

L'analyse typo-morphologique, la phase 1 du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Objectif

Élaborer Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) morphologique et contextuel

« Dans le respect des objectifs de densification des territoires urbains et de limitation de la consommation des terres agricoles, naturelles et forestières, le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses 31 Communes permettra, en particulier, de pallier les effets induits par la suppression immédiate du coefficient d'occupation des sols (COS) et des règles de superficie minimale des terrains consécutive à la promulgation de la loi du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ».

Il s'agira, dans cette perspective, d'élaborer un PLUi métropolitain novateur privilégiant une approche contextuelle et/ou morphologique, portant sur les formes et les densités urbaines ainsi que les règles architecturales souhaitables (gabarits, hauteurs, implantations, emprises au sol...) et ce, afin d'insérer plus efficacement le projet urbain dans son environnement ».

Délibération de prescription du PLUi

Conseil de Métropole du 12 novembre 2015

L'ancienneté de l'urbanisation sur l'agglomération montpelliéraine, et les différentes périodes de son évolution, expliquent la grande diversité de formes urbaines présente sur le territoire. Origines rurales, médiévales, modernes, contemporaines, chaque période a laissé une trace plus ou moins perceptible.

Cette diversité est le témoin du perpétuel mouvement de la ville au gré des époques, des besoins de la population, des projets, mais également au gré des capacités du territoire à pouvoir accueillir ces évolutions (extension, renouvellement...). C'est notamment pour identifier les capacités du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement ces évolutions, que cette analyse morphologique est nécessaire.

Ce travail d'inventaire constitue la première phase du diagnostic du PLUi. En effet, il a permis de dresser un état des lieux partagé des différents types de tissus urbains présents sur la métropole. Ce travail sert de base à l'élaboration du PLUi, notamment le zonage et le règlement.

Réalisé en 2016, ce travail concerne les résultats obtenus sur le secteur « Littoral ». Il convient de préciser qu'il a fait l'objet d'une mise à jour à partir de la base de données OccsSols 2021.

Composition du livret

- 1 - Intérêt de l'analyse des typo-morphologique
- 2 - Définition et méthode de l'analyse typo-morphologique
- 3 - Présentation de la classification des tissus urbains
- 4 - Portrait du secteur Littoral
- 5 - Atlas cartographique

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en activant la qualité du cadre de vie du territoire

Un territoire d'une exceptionnelle, mais fragile, biodiversité, une métropole accueillant une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, un cadre législatif qui vise à limiter les extensions urbaines et privilégier la densification des tissus urbains constitués, des épisodes naturels et météorologiques impactants, une métropole qui doit évoluer sans dilapider la richesse de son environnement ... Ce contexte plurielle nécessite aussi que le développement urbain de la Métropole se fasse sans compromettre l'identité du territoire et la qualité du cadre de vie des villes et des villages. Cela est le fondement du Schéma de Cohérence Territoriale révisé.

Pour ce faire, un diagnostic typo-morphologique de l'ensemble du territoire métropolitain a été réalisé, dans le but d'analyser et de caractériser les tissus et ensembles urbains sous le double regard de la forme des villes et des villages et de la fonction du cadre bâti.

Cette analyse est un précieux outil de diagnostic de l'état des lieux à un instant donné des différents tissus urbains de la métropole, de leur ambiance et de la qualité de leur cadre de vie (et, le cas échéant, de leurs faiblesses), afin de définir le cadre de règles adaptées à tous les contextes.

Le premier objectif de ce travail a été la connaissance fine des différents tissus bâtis, en regroupant des grands unités homogènes/tissus urbains cohérents, dans le but de mieux appréhender :

- La préservation du patrimoine en identifiant les éléments de cette cohérence : caractéristique du bâti, organisation spatiale, morphologie urbaine, richesses patrimoniales et architecturales, qualités des paysages, éléments fondateurs de l'identité du territoire, etc.
- Les capacités d'évolution de ces tissus et du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement les objectifs de densification au travers de critères comme : desserte par les transports en commun, présence d'équipements publics et/ou privés, services, commerces, potentiels de densification –« dents creuses »–, absence de risques pour les populations, etc.

2 - DÉFINITION ET MÉTHODE DE L'ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE

Catégoriser les formes urbaines pour encadrer leur développement

définition

L'analyse typo-morphologique est une méthode d'études et d'analyse déclinable pour tous les tissus urbains. Elle est issue de travaux de recherche menés par les écoles d'architectures italiennes dans les années 1960 et résulte de la combinaison entre la forme de la ville (alignements, plans des rues, forme du parcellaire, paysage et place de la végétation...) et la typologie de l'architecture de chaque bâtiment ou îlot (fonction -habitat, commerces, bureaux, etc. -, dimension, type de construction, esthétique des façades, relation de voisinage -alignement, retrait, vis-à-vis-). Cette méthodologie se place donc au croisement entre l'architecture et l'urbanisme, entre le bâti et le quartier, entre la parcelle et la rue.

Méthodologie

Pour chaque quartier, pour chaque rue, pour chaque îlot, ont été analysés les critères suivants :

- L'espace public et l'espace libre (ambiances et usages),
- La vocation du tissu (programme),
- Les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol...),
- La parcelle (forme, taille, organisation).

En s'appuyant également sur les destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (articles R151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme), l'analyse combinée de la morphologie urbaine et de la typologie architecturale a conduit à définir plusieurs catégories de tissus urbains pour chacun desquels se dégage une unité de caractéristiques. Cela a permis d'identifier 14 classes différentes, que l'on peut regrouper en 4 grandes catégories :

- Les tissus urbains de centralité : centre-ville, centre-village, faubourg,
- Les tissus urbains mixtes à dominante d'habitat : habitat collectif, habitat individuel, etc.,
- Les tissus à dominante économique,
- Les tissus à dominante d'équipements.

