

COMMUNE DE FRONTIGNAN

Département de l'Hérault (34)



6.16

ETUDE DE DENSIFICATION LE LONG DU BOULEVARD URBAIN CENTRAL (BUC)

Approbation du P.L.U. : DCM du 07/07/2011
Prescription de la révision du P.L.U. : DCM du 20/07/2014
Arrêt du projet de P.L.U. révisé : DCM du 10/10/2017
Approbation du P.L.U. révisé : DCM du 26/09/2018

Vu pour être annexé à la DCM du 26/09/2018

ANNEXE 6.16

6.16.1. RAPPORT

6.16.2. PLAN

Potentiel mutable et modalités d'intensification urbaine
Principes indicatifs

De l'avenue de la Libération à l'avenue A. Schweitzer - Étude Séquence 5



- P3** Rappel méthodologie
- P4** Proposition secteur identifié prioritaire par la maîtrise d'Oeuvre - Séquence 5
- P9** PLU Extrait document graphique
- P10** PLU Extrait règlement
- P12** Analyse et Scénario par site

Rappel méthodologie

PHASE 1 : Définition des secteurs et/ou périmètre d'étude au regard de l'importance des enjeux et du potentiel de mutation

Étape 1 : Analyser le contexte

1 visite de repérage du site .

Récupération des données foncières, liste de sites déjà identifiés, plans etc.

1 première analyse « à chaud » des secteurs que nous présentons comme « à fort potentiel » par la production d'un document de travail comme un fond de plan annoté type « work in progress »

1 réunion de démarrage et de travail : validation de la méthode et du périmètre d'étude, échange avec les personnes ressources

Étape 2 : repérer les potentiels mutables

Analyse des données

Croisement des données (réglementaire, domanialité, contraintes...)

Mise en forme d'un tableau Excel récapitulatif

Repérage et hiérarchisation des potentiels mutables sur un fond de plan ou de photo aérienne

Pré-définition de secteurs et proposition de priorisation

1 réunion de restitution, de présentation de la phase 1, et de validation des deux secteurs à développer

PHASE 2 : Étude de deux secteurs identifiés comme prioritaire ou à fort potentiel

Étape 3 : proposer une faisabilité complète sur 2 secteurs identifiés comme prioritaires quantifiant et formalisant les potentiels.

Analyse foncière et typo-morphologique des sites identifiés sur le / les secteurs (zooms)

Croisement des données réglementaires par rapport au potentiel et à la forme urbaine possible

Définition d'un scénario urbain d'intensification croisant programme, implantation bâtie, volumétrie, hauteur , contraintes (plans / coupe /3D schématique)

Quantification du potentiel dégagé

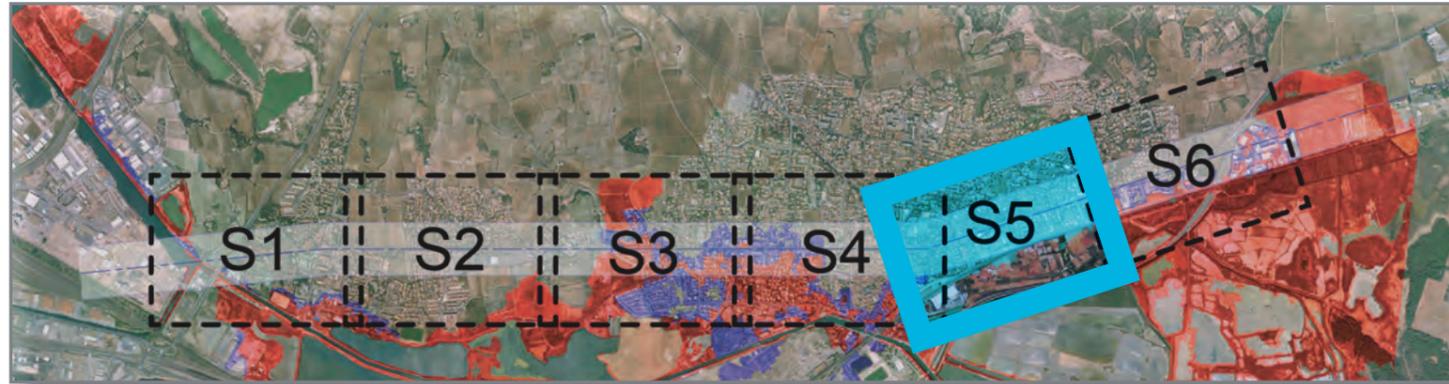
1 réunion de restitution

Étape 4 : proposer les outils d'intégration au PLU

Proposition de formalisation graphique type Orientation d'Aménagement

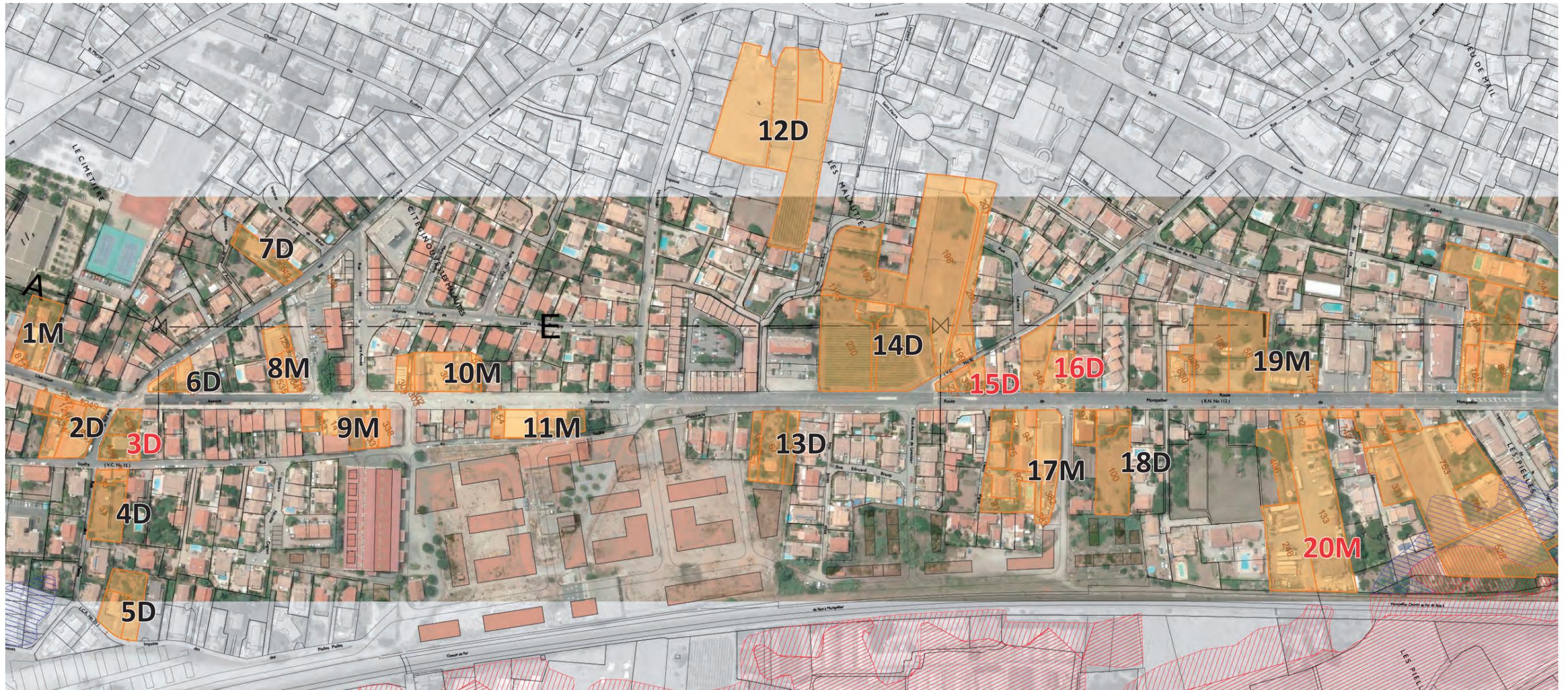
Réflexions et conseils sur les outils financiers et réglementaires

1 réunion de travail



LÉGENDE

- Projet de prescription PLU
- xM** Potentiel mutable
- xD** Potentiel densification
- 2x** Court/moyen terme : 0/5 ans, échéance PLU
- 2x** Long terme



Séquence 5

De l'avenue de la Libération à la pharmacie du Barnier route de Montpellier.

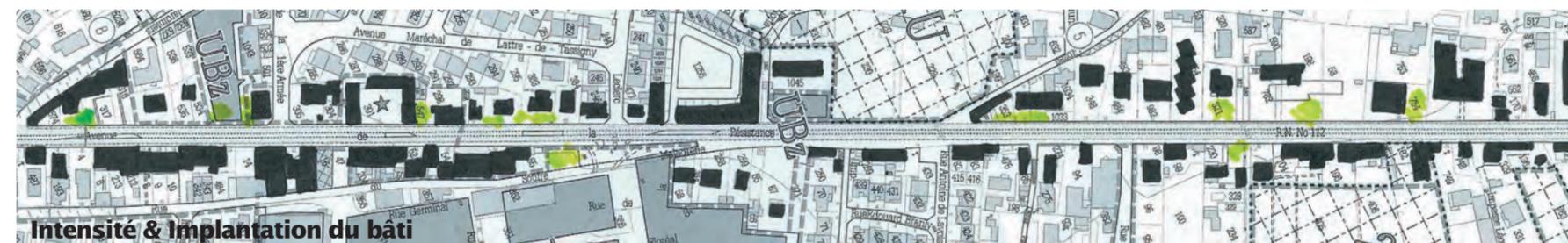
On s'éloigne du centre historique vers la route de Montpellier l'accès Ouest de la ville.

Cette séquence présente deux sections :

- L'avenue de la Libération en lien avec le centre historique présente un bâti dense, mitoyen, à l'alignement du boulevard urbain, à dominante d'habitat mais avec quelques services, dotée d'une architecture en RDC/R+1 de qualité marquée variée.
- Ensuite l'avenue de la résistance jusqu'à l'avenue de Montpellier offre une façade linéaire de murs de clôtures peu qualitatifs au Nord avec quelques espaces encore naturel (vignes) laissant des vues avec la Gardiole et une architecture de façades ouvrières ou industrielles plutôt humbles au Sud derrière laquelle de nouveaux quartiers urbains prennent naissance (ZAC des Peilles et autres opérations de terrains à bâtir)
- Dans cette séquence les potentiels relevés sont assez nombreux de part et d'autre du boulevard mais également en 2e ligne, aussi bien sur
- Des parcelles déjà bâties ou pas à potentiel de densification (n°1/2/3/4/5/6/7/8/13/15/16/18) à cheval sur les zones UA proches du centre historique, et zone UB,
- Des zones de mutabilité liées à des activités en voie de délocalisation (n°9/10/11/17/19/20)
- Ou bien des espaces encore naturels (n°12/14) déjà identifiés par un classement en zone 2AU.

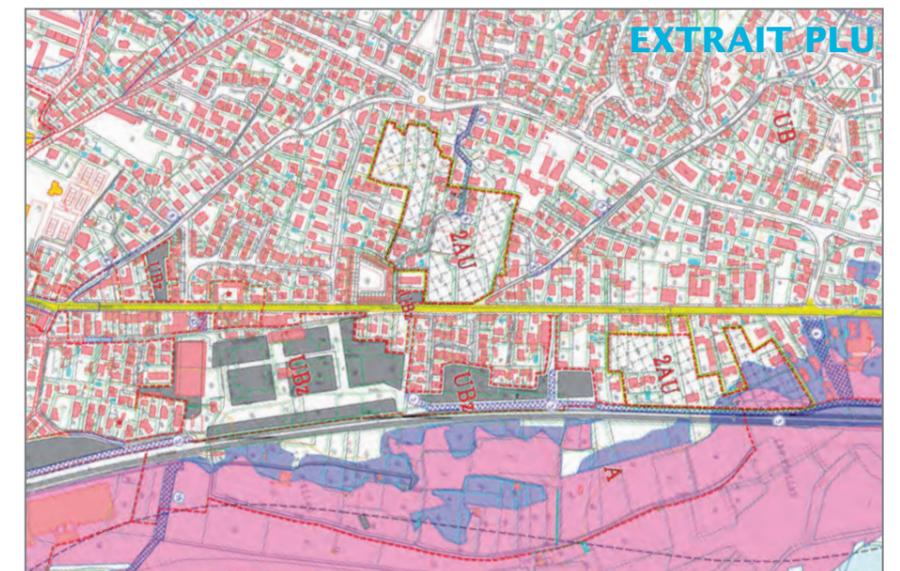
Skyline côté nord avenue de la résistance -3 séquences :

- Côté coeur de ville de l'habitat individuel en retrait & exploitation viticole -quelques collectifs
- De la vigne /mixité d'habitat individuel
- Habitat collectif & zone artisanale diffuse vers Montpellier , quelques bosquets végétaux de qualité

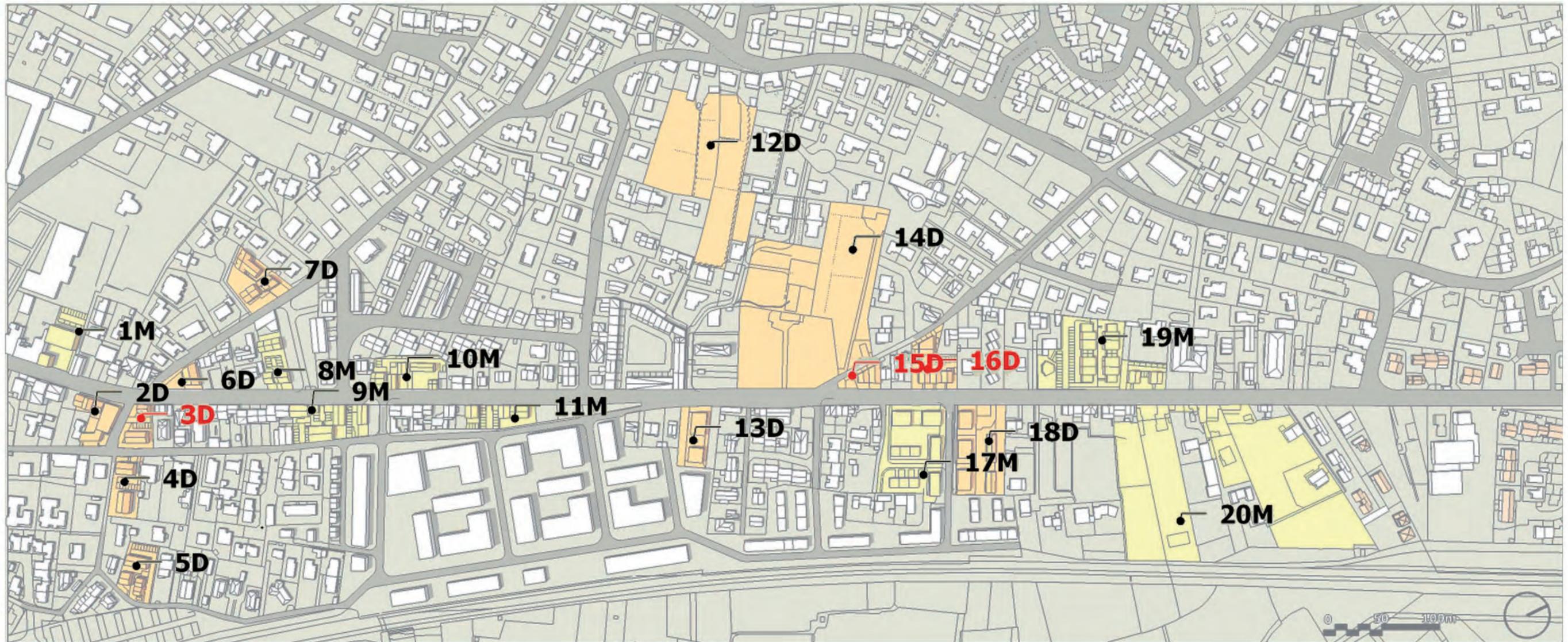


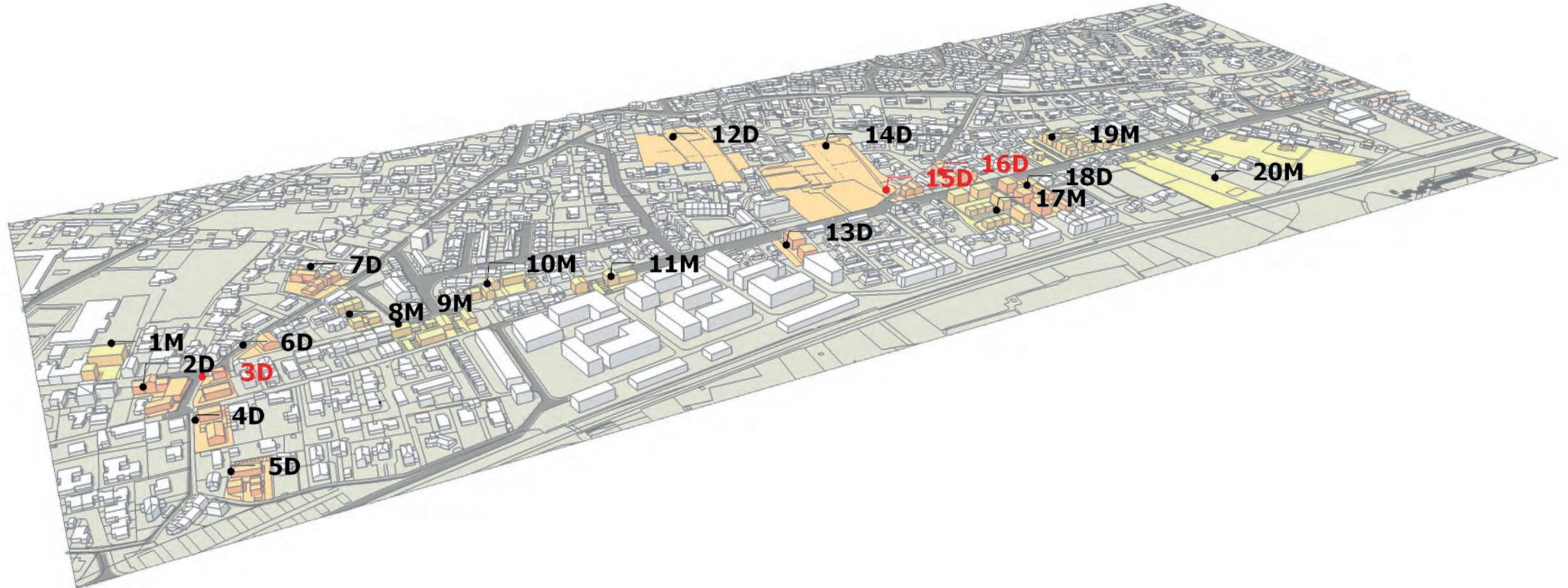
Skyline côté sud avenue de la résistance : 3 séquences

- Une séquence dense d'habitat accolé en R/R+1 mixée avec de l'artisanat sur frontage du BUC
- La zone d'accès à la Zac des Peilles
- Une séquence d'habitat individuel diffus et mixte dans la typologie : en frontage ou en retrait du BUC mixé avec quelques activités artisanales

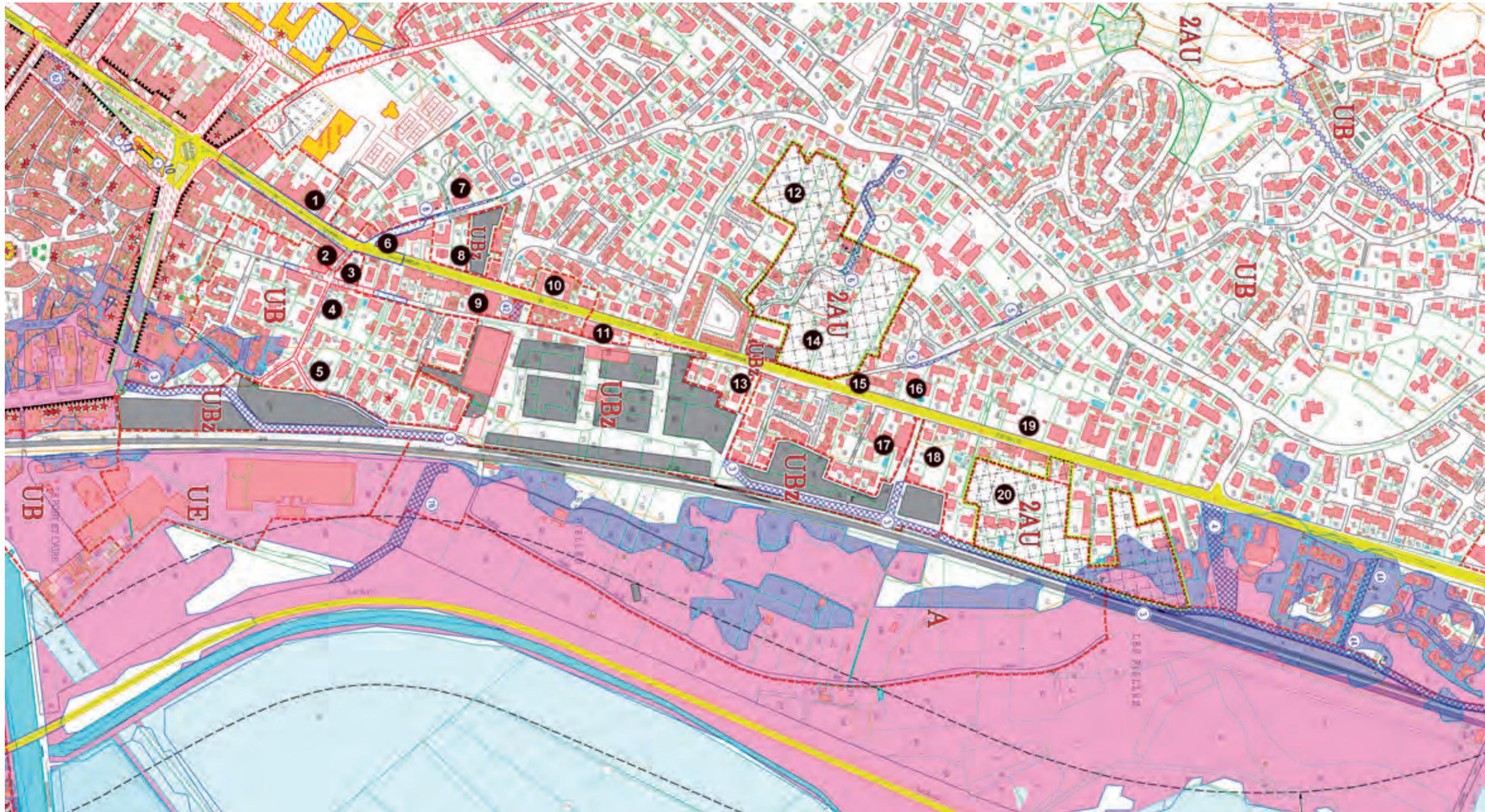


Proposition secteur identifié prioritaire par la maîtrise d'Oeuvre - Séquence 5





Extrait document graphique PLU et repérage des sites



Il s'agit d'une zone qui correspond aujourd'hui au noyau originel moyenâgeux de Frontignan, à son extension au delà des remparts au Nord et le long du Boulevard Urbain Central (XIX^{ème} et début du XX^{ème} siècle) ainsi qu'au centre de la Peyrade.

Il s'agit de maintenir, pour cette zone, son caractère central d'habitat, de services et d'activités où les constructions anciennes, pour une bonne part son édifiées en ordre continu.

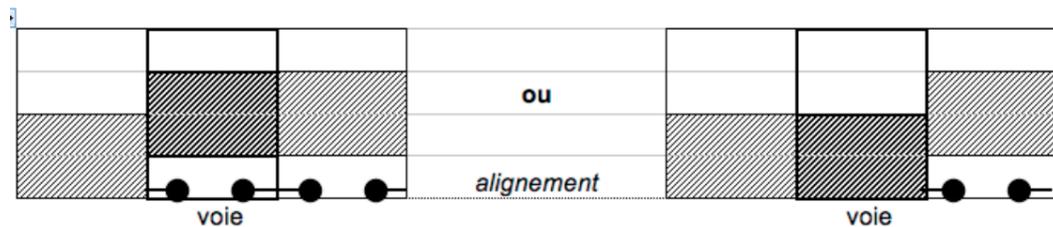
Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, un retrait est autorisé, en dehors des alignements à conserver repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), lorsqu'il permet d'aligner la nouvelle construction avec celle-ci. Dans ce cas, la continuité du front bâti devra être assurée le long de la voie publique par le traitement du mur de clôture d'aspect similaire aux murs existants dans le vieux village (mur plein ou grille constituée d'un barreaudage vertical surmontant un mur bahut).



Les saillies sont autorisées conformément aux dispositions du Code de la Voirie Routière.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - les constructions nouvelles doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement sur voie ou de la limite qui s'y substitue.

2 - toutefois, y compris sur une profondeur de 15 mètres, lorsque les constructions mitoyennes ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions nouvelles peuvent être édifiées en retrait. La distance de la limite séparative doit alors être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L \geq H/2$) et supérieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur de celui-ci ($L \geq H$).

Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles ou percées d'une seule ouverture par étage, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L \geq H/2$).

- les bâtiments affectés à des usages autres que l'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L \geq H/2$).
- en aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur, inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – par rapport à la voie, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points, majorée de 50% ($H = 3/2 L$).

2 – la hauteur à l'égout du toit des nouvelles constructions doit respecter la hauteur des constructions mitoyennes existantes. Ainsi, lorsque la nouvelle construction s'appuie sur des bâtiments existants, la hauteur autorisée ne peut dépasser la hauteur à l'égout du toit la plus haute de plus de 1,50 m. Lorsque les constructions mitoyennes existantes comportent un simple rez-de-chaussée, la hauteur de référence peut être celle du bâtiment le plus proche d'une hauteur supérieure.

3 – dans tous les cas, le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder QUATRE (R+3) et la hauteur maximale 12 mètres à l'égout du toit.

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi-enterrés destinés au stationnement des véhicules n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-dessus.

29

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,5 m mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules automobiles :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est demandé deux places de stationnement par logement, dont une obligatoirement ouverte sur la voie de desserte.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de SHON de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les lotissements, il est exigé 1/2 place de stationnement visiteur par lot.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux dont la SHON est inférieure à 200 m² de SHON : il n'est pas demandé de places de stationnement.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux dont la SHON est supérieure à 200 m² de SHON, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON.

Il s'agit d'une zone de caractère urbain qui comprend de l'habitat collectif et individuel, des services et des activités en périphérie des centres anciens de Frontignan et la Peyrade.

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur UBz** : secteur en mutation, ayant connu une déprise de l'activité économique, et qui fait l'objet d'une opération d'aménagement (ZAC des Pielles).

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions spécifiques (concernant notamment les alignements) reportées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Cas général :

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation à l'exclusion des voies prévues dans les cas particuliers ci-dessous, les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Cas particuliers :

En bordure du canal : les bâtiments doivent être édifiés à une distance du quai au moins égale à 5 mètres.

En bordure de la voie ferrée : les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'axe de la voie ferrée au moins égale à 15 mètres. Des dispositions différentes sont admises pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

En bordure de la RD 600 : voir document graphique du règlement (plan de zonage).

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées (balcons, escaliers extérieurs) sont autorisées dans la limite maximum d'un mètre.

Les constructions dont la hauteur totale au faitage n'excède pas 4 mètres et dont la somme de leurs longueurs cumulées mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres au total, peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative.

La construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- lorsque qu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs, de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur,
- dans les opérations d'aménagement (à l'exception des limites extérieures de l'opération) à condition de justifier l'intérêt de construire en limite séparative, notamment pour des motifs d'unité architecturale.

Dans le secteur UBz :

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait par rapport à celles-ci, dans les limites de l'emprise maximale constructible fixée sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Sur les limites extérieures du secteur (limite avec la zone UA et UB), la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de celles-ci ($L \geq H/2$).

En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments de faible hauteur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est comptée au regard du niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et le nombre de niveaux autorisés ne peut excéder TROIS. (R+2)

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

1. Stationnement des véhicules automobiles :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

Pour les constructions destinées à l'habitat, il est demandé :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place de stationnement par logement. Pour les constructions à usage d'habitations individuelles il est demandé deux places de stationnement par logement, dont une obligatoirement ouverte sur la voie de desserte.
- Logements sociaux : il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Parking visiteurs : en plus des places de stationnement exigées ci-dessus, il est demandé la réalisation d'une place de parking par tranche de 250 m² de SHON de construction à vocation de logement. Ce stationnement peut être implanté en parallèle de la voie ouverte à la circulation. Pour les lotissements, il est exigé 1/2 place de stationnement visiteur par lot.

Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux, ainsi que pour toutes les autres constructions autres que l'habitat (équipements publics, artisanat...) : il est demandé une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la SHON.

Extrait règlement PLU - ZONE 2AU

Il s'agit actuellement d'une zone non équipée ou en partie équipée, composée d'espaces constituant des trous dans le tissu urbain.

Cette zone est destinée à une urbanisation future à court terme sous forme libre et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

La zone 2AU est partiellement concernée par le risque inondation lié au ruissellement pluvial et à la submersion marine, repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage), et fait l'objet à ce titre de règles spécifiques.

La zone 2AU est partiellement concernée par les risques technologiques liés à l'établissement GDH (périmètre d'études du Plan de Prévention des Risques Technologiques prescrit le 24 octobre 2008), repéré sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

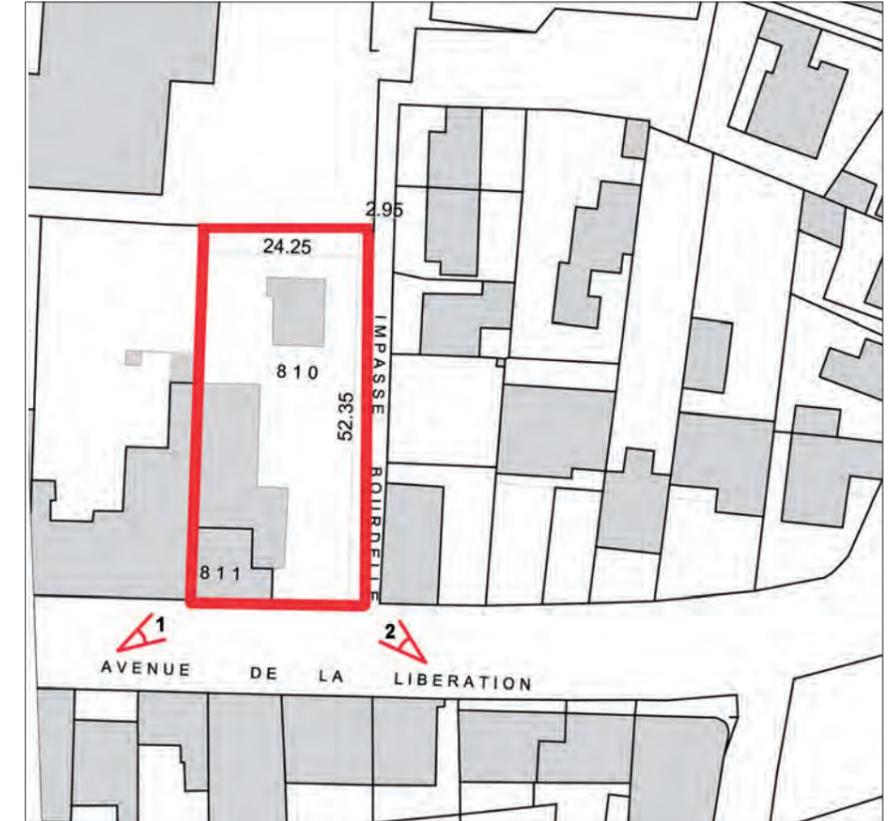
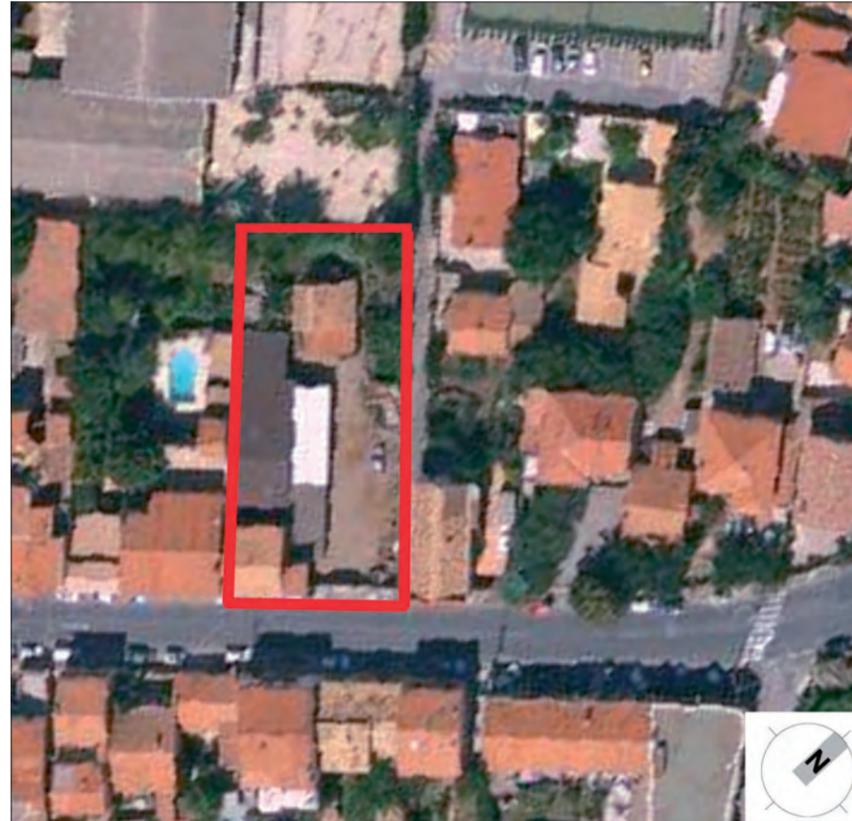
La zone 2AU est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.)



