OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation (2/2)







Pyrénées Audoises
Communauté de Communes

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Pyrénées Audoises
Communauté de Communes

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'OAP 5

1 . La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère 5
2 . Les formes urbaines et la mixité fonctionnelle et sociale 10
3 . Les réseaux, dessertes, stationnements et modes actifs 13
4 . La qualité environnementale et énergétique 15

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR 20

1 . La commune d'Artigues 21
2 . La commune d'Axat 24
3 . La commune de Belcaire 29
4 . La commune de Belfort-sur-Rebenty 36
5 . La commune de Belvianes et Cavirac 38
6 . La commune de Belvis 41
7 . La commune du Bousquet (Le) 47
8 . La commune de Cailla 50
9 . La commune de Campagna-de-Sault 53
10 . La commune de Campagne-sur-Aude 56
11 . La commune de Camurac 64
12 . La commune de Chalabre 67
13 . La commune de Coudons 72

14 . La commune d'Espéraza 75
15 . La commune d'Espezel 82
16 . La commune de Galinagues 87
17 . La commune de Ginoles 90
18 . La commune de Mazuby 96
19 . La commune de Montjardin 98
20 . La commune de Nébias 101
21 . La commune de Peyrefitte-du-Razès 104
22 . La commune de Puilaurens 107
23 . La commune de Puivert 110
24 . La commune de Quillan 113
25 . La commune de Rivel 119
26 . La commune de Rodome 123
27 . La commune de Roquefeuil 132
28 . La commune de Saint Benoit 138
29 . La commune de Saint Ferriol 141
30 . La commune de Saint Louis-et-Parahou 145
31 . La commune de Sainte Colombe-sur-Guette 147
32 . La commune de Sainte Colombe-sur-l'Hers 150
33 . La commune de Sonnac-sur-l'Hers 156
34 . La commune de Tréziers 159
35 . La commune de Val-du-Faby 162

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce essentielle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Pyrénées Audoises.

Elaborées en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les OAP - avec le règlement - jouent un rôle clé dans la traduction opérationnelle du projet de territoire qu'elles déclinent de façon détaillée, que ce soit sur des secteurs donnés ou une thématique particulière.

Les OAP sont définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'Urbanisme énoncés en suivant. Leur contenu est quant à lui précisé aux articles R.151-6 à 8 du code de l'Urbanisme.

- *« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

  En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

- *« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

  1° 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 ;

  2° 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 ;

  3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

  4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36.

II. En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales. »

Au titre de l'article L.152-1 du code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables à toute autorisation d'urbanisme par un rapport de compatibilité (à la différence du règlement qui est opposable par un rapport de conformité).

En ce sens, elles définissent des orientations et précisent des principes d'aménagement qui doivent être suivis dans le cadre de l'aménagement des espaces concernés. Des ajustements peuvent toutefois être opérés dès lors que l'esprit des dispositions (graphiques ou écrites) inscrites dans le présent document est respecté.

Le présent document présente les OAP sectorielles de l'ensemble des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation ainsi que de certains secteurs situés en zone urbaine. Il est complété par un second document qui expose les autres OAP thématiques et sectorielles.

LES ORIENTATIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'OAP

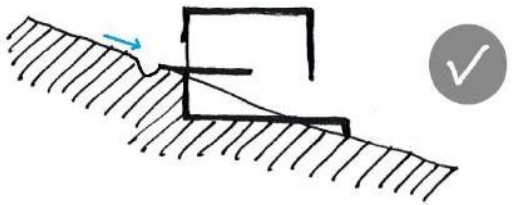
1. LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

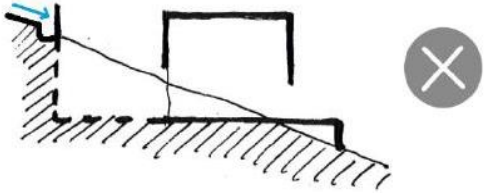
L'ADAPTATION DES PROJETS AU CONTEXTE PAYSAGER

Les opérations d'ensemble et les constructions nouvelles réalisées dans l'ensemble des secteurs d'OAP doivent s'intégrer au contexte urbain, rural et paysager existant ou en projet. Dans leur conception, les orientations visent à tenir compte des éléments marquants du site dans lequel elles s'insèrent.

Respecter la topographie

Les opérations nouvelles devront s'appuyer sur le modelé de terrain naturel, en évitant autant que possible les terrassements lourds, ainsi qu'en préservant la micro-topographie (talus et fossés) ; afin de maintenir la qualité paysagère et limiter les impacts sur l'environnement.





Préserver les structures végétales en présence

La préservation du patrimoine végétal se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- La préservation des structures arborées ou arbustives notables présentes sur le terrain ou en limite immédiate. La conservation passe notamment par la perméabilité du sol au pied du sujet et la préservation du système racinaire ;

- La valorisation des structures végétales remarquables, notamment les structures végétales identifiées et protégées par le PLUi ;
- La conservation des alignements végétaux identitaires, notamment ceux typiques des entrées de villes ;
- La valorisation de toute forme de nature en ville (jardins, potagers, parcs…) ;
- La création de franges rurales en aménageant des limites d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles.

Conserver et valoriser les éléments de patrimoine in situ et attenants

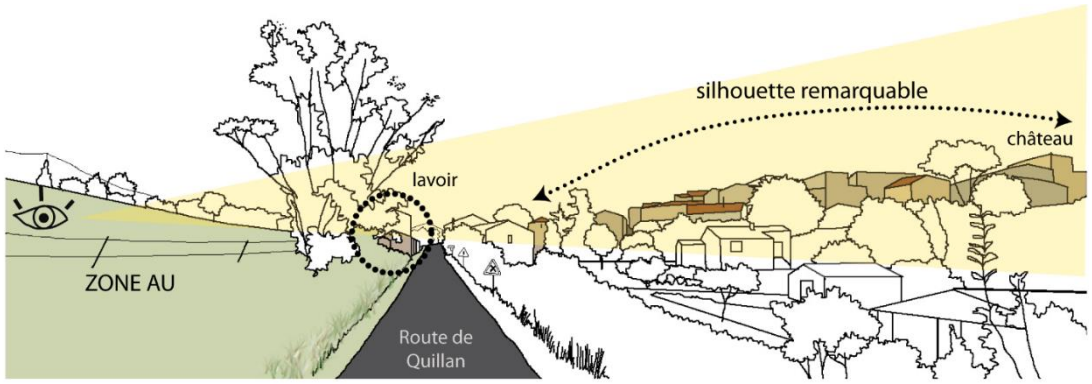
La conservation et la valorisation du patrimoine se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- La valorisation des éléments de patrimoine identifiés et protégés par le PLUi ou par une autre réglementation ;
- La valorisation de certains éléments du patrimoine rural non protégé, tels que des murets en pierre, des canaux via un aménagement qualitatif ou des travaux de restauration...

Prendre en compte les cônes de vue et les covisibilités

La prise en compte des cônes de vue et des covisibilités se traduira par la préservation et la mise en valeur des sites concernés, notamment les vues à maintenir ou à créer par rapport aux éléments à fort caractère patrimonial (éléments de patrimoine identifiés par le PLUi et silhouettes paysagères remarquables notamment). Ils sont à prendre en compte afin de ne pas concurrencer l'élément à fort caractère patrimonial ciblé.

Mais aussi, les perspectives paysagères d'intérêt, présentes depuis le site ainsi que celles donnant à voir le site, devront être préservées voir aménagées au besoin (petit belvédère, espace public par exemple). L'aménagement à venir doit veiller à la conservation et à la valorisation des principales vues en direction des éléments naturels remarquables et vers les villes, villages et hameaux.



LA QUALITE ARCHITECTURALE

La prise en compte de la qualité architecturale se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- La réalisation de bâtiments qualitatifs et sans impact visuel important sur les espaces environnants et sur le grand paysage ;
- La création d'un front bâti qualitatif afin de créer un effet « vitrine » depuis les axes de communication et participer à la visibilité et l'attractivité du nouveau quartier ;
- La prise en compte du caractère architectural et urbain immédiat d'intérêt en portant une attention particulière sur la typologie du bâti, sa hauteur, sa volumétrie, ses pentes de toit, le rythme des façades, ou encore la palette chromatique et les matérialités en présence ;
- La qualité et le respect de l'identité villageoise des communes, en privilégiant une urbanisation qui ne porte pas atteinte à la silhouette villageoise du bourg ;
- La qualité apportée au traitement des façades (antenne, raccord, climatiseur, enduit… à intégrer) ;
- L'harmonisation des matériaux, des formes et des couleurs au sein du nouveau quartier.

LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS

La qualité des espaces publics se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- La réalisation d'une diversité d'espaces publics au sein des opérations ;
- L'intégration des espaces de stationnement dans un souci de qualité paysagère et environnementale (diminution de l'imperméabilisation des sols) ;
- La réalisation d'aménagements en visant une certaine densité végétale au sein des espaces publics et en accompagnement des voiries dans la mesure du possible en fonction du gabarit, mais aussi en pied des façades quand la composition urbaine le permet (largeur du trottoir, topographie, etc.). Une attention particulière doit être portée sur la palette végétale employée en privilégiant les essences adaptées au climat local et sollicitant un entretien et un arrosage faible (cf. chapitre 4) ;
- La qualité du mobilier urbain en privilégiant la sobriété et la qualité des matériaux et des couleurs ;
- L'emploi de ressources et matériaux locaux (pierre, bois, etc.).

Le traitement des limites entre espaces privés et publics

L'ambiance d'un quartier est déterminée par la relation existante entre l'espace privé et l'espace public constitué par la rue. Trop souvent, l'espace privé est fermé, créant un mur, végétal ou non, entre la rue et le piéton qui utilise les trottoirs. Des constructions plus proches de la voirie, avec un jardin de devant visible et un jardin intime plus spacieux sur l'arrière de la parcelle, permettent un meilleur traitement de la limite entre des espaces à vocation différente.

Assurer un éclairage public adapté

La prise compte de l'éclairage au sein de l'opération se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- L'emploi de dispositifs d'éclairages adaptés aux gabarit de la voie ;
- L'emploi de dispositifs d'éclairage adaptés à l'espace public et à son usage ;
- L'intégration de systèmes peu énergivores et d'une fréquence d'éclairage adaptée aux usages et aux périodes de l'année, en portant une attention particulière aux ambiances visées et aux pollutions lumineuses associées.

Travailler des limites d'urbanisation entre espaces urbanisés et espaces ruraux (agricoles ou naturels)

Les franges rurales correspondent à l'aménagement de l'interface entre la zone à urbaniser et les espaces adjacents agricoles ou naturels. Elles correspondent soit à des aménagements paysagers accompagnant l'entrée de ville soit à des structures paysagères à maintenir et/ou renforcer tel qu'un talus, une noue ou encore une haie. L'aménagement d'une frange rurale devra assurer la création ou le maintien d'une certaine diversité végétale sur une épaisseur variable selon le contexte paysager.

Dans un premier temps, la prise compte du traitement des limites d'urbanisation se traduira par la recherche d'une épaisseur de la frange au sein du périmètre de l'OAP et au-delà, ainsi qu'une recherche de diversification des matériaux et des végétaux employés (muret en pierre sèche, arbuste, arbre de haut jet…). Ces zones de « transition paysagère » devront favoriser la biodiversité tout en assurant une bonne cohabitation des usages inhérents aux différents types d'espaces qui se situent de part et d'autre de la frange.

Cela se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- L'atténuation des nuisances : les franges rurales pourront prendre différentes formes en fonction des contraintes du site (topographie, nuisances sonores, inondabilité…). Par exemple l'aménagement de talus végétalisés ou de haies vives sera adapté à proximité d'axes très circulés, afin d'atténuer les nuisances sonores et d'améliorer le confort des riverains ;
- La création d'espace publics ruraux : l'aménagement pourra répondre aux besoins sociétaux, tout en relevant les défis environnementaux. Traités comme des espaces de sociabilité voire de production, l'aménagement de ces espaces permettra par exemple la détente, les loisirs ou la mise en place d'activités de sensibilisation aux enjeux de l'agriculture, de l'alimentation ou de la biodiversité ;
- Le maintien du bon fonctionnement écologique : en créant un espace tampon entre différents espaces, dans une optique de préservation des continuités écologiques locales ;
- Le maintien d'une qualité paysagère : en proposant des aménagements simples assurant l'intégration dans le paysage des nouvelles constructions.

Ainsi le travail dans l'épaisseur permettra l'accueil d'une variété d'usages adaptée à chaque situation (parc public, bassin de rétention ouvert, jardins familiaux, etc.

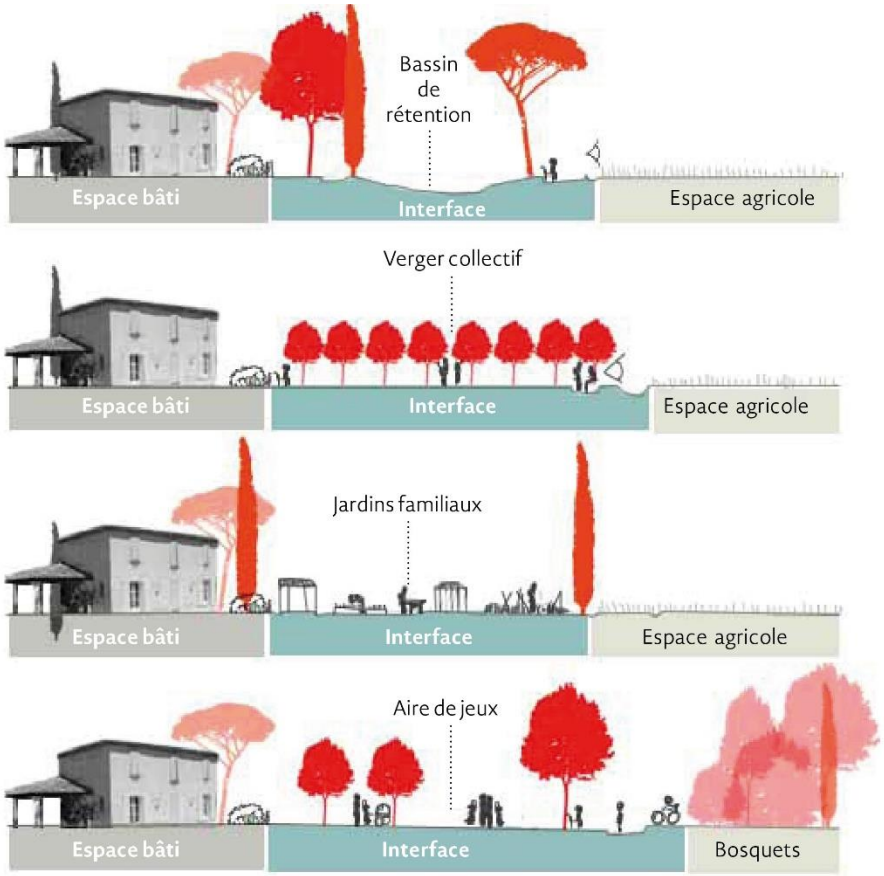


Illustration de principe des orientations d'aménagement et de programmation

2 . LES FORMES URBAINES ET LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans l'ensemble des secteurs d'OAP, un effort est attendu en matière de mixité fonctionnelle et sociale. La recherche d'une mixité vise notamment à réduire les inégalités sociales, à améliorer la qualité de vie des habitants et à répondre aux enjeux environnementaux en limitant les déplacements.