Légende

-  Habitat collectif continu
-  Habitat collectif discontinu
-  Habitat individuel continu
-  Habitat individuel discontinu
-  Habitat individuel isolé
-  Centre village historique
-  Faubourg
-  Hameau
-  Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
-  Commerces
-  Artisanat industrie logistique
-  Tertiaire
-  Campings et résidences hôtelières
-  Bâtiments agricoles

Centre de village historique

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot
- Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot)
- Support de l'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public support de la vie sociale et de l'animation (la place du village)
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Multifonctionnelle (mais généralement à dominante habitat)
- concentration de fonctions animantes et attractives (petits commerces, équipements publics, services locaux ...)

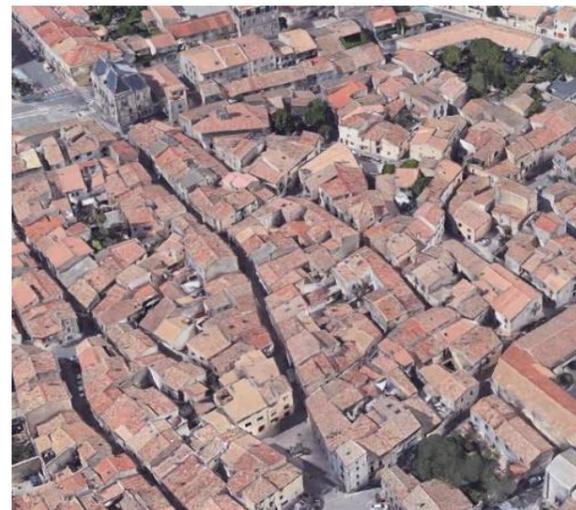
Caractéristique du bâti

- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

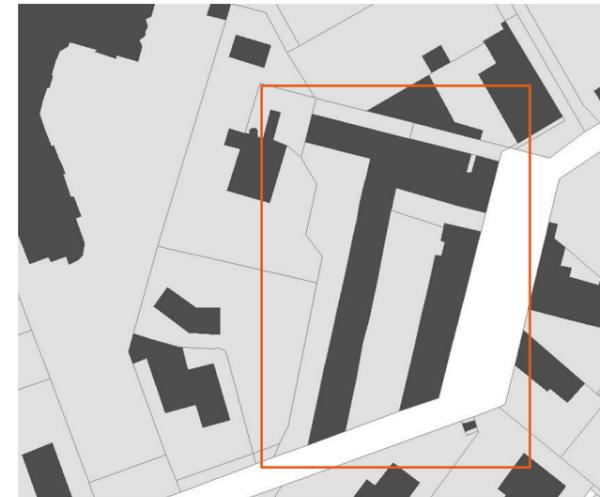
Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Centre ancien - Villeneuve-lès-Maguelone



Centre ancien - Lattes



Centre ancien - Pérols



Faubourg

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu globalement hétérogène en extension de la ville historique (centralités), «hors des murs»
- Présence d'une certaine homogénéité morphologique par rue
- Tissu à dominante minérale sur rue, dominante végétale en fond de parcelle
- Tissu compact qui participe de l'affirmation des axes structurants sur lesquels le tissu s'implante
- Urbanisation généralement spontanée

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement linéaire accueillant divers usages (circulation, trottoirs et stationnements selon l'espace disponible)
- Espace libre généralement en fond de parcelle ou cœur d'îlot et caractère paysager dominant

Vocation

- Mixité le long des axes structurants (concentrée au rez-de-chaussée)
- Dominante habitat le long des axes secondaires

Caractéristique du bâti

- Implantation en alignement ou en retrait sur l'espace public mais généralement continue formant le front urbain
- Implantation sur une ou plusieurs limite(s)
- Hauteurs basses à moyennes
- parfois à caractère patrimonial
- Emprise au sol différenciée entre la façade sur rue (emprise élevée) et fond de parcelle / cœur d'îlot (emprise plus faible)

Parcellaire

- Tailles et formes variables, mais généralement en lanière (avec petit côté situé sur rue)

Rue Maguelone - Villeneuve-lès-Maguelone



Autres exemples métropolitains



Faubourg Figuerolles – Montpellier



Celleneuve – Montpellier



Autres exemples métropolitains



Avenue de Lodève – Montpellier / image ©Google



Rue de la République – Baillargues / image



Avenue de Lodève – Montpellier / image ©Google

Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Hameau

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact
- Homogénéité morphologique par ensemble
- Tissu à dominante minérale
- Support d'identité locale
- Continu du front bâti qui structure l'espace public

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme)
- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager

Vocation

- Mixte à dominante habitat

Caractéristique du bâti

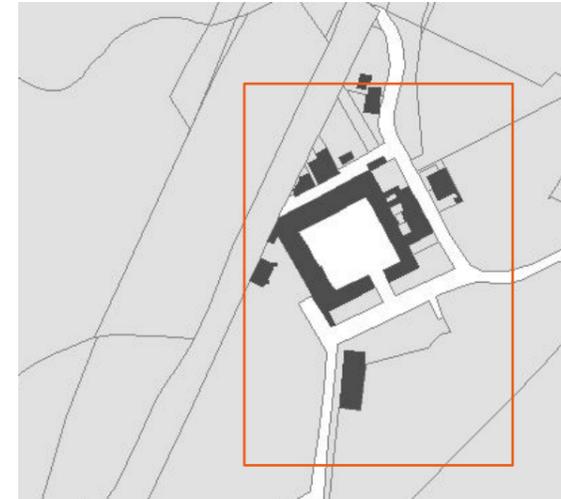
- Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses
- Alignement sur l'espace public (ou léger retrait)
- Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait)
- Hauteurs basses à moyennes
- forte emprise au sol

Parcellaire

- Généralement petit et hétérogène

Cette typomorphologie n'est pas représentée sur Villeneuve-lès-Maguelone.

La Jasse de Maurin - Lattes



Cette typomorphologie n'est pas représentée sur Pérois.

Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif continu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu compact, homogène par ensemble
- Organisation sous forme d'îlot fermé ou semi-fermé
- Continuité du front bâti qui structure l'espace public
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square...)
- Espace public structuré et hiérarchisé
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre d'usage défini : stationnement, cœur d'îlot paysagé, etc.

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (haussmannien, contemporain...)
- Implantation à l'alignement de l'espace public ou en léger retrait sur la ligne de construction
- Implantation sur une limite séparative ou en léger retrait
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées suivant les opérations

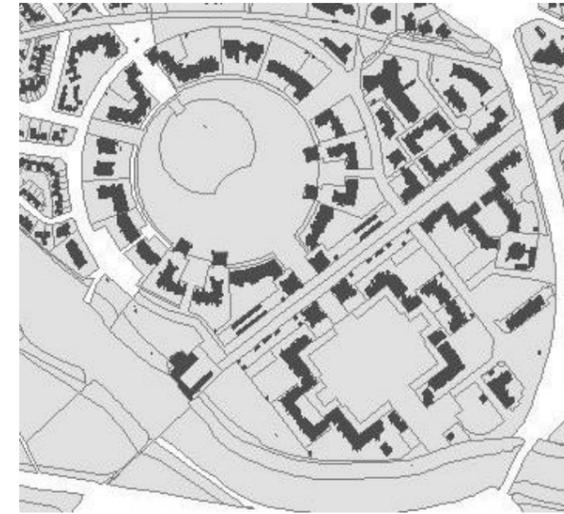
Parcellaire

- Taille et forme variées mais généralement adapté à la forme du bâti

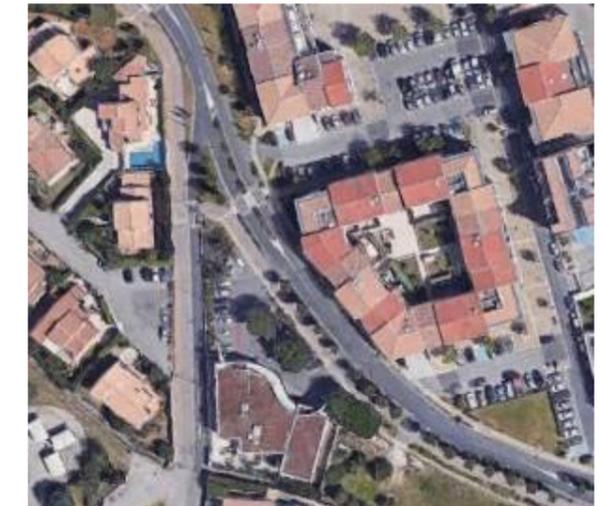
Notre Dame des Oliviers -
Villeneuve-lès-Maguelone



Port Ariane- Lattes



Avenue Marcel Pagnol - Pérols



Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat collectif discontinu

Caractéristiques dominantes du tissu

- Ensemble de barres, tours, plots qui ne structurent pas ou peu l'espace public
- Tissu souvent hétérogène en dehors des opérations d'ensemble
- Habitat collectif et intermédiaire

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public souvent peu structuré
- Diversité des formes (rue, avenue, placette, square...), mais parfois non adapté aux usages
- Espace public généralement non hiérarchisé
- Distinction espace public / espace libre peu évidente.
- Espace libre d'usage divers : stationnement, espaces verts

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène par période de constructions (moderne, contemporain...)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur moyenne à élevée (> R+2)
- Emprises au sol variées mais souvent faible

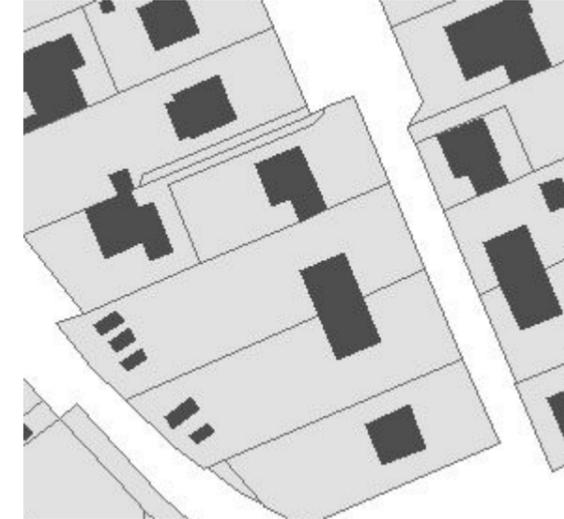
Parcellaire

- Grandes parcelles aux formes variables

Chemin des 4 Cantons -
Villeneuve-lès-Maguelone



Rue des Roses - Lattes



Avenue Jean Mermoz - Pérols



3 - CARACTÉRISATION DES TISSUS URBAINS

Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel dense

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu organisé, compact, et homogène par ensemble
- Ensemble bâti qui structure l'espace public (bâti et/ou clôture)
- Habitat individuel, intermédiaire et petit collectif
- Tissu à dominante minérale

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voirie
- Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public
- Espace libre prolongeant l'espace de vie (jardin, terrasse, stationnement privatif)

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil ponctuel d'autres vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation en léger retrait par rapport à la voie
- Implantation en léger retrait par rapport aux voisins, parfois sur limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol moyenne

Parcellaire

- Petite parcelle généralement adaptée au bâti (optimisation)
- Forme rectangulaire ou en lanière

Chemin de Domenoves -
Villeneuve-lès-Maguelone



Avenue du Grenache - Lattes



Secteur Port Carême- Pérols



Tissus urbains mixtes à dominante d'habitat

Habitat individuel discontinu / isolé

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu constitué au fil de l'eau, parfois sans organisation d'ensemble
- Tissu constitué d'habitat individuel « lâche », d'habitat intermédiaire et de petit collectif

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public non structuré par le bâti
- Espace public généralement limité à la rue, et qui ne permet pas d'accueillir la diversité des usages (modes doux, stationnement...)
- Organisation sous forme d'impasse ou de petite rue, parfois difficilement maillée sur la trame des autres espaces publics ou espace public vestige d'anciennes voies de circulation
- Espace libre important, paysagé (prolongeant l'espace de vie) et constituant le caractère paysager dominant du tissu

