Communauté de Communes des Avants-Monts
Commune de PUISSALICON

Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE 3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document arrêté le :

ÉQUIPE : Agence ROBIN & CARBONNEAU urbanistes & architectes / Entre Béton Et Nuages, environnement
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 Montpellier - contact@robin-carbonneau.fr - 09 51 27 25 17

Commune de Puissalicon

Hôtel de Ville - Place Barbacane - 34 480 Puissalicon - 04 67 36 69 50

Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :

Agence Robin & Carbonneau *> Mandataires, urbanisme et architecture*
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr

Entre Béton Et Nuages > Environnement

Sommaire

Préambule 4

Les secteurs soumis à OAP 5

Secteur Sabalou 6

Secteur Puech Navaque 9

Secteur Cave coopérative 12

Secteur Route d'Espondeilhan 16

Continuités écologiques 18

Entrée de ville 19

Programmation : Synthèse 21

Échéancier prévisionnel 21

Préambule

Les références au Code de l'Urbanisme

> L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...)

> L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

> L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

> L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...)

Opposabilité des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles définissent des principes d'aménagement, traduits sous forme de schémas, de tableaux et de notes explicatives, regroupés dans la présente notice (Pièce III) qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

En fonction des situations, ces principes d'aménagement peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Pour rappel, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de conformité avec le règlement et ses documents graphiques (Pièces IV du PLU).

Les secteurs soumis à OAP

Le PLU définit des espaces à urbaniser (classés en zones 0AU au PLU) soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

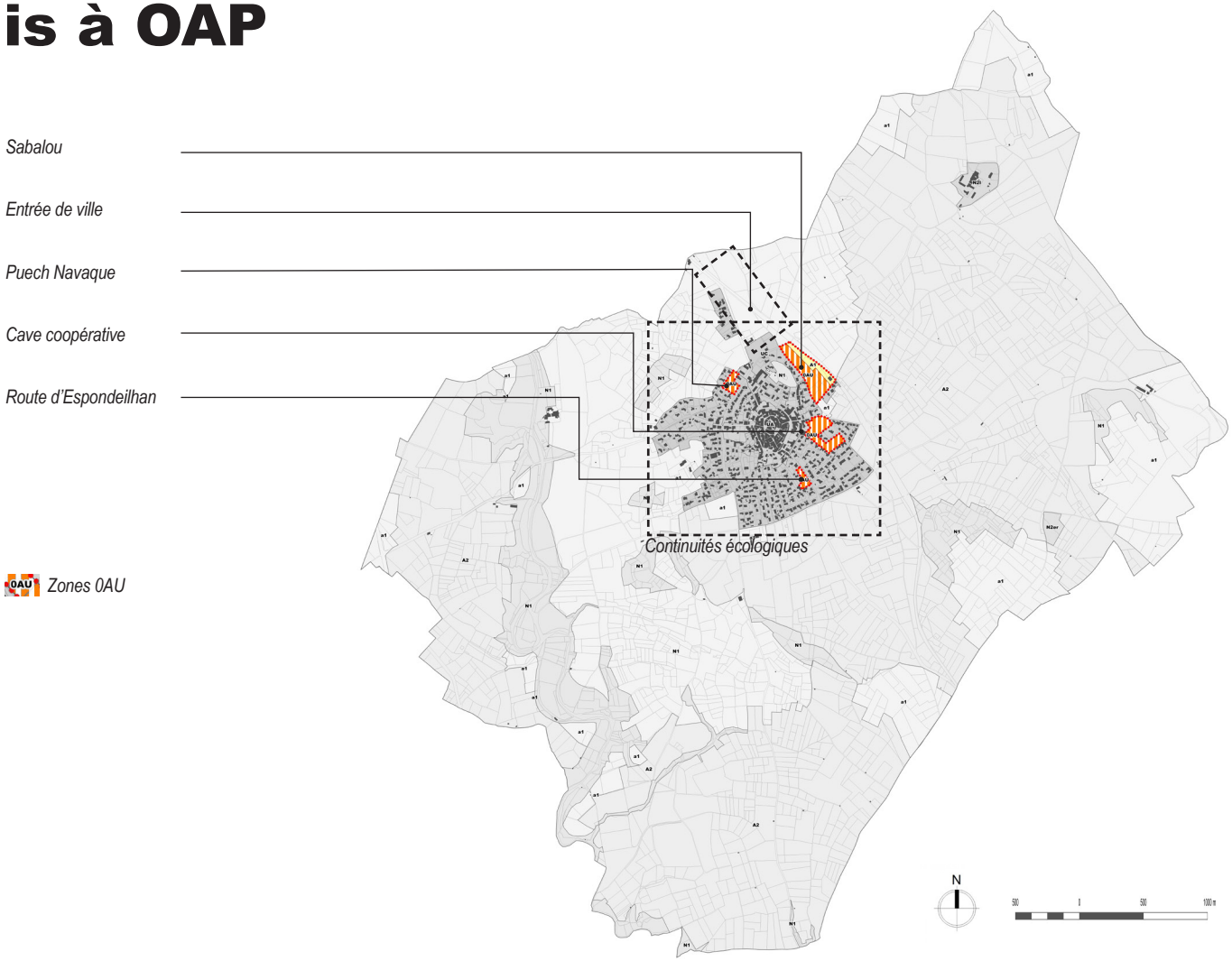
- Sabalou,
- Puech Navaque
- Cave coopérative
- Route d'Espondeilhan

