



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4. Orientation d'aménagement et de programmation

Pièce non modifiée par la 1ère modification du PLU.

Le document ci-présent a été produit par Krepis et provient du dossier de la révision générale du PLU.

PLU approuvé par délibération du
CM le 18/04/2011

Modification N°1

- Prescrite par DCM du 19/11/2012

- Approuvée par DCM du 26/09/2013

URBAN PROJECTS
Urbanistes Programmistes

URBAN PROJECTS
58 avenue Georges Clemenceau
34 000 MONTPELLIER
Courriel : contact@urbanprojects.fr



Orientation d'aménagement pour la zone 1AUAA du Pouget

Le Pouget est un **site stratégique pour le développement urbain futur de Lavérune**, grâce à sa localisation en entrée Sud du village, à proximité du centre ancien et du Château des Évêques.

L'urbanisation des 5 hectares du site est prévue dans le cadre d'une ZAC. Toutefois, la commune de Lavérune, soucieuse de la qualité de l'aménagement futur de cette zone, a souhaité définir dans le nouveau PLU les grands principes réglementaires qui devront être respectés dans le cadre du projet d'aménagement du secteur du Pouget, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

La zone 1AUAA du Pouget fait donc l'objet d'**orientations d'aménagement en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme**.

"Les plans locaux d'urbanisme (...) peuvent (...) comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restaurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

Principes de composition urbaine et paysagère



Principes réglementaires et préconisations

1. LES GRANDES LIGNES DE COMPOSITION DU PROJET

Le projet devra s'articuler autour des **grands principes de composition suivants** :

- le prolongement de la perspective de l'allée du parc du Château (axe paysager structurant orienté SO/NE) ;
- un nouvel axe structurant central (voie de liaison interquartiers) traversant le site du Sud-Est au Nord-Ouest entre la R.D. 5 et la rue des Abîmes ;
- une nouvelle façade urbaine organisée le long du parc du château accompagnant la requalification de la R.D. 5 (entrée de village) ;
- une zone réservée à des équipements publics (notamment EHPAD), à des espaces verts (rétention hydraulique et autres) et à du stationnement au Nord du secteur ;
- deux îlots de logements collectifs à l'Est du secteur, vers le centre-village ;
- des îlots de logements individuels plus ou moins denses à l'Ouest du secteur.

2. LE RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

Le projet devra exprimer clairement un **rapport qualitatif à l'espace public**. Les clôtures ainsi que le traitement des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques devront participer à la qualité du paysage urbain.

Concernant les retraits par rapport aux emprises publiques, il est prévu plusieurs cas de figures :

- par rapport à la R.D. 5, les constructions seront implantées à compter d'une distance de **25 mètres à partir du mur du Château**. Cet alignement permettra de concevoir une nouvelle façade urbaine autour d'un espace public de qualité, face au parc du Château (mail piétonnier, piste cyclable, stationnements publics et privés, alignement d'arbres, etc) ;

3. L'ORDONNANCEMENT DES CONSTRUCTIONS

Le parti d'aménagement favorisera les implantations en limite séparative et en limite avec l'espace public. Ce type d'implantation aura pour effets :

- la constitution d'un alignement sur la rue inspiré des maisons de ville et la création d'une ambiance villageoise moderne dans le quartier. L'alignement sur rue pourra être partiel (pour la partie de la construction allouée au garage par exemple). L'alignement en limite séparative pourra se faire avec le garage d'un côté et avec le logement de l'autre ;
- les fonds de parcelles seront libres de construction afin de ménager des cœurs d'îlot à l'ambiance végétale.

Dans les secteurs d'habitat collectif, les constructions seront édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Dans les secteurs d'habitat individuel, les constructions seront édifiées en ordre continu ou semi-continu (occupation des terrains dans leur largeur).

4. L'OCCUPATION SPATIALE

Les constructions sur parcelle (logements et constructions annexes) devront optimiser l'utilisation de l'espace en limitant leur emprise au sol au profit des espaces libres ; **20 % minimum des espaces libres devront être végétalisés**. Dans la mesure où une construction ne respecterait pas le minimum requis d'espaces libres laissés en pleine terre, des mesures compensatoires devront être prévues (toitures ou terrasses végétalisées, chaussées réservoir, etc).

Les îlots destinés aux logements collectifs pourront être occupés en partie par des aires de stationnement ; ces dernières seront plantées avec des arbres de haute tige (au minimum un arbre de moyen développement par tranche de 4 places). Les parkings intégrés dans l'enveloppe bâtie des constructions seront privilégiés.

5. LES DENSITES

Le projet prévoit **deux secteurs de densité** :

- un secteur situé dans la partie Est de la zone constitué d'immeubles collectifs ; leurs hauteurs seront étalonnées sur la hauteur moyenne des constructions présentes en centre ancien ;
- un secteur situé en partie Ouest constitué de maisons individuelles et de maisons de ville.

Le projet devra mettre l'accent sur **une densité qualifiante en réponse aux objectifs du SCOT de l'agglomération de Montpellier.**

Il est prévu la réalisation d'environ 150 logements.

6. LA TRAME VIAIRE

Elle devra être créée suivant les indications du schéma ci-joint.

- R.D. 5^E / voie domitienne : la route départementale sera requalifiée et aménagée comme un véritable espace public, à l'interface entre le parc du Château et le nouveau quartier ; la réalisation d'un mail planté avec stationnement et piste cyclable est prévue.
- axe central : il sera aménagé à la fois comme un axe fort de composition urbaine et comme une nouvelle liaison interquartiers fonctionnelle facilitant les accès et les dessertes du village ; il aura une largeur d'emprise suffisante pour intégrer des trottoirs polyvalents bordés de stationnement longitudinal planté.
- mail piétonnier (perspective axe du parc du Château) : cet axe sera aménagé en promenade piétonne plantée d'arbres de haute tige. Les aménagements paysagers devront favoriser l'accroche visuelle avec l'ensemble boisé du parc du Château des Évêques.
- voies de desserte interne : elles compléteront la trame viaire principale et seront traitées qualitativement. Les voies en impasse seront à éviter au maximum.

7. L'ARCHITECTURE

Le projet devra favoriser la diversité et la qualité architecturale. Des exemples de compositions architecturales sont donnés à titre indicatif (cf. illustrations ci-dessous).

8. LE VEGETAL

Le projet prévoit quatre grands types d'espaces publics plantés :

- les espaces inaccessibles aux véhicules : les places, square, noue et bassins de rétention caractérisés par une ambiance à dominante végétale ;
- l'axe central : cette voie sera bordée par un alignement d'arbres à hautes tiges ;
- l'axe paysager sur la perspective du château : une promenade plantée sera créée dans l'axe de la perspective du château et la soulignera ;
- la R.D. 5 : elle sera plantée d'un alignement d'arbres à hautes tiges.

L'ensemble des espaces libres privatifs devra faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Le Pouget : présentation

- lotissement Lassedéron
- cultures (blé)
- micocoulier remarquable
- ripisylve du Lassedéron
- chemin rural des Rogations
- allée d'amandiers
- chemin de Saussan
- cultures (blé)
- habitat diffus



source : mission IGN 2001 FD 30-34 - échelle : 1/5 000