Vocation

- Dominante résidentielle avec accueil ponctuel d'autre vocations non nuisantes

Caractéristique du bâti

- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteur faible (max R+2)
- Emprise au sol faible (non optimisée)

Parcellaire

- Taille et forme variables et dissociées de la forme du bâti

Secteur Pont de Villeneuve - Villeneuve-lès-Maguelone



Rue des Mandariniers - Lattes



Avenue de Montpellier - Pérols



Tissus à dominante économique

Grande surface commerciale et lotissement d'activités à dominante commerciale

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'activités commerciales hors la ville, généralement proche des grandes infrastructures
- Tissu organisé en lotissement ou en opération
- Front bâti discontinu (identification aisée des enseignes)

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Dissociation espace public / espace libre peu évidente

Vocation

- Activités commerciales

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (couleur, volume, emprise), et généralement orthogonale
- Implantation généralement ordonnancée en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basse à moyenne
- Emprise au sol faible à moyenne

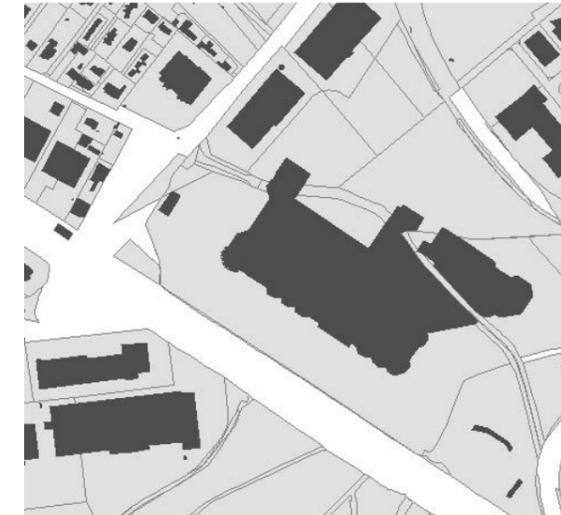
Parcellaire

- Taille moyenne à grande
- Forme orthogonale prédominante (optimisation)

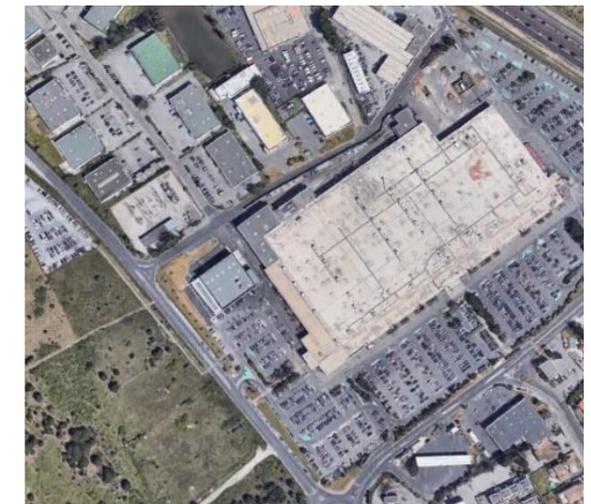
Parc d'activités économiques du Larzat - Villeneuve-lès-Maguelone



Centre commercial Grand Sud - Lattes



Le Fenouillet - Pérols



Tissus à dominante économique

Tertiaire / Artisanat/ Industrie

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu industriel, artisanal et d'activités en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu discontinu

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public généralement limité à la voie publique
- Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement, le stockage, etc.

Vocation

- Activités économiques (production, stockage, services...) et autres fonctions associées (gardiennage, show-room,

Caractéristique du bâti

- Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité (fonctionnel)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Bâti isolé au sein de son unité foncière
- Hauteurs diversifiées, de basses à moyennes
- Emprise au sol faible à moyenne

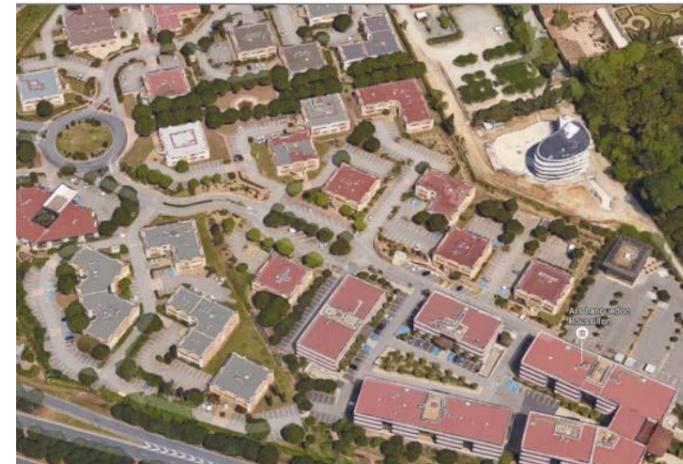
Parcellaire

- Taille et forme variables
- généralement unité foncière de grande dimension

Parc d'activités économiques de l'aéroport - Pérols



Autres exemples métropolitains



Parc d'activités Le Millénaire – Montpellier / ©Google



Rue Terre du Roy – Vendargues / image ©Google



Crédit Agricole – Maurin-Lattes / Image ©Google

Bâti d'activités agricoles

Caractéristiques dominantes du tissu

- Constructions isolées ou groupées autour d'un mas
- Constructions hétérogènes, parfois anciennes

Espace public et espace libre (caractères et usages)

- Absence d'espace public
- Espaces libres diversifiés dans les usages : stationnement, stockage, espaces verts, ...etc

Vocation

- Dominante agricole avec diversification possible des fonctions (habitat, tourisme ...)

