

Département de l'Hérault  
Commune de BABEAU BOULDOUX



N° INSEE 34-021



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce 2a : Orientations d'Aménagement

PLU prescrit par DCM le :	PLU arrêté par DCM le :	PLU approuvé par DCM le :
29 mars 2002	29 décembre 2010	

*Après enquête publique*

Dossier : 02-979

L 'aménagement du secteur Les Horts répond à une volonté collective qui tend à permettre la construction d'un ensemble urbain nécessaire au développement communal induit par l 'arrivée d 'une nouvelle population.

Afin de remédier à ce manque de logements, la commune étudie un nouveau quartier d'habitat sous la forme d'une opération d'aménagement ensemble (permis d'aménager,...). Par cette opération, la commune veut se doter d'une offre d'habitat raisonnable correspondant à ses besoins, et permettre l 'accueil d'une population de tous âges dans un espace aménagé pour satisfaire au mieux toutes les attentes.

Il s'agit de terrains situés à l'Ouest de Babeau, en limite de la zone déjà urbanisée, surplombant le Vernazobres.

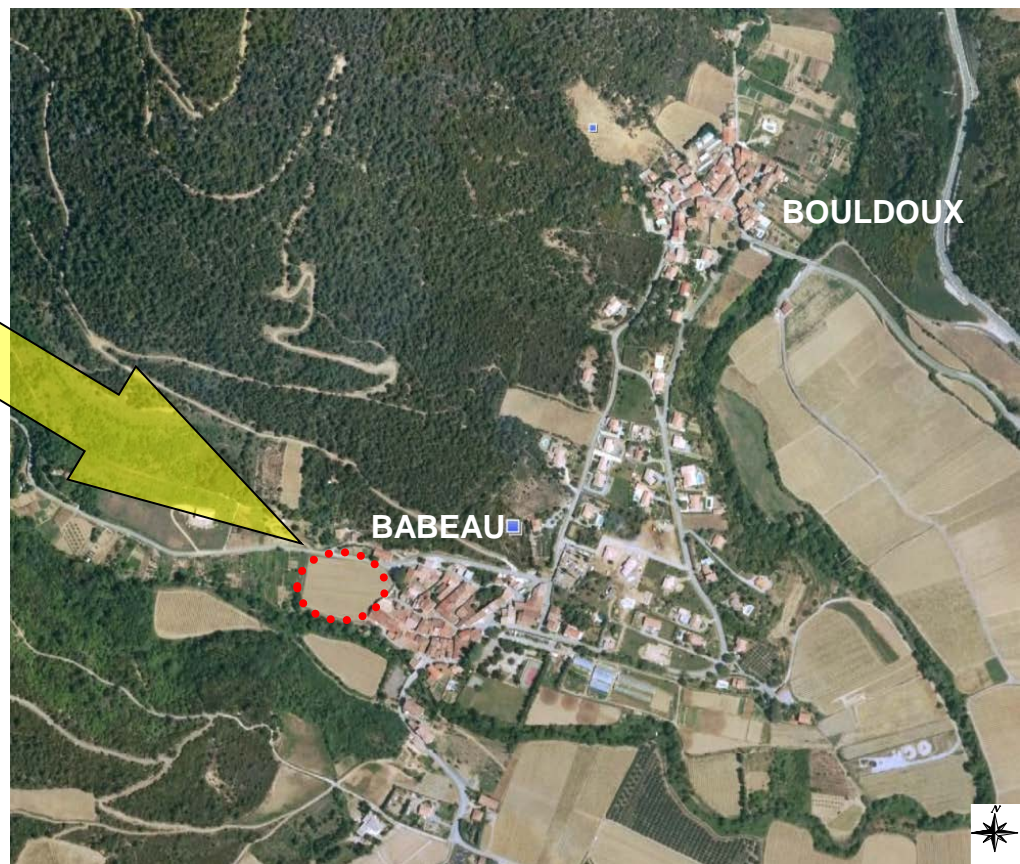
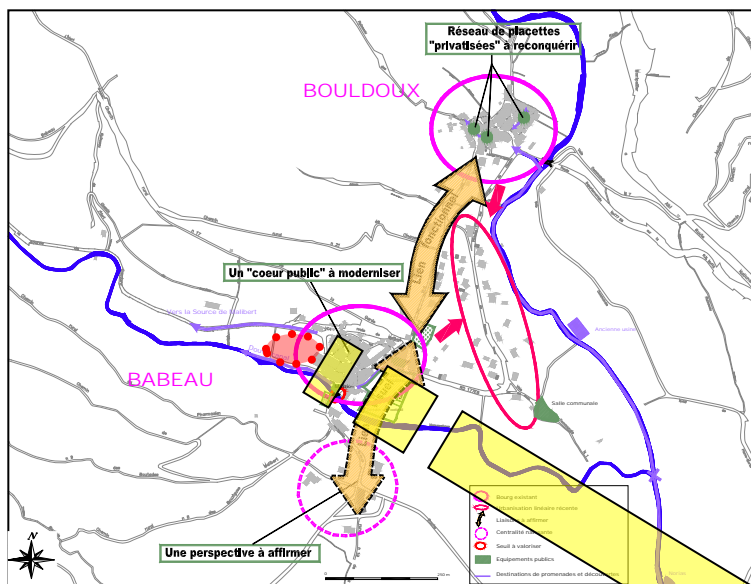
La commune a souhaité intégrer des orientations d'aménagement au PLU afin de :

- Préciser et cadrer les conditions d'aménagement du secteur des Horts,
- De prévoir des opérations à mettre en œuvre notamment pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages et des entrées de ville.

