

COMMUNE DE GABIAN COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LES AVANT-MONTS

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME 03 – Orientations d'Aménagement

Modification n°2

Élaboration du PLU approuvée par DCM du
06 juillet 2009

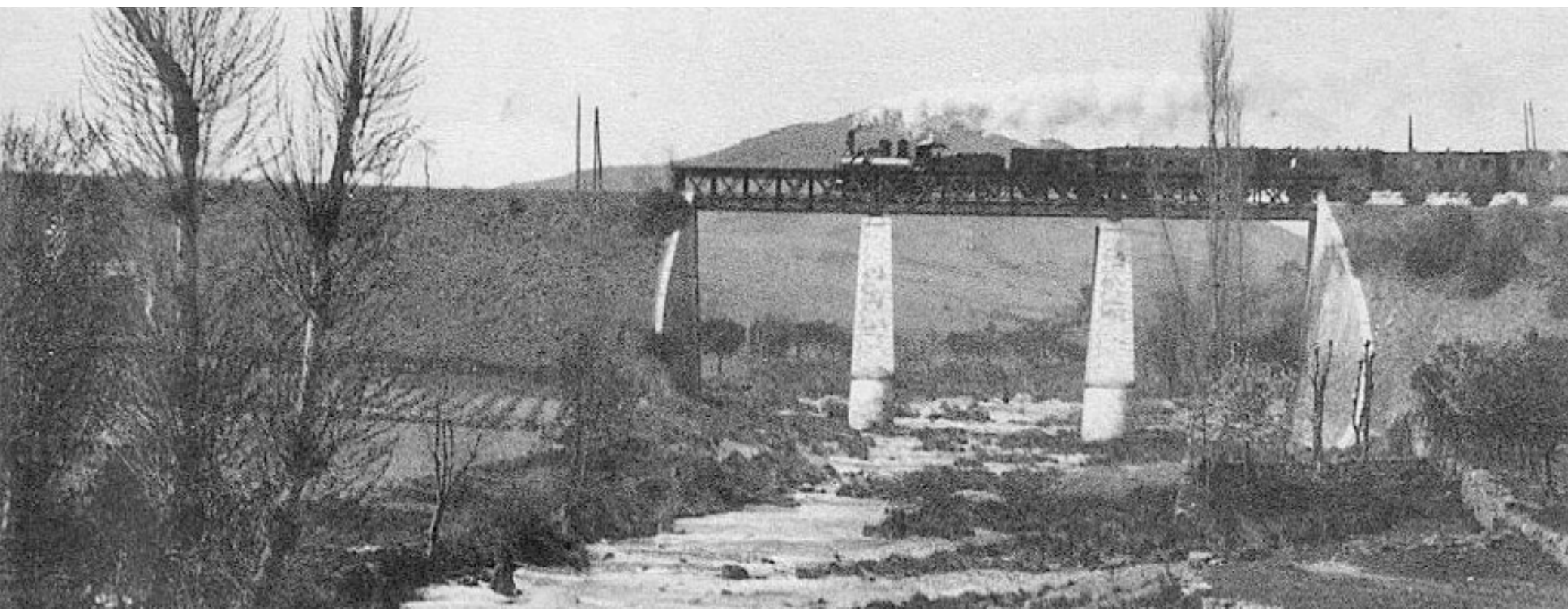
Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM
du 22 octobre 2010

Modification simplifiée n°1 approuvée par
DCM du 07 avril 2015

Modification simplifiée n°2 approuvée par
DCC du 20 mai 2019



URBAN PROJECTS
58, avenue Georges Clemenceau
34 000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Commune de GABIAN

Aménagement des secteurs AU1

- Principes d'aménagement du secteur des Moulins / els Horts
- Principes d'aménagement de l'entrée de ville route de Roujan
- Principes d'aménagement du secteur Rennis/Fauventoux
- Principes d'aménagement du secteur d'activités de la Gare