Ces sites stratégiques concentrent des enjeux de configuration spatiale, d'accueil de population et/ou d'activités, de densité, de mixité sociale et d'articulation avec le tissu bâti existant, que les OAP visent à encadrer pour répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans l'immédiat, dans l'attente de la mise à niveau des capacités de distribution d'eau potable sur la commune, ces zones à urbaniser 0AU sont bloquées et demeurent inconstructibles. Leur ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

Le PLU définit également une Orientation d'Aménagement thématique portant sur l'entrée de ville du coté de la commune de Magalas.

Il synthétise aussi les enjeux en termes de maintien des continuités écologiques à l'échelle du centre -bourg



Secteur Sabalou

Localisation du secteur

Le secteur Sabalou concerne 2,8 ha de zone 0AU, en extension urbaine, et 1,2 ha de zone A1.

Le secteur Sabalou est situé en frange nord-ouest du village, face à la voie ferrée Béziers-Bédarieux, qui dessert la gare TER de Magalas à proximité du site, plus au nord.

L'environnement urbain proche est constitué d'habitat individuel pavillonnaire (maisons isolées en cœur de parcelles) peu dense.

Les enjeux

Cet espace constitue une frange urbaine qui à vocation à «terminer» l'extension du village de ce côté, alors que la voie ferrée constitue une limite (périmètre de recul). Les enjeux en termes de traitement paysager de la limite sont donc importants.

Le nord du secteur Sabalou est concerné aussi par une problématique liée au relief, qui présente de forts dénivelés.

Le secteur Sabalou répond à plusieurs objectifs issus du PADD (Pièce 3) :

> Accueillir de nouveaux habitants sans compromettre l'image rurale du village

- Développer le parc de résidences principales

Le PADD prévoit de mobiliser 130 résidences principales sur le territoire communal. L'aménagement du secteur Sabalou doit permettre de répondre en partie à ces besoins.

Le PADD prévoit aussi d'équilibrer le parc de logements en se fondant sur trois orientations :

- Diversifier les typologies d'habitat,
- Améliorer et adapter l'offre (accessibilité, confort, etc.) en faveur de plus de mixité générationnelle,
- Développer les logements sociaux et l'offre locative bon marché, en faveur de plus de mixité sociale.
- Conserver le caractère regroupé du village

Le PADD fixe pour objectif de maintenir l'image rurale de Puissalicon. Or cette image repose essentiellement sur la perception d'un village regroupé, perché et organisé en circulades sur son puech.

Cela impose de Fixer les limites urbaines et de contenir les extensions pour maintenir ce caractère regroupé de l'espace bâti du village.

> Améliorer le cadre de vie au quotidien

- Valoriser l'image du village

Cela passe notamment par la mise en valeur des entrées de ville. Cet enjeu est particulièrement marqué au niveau de Sabalou car, à ce jour, la perception de l'entrée de ville en arrivant depuis le château Saint Pierre de Serjac est dégradée par des terrassements et des enrochements disgracieux qui marquent le paysage, et que l'aménagement du nouveau quartier pourrait contribuer à remettre en valeur.

Le parti d'aménagement

Le projet doit permettre, sur la base d'une densité moyenne de 12 logements/ha, la réalisation d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, proposant des typologies différenciées d'habitat individuel et d'habitat groupé.

Le parti d'aménagement repose sur un principe d'inscription à la pente des nouvelles constructions, et d'ouverture des espaces extérieurs (jardins) vers la plaine.

Les principes retenus sont les suivants :

Réseau viaire

Le projet s'appuie sur la voie de desserte existante que constitue le chemin de Sabalou : il s'agit d'optimiser cette voie en lui permettant de desservir des habitations des deux côtés. Cela permet aussi d'économiser le linéaire de voirie et de modérer l'imperméabilisation des sols.

Un bouclage est également opéré entre le chemin de Sabalou et le chemin de Saint-Pierre pour desservir un macro-lot au sein du nouveau quartier.

Les voies à créer (ou à recalibrer) appellent à être aménagées sous forme de voies mixtes adaptées à la cohabitation des déplacements doux et motorisés.

Le réseau viaire est également complété par un ensemble de cheminements qui permettent de mettre relation le nouveau quartier avec le coeur de village, via la rue de la Distillerie et la rue du Stade, selon

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement

- *Macro-lots*
- *Jardins / interface paysagère*
- *Logements*
- *Voie à créer*
- *Voies douces à créer*
- *Plantations / alignements*
- *Densité : 14 logements/ha*
- *Densité : 10 logements/ha*
- *Limite du périmètre d'OAP*

des modes de déplacements doux. Ce réseau de chemin offre également un ouverture sur la plaine en aval.

