

## Commune de Saint-Gély-du-Fesc

*Département de l'Hérault*



### 3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

**Approbation du P.O.S. :** DCM du 14/05/1975

**6<sup>ème</sup> révision du POS :** DCM du 31/08/2006

**Prescription de la révision du P.O.S. et d'élaboration du P.L.U. :** DCM du 05/12/2008

**Approbation du PLU :** DCM du 21/03/2017

**ADELE-SFI**

434 rue Etienne Lenoir  
30900 Nîmes

Tél./Fax : 04 66 64 01 74

adelesfi@wanadoo.fr

www.adele-sfi.com

ADELE   
**SFI**  
urbanisme



# SOMMAIRE

<b>1) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « PUECH DE BRISSAC »</b> .....	<b>5</b>
<b>2) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « PIOCH »</b> .....	<b>9</b>
<b>3) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « LA FONT DE ROUGE »</b> .....	<b>13</b>
<b>4) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « GRAND PLANTIER »</b> .....	<b>17</b>
<b>5) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « VALMONT »</b> .....	<b>21</b>
<b>6) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA « GRAND'RUE »</b> .....	<b>25</b>
<b>7) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA « CAVE COOPERATIVE »</b> .....	<b>29</b>
<b>8) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « PUECH DU MAS DU JUGE »</b> .....	<b>32</b>
<b>9) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « ROUTE DE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE »</b> .....	<b>36</b>
<b>10) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « ROUEGAS »</b> .....	<b>39</b>
<b>11) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « MAS DES VAUTES »</b> .....	<b>42</b>

## PREAMBULE

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du PLU de Saint-Gély-du-Fesc sont constituées :

- d'un **schéma d'aménagement** comportant les orientations et prescriptions à respecter et permettant d'assurer une cohérence d'ensemble des futures opérations.
- d'un **texte explicatif** présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

La commune de Saint-Gély-du-Fesc a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur les 11 secteurs suivants :

1. **Puech de Brissac**
2. **Le Pioch (extension ouest de la ZAC du Grand Plantier)**
3. **Font de Rouge**
4. **Grand Plantier (extension sud ZAC du Grand Plantier)**
5. **Valmont**
6. **Grand'Rue**
7. **Cave coopérative**
8. **Puech du Mas du Juge**
9. **Route de Saint-Clément-de-Rivière**
10. **Rouergas**
11. **Les Vautes**

Parmi ces secteurs, certains sont **d'ores et déjà urbanisés** et feront l'objet de renouvellement urbain, requalification ou réhabilitation. D'autres secteurs représentent **des zones à urbaniser** : pour les secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, afin de permettre une urbanisation maîtrisée et de prendre en compte la capacité des réseaux (eau potable et station d'épuration), il est envisagé le phasage suivant :

1. **Puech de Brissac**
2. **Le Pioch (extension ouest de la ZAC du Grand Plantier)**
3. **Font de Rouge**
4. **Grand Plantier (extension sud ZAC du Grand Plantier)**
5. **Valmont**

# **1) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU «PUECH DE BRISSAC»**

---

## **CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE**

---

### **SUPERFICIE / SITUATION**

- environ 5,3 hectares ;
- site localisé dans la partie nord de la commune à proximité du secteur d'équipements de Valène (terrains sportifs, école, collège) ;
- site accessible par la rue de la Draille dans sa partie nord et par la rue du Puech de Brissac et la rue des Combelles dans sa partie est et sud.

### **TOPOGRAPHIE / HYDROGRAPHIE**

- une topographie marquée (dénivelé de plus de 30 mètres) ;
- une altitude variant de 160 mètres environ au nord du site à 130 mètres au sud, le long du ruisseau ;
- des pentes orientées du nord au sud ;
- site bordé par un cours d'eau temporaire à son extrémité sud.

### **PAYSAGE / VEGETATION**

- site occupé par des friches agricoles et des boisements de pins.

### **CONTRAINTES / NUISANCES**

- site bordé en partie sud par la zone inondable naturelle de risque grave du PPRI.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR « PUECH DE BRISSAC »



### LEGENDE

- |   |  |   |                           |
|---|--|---|---------------------------|
|  | Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation                 |  | Constructions existantes  |
|  | Voie de liaison principale   |  | Habitat collectif         |
|  | Voie de desserte secondaire (implantation de principe)                       |  | Habitat individuel groupé |
|  | Principe de cheminements doux à créer  |  | Habitat individuel        |
|  | Espace paysager et ouvrages de rétention pluviale (implantation de principe) |   |                           |

➤ **Accès / déplacements :**

- aménager une voie de liaison principale pour boucler la rue de la Draille ;
- aménager des voies de desserte secondaire connectées à la rue des Bergères, à la rue Puech de Brissac ainsi qu'à la rue de la Draille ;
- créer un cheminement doux entre la rue de la Draille et la rue Puech de Brissac ;
- créer un parking public au niveau de la rue Puech de Brissac.

➤ **Constructions :**

- réaliser environ 110 logements dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble (soit une densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare) ;
- aménager la zone selon des typologies différenciées :
  - secteur d'habitat collectif au centre du secteur (H : 10 mètres à l'égout, R+1 attique) ;
  - secteur d'habitat individuel groupé au sud de la rue de la Draille (H : 8 mètres à l'égout, R+1) ;
  - secteur d'habitat individuel sur les franges nord, est et ouest du secteur (H : 8 mètres à l'égout, R+1) ;
- prévoir dans le programme de logements au moins 25% de logements locatifs sociaux.

➤ **Espaces verts :**

- créer des espaces paysagers qui serviront d'ouvrages de rétention en limite sud du secteur et au sud/ouest de la rue de la Draille.

## **2) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « PIOCH »**

---

## **CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE**

---

### **SUPERFICIE / SITUATION**

- environ 10,5 hectares ;
- site localisé à l'ouest de la commune en continuité ouest de la ZAC Grand Plantier.

### **ACCES**

- site accessible par la RD127 au nord et les rues de Roussanne et Grand Plantier au sud.

