



Montpellier Méditerranée  
Métropole



Commune de  
Saint-Geniès-des-Mourgues

## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) MODIFICATION N°1

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Modification n°1	05-01-2017		11-01-2019	18-04-2019
Modification simplifiée n°2	30-06-2015			30-09-2015
Modification simplifiée n°1	19-11-2014			29-06-2015
Elaboration PLU	15-12-2011	01-07-2013	01-10-2013	28-05-2014

### 3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteur Encornet

Michel Dupin, architecte urbaniste

79 rue des remparts - 34820 Assas  
tél : 04 67 59 66 84  
mail : atelier.michel.dupin@orange.fr

l\* | a | gence | a | ctions | t | erritoires

14B rue Toiras - 34000 Montpellier  
tél : 04 48 78 20 90  
lagence-at@lagence-at.com



---

# I. ENJEUX ET OBJECTIFS DU SECTEUR

---

Le secteur d'encornet est un secteur à la jonction du centre ancien mais possédant encore un tissu assez lâche dans lequel une intensification est tout à fait possible et souhaitable.

Le secteur correspond aux franges Nord du vieux village, une zone caractérisée par une rupture avec le processus d'urbanisation connu par la commune jusqu'à la deuxième guerre mondiale, mais il se trouve en liaison directe avec le centre ancien et les nombreux équipements qui s'y trouvent. Les écoles sont directement implantées sur ce secteur, le long de l'avenue de Saint Christol.

Les principaux enjeux et contraintes du site :

- Anticiper les flux de circulation et les besoins en stationnement relatifs aux mutations sur ces secteurs,
  - Favoriser les relations de proximité avec les quartiers avoisinants.
- Préserver l'entrée du village route de St Christol ;
  - Recomposer le tissu urbain et encadrer les mutations urbaines, en organisant le lien avec le centre ancien et les quartiers environnants, pour permettre un équilibre entre densification raisonnée et qualité urbaine ;
  - Répondre aux besoins insatisfaits :
    - > Des dessertes viaires insuffisantes, déficit accentué par un trafic important dans le secteur (accès aux écoles, traversée vers le quartier vigneron ou la cave coopérative) ;
    - > Des liaisons piétonnes, des espaces publics et des stationnements publics inexistantes ;
    - > Du risque inondation le long du ruisseau du Baladas, et des besoins de gestion des eaux de ruissellement (définis par une étude hydraulique) par des élargissements de fossés et réseaux souterrains.

La collectivité se donne les objectifs suivants :

- Intégrer un projet urbain respectant le contexte villageois,
- Faire des espaces publics le socle de son projet,
- Proposer une forme urbaine et architecturale préservant l'identité du village,

---

## II. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

---

---

### II.1. ORGANISATION GLOBALE DU SECTEUR, ACCÈS ET DESSERTE INTERNE

---

Le secteur Encornet est constitué d'un espace urbanisé mixte en entrée de village où se côtoient des constructions existantes (tissu ancien le long de la route de St Christol, maisons pavillonnaires en arrière et bâti d'activités) et quelques parcelles non bâties.

#### > **Le traitement de l'entrée du village, Avenue de Saint Christol**

La parcelle AP117, d'une surface d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, occupe une position très sensible en entrée de village, sur l'avenue de St Christol et son encadrement permet de poser les principes de traitement de l'entrée. L'objectif est de préfigurer une évolution qui permette :

- Une requalification de l'entrée de ville, et le traitement d'un front bâti à caractère urbain (habitat groupé et façade en front de voirie sur l'avenue de Saint Christol). Cette implantation permettant de créer un front bâti sur l'avenue de Saint Christol ne s'oppose pas à d'autres implantations, en second rang, vers les limites séparatives.;
- Une amélioration de la sécurité au croisement avec la rue du Moulin ;
- La réalisation de quelques habitations de type individuel groupé.

#### > **La mise en œuvre de la nouvelle liaison Encornet / Saint Christol**

Pour mémoire, l'imposant îlot Encornet / St Christol, avec une surface de 2,6 hectares et une longueur de 240 mètres, constitue un obstacle physique réel entre le Nord du village (le quartier Vigneron) et le centre ancien. Le projet de création de la voie de liaison Encornet / St Christol, au-delà même de son effet

de désenclavement du quartier Nord, constitue une opportunité de recomposition et d'aménagement de tout le secteur Ouest de l'îlot. Cette nouvelle liaison constitue l'épine dorsale du futur quartier.

Ce fonctionnement traduit les objectifs suivants :

- Le désenclavement du quartier Nord et une meilleure fluidité des déplacements vers le village ;
- La maîtrise et l'encadrement de l'urbanisation des terrains limitrophes (les parcelles AP 173 et 174) sur la base d'un habitat individuel groupé, afin de permettre de structurer la future voie de liaison ;
- La connexion avec la future desserte Nord de l'école et la placette à la jonction ;
- La création d'un parc de stationnement au débouché sur l'avenue de Saint Christol.

#### > **Les réponses nécessaire en termes de liaisons piétonnes et de stationnement**

Les voiries existantes et futures devront s'accompagner de liaisons piétonnes pour permettre des déplacements sécurisés entre les quartiers et vers les équipements.

