

DEPARTEMENT DE
L'AUDE
COMMUNE DE SAINTE VALIERE

5

PLAN LOCAL D'URBANISME



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

Maître d'ouvrage :
SAINTE VALIERE
Sainte Valière le :

Signature :

PROCEDURE	APPROBATION
Elaboration du PLU	approuvée le 27/05/15



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



BZ-02387

H:\Affaires\SAINTE VALIERE \BZ-02387 PLAN
LOCAL D'URBANISME

Sommaire

PREAMBULE.....	2
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SOUS SECTEUR	
AUa : « Les Ecoles ».....	4
I. SITUATION DU SECTEUR D'ETUDE.....	4
II. ENJEUX ET OBJECTIFS.....	5
III. LES AFFECTATIONS.....	5
IV. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE.....	5
V. LES DESSERTES, DEPLACEMENTS ET EQUIPEMENTS.....	5
L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SOUS SECTEUR	
AUa : « Las Galinieros ».....	7
I. SITUATION DU SECTEUR D'ETUDE.....	7
II. ENJEUX ET OBJECTIFS.....	8
III. LES AFFECTATIONS.....	8
IV. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE.....	8
V. LES DESSERTES, DEPLACEMENTS ET EQUIPEMENTS.....	8
VI. CONDITIONS PREALABLES A L'OUVERTURE DE LA ZONE.....	9

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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. En effet, selon l'**article L.123-1-4** du Code de l'Urbanisme, elles sont « *relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager* ». Elles peuvent en outre « *prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ». Pouvant comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, « *elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

En application de l'**article L.123-5** du même code, **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 au tiers et ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues.** Au contraire, ces travaux doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. Cette compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement et de programmation **sont donc complémentaires** avec les dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

En outre, ce document d'orientations particulières peut, selon les secteurs, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnances des instructions...). Ainsi, la règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Portée réglementaire de l'orientation d'aménagement et de programmation :

La Commune de Sainte-Valière a donc choisi de compléter son Projet d'Aménagement de Développement Durable par une Orientation d'Aménagement relative aux secteurs AUa pour fixer notamment les grands principes d'aménagement, un traitement paysager, la densité... Ces OAP présentant un **caractère opposable** traduisent la volonté communale de voir naître des quartiers futurs mixtes et fonctionnels offrant en outre une certaine qualité de vie.

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.

Ainsi, ce schéma constitue un guide pour l'élaboration du projet, sachant que l'implantation et la nature des constructions seront précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

 **REMARQUE** : Les éléments reportés dans la légende sont avant tout schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SOUS SECTEUR AUa : « Les Ecoles »

I. SITUATION DU SECTEUR D'ETUDE

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 1,55 hectare. Ce secteur est situé à proximité immédiate au nord de l'école, cloisonné au sud par la rue des écoles, à l'ouest par la RD405 et à l'est par le chemin de Cabezac, sera une zone résidentielle, d'habitat.

Actuellement, il s'agit d'un site vierge de toute infrastructure, essentiellement non cultivé bien qu'on y retrouve quelques vignes.



II. ENJEUX ET OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur est stratégique pour le développement futur de Sainte-Valière, et à ce titre, il doit être bien exploité et mis en valeur par un aménagement cohérent et de qualité d'autant qu'il se trouve à l'interface avec le milieu agricole. L'opération sera menée sous la forme d'une opération d'ensemble.

Dès lors le projet doit :

- de respecter le principe de densification : une densité minimale de 15 logements par hectare sera prévue sur cette zone afin de privilégier une économie de l'espace ;
- de créer des connexions inter-quartiers ;
- de sécuriser les accès à l'école tout en facilitant son extension ;
- de traiter la frange urbaine et l'interface avec le monde agricole ;
- de mettre en place une voie structurante reliant la Route Départementale RD405 à au chemin de Cabezac, étant la première base de la future voie de contournement du village.

III. LES AFFECTATIONS

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, avec des constructions limitées au R+1, tout en s'assurant que la densité est au moins égale à 15 logements par hectare.

IV. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

L'aménagement de ce secteur devra nécessairement tenir compte des paysages environnants. Pour cela, la frange urbaine au nord, en lien avec le monde agricole, devra être réalisée pour éviter un effet de rupture entre les limites de l'urbanisation et le monde agricole limitrophe. Cela permettra de constituer un filtre entre les deux milieux et de préserver les vues paysagères.

A ce titre, la voie à réaliser entre la RD405 et le Chemin de Cabezac devra être arborée sur sa face nord afin d'adoucir la transition entre milieu agricole et naturel.

