SIGEAN
Corbières Maritimes
Aude

Département de l'Aude

COMMUNE DE SIGEAN

4

1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APRES MODIFICATION DU PLU

Maître d'ouvrage :
Commune de Sigean

Sigean le :

Signature :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Janv. 2018	Approbation	CB	AF/JA	b
Août 2017	CREATION	CB	AF/JA	a

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE CERTIFICAT N° 83 10 0621

CINOV

AQUA VALLEY

BZ 06080

H:\Affaires\Sigean\BZ-06080\1ère Modification du PLU

GAXIEU INGENIERIE

Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU
1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX
Tél : 04-67-09-26-10
Fax : 04-67-09-26-19
Email : gaxieu.34@wanadoo.fr

DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNE DE SIGEAN

—

1ere MODIFICATION
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

—

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

DANS LE SECTEUR 1AUb DES « GRAZELLES »

PREAMBULE

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement », dite loi Grenelle 2, entrée en vigueur le 14 janvier 2011 est venue apporter des modifications aux documents d'urbanisme et notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui présentent désormais un caractère obligatoire et un contenu considérablement enrichi.

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Concernant l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

En outre, conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme elles peuvent :

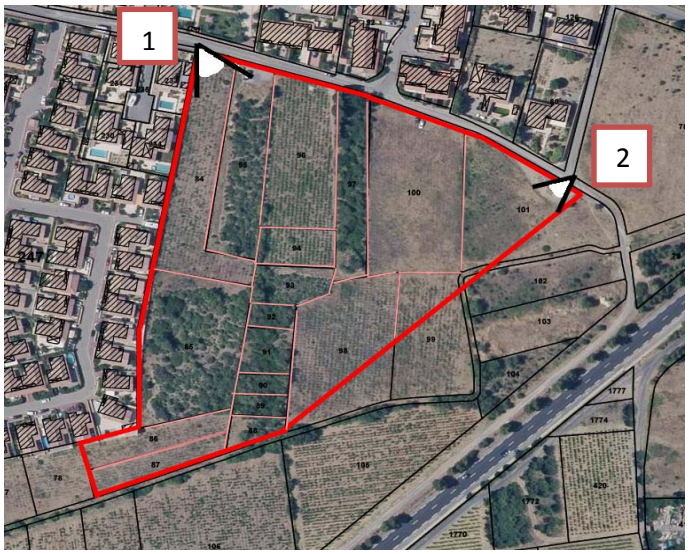
- *« Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ».*

Par ailleurs, l'article L.152-1 du même code vient préciser que **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation**. Cette compatibilité signifie notamment que les travaux et les opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers et ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues. Au contraire, ces travaux doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Dès lors, l'aménagement et les constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, mais également conformément au règlement du PLU. C'est ainsi qu'un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans cette section.
Ainsi, à l'aune des prescriptions règlementaires et des prescriptions contenues dans le SCOT, document hiérarchiquement supérieur au PLU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation viendra fixer notamment les grands principes d'aménagement sur un secteur 1AUb.

Cette OAP qui présente un caractère opposable traduit la volonté communale de voir naître des quartiers futurs mixtes et fonctionnels.

- **Situation du secteur d'études**

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie d'environ 2,98 hectares. Ce secteur, situé au Sud de la commune de Sigean, est occupé essentiellement par des friches et vignes exploitées.



- **Enjeux et objectifs**

L'aménagement du secteur « Les Grazelles » au sud de la commune a été programmé en vue de contribuer au développement futur de la commune : l'accueil de la population supplémentaire estimée lors de l'élaboration du PLU ne pouvant être absorbée par les seules potentialités présentes au sein de la trame urbaine actuelle (dents creuses).

Par ailleurs, la localisation de la zone d'étude à proximité immédiate du centre du village permettra :

- Aux futurs habitants de bénéficier des équipements publics et des commerces ;
- D'optimiser les réseaux existants ;
- De faciliter l'intégration et les échanges entre les anciens et les nouveaux habitants, pour optimiser notamment les équipements collectifs (administratif, scolaire, et sportif), et pour tenir compte de la configuration topographique.

