COMMUNE DE SIGEAN

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)	**2.1**

DEPARTEMENT DE L'AUDE	5ème REVISION

MARIE Michel
Architecte D.P.L.G. - Urbaniste
C.E.A. en Aménagement

239, Rue Brumaire
34 000 Montpellier

Prescrit le ……..
Arrêté le ……..
Publié le ……..
Approuvé le ……..

SOMMAIRE

1 - Préambule

2 - Secteur Sud Sigean

1 - Préambule

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2, le PLU de SIGEAN comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elles doivent être établies conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme: *"Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

> *1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*
> *Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
> *Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
> *Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
>
> *2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes en entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*
> *Elles tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat (…).*
>
> *3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*
> *Elles tiennent lieu du Plan de Déplacements urbains (…).*
> *Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévus au 2 et au présent 3. Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.*"

Elles sont réglementées selon l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

"Les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnées au 1 de l'article L.123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions."

La commune de SIGEAN a souhaité établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un grand secteur qu'elle a identifié comme majeur pour la mise en oeuvre de ses politiques et orientations portées par le projet d'aménagement et de développement durables. Il est destiné à être aménagé à moyen et long terme.

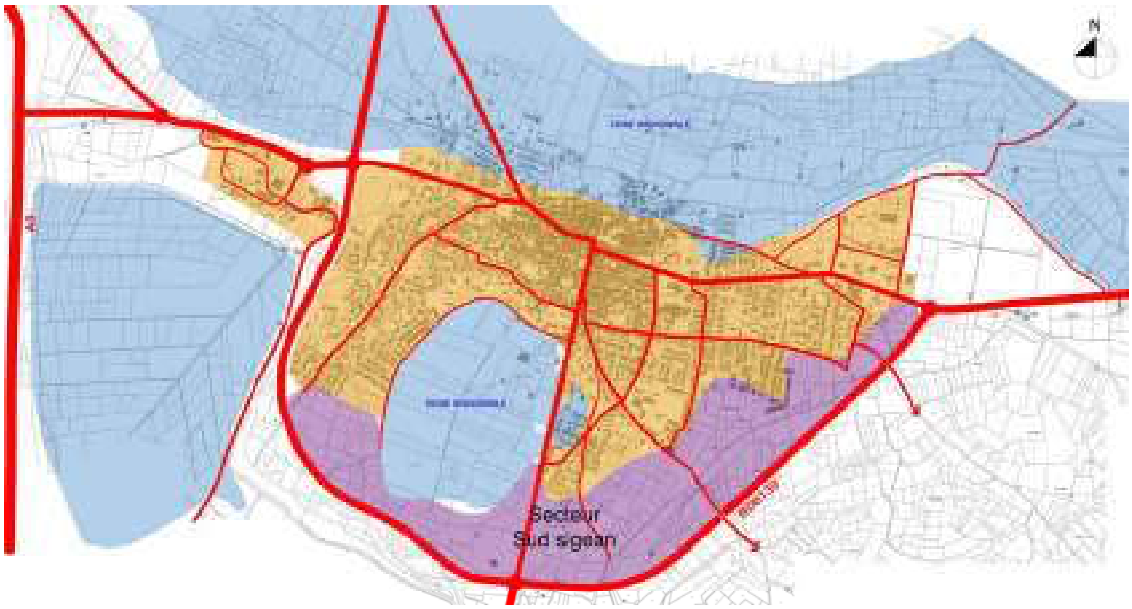
Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité de SIGEAN sur le secteur en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.

Il ne s'agit pas d'imposer un aménagement portant sur l'ensemble du secteur. Elles présentent un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations d'aménagement ou de constructions.

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité.

Ces opérations devront être compatibles (dans l'esprit) avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. De plus, le règlement complètera les dispositions d'aménagement du secteur concerné.

Le secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation est le secteur Sud Sigean



2 - Secteur Sud Sigean

Situation

Une situation au Sud de la ville de SIGEAN, le long des routes départementales n°6009 et n°6139, dans le prolongement de l'échangeur autoroutier.

Une localisation à proximité de l'Etang Boyé et dans le prolongement des nouveaux quartiers d'habitation existants, Les Trois Moulins, La Montée de Guerre, C.E.S., … et Les Grazelles.

Le site s'inscrit dans le prolongement logique des zones urbanisées de la zone existante.

Le paysage est relativement ouvert, voire en position belvédère, en raison de la présence de terrasses, au Sud et au Sud-ouest du secteur. Sur celles-ci la végétation est généralement redevenue luxuriante. Nous trouvons peu de terrains toujours en culture.
Depuis les routes départementales, des vues ponctuelles nous permettent d'apercevoir le centre historique (église) et l'Etang Boyé.

Enjeux

L'aménagement de cette zone s'inscrit dans le cadre des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Narbonnaise qui souhaite notamment mettre en œuvre un développement territorial différencié. L'une des priorités est donnée au développement de SIGEAN afin de conforter son rôle de pole structurant.

Sa situation au carrefour des routes départementales et à la proximité de l'échangeur de l'A9 confère au site une localisation privilégiée. Cela permettra également l'extension de l'urbanisation existante en s'appuyant sur les infrastructures déjà présentes, dans les limites des nombreuses contraintes qui touchent la commune.