Caractéristiques du bâti

- Hauteurs basses à moyennes
- Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial

Parcellaire

- Tailles et formes variables et dissociées de la forme du bâti

Mas des Quinze -
Villeneuve-lès-Maguelone



Chemin du Mas de Merle - Lattes



Cette typo-morphologie n'est pas représentée sur Pérois.

Tissus à dominante d'équipement

Équipement scolaire, culturel, de santé bâti de sports,.../ terrain de sport et de loisirs...

Caractéristiques dominantes du tissu

- Tissu d'équipement public en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances)
- Tissu de bâti hétérogène

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public diversifié dans ses formes adaptés au besoin de l'équipement (fonctionnement, fréquentation...)
- Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement
- Parfois espace qualitatif (parvis, place...) en accompagnement d'équipement public emblématique
- espace libre d'usages divers (cour d'école, stationnement, terrain de sport...)

Vocation

- Équipements publics à destinations diversifiés : scolaires, universitaires, sportives, loisirs, culturelles, etc

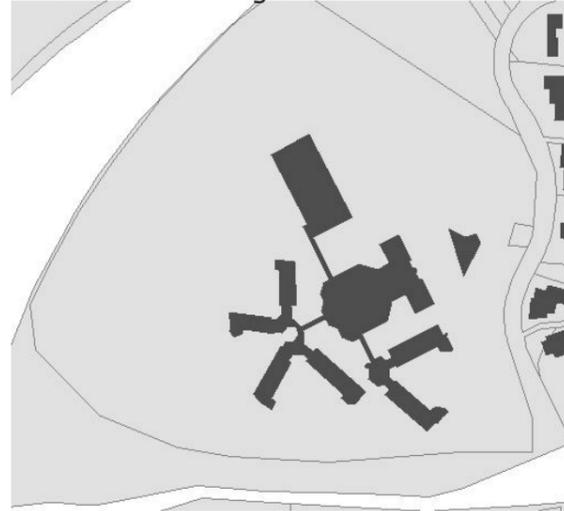
Caractéristique du bâti

- Architecture très hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise),
- Grande diversité de typologie de constructions
- Implantation libre ou ordonnancée (le cas échéant) en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs diversifiées, de basses à élevées
- Emprise au sol variable

Parcellaire

- Taille et forme variable

Maison d'arrêt - Villeneuve-lès-Maguelone



Lycée Jean François Champollion - Lattes



Sud de France Aréna - Parc des expositions Pérois



Camping et résidence de tourisme

Caractéristiques dominantes du tissu

- Complexe de résidences légères ou démontables généralement hors la ville ou en périphérie
- Tissu de bâti hétérogène constitué en complexe

Espace public et espace libre (caractère et usages)

- Espace public limité aux voies de circulation
- Espaces libres paysagés et/ou dévolus aux accès, stationnement, etc.

Vocation

- Tourisme et fonctions connexes

Caractéristique du bâti

- Bâti léger
- Bâti en dur pour fonction centrale (restauration, animation, petit équipement, etc.)
- Architecture hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise)
- Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives
- Hauteurs basses et de faible emprise
- Emprise au sol faible

Parcellaire

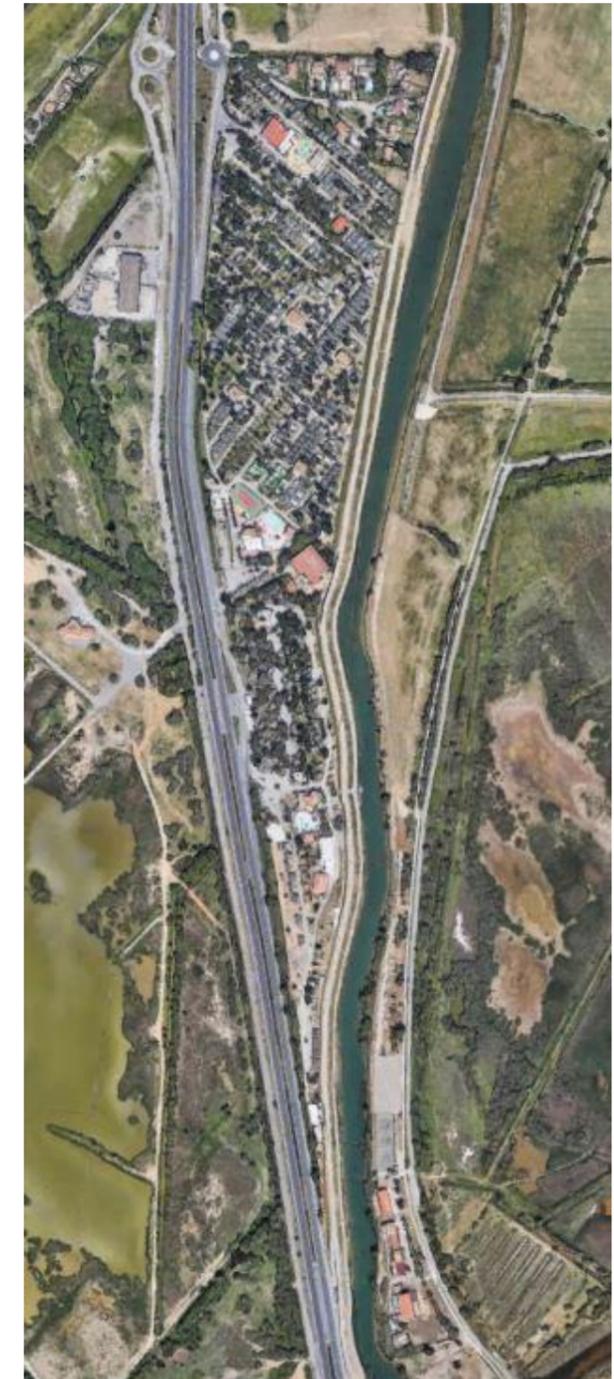
- Grande taille et forme variable



Villeneuve-lès-Maguelone - Domaine de l'Arnel - Image © Google



Pérols - Résidence Goélia -Le Mas Blanc - Image © Google



Lattes - Campings l'Eden et le Palavasien - Image © Google

Le secteur du Littoral est composé des communes de Lattes, Villeneuve-lès-Maguelone et Pérols. Il s'agit d'un secteur où l'urbanisation s'est développée de façon très différente selon les communes, leur histoire, le contexte règlementaire... Le littoral a depuis toujours été un espace géostratégique pour les échanges. Certaines villes littorales ont connu des phases d'urbanisation dont on perçoit encore les traces dans l'organisation des tissus urbains contemporains, d'autres ont connu des développements contemporains radicalement différents.