Les Moulins / Els Horts

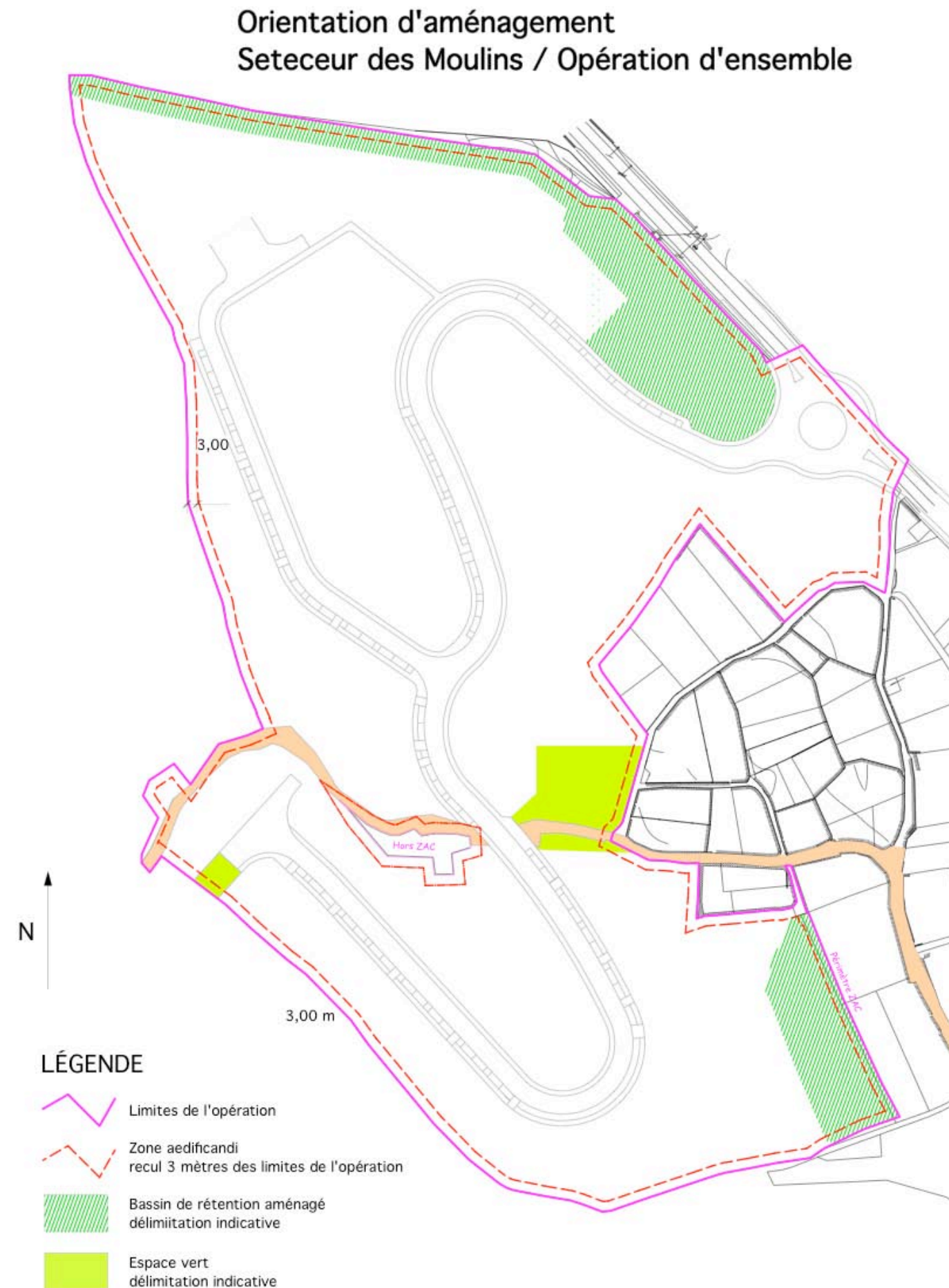
- Une opération d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre,
- Le programme d'aménagement comprend la réalisation d'environ 100 logements,
- Mixité dans les formes de bâti (collectifs, groupés, en bande, individuels),
- Respect des éléments paysagers et écologiques remarquables (moulins, jardins),
- Création d'un bassin de rétention aménagé et d'un espace vert,
- Réalisation des réseaux nécessaires,
- Aménagement du carrefour avec la RD 13 en sécurisant l'accès et limitant la vitesse en entrée de ville,