Habitat

Le but est de conforter l'offre en produisant environ 33 nouveaux logements pour accueillir environ 76 habitants

Dans une recherche de diversification de l'offre de logements à l'échelle communale et de densification, il s'agit de produire ici des typologies d'habitat individuel et individuel groupé, avec des espaces extérieurs et des jardins généreux, qui viendront compléter l'offre de logements plus denses programmée dans le coeur de village (cf. Secteur Cave Coopérative).

Il s'agit aussi de tenir compte de la topographie dans l'implantation des constructions, pour inscrire les habitations dans la pente du terrain, et faciliter l'accessibilité aux espaces extérieurs de plain pied.

Densité

Le projet distingue deux niveaux de densités :

- Un niveau de densité moyen, sur toute la partie nord du site, de l'ordre de 14 logements/ha.
- Un niveau de densité plus modéré, en partie sud du site, de l'ordre de 10 logements/ha.
- En moyenne, la densité attendue sur l'ensemble des dents-creuses à investir est de 12 logements/ha.

C'est, en soi, une faible densité, qui répond toutefois à la volonté d'offrir une diversité de typologies de logements à l'échelle communale, compensée par une offre de logements beaucoup plus dense des opérations programmées au sein du bourg.
Sur les franges urbaines, où les terrains présentent des parties planes, la commune souhaite pouvoir continuer à proposer des lots libres, qui constituent une part de la demande exprimée pour de nouveaux logements.

Mixité sociale et générationnelle

En proposant des grands terrains, il est également possible d'envisager des logements de plain-pied présentant une accessibilité plus aisée pour les personnes âgées et les personnes à mobilité réduite.

D'autre part, pour garantir la mixité sociale et favoriser l'accès au logement au plus grand nombre, au moins 15% des logements produits devront être affectés au logement locatif social (LLS).

Espaces publics ou collectifs / arborés

Le projet maintien les principales masses végétales existantes. Il prévoit également l'aménagement de jardins partagés (en zone agricole) et d'un petit espace boisé (qui pourrait être aménagé en accompagnement des ouvrages de compensation hydraulique), destinés à agrémenter le nouveau quartier et à traiter la frange urbaine qui doit constituer une limite définitive le long de la voie ferrée : cela doit ainsi contribuer à créer un premier plan paysager pour améliorer la qualité de l'entrée de ville.

Le projet prévoit aussi l'aménagements d'aires de stationnement public ou collectif, destinés au stationnement résidentiel et à l'usage des jardins partagés, mais aussi à délester le stationnement résidentiel dans le coeur de village, très encombré.

Tableau de programmation

Vocation du secteur	Habitat (Mixité fonctionnelle admise)
Superficie (zone AU)	2,8 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	76 habitants
Nombre de logements à produire	33
Part minimale de logement locatif social à réaliser	15% (soit 5 logements)
Densité moyenne attendue	12 logements/ha
Principes fondamentaux	• Création de jardins potagers familiaux comme transition entre espace agricole et espace bâti (traitement paysager de la frange urbaine) • Cheminement faisant le lien entre frange paysagère et village • Prise en compte de la pente dans l'implantation des constructions

Coupe de principe (AA)

Secteur Puech Navaque

Référence : 16 Logements individuels groupés à Dole - Atelier Zou Architectes

Référence : Maisons individuelles groupées à Plougastel - Trace & associés Architectes

Localisation du secteur

Le secteur Puech Navaque porte sur une zone en frange nord du bourg, il s'agit d'une dent creuse d'environ 0,65 ha comprise dans un environnement urbain constitué d'habitat individuel pavillonnaire (maisons isolées en cœur de parcelles) assez peu dense.

Les enjeux

La dent creuse à aménager se caractérise par un terrain en pente descendante vers le nord avec lequel le projet doit composer.

Le secteur Puech Navaque répond à plusieurs objectifs issus du PADD (Pièce 3) :

> Accueillir de nouveaux habitants sans compromettre l'image rurale du village

- Développer le parc de résidences principales

Le PADD prévoit de mobiliser 130 résidences principales sur le territoire communal. L'aménagement du secteur Puech Navaque doit permettre de répondre en partie à ces besoins.

Le PADD prévoit aussi d'équilibrer le parc de logements en se fondant sur trois orientations :

- Diversifier les typologies d'habitat,
- Améliorer et adapter l'offre de logements en faveur de plus de mixités sociale et générationnelle.
- Conserver le caractère regroupé du village

Le PADD se donne pour objectif de privilégier le renouvellement urbain : pour minimiser le recours aux extensions urbaines, synonymes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le projet prévoit de réaliser une part importante des logements en renouvellement urbain, par comblement des dents creuses notamment.