### **TOPOGRAPHIE / HYDROGRAPHIE**

- une topographie peu prononcée qui descend en pente douce du nord/est au sud/ouest ;
- une altitude variant entre 100 mètres et 120 mètres ;
- deux lignes de crêtes : l'une en bordure sud/est d'orientation sud/nord et l'autre en limite nord-ouest d'orientation nord-ouest / sud-est ;
- présence de deux ruisseaux au sud qui se jettent dans le ruisseau du Puech de Redonel à l'ouest.

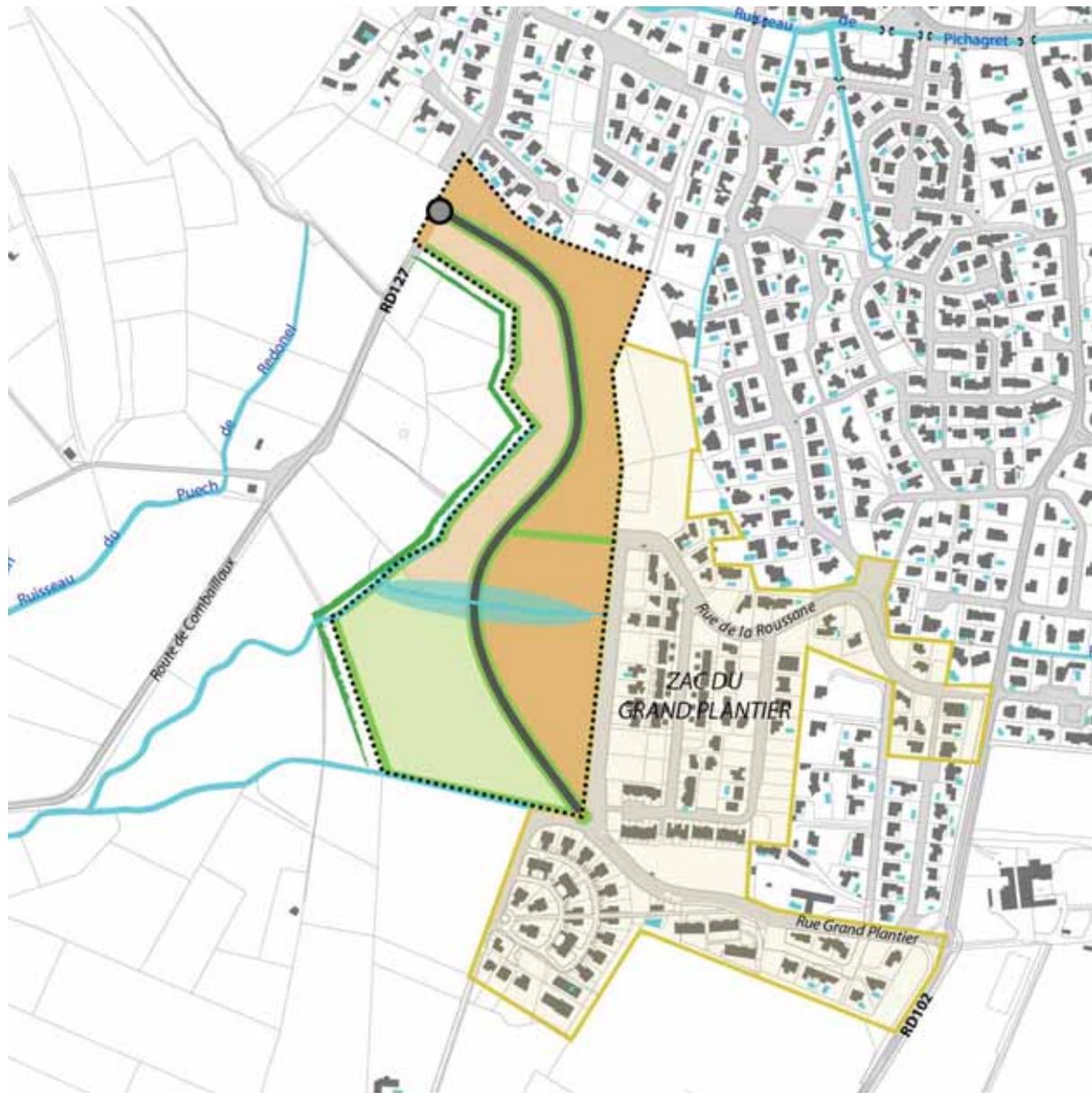
### **PAYSAGE / VEGETATION**

- le site du Pioch est essentiellement occupé par des cultures (vignes, céréales) et des friches ;
- des vues sur le Pic Saint-Loup aux points les plus hauts.

### **CONTRAINTES / NUISANCES**

- **Les zones de danger et de précaution forte du PPRIF.** La partie nord du site est inscrite dans la zone de précaution forte. L'aménagement du site devra donc prendre en compte cette contrainte et instaurer des reculs d'implantation des constructions.
- **Les zones inondables naturelles de risque grave du PPRI.** La partie sud du site est concernée par ce risque. Une zone inondable naturelle de risque grave jouxte également le site à l'ouest. L'aménagement du site devra prendre en compte cette contrainte afin de ne pas aggraver la situation actuelle mais voire de l'améliorer.

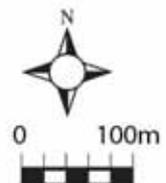
## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR « LE PIOCH »



### LEGENDE

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Principe de voie à créer
-  Principe de cheminement doux à aménager
-  Carrefour giratoire à aménager
-  Espace vert intégrant la rétention hydraulique

-  Secteur de moyenne densité (habitat mitoyen)
-  Secteur de faible densité (habitat individuel)
-  Traitement paysager de la frange Ouest
-  Zone humide à maintenir



Ce secteur sera urbanisé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

➤ **Accès / déplacements**

- création d'une voie de desserte structurante entre la rue Grand Plantier et la RD127 (Route de Combaillaux) ;
- aménagement d'un cheminement doux en bordure de cette voie structurante ;
- aménagement d'un carrefour giratoire au niveau de la RD127 pour faciliter l'accès au nouveau secteur d'habitat et requalifier l'entrée de ville ;
- aménagement d'un cheminement doux en limite ouest de la zone et vers la rue de Roussanne.

➤ **Habitat**

- réaliser environ 180 logements (soit une densité moyenne d'environ 17 logements à l'hectare) ;
- favoriser la mixité des formes urbaines (individuel/ mitoyen) comme sur la ZAC du Grand Plantier ;
- prévoir dans le programme de logements au moins 25% de logements locatifs sociaux ;
- assurer une faible densité d'habitat sur la limite ouest du secteur (limiter notamment les hauteurs).

➤ **Paysage**

- aménager un espace vert au point bas du site qui intégrera la rétention hydraulique et servira également d'espace de loisirs ;
- assurer un traitement paysager de la frange ouest pour préserver la vue depuis la RD127, route de Combaillaux ;
- maintenir une zone humide au centre.

### **3) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « LA FONT DE ROUGE »**

---

## **CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE**

---

### **SUPERFICIE / SITUATION**

- environ 1,2 hectare ;
- site localisé à l'ouest de la commune vers le quartier de la Fontaine du Rougé dans un contexte résidentiel à faible densité ;
- site accessible par les rues de Bizet et de Debussy.

### **TOPOGRAPHIE / HYDROGRAPHIE**

- une topographie contrainte (fort dénivelé) ;
- une altitude variant entre 150 et 130 mètres ;
- site bordé au nord par le ruisseau de Pichagret.

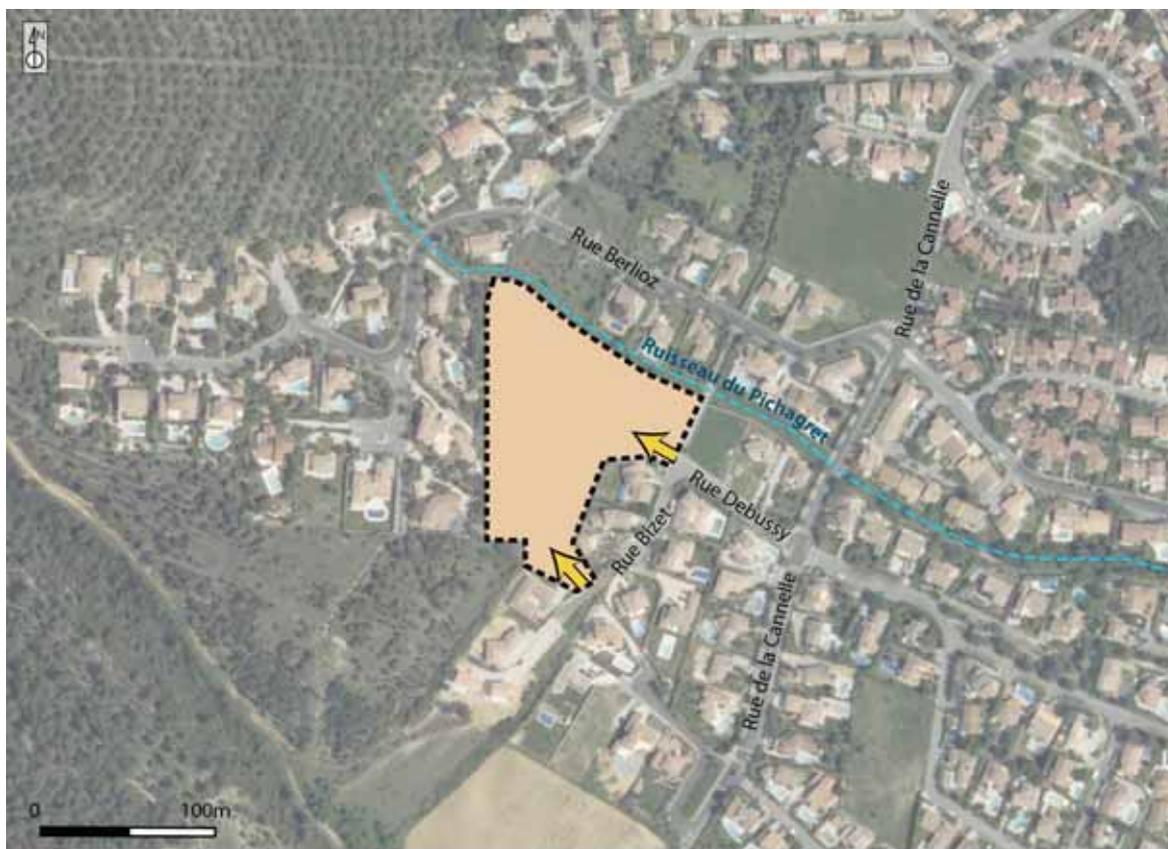
### **PAYSAGE / VEGETATION**

- site occupé par une vigne (partie nord) et par des espaces de garrigue (partie ouest et sud).

### **CONTRAINTES / NUISANCES**

- la partie sud du site est classée en zone de précaution forte au PPRIF.
- la limite nord du site (hors périmètre) est concernée par la zone inondable naturelle de risque grave du PPRI (présence du ruisseau du Pichagret).
- un Espace Boisé Classé (EBC) est présent en limite sud-ouest du site.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR « LA FONT DE ROUGE »



### LEGENDE

-  Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur de faible densité (Habitat individuel)

 Principe d'accès à la zone

### ➤ **Accès**

- connexion à prévoir avec la rue Claude Debussy et la rue Georges Bizet.

### ➤ **Habitat**

- aménager le secteur sous forme d'habitat individuel, en liaison avec le contexte existant (entre 8 et 10 logements, soit une densité moyenne d'environ 8 logements à l'hectare).



## **4) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « GRAND PLANTIER »**

---

## **CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE**

---

### **SUPERFICIE / SITUATION**

- environ 2 hectares ;
- site localisé au sud-ouest de la commune, dans le prolongement sud de la ZAC du Grand Plantier ;
- site accessible par la rue du Viognier.

### **TOPOGRAPHIE**

- une topographie marquée par une pente faible (dénivelé d'environ 10 mètres) ;
- une altitude variant de 105 mètres environ sur les points hauts à 95 mètres environ sur les points bas ;
- une pente générale orientée ouest-est.

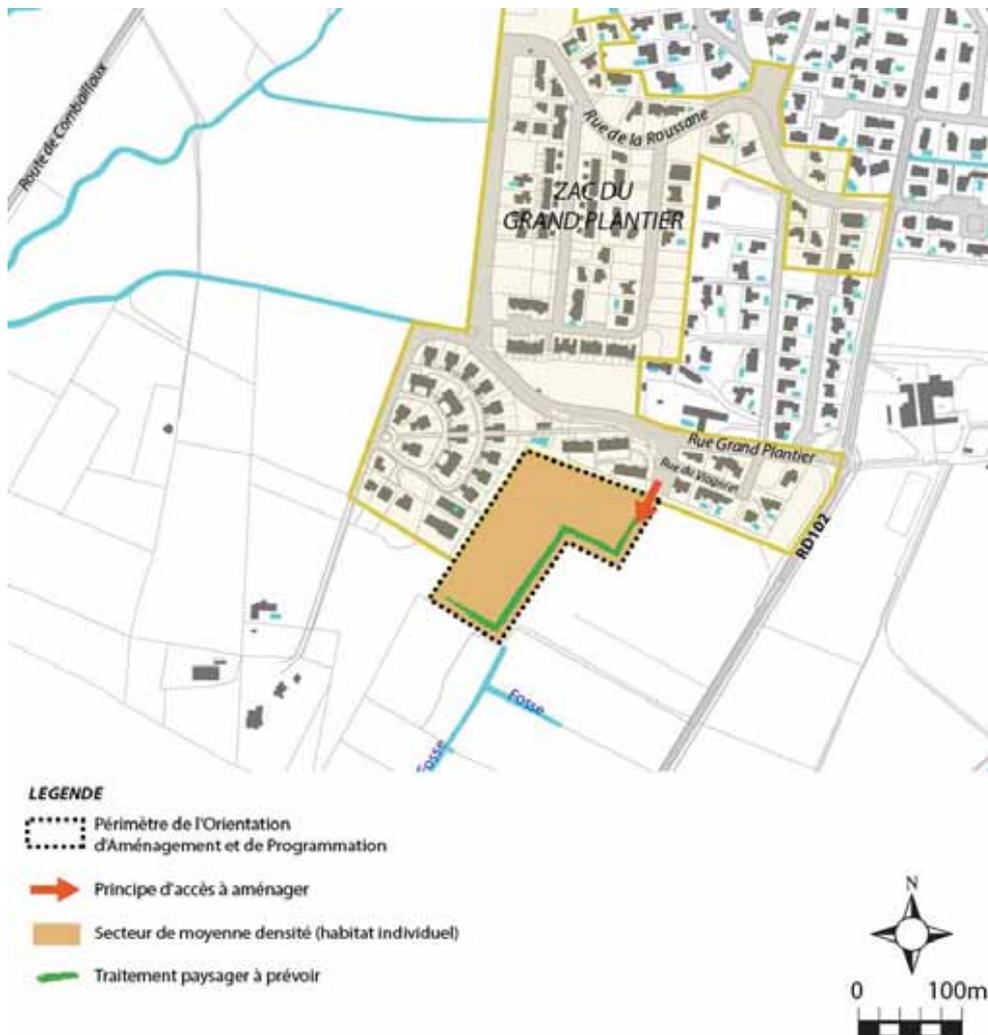
### **PAYSAGE / VEGETATION**

- site occupé par des friches et des espaces agricoles.

### **CONTRAINTES / NUISANCES**

- une bande au nord du site est située en zone inondable naturelle de risque grave du PPRI.
- la limite sud du site touche le périmètre de protection autour de la station d'épuration.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « GRAND PLANTIER »



### ➤ **Accès / déplacements :**

- aménager un accès depuis la rue du Viognier.

### ➤ **Habitat :**

- aménager un secteur d'habitat avec la réalisation d'environ 35 logements en habitat individuel (soit une densité moyenne d'environ 17 logements à l'hectare).

### ➤ **Espaces verts :**

- assurer un traitement paysager de la frange sud et est pour préserver les vues depuis la RD102 notamment.



## **5) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « VALMONT »**

---

## **CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE**

---

### **SUPERFICIE / SITUATION**

- environ 1,6 hectare ;
- site localisé au sud de la commune à proximité immédiate de la nouvelle gendarmerie, de la maison de la petite enfance et du city-stade. Ces terrains appartiennent à la commune.

### **ACCES**

- site accessible par la rue des Verriès.

### **TOPOGRAPHIE / HYDROGRAPHIE**

- une topographie relativement plane (altitude variant de 80 à 100 mètres) ;
- une pente douce d'est en ouest ;
- présence du ruisseau de Pezouillet en limite ouest.

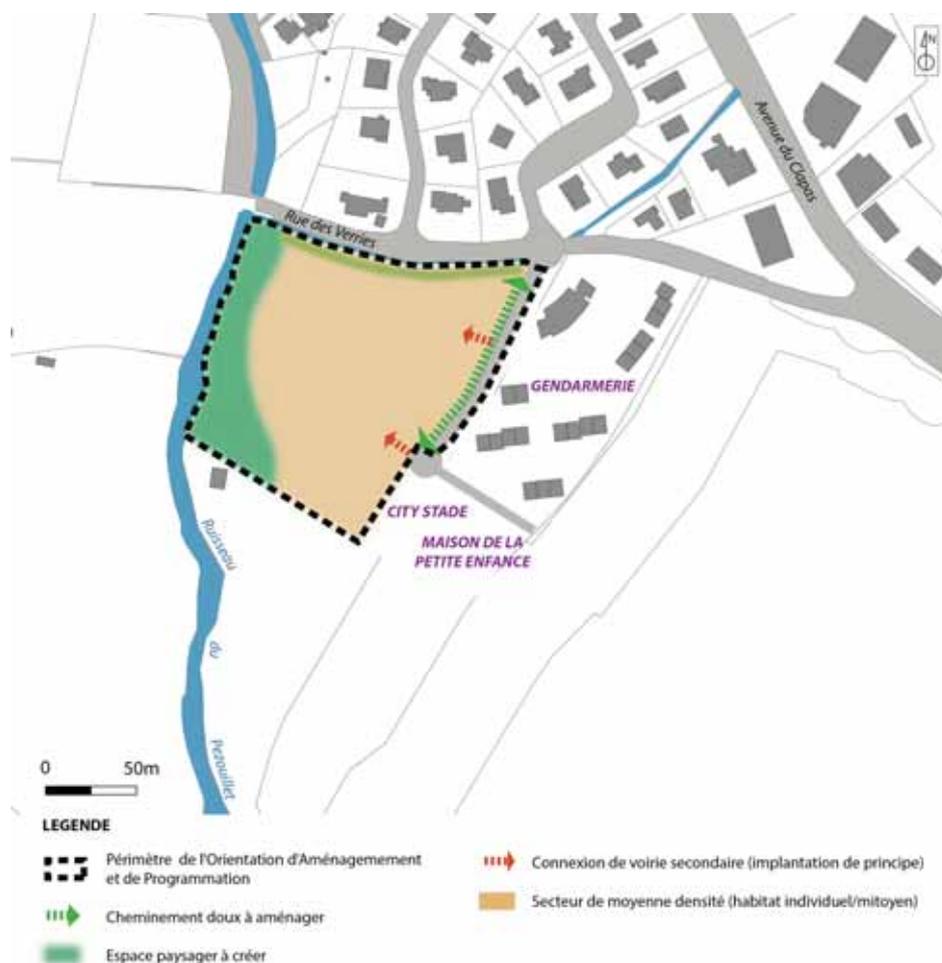
### **PAYSAGE**

- site essentiellement occupé par des boisements et des friches.

### **CONTRAINTES / NUISANCES**

- L'ensemble du périmètre d'étude est inscrit dans la zone de danger et de précaution forte du PPRIF. L'aménagement du site devra donc prendre en compte cette contrainte et instaurer des reculs d'implantation des constructions.
- Le site est concerné en frange ouest par la zone inondable naturelle de risque grave du PPRI.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR « VALMONT »



### ➤ **Habitat :**

- réaliser environ 30 logements (soit une densité moyenne d'environ 17 logements à l'hectare) ;
- favoriser la mixité des formes urbaines (habitat individuel et individuel groupé) ;
- prévoir dans le programme de logements au moins 30% de logements locatifs sociaux.

### ➤ **Déplacements :**

- créer un accès à partir du giratoire sud ;
- assurer des connexions secondaires à partir de la voirie existante ;
- aménager un cheminement doux (piétons et cycles).

### ➤ **Paysage :**

- aménager un espace paysager à l'ouest du site qui intégrera la rétention hydraulique et servira également d'espace de loisirs (cet espace étant dans l'emprise de la zone inondable naturelle de risque grave du PPRI) ;
- aménager des espaces paysagers le long de la rue des Verriès.



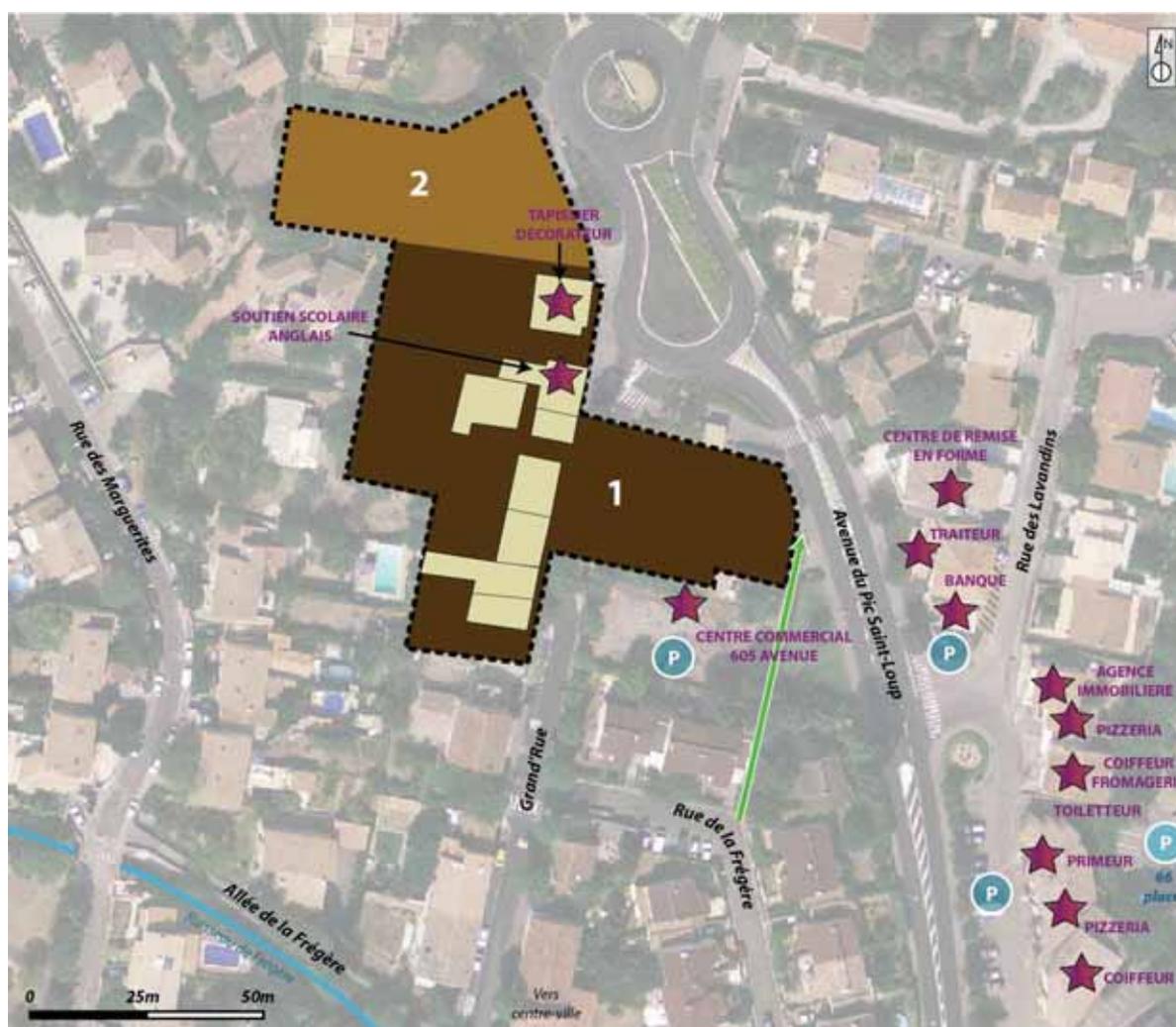
## **6) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA « GRAND'RUE »**

---

## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

- environ 0,6 hectare ;
- localisé en entrée nord du centre ancien à l'angle de la Grand'Rue et de l'avenue du Pic Saint-Loup à proximité de l'espace commercial des Lavandins ;
- site occupé à l'est par une maison individuelle sur environ 1 000 m<sup>2</sup> de terrain ;
- site occupé à l'ouest par des maisons de ville mitoyennes alignées sur la Grand'Rue avec jardinet à l'arrière.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR « GRAND' RUE »



### LEGENDE

- ⬡ Périimètre de l'Oriention d'Aménagement et de Programmation
- ★ Commerces / services

- Cheminement doux existant
- P Parking existant
- Bâti existant à réhabiliter

- 1 Secteur de très forte densité
- 2 Secteur de forte densité

➤ **Secteur 1 :**

- **Partie est de la Grand-Rue** : démolition du bâti existant et réalisation d'un secteur à vocation unique d'habitat (petits collectifs) ou d'un secteur à vocation mixte (activités économiques en rez-de-chaussée et habitat aux étages)
- **Partie ouest de la Grand'Rue** : densification et réhabilitation du bâti existant. Ce secteur, comme la partie est pourrait soit être à vocation unique d'habitat (petits collectifs) ou à vocation mixte (activités économiques en rez-de-chaussée et habitat aux étages).

Sur ce secteur, la densité en logements sera au maximum de 100 logements à l'hectare.

- **Secteur 2** : ce secteur sera à vocation unique d'habitat (petits collectifs) ou à vocation mixte (activités économiques en rez-de-chaussée et habitat aux étages). La densité en logements sera au maximum de 50 logements à l'hectare.



## **7) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LA « CAVE COOPERATIVE »**

---

## CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

- environ 0,5 hectare occupé par la cave coopérative et un point de vente ;
- situation stratégique en entrée sud du centre ancien à proximité du parc du Bosquet ;
- accès principal via le giratoire aménagé à l'ouest.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - SECTEUR « CAVE COOPERATIVE »



### ➤ **Habitat / espace public**

- démolir les cuves pour dégager de l'espace ;
- réaliser un programme mixte : activités / commerces et habitat. Il devra être réalisé 50 à 60 logements dont au moins 25% de logements sociaux (soit une densité moyenne d'environ 100 logements à l'hectare) ;
- aménager une bande inconstructible de 5 mètres en espace vert.

### ➤ **Accès / déplacements**

- conserver l'accès principal par le giratoire ;
- maintenir un parking ;

- aménager un cheminement doux vers le Bois du Bosquet.

## **8) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « PUECH DU MAS DU JUGE »**

---

## **CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE**

---

### **SUPERFICIE / SITUATION**

- environ 2 hectares ;
- site localisé en entrée de ville sud en bordure de l'avenue du Clapas ;
- site accessible par l'avenue du Clapas et la rue de la Colline.

### **TOPOGRAPHIE**

- une topographie marquée par une pente relativement plane et la présence d'un talus en limite est ;
- une pente générale orientée du sud-est au nord-ouest.

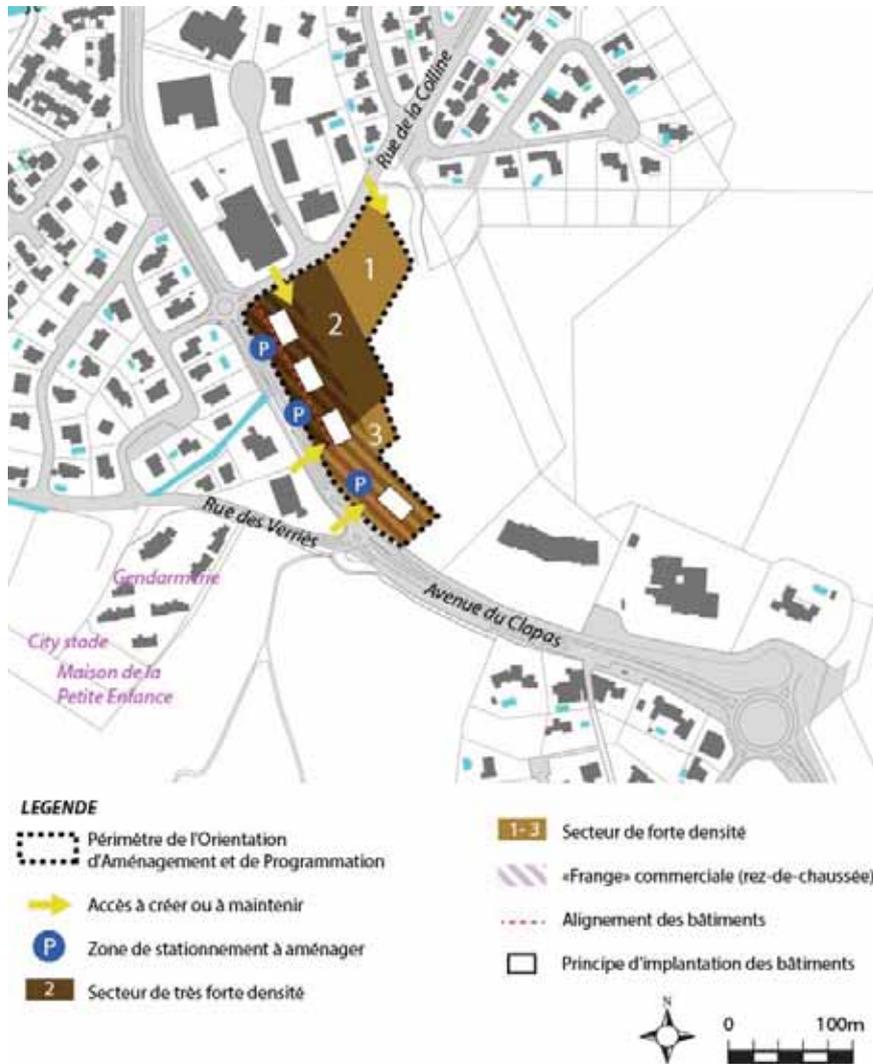
### **PAYSAGE / VEGETATION**

- site occupé par des bâtiments d'activités (Fiat, Pétrin d'Honoré, Point P,...).

### **CONTRAINTES / NUISANCES**

- le site est bordé sur sa partie est par une zone de précaution au PPRIF. L'aménagement du site devra donc prendre en compte cette contrainte et prendre en compte les prescriptions du règlement du PPRIF.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – SECTEUR « PUECH DU MAS DU JUGE »



➤ **Accès / déplacements / stationnement :**

- créer des accès sécurisés sur l'avenue du Clapas et la rue de la Colline ;
- aménager des espaces de stationnement le long de l'avenue du Clapas, en particulier pour les visiteurs.

➤ **Constructions :**

Il s'agira d'aménager une zone de mixité fonctionnelle :

- **secteur 1** : réaliser environ 50 logements ;
- **secteur 2** : ce secteur est en cours d'aménagement. Il sera réalisé environ 120 logements et des commerces en rez-de-chaussée. Les bâtiments seront implantés en recul d'au moins 25 mètres de l'avenue du Clapas et à l'alignement tel que figuré sur le schéma ci-dessus ;
- **secteur 3** : réaliser environ 60 logements et des commerces en rez-de-chaussée. Les bâtiments seront implantés en recul de 25 mètres de l'avenue du Clapas et à l'alignement tel que figuré sur le schéma ci-dessus.

Sur l'ensemble de la zone il devra être prévu au moins 25% de logements locatifs sociaux, et une densité moyenne d'environ 110 logements à l'hectare.

## **9) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE « ROUTE DE SAINT- CLEMENT-DE-RIVIERE »**

---

## **CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE**

---

### **SUPERFICIE / SITUATION**

- environ 2,2 hectares ;
- site localisé à l'est de la commune sur la route de Saint-Clément-de-Rivière ;
- ce site présente l'avantage d'être facilement accessible (proximité avec l'échangeur de la RD986) et d'être à la fois proche du tissu urbain tout en étant éloigné des premières habitations pour ne pas générer de nuisances.

### **TOPOGRAPHIE**

- une altitude variant de 122 mètres environ sur les points hauts à 106 mètres environ sur les points bas
- une pente générale orientée nord-ouest / sud-est.

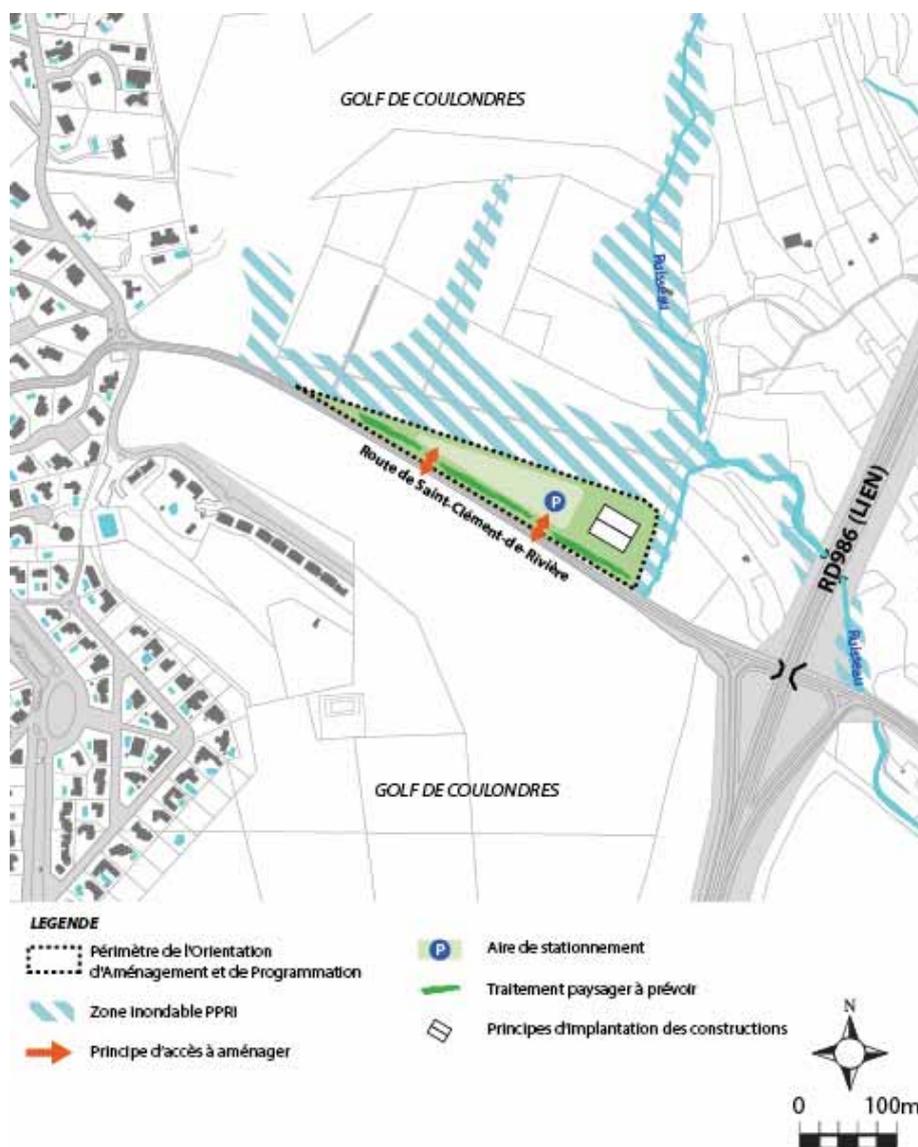
### **PAYSAGE / VEGETATION**

- site occupé par des espaces agricoles.

### **CONTRAINTES / NUISANCES**

- le site se situe en limite au nord avec la zone inondable naturelle de risque grave du PPRI ;
- une bande est se situe en zone de précaution forte au PPRIF.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ROUTE DE SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE »



### ➤ **Accès / déplacements :**

- aménager un accès depuis la route de Saint-Clément-de-Rivière ;
- aménager une aire de stationnement.

### ➤ **Constructions :**

- envisager la construction d'équipements publics de loisirs sportif et/ou culturel (salle de sport et salle de spectacle).

### ➤ **Espaces verts :**

- assurer un traitement paysager de la frange sud en bordure de la route de Saint-Clément-de-Rivière.

# **10) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DU « ROUERGAS »**

---

## **CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE**

---

### **SUPERFICIE / SITUATION**

- environ 1 hectare ;
- site localisé en entrée de ville nord ;
- site accessible par la rue du Mas de Finet.

### **TOPOGRAPHIE**

- une altitude variant de 134 mètres environ sur les points hauts à 131 mètres environ sur les points bas ;
- une pente générale orientée nord-ouest / sud-est.

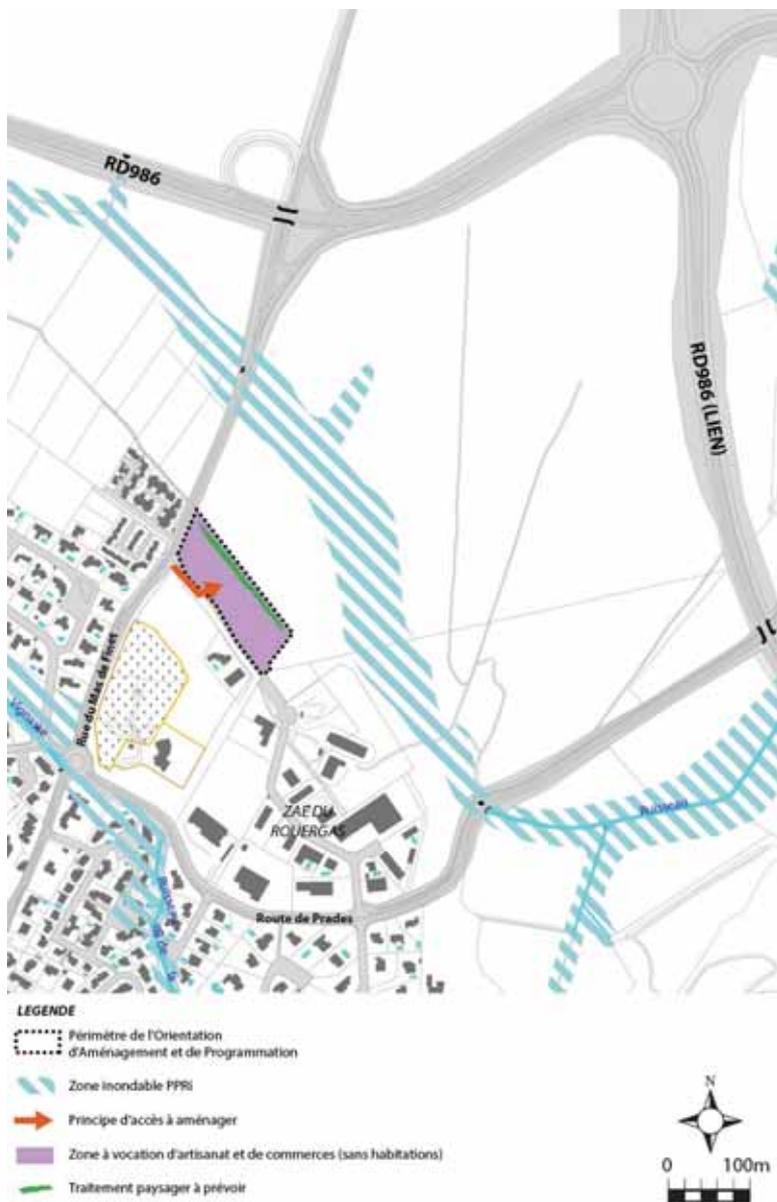
### **PAYSAGE / VEGETATION**

- site occupé par des friches.

### **CONTRAINTES / NUISANCES**

- le site se situe en zone de précaution forte au PPRIF.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ROUERGAS »



### ➤ **Accès / déplacements :**

- aménager un accès depuis la rue du Mas de Finet.

### ➤ **Constructions :**

- aménager un secteur à vocation d'artisanat et de commerces (sans habitation).

### ➤ **Espaces verts :**

- assurer un traitement paysager de la frange nord pour préserver les vues depuis la RD986 notamment.

# **11) ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DES « VAUTES »**

---

## **CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE**

---

### **SITUATION**

- site localisé en entrée de ville sud en limite avec Saint-Clément-de-Rivière ;
- site accessible par la RD986 puis par la rue des Vautes.

### **TOPOGRAPHIE**

- une altitude variant de 145 mètres environ sur les points hauts à 70 mètres environ sur les points bas ;
- une pente générale orientée ouest-est.

### **PAYSAGE / VEGETATION**

- site occupé par des habitations, des espaces naturels et des oliveraies.

### **CONTRAINTES / NUISANCES**

- le site se situe en zone de précaution forte au PPRIF et en partie en zone inondable.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « LES VAUTES »



### ➤ **Vocation**

- Maintenir un espace pour des activités économiques
- Préserver le domaine des Vautes
- Maintenir la zone d'habitation des Vautes
- Autoriser les nouvelles constructions liées aux activités golffiques et autres équipements sportifs uniquement dans le secteur déjà bâti en limite avec Saint-Clément-de-Rivière. Ces nouvelles constructions devront être intégrées à l'environnement et la surface de plancher totale de toutes ces nouvelles constructions ne devra pas dépasser 3000m<sup>2</sup>.
- Préserver les plantations d'oliviers autour du domaine des Vautes ainsi que les espaces naturels.
- Maintenir un espace dédié aux installations et aménagements liés au golf.