DES FORMES D'HABITATS DIVERSIFIEES

La mixité sociale et fonctionnelle avec des formes d'habitat diversifiées pourra se traduire au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- Une diversification de la taille des lots à construire, avec des « petites » parcelles en lien avec le niveau de ressources de la population, et des parcelles plus grandes à destination des familles nombreuses, permettant notamment de pérenniser certains équipements (écoles…) ;
- La diversification des formes d'habitat, en lien avec la volonté de promouvoir des formes urbaines plus économes en espace et plus respectueuses de l'identité locale, avec le développement de logements de taille petite et moyenne (T1 à T3, via des petits collectifs par exemple) ; en lien avec la diversité des besoins, notamment en direction des « petits » ménages (jeunes, personnes seules, familles monoparentales…) et des plus précaires ;
- Le développement de logements locatifs sociaux en mobilisant les bailleurs sociaux, essentiellement pour des opérations sur les polarités rassemblant les fonctions de proximité essentielles ;
- La diversification des générations et catégories sociales avec le développement d'une offre adaptée aux populations âgées, en lien avec le vieillissement de la population ; cela doit permettre de répondre aux besoins des différentes catégories sociales de cette tranche d'âge.

LA MIXITE DES FONCTIONS

Sur certains quartiers, principalement au niveau des polarités principales et au regard de la configuration locale, la mixité des fonctions pourra être recherchée par la déclinaison des principes suivants :

- Le développement de services et d'équipements au sein de zones à vocation principale d'habitat ou d'activités, en lien avec les usages en place et ceux projetés ;
- Les aménités (commerces, services, équipements) et leur accessibilité à distance de marche à pied ;
- L'aménagement d'espaces publics intergénérationnels ;

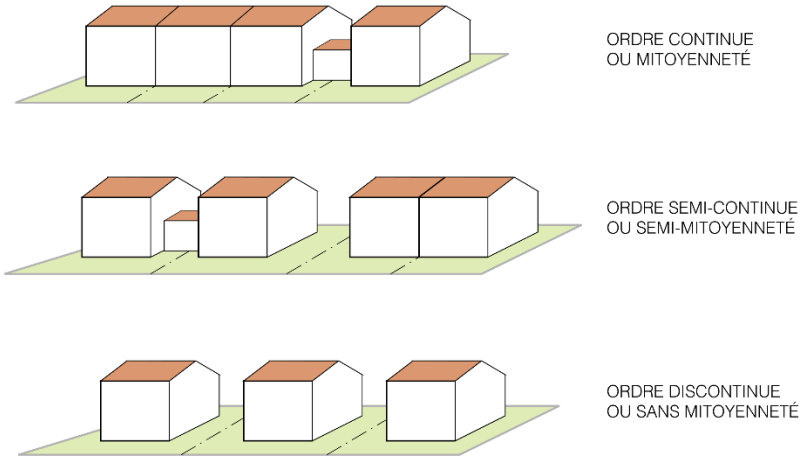
- La multifonctionnalité des espaces publics (espaces de loisir, de liaison, de rétention d'eau, etc.).

L'IMPLANTATION DU BATI

L'implantation des constructions joue un rôle important dans la perception depuis l'espace public et participe largement à la qualité du projet. Il s'agit de jouer sur l'alignement des constructions en utilisant les continuités et les discontinuités bâties en fonction des caractéristiques du terrain et de l'image souhaitée du quartier.

L'implantation des constructions sur leur parcelle pourra, selon la situation, se faire de manière :

- Continue (en mitoyenneté) ;
- Semi-continue (en semi-mitoyenneté) ;
- Ou en ordre discontinu (sans aucune mitoyenneté).



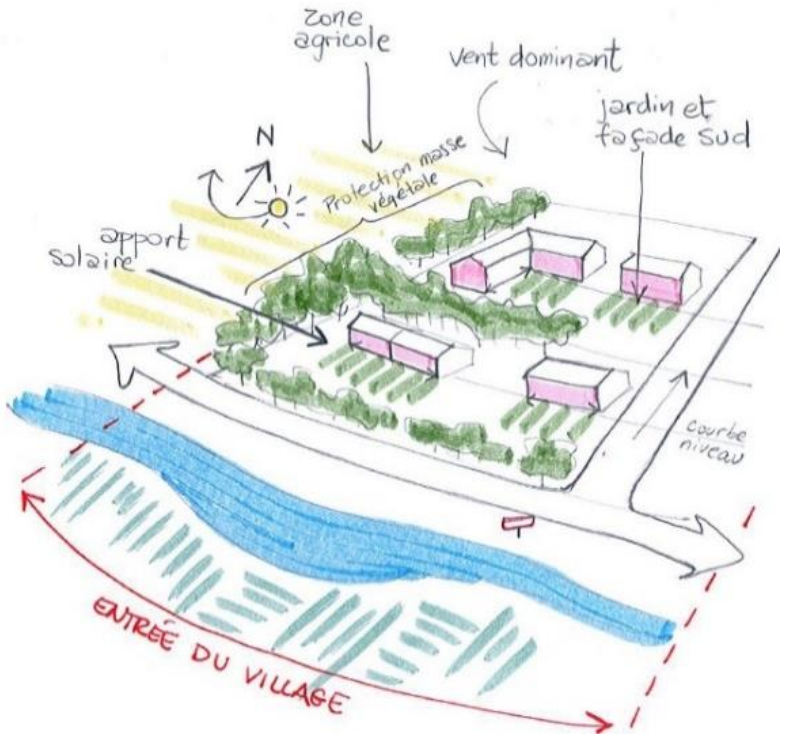
Il peut être également possible de varier le retrait des constructions par rapport aux voies :

- Soit en implantant l'habitation en recul par rapport à la voie, ce qui peut permettre de définir un espace de stationnement ou un espace de transition entre espace public et privé ;
- Soit en implantant l'habitation à l'alignement de la voie, ce qui a l'avantage, sur une petite parcelle, de dégager un maximum de surface pour le jardin.

L'implantation du bâti doit favoriser le confort thermique des habitations (cf. partie « La qualité environnementale et énergétique, L'implantation du bâti », page 14). Il s'agit en général de privilégier une exposition sud/sud-est, ce qui correspond à une orientation est-ouest des faîtages principaux. Cela n'empêche pas des compositions combinant des orientations différentes, notamment sous forme de « L », ce qui peut favoriser l'aménagement d'espaces clos à l'abris des vents dominants (cf. schéma).

L'implantation du bâti et l'orientation des faîtages doivent prendre en compte :

- La topographie du site ;
- La présence de masses végétales ou d'alignements d'arbres (masques visuels, solaires et protection des vents dominants) ;
- La localisation du site, notamment en entrée de ville ou village, etc.



3 . LES RESEAUX, DESSERTES, STATIONNEMENTS ET MODES ACTIFS

Chaque nouveau quartier doit être greffé de la manière la plus intime possible aux réseaux qui l'entourent (voies routières, cycles, piétons, arrêts de bus…).

LES RESEAUX

Parallèlement à l'aménagement de la zone, des travaux de raccordement aux réseaux voire de renforcement devront être réalisés en cohérence avec les besoins du projet. Il s'agit de :

- Se raccorder à l'ensemble des réseaux humides et d'électricité et anticiper le raccordement au réseau de communications numériques ;
- Respecter la capacité des installations et réseaux liés à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement. Dans le cas contraire, des travaux proportionnés doivent être prévus ;
- Lorsque cela est possible, profiter de l'aménagement d'un secteur pour enfouir les réseaux aériens.

LE MAILLAGE VIAIRE

La création d'un maillage viaire cohérent et fonctionnel à l'échelle de l'opération et du bourg ou village se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

- La hiérarchisation de la voirie, en adaptant le gabarit des voies et leur aménagement afin de différencier les voies selon l'intensité des flux et des espaces, en accordant une place importante au piéton et à la qualité du mobilier. Il convient ainsi de différencier les voies principales, les voies secondaires et les venelles ;
- La nécessité de satisfaire aux exigences liées au passage des véhicules de défense contre les incendies, de sécurité, de la protection civile voire de la filière bois sur certains secteurs ;
- L'établissement de liens avec les équipements, services et commerces de proximité, ainsi qu'avec les différents quartiers périphériques ;
- La volonté de limiter les impasses et les « raquettes de retournement » qui empêchent les communications entre les différents espaces ;
- L'anticipation du développement futur en positionnant des voies en attente au niveau de potentielles extensions futures ;
- L'accès au nouveau quartier doit préférentiellement permettre un « bouclage » (éviter autant que possible les zones à une seule entrée) ;
- La non démultiplication des matériaux de sol ;

- L'accessibilité du site, assurant un confort d'usage aux différents modes de circulation, tant automobile et deux roues que les modes doux (piétons, vélos…) ;
- Le maillage viaire et de cheminements doux environnant, existant ou à créer, avec lequel doivent veiller à s'articuler les nouvelles opérations, sauf impossibilité foncière.

LES MODES ACTIFS

Dans l'ensemble des secteurs de projet et quelle que soit la vocation dominante, les orientations visent à intégrer les modes actifs au sein des opérations. De manière générale les principes d'aménagement sont les suivants :

- La prise en compte systématique des déplacements doux lors de la création de voiries ; ces aménagements pouvant prendre différentes formes en fonction du gabarit de la voie et de ses usages (voie structurante ou inter-quartier, voie interne à la zone, desserte des lots…) : création de trottoir, marquage au sol, voie partagée, etc.
- La recherche systématique de connexions sécurisées entre les différents quartiers périphériques et les centres-bourgs, et avec les équipements par les modes doux ;
- La valorisation des canaux comme supports privilégiés aux modes doux ;
- L'aménagement de venelles piétonnes, avec une attention particulière aux aménagements paysagers et aux ambiances recherchées (végétalisation, choix des matériaux, qualité de l'éclairage).

LE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des secteurs d'OAP, à vocation dominante d'habitat et/ou d'activités, les opérations doivent tenir compte des besoins en matière de stationnement. De manière générale les principes d'aménagement sont les suivants :

- L'organisation du stationnement via la création de poches de stationnement plutôt que qu'un linéaire le long des voies d'accès ;
- La réduction de la place de la voiture au sein des nouveaux aménagements (largeurs des voies internes cohérentes, stationnements regroupés le plus possible…) ;
- La mutualisation du stationnement, comme par exemple des parcs de stationnement communs à plusieurs opérations et des parkings pouvant desservir plusieurs catégories d'usagers (résidents, employés, clients des commerces, visiteurs d'équipement public…) ;
- L'intégration du stationnement vélo, avec l'installation d'équipements qui permettent l'accroche sécurisée des vélos afin de favoriser l'emploi de ce mode de déplacement et réduire les impacts environnementaux dus aux déplacements ;
- Le retrait du parking vis-à-vis d'un site emblématique afin de ne pas dégrader ses abords et nuire à sa perception directe ;

- La réduction des impacts environnementaux et paysagers des espaces de stationnement ; en employant des revêtements perméables adaptés aux différents usages et en végétalisant via des plantations d'arbres de haute-tige (confort d'été, impact visuel…).

L'ACCESSIBILITE AUX TRANSPORTS EN COMMUN

Lorsque cela est possible, les aménagements devront positionner la multi-modalité au cœur du projet. Ainsi, l'opération devra dans la limite de ses possibilités et si la commune est desservie par les transports en commun :

- Intégrer la desserte par les transports en commun au sein des opérations d'envergure ;
- Assurer l'accessibilité aux transport en commun via des liaisons piétonnes sécurisées.

4 . LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE

Dans l'ensemble des secteurs d'OAP, un effort est attendu en faveur de la qualité environnementale et la prévention des risques. De manière générale, des principes de performances environnementales et énergétiques ainsi que de prévention des risques doivent être pris en compte. La présence des jardins, la perméabilité des clôtures et la végétalisation globale des nouveaux aménagements doivent participer à la préservation de la biodiversité.

LE FONCTIONNEMENT HYDROLOGIQUE

La prise en compte du fonctionnement hydrologique se traduira au sein des opérations d'aménagement via la déclinaison des principes énumérés en suivant.

La gestion de l'eau

- La limitation de la proportion des surfaces minérales grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des trottoirs, des stationnements et des voies secondaires, ainsi que la mise en œuvre d'un coefficient de biotope à l'échelle de la parcelle ;
- Le respect des périmètres de protection autour des captages destinés à l'alimentation en eau potable ;
- La préservation du bon fonctionnement écologique du site avec la protection des cours d'eau, des ripisylves et des zones humides ;

- La gestion des eaux pluviales à l'échelle du site notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration et la récupération avec l'aménagement de noues, fossés ou bassins de rétention paysagers et l'installation de récupérateurs d'eaux pluviales.

La création d'espaces de rétention

La création d'espace de rétention se traduira au sein des opérations d'aménagement via la déclinaison des principes suivants :

Les bassins de rétention dits « secs » plantés ou enherbés sont à privilégier : leur structure avec un fond à très faible pente se présente comme une prairie ou un espace planté ou engazonné. L'intégration paysagère est donc le principal axe de valorisation. L'aménagement des berges et talus diffère selon la pente et la profondeur du bassin :

- Les bassins ayant des talus de faible pente (<20-30%) ou à faible profondeur (entre 30 et 50 cm de hauteur d'eau au point le plus profond), ne nécessitent pas d'aménagement particulier si ce n'est ceux demandés par les éventuelles activités programmées. On pourra intégrer l'aspect plurifonctionnel du bassin et l'ouvrir au public.
- Les bassins ayant des talus pentus (>30%) ou une profondeur conséquente : la réalisation de talus en marches d'escalier y est à privilégier. Ils peuvent être, selon les cas, juste engazonnés, plantés d'arbres, arbustes ou de végétaux adéquats ou bien renforcés de matériaux stabilisants.

Ainsi ces espaces de rétention pourront permettre le développement de fonctions paysagères et récréatives : parc, bassin paysager, etc. Les bassins dits « revêtus » dont l'étanchéité et le maintien des berges est assuré par la mise en place de géomembrane, de béton, ou d'enrobé, sont à éviter au sein des opérations d'aménagement nouvelles du fait de leur trop important impact paysager.

LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

Implantation du bâti en fonction du climat (cf. partie « Forme Urbaine, Implantation du bâti », pages 9 et 10).

Afin de se protéger des excès du climat (se protéger au mieux des vents froids et maximiser les apports solaires) et de réduire la consommation énergétique, il est favorisé une orientation et une implantation des constructions en fonction de la course du soleil, des effets de masque (végétation, constructions existantes, relief…), des vents dominants… Dans cette optique, les réflexions doivent notamment porter sur l'implantation, l'exposition et la forme des bâtiments. Cela se traduira au sein des opérations via la déclinaison des principes suivants :

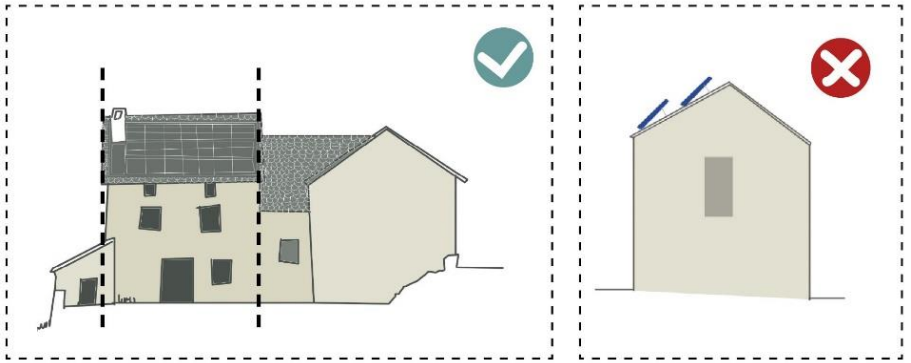
- La limitation des déperditions et des consommations énergétiques dans l'habitat en favorisant la mitoyenneté des logements et des constructions ;

- La prise en compte des vents dominants et la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids ;
- La possibilité d'employer des matériaux dits écologiques, notamment les matériaux locaux comme le bois tout particulièrement. Il s'agit de privilégier des matériaux durables et peu énergivores à la production et à la démolition et de favoriser des chantiers courts, avec peu de logistique de transport.

Intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture

L'intégration paysagère et architecturale des dispositifs solaires ou éoliens est à rechercher. Elle se traduira pour les dispositifs solaires via la déclinaison des principes suivants :

- Tendre à respecter les alignements et travées de l'habitation pour assurer une implantation harmonieuse ;
- Organiser l'ajout des panneaux en fonction d'éléments déjà présents en toiture (velux, tropézienne, etc.) ;
- Privilégier pour les bourgs dont les toitures sont en ardoises une couverture totale de la surface, lorsque cela est possible ;
- Pour les toitures en pente, bannir les dispositifs solaires en décroché qui n'épousent pas la pente du toit.



LA QUALITE DES PLANTATIONS

Le choix des végétaux

Le choix des végétaux répond tant à un souci d'intégration paysagère qu'a la qualité environnementale de l'aménagement, en favorisant les essences peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et en privilégiant la diversité. La variété des essences végétales employées peut être matérialisée par l'emploi de différentes strates végétales (herbacée, arbustive et arborée). La prise en compte des paramètres suivants devra assurer la pertinence du choix des végétaux au sein des secteurs d'OAP :

- Respecter le contexte physique (altitude, températures annuelles, exposition soleil/vent, nature du sol, topographie, etc.) ;
- Coupler les fonctions que devront remplir les futures plantations (ornementale, écran, écologique, etc.) ;
- Considérer la vitesse de croissance des végétaux ainsi que celle de leur système racinaire ;

- Choisir des végétaux adaptés au milieu et nécessitant un minimum d'entretien et d'arrosage.

Principes de plantation et de gestion préconisés :

- Privilégier les plantations en pleine terre ;
- Pratiquer des tailles raisonnées sur les arbres de haut-jets afin de ne pas les fragiliser ;
- Préférer les alternatives au gazon qui nécessite moins d'entretien et d'arrosage.

LA GESTION DES NUISANCES ET DES RISQUES

Les risques

Dans le cas d'un secteur concerné par un risque connu (inondation, feu de forêt, mouvements de terrain, sismique…), des dispositions particulières doivent être appliquées en respect de la réglementation en vigueur. Globalement, les dispositions constructives liées aux différents aléas, notamment décrites dans les dossiers de transmission d'informations au maire (TIM), doivent être respectées.

Concernant le risque d'inondation, les constructions doivent être édifiées en dehors des zones d'aléa fort, prioritairement sur des zones non inondables voire sur des zones d'aléas faible ou modéré. Il est rappelé que les dispositions des PPR inondation sont à respecter strictement sur les secteurs concernés. Sur les communes non pourvues d'un PPR inondation, les dispositions particulières portent notamment sur le respect d'un recul par rapport aux cours d'eau, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la non perturbation du libre écoulement des eaux.

Concernant le risque feu de forêt, les règles définies dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) et les obligations de débroussaillement fixées par l'arrêté préfectoral n°2014143-0006 du 03 juin 2014 doivent être respectées.

Gestion des déchets

La gestion des déchets se traduira au sein des opérations d'aménagement via la déclinaison des principes suivants :

- Prévoir l'intégration d'un point de compostage collectif au sein de certaines opérations d'ensemble ;
- Intégrer les modalités de collecte des déchets en amont de l'aménagement.

La proximité d'une station d'épuration ou d'un bâtiment d'élevage

La proximité avec une station d'épuration et les nuisances qui peuvent en découler doit être prise en compte par la volonté d'accentuer un recul avec cet équipement.

Par ailleurs, les périmètres instaurés autour des bâtiments d'élevage au titre du règlement sanitaire départemental (25 m, 50 m voire 100 m selon la taille et le type d'exploitation) sont aussi à respecter.

Les nuisances olfactives

La prise en compte des nuisances dues à la proximité avec une activité ou un équipement pouvant dégager ponctuellement une odeur nauséabonde doit être prise en compte par la volonté d'accentuer un recul et la mise en place d'un dispositif paysager de type haie brise vent par exemple.

Les nuisances lumineuses

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges, comme de nombreux chiroptères. La prise en compte des nuisances lumineuses se traduira au sein des opérations d'aménagement via la déclinaison des principes suivants :

- La limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public pendant la nuit afin de ne pas créer de pollution lumineuse ;
- La prise en compte de la direction du halo lumineux avec une certaine distance au bâti et notamment aux ouvertures.

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR

Qu'ils soient situés en zone à urbaniser ou en zone urbaine, l'aménagement des secteurs concernés par une OAP (et présentés en suivant) doit respecter des principes d'aménagement particuliers, écrits et graphiques, définis secteur par secteur.

Ces principes viennent compléter et préciser les principes généraux susvisées (cf. chapitre 1) qui sont applicables sur l'ensemble de ces secteurs. De plus, l'aménagement de ces secteurs doit aussi se référer aux autres OAP du PLU intercommunal, à savoir les OAP « Patrimoine », « Entrée de territoire », « Commerce » et « Forêt et filière bois ».

Selon leur localisation et leur configuration (localisation sur le pourtour de l'enveloppe urbaine existante et non pleinement insérée dans cette enveloppe, forme plus ou moins « allongée » et non « concentrée » de la zone à urbaniser, etc.), certaines zones à urbaniser font l'objet d'un principe particulier qui vient préciser une indication portant sur le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Ce principe de phasage - matérialisé par une flèche légendée « principe de phasage loi Montagne » - a pour objectif de respecter les dispositions de la loi Montagne relatives à l'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Il permet ainsi de guider et orienter spatialement le développement de l'urbanisation au sein des zones à urbaniser, afin d'assurer une continuité avec le bourg, village ou hameau existant. Aussi, le respect de ce principe d'une part se traduit par un phasage de l'ouverture à l'urbanisation dans le temps et d'autre part assure la prise en compte des enjeux relatifs à la préservation des paysages, de la biodiversité et des terres agricoles.

Il convient de préciser que les modes de représentation graphique utilisés sont avant tout schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations et principes d'aménagement avec lesquels les projets doivent être compatibles. Ces schémas n'ont pas pour objectif de définir stricto-sensu les éléments du programme mais plutôt de définir le cadre d'organisation et l'armature générale dans lequel prendra place le projet d'aménagement. Ces schémas doivent donc être appréciés comme tels sachant que la nature et l'implantation des éléments du programme seront affinées et adaptées lors d'études complémentaires et de la mise en œuvre de l'opération.

1 . LA COMMUNE D'ARTIGUES

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : A l'est du noyau ancien.

Surface : 1,05 ha

Potentiel : 10 logements environ

Points d'attention : Pertinence paysagère de l'opération en créant une densité équilibrée entre le noyau ancien à l'ouest et les quartiers résidentiels à l'est. Prise en compte de la topographie du site. Enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

Le site se compose de deux parties situées respectivement au nord et au sud de la voie d'accès principale. Les terrains présentent une pente prononcée orientée est-ouest. La zone est exposée au sud.

Le dénivelé entre le site et la voie est marqué par des talus, laissant place à quelques accès ponctuels.

La partie sud présente des jardins potagers, dont quelques parcelles avec des arbres fruitiers. Au nord de la voie, les parcelles sont libres de plantation, parfois quelques chevaux y pâturent.



Le site scindé par la voie d'accès



La partie nord



La partie sud : les jardins potagers



Partie sud du site et sa pente prononcée

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande, sur des parcelles de tailles différentes. Cette diversité permettra la création d'une densité dégressive allant du plus dense près du noyau ancien, au moins dense à proximité des quartiers résidentiels plus récents.

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du site, mais aussi tirer au mieux partie de l'orientation pour avoir un ensoleillement majeur et favoriser le confort thermique tout au long de l'année. La préservation ou l'incorporation de masses végétales participera aussi au confort thermique des nouvelles constructions.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue par la voie existante qui scinde en deux le secteur à urbaniser.

Deux accès ponctuels existent actuellement, là où le dénivelé du site les facilite. D'autres pourront être créés si nécessaire, mais il faudra veiller à la pente de la voie et prendre en compte la topographie de la zone.

Les potentielles aires de stationnement créées devront être plantées et le sol sera perméable (dalles alvéolées, stabilisé, etc.).

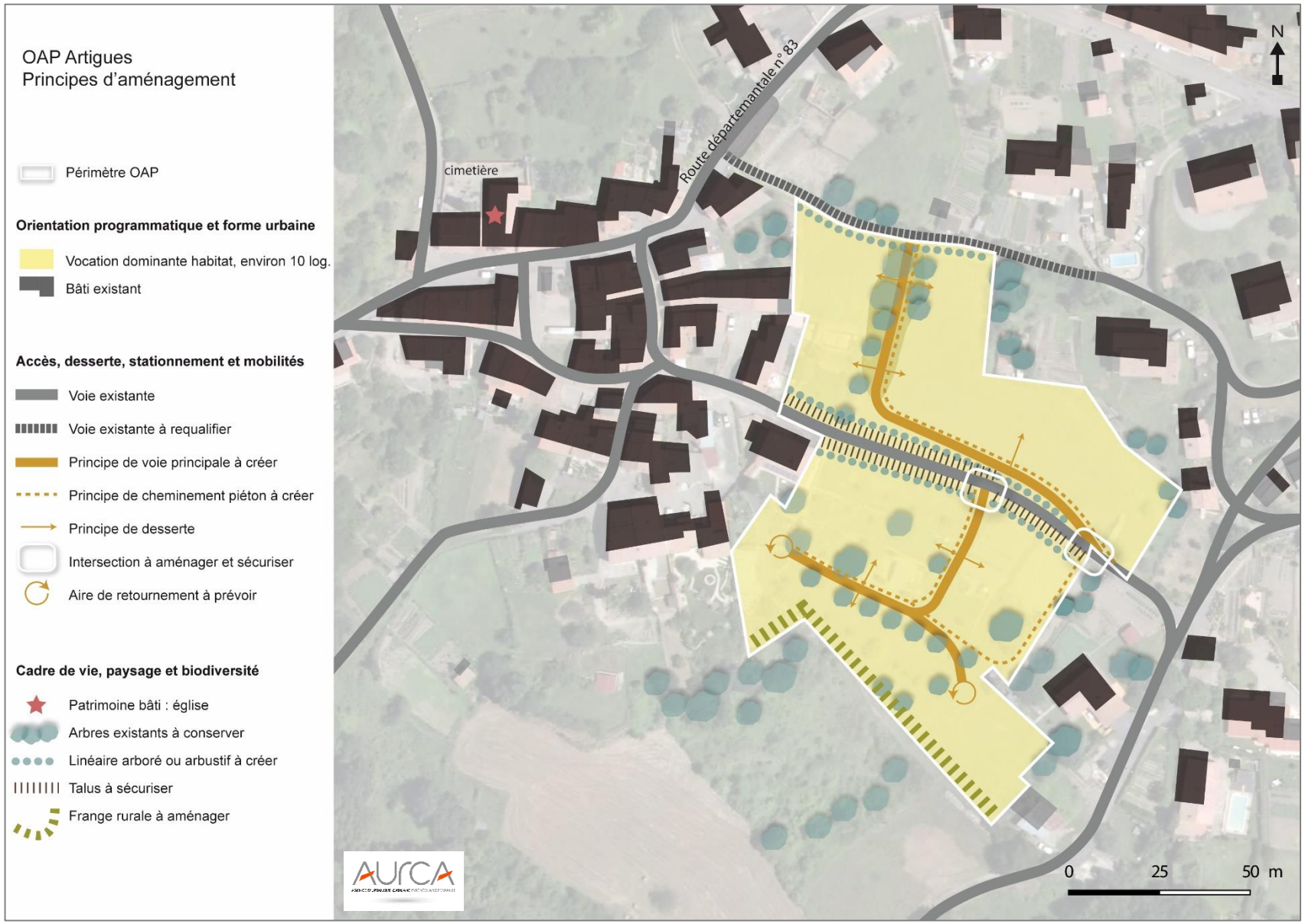
Des chemins piétonniers doivent être aménagés sur l'ensemble de la zone afin de sécuriser la circulation et d'améliorer la connexion avec les quartiers voisins.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres en présence sont à conserver autant que possible, d'une part pour mieux intégrer les nouvelles constructions au paysage et d'autre part pour préserver la biodiversité locale.

Un système de noues, fossés ou bassins de rétention paysagers peut être imaginé pour faciliter la gestion des eaux pluviales et favoriser la biodiversité.

Les franges rurales doivent être traitées de manière très qualitative, favorisant l'intégration des nouveaux aménagements (bâtiments, stationnement, etc.).


OAP Artigues
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 10 log.
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Intersection à aménager et sécuriser
Aire de retournement à prévoir
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Patrimoine bâti : église
Arbres existants à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Talus à sécuriser
Frange rurale à aménager
cimetière
Route départementale n° 83
N
0
25
50 m

2 . LA COMMUNE D'AXAT

SECTEUR ILLHES

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : En entrée sud de la commune, le long de la route départementale n° 118.

Surface : 1,62 ha

Potentiel : 15 logements environ

Points d'attention : Risque inondation au bas du site (PPRi) le long de la RD118. Accès principal à la zone. Prise en compte du dénivelé existant entre le site et la route. Principe de phasage « loi Montagne ». Enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

Le site est accessible par la RD118, sur sa partie la plus basse.

La topographie et la présence d'arbres et arbustes créent deux secteurs distincts et a priori déconnectés (dont la partie la plus petite située au nord-est de la zone, accessible par un chemin existant non goudronné).

La zone est entourée par des espaces naturels boisés.



L'accès au site par le chemin rural existant



Vue nord du site, les constructions voisines



La vue vers le grand paysage depuis la RD118



L'accès au point le plus bas du secteur le long de la RD118

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande, sur des parcelles de tailles différentes.

La partie la plus basse le long de la RD118 pourra présenter une forme plus dense marquant l'entrée de la commune. Tandis qu'une densité plus faible conviendrait mieux aux parties les plus proches des espaces naturels.

L'implantation du bâti devra respecter un retrait par rapport à la RD118, afin de limiter l'exposition aux nuisances sonores liées à la circulation routière et aux risques d'inondation. Ce retrait pourra être occupé par des jardins privés ou collectifs et permettre la gestion des eaux pluviales.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site, mais aussi tirer au mieux partie de l'orientation pour avoir un bon ensoleillement et favoriser le confort thermique tout au long de l'année.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue par une entrée unique depuis la RD118 au point le plus bas de la zone. Deux voies sont à créer : l'une pour desservir le secteur situé au nord-est, l'autre pour accéder à la partie la plus étendue de la zone. Sur ce dernier secteur une aire de retournement est à prévoir. Cet espace permettra la création d'une petite poche de stationnements visiteurs, à traiter de manière qualitative (sol perméable, plantations, etc.).