Ce projet devra être plus rigoureux au regard de son intégration paysagère en traitant ses limites notamment. Le secteur ne sera urbanisable immédiatement. Il ne pourra être urbanisable que sous la forme d'opération d'ensemble et devra faire l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Le parti d'aménagement retenu répond aux objectifs suivants :

- Accroître la population existante à environ 7500 Habitants,

- 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,

- Permettre l'accueil de commerces de proximité et de services sur des micro centralités,

- 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 du site en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone,

Principes d'aménagement retenus

Le développement du secteur a été pris en compte en imaginant un phasage en 3 étapes. L'urbanisation y sera ouverte de façon à permettre à la collectivité de maîtriser les aspects qualitatifs et quantitatifs des projets.

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble, après réalisation des équipements de desserte.

Accès

L'aménagement du secteur sera organisé autour d'une voie de circulation structurante, dite voie verte inter quartiers.
Des voies de desserte compléteront ce réseau en continuité avec l'existant.

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. Il pourra peut être également s'appuyer sur le chemin préexistant.

Cheminements doux : Ils seront localisés principalement le long de la voirie verte inter quartiers. Ils permettront de rejoindre aussi bien le centre ville, les zones d'activités, ainsi que la zone naturelle.

La forme urbaine

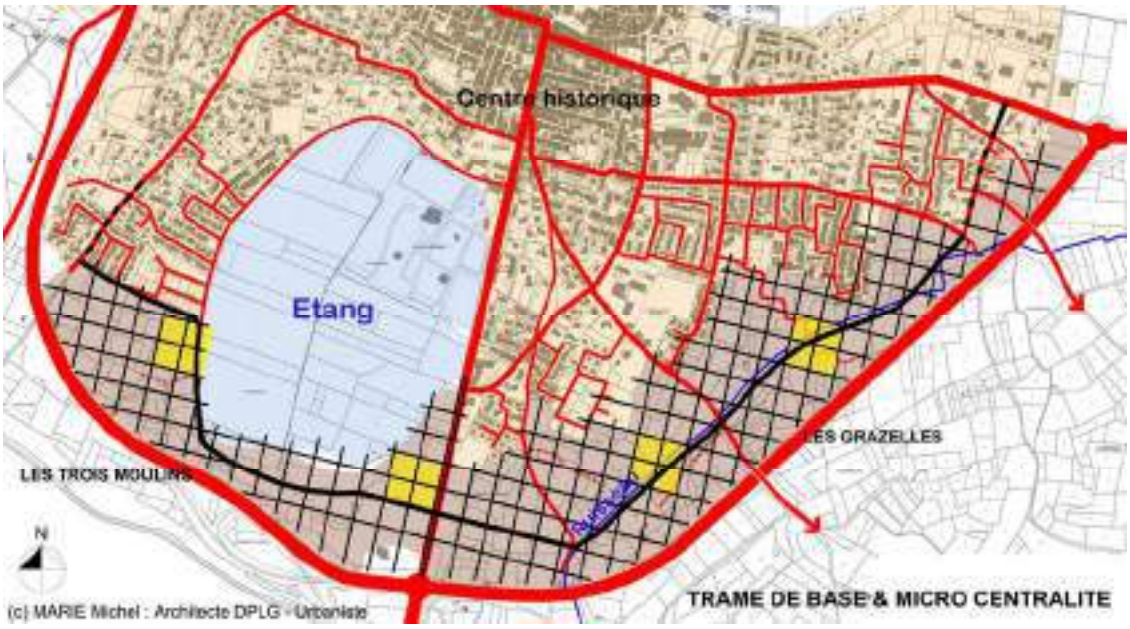
L'implantation du bâti permettra d'offrir des formes urbaines cohérentes et attractives, qui font sens avec l'existant. Effectivement, il est possible de s'appuyer sur le maillage, ou la trame empirique

utilisée entre le XVIIème e et le milieu du XXème siècle, en jouant avec l'adaptation topographique et les densités.

Il sera proposé la création de plusieurs micro centralités, en relais du centre ancien.

Ces micro centralités recevront des espaces d'agrément collectif et arborés (place, square, aire de jeux, …). Nous pourrons également avantageusement localiser des équipements, voire des commerces de proximité ou des services, en complément des logements.

L'aménagement intégrera l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.



Diversité de l'habitat et de la mixité

Il sera proposé la construction de logements sous une forme diversifiée (maison individuelle, maison de ville, … voire petit collectif).

Une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le secteur, aussi bien côté "Les Trois Moulins" que côté "Les Grazelles" devra être respectée.

Chaque opération proposera un habitat mixte qui comportera un minimum de 30% de logements sociaux.

Démarche environnementale

L'aménagement s'inscrira dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique.

L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables, … et la mise en œuvre de principes d'isolation seront à privilégier.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellement seront gérées sur le secteur dans le cadre d'un aménagement commun. Celui-ci pourrait par exemple être localisé avantageusement au dessous du passage de la ligne électrique (point bas) et par la création d'une noue paysagère en accompagnement du ruisseau existant.
Une étude dans le cadre de la Loi sur l'Eau précisera les aménagements à réaliser.