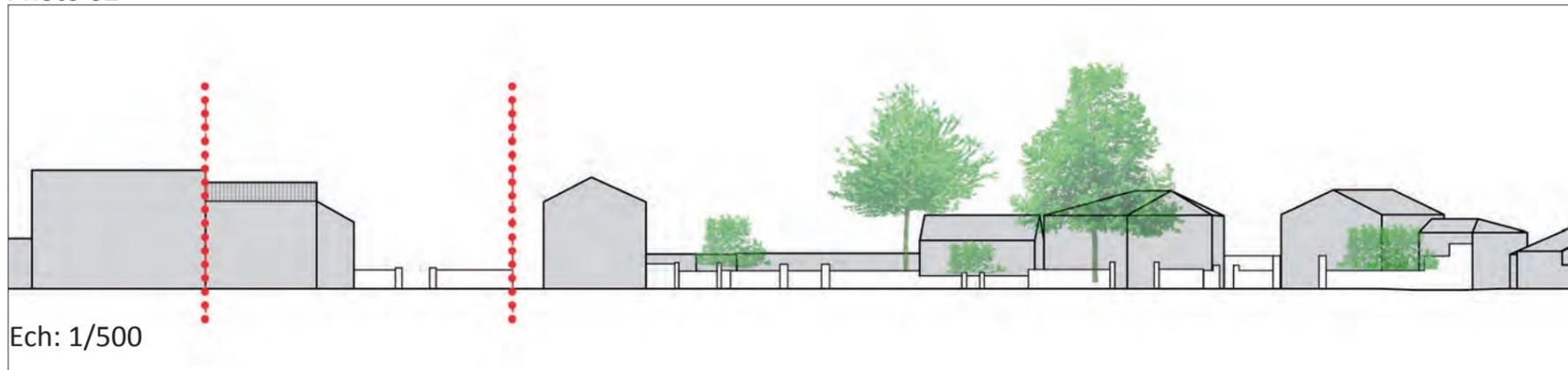
Photo 01



Photo 02



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Situation actuelle				
n° parcelle	810	811	s/total	total
surface foncière (F)	1184	102		1286
nombre de bâtiments	2	1		3
surface batie	307	102		409
coefficient emprise au sol(B/F)	26%	100%		32%
surface imperméabilisée m2 et %	307	102	409	32%
destination /affectation	logt + act	logement		
nombre de logements	1	2		3
épannelage	rdc	r+1		
PLU	UA	UA		
PPRI				

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement = foncier

Motivation du choix du site

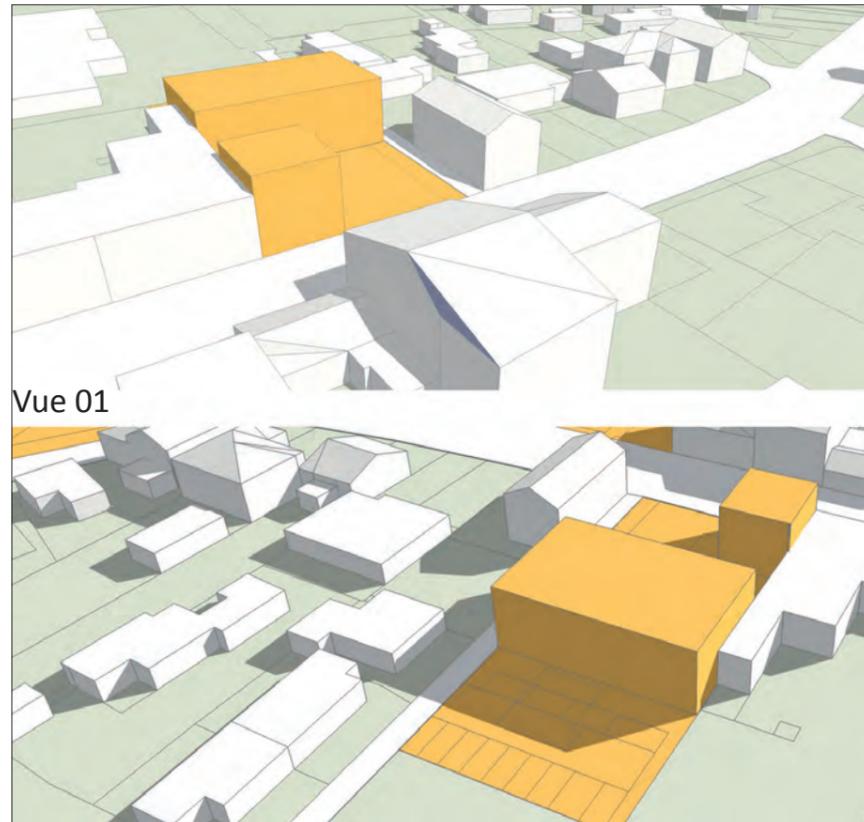
Foncier peu bâti , en tissu urbain serré Dent creuse sur le front urbain de l'avenue de la libération

Objectifs

Densifier les deux parcelles concernées avec un aménagement à l'échelle de l'environnement
 Élargir l'impasse Bourdelle desserte des constructions en retrait du boulevard urbain
 Maintien et réhabilitation du bâti sur l'avenue.

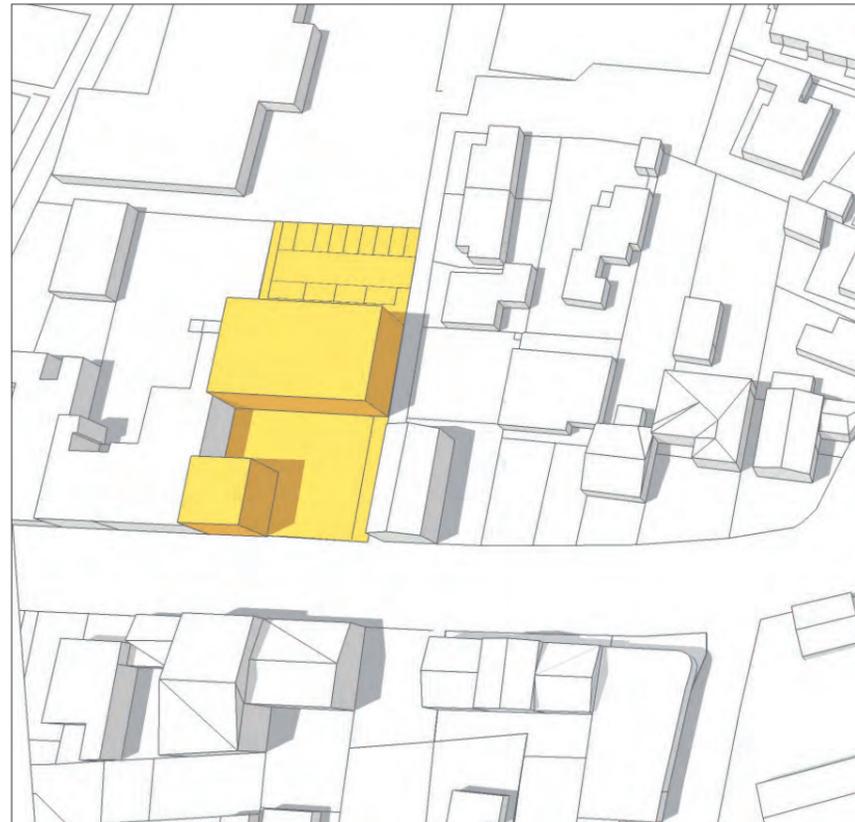
Force du site et particularités

Proximité du centre , mur de clôture et entrée du site à préserver ,

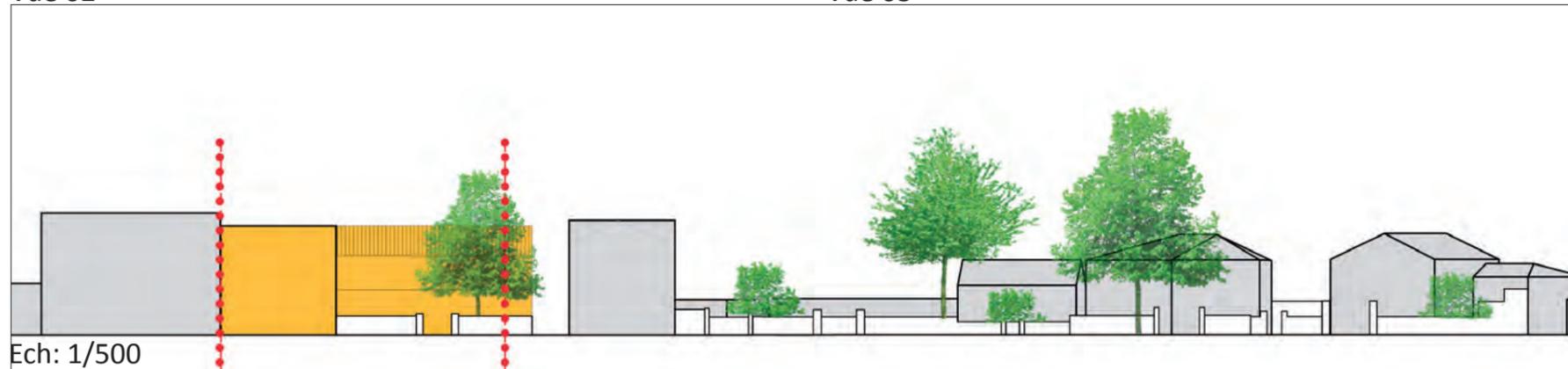


Vue 01

Vue 02



Vue 03



Ech: 1/500



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité				
n° parcelle	810	811	s/total	total
surface foncière (F)	1184	102	1286	1286
nombre de bâtiments	1	1	2	2
surface batie	373	90	463	463
coefficient emprise au sol(B/F)				36%
surface imperméabilisée	497	90	587	46%
destination /affectation	logt	logt		
nombre de logements	3	8		11
SDP	145	540		685
stationnements			12+2	14
Epannelage	R+1	R+1		
PLU	UA	UA		
PPRI				

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement □ = foncier

Interventions et choix

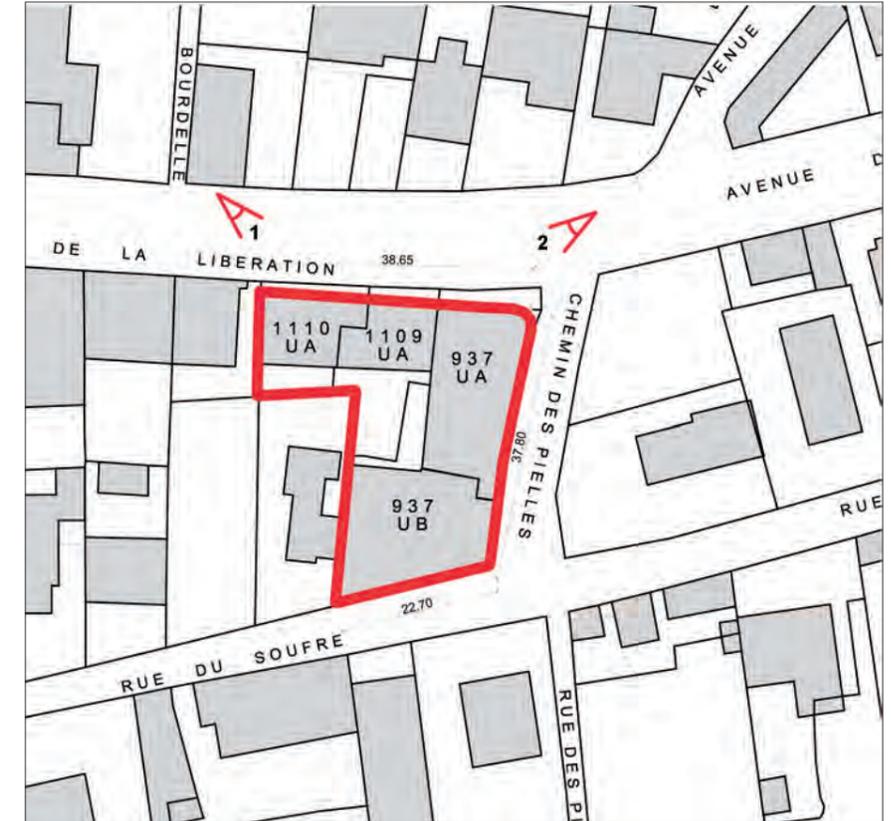
- Maintien d'une partie du bâti implanté directement sur l'avenue , démolition du volume en excroissance du volume principal.
- Réhabilitation du bâti conservé.
- Création d'un bâtiment en second alignement permettant de dégager un coeur d'ilot paysager commun aux deux bâtiments
- Stationnements en aérien en fond de parcelle accessible depuis l'impasse Bourdelle actuellement très étroite.
- Ce projet peut être l'occasion d'envisager l'élargissement de cette impasse à 5.00m



Photo 01



Photo 02



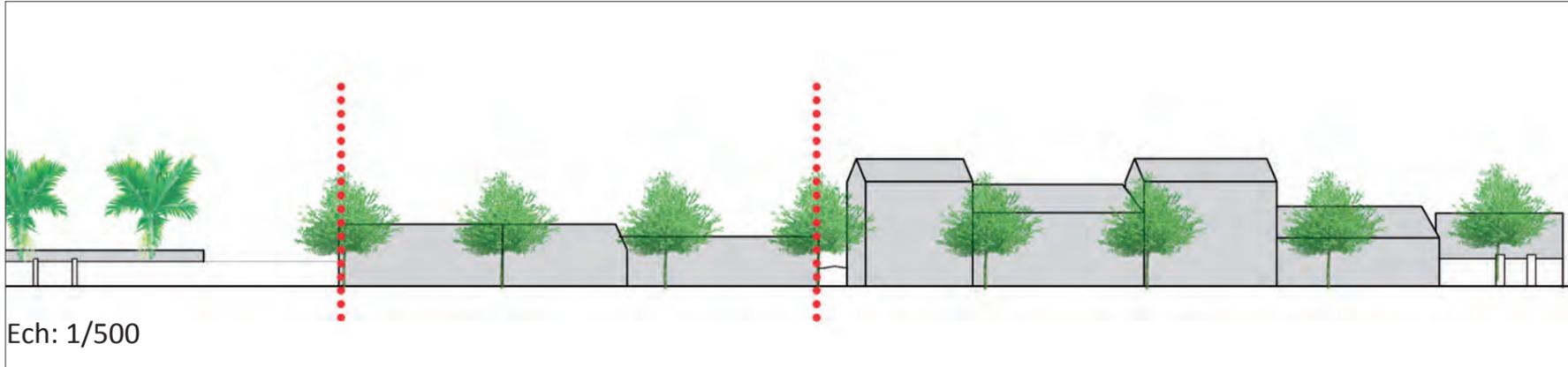
Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle

n° parcelle	937	1109	1110	s/total	total
surface foncière (F)	731	289	195		1215
nombre de bâtiments	1	1	1		3
surface bâtie	639	162	127		928
coefficient emprise au sol (B/F)	87%	56%	65%		76%
surface imperméabilisée m2 et %	684	182	153	1019	84%
destination /affectation	AS	L	C		
nombre de logements		1			1
épannelage	rdc	rdc	rdc		
PLU	UA/UB	UA	UA		
PPRI					

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier



Ech: 1/500

Motivation du choix du site

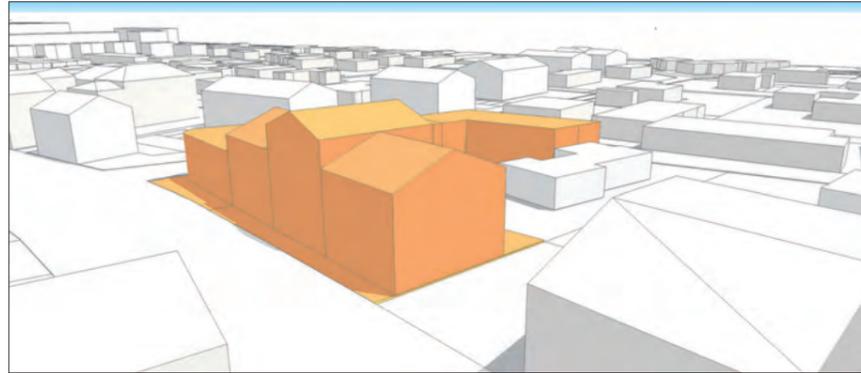
Rupture dans la lisibilité de la façade urbaine
 Parcelles très imperméabilisées , par un bâti très consommateur d'espace et sur un épannelage rez de chaussée seulement

Objectifs

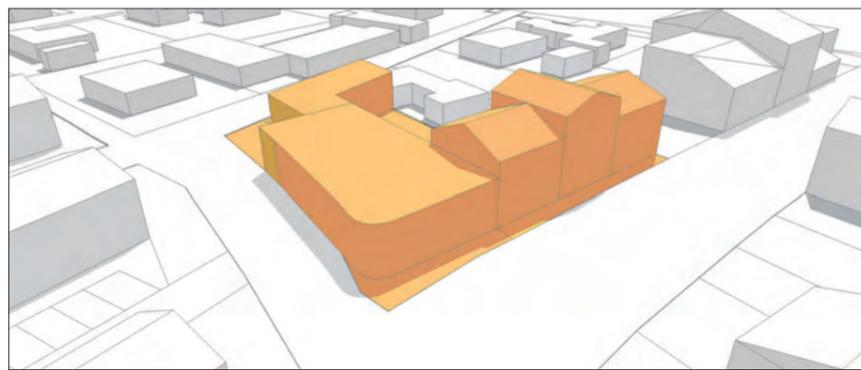
Retrouver une façade urbaine plus cohérente , réduire l'imperméabilisation , compléter l'offre de logement , maintien de l'activité sportive existante ou autre activité

Force du site et particularités

Activités et commerces à maintenir en partie sur le projet , participe à l'animation du quartier .Bon emplacement au carrefour .



Vue 01



Vue 02



Vue 03



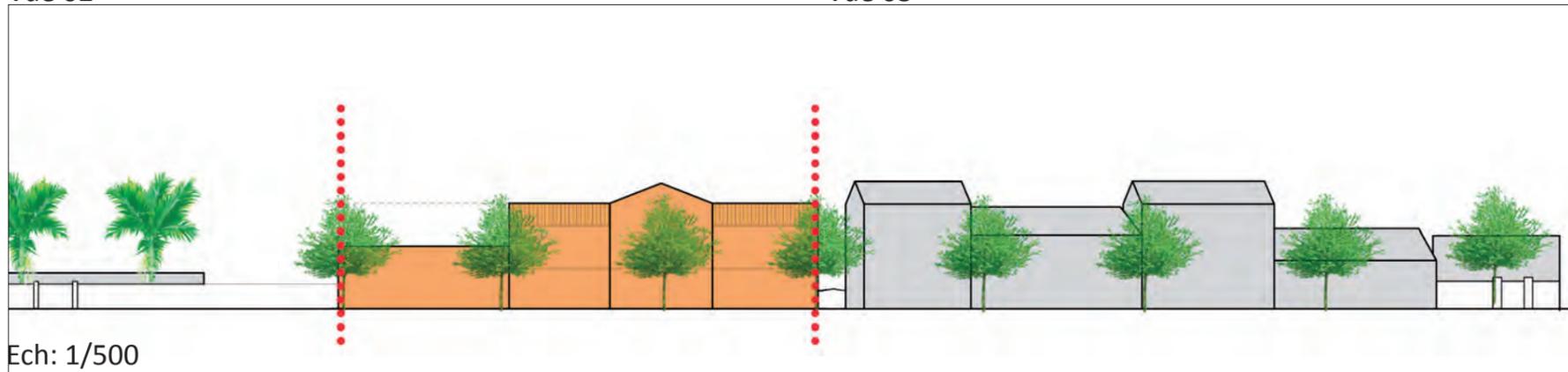
Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	937	1109	1110	total
surface foncière (F)	731	289	195	1215
nombre de bâtiments	2	1		3
surface batie		668		668
coefficient emprise au sol (B/F)		55%		55%
surface imperméabilisée		832		68%
destination /affectation	AS+L	L		
nombre de logements	3	6		9
SDP	440	400		840
stationnements	3	9		12
Epannelage	RDC/R+1	R+1		
PLU	UA/UB	UA		
PPRI				

A = Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier



Ech: 1/500

Interventions et choix

Recomposition de l'ilot regroupant les 4 parcelles
 Démolition n° 1109 & 1110 et partiellement 937 côté rue du soufre
 Avenue de la libération :

- Parcelle n°1109 & 1110 : construction en R+1 /habitat collectif en retrait alignement (sur même limite que les bâtiments démolis)
- Stationnement en sous sol accès direct depuis l'avenue
- Parcelle 937 : maintien bâti existant
- Rue du Soufre / chemin des Pielles :
- Parcelle 937 : construction en r+1 / habitat individuel superposé en bande en retrait de 5.00 m de l'alignement , stationnement aérien sur ce retrait .



Photo 01

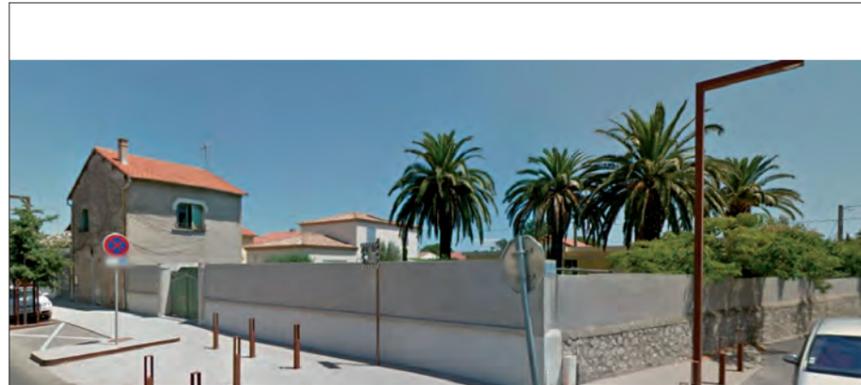
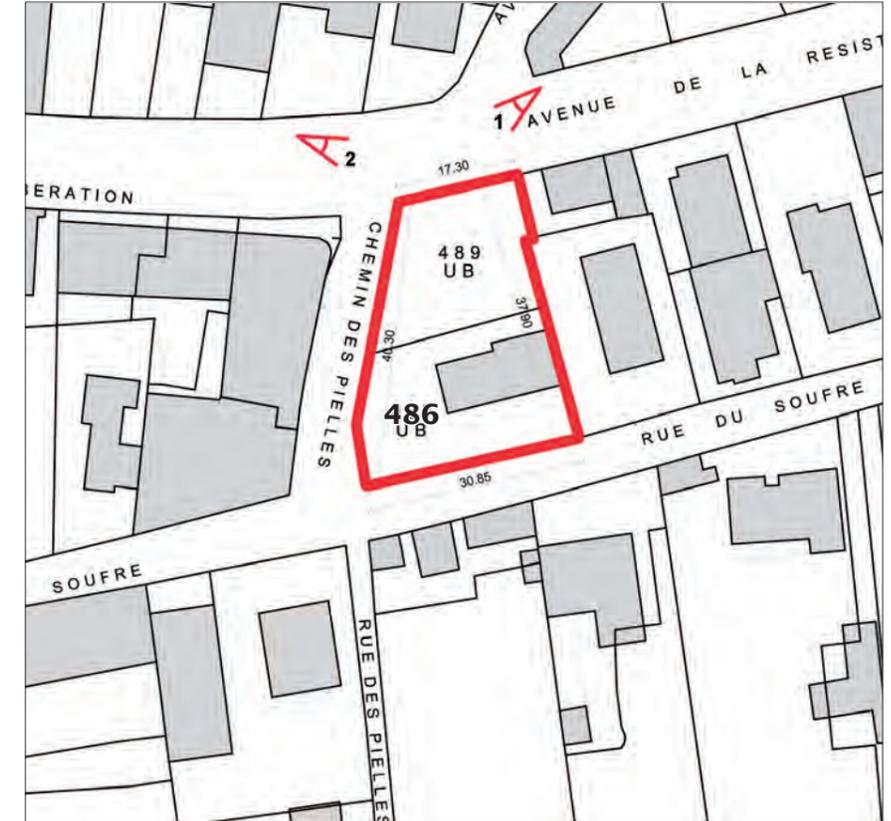
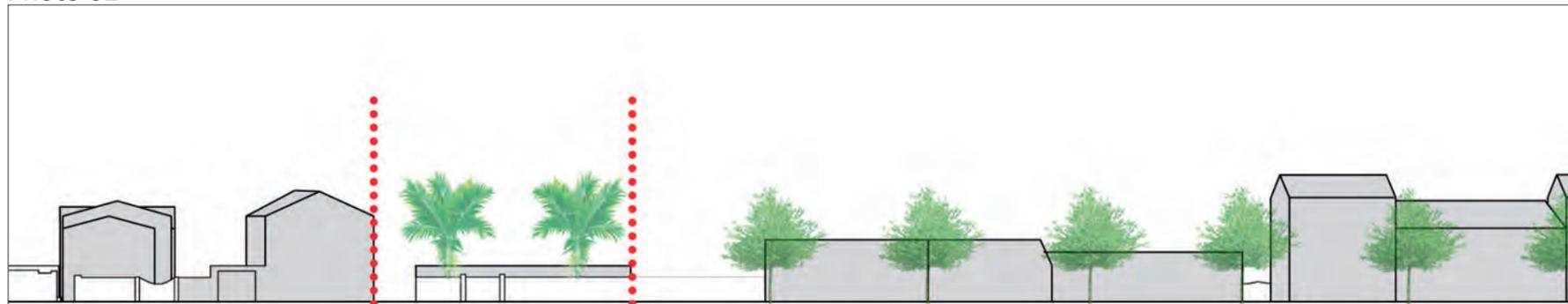


Photo 02



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Situation actuelle

n° parcelle	489	486 s/total	total
surface foncière (F)	403	542	945
nombre de bâtiments		1	1
surface batie		125	125
coefficient emprise au sol(B/F)		23%	13%
surface imperméabilisée m2 et %		125	125
destination /affectation		L	
nombre de logements		1	1
épannelage		rdc	
PLU	UB	UB	
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier

Motivation du choix du site

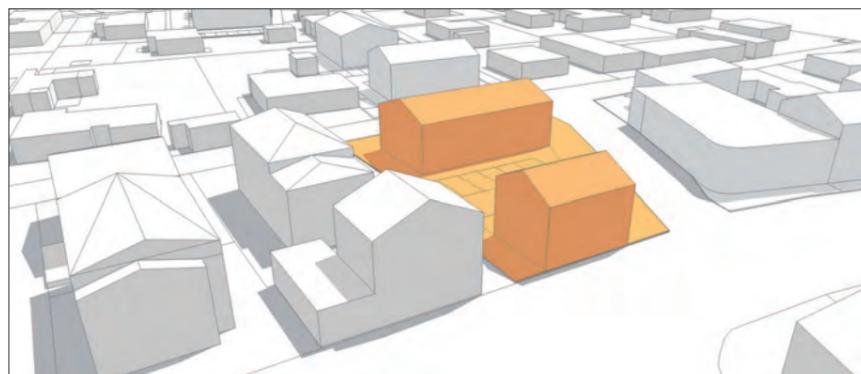
Deux parcelles sous densifiée Rupture de la façade urbaine sur avenue de la résistance

Objectifs

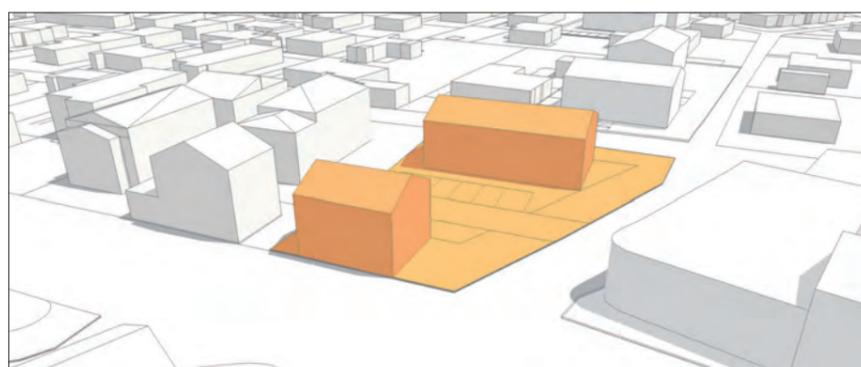
Densification raisonnée sur l'avenue de la résistance et rue du soufre

Force du site et particularités

Groupement de parcelles 3 faces Géométrie permettant de maintenir une végétalisation
 Chemin des Pielles : sous bassement du mur de clôture en pierre à conserver



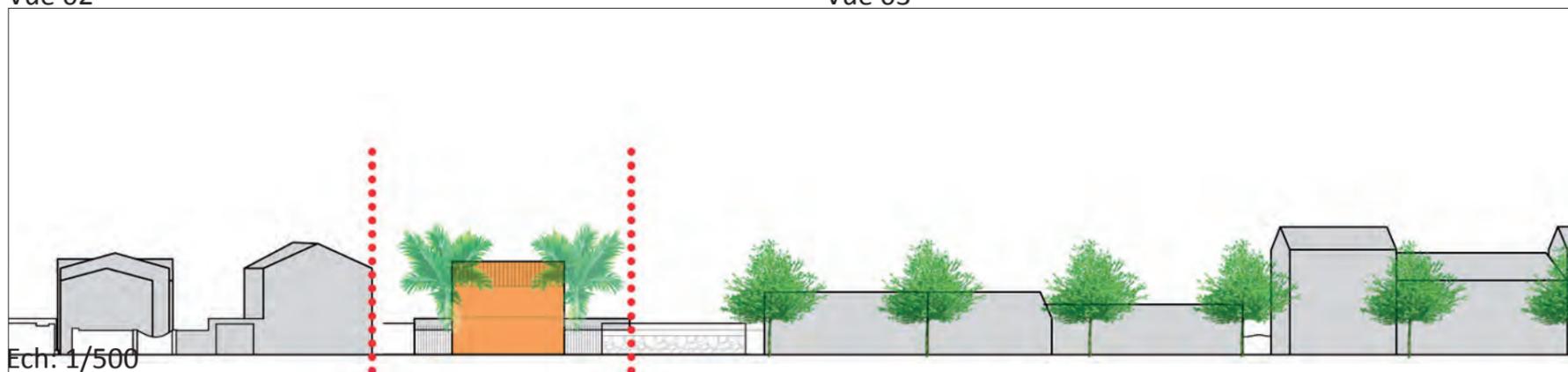
Vue 01



Vue 02



Vue 03



Ech: 1/500

Interventions et choix

Avenue de la libération :

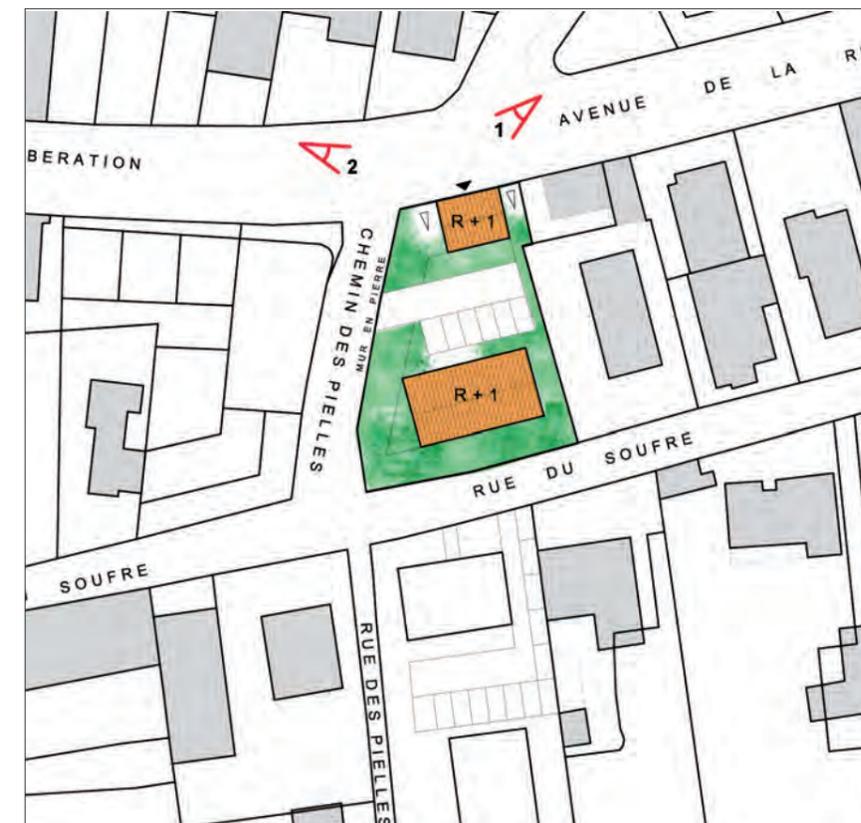
- construction en R+1 / habitat collectif implantation sur alignement dans continuité du front bâti existant ,
- stationnement aérien accessible depuis l'avenue

Chemin des Pielles :

- Maintien du soubassement en pierre du mur de clôture existant

Rue du soufre :

- Démolition maison existante
- Construction en R+1 / habitat collectif en retrait de l'alignement dans la continuité du front bâti mitoyen, dégagant ainsi un espace paysage privatif derrière un mur de clôture traité dans la continuité de celui du chemin des Pielles
- Stationnement aérien en coeur d'ilot accessible depuis le chemin des Pielles .