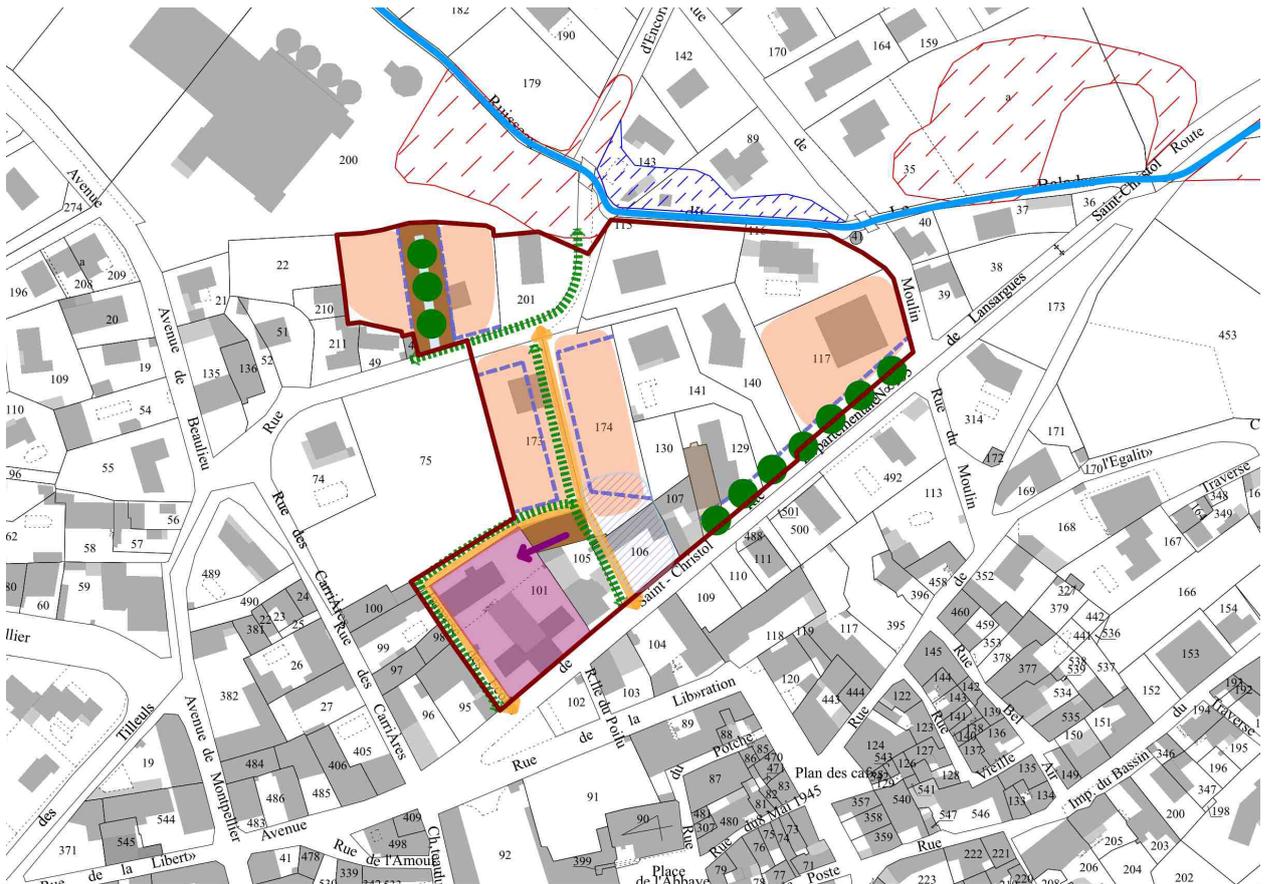
Les opérations d'ensemble devront prévoir, à minima, le stationnement réglementaire (du PLU) pour les visiteurs le long des voies. Une aire de stationnement, en bordure de l'Avenue de Saint Christol, à côté des écoles, permettra de répondre aux besoins du quartier.

#### > **L'accès à l'école, équipement public structurant le quartier**

L'entrée actuelle de l'école, sur l'avenue de St Christol, pose de nombreuses questions en matière de circulation, de stationnement et, surtout, de sécurité, questions qui ne peuvent guère trouver de réponse satisfaisante dans la configuration contrainte de l'espace public tel qu'il est.

La desserte de l'école par le Nord, s'articulant sur les principes suivants :

- Le désenclavement de l'impasse des Écoles par sa prolongation, au Nord, le long du bâtiment scolaire ;
- La connexion de ce contournement avec la future voie de liaison Encornet / St Christol.



- |   |  |  |                    |
|---|--|--|--------------------|
|  | CRÉER UN FRONT BÂTI                        |  | ZONE ROUGE DU PPRI |
|  | VOIRIE À CRÉER                             |  | ZONE BLEUE DU PPRI |
|  | LIAISON DOUCE A CRÉER/AMELIORER            |  | PERIMETRE DE L'OAP |
|  | STRUCTURER UN ALIGNEMENT VEGETAL           |  |                    |
|  | MAISON VILLAGEOISE / HABITAT INTERMEDIAIRE |  |                    |
|  | ESPACE COLLECTIF                           |  |                    |
|  | PARKING                                    |  |                    |
|  | ENTRÉE DES ÉCOLES                          |  |                    |
|  | ÉCOLES                                     |  |                    |