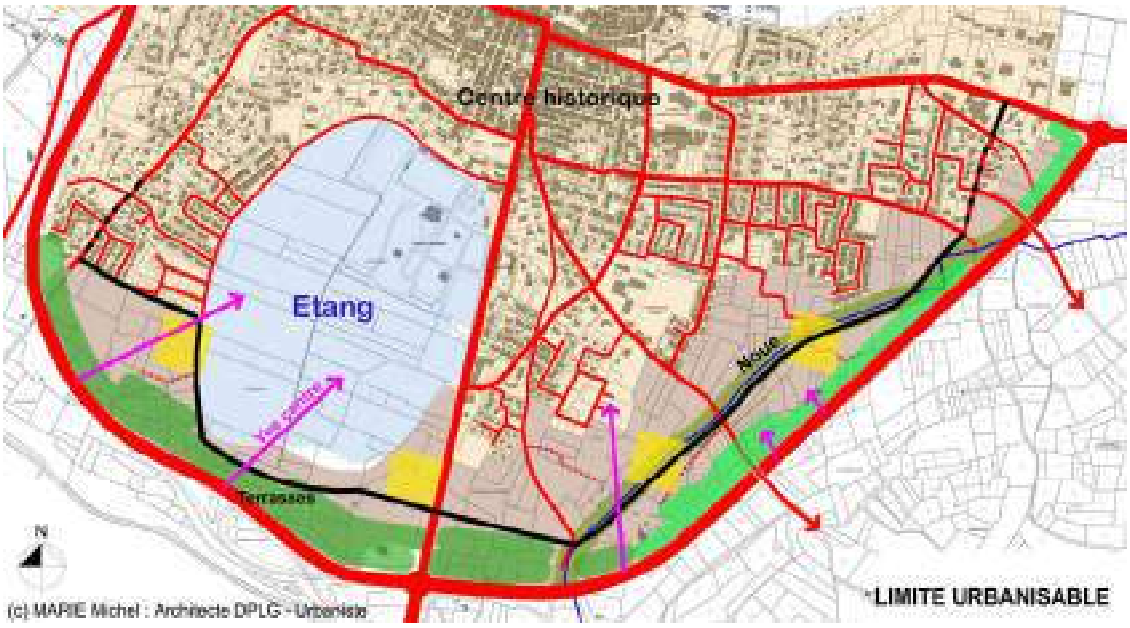
Eaux usées : Les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration.

Paysage

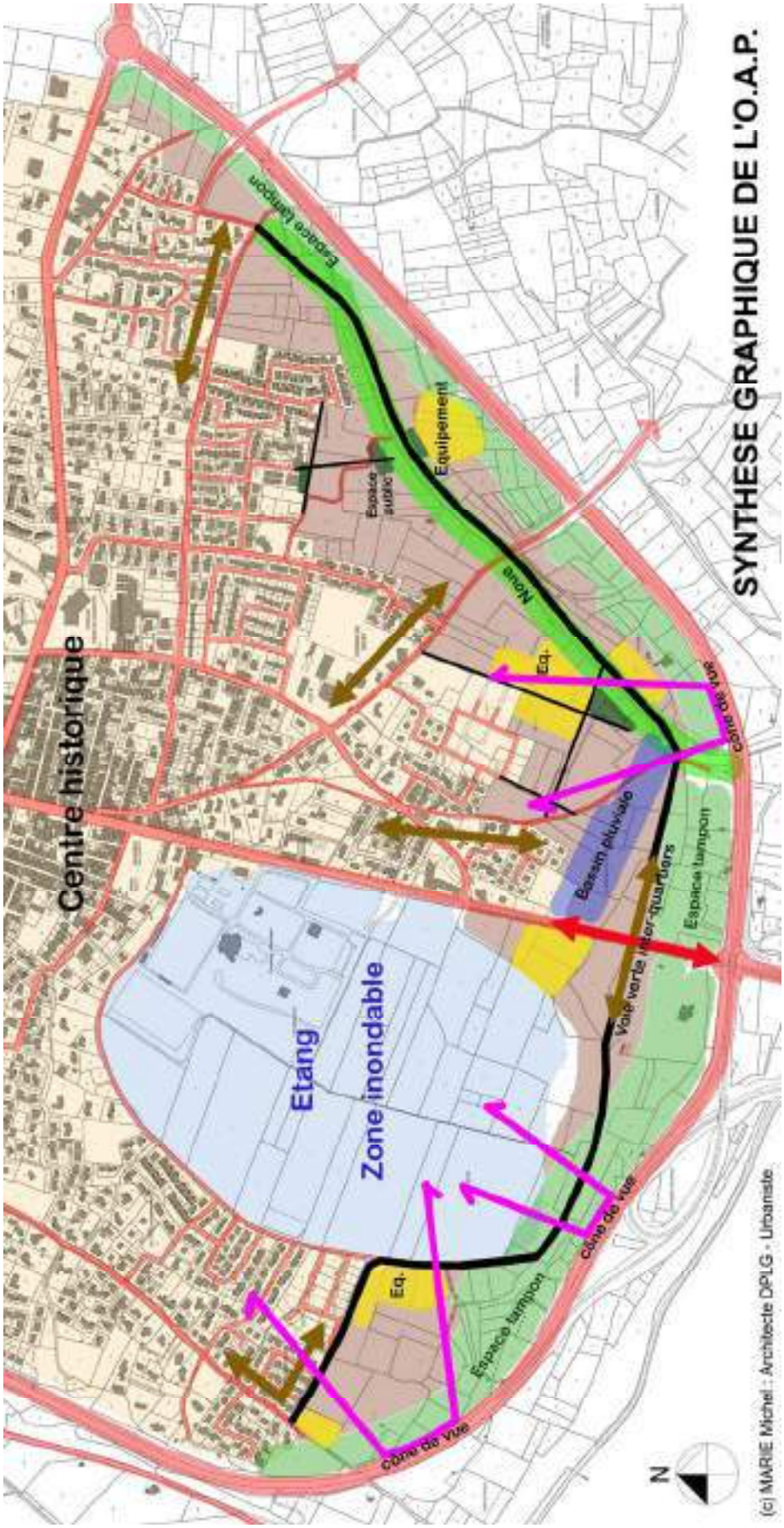
L'espace tampon entre les routes départementales et les futurs secteurs urbanisables est protégé. Il n'y sera pas autorisé de constructions. Les anciennes terrasses pourront recevoir de petits aménagements subtils en accord avec l'image des lieux (cheminement botanique, espace de découverte, …) La localisation des espaces protégés figurent aux documents graphiques comme éléments de paysage.