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	489	486 s/total	total
surface foncière (F)	403	542	945
nombre de bâtiments	1	1	2
surface batie	67	180	247
coefficient emprise au sol (B/F)			26%
surface imperméabilisée			351
destination /affectation	L	L	
nombre de logements	2	5	7
SDP	120	290	410
stationnements	2	6	8
Epannelage	R+1	R+1	
PLU	UB	UB	
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier



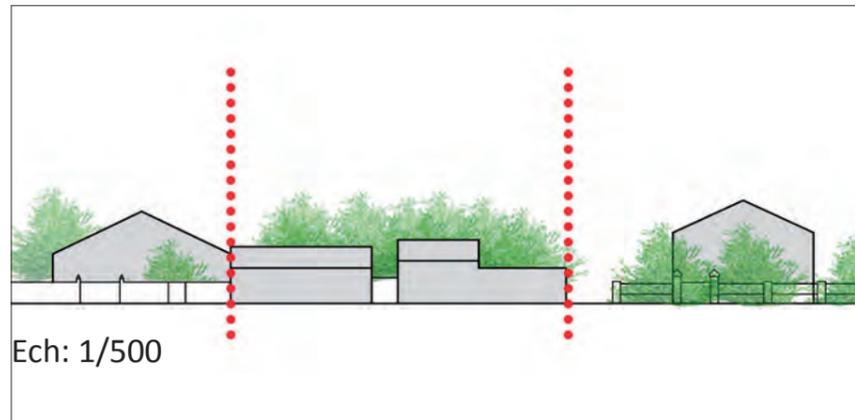
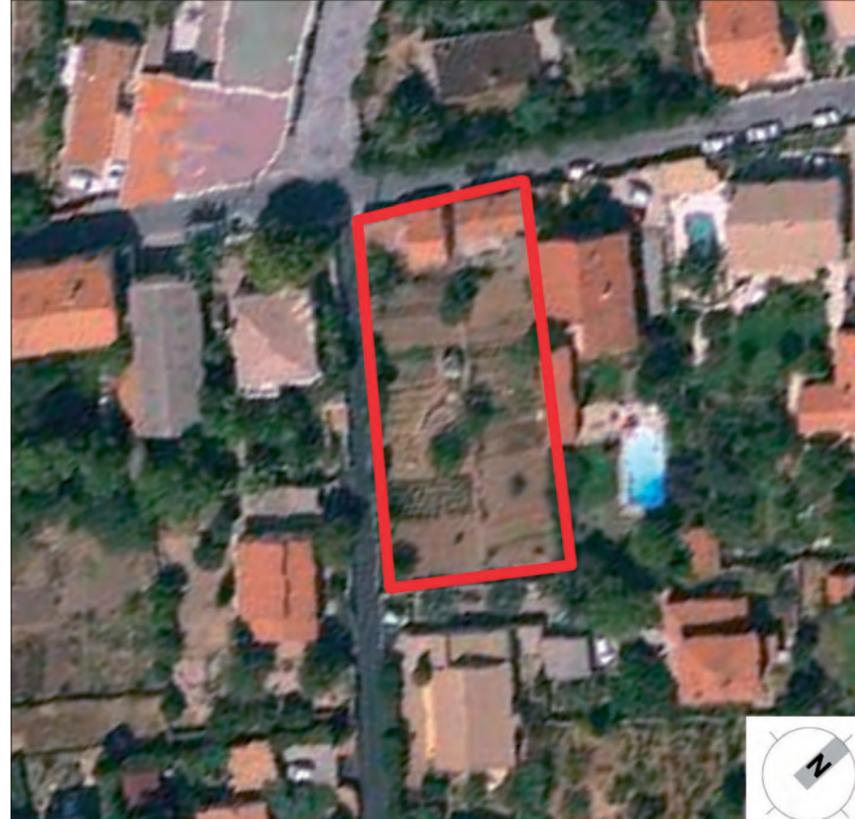
Photo 01



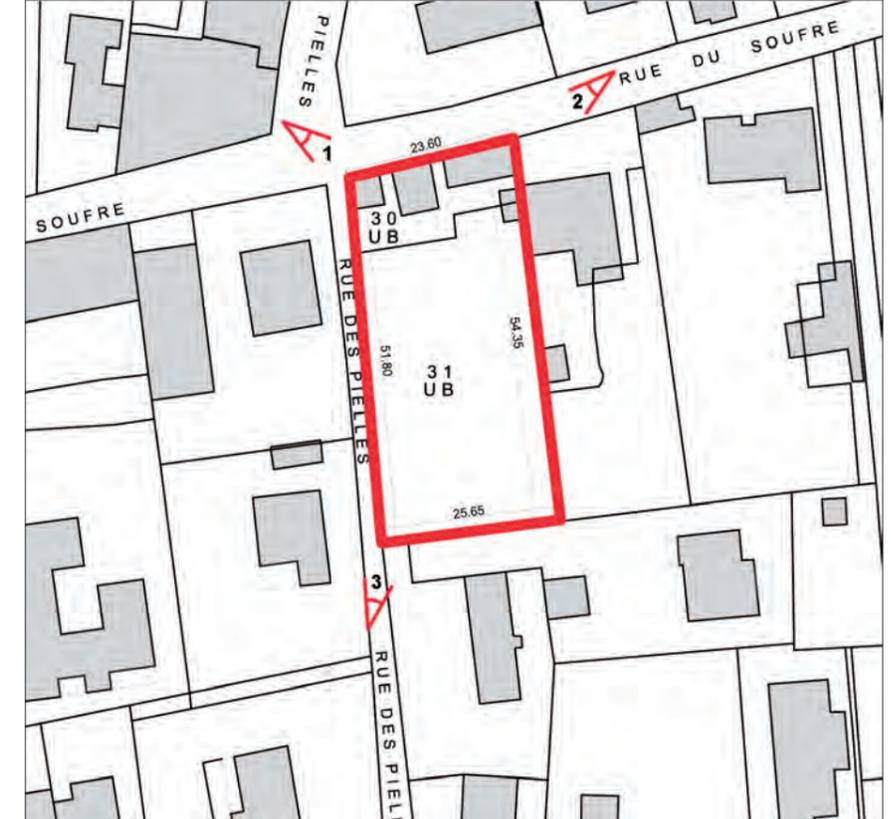
Photo 02



Photo 03



Ech: 1/500



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle

n° parcelle	30	31 s/total	total
surface foncière (F)	234	1065	1299
nombre de bâtiments	1		1
surface batie	110	0	110
coefficient emprise au sol(B/F)	47%	0%	8%
surface imperméabilisée m2 et %	110	0	110
destination /affectation	L		
nombre de logements	1	1	2
épannelage	rdc		
PLU	UB	UB	
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier

Motivation du choix du site

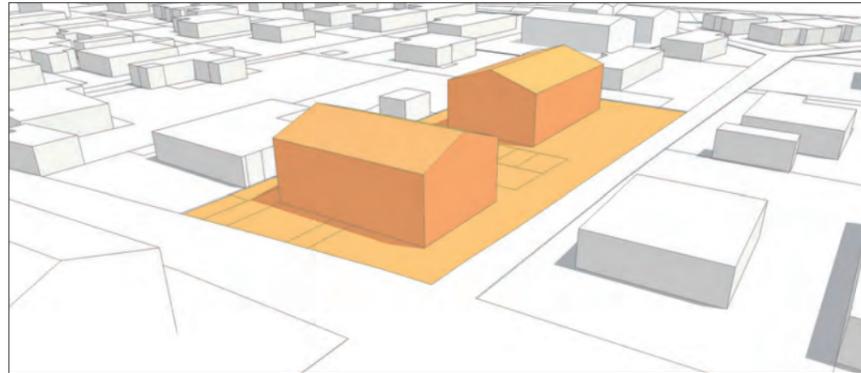
Site peu bâti - Potentiel de densification en retrait des axes viaires majeurs

Objectifs

Densification raisonnée
 Réorganisation du bâti rue du soufre visant à dégager cette voie de desserte de la Zac des Pielles

Force du site et particularités

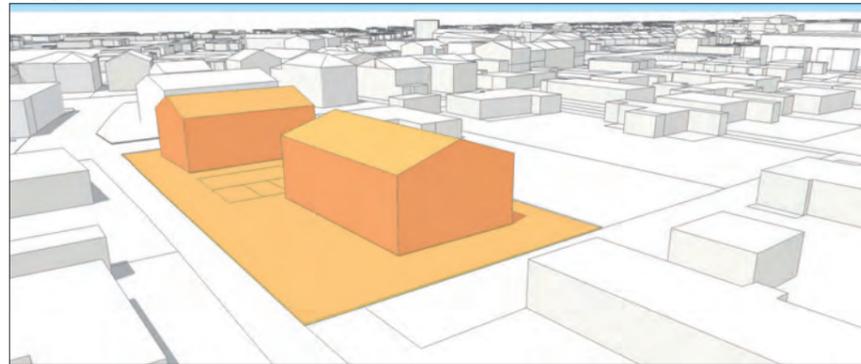
Rue des Pielles : mur de clôture en pierre à valoriser et conserver



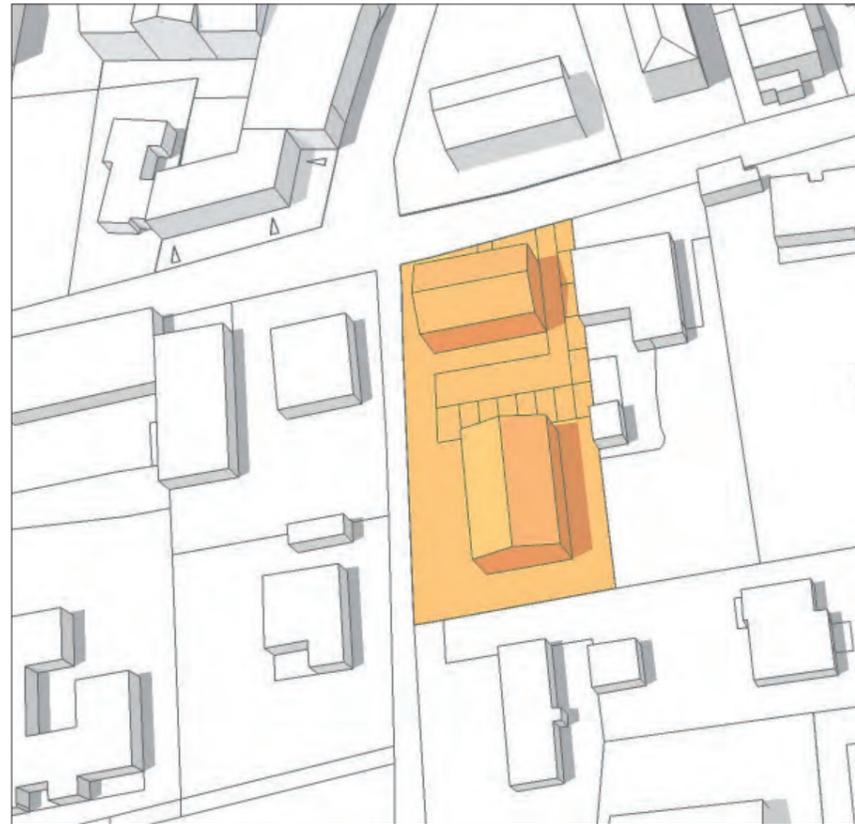
Vue 01



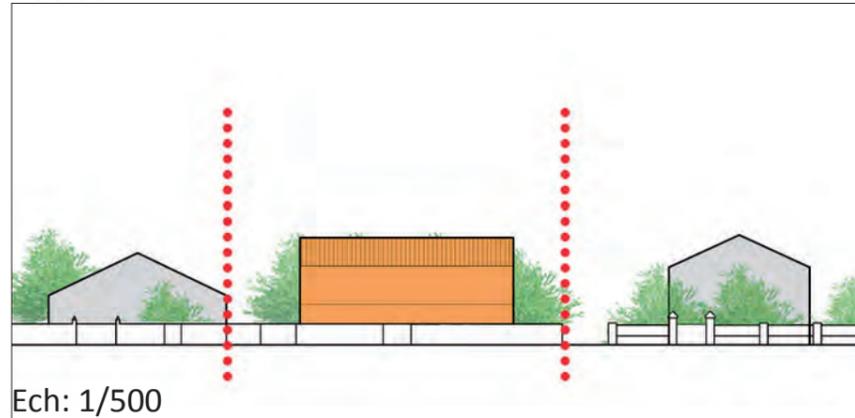
Vue 02



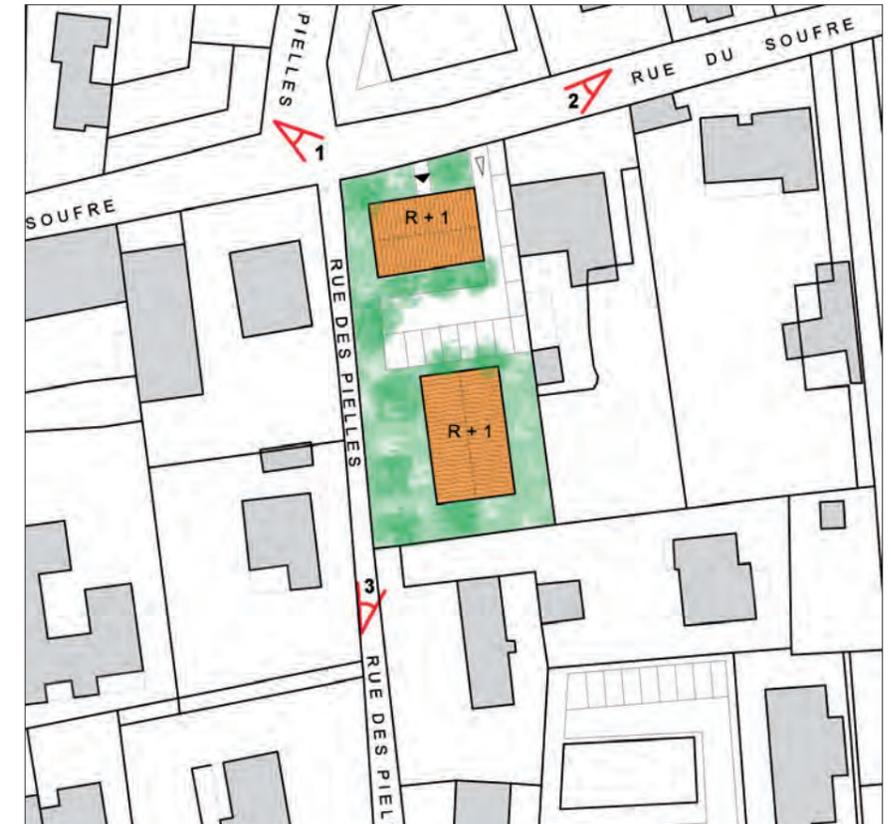
Vue 02



Vue 03



Ech: 1/500



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	30	31 s/total	total
surface foncière (F)	234	1065	1299
nombre de bâtiments	1	1	2
surface batie	154	198	352
coefficient emprise au sol (B/F)	27%	27%	27%
surface imperméabilisée	492	492	38%
destination /affectation	L	L	
nombre de logements	4	5	9
SDP	240	290	530
stationnements	4	6	10
Epannelage	R+1	R+1	
PLU	UB	UB	
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier

Interventions et choix

Rue du soufre

- Démolition du bâti existant
- Construction en R+1/ habitat collectif en retrait de l'alignement dans l'alignement du bâti de part et d'autre

Rue des Pielles

- Construction en retrait de l'alignement en R+1 habitat collectif superposé ou individuel superposé dégagant des espaces paysagers privatifs le long de la rue derrière le mur en pierre existant conservé
- Stationnement aérien accessible depuis la rue du soufre implanté entre les deux constructions



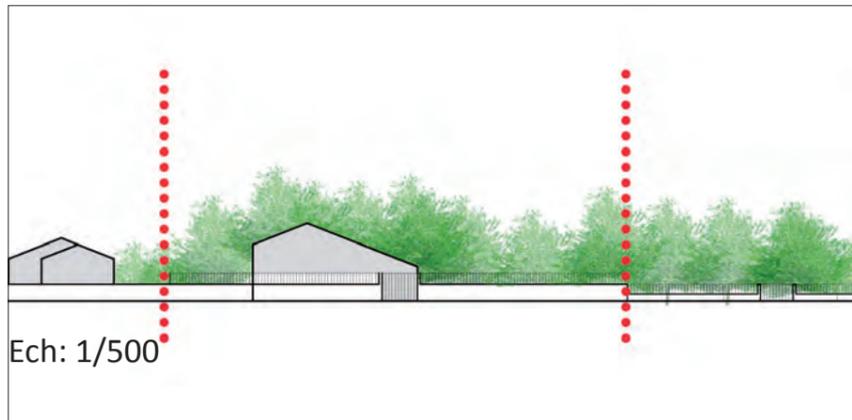
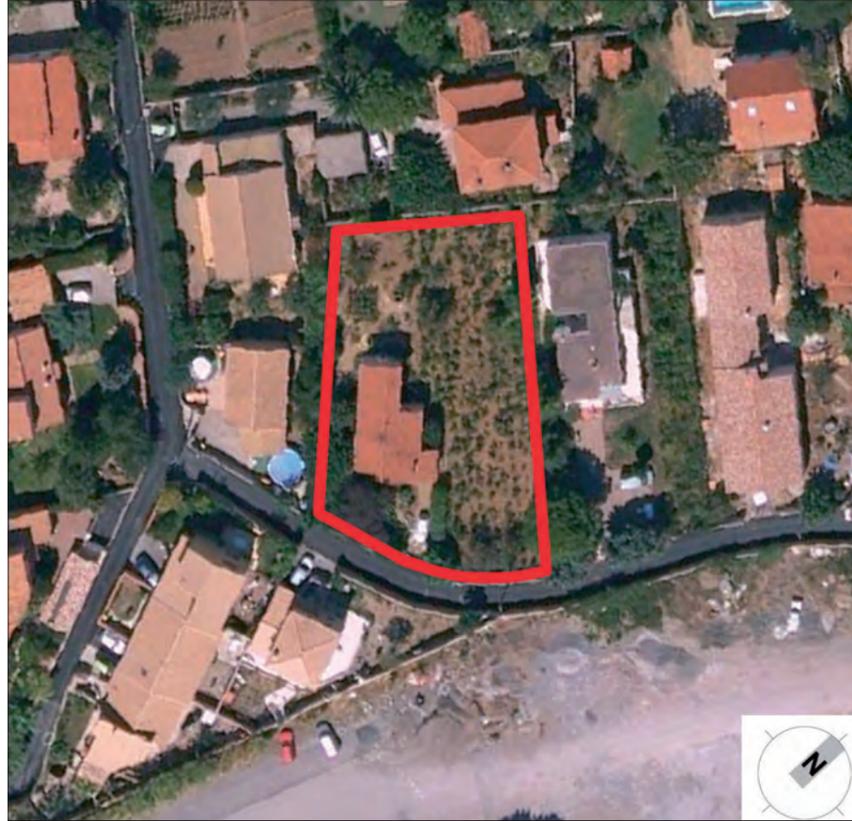
Photo 01



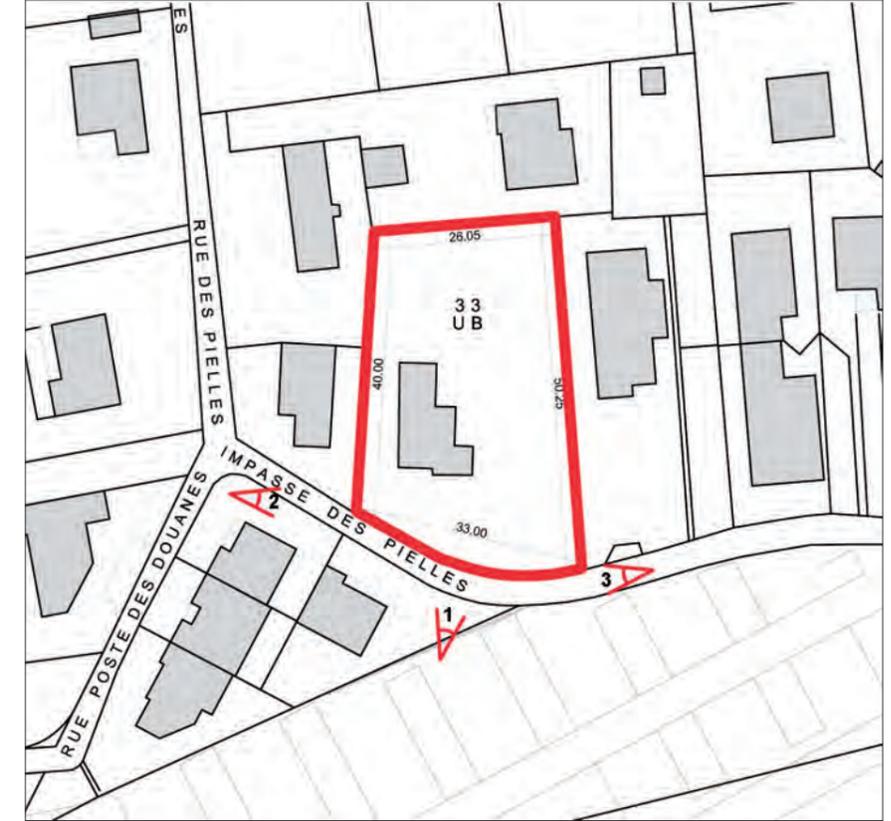
Photo 02



Photo 03



Ech: 1/500



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle

n° parcelle	33	s/total	total
surface foncière (F)	1337		1337
nombre de bâtiments	1		1
surface batie	115	115	115
coefficient emprise au sol(B/F)	9%	9%	9%
surface imperméabilisée m2 et %	115	115	9%
destination /affectation	L		
nombre de logements	1		1
épannelage	rdc		
PLU	UB		
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier

Motivations du choix du site

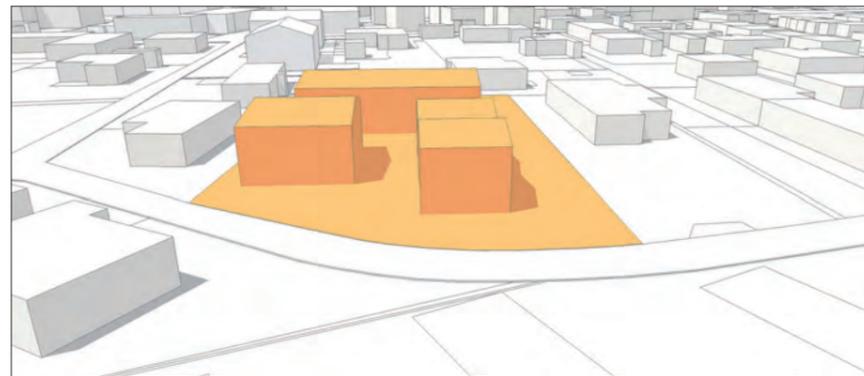
Belle parcelle , ancien verger , peu bâtie

Objectifs

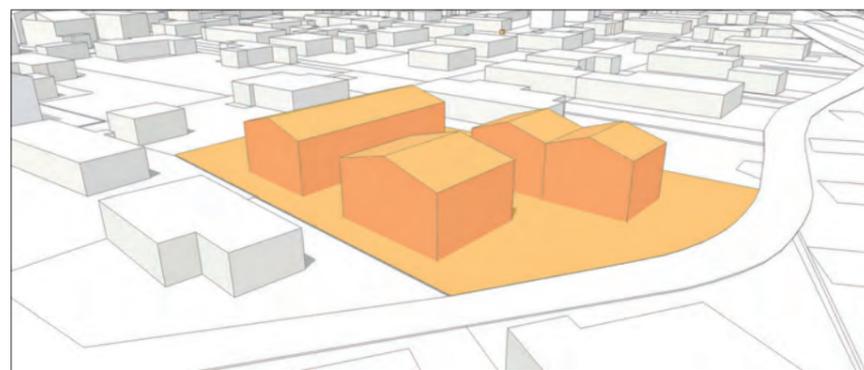
Densification raisonnée à intégrer dans tissu existant

Force du site et particularités

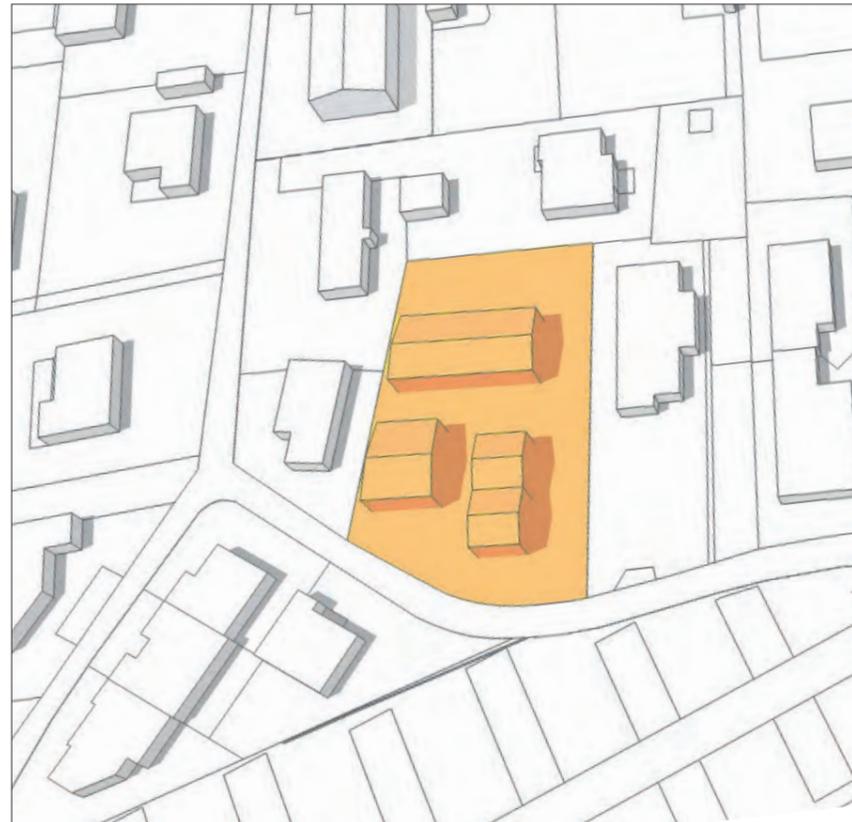
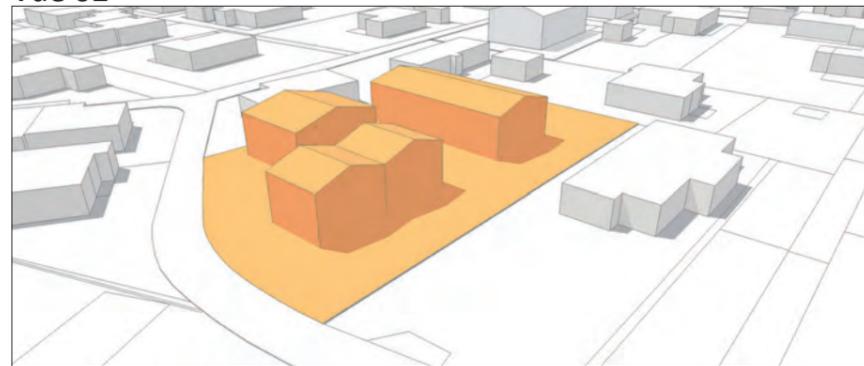
Rue des Pielles : mur de clôture en pierre à valoriser et conserver .



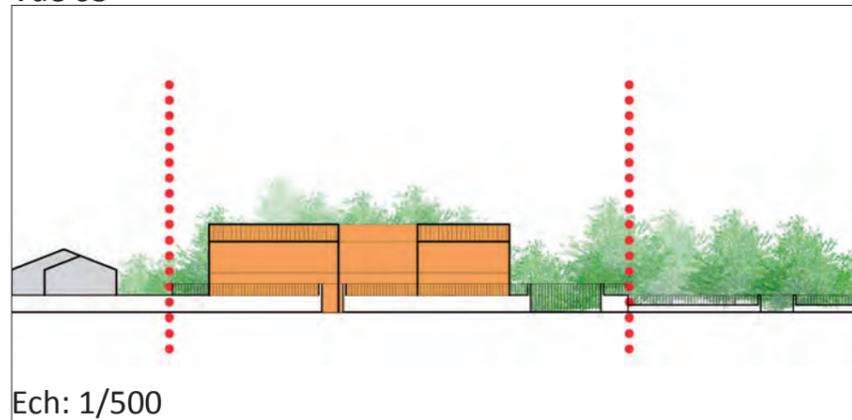
Vue 01



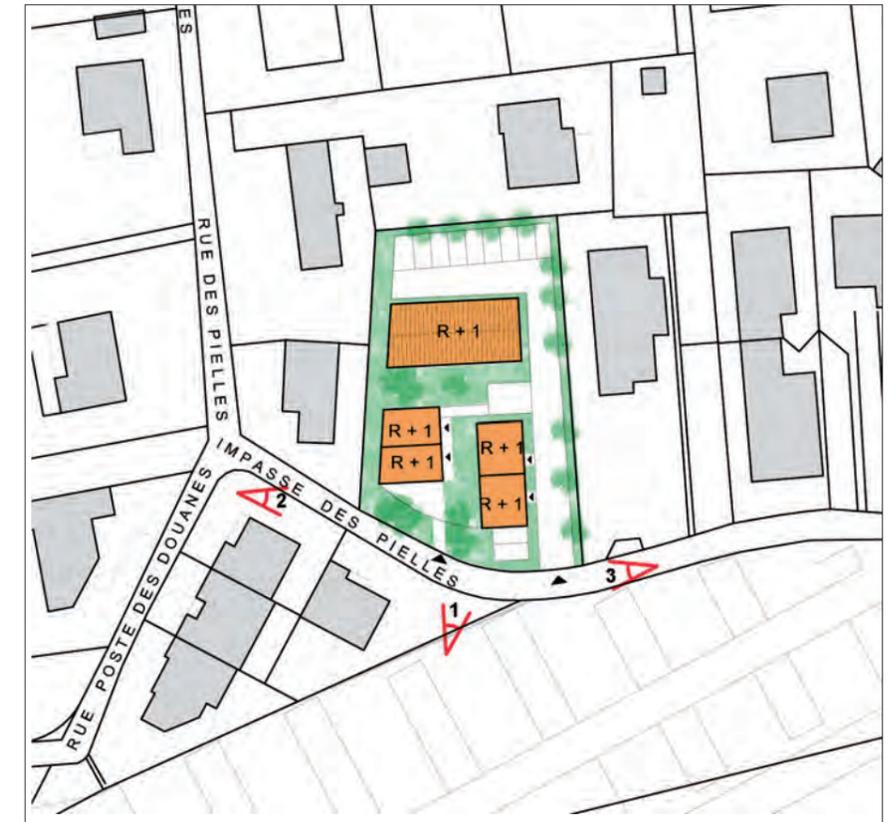
Vue 02



Vue 03



Ech: 1/500



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	33	s/total	total
surface foncière (F)	1337		1337
nombre de bâtiments	3		3
surface batie	360	360	360
coefficient emprise au sol (B/F)	27%	27%	27%
surface imperméabilisée	640	640	48%
destination /affectation	L		
nombre de logements	8		8
SDP	560		560
stationnements	11		11
Epannelage	R+1		
PLU	UB	UB	
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier

Interventions et choix

Démolition de l'habitation existante

Accès maintenu sur l'emplacement actuel desservant

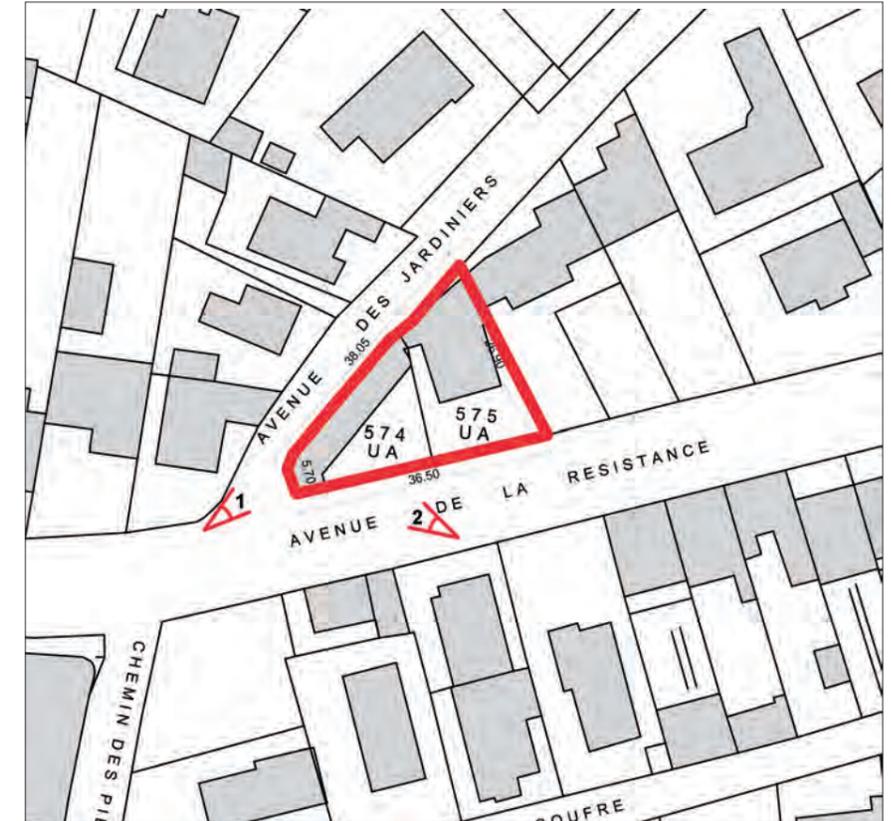
- Deux plots d'habitat individuel superposé avec stationnement de proximité et jardins privatifs
- Puis un bâtiment en R+1 exposition N/S habitat collectif au stationnement aérien en fond de parcelle



Photo 01



Photo 02



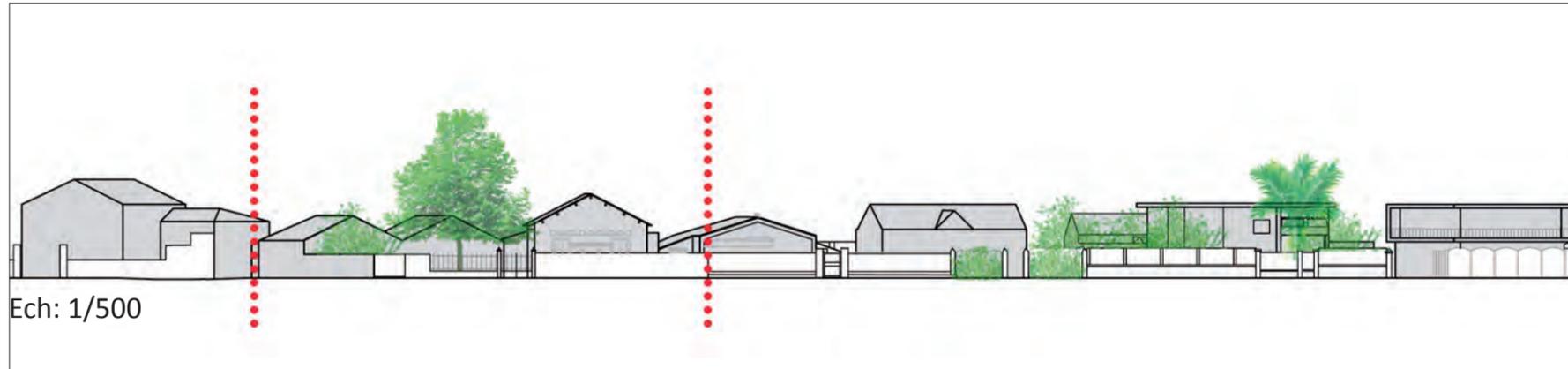
Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle

n° parcelle	574	575	s/total	total
surface foncière (F)	250	317		567
nombre de bâtiments	1	1		2
surface batie	123	143	266	266
coefficient emprise au sol(B/F)	49%	45%	47%	47%
surface imperméabilisée m2 et %	123	143	266	47%
destination /affectation	L	L		
nombre de logements	1	1		2
épannelage	RDC	R+1		
PLU	UA	UA		
PPRI				

