ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESCRIT PAR DCM du	ARRETE PAR DCM du	APPROUVE PAR DCM du
9 juin 2015	6 octobre 2020	3 juin 2021

Après évolution OAP Cœur Lucques - voir p. 7

Mandataire

Florence ROSSIER

Activité libérale d'Urbaniste
Architecte DPLG
31100 TOULOUSE - 06 34 55 28 62 - florence.rossier@neuf.fr

Cotraitante

NORMECO

Fanny SECQ
Etudes Environnementales et Conseil
INGÉNIEURE ENVIRONNEMENT
34370 CREISSAN - 06 28 03 67 14 - fanny.secq@live.fr

LA LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP Page 2

- *LES OAP SECTORIELLES* Page 4

Sur les dents creuses

- *Pied du château d'eau*
- *Pigeonnier*
- *Cœur Lucques*
- *Moulinery/ Somail/ Vitrine départementale*

- *LES OAP «SECTEUR D'AMENAGEMENT»* Page 9

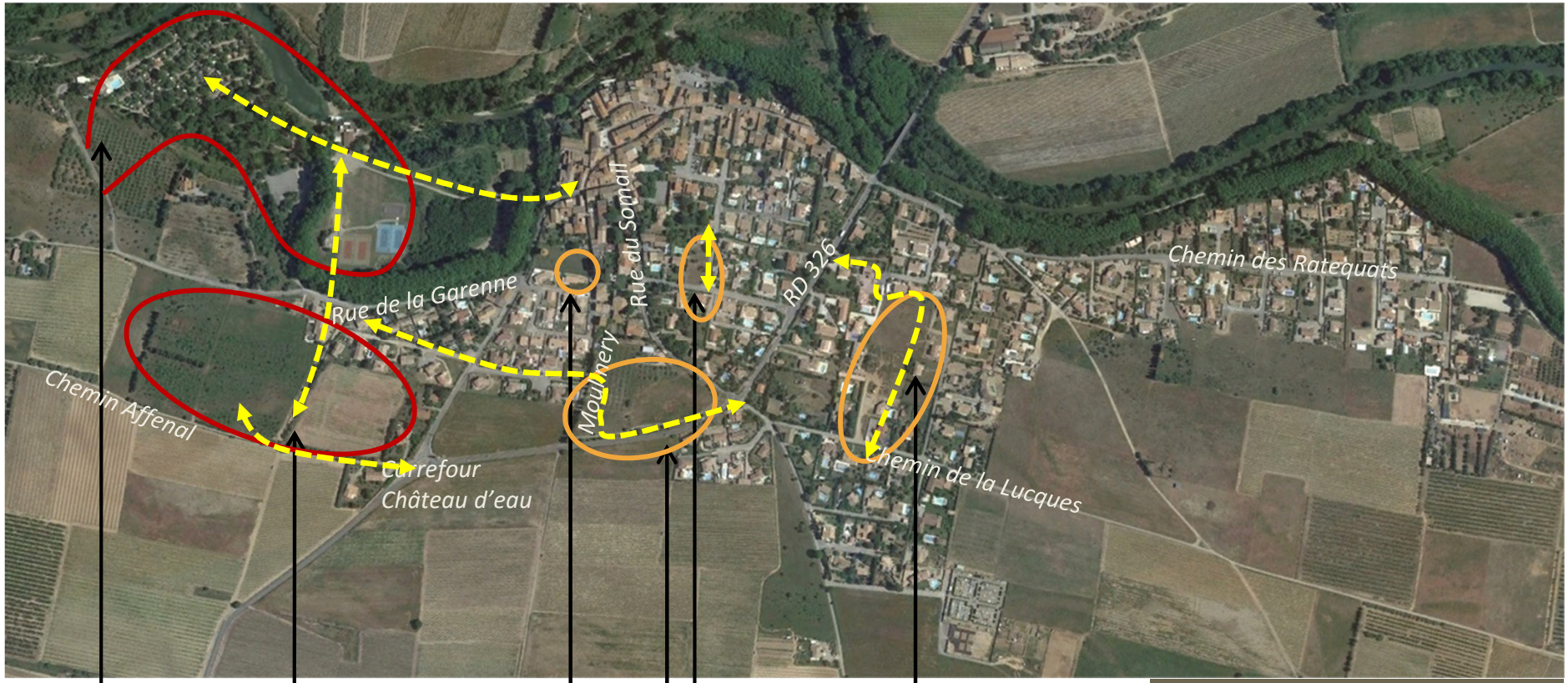
sur les équipements touristiques, notamment le camping

- *pour la réorganisation du secteur Garenne dont l'extension du camping*

sur le projet d'extension Ouest

- *Greffe sur la Garenne*

Les choix du PADD pour l'habitat et le développement touristique **sont précisés sur 6 secteurs :**



✓ En application de l'article R151-20, toutes les zones ouvertes à l'urbanisation sont couvertes par des OAP.

✓ Pour les OAP Pied du château d'eau, Pigeonnier et Lucques, le règlement s'applique en complément de l'OAP.

✓ Pour la réorganisation/extension du Camping et le futur quartier Ouest « Greffe sur la Garenne », il s'agit d'OAP de secteur d'aménagement, telles que permises à l'article R151-8; leurs dispositions s'appliquent seules, en l'absence de prescriptions réglementaires.

(Conformément aux dispositions de l'article R151-6 du CU, celles-ci sont distinguées au plan de zonage par un périmètre spécifique.

✓ Il est rappelé que le contenu des OAP (dispositions écrites et documents graphiques) est opposable en termes de compatibilité.

LES OAP sectorielles

- *Pied du château d'eau* — *Gérer l'articulation entre deux tissus*
- *Pigeonnier* — *Destinée à des équipements d'intérêt général, privés ou publics avec restauration/valorisation du Pigeonnier*
- *Cœur Lucques* — *Imprimer une logique commune, avec traversée piétonne et espace de proximité*
- *Moulinery/Somail/Vitrine RD* — *Agir sur la constructibilité et les gabarits (RDC), pour renforcer la coulée verte Somail et préserver les vues sur le patrimoine*

CONTRAINTES OPERATIONNELLES : Risque inondation par remontée de nappe à prendre en compte

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : ***Conforter la coulée verte :*** *Maintien d'un corridor vert inconstructible (arbres significatifs en limite nord)*
+ ***Affirmation du caractère perméable et végétalisé***
Cône de vue *à préserver et valoriser définissant 2 sous-secteurs parcellaires :*
- Haut constructible, ***avec gabarit d'articulation entre*** *Centre et Lotissement, marquant l'entrée dans l'hyper-centre*
- Bas pour espaces collectifs et détente (piscine, espace vert, annexe en RDC, desserte perméable, ...)
Recul de proximité à conserver sur le chemin de Moulinery *par rapport à l'exploitation agricole limitrophe*

Vocation : *maisons individuelles ou mitoyennes ou groupe d'habitation.*
Un ratio de 20% de logement social s'applique à partir de 5 logements (1 pour 5).

