie arborée délimitera le talus. L'alignement d'arbres existant devra être maintenu.

Un espace public sera aménagé en accompagnement de la placette, créant ainsi un lieu commun pour les résidents.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit 17 logements
- 10% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 10% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- Vocation résidentielle
- Espaces communs végétalisés

Maillage viaire et mobilités :

- Connexion entre la rue du Château d'eau et le chemin de Segrairals

Intégration paysagère et architecturale :

- Place centrale végétalisée
- Bâtiments le long de la limite Ouest en rapport avec le tissu limitrophe (maisons de ville de faubourg)
- Alignement d'arbres le long des voies
- Haies bocagères à planter en limites Nord et Est

Points clefs

8 010 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

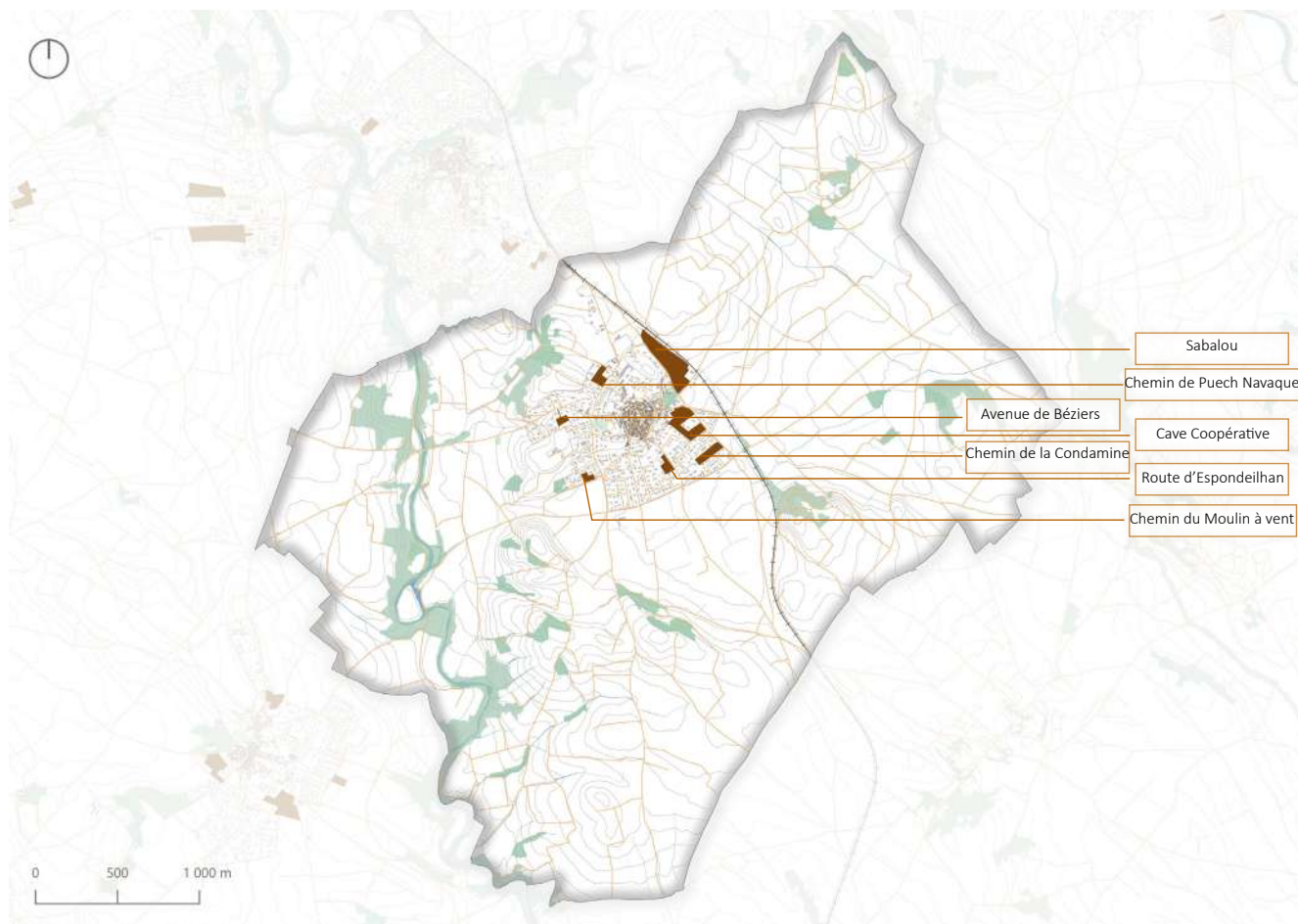
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Puissalicon

Puissalicon



OAP 43 : Cave Coopérative Numéro : AU043

20 806 m² N° de parcelle : 1048, 1881, 2102

OAP 44 : Chemin de la Condamine Numéro : AU044

8 603 m² N° de parcelle : 2456, 2455, 2072, 2073

OAP 45 : Chemin de Puech Navaque Numéro : AU045

6 690 m² N° de parcelle : 546, 551, 552

OAP 46 : Avenue de Béziers Numéro : AU046

3 134 m² N° de parcelle : 1042, 1043

OAP 47 : Chemin du Sabalou Numéro : AU047

39 161 m² N° de parcelle : 523, 520, 526, 527

OAP 48 : Route d'Espondeilhan Numéro : AU048

5172 m² N° de parcelle : 1897

OAP 49 : Chemin du Moulin à Vent Numéro : AU049

3 111 m² N° de parcelle : 1030, 1031, 1032, 1033, 1035, 1036

OAP 43 : CAVE COOPÉRATIVE



Photo n°1 : Mur donnant sur le Cami de Pézenas



Photo n°2 : Vue sur le château



Photo n°3 : Voie d'accès à une habitation

ETAT DES LIEUX

La zone AU043- Cave Coopérative est située à l'intérieur du tissu bâti de Puissalicon.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa localisation à proximité du coeur du bourg et dans le renouvellement urbain du site de l'ancienne cave coopérative. Elle doit permettre la densification de ce secteur entre tissu ancien et extensions récentes à dominante pavillonnaire.

Paysage et contexte bâti

La partie Nord de l'emprise de l'OAP correspond au site de l'ancienne cave coopérative de Puissalicon. Sa démolition a entraîné la création d'une opportunité foncière déterminante pour la commune.

Ce site jouxte 2 terrains limitrophes ayant un usage agricole résiduel dans un contexte largement bâti. La réunion des 3 terrains, en forme de C, donne la configuration particulière de l'emprise de l'OAP.

La vue est ouverte en direction du centre ancien et de son château à l'Ouest (photo n°2).

L'emprise se situe dans un secteur de transition entre un tissu bâti ancien et des extensions pavillonnaires récentes impliquant des vues aux ambiances contrastées.

Un mur haut de soutènement en pierre longe en partie le site au Nord (photo n° 1).

La topographie connaît une légère pente de l'Ouest vers l'Est.

Réseau viaire et accès

Le site se trouve à la sortie Est du centre historique de la commune. Il est longé au Nord par le Cami de Pézenas et au Nord-Est par le Chemin de la Condamine. Celle-ci offre un accès à une sortie/entrée de la commune par la Route de Prade.

Un accès traverse l'emprise de l'OAP pour desservir une habitation existante (photo n°3).

Services et commodités

L'école publique de Puissalicon est située entre la Promenade et la rue de la Condamine à l'Ouest du terrain de l'OAP. Celui-ci est en «second rideau» par rapport à cette voie.

Les quelques services présents dans le centre ancien sont rapidement accessibles à pied.

L'opération est relativement proche de Magalas.

Trame verte et bleue

Un alignement d'arbres double le mur en pierre le long de la rue au Nord. Il est situé en position dominante par rapport au terrain qui est de niveau avec les voies publiques. Des haies sont présentes en limite des parcelles d'habitations au milieu de l'opération; elles ne présentent cependant pas un grand intérêt écologique.

Le site de l'ancienne cave coopérative a été peu à peu recolonisé par une végétation pionnière qui offre des ressources pour la faune locale. L'enjeu reste faible cependant. Les parcelles identifiées en «prairie» (1,1ha) correspondent à des terres agricoles présentant un fort potentiel agronomique. Leur occupation par de la prairie est récente, l'intérêt du site pour la biodiversité est donc relativement faible.

ELEMENT DE DIAGNOSTIC



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

-  Terrains vagues et friches urbaines
-  Prairies

Topographie

-  Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Arbuste
-  Alignement d'arbres
-  Haie arborée

Paysage et patrimoine

-  Point de vue

Type de muret

-  Mur haut en pierre





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif
-  Typologie 3 : Emprises maximales de constructions dédiées à des maisons individuelles accolées ou non
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°3)
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace commun végétalisé
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

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

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Alignement d'arbres existant
-  Alignement d'arbres à planter
-  Plantations diverses à réaliser
-  Principe d'alignement
-  Perméabilité
-  Mur haut en pierre

Topologie

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier le centre bourg de la commune et de diversifier l'offre en logements en profitant de la proximité d'équipements structurants.

Programmation

Le caractère stratégique de l'aménagement de ce secteur amène à proposer une densité d'environ 25 logements par hectare (soit environ 52 logements) du fait d'une construction relativement dense associée au besoin d'espaces extérieurs structurants et fédérateurs généreux.

Des logements sociaux sont à programmer : 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux.

Le bâti en accroche des voies existantes est à envisager de façon dense en privilégiant de petits immeubles collectifs reprenant les volumétries existantes des maisons vigneronnes (R+2).

En parties Ouest et Sud, afin d'établir la transition avec le tissu pavillonnaire, le bâti est dédié à l'habitation individuelle, accolée ou non.

Au Nord de la parcelle, un vaste espace commun planté est développé en accompagnement de l'urbanisation.

Plusieurs espaces de stationnement seront à aménager, notamment en rapport avec cet espace commun.

Maillage viaire et mobilités

La desserte automobile principale se fait en suivant la forme du C et en envisageant des dessertes unilatérales ou bilatérales en fonction de la largeur de l'emprise.

Une autre desserte se fait à l'angle Nord-Ouest de façon à ouvrir le quartier sur le centre ancien.

Un accès est maintenu à la maison existante au milieu de l'opération.

Hors OAP, un emplacement réservé, à l'Ouest, de 3m de largeur, doit permettre à terme de rejoindre la rue de la Condamine, et, de ce fait, l'école également, plus directement depuis le nouveau quartier.

Insertion paysagère et architecturale

2 principes structurent l'aménagement du quartier :

. le maintien d'un large espace ouvert offrant des vues sur le centre ancien en partie Nord-Ouest. Cet espace ouvert est destiné à accueillir des fonctionnalités urbaines : espaces verts récréatifs, stationnement...

. la définition d'une accroche à l'espace urbain et au tissu bâti ancien existant. Celle-ci s'opère en prévoyant un bâtiment collectif (R+2) à l'alignement sur le Cami de Pézenas au Nord en continuité avec le mur existant. Hors l'implantation de ce bâtiment (en peigne pour s'ouvrir vers l'intérieur du quartier), le mur et l'alignement d'arbres sont préservés.

En accroche du chemin de la Condamine à l'Est, un autre bâtiment collectif (R+1 ou R+2) est prévu afin d'être à l'échelle de l'importance de la voie.

Les maisons individuelles à l'Ouest et au Sud assurent la continuité avec le tissu pavillonnaire environnant. Entre les typologies des bâtiments collectifs et des bâtiments unifamiliaux peuvent se développer des typologies formant une transition.

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

Le stationnement est prévu dans des poches dédiées plutôt que le long des voies.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble pouvant se déployer en 2 phases maximum

Programmation :

- Densité d'environ 25 logements/ha, soit 52 logements
- 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- Programmation mixte
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Création d'une nouvelle voie réalisant une boucle donnant sur le chemin de la Condamine avec des dessertes unilatérales ou bilatérales suivant les secteurs
- Accès depuis le centre ancien par une voie au Nord-Ouest donnant sur le Cami de Pézenas
- Desserte d'une habitation existante au milieu de l'opération à assurer
- Création de poches de stationnement plantées
- Possibilité de connexion avec l'emplacement réservé destiné à rejoindre à terme la rue de la Condamine (cheminement doux)

Intégration paysagère et architecturale :

- Maintien d'une ouverture visuelle en direction du château par la présence d'un espace commun
- Implantation d'un collectif à l'alignement avec le Cami de Pézenas avec implantation en peigne par rapport à celui-ci
- Préservation des arbres d'alignement et du mur existant le long du Cami de Pézenas (hors impact du nouveau bâtiment à l'alignement sur la voie)
- Principe de perméabilité des tissus permettant d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Points clefs

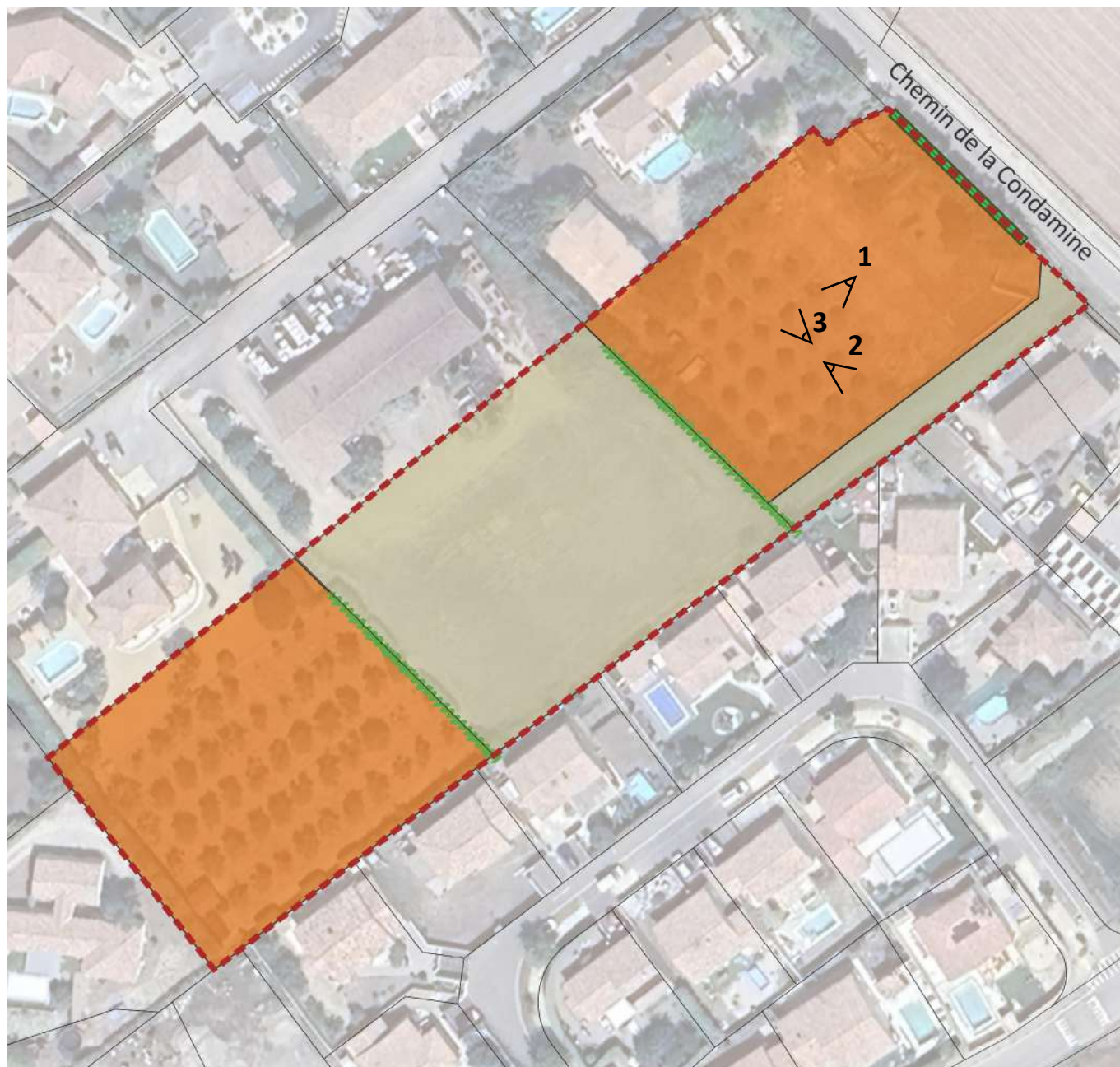
20 806
m²

25 lgts/ha

Pôle local

1AUa

OAP 44 : CHEMIN DE LA CONDAMINE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Vergers, oliveraies et petits fruits

 Friches

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Haie basse

 Haie arborée



ETAT DES LIEUX

La zone AU044 - Chemin de la Condamine est située à l'intérieur d'un tissu pavillonnaire, à l'Est du centre ancien de Puissalicon. Elle doit permettre la densification d'un secteur à dominante résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Le relief du terrain est relativement plat. Il n'existe pas de point de vue remarquable compte tenu du contexte d'urbanisation diffuse.

La seule ouverture visuelle possible se fait en direction de l'Est et des terres agricoles en limite de tache urbaine.

L'emprise de l'OAP s'appuie sur un foncier morcelé en 3 bandes / parcelles correspondant à l'arrière de bâtiments situés en frange Nord : 2 villas et un domaine viticole.

Hors bâtiment viticole, la densité est d'environ 2 logements/ha soit 10 fois moins que celle attendue par le SCOT (22 logements/ha). Les lotissements proches ont des densités de 10 à 15 logements par ha.

Réseau viaire et accès

Les terrains sont normalement accessibles depuis l'impasse privée qui dessert les 3 bâtiments situés au Nord.

Néanmoins, un accès «autonome» est possible depuis le chemin de la Condamine à l'Est. Cette possibilité a déjà été prévue pour 2 des terrains (photo n°1) :

. Un portail s'ouvre dans un mur de clôture tronqué pour accéder à l'arrière de la parcelle la plus proche de la voie.

. Un accès longe la limite Sud pour desservir l'arrière du domaine viticole, sans qu'il y ait encore d'aménagement réalisé.

Services et commodités

Même si le projet se situe presque à l'extrémité Est de la tache urbaine, l'échelle de Puissalicon permet d'envisager une accessibilité facile au centre et à ses équipements (école notamment) à pied.

L'opération est également relativement proche de la gare de Magalas.

Trame verte et bleue

2 des 3 terrains sont plantés d'oliviers.

Une haie est présente le long de la route. Des haies séparent également les terrains dans le sens transversal. Ces haies ne présentent cependant qu'un faible intérêt écologique (celle sur la route, notamment, est majoritairement composée de Canne de Provence).



Photo n°1 : Entrée terrains côté chemin de la Condamine



Photo n°2 : Chemin de la Condamine



Photo n°3 : Chemin de la Condamine en direction du centre bourg



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUI

 Périmètre de l'OAP

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

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

 Placette de retournement

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Haies bocagères à planter

 Alignement d'arbres à planter

 Plantations diverses à réaliser

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un quartier pavillonnaire et optimiser ainsi le foncier de grandes parcelles sous-utilisées.

Programmation

La vocation du site est essentiellement résidentielle. La densité prévue est d'environ 15 logements par ha (soit environ 13 logements) afin de rester en accord avec le contexte.

Le bâti, composé de maisons individuelles accolées ou non, viendra s'inscrire le long de la voie de desserte.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en impasse sera à créer depuis le chemin de la Condamine et longera la limite Sud des terrains.

Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres accompagne la voie de desserte et un espace vert commun prolonge la placette de retournement.

L'opération reste scandée par les haies transversales restaurées en les replantant d'essences locales.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble - Urbanisation possible en 3 phases maximum (ordre imposé depuis le chemin de la Condamine)

Programmation :

- Vocation dominante d'habitat
- Densité d'environ 15 logements par ha, soit environ 13 logements

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte en impasse le long de la limite Sud depuis le chemin de la Condamine

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'un alignement d'arbres le long de la voie
- Maintien des haies transversales existantes

Points clefs

8 603 m²

15 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 45 : CHEMIN DE PUECH NAVAQUE



ETAT DES LIEUX

La zone AU045 - Chemin de Puech Navaque est située au Nord-Ouest de la tache urbaine du village de Puissalicon.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre bourg. Elle doit permettre la densification d'un secteur pavillonnaire à vocation résidentielle.

Paysage et contexte bâti

Le terrain présente un relief relativement plat et ne propose pas de perspectives particulièrement remarquables dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire.

Au Nord, le site est en relation presque directe avec l'espace rural (photo n°3).

Les tissus pavillonnaires proches ont des densités variables en fonction des opérations, d'environ 6 à 15 logements par ha.

Réseau viaire et accès

Le site est accessible par la route des Lauriers (photos n°1 et n°2) à l'Est et le chemin de Puech Navaque au Nord.

