



## COMMUNE DE VALROS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PIECE N°3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**VERSION ARRET DU PLU – 23 MAI 2017**

Éveilleur d'intelligences environnementales®

Aix-en-Provence - Arras - Bordeaux - Brive - Nantes - Nancy - Nouméa - Paris - Rouen - Toulouse - Hô-Chi-Minh-Ville – Rabat  
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966  
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.  
Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation - © copyright Paris 2017 G2C ingénierie



## Sommaire

<b>1. AVANT PROPOS</b> .....	<b>3</b>
<b>2. LES PARTIS D'AMENAGEMENT RETENUS</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant un développement urbain assurant le maintien de l'identité de Valros.</b> .....	<b>6</b>
2.1.1. Les secteurs définis.....	6
2.1.2. Les orientations générales communes aux différents secteurs d'OAP .....	8
2.1.3. Un phasage défini pour accompagner le développement urbain à l'horizon du PLU .....	8
<b>3. L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS</b> .....	<b>11</b>
<b>3.1. Secteur « Les Faïsses »</b> .....	<b>12</b>
3.1.1. Localisation du site .....	12
3.1.2. Le projet d'aménagement du site .....	13
<b>3.2. Secteur de l'Avenue de Montblanc</b> .....	<b>14</b>
3.2.1. Localisation du site .....	14
3.2.2. Le projet d'aménagement du site .....	15
<b>3.3. Secteur « Les Colombiers »</b> .....	<b>17</b>
3.3.1. Localisation du site .....	17
3.3.2. Le projet d'aménagement du site .....	19
<b>3.4. Secteur « Les Fonts »</b> .....	<b>23</b>
3.4.1. Localisation du site .....	23
3.4.2. Le projet d'aménagement du site .....	25
<b>3.5. Secteur « Puech Aligné »</b> .....	<b>28</b>
3.5.1. Localisation du site .....	28
3.5.2. Le projet d'aménagement du site .....	30



# 1. AVANT PROPOS

---





## **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 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.*

### **Article L151-7**

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *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*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *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.*



## 2. LES PARTIS D'AMENAGEMENT RETENUS

---





## 2.1. Des orientations d'aménagement et de programmation permettant un développement urbain assurant le maintien de l'identité de Valros.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune concernent cinq secteurs. Elles cherchent à garantir à la fois la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de l'environnement communal, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers.

### 2.1.1. Les secteurs définis

Les cinq secteurs soumis à OAP sont situés à proximité immédiate du village :

#### Au sein des zones à urbaniser :

- Sur le secteur des Colombiers, localisé au nord du village ancien, en contre bas du Causse, qui s'organisera en véritable quartier, dans la continuité de l'existant, où la mixité fonctionnelle et sociale sera recherchée – zone AUa et AUb
- Sur le secteur Les Fonts, entre la RN9 et l'avenue de la Montagne, au nord-ouest du village, afin de conforter des tissus urbains déstructurés et retrouver une continuité bâtie entre le village et les espaces pavillonnaires constitués sous le Puech de la Tour – zone AUc
- Sur le sud-ouest de l'avenue de la Montagne, sur le Puech Aligné, afin d'assurer cette fois-ci le lien entre les quartiers pavillonnaires de l'ouest de l'espace urbain et les développements réalisés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de l'Octroi. L'aménagement de ce secteur permettra également de conforter les fronts urbains et d'affirmer la silhouette du village – zone AUd

#### Au sein des zones urbaines :

- Au sud-est de l'espace urbain, le long de l'avenue de Montblanc dans la continuité de la ZAC de l'Octroi en zone Ub, afin de conforter le front urbain sud du village, sur un espace limité formant une dent creuse entre maisons pavillonnaires et construction isolée.
- Au cœur de l'espace urbain, au sein d'une dent creuse importante présente à proximité immédiate des équipements scolaires du village, entre la rue des Ecoles et la rue des Mimosas.



### Localisation des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation



**AUc** Secteurs soumis à OAP

G2C Territoires, Février 2017



Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Ce parti pris s'inscrit dans la continuité des opérations réalisées récemment sur le territoire communal, présentant une véritable logique d'intégration aux quartiers existants ainsi qu'un fonctionnement urbain qualitatif. Ces orientations assureront les modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques et fonctionnels de chaque secteur de projet.

**L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser Les Colombiers, les Fonts et le Puech Aligné, ainsi que l'aménagement des secteurs UB1 Les Faïsses et sur l'avenue de Montblanc, seront soumis à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, qui devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.**

## 2.1.2. Les orientations générales communes aux différents secteurs d'OAP

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Permettre un véritable parcours résidentiel des ménages.** L'objectif est ici d'encourager le développement de formes urbaines variées, respectant l'identité de la commune, avec des densités plus marquées à proximité du centre et une plus grande mixité sociale au sein des nouveaux quartiers
- **Assurer l'intégration des nouveaux quartiers au reste du village.** L'aménagement des différents secteurs suppose la reconfiguration du réseau de voirie existant ainsi que la création de voies nouvelles, afin d'assurer la liaison entre les nouvelles opérations et les autres quartiers du village. Un enjeu fort concerne le développement des cheminements doux qui assurera un maillage de l'espace urbain, dont les principes ont été affichés pour chacun des secteurs.
- **Préserver les qualités paysagères et environnementales des différents secteurs.** L'intégration paysagère de ces secteurs est également pris en compte dans les orientations développées, à la fois au cœur des quartiers mais également au regard des espaces environnants (gestion de l'hydraulique, intégration paysagère, espaces publics...)

L'objectif commun à ces différents partis d'aménagement est de « réussir la greffe », des secteurs voués à être urbanisés, au reste du village. Ils visent à intégrer les secteurs aux entités urbaines et naturelles existantes, tout en différenciant les choix d'aménagement en fonction des différents contextes, afin de réussir un développement en cohérence avec l'existant. Les choix retenus, en vue d'aménager ces secteurs, visent à répondre à ces deux enjeux.

*La production urbaine projetée et les densités affichées dans les OAP intègrent les espaces publics, réseaux et voiries.*

## 2.1.3. Un phasage défini pour accompagner le développement urbain à l'horizon du PLU

Afin d'assurer une cohérence dans les aménagements qui seront réalisés sur les différents secteurs de projet, un découpage a été réalisé afin d'assurer que ces espaces s'urbanisent chacun sous la forme **d'une opération d'aménagement d'ensemble**

### **Exemple : Zone AUa = une opération d'aménagement d'ensemble**

De plus, dans l'objectif que la commune se développe de manière cohérente, en anticipant les besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants, la commune de Valros a souhaité mettre en place un phasage afin de prioriser les secteurs à développer. Ce phasage se traduit par un échéancier prévisionnel définissant les conditions d'ouverture à l'urbanisation selon l'avancement de l'urbanisation des différentes zones.