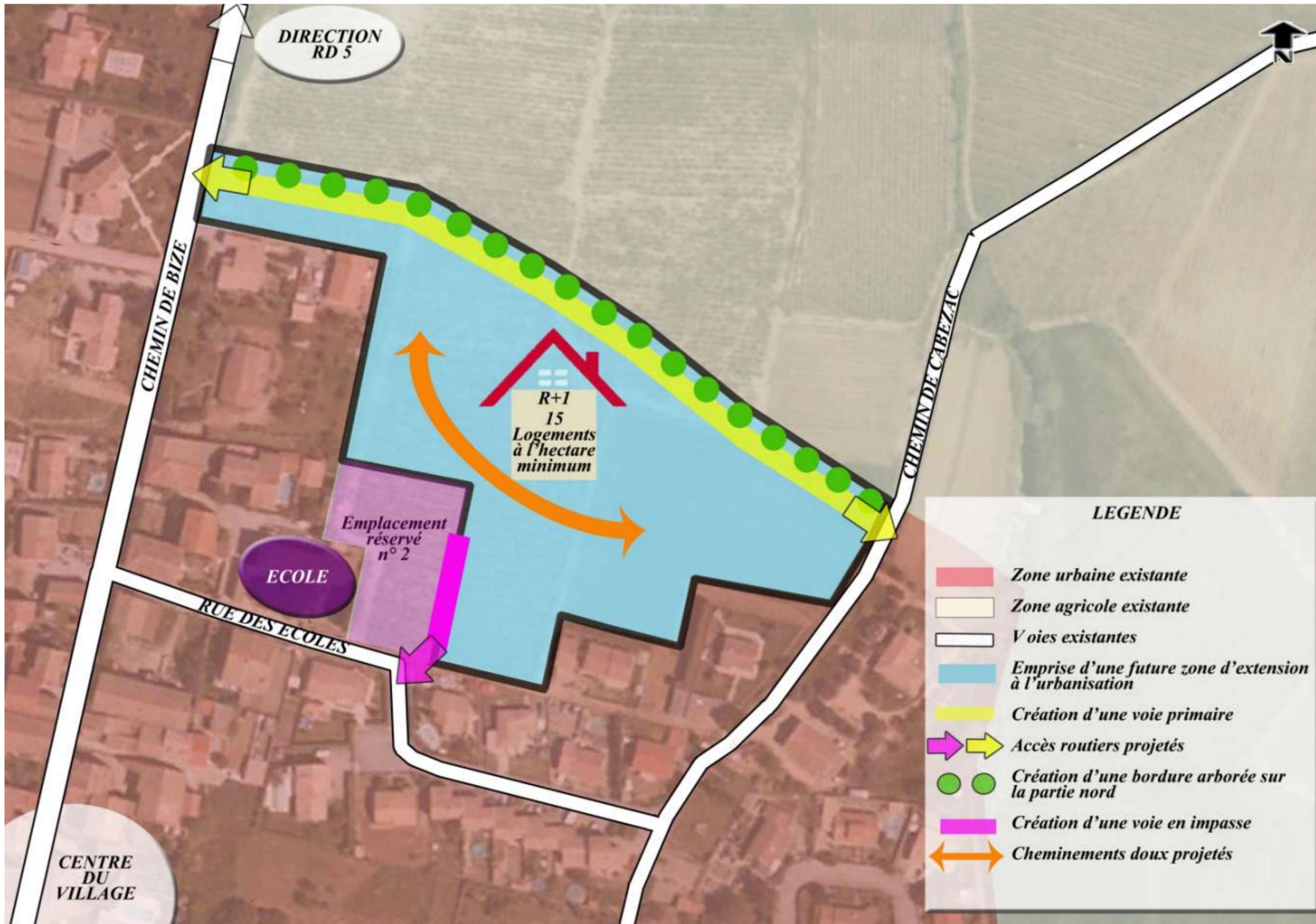
V. LES DESSERTES, DEPLACEMENTS ET EQUIPEMENTS

L'objectif dans ce secteur est de créer une voie structurante reliant le chemin de Cabezac à la RD405, au nord de la zone. Elle sera arborée sur sa face Nord comme vu préalablement.

En outre, la commune désire au travers de cette orientation mettre en place une voie en impasse à cheval entre le site réservé pour l'extension de l'école et ce secteur afin de permettre un accès sécurisé aux futurs parkings pour l'école. Cela permettra de sécuriser grandement l'accès et la sortie de cet établissement scolaire. Cette voie en impasse prendra accès sur la rue des Ecoles, dans le prolongement de la voie menant au lotissement « coustouges ».

Le traitement des eaux pluviales devra être effectué aux moyens de systèmes de rétention implantés au sein de la zone.