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier



Ech: 1/500

Modifications du choix du site

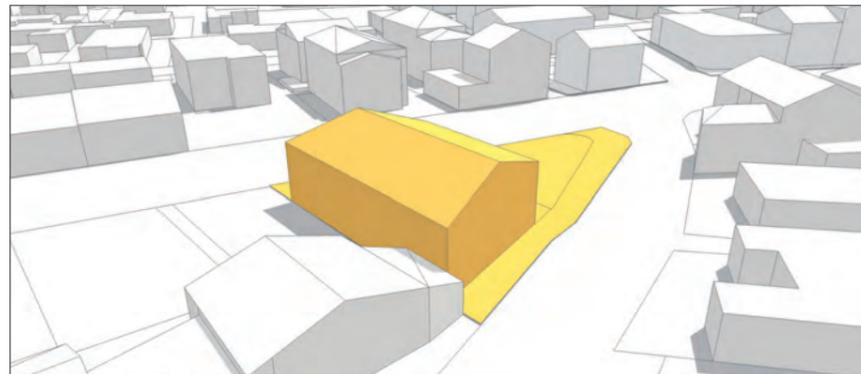
Situation en proue de carrefour , mauvaise visibilité , bâti peu qualitatif impression de "goulot" en insertion de l'avenue des jardinier s

Objectifs

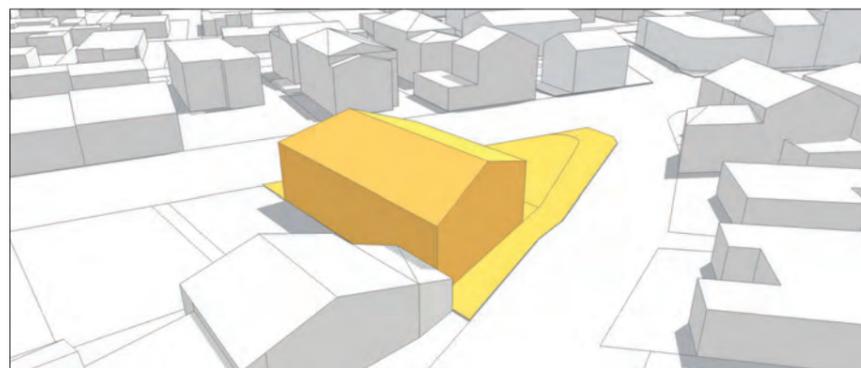
Recomposition de l'ilot pour une meilleure articulation urbaine du carrefour
 Pas de densification

Force du site et particularités

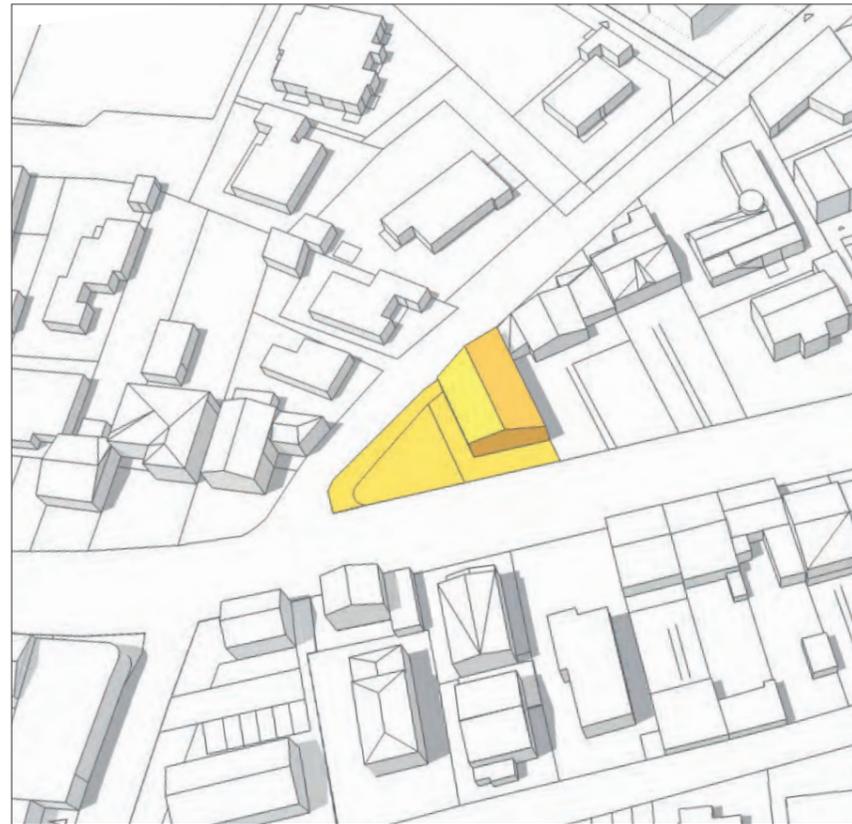
Seuil entre le coeur de ville et la route de Montpellier
 Végétation existante côté avenue de la résistance à conserver



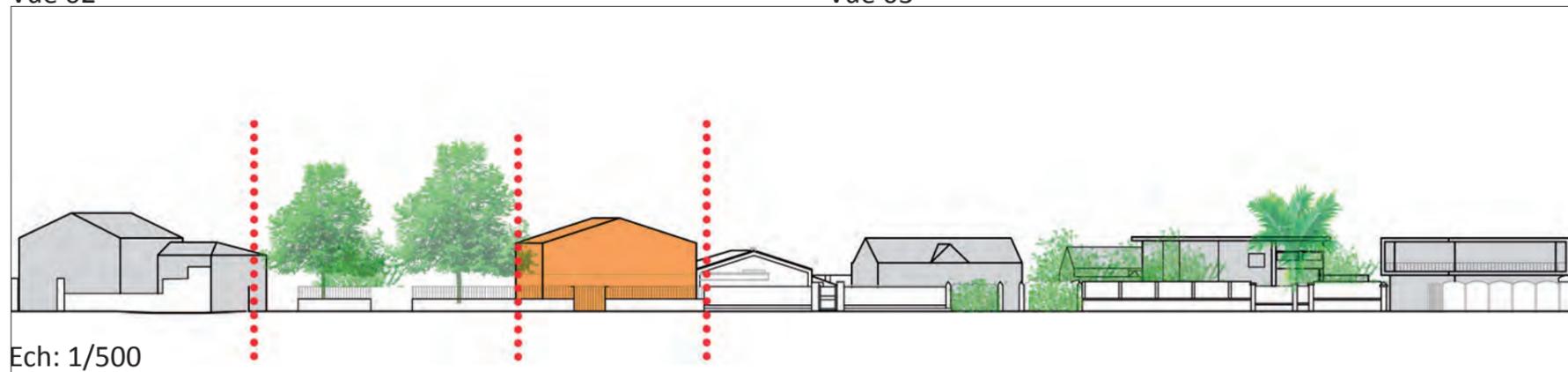
Vue 01



Vue 02



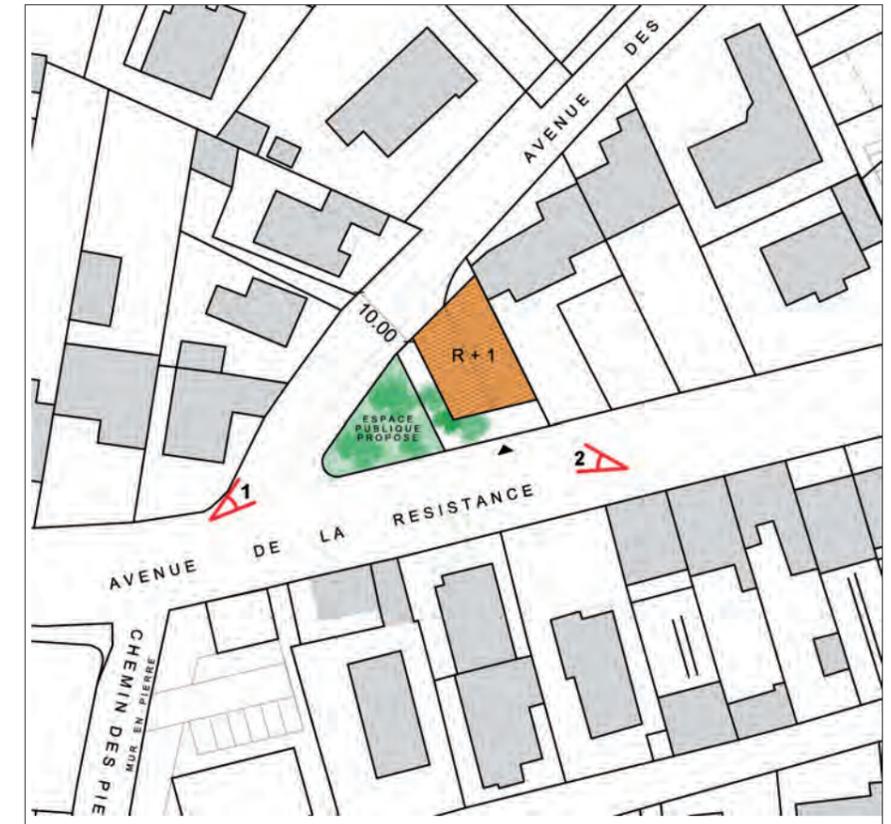
Vue 03



Ech: 1/500

Interventions et choix

- Démolition bâtiments existants
- Libéralisation de la parcelle en proue et aménagement d'un espace public (ou privé)
- Élargissement de l'avenue des jardiniers à 10.00m
- Construction R+1 en alignement de l'avenue des jardiniers et en retrait de l'avenue de la résistance, dégageant un espace privatif derrière la typologie de mur de clôture de cette avenue .
- Maintien au maximum de la végétation
- Stationnement en rdc dans l'emprise du bâti.



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	574	575 s/total	total
surface foncière (F)	250	317	567
nombre de bâtiments	1		1
surface batie	198		198
coefficient emprise au sol (B/F)	35%		35%
surface imperméabilisée	198		35%
destination /affectation	L		
nombre de logements	7		7
SDP	474		474
stationnements	9		9
Epannelage	R+1		
PLU	UA		
PPRI			

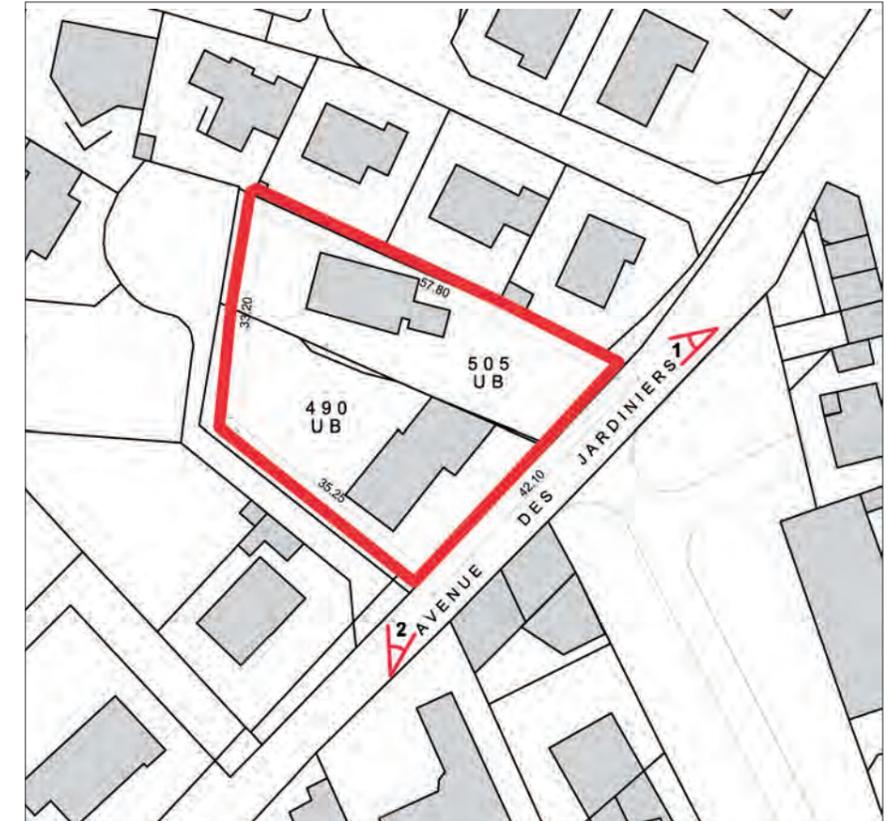
A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier



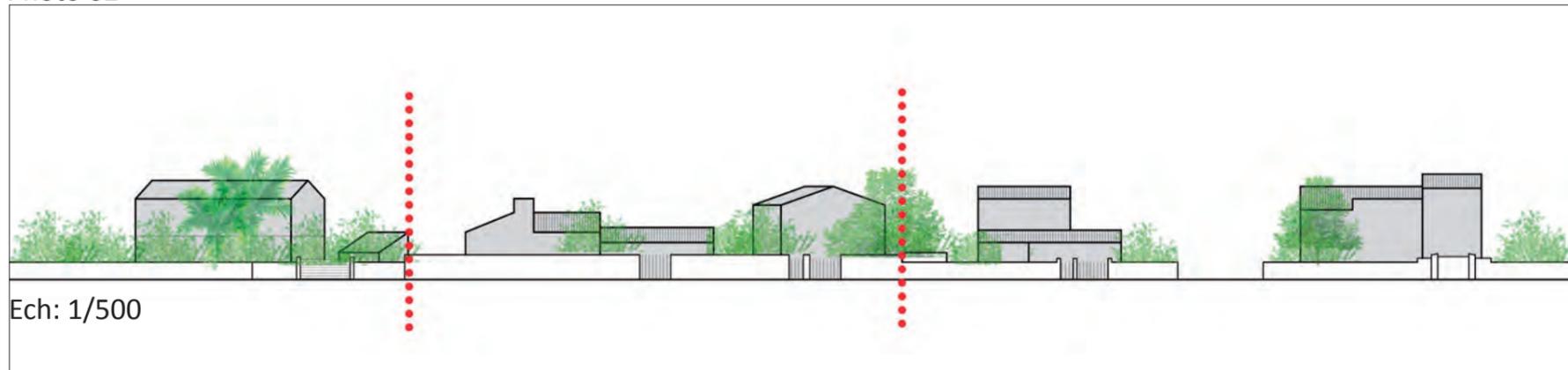
Photo 01



Photo 02



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Motivation du choix du site

Regroupement de deux parcelles de tailles permettant un potentiel de densification, aujourd'hui peu bâties .

Objectifs

Densification raisonnée , par un plan d'ensemble et une composition cohérente au tissu existant environnant
 Élargissement de l'avenue des jardiniers

Force du site et particularités

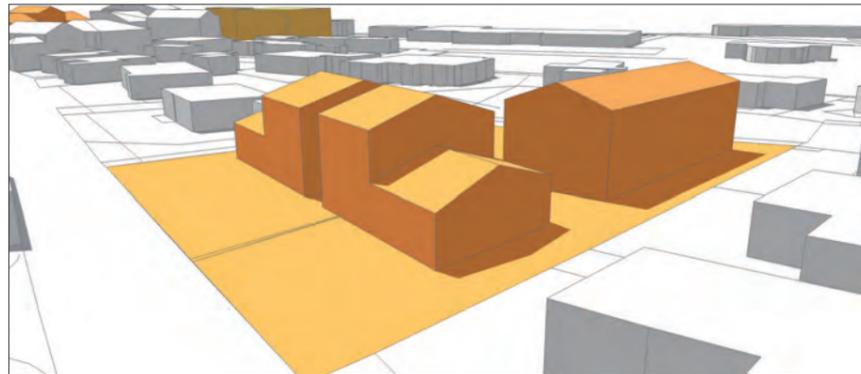
Géométrie de la parcelle favorisant de bonnes expositions du bâti à construire

Tableau données quantitatives

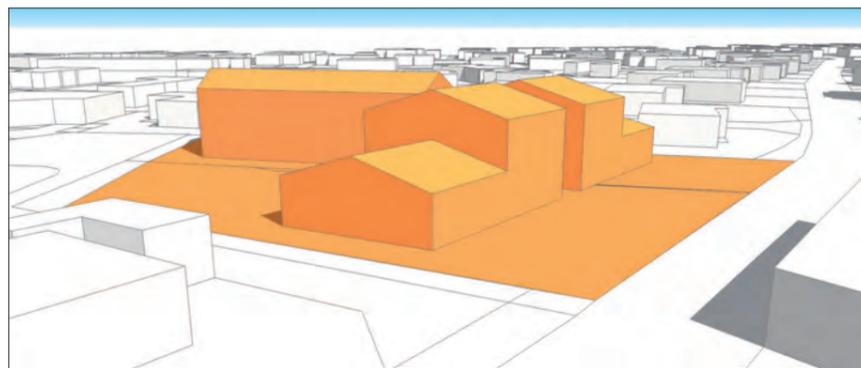
Situation actuelle

n° parcelle	490	505	s/total	total
surface foncière (F)	833	821		1654
nombre de bâtiments	1	1		2
surface batie	173	137	310	310
coefficient emprise au sol(B/F)	21%	17%	19%	19%
surface imperméabilisée m2 et %	173	137	310	19%
destination /affectation	L	L		
nombre de logements	1	1		2
épannelage	RDC	RDC		
PLU	UB	UB		
PPRI				

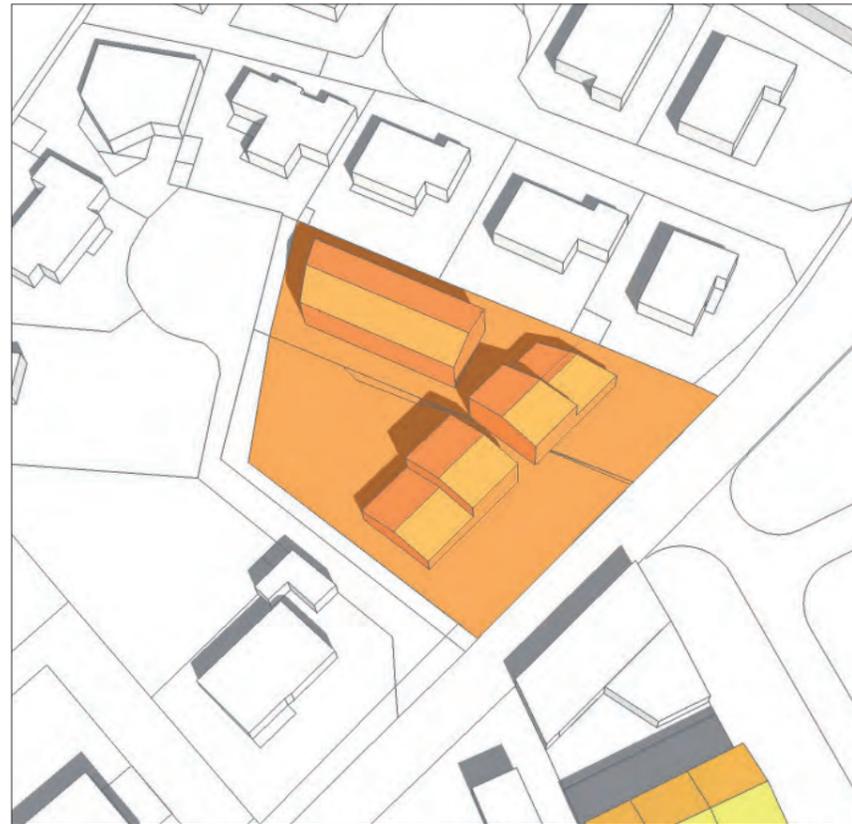
A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier



Vue 01



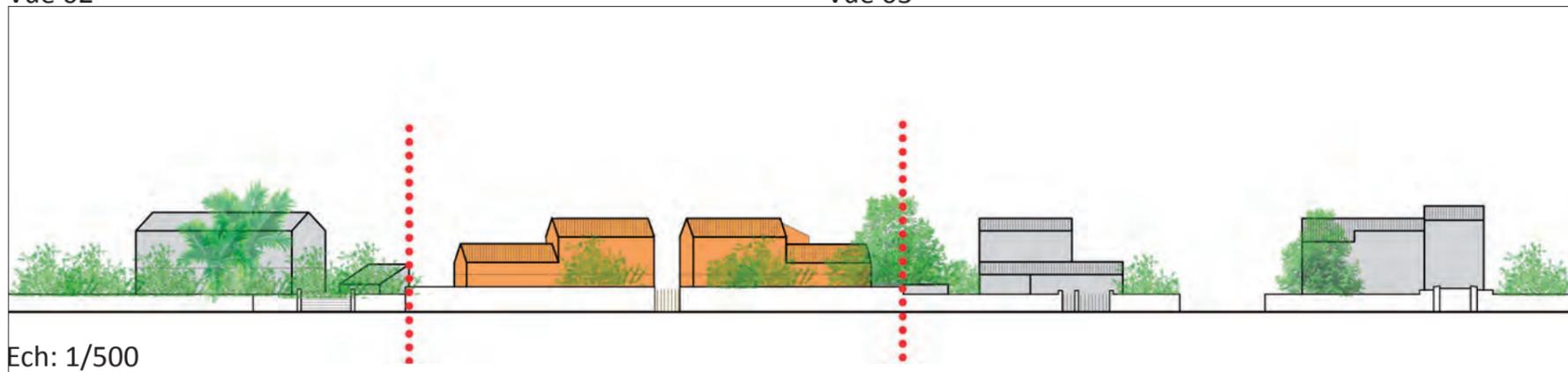
Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Interventions et choix

- Démolition des constructions existantes
- Typologie d'habitat individuel accolé en RDC et R+1 avec jardins privés
- Accès par l'avenue des jardiniers au milieu de la façade urbaine

Construction de 3 lignes de maisons en bande

- Avenue des jardiniers : deux lignes dans l'alignement des constructions mitoyennes permettant ainsi l'élargissement de l'avenue à 10.00m et une bande paysagère privée
- En coeur d'ilot une ligne exposition sud en limite nord dégagant un coeur d'ilot dans lequel s'inscrit le stationnement aérien nécessaire et des espaces paysagers communs et privés.

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	490	505 s/total	total
surface foncière (F)	833	821	1654
nombre de bâtiments	3		3
surface batie	456		456
coefficient emprise au sol (B/F)	28%		28%
surface imperméabilisée	516	516	31%
destination /affectation	L		
nombre de logements	10		10
SDP	600		600
stationnements	12		12
Epannelage	RDC/R+1		
PLU	UB		
PPRI			

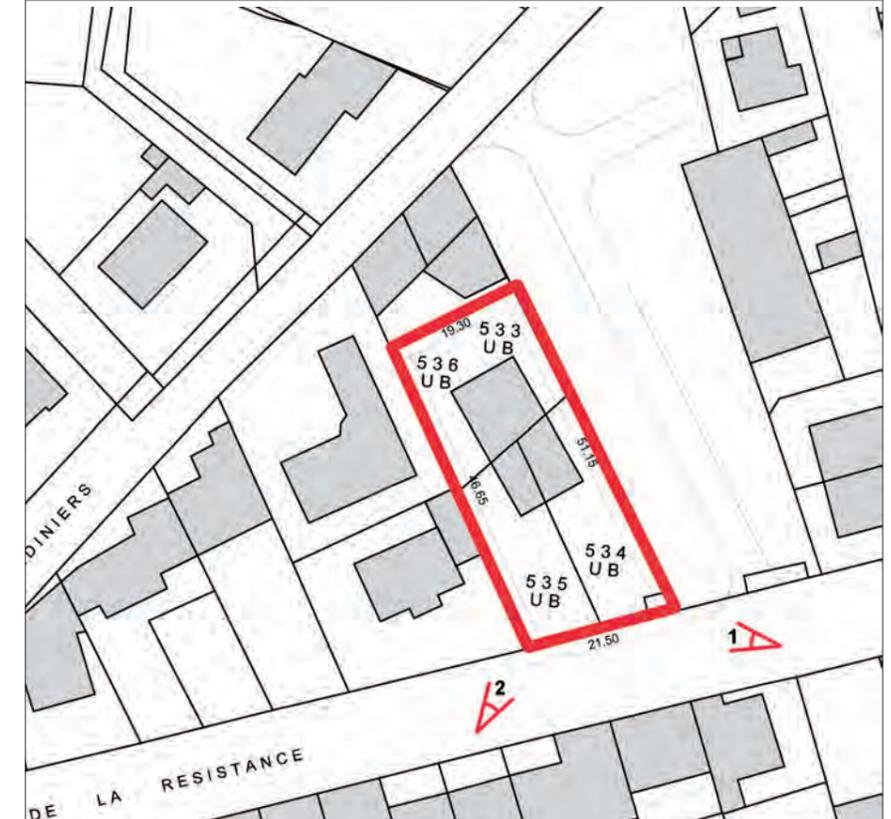
A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier



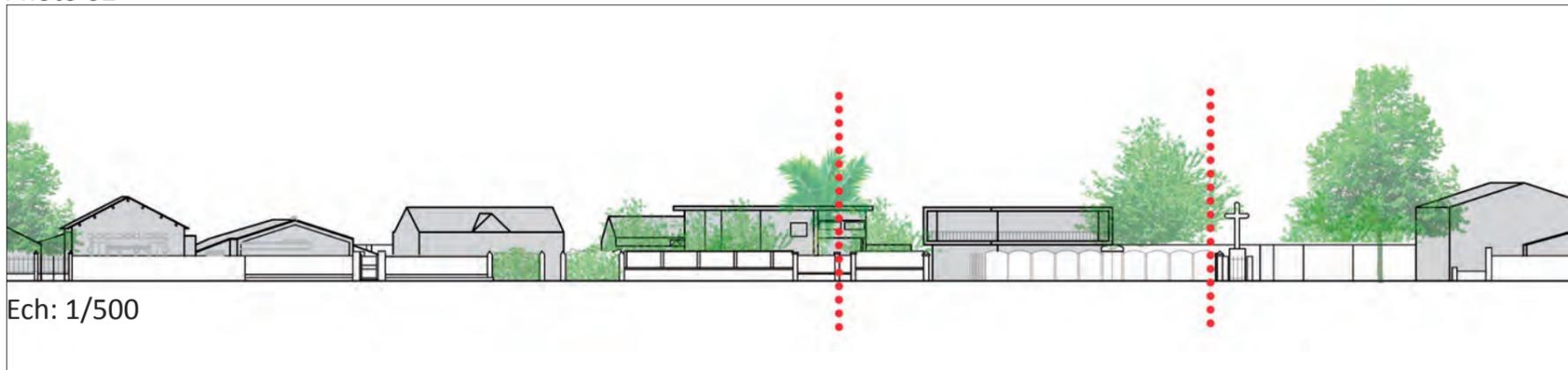
Photo 01



Photo 02



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Situation actuelle					
n° parcelle	534	535	389(s)	s/total	total
surface foncière (F)	295	295	388		978
nombre de bâtiments		1			1
surface batie		202		202	202
coefficient emprise au sol(B/F)		21%		21%	21%
surface imperméabilisée m2 et %		202		202	21%
destination /affectation		L+C			
nombre de logements		1			1
épannelage		R+1			
PLU		UB			
PPRI					

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier (S) une section

Motivation du choix du site

Foncier à potentiel de densification

Objectifs

Densification raisonnée , par un plan d'ensemble et une composition cohérente au tissu existant environnant

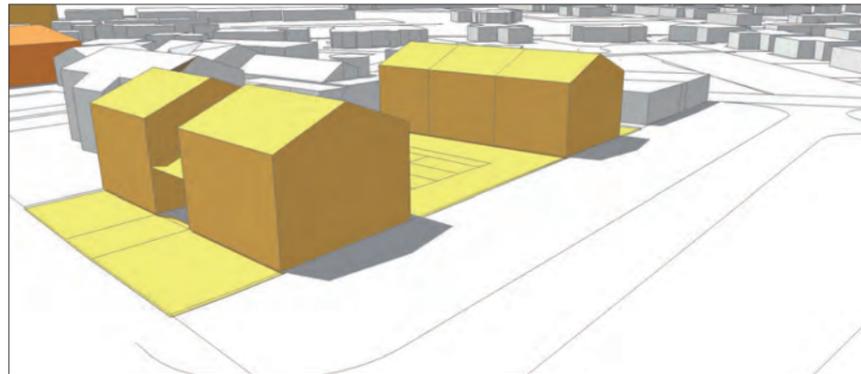
Force du site et particularités

Activité commerciale existante à maintenir (ou une autre)

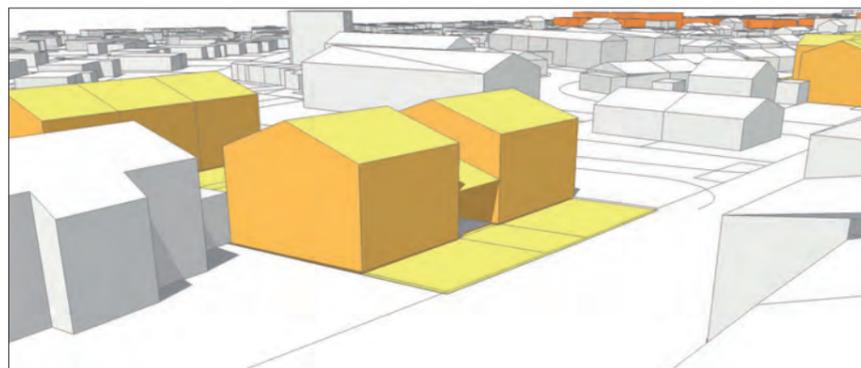
Stationnement public sur parcelle mitoyenne

Exposition favorable

Géométrie parcelle toute en profondeur favorisant un aménagement en deux fronts



Vue 01



Vue 02



Vue 03



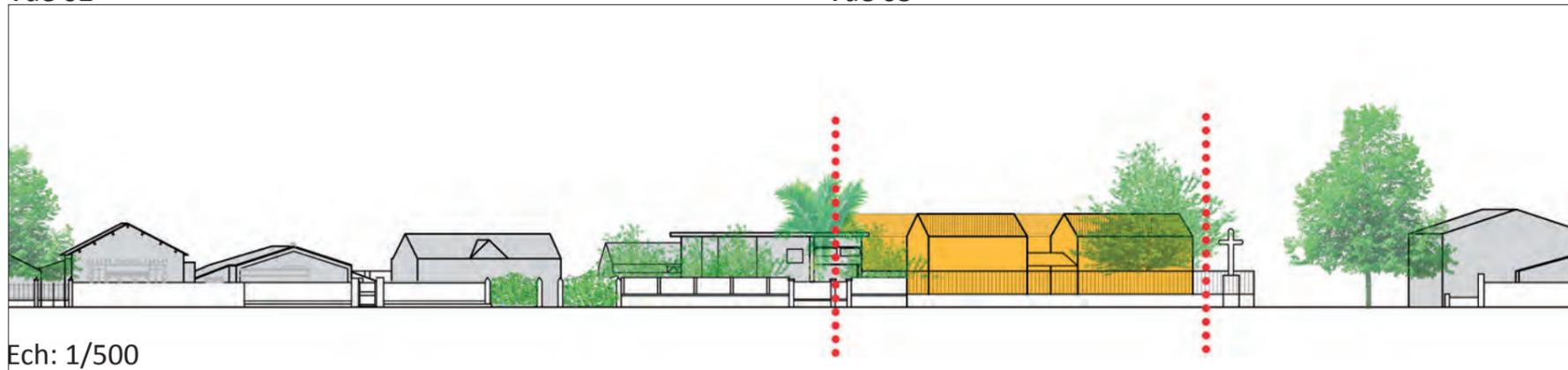
Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	534	535	389(s)	s/total	total
surface foncière (F)	295	295	388		978
nombre de bâtiments		3			3
surface batie		352			352
coefficient emprise au sol (B/F)		36%			36%
surface imperméabilisée		464			47%
destination /affectation		L+C			
nombre de logements		7			7
SDP		580			580
stationnements		11			11
Epannelage		R+1			
PLU		UB			
PPRI					

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier



Ech: 1/500

Interventions et choix

Démolition du bâtiment existant

Construction de 2 lignes de maisons en bande

- 1ère ligne en retrait de l'alignement de l'avenue de la résistance, dans l'alignement des constructions mitoyennes dégageant ainsi une bande paysagère privative. Possibilité de maintien d'une activité au rez de chaussée sur cette 1ère ligne.
- 2e bande en fond de parcelle dégageant un coeur d'îlot dans lequel s'inscrit le stationnement aérien nécessaire et des espaces paysagers communs et privatifs.

* L'alignement Ouest fera l'objet d'une convention de mitoyenneté

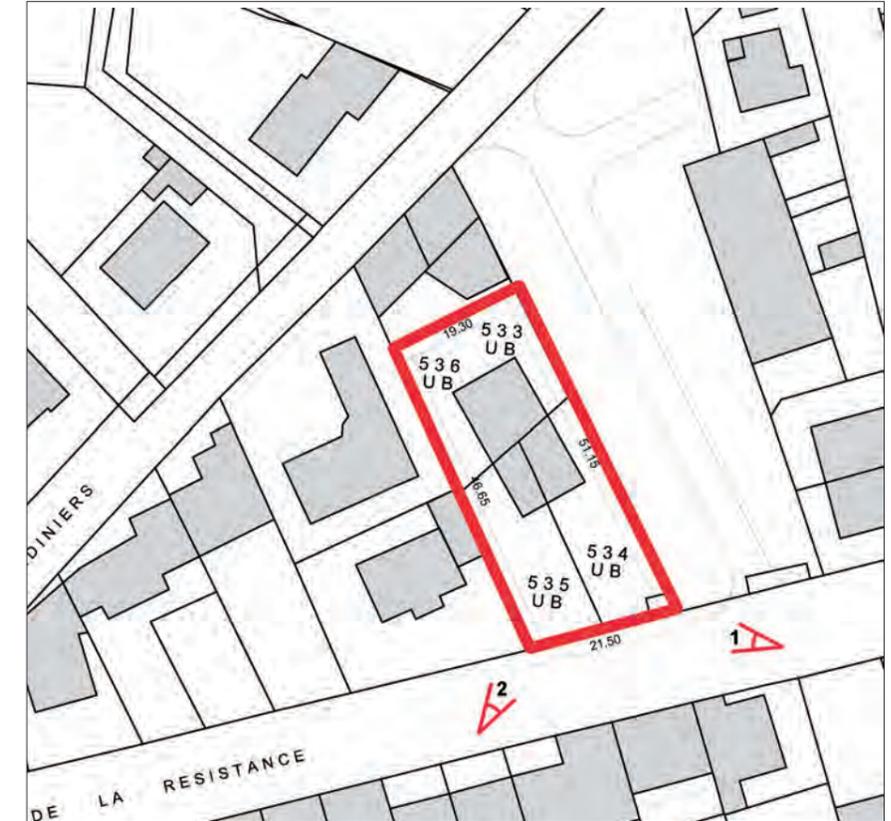
L'accès véhicules et piéton depuis l'avenue au milieu de la façade urbaine.