L 'opération et les nouvelles orientations d 'urbanisme qui lui sont associées se justifient pleinement au regard de la situation communale en matière de développement urbain, d 'habitat et de logements.



# Projet d'aménagement d'ensemble au lieu-dit Les Horts (Babeau)



Il s'agit de l'aménagement de la parcelle AH 288.

Ce futur aménagement doit être étudié dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cet aménagement marquera la volonté de la commune d'avoir un aménagement cohérent de qualité en entrée de ville Ouest, via la RD 177<sup>E6</sup>.

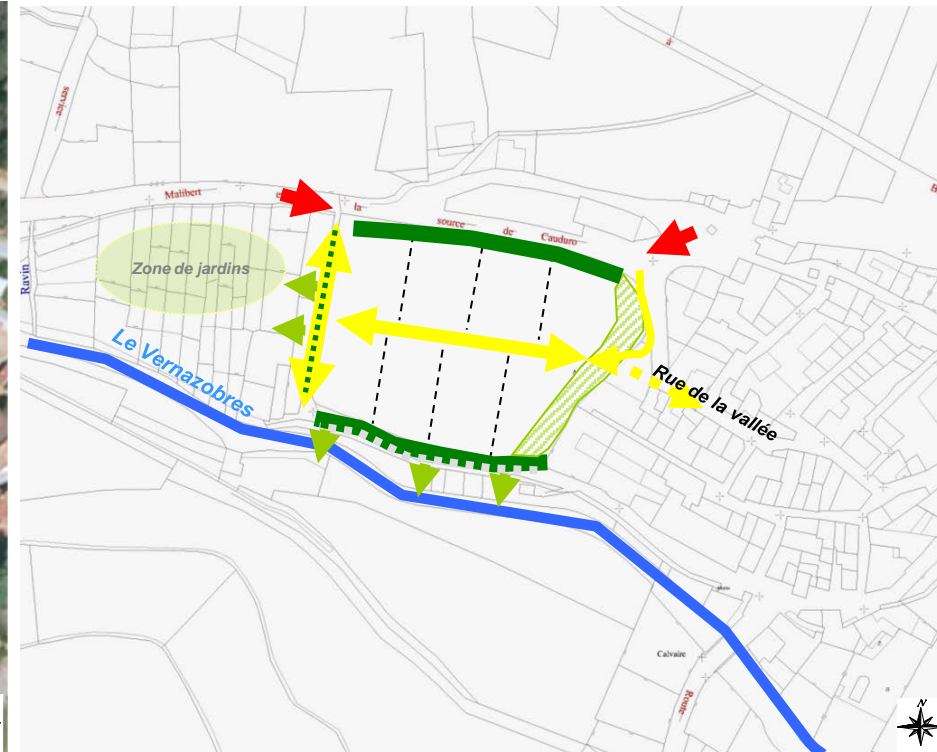
La future densité de la zone permettra une transition entre le bourg de Babeau (dense) et la zone résidentielle au lieu-dit Les Tarios au Nord de la RD 177<sup>E6</sup>.

La transition Zone Urbaine / Zone Naturelle sera intégrée par des obligations de planter.

De même des liens et cheminements vers le Vernazobres, les jardins à l'ouest et le bourg de Babeau seront à prendre en compte au sein de ce nouveau projet.



# Principe de projet










La parcelle AH 288 représente environ 7000m<sup>2</sup>.

En déduisant 30% d'espaces liés aux voiries, aux espaces verts..., cela représenterait environ 5000m<sup>2</sup> de zone aménageable.

Si la commune souhaite un parcellaire de 500m<sup>2</sup> sur ce secteur, cela permettrait la création d'environ 10 logements.

Si la commune souhaite un parcellaire de 800m<sup>2</sup> sur ce secteur, cela permettrait la création d'environ 6 logements.

**Moyenne : environ 8 parcelles de 650m<sup>2</sup>**

-  Possibilité d'accès via la RD 177<sup>E</sup>6 ou la Route de Malibert
-  Principe de voirie et de cheminements doux (piétons, cycles...)
-  Principe de voirie
-  Lien vers Babeau par la rue de la vallée
-  Plantations à prévoir : transition zone urbaine/naturelle et protection des nuisances phoniques par rapport à la RD 177<sup>E</sup>6
-  Espaces verts avec cheminements piétons le long du Vernazobres
-  Liens à trouver avec la zone des jardins à l'Ouest et la ripisylves du Vernazobres