Services et commodités

L'échelle de Puissalicon rend relativement proche l'ensemble des équipements et services présents dans le centre bourg (école notamment).

L'opération se trouve à proximité de Magalas.

Trame verte et bleue

Des haies bordent la route des Lauriers ainsi que le périmètre Sud; cette dernière est identifiée dans la trame verte et bleue du PLUi et fait l'objet d'un classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Le Nord du secteur est occupé par une friche qui a évolué en fourré diversifié suite à l'abandon de la culture de la vigne. Ce dernier présente un intérêt modéré pour la biodiversité : zone de nourrissage pour de nombreuses espèces et possiblement de reproduction. On note cependant que la parcelle est régulièrement traversée par des engins agricoles pour accéder à la partie Sud de la zone. Il y a donc un dérangement assez important qui réduit l'usage de cette parcelle comme zone de reproduction par les oiseaux notamment. L'enjeu est donc considéré comme globalement faible.



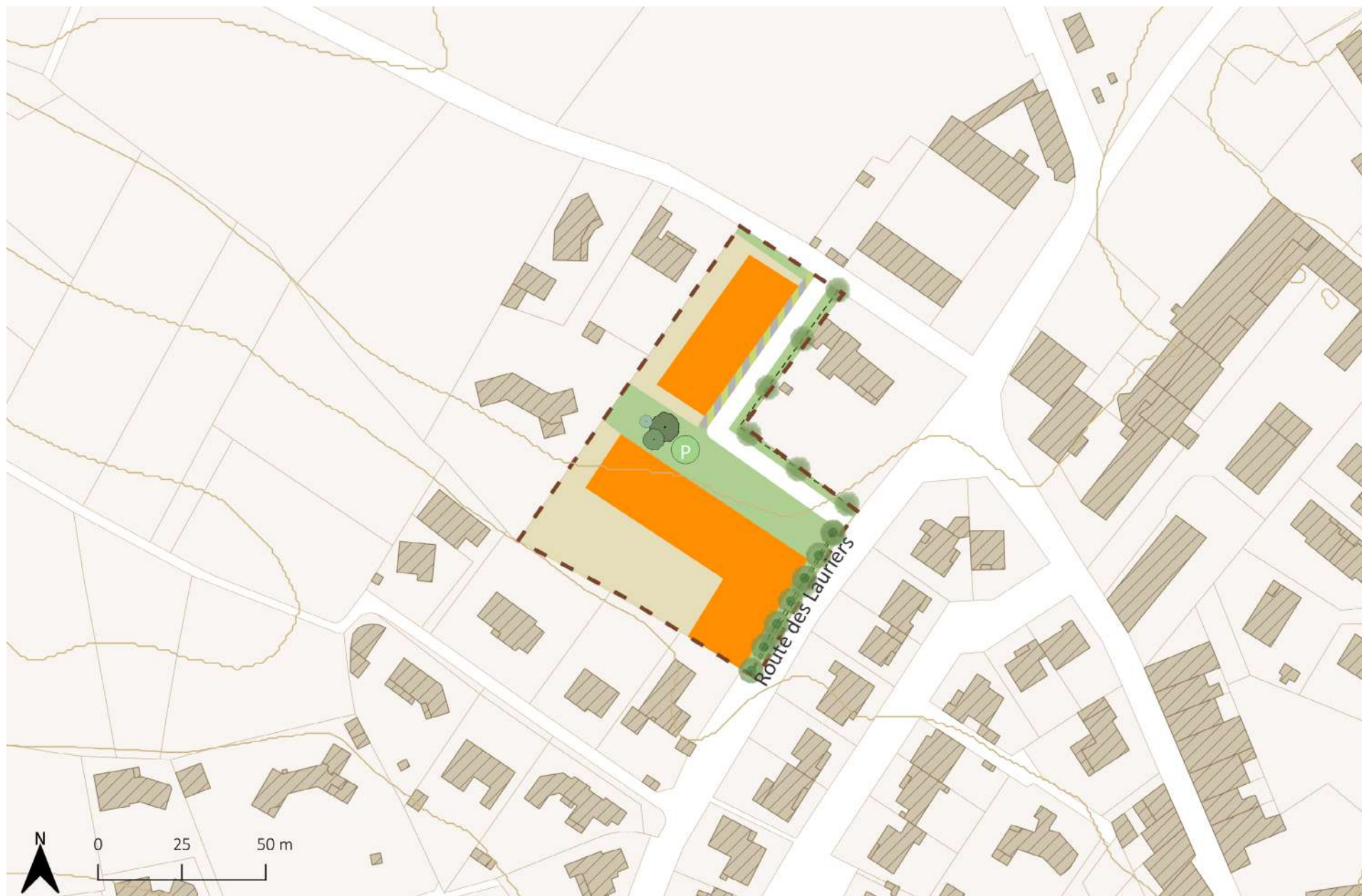
Photo n°1 : Route des Lauriers



Photo n°2 : Accès par la route des Lauriers



Photo n°3 : Chemin de Puech Navaque



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Alignement d'arbres existant

 Alignement d'arbres à planter

 Plantations diverses à réaliser

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

La vocation du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 20 logements par hectare, soit environ 13 logements.

Considérant le contexte bâti, l'opération reprendra le principe de mise en place de maisons individuelles, la densité attendue tendant néanmoins à encourager le fait qu'elles soient accolées plutôt que pavillonnaires.

Au centre de la parcelle, un espace public sera développé pour servir d'espace commun aux résidents.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte connectera le chemin de Puech Navaque à la route des Lauriers.

Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres accompagne de part et d'autre la voie créée de manière à la qualifier et à créer de l'ombrage.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble (1 phase)

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité d'environ 20 logements par ha, soit environ 13 logements
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Boucle de desserte reliant le chemin de Puech Navaque et la route des Lauriers

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres le long de la voie

Points clefs

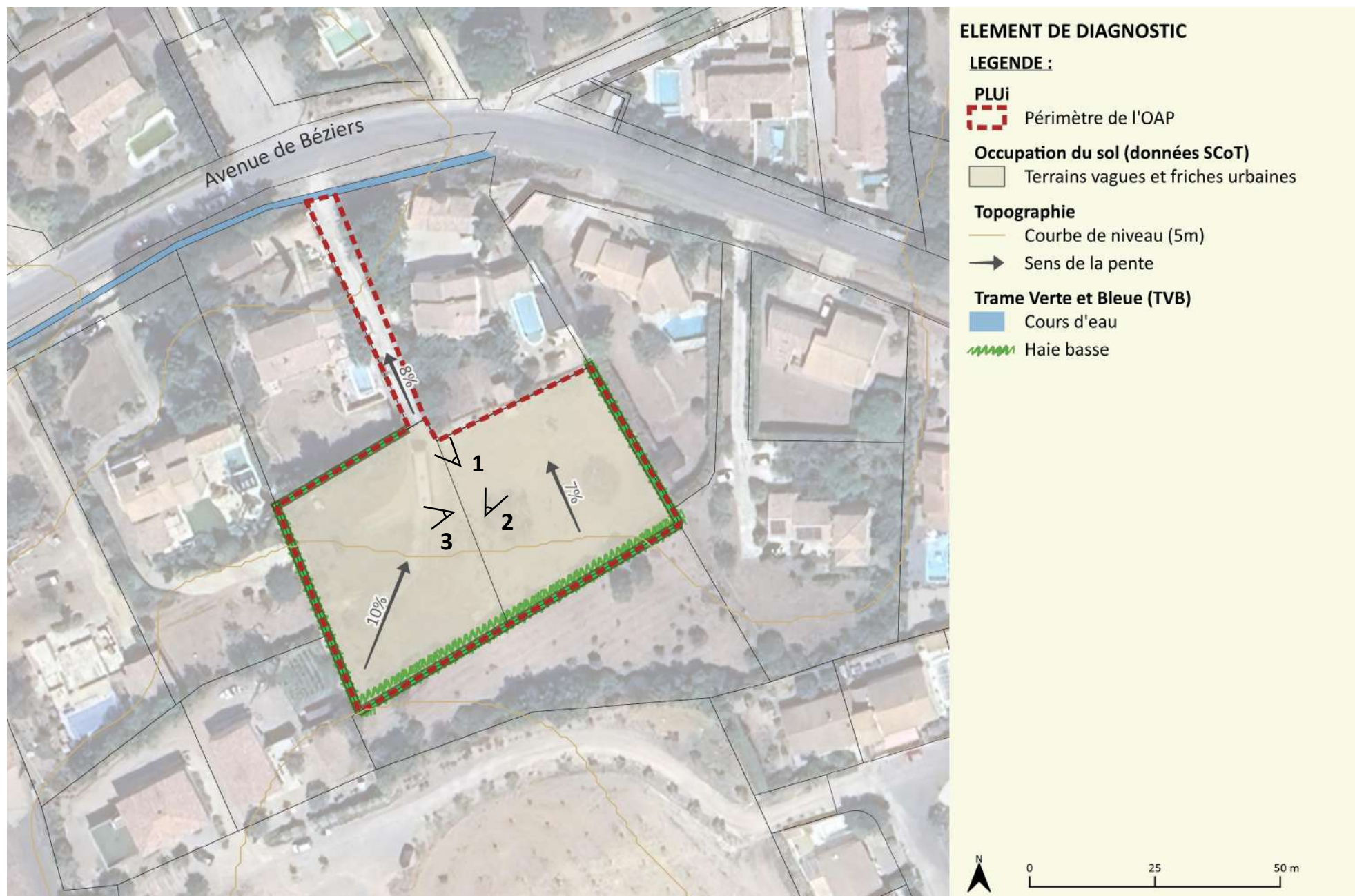
6 690 m²

20 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

OAP 46 : AVENUE DE BEZIERS



ETAT DES LIEUX

La zone AU046 - de l'Avenue de Béziers est située en frange d'un tissu pavillonnaire à l'Ouest du bourg de Puissalicon. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre et ses services et équipements. Le contexte est résidentiel.

Paysage et contexte bâti

Le terrain est marqué par une pente affirmée du Sud au Nord sans offrir de point de vue particulièrement remarquable dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire.

Bien que le paysage relève d'une ambiance périurbaine, il s'ouvre vers le Sud sur une parcelle non construite, même si un chemin d'accès à une maison est visible.

Réseau viaire et accès

Le site se trouve en second rideau d'urbanisation par rapport à l'avenue de Béziers.

Il est accessible par une allée entre 2 terrains urbanisés.

Services et commodités

L'opération bénéficie de la proximité du centre du village.

Magalas est facilement accessible.

Trame verte et bleue

Des haies sont présentes sur la plus grande part du périmètre de l'opération.

Au Nord, une haie arborée marque la limite parcellaire avec une habitation tandis qu'à l'Ouest, aucune haie n'est présente. La haie en bordure Est est très «artificielle» et ne présente aucun intérêt pour la biodiversité locale. La haie arborée au Nord, et la haie buissonnante au Sud, par contre, méritent d'être conservées dans le projet.



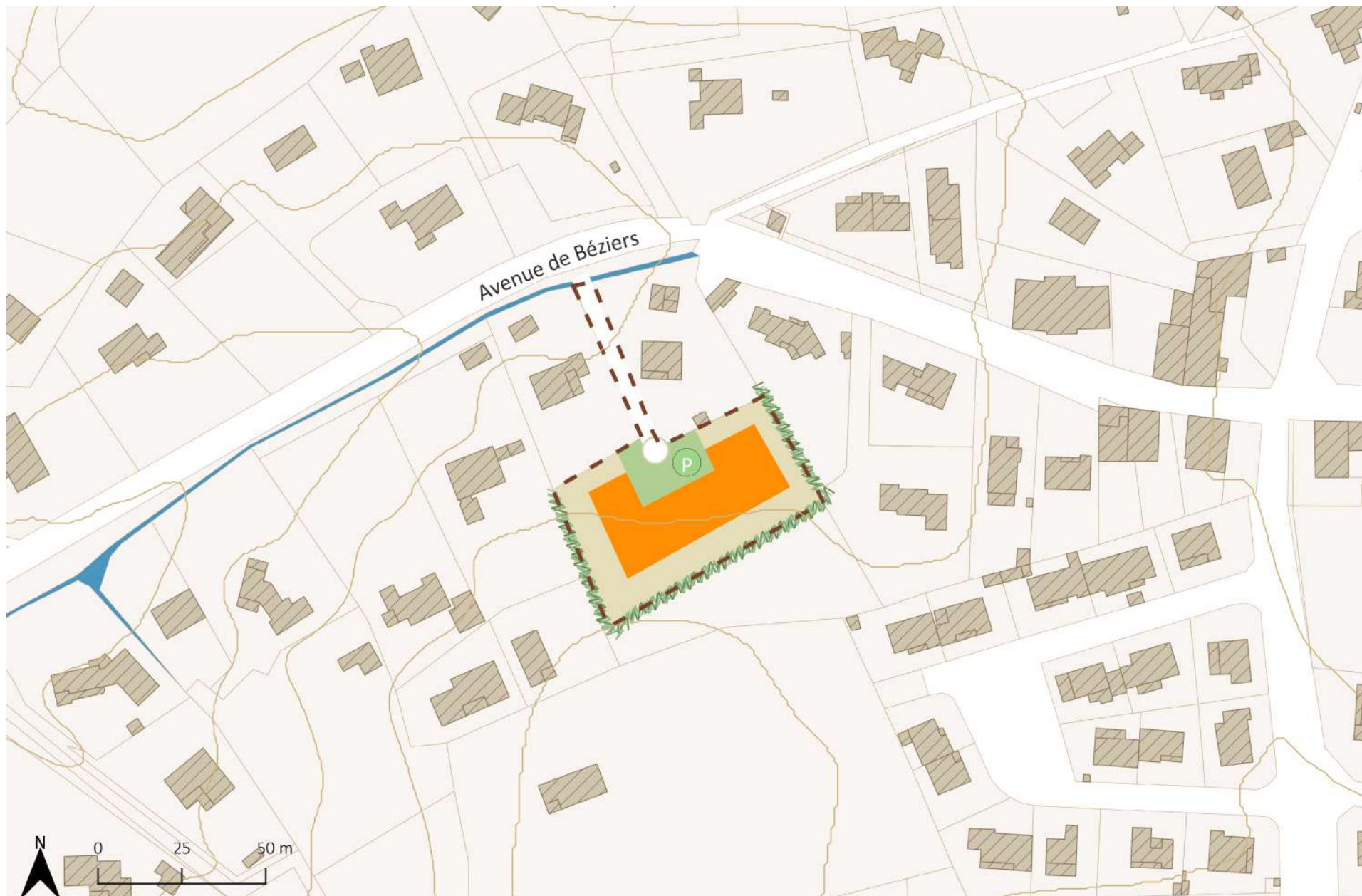
Photo n°1 : Accès existant depuis la route de Béziers



Photo n°2 : Vue en direction du centre (château d'eau)



Photo n°3 : Vue sur les Avant-Monts



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

 Placette de retournement

 Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

 Haies bocagères à planter

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire à proximité du centre ancien.

Programmation

La vocation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 10 logements par hectare, soit environ 3 logements.

Considérant le contexte bâti, l'opération est composée de maisons individuelles.

L'espace de desserte est à qualifier comme une placette.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin, intégré au site de l'OAP menant au terrain, devra subir des travaux de réhabilitation.

Intégration paysagère et architecturale

La haie en bordure Sud sera renforcée dans le cadre de l'opération; et une haie composée d'essences locales sera plantée en bordure Ouest.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble (1 phase)

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité d'environ 10 logements par ha, soit environ 3 logements

Maillage viaire et mobilités :

- Desserte par allée existante à requalifier
- Placette de retournement plantée

Intégration paysagère et architecturale :

- Plantation d'une haie bocagère en limite Sud

Points clefs

3 134 m²

10 lgts/ha

Pôle local

1AUa

OAP 47 : CHEMIN DU SABALOU



Photo n°1 : Chemin du Sabalou avec urbanisation à rue



Photo n°2 : Chemin du Sabalou



Photo n°3 : Urbanisation en vis-à-vis

ETAT DES LIEUX

La zone AU047 - Chemin du Sabalou est située au Nord du village de Puissalicon.

L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le centre village et un ensemble d'équipements publics existants ou à venir. Il est une opportunité pour diversifier l'offre urbaine.

Paysage et contexte bâti

Le terrain possède une légère pente descendante du Sud-Ouest au Nord-Est. La vue y est arrêtée par la végétation qui longe la voie ferrée.

Si la plus grande part de l'opération correspond à une bande de 50m (au Nord) à 100m (au Sud) qui longe le chemin de Sabalou, une part du terrain (environ 2300m²) se trouve légèrement en contrebas en direction de la voie ferrée.

Le chemin de Sabalou forme une limite claire à l'urbanisation. Investir l'emprise destinée à être urbanisée implique donc la prise en compte de tout l'espace jusqu'à la voie ferrée à l'Est et la rue du Stade au Nord.

La discontinuité est renforcée car les maisons construites au Sud du chemin, sans être très imposantes, dominent largement le site du fait d'une implantation sur des terrains en surplomb.

Au Nord-Ouest se trouve un terrain de sport qui est destiné à être une amorce d'un secteur d'équipements intégré à l'OAP avec une salle des fêtes et un parc public. Un parking est également à réaliser plus au Nord par le biais d'un emplacement réservé, le terrain en question servant déjà d'espace de stationnement informel.

Réseau viaire et accès

Localisé le long du chemin de Sabalou, le site peut facilement être desservi par cette voie, à l'exception de l'extrême Sud où la différence de niveau est marquée. En effet, le terrain domine à cet endroit le chemin de Sabalou et le chemin de Saint Pierre (mur de soutènement). Ce dernier ne peut constituer une desserte valable compte tenu de cette différence de niveau.

Le chemin de Sabalou lui-même est étroit et non adapté en l'état à jouer un rôle structurant. Il se poursuit au Nord par un cheminement doux qui rejoint Magalas.

Services et commodités

Il faut noter un accès direct au centre ancien par le chemin de la distillerie. L'opération reste ainsi relativement proche des services et équipements du centre bourg.

Magalas est très proche. La gare, futur pôle multimodal, est située à moins d'1km au Nord.

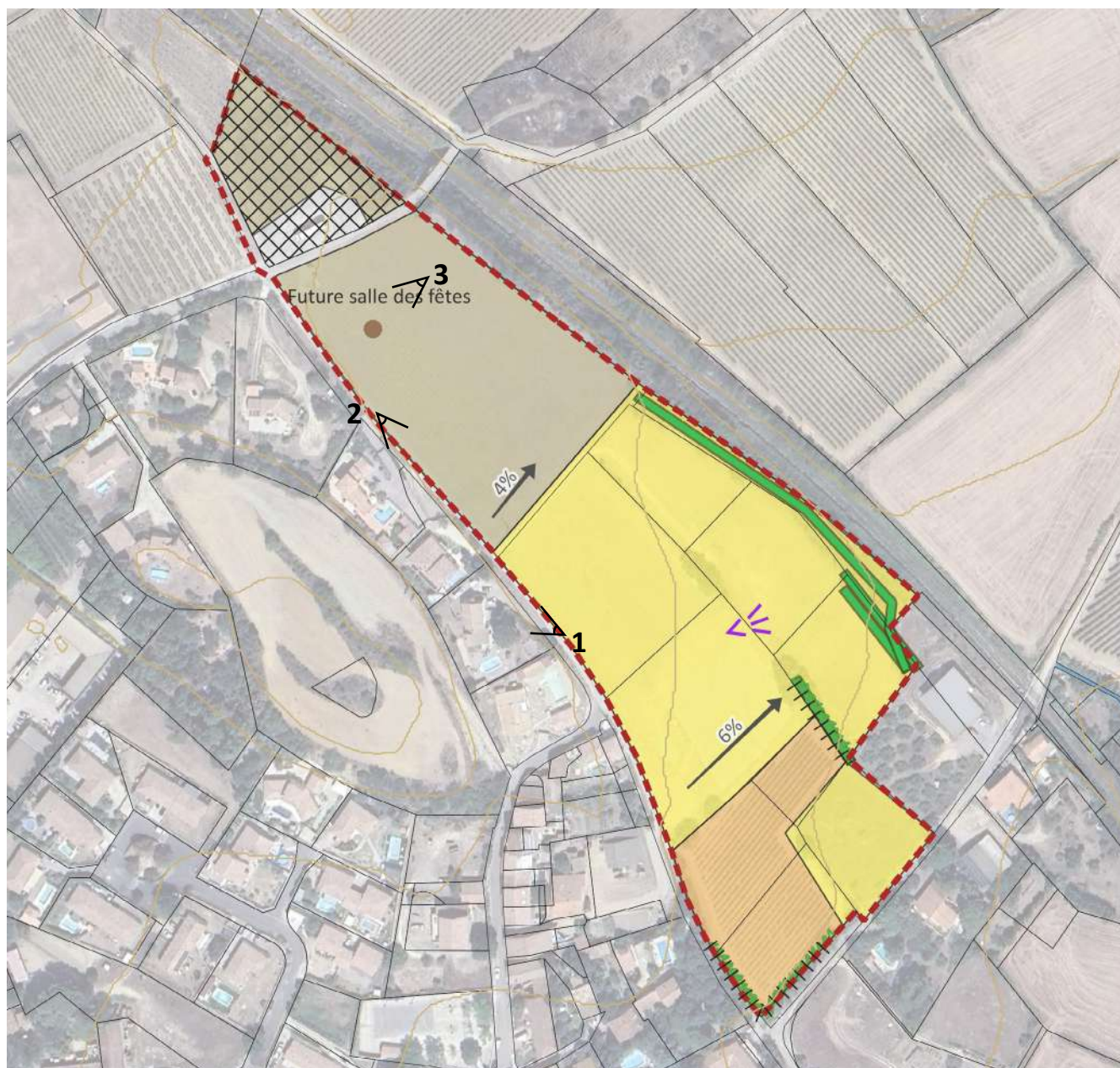
Trame verte et bleue

L'espace est ouvert avec une strate herbacée qui couvre l'ensemble du site, à l'exception de la partie Sud couverte de vignes.