> Améliorer les mobilités et sécuriser les déplacements

Requalifier le traitement des voies en faveur des déplacements doux

Le PADD décline cet objectif à travers les deux orientations suivantes :

- Étendre le principe de zone de rencontre au-delà du coeur de bourg

- Améliorer les déplacements doux dans les faubourgs et lotissements contemporains

Il s'agit de permettre aux piétons de se rapproprier l'espace. L'intégration des liaisons douces est à adapter à la typologie d'espace, pour faciliter la co-habitation des piétons et cycles avec les déplacements motorisés (zones de rencontre, séparation des flux, création de trottoirs, etc.)

Le parti d'aménagement

Le projet doit permettre, sur la base d'une densité moyenne de 15 logements/ha, la réalisation d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, proposant des typologies d'habitat individuel et d'habitat groupé.

Le parti d'aménagement repose sur un principe d'inscription à la pente des nouvelles constructions.

Les principes retenus sont les suivants :

Réseau viaire

Le projet s'appuie sur la création d'une voie de desserte reliant la Route des Lauriers (RD 18E8) au Chemin de Puech Navaque.

Pour optimiser le linéaire à créer, la nouvelle voie desservira des habitations des deux cotés. Il s'agit aussi de créer un quartier d'habitat ouvert sur le tissu bâti environnant et sur le coeur de village, pour favoriser les échanges et les liens inter-quartier. (L'objectif est de rompre avec le modèle des lotissements organisés autour de voies sans issues).

Le projet prévoie aussi d'intégrer des circulations douces en accompagnement de la voie à créer (voie mixte ou flux dissociés), pour faciliter les déplacements vers le coeur de village, via la RD 18E8 notamment).

Habitat

Le but est de conforter l'offre en produisant une dizaine de logements supplémentaires sur ce secteur à la périphérie du coeur de village.

Dans une recherche de diversification de l'offre de

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement

logements à l'échelle communale et de densification, il s'agit de produire ici principalement des typologies d'habitat individuel groupés intégrés à la pente.

Densité

Le projet se fonde sur une densité minimale de 15 logements/ha, un peu plus élevée que celle relevée au niveau du tissu bâti des quartiers d'habitat pavillonnaire limitrophes (de l'ordre de 10 logements/ha). Cette densité reste suffisamment raisonnable pour s'intégrer harmonieusement au sein du tissu bâti existant.

Mixité sociale

Pour garantir la mixité sociale et favoriser l'accès au logement au plus grand nombre, au moins 15% des logements produits devront être affectés au logement locatif social (LLS).

Espaces publics ou collectifs / arborés

Le projet prévoit un principe de plantations en accompagnement de la voirie, qui à vocation à porter ombrage sur les cheminements doux et sur les éventuelles places de stationnement sur voirie, et à conforter les continuités écologiques dans l'espace urbain, en renforçant la «nature en ville» (continuités écologiques en «pas japonais»).

Tableau de programmation

Vocation du secteur	Habitat (Mixité fonctionnelle admise)
Superficie (zone AU)	0,65 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	23 habitants
Nombre de logements à produire	10
Part minimale de logement locatif social à réaliser	15% (soit 2 logements)
Densité moyenne attendue	15 logements/ha
Principes fondamentaux	• Prise en compte de la pente dans l'implantation des constructions

Références : Villas individuelles à Bormes les Mimosas - André Lefèvre et Jean Aubert Architectes

Secteur Cave coopérative

Localisation du secteur

Le secteur Cave coopérative est une dent creuse d'environ 2 ha à muter consécutivement à la démolition de l'ancienne cave coopérative.

Le secteur Cave coopérative est situé à proximité du coeur de village, entre les quartiers de faubourgs vignerons et les extensions urbaines plus contemporaines constitués d'habitat individuel pavillonnaire (maisons isolées en cœur de parcelles) peu dense.

Le secteur Cave coopérative est bordé de voies sur deux côtés : en accroche sur le Cami de Pezenas, côté nord, et sur le Chemin des Condamines, côté est.

Les enjeux

Cet espace appelle un projet particulier qui doit tenir compte de différents paramètres liés à la localisation du site :

- à proximité immédiate du coeur de village, de ses commerces et, surtout, de ces équipements publics (écoles),
- Dans la continuité d'un tissu bâti de faubourg, dense et continu, avec des constructions implantées à l'alignement des voies,
- A côté de quartiers résidentiels d'habitat pavillonnaires peu denses.

Le secteur Cave coopérative répond aussi à plusieurs objectifs issus du PADD (Pièce 3) :

> Accueillir de nouveaux habitants sans compromettre l'image rurale du village

- Développer le parc de résidences principales

Sur les 130 résidences principales à produire d'ici 2035 (cf. PADD), l'aménagement du secteur Cave coopérative doit permettre d'en réaliser environ une quarantaine de logements. Le PADD prévoit aussi d'équilibrer le parc de logements en se fondant sur trois orientations :

- Diversifier les typologies d'habitat,
- Améliorer et adapter l'offre (accessibilité, confort, etc.) en faveur de plus de mixité générationnelle,
- Développer les logements sociaux et l'offre locative bon marché, en faveur de plus de mixité sociale.
- Intégrer les nouvelles constructions à la morphologie bâtie existante

Le PADD fixe pour objectif de maintenir l'image rurale de Puissalicon. Cela passe notamment par le fait de muter/réinvestir le site de l'ancienne cave coopérative. Le projet prévoit explicitement la programmation d'une opération mixte qui rassemblant logements, espace vert et équipements publics.