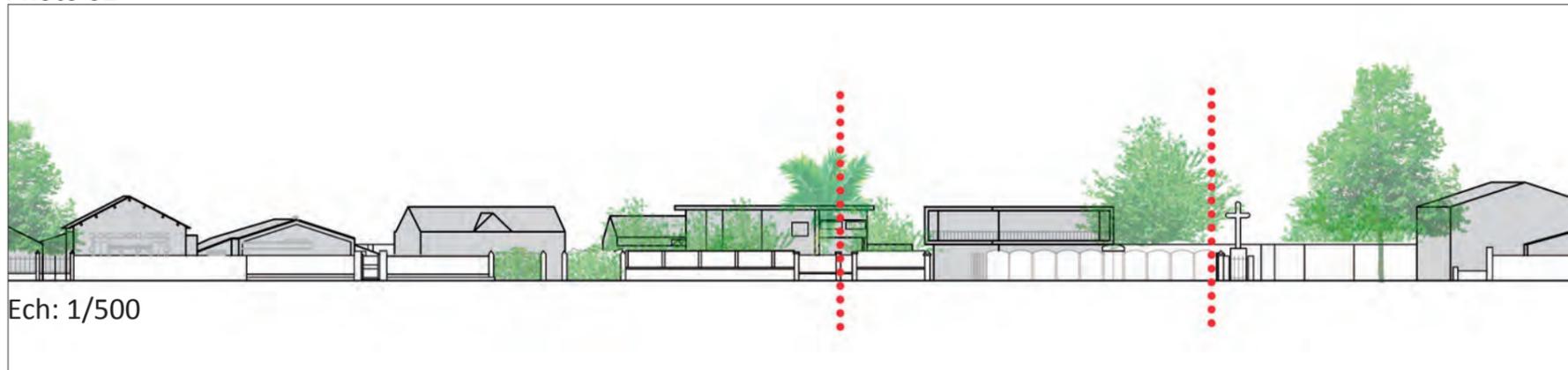
Photo 01



Photo 02



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Situation actuelle				
n° parcelle	534	535	389(s)/total	total
surface foncière (F)	295	295	388	978
nombre de bâtiments		1		1
surface batie		202		202
coefficient emprise au sol(B/F)		21%		21%
surface imperméabilisée m2 et %		202		202
destination /affectation		L+C		
nombre de logements		1		1
épannelage		R+1		
PLU		UB		
PPRI				

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier (S) une section

Motivation du choix du site

Foncier à potentiel de densification

Objectifs

Densification raisonnée , par un plan d'ensemble et une composition cohérente au tissu existant environnant

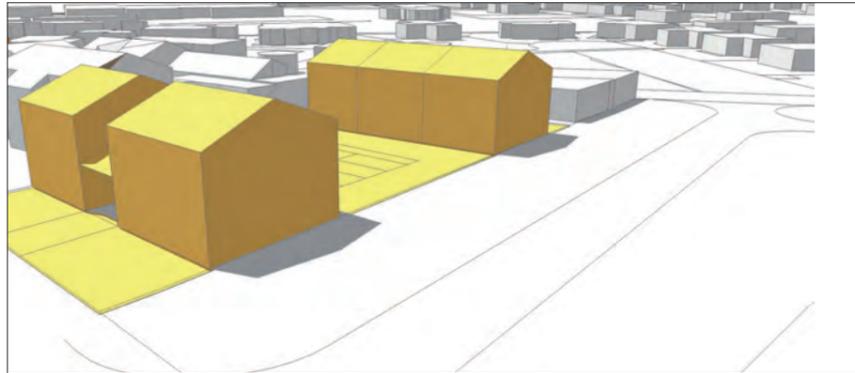
Force du site et particularités

Activité commerciale existante à maintenir (ou une autre)

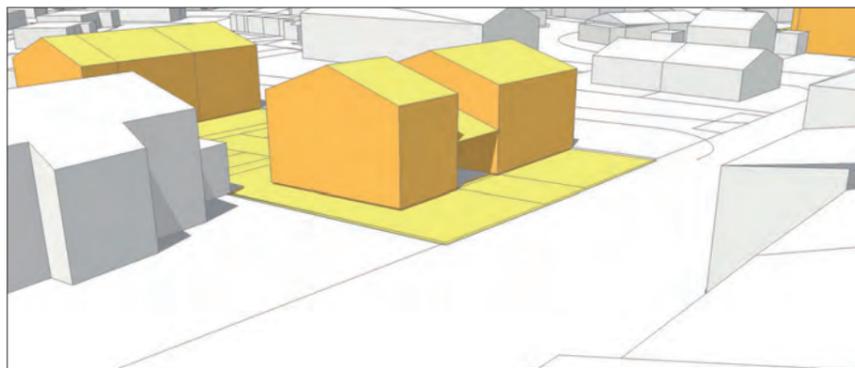
Stationnement public sur parcelle mitoyenne

Exposition favorable

Géométrie parcelle toute en profondeur favorisant un aménagement en deux fronts



Vue 01



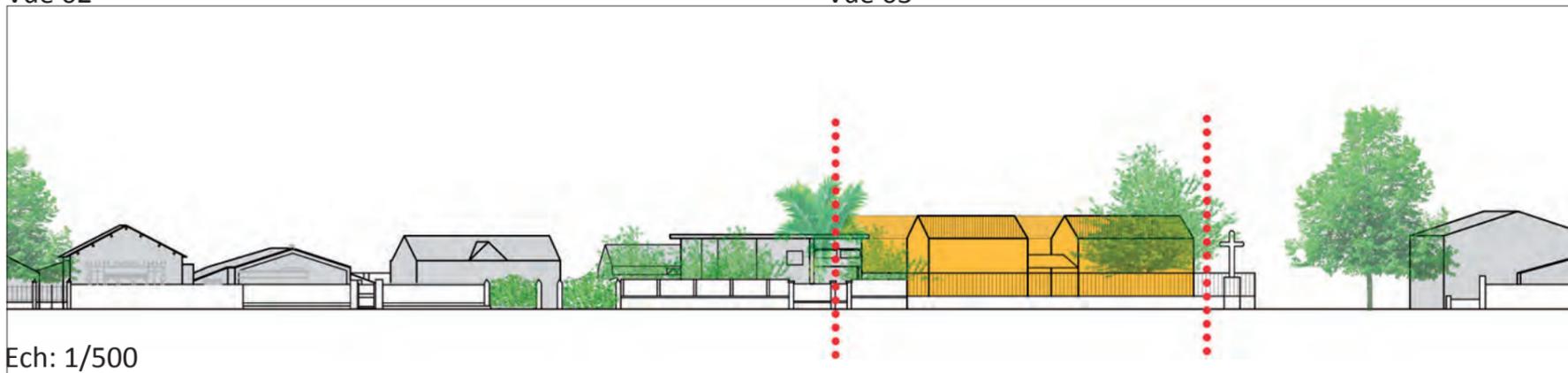
Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	534	535	389(s)	s/total	total
surface foncière (F)	295	295	388		978
nombre de bâtiments		3			3
surface bâtie		292			292
coefficient emprise au sol (B/F)		30%			30%
surface imperméabilisée		404			41%
destination /affectation		L+C			
nombre de logements		5			5
SDP		460			460
stationnements		9			9
Epannelage		R+1			
PLU		UB			
PPRI					

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier

Interventions et choix

Démolition du bâtiment existant

Construction de 2 lignes de maisons en bande

- 1ère ligne en retrait de l'alignement de l'avenue de la résistance, dans l'alignement des constructions mitoyennes dégagant ainsi une bande paysagère privative. Possibilité de maintien d'une activité au rez de chaussée sur cette 1ère ligne.
- 2e bande en fond de parcelle dégagant un coeur d'ilot dans lequel s'inscrit le stationnement aérien nécessaire et des espaces paysagers communs et privatifs.

L'accès véhicules et piéton depuis l'avenue au milieu de la façade urbaine.



Photo 01



Photo 02

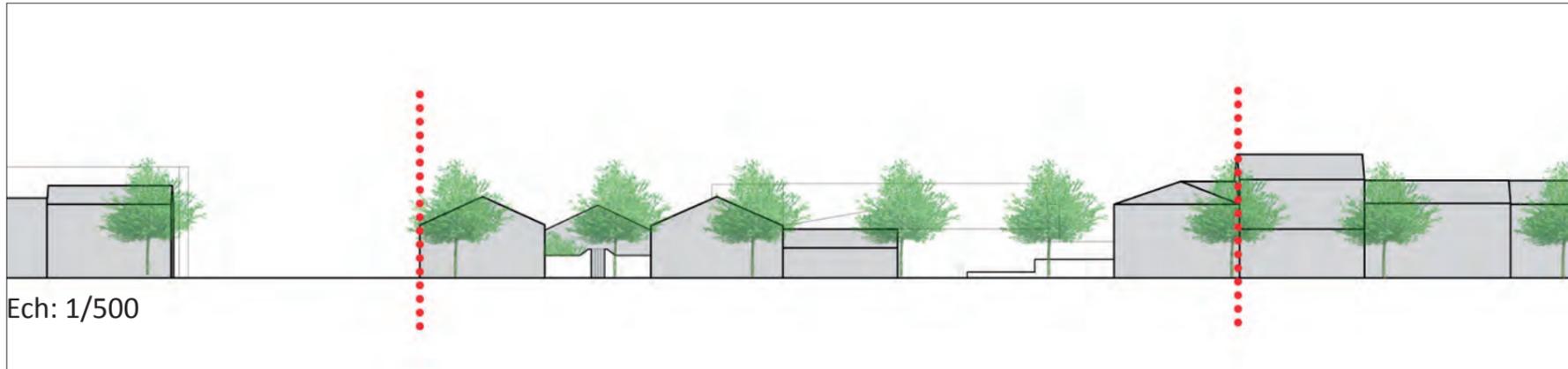


Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle						
n° parcelle	483	484	14	337	338	total
surface foncière (F)	245	252	940	304	233	1974
nombre de bâtiments	1	1	1	1	1	5
surface batie	129	67	706	172	233	1307
coefficient emprise au sol(B/F)						66%
surface imperméabilisée m2 et %	129	67	840	172	233	73%
destination /affectation	L+A		A	L	A	
nombre de logements	1			1		2
épannelage	R+1	RDC	RDC	RDC	RDC	
PLU	UA	UA	UA	UA	UA	
PPRI						

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier (S) une section



Ech: 1/500

Motivations du choix du site

Forte densité d'activités consommatrices de foncier , potentiel de mutation à usage mixte : logements et activités

Objectifs

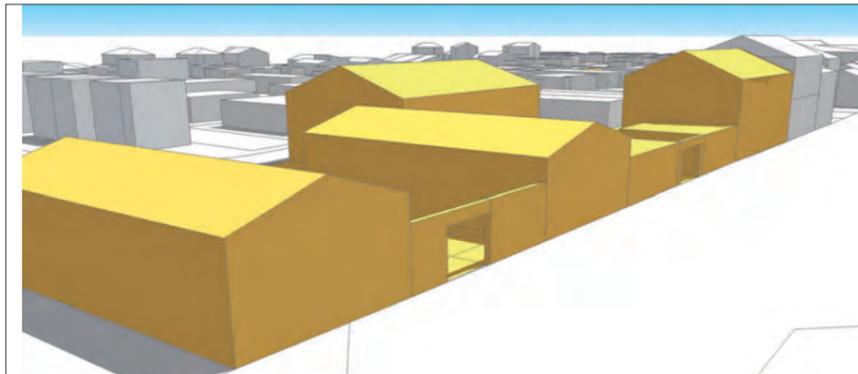
Maintenir de l'activité

Recomposition de l'ilot par un plan de composition s'insérant dans le tissu existant mais en cohérence avec le projet de la Zac des Peilles mitoyen .

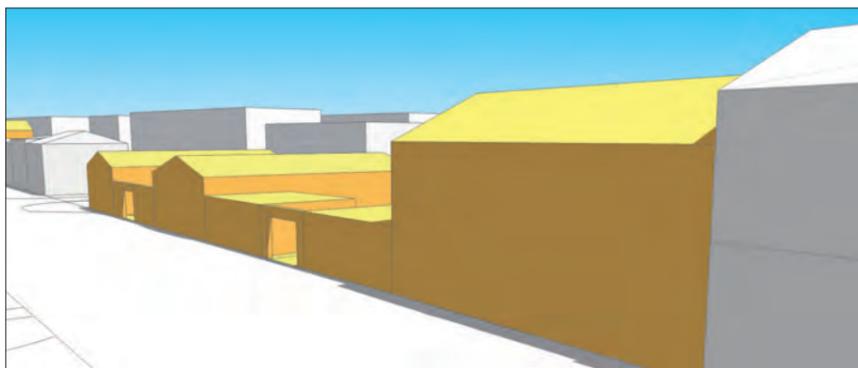
Force du site et particularités

Quelques bâtiments existants de qualité : Halles en pierre à conserver et à valoriser dans le projet .

Proximité immédiate du nouveau quartier des Peilles



Vue 01



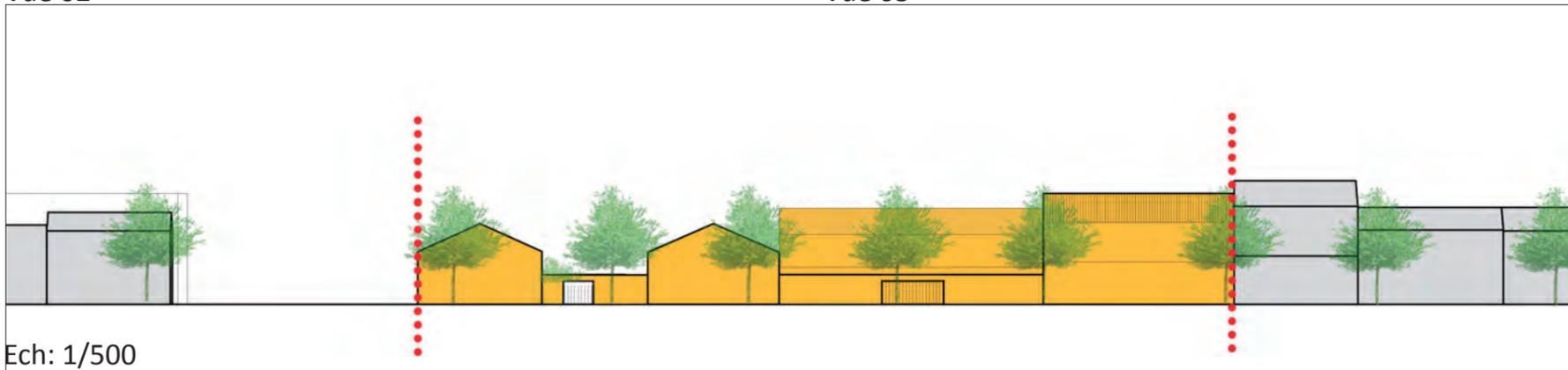
Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité						
n° parcelle	483	484	14	337	338	total
surface foncière (F)	245	252	940	304	233	1974
nombre de bâtiments	1		2		1	4
surface batie	160	0	444		142	746
coefficient emprise au sol (B/F)			38%			38%
surface imperméabilisée	160	89	514	161	142	54%
destination /affectation	L+A	S	A+L	S	A+L	
nombre de logements	4		7		2	13
SDP	240		420	220	180	1060
stationnements		14	6			20
Epannelage	RDC/R+1					
PLU	UA					
PPRI						
A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier						
S= Stationnement						

Interventions et choix

Démolition des logements parcelles 483 et 337 et partiellement halles existantes parcelle 14 et 338

Principe d'aménagement : construction + valorisation des halles existantes totale ou partielles

Avenue de la résistance :

Construction en R+1 en alignement avenue de la résistance / habitat collectif sur parcelle 483, stationnement aérien sur parcelle 464 accessible depuis rue du soufre .

Construction de deux locaux d'activité en rez de chaussée, implanté sur l'alignement de la voie , entre les deux accès vers le stationnement réglementaire à l'activité et accès piéton à la Halle conservée en fond de parcelle et réhabilité en logement en R+1 avec stationnement aérien sur 464.

Valorisation des 2 Halles existantes démolies partiellement côté zac des Pielles pour dégager espaces paysagers privatifs au sud

Maintien d'activités sur la moitié de la surface du rez de chaussée côté avenue de la résistance et au sud habitat en R+1

Stationnement réglementaire sur parcelle entre les deux halles.

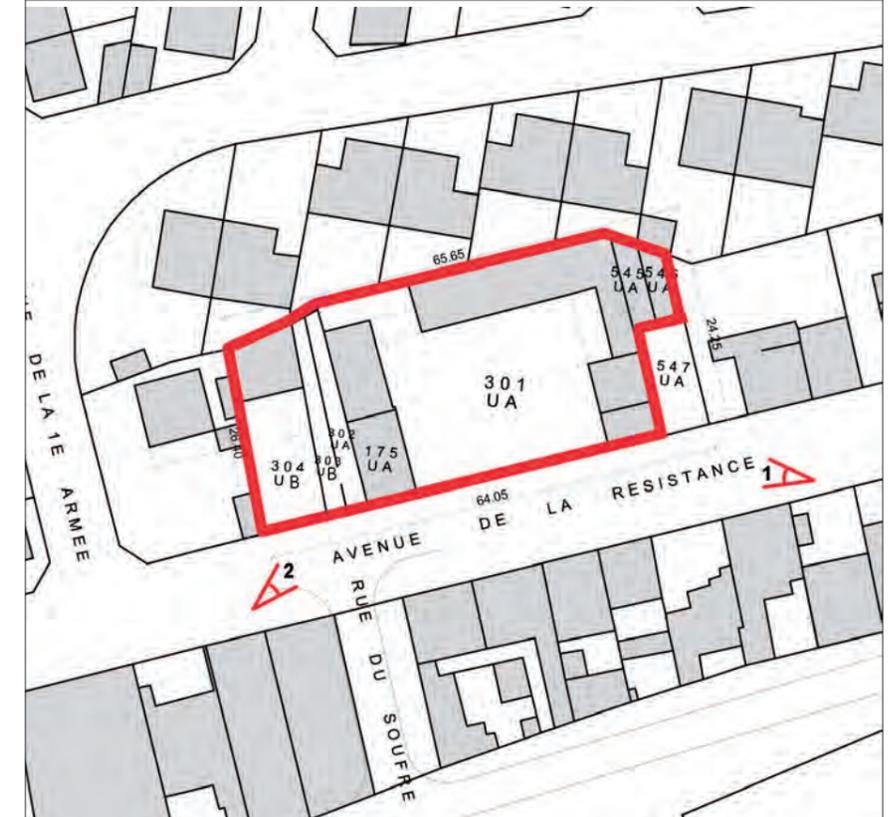
Rue du soufre : Accès sur parcelle 464 zone de stationnement dédiés à une partie de l'opération



Photo 01



Photo 02

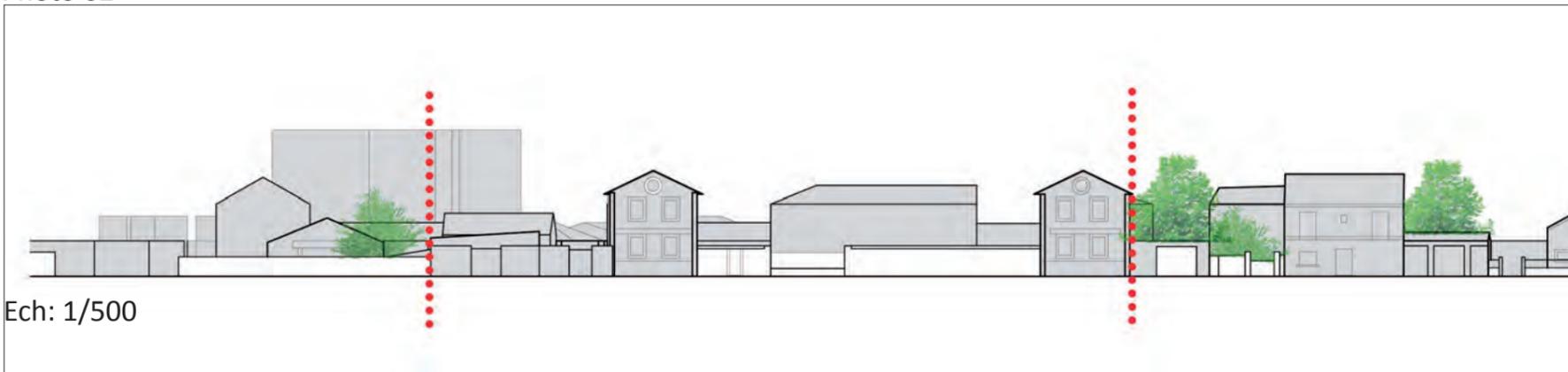


Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle							
n° parcelle	175+301	302	303	304	545+546	s/total	total
surface foncière (F)	1232	72,3	68,5	237	82		1691,8
nombre de bâtiments	4	1	1	1	2		9
surface bâtie	572	10	34	167	82		865
coefficient emprise au sol(B/F)							51%
surface imperméabilisée m2 et %	1232	10	34	237	82	1513	89%
destination /affectation	L+A	L		L	A		
nombre de logements	1			1			2
épandage	R+1	RDC		RDC	RDC		
PLU	UA	UA	UB	UB	UA		
PPRI							

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier (S) une section



Ech: 1/500

Motivations du choix du site

Îlot essentiellement à vocation d'activités consommatrices de foncier , potentiel de mutation à vocation d'habitat.

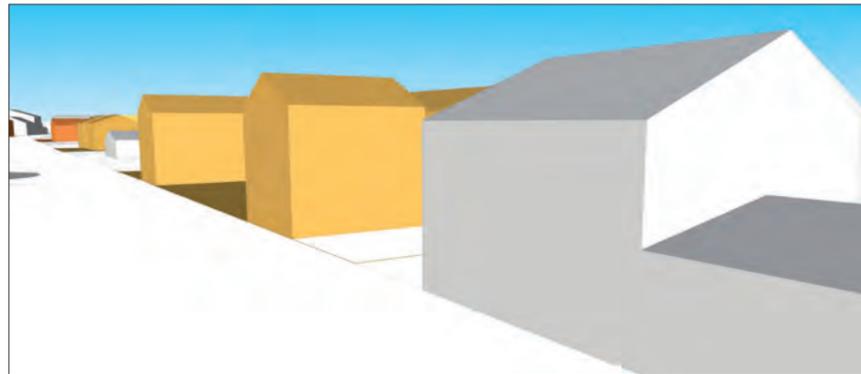
Objectifs

Activités à relocaliser

Recomposition de l'ilot par un plan de composition s'insérant dans le tissu existant environnant et s'appuyant sur la base de la composition actuelle autour d'une belle cour intérieure.

Force du site et particularités

Sur les parcelles 301 et 175 , un plan de composition classique : une cour intérieure accessible en son milieu depuis l'avenue de la résistance , derrière un mur de clôture en pierre et un portail aux pilastres en pierre , autour de laquelle se développent des bâtiments d'intérêt varié(hangar , bâtiments d'habitation ...) A conserver et réhabiliter les deux bâtiments perpendiculaires à l'avenue implantés sur l'alignement



Vue 01



Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité							
n° parcelle	175+301	302	303	304	545+546	s/total	total
surface foncière (F)	1232	72,3	68,5	237	82		1691,8
nombre de bâtiments	4	1	1	1			7
surface batie	358			114			472
coefficient emprise au sol (B/F)							28%
surface imperméabilisée	655			114		769	45%
destination /affectation	L			L			
nombre de logements	9			2			11
SDP	577			160			737
stationnements			15				15
Epannelage			R+1				
PLU	UA	UA		UB	UB	UA	
PPRI							

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier
 S= Stationnement



Ech: 1/500

Interventions et choix

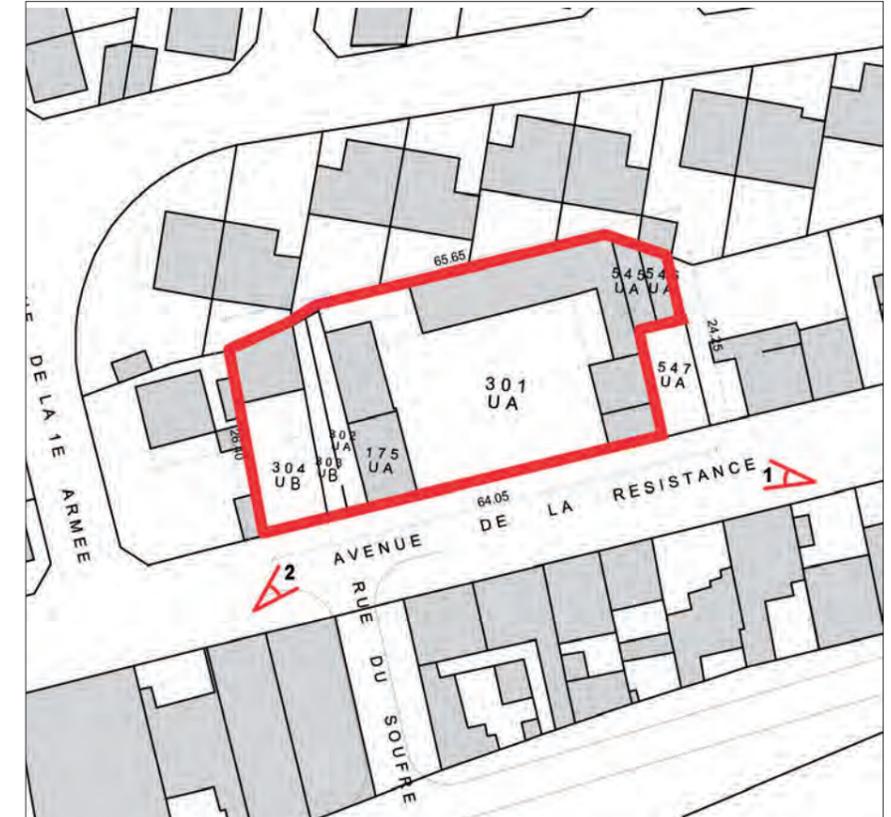
Démolition des bâtis des parcelles 304, 302 et sur parcelles 301 hangars et quelques bâtiments
 Principe d'aménagement : 3 constructions + valorisation de la cour et des deux bâtiments implantés directement sur l'avenue de la résistance
 Maintien du mur de clôture , pilastres et corps de bâtiments implantés de part et d'autre de la clôture
 Parcelles 303 et 304 : construction en R+1 / habitat individuel superposé/ en retrait de l'alignement derrière un mur de clôture dégageant un espace paysager privatif accès piéton direct depuis l'avenue
 Parcelles 175 et 301 :
 Valorisation des deux corps de bâtiments conservés en R+1 et réhabilités en logements
 Construction de deux bâtiments en fond de cour en R+1 / habitat individuel superposé ou collectif /
 Stationnements en fond de parcelles derrière les bâtiments accessibles depuis la cour
 Aménagement paysager de la cour mixité : espaces privatifs et communs



Photo 01



Photo 02

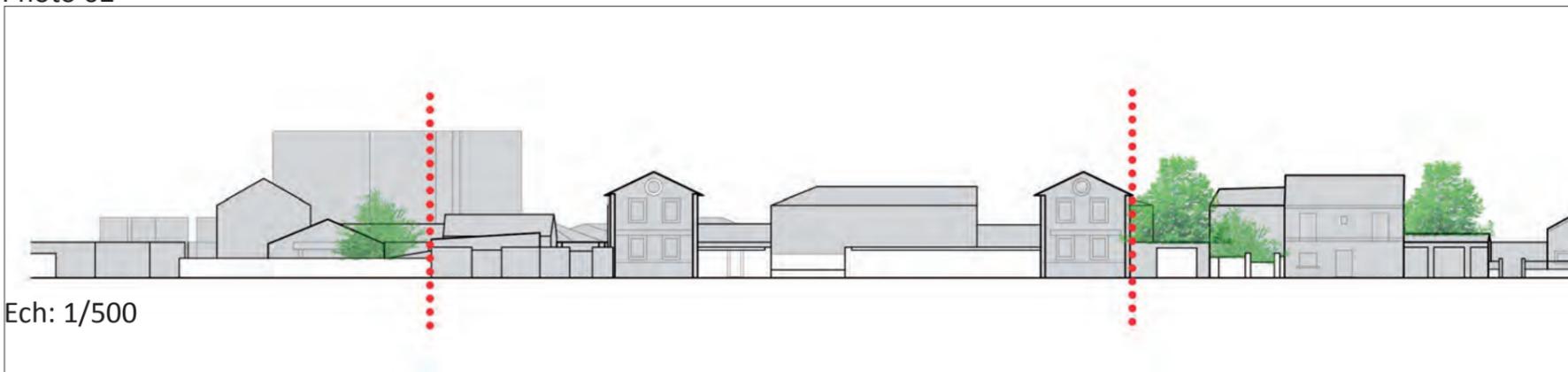


Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle							
n° parcelle	175+301	302	303	304	545+546	s/total	total
surface foncière (F)	1232	72,3	68,5	237	82		1691,8
nombre de bâtiments	4	1	1	1	2		9
surface bâtie	572	10	34	167	82		865
coefficient emprise au sol(B/F)							51%
surface imperméabilisée m2 et %	1232	10	34	237	82	1513	89%
destination /affectation	L+A	L		L	A		
nombre de logements	1			1			2
épannelage	R+1	RDC		RDC	RDC		
PLU	UA	UA	UB	UB	UA		
PPRI							

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier (S) une section



Ech: 1/500

Motivations du choix du site

Îlot essentiellement à vocation d'activités consommatrices de foncier , potentiel de mutation à vocation d'habitat.

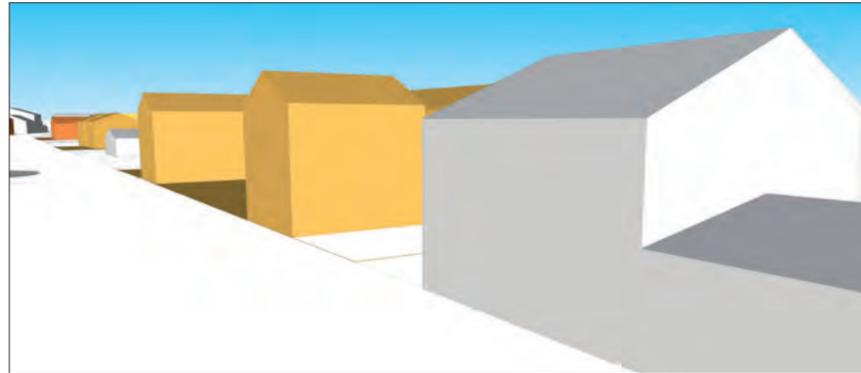
Objectifs

Activités à relocaliser

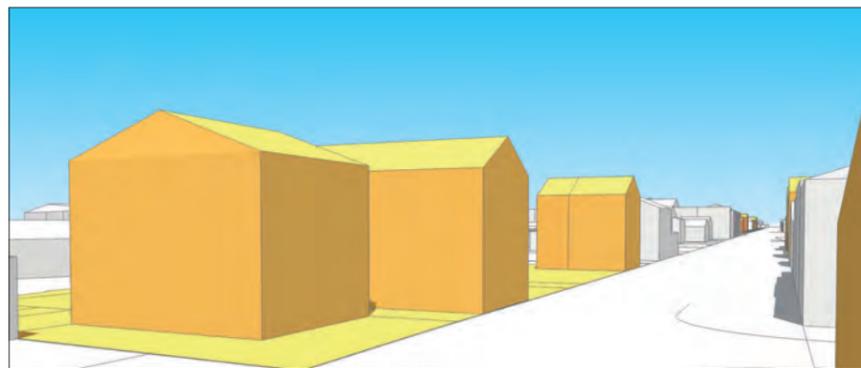
Recomposition de l'ilot par un plan de composition s'insérant dans le tissu existant environnant et s'appuyant sur la base de la composition actuelle autour d'une belle cour intérieure.