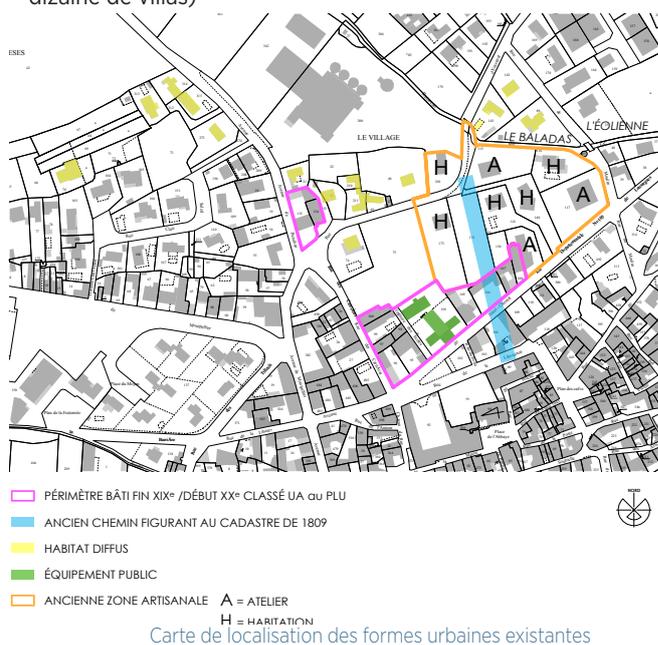


Principes d'aménagement

## II.2. LES TYPES D'HABITAT

Ce secteur recoupe actuellement 3 sous-secteurs reconnaissables à leur morphologie urbaine propre :

- 1 - le bâti antérieur à 1945 : 7 500 m<sup>2</sup> (avenue de St Christol, rue des Carrières, route de Beaulieu)
- 2 - l'ancienne zone artisanale : 13 500 m<sup>2</sup>
- 3 - un habitat pavillonnaire diffus : 11 900 m<sup>2</sup> (une dizaine de villas)



L'aménagement de ce quartier permettra de diversifier l'offre pavillonnaire actuelle et comportera une mixité d'habitat dans un esprit de volumétrie globale harmonisée. Ceci permettra d'apporter des typologies de type maisons de village et maisons individuelles groupées.

## II.3. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### > Avenue de Saint Christol

Afin de favoriser la mise en œuvre d'un gabarit urbain d'entrée de ville, l'implantation des futures maisons d'habitation devra structurer un front bâti, en alignement du hangar de l'entreprise de métallerie (AP129) situé un peu plus haut sur l'avenue, selon les critères suivants :

- Le choix d'un habitat groupé avec des maisons jointives, en ordre continu ;
- De manière privilégiée, disposer les portes et portails d'accès aux habitations du côté de la voie publique.

### > Le long de la nouvelle liaison Encornet / Saint Christol

L'implantation des constructions devra se faire sous forme globale d'un front urbain pour structurer la composition de la rue. Un alignement strict des constructions entre elles n'est pas forcément nécessaire (même s'il reste souhaitable) et des décalages peuvent être organisés pour rythmer les façades. Un front bâti doit être composé, permettant la lecture d'une continuité des façades visibles depuis la future voie.

### > Parcelle 48, au Nord vers la cave coopérative

Les implantations des constructions doivent composer des fronts bâtis afin d'offrir une lecture urbaine depuis la rue d'Encornet et les espaces collectifs :

- implantation frontale sur la placette centrale, avec jardinets en partie arrière ;
- implantation frontale sur la rue d'Encornet.

---

## II.4. LE TRAITEMENT DES VOIRIES

---

### > Avenue de Saint Christol

Maintien d'un trottoir sur l'ensemble du linéaire pour permettre une accessibilité aux écoles et au-delà vers le village.

### > La nouvelle voie entre la rue Encornet et l'avenue de St Christol

La nouvelle voie est à aménager dans l'axe des parcelles AP 173 et 174 puis à prolonger sur le côté Ouest de la parcelle AO 106 jusqu'à son débouché sur l'avenue de Saint Christol. Elle est prévue en double sens, comportant une chaussée, du stationnement longitudinal et un trottoir.

### > La nouvelle rue des écoles

La réalisation d'une voie de desserte arrière de l'école, aménagée par l'addition d'une bande de terrain située au Nord des bâtiments scolaires et d'une bande de 5 mètres prélevée sur la parcelle AP75. Cette nouvelle voie, la « rue des Écoles », comporterait une bande piétonne sécurisée, une bande de dépose minute, une chaussée en sens unique et un talus pour rattraper la légère différence de niveau. Elle ne peut se concevoir sans une connexion, à l'Est, avec la nouvelle liaison Encornet / Saint Christol.

---

## II.5. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

---

L'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation seront compensées par différents moyens :

- L'aménagement de noues et de fossés drainants ;
- L'usage de matériaux drainants pour les revêtements de surface de cheminements piétons et des espaces collectifs.

---

## II.6. LES ESPACES COLLECTIFS

---

Plusieurs secteurs devront intégrer des espaces collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements, et notamment les espaces collectifs principaux :

- La placette de l'entrée de l'école : espace de jonction entre l'école et la nouvelle liaison Encornet / Saint Christol.
- La placette des nouveaux logements au Nord, vers la cave coopérative : organisation de l'habitat autour d'une placette centrale arborée (en plus des stationnements) et ouverte sur la rue d'Encornet et la vie du village.

---

## III. PROGRAMME

---

---

### III.1. SURFACE TOTALE DU SECTEUR

---

> Surface totale du secteur

La surface totale du secteur est de 1,90 ha.

Le secteur d'Encornet est déjà largement urbanisé et sont identifiés les emprises spécifiques suivantes :

- Entrée avenue de St Christol, parcelle 117 : environ 2000m<sup>2</sup>
- Entre route d'Encornet et avenue de St Christol, parcelles 173 et 174 : environ 3600m<sup>2</sup>
- Au Nord, vers la cave coopérative, parcelle 48 : environ 2200 m<sup>2</sup>.