Surface totale : *env. 1700 m2 (sans tampon vert)*

Ratio minimum : *14 logements l'hectare*

= LIMITE DE LA ZONE AUH
Pied du château d'eau

ORGANISATION ET VORIE :

Haut : secteur constructible

Bas : non bâti comme desserte partagée, jardin, espaces collectifs de détente (annexe en RDC possible)

Front de voie à aménager selon besoins de l'opération mais en interrelation avec la voie (vélos, stationnement,...)

BATIS :

Principe d'organisation du bâti :
Pièces de vie au sud
Volumétrie d'articulation
+
Principe d'implantation des constructions

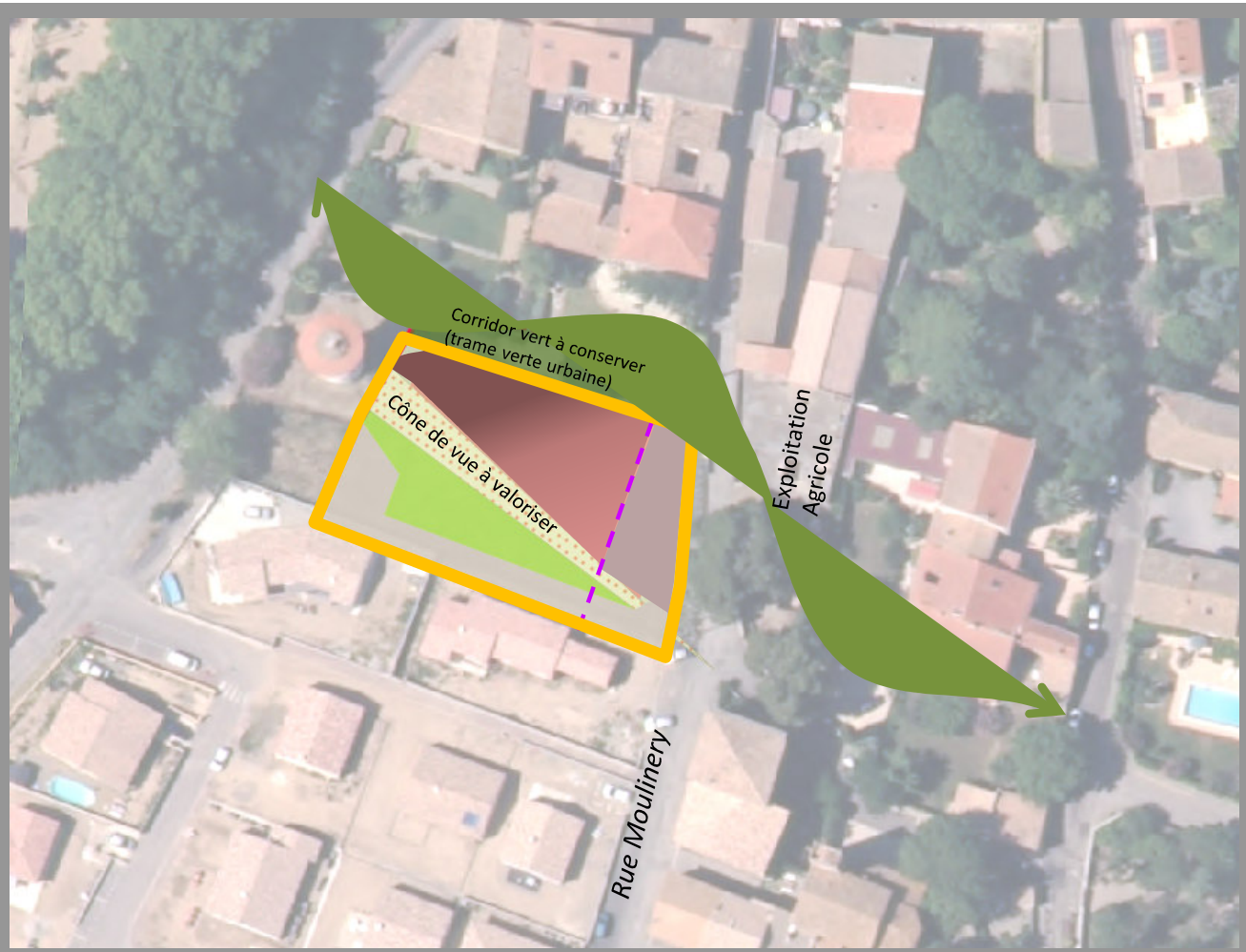


Schéma d'aménagement

CONTRAINTES OPÉRATIONNELLES : Risque inondation par remontée de nappe et par ruissellement à prendre en compte

OUTILS : *Secteur de mixité sociale (art. R151-38 3° du CU) avec Emplacement Réservé au titre de la mixité (art. L151-41 4°) pour opération d'intérêt collectif privée ou publique + ER de continuité de voirie sur la rue Pigeonnier*

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : ***Restauration/valorisation du Pigeonnier avec maintien d'un cône de vue et travail de façade***
Conforter la coulée verte en affirmant le caractère perméable et végétalisé

Vocation : ***HABITAT SPÉCIFIQUE*** *comme opération de type mixte sous forme de petit collectif avec* ***logements de petite taille, dont 20% de logements sociaux + part de commerces ou services en RDC*** *(art. R151-37 et 38 du CU)*

Surface totale : *< 2000 m2 / Emprise constructible : environ 800 à 900 m2*

= LIMITE DE LA ZONE AUH Pigeonnier
(secteur spécifique de mixité fonctionnelle et sociale, sous-secteur indicé s)

ORGANISATION DU SECTEUR :

NON BATI :

respectant les déplacements doux inter-quartiers

Espace rencontre/accueil autour du Pigeonnier

Front de voie à aménager selon besoins de l'opération, en interrelation avec la rue (locaux fonctionnels/stationnement/accès/propreté..) et à végétaliser

Arbre isolé à conserver

BATI :

Patrimoine à restaurer et mettre en valeur dans le cadre du projet (isolément ou intégré au bâti)