Cette orientation
d'aménagement fixe les
reculs vis à vis des limites
de l'opération

La localisation de la voirie
est donnée à titre indicatif

La délimitation de l'espace
vert est donné à titre
indicatif

La délimitation du bassin de
rétention est donné à titre
indicatif



L'entrée de ville route de Roujan

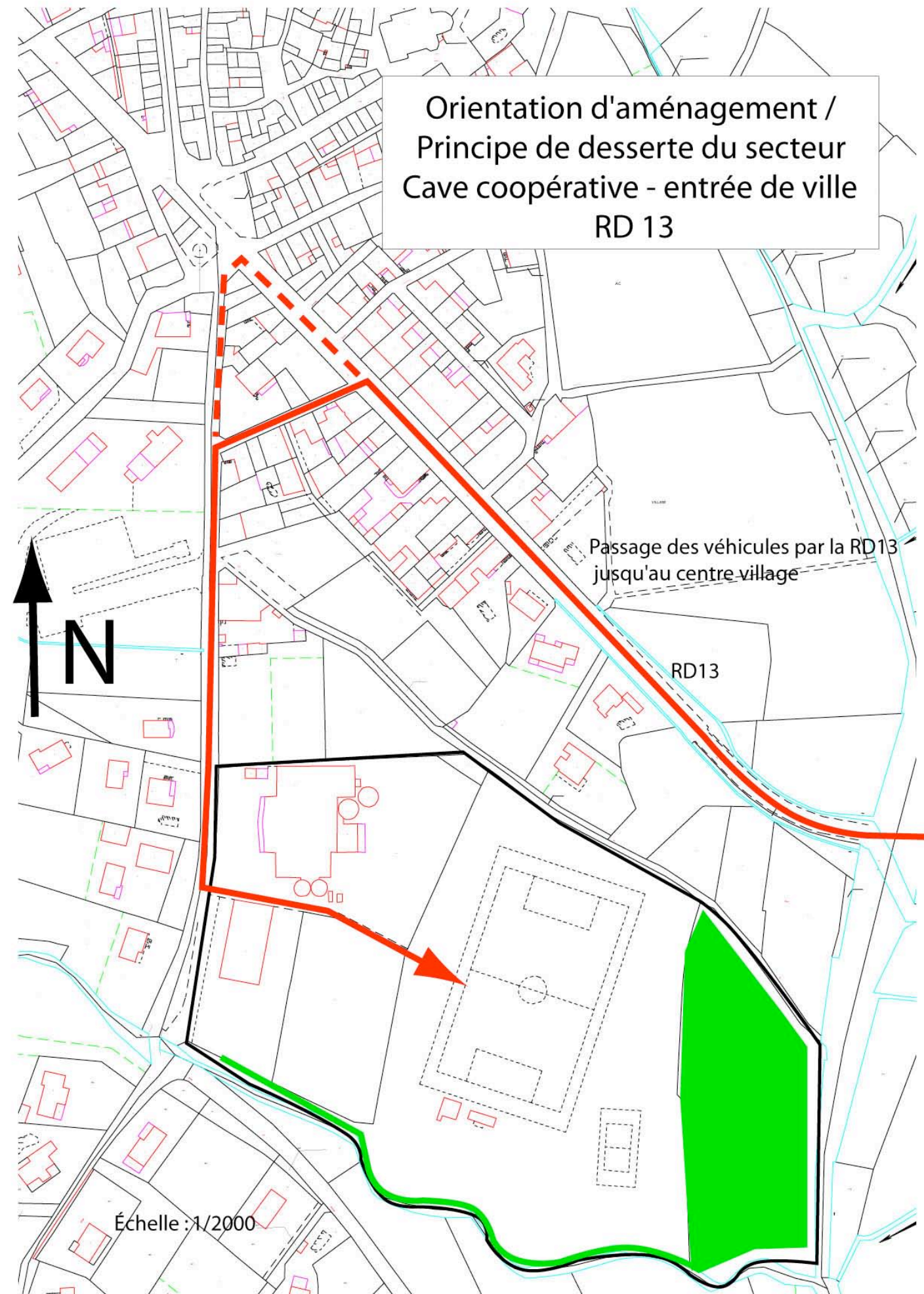
- Réaménagement de l'entrée de ville route de Roujan
- Requalification de l'espace stade / cave coopérative
- Opération d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre
- Création de logement, d'activité de tourisme, possibilité de bureau, d'activité de loisirs...
- Réalisation des équipements nécessaires à l'opération
- Conservation et mise en valeur des éléments paysagers et écologiques remarquables (ripisylves...)