### Phasage des secteurs de développement de la commune à l'horizon du PLU



G2C Territoires, novembre 2016



### Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP

Secteur	UB1 – Avenue de Montblanc / Les Faïsses	AUa- Les Colombiers	AUb – Les Colombiers	AUc – Les Fonts	AUd – Le Puech Aligné
<b>Condition d'ouverture à l'urbanisation</b>	Secteurs au sein de l'espace urbain, ouverts dès l'approbation du PLU	Secteur d'urbanisation à court terme, ouvert dès l'approbation du PLU	Secteur d'urbanisation à court terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa	Secteur d'urbanisation à moyen terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de l'ensemble de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa	Secteur d'urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de l'ensemble de la programmation urbaine projetée sur les zones AUa et AUb sur « Les Colombiers », ainsi 50% de celle prévue sur la zone AUc du secteur « Les Fonts ».
<b>Programmation urbaine projetée</b>	<i>Environ 18 logements</i>	<i>Environ 30 logements</i>	<i>Environ 12 logements</i>	<i>Environ 50 logements</i>	<i>Environ 35 logements</i>
<b>Echéancier prévisionnel</b> <i>A titre indicatif</i>	2017 - 2021	2017 - 2021	2020 - 2023	2022 - 2026	2025 - 2028

*Programmation urbaine projetée : réalisation du nombre de logements prévu sur chacun des secteurs.*

#### Répartition de la programmation urbaine selon les différents secteurs à développer :

Secteurs	Part de la programmation urbaine totale prévue
Secteurs UB1	11 % - 18 logements
Les Colombiers	26 % - 42 logements
Les Fonts	31 % - 50 logements
Le Puech Aligné	22 % - 35 logements
Résiduel constructible dans le tissu urbain existant	4 % - 7 logements
Potentiel de densification estimé	5% - 8 logements
<b>Total</b>	100 % - environ 160 logements



### 3. L'AMENAGEMENT DES DIFFERENTS SECTEURS

---



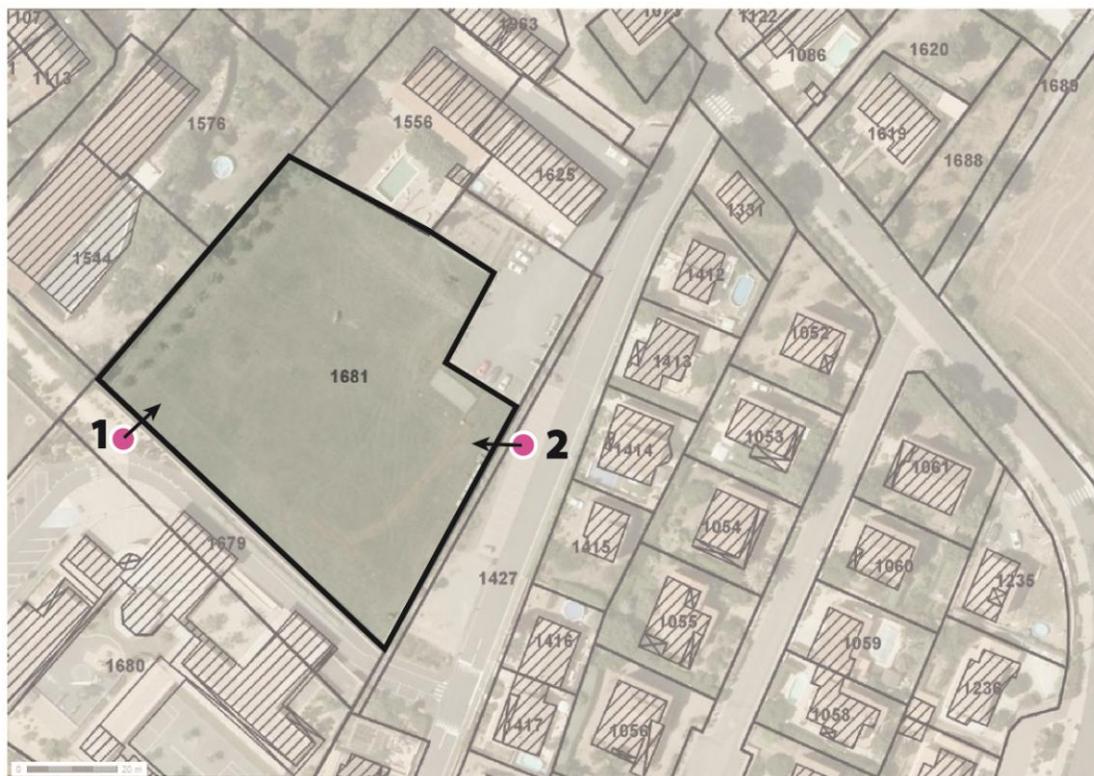


## 3.1. Secteur « Les Faïsses »

### 3.1.1. Localisation du site

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros

Secteur Les Faïsses - Zone à urbaniser



Légende :



Point de prise de vue

G2C Territoires, Novembre 2016





Le secteur « Les Faisses » est localisé au sein de l'espace urbain formant une dent-creuse à proximité des équipements scolaires de la commune. Ce secteur est stratégique par sa position géographique au sein du village. Il se trouve à l'interface entre les tissus urbains anciens et les nouveaux quartiers développés dans le cadre de la ZAC de l'Octroi.

**Photos du site :**

- 1 : vue depuis la rue des Ecoles
- 3 : vue depuis la rue des Mimosas

### 3.1.2. Le projet d'aménagement du site

**Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros**

Secteur centre / groupe scolaire - Zone urbaine



**Légende :**

- Voirie et abords paysagers
- Cheminement doux
- Espace végétalisé
- Habitat pavillonnaire
- Habitat mitoyen

G2C Territoires, Octobre 2016

#### 3.1.2.1. Un secteur de densification de l'espace urbain

L'urbanisation de cette dent creuse résiduelle assurera la production de nouveaux logements au cœur du village. L'orientation d'aménagement et de programmation déclinée sur le site cherchera à intégrer les nouveaux logements au sein du contexte urbain.

#### 3.1.2.2. Les principes urbains retenus

Deux principes de densité sont affichés sur le schéma d'aménagement. L'habitat pavillonnaire sera localisé sur la partie ouest de la parcelle tandis que l'habitat mitoyen avec des densités un peu plus marqué prendra place sur la partie sud-est de la parcelle.