Volumétrie en cohérence avec le Pigeonnier

Principe d'implantation de la construction

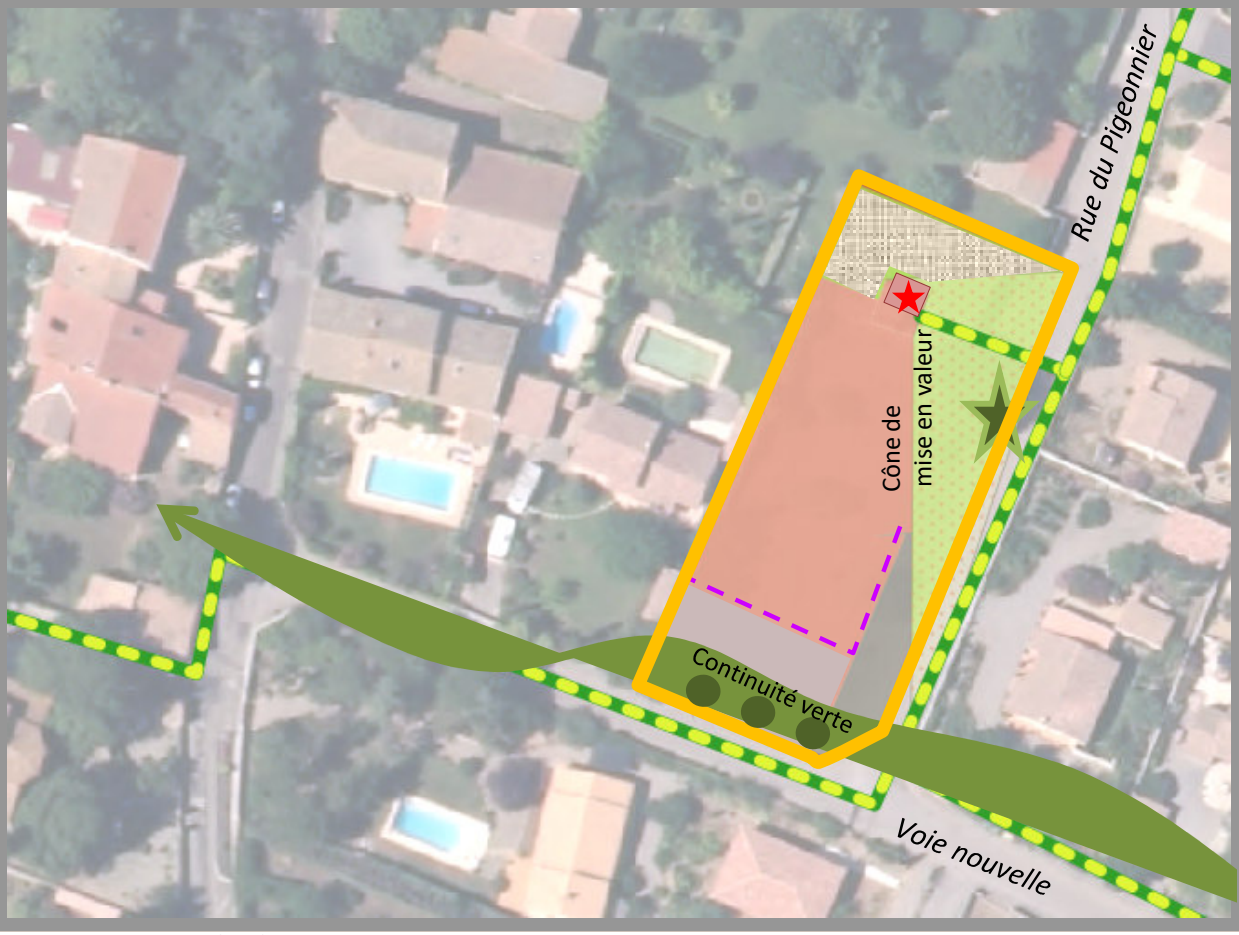


Schéma d'aménagement

O A P C Œ U R L U C Q U E S = *Imprimer une logique commune, avec* ***traversée piétonne et espace de proximité***

CONTRAINTES OPÉRATIONNELLES: Présence d'une conduite BRL susceptible d'influer sur le tracé des espaces publics et le découpage Nord - Continuité de réseau à assurer – Positionnement sous emprises publiques ou servitude en fonction des sondages + Risque inondation par remontée de nappe et par ruissellement

OUTILS : ***Urbanisable par étapes sous condition de respecter le schéma d'aménagement ci-dessous***

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : ***A réaliser une aire de détente ombragée accompagnant un cheminement structurant*** *reliant le ch. de la Lucque à la RD*

A prévoir en tranche 1 un dispositif de retournement *sur l'emprise du 1er projet, dont pour les véhicules de défense incendie*

Vocation : Habitat résidentiel ; 20% de logement social minimum à répartir à chaque phase

Surfaces/Ratio minimum applicable : env. 3900 m2 + env. 4400 m2 = < 8300 m2 / 14 logements l'hectare

= *LIMITE DE LA ZONE AUH_Lucques*

= *POSSIBILITE DE PHASAGE OPERATIONNEL*

ORGANISATION DU SECTEUR :

VOIRIE

Voie publique partagée
(sens unique à long terme -
tracé et profil et sens à étudier)

Inscription d'un cheminement doux inter-quartiers
(de la Rd au chemin de la Lucques)

Contrainte BRL à étudier après sondage;
En fonction du projet :
Maintien de la conduite initiale sous « zone verte »
ou Adaptation possible du projet si dévoiement

ESPACES COLLECTIFS DE PROXIMITÉ :

V
Stationnement visiteurs aux extrémités du quartier
Espace propreté en sortie de quartier

Trame verte d'ombrage transversale (arbres)
Espace de détente sur le haut du quartier

BATIS :