Force du site et particularités

Sur les parcelles 301 et 175 , un plan de composition classique : une cour intérieure accessible en son milieu depuis l'avenue de la résistance , derrière un mur de clôture en pierre et un portail aux pilastres en pierre , autour de laquelle se développent des bâtiments d'intérêt varié(hangar , bâtiments d'habitation ...) A conserver et réhabiliter les deux bâtiments perpendiculaires à l'avenue implantés sur l'alignement



Vue 01



Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité							
n° parcelle	175+301	302	303	304	545+546	s/total	total
surface foncière (F)	1232	72,3	68,5	237	82		1691,8
nombre de bâtiments	4	1	1	1			7
surface bâtie	358			76			434
coefficient emprise au sol (B/F)							26%
surface imperméabilisée	655			76		731	43%
destination /affectation	L			L			
nombre de logements	9			2			11
SDP	577			106			683
stationnements				15			15
Epannelage				R+1			
PLU	UA	UA		UB	UB	UA	
PPRI							

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier
S= Stationnement



Ech: 1/500

Interventions et choix

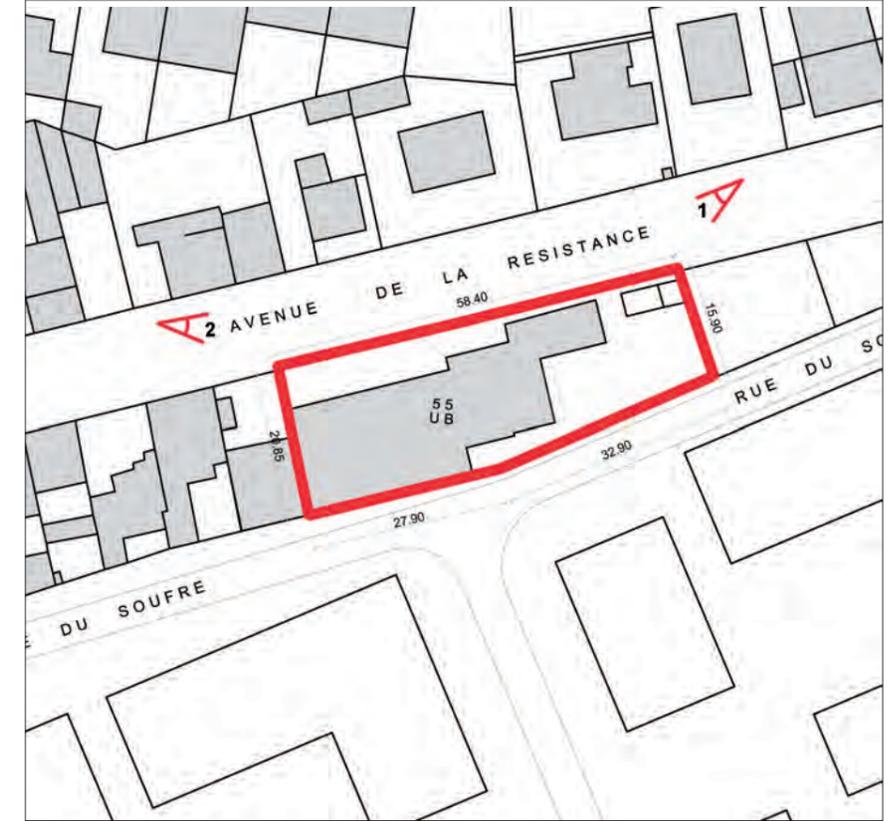
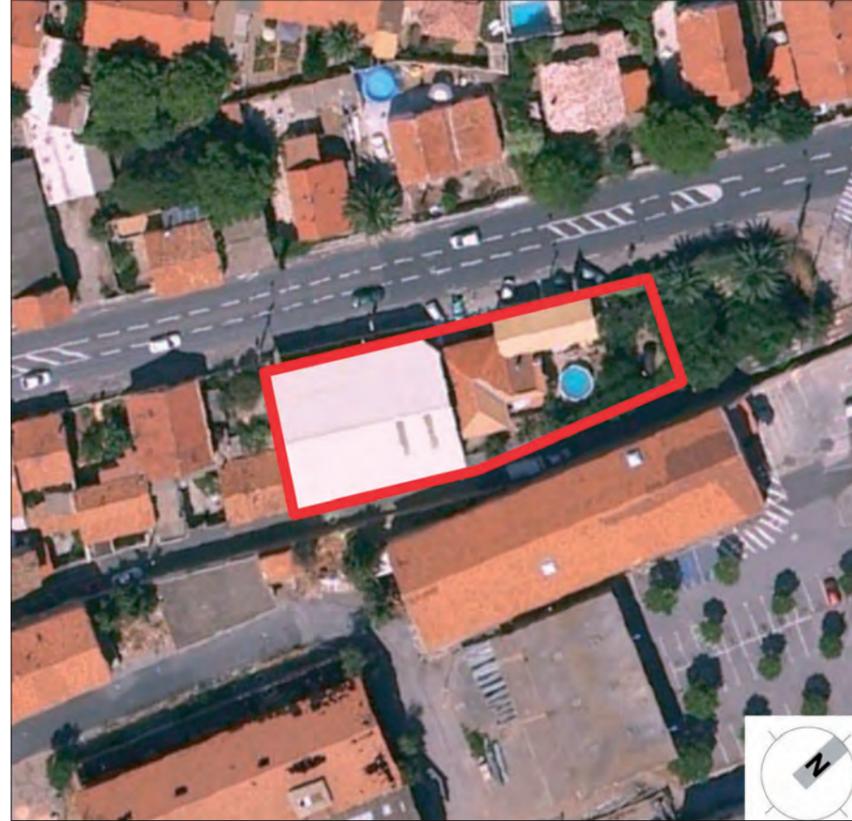
Démolition des bâtis des parcelles 304, 302 et sur parcelles 301 hangars et quelques bâtiments
 Principe d'aménagement : 3 constructions + valorisation de la cour et des deux bâtiments implantés directement sur l'avenue de la résistance
 Maintien du mur de clôture , pilastres et corps de bâtiments implantés de part et d'autre de la clôture
 Parcelles 303 et 304 : construction en R+1 / habitat individuel superposé/ en retrait de l'alignement derrière un mur de clôture dégageant un espace paysager privatif accès piéton direct depuis l'avenue
 Parcelles 175 et 301 :
 Valorisation des deux corps de bâtiments conservés en R+1 et réhabilités en logements
 Construction de deux bâtiments en fond de cour en R+1 / habitat individuel superposé ou collectif /
 Stationnements en fond de parcelles derrière les bâtiments accessibles depuis la cour
 Aménagement paysager de la cour mixité : espaces privatifs et communs



Photo 01



Photo 02

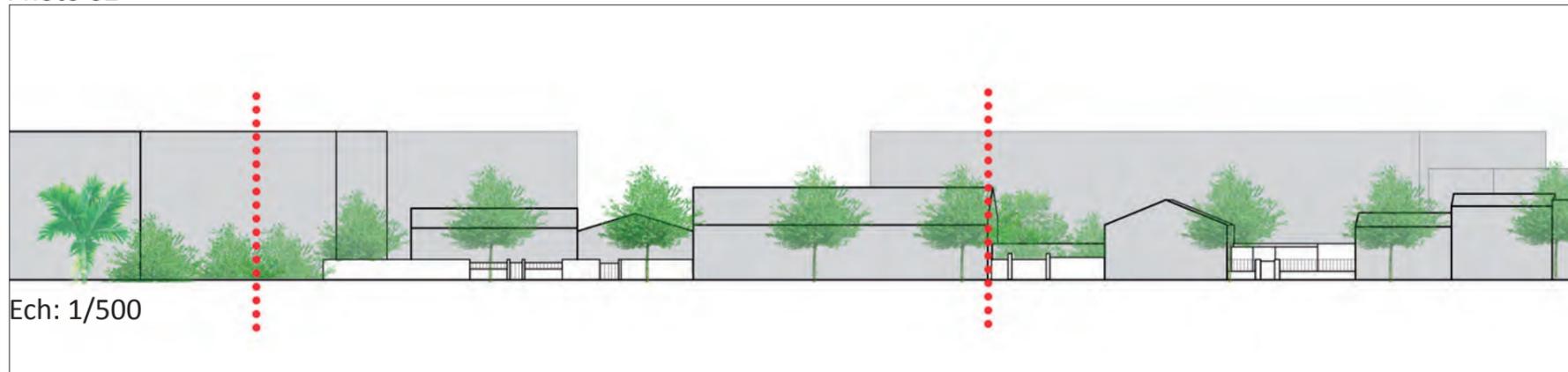


Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle			
n° parcelle	55	s/total	total
surface foncière (F)	1162		1162
nombre de bâtiments	3		3
surface batie	625	625	625
coefficient emprise au sol(B/F)	625	54%	54%
surface imperméabilisée m2 et %	845	845	73%
destination /affectation	L+A		
nombre de logements	2		2
épannelage	rdc		
PLU	UB		
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier



Ech: 1/500

Motivations du choix du site

Îlot à vocation mixte habitat et activités consommatrices de foncier , potentiel de mutation à vocation d'habitat.

Objectifs

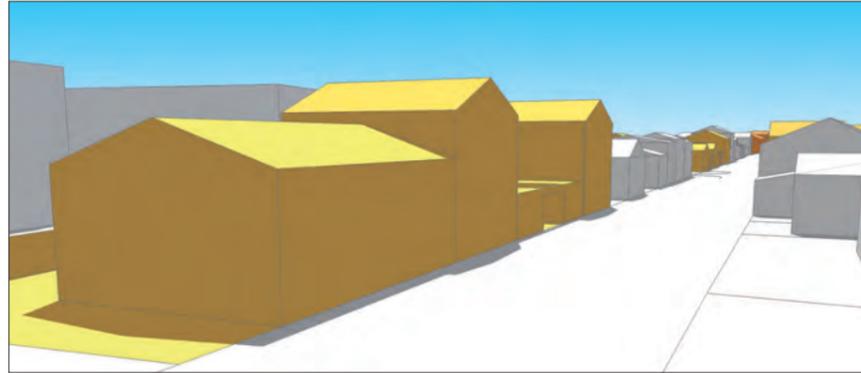
Activités à relocaliser

Recomposition de l'îlot par un plan de composition s'insérant dans le tissu existant environnant en accord avec le nouveau quartier des Peilles en mitoyenneté immédiate.

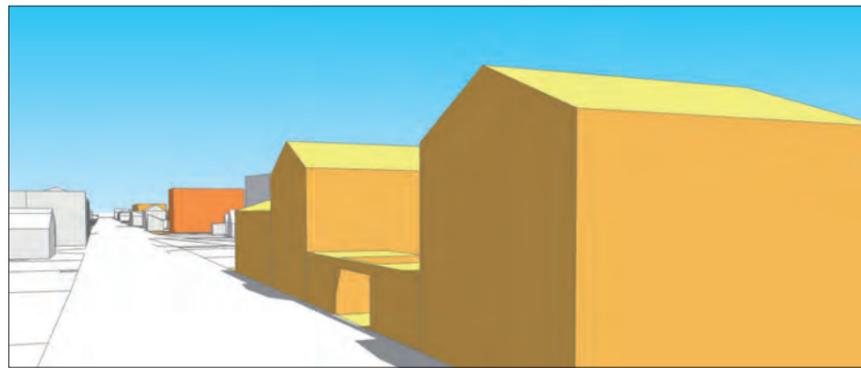
Force du site et particularités

Couture avec le nouveau quartier

Exposition et accessibilité : desserte de l'avenue de la résistance et de la rue du Soufre .



Vue 01



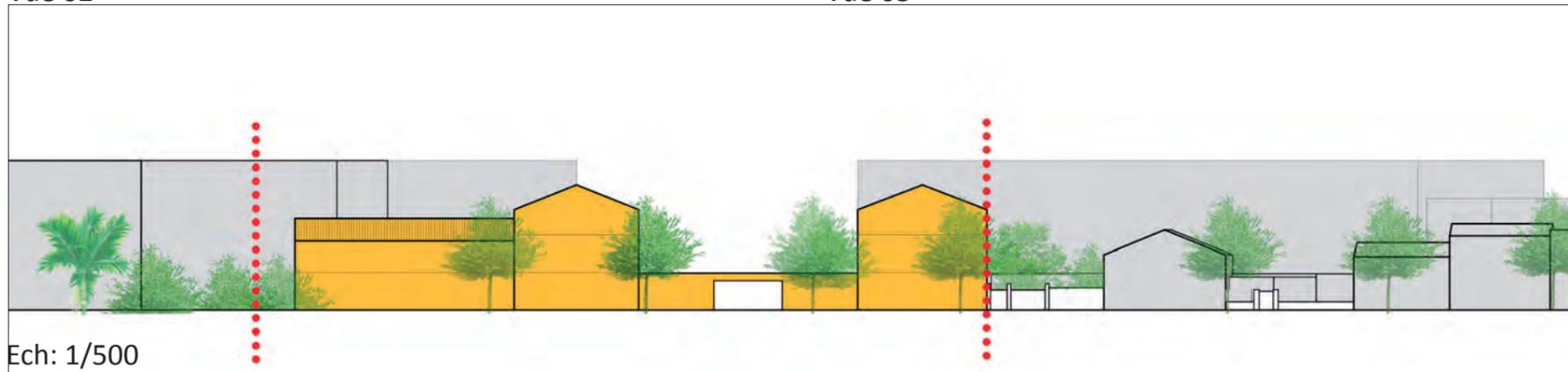
Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Interventions et choix

Démolition de la totalité du bâti existant

Implantation de 3 constructions à l'alignement sur l'avenue de la résistance dégagant ainsi des espaces privatifs et paysagers sur le fond de parcelle en limite de la rue du soufre.

- 1er bâtiment s'implante directement en limite séparative,
- Les deux autres (R+2& R+1), au delà d'une zone aménagée en stationnements nécessaires au projet. Des garages en rez de chaussée sur l'avenue de la résistance assurent une continuité de la façade urbaine avenue de la résistance.

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	55	s/total	total
surface foncière (F)	1162		1162
nombre de bâtiments	3		3
surface batie	396	396	396
coefficient emprise au sol (B/F)	34%	34%	34%
surface imperméabilisée	511	511	44%
destination /affectation	L		
nombre de logements	12		12
SDP	810		810
stationnements	17		17
Epannelage	Rdc / R+2	Rdc=garage	
PLU	UB		
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier



Photo 01



Photo 02

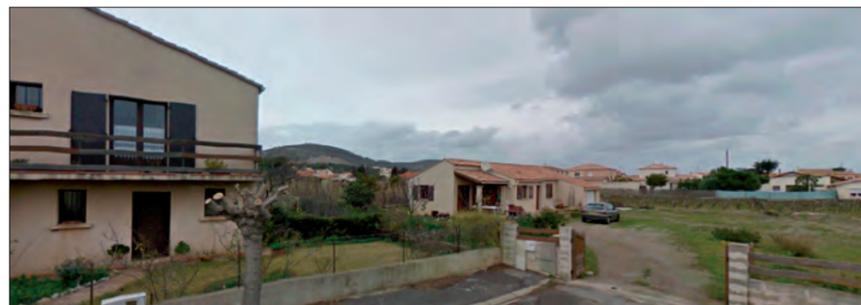
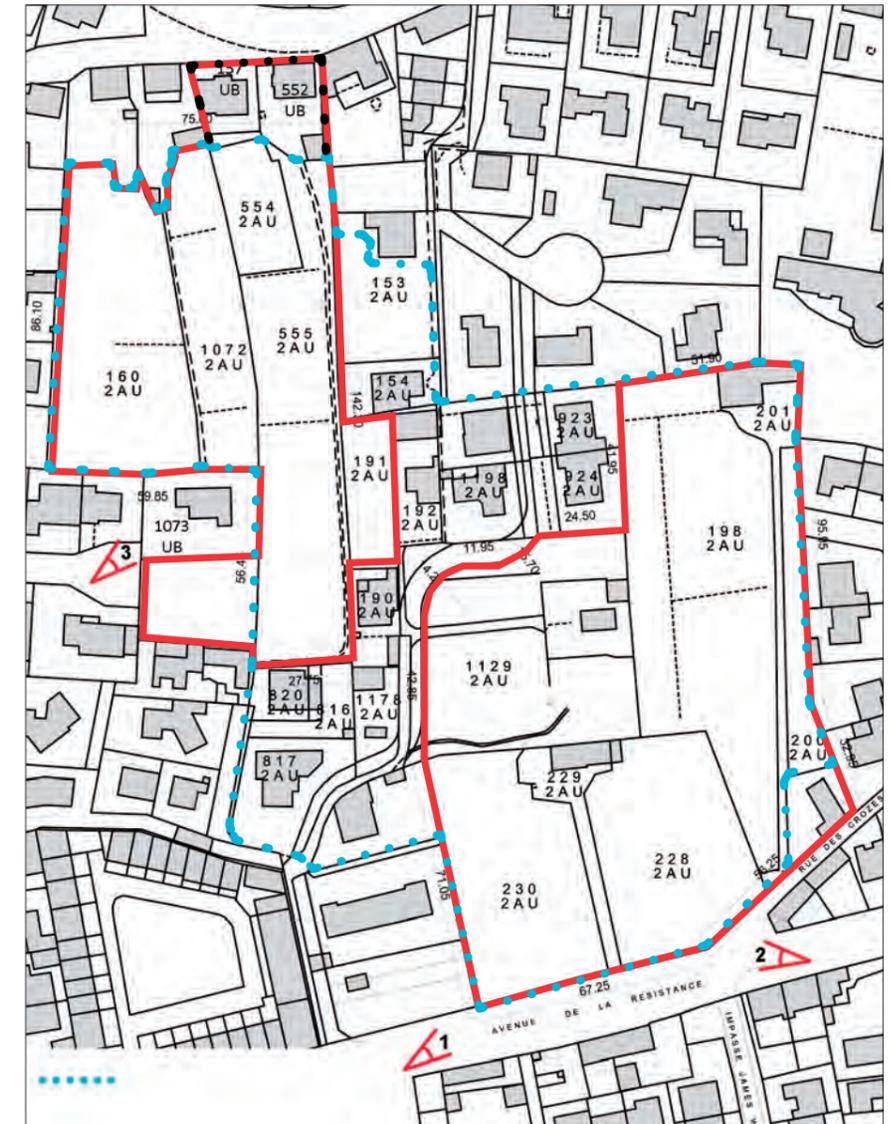


Photo 03



Ech: 1/2000

Motivations du choix du site

Secteur de 3.1 ha , donc un espace viticole et les bâtiments attenants et des jardins
 Secteur identifié dans PLU en zone 2AU et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement - site la Noria

Objectifs

Densification raisonnée intégrée au tissu existant

Force du site et particularités

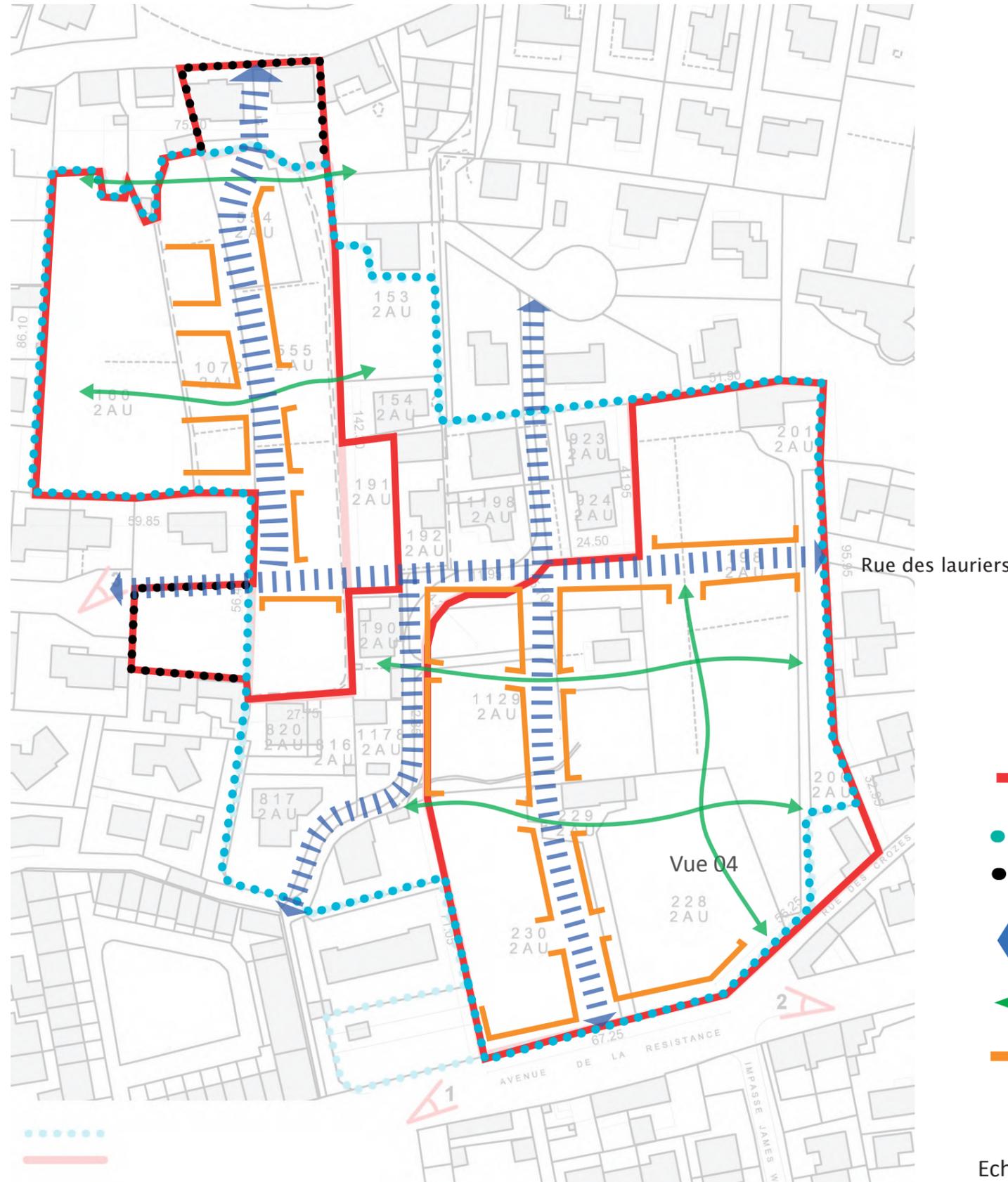
Mur de clôture sur la route de montpellier sûrement en pierre mais aujourd'hui enduit à valoriser
 Vue dégagée sur la Gardiole au nord et les étangs au sud
 Bonne desserte depuis la route de Montpellier , dessertes secondaire déjà amorcées à conforter d Est en Ouest et desserte à créer Nord Sud.

Tableau données quantitatives

Situation actuelle																		
n° parcelle	160	1072	554	555	191	1192	229	230	228	198	199	200	201	199	1074	552	157	total
surface foncière (F)	2912	1552	660	3181	607	2785	540	2465	2382	4471	523	996	765	233	803	495	340	25710
nombre de bâtiments							1		1				1	1		1	1	6
surface batie							110						185	110		110	145	660
coefficient emprise au sol(B/F)							20%						24%	47%		22%	43%	3%
surface imperméabilisée m2 et %							110						185	110		110	145	3%
destination /affectation							L		L				L	L		L	L	
nombre de logements							1		1				1			1	1	6
épandage														R+1				
PLU							2AU						R+1	R+1		UB	UB	UB
PPRI																		

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier (S) une section

Principe de mutabilité



- Périmètre d'opération d'ensemble
- ⋯ Périmètre OAP initial
- ⋯ Extension périmètre OAP
- ⇄ Principales dessertes
- ⇄ Transparence non bâtie à végétaliser
- Alignement de façade bâti

Ech: 1/1500°

Interventions et choix

Principe de dessertes

- 1 axe Nord Sud accessible depuis la route de montpellier venant se greffer sur un tronçon existant de l'impasse St Fiacre-
- 1 axe Ouest Est de la rue du maréchal Leclerc à la rue des lauriers
- 1 axe de desserte Nord Sud depuis l'axe Ouest Est sur le carrefour avenue Paré

Zone bâtie:

- Au Sud du site en lien direct avec l'avenue de Montpellier , de l'habitat collectif en R+2 , front bâti en retrait de l'alignement derrière le mur de clôture existant à valoriser en cohérence avec les opérations réalisées récemment .
- Au Nord Ouest : Mixité habitat individuel superposé plus en lien avec le tissus existant ou individuel

Estimation des surfaces

Zone Nord-Ouest
 2600 m² SDP soit environ 40 logements
 Zone Sud-Est
 9100 m² SDP soit environ 140 logements
 (Ratio 65m²/logement)

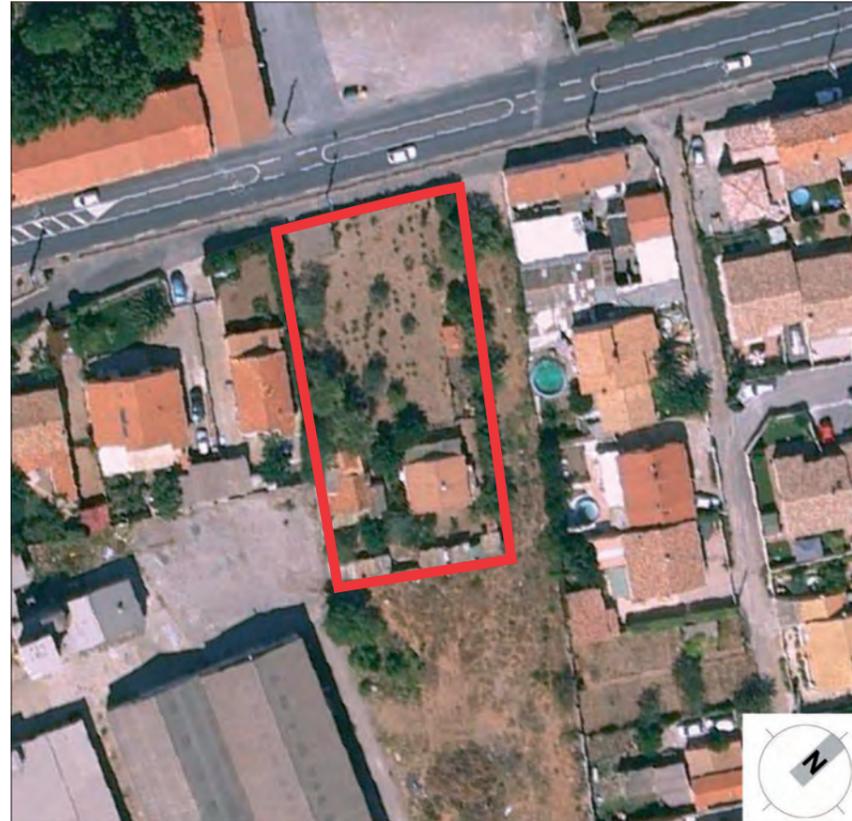
Stationnement en sous sol R-1



Photo 01



Photo 02

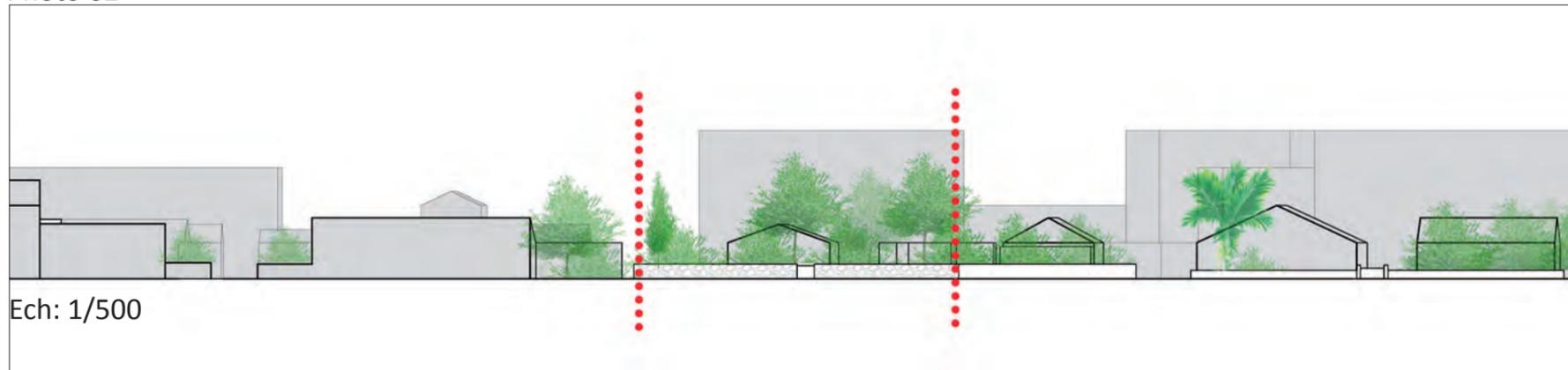


Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle				
n° parcelle	65	66	67	total
surface foncière (F)	248	105	985	1338
nombre de bâtiments		1	1	2
surface bâtie		37	88	125
coefficient emprise au sol(B/F)				9%
surface imperméabilisée m2 et %		37	88	9%
destination /affectation		L	L	
nombre de logements		1	1	2
épannelage		R+1	R+1	
PLU	UB	UB	UB	
PPRI				

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier (S) une section



Ech: 1/500

Motivations du choix du site

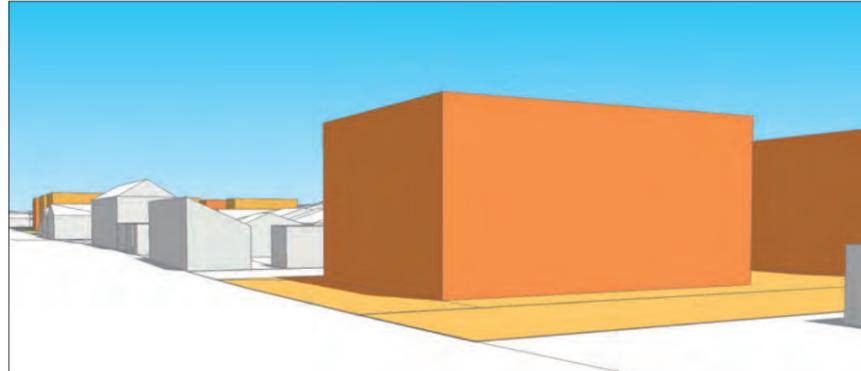
Une dent creuse partiellement bâtie en fond de parcelles en contre bas de la route de Montpellier
 Accessibilité rue du soufre

Objectifs

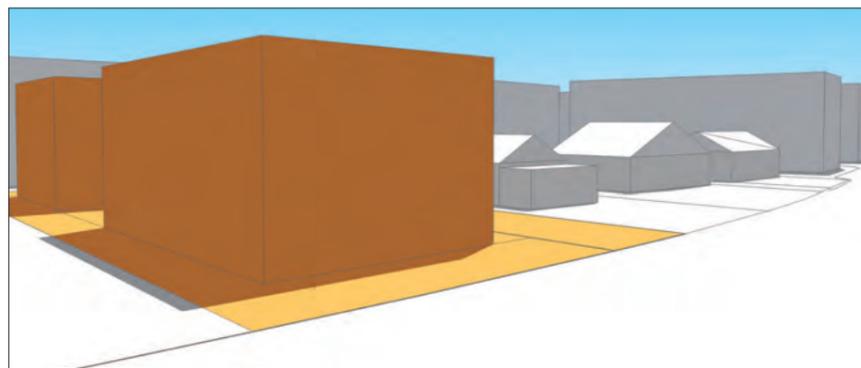
Densification raisonnée en mitoyenneté au sud de la Zac des Pielles

Force du site et particularités

Mur en pierre rue du Soufre à valoriser et conserver
 Parcelles en contre bas de la route de Montpellier
 Accessibilité rue du soufre



Vue 01



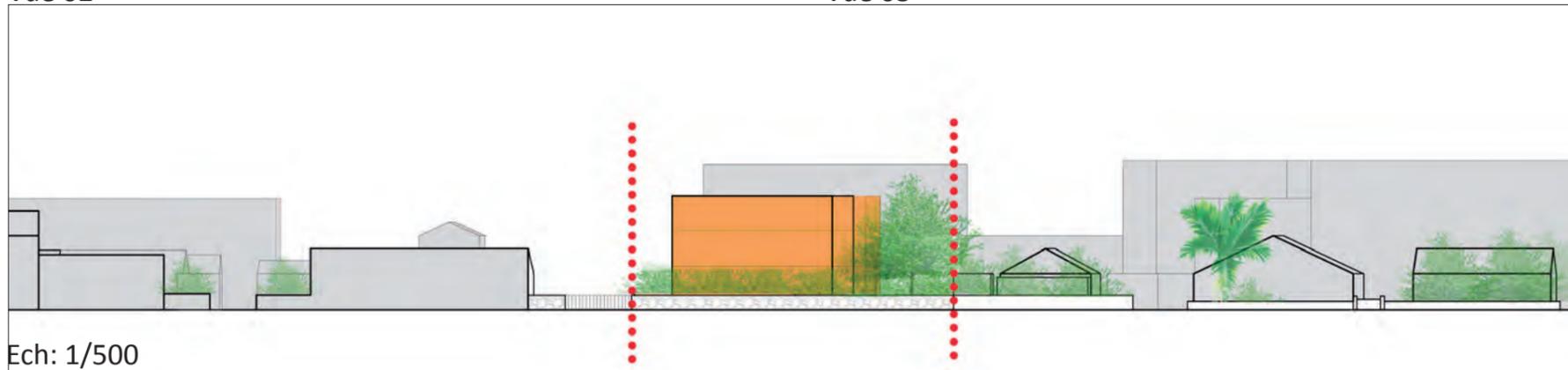
Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité				
n° parcelle	65	66	67	total
surface foncière (F)	248	105	985	1338
nombre de bâtiments				2
surface batie				397
coefficient emprise au sol (B/F)				30%
surface imperméabilisée				662
destination /affectation				L
nombre de logements				14
SDP				970
stationnements				19
Epannelage				R+2
PLU				UB
PPRI				

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier
 S= Stationnement

Interventions et choix

Démolitions des constructions existantes

Implantation de deux bâtiments collectifs perpendiculaires à l'avenue de Montpellier en retrait de l'alignement à l'arrière du mur de clôture en pierre à conserver et dégagant un coeur d'ilot généreux sur l'Ouest de la parcelle

Stationnement en sous sol (N-1) accessible au Nord Est de la parcelle 371 rue du Soufre

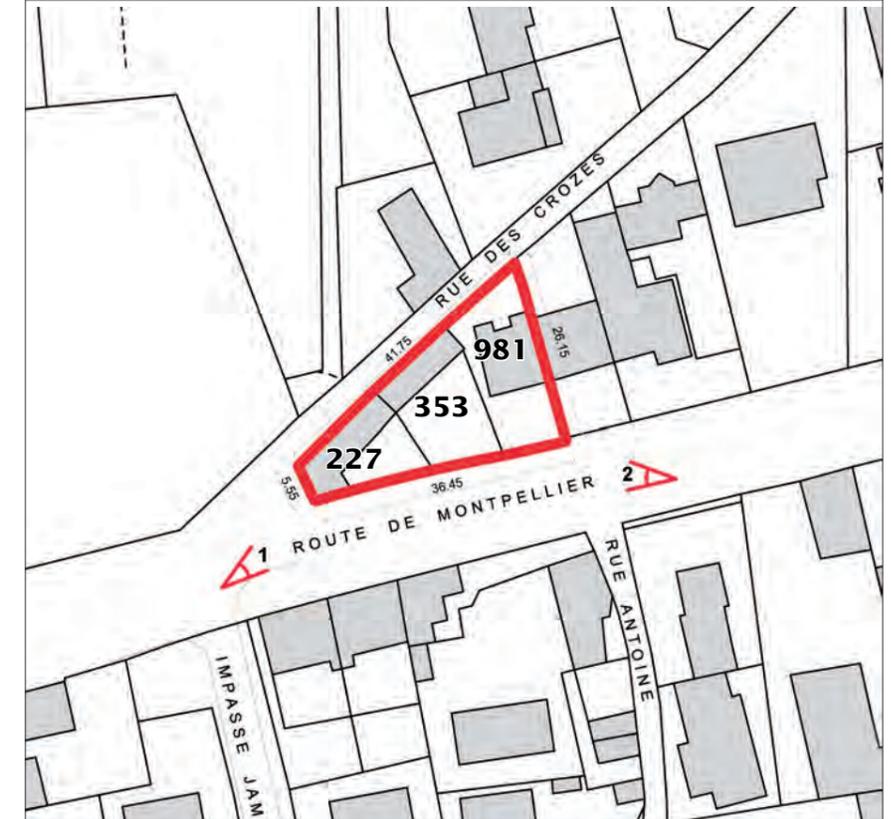
Epannelage : R+2 en cohérence avec les constructions de la Zac des Pielles .