> Améliorer le cadre de vie au quotidien

- Organiser le stationnement / Libérer le coeur de village de l'emprise de la voiture

Le PADD prévoit aussi de réaliser une aire de stationnement périphérique ouverte au public, indispensable pour libérer les voies et espaces publics du coeur de village de l'emprise de la voiture individuelle et du stationnement résidentiel sur voirie.

> Conforter l'activité économique locale (...) / Favoriser les conditions de la mixité fonctionnelle dans le village

Il s'agit en premier lieux de ne pas empêcher, par principe, le développement d'activités économiques dans le tissus bâti habité, dès lors que cela ne génère pas de conflit d'usage.

Le projet communal entend renforcer les débouchés des commerces de proximité existants, notamment avec l'arrivée de nouvelles populations.

Au niveau de la cave coopérative, la programmation d'une quarantaine de logements doit permettre l'accueil de 95 habitants. Cela justifie qu'à l'échelle de ce nouveau quartier, puissent être programmés de nouveaux commerces, équipements ou services.

Le parti d'aménagement

Le projet doit permettre, sur la base d'une densité moyenne de l'ordre d'une vingtaine de logements/ha, la réalisation d'un nouveau quartier mixte à vocation principale d'habitat, proposant des typologies différenciées d'habitat individuel/groupé et d'habitat intermédiaire.

Le parti d'aménagement repose sur un principe de programmation mixte (habitat / équipements publics) et, dans la partie nord du site notamment, sur les principes organisationnels suivants :

- Implantation des logements en alignement sur la rue, dans la continuité du bâti de fau-

bourgs (Cami de Pézenas),
- Traitement des logements en duplex avec jardins ou terrasses,
- Ouverture des logements sur un parc collectif,
- Renforcement des dessertes inter-quartiers

Dans le détail, les principes thématiques retenus sont les suivants :

Réseau viaire

Le projet s'appuie sur le réseau vaire existant : la voie de desserte interne du nouveau quartier trouverait un accès au nord sud la Cami de Pézenas et un accès à l'est sur le chemin de la Condamine.

Il s'agit de créer un réseau viaire ouvert et perméable, pour favoriser les liaisons inter-quartiers (en évitant les voies sans issues).

La nouvelle voie desservira un groupe d'habitat intermédiaire et une aire de stationnement public au nord du terrain, et des typologies d'habitat individuel/groupé au sud du terrain. Dans la partie sud du terrain, l'objectif est de desservir les lots d'habitat individuel par le nord, pour dégager des espaces extérieurs et des jardins bien orientés, au sud.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement

Le réseau viaire est complété par un ensemble de cheminements doux visant à mettre en relation le nouveau quartier avec le coeur de village voisin et ses commerces et équipmements (notamment l'école, située à proximité, Rue de la Promenade).

Habitat

Le but est de conforter l'offre en produisant environ une quarantaine de nouveaux logements pour accueillir environ 95 habitants.

Dans une recherche de diversification de l'offre de logements à l'échelle communale et de densification, il s'agit de produire ici des typologies d'habitat diversifiées, à minima dans les quantités suivantes :
- Habitat individuel/groupé : 12 logements
- Habitat collectif : 29 logements (R+1 à R+2)

Limite du périmètre d'OAP
Macro-lots
Jardins / interface paysagère
Col. Col. Ind. *Logements (Collectifs / individuels)*
Voie à créer
Voies douces à créer
Plantations / alignements

A travers l'opération d'habitat collectif notamment, il s'agit de rééquilibrer l'offre de petits logements, déficitaire sur la commune.

L'ensemble d'habitat s'articule autour d'un espace vert collectif d'agrément. Le programme comprendrait aussi des services (cf. mixité fonctionnelle ci-après) et du stationnement (enterré ou en RDC) répondant aux besoins des logements à programmer.

Densité

Le projet distingue deux niveaux de densités :

- Un niveau de densité élevée, sur toute la partie nord du site (habitat collectif), de l'ordre de 30 logements/ha.
- Un niveau de densité plus modérée, en partie sud du site (habitat individuel/groupé), de l'ordre de 12 à 13 logements/ha.

Mixité sociale et générationnelle

Pour garantir la mixité sociale et favoriser l'accès au logement au plus grand nombre, au moins 15% des logements produits devront être affectés au logement locatif social (LLS).

