

Lodévois & Larzac
Communauté de Communes

PLUi Lodévois & Larzac

O.A.P.

Approuvé le 10 avril 2025

TABLE DES MATIERES

Causse du Larzac et de l'Escandorgue 4

Echéancier prévisionnel de programmation des zones 5
Le Caylar : Centre Bourg 6
Le Cros : Village 11
Saint-Félix de l'Héras : Village 16
Saint-Félix de l'Héras : Madières 21
Saint-Maurice Navacelles : La Clastre 26
Saint-Maurice Navacelles : La Baume Auriol 31
Saint-Pierre de la Fage : Nord village 35

Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue 40

Echéancier prévisionnel de programmation des zones 41
Fozières : Nord village 42
Lauroux : Entrée sud village 47
Les Plans : Les chênes truffiers 52
Poujols : Vigne des Espagnols 58
Poujols : Route de Lauroux 63
Saint Etienne de Gourgas : La Paro 71
Soubès : Entrée village 76

Ville de Lodève 81

Echéancier prévisionnel de programmation des zones 82
Lodève : Versailles 83

OAP de l'entité territoriale de la Plaine du lodévois 88

Echéancier prévisionnel de programmation des zones 89
Saint-Jean de la Blaquière : Sud Village 90
Le Bosc : Le champ du moulin (hameau du Bosc) 95
Le Bosc : Allée des oliviers (hameau du Bosc) 100
Le Bosc : Le Viala 105
Le Bosc : entrée Est Loiras 109
Le Bosc : Les Cigales (Mas Lavayre) 115
Le Bosc : Chemin des écoliers (Sallèlles du Bosc) 120
Le Bosc : OZE Michel Chevalier 125
Usclas-du-Bosc : Aire de Tho 129

OAP de l’entité territoriale du Causse du Larzac et de l’Escandorgue

Echéancier prévisionnel de programmation des zones

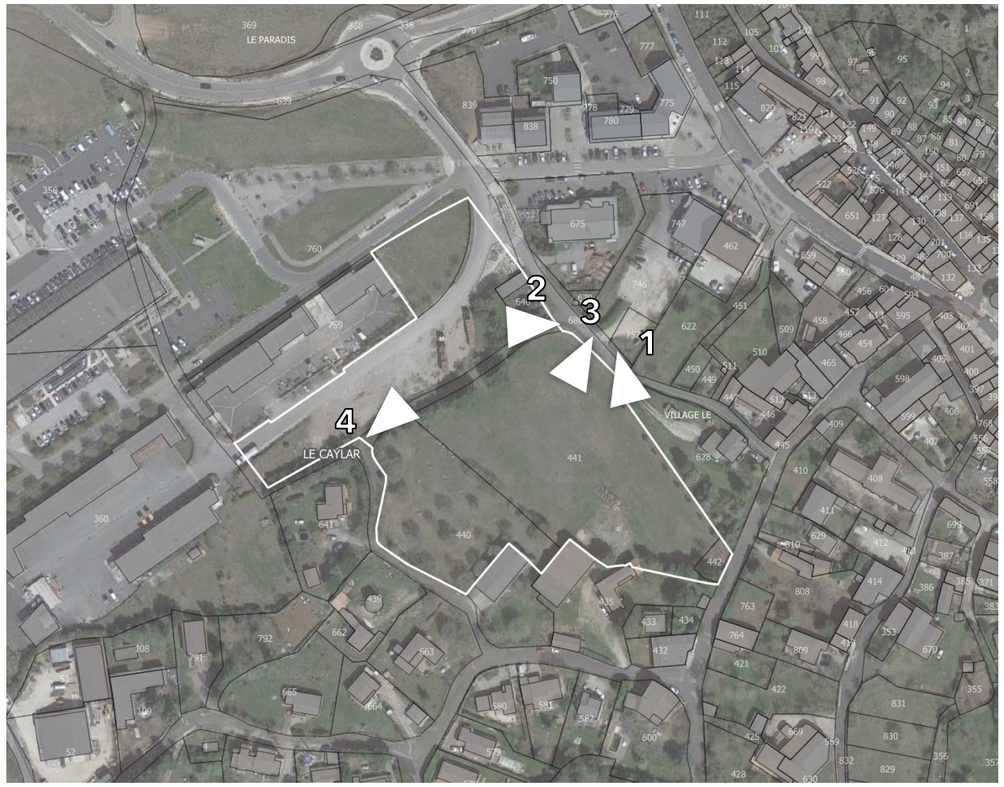
Entité	Commune	Zonage	Nom	OAP	Voirie d'accès à la zone	Equipements AEP	Equipements AEU	Etude aléa feu de forêt
CAUSSE DU LARZAC ET ESCANDORGUE	La Vacquerie	2AU	Nord village	!	0	0	0	✓
	Le Caylar	1AU	Centre bourg	✓	0	0	0	✓
		2AUE	Future ZAE Le Paradis	!	0	3	3	✓
	Le Cros	1AU	Village	✓	0	0	0	✓
	Les Rives	2AU	Cantamerle	!	0	0	0	!
	Pégairolles de l'Escalette	2AU	Village	!	0	2	2	✓
		2AU	Sud village	!	0	2	2	!
	Roqueredonde	1AU-RE	Lerab Ling Aire des retraites	✓	0	0	0	✓
		2AU	Village	!	0	3	3	✓
	Saint-Maurice Navacelles	1AU	La Clastre	✓	0	0	0	✓
	Saint-Félix de l'Héras	1AU	Village	✓	0	0	0	✓
		1AU	Madières	✓	0	0	0	✓
		1AUEP	Parking et espace public	✓	0	0	0	✓
		2AU	Mas de Messier	!	0	2	2	!
	Saint-Pierre de la Fage	1AU	Nord village	✓	0	0	0	✓
		2AU	Partlages	!	0	0	1	!

✓	Déjà réalisé / étude non requise
!	Etude aléa feu de forêt / OAP à réaliser
0	Equipement déjà présent
1	Réalisation d'équipement prévu à court terme (1-3 ans)
2	Réalisation d'équipement prévu à moyen terme (4-6 ans)
3	Réalisation d'équipement prévu à long terme (7-10 ans)

Cet échéancier prévisionnel vise à identifier les études et travaux nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation des zones. Il reste **indicatif,** notamment sur les délais proposés.

Le Caylar : Centre Bourg

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur à proximité immédiate du bourg du Caylar, entre celui-ci et l'aire de services liée à l'autoroute. Il est entièrement inséré dans le tissu urbanisé de la commune.

Superficie

La surface totale de la zone est de 19 000 m². dont 5 600 m² déjà artificialisés (aire stationnement poids lourds et voies).

Etat actuel

Le terrain est constitué d'une friche agricole d'environ 12 000 m² (pâture), partiellement entourée de murs en pierres et de haies. Au nord, une voie et ses abords servent d'aire de stationnement aux poids lourds.

Photographies du site

1- Vue depuis le nord, vers le sud-ouest



2- Vue depuis le nord, vers le sud-est



3- Vue depuis le nord, vers le sud



4- Vue depuis la voie qui sépare la pâture de l'aire de stationnement



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 18 nouveaux logements pouvant bénéficier et conforter les services et équipements déjà présents dans le village.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

La typologie de logements sera diversifiée : la partie nord-est de l'OAP, proche du village, proposera des maisons de village mitoyennes en R+2, alors que la partie sud-ouest proposera des maisons individuelles ou mitoyennes sur petites parcelles, en R+1.

En complément de cette offre d'habitat, un terrain au nord de l'OAP sera dédié aux activités économiques (services et petit artisanat, immobilier d'entreprises) pour compléter l'offre déjà présente sur la zone. L'objectif est aussi de créer une interface douce entre la zone d'habitat et la zone de services actuelle (la vocation actuelle de cette emprise, le stationnement de poids lourds, n'étant pas souhaitable à proximité immédiate des habitations).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère (partie habitat)

Implantations et hauteurs (partie nord-est) :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. à l'égout du toit. Les logements doivent être en R+1 ou R+2 impérativement.
Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voirie.

Implantations et hauteurs (partie sud-ouest) :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m. à l'égout du toit.
Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres par rapport à la voirie (sauf garages).

Façades :

Les façades doivent avoir un aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé de couleur grise, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché, ou gratté. Les enduits d'aspect poli, projeté ou écrasé sont interdits. L'emploi de baguettes d'angles apparentes est interdit.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades donnant sur la voie devront présenter un ordonnancement cohérent de leurs ouvertures par :

- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 centimètres minimum du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du sol,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

Les fenêtres de toit sont autorisées.
Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement marqué par une couleur plus claire et un aspect plus lisse que la façade.

La couleur blanche et les finitions brillantes sont interdites pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets). La couleur des volets doit prendre en compte, le cas échéant, la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les volets battants ou coulissants devront être de type « lames verticales », « panneaux », « lames croisées », ou « persiennes ». Les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25% et 40%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse).

Les toitures devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Qualité environnementale

Les alignements d'arbres périphériques ainsi que les plus grands arbres dans la parcelle doivent être conservés.

Les murets en pierres sèches doivent être également conservés.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront bénéficier de l'offre en transports en commun présente dans le village (ligne régulière Millau-Montpellier).

Les habitants pourront se rendre aisément au centre du village tout proche et accessible par des cheminements piétons. Une continuité piétonne sera aussi créée vers le nord, pour rejoindre la zone d'activités économiques.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

La parcelle située au nord de l'opération (d'une surface de 1 300 m²) sera dédiée au stationnement des véhicules (employés, clients etc…) des activités économiques présentes aux alentours.

Prévention des risques

Ce secteur présente l'avantage d'être à l'écart de tout risque naturel connu. Compte tenu de l'ampleur de l'aménagement et de la configuration en cuvette, l'évacuation des eaux pluviales devra être étudiée et le cas échéant, un bassin ou noue d'infiltration des eaux pluviales devra être créé sur la partie basse de la zone dédiée à l'habitat.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis les canalisations existantes. Les conduites en gros diamètres seront privilégiées, ainsi qu'un maillage.

Le secteur à urbaniser sera raccordé sur les réseaux d'assainissement existants selon la topographie du site. Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’aménagement et de programmation



Le Cros : Village

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le terrain est situé à 150 mètres du centre du village du Cros. On y accède directement depuis le centre village par la D152E7 ou par le chemin du paradis (qui conduit au cimetière).

Superficie

La surface totale de la zone est de 2 850 m², dont 1 000 m² qui sont déjà urbanisés (2 maisons existantes et leurs abords).

Etat actuel

Le secteur est situé au sud du village du Cros, au sein d'un espace urbanisé de façon peu dense, lui conférant une ambiance très rurale. Deux maisons d'habitation sont présentes dans le périmètre et on retrouve aux alentours d'autres maisons d'habitation, des bâtiments agricoles et le cimetière communal.

La topographie est relativement plane, mais d'aspect rocailleux. Différents espaces sont délimités au sein du secteur par des haies de chênes et des alignements de clapas qui forment des murets bas. Du fait de la présence de ces haies, le site est très peu perceptible depuis l'extérieur, y compris depuis le chemin d'accès. Les espaces intérieurs sont également relativement cloisonnés visuellement.

Photographies du site

1- Maison récente en bord de voie



2- Vue de la voie desservant la zone



3- Vue sur une parcelle délimitée par un mur en pierres sèches



4- Vue sur une maison existante dans la zone



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village en finalisant l'urbanisation de ce secteur de façon optimale, c'est-à-dire en comblant les espaces disponibles pour implanter des nouveaux logements (4 à 5 habitations au total, individuelles ou mitoyennes).

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet vise à préserver les caractéristiques de l'environnement rural : les murets, les haies et le boisement d'ormes doivent ainsi être préservés. Cela assurera la bonne intégration des nouvelles constructions et le maintien de cette atmosphère rurale.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Reculs :

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à la voirie.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel,
- soit être en harmonie avec le bâtiment principal, lorsqu'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Qualité environnementale

Le projet vise à préserver les caractéristiques de l'environnement rural : les murets, les haies et les Chênes pubescents doivent ainsi être préservés.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Ce secteur a été choisi car il est à l'écart des principaux risques naturels, le village étant impacté par un risque de ruissellement. Un aléa « moyen » de feu de forêt est présent au nord (le secteur a été réduit pour éviter ce risque). Comme les autres zones urbaines, le secteur sera concerné par des obligations légales de débroussaillement.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le raccordement des nouvelles habitations au réseau d'eau potable est obligatoire. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis les canalisations existantes.

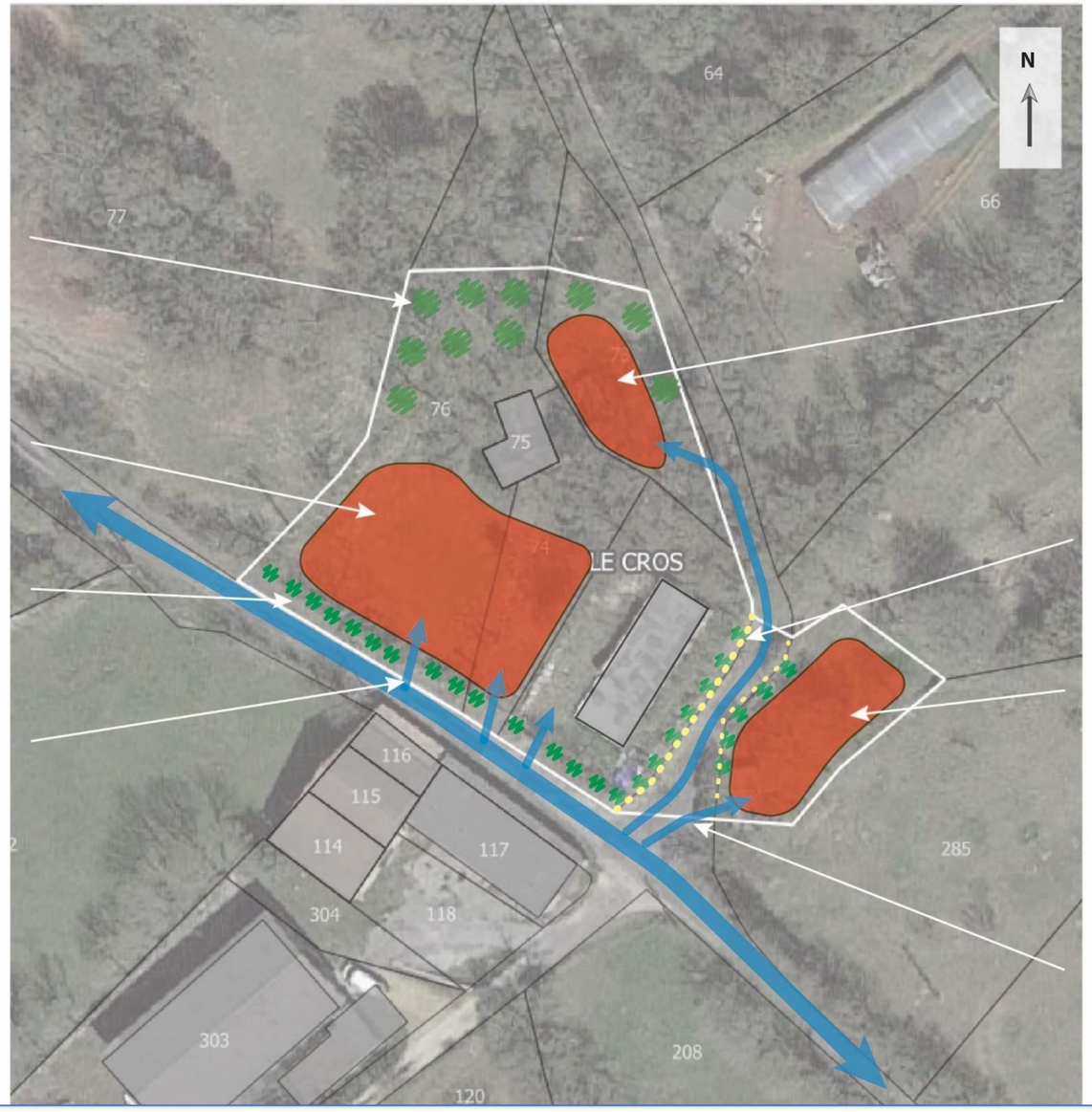
Le secteur à urbaniser sera raccordé sur le réseau existant.

Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’aménagement et de programmation

OAP « Village » - Le Cros

Principes d’aménagement



Ormes à conserver

2 à 3 habitations
Pas de retrait imposé

Bordures de haies à conserver

Principes d’accès

Aspect extérieur des constructions : mêmes règles que dans la zone UC du Causse

1 habitation

Murs en pierres sèches et bordures de haies à conserver

1 habitation

Principes d’accès

PIVADIS

Saint-Félix de l’Héras : Village

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve à proximité immédiate du village de Saint Félix de l’Héras. Il est bordé par des habitations sur 3 côtés.

Superficie

La surface totale de la zone est de 4 320 m².

Etat actuel

Le terrain est constitué de pâtures, organisées en 3 espaces séparés les uns des autres par des bordures de haies. La périphérie du secteur est également composée de bordures de haies.

Photographies du site

1- Vue d’un accès au secteur depuis le village, entre des bâtiments agricoles.



2- Vue de la partie sud du secteur.



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village avec au moins 6 nouveaux logements individuels ou mitoyens.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les bordures de haies existantes devront être maintenues afin de préserver le caractère champêtre de la zone et permettre la bonne intégration des nouvelles constructions.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Reculs :

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à la voirie.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel,
- soit être en harmonie avec le bâtiment principal, lorsqu'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Qualité environnementale

Les bordures de haies existantes devront être maintenues afin de conserver leur intérêt écologique et paysager.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Une aire de stationnement des car, qu'il sera aisé de rejoindre à pied, est programmée immédiatement au nord de la zone.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Ce secteur a été retenu pour son positionnement au cœur du village et parce qu'il est à l'écart des principaux risques naturels. Il n'est concerné que par un aléa « faible » de retrait-gonflement des argiles.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Les nouvelles constructions devront obligatoirement y être raccordées. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis ces canalisations existantes.

Les constructions seront en assainissement non collectif. Les futurs propriétaires devront se rapprocher du SPANC de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac, qui propose un conseil à la création et à la conception des équipements en lien avec les entreprises spécialisées.

Schéma d’aménagement et de programmation

OAP « Village » - Saint-Félix de l’Héras

Principes d’aménagement



Principes d’accès

Bordures de haies à conserver

Zone d’habitat
6 logements minimum

1 Liaison de principe à créer

Aspect extérieur des constructions : mêmes règles que dans la zone UApat du causse.

PIVADIS

Saint-Félix de l’Héras : Madières

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Ce hameau est positionné en limite communale, le long de la D155 côté Nord, faisant avec la D151 la jonction entre les bourgs de Saint-Félix-de-l’Héras (à 2 km à l’Est) et de Les Rives (à 1,4 km à l’Ouest).

Il est composé de 2 parties (nord et sud), constituées toutes les 2 de fermes caussenardes, d’habitations et de leurs dépendances.

Superficie

La surface totale de la zone est de 16 034 m² (8 438 m² pour le secteur nord et 7 596 m² pour le secteur sud) dont l’intégralité est déjà urbanisée (fermes, maisons et leurs abords).

Etat actuel

La topographie est relativement plane. Le cadre général reste **bien entretenu et très authentique**, avec de nombreuses constructions traditionnelles en pierres, des murets et haies en buis typiques du Larzac. Les vues lointaines sont peu nombreuses, le hameau étant entouré de végétation. Les enjeux concernent donc la traversée du hameau et les vues proches.

Photographies du site

1- Madières sud : corps de ferme depuis la D155.



2- Madières sud : corps de ferme depuis la D155.



3- Madières nord : habitations depuis la D155.



4- Madières nord : corps de ferme depuis la D155.



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de conforter ces hameaux, en permettant la réhabilitation des bâtiments, les extensions et éventuellement les constructions nouvelles, mais sans extension du hameau.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les constructions nouvelles ou les réhabilitations devront respecter l'architecture traditionnelle et être en harmonie avec les constructions existantes.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Façades :

Les façades doivent avoir un aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé de couleur grise, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché, ou gratté. Les enduits d'aspect poli, projeté ou écrasé sont interdits. L'emploi de baguettes d'angles apparentes est interdit.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades donnant sur la voie devront présenter un ordonnancement cohérent de leurs ouvertures par :

- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 centimètres minimum du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du sol,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement marqué par une couleur plus claire et un aspect plus lisse que la façade.

La couleur blanche et les finitions brillantes sont interdites pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets). La couleur des volets doit prendre en compte, le cas échéant, la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les volets battants ou coulissants devront être de type « lames verticales », « panneaux », « lames croisées », ou « persiennes ». Les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Toiture :

La toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25% et 40%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse).

Les toitures devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Les gouttières doivent être composées de matériaux traditionnels : zinc, cuivre ou céramique.

Qualité environnementale

Les vieux bâtis doivent être inspectés avant travaux pour vérifier l'absence d'espèce patrimoniale, notamment les chiroptères.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les habitants du secteur devront se rendre au village ou dans la commune voisine de Les Rives pour bénéficier de l'offre en transports en commun présente (ligne « La Draille »).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Le secteur n'est pas concerné par un risque règlementaire ou connu.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le raccordement des nouvelles constructions est obligatoire. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis ces canalisations existantes.

Les constructions seront en assainissement non collectif. Les futurs propriétaires devront se rapprocher du SPANC de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac, qui propose un conseil à la création et à la conception des équipements en lien avec les entreprises spécialisées.

Schéma d’aménagement et de programmation

OAP « Madières » - Saint-Félix de l’Héras

Principes d’aménagement

Les constructions nouvelles ou les réhabilitations devront respecter l’architecture traditionnelle et être en harmonie avec les constructions existantes.

Pour les réhabilitations : inspection des bâtiments à rénover avant travaux pour vérifier l’absence de chiroptères.