---

### III.2. DENSITÉ MOYENNE

---

Pour chacun des secteurs ci-dessous, les densités sont exprimées en minimum / maximum :

- Entrée avenue de St Christol, parcelle 117 : 15 logements par ha / 25 logements par ha, soit 3 à 5 logements ;
- Entre route d'Encornet et avenue de St Christol : 25 logements par ha / 40 logements par ha, soit 9 à 14 logements ;
- Au Nord, vers la cave coopérative : 25 logements par ha / 40 logements par h, soit 6 à 9 logements ;
- Les secteurs déjà urbanisés, de part leur configuration (accès, implantation des constructions actuelles en milieu de parcelle,...) ne permettent pas d'envisager une forte densification : 10 logements par ha (existant) / 15 logements par ha.



# Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues

(Hérault)

## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

# Orientation d'Aménagement et de Programmation

Elaboration PLU	15-12-2011	01-07-2013	01-10-2013	28-05-2014	<b>3</b>
Élaboration POS				09-12-1982	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	

Michel DUPIN  
architecte d p l g  
urbaniste o p q u

79 rue des Remparts  
34820 ASSAS  
tél : 04 67 59 66 84  
fax : 04 67 59 54 13

paysage  
urbanisme  
architecture

atelier

**e**

environnement

atelier *e* - Les Perdrigals 11510 Treilles  
tél : 04 68 45 72 80 - fax : 04 68 45 61 95  
mail : [contact@atelier-e.com](mailto:contact@atelier-e.com)

# Sommaire

<b>Préambule</b>	3
<b>1. Organisation globale</b>	4
Les déplacements doux et les continuités écologiques	4
Les secteurs de développement	4
Opération de réinvestissement urbain	5
L'intensification urbaine	5
Schéma du fonctionnement global	7
<b>2. Le secteur des Peyrouses</b>	9
Enjeux et objectifs du secteur	9
Principes d'aménagement	9
Programme	10
Schéma du secteur des Peyrouses	11
<b>3. Le secteur de l'Ancien Chemin de Montpellier</b>	12
Enjeux et objectifs du secteur	12
Principes d'aménagement	12
Programme	13
Schéma du secteur de l'Ancien Chemin de Montpellier	14
<b>4. Entrée de village avenue Saint-Christol</b>	15
Enjeux et objectifs du secteur	15
Principes d'aménagement	15
Programme	15
Schéma de l'entrée de village av. Saint-Christol	15
<b>5. Quartier des Mourguettes</b>	16
Enjeux et objectifs du secteur	16
Principes d'aménagement	16
Programme	16
Schéma du quartier des Mourguettes	16

# Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'approfondir les orientations générales définies dans le PADD.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 rend ce document obligatoire à compter du 13 janvier 2011 et son contenu est codifié par l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

## **• Art. L. 123-1-4 :**

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

# 1. Organisation globale

## Les déplacements doux et les continuités écologiques

La commune de Saint-Geniès-des-Mourgues est comprise dans le périmètre du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'agglomération de Montpellier.

L'objectif affiché du PDU sur la commune concerne la voie verte entre Castries et Sommières sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.

En parallèle, la commune a souhaité, à travers son PLU, traiter les problèmes de déplacements, notamment entre les quartiers pavillonnaires, à l'Ouest du village, et le centre ancien.

L'action communale privilégie le développement des liaisons douces (cycle et piétons) permettant une desserte du centre ancien, du quartier des Arènes (pôle d'équipement) et du stade, mais également celle des différents quartiers existants et futurs.

L'accent est aussi mis sur les déplacements intercommunaux avec la mise en place d'une liaison vers la future piscine intercommunale de la commune de Saint-Brès.

La commune vise à intégrer ces liaisons douces dans la trame verte et bleue existante qu'elle souhaite renforcer pour favoriser les continuités écologiques.

Ces actions contribuent à diminuer l'usage de l'automobile et réduire les consommations énergétiques.

## Les secteurs de développement

### Le secteur des Peyrouses

Ce site est bordé au Nord par un talus arboré situé sous le chemin des Peyrouses. Au Sud, le terrain est bordé d'un mur de soutènement qui surplombe le chemin de Saint-Léonard. Le terrain est facilement accessible dans l'angle Sud-Ouest et par le chemin des Oliviers qui longe le terrain à l'Est.

Ce site est inclus dans le périmètre urbain, entre le quartier des Mourguettes et le quartier la Combe de Piedredon.

### Le secteur de l'Ancien Chemin de Montpellier

Ce site, orienté Est-Ouest, est bordé par la RD54, accès principal du village, et par la rue de la Barrière. Le terrain est accessible par sa partie haute, depuis la rue de la Barrière et par un accès existant le long de la RD54.

Le terrain forme un petit vallon en limite de la partie urbanisée et offre, depuis la RD54, des vues sur le clocher de l'église et le château.

### Entrée de village avenue Saint-Christol

Ces parcelles se situent à l'entrée Nord-Est du village, avenue de Saint-Christol.

Ces parcelles font l'objet d'un schéma afin de maîtriser l'insertion de nouvelles constructions en entrée de village et de conserver son caractère arboré.