Des éléments d'une haie résiduelle occupent une partie du talus qui sépare le site dans sa partie médiane.

Une végétation spontanée couvre les talus présents le long des chemins au Sud.

ELEMENT DE DIAGNOSTIC



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUI

- Périimètre de l'OAP
- Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

- Vignes
- Autres cultures annuelles
- Friches

Topographie

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

Trame Verte et Bleue (TVB)

- Cours d'eau
- Haie basse
- Haie arborée

Paysage et patrimoine

- Point de vue





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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
-  Emprise constructible des annexes et terrasses (typologie n°2)
-  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

-  Carrefour à sécuriser
-  Voirie de desserte
-  Placette de retournement
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Haie basse existant
-  Haies bocagères à planter
-  Alignement d'arbres à planter
-  Mur en pierre à préserver
-  Principe d'alignement

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une offre urbaine diversifiée permettant de développer le Nord du village dans une situation bénéficiant à la fois de la proximité du centre village et de Magalas.

Programmation

La vocation du site est avant tout résidentielle, avec une densité prévue d'environ 25 logements par hectare minimum.

L'échelle du projet permet d'envisager une offre en logements diversifiée :

. logements collectifs, habitat intermédiaire ou maisons accolées le long du chemin de Sabalou

. maisons individuelles en frange Est.

Des logements sociaux sont à programmer : 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

La partie Nord comprendra la future salle des Fêtes et son parking tandis que la frange Est sera dévolue à un espace vert public, non aménagé, classé en zone N, à l'exception d'une partie accueillant un bassin de rétention paysager.

Des espaces de stationnement seront définis en rapport avec les besoins des projets.

Maillage viaire et mobilités

Le chemin de Sabalou se verra élargi pour permettre une desserte optimale du nouveau quartier, mais aussi pour mettre à distance les nouvelles constructions des terrains déjà urbanisés en surplomb.

Cet élargissement permettra d'intégrer également des espaces verts et une circulation douce qui se prolongera

vers Magalas.

Le maillage se fera au moyen de boucles ou d'impasses, la voie d'accès principale se situant face à la rue de la distillerie afin de faciliter la connexion au centre du village.

Intégration paysagère et architecturale

Le chemin de Sabalou sera traité comme une voie structurante importante avec notamment la plantation d'un alignement d'arbres.

Cet alignement sera poursuivi sur la voie perpendiculaire principale afin de guider le regard vers l'espace vert public.

La déclinaison des typologies se fait suivant un gradient de densités : plus le secteur à urbaniser est proche du chemin de Sabalou, plus il est dense.

L'OAP crée des îlots avec des pourtours bâtis suivant des alignements à valoriser et visant la mise en place d'une offre diversifiée avec des intérieurs maintenus en pleine terre. Les espaces de stationnement sont à créer entre les volumes bâtis.

Des typologies moins hautes et moins denses en périphérie contribuent à définir une transition en direction de l'espace vert à l'Est.

Une haie bocagère est à planter autour du bâtiment agricole situé à l'Est.

Les vues ouvertes sont à privilégier afin d'intégrer visuellement le vaste espace vert public au Nord-Est à la conception du quartier.

Ainsi, l'opération est conçue sous la forme d'îlots perméables, c'est-à-dire maintenant une ou plusieurs ouvertures visuelles.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble - Urbanisation possible en 2 phases maximum (hors équipement(s))

Programmation :

- Densité d'environ 25 logements/ha, soit 58 logements
- 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux
- Programmation mixte
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Chemin de Sabalou à élargir avec espace vert latéral, alignement d'arbres et cheminement doux
- Boucles de desserte pour les logements et impasse pour l'accès à l'équipement public
- Correspondance de la voie principale avec la rue de la distillerie
- Poches de stationnement plantées

Intégration paysagère et architecturale :

- Mise en retrait de l'urbanisation par rapport à la partie déjà urbanisée côté Ouest du chemin de Sabalou grâce au traitement de celui-ci à la façon d'un mail planté
- Alignement d'arbres le long du chemin de Sabalou et de la voie de desserte principale
- Définition d'îlots construits en périphérie et aux intérieurs maintenus en pleine terre
- Échelle des bâtiments et densité de l'urbanisation en rapport avec la localisation : plus de densité et de hauteur côté chemin de Sabalou et transition avec l'espace rural à l'Est

Points clefs

39 162 m²

25 lgts/ha

Pôle local

1AUa

Note : la partie résidentielle (zone AU) sur laquelle s'applique la densité représente 23.209m².

OAP 48 : ROUTE D'ESPONDEILHAN



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Parcs aménagés

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Sens de la pente

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Arbre

 Arbuste



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU048 - Route d'Espondeilhan est située au coeur d'un tissu pavillonnaire le long de la route d'Espondeilhan, axe d'entrée Sud du village de Puissalicon. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le village et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

Le contexte est celui d'une urbanisation pavillonnaire sans intérêt particulier.

Le terrain lui-même est occupé dans son angle Nord-Ouest (hors périmètre de l'OAP) par une maison existante.

Il domine la voie et en est séparé par un talus (voir photo n°2); des restes de mur sont visibles au Sud.

Le château est visible depuis le site.

Réseau viaire et accès

Le terrain est desservi par la voie structurante du Sud du village, la route d'Espondeilhan.

La problématique principale réside dans le fait qu'il est surélevé d'environ 2m par rapport à cette voie.

Seule la rampe menant à la maison existante à l'extrême Nord donne accès au site.

Services et commodités

L'échelle de Puissalicon permet d'envisager une accessibilité facile au centre et à ses équipements (école notamment) à pied.

Trame verte et bleue

Un alignement d'arbustes est visible depuis la route au-dessus du talus (voir photos n°1 et n°3).

Quelques arbres et arbustes épars sont également présents, mais ce sont des sujets ornementaux sans intérêt écologique.



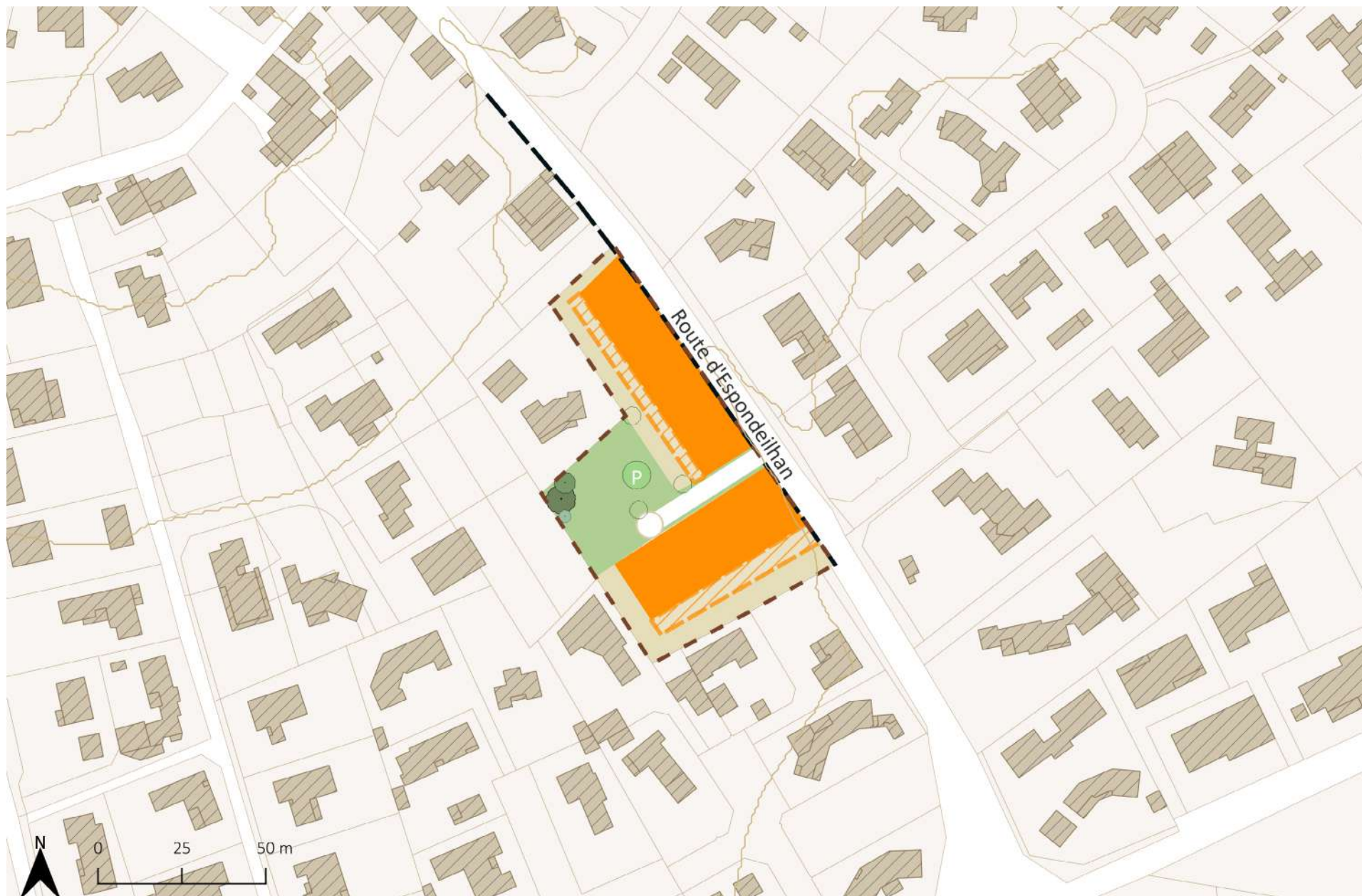
Photo n°1 : Vue de l'angle Sud-Est du terrain



Photo n°2 : Route d'Espondeilhan



Photo n°3 : Vue en direction du centre ancien



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

Maillage viaire et mobilités

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

Intégration paysagère et architecturale

-  Arbre à préserver
-  Plantations diverses à réaliser
-  Principe d'alignement

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 20 logements par hectare minimum, soit environ 10 logements.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels.

Un espace vert commun sera prévu en intérieur d'îlot.

Maillage viaire et mobilités

Une impasse sera créée à partir de la rue d'Espondeilhan de façon à optimiser l'utilisation du foncier. Les dimensions de la parcelle ne permettent pas une desserte plus qualitative.

Intégration paysagère et architecturale

Les nouvelles constructions sur rue devront reprendre un principe d'alignement visible plus au Nord dans une configuration de tissu de faubourg.

Cet alignement pourra se réaliser en retrait de la voie, compte tenu de la contrainte du dénivelé.

Un espace vert commun est prévu en intérieur d'îlot. La voirie sera bordée d'un alignement d'arbres.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble (1 phase)

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité d'environ 20 logements par ha, soit environ 10 logements
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à partir de la route

Intégration paysagère et architecturale :

- Typologies de maisons individuelles accolées ou non
- Reprise d'un principe d'alignement des constructions le long de la route d'Espondeilhan
- Espace vert commun en cœur d'îlot

Points clefs

5 172 m²

20 lgts/ha

Pôle local

1AUb

OAP 49 : CHEMIN DU MOULIN À VENT



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

 Talus

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Haie arborée



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU049 - Moulin à vent est située au cœur d'un tissu pavillonnaire. L'intérêt de son urbanisation réside dans sa proximité avec le village et sa capacité à promouvoir une densification du secteur.

Paysage et contexte bâti

Le site s'inscrit dans un contexte d'urbanisation pavillonnaire sans caractère particulier. Il constitue la continuité du nouveau quartier pavillonnaire au Nord, comprenant cinq nouveaux logements. Délimité par un talus, le site s'ouvre vers le Sud, offrant une vue dégagée sur le Puech de Biau.

Réseau viaire et accès

Le terrain est coupé par la rue Casimir Delhon. A l'Est, le site est délimité par le chemin de l'Aramon. Au Sud, le site est longé par le chemin du Moulin à vent.

Services et commodités

L'échelle de Puissalicon permet d'envisager une accessibilité facile au centre et à ses équipements (école notamment) à pied.

Trame verte et bleue

Une haie arborée dense composée d'essences locales est présente le long de la route des lauriers. Les terrains correspondent à des friches sans intérêt notable pour la biodiversité.



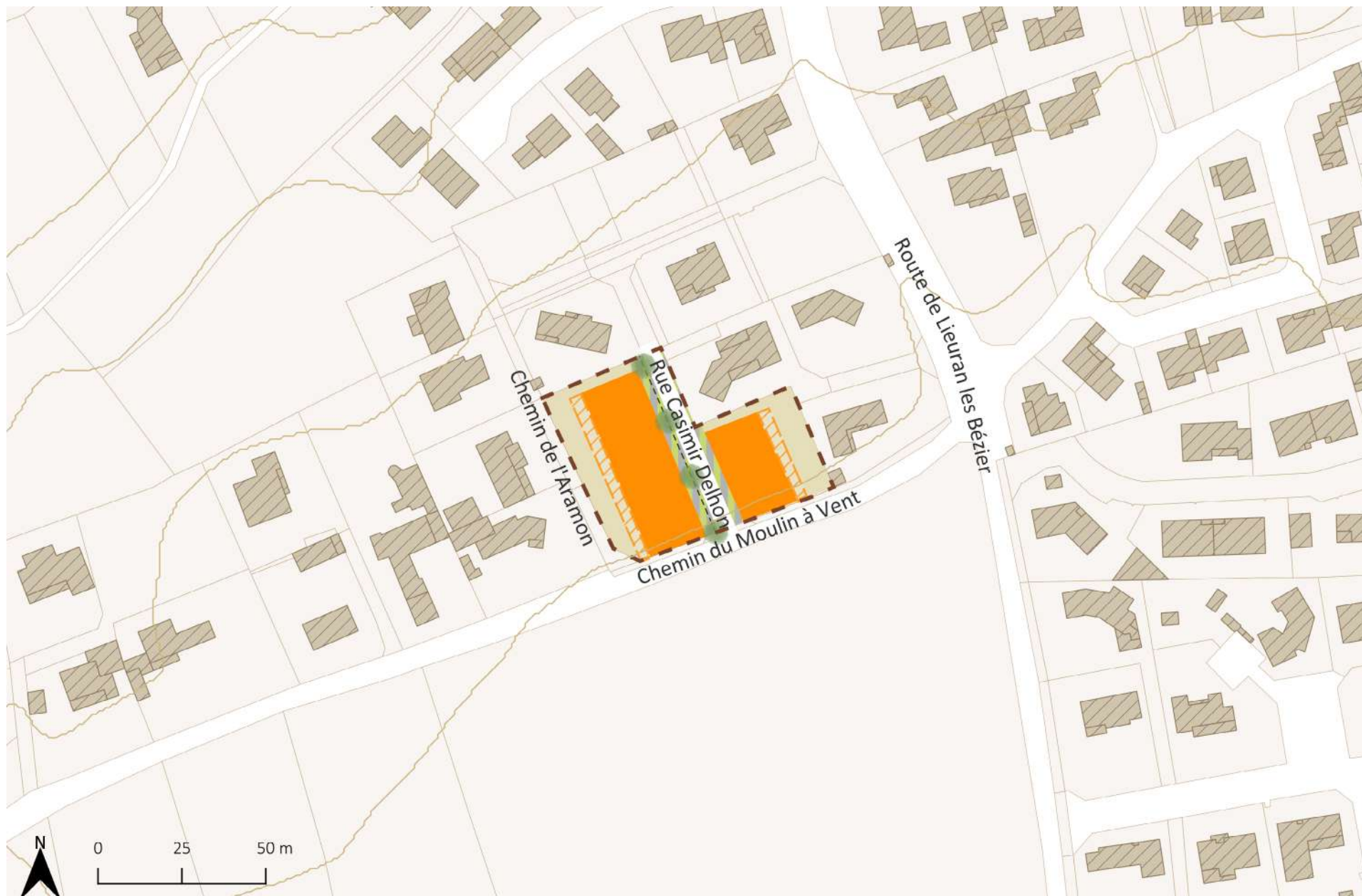
Photo n°1 : Vue vers le sud



Photo n°2 : Entrée Chemin de l'Aramon



Photo n°3 : Vue vers l'Ouest



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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 de transition

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

 Alignement d'arbres à planter

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de densifier un tissu pavillonnaire.

Programmation

L'orientation principale du site est résidentielle, avec une densité prévue d'environ 20 logements par hectare, soit environ 6 logements.

Considérant le contexte bâti composé de maisons pavillonnaires, l'opération sera constituée de logements individuels.

Maillage viaire et mobilités

La rue Casimir Delhon devra être réaménagée en fonction de l'urbanisation future.