La seule réalisation d'importance autorisée est le passage de la voie verte inter quartiers ; sachant que sa localisation devra être la moins impactante possible avec le site.

Les autres abords avec la route départementale devront être végétalisés de manière homogène et cohérente.



Les vues sur le centre ancien, depuis les routes départementales devront être conservées. La hauteur des nouvelles constructions devra tenir compte de ces perceptions.


SYNTHESE GRAPHIQUE DE L'O.A.P.
Centre historique
Etang
Zone inondable
Espace tampon
Espace sportif
Equipement
Noue
Eq.
Bassin pluvial
Voie verte inter-quartiers
Espace tampon
cône de vue
cône de vue
Eq.
Espace tampon
cône de vue
N
(c) MARIE Michel : Architecte DPLG - Urbaniste

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

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

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE CERTIFICAT N° 83 10 0621

CINOV

AQUA VALLEY

BZ 06080

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

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.

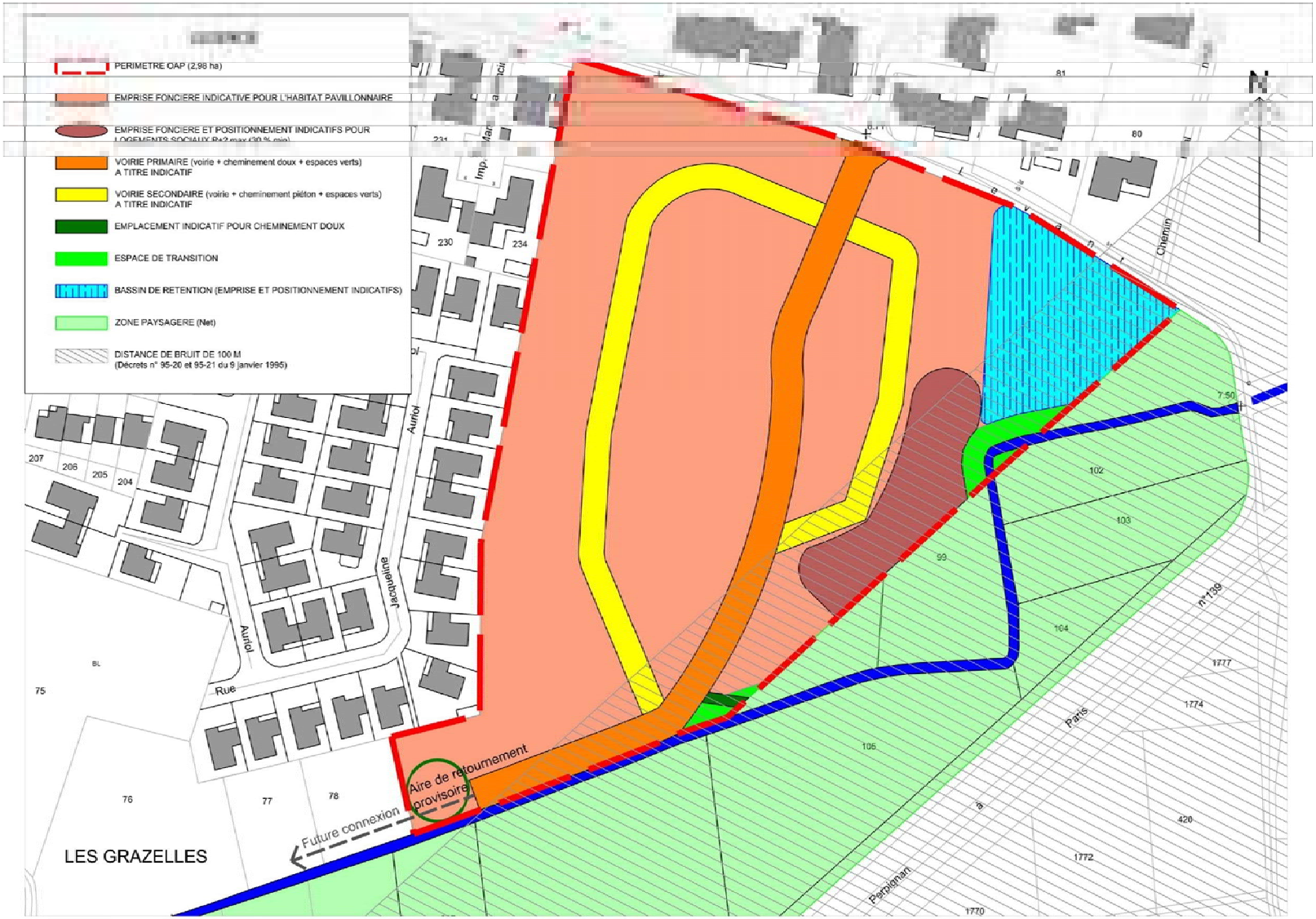
En outre, un emplacement pour cheminement doux devra être prévu à partir de la voie principale. Ce dernier permettra de rejoindre aussi bien le centre-ville, les équipements publics, les différents quartiers ainsi que la zone naturelle.