Ce secteur ne pourra, par ailleurs, être urbanisable que sous la forme d'opération d'ensemble. Le parti d'aménagement retenu répond aux objectifs suivants :

- Accroître la population existante ;
- Retrouver des formes urbaines génératrices d'urbanité et de mixité (aménagement d'espaces publics structurants, diversification des logements, …), privilégiant la compacité des volumes en vue de limiter la consommation d'espace ;
- Accueillir de nouveaux équipements publics ;
- Développer une offre de logements accessibles au plus grand nombre et notamment pour les ménages aux revenus faibles et moyens ;
- Prendre en compte les caractéristiques et les contraintes du site en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone.

- **Les affectations**

Le secteur 1AUb est une zone d'urbanisation future, qui sera aménagée sous forme d'opération d'ensemble, en périphérie de laquelle la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter. A ce titre, la zone recevra :

- En majeure partie, des constructions à vocation d'habitat pavillonnaire représentant une soixantaine de lots environ ;
- Vingt-cinq logements sociaux environ en R+2 maximum ;

A noter que les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustiques conformément au décret du 9 janvier 1995.

- **L'environnement et le paysage**

La commune de Sigean est riche de son écrin environnemental que les futurs aménagements devront prendre en compte. En effet, Sigean se situe dans le secteur du Parc Naturel Régional de La Narbonnaise en Méditerranée. A ce titre, la commune est signataire de la charte qui intègre la ville

dans une « zone de mutation rapide à forte sensibilité paysagère (Piémont) ». Ces secteurs sensibles pour le paysage font l'objet, de façon articulée avec les orientations du SCOT de la Narbonnaise, d'une attention toute particulière en termes d'accompagnement pour la requalification, l'aménagement, la gestion des espaces ruraux et périurbains ou l'accueil de nouvelles activités. La zone des « Grazelles » est en limite de zone agricole, il est donc important de s'attacher à assurer une délimitation claire entre l'urbain et l'espace rural. Cet interface entre ville et nature devra être travaillé afin de garantir une frange urbaine valorisant la zone bâtie et préservant la qualité des paysages et en particulier des paysages viticoles.

L'amendement Dupont (Article L111-6 crée par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et abrogeant l'article L111-1-4) s'applique aux espaces non urbanisés situés de part et d'autre des voies qualifiées à grande circulation. De par sa localisation en bordure de la voie départementale 6139, la zone d'implantation du projet des « Grazelles » est soumise à une bande inconstructible de 75mètres par rapport à l'emprise de la voie. La « zone paysagère » du schéma d'aménagement matérialise cette bande inconstructible.

- **Les dessertes, déplacements et équipements**

L'aménagement du secteur sera organisé autour d'une voie de circulation structurante, qui assurera l'accès au secteur des « Grazelles » depuis la « Rue du Levant ». Dans un premier temps, une aire de retournement provisoire clôturera la voie primaire ; à termes elle sera remplacée par une future connexion avec une prochaine zone à urbaniser.

Une voie secondaire sera prévue afin de desservir sur toute la zone l'ensemble des logements. La localisation de la voie sur le schéma d'aménagement ci-joint est indicative et pourra être adaptée en fonction du projet d'aménagement de l'ensemble du secteur. Elle pourra peut-être également s'appuyer sur le chemin préexistant.