Intégration paysagère et architecturale

Un alignement d'arbres est prévu le long de la voirie.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble (1 phase)

Programmation :

- Vocation d'habitat
- Densité d'environ 20 logements par ha, soit environ 6 logements

Maillage viaire et mobilités :

- Réaménagement de la rue Casimir Delhon

Intégration paysagère et architecturale :

- Alignement d'arbres
- Typologies de maisons individuelles accolées ou non

Points clefs

3 110 m²

20 lgts/ha

Pôle local

1AUb

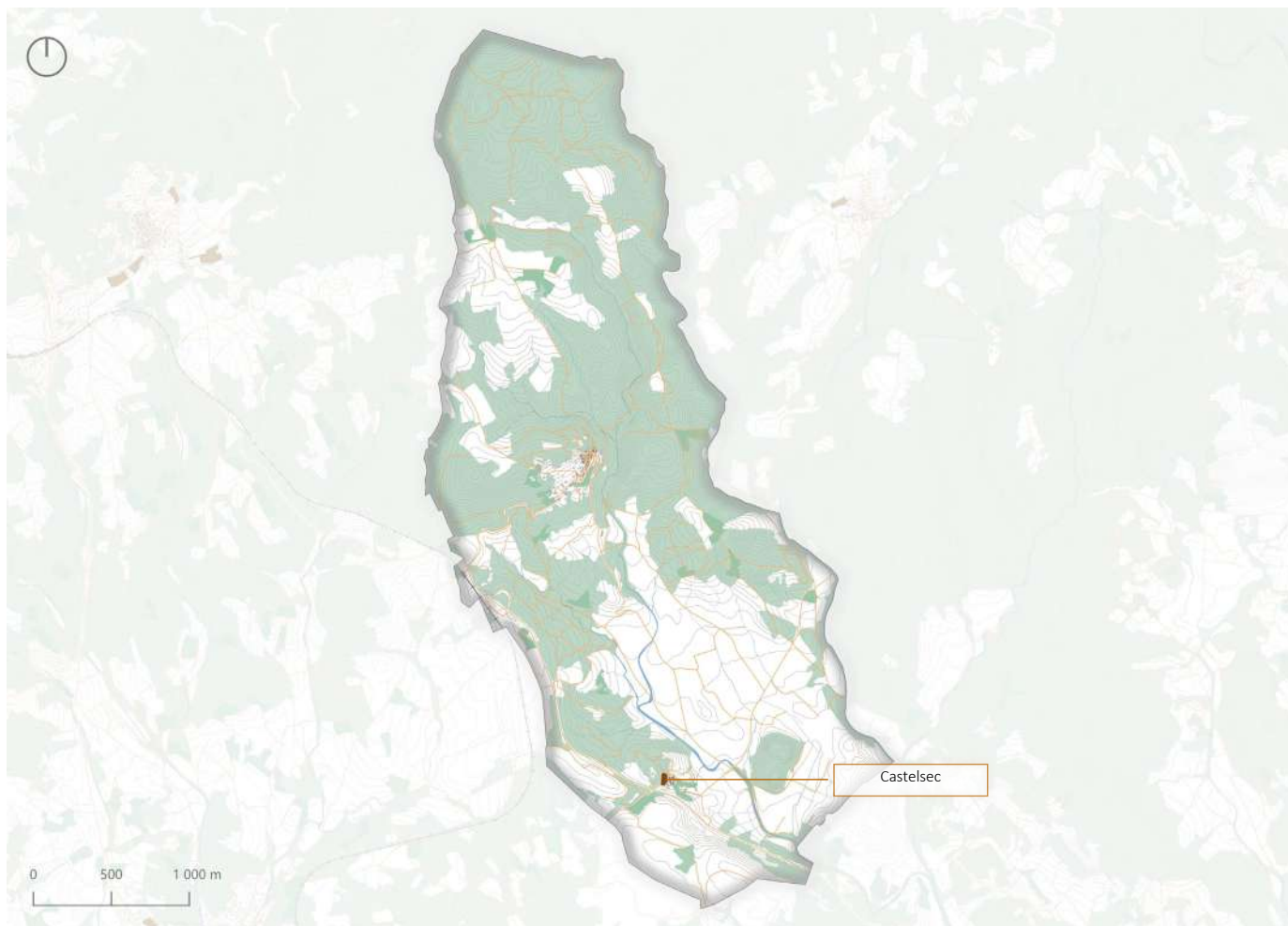
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Roquessels

Roquessels



OAP 50 : Castelsec

2 702 m²

Numéro : AU050

N° de parcelle : 281, 557

OAP 50 : CASTELSEC



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

Périmètre de l'OAP

Risque inondation

Bande de protection le long des cours d'eau

Occupation du sol (données SCoT)

Terrains vagues et friches urbaines

Topographie

Courbe de niveau (5m)

Sens de la pente

Trame Verte et Bleue (TVB)

Cours d'eau

Arbre

Paysage et patrimoine

Type de muret

Muret de soutènement



ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU50 - Castelsec* se situe en frange Ouest du hameau du même nom, situé 2km au Sud du village de Roquessels. L'intérêt de son réside dans la proximité de

Paysage et contexte bâti

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

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

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

Réseau viaire et accès

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

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

Trame verte et bleue

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



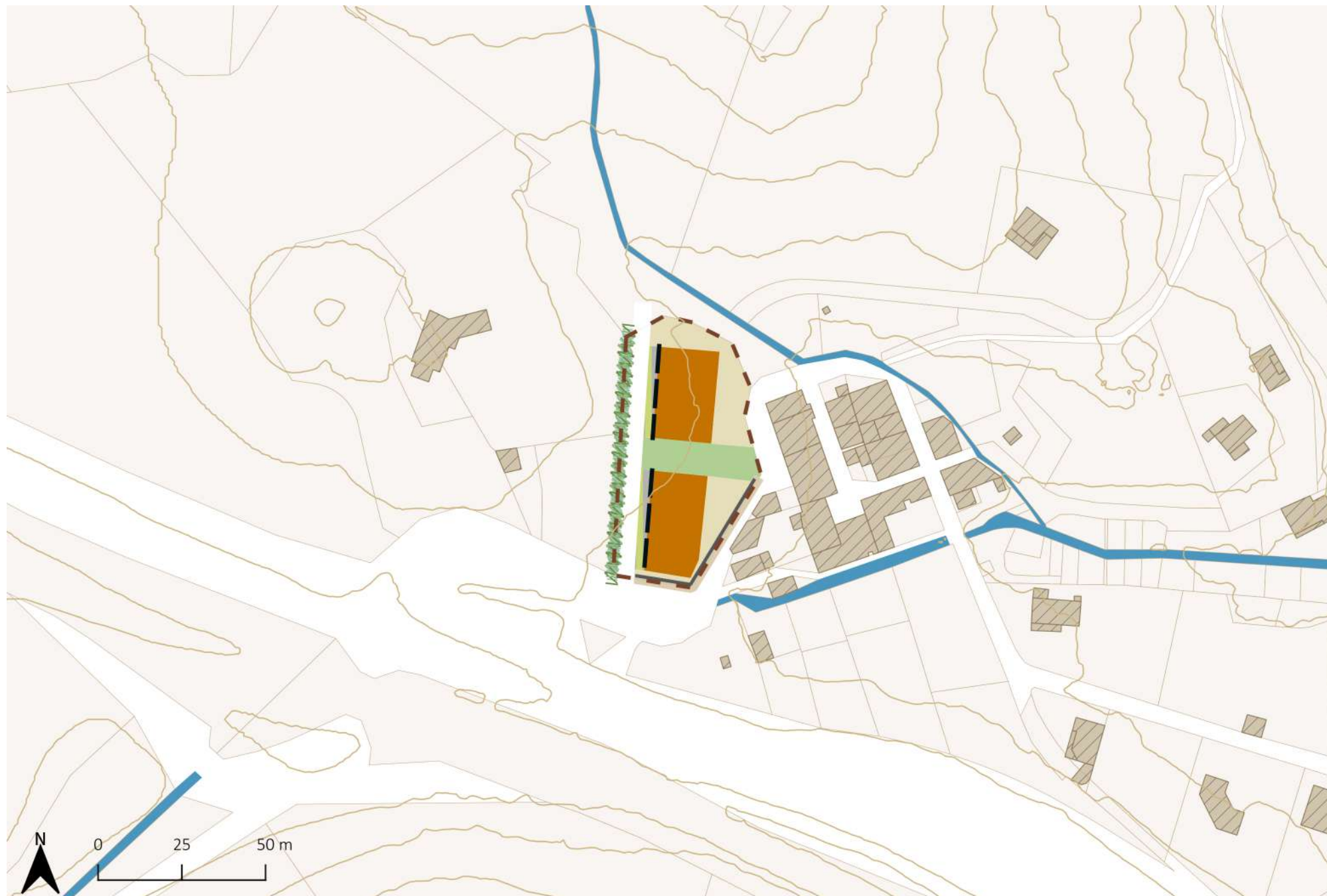
Photo n°1 : Chemin de l'Estabel



Photo n°2 : Vue vers le Sud



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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

Programmation

 Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, des maisons individuelles accolées, à du logement collectif

 Espace privatif à maintenir en pleine terre

 Espace public

 Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

 Voirie de desserte

Intégration paysagère et architecturale

 Haies bocagères à planter

 Principe d'alignement

 Muret de soutènement à préserver

Topologie

 Courbe de niveau (5m)

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

Programmation

Le projet vise à développer des logements individuels en respectant une densité de minimum environ 16,1 logements par hectare, soit environ 4ha.

Le tissu bâti correspondra à des maisons individuelles accolées.

Maillage viaire et mobilités

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

Insertion paysagère et architecturale

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

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

Le muret de soutènement présent sera à conserver.

Une haie bocagère sera plantée en limite Ouest.

Les éléments végétaux sur le périmètre seront à préserver, hors contrainte des OLD.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 16,1 logements/ha, soit environ 4 logements
- Vocation d'habitat

Maillage viaire et mobilités :

- Impasse de desserte à créer

Intégration paysagère et architecturale :

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

Points clefs

2 701 m²

**16,1 lgts/
ha**

**Village
Rural**

2AU

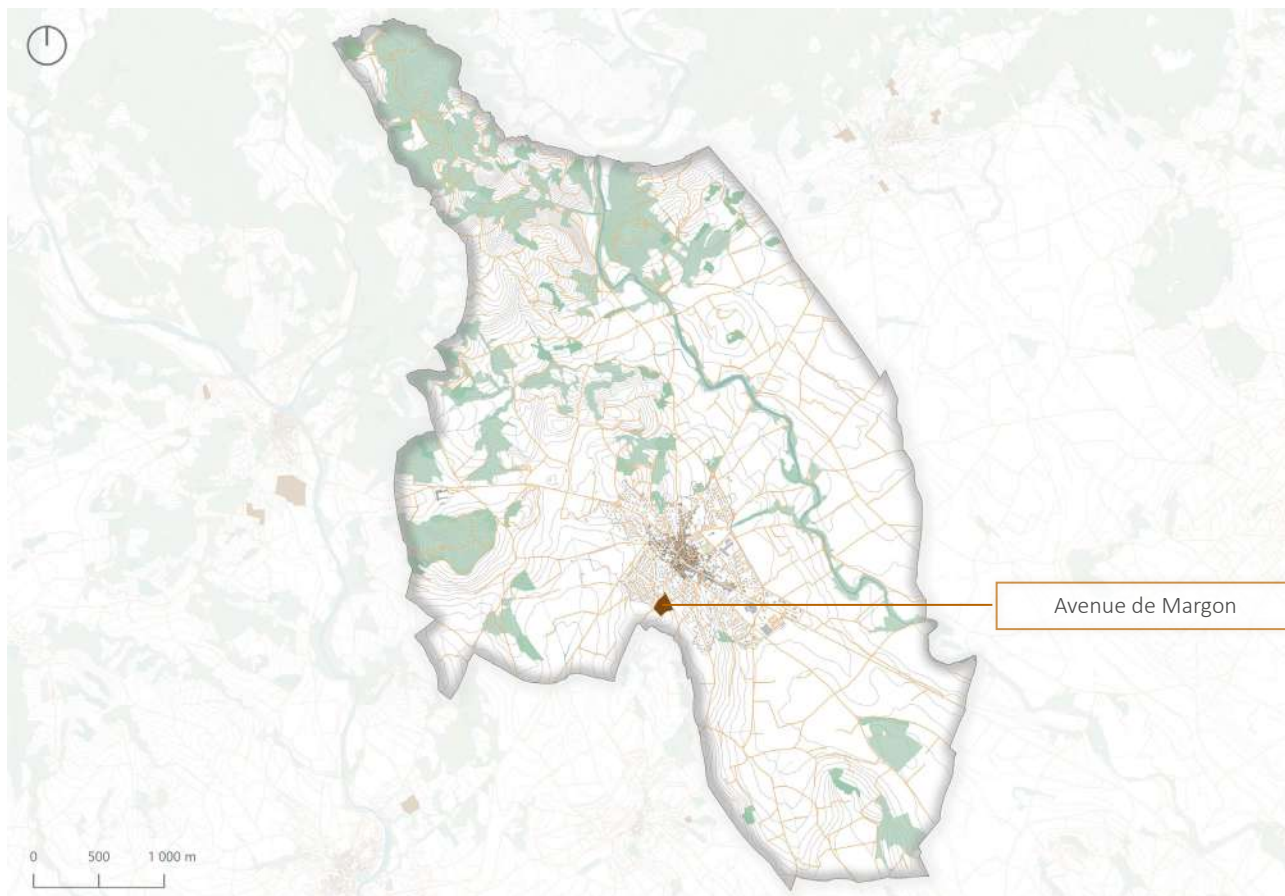
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Roujan

Roujan



OAP 51 : Avenue de Margon

Numéro : AU051

13 812 m²

N° de parcelles : AE0148, AE0149,
AE0150



Vue par drone de la ville depuis l'Est

OAP 51 : AVENUE DE MARGON



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre 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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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

Maitrise 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 à planter
-  Alignement d'arbres à planter
-  Perméabilité

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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 de minimum environ 31,1 logements par ha, soit environ 43 logements.

La topographie est 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.

En outre, des logements sociaux sont attendus : 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.

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 minimum environ 31,1 logements/ha, soit environ 43 logements
- 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
- Vocation résidentielle mixte

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

Points clefs

13 812 m²

31,1 lgts/ha

Pôle
structurant

2AU

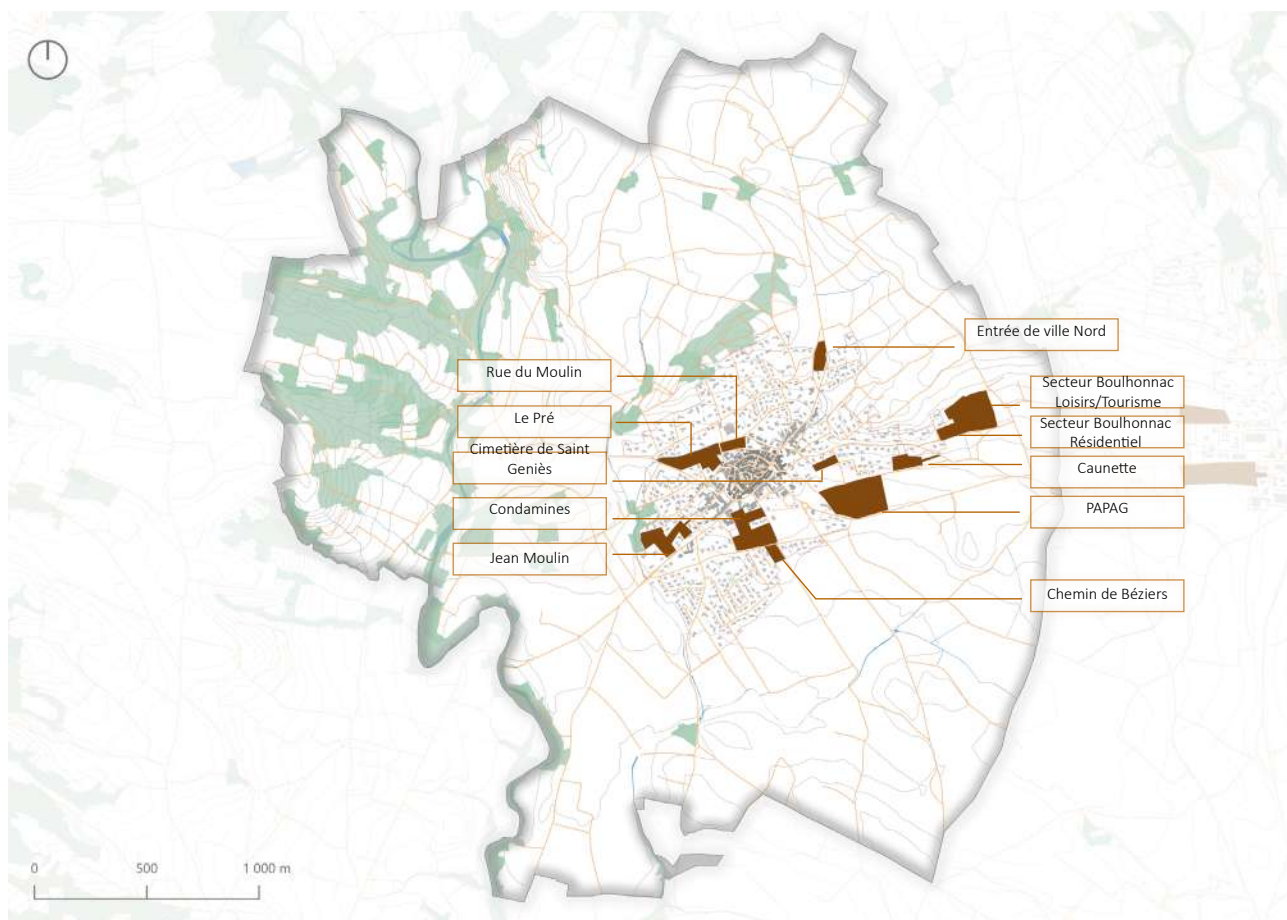
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Saint-Geniès-de-Fontedit

Saint-Geniès-de-Fontedit



OAP 52 : Jean Moulin *Numéro : AU52*

15 926 m²

N° de parcelle : 463, 465, 467, 507, 508, 509, 510, 949, 950, 955, 956, 1126

OAP 543: Cimetière de Saint Geniès *Numéro : AU53*

3 777 m²

N° de parcelle : 377

OAP 54 : PAPAG *Numéro : AU54*

39 043 m²

N° de parcelle : 125, 826, 827, 828, 829, 830, 893

OAP 55 : Le Pré *Numéro : AU55*

17 145 m²

N° de parcelle : 737

OAP 56 : Chemin de Béziers *Numéro : AU56*

3 905 m²

N° de parcelle : 54

OAP 57 : Boulhonnac - Zone AU *Numéro : AU57*

4 726 m²

N° de parcelle : 566, 568

OAP 58 : Boulhonnac - Zone AUL *Numéro : AU58*

29 692 m²

N° de parcelle : 211, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225, 231, 459, 460, 466

OAP 59 : Caunette *Numéro : AU59*

7 838 m²

N° de parcelle : 163

OAP 60 : Rue du Moulin *Numéro : AU60*

4 745 m²

N° de parcelle : 820, 815, 267, 268

OAP 61 : Condamines *Numéro : AU61*

25 176 m²

N° de parcelle : 458, 661, 792, 794, 1005, 1006, 1086, 1087

OAP 62 : Entrée de ville Nord *Numéro : AU62*

6 034 m²

N° de parcelle : 324, 426

OAP 52 : JEAN MOULIN



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

- Périimètre 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



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur *Jean Moulin - AU52* 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 cœur d'îlot



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



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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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 commun végétalisé
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

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

-  Principe d'alignement
-  Perméabilité

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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 minimum environ 21,5 logements par hectare est attendue.

Des logements sociaux sont attendus à hauteur de 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.

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.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit environ 34 logements
- Vocation résidentielle
- 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

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
- Principe de perméabilité des tissus qui doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Points clefs

15 926 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

2AU

OAP 53 : 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



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur *Cimetière de Saint Geniès - AU53* 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



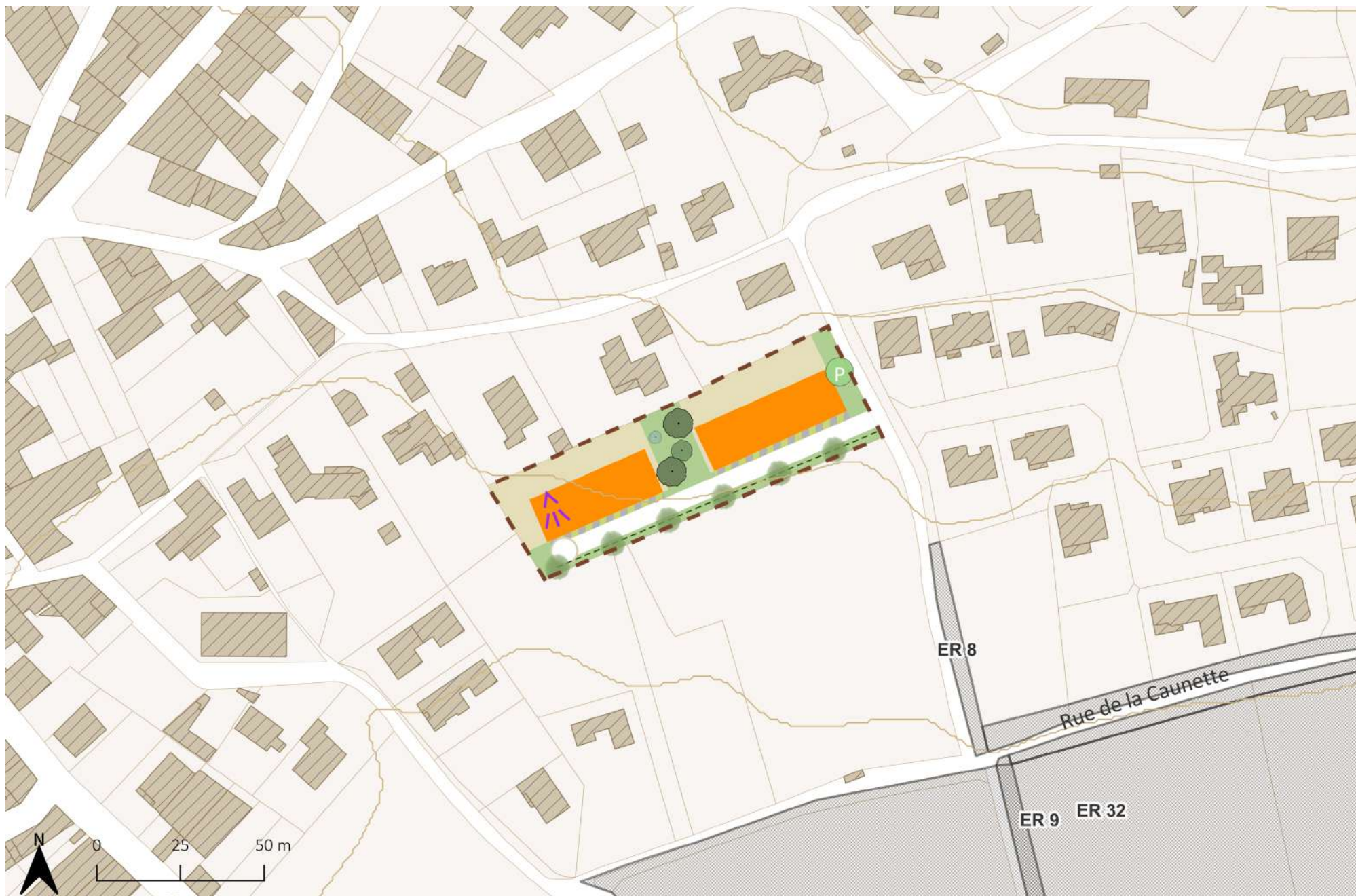
Photo n°2 : Vue en direction de l'Ouest



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



Photo n°3 : Vue en direction du Sud



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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

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 minimum environ 21,5 logements par hectare, soit environ 8 logements .