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.


PERIMETRE OAP (2,98 ha)
EMPRISE FONCIERE INDICATIVE POUR L'HABITAT PAVILLONNAIRE
EMPRISE FONCIERE ET POSITIONNEMENT INDICATIFS POUR
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
Aurioi
Jacquemie
Rue
Chemin
Paris
Perpignan
Imp.
230
234
207
206
205
204
81
80
75
76
77
78
102
103
99
104
105
1777
1774
1772
1770
420
7:50

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.

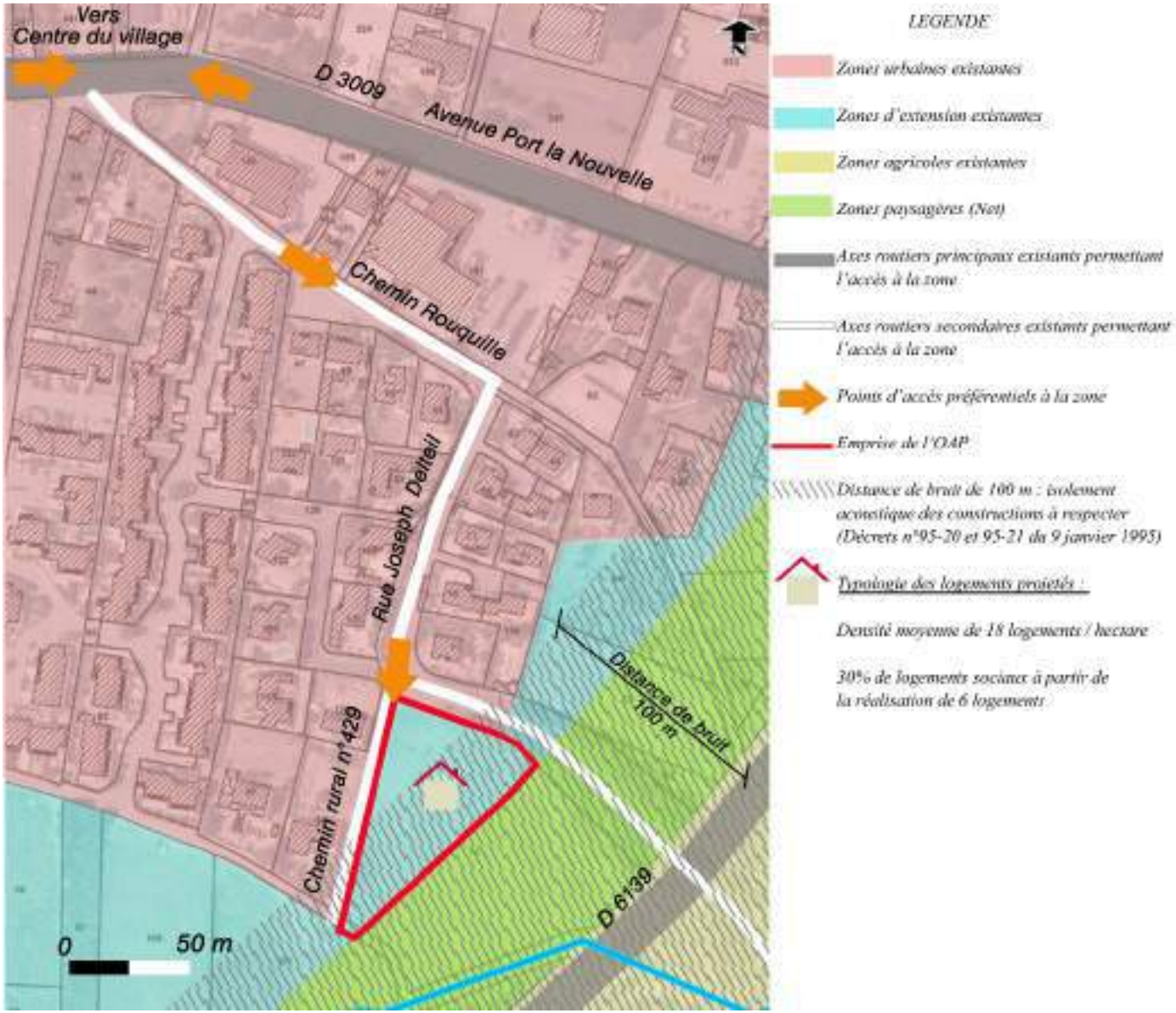
- ## Les dessertes, déplacements et équipements

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.