Photo 01



Photo 02

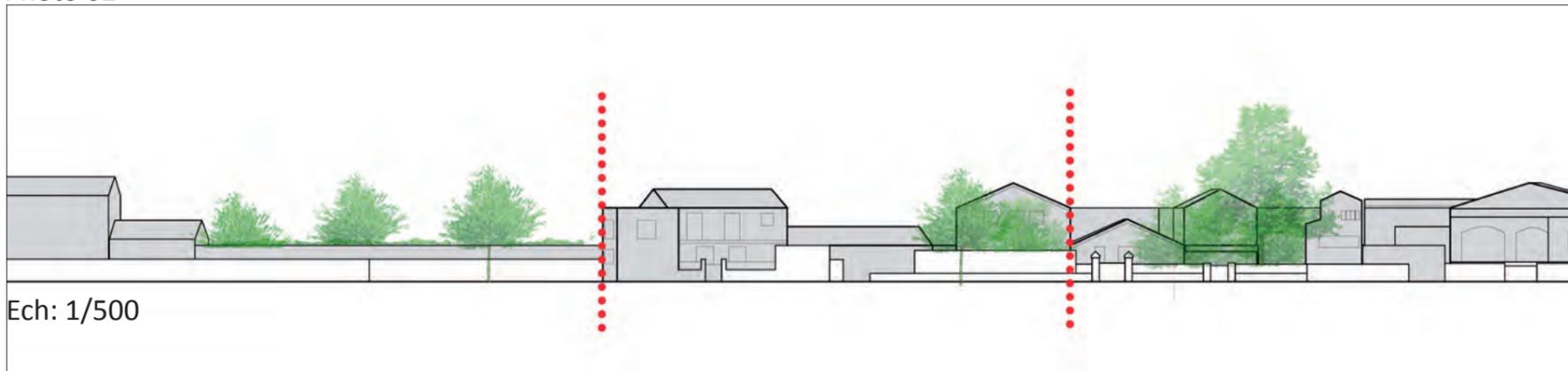


Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle					
n° parcelle	227	353	981	s/total	total
surface foncière (F)	152	200	248		600
nombre de bâtiments	1	1	1		3
surface batie	84	62,5	86,7	233,2	233,2
coefficient emprise au sol(B/F)	55%	31%	35%		39%
surface imperméabilisée m2 et %	111	62,5	86,7	260,2	43%
destination /affectation	L	L	L		
nombre de logements	1	1	1		3
épannelage	R+1	RDC	R+1		
PLU	UB	UB	UB		
PPRI					

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier (S) une section



Ech: 1/500

Motivations du choix du site

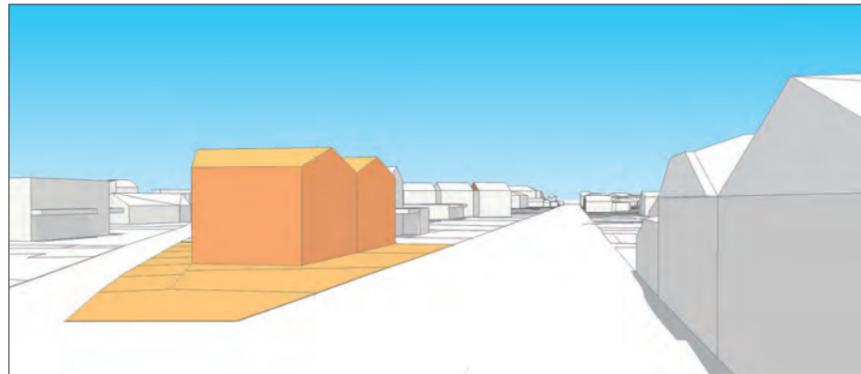
Situation en proue de carrefour , mauvaise visibilité , bâti peu qualitatif impression de "goulot" en insertion de la rue des Crozes

Objectifs

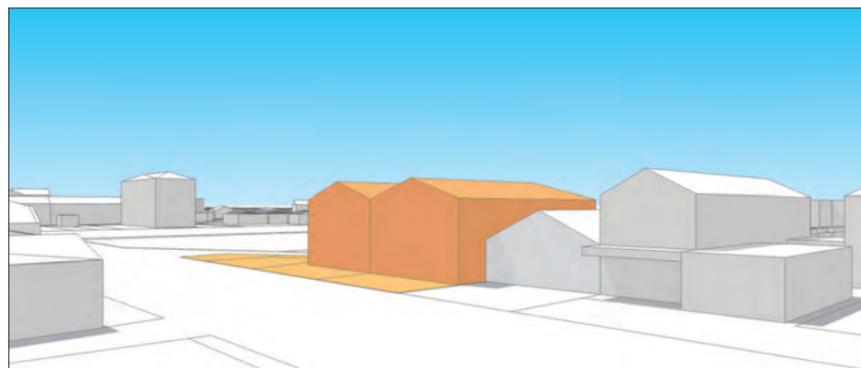
Recomposition de l'ilot pour une meilleure lisibilité de l'accès à la rue des Crozes

Force du site et particularités

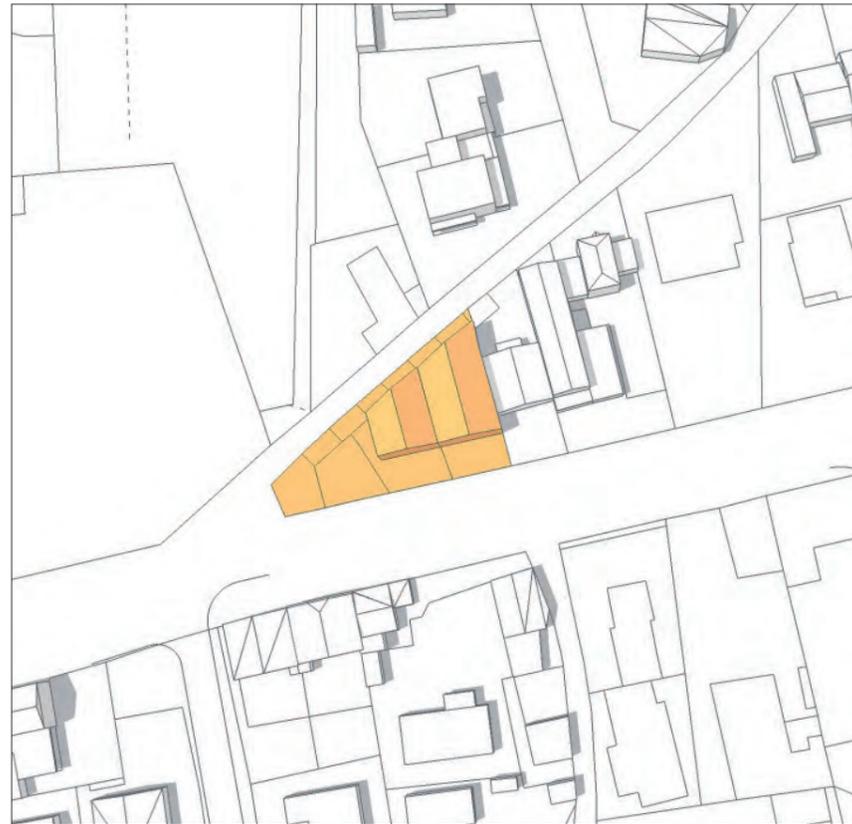
" La croix" élément identitaire à réinsérer dans la composition



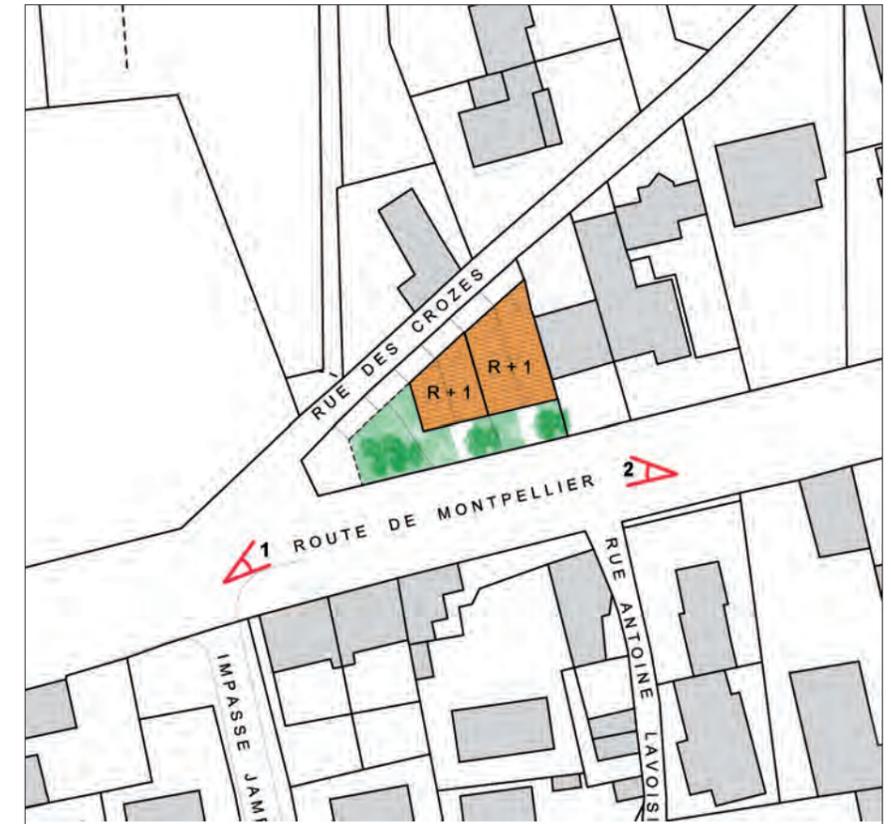
Vue 01



Vue 02



Vue 03



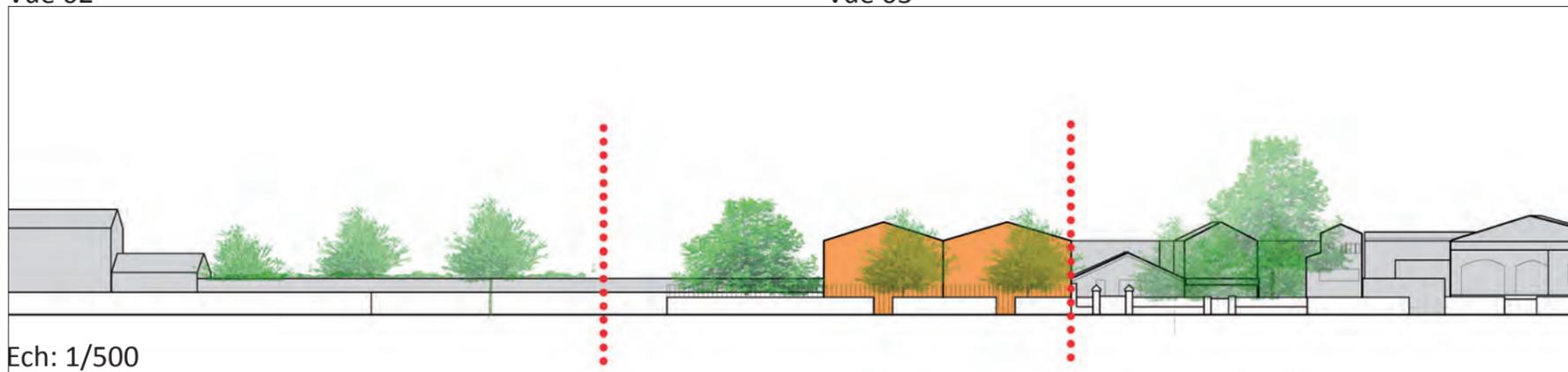
Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	227	353	981	s/total	total
surface foncière (F)	152	200	248		600
nombre de bâtiments		2			2
surface batie		241			241
coefficient emprise au sol (B/F)		40%			40%
surface imperméabilisée		241			40%
destination /affectation		L			
nombre de logements		4			4
SDP		300			300
stationnements		6			6
Epannelage		R+1			
PLU		UB			
PPRI					

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier
 S= Stationnement



Ech: 1/500

Interventions et choix

Démolition des bâtiments existants

Construction de deux villas en R+1 accolées en retrait de l'alignement de la rue des Crozes afin de dégager une bande de stationnement ,en limite séparative Nord Est et en retrait de l'avenue de Montpellier à l'arrière d'un muret de clôture dans la typologie des murs mitoyens dégagant ainsi des espaces paysagers privatifs .

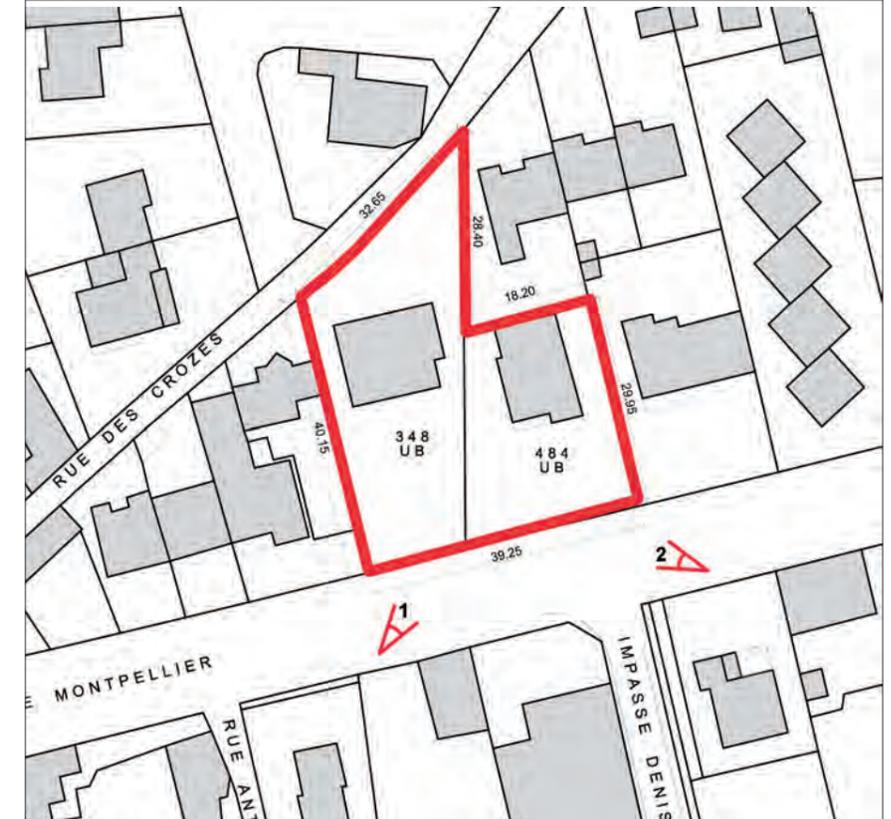
Traitement de la pointe en jardin soit privatif soit à restituer à l'espace public dans l'esprit du site N°6 et intégration de la "Croix"



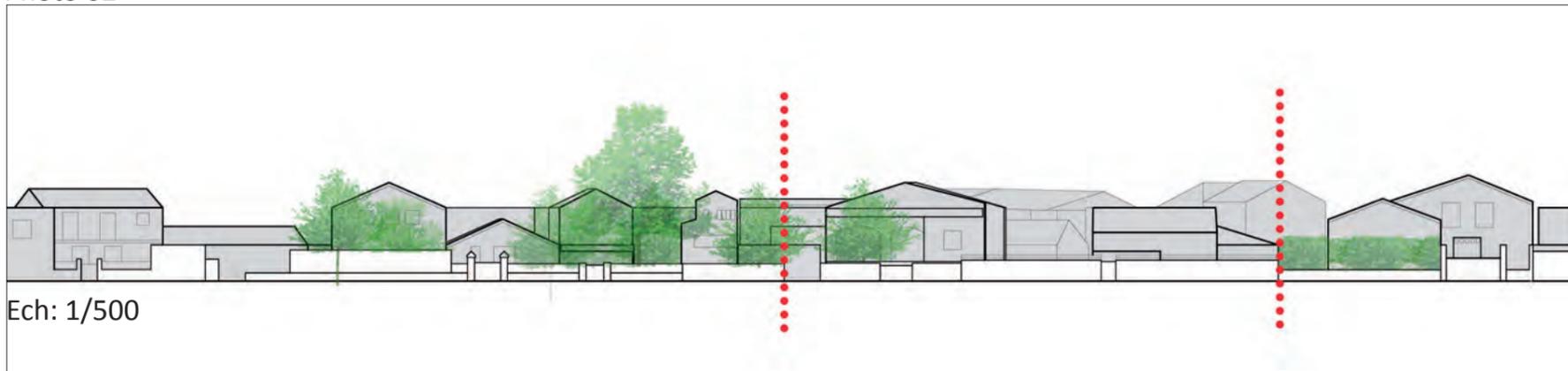
Photo 01



Photo 02



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Situation actuelle

n° parcelle	348	484	s/total	total
surface foncière (F)	947	644		1591
nombre de bâtiments	1	1		2
surface batie	162	134	296	296
coefficient emprise au sol(B/F)	17%	21%	19%	19%
surface imperméabilisée m2 et %	162	134	296	19%
destination /affectation	L	L		
nombre de logements	1	1		2
épannelage	R+1	RDC		
PLU	UB	UB		
PPRI				

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier

Motivations du choix du site

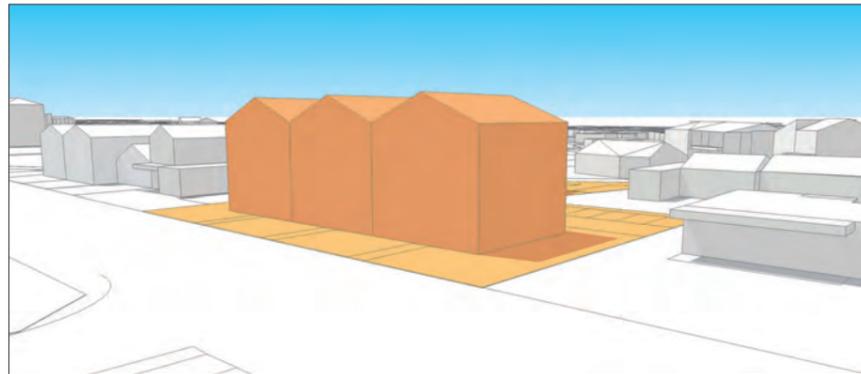
Rupture de la lecture de la façade urbaine sur l'avenue de Montpellier due au retrait important des constructions
 Deux parcelles au foncier important bâti peu dense

Objectifs

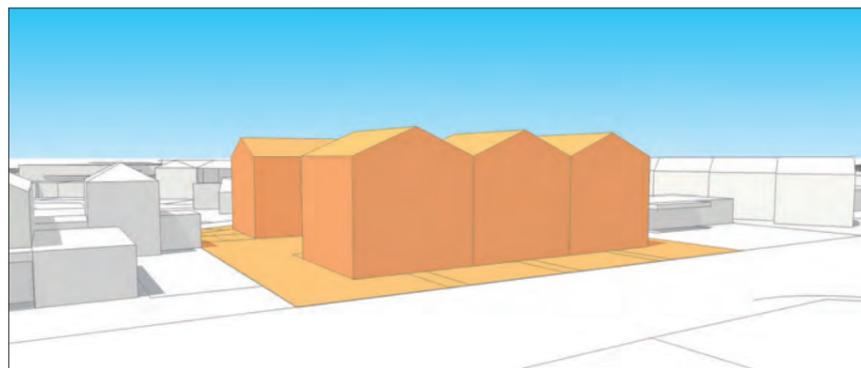
Densification de l'ensemble foncier reconstitué recréer une façade urbaine cohérente côté avenue de Montpellier ainsi que sur la rue des Crozes

Force du site et particularités

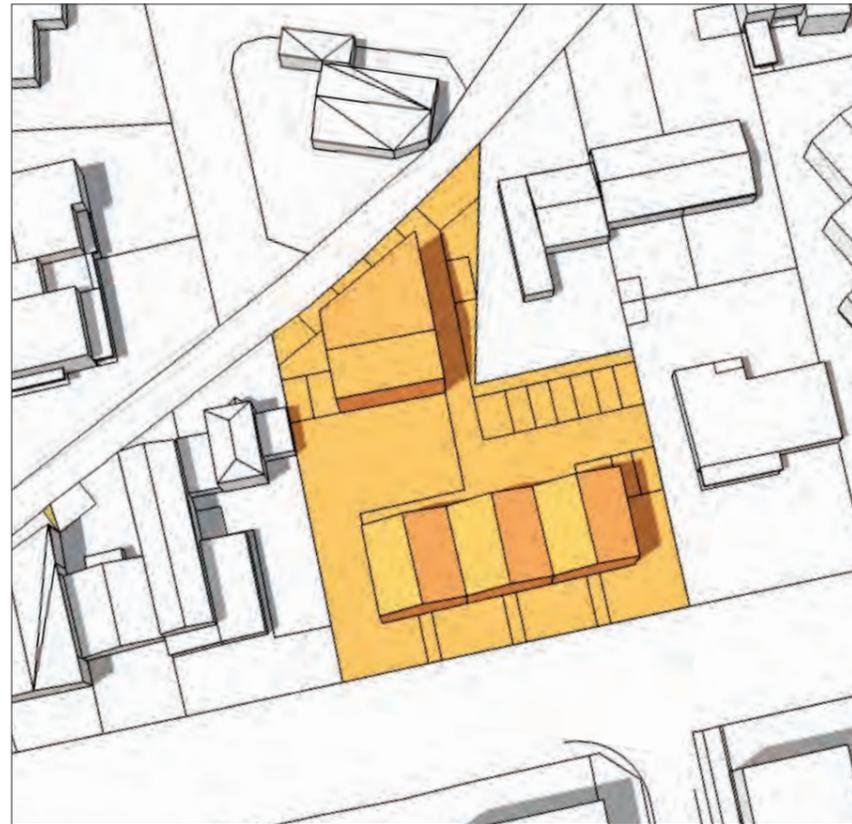
Géométrie foncière permettant une recombinaison intéressante et cohérence dans le tissu existant



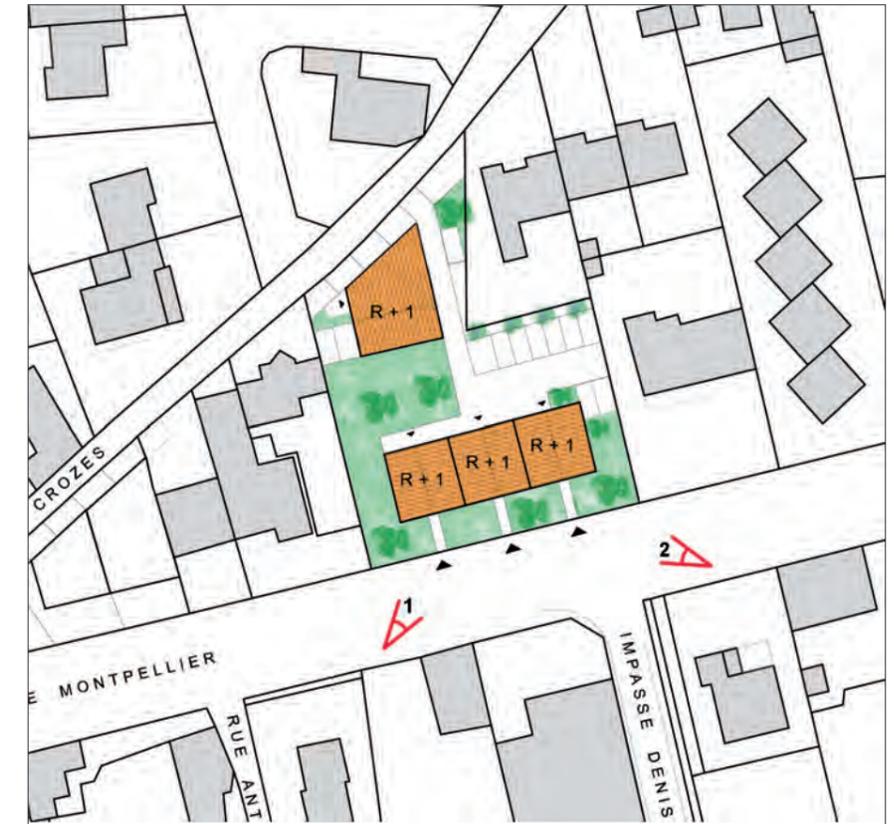
Vue 01



Vue 02



Vue 03



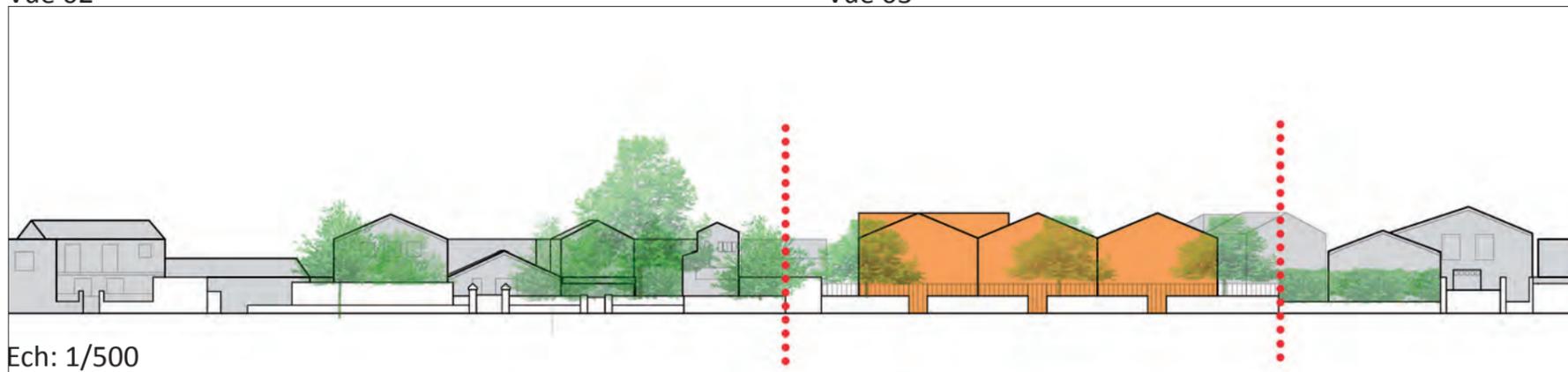
Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	348	484 s/total	total
surface foncière (F)	947	644	1591
nombre de bâtiments	4		4
surface batie	407	407	407
coefficient emprise au sol (B/F)	26%	26%	26%
surface imperméabilisée	603	603	38%
destination /affectation	L		
nombre de logements	8		8
SDP	542		542
stationnements	11		11
Epannelage	R+1		
PLU	UB		
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier



Ech: 1/500

Interventions et choix

Démolition des deux maisons existantes

Construction de deux bâtiments :

- 1- Rue des Crozes : Habitat individuel superposé en retrait de l'alignement afin de dégager une bande de stationnement et en retrait des limites séparatives permettant un accès véhicule desservant une zone de stationnement dédiée au bâti de l'avenue de Montpellier
- 2- avenue de Montpellier :Habitat individuel superposé en retrait de l'alignement ,à l'arrière d'un muret de clôture dans la typologie des murs mitoyens dégageant ainsi des espaces paysagers privatifs , desserte piétonne de chaque villa directe depuis l'avenue.

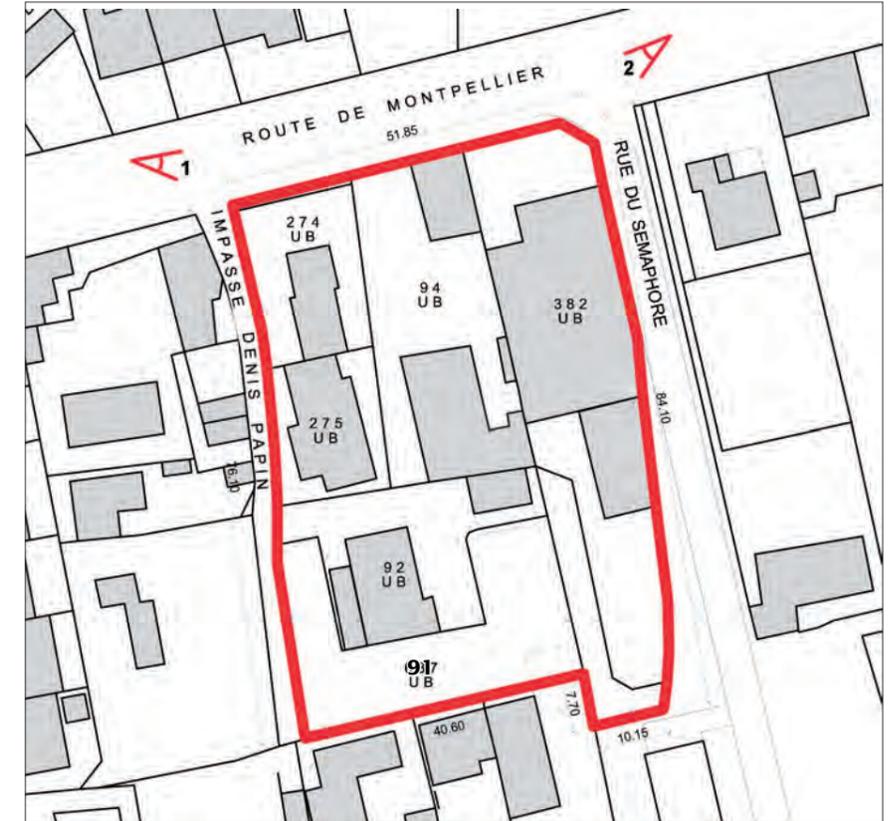
Aménagement d'un coeur d'ilot paysager commun intégrant le stationnement aérien .



Photo 01



Photo 02

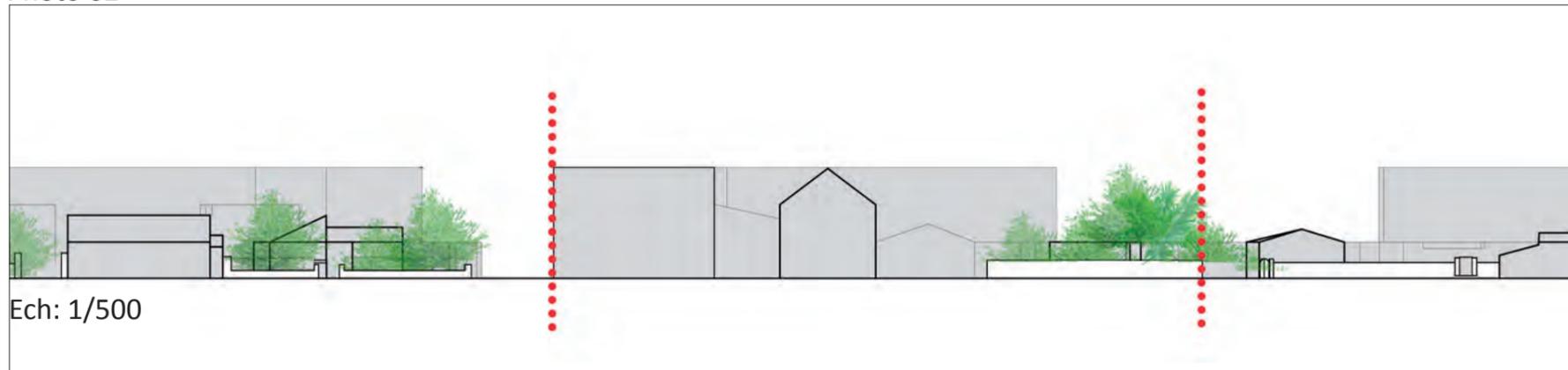


Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle							
n° parcelle	274	275	91	92	94	382	total
surface foncière (F)	386	307	687	553	830	1166	3929
nombre de bâtiments	1	1		1	2	2	7
surface bâtie	96	167		251	331	518	1363
coefficient emprise au sol (B/F)			35%				35%
surface imperméabilisée m2 et %	96	167		251	331	1033	48%
destination /affectation	L	L		L	A+L	A	
nombre de logements	1	1		1	1		4
épannelage	RDC/R+1	RDC		RDC	RDC	RDC	
PLU			UB				
PPRI							

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement (5) une section



Ech: 1/500

Motivations du choix du site

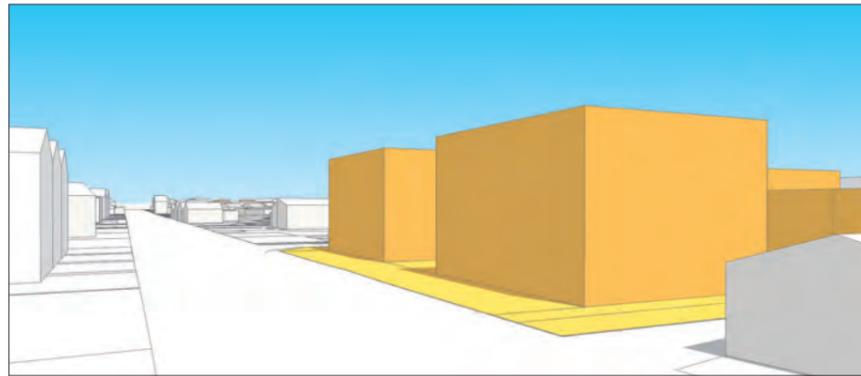
Zone de mixité : logements & activités consommatrices de foncier Potentiel Mutable

Objectifs

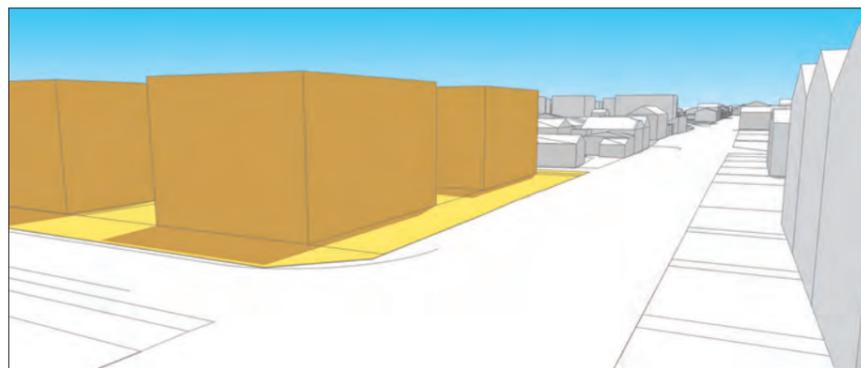
- Recomposition de l'îlot et couture avec le projet de la Zac des Pielles
- Densification
- Délocalisation activités existantes

Force du site et particularités

Bonne accessibilité dessert depuis l'avenue de Montpellier , rue antoine Lavoisier et rue du sémaphore (impasse Denis Papin) , possibilité de création d'une voie de desserte secondaire reliant ces deux rues .