Aspect extérieur des constructions : mêmes règles que dans la zone UApat du Causse.



Hameaux anciens : habitat de forte densité

Bâti existant à réhabiliter (5 à 8 logements)

Espace boisé à préserver

PIVADIS

Saint-Maurice Navacelles : La Clastre

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

La zone 1AU est situé dans le hameau de la Clastre distant de 600 mètres du village de Saint-Maurice-Navacelles. Le hameau est relié directement au bourg par une route étroite et à la D25 via la D152E2.

Superficie

La surface totale de la zone est de 9 910 m².

Etat actuel

La zone est une prairie délimitée par des bordures arborées. Elle jouxte les habitations du hameau, simplement séparée d'une part par la D152E2 au Nord et un petit chemin d'accès privé à l'Est.

Les enjeux sont d'intégrer harmonieusement les nouvelles constructions à la partie traditionnelle du hameau, et de préserver les bordures de haies pour conserver les masques visuels qui limitent fortement les perceptions lointaines.

Photographies du site

1- Entrée ouest du hameau



2- Accès à la zone par le hameau, au nord-est.



3- Chemin longeant le secteur à l'est



4- Vue vers la pâture à l'ouest



Orientations d'aménagement et de programmation

Le projet d'aménagement du PLUi est de finaliser l'urbanisation du hameau en intégrant quelques habitations supplémentaires dans le cadrant libre, entre les constructions existantes.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village avec un minimum de 9 nouveaux logements, ces nouveaux logements pouvant bénéficier des services et équipements déjà présents dans le village et les conforter.

Cette offre de maisons neuves individuelles et mitoyennes sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Au nord de l'opération, l'implantation se fera en privilégiant un alignement par rapport à la voie et sous forme de logements mitoyens.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Afin de préserver le cadre de vie champêtre, les bordures de haies et arbres remarquables devront être préservés.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Façades :

Les façades doivent avoir un aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé de couleur grise, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché, ou gratté. Les enduits d'aspect poli, projeté ou écrasé sont interdits. L'emploi de baguettes d'angles apparentes est interdit.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades donnant sur la voie devront présenter un ordonnancement cohérent de leurs ouvertures par :

- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 centimètres minimum du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du sol,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement marqué par une couleur plus claire et un aspect plus lisse que la façade.

La couleur blanche et les finitions brillantes sont interdites pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets). La couleur des volets doit prendre en compte, le cas échéant, la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les volets battants ou coulissants devront être de type « lames verticales », « panneaux », « lames croisées », ou « persiennes ». Les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25% et 40%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse).

Les toitures devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Qualité environnementale

Les linéaires de haies doivent être conservés, et les accès les traversant limités au strict minimum. Les grands arbres de l'espace vert au Nord-Est et ceux situés dans la zone d'étude seront à conserver.

Afin de renforcer le masque de végétation autour de la zone, les linéaires de haies devront être complétés par de nouvelles haies rurales aux essences mélangées.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

La zone n'est impactée qu'à la marge par un risque naturel, avec un aléa de feu de forêt très faible.

Le PLUi impose des mesures de débroussaillement à proximité de l'ensemble des zones à urbaniser.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis cette canalisation existante.

Le secteur à urbaniser sera raccordé sur le réseau existant. Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’aménagement et de programmation

OAP « La Clastre » - Saint-Maurice Navacelles

Principes d’aménagement



Aspect extérieur des constructions : mêmes règles que dans la zone UA du Causse

Principe d’accès : limiter le nombre d’accès par la RD

Haie rurale à créer (essences mélangées)

Arbres à conserver

Espace vert
Arbres à conserver

Zone d’habitat :
9 logements minimum
Opération sous forme d’opération d’ensemble

Bordures de haies à conserver

Haie rurale à créer (essences mélangées)

1 logement,
Implantation libre

Principe d’accès : limiter le nombre d’accès par le chemin communal

PIVADIS

Saint-Maurice Navacelles : La Baume Auriol

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve sur le lieu-dit de la Baume Auriol sur le rebord du plateau au niveau du Cirque de Navacelles.

Superficie

La surface totale de la zone est de 6,8 ha.

Etat actuel

Le site de la Baume Auriol, ancienne ferme caussenarde, est aujourd'hui l'un des lieux d'accueil touristiques liés au Cirque de Navacelles : belvédère et point de départ de randonnées.

Photographies du site

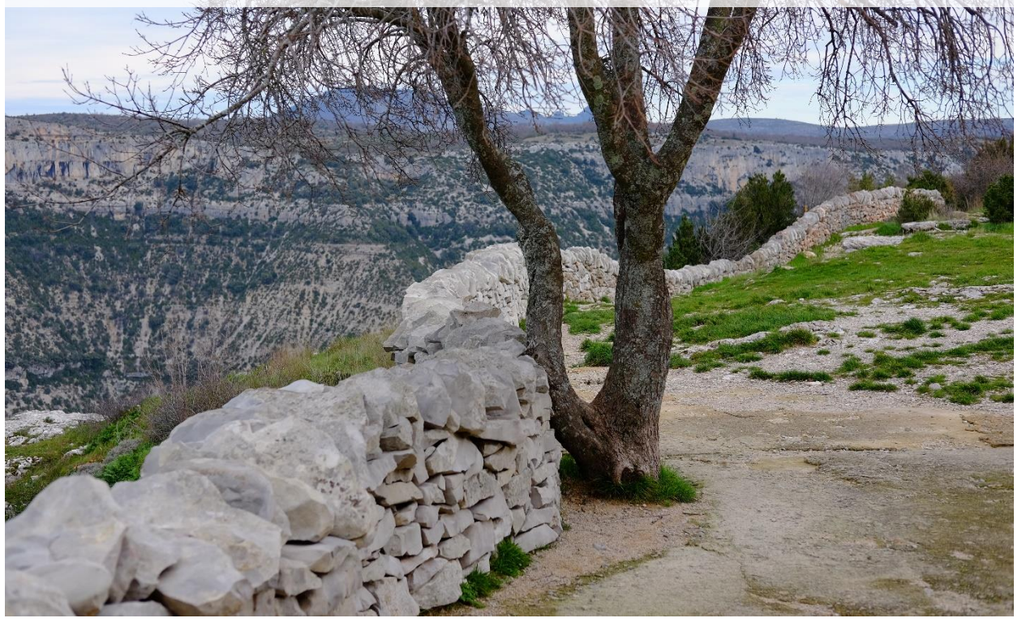
1- Bâtiment de « La Baume Auriol ».



2- Accès à « La Baume Auriol » depuis le parking.



3- Parapet en pierres sèches le long du rebord du plateau.



4- Vue sur le hameau et le cirque de Navacelles.



Orientations d'aménagement et de programmation

Le Belvédère de la Baume Auriol, géré par la Communauté de communes Lodévois et Larzac, fait actuellement l'objet d'une étude de mise en œuvre d'un schéma d'Intentions Paysagères et d'esquisses qui soit adaptée au site et qui tienne compte de sa valeur exceptionnelle. L'objectif de cette OAP est d'accompagner la mise en œuvre de ce schéma d'intentions.

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est d'améliorer la qualité paysagère du site (intégration des équipements, du stationnement) ainsi que la qualité d'accueil touristique (organiser les mobilités, offrir une qualité paysagère des aménagements, aménager les belvédères…).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet vise à maintenir les atouts environnementaux du site, notamment les murets, haies et arbres remarquables existants. L'objectif est de procéder avec des aménagements aussi légers que possible. Les équipements existants (antennes, station d'épuration…) et programmés feront l'objet d'une insertion paysagère pour masquer au maximum leur présence, par des masques végétaux.

Qualité environnementale

Le projet vise à maintenir les atouts environnementaux du site, notamment les murets, haies et arbres remarquables existants. L'objectif est de procéder avec des aménagements aussi légers que possible.

Un des éléments importants du projet est la désartificialisation du parking actuel situé à proximité du bâtiment d'accueil, pour le transformer en prairie naturelle.

Mobilités actives, desserte par les transports en commun et besoins en stationnement

L'OAP vise à mettre en œuvre le plan de circulation et de stationnement étudié en 2012 et son schéma proposant une gestion différenciée selon les périodes (haute, moyenne et basse saison) ainsi que le plan d'actions validé en 2014 autour de 6 principes de gestion :

- Accueillir tous les visiteurs jusqu'au hameau de Navacelles selon des modalités annoncées dès les bourgs de Saint Maurice-Navacelles et Blandas
- Réguler les flux à partir des Belvédères en incitant fortement au transfert modal et découverte du territoire
- Identifier les villages portes randonnées comme lieu de première rupture de charge et alternative de déplacement possible
- Multiplier les modalités d'accès et les visites tant du cœur de site que des causses source d'un modèle économique favorisant la découverte du site et la prolongation des séjours
- Requalifier les espaces publics dans le hameau (travaux finalisés en septembre 2022), les gorges et les belvédères (travaux partiellement effectués) et les parkings de délestage associés (non réalisés) ; réflexion sur les parkings des villages.
- Proposer une visite de qualité apaisée et valorisant l'immersion et l'interprétation du site et en cohérence avec l'esprit des lieux

Pour le site de la Baume Auriol, cela se traduit dans l'OAP par :

- Le report et l'intégration de l'espace de stationnement à l'ouest du secteur avec un parking de délestage,
- L'amélioration des mobilités pédestres au sein de l'espace de la Baume Auriol et des connexions pédestres avec les circuits de randonnée,
- La désartificialisation du parking actuel et sa requalification en prairie naturelle ne servant de stationnement que très ponctuellement,
- L'intégration dans cet espace de stationnement d'une aire de retournement et de dépose pour les autocars et navettes,
- La création d'un espace de stationnement dédié aux deux-roues.

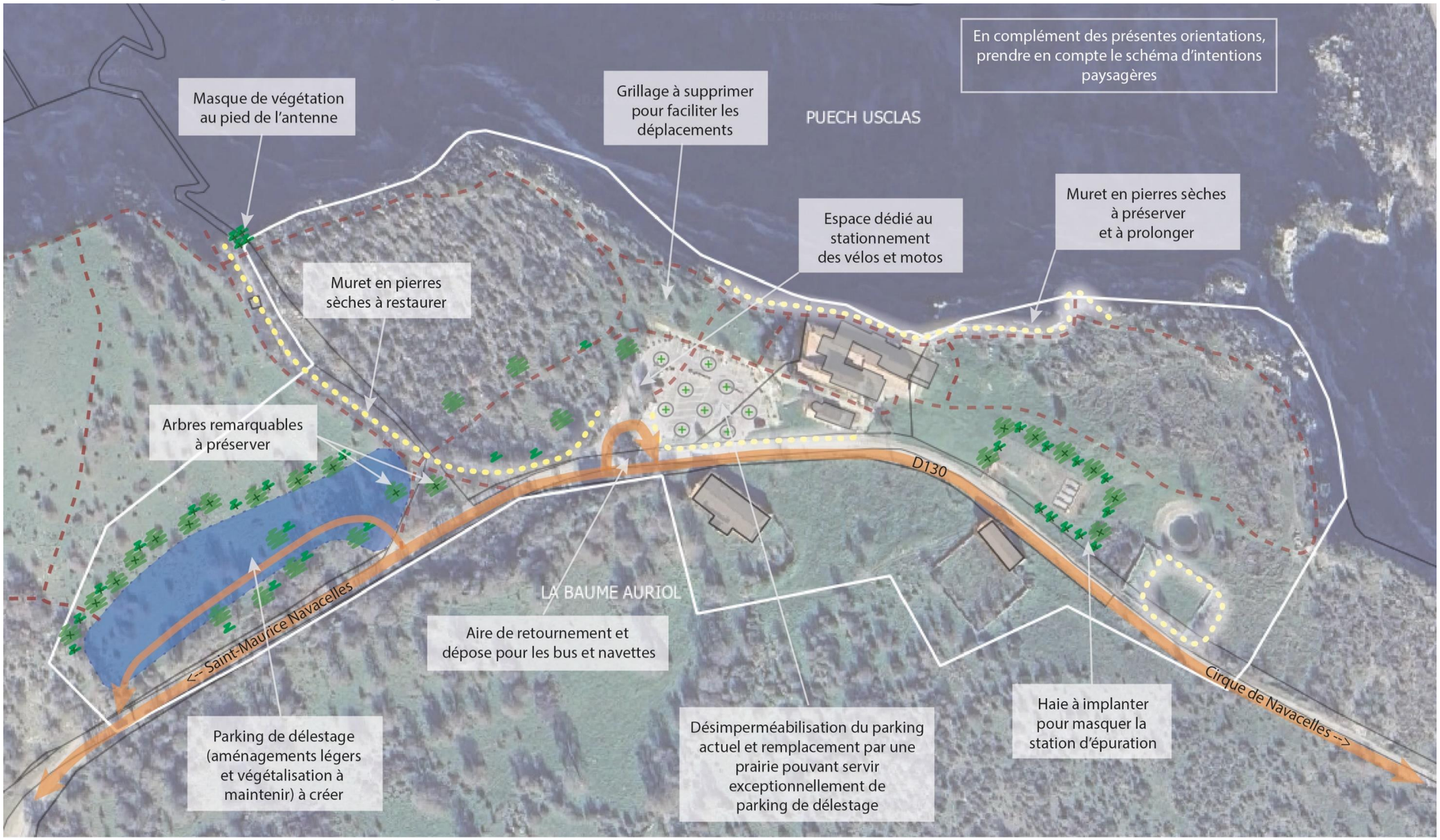
Prévention des risques

Le secteur est concerné par un aléa de feu de forêt du fait de la connexion de ses boisements au massif des gorges de la Vis. Les mesures de débroussaillement seront mises en œuvre par la collectivité qui assure la gestion du site.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

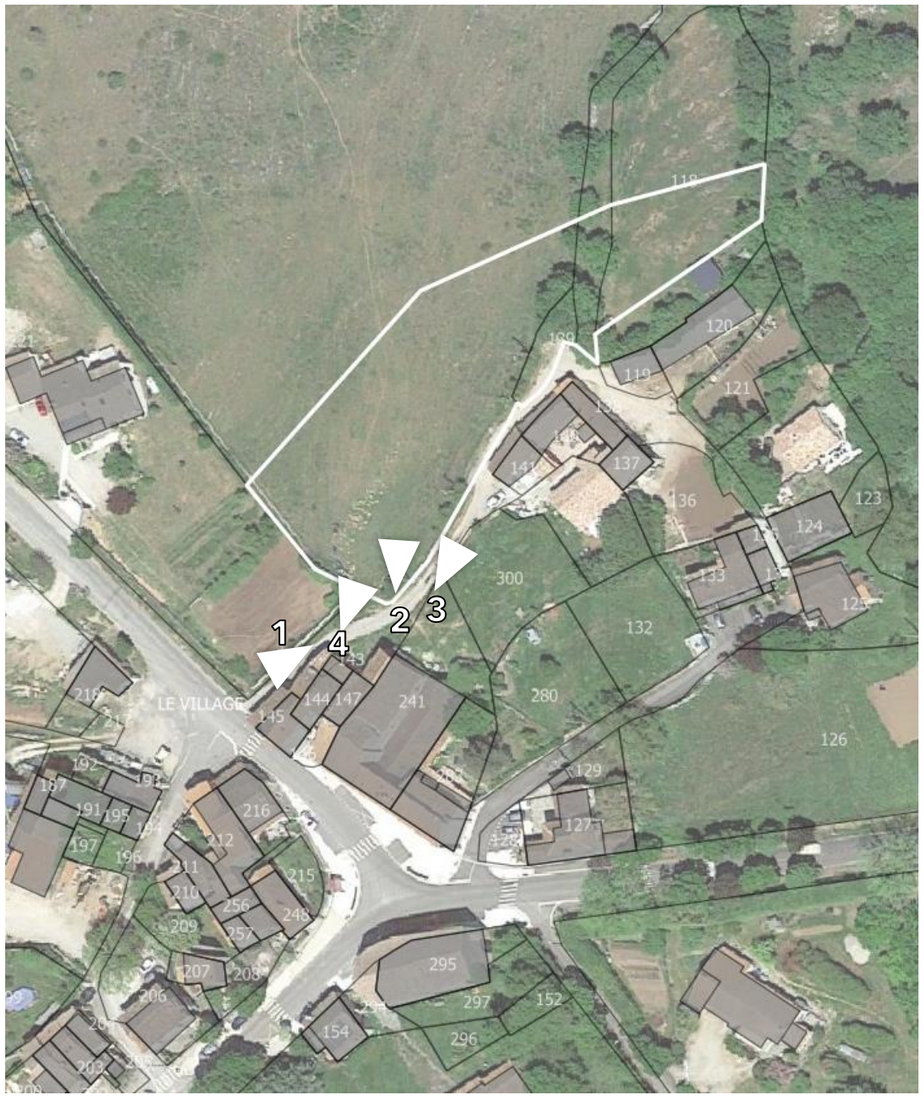
Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable.

Schéma d’aménagement et de programmation



Saint-Pierre de la Fage : Nord village

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

La zone 1AU « nord village » est située à moins de 100 mètres du cœur du village, au nord des dernières maisons et jardins du village, à l'est de la route du Caylar, qui rejoint ensuite la Départementale n°9.

On y accède par un chemin bitumé dont l'embranchement sur la route du Caylar est situé juste après les constructions denses et traditionnelles du centre-village. Actuellement, ce chemin dessert quelques habitations et un gîte (« Le Clos d'Arthémone »).

Le secteur jouxte donc les dernières maisons du village dont il n'est séparé que par un petit chemin d'accès.

Superficie

La surface totale de la zone est de 3 437 m².

Etat actuel

Le secteur est situé au sud d'un ensemble de pâtures clôturées de plus de 2 ha et s'étend sur environ 3430 m² à l'extrémité sud de celles-ci. Il est divisé en deux parties par une haie rurale établie le long d'anciens murets bas en pierre sèches.

La partie sud-ouest, la plus importante, constitue une large prairie ouverte se prolongeant vers le nord au-delà du secteur. La partie nord-est fait partie d'une plus petite pâture entièrement entourée d'un linéaire bocager composé de murets bas bordés d'arbres.

Photographies du site

1- Vue vers le village depuis l'entrée de la zone.



2- Vue vers la pâture depuis le chemin d'accès.



3- Muret en pierres et habitation existante.



4- Accès actuel à la pâture.



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 3 nouveaux logements pouvant bénéficier et conforter les services et équipements déjà présents dans le village.

Cette offre de maisons neuves, individuelles ou mitoyennes, permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Cette OAP préserve les murets et haies d'arbres existant, et travaille la question de l'interface avec la zone agricole, qui sera la moins bâtie et la plus végétalisée possible.

En matière d'intégration paysagère, le secteur bénéficie d'une implantation « en creux » par rapport à l'urbanisation existante et ne sera de ce fait que très faiblement perceptible (ni par les entrées de village est et ouest, ni même par celle du nord).

La seule co-visibilité lointaine sera celle depuis le chemin agricole au nord. L'enjeu sera de proposer une hauteur limitée, des toitures traditionnelles et un premier plan végétal (traitement des clôtures sans mur ou avec mur en pierres sèches et nécessairement végétalisées).

Façades :

Les façades doivent avoir un aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé de couleur grise, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché, ou gratté. Les enduits d'aspect poli, projeté ou écrasé sont interdits. L'emploi de baguettes d'angles apparentes est interdit.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades donnant sur la voie devront présenter un ordonnancement cohérent de leurs ouvertures par :

- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 centimètres minimum du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du sol,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement marqué par une couleur plus claire et un aspect plus lisse que la façade.

La couleur blanche et les finitions brillantes sont interdites pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets). La couleur des volets doit prendre en compte, le cas échéant, la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les volets battants ou coulissants devront être de type « lames verticales », « panneaux », « lames croisées », ou « persiennes ». Les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25% et 40%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse).

Les toitures devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Qualité environnementale

Les bordures de haies devront être conservées et même étendues au futur interface entre l'opération et les milieux agricoles périphériques. Les haies créées devront être de type rural, avec des essences mélangées et des dimensions d'environ 2 mètres de largeur et 2-4 mètres de hauteur.

Les murets en pierres sèches devront également être préservés.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Ce secteur est idéalement situé à deux pas du cœur du village et permet donc d'accueillir des nouveaux habitants en leur proposant un accès piéton très aisé vers la mairie ou l'arrêt de bus.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Le secteur présente l'avantage d'être à l'écart de tout risque règlementaire.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis cette canalisation existante.

Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’aménagement et de programmation

OAP « Nord village » - Saint-Pierre de la Fage

Principes d’aménagement



Haie rurale dense à créer
(essences mélangées)
2 m de largeur
2-4 m de hauteur

2 logements minimum
Implantation libre

Principes d’accès

Aspect extérieur
des constructions :
mêmes règles que dans la
zone UC

Bordures de haies
à conserver

1 logement,
Implantation libre

Haie rurale à créer
(essences mélangées)

Mur en pierres sèches
à préserver

PIVADIS

OAP de l’entité territoriale des Contreforts du Larzac et de l’Escandorgue

Echéancier prévisionnel de programmation des zones

Entité	Commune	Zonage	Nom	OAP	Voirie d'accès à la zone	Equipements AEP	Equipements AEU	Etude aléa feu de forêt
CONTREFORTS DU LARZAC ET DE L'ESCANDORGUE	Fozières	1AU	Nord	✓	0	0	0	✓
		2AU	Mairie	!	2	3	3	✓
	Lauroux	1AU	Entrée sud village	✓	0	0	0	✓
		2AU	Les Moulières	!	0	3	3	✓
	Lavalette	2AU	Village	!	0	2	2	!
	Les Plans	2AU	Nord village haut	!	0	2	2	✓
	Les Rives	2AU	Grailhoux	!	0	1	0	✓
	Olmet-et-Villecun	2AU	Villecun bis	!	0	3	3	!
	Poujols	1AU	Vigne des Espagnols	✓	2	0	0	✓
		1AU	Route de Lauroux	✓	0	0	0	✓
		2AU	Les Arques	!	0	1	0	✓
	Saint Privat	2AU	Les chênes truffiers	!	0	3	3	✓
		2AU	La Rouquette	!	0	3	3	!
		2AU	La Bruyère	!	0	3	3	!
		2AU	Village	!	0	3	3	✓
	Saint-Etienne de Gourgas	1AU	La Paro	✓	0	0	0	✓
		2AU	Molenty	!	0	0	0	!
		2AU	Route de Gourgas	!	1	3	3	!
		2AU	Aubaygues	!	0	3	0	✓
	Soubès	1AU	Entrée village	✓	0	0	0	✓
		2AU	Les hauts de la Brèze	!	0	2	0	!
	Soumont	2AU	Sud village	!	0	0	3	✓
		2AU	Nord village	!	0	0	3	!
		2AU	Sud-est	!	0	0	3	!