L'interface entre tissu-ancien et zone UB1 sera gérée par des jardins, libres de constructions et plantés en fond de parcelle.

Une voie de desserte de l'opération sera aménagée à partir de la rue des Mimosas. Il s'agira d'une impasse qui ne rejoindra pas la rue des Ecoles pour des raisons de sécurité vis à vis des abords de l'établissement scolaire. Ce parti pris limitera ainsi les flux routiers sur ce secteur. Cependant, une continuité piétonne devra être aménagée afin d'éviter tout enclavement du quartier.

#### 3.1.2.3. La programmation urbaine sur le site

Avec une densité moyenne de 25 logements / hectare, le site accueillera environ 10 à 12 logements.

Secteur	Surface	Programmation urbaine
Ub1 « Les Faisses »	0,56 ha	Environ 10 à 12 logements

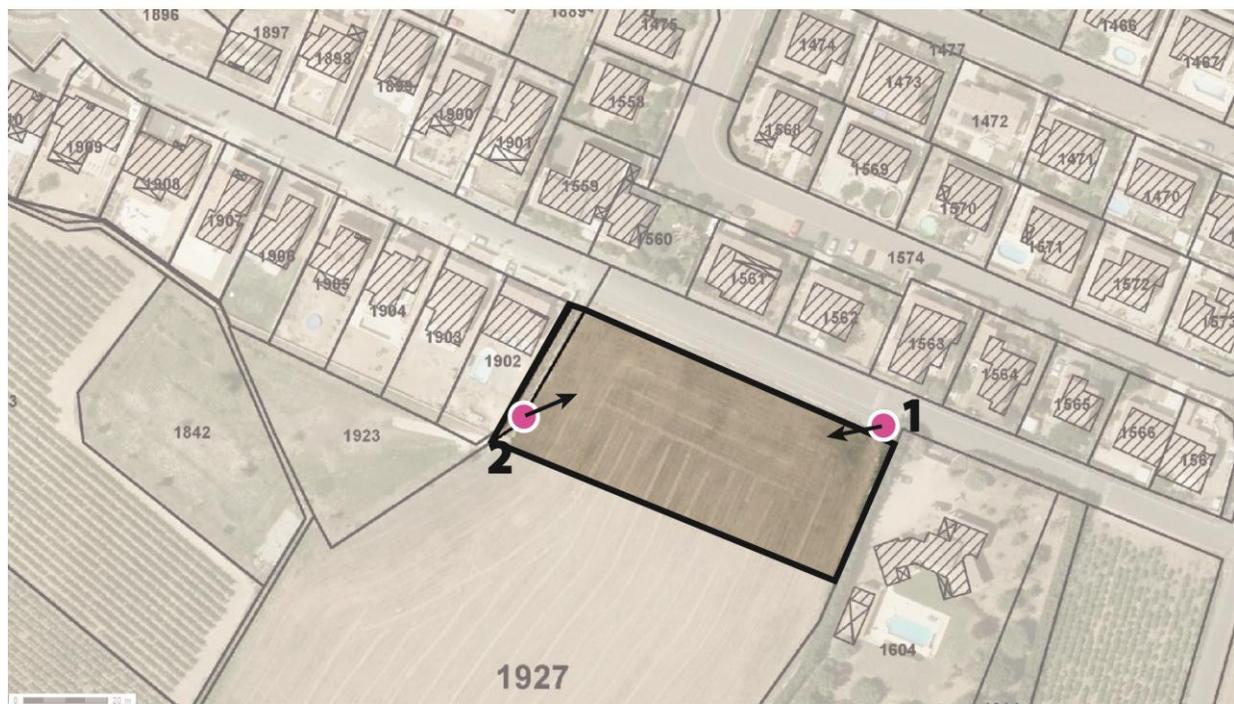


## 3.2. Secteur de l'Avenue de Montblanc

### 3.2.1. Localisation du site

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros

Secteur avenue de Montblanc - Zone à urbaniser



Légende :



Point de prise de vue

G2C Territoires, Novembre 2016





La dent-creuse présente au sud de l'espace urbain se localise le long de l'Avenue de Montblanc au sein d'un quartier pavillonnaire aménagé dans le cadre de la ZAC de l'Octroi au début des années 2010. Aujourd'hui, une dent-creuse s'observe entre les développements pavillonnaires qui se sont constitués le long de l'Avenue de Montblanc et une maison plus ancienne en frange de l'espace agricole. La parcelle est entièrement desservie par les réseaux.

**Photos du site :**

1 : vue depuis l'Avenue de Montblanc donnant sur le sud du territoire communal, où sont visibles les habitations implantées en bord de voirie.

2 : vue prise depuis un petit cheminement donnant accès à un bassin de rétention présent à l'arrière des constructions, localisées aux abords de l'avenue de Montblanc, avec la présence en arrière plan des maisons pavillonnaires du quartier implantées de l'autre côté de la voirie.

### 3.2.2. Le projet d'aménagement du site

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros

Secteur sud de la ZAC de l'Octroi - Zone urbaine



**Légende :**

- ↙ Accès
- Orange rectangle: Bande d'implantation du bâti, de type pavillonnaire
- Green rectangle: Jardins en fond de parcelles assurant la qualité du front urbain

G2C Territoires, Mai 2016



### 3.2.2.1. Comblent les espaces résiduels pour conforter les espaces urbains existants et la silhouette du village

L'aménagement de ce secteur permettra de conforter le front bâti présent au sud de l'espace urbain. Cette dent-creuse accueillera de nouvelles habitations de type pavillonnaire dans le prolongement de l'existant.

### 3.2.2.2. Les principes urbains retenus

Les lots qui seront issus du découpage de la parcelle devront être desservis directement depuis l'avenue de Montblanc, sur le même principe que celui mis en place sur le reste du quartier.

Le bâti devra être implanté de façon à dégager les fonds de parcelles sur les arrières, en harmonie avec les implantations des maisons déjà édifiées le long de la partie sud de l'Avenue de Montblanc. Cette organisation urbaine assurera la cohérence du front bâti établi entre l'espace agricole et les quartiers résidentiels.