## **Opération de réinvestissement urbain**

### **Le quartier des Mourguettes**

Ce site est en continuité du quartier des Mourguettes et permet de le terminer. Le terrain est bordé au Nord et à l'Est par le boisement des Mourguettes. Il est accessible par le chemin des bois et par le chemin des Peyrouses.

## **L'intensification urbaine**

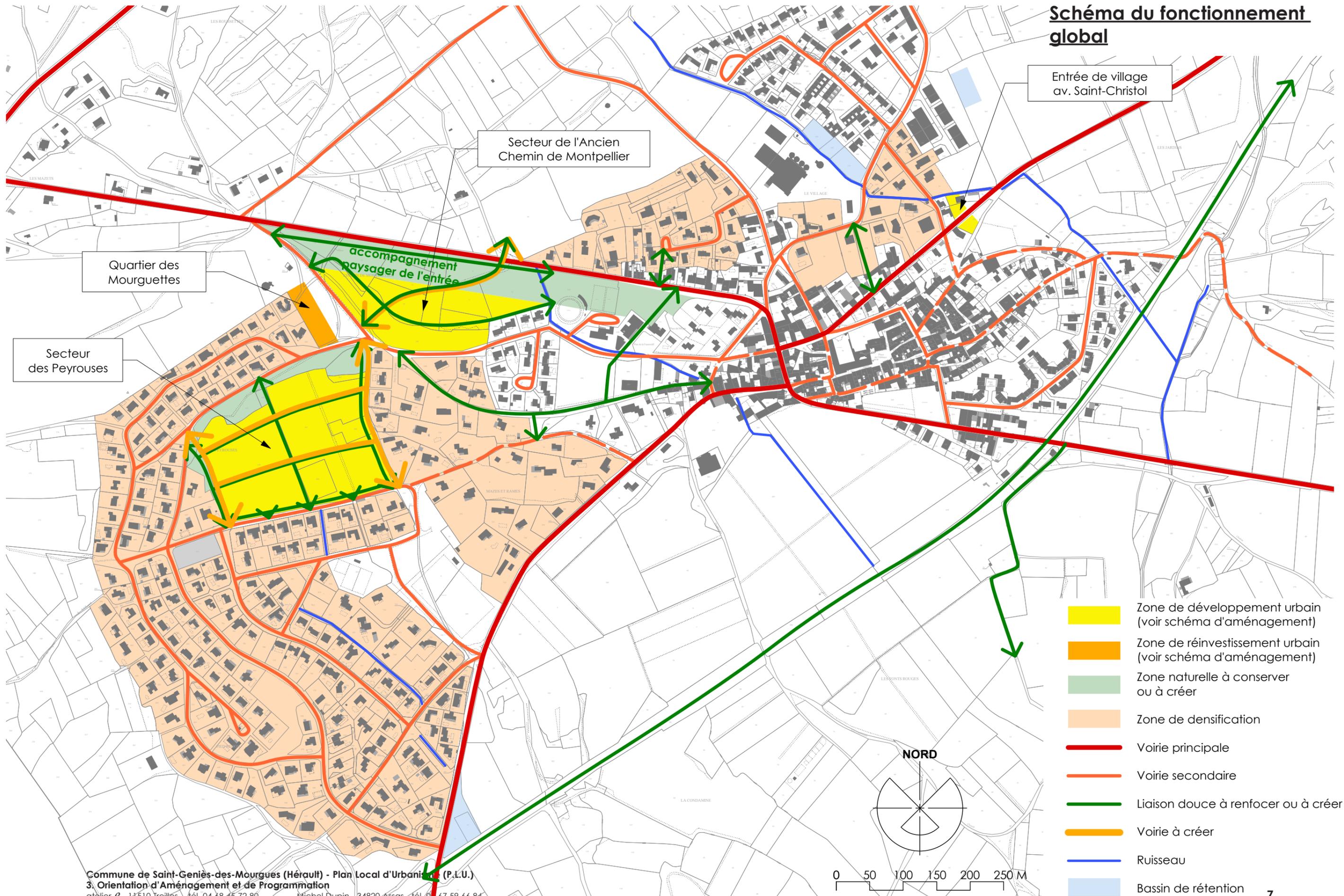
L'intensification des quartiers existants a pour objet de favoriser des économies d'espace. Ce principe doit être mis en œuvre en respectant le caractère des quartiers à vocation résidentielle sans les dénaturer.

L'intensification peut être mise en œuvre de plusieurs manières :

- optimiser les dents creuses, réaliser plusieurs logements sur une même parcelle ou construire en limite séparative,
- optimiser les parcelles déjà construites, par la construction d'un autre logement sur la parcelle, par division parcellaire ou par des extensions en hauteur (dans la limite de hauteur prévue au règlement).



# Schéma du fonctionnement global





## 2. Le secteur des Peyrouses

### Enjeux et objectifs du secteur

Le secteur est identifié au SCoT comme un site à haute valeur paysagère. Les objectifs d'aménagement sont :

- favoriser la mixité sociale ;
- réaliser un aménagement intégré au tissu urbain existant ;
- ouvrir le quartier sur les quartiers adjacents ;
- respecter le relief naturel : le talus en contrebas du chemin des Peyrouses et le mur de soutènement dominant le chemin de Saint-Léonard.