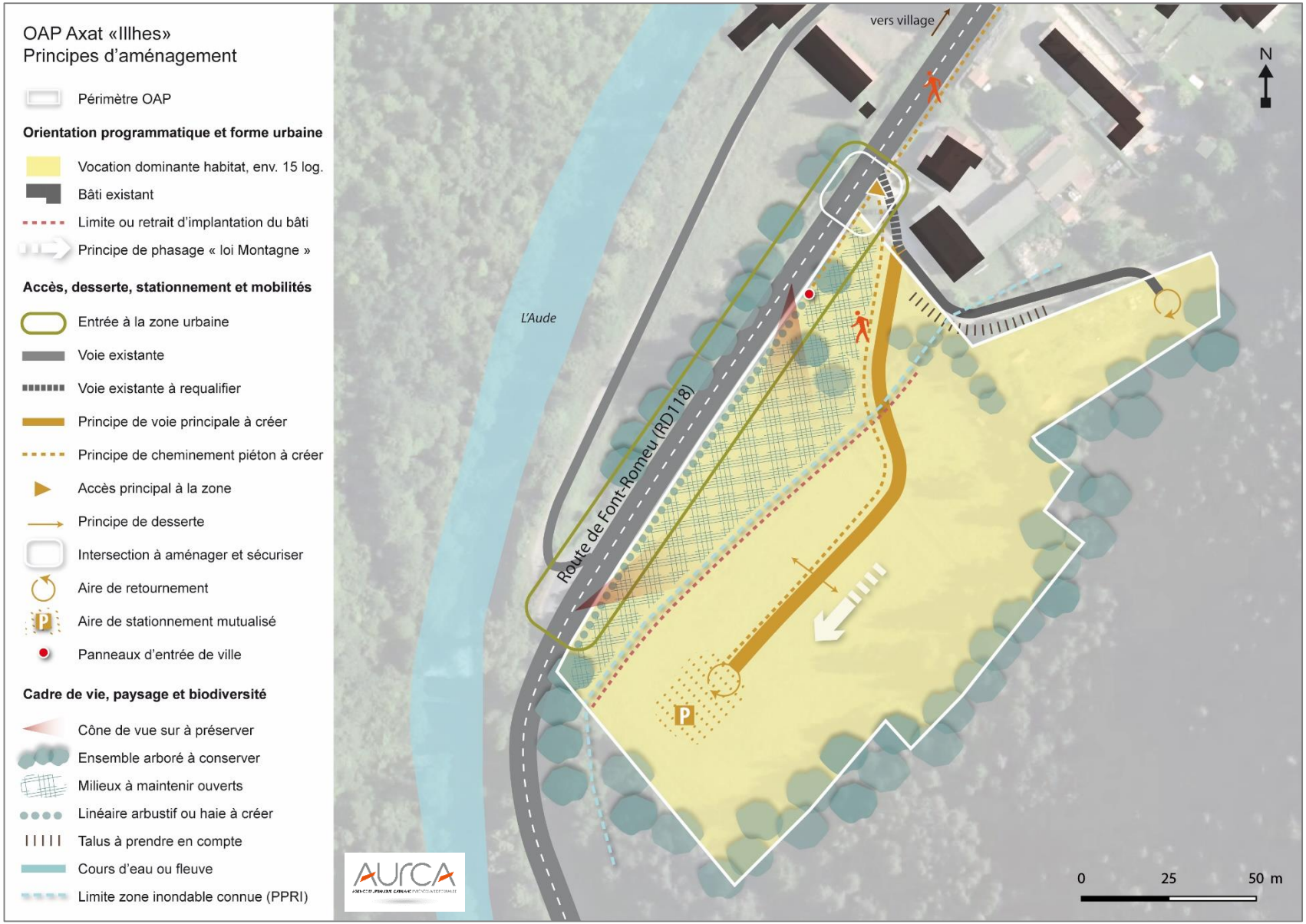
Des chemins piétonniers doivent être aménagés sur l'ensemble de la zone afin de sécuriser la circulation et d'améliorer la connexion avec les quartiers voisins, notamment le long de la RD118 pour connecter le nouvel aménagement avec le trottoir existant en aval en direction du village.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres en présence sont à conserver autant que possible. Ils permettent de marquer l'entrée au nouveau quartier et peuvent être le support de création d'aménités (jeux pour enfants…) liées au nouvel aménagement.

Un système de noues, fossés ou bassins de rétention paysagers peut être imaginé aux abords de la RD118 pour faciliter la gestion des eaux pluviales et favoriser la biodiversité.

Vu la situation en entrée de commune, l'espace non bâti le long de la route, devra être aménagé de manière qualitative : haies ou clôtures végétalisées, noue paysagère, alignement d'arbres ou arbustes, etc.


OAP Axat «Illhes»
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, env. 15 log.
Bâti existant
Limite ou retrait d'implantation du bâti
Principe de phasage « loi Montagne »
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Entrée à la zone urbaine
Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Accès principal à la zone
Principe de desserte
Intersection à aménager et sécuriser
Aire de retournement
Aire de stationnement mutualisé
Panneaux d'entrée de ville
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Cône de vue sur à préserver
Ensemble arboré à conserver
Milieux à maintenir ouverts
Linéaire arbustif ou haie à créer
Talus à prendre en compte
Cours d'eau ou fleuve
Limite zone inondable connue (PPRI)
vers village
N
L'Aude
Route de Font-Romeu (RD118)
P
AURCA
0
25
50 m

SECTEUR LA SABIROTE SUD

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Entre le centre ancien et la zone d'activités de la Condomine

Surface : 0,42 ha

Potentiel : 3 logements environ

Points d'attention : Risque inondation sur la partie basse du site (PPRi). Enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

Le site est situé à proximité immédiate de l'Aude et au nord de la voie ferrée.

Il est accessible par un chemin qui se connecte à la rue de la Condomine, le long de l'Aude.

La topographie du secteur n'est pas très prononcée et les terrains sont entourés d'espaces boisés.



Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine correspondra à des maisons individuelles isolées.

Leur implantation devra permettre aux nouvelles constructions de mieux tirer parti de l'ensoleillement, surtout du fait de la présence d'arbres de haute tige situés aux pourtours sud du site.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Le chemin d'accès existant devra être requalifié, permettant notamment de créer un cheminement piéton. Sa connexion avec le chemin de la Condomine est à qualifier (intégration d'un miroir routier si nécessaire, passage piétonnier, etc.).

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres en présence sont à conserver autant que possible. Ils permettent de mieux intégrer le nouvel aménagement au paysage et de protéger les habitations des possibles nuisances sonores provenant de la voie ferrée ou de la route départementale.

Ces espaces boisés peuvent être support de création d'aménités et favoriser par ailleurs la préservation de la biodiversité locale.


OAP Axat «La Sabirote Sud»
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, env. 3 log.
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie principale existante
Principe de voie principale à requalifier
Accès principal à la zone
Principe de desserte
Principe de cheminement piéton
Intersection à aménager et sécuriser
Aire de retournement
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Ensemble arboré à conserver
Fourrés et boisements à préserver
Cours d'eau
Limite zone inondable connue
vers noyau ancien
Impasse Saint-Vincent
Voie ferrée
L'Aude
Route de Font-Romeu (RD118)
Rue de la Condomine
Chemin de Canals
AURCA
N
0
25
50 m

3 . LA COMMUNE DE BELCAIRE

SECTEUR LA GRANDE VERSANE

Données clés :

Zone : 1AUa

Localisation : Entrée ouest du bourg, au nord de la RD613 et en face du noyau ancien en promontoire.

Surface : 3 ha

Potentiel : 20 logements environ

Points d'attention : Pertinence paysagère de l'opération, le site étant très visible depuis l'entrée du bourg et le noyau ancien situé en promontoire. Périmètre de protection des monuments historiques (Manoir).

Etat des lieux :

Le terrain présente une pente prononcée dans sa partie nord-ouest et des plateaux délimités par des alignements arborés au nord du secteur. La partie la plus basse (au sud) longe la route départementale qui est masquée par un alignement végétal.

L'accès s'effectue à l'est par une voie existante d'une largeur suffisante, et à l'ouest par un chemin privé qui part de la RD 613.



Vue de la partie nord-ouest du secteur



Vue du site à gauche et en contrebas de la route départementale 613



Accès au site par la voie existante à l'est de la zone

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat. L'aménagement doit se réaliser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande, sur des parcelles de tailles différentes permettant une densité différenciée.

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du site et s'appuyer sur les masses végétales en place pour mieux s'intégrer au paysage et tirer parti des conditions climatiques locales.

Ce travail de conception formelle en lien direct avec les caractéristiques paysagères du site, devra prendre en compte les enjeux de covisibilité vis-à-vis du centre ancien et du monument historique.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue à l'est de la zone. Un espace de stationnement partagé peut être aménagé à cet endroit.

Une sortie est à étudier à l'ouest du site, en concertation avec les services du Conseil Départemental. Elle permettrait de réaliser un bouclage et ainsi d'éviter la création de voies sans issue et de mieux connecter les nouvelles constructions aux quartiers voisins.

Des chemins piétonniers doivent être aménagés sur l'ensemble de la zone afin de sécuriser la circulation et d'améliorer la connexion avec les quartiers voisins.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les bosquets en place doivent être préservés. Des espaces verts publics ou collectifs peuvent y être aménagés, notamment au sud de la zone (partie la plus basse). Ces masses végétales permettent par ailleurs de mieux intégrer les nouvelles constructions au paysage.

Un système de noues, fossés ou bassin de rétention est à aménager dans l'ensemble de la zone afin de gérer les eaux pluviales. Un bassin paysager pourrait notamment être envisagé sur la partie la plus basse du secteur et aménagé de manière à ce qu'il puisse être utilisé en tant qu'espace public quand il est hors d'eau.

La qualité paysagère et architecturale de l'ensemble de l'opération doit être étudiée en lien avec les enjeux patrimoniaux liés au périmètre de protection du monument historique.


OAP Belcaire «La Grande Versane»
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 20 logements
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Entrée de ville à requalifier
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Voie secondaire à créer
Connexion viaire à étudier
Accès principal à la zone
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Intersection à aménager et sécuriser
Intersection à étudier
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Patrimoine bâti : roc, croix et église
Enjeux de covisibilité à prendre en compte
Ensemble arborés à conserver
Principe de noue paysagère
Espace naturel à préserver
Espace préférentiel de rétention des eaux pluviales
Talus
N
P
Avenue d'Ax les Thermes (RD613)
AURCA
0
50
100 m

SECTEUR LA PETITE VERSANE

Données clés :

Zone : UB

Localisation : A l'est du village

Surface : 0,69 ha

Potentiel : 6 logements environ

Points d'attention : Périmètre de protection des monuments historiques (Manoir).

Etat des lieux :

Le site constitue une dent creuse en milieu urbain peu dense. Les terrains plats facilitent son aménagement.

L'accès peut se faire au nord par la RD613 et au sud par la rue de la Petite Versane. Le site est également accessible par les voies latérales existantes.



Accès à la zone par la RD 613.

Principes d'aménagement :

Vocation :

Le secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine développée correspondra à des maisons individuelles isolées, afin d'atteindre une densité cohérente avec celle des quartiers environnants. Des maisons groupées peuvent toutefois être envisagées le long des voies d'accès nord et sud, formant une façade plus urbaine.

Les constructions implantées aux abords des voies d'accès nord et sud devront respecter un retrait. Les faîtages de ces dernières devront être parallèles à la voie, à l'image de certaines constructions voisines.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue au nord de la zone, par la RD613. Un autre accès au sud et aussi possible par la rue de la Petite Versane. Les intersections viaires créées sont à sécuriser.

Des chemins piétonniers doivent être aménagés sur l'ensemble de la zone afin de sécuriser la circulation et d'améliorer la connexion avec les quartiers voisins.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les noues ou fossés en place doivent être maintenus.

Les abords des voies doivent être plantés, notamment sur les accès nord et sud.

La qualité paysagère et architecturale doit être soignée et étudiée en lien avec les enjeux patrimoniaux liés au périmètre de protection du monument historique.

OAP Belcaire « La Petite Versane »
Principes d'aménagement

Périmètre OAP

Orientation programmatique et forme urbaine

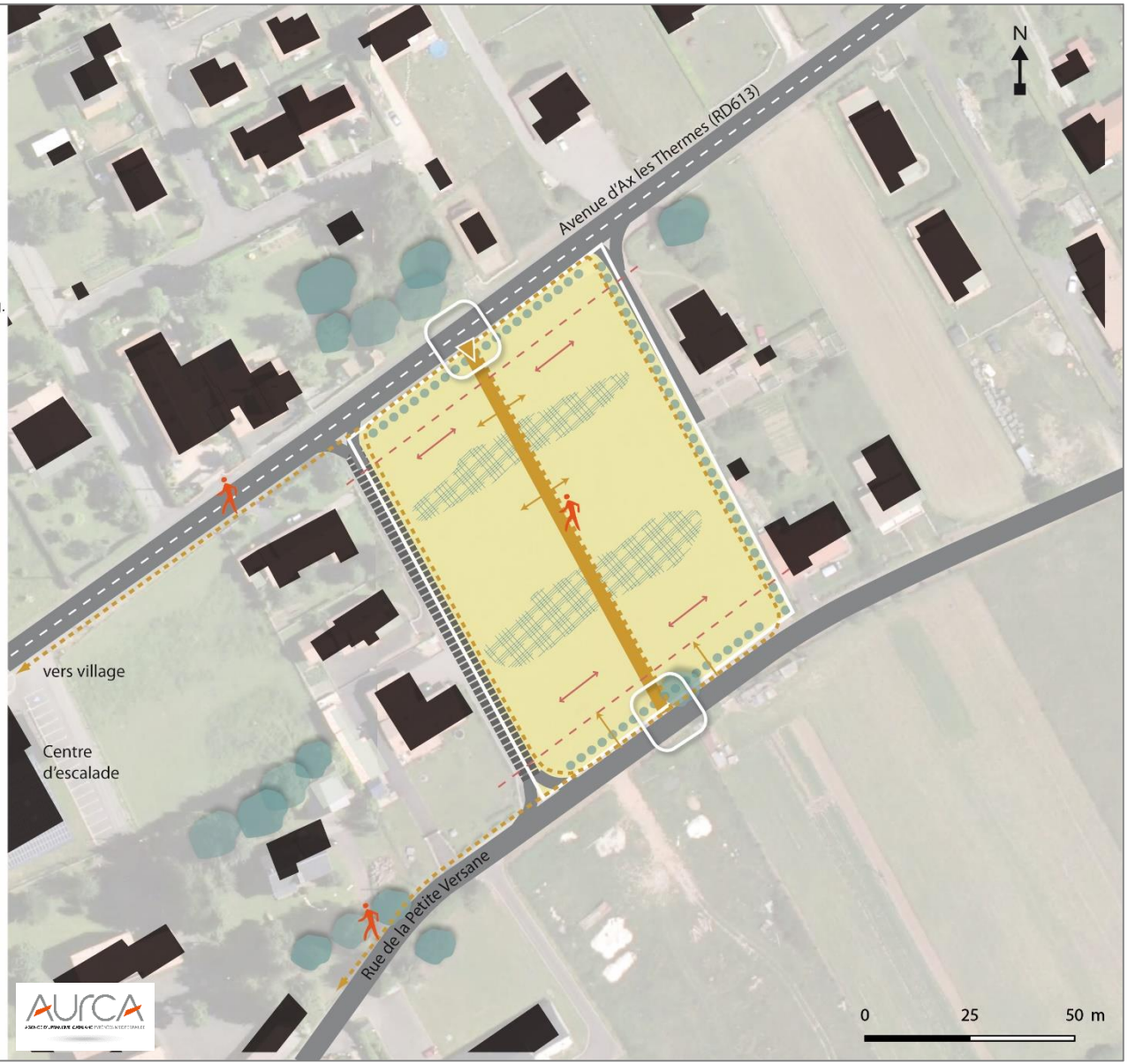
Vocation dominante habitat, environ 6 log.
Bâti existant
Sens d'orientation du faîtage
Limite ou retrait d'implantation du bâti

Accès, desserte, stationnement et mobilités

Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de voie principale à créer
Intersection à aménager et sécuriser
Accès principal à la zone
Principe de desserte
Principe de cheminement piéton à créer

Cadre de vie, paysage et biodiversité

Arbre à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Principe d'orientation des jardins privés



LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Données clés :

Zone : 1AUE

Localisation : Entrée est du village, aux abords de la RD 613 et à proximité du cimetière.