#### Traitement de la limite entre espace urbain et agricole – Mur de clôture communal :

Afin de préserver la silhouette de la partie sud de l'espace urbain, un mur de clôture devra être édifié sur la limite de fond de parcelle, en harmonie avec ceux déjà présents sur les parcelles situées à l'est de la RN9, en limite de l'espace agricole : mur maçonné d'une hauteur stricte d'1,80m de haut et de 30cm d'épaisseur recouvert d'un enduit taloché sur ses deux faces, couronné par des éléments demi-cylindriques de 30cm de diamètre sur lesquels sera appliqué un badigeon stabilisé de même teinte que l'enduit. L'enduit de finition sera d'une teinte Terre de Siègne dans un ton moyen.

### 3.2.2.3. La programmation urbaine sur le site

Avec une densité moyenne de 14 logements / hectare, le site accueillera environ 5 à 6 logements.

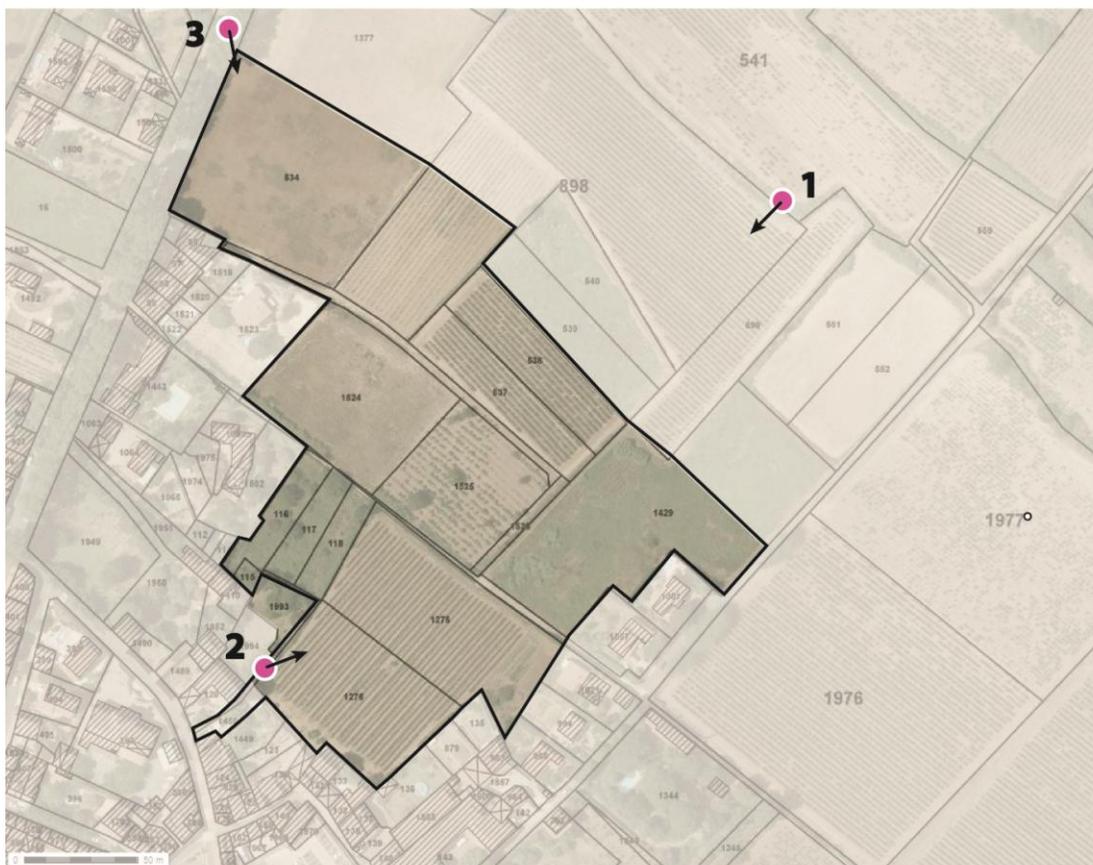
Secteur	Surface	Programmation urbaine
Ub1 « Avenue de Montblanc »	0,56 ha	Environ 5 à 6 logements



### 3.3. Secteur « Les Colombiers »

#### 3.3.1. Localisation du site

**Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros**  
Secteur Les Colombiers - Zone à urbaniser



Légende :



Point de prise de vue

G2C Territoires, Novembre 2016





La zone « Les Colombiers » est un des secteurs stratégiques pour le développement futur de Valros. A l'interface entre village ancien et espaces agricoles à forte valeur paysagère. Le secteur se positionne en entrée de village nord, à l'est de l'Avenue de Pezenas. Plus au nord du secteur, le relief s'élève avec la présence du Causse qui surplombe le village. Le cœur du secteur est traversé par un chemin creux « le Rec de Ligno » qui permet d'évacuer l'eau de pluie lorsque de fortes précipitations s'abattent sur la commune.

Le secteur des Colombiers est principalement marqué par la présence d'espaces agricoles enclavés entre les différents axes de circulations structurants le village et le bâti du cœur urbain.