✓	Déjà réalisé / étude non requise
!	Etude aléa feu de forêt / OAP à réaliser
0	Equipement déjà présent
1	Réalisation d'équipement prévu à court terme (1-3 ans)
2	Réalisation d'équipement prévu à moyen terme (4-6 ans)
3	Réalisation d'équipement prévu à long terme (7-10 ans)

Cet échéancier prévisionnel vise à identifier les études et travaux nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation des zones. Il reste **indicatif,** notamment sur les délais proposés.

Fozières : Nord village

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

La zone est située au nord du village de Fozières, le long de la route d'accès au village (D149) depuis Lodève, après la salle des fêtes. Il est situé sur le versant nord du ruisseau de la Foux, qui le sépare du village (situé en face, sur le versant sud).

Superficie

La surface totale de la zone est de 9 846 m², dont 6 829 m² sont déjà urbanisés (habitat individuel).

Etat actuel

Il s'agit en partie d'une zone résidentielle peu dense à l'ouest, et pour partie à l'est d'une friche agricole.

La zone est installé sur un coteau en terrasses, exposé sud qui surplombe la D149. Vers le sud, on devine sur l'autre versant la présence proche du village avec quelques constructions qui apparaissent à travers une dense végétation et surtout grâce au sommet de la Tour du village qui émerge.

A l'ouest, on retrouve de l'autre côté de la route la salle des fêtes et son parking.

Au nord et à l'est, le terrain est bordé par une zone agro-naturelle avec des zones défrichées (prairies de fauche et landes à spartium) qui le séparent d'un boisement dense.

Au sud, on retrouve la place du pont (sur le ruisseau de la Foux), par laquelle on accède aux espaces à urbaniser, et de l'autre côté directement au centre village (la mairie est immédiatement de l'autre côté).

Photographies du site

1- Vue depuis le plan de la croix (vers le nord-est).



2- Vue depuis le plan de la croix (vers le sud).



3- Vue depuis la place du pont vers le secteur (nord)



4- Vue depuis la place du pont vers le village (sud)



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 4 à 6 nouveaux logements individuels ou mitoyens pouvant bénéficier des services et équipements déjà présents dans le village et les conforter.

Cette offre de maisons neuves permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes plus éloignées du centre sur des terrains généralement plus grands.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les haies existantes devront être préservées et une haie devra être créée en limite nord pour marquer l'interface avec la zone agricole maintenue.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Reculs :

Le recul minimal des constructions est de 4 mètres par rapport à la voirie.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel,
- en harmonie avec le bâtiment principal, lorsqu'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Qualité environnementale

Les haies existantes devront être préservées et une haie rurale denses avec des essences mélangées devra être créée en limite nord pour marquer l'interface avec la zone agricole maintenue.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village, à proximité immédiate (mairie à 50 mètres) en traversant le pont sur la Foux. Quelques équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public voisin (les places sur la place du pont en entrée de village étant déjà limitées).

Prévention des risques

Pour son ouverture à l'urbanisation, le site a fait l'objet d'une étude « feu de forêt » (jointe à l'enquête publique) dont les conclusions requalifient l'aléa présent sur la zone de très faible à faible.

Ce secteur est à l'écart du village en raison du risque d'inondation représenté par le ruisseau de la Foux. Le secteur est à l'écart de l'axe du ruisseau et concerné très à la marge par la bande de recul inconstructible de 20 mètres.

Le secteur est également concerné par un aléa de retrait-gonflement des argiles « moyen », conduisant à des préconisations constructives reportées en annexe du PLUi.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis les canalisations existantes.

Les futurs réseaux d'assainissement qui se connecteront à ceux présent sur le long de la RD, seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’aménagement et de programmation

OAP « Nord Village » - Fozières

Principes d’aménagement



Bordure de haies à préserver

Densification pavillonaire possible

Habitations individuelles ou mitoyennes (4 à 6 logements)

Principe d’accès : une entrée partagée

Aspect extérieur : même règles que dans la zone UC

Création d’une haie rurale dense avec des essences mélangées
largeur : 3m
hauteur 2-4 m

Bordure de haies à préserver

PIVADIS

Lauroux : Entrée sud village

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

La zone est située au sud-est du village de Lauroux, le long de la route d'accès au village (D151) et dans la continuité d'un petit groupe d'habitations.

Superficie

La surface totale de la zone est de 3 362 m².

Etat actuel

Il s'agit d'une partie d'un champ actuellement cultivé.

La zone est bordée à l'est par un groupe d'habitations récentes, qui sont légèrement perceptibles derrière une haie éparse.

Au nord, elle est bordée par la D151, dont elle est séparée par un muret bas en pierres et par une haie basse mais assez dense.

Au sud, une haie agricole assez dense la sépare de deux autres lanières cultivées.

A l'ouest, des vues s'ouvrent vers le champ depuis le chemin du cimetière et du parking randonneurs. La mise en place d'une nouvelle haie pour marquer l'interface entre la nouvelle zone habitée et le champ semble indispensable.

Photographies du site

1- Vue depuis la D151 au nord (vers l'est).



2- Vue depuis la D151 au nord (vers l'ouest).



3- Vue depuis le chemin d'accès au cimetière.



4- Vue depuis le chemin d'accès au cimetière.



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 4 à 6 nouveaux logements individuels ou mitoyens pouvant bénéficier des services et équipements déjà présents dans le village et les conforter.

Cette offre de maisons neuves sur relativement petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les haies existantes devront être préservées et une haie devra être créée en limite ouest pour marquer l'interface avec la zone agricole maintenue.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Reculs :

Le recul minimal des constructions est de 4 mètres par rapport à la voirie.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel,
- soit être en harmonie avec le bâtiment principal, lorsqu'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Qualité environnementale

Les haies existantes devront être préservées et une haie rurale denses avec des essences mélangées devra être créée en limite ouest pour marquer l'interface avec la zone agricole maintenue. Les murets et clapas devront être préservés.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village par la route (250 m) pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Contrairement au village, ce secteur est relativement épargné par les risques naturels, puisqu'il n'est concerné que par la zone bleue du PPRMT qui pourra être prise en compte dans le projet d'aménagement.

Cette zone bleue du PPRMT (niveau « Bga »), rend nécessaire la réalisation d'une étude géotechnique avant la mise en œuvre des constructions.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis les canalisations existantes.

Aucun réseau de collecte n'est présent à proximité du secteur à urbaniser. Les constructions seront en assainissement non collectif. Les futurs propriétaires devront se rapprocher du SPANC de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac, qui propose un conseil à la création et à la conception des équipements en lien avec les entreprises spécialisées.

Schéma d’aménagement et de programmation

OAP « Sud Village » - Lauroux

Principes d’aménagement

Principe d’accès :
- une entrée partagée,
- position et aménagement pour améliorer la visibilité

Création d’une haie rurale dense avec des essences mélangées
largeur : 3m
hauteur 2-4 m

Habitations
(4 à 6 logements)
Retrait minimal
= 4 m de la voie.



Aspect extérieur : même règles que dans la zone UC

Mur en pierres sèches et bordure de haie à préserver

Clapas à préserver

PIVADIS

Les Plans : Les chênes truffiers

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve au sud du village de Les Plans, intégralement inséré dans la zone urbanisée. Deux accès sont possibles aux extrémités nord et sud.

Superficie

La surface totale de la zone est de 4 155 m², dont l'intégralité est en situation de « dent creuse ».

Etat actuel

Le terrain est constitué d'une chênaie surplombant la route d'accès au village et entourée par des habitations. On observe une pente du nord vers le sud et le terrain est bordé par deux murs de soutènement à l'ouest (surplomb de la route) et à l'est (en dévers par rapport aux habitations voisines).

Le terrain est composé de trois rangées de chênes de belle taille. Il est traversé d'ouest en est par un réseau d'eau qui alimente une fontaine située dans le mur de soutènement et donnant sur la route.

3 alignements de chênes



Mur de soutènement en pierres



Réseau d'eau brute

Fontaine





Accès possible : mutualisation ?



Mur de soutènement en pierres



2ème accès possible (pente à gérer et mutualisation à prévoir ?)



Photographies du site

3- Accès nord



1- Alignements de chênes



2- Accès sud



4- Mur de soutènement



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 4 à 6 nouveaux logements individuels ou mitoyens pouvant bénéficier et conforter les services et équipements déjà présents dans le village.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'objectif est de maintenir en partie deux des trois rangées de chênes afin de préserver le cadre champêtre du lieu et de garantir sa bonne insertion paysagère. Les constructions seront alignées à l'endroit de la rangée centrale de chênes. Le mur de soutènement en pierre sera également conservé et si besoin conforté. La clôture devra être en retrait de ce mur et présenter un aspect végétalisé.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Reculs :

Le recul minimal des constructions est de 4 mètres par rapport à la voirie.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture, où ils ne sont pas autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel,
- soit être en harmonie avec le bâtiment principal, lorsqu'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Qualité environnementale

1 arbre sur 3 de la première rangée (à l'Ouest) et 1 arbre sur 2 de la troisième rangée devront être conservés.

Les clôtures devront être doublées d'une haie végétale mixte.

Le mur de soutènement en pierres sèches devra être conservé et conforté.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Le secteur est relativement épargné par les risques naturels. Seul un aléa « moyen » de retrait-gonflement des argiles y est constaté, conduisant à des préconisations constructives reportées en annexe du PLUi.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable.

Phasage

L'urbanisation sera réalisée en deux temps :

- Phase 1 : partie nord (autorisant le double sens),
- Phase 2 : partie sud.

Chaque phase se fera sous forme d'opération d'ensemble.

Schéma d'aménagement et de programmation

OAP « Les chênes truffiers » - Les Plans

Principes d'aménagement

Alignement de chênes à conserver :
1 arbre sur 2 minimum
1 arbre sur 3 minimum

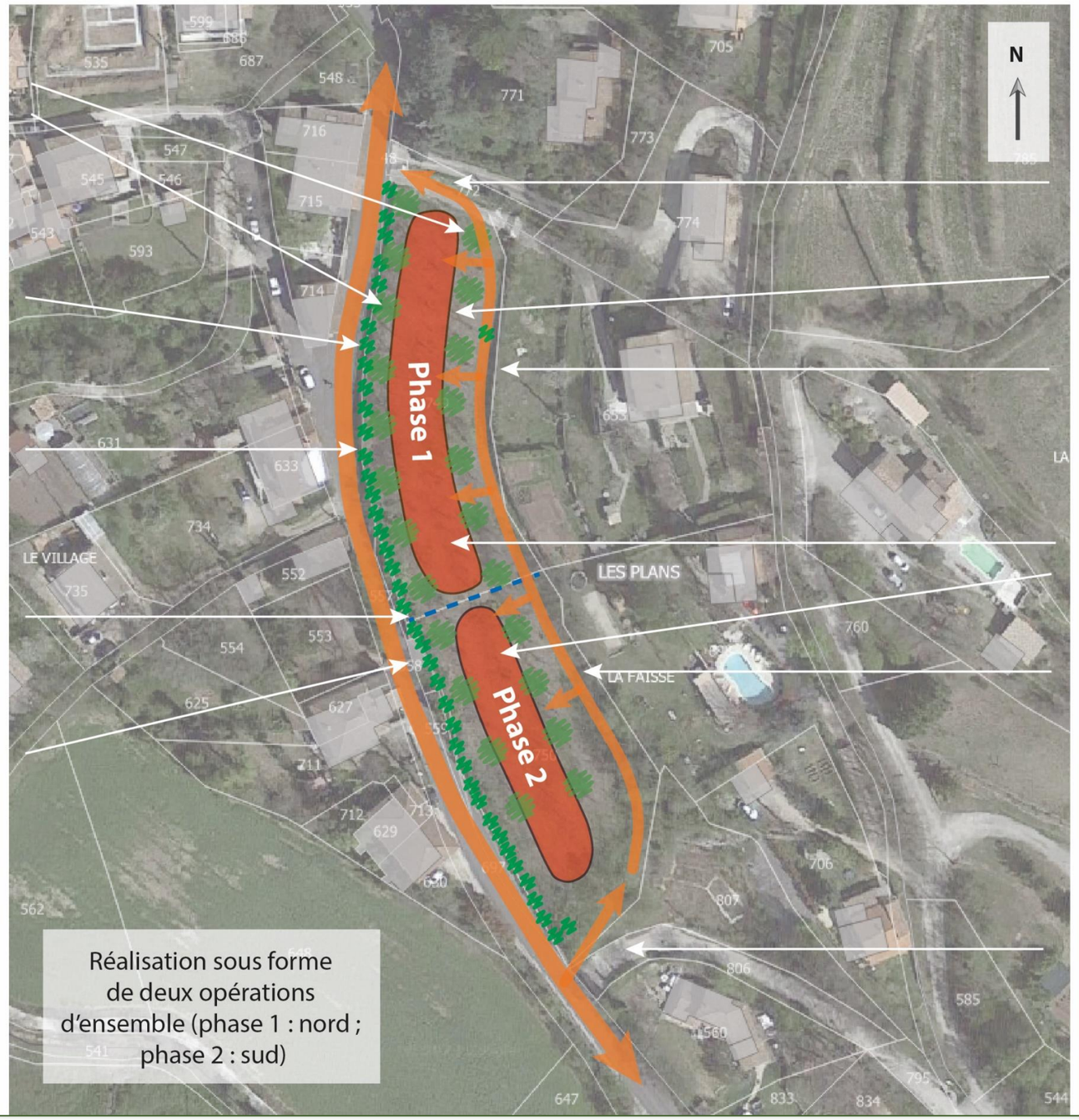
Clôture uniforme obligatoire composée d'un grillage transparent implanté en retrait de 50 cm du mur et doublé d'une haie végétale mixte

Retrait de 5 mètres des constructions par rapport au mur. Mur de soutènement en pierres à conserver et conforter

Réseau d'eau brute à conserver

Fontaine à conserver

Aspect extérieur :
mêmes règles que dans la zone UC



Sortie de l'opération

Clôture :
Mur de 1 mètre + haie

Mur de soutènement en pierres à conserver

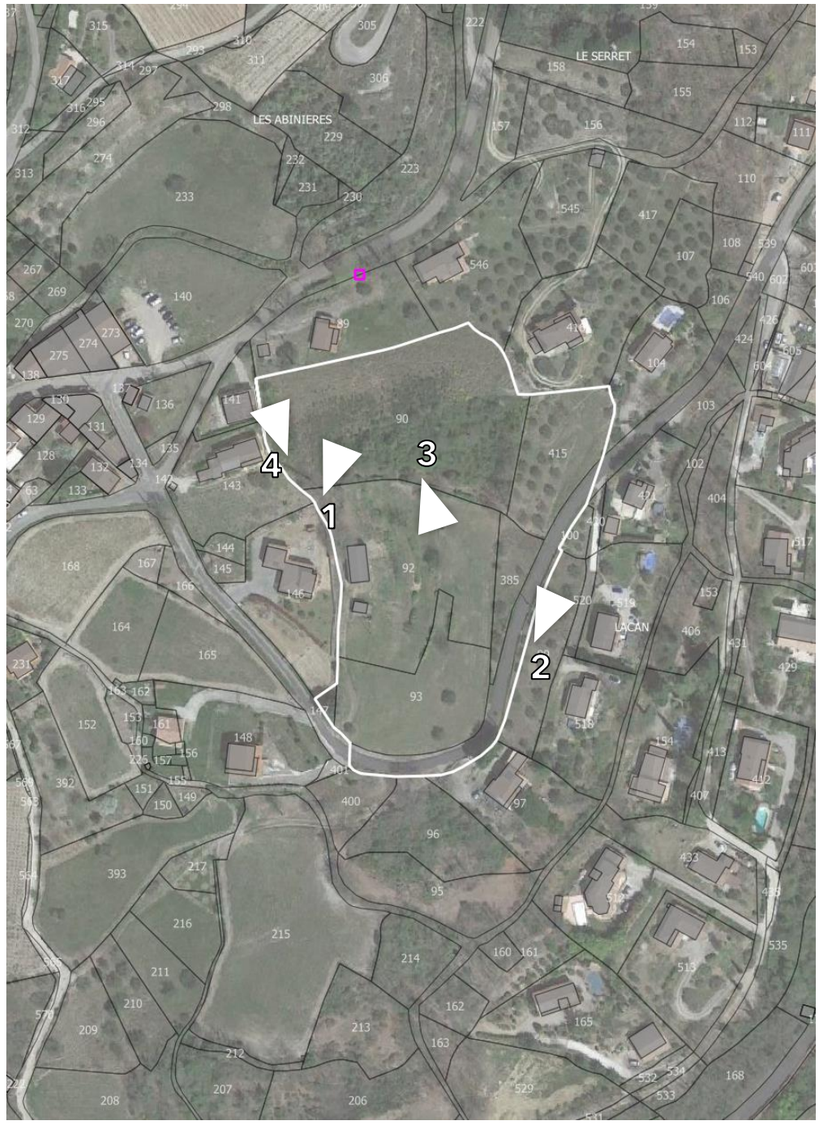
Bande d'implantation des habitations :
2/3 logements
2/3 logements
(1 accès / logement)

Voirie à sens unique (3m) avec trottoir (1,5m) et stationnements longitudinaux (2m) (entre les arbres)
Pas de retrait imposé.

Accès unique à l'opération

Poujols : Vigne des Espagnols

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve à l'est et en contrebas du village de Poujols, le long d'une des routes qui y accède (chemin du Christ).

Les accès au terrain par l'est ne sont pas aisés en raison de la pente, de la présence d'un mur de soutènement en bord de voie et d'autres terrasses à proximité dans l'oliveraie. Un accès plus aisé est possible au sud, quasiment de niveau. La visibilité y sera un enjeu à prendre en compte en cas de franchissement de voie (sortie de la zone vers l'est). Un autre accès est possible au nord, bien que plus étroit.

Superficie

La surface totale de la zone est de 15 909 m², intégralement en situation de « dent creuse » et dont 1 065 m² sont déjà consommés (hangar et ses abords).

Etat actuel

Le terrain est constitué de terrasses agricoles, limitées par des murets de soutènements, dont seule une oliveraie à l'est semble cultivée, les autres terres étant simplement entretenues par fauchage. A l'ouest est présent un hangar agricole. Au nord, un talweg présente une végétation où sont présents quelques chênes remarquables.

Le site présente une topographie importante avec une pente globalement orientée vers le sud-est.

Photographies du site

1- Vue sur la partie nord



3- Vue vers le sud



2- Chemin du christ à l'est, oliveraie sur faïsses



4- Accès nord



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 9 à 11 nouveaux logements individuels ou mitoyens pouvant bénéficier et conforter les services et équipements déjà présents dans le village.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La qualité de l'insertion paysagère de l'opération se fera en soignant ses franges visibles depuis les voies et abords. Le ravin boisé au nord ainsi que les faïsses cultivées (oliviers) à l'est seront ainsi préservées. Au sud, un espace vert sera aménagé à l'entrée de la zone (végétation basse ou sur tronc de sorte à ne pas gêner la visibilité).

Le mur de soutènement présent le long du chemin du christ sera préservé.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Reculs :

Le recul minimal des constructions est de 4 mètres par rapport à la voirie.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 30% de la surface totale de la toiture. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel,
- soit être en harmonie avec le bâtiment principal, lorsqu'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Qualité environnementale

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Les eaux de pluie ainsi collectées doivent être conduites vers un dispositif de récupération et de réutilisation enterré d'une capacité minimale de 5 m3.

Les zones à forte topographie devront être évitées pour limiter les terrassements. Un espace vert sera créé en limite Sud pour masquer la visibilité de l'opération. Les Oliviers à l'Est devront également être conservé dans ce but.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Le terrain n'est concerné que par un seul risque naturel connu, avec un aléa feu de forêt « moyen ». Compte tenu de l'enclavement complet dans une zone urbaine résidentielle relativement dense, la bonne mise en œuvre des mesures règlementaires de débroussaillement sera suffisante pour prendre en compte ce danger.

