

**REVISION SIMPLIFIEE  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Pièce n°9

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

CHARGES D'ETUDES

**STEPHANE BOSC ARCHITECTE**

3 place Chabaneau / 34000 MONTPELLIER

T : 04.67.06.92.74 / F : 04.88.04.94.64

contact@brarchi.com | <http://www.brarchi.com>

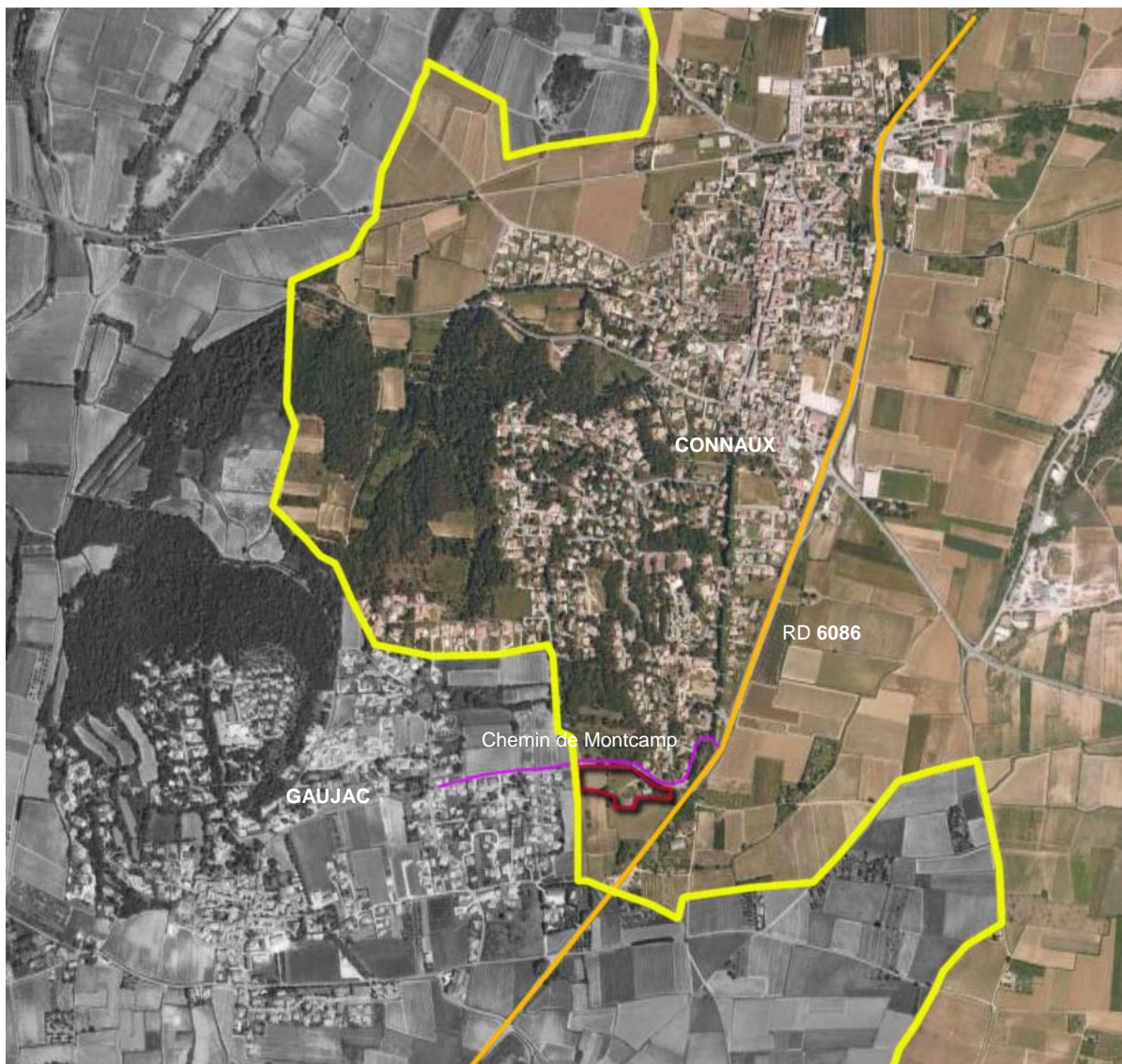
## >RAPPEL 'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