Les villes, villages et hameaux du secteur littoral se sont développés au cœur de la plaine littorale en retrait du complexe lagunaire et des zones humides associées. Les noyaux historiques de Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone se sont développés au plus proche des étangs, sans être en accroche avec ces espaces naturels structurants comme ont pu l'être certains villages de pêcheurs qui se sont implantés sur la façade littorale (comme Palavas-les-Flots par exemple). La topographie du secteur étant relativement plane, la silhouette de ces villes diffère d'autres villes de la métropole qui se sont accrochées sur un relief, un promontoire (Montferrier, Cournonsec...), un balcon sur le Lez (Castelnau-le-Lez).

Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone présentent une organisation de leurs tissus urbains assez similaires bien que leur situation géographique ait eu une forte influence sur la localisation de ces développements. L'urbanisation principale de ces villes s'articule autour d'un centre-village ancien (médiéval). Ce centre ancien se caractérise par un tissu urbain compact, avec des fronts bâtis continus qui structurent l'espace public. Parfois, les façades principales des constructions sont en recul par rapport à l'espace public, mais dans ce cas, un imposant mur de clôture maçonné vient clore l'enceinte d'une cour et participe ainsi à maintenir cette continuité des fronts bâtis. Malgré une forte densité bâtie, de nombreuses cours et jardins sont visibles dans ces centres-anciens et proposent des espaces perméables et végétalisés au sein d'un espace urbain majoritairement minéral et artificialisé.

En continuité de ces centres anciens, quelques faubourgs assez réduits se sont développés le long des boulevards d'accès aux centres-anciens puis ont laissé place à des tissus d'habitat individuels principalement individuels, selon des opérations plus ou moins denses.

Le développement urbain de Lattes a connu une évolution moins classique. La commune de Lattes est composée de plusieurs entités : Boirargues, Lattes et Maurin. La commune a joué, par le passé, un rôle majeur dans les échanges autour de la

Méditerranée : Lattes était un des principaux oppida de la Celtique méditerranéenne. « Lattara » a été fondée vers 525 avant notre ère. Il semble que ce site ait été fondé par des Étrusques. Lattara a la forme d'une ville portuaire, comporte un plan organisé, des maisons construites sur des soubassements en pierre, et est entourée d'une enceinte. Cette histoire n'est pourtant perceptible qu'à travers le site archéologique qui a permis d'en révéler les traces. Les tissus urbains constitués de Boirargues, Lattes et Maurin sont principalement des tissus urbains contemporains. La commune de Lattes ne possède pas de centre ancien historique mais était essentiellement une plaine agricole ponctuée de mas agricoles et domaines plus ou moins importants. Boirargues et Lattes se sont développés autour de mas agricoles dont les noyaux sont aujourd'hui à peine perceptibles dans le tissu existant. Maurin est une ville « nouvelle » qui a été réalisée sur des propriétés de la SAFER dans les années 60 pour répondre aux besoins des agriculteurs qui cultivent les terres de la commune. Cette histoire explique que la typo-morphologie « centre de village historique » ne soit pas représentée dans ce diagnostic.

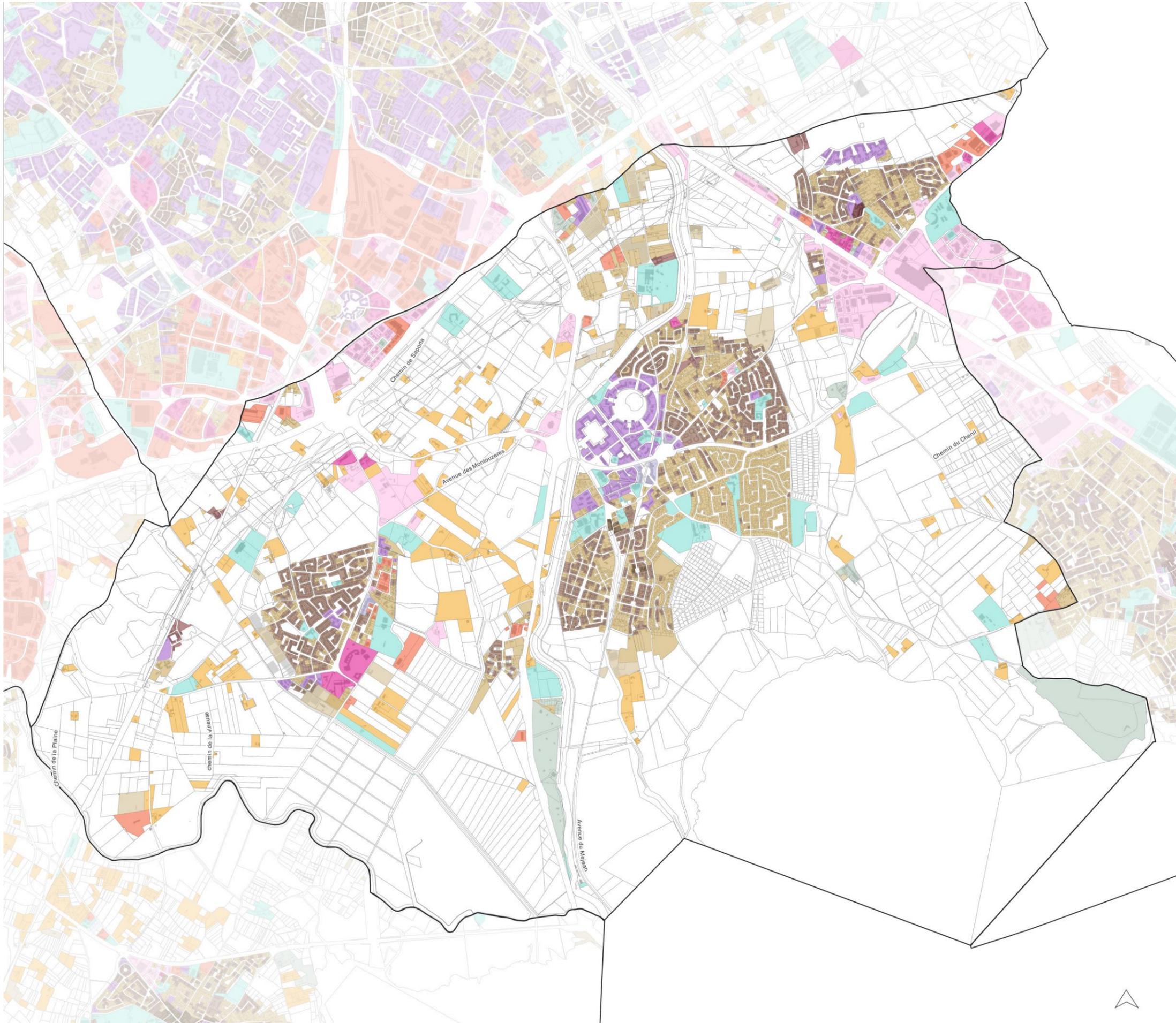
La mise en application de la Loi Littoral et ses principes visant la préservation des espaces littoraux (à partir de 1986) a ensuite fortement conditionné les développements urbains récents.