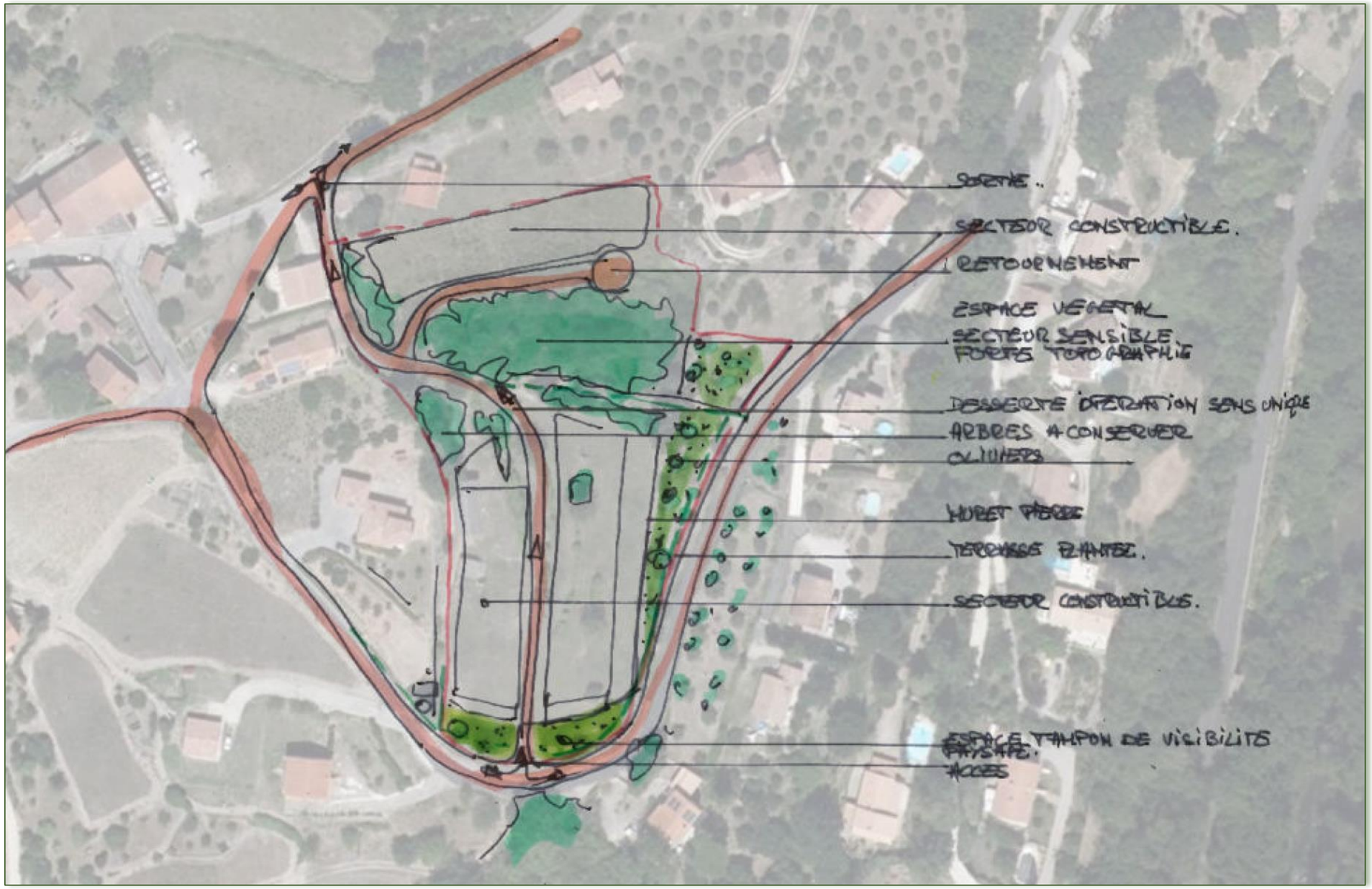
Compte tenu de la topographie du site, le projet d'aménagement devra prendre en compte la question de l'infiltration des eaux et du ruissellement pluvial.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis ces canalisations existantes.

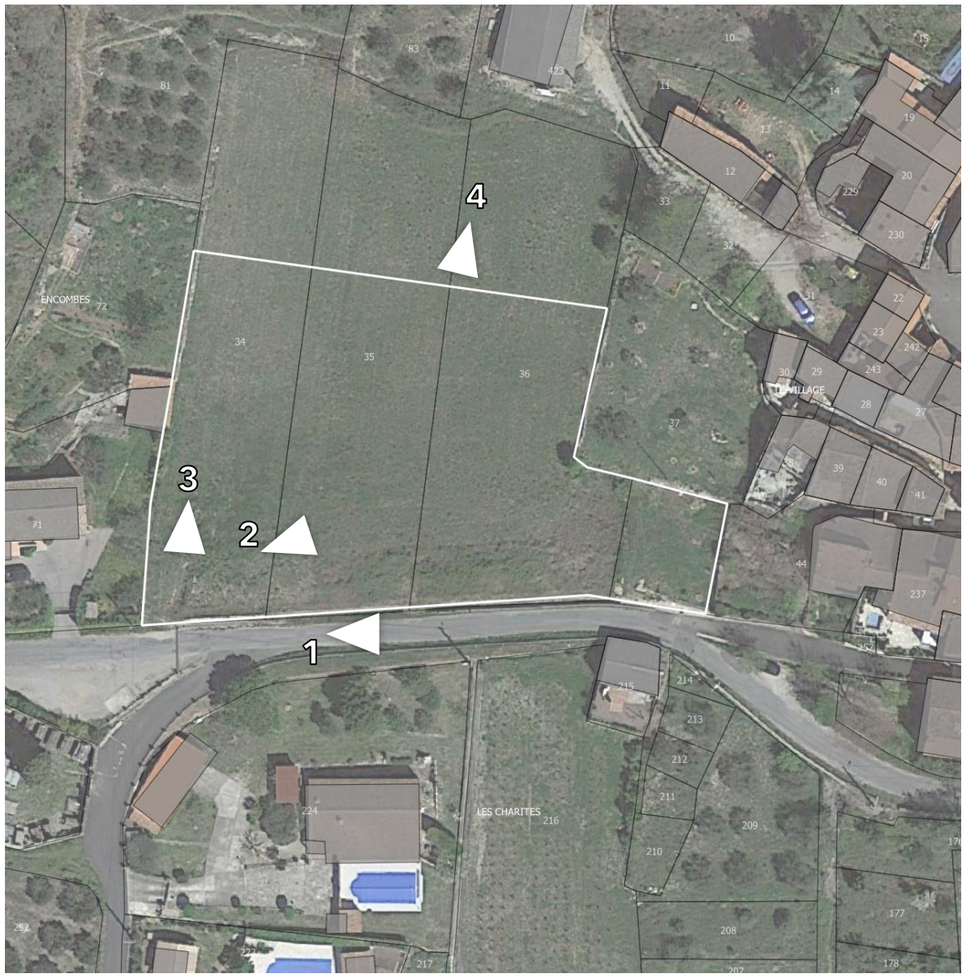
Le secteur à urbaniser se localise en dehors de la zone identifiée en assainissement collectif sur la carte du zonage d'assainissement communal. Les constructions seront en assainissement non collectif. Les futurs propriétaires devront se rapprocher du SPANC de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac, qui propose un conseil à la création et à la conception des équipements en lien avec les entreprises spécialisées.

Schéma d’aménagement et de programmation



Poujols : Route de Lauroux

Localisation et état actuel



Localisation

Le secteur est situé à l'ouest du village de Poujols, au nord de la route de Lauroux (D151E4).

On y accède par un accès déjà existant situé au sud-ouest, face au cimetière communal. Un accès piéton est possible par le nord.

Superficie

La surface totale de la zone est de 3 453 m².

Etat actuel

Le terrain est constitué d'une friche agricole, dans la continuité ouest du village. Il est en pente régulière du nord vers le sud. Une maison d'habitation est présente à l'ouest. Au sud, il est bordé par la route de Lauroux qu'il surplombe du fait de la présence d'un mur de soutènement en pierres de 1,5 mètre de hauteur environ.

Photographies du site

1- Sud du secteur depuis la route de Lauroux



2- Vue vers l'est et le village depuis le secteur



3- Accès du secteur au sud-ouest



4- Vue vers le sud et la vallée de la Lergue



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est de compléter l'offre en logements du village, ces 6 à 7 nouveaux logements pouvant bénéficier et conforter les services et équipements déjà présents dans le village.

Cette offre de maisons neuves sur des relativement petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'insertion paysagère est un enjeu majeur de cette OAP, puisque le site présente des co-visibilités avec la vallée de la Lergue et l'A75, tout en étant situé à proximité immédiate du village, dont la silhouette est remarquable par sa compacité et sa cohérence architecturale (façades aux tons gris et toitures traditionnelles d'aspect vieilli). Pour cela, les constructions nouvelles devront s'inscrire en cohérence avec le style architectural existant dans le village.



Aspect extérieur des constructions

Façades :

Les façades doivent avoir un aspect traditionnel que la finition soit en pierre traditionnelles (moellon brut ou jointé de couleur grise, pierres sèches) ou enduit à la chaux taloché, ou gratté. Les enduits d'aspect poli, projeté ou écrasé sont interdits. L'emploi de baguettes d'angles apparentes est interdit.

Couleurs :

Les couleurs vives et le blanc sont interdits.

Dans le cas où les façades reçoivent un enduit, le bandeau d'une teinte est obligatoire pour les ouvertures avec possibilité de faire de même au niveau des planchers, en soubassement, sur les chaines d'angle, sous les toitures

Un bandeau de couronnement peut être intégré sous l'égout de la toiture. Le bandeau de soubassement peut être marqué par une autre texture et/ou une couleur plus foncée.

La coloration se fait en teintant l'enduit dans la masse (enduit seul) ou en surface (peinture minérale), en prenant en compte le cas échéant la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Ouvertures et menuiseries :

Les façades donnant sur la voie devront présenter un ordonnancement cohérent de leurs ouvertures par :

- leur alignement horizontal et vertical,
- des menuiseries posées en feuillure en retrait de 20 centimètres minimum du nu de la façade,
- leur hauteur décroissante, en partant du sol,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent, la somme des percements devant laisser prédominer les surfaces pleines de la façade.

De manière générale, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, mais des ouvertures différentes peuvent être acceptées si elles sont justifiées par la qualité d'usage de la pièce principale et intégrées harmonieusement à la composition d'ensemble de la

façade. Pour les ouvertures plus larges que hautes (qui doivent rester l'exception), il est demandé un linteau en forme d'arc surbaissé.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les ouvertures peuvent être soulignées par un encadrement marqué par une couleur plus claire et un aspect plus lisse que la façade.

La couleur blanche et les finitions brillantes sont interdites pour toutes les menuiseries (fenêtres et volets). La couleur des volets doit prendre en compte, le cas échéant la gamme proposée dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « Paysage et patrimoine ».

Les volets battants ou coulissants devront être de type « lames verticales », « panneaux », « lames croisées », ou « persiennes ». Les volets « en Z » sont interdits, n'ayant pas de référence traditionnelle locale.

Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Toitures :

La toiture doit être intégralement à pente et cette pente doit être comprise entre 25% et 35%, ou être similaire avec les pentes des constructions voisines (à l'exclusion de toute toiture terrasse).

Les toitures devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal sans couleur vive et présenter un aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Les gouttières doivent être composées de matériaux traditionnels : zinc, cuivre ou céramique. Les eaux de pluie ainsi collectées doivent être conduites vers un dispositif de récupération et de réutilisation enterré d'une capacité minimale de 5 m3.
Les terrasses dans le pan du toit ne sont pas autorisées.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

Les éoliennes sont interdites.
Les centrales photovoltaïques au sol sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque sont autorisés s'ils sont intégrés à la toiture, ou s'ils sont positionnés sur une toiture terrasse partielle, invisible depuis la voie.

Installations techniques :

Les climatiseurs ou antennes ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (armoires réseaux, boîtiers…) doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les gaines, et cheminées (y compris leurs conduits) doivent s'intégrer dans la composition architecturale et être traités de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
Les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque ne sont autorisés qu'en toiture (sous réserve d'autres dispositions) et à condition soit :

- d'être intégrés ou en surépaisseur à la toiture,
- d'être positionnés sur une terrasse dans le pan du toit.

Les éoliennes sont interdites.

Qualité environnementale

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.
Les gouttières doivent être composées de matériaux traditionnels : zinc, cuivre ou céramique. Les eaux de pluie ainsi collectées doivent être conduites vers un dispositif de récupération et de réutilisation enterré d'une capacité minimale de 5 m3.
Les murets en pierres existants devront être conservés voire restaurés.

Prévention des risques

Le secteur est à l'écart de la plupart des risques naturels étudiés. Il est toutefois concerné par un aléa de retrait-gonflement des argiles de niveau « moyen » pour lequel des préconisations sont avancées en annexe du PLUi.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est accessible par la voirie publique, à proximité immédiate du village. L'accès existant permettra d'accéder à l'ensemble des logements prévus sur le secteur. Une possibilité de retournement pour les véhicules légers sera prévue en fond de voie.

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis ces canalisations existantes. Le diamètre le plus important sera privilégié pour le raccordement.

Le secteur à urbaniser sera raccordé sur le réseau existant.

Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Les mobilités actives seront privilégiées pour se rendre au village : des accès piétons dédiés seront créés au nord-est et au sud-est de l'opération, pour accéder de façon directe et sécurisée au centre-village.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public. En outre, une place de stationnement par nouveau logement sera créé au sein des espaces non privatifs, afin d'assurer le stationnement des visiteurs.

Schéma d'aménagement et de programmation

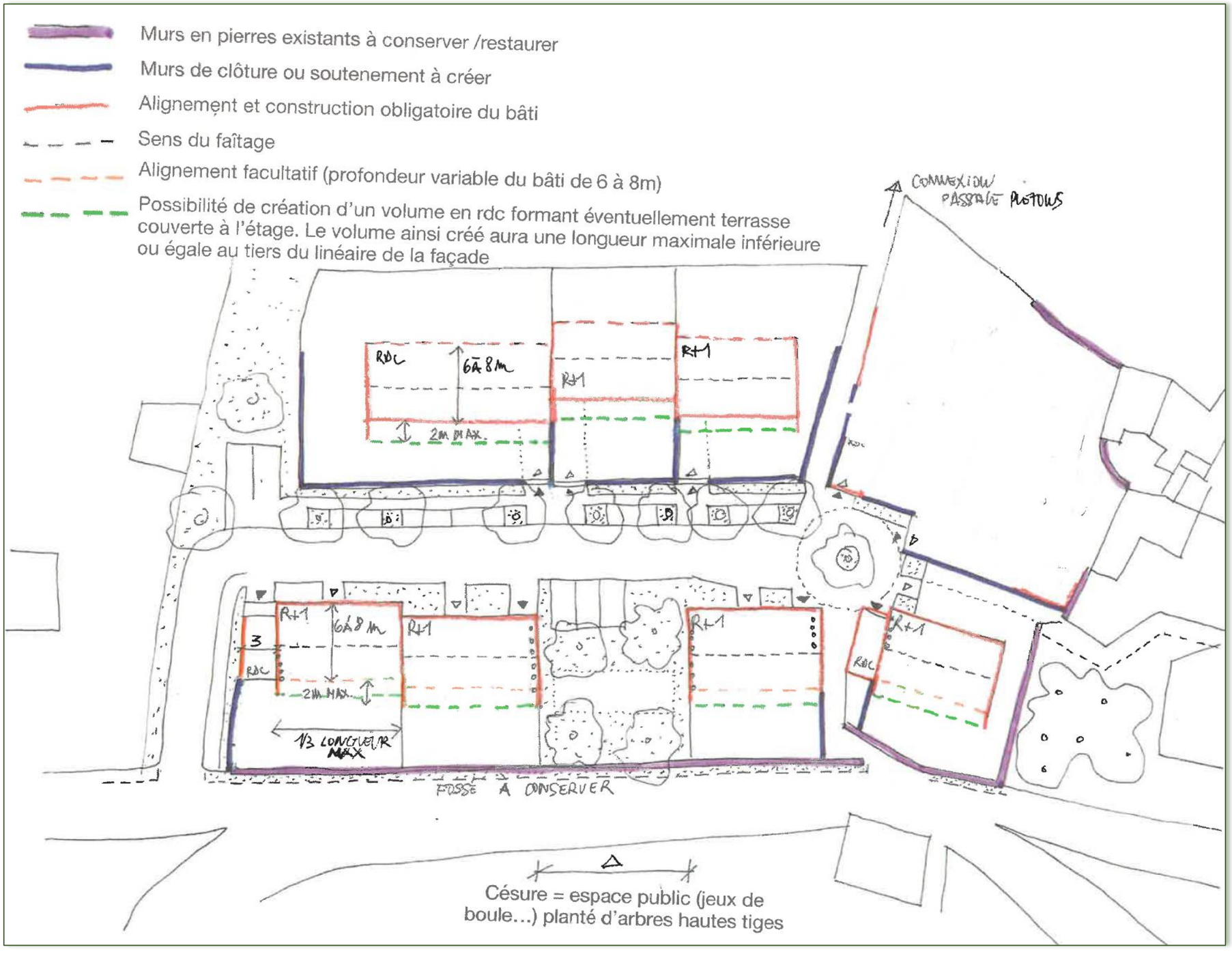


Schéma illustratif (source : CAUE)

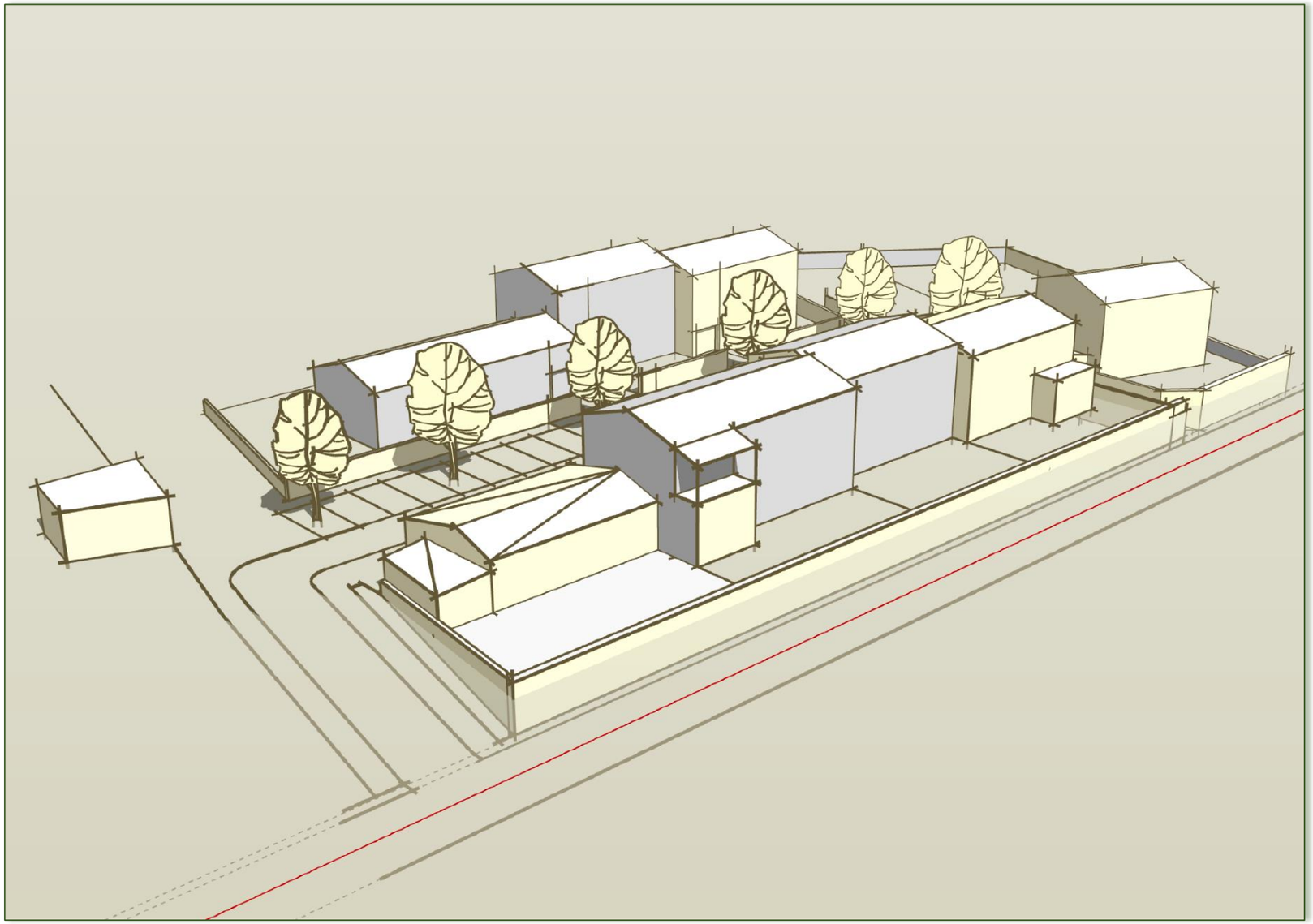
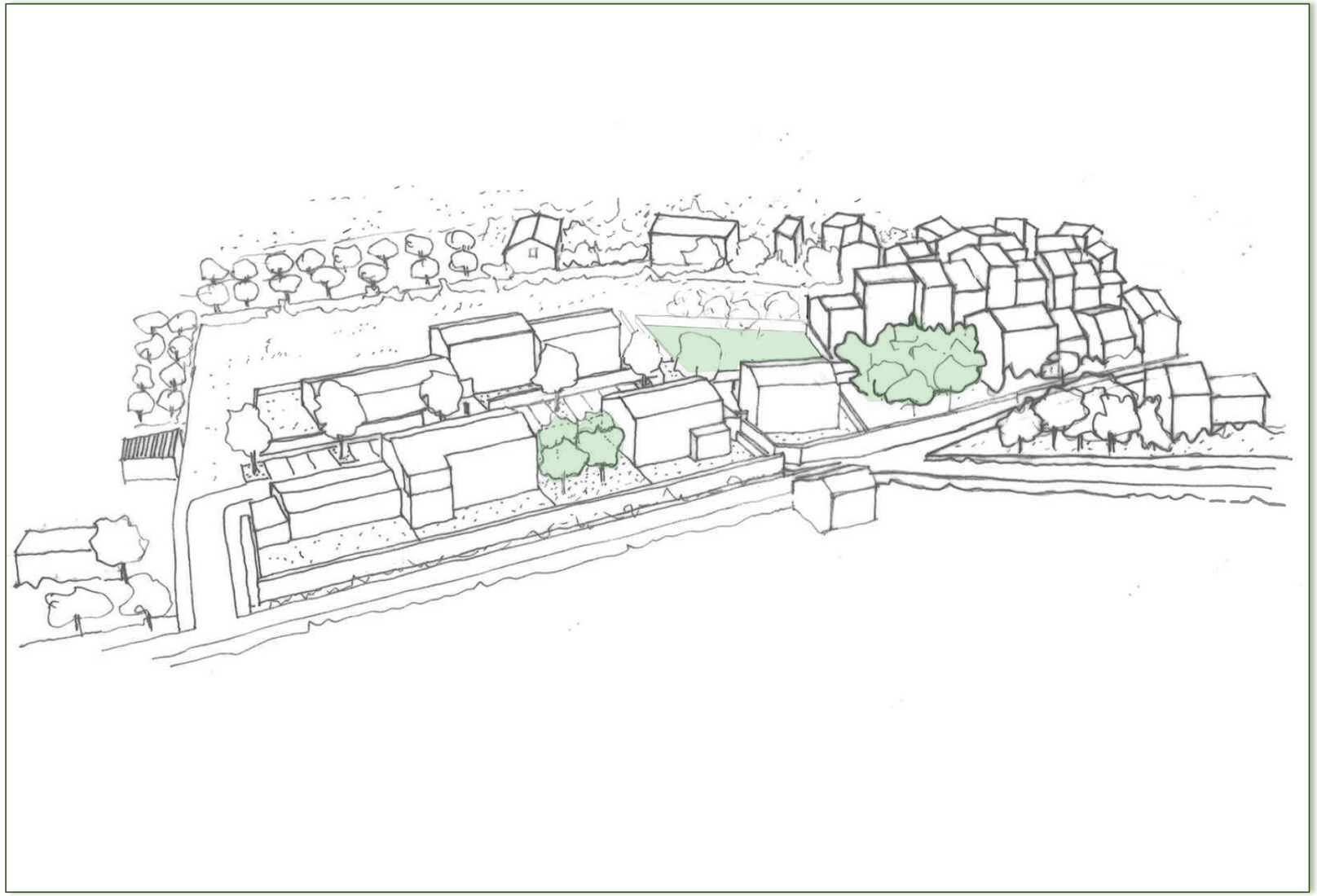


Schéma illustratif (source : CAUE)



Saint Etienne de Gourgas : La Paro

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve à proximité immédiate du village haut de Saint-Etienne. On y accède depuis le village par la rue du cimetière qui le borde par le nord.