Enfin, les cheminements doux seront à prévoir dans la zone, cheminements qui devront être reliés avec les espaces périphériques bâtis du village.



L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SOUS SECTEUR AUa : « Las Galinieros »

I. SITUATION DU SECTEUR D'ETUDE

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 3,60 hectares. Ce secteur est situé au sud est du village bâti, entre le chemin de Narbonne et celui de Ginestas. Il constituera également une zone résidentielle, d'habitat, accueillant en son sein l'essentiel de la population future.

Actuellement, il s'agit d'un site vierge de toute infrastructure hormis quelques cabanes agricoles, essentiellement en friche et non cultivé, bien qu'on y retrouve quelques vignes.



II. ENJEUX ET OBJECTIFS

L'aménagement de ce secteur est primordial pour le développement futur de Sainte-Valière, et à ce titre, il doit être bien exploité et mis en valeur par un aménagement cohérent et de qualité d'autant qu'il se trouve à l'interface avec le milieu agricole. Une opération d'ensemble sera mise en place pour assurer l'urbanisation cohérente de ce secteur.

Dès lors le projet doit :

- de respecter le principe de densification : une densité minimale de 17 logements par hectare sera prévue sur cette zone afin de privilégier une économie de l'espace et de densifier le tissu urbain ;
- de créer des connexions inter-quartiers au travers d'un cheminement doux connectant différents quartiers au travers d'une infrastructure sécurisée ;
- de mettre en place des lieux de vie par la création d'un espace public (place, aire de jeux, espace vert...) au sein de la zone afin de favoriser les échanges et les liens intergénérationnels ;
- de traiter la frange urbaine et l'interface avec le monde agricole ;
- de mettre en place une voie structurante reliant la Route de Narbonne à la sortie de ce secteur, permettant de créer la deuxième partie de la future voie de contournement du village.

III. LES AFFECTATIONS

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, avec des constructions limitées au R+1, tout en s'assurant que la densité est au moins égale à 17 logements par hectare. Un espace de vie sera également aménagé pour favoriser les échanges et créer du lien social entre les habitants de ce nouveau secteur. Cet espace de vie pourra consister à la réalisation d'espaces verts agréables, d'une aire de jeux, d'une place. La nature restera à définir lors de la réalisation de l'opération, la présente Orientation d'Aménagement n'a pas pour objet de rentrer dans ce degré de précision. Néanmoins, ce secteur devra nécessairement comprendre un lieu de vie. L'opération sera menée sous la forme d'une opération d'ensemble.

IV. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

L'aménagement de ce secteur devra nécessairement tenir compte des paysages environnants. Pour cela, la frange urbaine à l'est, en lien avec le monde agricole, sera traitée afin d'adoucir la transition entre milieu agricole et naturel. Pour cela, il est imposé la création d'une haie végétale (qui peut aussi bien être une haie végétale relative à l'ensemble de la zone, ou bien les clôtures privées des constructions futures).

V. LES DESSERTES, DEPLACEMENTS ET EQUIPEMENTS

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la mise en place d'une voie structurante qui prendra appui sur le chemin de Narbonne pour se rapprocher de l'Emplacement Réserve n°1 mis en place par le présent Plan Local d'Urbanisme. Cette voie

structurante permettra de contribuer à la future voie de contournement envisagée par la commune en se rapprochant du chemin de Ginestas.

En outre, des cheminements doux devront permettre de relier en toute sécurité le lotissement « Combefort », et plus particulièrement l'espace de loisirs au sud de la commune, avec le lotissement « La Galinière ». De plus, la commune souhaite que ce secteur dispose d'une place, d'un lieu de vie et de rencontres afin d'aérer le tissu urbain mais aussi de permettre des échanges entre la population.

La municipalité souhaite également que ce secteur dispose de parkings afin de compenser la pénurie de stationnement se manifestant sur le village et plus particulièrement dans le centre.

Le traitement des eaux pluviales devra être effectué aux moyens de systèmes de rétention implantés au sein de la zone. Ces systèmes de rétention devront permettre de récolter les eaux de ruissellement sur la zone afin de ne pas aggraver la situation existante.

VI. CONDITIONS PREALABLES A L'OUVERTURE DE LA ZONE

La zone est ouverte à l'urbanisation. Toutefois, son aménagement ne pourra se faire qu'après que la voie structurante (Emplacement Réserve n°1) n'ait été réalisée. En effet, l'accès de véhicules lourds (Poids-lourds, engins de chantier, bennes à ordures...) n'est possible que depuis la route de Ginestas, et la commune souhaite éviter que l'accès à la zone pour ces véhicules ne se fasse par le lotissement de La Joncasse.

Ainsi, l'ouverture de la zone est subordonnée à la réalisation de cette voie structurante.