Vers
Centre du village
D 3009
Avenue Port la Nouvelle
Chemin Rouquille
Rue Joseph Delteil
Chemin rural n°429
Distance de bruit
100 m
D 6139
0
50 m
LEGENDE
Zones urbaines existantes
Zones d'extension existantes
Zones agricoles existantes
Zones paysagères (Nn)
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

contact@octeha.fr
à Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 RODEZ Cedex 9
Tél.: 05 65 73 65 76

www.octeha.fr
à Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 MENDE
Tél.: 04 66 31 13 33

à Limoux :
68 Rue de la Mairie
11300 LIMOUX
Tél.: 09.61.66.92.65

DÉPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE SIGEAN

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

Approbation - Révisions - Modifications

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 23 décembre 2013

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 2 février 2018

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Prescrite par délibération du Conseil municipal de 23 octobre 2018

Approuvée le :

VISA

Date:

Le Maire,
JAMMES Michel

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur 1AUE - Le Peyrou

4

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent avec les règles issues du règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La Commune de Sigean a souhaité réaliser une orientation d'aménagement et de programmation pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Peyrou. L'objectif est d'accompagner le développement de cette zone à vocation d'activités tout en préservant certaines caractéristiques environnementales et paysagères.

Présentation succincte du site

Les parcelles concernées par la présente OAP représentent 7,99 hectares. Elles sont actuellement occupées par des vignes exploitées, et en friche, et des terrains enfrichés.

Les parcelles concernées se situent à proximité immédiate de l'autoroute A9 et du péage. De même, l'Ouest du secteur est bordé par la RD6139. Un écran paysager sépare le secteur de ces axes, permettant la qualification de l'entrée de Sigean.

Le principal risque présent sur site est relatif au transport de matières dangereuses du fait de la proximité avec les voies grandes circulations.

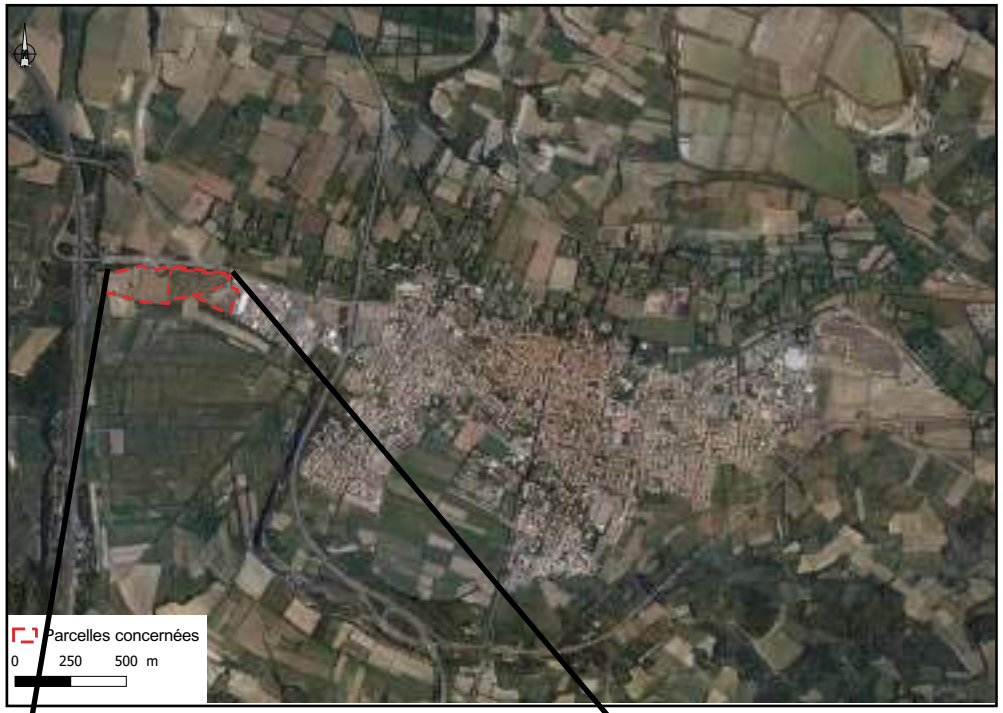


Schéma de principe d'aménagement : (1 : 2500)

Légende

Contour du secteur soumis à OAP

Voies de communication

- Autoroute A9, échangeurs et péage
- RD6139 vers Sigean
- Simulation distance 35m par rapport à la bordure de l'A9 et RD6139 (informatif)
- RD3
- Chemins carrossables à maintenir, ou améliorer
- Projet de giratoire