Les tissus urbains récents sont en majorité composés de tissus d'habitat individuel, dense ou isolé, sur des parcelles allant de 300 à plus de 1000 m². Maurin a été totalement réalisé sous forme d'habitat individuel dense.

Les typo-morphologies relatives aux logements collectifs sont représentées ponctuellement par des opérations ciblées et assez récentes. Le quartier de Port Ariane est un exemple d'opération en majorité composée de logements collectifs sur la commune de Lattes. D'autres opérations ont été réalisées sur Villeneuve-lès-Maguelone et Pérols, améliorant la représentativité de cette typo-morphologie sur le secteur.

En matière de tissus urbains à vocation économique, à part quelques petites zones intégrées aux tissus urbains des villes, le secteur littoral est aujourd'hui marqué par le tissu économique de la RD21. Ce tissu économique, bien que concerné par un projet de renouvellement urbain d'envergure, constitue un pôle économique et commercial de la Métropole.

5 - ATLAS



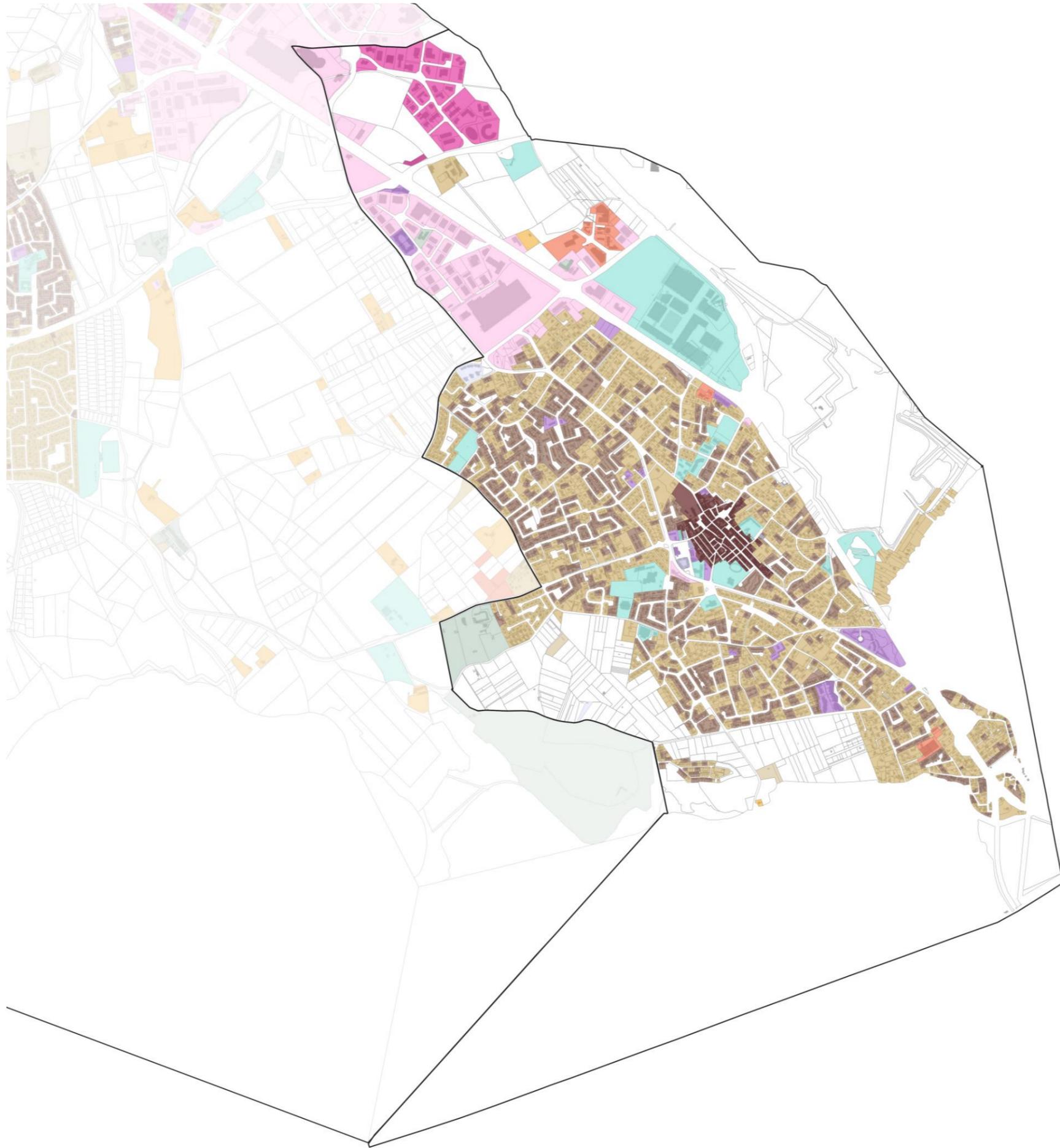
Typomorphologie

-  Habitat collectif continu
-  Habitat collectif discontinu
-  Habitat individuel continu
-  Habitat individuel discontinu