Réaménagement de l'entrée
de ville route de Roujan

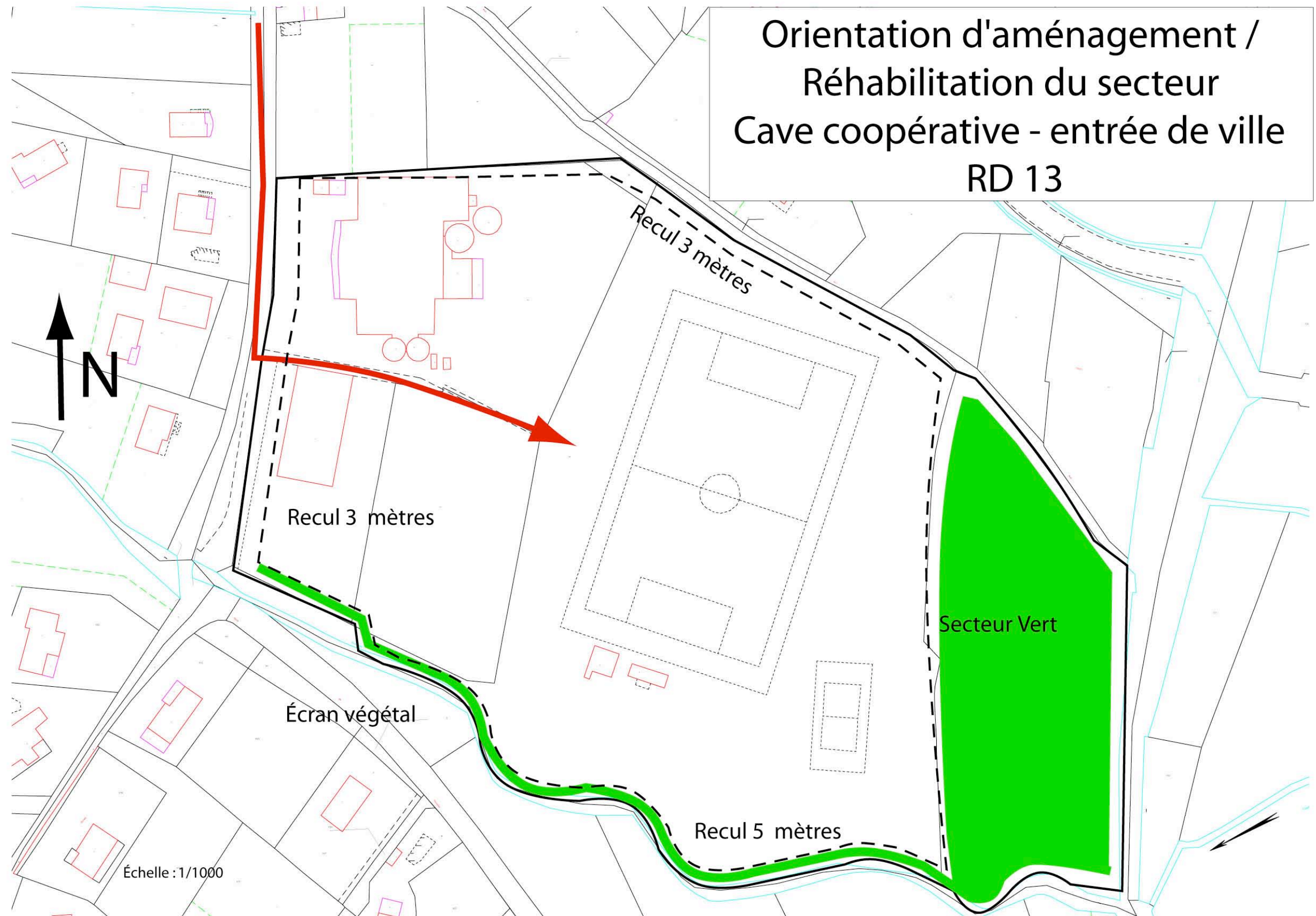
Requalification du secteur
stade / cave coopérative