Superficie

La surface totale de la zone est de 2 122 m².

Etat actuel

Le terrain est constitué d'une petite pâture et de terres en friche. Il est en pente du nord vers le sud, cette pente s'accentuant progressivement. Si la partie nord est assez ouverte, la partie sud est densément boisée puis connectée à un massif boisé. Il est traversé par une ligne haute tension à l'est. A l'ouest, il est bordé par des maisons de village ; à l'est par des villas.

Photographies du site

1- Vue de l’ouest depuis le centre-village



2- Vue de l’est vers le centre-village



3- Vue depuis le sud de la zone vers la route



4- Vue de la partie est de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 4 nouveaux logements individuels ou mitoyens pouvant bénéficier et conforter les services et équipements déjà présents dans le village. Trois de ces logements (côté vieux village, à l'ouest) seront réalisés sous forme de maisons de village, et les deux à l'est sous forme de villas individuelles. Cette mixité assurant la transition entre le centre-village et les quartiers résidentiels.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantations et hauteurs (partie ouest, maisons de village) :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m. à l'égout du toit. Les logements doivent être en R+1 ou R+2 impérativement.
Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voirie.

Implantations et hauteurs (partie est, villas) :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 m. à l'égout du toit.
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la voirie (sauf garages).

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

Les fenêtres de toit sont autorisées.
Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture, où ils ne sont pas autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.
Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel,
- soit être en harmonie avec le bâtiment principal, lorsqu'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Qualité environnementale

La frange boisée devra être maintenue et entretenue.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis la canalisation existante.

Le secteur à urbaniser sera raccordé sur le réseau existant. Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Les mobilités actives sont favorisées par la création d'un passage piéton reliant le parking directement au village, en bordure ouest de l'opération, ainsi que par la création d'un trottoir sur la voie.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public. En complément, un parking arboré sera créé en second rideau afin d'offrir une capacité de stationnement pour le village (dont la place de l'église est souvent encombrée par le stationnement des véhicules). Ce parking sera intégré à l'arrière des maisons de village et arboré. Un passage piéton permettra d'accéder directement au village.

Prévention des risques

Le secteur a été retenu car il est relativement à l'écart des risques naturels. Il n'est concerné que par un aléa « moyen » de feu de forêt (très à la marge, au sud) et par un aléa « faible » de retrait-gonflement des argiles. La partie sud de la zone devra faire l'objet d'un débroussaillement attentif et régulier.

Schéma d’aménagement et de programmation

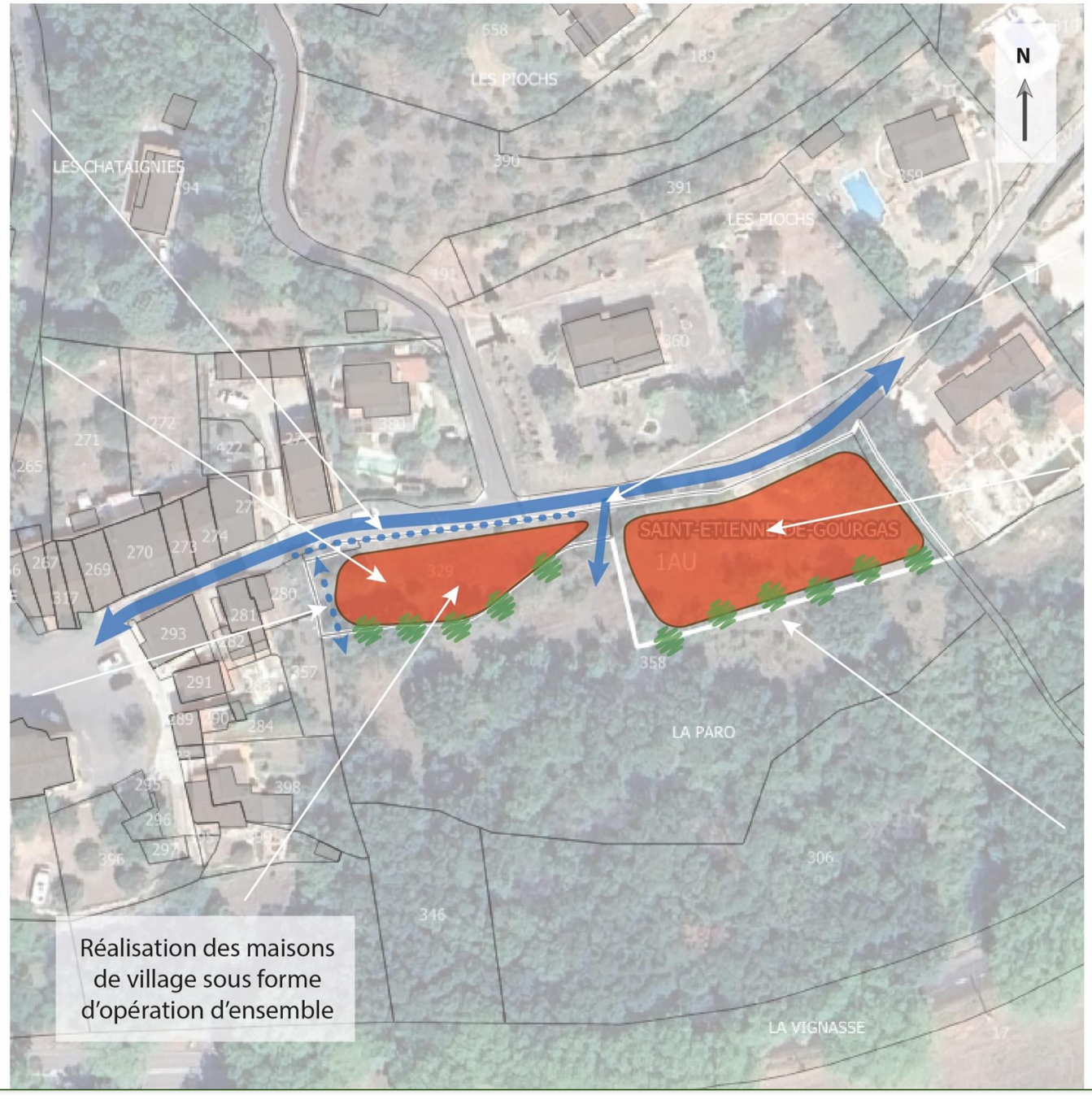
OAP « La Paro » - Saint-Etienne de Gourgas — Principes d’aménagement

Création d’un trottoir
1,5 m de large
(pas de stationnement)

2 maisons de village
mitoyennes de 1 étage
Implantation en alignement
sur le trottoir (hors garage)
Entrée principale
piétonne sur rue
Jardin sur l’arrière
Aspect traditionnel
uniforme

Accès piéton vers
l’espace naturel
(escalier 2 m de large)

Aspect extérieur
des constructions :
même règle qu’en UApat
pour les maisons de village
même règle qu’en UC pour
les maisons individuelles



Maintien d’un accès
à l’espace naturel

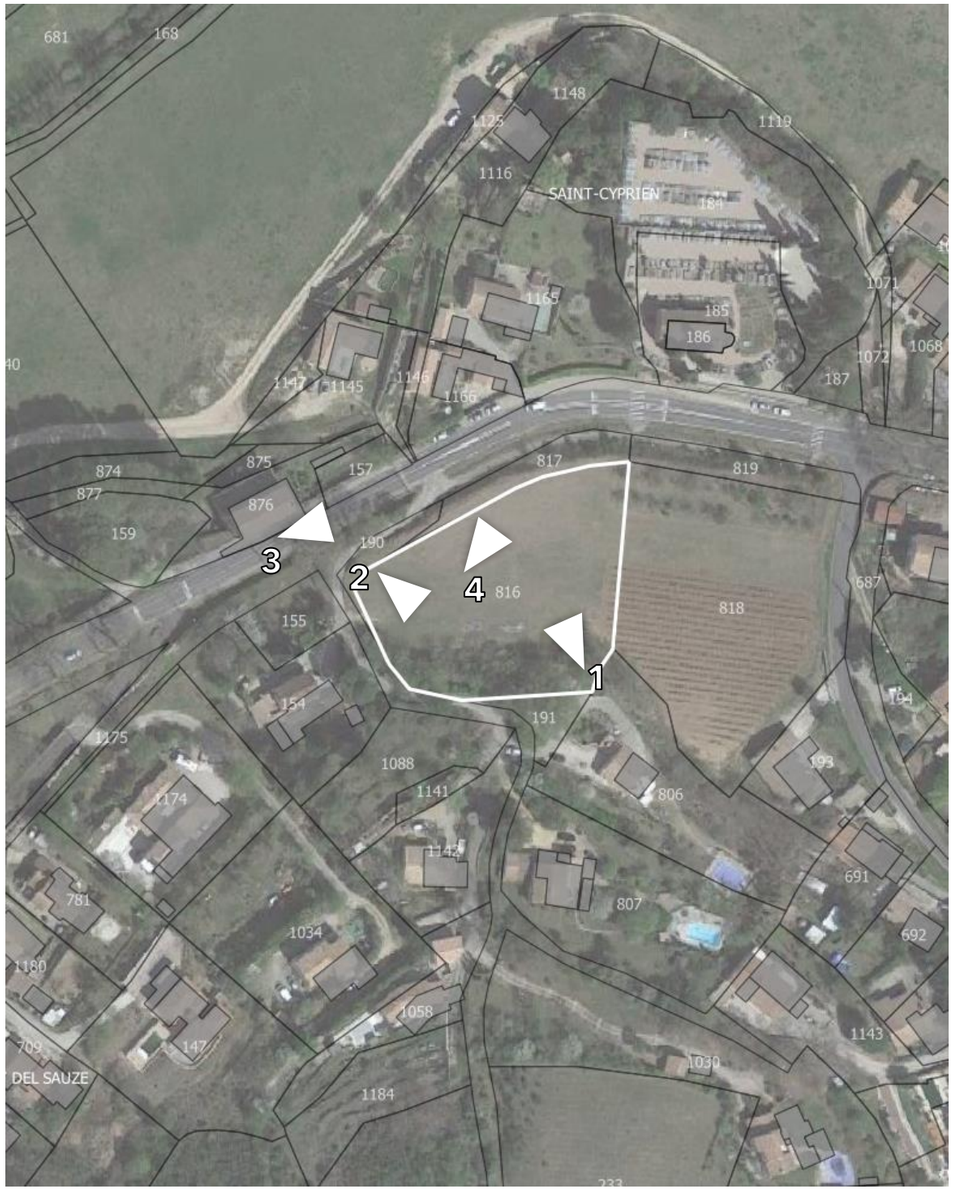
2 habitations
Implantation libre

Maintien et entretien
de la frange boisée

PIVADIS

Soubès : Entrée village

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve en entrée de bourg de Soubès, en face du cimetière. La parcelle située à l'est est actuellement en cours d'aménagement et permettra d'accéder à la zone.

Un accès existe à l'ouest, mais il est relativement escarpé et le débouché sur la route assez dangereux. Il ne sera donc pas utilisé.

Superficie

La surface totale de la zone est de 3 614 m², intégralement en situation de « dent creuse ».

Etat actuel

Le terrain est constitué d'un terrain en friche présentant une frange arborée au sud. Il est relativement plat et est situé en surplomb de la route.

Photographies du site

1- Vue de l’angle sud-est



2- Vue depuis la route de Lodève



3- Vue depuis l’ouest (vers le nord)



4- Vue depuis l’ouest (vers la route de Lodève)



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 6 nouveaux logements minimum (individuels ou mitoyens) pouvant bénéficier des services et équipements déjà présents dans le village et participer à les conforter.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Afin de maintenir le cadre champêtre, le boisement au sud, ainsi que le muret en pierres sèches devront être préservés. Au nord, l'implantation d'une haie dense sur le talus permettra de masquer les constructions depuis la route et depuis les vues lointaines vers l'autre flanc de vallée.

Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Reculs :

Le recul minimal des constructions est de 3 mètres par rapport à la voirie.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toiture :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés, sur une surface pouvant aller jusqu'à 60% de la surface totale de la toiture, où ils ne sont pas autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes soit :

- de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli,
- soit de lauzes d'aspect traditionnel,
- soit être en harmonie avec le bâtiment principal, lorsqu'il s'agit d'annexes ou d'extensions.

Qualité environnementale

La bordure de haie et le muret au Sud de la zone devront être préservés de tout aménagement. Le linéaire arboré au Nord devra également être renforcé.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

L'accès au centre-village à pied sera possible par la route départementale, bien que celle-ci gagnerait à être sécurisée pour les piétons.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Le secteur a été retenu car il est relativement à l'écart des risques naturels. Il n'est concerné que par un aléa « moyen » de retrait-gonflement des argiles. Des dispositions constructives sont ainsi formulées en annexe du PLUi.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis la canalisation existante.

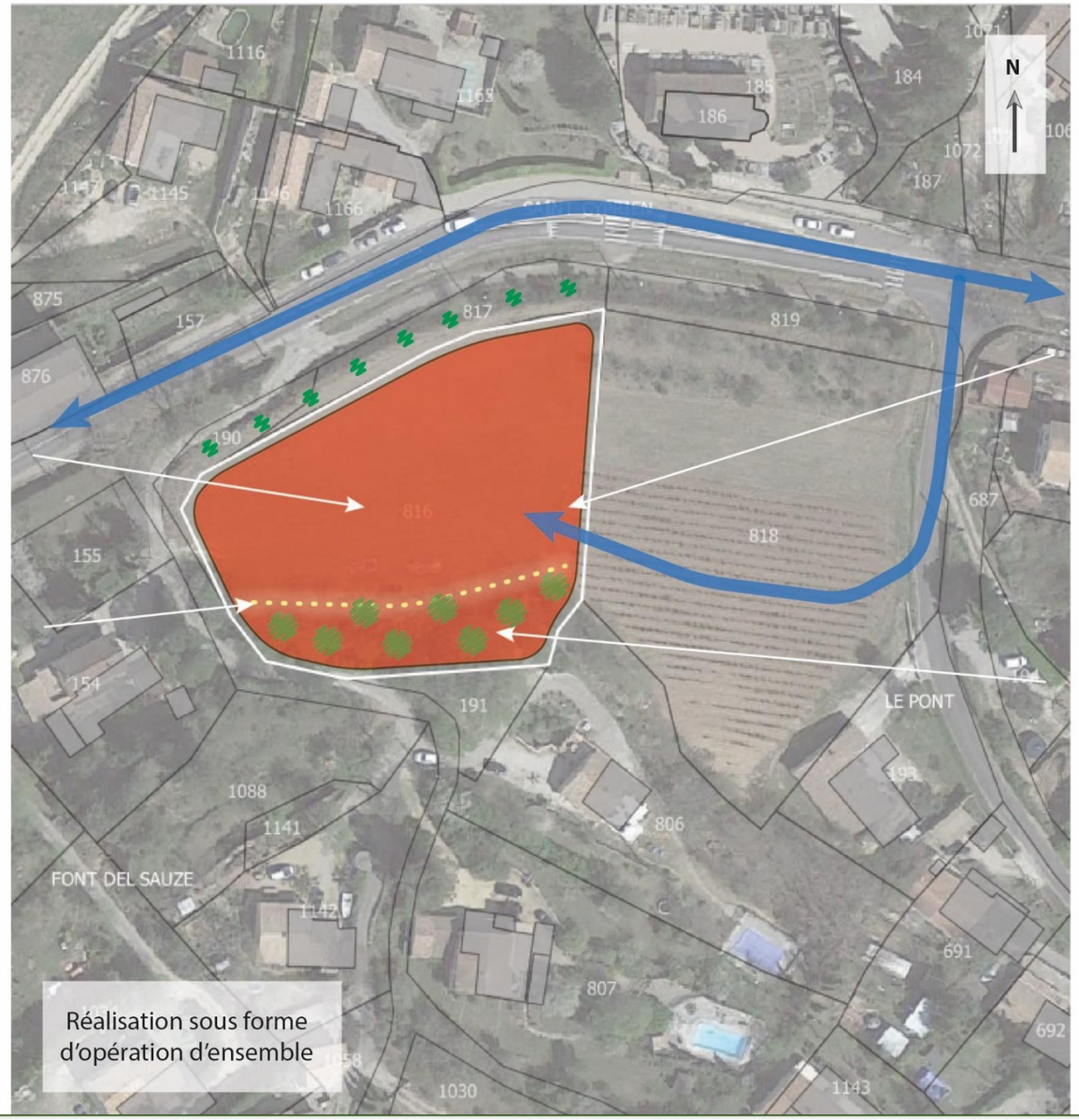
Le secteur à urbaniser sera raccordé sur les réseaux existants selon la topographie du site.

Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’aménagement et de programmation

OAP « Entrée village » - Soubès

Principes d’aménagement



Zone d’habitat
6 logements minimum
Implantation libre

Mur en pierres sèches
à préserver

Aspect extérieur :
même règle que
dans la zone UC

Réalisation sous forme
d’opération d’ensemble

Principe d’accès par
le lotissement voisin

Boisement à maintenir
sur la butte

PIVADIS

OAP de l’entité territoriale de la Ville de Lodève

Echéancier prévisionnel de programmation des zones

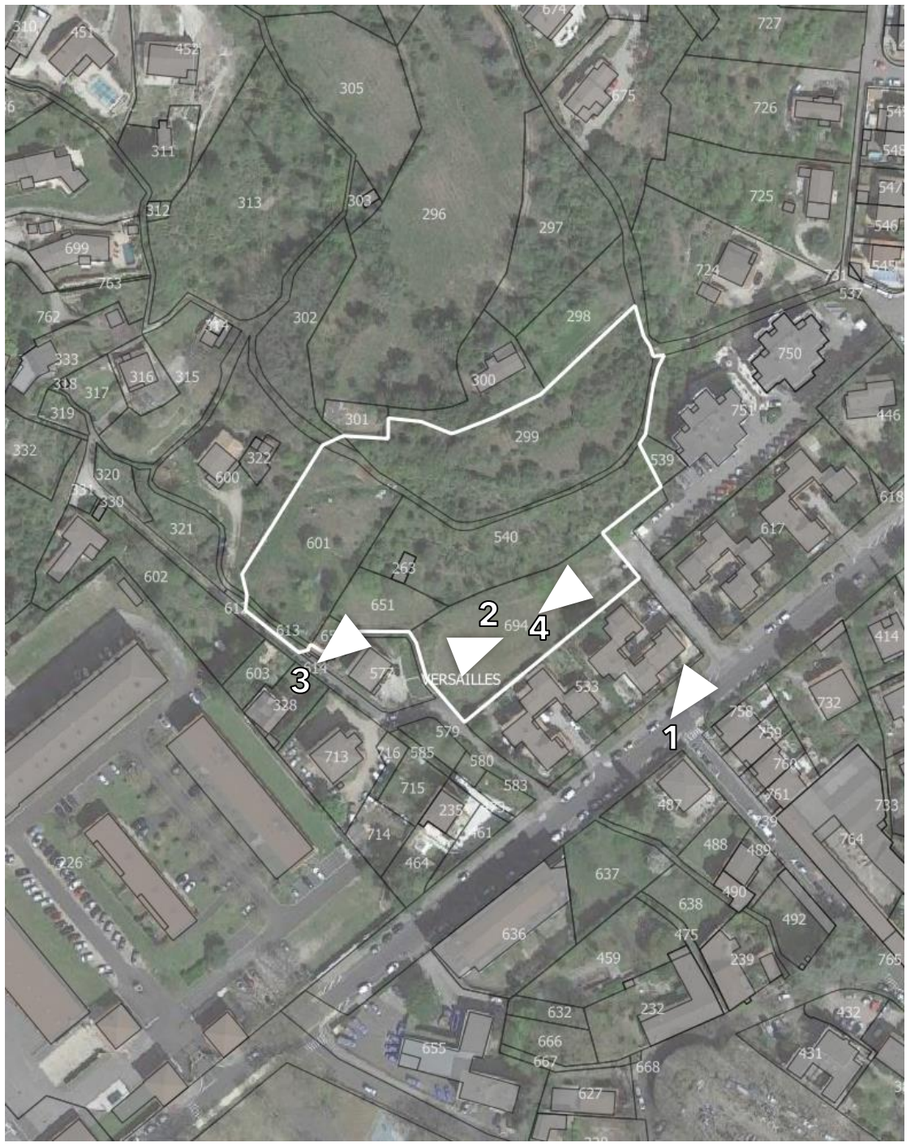
Entité	Commune	Zonage	Nom	OAP	Voirie d'accès à la zone	Equipements AEP	Equipements AEU	Etude aléa feu de forêt
LODEVE	Lodève	2AU	Les Roucans	!	0	0	3	✓
		2AU	Belbezé	!	0	0	3	!
		2AU	Versailles	!	0	0	3	✓
		2AU	Fontbonne	!	0	0	3	✓

✓	Déjà réalisé / étude non requise
!	Etude aléa feu de forêt / OAP à réaliser
0	Equipement déjà présent
1	Réalisation d'équipement prévu à court terme (1-3 ans)
2	Réalisation d'équipement prévu à moyen terme (4-6 ans)
3	Réalisation d'équipement prévu à long terme (7-10 ans)

Cet échéancier prévisionnel vise à identifier les études et travaux nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation des zones. Il reste **indicatif,** notamment sur les délais proposés.