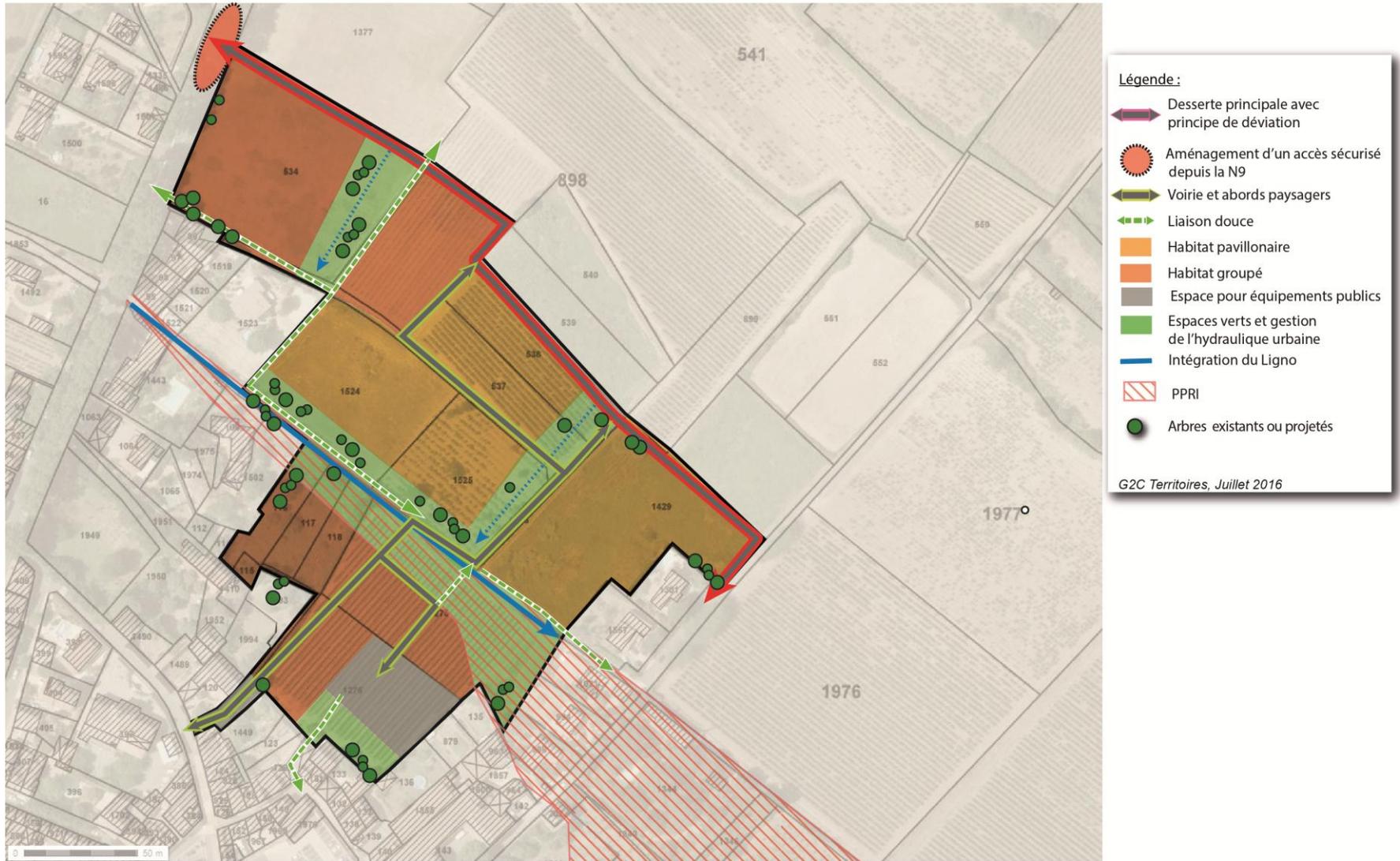
**Photos du site :**

- 1 : vue depuis le Causse sur le secteur des Colombiers et le village. L'avenue de Pezenas (RN9) se devine par les alignements de platanes qui marquent le paysage
- 2 : accès au site depuis la rue de la Mairie
- 3 : vue depuis l'Avenue de Pezenas.



### 3.3.2. Le projet d'aménagement du site

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros Secteur Les Colombiers - Zone à urbaniser





### 3.3.2.1. Un quartier à l'interface entre l'entrée de village et le centre ancien

L'opération a été pensée afin d'offrir à proximité du centre historique, de nouveaux logements au sein d'un quartier mixte, mêlant espaces résidentiels avec habitat individuel et groupé, de gestion de l'hydraulique urbaine et la rétention de l'eau, de nature et d'équipements publics (stationnement et espaces publics). Quelques commerces et activités de services pourront être implantés dans le quartier, le règlement de la zone AU le permettant, si les activités sont compatibles avec l'habitat.

### 3.3.2.2. Le phasage retenu :

Ce quartier a vocation à être aménagé à court terme au regard de la temporalité de la mise en œuvre du PLU. Tout de même, un phasage a été défini afin de garantir une certaine cohérence dans l'aménagement du secteur et d'assurer une desserte en réseaux optimale du quartier :

- **Première phase** : le secteur AUa ouvert dès l'approbation du PLU. Les réseaux sont présents à proximité immédiate de la zone.
- **Deuxième phase** : le secteur AUb dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'au moins 50% de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa. Les réseaux sont présents à proximité immédiate de la zone, mais l'aménagement de la voirie principale depuis l'avenue de Pezenas en phase AUa, garantira une desserte optimale du secteur.



### 3.3.2.3. La programmation urbaine sur le secteur

Le quartier des Colombiers devrait accueillir à terme 26 % de la programmation urbaine totale définie dans le cadre du PLU

Secteur	Surface brute	Surface dédiée aux espaces publics à titre indicatif	Programmation urbaine
AUa	2,9 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 4000 m<sup>2</sup> dédiés à la gestion de l'hydraulique urbaine et à la réalisation d'espaces verts</li> <li>- Environ 15% de la surface de la zone AUa dédiée aux voiries et réseaux divers</li> </ul>	<p>Environ 30 logements</p> <p>Densité moyenne de 14 logts / Ha</p>



<b>AUb</b>	<b>1,15 ha</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Environ 5900m<sup>2</sup> dédiés à la prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation, à la gestion de l'hydraulique et à la réalisation d'espaces de stationnement</li><li>- Environ 15 % de la surface restante dédiée aux voiries et réseaux divers</li></ul>	<b>Environ 12 logements</b> <b>Densité moyenne de 25 logts / Ha</b>
<b>Secteur « Les Colombiers »</b>	<b>4 ha</b>		<b>Environ 42 logements</b>

En s'appuyant sur l'étude urbaine réalisée en 2012, de vastes espaces publics qui prendront la forme d'espaces verts végétalisés ont été définis. Ils permettront d'assurer une bonne gestion environnementale du quartier face aux contraintes liées à l'écoulement de l'eau, à l'exposition au risque d'inondation et au maintien de perspectives paysagères entre le village ancien et le Causse. Environ 1/3 de la surface du secteur ne sera pas urbanisée au profit de ces espaces.

Les typologies de logements s'inscriront dans la continuité de celles observées sur les quartiers environnants : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons en bande... Les gabarits ne dépasseront pas deux niveaux (R+1).

Chacun des secteurs AUa et AUb devra respectivement faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### 3.3.2.4. Les principes urbains :

#### Le réseau viaire :

Le secteur des Colombiers sera desservi par l'aménagement d'une voie principale qui permettra d'accéder au quartier depuis l'Avenue de Pézenas. Son aménagement et l'accès à ce nouveau quartier s'accompagnera d'un aménagement qualitatif de l'entrée du village en cohérence avec la sécurisation de l'axe traversant, la RN9, en arrivant dans Valros depuis Pezenas. A l'image des aménagements réalisés du côté de la ZAC de l'Octroi, l'entrée du village sera réaffirmée.

A long terme, l'aménagement de la nouvelle desserte permettra de connecter la route de Saint Thibéry au quartier des Colombiers. Cette voie permettra de contourner le centre historique très dense et peu adapté aux mobilités automobiles.

Les voiries secondaires dans le futur quartier, rechercheront les connexions avec le village que ce soit vers la rue de la Mairie ou celle du Puit Vieux.