### Principes d'aménagement

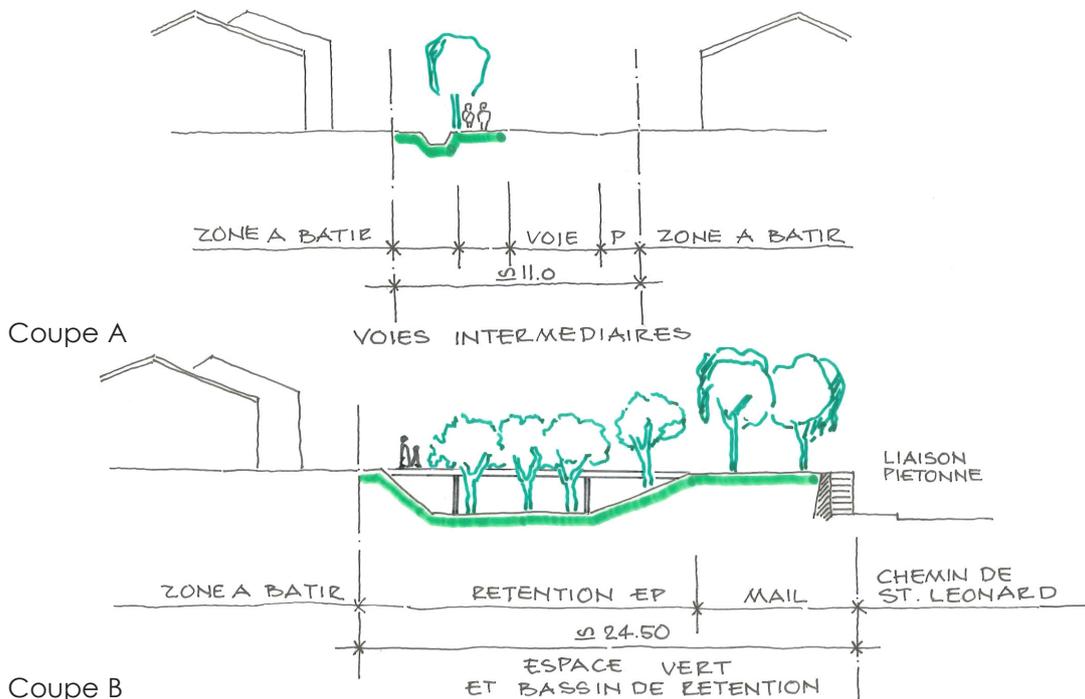
#### L'organisation globale du secteur, accès et desserte interne

Le quartier est organisé à partir de deux voies de desserte établies parallèlement aux courbes de niveau. La première permet de joindre le chemin des Peyrouses au chemin des Oliviers et la deuxième, plus au Sud, permet de relier le chemin de Saint-Léonard au chemin des Oliviers.

Ces deux voies et le cheminement arboré, à créer au-dessus du chemin de Saint-Léonard, seront accompagnés de noues plantées qui accueilleront également les liaisons douces.

Le talus situé au Nord de la zone sera conservé avec sa végétation.

#### COUPE DE PRINCIPE



#### Les types d'habitat

L'aménagement de ce nouveau quartier comportera une mixité de l'habitat organisée sur la base de trois types d'habitats individuels : maisons individuelles, habitats individuels denses et habitats intermédiaires.

L'habitat intermédiaire est défini par 3 critères :

- un accès individuel pour chaque logement (pas de parties communes),

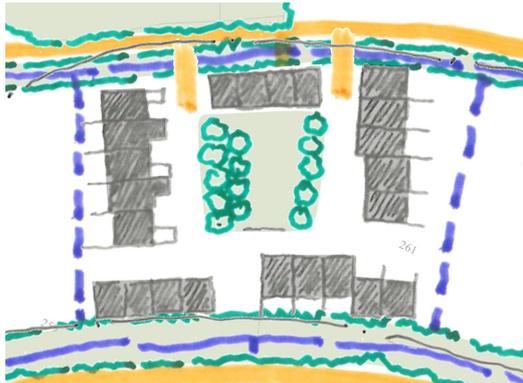
- la disponibilité d'une surface extérieure privative au moins égale au quart de celle du logement,
- une élévation maximale de trois niveaux.

### **L'implantation des constructions**

Les nouvelles constructions s'implanteront selon une exposition majoritaire au Sud de manière à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront groupées sous forme de petits ensembles organisés autour d'un espace public de qualité.

### **EXEMPLE D'IMPLANTATION**



### **Le traitement des voiries**

Les voies seront conçues de façon à réduire la vitesse des véhicules. Elles seront accompagnées de cheminements réservés aux déplacements doux et dotées d'un stationnement longitudinal.

### **La gestion des eaux pluviales**

L'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation seront compensées par différents moyens :

- l'aménagement de noues et de fossés drainants ;
- l'usage de matériaux drainants pour les revêtements des surfaces de cheminements piétons et des espaces collectifs ;
- la réalisation d'un bassin de rétention accessible en partie basse du site, le long de la promenade arborée accompagnant le chemin de Saint-Léonard.

### **Les espaces collectifs**

L'opération devra intégrer des espaces collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements.

## **Programme**

### **Surface totale du secteur**

L'opération d'ensemble des Peyrouses sera réalisée sur une emprise de 5,5 hectares.

