

COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

## MODIFICATION N°2



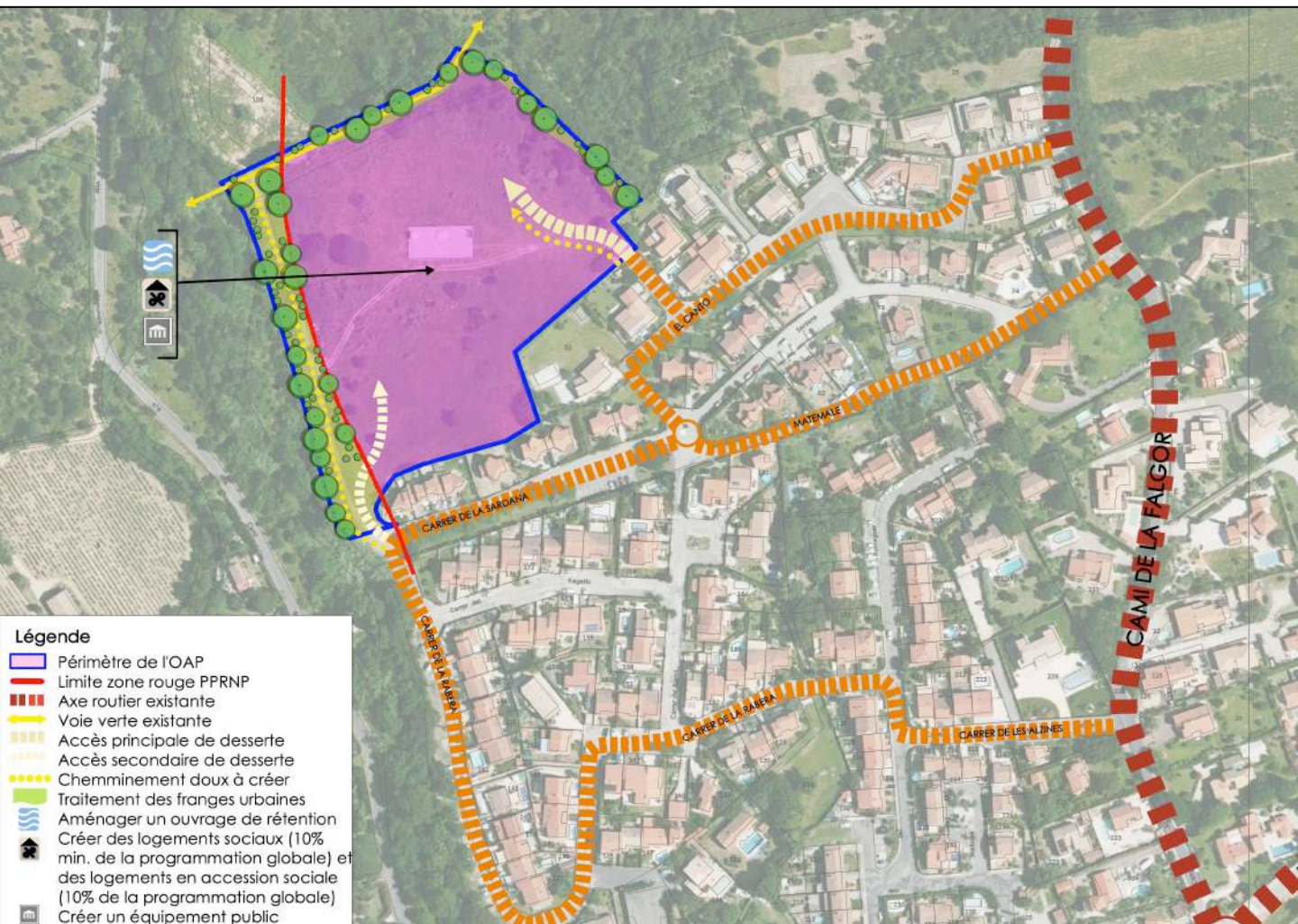
## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Projet approuvé du PLU - Novembre 2011  
Modification simplifiée n°1 du PLU - Septembre 2012  
Modification simplifiée n°2 du PLU - Janvier 2013  
Modification Simplifiée n°3 du PLU - Septembre 2014  
Modification Simplifiée n°4 du PLU - Janvier 2016  
Modification n°1 du PLU - Mars 2016  
Modification n°2 du PLU - Février 2024*