-  Habitat individuel isolé
-  Centre village historique
-  Faubourg
-  Hameau
-  Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
-  Commerces
-  Artisanat industrie logistique
-  Tertiaire
-  Campings et résidences hôtelières
-  Bâtiments agricoles



0 250 500 m





Typomorphologie

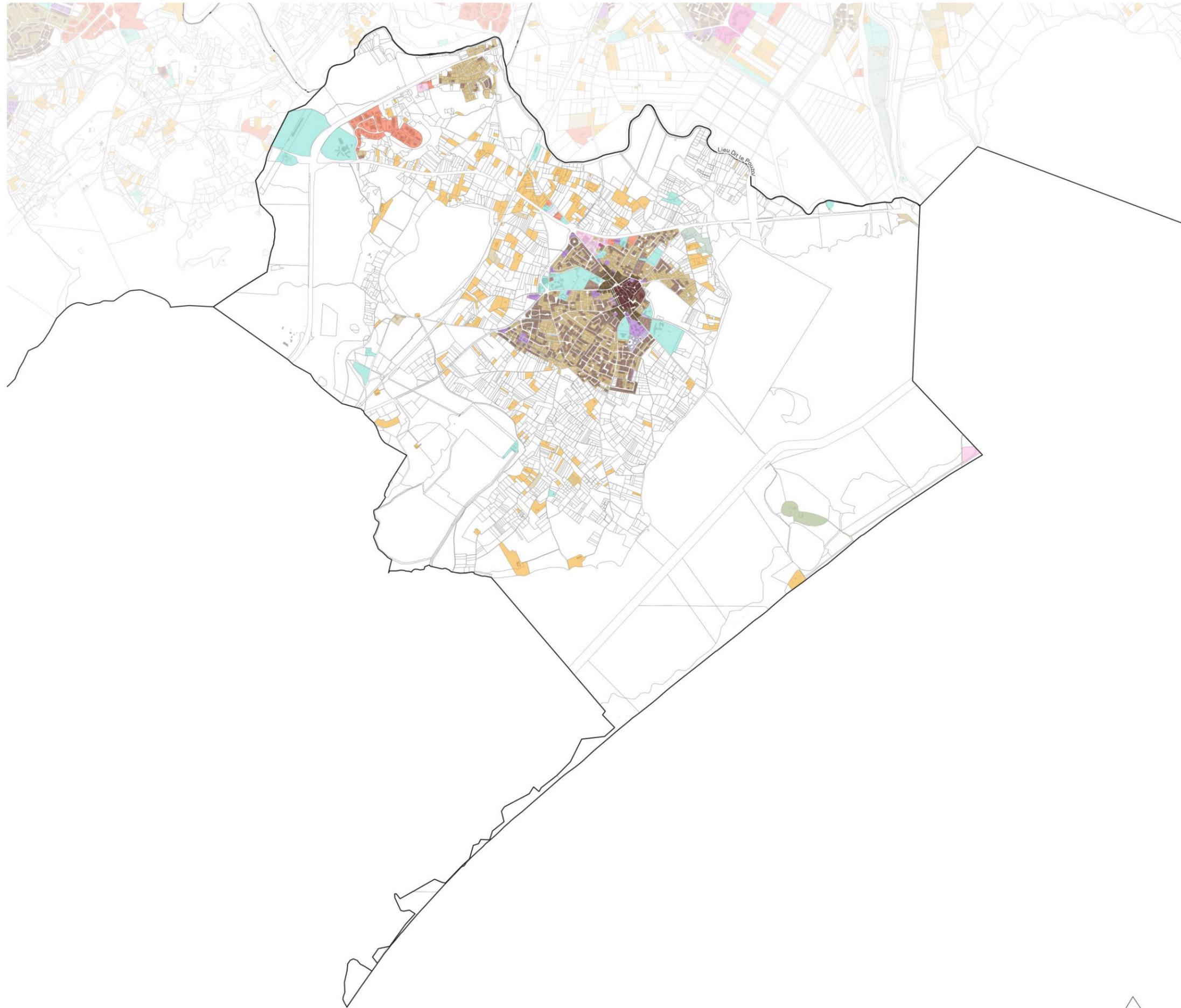
-  Habitat collectif continu
-  Habitat collectif discontinu
-  Habitat individuel continu
-  Habitat individuel discontinu
-  Habitat individuel isolé
-  Centre village historique
-  Faubourg
-  Hameau
-  Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
-  Commerces
-  Artisanat industrie logistique
-  Tertiaire
-  Campings et résidences hôtelières
-  Bâtiments agricoles



0 250 500 m



VILLENEUVE-LES-MAGUELONE



Typomorphologie

- Habitat collectif continu
- Habitat collectif discontinu
- Habitat individuel continu
- Habitat individuel discontinu
- Habitat individuel isolé
- Centre village historique
- Faubourg
- Hameau
- Equipements scolaires, culturels, de sports, de loisirs, de transports, de santé
- Commerces
- Artisanat industrie logistique
- Tertiaire
- Campings et résidences hôtelières
- Bâtiments agricoles



0 250 500 m