Surface : 1,09 ha

Points d'attention : Pertinence paysagère de l'opération, étant donné sa localisation en entrée de village.

Etat des lieux :

Le site présente des terrains plats avec quelques arbres sur les abords.

L'accès s'effectue au sud par la rue de la Petite Versane.



Cône de vue à préserver depuis la RD 613



Vue sur le site en arrivant du bourg

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'activités économiques.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine devra créer un alignement bâti discontinue qui offre des percées visuelles sur le paysage, notamment le long de la RD 613.

Au nord, les constructions devront s'implanter en retrait de la route départementale, afin de créer une façade paysagère en entrée de ville.

Un espace non bâti sera préservé à l'est de la zone, afin de conserver le cône de vue sur le grand paysage.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue au sud par la rue de la Petite Versane. La voie interne à la zone est à créer et doit permettre un bouclage.

Des chemins piétonniers doivent être aménagés dans l'ensemble de la zone, notamment le long de la RD 613 afin de sécuriser la circulation douce en entrée de ville.

Les aires de stationnement doivent être intégrées au paysage et non visibles depuis la route départementale. Elles ne peuvent pas être complètement imperméabilisées et doivent être plantées.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les plantations en place doivent être conservées autant que possible et peuvent être renforcées par la création d'une haie basse, notamment le long de la rue de la Petite Versane.

Un alignement d'arbres de haute tige est à planter au nord, le long de la route départementale pour qualifier l'entrée villageoise.


OAP Belcaire - Activités économiques
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante d'activités économiques
Bâti existant
Principe d'implantation du bâti
Limite d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Entrée de ville à requalifier
Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de voie principale à créer
Accès principal à la zone
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Intersection à aménager et sécuriser
Panneau entrée de ville
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Cône de vue à conserver
Ensemble ou alignement arboré à conserver
Alignement d'arbres à créer
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Espace vert à conserver, cône de vue
N
Avenue d'Ax les Thermes (RD613)
cimetière
vers village
P
Rue de la Petite Versane
AURCA
0
50
100 m

4. LA COMMUNE DE BELFORT-SUR-REBENTY

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Au nord du village

Surface : 0,44 ha

Potentiel : 4 logements environ

Points d'attention : Risque inondation sur la partie basse du site (PPRi). Enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

Le site est entouré de masses d'arbres assez denses. Elles forment un écran ne permettant pas d'apercevoir le site depuis la RD107.

Son accès s'effectue sur sa partie nord, par un chemin rural existant qui se connecte à la rue de l'Eglise.





Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine sera préférentiellement définie par des maisons individuelles isolées, produisant une densité relativement faible afin de maintenir le caractère très naturel du site.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue au nord par un chemin rural déjà existant, qui devient la rue de l'Eglise au village.

Une desserte interne secondaire peut aussi être envisagée afin d'accéder au cœur de la zone.

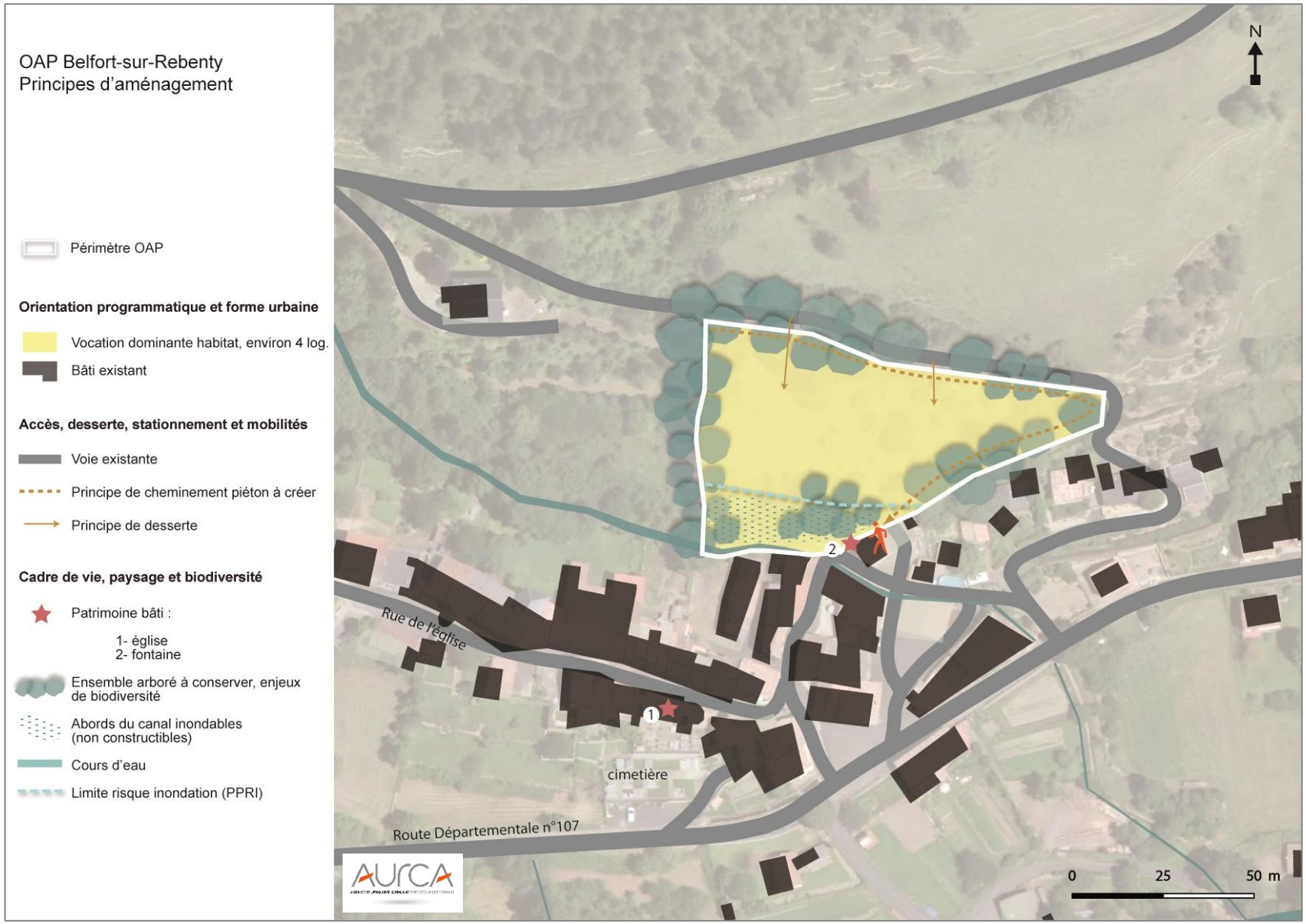
Des chemins piétons complètent les connexions de la zone avec le cœur villageois.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les masses végétales doivent être préservées autant que possible ; elles servent de masque pour protéger les habitations du vent, mais aussi pour mieux intégrer les nouvelles constructions au paysage, conservant un caractère très naturel.

La zone inondable au sud doit être composée de jardins ou être aménagée de manière minimaliste, en tant qu'espace vert collectif, utilisable quand il est hors d'eau.

OAP Belfort-sur-Rebenty
Principes d'aménagement



5 . LA COMMUNE DE BELVIANES ET CAVIRAC

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Chemin de la Loubatière

Surface : 0.92 ha

Potentiel : 8 logements environ

Points d'attention : Risque inondation en frange sud-est (PPRi). Principe de phasage « loi Montagne ». Périmètre de protection des monuments historiques. Enjeux environnementaux localisés.

État des lieux :

Le site se trouve en limite d'urbanisation ouest de part est d'autre du chemin de la Loubatière en surplomb du ruisseau des Soubres.

La zone à urbaniser est à ce jour occupée par des boisements mixtes composés de chênes pubescents et de pins sylvestres.





Boisements mixtes composés de chênes pubescents et de pins sylvestres depuis le chemin de la Loubatière.

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Les formes urbaines seront définies par une densité relativement faible, prenant la forme de maisons individuelles ou en bande, sur des parcelles très végétalisées, afin de maintenir la végétation en place.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

La desserte principale des constructions se fera directement depuis le chemin de la Loubatière qui sera à requalifier. Pour les constructions situées au nord-est la desserte pourra se faire dans le prolongement du chemin de la Loubatière en limite est de la zone.

L'aménagement de cheminements piétons sera nécessaire afin de sécuriser et faciliter la liaison vers le centre du village.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Compte tenu des enjeux environnementaux et paysagers du site, il sera nécessaire de préserver au maximum les boisements mixtes. Seront notamment conservés les sujets d'intérêts (les plus anciens, ainsi que les arbres dont le port présente un intérêt).

Afin de préserver l'écrin paysager le long du chemin de la Loubatière, les arbres présents en limite de la zone et bordant le chemin seront à conserver dans leur intégralité à l'exception des entrées de propriétés où seront tolérés les abatages.

OAP Belvianes et Cavirac
Principes d'aménagement

Périmètre OAP

Orientation programmatique et formes urbaines

Vocation dominante habitat environ 8 log.

Bâti existant

Principe de phasage « loi Montagne »

Accès, desserte, stationnement et mobilités

Voie existante

Principe de voie à requalifier

Principe de cheminement piéton à créer

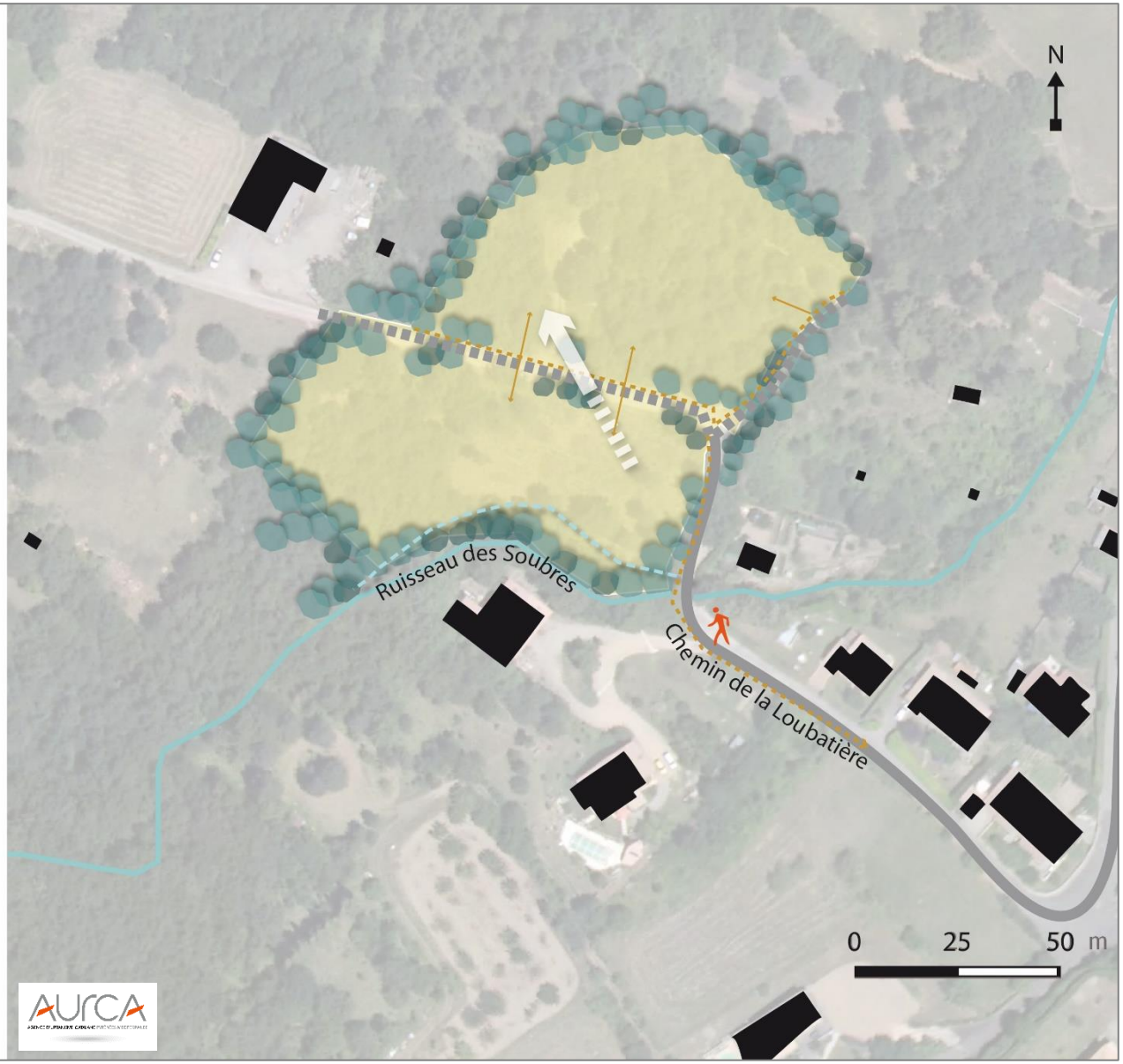
Principe de desserte

Cadre de vie, paysage et biodiversité

Arbres existants à préserver

Cours d'eau

Limite zone inondable connue



6 . LA COMMUNE DE BELVIS

VILLAGE

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Au sud du village

Surface : 0,92 ha

Potentiel : 10 logements environ

Points d'attention : Pertinence paysagère de l'opération, très visible depuis l'entrée du village sud. Maintien du caractère rural et très végétal. Enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

Le site est très visible depuis la RD613 et l'entrée de village ouest par la RD222.

Le terrain en pente se situe au pied de la silhouette villageoise dominée par le clocher de l'église.

Un chemin longe le site au sud.

Des bosquets et alignements d'arbres complètent l'environnement paysager du secteur.





Accès au site par le chemin sud



Bosquets à l'ouest du site



Le site et vue sur le village et grand paysage

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou groupées, notamment sur la partie sud. Les parcelles faiblement occupées et très végétalisées, contribueront à maintenir l'ambiance rurale.

Le sens des faitages des constructions devra être parallèle à la pente, à l'image des constructions environnantes.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Les constructions situées au sud de la zone pourront être directement accessibles depuis le chemin existant. Toutefois des accès partagés seront à prioriser afin d'éviter leur démultiplication.