Opération d'ensemble portant
sur l'intégralité du périmètre

Préservation des éléments
écologiques et paysagers
remarqués telle que la
ripisylve du ruisseau



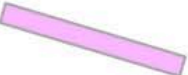


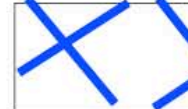
Orientation d'aménagement /
Réhabilitation du secteur
Cave coopérative - entrée de ville
RD 13



Aménagement du secteur Rennis/Fauventoux

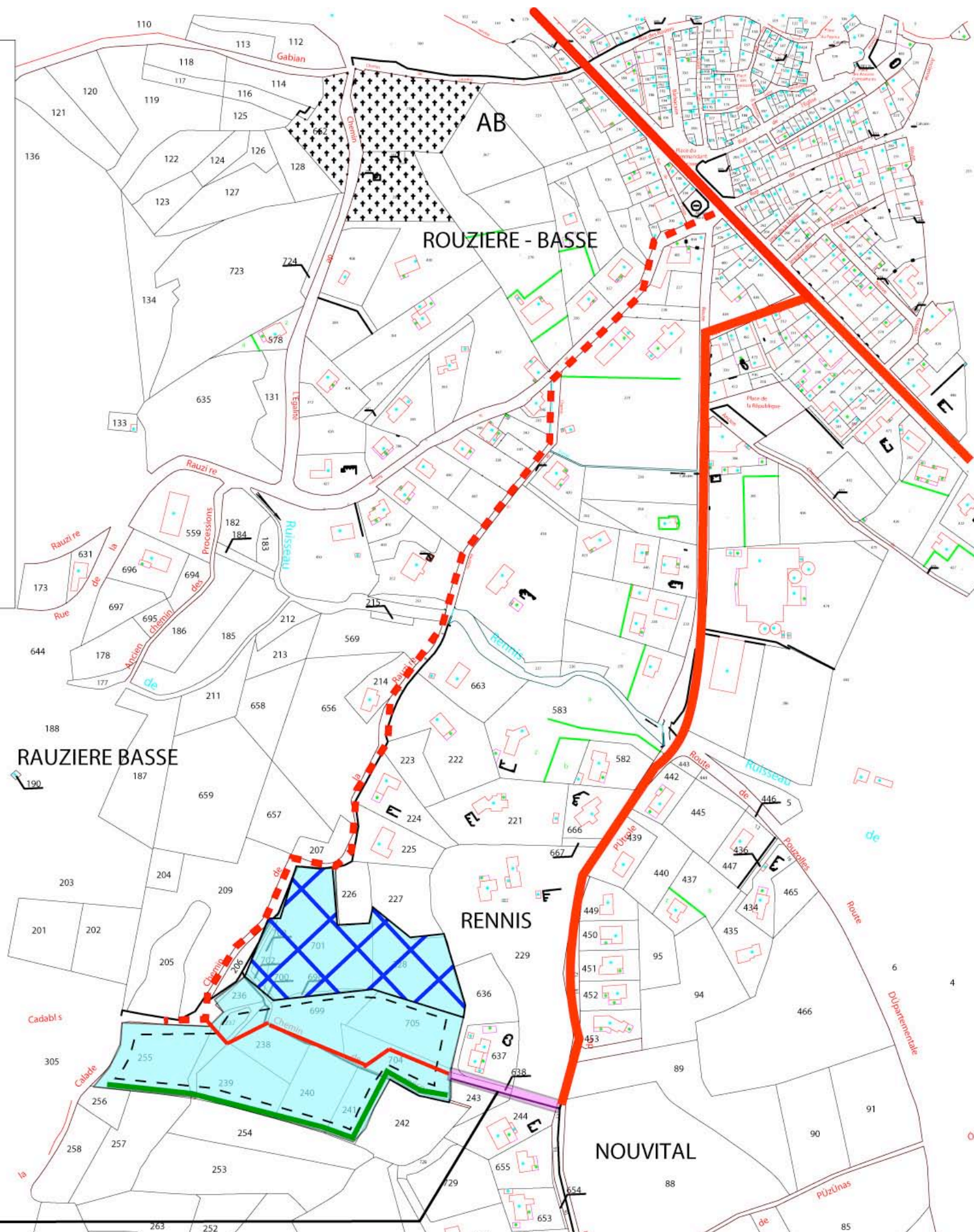
- Couture de l'urbanisation sur le flanc ouest
- Restructuration du tissu viaire et réhabilitation / intégration de la noue paysagère (petit rec)
- Une opération d'ensemble (permis d'aménager...)
- Création de logements entre 10 et 20 unités en fonction des noyaux durs
- Intégration paysagère recherchée avec traitement végétal des clôtures 'est' et traitement végétal sud
- Respect des éléments paysagers & écologiques existants : pinède et murets de pierres sèches répertoriés
- Hauteur des constructions limitée à 6m (hors tout et à partir du point le plus favorable du TN)