Possibilité offerte de macro-lot plus dense
en lien avec espace de détente

Découpage indicatif

Principe d'harmonisation (par rue)
à étudier dans le cadre du projet

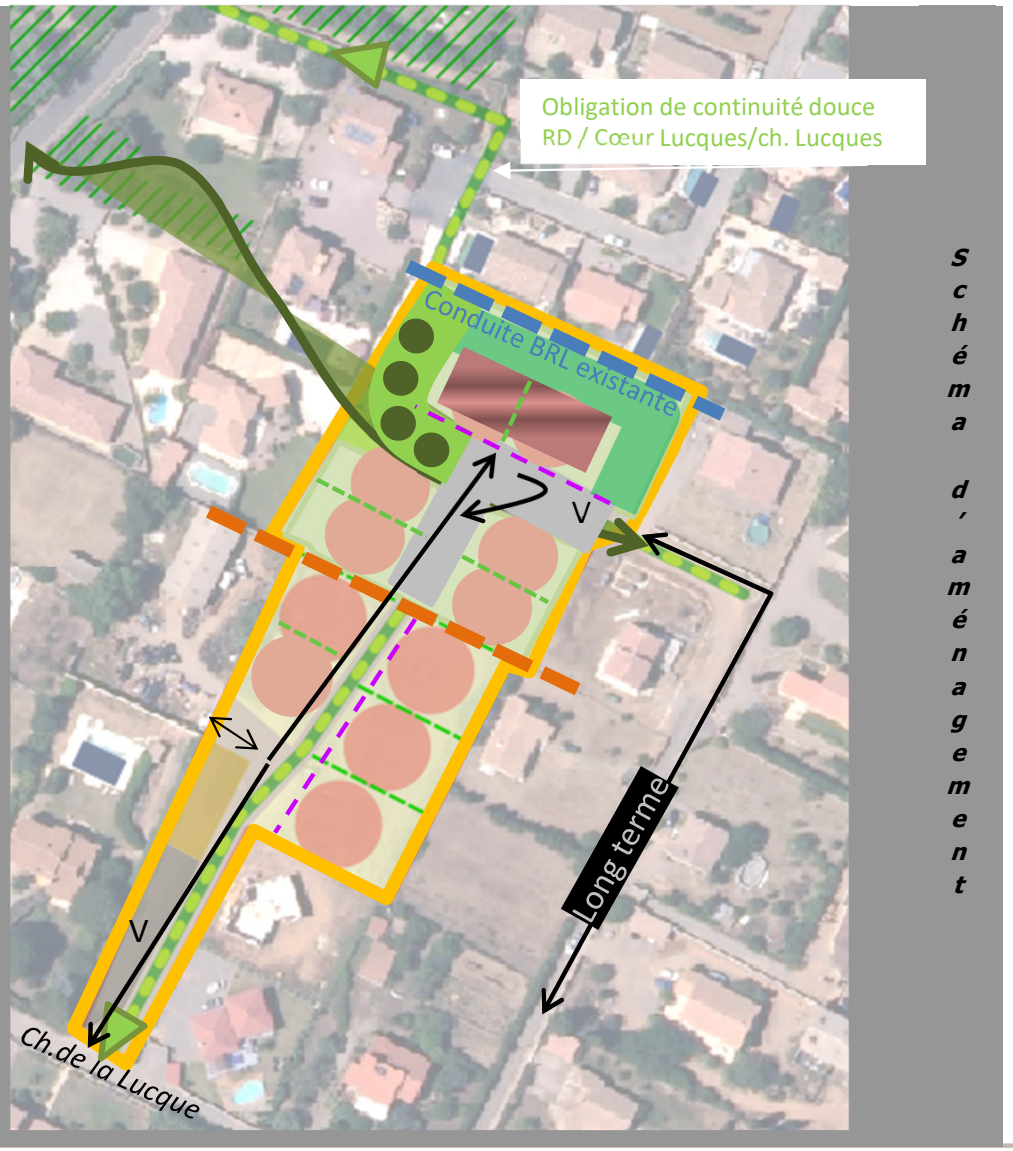


Schéma d'aménagement

CONTRAINTES OPÉRATIONNELLES : Risque inondation par remontée de nappe et par ruissellement à prendre en compte

Entrée/sortie sécurisées sur la RD326 : *Accès à la parcelle depuis la rue du Somail + Sortie sur la rue Moulinery*

OUTIL LIE : ***Emplacement réservé pour opération d'intérêt collectif ou équipement public***

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : ***Maintien des corridors écologiques,*** *linéaires verts sur rue du Somail et RD + Renforcement de la coulée verte du Somail*

Vue sur le centre ancien exigeant une urbanisation bien intégrée avec limitation de hauteur au RDC

Espace tampon *entre la RD et l'opération =* ***Végétation dense à conforter/créer***

en recul par rapport à la crête du fossé et sans gêner la visibilité des usagers de la RD

VOCATION :

Au nord-ouest, Habitat individuel (3 lots sur 3000 m2) desservis depuis la rue Moulinery

Au nord-est, Densification limitée en extension de bâtis existants pour préserver la coulée verte

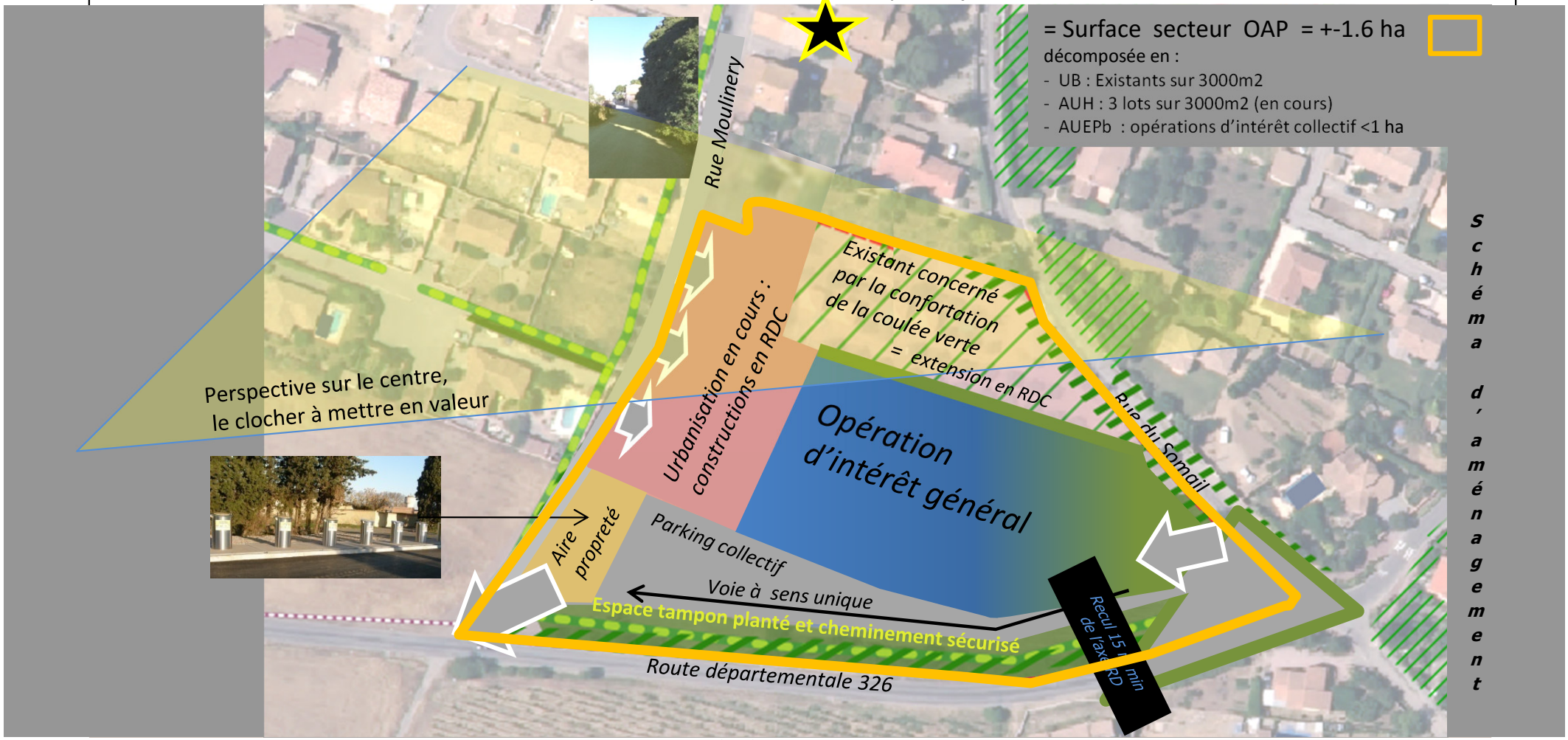
Au sud-est : opération groupée, organisée en recul de la RD, ***d'intérêt collectif type séniors*** *ou équipement public*