Une voie centrale principale sera aménagée afin d'accéder au reste de la zone. Une aire de retournement est à prévoir.

Des chemins piétons seront à créer pour faciliter les connexions douces dans l'ensemble de la zone et avec le village au nord.

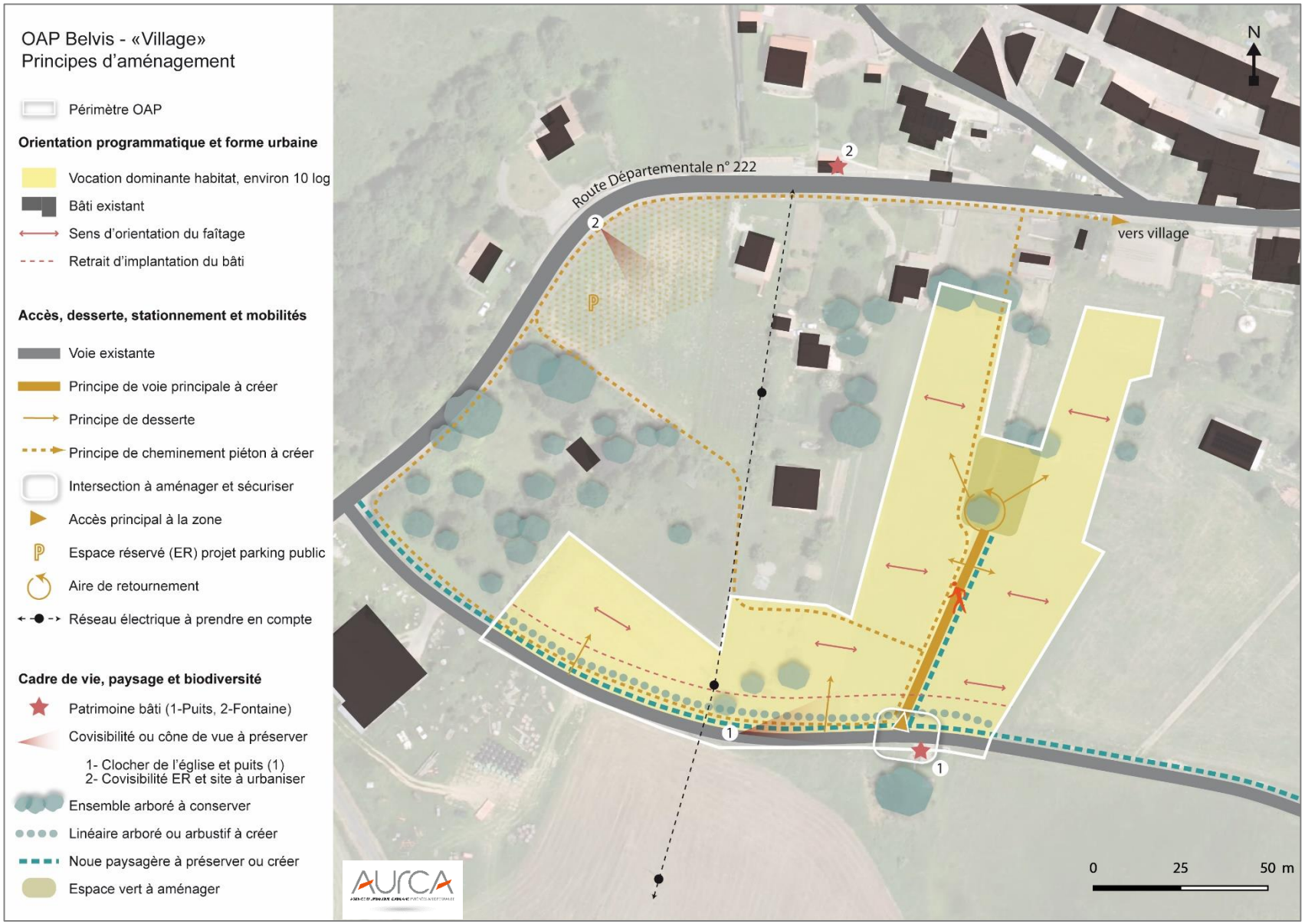
Paysage, patrimoine et biodiversité :

La localisation de la zone sur le versant sud du village nécessite une réflexion particulière concernant son impact sur la visibilité de la silhouette villageoise.

La plantation d'arbres ou arbustes le long du chemin sud, permettra de marquer l'entrée au nouveau quartier. La plantation de haies sur les limites parcellaires permettra de conserver la trame rurale du site, en harmonie avec l'ambiance paysagère du versant sud du village.

Les essences déjà présentes pourront se retrouver dans la palette végétale employée.

Le puits situé au sud du chemin d'accès, en face de la zone, est à valoriser. Son accès doit être maintenu et favorisé par le nouvel aménagement.


OAP Belvis - «Village»
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 10 log
Bâti existant
Sens d'orientation du faîtage
Retrait d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de desserte
Principe de cheminement piéton à créer
Intersection à aménager et sécuriser
Accès principal à la zone
Espace réservé (ER) projet parking public
Aire de retournement
Réseau électrique à prendre en compte
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Patrimoine bâti (1-Puits, 2-Fontaine)
Covisibilité ou cône de vue à préserver
1- Clocher de l'église et puits (1)
2- Covisibilité ER et site à urbaniser
Ensemble arboré à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Noue paysagère à préserver ou créer
Espace vert à aménager
Route Départementale n° 222
vers village
N
0
25
50 m
AURCA

LA GINESTE – LA PRADE

Données clés :

Zones : 1AUl La Gineste et 1AUE La Prade

Localisation : Au sud de la commune et de la RD613

Surface : 0,9 ha pour La Gineste et 3 ha pour La Prade

Points d'attention : Prise en compte du caractère naturel et boisé dans un contexte très agricole et naturel.

Etat des lieux :

Situé sur la partie sud de la commune en milieu agricole et naturel très boisé, le secteur La Gineste n'est pas visible depuis la route départementale 613. Cette zone est nichée dans une clairière entourée de boisements très denses. L'accès se fait par un chemin communal non goudronné qui part de la RD 613.

Le secteur de La Prade se situe de l'autre côté de cette route, en continuité d'une habitation. Des boisements mixtes sont largement présents au sein de la zone.



Début du chemin communal permettant de desservir les deux secteurs



Quelques constructions existantes à proximité, avec un bardage bois



Chemin d'accès et caractère très boisé des environs



Intégration du bâti en milieu boisé

Principes d'aménagement :

Vocation :

Le secteur de La Prade a vocation à accueillir des activités économiques (installation d'une scierie) et artisanales. Le secteur de La Gineste a une vocation touristique (agri-tourisme).

Formes urbaines et architecturales :

La Prade pourra accueillir des constructions dont la forme architecturale simple pourra - si possible au regard de l'activité - s'inspirer des bâtisses agricoles existantes sur la commune.

Quant à La Gineste, les nouvelles formes architecturales pourront s'inspirer de la typologie des constructions avoisinantes (construction bois (ou bardage bois), style « pilotis »). L'implantation sur pilotis réduit en effet au maximum l'imperméabilisation des sols et propose une ambiance légère, contribuant ainsi à maintenir le caractère naturel de la zone.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Chaque secteur sera accessible par le chemin communal qui rejoint la RD613. Ce chemin doit être requalifié afin d'assurer la circulation routière et piétonne en toute sécurité. Il doit notamment être calibré pour permettre la circulation de camions en direction du secteur de La Prade.

Des aires de retournement peuvent être nécessaires à l'intérieur de chaque secteur.

Sur La Gineste, les espaces de stationnement ne pourront pas être imperméabilisés et leur traitement paysager assurera leur bonne intégration au paysage.

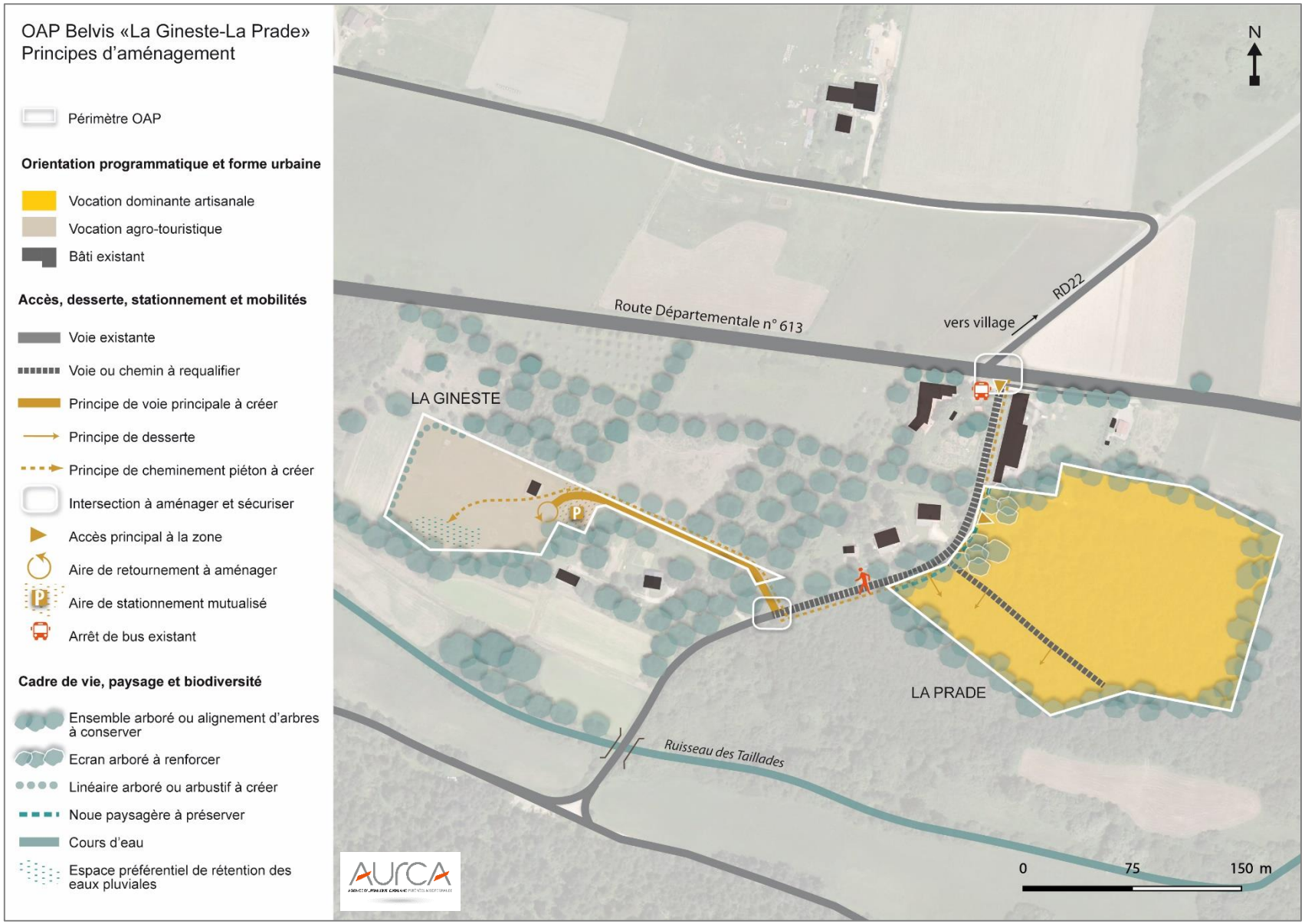
Sur La Prade, des revêtements semi-perméables (voire bitumés si indispensable) peuvent être envisagés, afin de supporter au mieux la circulation des poids lourds.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'intégration paysagère des nouveaux aménagements doit être assurée. La plantation d'arbres ou d'arbustes aux pourtours des deux secteurs viendra renforcer les boisements existants.

Sur le secteur de La Prade particulièrement, les boisements existants doivent être conservés à l'exception de ceux dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet. Un « écran végétal » doit être créé sur la partie ouest afin de limiter les nuisances en direction des habitations voisines.

Sur le secteur de La Gineste, une haie arbustive devra être plantée en limite ouest pour assurer la transition avec les espaces agricoles attenants. La gestion de l'eau de pluie sera à prendre en compte. Un espace de rétention de type bassin d'orage paysager pourra être aménagé au sud, sur la partie la plus basse du secteur.


OAP Belvis «La Gineste-La Prade»
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante artisanale
Vocation agro-touristique
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie ou chemin à requalifier
Principe de voie principale à créer
Principe de desserte
Principe de cheminement piéton à créer
Intersection à aménager et sécuriser
Accès principal à la zone
Aire de retournement à aménager
Aire de stationnement mutualisé
Arrêt de bus existant
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Ensemble arboré ou alignement d'arbres à conserver
Ecran arboré à renforcer
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Noue paysagère à préserver
Cours d'eau
Espace préférentiel de rétention des eaux pluviales
N
Route Départementale n° 613
RD22
vers village
LA GINESTE
LA PRADE
Ruisseau des Taillades
P
AURCA
0
75
150 m

7. LA COMMUNE DU BOUSQUET (LE)

Données clés :

Zone : 1AUb

Localisation : Au sud-est du village

Surface : 0,29 ha

Potentiel : 4 logements environ

Points d'attention : La qualité paysagère, en lien avec le caractère montagnard de la commune et les jardins potagers environnants.



Entrée sud de la commune

Etat des lieux :

Le secteur se localise au sud-est du village, près de l'entrée villageoise par la RD17.

Il présente un caractère agricole et naturel, occupé principalement par des jardins potagers. Des boisements au nord et à l'est rendent moins visibles la zone depuis son accès.

La rue de la Labatière permet d'accéder à la zone depuis la rue principale du village (rue du Col de Garabiel-RD17). Elle se connecte plus loin, à l'est du site, avec un chemin rural. L'étroitesse de la voie ne permet pas le croisement des voitures. Les modes doux partagent l'emprise avec les véhicules.



Rue de la Labatière permettant l'accès au site

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande, produisant une densité moyenne ou faible. Les constructions implantées au nord-ouest pourront présenter une forme plus serrée, s'appuyant sur les masses végétales en place.

L'orientation des nouvelles constructions doit favoriser le confort thermique et l'ensoleillement des habitations tout au long de l'année. L'exposition sud ou sud-est est préconisée.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue par la rue de la Labatière au nord du site. Sa largeur ne permet pas le croisement de deux voitures au plus près de la RD 17 (largeur limitée entre deux bâtiments). Les abords de la route sont libres de toute construction sur le tronçon qui longe la zone d'OAP, ce qui permet sa requalification et la création d'un chemin piétonnier.

La voirie à créer au sein de la zone doit permettre la circulation douce en toute sécurité et ses abords doivent être plantés (linéaire arbustif, haie basse, etc.). Cette voie peut potentiellement être connectée au chemin rural situé à l'est du site, permettant une circulation en boucle et limitant ainsi l'emprise de la voirie.

Une petite aire de stationnement partagée peut être aménagée au cœur de la zone. Elle doit être traitée de manière qualitative : revêtement du sol perméable et végétalisation pour procurer de l'ombre et mieux l'intégrer au paysage.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'urbanisation de la zone doit conserver le caractère paysager du site : arboré, peu imperméabilisé, clôtures et allées végétalisées, etc.

Les arbres de haut-jet ou bosquets en présence doivent être conservés autant que possible. Les masses végétales permettent de mieux intégrer les nouvelles constructions au paysage et de les protéger des vents dominants.