Mixité fonctionnelle

Le projet prévoit l'implantation d'un petit équipement de service public ou sanitaire en RDC des bâtiments les plus près de la principale aire de stationnement public, au nord du site (accessible depuis le Cami de Pézenas). Les bâtiments accueillant les équipements pourraient se développer en R+1 /R+2, surmonté par des logements. Ces équipements apporteraient de la vie à ce nouveau quartier en créant du lien entre le coeur de village et cette nouvelle polarité attractive.

Espaces publics ou collectifs / arborés

Le projet prévoit l'aménagement d'un espace vert partagé associé aux logements collectifs (l'aménagement de jardins privatifs en RDC peut aussi être envisagé).

Le projet prévoit aussi l'aménagement d'une aire de stationnement public ou collectif, destinée aux besoins du quartier mais aussi dans le but de désencombrer le coeur de village du stationnement sauvage sur voirie. Il prévoit des plantations d'ombrage en accompagnement des cheminements et de la voirie, et sur les stationnements. Une interface plantée est également projetée en limite des lotissements voisins.

Logements intermédiaires à Longueau - BplusB Architectes

Références indicatives

Habitat participatif à Savigny - Vu du Pont Architecte

10 lgts + commerces à Orliénas - Atelier 127

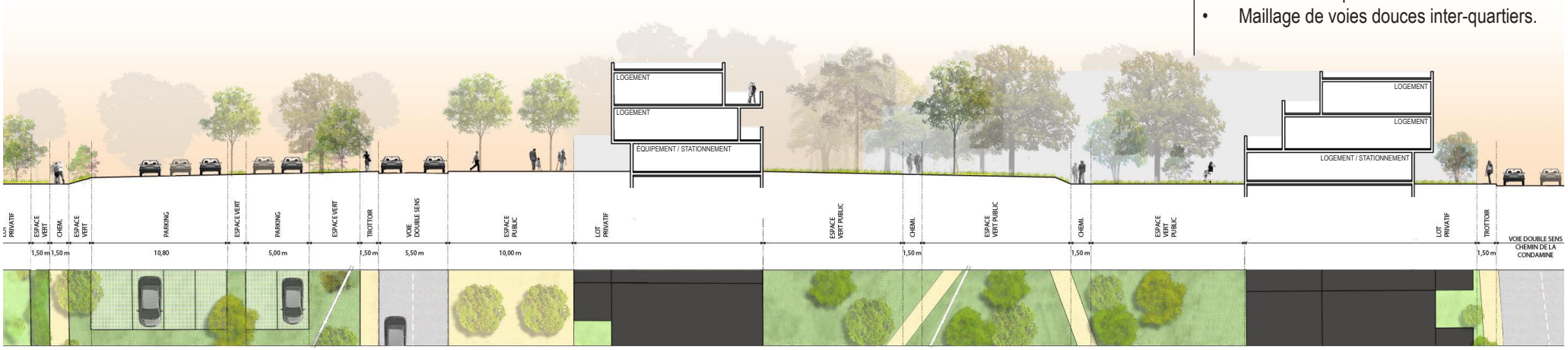
Résidence statère d'Or à Pionsat - Studio Losa Architectes

Tableau de programmation

Vocation du secteur	Mixte
Superficie (zone AU)	2 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	95 habitants
Nombre de logements à produire	41
Part minimale de logement locatif social à réaliser	15% (soit 7 logements)
Densité moyenne attendue	20,5 logements/ha
Principes fondamentaux	• 29 Logements collectifs en alignement sur la rue, dans la continuité du bâti de faubourgs (Cami de Pézenas) + Stationnement enterré ou en RDC + Projet d'équipement de service public ou sanitaire en RDC. • 12 Logements individuels/groupés. • Stationnement, dont une vaste aire de stationnement public, proche des équipements/services. • Création d'un parc collectif. • Maillage de voies douces inter-quartiers.

Au-delà de l'agrément, l'espace vert et les plantations ont vocation à conforter les continuités écologiques dans l'espace urbain, en renforçant la «nature en ville» (continuités écologiques en «pas japonais»).

Coupe de principe (AA)



Secteur Route d'Espondeilhan

Localisation du secteur

Le secteur Route d'Espondeilhan est localisé au sud du centre bourg, au sein des quartiers contemporains d'habitat individuel pavillonnaire.

Il s'agit d'une petite dent creuse d'une superficie d'environ 0,4 ha.

Les enjeux

La dent creuse à aménager se caractérise par un terrain relativement plat, en pente douce descendante vers le sud.

Le secteur Route d'Espondeilhan répond à plusieurs objectifs issus du PADD (Pièce 3) :

> Accueillir de nouveaux habitants sans compromettre l'image rurale du village

- Développer le parc de résidences principales

Le PADD prévoit de mobiliser 130 résidences principales sur le territoire communal. L'aménagement du secteur Route d'Espondeilhan doit permettre de répondre en partie à ces besoins.