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 minimum environ 21,5 logements/ha, soit environ 8 logements
- 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

Points clefs

3 777 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

2AU

OAP 54 : PAPAG



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

- Périimètre 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 - AU54* 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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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 commun végétalisé
-  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
-  Cheminement doux
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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 minimum environ 21,5 logements par hectare est attendue, soit environ 49 logements. 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.

Une piste cyclable est à prévoir le long de la RD18.

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 minimum environ 21,5 logements/ha, soit environ 49 logements
- Vocation résidentielle- Typologies différenciées
- Espace commun végétalisé

Maillage viaire et mobilités :

- Boucle de desserte rue de la Caunette / rue du Cimetière
- Piste cyclable le long de la RD18

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

Points clefs

39 043 m²

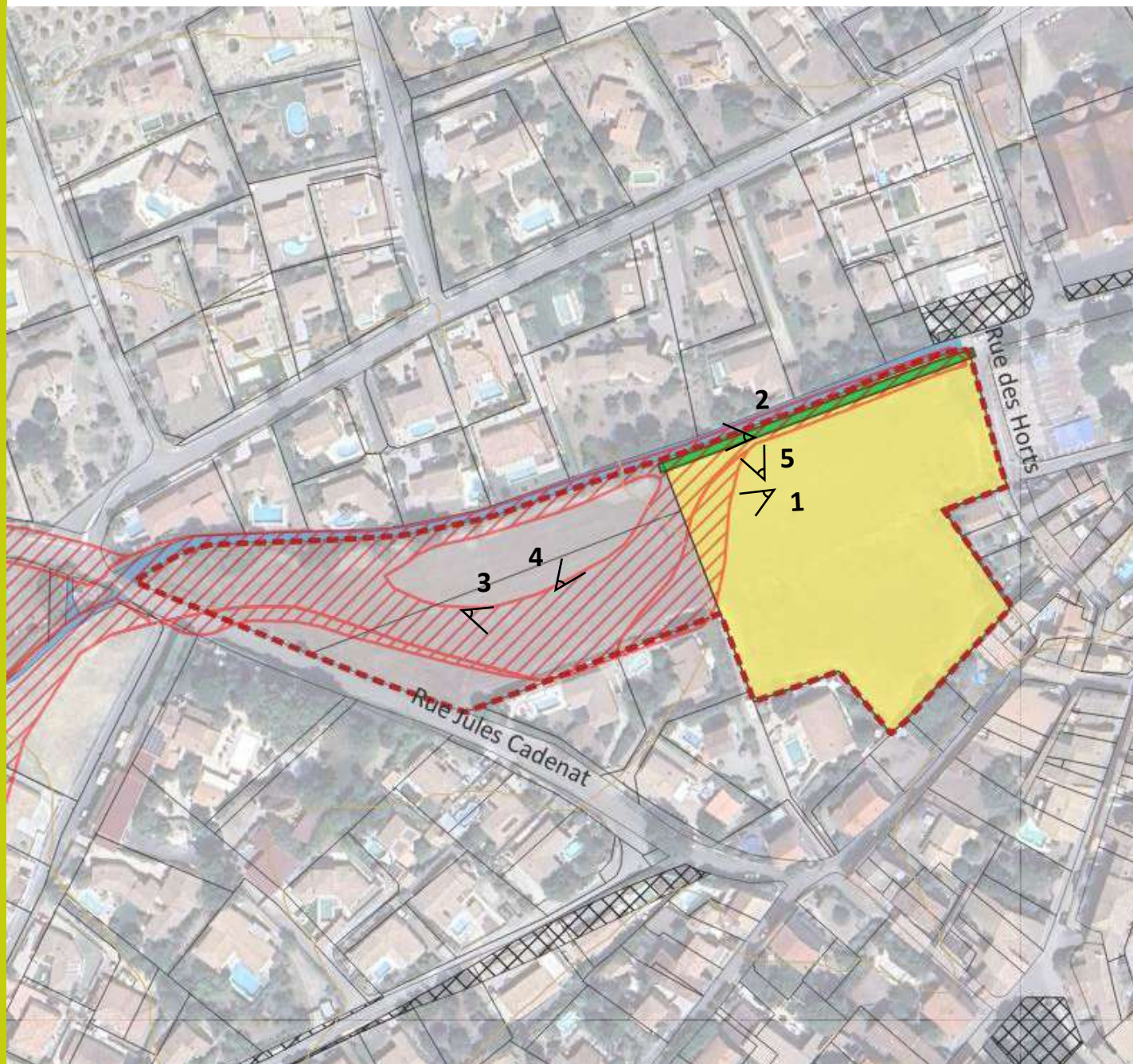
21,5 lgts/ha

Pôle local

**1 AUa
UEp1a**

Note : la partie résidentielle sur laquelle s'applique la densité représente environ 2,26 ha.

OAP 55 : LE PRÉ



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* - AU55 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°5 : Rue des Horts



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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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 public
-  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)

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 minimum environ 21,5 logements par hectare est attendue, soit environ 37 logements. 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 minimum environ 21,5 logements/ha, soit environ 37 logements
- 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

Points clefs

17 145 m²

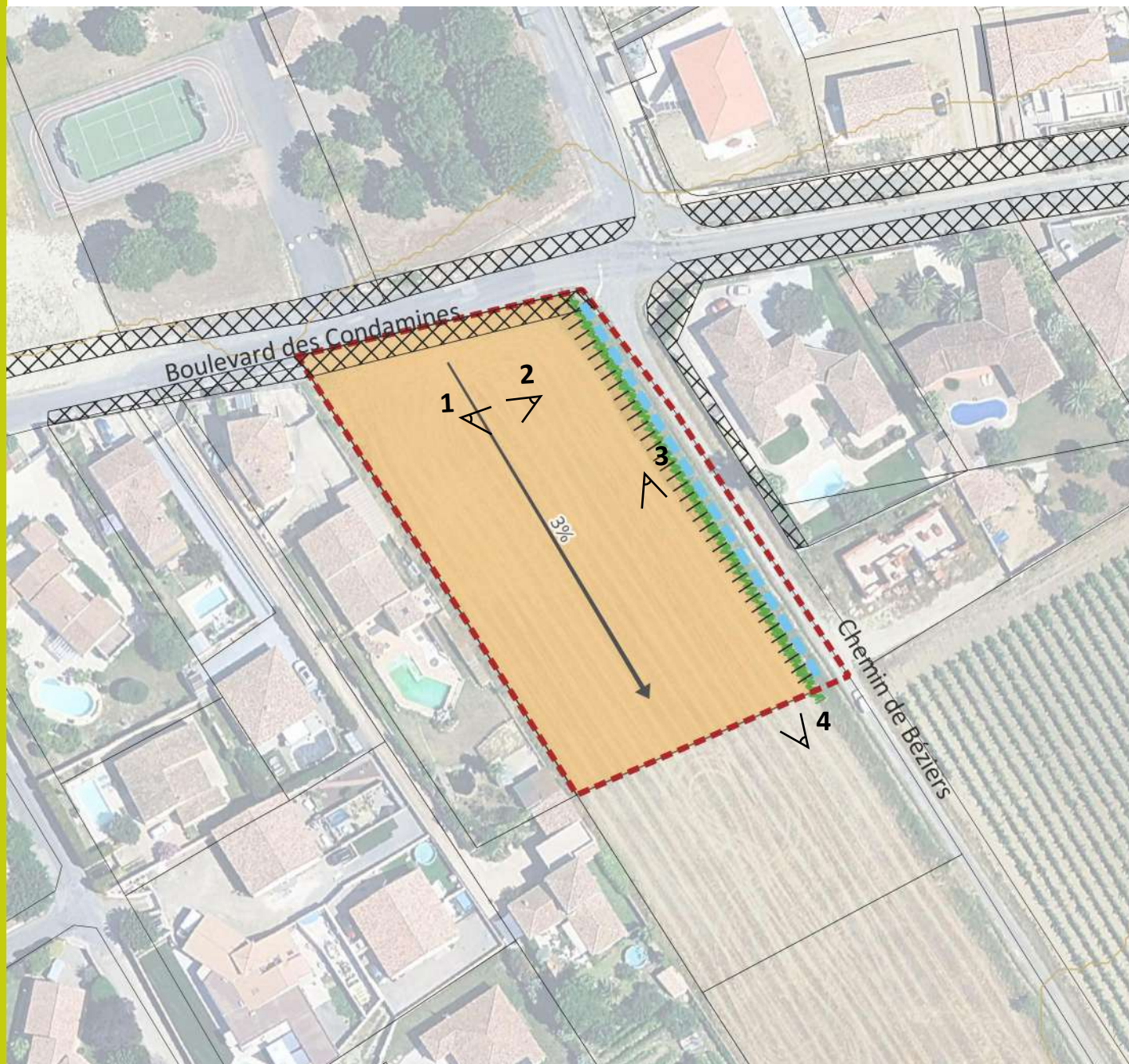
21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

PPRI

OAP 56 : CHEMIN DE BÉZIERS



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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 *Chemin de Béziers - AU56* 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



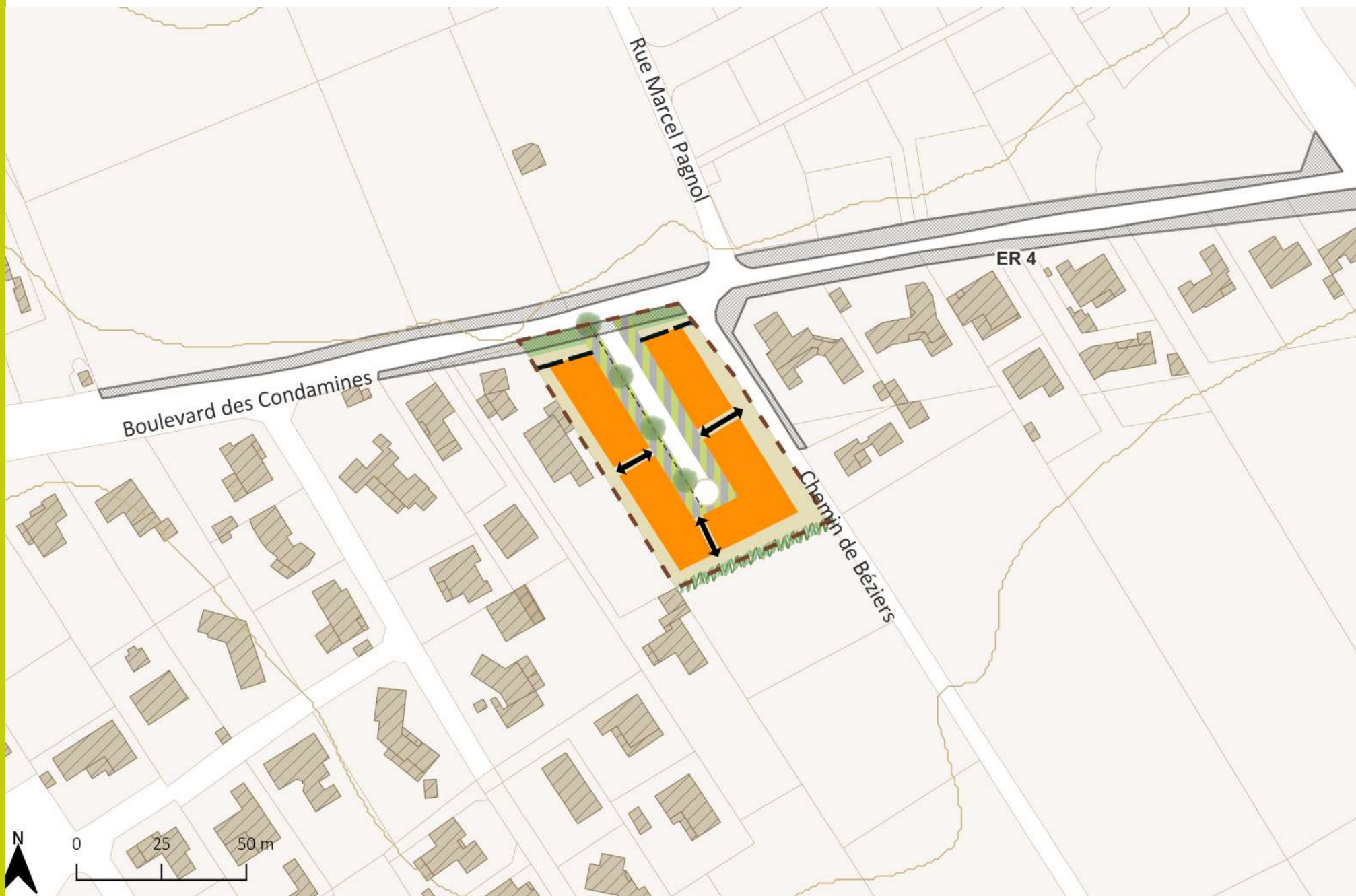
Photo n°2 : Vue côté Ouest boulevard des Condamines



Photo n°4 : Vue Nord, chemin de Béziers



Photo n°3 : Vue Sud, chemin de Béziers



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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 à planter
-  Alignement d'arbres à planter
-  Principe d'alignement
-  Perméabilité

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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 minimum environ 21,5 logements par hectare est attendue, soit environ 8 logements.

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.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Principes - Synthèse

Programmation :

- Densité de minimum environ 21,5 logements/ha, soit environ 8 logements
- 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
- Principe de perméabilité des tissus permettant d'éviter des linéaires bâtis trop monolithiques.

Points clefs

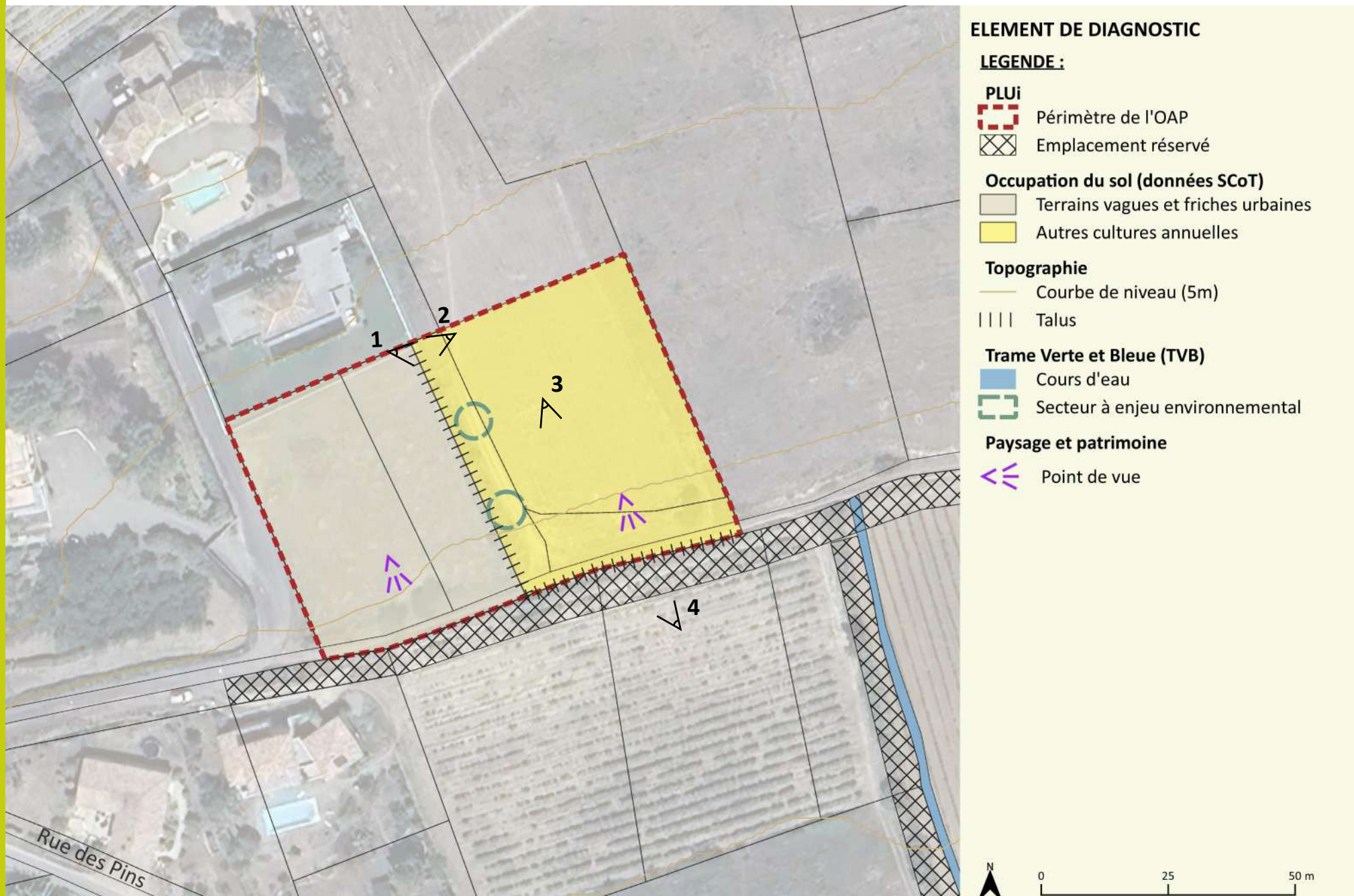
3 905 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

2AU

OAP 57 : BOULHONNAC - ZONE AU



ETAT DES LIEUX

Le secteur *Boulhonnac - AU57* 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.



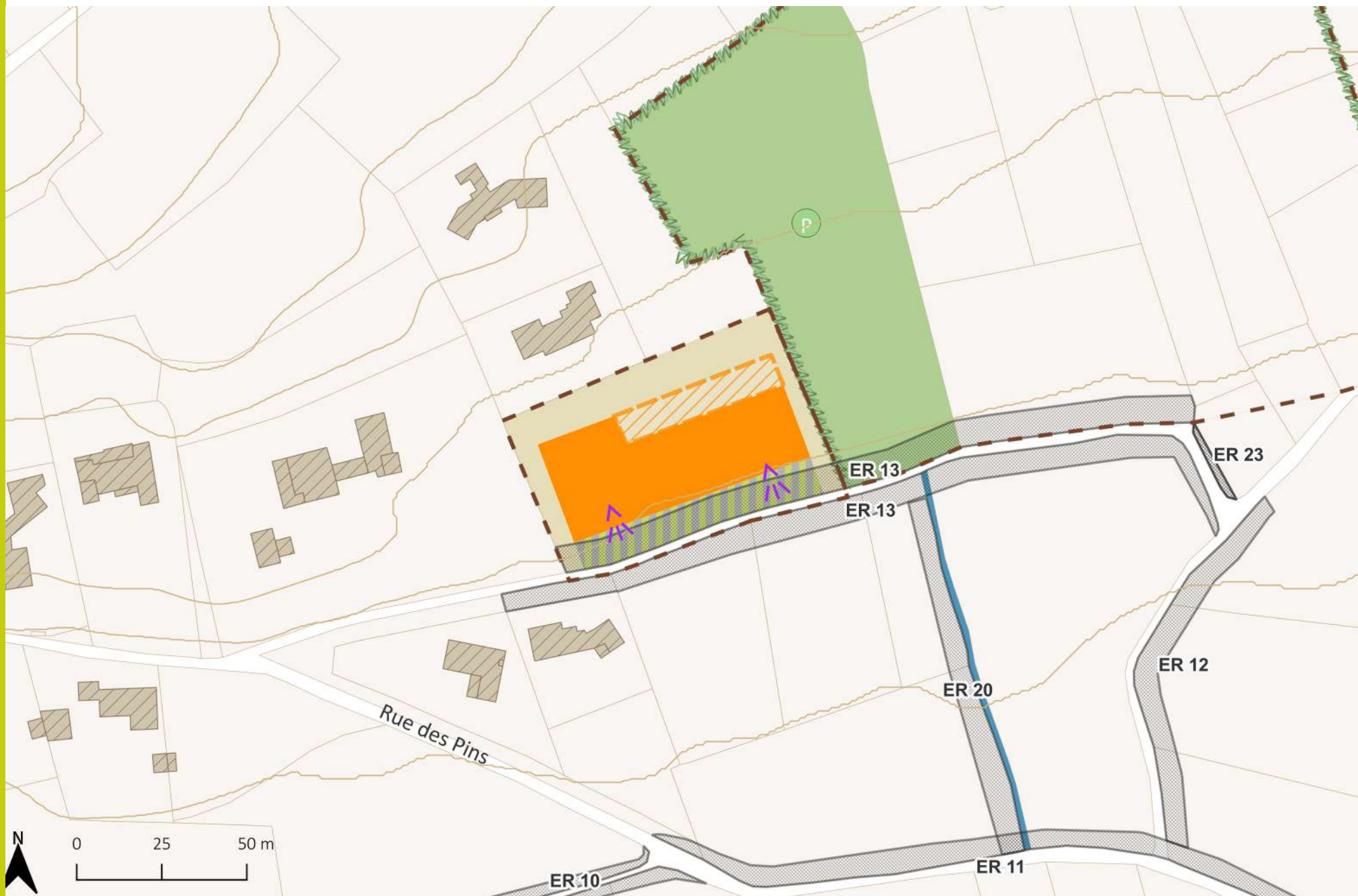
Photo n°1 : Vue au niveau de la frange bâtie



Photo n°2 : Ouverture visuelle vers le Sud



Photo n°3 : Vue bâti limitrophe



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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

Maillage viaire et mobilités

-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Vue à préserver
-  Haies bocagères à planter

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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 minimum environ 21,5 logements par hectare, soit environ 10 logements.