Le frange rurale sud / sud-est doit être plantée. Un linéaire arbustif (ou une haie basse) doit être privilégié afin de diminuer les ombres portées sur la zone d'OAP.

Le caractère naturel du site permet de mieux gérer l'eau de pluie, de réduire l'impact des apports solaires en période estivale et de favoriser la biodiversité.


OAP Le Bousquet
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 4 log.
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie à requalifier
Principe de voie principale à créer
Connexion viaire éventuelle
Chemin rural existant
Principe de desserte
Principe de chemin piéton à créer
Intersection à aménager et sécuriser
Accès principal
Espace de stationnement mutualisé
Aire de retournemetn à prévoir
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres isolés ou ensemble arboré à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Frange rurale à aménager
Cours d'eau
Route Départementale n°17
vers noyau villageois
Rue de Labatière
P
N
0
10
20 m
AURCA

8 . LA COMMUNE DE CAILLA

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Au nord du village, en continuité du cimetière

Surface : 0,11 ha

Potentiel : 3 logements environ

Points d'attention : La forme urbaine et le traitement paysager compte tenu de sa localisation en fin d'urbanisation, très visible depuis les routes d'accès. Enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

Situé au nord du village et en continuité du cimetière, le site constitue la dernière poche à urbaniser de la commune. Il vient compléter l'ensemble bâti du vieux village perché, dont sa silhouette urbaine est très qualitative et visible depuis la RD37 en venant du sud-est.

L'accès se fait depuis le chemin rural existant à l'ouest (RD307).

Les terrains présentent une déclivité vers le nord et l'est, qui est à prendre en compte.



Vue de la zone à droite de la silhouette villageoise



Vue de la zone depuis le chemin d'accès à l'ouest

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine du nouvel aménagement devra veiller à sa bonne intégration paysagère, et ce notamment vis-à-vis de la silhouette villageoise et de la topographie du site.

Elle pourra intégrer des maisons en bande ou isolées, mais implantées de manière linéaire au plus près de la limite avec le cimetière.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès se fera par le chemin rural existant à l'ouest de la zone. Il devra néanmoins être en partie requalifié afin d'assurer l'accessibilité des véhicules et d'assurer en toute sécurité les déplacements à pied en direction du village.

Les espaces de stationnement ne pourront pas être imperméabilisés et leur traitement paysager assurera la bonne intégration au paysage.

Le pourtour nord-est du site devra être végétalisé afin d'assurer la transition avec l'espace agricole qui l'entoure.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres de haut-jet ou bosquets en présence doivent être conservés autant que possible.

L'urbanisation de la zone doit conserver le caractère végétalisé du site, notamment aux pourtours nord et est, afin de préserver le caractère remarquable de la silhouette villageoise.


OAP Cailla
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 3 log.
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Chemin rural existant
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Intersection à aménager et sécuriser
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Patrimoine bâti : église
Cône de vue vers église et silhouette villageoise à soigner
Ensemble arboré à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Jardins privés
Frange rurale à aménager
cimetière
Eglise
Mairie
N
0
25
50 m

9 . LA COMMUNE DE CAMPAGNA-DE-SAULT

Données clés :

Zone : 1AUb

Localisation : Au nord-est du village

Surface : 0,34 ha

Potentiel : 5 logements environ

Points d'attention : L'intégration paysagère, compte tenu de la topographie du site et de sa visibilité depuis le vieux village. Les accès, au regard du ruisseau qui traverse la zone.

Etat des lieux :

La zone d'OAP est situé au nord-est du vieux village, en situation de promontoire. Elle est entourée par des espaces naturels boisés et traversée par le Ruisseau de la Coume qui divise le site en deux (partie nord et sud).

Actuellement le site n'est pas accessible dans sa totalité. Une voie qui déssert les dernières maisons bâties au nord-est du village arrive aux portes de la zone.

Principes d'aménagement :

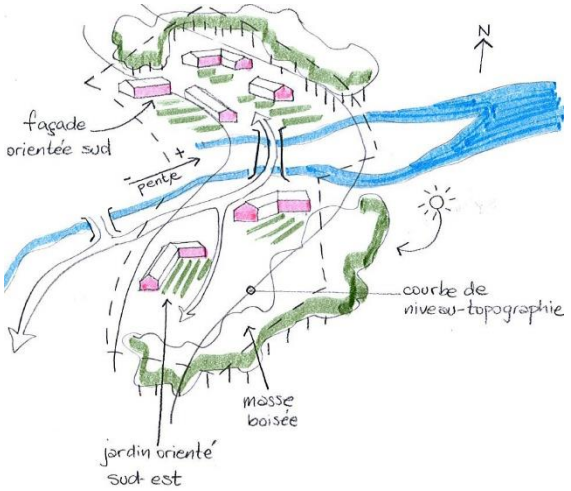
Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou groupées. La topographie prononcée du site et son caractère très naturel sont à prendre en compte.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie et le sens du faîtage principal s'orientera prioritairement dans le sens de la pente. Des orientations différentes sont néanmoins admises, notamment afin de permettre le développement d'une architecture bioclimatique (cf. schéma ci-dessous).



Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue à l'ouest. Une voie de desserte interne doit être aménagée afin d'accéder à l'ensemble de la zone. Une passerelle devra être créée pour accéder à la partie nord du secteur, tant pour les véhicules que pour les piétons.

Une connexion viaire dédiée aux véhicules ou aux modes doux peut-être envisagée au sud de la zone pour se connecter au village.

Globalement la voirie doit être accompagnée par l'aménagement de chemins piétons.

Concernant les aires de stationnement partagé, l'aménagement doit être soigné et les sols doivent être perméables et plantés.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les masses végétales présentes sur le pourtour du site, mais aussi la ripisylve qui le traverse, doivent être préservées.

Les ensembles boisés ont une double fonction : environnementale (confort thermique, protection du vent, biodiversité, qualité de l'air, ombrage, etc.) et paysagère (écran permettant d'intégrer les nouveaux aménagements au paysage immédiat).

La gestion des eaux de ruissellement est capitale au regard de la topographie du site. Un système de noues couplé avec la voirie peut être aménagé dans l'ensemble du secteur d'OAP.


OAP Campagna-de-Sault
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 5 log.
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie pincipale à créer
Connexion viaire à étudier
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Accès principal à la zone
Intersection à sécuriser
Espace de stationnement mutualisé
Parking existant
Aire de retournement à créer
Passerelle
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Ensemble arboré à conserver
Cours d'eau
Ruisseau de la Coume
vers
RD1629 (Ariège)
N
0
10
20 m

10 . LA COMMUNE DE CAMPAGNE-SUR-AUDE

SECTEUR « LE VIALA »

Données clés :

Zone : UB

Localisation : Chemin du Viala

Surface :1,9 ha

Potentiel : 17 logements environ

Point d'attention : Enjeux environnementaux localisés.

État des lieux :

Cette zone s'insère en rive gauche de l'Aude, au-dessus de la voie ferrée et au sein d'un quartier d'habitation peu dense.

Le site est accessible par le chemin du Viala qui forme la limite sud de la zone. Il est accessible aussi à l'ouest depuis le chemin du Pech Cerda.

Le site présente une topographie marquée dont la déclivité orientée nord-est est composée de larges terrasses.

Quelques arbres et arbrisseaux isolés ponctuent le site ainsi qu'un boisement de pins méditerranéens.



Boisement de pins méditerranéens



Chemin marquant la limite ouest de la zone



Vue sur la zone depuis le chemin du Viala



Le chemin du Viala

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée, en mobilisant notamment différentes formes d'habitats individuels et groupés afin de favoriser la mixité.

Une partie de la zone pourra accueillir un petit parc de logements locatifs sociaux, l'autre partie étant destinée à recevoir un habitat résidentiel de type pavillonnaire.

Au bas de la zone, au plus près du chemin du Viala se tiendront les logements sociaux et sur les parties hautes se retrouvera l'habitat individuel.

Le sens des faîtages devra être parallèle aux courbes de niveau.

Un principe d'alignement des façades le long du chemin du Viala devra être respecté.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

La zone sera désenclavée par une voie primaire reliée au chemin rural de Viala par deux accès. Un troisième accès au nord-ouest depuis le chemin du Pech Cerda permettra de réaliser un bouclage viaire.

La création d'un cheminement piéton longeant le chemin rural de Viala et se prolongeant jusqu'au centre de Campagne-sur-Aude, devra permettre de créer une liaison confortable et sécurisée pour les habitants.

Les espaces de stationnement collectifs (mutualisés aux logements collectifs et offrant des places visiteurs aux habitations individuelles) devront se tenir dans la mesure du possible à l'arrière des logements locatifs sociaux en non en front de rue afin d'offrir une façade soignée depuis l'espace public (chemin du Viala).

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'aménagement d'un espace vert, au droit du parc de logements locatifs, participera à accroitre la qualité urbaine et paysagère de la zone à aménager. Cet espace non imperméabilisé sera végétalisé et pourra être équipé de mobiliers et de jeux.

L'aménagement devra comprendre la plantation d'un alignement d'arbres de haut-jet le long du chemin rural de Viala. Cet écran végétal arboré dense le long de la voie ferrée devra réduire au maximum les nuisances liées au passage des trains.

La préservation du boisement de pins méditerranéens devra être assurée ainsi que la conservation des sujets isolés pouvant présenter un intérêt paysager ou fonctionnel (ombre) au sein de l'opération.

La création d'une frange rurale en limite nord de la zone devra participer à créer une transition paysagère entre l'espace bâti et le paysage rural et naturel environnant. La palette végétale devra être composée d'essences méditerranéennes nécessitant une gestion minimale : par exemple des chênes verts et des chênes blancs, des pins et autres arbustes présents dans la garrigue environnante, tels que les genêts et les cistes.

SECTEUR « LA COUMEILLE »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Chemin de Bellevue

Surface : 0,7 ha

Potentiel : 7 logements environ

Point d'attention : Risque d'inondation connu (PPRI).

Etat des lieux :

Cette zone s'insère en rive droite du ruisseau de la Coumeille, en face du cimetière et au nord de la voie ferrée.

Le site est accessible depuis le chemin de Bellevue qui longe la zone sur sa partie ouest.

La zone est à ce jour occupée par de la vigne sur sa partie est et une friche à un stade avancé (broussailles) sur sa partie ouest.

Une construction récente se tient au nord de la zone.



Chemin de Bellevue



Mur d'enceinte du cimetière



Entre vignes et friches

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La zone est destinée à recevoir un habitat résidentiel de type pavillonnaire. La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande, sur des parcelles de tailles différentes permettant une densité différenciée.

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du site et s'appuyer sur les masses végétales en place pour mieux s'intégrer au paysage.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Le chemin rural bordant la zone à l'ouest pourra être requalifié afin d'assurer la desserte directe des constructions situées sur cette partie de la zone.

Les habitations situées sur la partie est de la zone seront quant à elles directement desservies depuis le chemin de Bellevue.

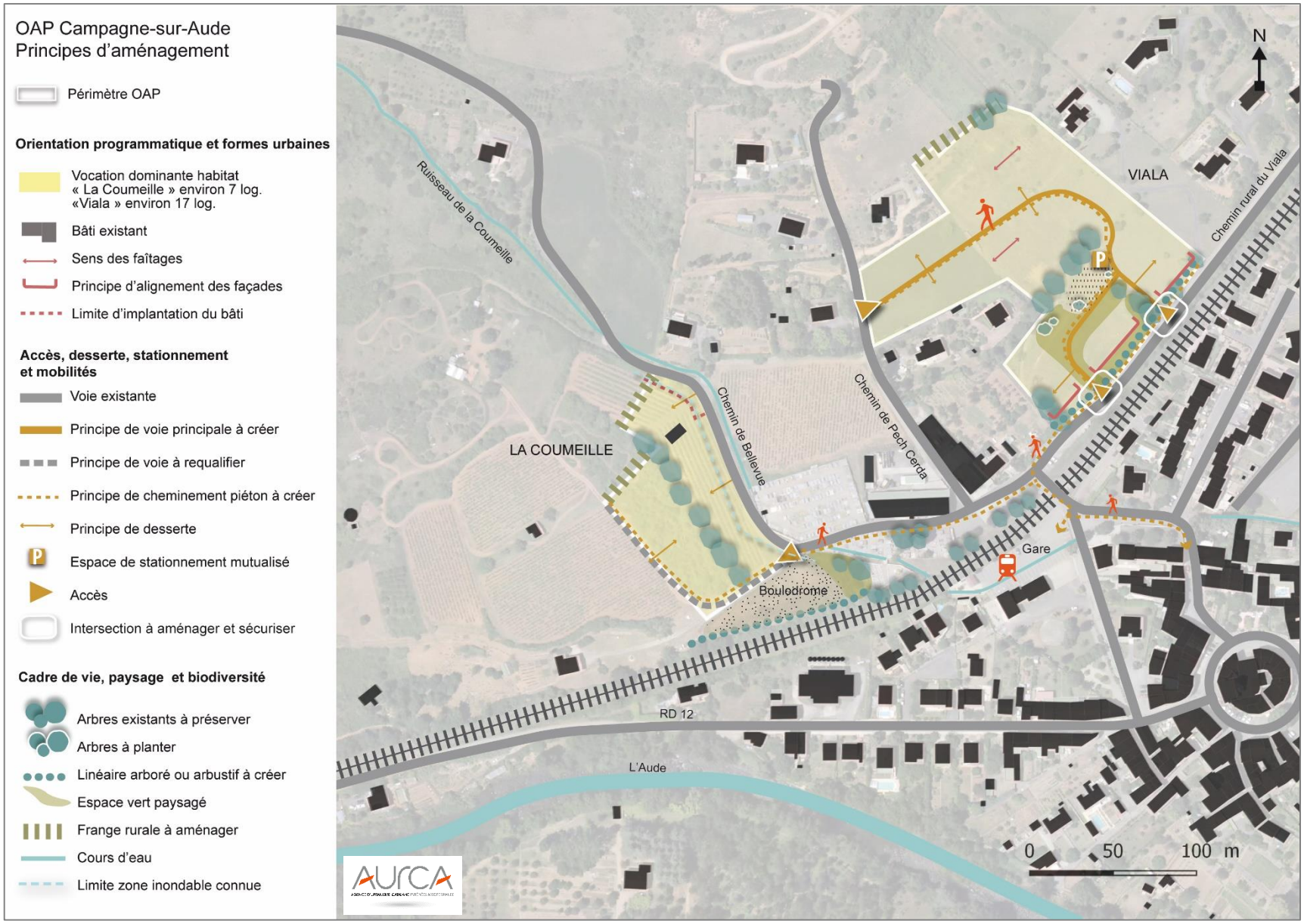
Le chemin existant le long du boulodrome sera maintenu et utilisé comme liaison douce, laquelle sera poursuivie le long de la voie à requalifier à l'ouest.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La végétation spontanée existante devra être conservée au maximum et confortée avec la plantation d'arbres de haut-jet entre les deux parties composant la zone. Cela permettra de limiter au maximum le vis-à-vis, accroître la qualité paysagère de l'opération et conforter la qualité environnementale.

L'aménagement devra comprendre la création d'une frange rurale en limite nord afin de créer une transition paysagère qualitative entre l'espace bâti et le paysage rural et naturel environnant.