Lodève : Versailles

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve au nord de la ville de Lodève, dans le quartier de Prémerlet. Il est situé en second rideau au nord de l'avenue de Prémerlet, au pied du versant du Grézac. Deux accès sont possibles par l'allée des Tilleuls au sud-ouest et, plus facilement, par le chemin du Figuier au sud-est. Le terrain est bordé à l'est et au sud par des immeubles de logements collectifs (en R+5 à l'est) et à l'ouest par des petites maisons individuelles puis par l'imposante Gendarmerie. Au nord s'étend un espace vert pentu (boisements et landes).

Superficie

La surface totale de la zone est de 9 741 m².

Etat actuel

Le terrain est constitué d'espaces naturels en friche, plus densément boisés vers le nord, à mesure que la pente s'accentue. La topographie est moins contrainte au sud, ou les parcelles basses sont sises sur des terrasses relativement planes. L'une de ces parcelles (n°694) fait actuellement office de parking provisoire, notamment lors d'évènements ponctuels.

Photographies du site

1- Vue depuis l'avenue de Prémerlet : accès par le chemin des Figuiers (la zone est à l'arrière)



2- Vue de la parcelle 694 vers l'ouest (Gendarmerie)



3- Vue depuis l'allée des Tilleuls à l'ouest



4- Vue depuis la parcelle 694 vers l'est (résidence Les Tilleuls)



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements de la ville de Lodève, très contrainte dans ses possibilités de développement par les risques et la topographie, avec une offre qualitative de par son emplacement privilégié à proximité de la ville et au pied d'un versant boisé. Ce secteur est de plus l'un des seuls de la ville permettant de programmer une opération significative en logements. Compte-tenu de la topographie, le parti est de réaliser au minimum 70 logements collectifs sous forme d'immeubles en R+3 minimum.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'insertion paysagère des immeubles se fera du fait du masque visuel créé par la première rangée de logements (résidences et lotissements) et le maintien à l'arrière d'une parcelle densément végétalisée qui servira d'écrin paysager. En vue lointaine, le faîte des immeubles sera perceptible mais s'intègrera naturellement entre la gendarmerie (R+4) et la résidence des Tilleuls (R+5).

En vues rapprochées, l'intégration paysagère sera recherchée par la mise en place de haies et d'espaces végétalisés.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres à l'égout du toit.

L'implantation doit se faire soit :

- en limite séparative (dans ce cas, la façade sera dépourvue d'ouverture),
- en retrait de 3 mètres au minimum (ramenés à 2 mètres pour les constructions de moins de 2 étages).

Toitures :

Les toitures devront intégrer un dispositif de collecte (chéneaux, gouttières…), d'évacuation (et éventuellement de récupération) des eaux de pluie.

Les toits plats sont autorisés, les toitures accessibles devant être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures avec pente devront avoir une pente comprise entre 25% et 40%, et être cohérentes avec les pentes des constructions voisines.

Les toitures en pente devront être couvertes soit de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Ouvertures et menuiseries :

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Qualité environnementale

Un écrin végétal au Nord de la zone devra être maintenu et renforcé. L'ensemble devra être composé d'arbres, d'arbustes et de prairies et non artificialisé. Un linéaire boisé devra également être créé à l'Ouest pour masquer la visibilité du projet avec les habitations existantes.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront bénéficier l'offre en transports en commun présente dans la ville et pourront rejoindre aisément à pied la gare routière et le centre-ville et tous ses services et équipements.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public. Pour cela, des obligations de stationnement sont prévues, à hauteur d'une place par tranche de 50m² de surface de plancher.

Prévention des risques

Le secteur a été retenu car il est l'un des rares de la ville relativement à l'écart des risques naturels. Il est toutefois concerné :

- par un aléa « moyen » de retrait-gonflement des argiles. Des dispositions constructives sont ainsi formulées en annexe du PLUi.
- Au sud-ouest, la présence d'un ruisseau génère un risque de ruissellement et de débordement (atlas des zones inondables et francs-bords à respecter conformément au règlement du PLUi).
- Une étude hydraulique sera nécessaire avant de mettre en œuvre les constructions conformément au règlement du PLUi pour tenir compte du risque de ruissellement identifié sur l'ensemble du bassin versant du Grézac.

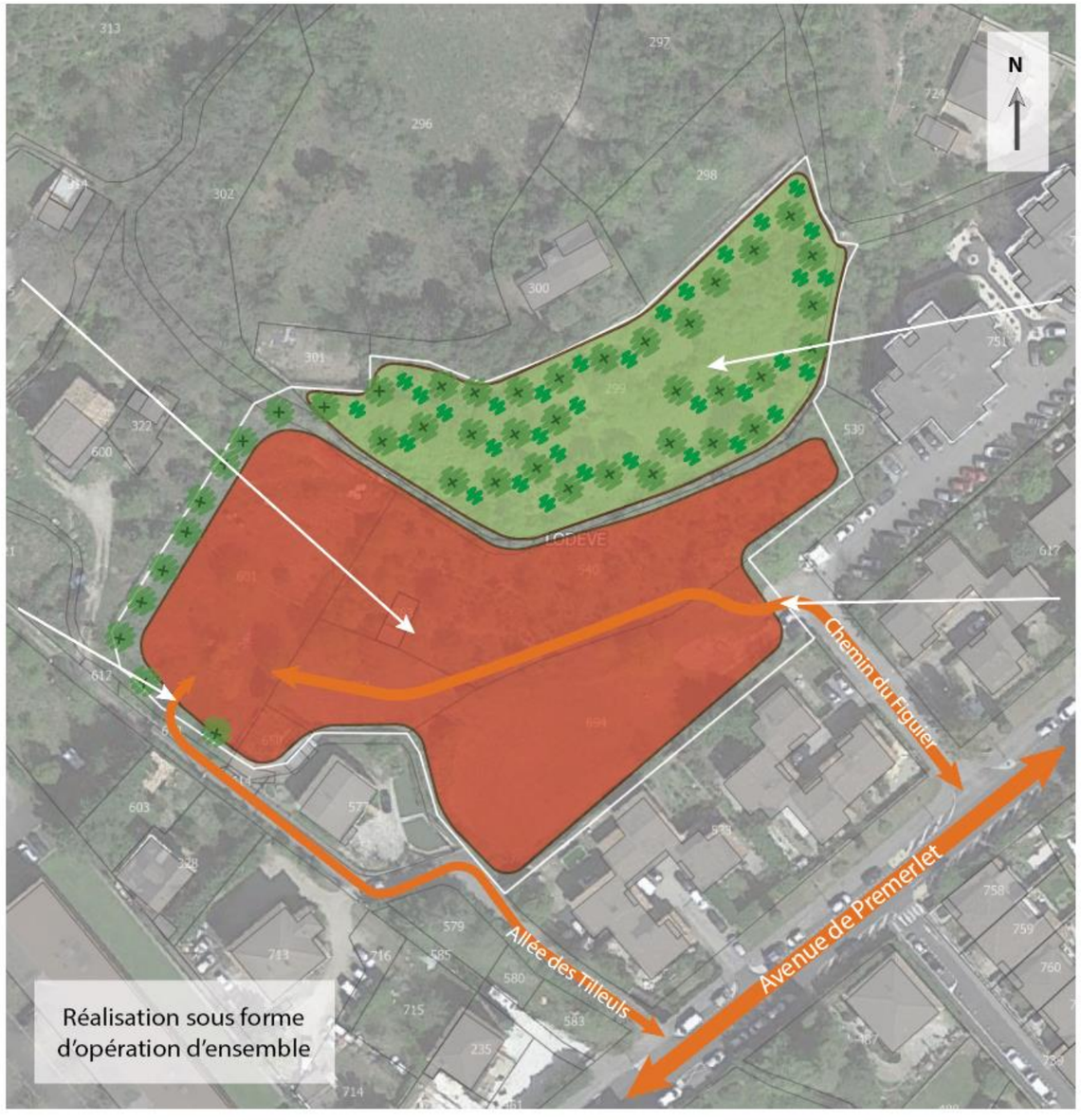
Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra facilement être alimenté en eau potable depuis cette canalisation.
Le secteur à urbaniser sera raccordé sur les réseaux existants selon la topographie du site.
Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’aménagement et de programmation

OAP « Versailles » - Lodève

Principes d’aménagement



OAP de l’entité territoriale de la Plaine du Iodévois

Echéancier prévisionnel de programmation des zones

Entité	Commune	Zonage	Nom	OAP	Voirie d'accès à la zone	Equipements AEP	Equipements AEU	Etude aléa feu de forêt
PLAINE DU LODEVOIS	Celles	2AU	Village	!	0	0	0	!
	Le Bosc	1AU	Les cigales	✓	0	0	1	✓
		1AU	Le Viala	✓	0	0	0	✓
		1AU	Allée des Oliviers	✓	0	0	0	✓
		1AU	Loiras Est	✓	0	0	0	✓
		1AUE	OZE Michel Chevalier	✓	0	0	0	!
		2AU	Loiras Est	!	0	0	0	✓
		2AU	Les Cigales	!	0	0	0	✓
		2AU	Saint Martin (2 secteurs)	!	0	3	3	✓
		2AU	Sud Loiras	!	2	1	0	!
		2AU	Saint Julien (Nord et Sud)	!	0	3	3	✓
		2AUE	Extension La Méridienne	!	0	3	3	!
		2AUEP	Maison de retraite	!	0	3	3	✓
		2AUEP	Stade	!	0	3	3	✓
	Le Puech	2AU	Rabejac (2 secteurs)	!	0	3	3	!
		2AU	Le Puech village	!	0	0	0	!
	Saint-Jean-de-la-Blaquière	1AU	Sud Village	✓	0	0	0	✓
		2AU	Saint Jean Sud village	!	0	3	2	✓
	Usclas du Bosc	UC	Aire de Tho	✓	0	0	0	✓
		2AU	La Bedosse	!	0	3	0	!
		2AU	Centre	!	0	3	0	!

✓	Déjà réalisé / étude non requise
!	Etude aléa feu de forêt / OAP à réaliser
0	Equipement déjà présent
1	Réalisation d'équipement prévu à court terme (1-3 ans)
2	Réalisation d'équipement prévu à moyen terme (4-6 ans)
3	Réalisation d'équipement prévu à long terme (7-10 ans)

Cet échéancier prévisionnel vise à identifier les études et travaux nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation des zones. Il reste **indicatif,** notamment sur les délais proposés.

Saint-Jean de la Blaquière : Sud Village

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve immédiatement au sud du centre-village de Saint-Jean de la Blaquière. Il jouxte au nord la mairie et l'école et une entreprise d'embouteillage de vin à l'ouest. A l'est et au sud, il est bordé par des maisons individuelles. Deux accès sont possibles par le village : un par la route du Viala, qui dessert au sud un groupe d'habitations, et un par l'est, par la rue de l'ancien couvent (plus étroite).

Superficie

La surface totale de la zone est de 24 664 m², dont 494 m² qui sont déjà urbanisés (city stade).

Etat actuel

Le terrain est constitué de terrains agricoles cultivées ou en friche. Au nord, un city stade a récemment été implanté et ses abords servent ponctuellement de parking informel.

A l'est est érigée une tombe monumentale agrémentée d'un cyprès majestueux.

La topographie de l'ensemble de la zone est très plane.

Photographies du site

1- Vue depuis l'entrée ouest



2- Ecole et city stade



3- Entreprise d'embouteillage



4- Vue depuis l'est



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, avec au moins 20 nouveaux logements individuels ou mitoyens pouvant bénéficier des services et équipements déjà présents à proximité immédiate et dans le village.

Cette offre de maisons neuves sur des relativement petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

En complément, la zone accueillera au nord la caserne des pompiers, sur une parcelle de 3 500 m² et un espace public accueillant un parking sur 2 700 m².

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Afin de réussir son insertion urbaine, la zone proposera une densité importante, mais dégressive depuis le contact du village au nord jusqu'au sud qui marquera la limite avec l'espace agricole. Un large espace public maillé par des alignements d'arbres permettra de réaliser la transition entre le village dense et l'opération.

La densité sera encadrée autour d'un axe majeur orienté sud/nord et guidant vers l'espace public et le village. Au sud, cet axe conduira à une placette de distribution, qui permettra de rejoindre la route du Viala ou la rue de l'ancien couvent. Parallèlement à cet axe carrossable, un axe piéton sera créé pour rejoindre directement l'esplanade du village et la mairie. Cet axe piéton débouchera sur un espace public dans lequel la tombe monumentale sera préservée et mise en valeur, ainsi que les arbres qui l'accompagnent. Cet espace public pourra être partiellement traité en parking arboré pour répondre à la demande de stationnement sur le centre-village (un emplacement réservé de 2 700 m² est prévu à cette fin).

Au sud-ouest de l'opération, une parcelle accueillera des logements sous une densité moins importante et sera réalisée dans un second temps, après modification ou révision du PLUi.

Au sud et à l'est, la transition avec l'espace agricole et les habitations voisines sera marquée par une haie mixte.

Hauteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantations :

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toitures :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Qualité environnementale

La nouvelle interface agricole devra faire l'objet d'un traitement qualitatif par la création d'un linéaire végétalisé au Sud et à l'Est, sous forme de haie rurale mixte d'une largeur de 3 à 5 mètres.

Une haie devra également être créée à l'ouest et le bosquet existant devra être évité.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément et très rapidement à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

En complément, un espace public de stationnement sera créé à proximité du village, pour répondre aux besoins de stationnement à proximité des équipements publics.

Prévention des risques

Le secteur a été retenu car il est relativement à l'écart des risques naturels. Il n'est concerné que par un aléa « moyen » de retrait-gonflement des argiles. Des dispositions constructives sont ainsi formulées en annexe du PLUi.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Les secteurs pourront facilement être alimentés en eau potable depuis les canalisations existantes.

Les secteurs à urbaniser seront raccordés sur les réseaux existants selon la topographie du site. Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’orientation et de programmation



Le Bosc : Le champ du moulin (hameau du Bosc)

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve au sud du hameau du Bosc, à l'embranchement de la route de Lodève et de la rue Pro Del Tuile qui monte vers le centre du Bosc.

Superficie

La surface totale de la zone est de 1 321 m².

Etat actuel

Le terrain est constitué d'une parcelle faisant actuellement office de parking informel à l'entrée du hameau. Le sol a été stabilisé par des graviers compactés. Une bordure de haie est présente au nord au contact des habitations.

Photographies du site

1- Vue depuis la route de Lodève



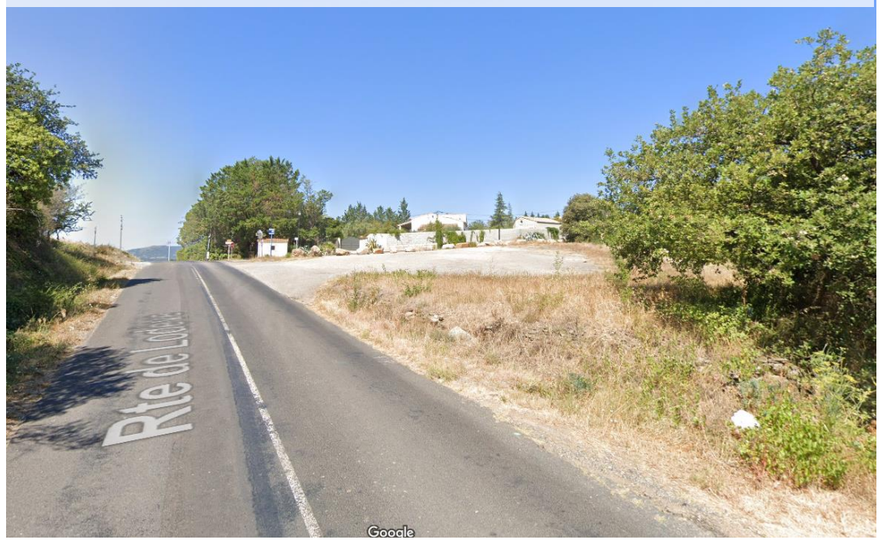
2- Vue depuis la rue Pro Del Tuile



3- Vue depuis la rue Pro Del Tuile



4- Vue depuis la route de Lodève



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du hameau, ces 3 nouveaux logements individuels ou mitoyens pouvant bénéficier et conforter les services et équipements déjà présents dans le village.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une importance sera donnée à la qualité de la clôture bordant la route de Lodève, car celle-ci sera l'élément le plus perceptible de l'opération. Cette clôture sera réalisée de façon uniforme par un mur bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum qui sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences variées.

Hauteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantations :

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toitures :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Qualité environnementale

Les boisements sur la butte devront être maintenus et renforcés d'une haie d'essences variées dans leur continuité Sud.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Le centre du hameau sera accessible à pied par le rue Pro Del Tuile.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Le secteur est relativement épargné par les risques naturels. L'aléa feu de forêt résiduel n'est pas à prendre en compte car le massif boisé est situé de l'autre côté de la route de Lodève.

Un recul des constructions de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau naissant au nord de la zone est présent. Ce risque sera à étudier conformément au règlement du PLUi avant tout projet de construction dans cette zone de recul.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable.

Schéma d’orientation et de programmation

OAP « Le champ du Moulin » - Le Bosc

Principes d’aménagement



Zone d’habitat
3 logements minimum
Implantation libre

Accès commun
par la rue
Pro Del Tuile

Boisement à maintenir
sur la butte

Haie d’essences variées
à implanter

Clôture uniforme
mur bahut
1,20m maximum
doublé d’une haie
d’essences variées
à implanter

Réalisation sous forme
d’opération d’ensemble

Aspect extérieur :
même règle que
dans la zone UC

PIVADIS

Le Bosc : Allée des oliviers (hameau du Bosc)

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve au sud-ouest du hameau du Bosc. On y accède par l'allée des Oliviers qui lui donne son nom.

Superficie

La surface totale de la zone est de 7 381 m², dont 273 m² qui sont déjà urbanisés (remises agricoles).

Etat actuel

Le terrain est constitué de terres agricoles entretenues. Il est traversé par un chemin du nord au sud, dans le prolongement de l'allée des oliviers. Au sud se trouve un poste de collecte et une station de relevage des eaux usées, le réseau passant le long du chemin. Sur la pointe sud se trouvent deux remises agricoles n'ayant plus actuellement d'usage.

La topographie est en pente régulière du nord vers le sud, la pente s'accentuant au sud à proximité d'un ruisseau.

Photographies du site

1- Vue depuis la route de Lodève



2- Vue sur la zone vers l'ouest



3- Vue sur la zone depuis l'allée des oliviers



4- Vue vers l'allée des oliviers



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 9 nouveaux logements minimum individuels ou mitoyens pouvant bénéficier et conforter les services et équipements déjà présents dans le hameau.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une importance sera donnée à la qualité de la clôture bordant la route de Lodève, car celle-ci sera l'élément le plus perceptible de l'opération. Cette clôture sera réalisée de façon uniforme par un mur bahut de 1,20 mètre de hauteur maximum qui sera obligatoirement doublé d'une haie d'essences variées.

Les transitions avec l'espace agricole seront marquées par des clôtures ajourées doublées de haies végétales mixtes.

Hauteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantations :

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toitures :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Qualité environnementale

La ripisylve arborée devra être conservée et deux linéaires de haies devront être plantés de part et d'autre du projet : l'une sous la forme d'une haie agricole dense de 3-4 mètres de largeur et de 2-3 mètres de hauteur et l'autre aux essences variées doublée d'une clôture.

L'écoulement pluvial d'origine devra être maintenu. Une placette de distribution arborée devra être créée.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Ils pourront rejoindre aisément le centre du hameau à pied via l'allée des oliviers.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Le secteur est relativement épargné par les risques naturels.

Un recul des constructions de 20 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau présent au sud de la zone est à considérer. Ce risque sera à étudier conformément au règlement du PLUi avant tout projet de construction dans cette zone de recul. Le projet prévoit dans tous les cas de maintenir une bande arborée correspondant au maintien de la ripisylve de ce ruisseau, notamment dans sa partie la plus pentue.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra être alimenté en eau potable depuis cette conduite existante.

Le secteur à urbaniser sera raccordé sur les réseaux existants selon la topographie du site. Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent. La capacité du poste de relevage existant devra être contrôlée pour valider le raccordement sur ce dernier.