FONCTIONNEMENT :

Utilisation des accès existants avec sécurisation et paysagement du carrefour

Nouvelle desserte transversale de l'opération groupée, à sens unique de la rue du Somail à la rue Moulinery

Stationnement collectif (besoins à définir en fonction de l'opération)



LES OAP de secteur d'aménagement

- *Extension Ouest Greffe sur la Garenne* — *Amorcer la création d'un quartier neuf à l'ouest villageois avec comme fil conducteur un axe public fort*
- *La Garenne dont extension camping* — *Pérenniser un camping sous couvert végétal*

Justification des OAP couvrant des secteurs sans règlement

L'article R151-20 autorise la délimitation, dans les zones U ou AU, de secteurs couverts par des OAP de secteur d'aménagement ne comportant pas de dispositions réglementaires,
sous réserve de justification dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions du 5° de l'article R151-2 du code de l'urbanisme.

Cette justification devra porter sur la nécessité et **la pertinence de recourir à des orientations plutôt qu'à des règles** pour traduire les objectifs d'aménagement d'un secteur de projet.

Extraits du rapport :

Pour le quartier Ouest :
« Le foncier n'étant pas maîtrisé, la faisabilité technique et opérationnelle n'étant pas menées, il serait prématuré d'élaborer un règlement. Une souplesse opérationnelle s'impose pour pouvoir intégrer toutes les composantes programmatiques, fonctionnelles, paysagères et financières et développer un projet innovant »

Pour la Garenne et l'extension du camping :
« L'OAP Camping recouvre majoritairement deux zonages destinés à l'accueil touristique, la zone UT du camping existant et la zone AUT pour extension future. Le recours à une OAP unique a été jugée préférable à une double réglementation. Par ailleurs, compte tenu de la nécessaire réorganisation attendue sur le camping actuel due aux fortes pluies d'octobre 2018, une certaine souplesse opérationnelle est ainsi préservée. »

CONTRAINTES OPÉRATIONNELLES : Présence de zone Ri3 du PPRI, du risque inondation par débordement, remontée de nappe et par ruissellement à prendre en compte

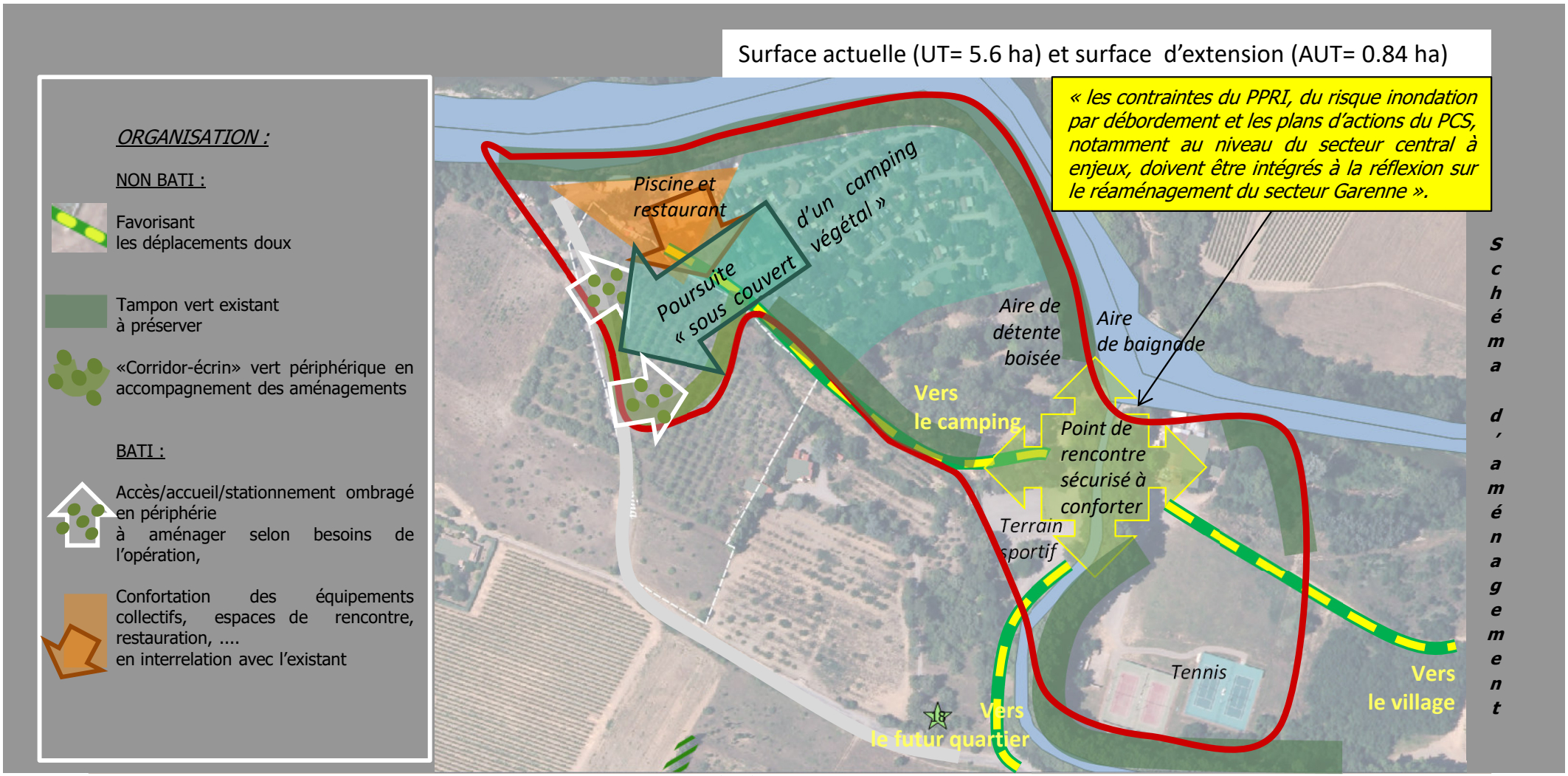
OUTILS : ***Permis d'aménager pour la zone d'extension (secteur AUT)***