L'ensemble du quartier sera maillé par des cheminements doux qui permettront de parcourir le secteur aisément afin de rejoindre le centre du village, les équipements publics environnants et les espaces verts qui seront aménagés sur lesquels pourront se développer de nouvelles pratiques récréatives.

A noter qu'un nouvel espace de stationnement est projeté sur le secteur AUb en raison de la saturation de ceux présents en centre ville. Cet espace permettra de desservir le centre ville, la mairie et la salle communale situés à proximité.

#### La gestion environnementale du quartier :

Les espaces verts projetés dans l'OAP joueront plusieurs fonctions au sein du quartier :

- Ils permettront d'assurer une bonne gestion de l'hydraulique urbaine, avec l'aménagement d'espace dédiés à la rétention de l'eau entre les opérations d'habitat, au sein d'un secteur exposé au risque d'inondation



- Ils joueront un rôle d'agrément dans l'environnement urbain, support de cheminement doux et d'activités récréatives, et d'aménagements paysagers de qualité
- Ces espaces assureront la perméabilité du tissu urbain aussi bien pour faciliter l'infiltration de l'eau, mais également pour encourager la présence de la biodiversité au sein de l'environnement urbain.
- Ils faciliteront la conservation des perspectives paysagères visibles depuis le village sur le Causse et ses espaces boisés.

A noter que les éléments de patrimoine présents sur le secteur, identifiés sur le plan de zonage devront être conservés. Leur intégration au quartier devra être recherchée, tout comme leur valorisation au sein de ce nouvel environnement urbain.

### **Les espaces publics :**

Les espaces publics tiennent une place importante dans le projet urbain. Ils devront être aménagés qualitativement, en accordant une place importante à la présence du végétal. Les liens entre les espaces résidentiels, les espaces verts et les espaces publics seront recherchés, à la fois fonctionnels (cheminements, traversés du Ligno...) et visuels (essences végétales utilisées, principes de continuités paysagères...). Les voiries devront également faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.



## 3.4. Secteur « Les Fonts »

### 3.4.1. Localisation du site

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros

Secteur Les Fonts - Zone à urbaniser



Légende :



Point de prise de vue

G2C Territoires, Février 2017





Le quartier Les Fonts est projeté sur la partie nord-ouest du centre historique, à l'ouest de l'avenue de Pezenas en entrée nord du village. Le secteur fait quasiment face à celui des Colombiers présents plus à l'est. Il s'inscrit sur un secteur ayant connu un phénomène de mitage. Le secteur Les Fonts a été défini afin de conforter l'espace urbain, en développant de nouveaux quartiers au contact d'habitations existantes. Certaines parcelles encore récemment en vignes, ont été arrachées sur la partie sud du secteur. Le secteur connaît une certaine déprise agricole.

**Photos du site :**

- 1 : vue sur le front bâti bordant l'avenue de la Montagne
- 2 : vue depuis le centre de la zone AU « Les Fonts » avec en perspective les platanes présents le long de l'avenue de Pezenas
- 3 : point de vue sur la zone AU depuis l'avenue de Pezenas, entrée principale du futur quartier



### 3.4.2. Le projet d'aménagement du site

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros

Secteur Les Fonts - Zone à urbaniser



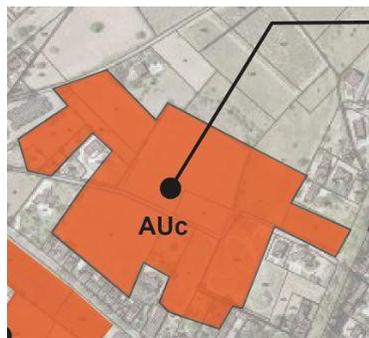


### 3.4.2.1. Un quartier à dominante résidentielle dans la continuité des tissus urbains existants

Le quartier « Les Fonts » a pour ambition de restructurer l'espace urbain de Valros sur sa partie nord-ouest en offrant de nouveaux espaces dédiés au développement de l'habitat, intégrés au fonctionnement du village existant. La particularité du secteur réside dans son positionnement en entrée de village, et par son caractère enclavé par le bâti existant sur ses franges ouest, sud et est. Comme sur le secteur des Colombiers, la mixité des fonctions sera recherchée au sein du quartier.

### 3.4.2.2. Le phasage retenu

Le secteur « Les Fonts » a vocation à être aménagé à moyen terme au cours du PLU. La réalisation du quartier a été conditionnée par la réalisation de l'ensemble de la programmation urbaine projetée sur la zone AUa. Le quartier « Les Fonts » devra être réalisé dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.



Les Fonts

### 3.4.2.3. La programmation urbaine sur le secteur

Le quartier des Fonts devrait accueillir à terme 32 % de la programmation urbaine totale définie dans le cadre du PLU.

Secteur	Surface brute	Surface dédiée aux espaces publics à titre indicatif	Programmation urbaine
AUc	4,6 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Environ 2600m<sup>2</sup> dédiés à la gestion de l'hydraulique urbaine et à la réalisation d'espaces verts</li> <li>- Environ 15% de la surface de la zone AUc dédiée aux voiries et réseaux divers</li> </ul>	<p>Environ 50 logements</p> <p>Densité moyenne de 14 logts / Ha</p>
Secteur « Les Fonts »	4,6 ha		Environ 50 logements



Près d'un quart de la superficie totale du secteur « Les Fonts » est destiné à l'aménagement des espaces verts, des zones de gestion de l'hydraulique urbaine et aux voiries.

Les typologies de logements s'inscriront dans la continuité de celles observées sur les quartiers environnants : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons en bande... Les gabarits ne dépasseront pas deux niveaux (R+1).

Le secteur AUc devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **3.4.2.4. Les principes urbains :**

#### **Le réseau viaire :**

Le secteur des Fonts, comme celui des Colombiers, fera l'objet d'une desserte principale qui sera connectée à l'avenue de Pézenas. L'entrée du quartier s'inscrira dans la requalification prévue de la RN9.

Le chemin de la Coopérative sera requalifié et réaménagé afin d'être en capacité de répondre aux besoins de desserte générés par l'aménagement du quartier. Il assurera une liaison entre le quartier et l'avenue de la Montagne.

De cet axe structurant seront aménagées des voies secondaires pour desservir les différents secteurs du quartier, jusqu'au chemin des Fonts.

Les impasses devront être évitées. Des voiries en attentes devront être mises en place au nord du quartier afin d'anticiper les développements urbains futurs à long terme.

Un maillage de cheminements doux devra être mis en place afin de faciliter les déplacements piétons entre les différentes parties du quartier et les autres secteurs de la commune.