Schéma d’orientation et de programmation

OAP « Entrée Le Bosc » - Le Bosc

Principes d’aménagement

Aspect extérieur : même règle que dans la zone UC

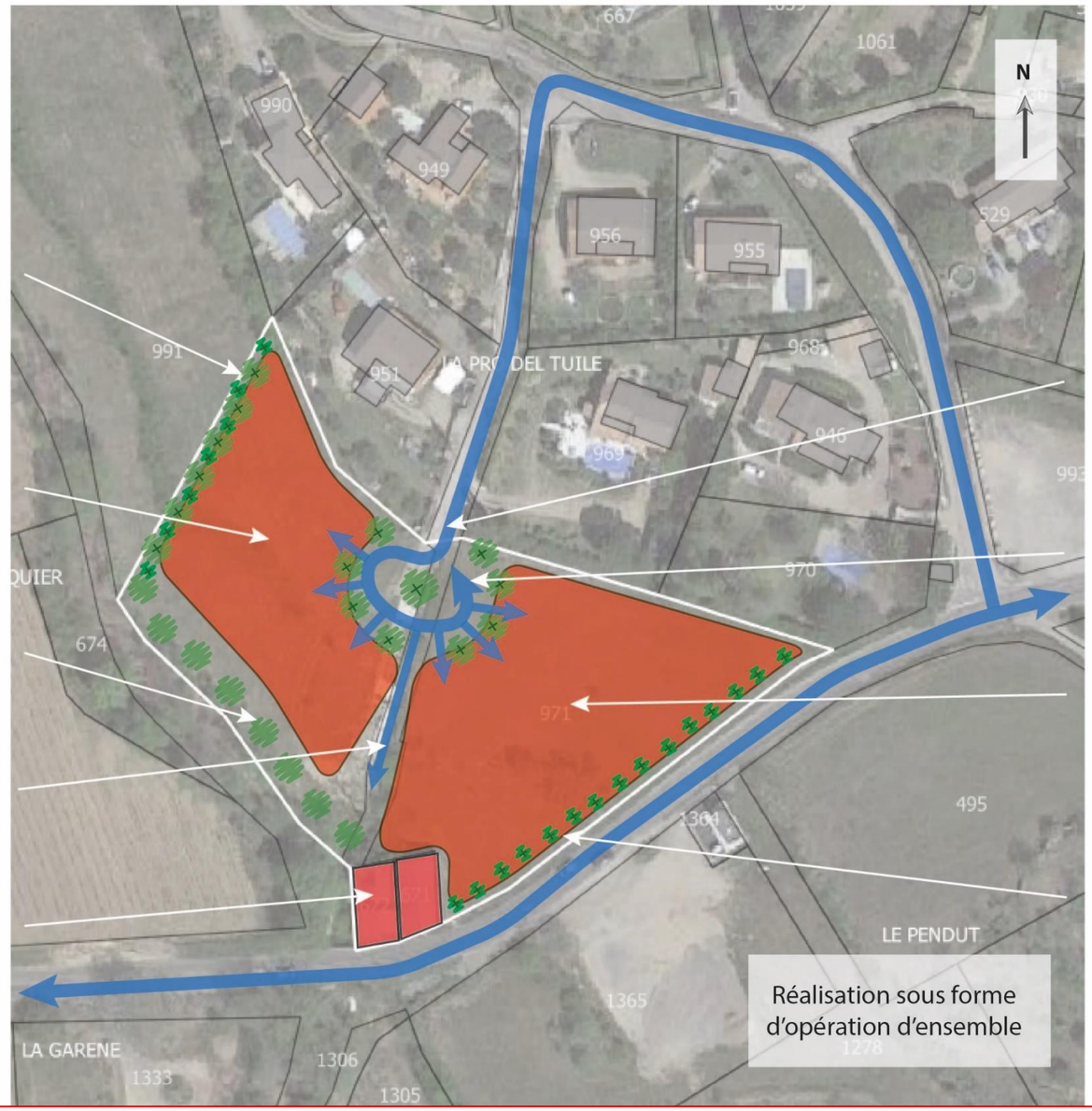
Haie agricole dense
3-4 m de largeur
2-3 m de hauteur

Habitations
Implantation libre
4 logements minimum

Ripisylve arborée à conserver

Ecoulement pluvial et accès à l’équipement d’assainissement à maintenir

Bâtiments existants pouvant muter vers de l’habitat



Accès unique par rue Pro Del Tuile

Placette arborée avec distribution et retournement

Habitations
Implantation libre
5 logements minimum

Clôture uniforme : mur bahut 1,20m maximum doublé d’une haie d’essences variées à implanter

PIVADIS

Le Bosc : Le Viala

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve à proximité immédiate du centre du hameau du Viala, et en continuité de celui-ci vers le sud-ouest.

Superficie

La surface totale de la zone est de 3 488 m².

Etat actuel

Le terrain est une partie d'un champ de type prairie. Elle est bordée à l'ouest par la route d'accès au hameau, à partir de laquelle des accès sont aisés. Sur la périphérie immédiate ou proche se trouvent des maisons d'habitation, le cœur du hameau étant située au nord-est de la zone.

La topographie est relativement plane.

Photographies du site

1- Vue depuis le hameau du Viala vers la zone (à droite)



3- Vue sur la zone depuis le hameau



2- Vue sur la zone et le hameau du Viala depuis le chemin de Maro



4- Vue sur la zone et le hameau du Viala depuis le chemin de Maro



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du hameau, avec 4 nouveaux logements minimum, individuels ou mitoyens.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du hameau, proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les transitions avec l'espace agricole seront marquées par des clôtures ajourées doublées de haies végétales mixtes.

Hauteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantations :

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.
Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toitures :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Qualité environnementale

Une haie rurale devra être créée à l'interface avec la prairie. La clôture longeant la voirie à l'Ouest devra être doublée d'une haie d'essences variées.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Le centre du hameau du Viala sera facilement accessible à pied et les futurs habitants du secteur pourront aussi bénéficier de l'offre en transports en commun présente dans la commune (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Le secteur est à l'écart des risques naturels connus, il n'y a donc pas de dispositions particulières en la matière.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable.

Aucun réseau de collecte n'est présent à proximité du secteur à urbaniser. Les constructions seront en assainissement non collectif. Les futurs propriétaires devront se rapprocher du SPANC de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac, qui propose un conseil à la création et à la conception des équipements en lien avec les entreprises spécialisées.

Schéma d’orientation et de programmation

OAP « Le Viala » - Le Bosc

Principes d’aménagement



Accès regroupés par le chemin de Maro

Clôture uniforme mur bahut 1,20m maximum doublé d’une haie d’essences variées à implanter

Habitations
Implantation libre
2+2 logements minimum

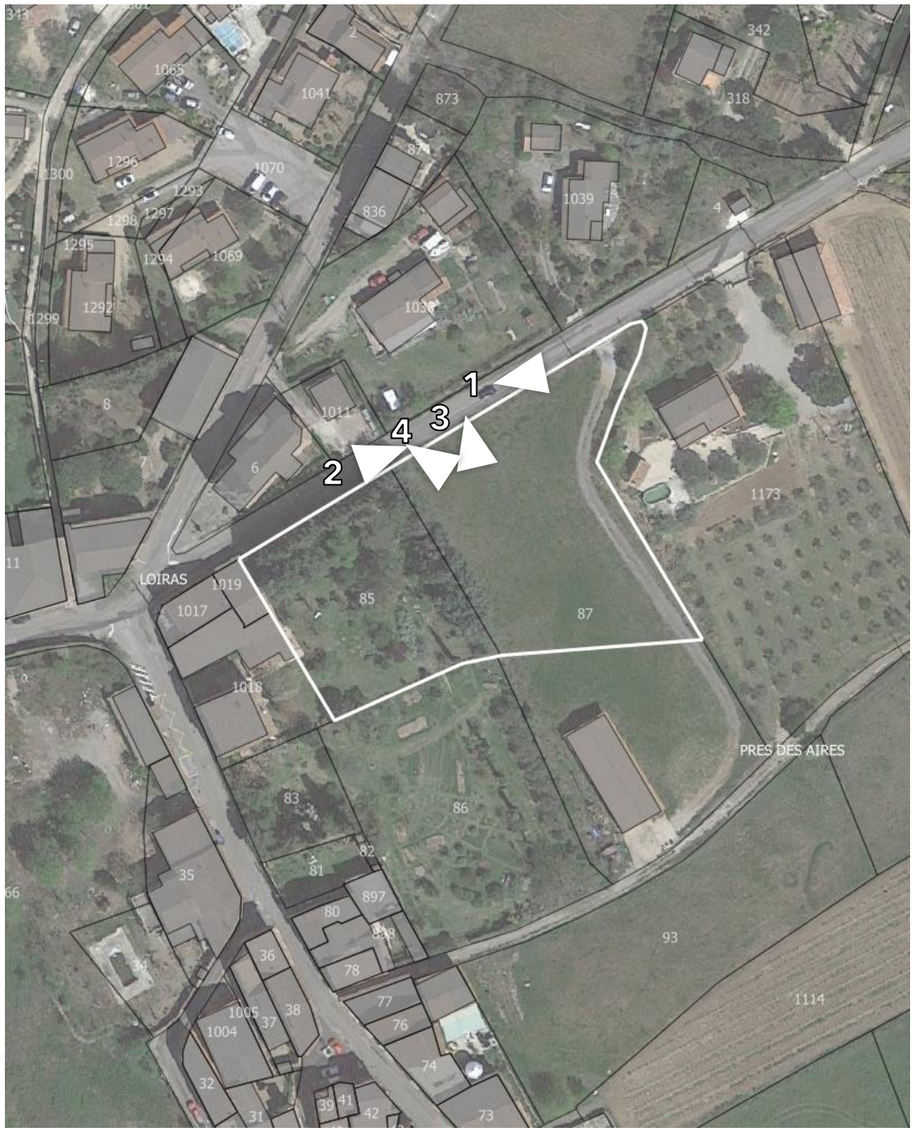
Haie rurale
2 m de largeur
2-3 m de hauteur

Aspect extérieur : même règle que dans la zone UC

PIVADIS

Le Bosc : entrée Est Loiras

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve à l'entrée est du hameau de Loiras dans la commune du Bosc, à deux pas de la mairie.

Superficie

La surface totale de la zone est de 4 636 m².

Etat actuel

Le terrain est constitué d'une friche agricole à l'est et d'un boisement à l'ouest. Il est bordé au nord par la route ; à l'est et l'ouest par des habitations et au sud par un hangar agricole.

La topographie est plane.

Photographies du site

1- Vue depuis la D144E2



2- Vue depuis la D144E2 vers le centre de Loiras



3- Vue depuis la D144E2



4- Vue depuis la D144E2



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, avec au minimum 12 nouveaux logements individuels ou mitoyens pouvant bénéficier des services et équipements déjà présents dans le hameau de Loiras et les conforter.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du hameau proposant le plus souvent des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera apportée à l'entrée du secteur. Une seule entrée sera proposée sur la voirie départementale et prévoira le maintien d'un mur en pierres et d'un alignement d'arbres. Deux arbres « d'accueil » seront implantés de part et d'autre de cette entrée.

Au sud, la frange avec l'espace agricole sera marquée par une clôture ajourée nécessairement doublée d'une haie végétale.

Hauteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantations :

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ouvertures :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toitures :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Qualité environnementale

Les arbres les plus remarquables par leur taille ou par leur essence devront être conservés. Les arbres abattus devront faire l'objet d'une inspection préalable pour vérifier l'absence d'espèces patrimoniales. Un linéaire arboré devra être planté le long de la bordure Sud.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront bénéficier des équipements présents à proximité (mairie, crèche…) et de l'offre en transports en commun présente dans le hameau (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire), avec un arrêt de bus « mairie » à proximité immédiate.

L'accès au hameau sera très direct par la route départementale, qui mériterait certainement une sécurisation des cheminements piétons.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

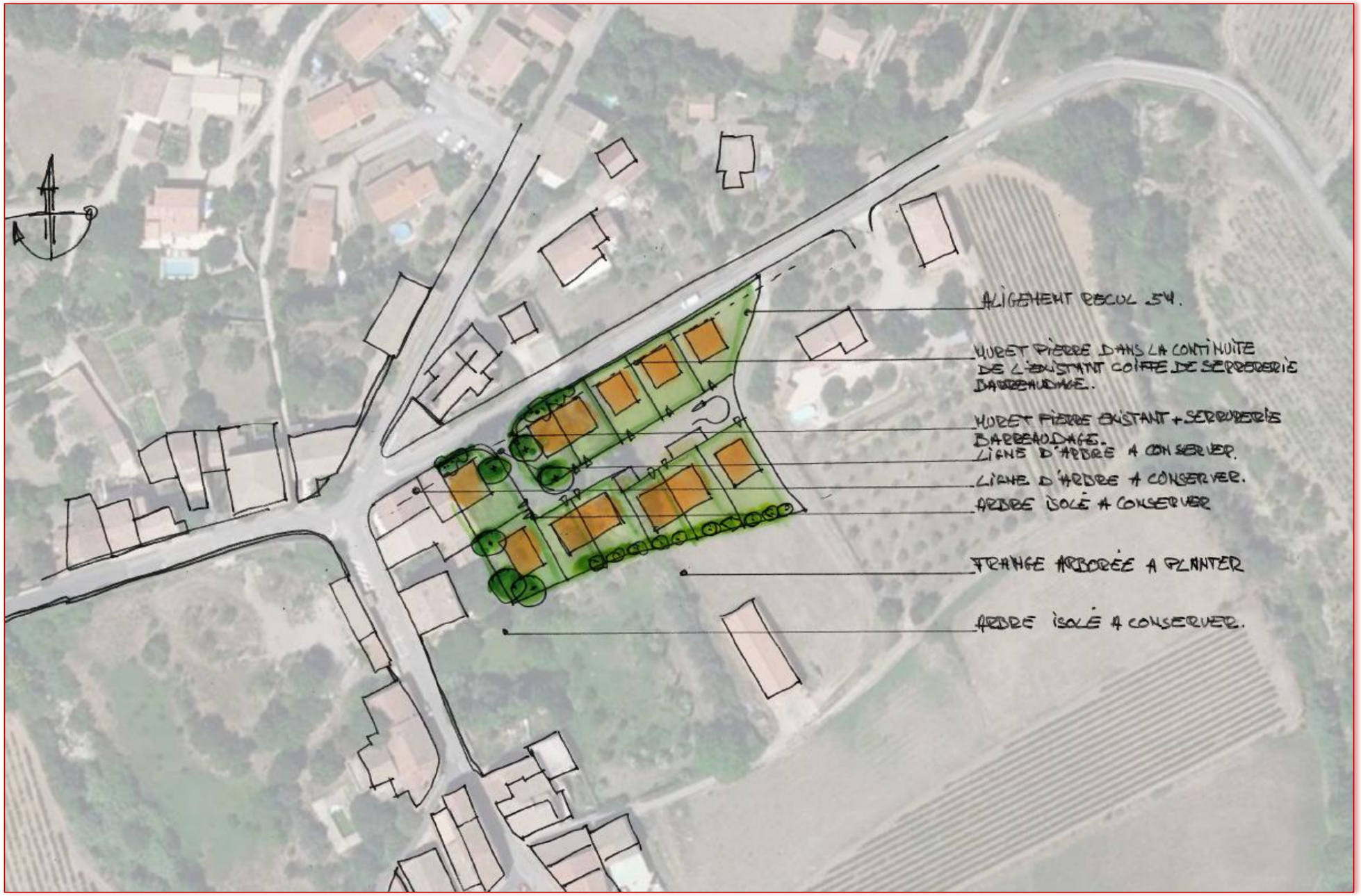
Le secteur a été retenu car il est relativement à l'écart des risques naturels. Il n'est concerné que par un aléa « moyen » de retrait-gonflement des argiles. Des dispositions constructives sont ainsi formulées en annexe du PLUi.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra être alimenté en eau potable depuis la conduite existante via une extension de réseau sous la RD144E2 qui dessert la zone 1AU.

Le secteur à urbaniser sera raccordé sur le réseau existant par une extension de réseau sous la RD144E2 qui dessert la zone 1AU. Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’orientation et de programmation



Le Bosc : Les Cigales (Mas Lavayre)

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve à l'est du hameau du Mas Lavayre, au nord du chemin des Cigales qui y accède.

Superficie

La surface totale de la zone est de 6 380 m², dont 1 222 m² qui sont à urbaniser à plus long terme (phase 2).

Etat actuel

Le terrain est intégralement constitué d'une friche agricole. Il est bordé :

- Au nord et à l'est par un espace agro-naturel (friche),
- Au sud par le chemin des Cigales, au-delà duquel se trouvent quelques habitations,
- A l'ouest par le hameau du Mas Lavayre, dont il est séparé par une zone d'équipements publics : city stade, aire de jeux, esplanade, containers à déchets…

La topographie est parfaitement plane.

Photographies du site

1- Vue depuis le chemin des Cigales vers l'espace public



2- Vue depuis le chemin des Cigales vers l'est



3- Vue depuis le chemin des Cigales vers la zone



4- Vue depuis le chemin des Cigales vers le Mas Lavayre



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du hameau, avec 9 à 10 nouveaux logements individuels ou mitoyens pouvant bénéficier des services et équipements déjà présents dans le hameau et la commune.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du hameau proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Une densité plus importante sera proposée sur la phase 2, au cœur du secteur.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

A l'est, la frange avec l'espace agricole sera marquée par une clôture ajourée nécessairement doublée d'une haie végétale. Au nord-ouest, le bassin de rétention sera traité en espace vert.

Hauteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantations :

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ouvertures :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toitures :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Qualité environnementale

Le bassin de rétention sera traité en espace vert. Une haie rurale devra être planté sur la frange Est.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les mobilités piétonnes seront favorisées vers le hameau du Mas Lavayre. Un passage piéton sera créé le long du bassin de rétention pour rejoindre directement l'espace public.

Les futurs habitants du secteur pourront bénéficier de l'offre en transports en commun présente dans la commune (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public. En complément, un stationnement pour les visiteurs sera à créer le long de la voie interne de desserte (une place par logement).

Prévention des risques

Le secteur a été retenu car il est à l'écart des risques naturels connus.

Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé sur le point bas, au nord-ouest du secteur.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

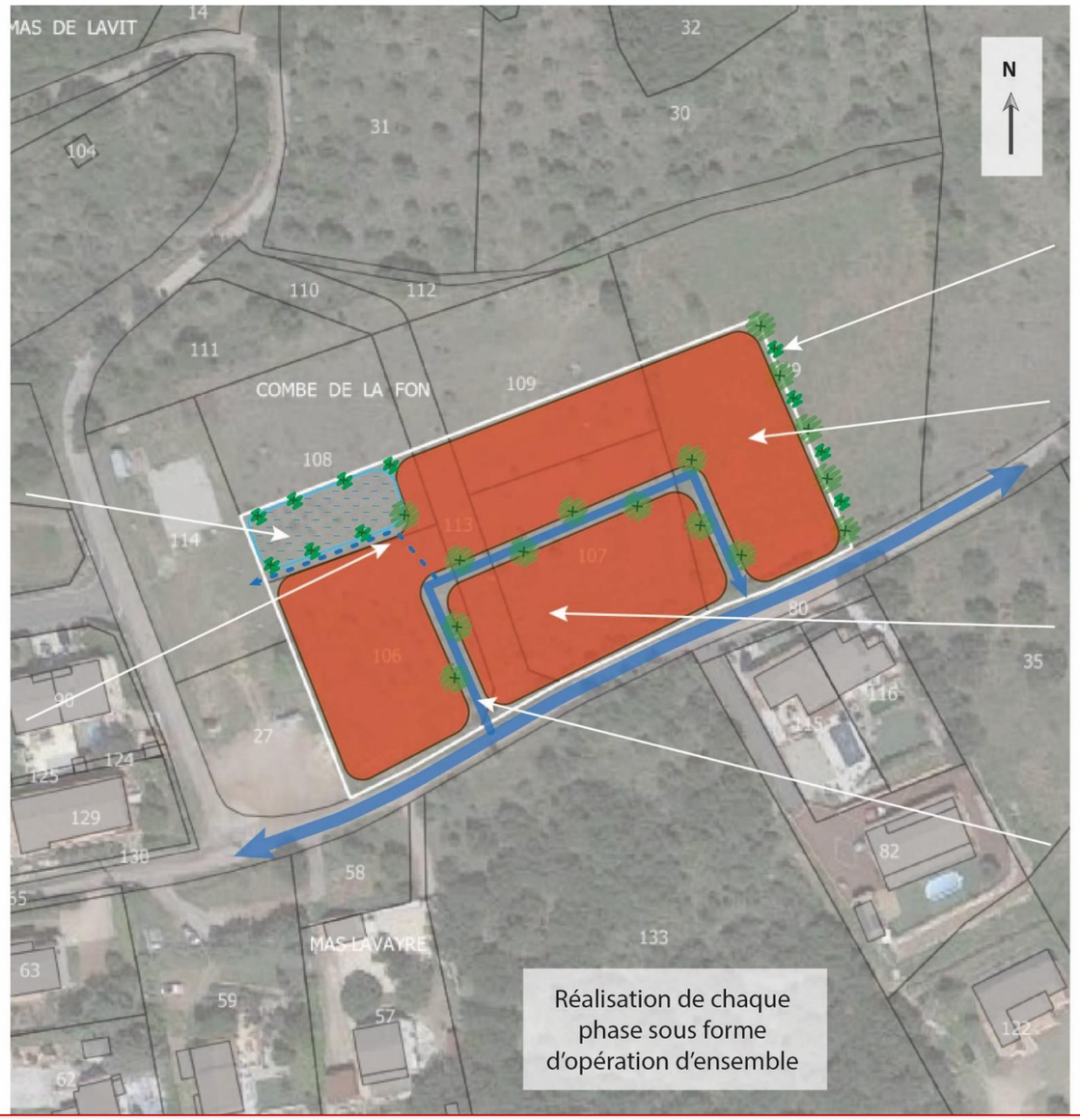
Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra être alimenté en eau potable depuis la canalisation existante, via une extension du réseau en passant sous la voie d'accès au site.