**ZONE 1AUh**

*Secteur « Matamala »*

## Schéma de principe de l'OAP



## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

- L'urbanisation devra être **réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble** permettant ainsi une meilleure maîtrise de ce développement.
- Une **offre en logements diversifiée** devra être produite au titre de la mixité sociale et générationnelle.
- Ce quartier devra **tendre vers des principes d'aménagement durable**.
- Rechercher une **harmonie architecturale** pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses,...)
- Recourir à des **revêtements perméables pour les parkings et les cheminements piétons** permettant ainsi de réduire les surfaces imperméabilisées.

## CIRCULATION ET DÉPLACEMENT

- **Organiser le quartier de façon à améliorer et faciliter les liens avec les quartiers avoisinants**, à travers des circulations douces. En effet, l'aménagement de la zone devra **intégrer une réflexion sur les cheminements doux** (piétons et cyclables) à l'échelle du quartier et en liaison avec le village et en lien également avec la voie verte existante.
- L'ensemble des **voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons** respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle) assurant ainsi l'accessibilité PMR à l'échelle du secteur. La réalisation de voies partagées pourra également être réfléchi, permettant à l'ensemble des modes de déplacement de cohabiter.
- L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- Le **regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié**. Ils devront être traités en revêtement perméable.

## HABITAT

- **La densité sera de 20 logements/ha** ; Elle respecte les objectifs du SCOT Littoral Sud qui prévoit une densité minimale de 20 logements/ha sur la zone d'étude.
- Une **mixité de types d'habitats** (individuel, collectif, ...) devra être prévu.
- Pour répondre aux objectifs de mixité sociale et aux orientations du SCOT Littoral sud et du PLH2 en matière de renforcement de l'équilibre social de l'habitat, **la commune souhaite poursuivre son effort en réalisant un taux compris entre 10% à 15% de LLS dans cette nouvelle zone**.
- Pour répondre aux objectifs du PLH2 en matière de mixité sociale, **des parcelles destinées à des primo-accédants devront être prévu à hauteur de 10 % de la programmation globale**.

## APPROCHE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- **Les espaces publics** qui seront créés (voies internes, cheminements doux, espaces verts,) **devront être traités de façon paysagère et qualitatives** en privilégiant les essences locales adaptées aux contexte géographique et climatique.
- **Les chênes pubescents localisés au Nord-Ouest devront être maintenu et/ou compenser**.
- Les abords des cours d'eau devront être conservés.
- Les **aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être traités paysagèrement**. Ils devront dans la mesure du possible être accessibles et non clôturés. Leur traitement devra permettre une gestion économe en termes d'entretien.
- Un **traitement paysager qualitatif des franges urbaines devra être proposé** afin de créer une transition entre le futur quartier et les espaces agricoles au Nord, à l'Est et à l'Ouest.

**V**  
**I**  
**L**  
**L**  
**L**  
**L**  
**dE**  
**Is**  
**L**  
**MO**  
**nts**  
**N**  
**G**  
**U**  
**E**