Les liaisons existantes devront être valorisées dans le cadre de l'aménagement du quartier, notamment entre Les Fonts et l'avenue de la Montagne. Il conviendra d'assurer la sécurité des carrefours sur l'avenue de la Montagne qui connaîtront une hausse du trafic.

#### **La gestion environnementale du quartier :**

Un espace public en cœur de quartier devra être aménagé qualitativement afin de mêler gestion de l'hydraulique urbaine et espace vert en cœur de quartier support d'activités récréatives. L'entrée du quartier devra être traitée qualitativement, et les abords du Ligno valorisés et plantés, tout en s'assurant du bon écoulement de l'eau sur ce secteur.

#### **Les espaces publics :**

Les espaces publics tiennent une place importante dans le projet urbain. Ils devront être aménagés qualitativement, en accordant une place importante à la présence du végétal. Les liens entre les espaces résidentiels et les espaces verts seront recherchés. Les voiries devront également faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

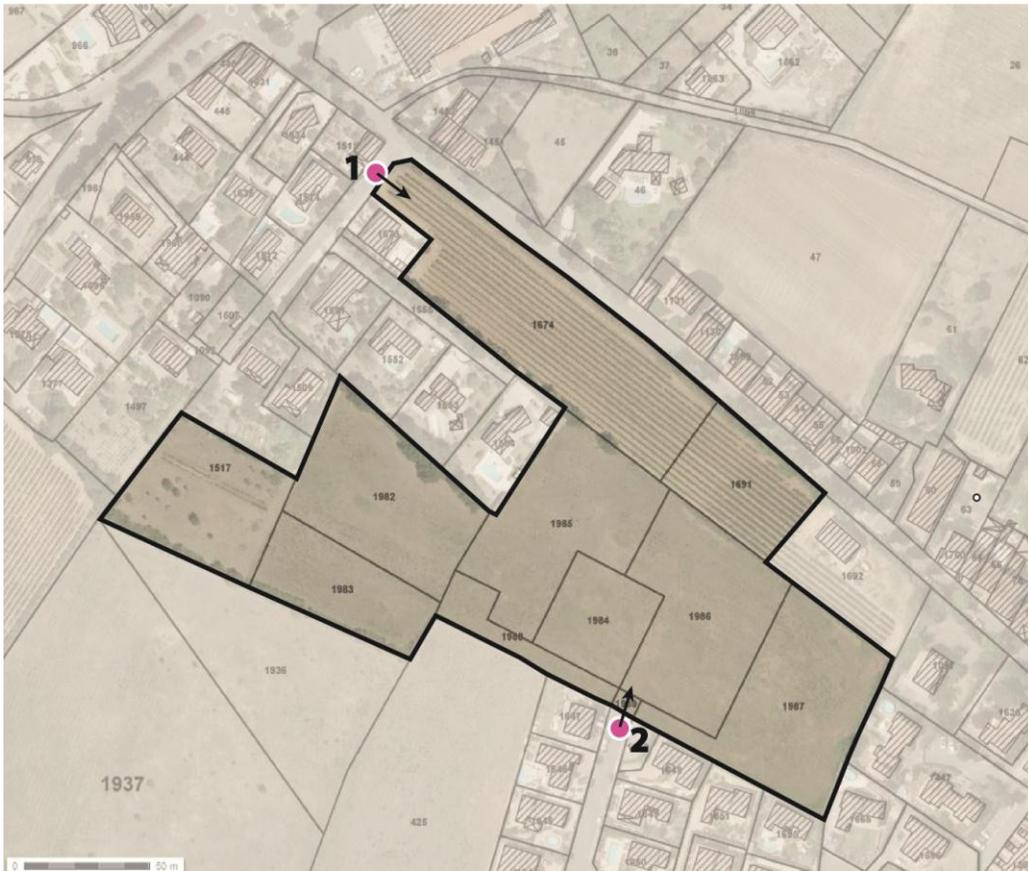


## 3.5. Secteur « Puech Aligné »

### 3.5.1. Localisation du site

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros

Secteur Le Puech Aligné - Zone à urbaniser



Légende :



Point de prise de vue

G2C Territoires, Novembre 2016





Dans la perspective des choix opérés pour les différents quartiers projetés dans le cadre du développement urbain de Valros, le secteur du Puech Aligné s'inscrit en totale continuité des quartiers existants. La zone AU du Puech Aligné prend place entre l'avenue de la Montagne, le lotissement Bellevue, les habitations présentes de part et d'autre de l'impasse du Bassin et les espaces agricoles présents au sud de l'espace urbain.

L'ensemble forme un espace relativement enclavé, où certains lotissements périphériques laissent apparaître des voiries en attente de développements futurs (exemple : Lot. Bellevue) sur lesquelles s'appuyer pour organiser l'aménagement du quartier.