Le PADD prévoit aussi d'équilibrer le parc de logements en se fondant sur trois orientations :

- Diversifier les typologies d'habitat,
- Améliorer et adapter l'offre de logements en faveur de plus de mixités sociale et générationnelle.
- Conserver le caractère regroupé du village

Le PADD se donne pour objectif de privilégier le renouvellement urbain : pour minimiser le recours aux extensions urbaines, synonymes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, le projet prévoit de réaliser une part importante des logements en renouvellement urbain, par comblement des dents creuses notamment.

> Améliorer les mobilités et sécuriser les déplacements

Requalifier le traitement des voies en faveur des déplacements doux

Le PADD décline cet objectif notamment en prévoyant d'améliorer les déplacements doux dans les faubourgs et lotissements contemporains

Il s'agit de permettre aux piétons de se rapproprier l'espace. L'intégration des liaisons douces est à adapter à la typologie d'espace, pour faciliter la cohabitation des piétons et cycles avec les déplacements motorisés (zones de rencontre, séparation des flux, création de trottoirs, etc.).

Le parti d'aménagement

Le projet doit permettre, sur la base d'une densité minimale de 15 logements/ha, la réalisation d'un petit ensemble d'habitat groupé. L'un d'eux appelle à être implanté en alignement sur la Route d'Espondeilhan, pour structurer plus fortement l'espace de la rue, et pour dégager une surface plus importante d'espaces extérieurs de l'autre côté, à aménager pour l'agrément des habitants.

Le parti d'aménagement retenu repose aussi sur les principes suivants :

Réseau viaire

Le projet prévoit que le groupe d'habitation soit desservi par une nouvelle voie d'accès, en accroche sur la Route d'Espondeilhan.

Pour optimiser le linéaire à créer, la nouvelle voie desservira un groupe d'habitations des deux cotés. Dans la mesure où l'espace est restreint et le terrain enclavé, il sera difficile d'opérer un bouclage du réseau viaire. Il conviendra alors de permettre le retournement des véhicules : le projet prévoit l'aménagement d'une petite aire de stationnement qui pourrait au permettre une telle manoeuvre.

A défaut de bouclage carrossable, le projet prévoie aussi d'intégrer des circulations douces en accompagnement de l'accès à créer, qui pourra se prolonger vers le nord pour rejoindre la Rue du Moulin des Rives : l'objectif est de faciliter les liaisons douces avec le coeur de village qui rassemble les principaux équipements et commerces.

Habitat

Le but est de conforter l'offre en produisant environ 6 logements supplémentaires sur ce secteur à la périphérie du coeur de village, sous forme de lots à bâtir (habitat individuel).

Cela doit permettre d'accueillir environ 14 habitants supplémentaires.

Densité

Le projet se fonde sur une densité de l'ordre de 15 logements/ha, plus élevée que celle relevée au niveau du tissu bâti des quartiers d'habitat pavillonnaire limitrophes (de l'ordre de 10 logements/ha). Cette densité reste suffisamment raisonnable pour s'intégrer harmonieusement au sein du tissu bâti existant. (R+1)

Mixité sociale

Il n'est pas imposé de part de logements locatifs sociaux (LLS) dans cette petite opération de moins de 10 lots.

Espaces publics ou collectifs / arborés

Le projet envisage la réalisation d'une aire de stationnement qui pourrait compléter l'offre résidentielle (stationnement «visiteurs»).

Il prévoit aussi un principe de plantations en accompagnement de la voirie, qui à vocation à porter ombrage sur les cheminements doux et sur les éventuelles places de stationnement sur voirie et à conforter les continuités écologiques dans l'espace urbain, en renforçant la «nature en ville» (continuités écologiques en «pas japonais»).

Référence : Logements - Toury et Vallet Architectes

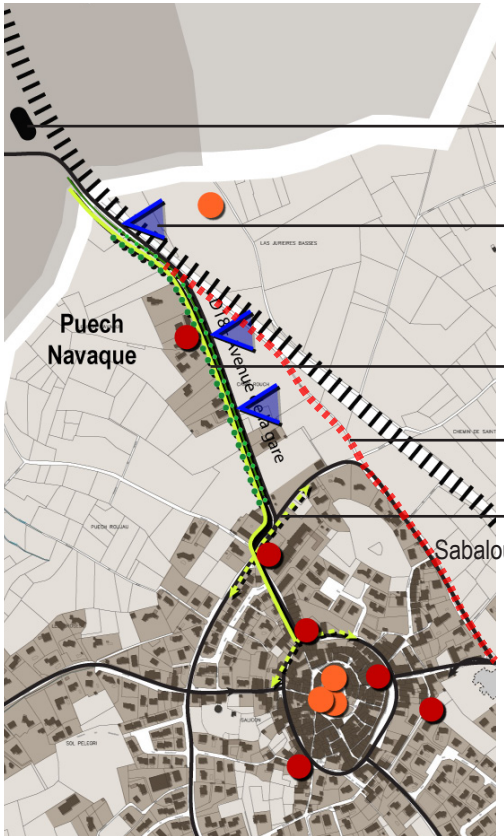
Continuités écologiques

Tableau de programmation

Vocation du secteur	Habitat (Mixité fonctionnelle admise)
Superficie (zone AU)	0,4 ha
Capacités d'accueil prévisionnelles	14 habitants
Nombre de logements à produire	6
Part minimale de logement locatif social à réaliser	0% (soit 0 logement)
Densité moyenne minimale attendue	15 logements/ha
Principes fondamentaux	• Constructions implantées à l'alignement de la Route d'Espondeilhan • Réalisation d'une aire de stationnement • Liaison piétonne avec la Route du Moulin des Rives.