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 minimum environ 21,5 logements/ha, soit environ 10 logements
- Vocation résidentielle

Intégration paysagère et architecturale :

- Vues en direction du Sud à préserver

Points clefs

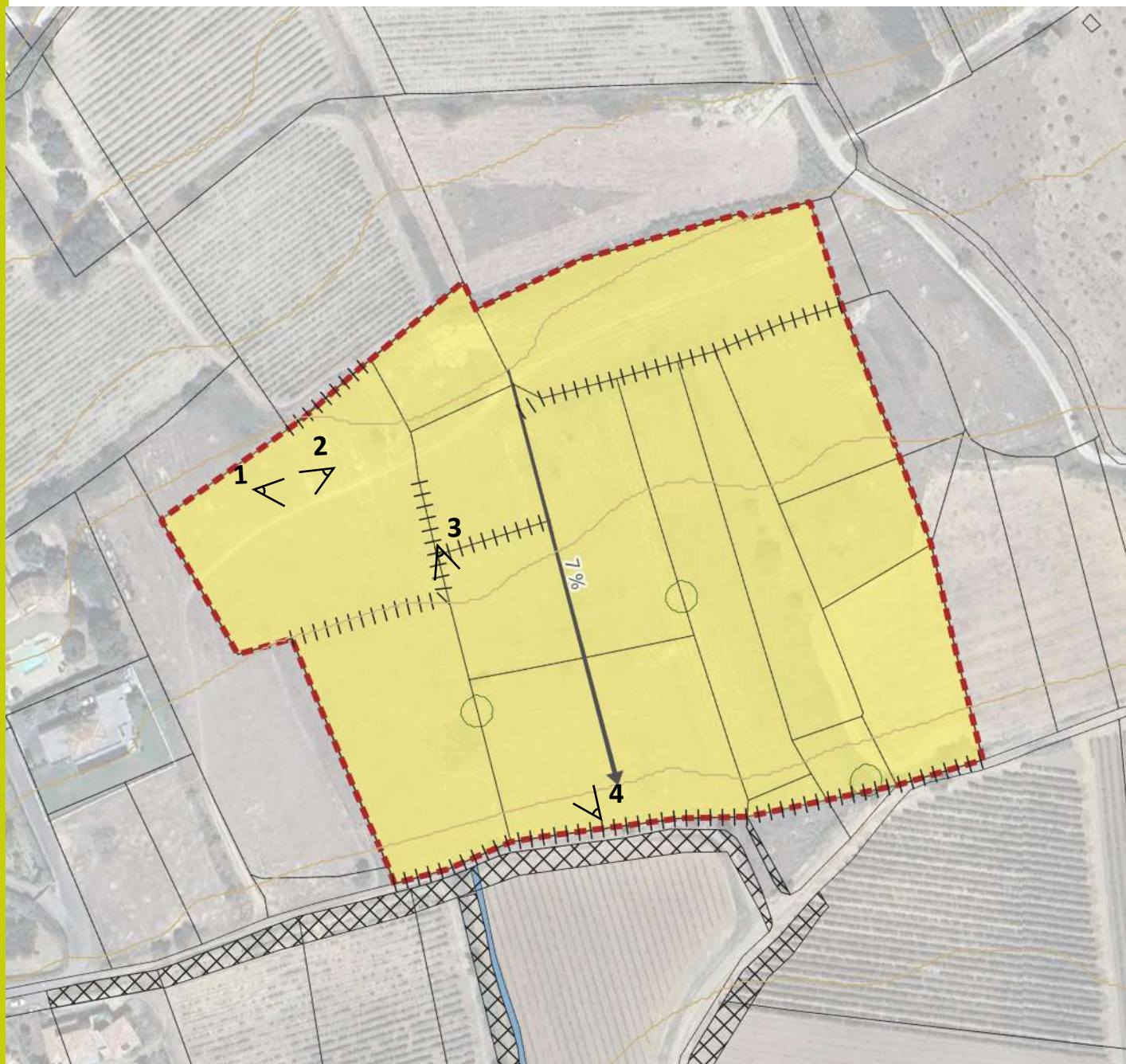
4 725 m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUa

OAP 58 : BOULHONNAC - ZONE AUL



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
- Talus



ETAT DES LIEUX

Le secteur *Boulhonnac AU058* 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.



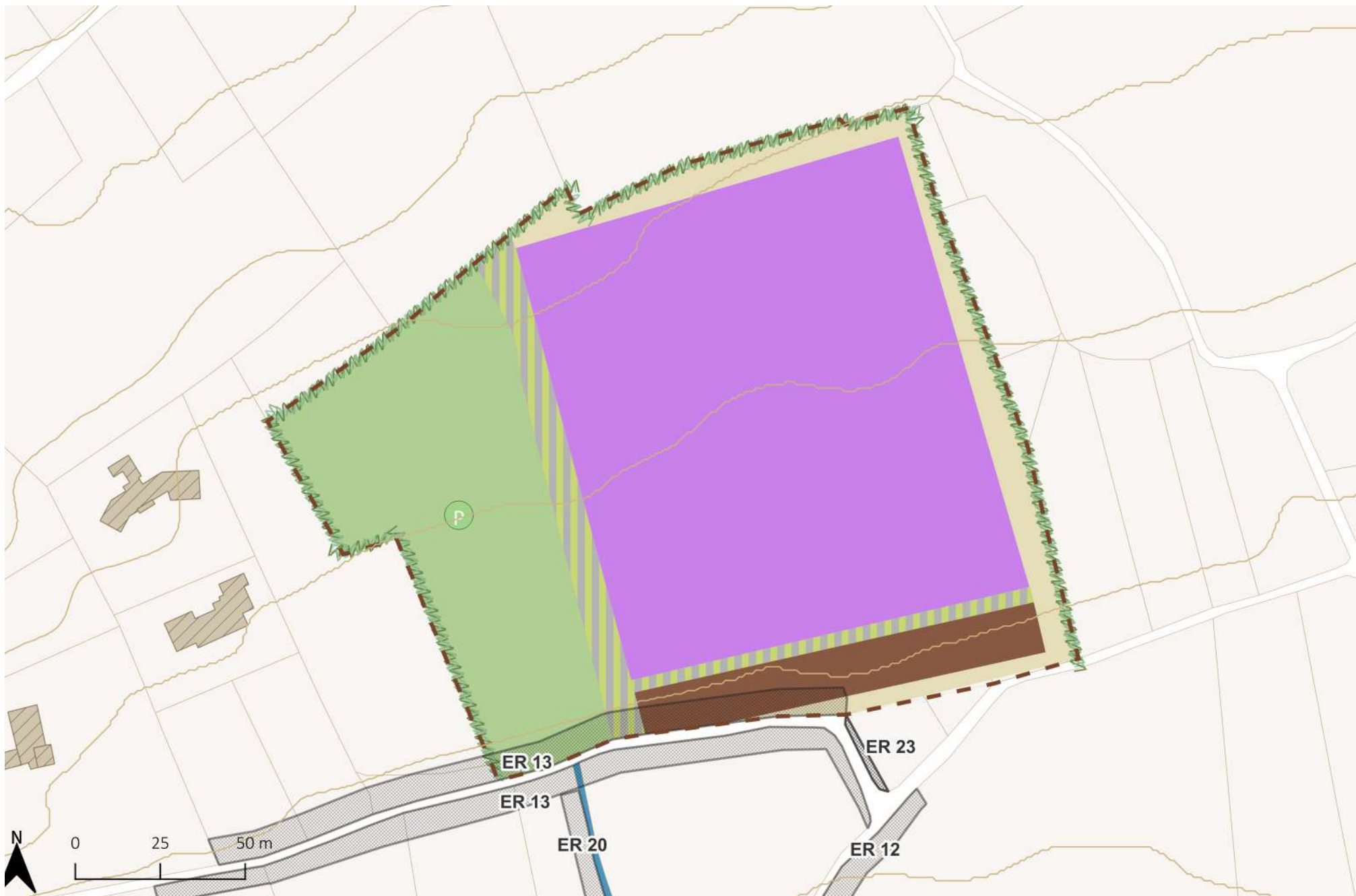
Photo n°1 : Perception des pentes du site 1



Photo n°2 : Perception des pentes du site 2



Photo n°3 : Vues ouvertes vers le Sud



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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)

Les enjeux principaux de ce secteur résident dans sa capacité à s'intégrer dans le grand paysage n 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 59 : CAUNETTE



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

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Haie arborée

ETAT DES LIEUX

Le secteur *Caunette* - AU59 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°4 : Muret de soutènement



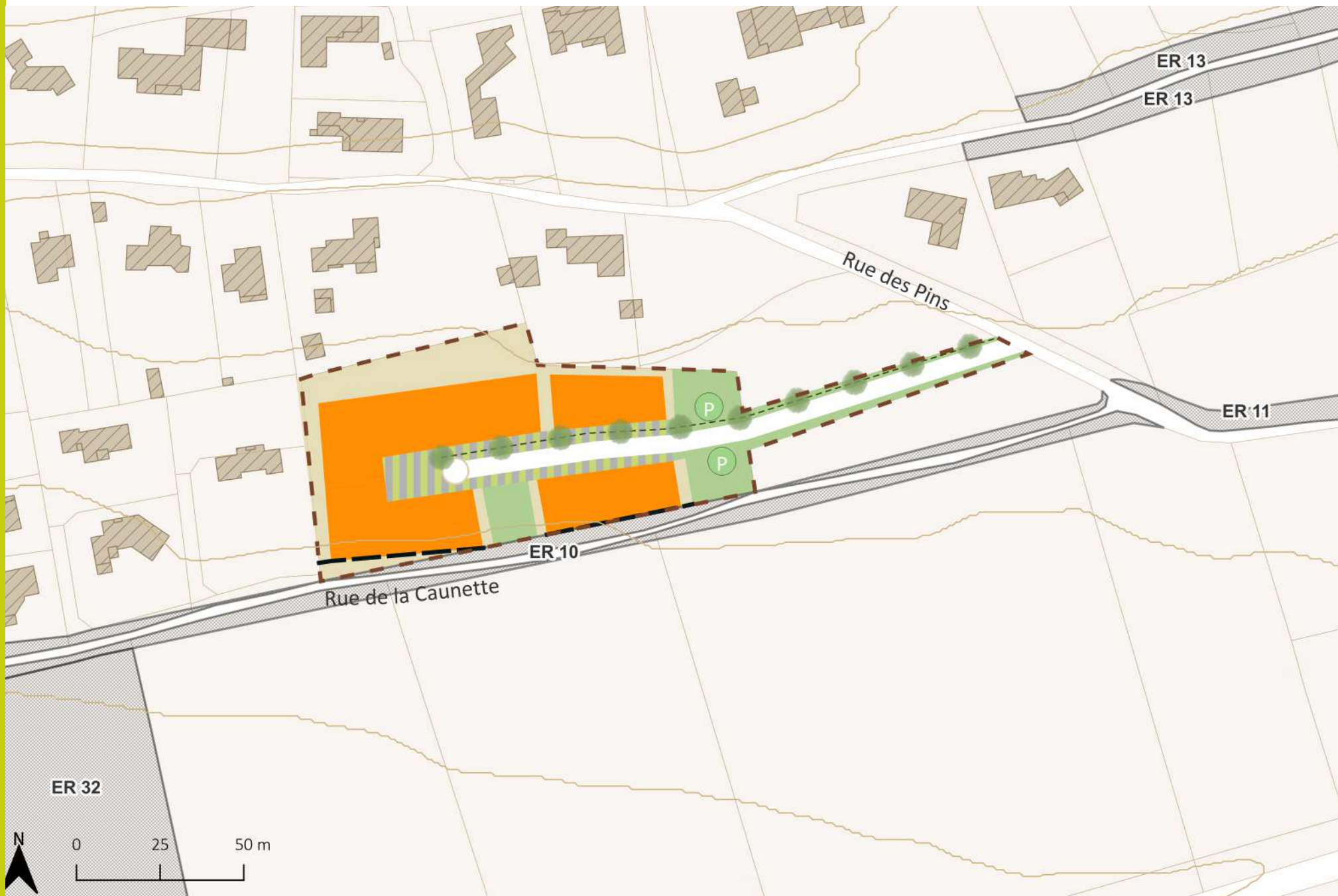
Photo n°1 : Vue vers l'Est depuis la rue de la Caunette



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



Photo n°3 : Vue depuis le talus



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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 des logements individuels. Une densité de minimum environ 21,5 logements par hectare est attendue, soit 18 logements. 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 minimum environ 21,5 logements/ha, soit 18 logements
- 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

Points clefs

8 241m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1 AUa

OAP 60 : 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



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

Le secteur de l'OAP *Rue du Moulin - AU60* 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



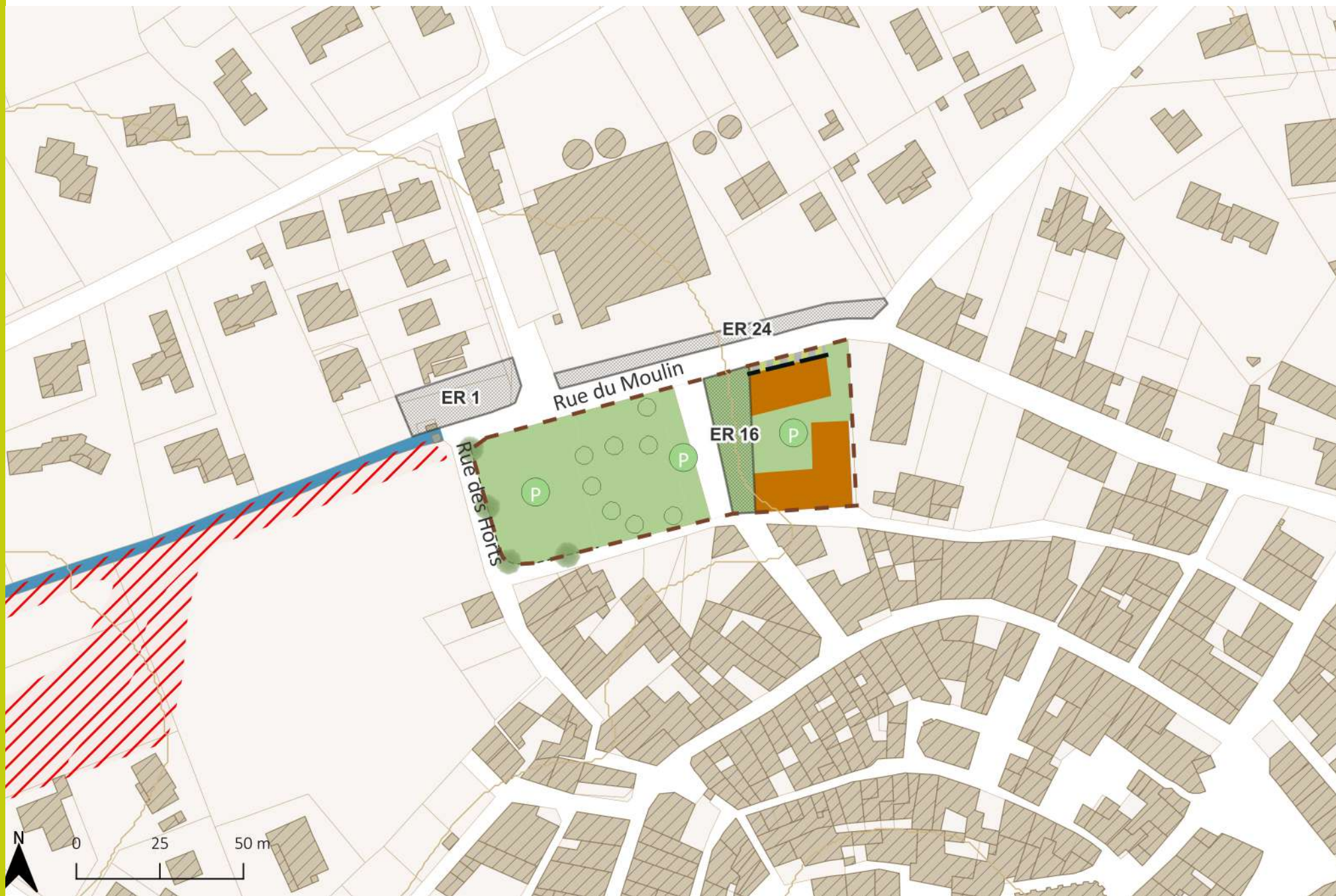
Photo n°2 : Vue rue du Moulin en direction de l'espace public



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

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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)

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 minimum environ 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 minimum environ 21,5 logements/ha
- 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

Points clefs

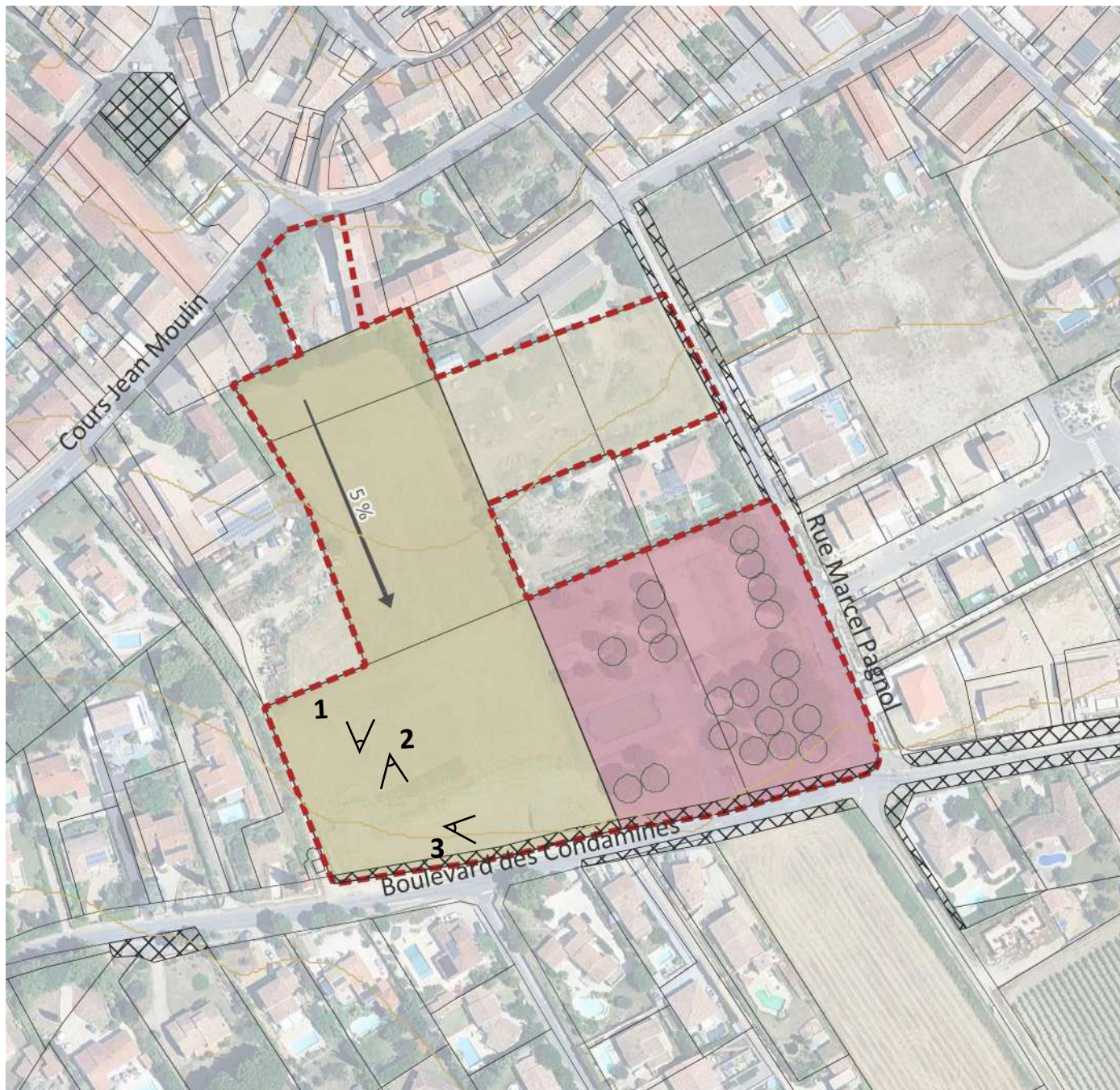
4 745m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

UEp2

OAP 61 : CONDAMINES



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé

Occupation du sol (données SCoT)

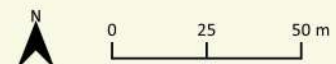
- Terrains vagues et friches urbaines
- Espaces ouverts de sports et de loisirs
- Friches

Topographie

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

Trame Verte et Bleue (TVB)

- Arbre



ETAT DES LIEUX

Le secteur *Condamines - AU61* 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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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 commun végétalisé
-  Espace public
-  Espace de transition

Maillage viaire et mobilités

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

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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 et de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif.