**Photos du site :**

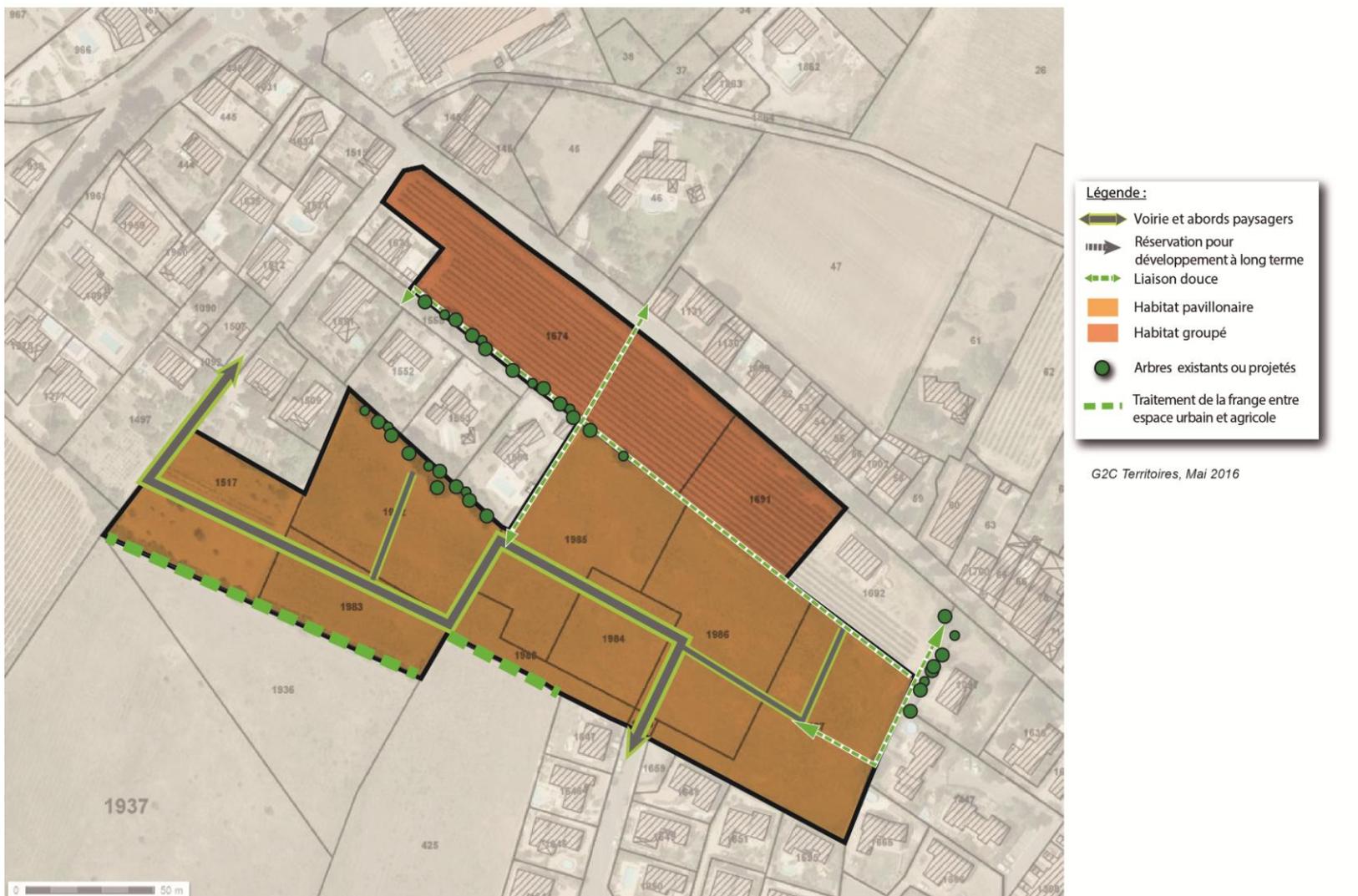
1 : vue depuis l'impasse du Bassin, sur des parcelles toujours en vignes actuellement, bordant l'avenue de la Montagne

2 : vue depuis la rue Georges Sand du lotissement Bellevue, au sud du secteur du Puech Aligné. Le front bâti présent le long de l'avenue de la Montagne du côté du secteur « Les Fonts » se devine, matérialisé par la présence d'alignement de platanes en arrière plan.



### 3.5.2. Le projet d'aménagement du site

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation - PLU de Valros Secteur Le Puech Aligné- Zone à urbaniser





### 3.5.2.1. Un quartier assurant la restructuration de l'espace urbain à l'ouest du centre

L'aménagement du Puech Aligné permettra de poursuivre les efforts assurant la restructuration de l'espace urbain valrossien. Comme pour les autres secteurs, l'urbanisation de cet espace a été pensée afin de s'inscrire dans la continuité des quartiers existants. Le développement sur cette partie de la commune permettra également d'affirmer le front urbain entre espace agricole et les développements discontinus qui se sont constitués par le passé en contre bas du Puech de la Tour.

Ce quartier aura une vocation résidentielle affirmée. Les liens avec les autres quartiers et les cheminements doux permettant d'accéder facilement à l'avenue de la Montagne puis au centre ville devront être recherchés.

### 3.5.2.2. Le phasage retenu

Le Puech Aligné fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Cependant, le Puech Aligné a vocation à être urbanisé à plus long terme dans le cadre du PLU. En effet, l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP prévoit l'aménagement de ce secteur à la fin de l'échéance du PLU.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation du Puech Aligné est conditionnée par la réalisation de l'ensemble de la programmation urbaine projetée sur les zones AUa et AUb sur « Les Colombiers », ainsi 50% de celle prévue sur la zone AUC du secteur « Les Fonts ».



Puech Aligné

### 3.5.2.3. La programmation urbaine sur le secteur

Le quartier du Puech Aligné devrait accueillir à terme environ 28 % de la programmation urbaine totale définies dans le cadre du PLU.

Secteur	Surface brute	Surface dédiée aux espaces publics à titre indicatif	Programmation urbaine
AUd – Le Puech Aligné	3,1 ha	- Environ 20 % de la surface de la zone AUd dédiée aux voiries, réseaux divers et espaces publics	Environ 35 logements Densité moyenne de 14 logts / Ha



Près d'un 20 % de la superficie totale du secteur « Le Puech Aligné » est destiné à l'aménagement des espaces publics et des voiries du quartier.

Les typologies de logements s'inscriront dans la continuité de celles observées sur les quartiers environnants : maisons individuelles, maisons mitoyennes, maisons en bande... Les gabarits ne dépasseront pas deux niveaux (R+1).

Des densités plus marquées doivent être prévues sur la partie nord du secteur aux abords de l'avenue de la Montagne.

L'ensemble du secteur AUd devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **3.5.2.4. Les principes urbains :**

#### **Le réseau viaire :**

Un principe de voirie a été défini. L'objectif étant de créer une continuité entre le lotissement Bellevue, à partir de la rue Georges Sand et l'actuelle impasse du Bassin. La desserte de la partie nord du Puech Aligné se fera depuis l'impasse du Bassin et depuis l'avenue de la Montagne. Il conviendra d'assurer la sécurité des carrefours sur l'avenue de la Montagne qui connaîtront une hausse du trafic.

Les cheminements doux devront permettre de traverser le quartier d'ouest en est afin de faciliter l'accès au centre du village, mais également aux services et aux commerces présents le long de la traversée de Valros. Des accès vers l'avenue de la Montagne devront être aménagés. Ils assureront des liens avec le quartier « Les Fonts » qui sera aménagé à proximité.

#### **La gestion environnementale du quartier :**

Afin d'intégrer le quartier à l'environnement, une attention particulière devra être portée à la frange urbaine sud. La préservation de la haie existante au sud du secteur sera recherchée, permettant de limiter les conflits d'usages éventuels entre l'espace résidentiel et l'activité agricole présente à sa périphérie : *nuisances sonores, visuelles, liées aux traitements agricoles...* Une noue pourra être associée à la mise en place de cet espace naturel afin de gérer les phénomènes liés à l'écoulement de l'eau.

#### **Les espaces publics :**

Les voiries devront faire l'objet d'un traitement paysager.