Carte de synthèse : Principes de verdissement pour renforcer la nature en ville (continuités écologiques en «pas japonais»)

Entrée de ville



Gare TER de Magalas

Vue lointaine dégagée sur le paysage

Alignement d'arbres faisant écran sur les lotissements

Recalibrage de la voie pour desservir la partie Est du village

Liaison douce transversale vers d'autres sentiers

- Patrimoine historique
- Domaine viticole
- Recalibrage de la voie

Première perception su village sur les lotissements à masquer

Exemple d'aménagement avec un alignement d'arbre unilatéral (Pignan)

Le parti d'aménagement

Lien avec la Garde de Magalas

Cette entrée de ville est un enjeu important pour assurer des liaisons intercommunales et notamment vers la gare TER de Magalas, qui appelle à devenir une plate-forme d'échange multimodal. Le projet prévoit donc d'aménager des liaisons douces pour faciliter les échanges non motorisés vers la gare, située en limite de commune, à mettre en relation avec le coeur de village de Puissalicon et en particulier avec les nouveaux quartiers à vocation résidentielle de Puech Navaque et de Sabalou.

Dans cette logique, le projet prévoit une requalification de la RD18 (Avenue de la Gare), pour intégrer et sécuriser les déplacements doux. Il prévoit aussi de requalibrer le chemin de Sabalou pour faciliter les échanges sur cet axe qui dessert l'Est du village (et le quartier de Sabalou) et la gare de Magalas. (A cette fin, le PLU définit aussi un emplacement réservé pour élargissement du chemin de Sabalou : ER n°3)

L'objectif est également de faciliter l'accès aux équipements du nord du village : les équipements sportifs d'une part, mais aussi la futur salle polyvalente (faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU - ER n°8). Ce pôle d'équipements publics sportifs et de loisirs à vocation à répondre aux besoins de Puissalicon et de Magalas, à l'échelle intercommunale.

Mise en valeur de l'entrée de ville

Avant mise en oeuvre du PLU, la première vision perçue du village en arrivant de Magalas par la RD 18 est marquée par la présence des lotissements bâtis en périphérique du bourg, qui ne créent pas un premier plan très qualitatif (paysage banalisé).

Afin de requalifier cette entrée de ville, en termes d'image, le projet prévoit de créer un alignement d'arbres unilatéral qui permettrait de faire un écran végétal sur les premiers lotissements qui constituent une limite «brutale» entre espace agricole et espace urbanisé.

La vue sur le village perché est préservée car elle se trouve dans l'axe de la voie.

L'alignement doit aussi contribuer à annoncer le changement progressif de statut (plus urbain) de la voie. Une piste cyclable sera aménagée et séparée de la voirie par un espace vert ; lui aussi planté.

Programmation : Synthèse

Tableau de programmation

Secteur	Surface	Nombre de logements	dont LLS	Typologie	Densité	Nombre d'habitants
Sabalou	2,8 ha	33	5	individuel + groupé	12 lgts/ha	76
Puech Navaque	0,6 ha	10	2	groupé	15 lgts/ha	23
Cave coopérative	2,0 ha	41	7	Collectif + groupé	20 lgts/ha	95
Route d'Espondeilhan	0,4 ha	6	0	individuel	15 lgts/ha	14
Total	**5,8 ha**	**90**	**14**		**15 lgts/ha**	**208**

Échéancier prévisionnel

Échéancier

Secteur	Ouverture à l'urbanisation prévisionnelle*
Sabalou	Moyen terme (prioritaire)
Puech Navaque	Moyen terme
Cave coopérative	Moyen terme (prioritaire)
Route d'Espondeilhan	Moyen terme
*	Ouverture conditionnée à la mobilisation d'une nouvelle ressource d'alimentation en eau potable

Toutes les zones à urbaniser du PLU sont bloquées dans l'attente de la mobilisation d'une ressource en eau potable répondant aux exigences de quantité et de qualité. Après quoi l'ensemble des zones à urbaniser appellent à être ouvertes simultanément. Dans l'hypothèse selon laquelle la mobilisation de la nouvelle ressource en eau potable ne pourrait pas satisfaire immédiatement l'ensemble des besoins inhérents à l'ouverture de l'ensemble des zones à urbaniser, les secteurs Sabalou et Cave coopérative seraient prioritaires, proposant la plus grande variété de typologies de logements pour répondre à la demande. Les travaux de mise à niveau de la ressource en eau potable devraient être achevés à moyen terme.