VOCATION : Extension du camping de La Garenne y compris des équipements nécessaires, en lien avec ceux existants

PRINCIPES D'AMENAGEMENT : ***Principe d'un camping sous couvert végétal*** *avec grands espaces de nature*
Maintien d'un écrin vert en limite périphérique sud, grâce à une végétation dense,
pour ses rôles paysager, climatique, écologique, de temporisation sonore, ……
Maintien optimal de la perméabilité du sol*, yc pour les aires de stationnement (pavés enherbés, terre végétalisée armée, stabilisé...).*

FONCTIONNEMENT : ***Stationnement collectif à réaliser*** *au niveau des accès, notamment pour le fonctionnement des équipements ludiques et de restauration ouverts aux visiteurs (besoins à définir en fonction de l'opération)*
Utilisation du chemin d'accès existant avec élargissement et gestion du pluvial (fossé-noue)

Surface actuelle (UT= 5.6 ha) et surface d'extension (AUT= 0.84 ha)



En complément du schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale,

PRECONISATIONS SPECIFIQUES THEMATIQUES, soit les objectifs listés à l'article R.151-8

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère se trouvera dans :
- Le principe d'un camping (accueillant caravane, mobil home, camping-car, tente, bungalow) sous couvert végétal avec de grands espaces de nature
- La bonne intégration des habitations légères de loisirs, grâce soit à la limitation des hauteurs en RDC, soit l'adaptation du bâti à son environnement (construction sur pilotis, cabane dans les arbres, ...) et par l'utilisation de bio-matériaux, notamment le bois
- Le maintien d'un corridor-écrin vert en limite périphérique sud ceinturant totalement le camping grâce à une végétation arborée dense, cela pour ses rôles paysager, climatique, écologique, de temporisation sonore, ... Corridor d'emprise non homogène, sa structure sera définie en fonction des besoins de l'opération : clôture végétale, espace de nature, noue, arbres d'ombrage des aires de stationnement, ...
- La conservation d'une perméabilité des sols maximale grâce au traitement de aires de stationnement en pavés enherbés, terre végétalisée armée, stabilisé.....

2° La mixité fonctionnelle et sociale sera assurée à travers :
- La réorganisation et la confortation des équipements collectifs, espaces de rencontre, restauration, aire de jeux, et notamment sanitaires,...
  Une localisation préférentielle est définie en interrelation avec l'existant, très en retrait du futur quartier Greffe sur La Garenne limitant les nuisances de bruit.
- Un commerce de services de proximité et un logement de gardiennage sont admis sur la zone pour les besoins du camping.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques et nuisances se rejoindront dans :
- Des choix d'aménagement et de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols et valorisant les eaux de pluie
- Le recours possible à des structures d'accueil et de services démontables, notamment en bord de Cesse
- L'utilisation si nécessaire des énergies renouvelables
- L'obligation de mettre en place une barrière de protection sonore pour toute extension du bâti à usage collectif ou susceptible d'entraîner des nuisances sonores

4° Les besoins en matière de stationnement seront assurés à travers :
- **La réalisation de points de stationnement collectif** au niveau des accès,
  notamment pour le fonctionnement des équipements ludiques et de restauration ouverts aux visiteurs (besoins à définir en fonction de l'opération).
- Leur localisation privilégiée le long de la voie d'accès en périphérie sud du camping pour limiter l'intrusion de la voiture dans le site.
- Le fractionnement et la végétalisation des aires de stationnement pour limiter leur impact visuel.

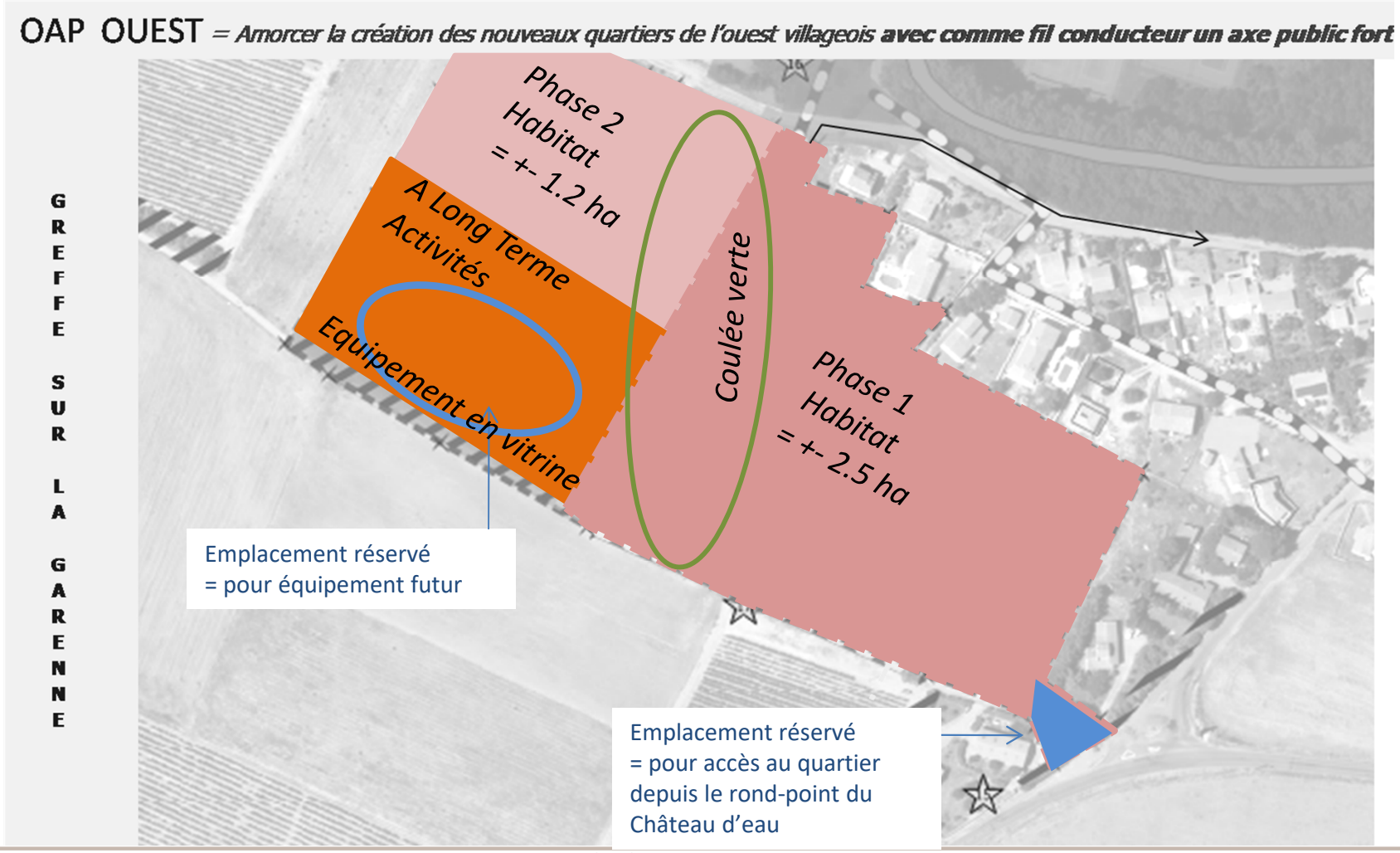
5° Une desserte douce devra être prévue pour relier le camping à la zone ludique et aux équipements sportifs de la Garenne.