Phase 1 : Equipements et urbanisation immédiate

Phase 2 : Urbanisation après saturation de la phase 1 (opération d'aménagement d'ensemble

Phase 3 : Urbanisation suite à l'évolution du logement (opération d'aménagement d'ensemble)

Phase 1 : Précisions sur l'aménagement attendu

- Desserte des lots
- Prévoir retournement et possibilité de raccord avec phase 2
- Division en lots
- Possible urbanisation au coup par coup
- Aménagement souhaité de rétention des eaux pluviales

Autres phases : Précisions sur l'aménagement attendu

- Desserte souhaitée
- Envisager la liaison axe principal et aménagement de la voie carrossable
- Envisager l'aménagement d'un espace d'usage collectif

Enjeux environnementaux et paysagers :

- Maintien obligatoire de l'existant (a)
- Maintien ou amélioration de l'écran paysager avec la RD6139 et le péage (b)
- zone agricole, non incluse dans le schéma de l'OAP

Enjeux et objectifs de la zone

Situé en continuité immédiate de la zone d'activité du Peyrou, l'objectif de ce secteur est de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises, en dehors de zones concernées par le risque inondation.

Etant situé à proximité de l'autoroute, la Commune souhaite favoriser en premier lieu l'accueil de complexe hôtelier. L'enjeu est de remédier à la faiblesse des hébergements actuellement en place, et ainsi de permettre le maintien de l'activité touristique, essentielle pour la Commune.

La zone sera ensuite ouverte à tout type d'entreprises, sous réserve d'une mise en oeuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble selon l'espace désigné comme tel.

Programmation d'aménagement de la zone

Trois temps d'aménagement sont prévus.

La première phase concerne le secteur directement en continuité de la zone existante. Deux espaces y sont distincts. Le premier, actuellement occupé par des dépôts pourra être urbanisé sans opération d'aménagement d'ensemble. L'objectif est de requalifier cet espace. Le second secteur constituera le coeur du projet. Il sera organisé dans l'optique de l'aménagement du rond-point sur la RD6139 qui permettra un accès central au secteur. Tout porteur de projet devra proposer une opération d'aménagement d'ensemble anticipant cette évolution de desserte.
L'accueil d'activités d'hébergements devra, le cas échéant, être prévu durant cette phase.

La deuxième phase du projet permettra l'extension de la zone en direction ouest. L'objectif est de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble dans la continuité de la première phase. Il est préférable d'attendre la saturation de celle ci avant l'ouverture de la deuxième phase.
En cas de besoin, si les aménagements sont cohérents et le projet pertinent, l'urbanisation pourra être permise dans un temps similaire pour les deux phases.
Une activité d'hébergement pourra être envisagée, sous réserve d'une attention particulière portée à l'isolation phonique du bâtiment.

La troisième phase du projet devra être pensée en même temps que l'évolution du bâtiment actuellement en place : vente pour de l'artisanat, démolition, etc. L'objectif est d'éviter toute contrainte liée à la présence d'un habitat individuel dans la zone d'activités.
Les activités d'hébergement ne seront pas autorisées dans cette phase.

Accès au secteur

Le secteur est actuellement desservi par deux chemins ruraux.
Le chemin au sud du secteur sera favorisé pour devenir la principale voie de desserte reliant la zone actuelle.
Lorsque le giratoire sera réalisé, un nouvel axe pourra relier le secteur à la route D6139. Il devra être accompagné d'un traitement paysager.

Le chemin bordant la RD6139 sera maintenu pour permettre un accès aux riverains dans des conditions similaires à celles existants avec l'aménagement du secteur.

Concernant les voies d'accès douces, l'axe de desserte pourra être longé par une voie piétonne et cycliste. Les porteurs de projet devront intégrer un tel accès depuis la voie principale jusqu'à leurs constructions.

Stationnement

Tout projet devra prévoir un espace dédié au stationnement en dehors des voies d'accès. Les possibilités de stationnement pourront être mutualisées entre les propriétaires.

Au cours de la phase 2, la réflexion doit être menée sur l'aménagement d'un espace collectif de stationnement. Il devra, le cas échéant,

utiliser des méthodes permettant d'éviter une imperméabilisation totale du secteur.

Les réglementations en matière de stationnement de vélos, de véhicules électriques devront être respectées rigoureusement.

Rappel des principes architecturaux et paysagers posés par le PADD

«Elles [les zones d'activités du Peyrou et des Aspres] devront se singulariser par la qualité de leur urbanisation (voirie et espace public, implantation des bâtiments, …), la cohérence d'ensemble des choix architecturaux, la prise en compte de l'environnement (projet éco-environnemental, …) et l'utilisation harmonieuse du végétal (alignement d'arbres, haies, bosquets, …). Elles offriront ainsi, un paysage urbain homogène. De même, les limites des zones devront être traitées soigneusement par la création de haies arbustives.»

Les porteurs de projets devront proposer des projets prenant en compte les objectifs précités. La façade côté axes routiers devra faire l'objet d'une attention particulière.

Préservation des écrans paysagers et des haies

Les linéaires végétaux doivent être préservés, renforcés ou compensés en cas de destruction.