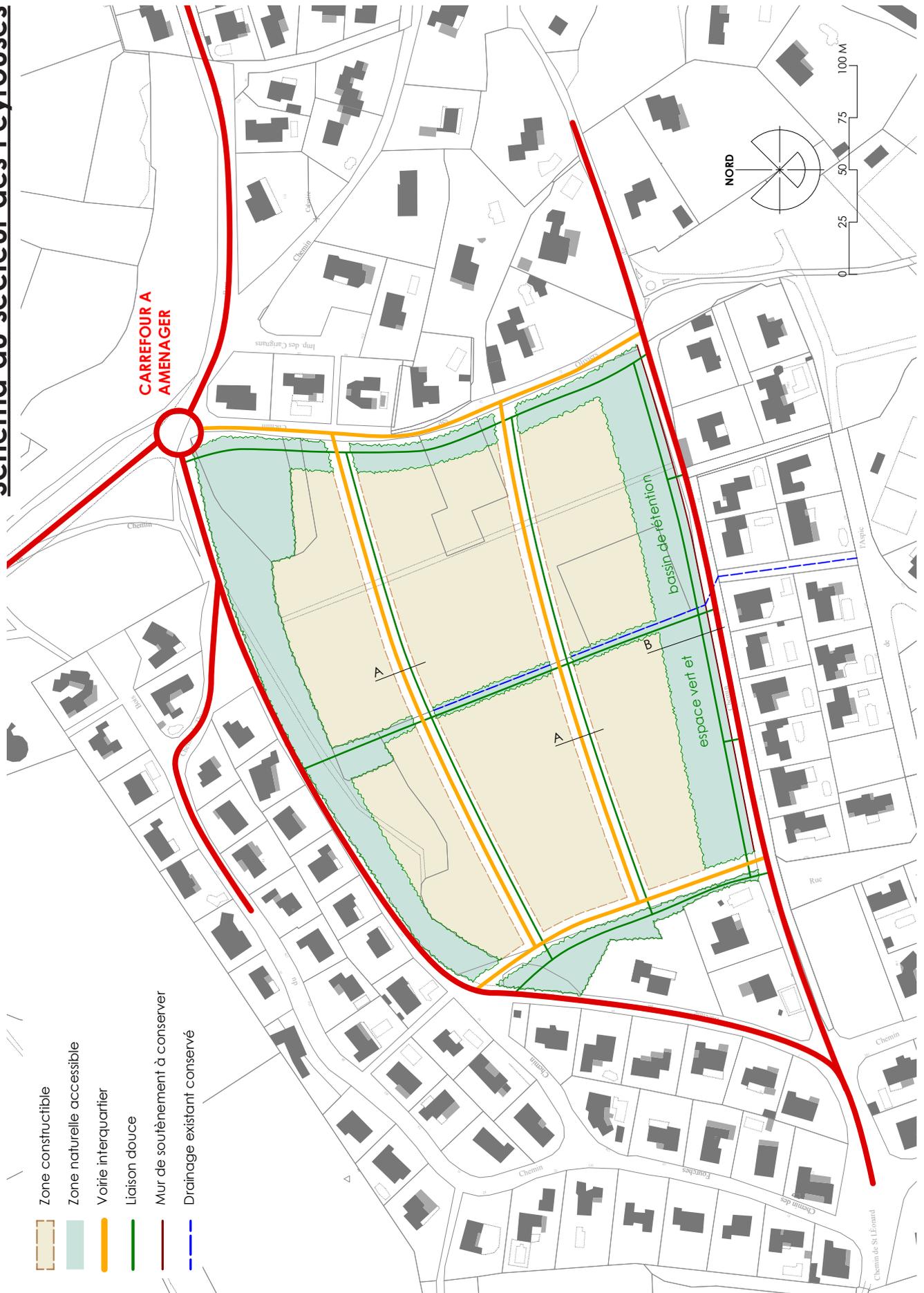
### **Densité moyenne**

La densité moyenne du quartier des Peyrouses sera de 20 logements par hectare.

### **Nombre de logements**

L'opération représentera environ 110 logements nouveaux, dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et un minimum de 20% de logements sociaux en accession à la propriété.

# Schéma du secteur des Peyrouses



# **3. Le secteur de l'Ancien Chemin de Montpellier**

## **Enjeux et objectifs du secteur**

Les objectifs d'aménagement sont :

- favoriser la mixité sociale ;
- améliorer la liaison entre le quartier des Mourguettes et le centre ancien ;
- conserver une ouverture visuelle le long de la RD54 ;
- s'adapter au relief du vallon et traiter sur place le ruissellement pluvial de façon à ne pas accroître les débits en aval.

## **Principes d'aménagement**

Secteur urbanisable dans une deuxième phase, sous réserve que les réseaux soient réalisés.

### **L'organisation globale du secteur, accès et desserte interne**

Le nouveau quartier sera organisé autour d'une voie nouvelle à créer entre un nouveau carrefour de desserte des Mourguettes et du futur quartier des Peyrouses, et l'avenue de Montpellier qui conduit au village.

La bande paysagère prévue le long de la RD54 sera préservée et permettra d'accueillir des liaisons douces ainsi que le bassin de rétention principal de l'opération.

### **L'implantation des constructions**

Les nouvelles constructions s'implanteront majoritairement selon une exposition Sud, de manière à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions seront groupées sous forme de petits ensembles organisés autour d'un espace public de qualité.

Le long de la rue de la Barrière le bâti sera établi en ordre continu.

### **Le traitement des voiries**

Les voies seront conçues de façon à réduire la vitesse des véhicules. Elles seront accompagnées de cheminements réservés aux déplacements doux et dotées d'un stationnement longitudinal.

### **La gestion des eaux pluviales**

L'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation seront compensées par différents moyens :

- l'aménagement d'une noue pour récolter les eaux de ruissellement et les diriger vers les bassins de rétention ;
- l'aménagement d'un bassin de rétention accessible au point bas du site, intégré dans la bande paysagère, et un bassin de rétention accessible, intermédiaire.
- l'usage de matériaux drainants pour les revêtements des surfaces des cheminements piétons et des espaces collectifs.