Vue 01



Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité							
n° parcelle	274	275	91	92	94	382	total
surface foncière (F)	386	307	687	553	830	1166	3929
nombre de bâtiments							6
surface batie							1140
coefficient emprise au sol (B/F)							29%
surface imperméabilisée							57%
destination /affectation							L
nombre de logements							36
SDP							2338
stationnements							49
Epannelage							R+1 à R+3
PLU							UB
PPRI							

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier
S= Stationnement



Ech: 1/500

Interventions et choix

Démolitions de toutes les constructions existantes

Création de deux îlots desservis par les voies existantes à requalifier et redimensionner en conséquence (rue du sémaphore et impasse Denis Papin) et création d'une nouvelles desserte reliant les deux.

Avenue de Montpellier :

Front urbain avec deux collectifs en R+2 implantés en retrait de l'alignement à l'arrière d'un mur de clôture dégageant une bande paysagère dans l'esprit du tissu urbain du quartier , stationnement en sous sol (N-1) accessible depuis l'impasse Denis Papin et la Rue du sémaphore :

Front urbain dans la continuité de celui amorcé par la Zac des Peilles , deux collectifs en R+2 avec stationnements en sous sol (N-1)

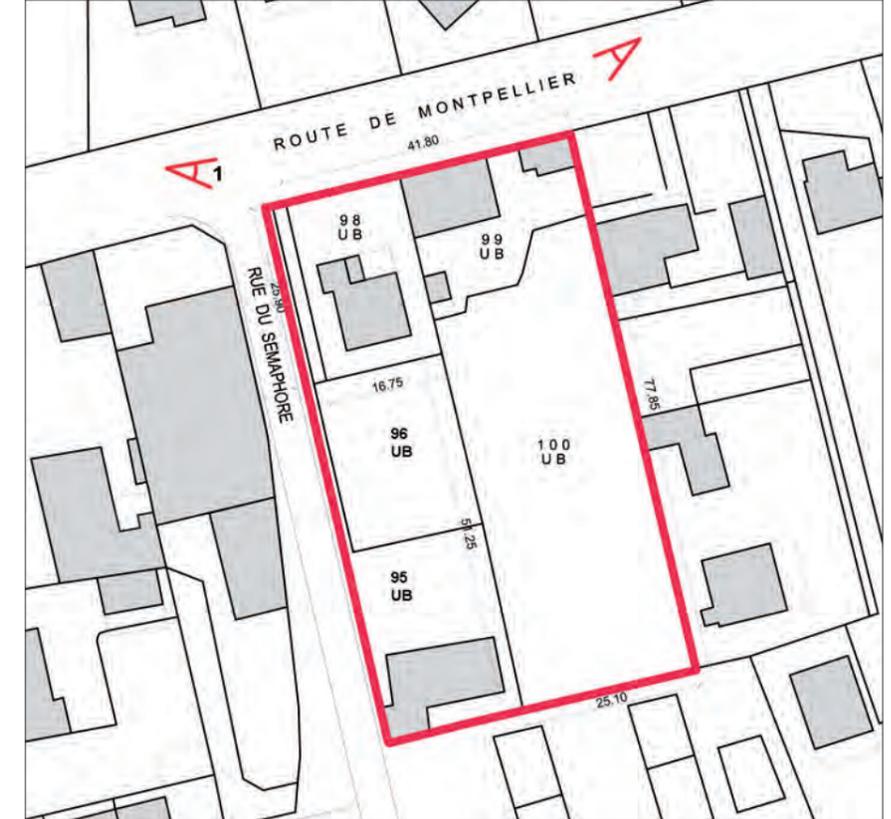
Sur la voie de desserte créée : Implantation de part et d'autre de logements individuels superposés (R+1) avec stationnements en surface



Photo 01



Photo 02

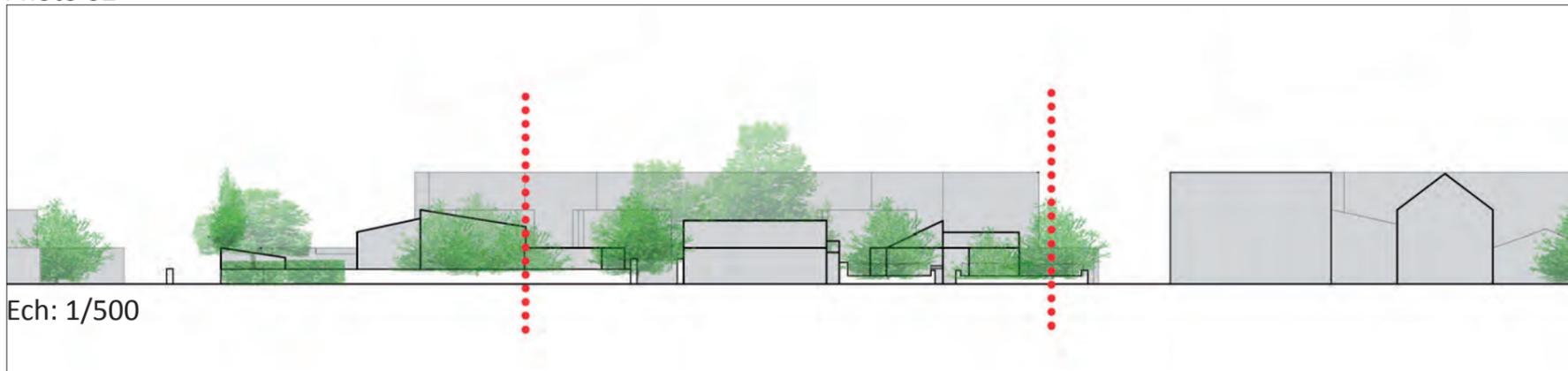


Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle							
n° parcelle	95	96	98	99(s)	100	s/total	total
surface foncière (F)	592	505	432	101	1515		3145
nombre de bâtiments	1		1	1			3
surface batie	150		123	38			311
coefficient emprise au sol(B/F)			10%				10%
surface imperméabilisée m2 et %	150		123	38		311	10%
destination /affectation	L		L				
nombre de logements	1		1				2
épannelage	RDC		R+1				
PLU	UB						
PPRI							

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement (S) une section



Ech: 1/500

Modifications du choix du site

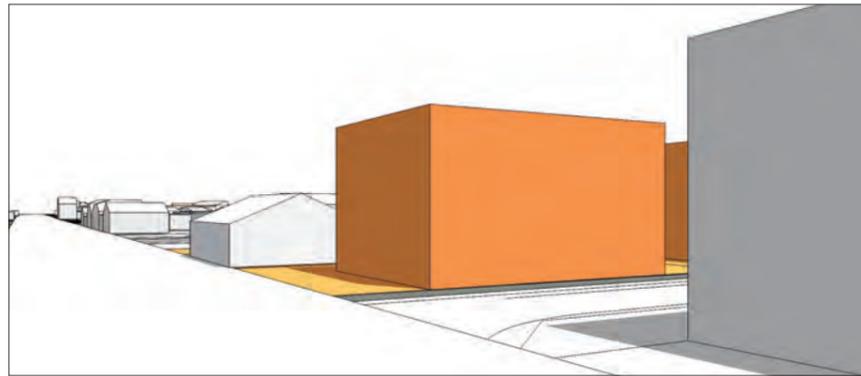
Foncier peu bâti , dent creuse en couture avec la Zac des Pielles

Objectifs

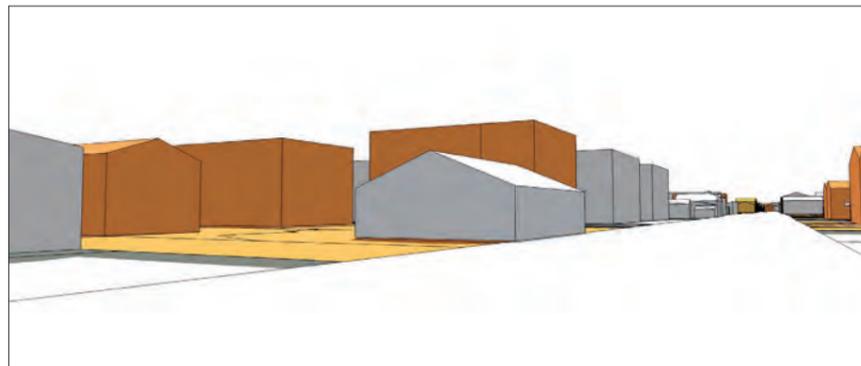
Densification , prolonger le front bâti sur la rue du sémaphore(impasse Denis Papin) en continuité de celui de la Zac des Pielles

Force du site et particularités

Accessibilité
 Exposition



Vue 01



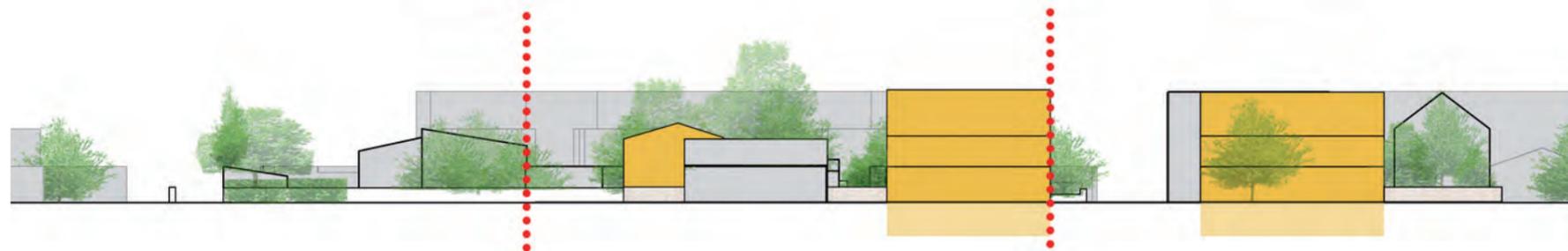
Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	95	96	98	99(s)	100	s/total	total
surface foncière (F)	592	505	432	101	1515		3145
nombre de bâtiments			5				5
surface batie			1039				1039
coefficient emprise au sol (B/F)			33%				33%
surface imperméabilisée			1759				56%
destination /affectation			L				
nombre de logements			34				34
SDP			2214				2214
stationnements			46				46
Epannelage			R+1 à R+2				
PLU			UB				
PPRI							

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L = Logement F = foncier
S= Stationnement

Interventions et choix

Démolition du bâti existant sauf celui de la parcelle 99

Principe d'aménagement : deux zones

1 - le long de la rue du sémaphore : Habitat collectif - 3 constructions en R+2 sur l'alignement avec stationnement en sous sol (N-1) Bâtiment en angle sur avenue de Montpellier en retrait de l'alignement dans l'alignement du bâti du site N° 17 et à l'arrière d'un mur de clôture

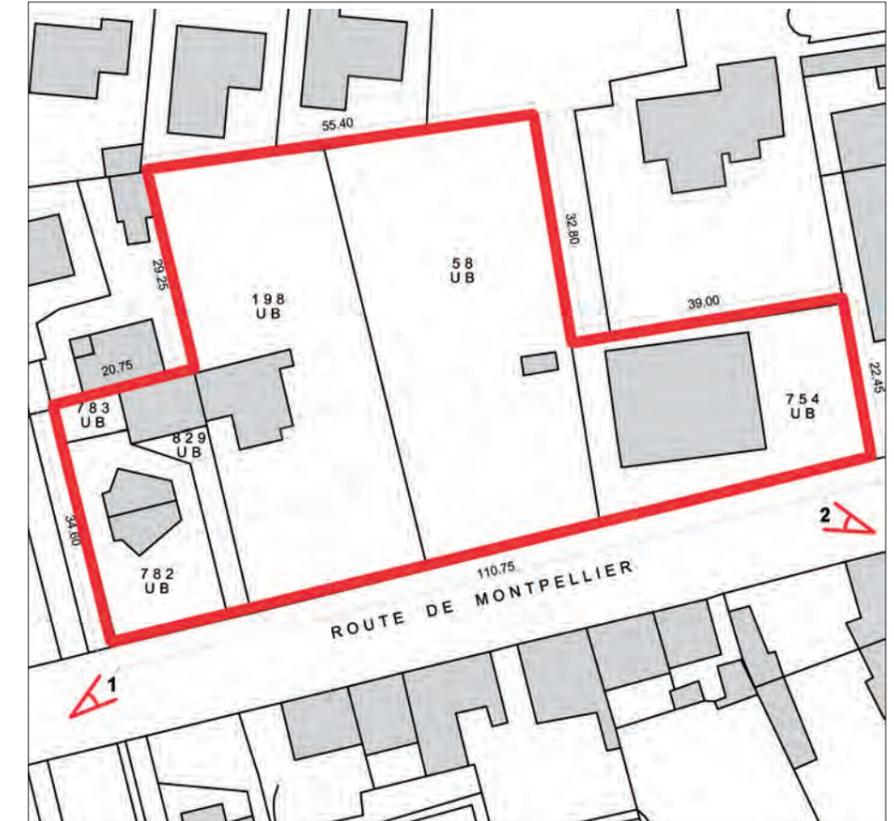
2- sur parcelle 100 habitat individuel superposé (r+1) en retrait des axes de circulation mais desservi depuis l'avenue de montpellier en détachant du foncier de la parcelle 99 , stationnement en surface , espace paysager privatif au Sud Ouest généreux.



Photo 01



Photo 02



Ech: 1/1000

Tableau données quantitatives

Situation actuelle

n° parcelle	754	s/total	total
surface foncière (F)	944		944
nombre de bâtiments	1		1
surface batie	340	0	340
coefficient emprise au sol(B/F)	36%	0%	36%
surface imperméabilisée m2 et %	676	676	72%
destination /affectation	A		
nombre de logements			0
épannelage	R+1		
PLU	UB		
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier



Ech: 1/500

Motivations du choix du site

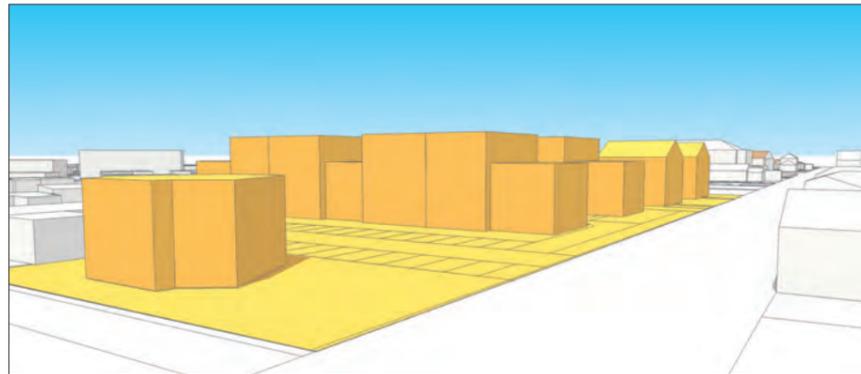
Dent creuse peu bâtie et foncier important
 Zone de commerces et activités
 Sur parcelles 198 et 58 = projet permis construire en cours

Objectifs

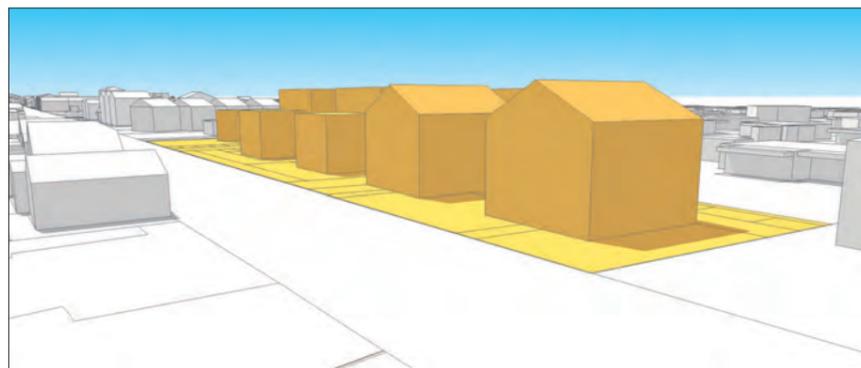
Mutation et densification
 Relocalisation artisan en place

Force du site et particularités

Bonne accessibilité depuis l'avenue de Montpellier vue sur la Gardiole
 Mur en pierre parcelle 754 à valoriser et conserver.



Vue 01



Vue 02



Vue 03



Ech: 1/1000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Principe de mutabilité

n° parcelle	754	s/total	total
surface foncière (F)	944		944
nombre de bâtiments	2		2
surface batie	200	200	200
coefficient emprise au sol (B/F)	21%	21%	21%
surface imperméabilisée	483	483	51%
destination /affectation	L		
nombre de logements	7		7
SDP	480		480
stationnements	10		10
Epannelage	R+2		
PLU	UB		
PPRI			

A= Activités / AS = Activité sportive B = Bâtiment L=Logement F = foncier

Interventions et choix

1- Sur parcelles 198 et 58 = projet permis construire en cours - Mr Zaragoza - Habitat individuel superposé en bande

2- Parcelle 754 :

Démolition bâtiment d'activité artisanale

Implantation de deux constructions en R+2 en retrait de l'alignement à l'arrière du mur de clôture en pierre existant à conserver , dégageant des jardins privatifs en rez de chaussée

Accès piéton direct depuis avenue de Montpellier

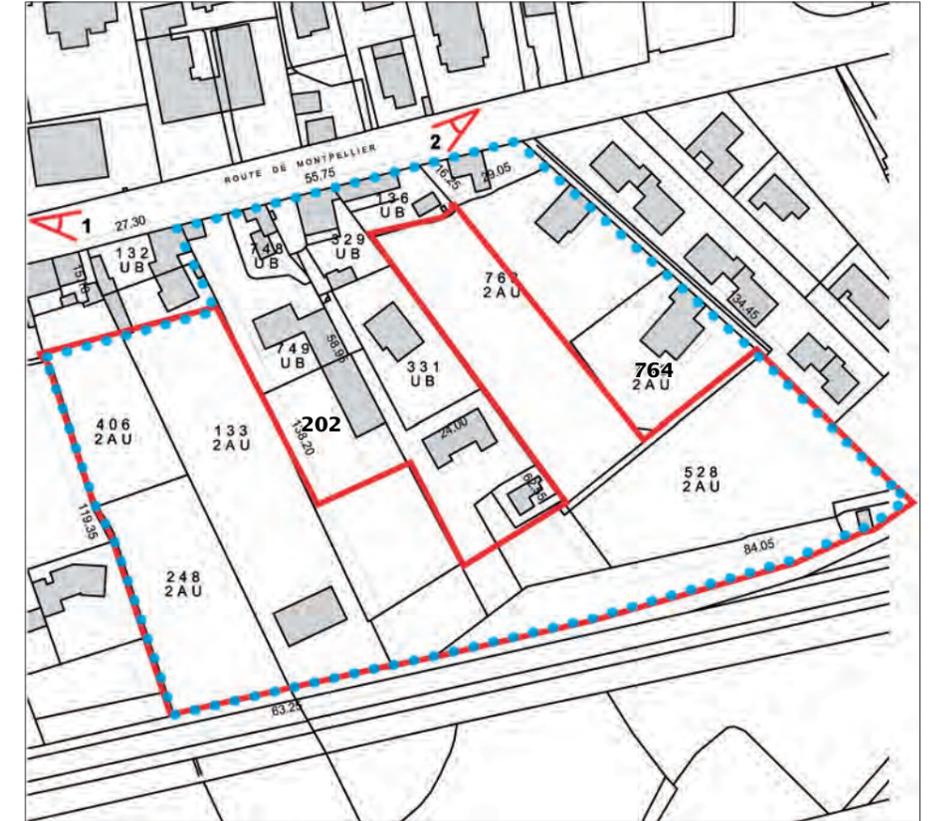
Zone de stationnement en surface implanté en fond de parcelle à l'arrière accessible à l'ouest de la parcelle



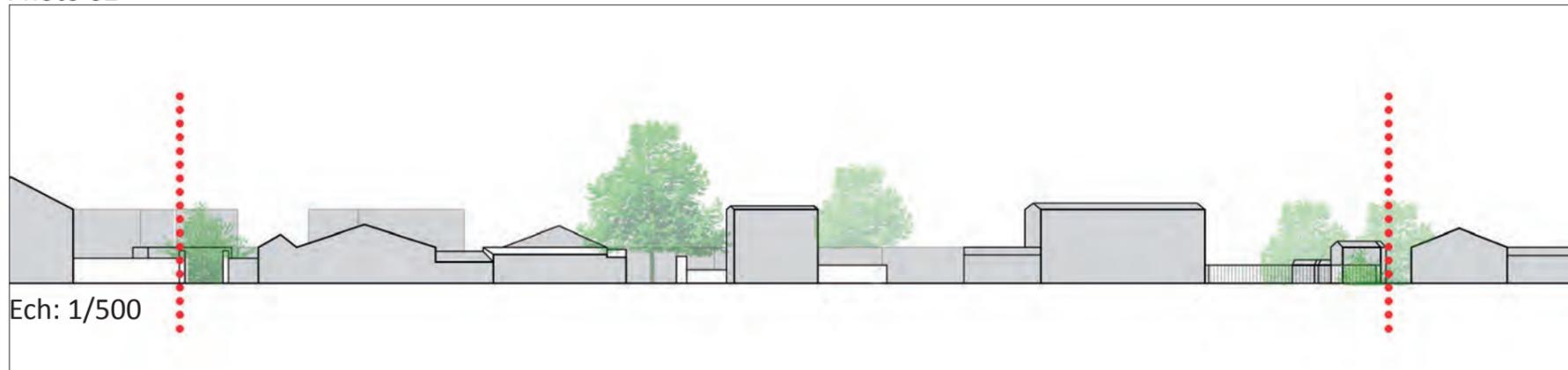
Photo 01



Photo 02



Ech: 1/2000



Ech: 1/500

Tableau données quantitatives

Situation actuelle														
n° parcelle	406 (s)	248	202(s)	133(s)	203	332	333	527	763(s)	528 + chemin	120	119	s/total	total
surface foncière (F)	1121	1993	92	3080	1020	190	520	450	2415	5890	1280	185		18236
nombre de bâtiments				1								1		2
surface batie				185								23		208
coefficient emprise au sol(B/F)														1%
surface imperméabilisée m2 et %				185								23	208	1%
destination /affectation				A										
nombre de logements														0
épannelage														
PLU	2AU/UB	2AU	UB	2AU/UB	2AU	UB	2AU	2AU	2AU	UB	2AU	2AU		
PPRI							Zone bleue (s)	Zone bleue +rose	Zone bleue	Zone bleue +rose	bleue +rose	Zone rose		

Motivations du choix du site

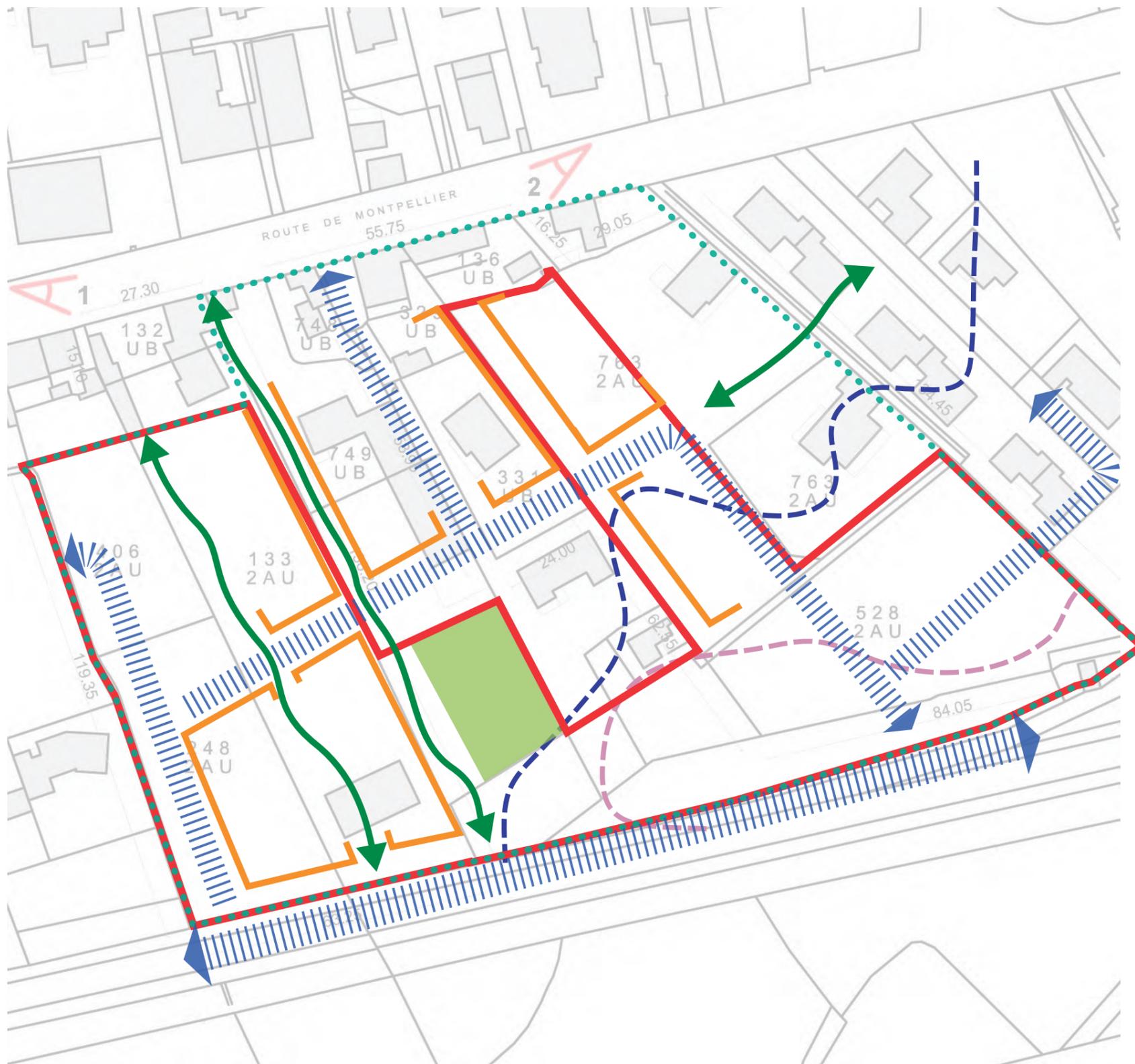
Foncier important à vocation mixte : logement individuel et activités consommatrices de foncier
 Potentiel mutable - transfert des activités sur un secteur plus adapté sur la commune
 Secteur identifié dans PLU en zone 2AU et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement - site Peilles Nord

Objectifs

Aménagement global entre l'avenue de Montpellier et la voie ferrée intégrant du bâti existant à conserver

Force du site et particularités

Potentiel d'une réelle composition d'ensemble en prolongement de la Zac des Peilles



- Périmètre d'opération d'ensemble
- ⋯ Périmètre OAP
- Axe végétal
- ▬▬▬▬ Principales dessertes
- Alignement de façade bâti
- - - - Zone inondable Aléa modéré
- - - - Zone inondable Aléa fort

Interventions et choix

Démolitions des bâtiments existants à l'exception parcelles 362, 126, 763,764

Principe de dessertes :

- 1- Nord Sud /depuis l'avenue de Montpellier vers la voie ferrée
- 2- Ouest Est Sud/ depuis la voie en attente du lotissement en cours à l'Ouest vers l'Est et bouclage vers voie ferrée.

Bâti :

- 1- avenue de Montpellier : recomposition du front urbain sur l'alignement / Habitat collectif R+2/R+3
- 2- à de part et d'autre de l'axe Ouest /Est : bâti sur alignement / Habitat individuel superposé accolé dans la typologie du tissu existant

Préservation d'un espace végétal existant à l'intersection des deux axes majeurs

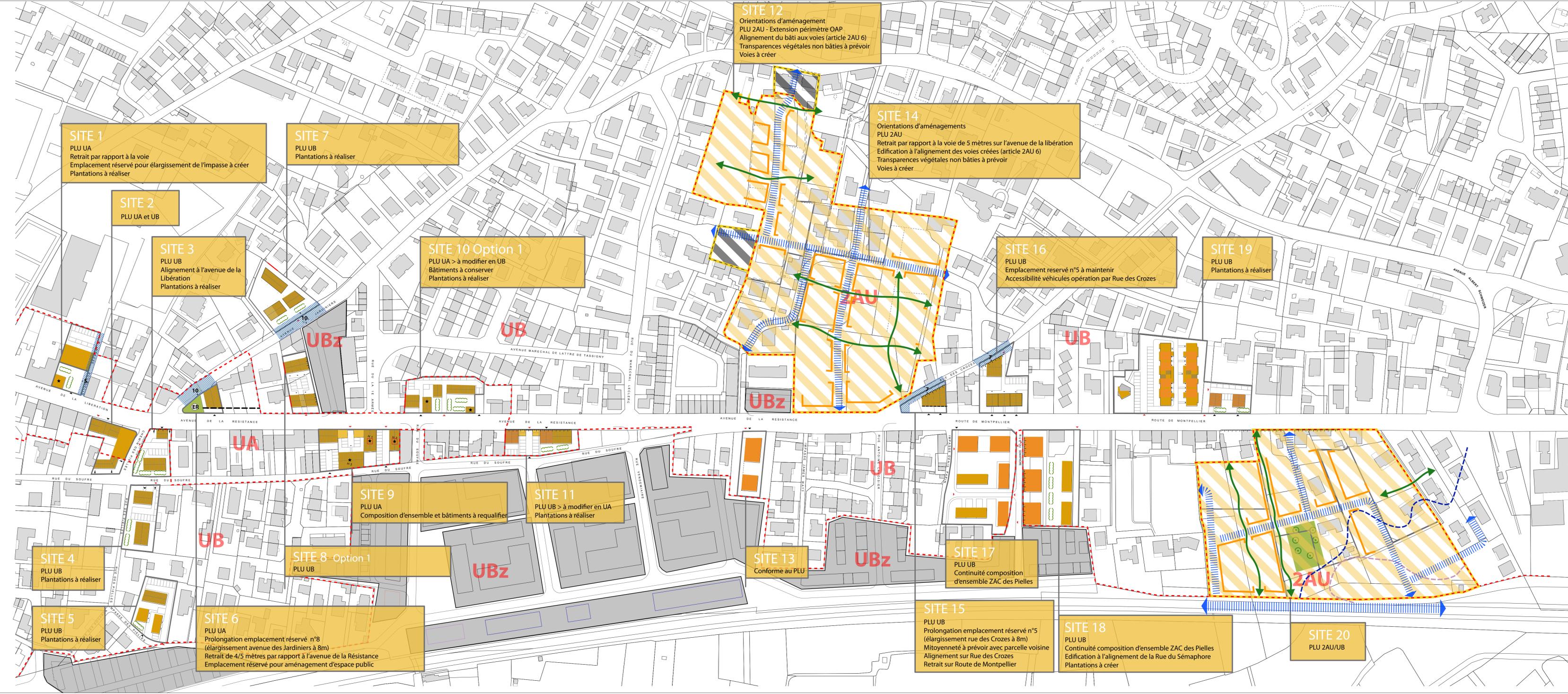
Zone Sud Est non construite soumise au PPRI.

Estimation des surfaces
 4950 m² SDP soit environ 75 logements
 (Ratio 65m²/logement)

Ech: 1/1000

Tableau récapitulatif de densification logements

	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10	S11	S13	S15	S16	S17	S18	S19	TOTAL	S12/14	S20	TOTAL
Surface totale parcelle(s) m ²	1 296	1 215	945	1 299	1 337	567	1 654	978	1 974	1 609	1 162	1 338	600	1 591	3 929	3 145	944	25 583			25 583
SDP lgt	685	840	410	530	560	474	600	580	1 060	737	810	970	300	542	2 338	2 214	480	14 130	11 700	4 950	30 780
Lgts (moy 65m ²) u	11	9	7	10	8	7	10	7	13	11	12	14	4	8	36	34	7	208	180	75	463
Lgts existants	3	1	1	1	1	2	2	1	2	2	2	2	3	2	3	2		30			
Densification logement	8	8	6	9	7	5	8	6	11	9	10	12	1	6	33	32	7	178	180	75	433



LEGENDE

Prescriptions édictées par le PLU

- Bâti indicatif
- Parcelle d'étude
- Limite de zone et de secteur PLU
- Périmètre faisant l'objet d'orientations d'aménagement
- Périmètre UBz
- Recul des constructions obligatoire
- Emplacement réservé pour voie à créer et à élargir
- Alignement à créer
- Emplacement réservé pour espace public
- Arbre isolé à conserver
- Zones inondables : submersion marine
- Terrain naturel compris entre 1.5 et 2 mètres NGF (aléa modéré)
- Terrain naturel inférieur à 1.5 mètres NGF (aléa fort)

Intentions orientations d'aménagement

- Création de nouvelle voie
- Transparence non bâtie à végétaliser
- Alignement de façade bâti
- Élargissement du périmètre d'orientations d'aménagement
- Bâti indicatif R+2
- Bâti indicatif R+1
- Bâti indicatif RDC
- Bâti à conserver / Conservation partielle
- Accès voiture / Accès piéton
- Plantations à réaliser

0 50 100

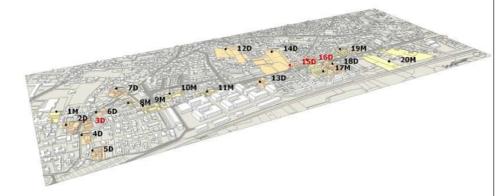
Lebunetel
Architectes - Urbanistes

1122 avenue du Piré / Le Dôme
F-34000 Montpellier
Tel. + 33 (0)4 67 13 81 20 / Fax + 33 (0)4 67 13 81 29
contact@lebunetel.eu / www.lebunetel.eu
MAÎTRE D'ŒUVRE MANDATAIRE

Hôtel de Ville
Mairie de Frontignan La Peyrade
Place de l'Hotel de Ville BP 308
34113 Frontignan Cedex
Tél: 04 67 18 50 00
MAÎTRE D'ŒUVRE

101 - ANALYSE URBAINE SUR LES CAPACITES DE DENSIFICATION COMMUNE DE FRONTIGNAN - LA PEYRADE

Potentiel mutable et modalités d'intensification urbaine Principes indicatifs



Proposition de formalisation graphique

Echelle	Etabli par	Date	Plan n°
1/1500'	LEBUNETEL	Mai 2017	
Date	Modification		Indice