**P**lan  
**L**ocal  
d'**U**rbanisme

**O**RIENTATIONS

D'**A**MÉNAGEMENT

**Zone 1AU & Zone 3AU**

**PLU APPROUVÉ LE 7 NOVEMBRE 2011**

**Modification simplifiée 1 approuvée le 06.09.2012**

**Modification simplifiée 2 approuvée le 21.01.2013**

**Modification simplifiée 3 approuvée le 08.09.2014**

**Modification simplifiée 4 approuvée le 11.01.2016**

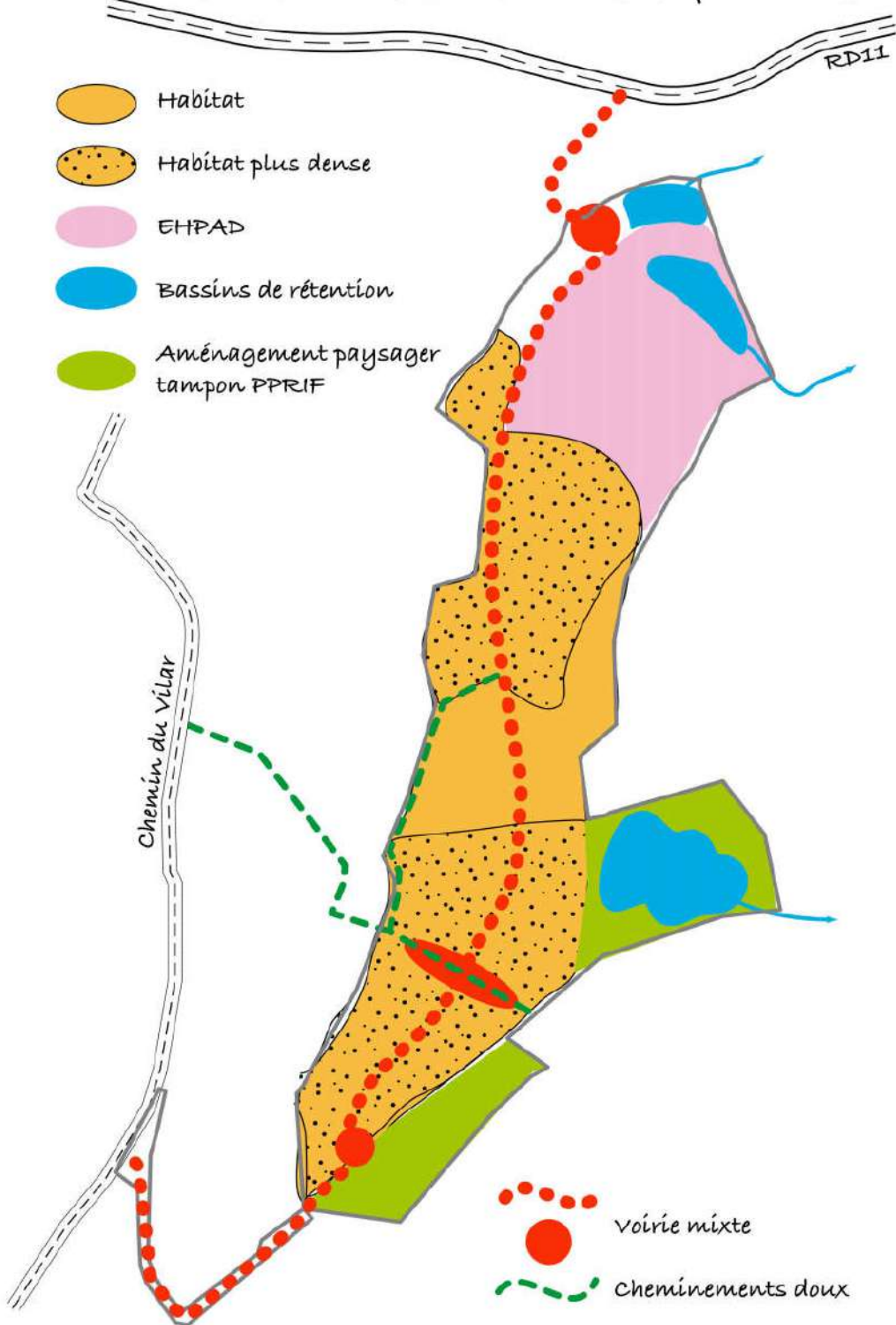
**Modification 1 approuvée le**

*Florence COMBÁLBERT*  
*URBANISTE*

**MARS**  
**2016**

# ZONE 1AU

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Nota : Dans le cas où l'étude hydraulique démontrerait l'absence de nécessité de certains bassins, ceux-ci pourront être remplacés par des aménagement paysager

## ZONE 3AU

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - Zone 3AU

Nouveau quartier d'habitat à réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble suivant une **Densité minimale** de 20 logements / hectare.

**Phasage Prévisionnel 1-2-3** : les autorisations de construire dans la phase 2 pourront être délivrées dès que 60 % des permis de la phase 1 auront été délivrés - Idem pour la phase 3.  
(ce phasage pourra faire l'objet d'une adaptation dans le cas où pour des questions de blocages fonciers certains terrains ne seraient pas immédiatement constructibles)