6° La desserte du site par les voies et réseaux
- Pour rejoindre le camping, utilisation du chemin d'accès existant avec élargissement de la plateforme et gestion du pluvial (fossé-noue).
- Obligations de raccordement aux réseaux Eau potable et Eaux usées.

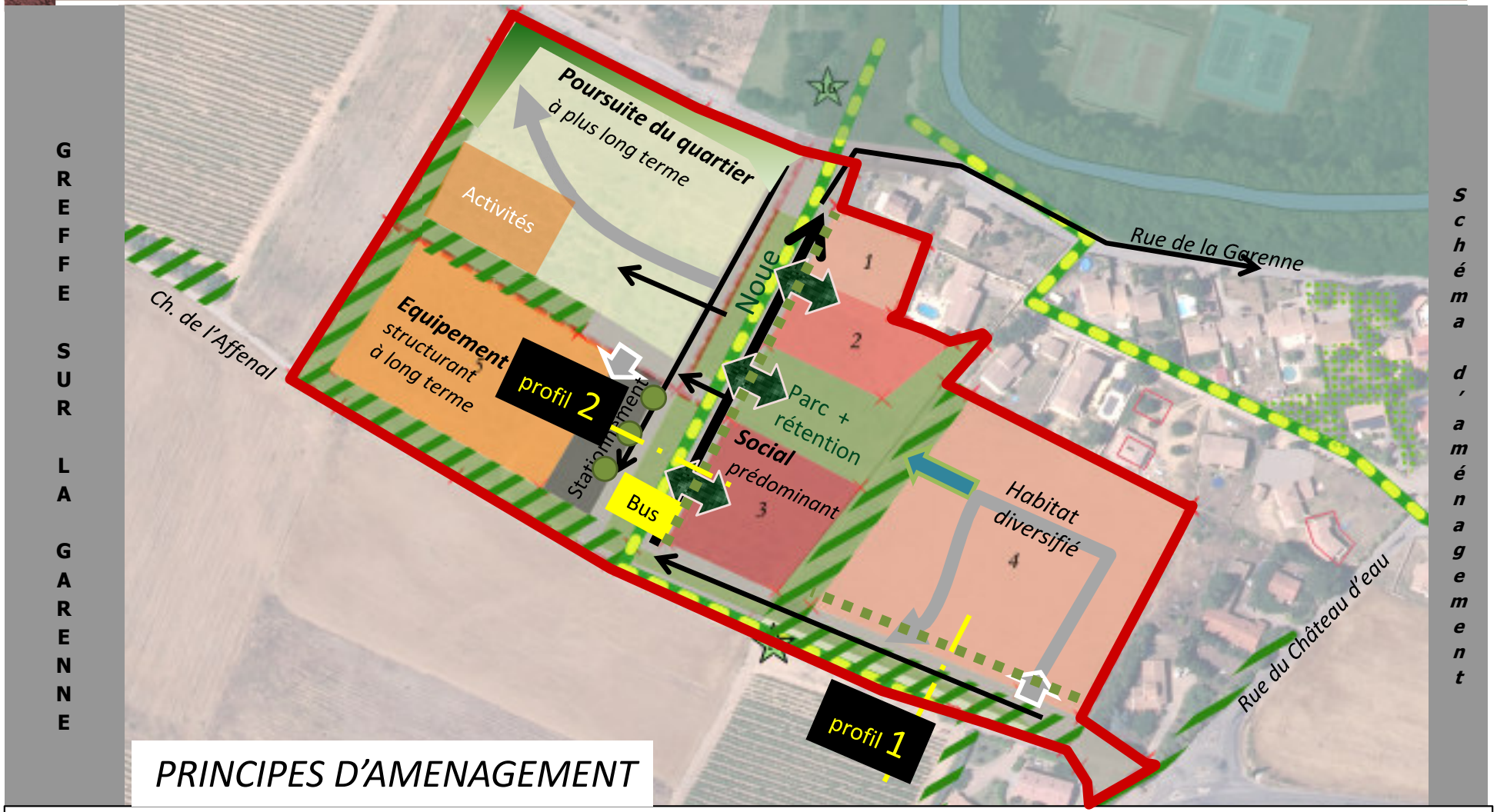
L'OAP « secteur d'aménagement »
Extension Ouest Greffe sur la Garenne

CONTRAINTES OPERATIONNELLES ET OUTILS

CONTRAINTES OPERATIONNELLES :	*Risque inondation par remontée de nappe et par ruissellement à prendre en compte*
RESEAUX :	*Ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise en fonctionnement de la future STEP*
MIXITE :	*Habitat diversifié sur le quartier dont 20% minimum de logements sociaux, à appliquer dès la phase 1*
OUTIL FONCIER :	***EMPLACEMENT RESERVE pour équipement futur et accès au quartier***
AUTORISATION :	***Obligation d'opérations d'ensemble***
RETENTION/RUISSELLEMENT :	***Schéma hydraulique à étudier sur la globalité*** *pour privilégier des espaces de rétention participant du quartier*
PHASAGE :	***Un phasage prévisionnel :***
	phases 1 et 2 *à mettre en place dans le respect d'impératifs de fonctionnement/techniques /financiers*
	L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 est conditionnée au remplissage à 70% de la phase 1.