Principe de desserte du secteur Rennis/Fauventoux





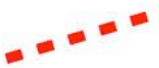


-  Emplacement réservé
-  Desserte principale
-  Desserte possible
-  Noyau dur

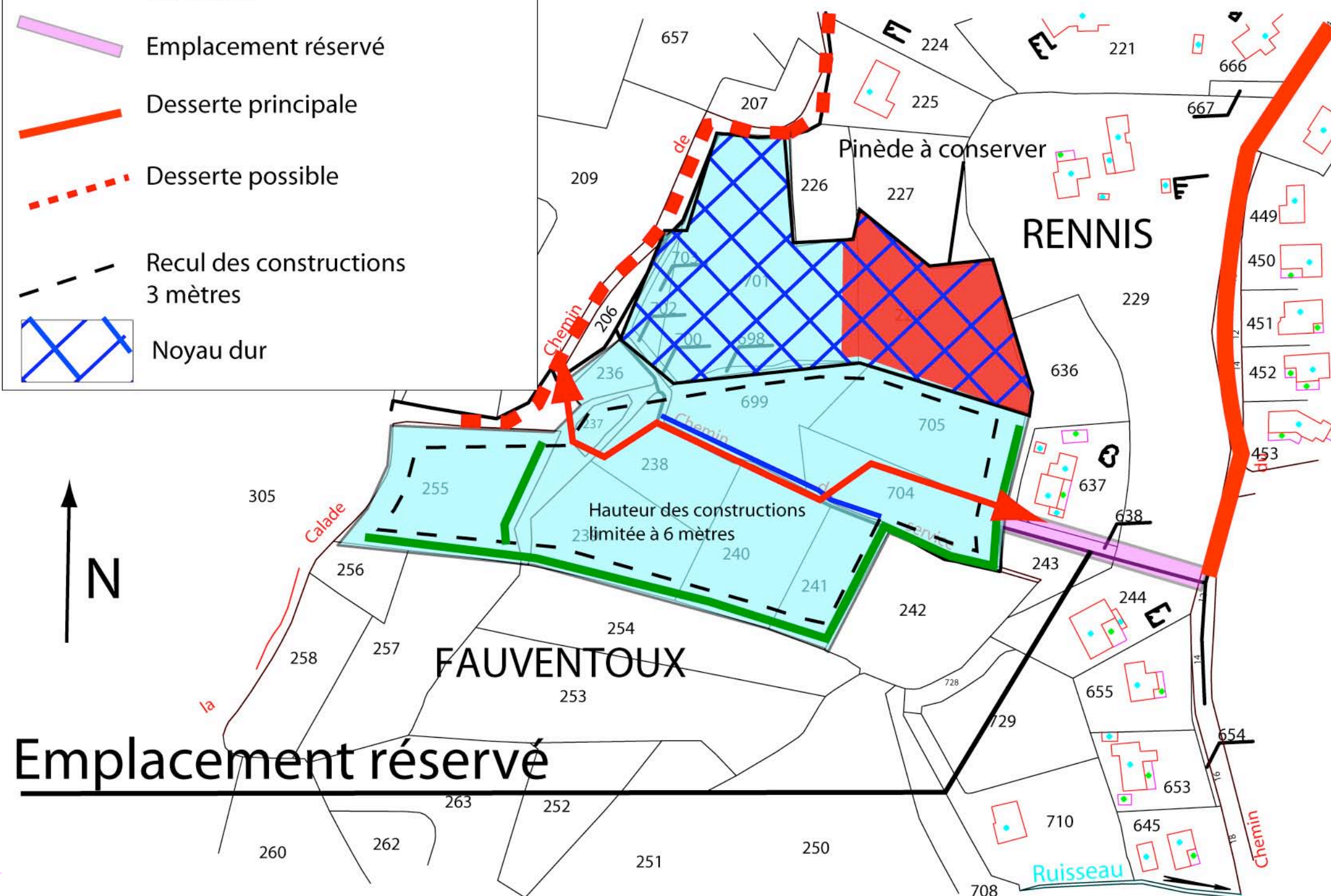


Emplacement réservé



Principe d'aménagement du secteur Rennis/Fauventoux

-  Traitement paysager en façade sud et est
-  Noue paysagère sur le petit rec actuel
-  Emplacement réservé
-  Desserte principale
-  Desserte possible
-  Recul des constructions 3 mètres
-  Noyau dur