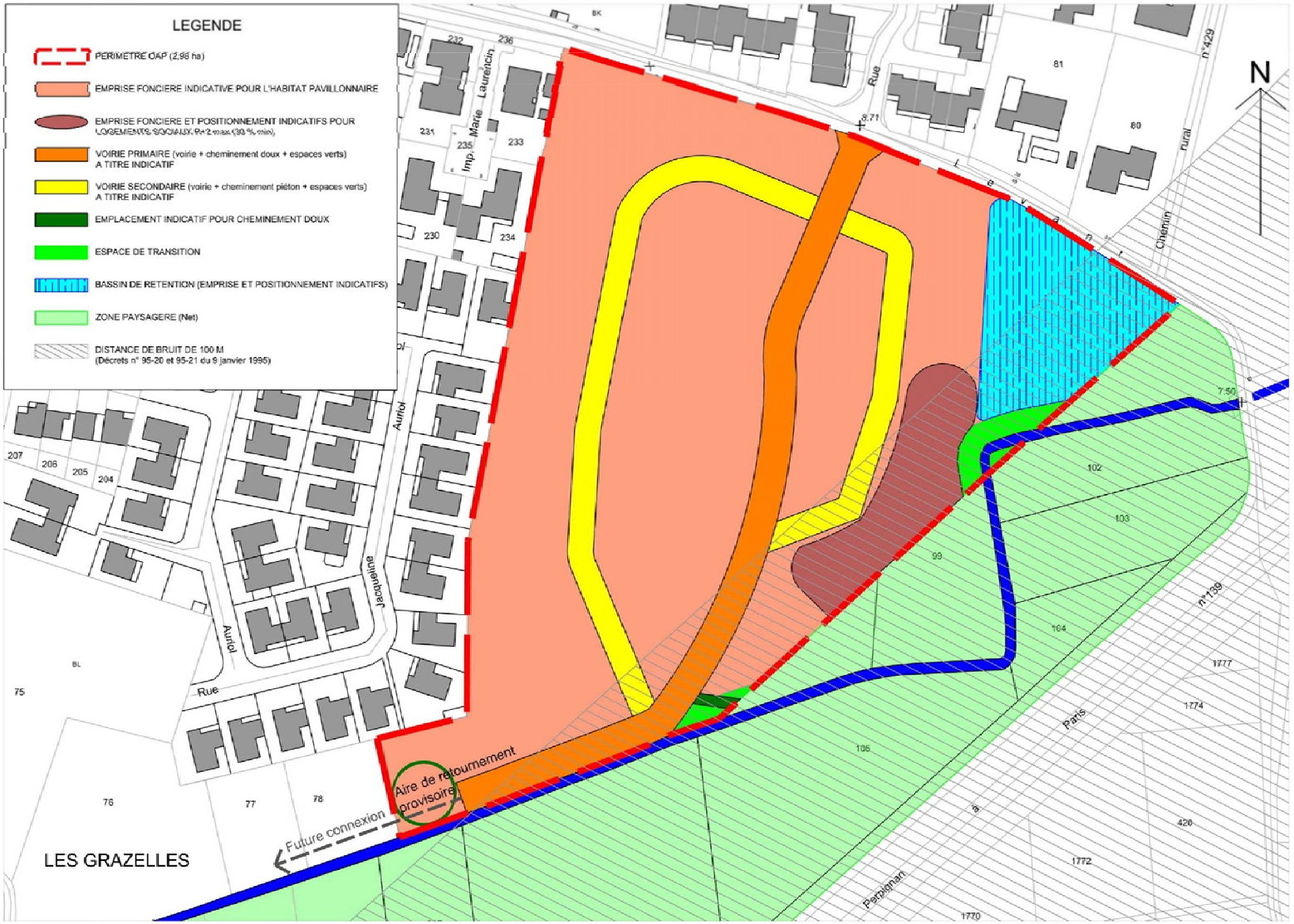
En outre, un emplacement pour cheminement doux devra être prévu à partir de la voie principale. Ce dernier permettra de rejoindre aussi bien le centre-ville, les équipements publics, les différents quartiers ainsi que la zone naturelle.

Enfin, un bassin de rétention sera aménagé dans la zone à urbaniser dans le respect du dossier loi sur l'eau qui sera réalisé pour l'opération ainsi qu'un espace de transition paysagé permettant l'intégration de places de stationnement destinées aux habitants des logements sociaux. La localisation de l'emplacement de ces deux éléments est donnée à titre indicatif sur le schéma d'aménagement ci-joint.

- **La traduction graphique de l'OAP**

Il convient de préciser que les modes de représentation utilisés sont avant tout schématiques. En effet, il s'agit bien d'indiquer les orientations et principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Néanmoins, ces schémas n'ont pas pour objectif de délimiter précisément les éléments du programme de l'opération mais plutôt de présenter le cadre d'organisation et l'armature urbaine dans lequel prendra place le projet d'aménagement.

Ce schéma doit être regardé comme un guide pour l'aménagement futur de la zone des « Grazelles », sachant que l'implantation et la nature des constructions seront spécifiées lors de la mise en œuvre opérationnelle.