Une densité de minimum environ 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 une sortie sur la Rue Marcel Pagnol et à une impasse en direction du Cours Jean Moulin qui sera complété par un cheminement piéton pour rejoindre cet axe. 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 minimum environ 21,5 logements/ha
- 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 (voirie) et du cours Jean Moulin (voirie puis cheminement doux)

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

Points clefs

25 176m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

**1AUa
UEp1a**

OAP 62 : 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 la 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 Cours 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

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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)

Programmation

La vocation du site est principalement résidentielle, avec une densité prévue de minimum 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 de la 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 minimum environ 21,5 logements/ha
- 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

Points clefs

6 034m²

21,5 lgts/ha

Pôle local

1AUa

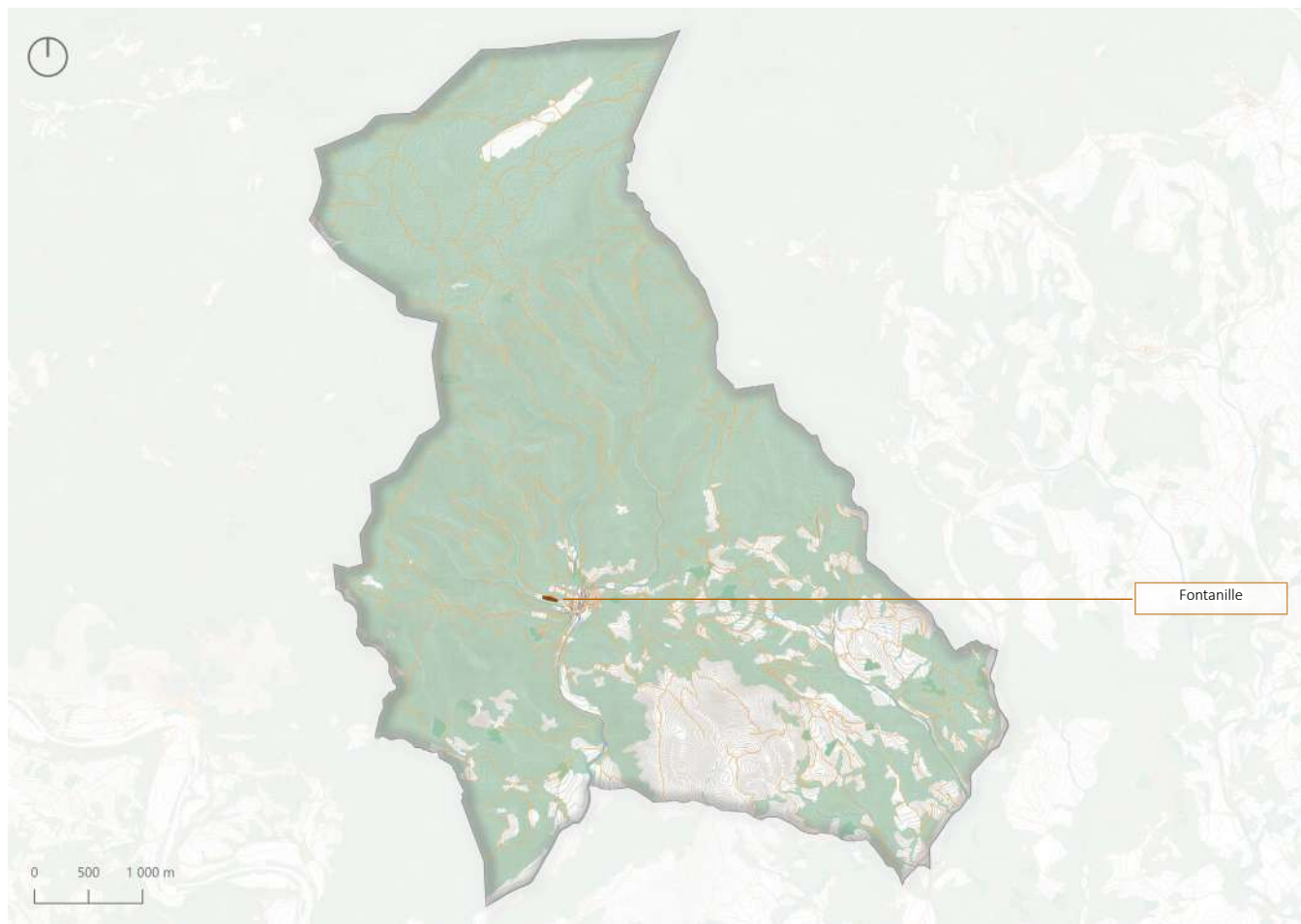
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Saint-Nazaire-de-Ladarez

Saint Nazaire de Ladarez



OAP 63 : Fontanille

Numéro : AU063

5 034m²

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

OAP 63 : 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



0 25 50 m

ETAT DES LIEUX

La zone AU063 - 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.



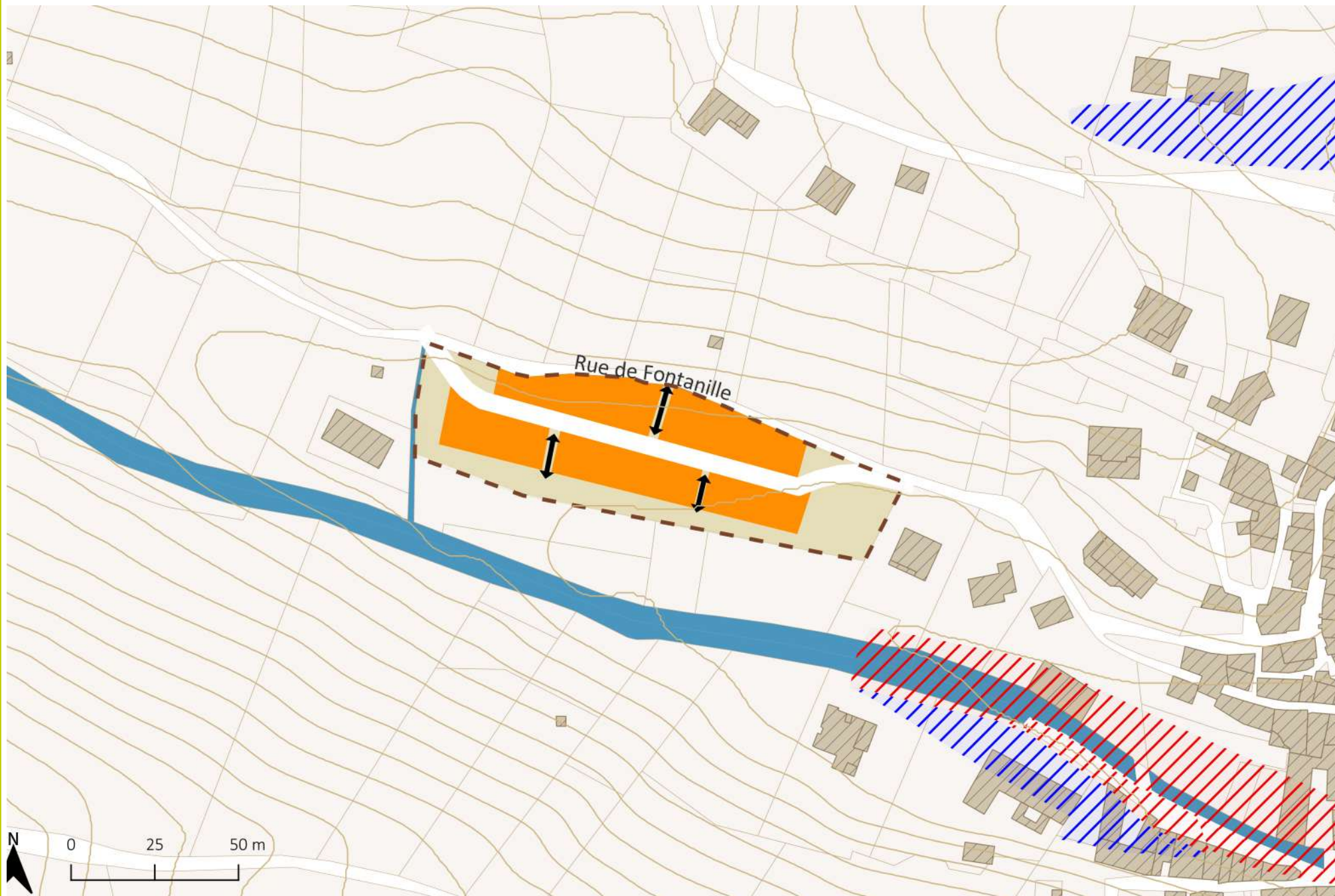
Photo n°1 : Vue de la rue de Fontanille en direction de l'Ouest



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



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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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

Intégration paysagère et architecturale

 Perméabilité

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 minimum environ 16 logements par hectare, soit environ 8 logements. 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.

Un principe de perméabilité des tissus doit permettre d'éviter des linéaires bâtis monolithiques.

Principes d'aménagement

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 16,1 logements/ha, soit environ 8 logements
- 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
- Principe de perméabilité des tissus permettant d'éviter des linéaires bâtis monolithiques.

Points clefs

5 034 m²

16,1 lgts/ha

2AU

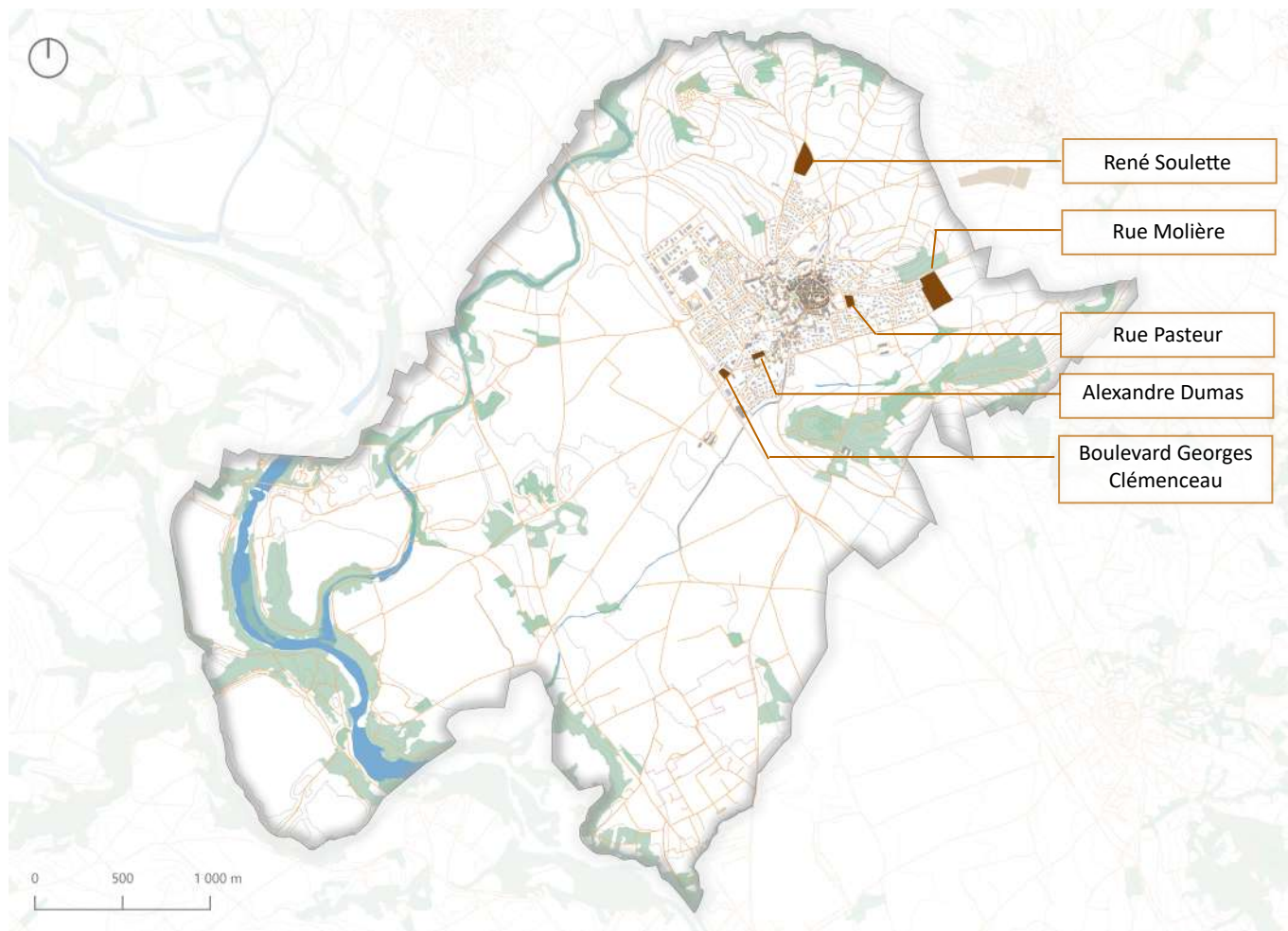
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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



Thézan-lès-Béziers

Thézan-lès-Béziers



OAP 64 : Molière

21 923m²

Numéro : AU64

N° de parcelle : 21, 24, 172, 173

OAP 65 : René Soulette

12 285 m²

Numéro : AU65

N° de parcelle : 1, 2

OAP 66 : Alexandre Dumas

2 306 m²

Numéro : AU66

N° de parcelle : 115, 118

OAP 67 : Rue Pasteur

2 955 m²

Numéro : AU67

N° de parcelle : 157

OAP 68 : Boulevard Georges Clémenceau Numéro : AU68

6 422 m²

N° de parcelle : 6, 280, 300, 470, 471



OAP 64 : MOLIÈRE



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Risque inondation

PPRI

-  PPRI Zone rouge

Occupation du sol (données SCoT)

-  Vignes
-  Autres cultures annuelles

Topographie

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

Trame Verte et Bleue (TVB)

-  Cours d'eau
-  Haie basse



ETAT DES LIEUX

La secteur AU64 - 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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 1 : Emprises maximales de constructions dédiées au logement collectif
-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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

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

Intégration paysagère et architecturale

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

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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 de minimum environ 30,1 logements par hectare, soit environ 66 logements. 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 cœur d'opération avec un moindre impact paysager.

La production de logements sociaux est attendue : 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux.

Toute construction est interdite à l'intérieur du périmètre du PPRI. Ses prescriptions y sont d'application.

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 minimum environ 30,1 logements/ha, soit environ 66 logements
- Vocation résidentielle mixte
- 25% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 25% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux

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.

Points clefs

21 923 m²

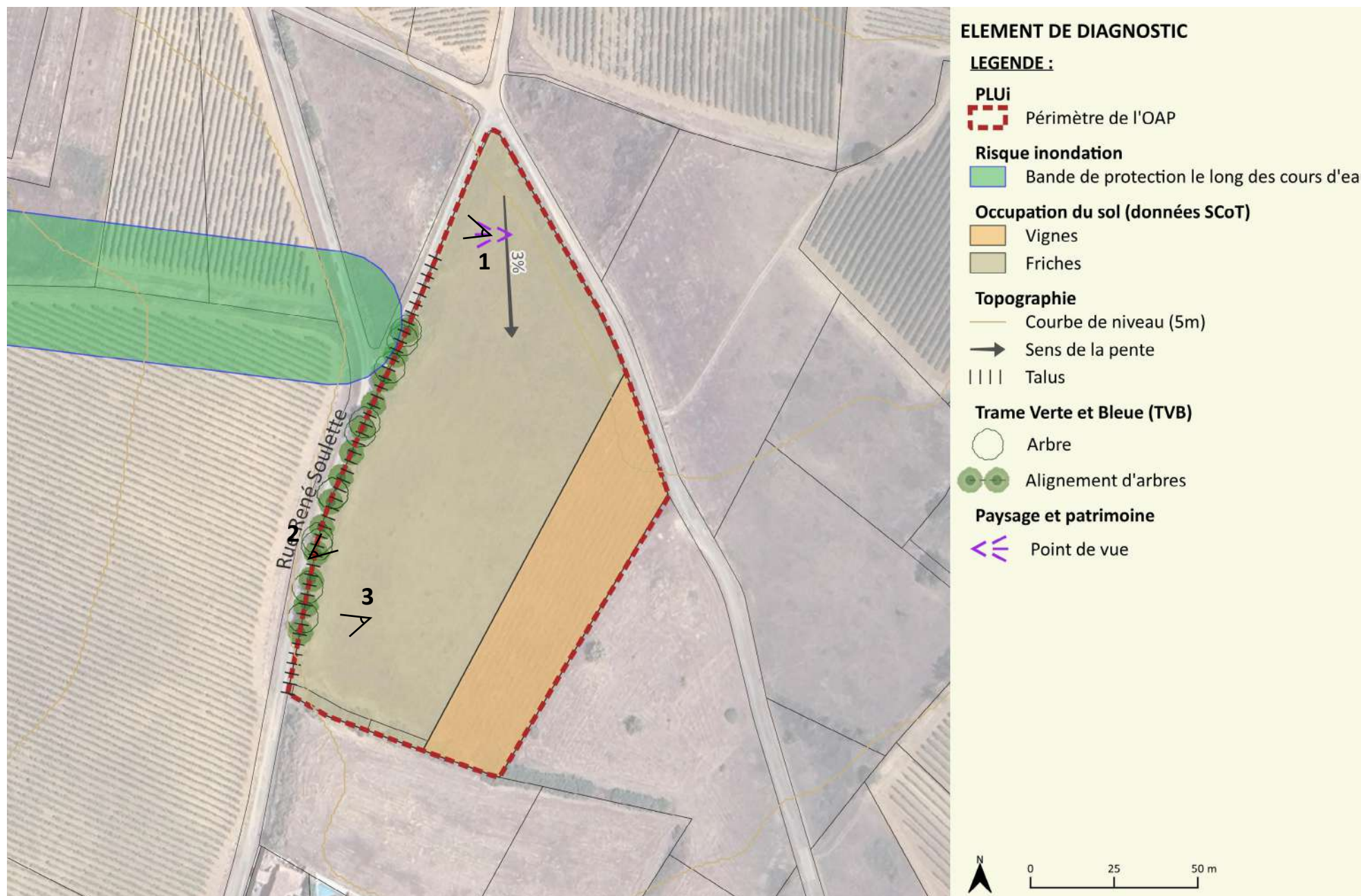
30,1 lgts/ha

**Pôle
structurant**

2AU

PPRI

OAP 65 : RENÉ SOULETTE



ETAT DES LIEUX

Le secteur *AU65 - 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.