O A P O U E S T = *Amorcer la création d'un quartier neuf à l'ouest villageois avec comme fil conducteur un axe public fort*



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

GESTION PAYSAGÈRE : *Maintien des corridors écologiques existants (haie périphériques) à compléter par la création d'un corridor au nord-ouest*
+ Utilisation du chemin d'Affenal comme linéaire doux

DEPLACEMENTS : *Utilisation du chemin d'Affenal comme linéaire doux, Arrêt de bus en tête de quartier , Dessertes à sens unique :*
En phase 1, Voie sud/nord (sens unique) + noue et stationnement sur voirie et retour par la rue de la Garenne
En phase 2, voie nord/sud de retour desservant l'équipement

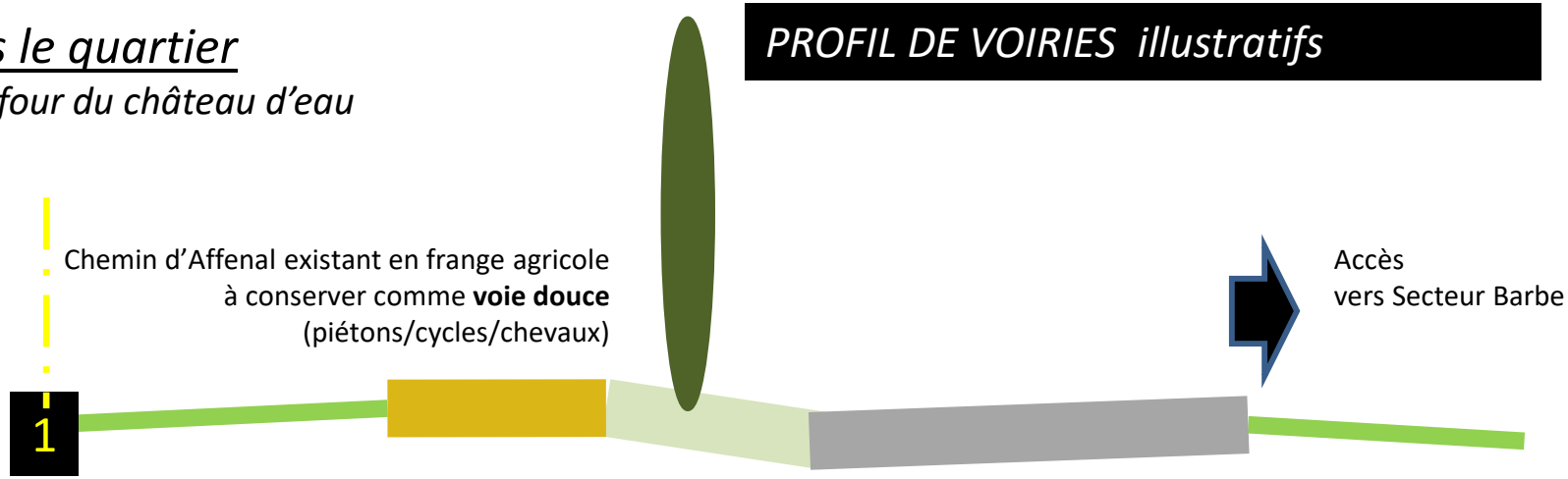
ORGANISATION BATIE : *A l'échelle du quartier, densité dégressive du Sud au Nord*
A l'avant du quartier : Implantation du Binôme Equipement, Parkings + Opération sociale pour travailler la Vitrine du quartier
En fond de quartier : Lots d'activités à étudier en fonction des demandes
A l'échelle des ilots, prise en compte de l'orientation, valorisation des Energies Renouvelables

ESPACE PUBLIC : *Structure traversante Sud/Nord mêlant Voirie, cheminement préférentiel, coulée paysagère, rétention*
Accroches des ilots sur la coulée verte à décliner en fonction des opérations
Parc de rétention profitant aux différentes opérations et en priorité à l'opération sociale

Entrée dans le quartier

depuis le carrefour du château d'eau

PROFIL DE VOIRIES *illustratifs*



Traverse Nord/Sud du quartier

En complément du schéma d'aménagement et coupes précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale,

PRECONISATIONS SPECIFIQUES THEMATIQUES, soit les objectifs listés à l'article R.151-8

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère se trouvera à la fois dans :
- Le maintien et la confortation des haies périphériques existantes, et l'obligation de clôtures végétales en limite de secteur.
- La végétalisation en front de voie : alignements pour ombrager le stationnement
- Le soin apporté au traitement des volumes et façades de bâtiments situés en vitrine de quartier Sud (opération sociale , équipement structurant, secteur Sainte-Barbe) et Nord (arrivé sur la rue de la Garenne).
- Un travail spécifique au niveau des accroches de chaque opération sur l'axe public Sud/Nord.
- La composition de plan masse cherchera à limiter les clôtures périphériques.
- La dilution progressive de la densité et la volumétrie des bâtiments en direction de la Cesse.

2° La mixité fonctionnelle et sociale sera assurée à travers :
- La réalisation de logements sociaux dans les trois catégories PLS/PLUS/PLAI.
- Un ratio minimum de 20% de logement social devra s'appliquer sur le quartier Ouest, répondant aux ambitions du PLH du Grand Narbonne. Ce pourcentage minimal s'applique en cas de phasage.
- Une localisation préférentielle pour accueillir les opérations sociales est définie, en cœur de quartier, au contact de l'équipement structurant et du parc de rétention, sans interdire d'autres opérations de taille plus limitées.
- Les commerces et services de proximité, compatibles avec la proximité de l'habitat, sont admis.
- L'implantation de quelques lots d'activités artisanales pourront s'étudier au besoin sur le long terme.

3° La qualité environnementale et la prévention des risques se rejoindront dans :
- Des choix d'aménagement et de revêtement limitant l'imperméabilisation des sols et valorisant les eaux de pluie.
- Un aménagement qualifiant, simple et naturel des espaces de rétention, noue /parc, basé sur un logique hydraulique évolutive à l'échelle du quartier.
- Une volonté de recours aux énergies renouvelables.

4° Les besoins en matière de stationnement seront assurés à travers plusieurs principes :
- Favoriser la mixité fonctionnelle par une recherche de mutualisation des espaces de stationnement.
- Privilégier le stationnement sur la voie structurante et en périphérie du quartier pour limiter l'usage de la voiture dans les ilots, notamment le secteur social.
- Fractionner et végétaliser les aires de stationnement pour limiter leur impact visuel.

5° La desserte bus devra être prévue avec :
- Un arrêt au moins en tête de quartier, à proximité de l'équipement et du quartier social.

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux
- La voie structurante en phase 1 : boucle viaire à sens unique du rond-point du château d'eau à la rue de la Garenne. Voir schéma + coupes illustratives.
- Voiries et Réseaux : Obligations de raccordement aux réseaux Eau potable, Eaux usées et **création d'un réseau Eaux pluviales.**