*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.*
- 2. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
- 3. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
- 4. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
- 5. 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.*
- 6. 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.*
- 7. 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.*
- 8. Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.*
- 9. 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. LE PROJET AU SEIN DE LA COMMUNE



➤ SITUATION DU PROJET AU SEIN DE LA COMMUNE [source Google Earth]

Le périmètre de l'opération se situe au Sud du centre ville de Connaux, à la limite de la commune de Gaujac. L'accès au site se fait par le chemin de Montcamp (situé au Nord), relié à la RD 6086 qui passe à proximité.

**L'INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE**

Le site possède une légère pente, adossé à la colline, ce qui permet d'avoir des vues dégagées sur le paysage lointain (colline des Communaux constitué de massifs de garrigue).



➤ REPERAGE [source : Google Earth]



Photo 1



Photo 2



Photo 3

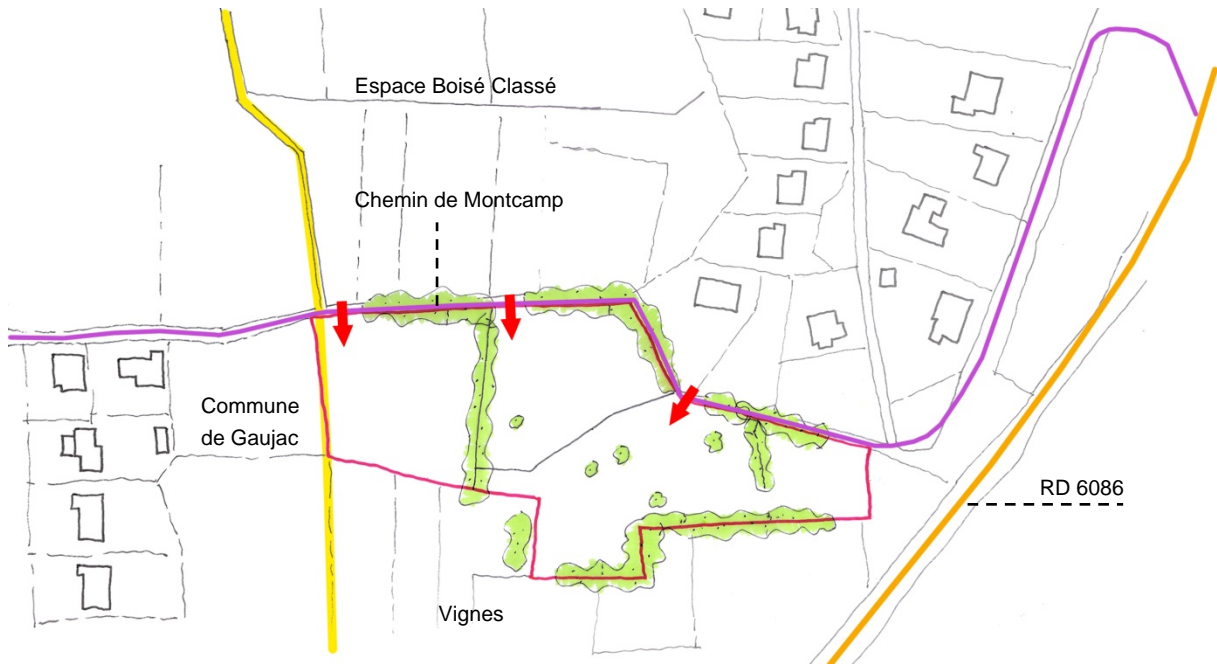