Principes d'aménagement du secteur d'activités de la Gare

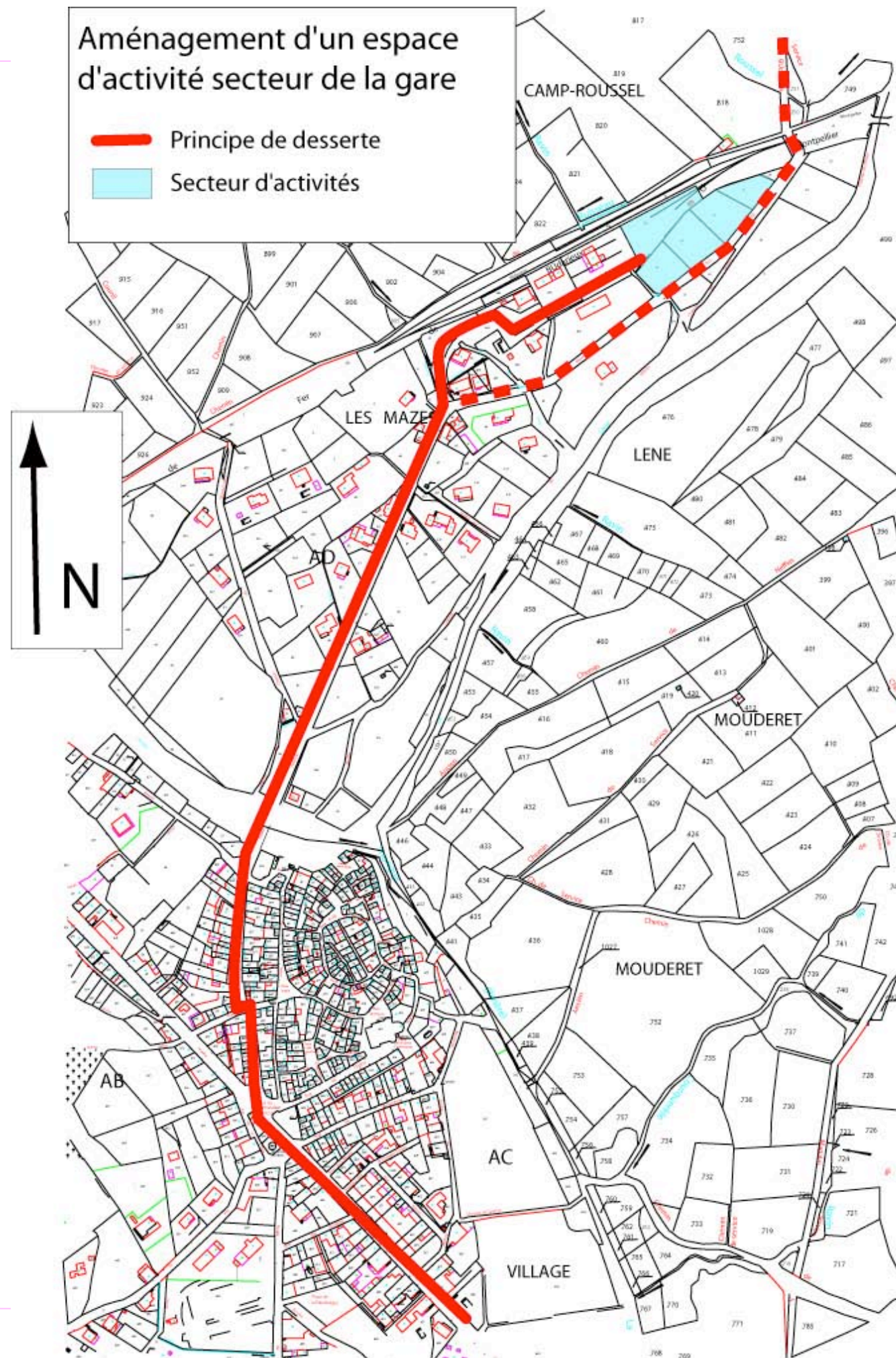
- Opération destinée à de l'artisanat local ou de l'activité économique locale
- Accès sécurisé depuis le secteur de la gare,
- Des lots d'environ 500 à 800 m²
- Raccordement et réalisation des réseaux nécessaires
- Intégration paysagère

Principes de desserte du secteur Gare

Situé sur la route de Montesquieu, il est desservi depuis l'intérieur par l'ancien chemin de la gare

Les accès sur la route départementale seront limités

Un traitement paysager sera rechercher



Aménagement d'un espace d'activité secteur de la gare

-  Principe de desserte
-  Secteur d'activités
-  Recul de 4 mètres

— Principe de desserte

Secteur d'activités

Recul de 4 mètres