Le(s) porteur(s) de projet(s) devront veiller à :

- Maintenir la végétation existante et les éléments naturels, notamment les pierriers, distinguant la zone ouverte à l'urbanisation des espaces naturels et agricoles (a). Cette attention permettra la préservation d'habitats et permettra la qualification de la zone.

Les pierriers existants, s'ils ne peuvent être maintenus, seront déplacés.

- Maintenir et améliorer un écran paysager entre le secteur et le péage (b). L'objectif est double : permettre le maintien d'un espace d'habitat pour les espèces et créer une entrée de ville qualitative. Pour ce faire, il est demandé à tout porteur de projet de ne pas détruire les plantations en place, ou à défaut de les remplacer par des plantations d'essences indigènes ou acclimatées, adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

Il est demandé de respecter un espace de transition d'environ 5 mètres entre les aménagements et les espaces au sud du secteur (*zone agricole représentée sur le schéma*). Cet espace devra être intégré par le(s) porteur(s) de projet(s) au sein de la zone 1AUE. Des plantations ou des bassins de rétentions végétalisés pourront par exemple permettre cette séparation.

Préconisations sur le déroulé des travaux

Afin de limiter les incidences sur les espèces pouvant fréquenter le secteur, il est recommandé de respecter certaines préconisations:

- Effectuer les travaux entre septembre et février notamment pour préserver l'activité faunistique,
- Eviter les travaux nocturnes pour ne pas déranger les espèces aux moeurs nocturnes,
- Prévoir la mise en place d'hibernaculum en limite sud durant les travaux pour réduire l'impact sur les reptiles,
- Préserver les parcelles en limite sud durant les travaux (*zone agricole représentée sur le schéma*).
- Mettre en place des dispositifs limitant l'émission de polluants et de poussière (arrosage de chantier, confinement des produits pulvérulents, usage responsable des engins de chantier, etc).

Principe de plantation de haies à prendre en compte

- **Emprise de la haie : 1.5 m de large minimum** pour que la haie se développe dans de bonnes conditions

- **Période de plantation favorable : novembre à mars**

- **Privilégier les essences autochtones**
  L'utilisation des essences présentées ci-après (voir pages suivantes) permet à la fois de préserver la qualité du paysage en s'y intégrant et d'offrir à la petite faune sauvage des abris et ressources alimentaires vitales.

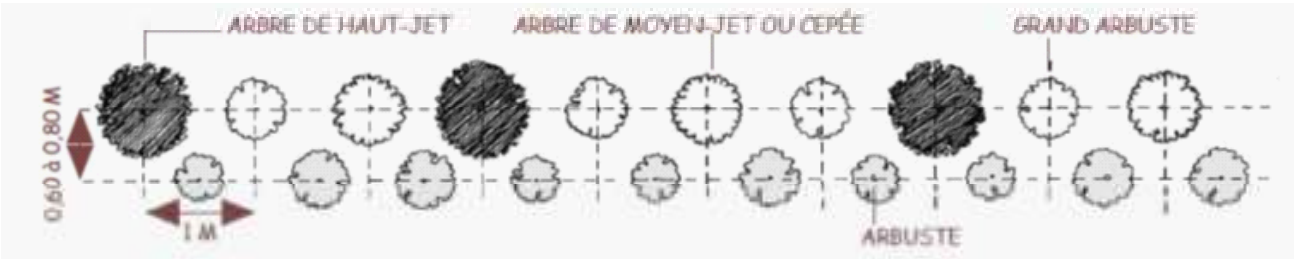
- **Eviter les haies mono-spécifiques**
  Le risque de planter une seule espèce est de perdre la totalité de la haie en cas de maladie. Mieux vaut travailler avec un mélange d'espèces

- **Privilégier les plants d'origine locale**

- **Mêler des espèces arbustives et arborées**. Par exemple, réaliser un rang entier d'arbustes et un deuxième rang composé d'une alternance d'arbres de haut-jet, d'arbres de moyen-jet et de grands arbustes (cf schéma ci-dessous). Les essences seront espacées de 50 cm entre les espèces arbustives et de 5 m entre les essences arborées.
  Cela permet d'obtenir une haie dense, bien garnie qui offre une bonne diversité de faciès pour la faune. Les implantations de haies visent à recréer ou renforcer les corridors écologiques de la zone d'étude et ainsi compenser la perte locale d'habitat de vie et de déplacement pour la faune.

- T**enir compte de la taille définitive des végétaux que l'on plante** afin de s'épargner des désagréments ou des tailles trop fréquentes.
  Un thuya, par exemple, pousse à plus de 30m à l'état sauvage. De la même façon, les arbres plantés trop près des façades obligent souvent par la suite à enlever les feuilles des chenaux ou à tailler les grosses branches qui se développent au dessus de la toiture.

- **Utiliser du paillage organique à la plantation (écorces, copeaux, déchets verts)**
  Mettre une dizaine de centimètres de paillage au pied des plants les protègent les premières années de la repousse de plantes indésirables. Il permet aussi de garder le sol plus frais en été et de limiter ainsi l'arrosage.



Exemple d'implantation d'une haie multi-étagée sur 2 rangs