LEGENDE
PERIMETRE OAP (2,98 ha)
EMPRISE FONCIERE INDICATIVE POUR L'HABITAT PAVILLONNAIRE
EMPRISE FONCIERE ET POSITIONNEMENT INDICATIFS POUR LOGEMENTS SOCIAUX (R+2 max (30 % min)
VOIRIE PRIMAIRE (voirie + cheminement doux + espaces verts) A TITRE INDICATIF
VOIRIE SECONDAIRE (voirie + cheminement piéton + espaces verts) A TITRE INDICATIF
EMPLACEMENT INDICATIF POUR CHEMINEMENT DOUX
ESPACE DE TRANSITION
BASSIN DE RETENTION (EMPRISE ET POSITIONNEMENT INDICATIFS)
ZONE PAYSAGERE (Net)
DISTANCE DE BRUIT DE 100 M (Décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995)
N
Aire de retournement provisoire
Future connexion
LES GRAZELLES
Rue
Chemin rural n°429
Chemin rural n°139
Auriol
Jacquard
Imp. Marie Laurencin
Paris
Perpignan

DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNE DE SIGEAN

—

1ere MODIFICATION
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

—

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

DANS LE SECTEUR 1AUA DES « GRAZELLES »

PREAMBULE

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement », dite loi Grenelle 2, entrée en vigueur le 14 janvier 2011 est venue apporter des modifications aux documents d'urbanisme et notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui présentent désormais un caractère obligatoire et un contenu considérablement enrichi.

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Concernant l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

En outre, conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme elles peuvent :

- « *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ».*

Par ailleurs, l'article L.152-1 du même code vient préciser que **tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation**. Cette compatibilité signifie notamment que les travaux et les opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers et ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues. Au contraire, ces travaux doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Dès lors, l'aménagement et les constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, mais également conformément au règlement du PLU. C'est ainsi qu'un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans cette section.

Ainsi, à l'aune des prescriptions règlementaires et des prescriptions contenues dans le SCOT, document hiérarchiquement supérieur au PLU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation viendra fixer notamment les grands principes d'aménagement sur la zone 1AUA relative au secteur des Grazelles.

Cette OAP qui présente un caractère opposable traduit la volonté communale de voir naître des quartiers futurs mixtes et fonctionnels.

- **Situation du secteur d'études**

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de **0.37 hectares**. Ce secteur, situé au Sud de la commune de Sigean, est occupé essentiellement par des friches agricoles.

1

2

3

- **Enjeux et objectifs**

La présente OAP s'inscrit dans le prolongement des principes d'aménagement des zones 1AUA identifiées dans le règlement du PLU comme « *des zones naturelles d'urbanisation future, sous forme d'opération d'ensemble, en périphérie desquelles la capacité des réseaux est suffisante pour desservir les constructions à implanter, réservées pour une urbanisation à court ou moyen terme, à usage principal d'habitation ».*

Il s'agit d'une zone affectée principalement à l'habitat dont une partie est déjà en cours d'aménagement (Lotissement La Capitelle). La présente OAP s'inscrit dans le prolongement des principes d'aménagement de la zone 1AUA. Ainsi, il s'agira de rester sur les règles d'aménagement prévues dans le règlement de la zone AUA. Toutefois, la volonté communale est de venir encadrer la réalisation de logements sociaux dans cette zone qui à l'heure actuelle ne l'est pas.

- **Les affectations**

La zone 1AUA située sur le secteur des Grazelles objet de la présente OAP, principalement affectée à l'habitat, devra présenter les caractéristiques ci-après :

- une typologie d'habitat pavillonnaire ;

- les nouvelles opérations destinées à l'habitat entrainant la création de 6 logements et plus devront comporter 30% de logements sociaux (arrondi au chiffre entier le plus proche soit pour 6 logements, création de 2 logements sociaux).

- une densité moyenne de 18 logements par hectare afin de s'inscrire dans la continuité des principes d'aménagement de la zone 1AUA en cours d'aménagement (lotissement la Capitelle).

A noter que les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustiques conformément au décret du 9 janvier 1995.

- **L'environnement et le paysage**

La zone 1AUA objet de la présente OAP est en bordure d'un espace de transition identifié dans le PADD du PLU. Cet espace permettra les déplacements doux et assurera ainsi une limite claire entre l'espace urbanisé et la zone agricole.