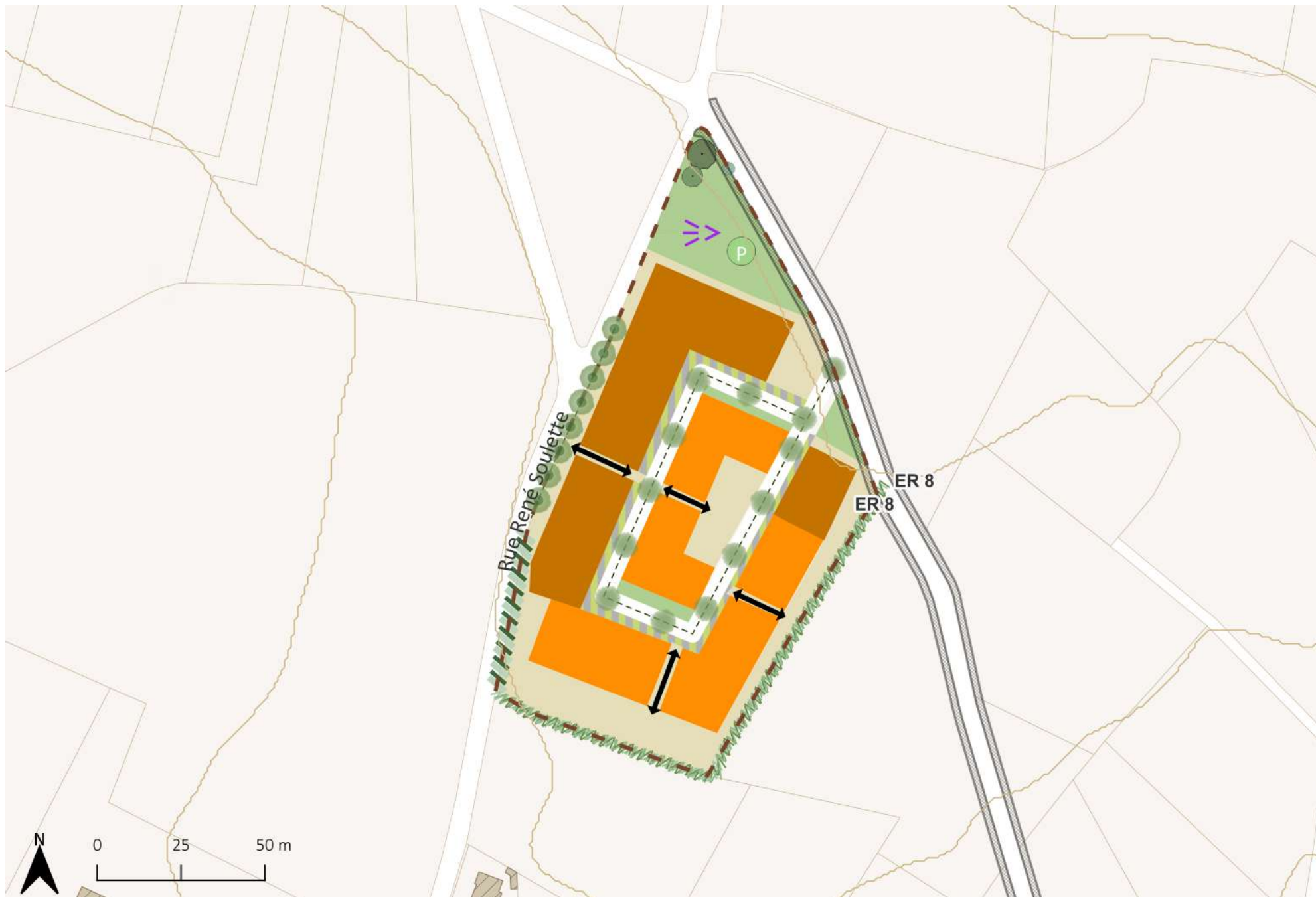
Photo n°1 : Vue Nord en direction des Avant-Monts



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



Photo n°3 : Vue Sud



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaire, 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 commun végétalisé
-  Espace public
-  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 à planter
-  Alignement d'arbres à planter
-  Talus boisé à valoriser et/ou recomposer
-  Plantations diverses à réaliser
-  Perméabilité

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

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 de minimum environ 30,1 logements par hectare, soit environ 37 logements.

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 minimum environ 30,1 logements/ha, soit environ 37 logements
- 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

Points clefs

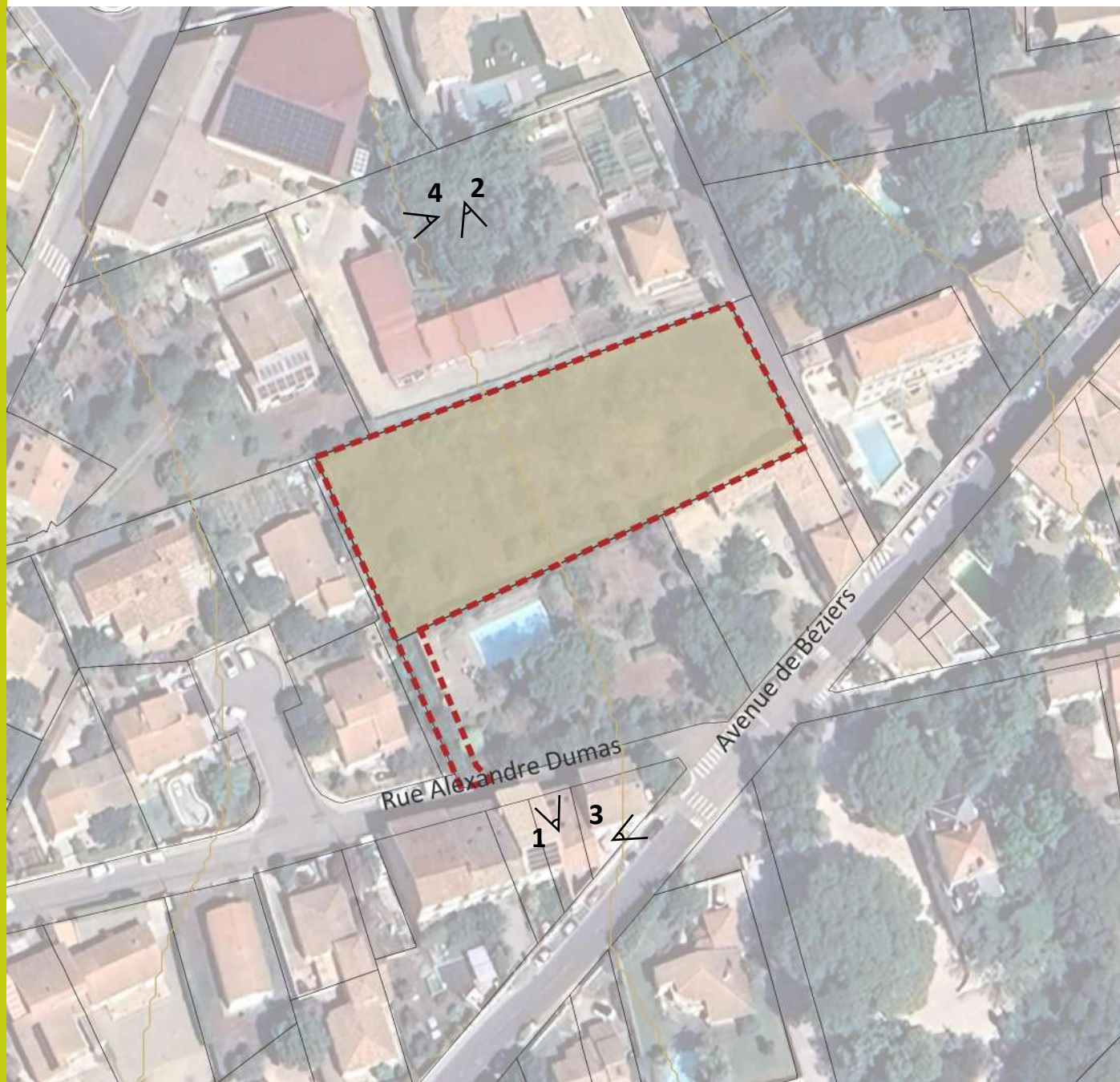
12 285 m²

30,1 lgts/ha

**Pôle
structurant**

1AUa

OAP 66 : 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 AU66 - *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 moyenne 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

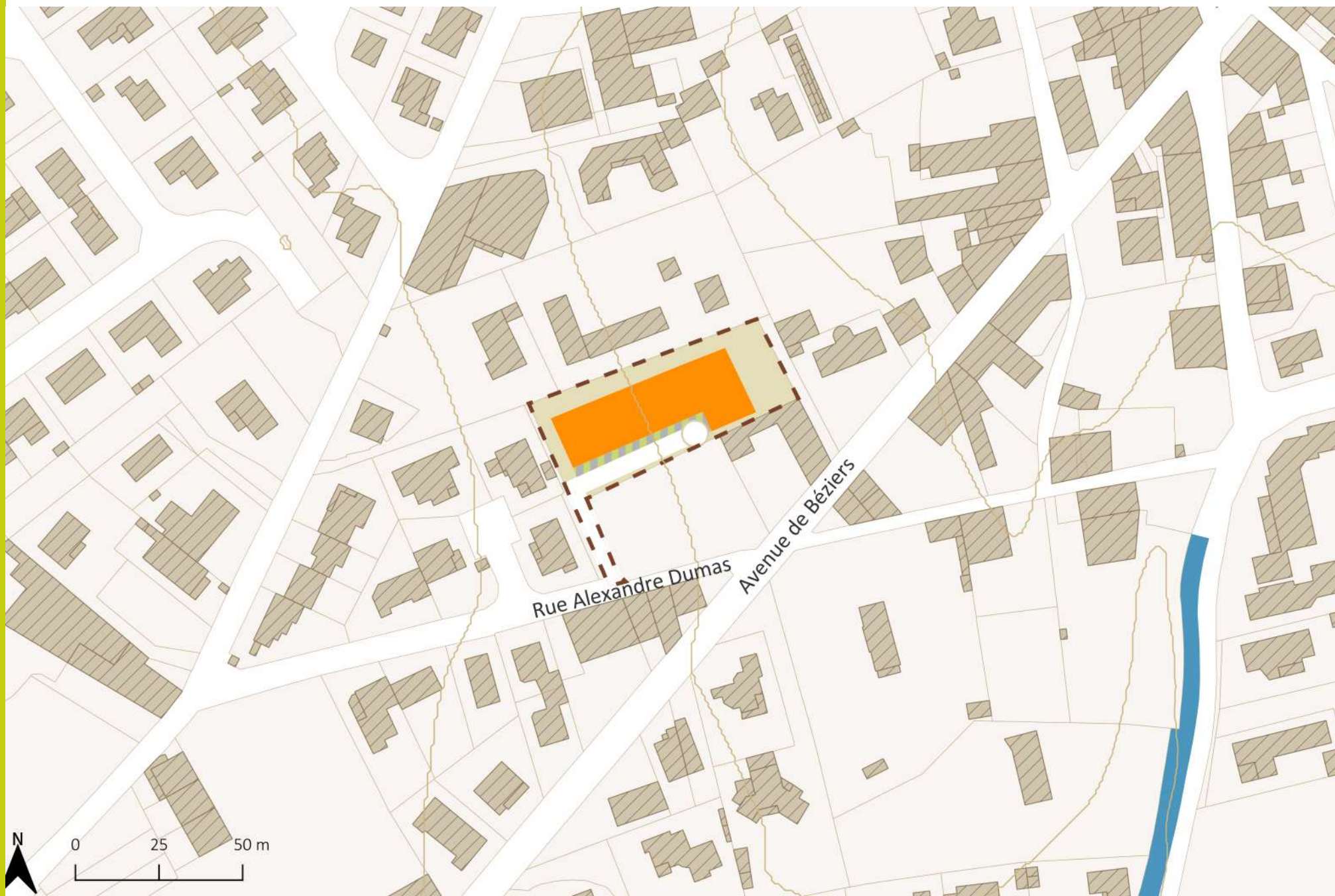
Le site est parsemé de d'arbres et d'arbustes.



Photo n°1 : Vue de l'angle Sud, rue Alexandre Dumas



Photo n°2 : Vue du jardin côté rue (hors opération)



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

 Périmètre de l'OAP

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 de minimum environ 20 logements par hectare, **soit environ 5 logements**.

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 minimum environ 20 logements/ha, soit environ 5 logements
- 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

Points clefs

2 306m²

20 lgts/ha

**Pôle
structurant**

1AUa

OAP 67 : RUE PASTEUR



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

- Périmètre de l'OAP
- X X X X 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 AU67 - 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.



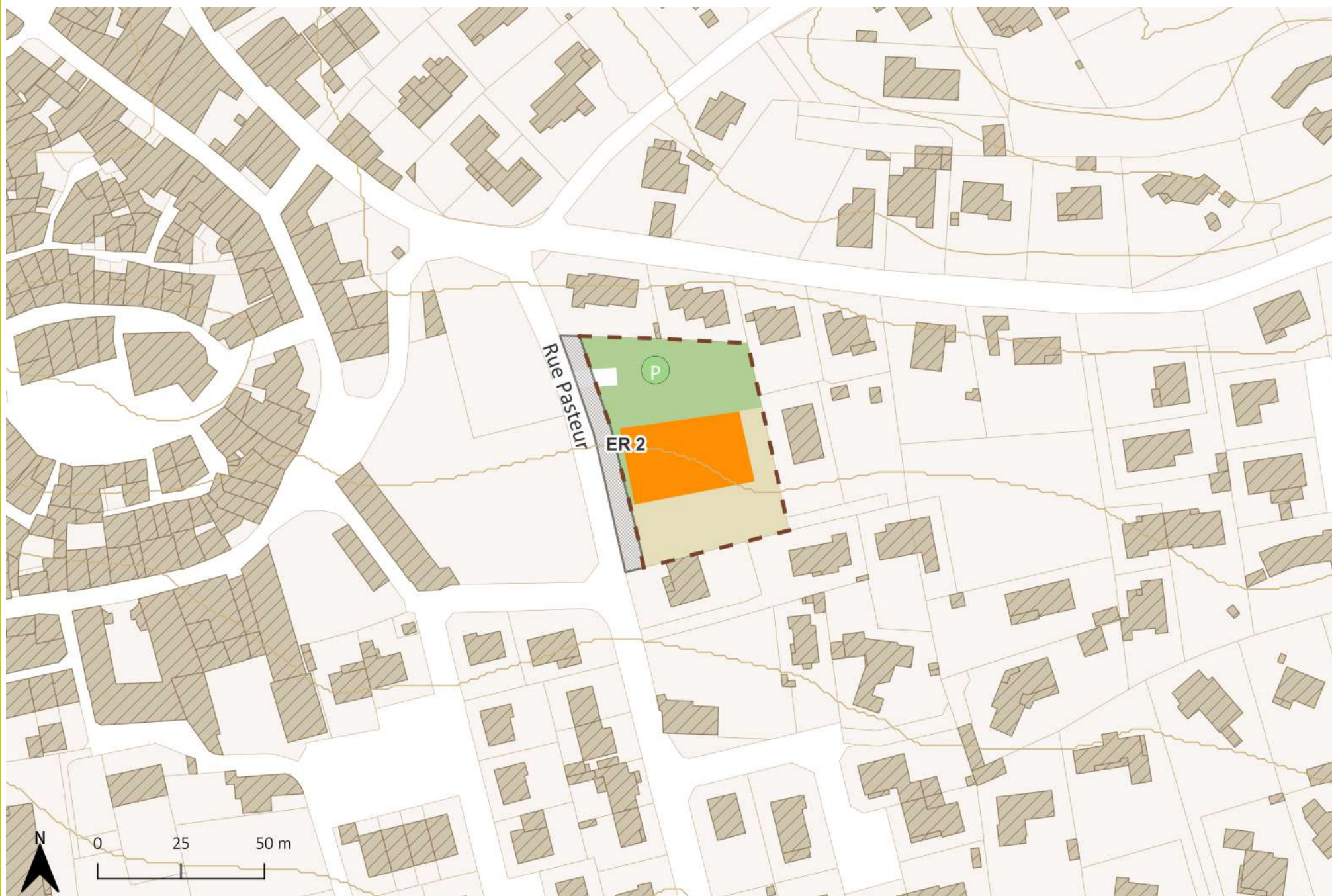
Photo n°1 : Vue du site depuis le Nord Est



Photo n°2 : Contexte pavillonnaire autour du site



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



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PLUi

-  Périmètre de l'OAP
-  Emplacement réservé

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)

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 de minimum environ 30,1 logements par hectare, **soit environ 9 logements**.

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 minimum environ 30,1 logements/ha, soit environ 9 logements
- 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.

Points clefs

2 955 m²

30,1 lgts/ha

**Pôle
structurant**

1AUa

OAP 68 : BOULEVARD GEORGES CLÉMENCEAU



ELEMENT DE DIAGNOSTIC

LEGENDE :

PLUi

 Périmètre de l'OAP

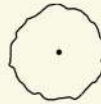
Occupation du sol (données SCoT)

 Terrains vagues et friches urbaines
 Jardins potagers

Topographie

 Courbe de niveau (5m)

Trame Verte et Bleue (TVB)

 Arbre de haute tige remarquable
 Arbre

Paysage et patrimoine

 Muret avec clôture



ETAT DES LIEUX

La zone AU068 - Georges Clemenceau est située à l'intérieur de la Commune.

L'intérêt de son urbanisation réside entre sa proximité avec la RD 19 et le centre bourg. Elle doit permettre la densification de ce secteur pavillonnaire marquant l'entrée Ouest du centre bourg. Le contexte est à vocation essentiellement mixte.

Paysage et contexte bâti

Situé au Sud de la commune, le site s'insère dans un secteur mixte avec de l'activité à l'Ouest et de l'habitat au Sud, à l'Est et au Nord.

Le tissu bâti situé à proximité est pavillonnaire avec une densité relative.

Réseau viaire et accès

Le site de l'OAP est longé au Sud par le Boulevard Georges Clémenceau qui relie le centre ancien de Thézan à la RD19. Cet axe départemental est un axe structurant majeur pour la communauté de commune, puisqu'il relie Béziers au Nord de l'EPCI.

Le site de l'OAP bénéficie de la proximité immédiate de ce dernier.

Services et commodités

L'école publique de Thézan-lès-Béziers est située au Nord du site.

De plus, les services, commerces et équipements sont à 10min à pieds du site, localisés dans le centre ancien de Thézan.

Le site est localisé à proximité d'un arrêt de bus, desservant la ligne 645. L'itinéraire de la ligne relie Béziers à Pailhès en passant par Lignan sur Orb et Thézan les Béziers.

Trame verte et bleue

Le site est composé d'un parc privé arboré, composé d'arbres remarquables.



Photo n°1 : Boulevard Georges Clémenceau - Direction la RD19



Photo n°2 : Parc arboré



Photo n°3 : Accès au bâtiment d'activité présent à l'Ouest



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation

-  Typologie 2 : Emprises maximales de constructions dédiées à de l'habitat intermédiaires, des maisons individuelles accolées à du logement collectif
-  Emprises maximales dédiées aux hébergements touristiques
-  Espace privatif à maintenir en pleine terre
-  Espace public
-  Espace de transition
-  Parc arboré à préserver

Maillage viaire et mobilités

-  Voirie de desserte
-  Zone de stationnement perméable et ombragée

Intégration paysagère et architecturale

-  Arbre remarquable à conserver
-  Arbre à préserver
-  Alignement d'arbres à planter
-  Muret avec clôture à préserver

Topologie

-  Courbe de niveau (5m)

L'enjeu principal du projet réside dans la mise en place d'une opération d'ensemble permettant de structurer l'urbanisation de l'entrée de ville.

Programmation

La principale vocation du site est résidentielle, avec une densité prévue de minimum environ 30,1 logements par hectare, **soit environ 19 logements**.

Considérant le contexte bâti dense, l'opération sera composée de logements intermédiaires. Des logements sociaux sont à programmer : **100% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 100% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux**

A l'extrémité Est, des hébergements touristiques pourront être aménagés.

Le parc arboré existant sera maintenu au maximum.

Maillage viaire et mobilités

Une voie de desserte en boucle avec deux accès depuis le boulevard Georges Clémenceau sera aménagée.

Elle permettra la desserte de l'ensemble du site. Au sein du site, deux espaces de stationnement perméables et ombragés seront aménagés, à l'entrée Sud et à l'angle Nord.

Intégration paysagère et architecturale

Il convient de préserver autant que possible les arbres existants du parc arboré.

La voie créée sera accompagnée d'un alignement d'arbres.

Le muret existant, marquant la délimitation avec le boulevard Georges Clémenceau, sera à préserver.

Principes - Synthèse

- Obligation de réaliser une opération d'ensemble

Programmation :

- Densité de minimum environ 30,1 logements/ha, soit environ 19 logements
- Vocation résidentielle
- 100% de logements sociaux minimum sur l'ensemble de l'opération ou 100% minimum de la surface de plancher globale dédiée à des logements sociaux (excepté les hébergements touristiques)

Maillage viaire et mobilités :

- Voie de desserte en boucle depuis le Boulevard Goerges Clémenceau
- Espaces de stationnement perméables

Intégration paysagère et architecturale :

- Préservation au maximum du parc arboré
- Préservation du muret existant
- Plantation d'alignement d'arbres le long de la voie créée

Points clefs

6 422 m²

30,1 lgts/ha

Pôle
structurant

UB