Photo 4

**• PERIMETRE DU SITE**

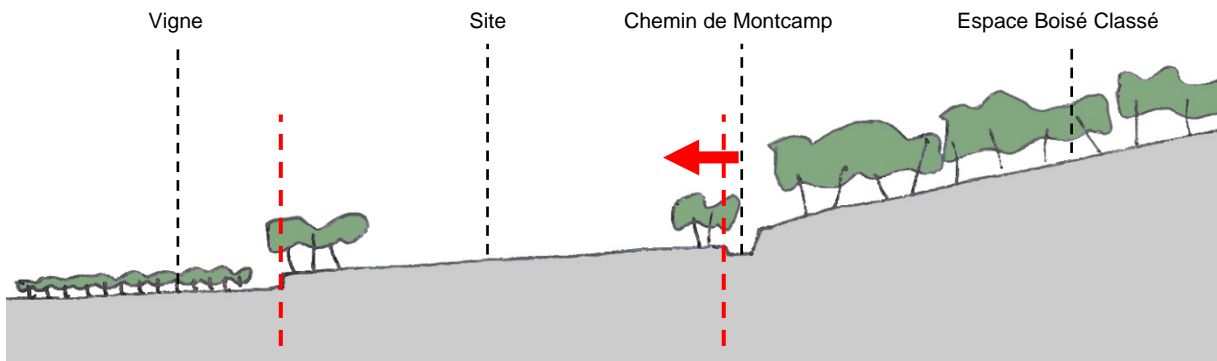
La superficie du périmètre du site est d'environ 1,13 hectare.

• ACCES & DESSERTE DE L'OPERATION



➤ ACCES et DESSERTE DU SITE

Le site dispose à proximité (chemin qui le borde) les réseaux d'eau potable et d'assainissement. L'accès au site se fera depuis le Chemin de Montcamp, à l'Ouest de la RD 6086 auquel il est relié. Ce chemin desservira le site par le haut, car il se trouve en limite Nord du secteur. Cela permettra d'avoir des accès aux parcelles très peu visibles depuis le paysage extérieur et notamment depuis la RD 6086. Ces accès se feront sans modifier la végétation existante, à des endroits où existent déjà des accès au site. Cela permettra également de dégager les vues vers le sud et la colline.



➤ COUPE SUR LE SITE

• PRINCIPES D'ORGANISATION DU SITE



**SECTEUR 1-** d'une surface d'environ 0,33 hectare, elle s'étend du Nord au Sud du secteur. C'est la partie du site la plus visible depuis le paysage lointain et notamment la RD 6086 car peu de végétation borde ses limites, que ce soit au Sud (vignes) ou à l'Ouest (commune de Gaujac, dont l'urbanisation n'a pas atteint la limite communale).