### **Les espaces collectifs**

L'opération devra intégrer des espaces collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements.

## **Programme**

### **Surface totale du secteur**

L'opération d'ensemble de l'Ancien Chemin de Montpellier sera réalisée sur une emprise de 3,9 hectares.

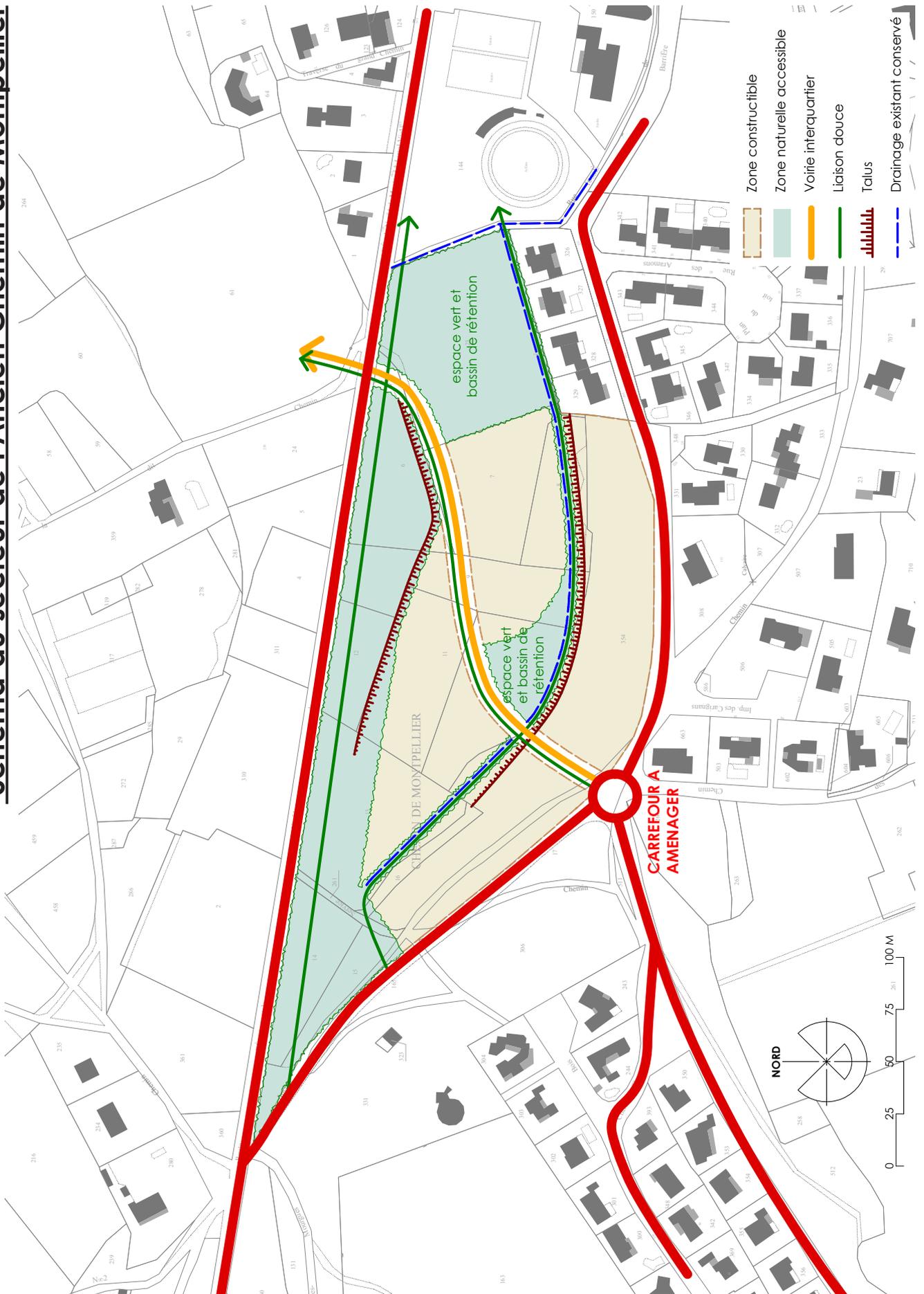
### **Densité moyenne**

La densité moyenne du quartier de l'Ancien Chemin de Montpellier sera de 33 logements par hectare.

### **Nombre de logements**

L'opération représentera environ 130 logements nouveaux, dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et un minimum de 20% de logements sociaux en accession à la propriété.

# Schéma du secteur de l'Ancien Chemin de Montpellier





# 5. Quartier des Mourguettes

## Enjeux et objectifs du secteur

Les objectifs d'aménagement sont :

- préserver une bande boisée pour maintenir la continuité écologique de l'Ancien Chemin de Montpellier ;
- permettre une opération d'aménagement terminant le quartier des Mourguettes.

## Principes d'aménagement

### L'organisation globale du secteur, accès et desserte interne

Deux accès seront possibles : un par le chemin du Bois et un par le chemin des Peyrouses.

### La gestion des eaux pluviales

L'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

## Programme

### Surface totale du secteur

L'opération d'ensemble sera réalisée sur une emprise de 0,59 hectare.

### Nombre de logements

L'opération représentera au minimum 3 logements nouveaux.

## Schéma du quartier des Mourguettes