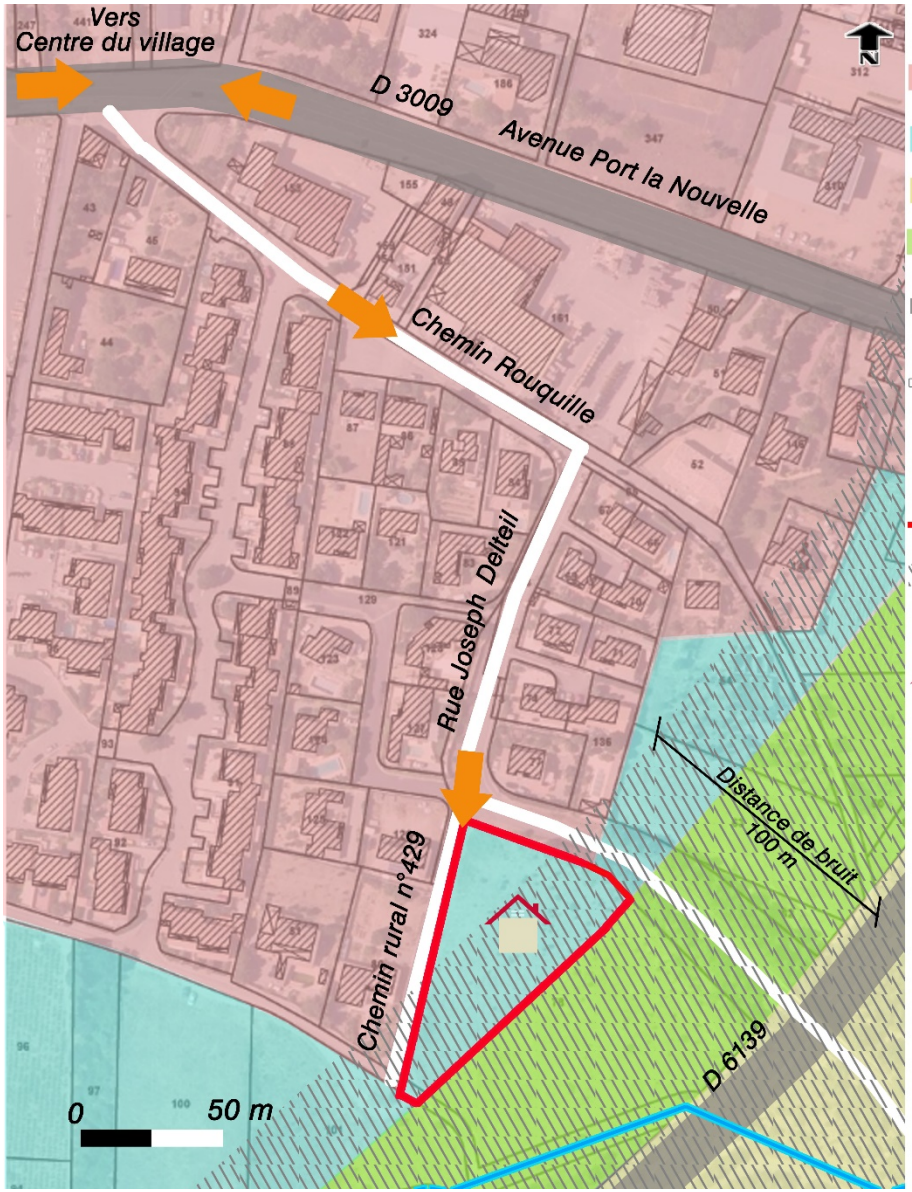
- **Les dessertes, déplacements et équipements**

Les accès préférentiels à la zone se feront depuis l'avenue de Port-La-Nouvelle (Départementale D3009), par le chemin Rouquille, par la rue Joseph Delteil puis par le chemin rural n°429.

- **La traduction graphique de l'OAP**

Il convient de préciser que les modes de représentation utilisés sont avant tout schématiques. En effet, il s'agit bien d'indiquer les orientations et principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Néanmoins, ces schémas n'ont pas pour objectif de délimiter précisément les éléments du programme de l'opération mais plutôt de présenter le cadre d'organisation et l'armature urbaine dans lequel prendra place le projet d'aménagement.

Ce schéma doit être regardé comme un guide pour l'aménagement futur de la zone 1AUA située sur le secteur des Grazelles, sachant que l'implantation et la nature des constructions seront précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.



LEGENDE

Zones urbaines existantes

Zones d'extension existantes

Zones agricoles existantes

Zones paysagères (Net)

Axes routiers principaux existants permettant l'accès à la zone

Axes routiers secondaires existants permettant l'accès à la zone

Points d'accès préférentiels à la zone

Emprise de l'OAP

Distance de bruit de 100 m : isolement acoustique des constructions à respecter (Décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995)

Typologie des logements projetés :

Densité moyenne de 18 logements / hectare

30% de logements sociaux à partir de la réalisation de 6 logements