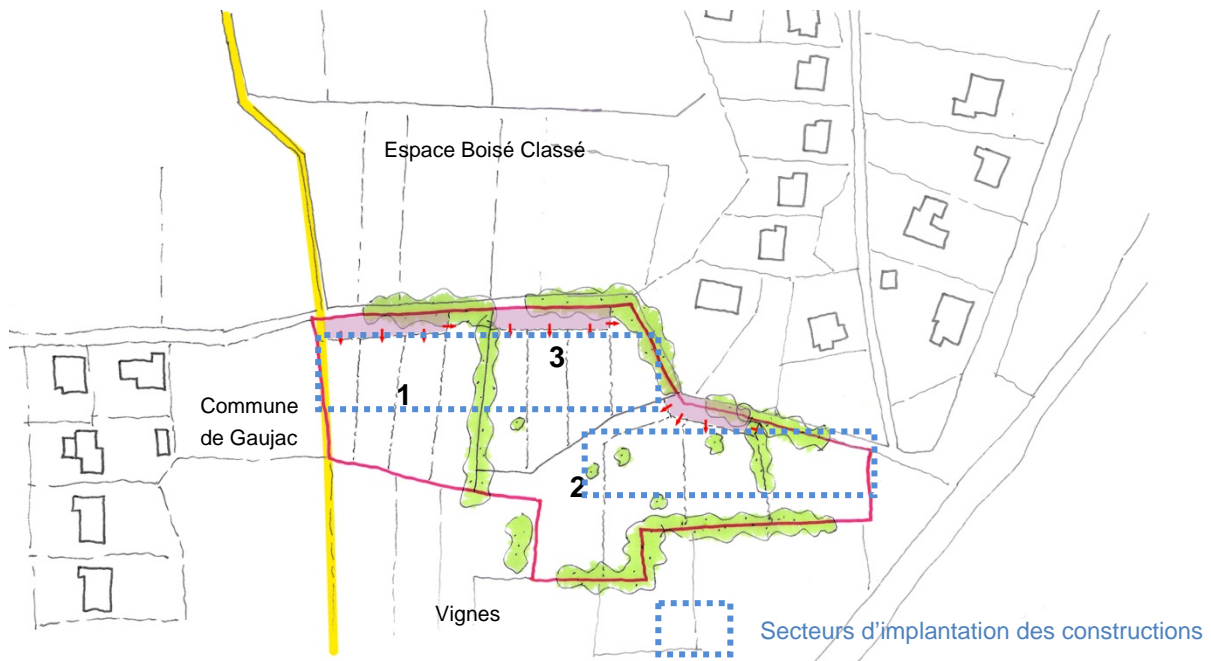
**SECTEUR 2-** d'une surface d'environ 0,50 hectare, elle est située en limite Sud du terrain, contre le talus qui longe les vignes. Une végétation dense mais peu haute constitue cette limite Sud. La zone est donc en partie visible depuis la RD 6086 mais relativement mise en retrait par la végétation.

**SECTEUR 3-** d'une surface d'environ 0,30 hectare, elle est située en retrait par rapport aux 2 autres zones et à la limite Sud du terrain. Du fait de ce recul et de la végétation présente à l'Ouest (limite avec la zone 1) et au Sud (limite avec la zone 2), cette partie du site se trouve être la moins visible du secteur.

**RAPPEL ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**

Ce découpage correspond à un principe d'organisation du site qui découle des modes d'accès décrits précédemment, ainsi que des préconisations d'intégration paysagères développées ci-après. Le schéma d'aménagement de la future opération devra en respecter, non le découpage d'une façon stricte, mais les grands principes qui sont ici exprimés.

• PRINCIPES D'AMENAGEMENT :



**RAPPEL ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**

Ce découpage correspond à un principe d'organisation du site qui découle des modes d'accès décrits précédemment, ainsi que des préconisations d'intégration paysagères développées ci-après. Le schéma d'aménagement de la future opération devra en respecter, non le découpage d'une façon stricte, mais les grands principes qui sont ici exprimés.

**SECTEUR 1 - SURFACE : 0,33 hectare**

- trois parcelles d'environ 650 m<sup>2</sup>
- une de 1 000m<sup>2</sup>,

Ces parcelles s'étendent sur toute la longueur Nord/Sud. Les constructions devront être implantées au nord de la parcelle de façon à être peu visibles depuis la RD 6086 et le paysage lointain.

**SECTEUR 2 - SURFACE 0,5 hectare**

- trois parcelles d'environ 1 300 m<sup>2</sup>
- deux parcelles d'environ 1 000m<sup>2</sup>,

Ces parcelles sont accessibles depuis le chemin de Montcamp. La taille des parcelles permet d'avoir des implantations de maisons en haut de chaque parcelle, de manière à être le plus en retrait et intégrées derrière la végétation existante.

**SECTEUR 3 - SURFACE 0,3 hectare**

- trois parcelles d'environ 600 m<sup>2</sup>
- une parcelle d'environ 800 m<sup>2</sup>.

Le recul de cette zone nous permet d'avoir plus de densité par rapport aux autres parcelles, car cette partie du site, relativement en retrait, est peu visible depuis le paysage extérieur.

L'hypothèse d'implantation prévoit de construire environ 12 logements, sur une parcelle d'environ 1,13 hectare, soit une densité d'environ 12 logements à l'hectare.

La hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée + combles, avec un maximum de 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel.