



1ère MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR "DES HAUTS D'OLONZAC"

MAITRE
D'OUVRAGE :
Commune de
OLONZAC

OLONZAC LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Nov. 2023	CREATION	CB	AF	a
Juin 2024	DATE APPROBATION : Le 1er août 2024	CB	AF	b

4



BZ-09077

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE -

Département de l'Hérault - Commune d'Olonzac

1ère modification de droit commun du PLU

OAP Secteur « des Hauts d'Olonzac »

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Novembre 2023	Création	VL	JA



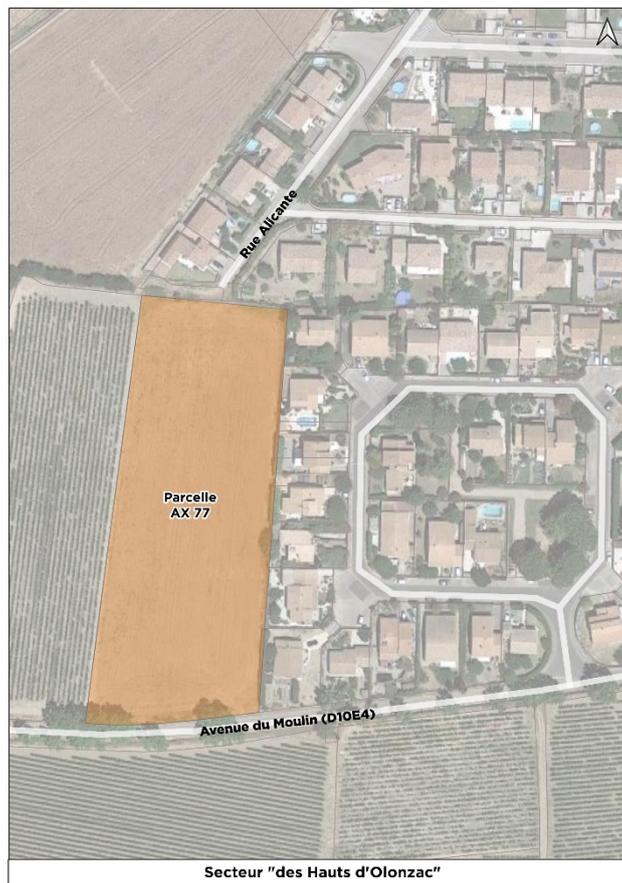
TABLE DES MATIERES

1.	OAP SECTEUR « DES HAUTS D'OLONZAC »	1
1.1.	Localisation du secteur et périmètre de l'OAP	1
1.2.	Caractéristiques du secteur « des Hauts d'Olonzac »	1
1.3.	Objectifs poursuivis.....	2
1.4.	Les principes d'aménagement.....	3
1.4.1.	Schéma de l'OAP.....	5

1. OAP SECTEUR « DES HAUTS D'OLONZAC »

1.1. Localisation du secteur et périmètre de l'OAP

L'illustration suivante présente la parcelle concernée par l'aménagement du secteur 1AUb :



1.2. Caractéristiques du secteur « des Hauts d'Olonzac »

- **Superficie totale** : 1,02 hectare
- **Secteur localisé à proximité** :
 - De l'Avenue du Moulin (RD10E4) au Sud, rejoignant la route en direction de Pépieux ;
 - De la Rue Alicante au Nord, permettant de connecter les quartiers voisins ;
 - Du centre-bourg d'Olonzac.
- **Situé à proximité directe de l'école maternelle, élémentaire et de la crèche intercommunale.**
- **Occupation du sol actuelle** : vignes, céréales à paille, prairie, urbain diffus et landes.

1.3. Objectifs poursuivis

- Proposer une offre diversifiée en logements dans le respect des choix d'aménagement retenus par la Municipalité à travers des terrains à bâtir afin d'assurer :
 - La production de logements abordables
 - Sous forme de maisons individuelles isolées ou groupées
 - Sur des terrains d'environ 400 à 500m²
- Permettre l'aménagement du secteur sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dans une logique de maîtrise de l'urbanisation et de cohérence au regard de la réalité du terrain
- Accueillir une partie de la population communale actuelle et future
- Produire des logements adaptés aux besoins de la population
- Offrir des logements abordables favorables à l'accueil de jeunes ménages
- Permettre une diversité de l'habitat favorisant la mixité générationnelle
- Créer une liaison inter-quartier en faveur d'une couture urbaine bien définie
- Assurer une intégration paysagère adaptée à l'environnement de proximité
- Assurer une gestion des eaux pluviales destinée à limiter le risque d'inondation

1.4. Les principes d'aménagement

Programmation de logements

L'aménagement du secteur 1AUb permettra de répondre aux objectifs de développement de l'offre de logements en proposant :

- 16 lots à bâtir ;
- Respecter une densité moyenne de 16 habitations/hectare.

L'aménagement du secteur sera conditionné à l'adéquation de la ressource en eau, au regard des nouveaux besoins générés.

Les accès et stationnements

Le secteur 1AUb sera desservi par l'Avenue du Moulin, en direction de la Rue Alicante, du Sud au Nord, permettant de relier les quartiers résidentiels voisins.

Cette desserte sera mixte et sécurisée, accessible à pied et par les véhicules.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur, il s'agira de satisfaire aux besoins en stationnement, soit :

- 2 places de stationnement par lot ;
- 9 places de stationnement visiteurs.

Les places de stationnement visiteurs devront être perméables.



L'intégration paysagère

L'aménagement du secteur 1AUb devra garantir un traitement paysager des interfaces en adaptant le traitement à l'environnement de proximité.

Il conviendra d'assurer ce traitement sur la frange Ouest et Est, devant tout de même permettre la possible future urbanisation de la zone 2AU.

Cela à travers un alignement paysager agrémenté d'arbres et d'arbustes, mais aussi d'espaces verts à proximité du bassin de rétention paysager, dont les essences devront être adaptées au climat méditerranéen.

Le muret de pierres sèches longeant l'Avenue du Moulin devra être conservé, en entrée du quartier.

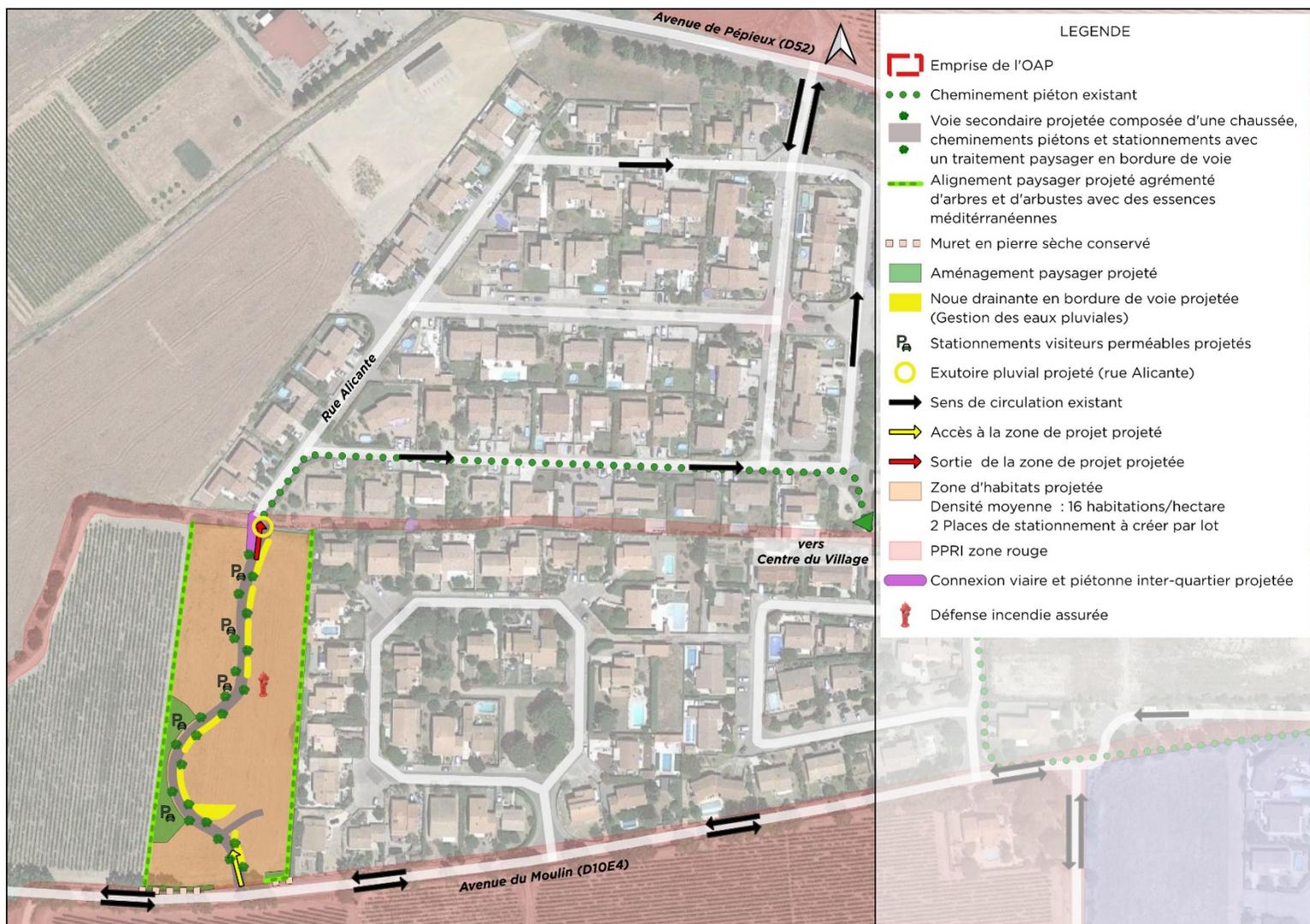
Les différents lieux de circulation interne (voiries, stationnements et lieux de passages) devront également être plantés.

La gestion des eaux pluviales

La réflexion relative à la gestion des eaux pluviales doit être pensée afin de favoriser l'écoulement des eaux au regard de l'urbanisation du secteur 1AUb.

Une noue drainante en bordure de voie devra assurer la gestion des eaux de ruissellement de l'ensemble de la zone afin de prévenir le risque d'inondation. Le trop plein pourra se réaliser au sein d'un exutoire existant, Rue Alicante, au Nord de l'emprise du secteur.

1.4.1. Schéma de l'OAP



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE -
 Département de l'Hérault - Commune d'Olonzac
 1ère modification de droit commun du PLU
 OAP Secteur « des Hauts d'Olonzac »