Le secteur à urbaniser sera raccordé sur le réseau existant selon la topographie du site. Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’orientation et de programmation

OAP « Les Cigales » - Le Bosc

Principes d’aménagement



Bassin de rétention traité en espace vert

Voie d’accès au bassin et chemin piéton d’accès à l’espace public

Aspect extérieur : même règle que dans la zone UC

Haie rurale
2 m de largeur
2-3 m de hauteur

Phase 1 :
Habitations
Implantation libre
9 à 10 logements

Phase 2 :
Habitations
Implantation libre
4 à 6 logements

Accès unique
Voirie interne arborée à sens unique avec stationnement longitudinal (1 pl. / log.)

Réalisation de chaque phase sous forme d’opération d’ensemble

PIVADIS

Le Bosc : Chemin des écoliers (Sallèlles du Bosc)

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve au cœur de la zone urbanisée de Sallèlles du Bosc. On y accède par le chemin des écoliers.

Superficie

La surface totale de la zone est de 4 535 m², intégralement en situation de « dent creuse ».

Etat actuel

Le terrain est intégralement constitué d'une oliveraie. La topographie est très plane. Le terrain est bordé sur tous ses côtés par des habitations, ainsi que par un espace public au sud-ouest.

Photographies du site

1- Vue depuis le chemin des écoliers



2- Vue depuis le chemin des écoliers



3- Vue sur les oliviers présents dans le secteur



4- Vue sur le secteur



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, en assurant par l'OAP une certaine densité de logement sur ce terrain en dent creuse. Ces 11 nouveaux logements minimum, individuels ou mitoyens, pourront bénéficier des services et équipements déjà présents dans le hameau de Sallelles.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Chaque parcelle devra préserver 2 oliviers présents sur la zone pour conserver l'aspect champêtre des lieux.

Hauteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantations :

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toitures :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Qualité environnementale

Les Oliviers devront être préservés, au minimum 2 arbres par parcelle devront être conservés.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre à pied au centre village de Sallèlles (trottoir présent le long de la route) et bénéficier de l'offre en transports en commun présente dans la commune (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

Le secteur est relativement épargné par les risques naturels. Seul un aléa « moyen » de retrait-gonflement des argiles y est constaté, conduisant à des préconisations constructives reportées en annexe du PLUi.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d’adduction en eau potable.

Schéma d’orientation et de programmation

OAP « Chemin des écoliers » - Le Bosc

Principes d’aménagement



Maintien de 2 oliviers minimum par parcelle

Accès unique ou multiples par allée des écoliers

Habitations
Implantation libre
11 logements minimum

Aspect extérieur : même règle que dans la zone UC

Réalisation sous forme d’opération d’ensemble

PIVADIS

Le Bosc : OZE Michel Chevalier

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le projet du Parc Régional d'Activités Economiques Michel Chevalier porte sur une emprise de la commune Le Bosc.

Il est accessible au Sud par l'autoroute A75, sortie n° 54 Le Bosc, entre Gignac et Lodève.

Le site du projet est implanté dans la partie Ouest du territoire communal, à l'écart de toute zone de développement urbain récent, à proximité de deux petits villages amenés à se développer, St Julien au Sud/Est et St Martin au Sud/Ouest.

Superficie

La surface totale de la zone est de 55,2 ha, dont 36,6 sont déjà aménagés (voirie, réseaux et plateformes) et en cours de commercialisation.

Etat actuel

Le site s'étend sur une partie de l'ancien site minier de la Cogema, dit « site urbain » sur lequel était concentré l'ensemble de bâtiments liés à l'exploitation minières (usines, bassins, ateliers, laboratoires, services administratifs) , délimité à l'Ouest par le ruisseau de Doumergous, à l'Est par le ruisseau des Bourgnous et au Sud par la RD 144 E 2.

La topographie du secteur d'étude a été fortement modifiée par les travaux, liés à l'exploitation minière, qu'il s'agisse des réseaux d'infrastructure « galeries » qui ont été creusées sous plusieurs centaines de mètres , accompagnées de grandes terrasses d'exploitation à ciel ouvert.

Après l'arrêt de l'exploitation en 1999, des travaux de dépollution et de réaménagement ont été réalisés devant permettre sa conversion.

Le site forme à ce jour un large plateau subdivisé en terrasses, d'orientation générale Nord/Sud dont l'altimétrie varie de 235 NGF au 145 NGF.

La topographie du site est en forme de cuvette entre les deux vallons qui le borde à l'Est et à l'Ouest finissant en entonnoir dans sa zone Sud.

Une majeure partie de l'emprise est aujourd'hui déjà réaménagée (terrassements, réseaux, voirie, mobilier urbain). Certaines parcelles sont occupées (voir photos) alors que la plupart sont dans l'attente de l'implantation d'activités économiques. Au nord, quelques parcelles ont été renaturées et n'ont pas vocation à être aménagées.

Une zone d'activités économiques et commerciales est présente à proximité en direction de l'A75 (La Méridienne).

Photographies du site

1- Vue de l'entrée de OZE Michel Chevalier



2- Vue d'une parcelle utilisée par LIO (service transport régional)



3- Vue d'une entreprise présente sur zone (cartonnerie)



4- Vue de parcelles libres à l'intérieur de la zone



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

L'ambition du projet, porté par la Région par l'intermédiaire de l'ARAC, et pour lequel intervient un architecte coordinateur, est de :

- Mener à bien la requalification de la friche minière de la COGEMA,
- Développer l'attractivité économique du territoire, en accueillant sur le site des activités industrielles et éventuellement artisanales complémentaires à celles de la zone de La Méridienne et aux autres zones du territoire.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le site fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en cours suivie par la Région et un architecte coordonnateur (Agence Lebunetel). Un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales (CRAPE) a été élaboré pour définir les orientations d'aménagement de la zone. C'est ce suivi du cahier des charges et de chaque fiche de lot au cas par cas qui assure la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

Qualité environnementale

Les grands arbres susceptibles d'abriter des espèces patrimoniales seront préservés. Les arbres abattus devront faire l'objet d'une inspection préalable pour vérifier l'absence d'espèces patrimoniales.

Les emprises sur les forêts de chênes verts et les bordures de haie devront être limitées.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Le site est desservi par une ligne régulière de bus.

Besoins en matière de stationnement

Les besoins en stationnement générés par les projets devront être assurés au sein des parcelles afin de ne pas empiéter sur les espaces publics. Les espaces de stationnement devront être végétalisés et privilégier la non imperméabilisation du sol.

Prévention des risques

Le site est relativement épargné par les risques naturels. Il est concerné sur un ravin boisé au nord-est par un aléa de feu de forêt allant de « moyen » à « exceptionnel » qui devra être pris en compte dans les aménagements proposés (mesures de débroussaillement et d'accès aux zones notamment). Il est aussi concerné sur sa périphérie par des reculs de construction liés à des cours d'eau.

En outre, le secteur est une ancienne friche industrielle de la Cogema. Cette particularité a été prise en compte dans le dossier de ZAC qui présente de ce fait des dispositions particulières, notamment quant à la vocation des constructions qui sont autorisées sur la zone.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

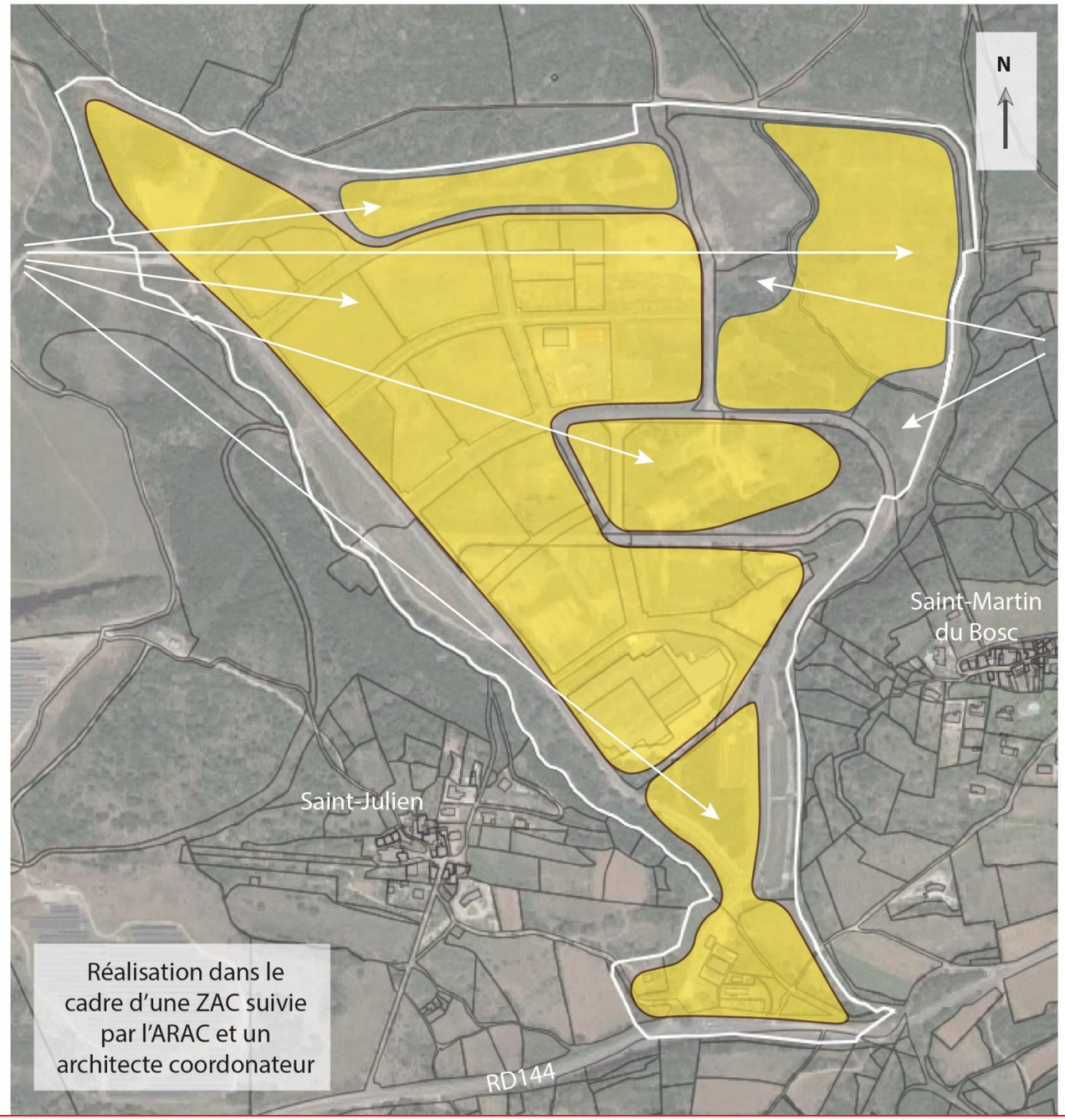
Le secteur est desservi par le réseau d'adduction en eau potable. Le secteur pourra être alimenté en eau potable depuis les canalisations existantes, via une extension du réseau en passant sous la voie d'accès aux sites pour le secteur Nord.

Le secteur à urbaniser sera raccordé sur les réseaux existants selon la topographie du site. Les futurs réseaux d'assainissement seront constitués de canalisations en PVC d'un diamètre de 200 mm ou équivalent, avec une pente suffisante pour permettre l'évacuation gravitairement des eaux usées sans risques de stagnation de l'effluent.

Schéma d’orientation et de programmation

OAP « OZE Michel Chevalier » - Le Bosc

Principes d’aménagement



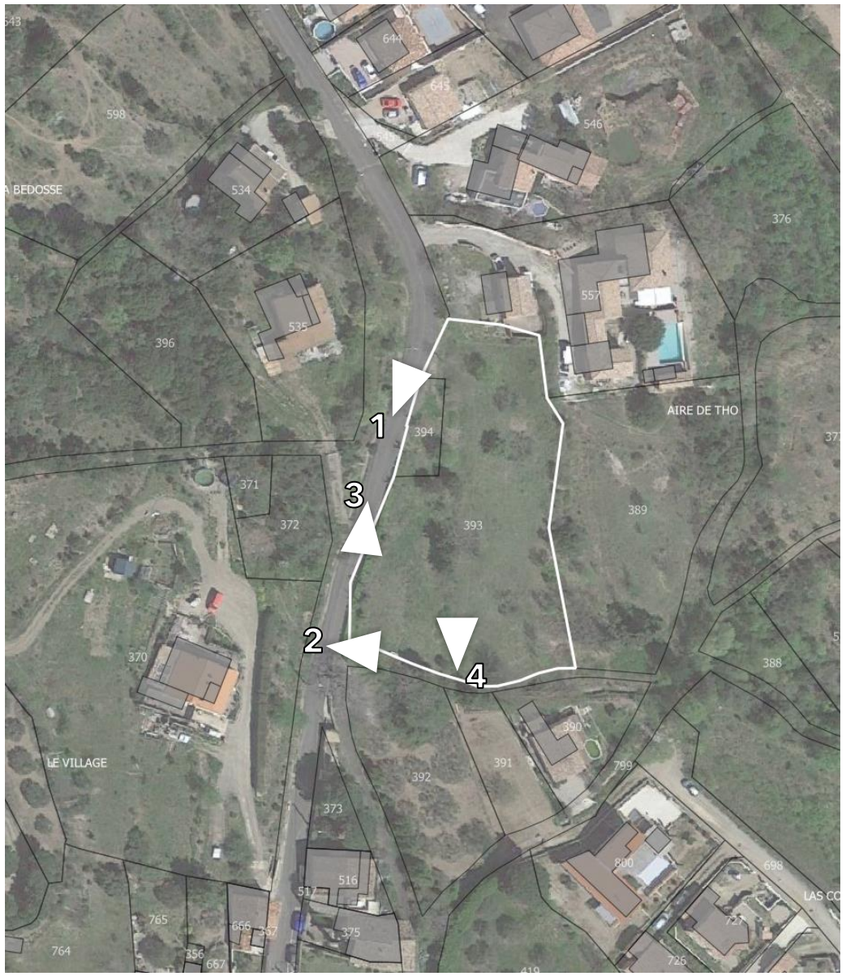
Activités industrielles, bureaux, tertiaire, services aux entreprises et salariés

Secteurs de renaturation

PIVADIS

Usclas-du-Bosc : Aire de Tho

Localisation, état initial et enjeux



Localisation

Le secteur se trouve au nord du village d'Usclas du Bosc, à l'est de la route de Saint-Privat et entre le village et un quartier d'habitations.

Superficie

La surface totale de la zone est de 3 207 m².

Etat actuel

Le terrain est constitué de friches et de pâtures. Il est en pente du nord vers le sud et un talus est présent le long de la route qu'il surplombe.

Photographies du site

1- Vue depuis la D140 (route de St Privat)



2- Vue depuis la D140 (route de St Privat)



3- Vue depuis la D140 (route de St Privat)



4- Vue des abords de la zone, au sud



Orientations d'aménagement et de programmation

Mixité fonctionnelle et sociale

Le projet est ici de compléter l'offre en logements du village, ces 6 nouveaux logements minimum, individuels ou mitoyens, pouvant bénéficier des services et équipements déjà présents dans le village et contribuer à les conforter.

Cette offre de maisons neuves sur petits terrains permettra de compléter l'offre actuelle du village proposant des maisons de village le plus souvent anciennes et sans extérieur, ainsi que des maisons récentes sur grands terrains.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les futures habitations seront relativement peu perceptibles depuis la voie et le voisinage. Une attention particulière sera donnée au talus bordant la route de Saint-Privat qui sera maintenu en état végétalisé afin d'intégrer la contre-allée.

Hauteurs :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Implantations :

La longueur totale des constructions érigées sur une limite séparative ne doit pas dépasser 10 mètres.

Ouvertures et menuiseries :

Les façades devront présenter une nomenclature cohérente de leurs ouvertures par :

- leur alignements horizontaux et verticaux,
- leur style homogène, en lien avec la façade,
- les équilibres entre les vides et les pleins qu'elles génèrent.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les brise-soleil ou casquettes sont autorisés.

Le coffre des volets roulants doit impérativement être intégré à la maçonnerie.

Toitures :

La pente de la toiture devra être comprise entre 25% et 40%, et être cohérente avec les pentes des constructions voisines.

Les toits plats sont autorisés. Les toitures accessibles doivent être établies avec un recul de 3 mètres des limites séparatives.

Les toitures à pans devront être couvertes de tuiles canal ou double canal de couleur beige ou d'aspect vieilli.

Qualité environnementale

Un talus végétalisé de 3 mètres de large et composé d'arbustes devra être créée entre la contre allée d'accès et la route existante.

Mobilités actives et desserte par les transports en commun

Les futurs habitants du secteur pourront se rendre aisément à pied au centre du village pour y profiter de l'ensemble des équipements et services qui y sont présents, notamment de l'offre en transports en commun (ligne « La Draille » permettant d'accéder à Lodève et service de transport scolaire).

Besoins en matière de stationnement

Les besoins des nouveaux logements en matière de stationnement seront à assurer sur les parcelles privées afin de ne pas reporter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

Prévention des risques

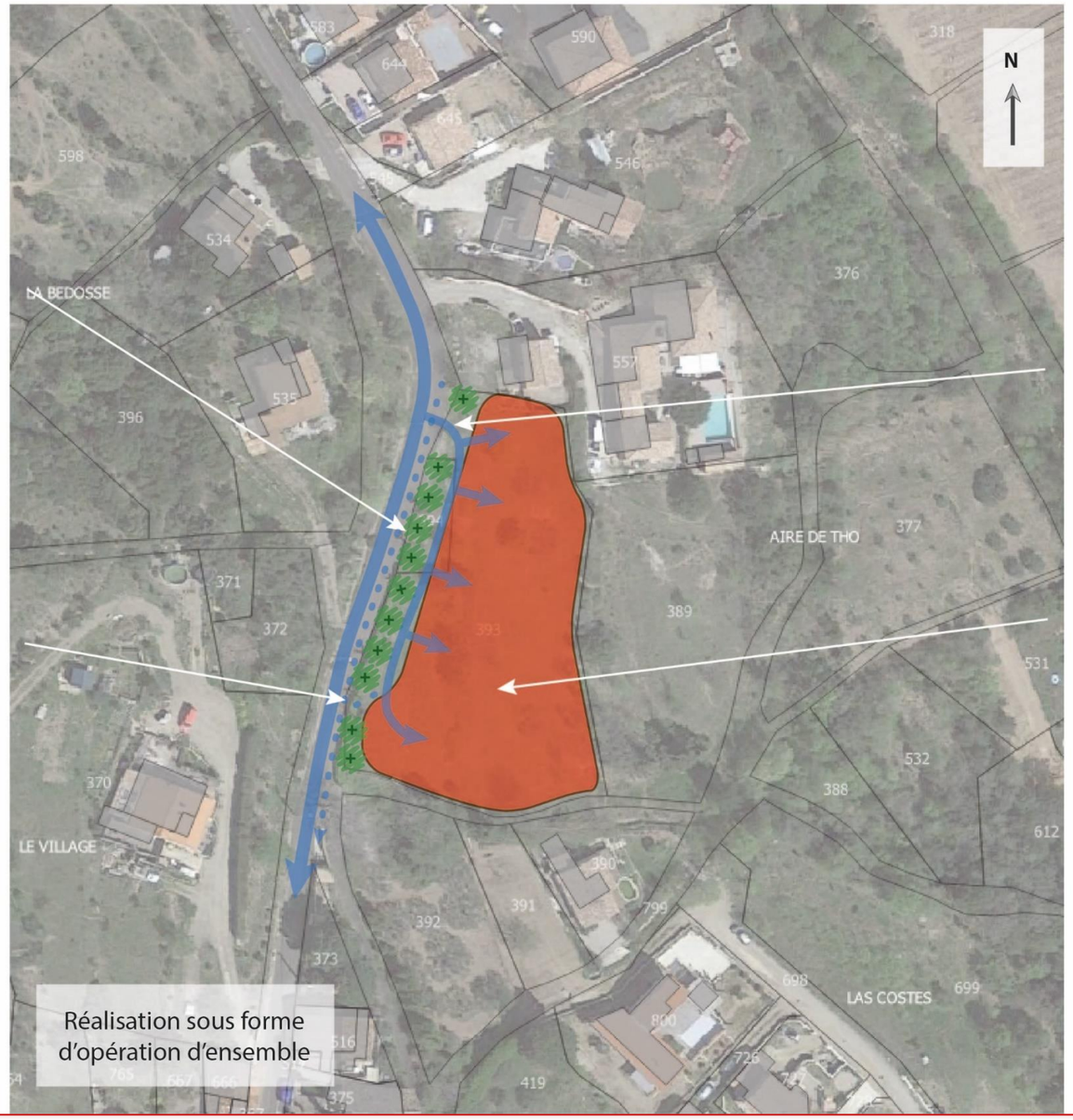
Le secteur présente l'avantage d'être à l'écart de la plupart des risques règlementaires. Il est toutefois concerné par la zone Bcg2 du PPRMT dont les règles s'imposeront à tout projet.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d’adduction en eau potable.

Schéma d’orientation et de programmation

OAP « Aire de Tho » - Usclas-du-Bosc — Principes d’aménagement



Talus végétalisé (arbustes) sur 3 mètres de largeur

Principe d’accès par une contre-allée

Cheminement piéton vers le village

6 habitations
Implantation libre
1 étage maximum

Aspect extérieur des constructions : mêmes règles qu’en UC avec enduit de couleur claire

Réalisation sous forme d’opération d’ensemble

PIVADIS