La palette végétale devra être composée d'essences méditerranéennes nécessitant une gestion minimale : par exemple des chênes verts et des chênes blancs, des pins et autres arbustes présents dans la garrigue environnante tels que les genêts et les cistes.


OAP Campagne-sur-Aude
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat
« La Coumeille » environ 7 log.
«Viala » environ 17 log.
Bâti existant
Sens des faîtages
Principe d'alignement des façades
Limite d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de voie à requalifier
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Accès
Intersection à aménager et sécuriser
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Espace vert paysagé
Frange rurale à aménager
Cours d'eau
Limite zone inondable connue
N
VIALA
Chemin rural du Viala
Ruisseau de la Coumeille
LA COUMEILLE
Chemin de Bellevue
Chemin de Pech Cerda
Gare
Boulodrome
RD 12
L'Aude
0
50
100 m
AURCA

SECTEUR « PETIT PARADIS »

Données clés :

Zone : UB

Localisation : Campagne-les-Bains

Surface : 2,1 ha

Potentiel : 20 logements environ

Point d'attention : Présence d'une dépression humide et d'une déclivité importante marquée par des talus ; Boisements importants

État des lieux :

Cette zone s'insère dans le lieu-dit de Campagne-les-Bains, en surplomb de la route départementale 118.

Le site est accessible à ce jour via la rue du Clos des Grenouilles.

La zone est occupée par six constructions à vocation résidentielle (constructions traditionnelles et « chalets »). Au cœur de la zone se trouve une dépression humide prenant la forme d'une roselière. Une chênaie occupe le sud du secteur.

Le site présente une déclivité globalement orientée vers le nord, marquée par de nombreux talus.



Chemin d'accès depuis la rue du Clos des Grenouilles



Constructions en bois type chalet intégrées à leur environnement au sud du secteur



Dépression humide en cœur de zone

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La zone est destinée à recevoir un habitat résidentiel avec la possibilité de créer un espace dit de « recherches et d'expérimentations écologiques » dans le type de formes urbaines déployées.

Les nouvelles formes urbaines s'accorderont avec celles déjà en place, sous la forme de constructions réversibles présentant un impact minimal sur le site.

L'emploi de matériaux et de techniques locales seront recherchés, notamment via des constructions de type chalet pyrénéen.

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du site sans altérer les talus et minimiser au maximum les terrassements.

Les constructions devront s'appuyer sur les masses végétales en place pour mieux s'intégrer au paysage et ne pas dénaturer le site.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

La zone sera accessible par le nord-est, via la voie existante qui nécessite d'être requalifiée au sein de la zone.

L'étude d'une connexion viaire au nord permettra d'assurer un bouclage afin de faciliter les déplacements internes et de minimiser les impacts sur la rue du Clos des Grenouilles.

Le maintien d'un accès piéton depuis la place de l'ancien Hôpital Militaire assurera une liaison directe pour les habitants à l'arrêt de transport en commun en bordure de la RD118.

L'aménagement d'un petit espace de stationnement mutualisé au droit de la voie principale et du cheminement piéton devra s'intégrer au site, notamment par l'utilisation de revêtements perméables.

La possibilité à long terme d'une extension du développement urbain au sud du secteur devra être anticipée en prévoyant des possibilités de prolongement des voies.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La végétation existante, principalement les boisements de chênes, devra être conservée au maximum afin de ne pas altérer la qualité du site sur le plan paysager et environnemental.

L'urbanisation du secteur veillera à ne pas altérer le fonctionnement de la dépression présente au cœur de la zone, notamment sa fonction de rétention des eaux pluviales.

L'aménagement de l'espace de stationnement nécessitera l'emploi de revêtements de sol perméables ainsi que la mise en défense de l'arbre isolé présent.

Dans le cadre de la réalisation d'aménagements paysagers, la palette végétale devra être composée d'essences endémiques peu inflammables et nécessitant une gestion minimale.

OAP Campagne-sur-Aude
« Petit Paradis »
Principes d'aménagement

Périmètre OAP

Orientation programmatique et formes urbaines

Vocation dominante habitat environ 20 log.

Bâti existant

Accès, desserte, stationnement et mobilités

Voie existante

Principe de voie à requalifier

Connexion viaire à étudier

Principe de cheminement piéton

Espace de stationnement mutualisé

Accès

Cadre de vie, paysage et biodiversité

Arbres existants à préserver

Zone humide à préserver

Talus à prendre en compte



11 . LA COMMUNE DE CAMURAC

Données clés :

Zone : 1AUab et 1AUb.

Localisation : En entrée sud du village

Surface : 1,54 ha en zone 1AUab et 1,28 ha en 1AUb

Potentiel : 30 logements environ, dont 20 sur la zone 1AUab soumis à une opération d'ensemble et 12 sur la zone 1AUb.

Points d'attentions : Principe de phasage loi « Montagne » et prise en compte d'enjeux environnementaux (zone humide) sur une partie de la zone 1AUab.

Etat des lieux :

Les deux secteurs d'OAP se situent au sud du village, en limite d'un tissu urbain diffus et entourés par des espaces naturels et agricoles.

La zone située à l'est de la RD 1020 est accessible par cette même route et par la rue de la Fount Bessine à l'ouest. Une partie du site est impactée par des enjeux environnementaux liés à la présence des zones humides.

Le secteur Clots de la Maule est accessible par le Chemin du Tennis. Les terrains sont plats, néanmoins quelques talus sont présents sur la partie est.





Secteur 1AUab à l'est et le long de la RD1020

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ces deux zones sont à vocation dominante d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUab doit se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande.

L'orientation des terrains favorise une exposition sud des nouvelles constructions. Cela n'empêche pas des compositions combinant des orientations différentes (cf. « Formes urbaines », Orientations générales, p. 9 et 10).

Un retrait des constructions est à respecter sur la partie est de la zone située le long de la RD1020 (lié aux enjeux environnementaux).

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Le secteur est est accessible par la RD 1020. Un accès perpendiculaire à cette route devra être créé. La connexion avec la rue de la Fount Bessine à l'ouest est préconisée afin de créer un bouclage et de réduire l'emprise de la voirie.

Le secteur Clots de la Maule, à l'ouest de la RD1020, est accessible par le chemin du Tennis. Une voie interne devra assurer la circulation, de préférence à sens unique pour éviter de créer des emprises de chaussée trop importantes.

Les aires de stationnements ne doivent pas être imperméabilisées et doivent de préférence être végétalisées.

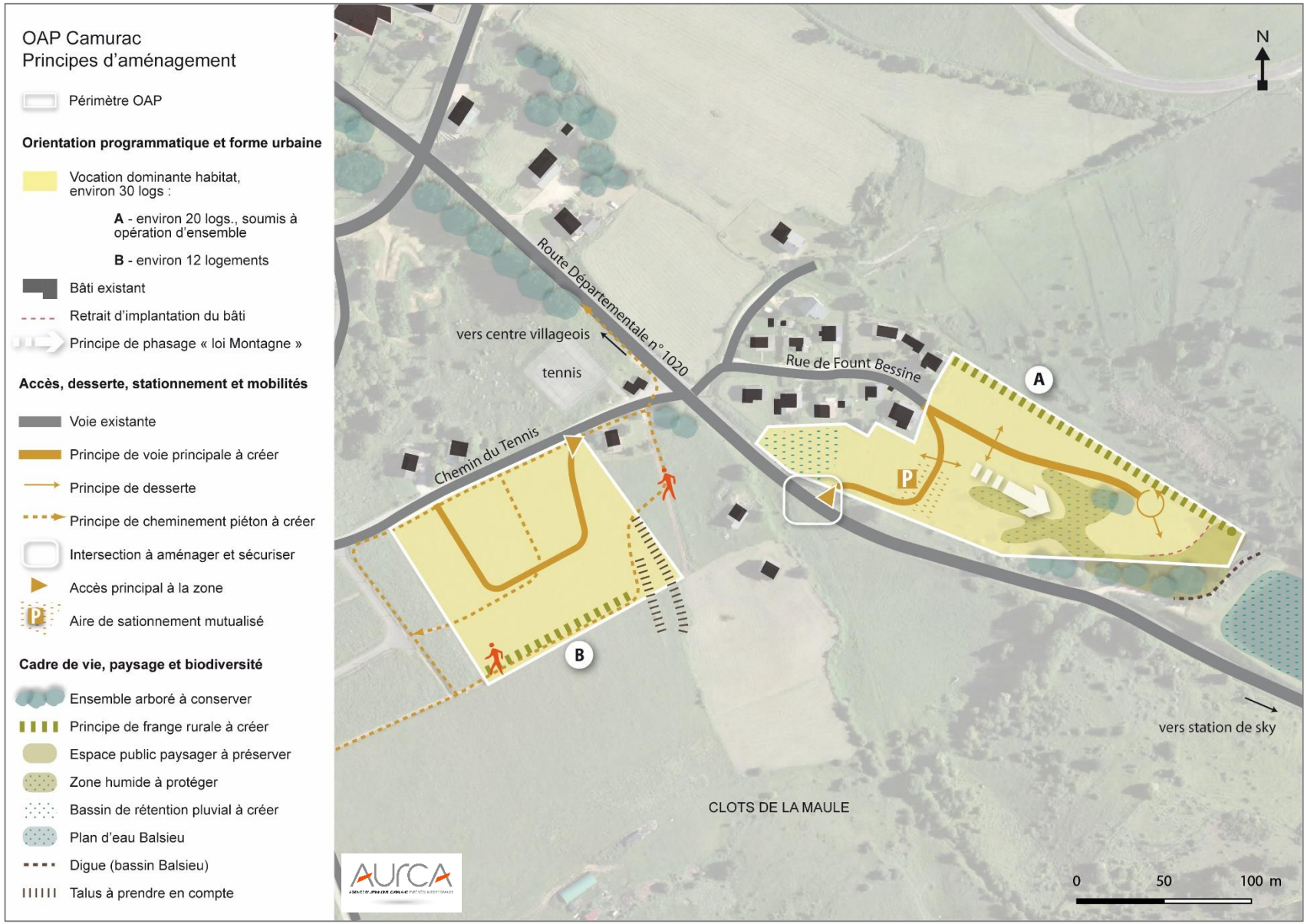
Des cheminements piétonniers sont à créer dans l'ensemble des zones, mais aussi pour faciliter la connexion modes doux avec le noyau villageois.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres présents sur la zone Est, sont à conserver autant que possible. Les zones humides sont à protéger strictement.

Les franges rurales seront matérialisées par des alignements d'arbres ou arbustes ou par des haies, en fonction du contexte.

Les eaux des pluies doivent être gérées par l'aménagement de noues ou fossés et éventuellement par des bassins de rétention. Ces espaces doivent participer à la qualité des sites et peuvent être le support d'aménagements paysagers tels que des aires de jeux ou des chemins piétonniers.


OAP Camurac
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 30 logs :
A - environ 20 logs., soumis à opération d'ensemble
B - environ 12 logements
Bâti existant
Retrait d'implantation du bâti
Principe de phasage « loi Montagne »
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de desserte
Principe de cheminement piéton à créer
Intersection à aménager et sécuriser
Accès principal à la zone
Aire de sationnement mutualisé
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Ensemble arboré à conserver
Principe de frange rurale à créer
Espace public paysager à préserver
Zone humide à protéger
Bassin de rétention pluvial à créer
Plan d'eau Balsieu
Digue (bassin Balsieu)
Talus à prendre en compte
N
Route Départementale n° 1020
vers centre villageois
tennis
Rue de Fount Bessine
Chemin du Tennis
A
B
P
vers station de sky
CLOTS DE LA MAULE
AURCA
0
50
100 m

12 . LA COMMUNE DE CHALABRE

SECTEUR « GENDARMERIE »

Données clés :

Zone : 1AUa

Localisation : RD 620 de Lavelanet à St-Pons

Surface : 2 ha

Potentiel : 17 logements environ

Points d'attention : Pertinence paysagère de l'opération, le site étant très visible depuis l'entrée du hameau

Etat des lieux :

La zone se trouve à l'entrée sud du hameau du Cazal.

Accessible depuis la route de Lavelanet (RD 620), le site présente une topographie marquée dont la déclivité est globalement orientée est-ouest.

La zone est marquée par des structures paysagères fortes dont un dense écrin végétal en limite est et sud, ainsi que par la présence de fossés de drainage.



Entrée de bourg



Alignement de résineux en face de la zone



Vue sur le site depuis la RD 620



Fossé et structures végétales

Principes d'aménagement :

Vocation :

La partie nord de la zone à urbaniser est destinée à accueillir une gendarmerie. La partie sud est à vocation dominante d'habitat.

L'urbanisation de cette zone doit se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée en mobilisant notamment différentes formes d'habitats individuels et groupés afin de favoriser la mixité.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectuera par un accès unique depuis l'avenue de Lavelanet (sous réserve de l'avis du Conseil Départemental) afin de ne pas démultiplier les piquages sur la route départementale.

La création d'une voie structurante formant un bouclage interne assurera la desserte directe des constructions. Celle-ci sera végétalisée. La plantation d'arbres de haute tige sera à privilégier afin de créer un linéaire arboré similaire à la trame bocagère caractéristique du paysage de la vallée de l'Hers.

L'OAP prévoit la création d'un espace de stationnement « visiteurs » en complément du stationnement privatif ; cet espace sera à traiter de manière qualitative (sol perméable, plantations, etc.).

L'OAP prévoit le maintien et le renforcement du cheminement piéton longeant la zone en limite est. Le prolongement du cheminement assurera notamment la liaison avec le hameau et les chemins de randonnées aux alentours.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La zone de projet étant située en entrée du hameau, une attention particulière en matière d'intégration paysagère des constructions devra être assurée depuis la route départementale. Cela pourra se traduire par des plantations le long de la route départementale.

Le maintien des fossés, de la ripisylve et de la végétation en frange est devra être assuré afin de garantir la qualité des aménagements.

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Hameau du Cazal Ste-Marie

Surface : 0.45 ha

Potentiel : 4 logements environ

Point d'attention : -

État des lieux :

Le site se tient dans la continuité du tissu bâti ancien du hameau Le Cazal-Sainte-Maire.

La zone est accessible depuis la rue attenante à la place principale.

Elle présente une topographie dont la déclivité est globalement orientée est-ouest en direction de l'Hers.

Aujourd'hui occupé par des jardins, le site présente des qualités paysagères avérés : maillage bocager, murets en pierre, vue sur le grand paysage (massif des Pyrénées), vue d'intérêt sur l'église Saint-Pierre à Chalabre.



Vue sur les Pyrénées



Vue sur l'église Saint-Pierre (Chalabre)



Muret de soutènement en pierre sèche



Chemin d'accès par la place du Cazal



Muret en pierre bordant le chemin d'accès

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Compte tenu de la pente prononcée et de la position amont de la zone par rapport au hameau, les constructions intégreront une densité faible prenant la forme de maisons individuelles ou pouvant être jumelles, sur des parcelles très végétalisées, afin de limiter au maximum l'imperméabilisation de la zone.

Les constructions devront s'adapter au maximum à la topographie du site afin de réduire les terrassements.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès à la zone devra être assuré par le prolongement et la requalification du chemin existant qui borde le site sur sa partie nord.

L'OAP prévoit le maintien et le renforcement du cheminement piéton longeant la zone à l'est. Celui-ci ne devra en aucune manière être interrompu et devra rester accessible.

Son prolongement assure notamment la liaison avec le sud du hameau.

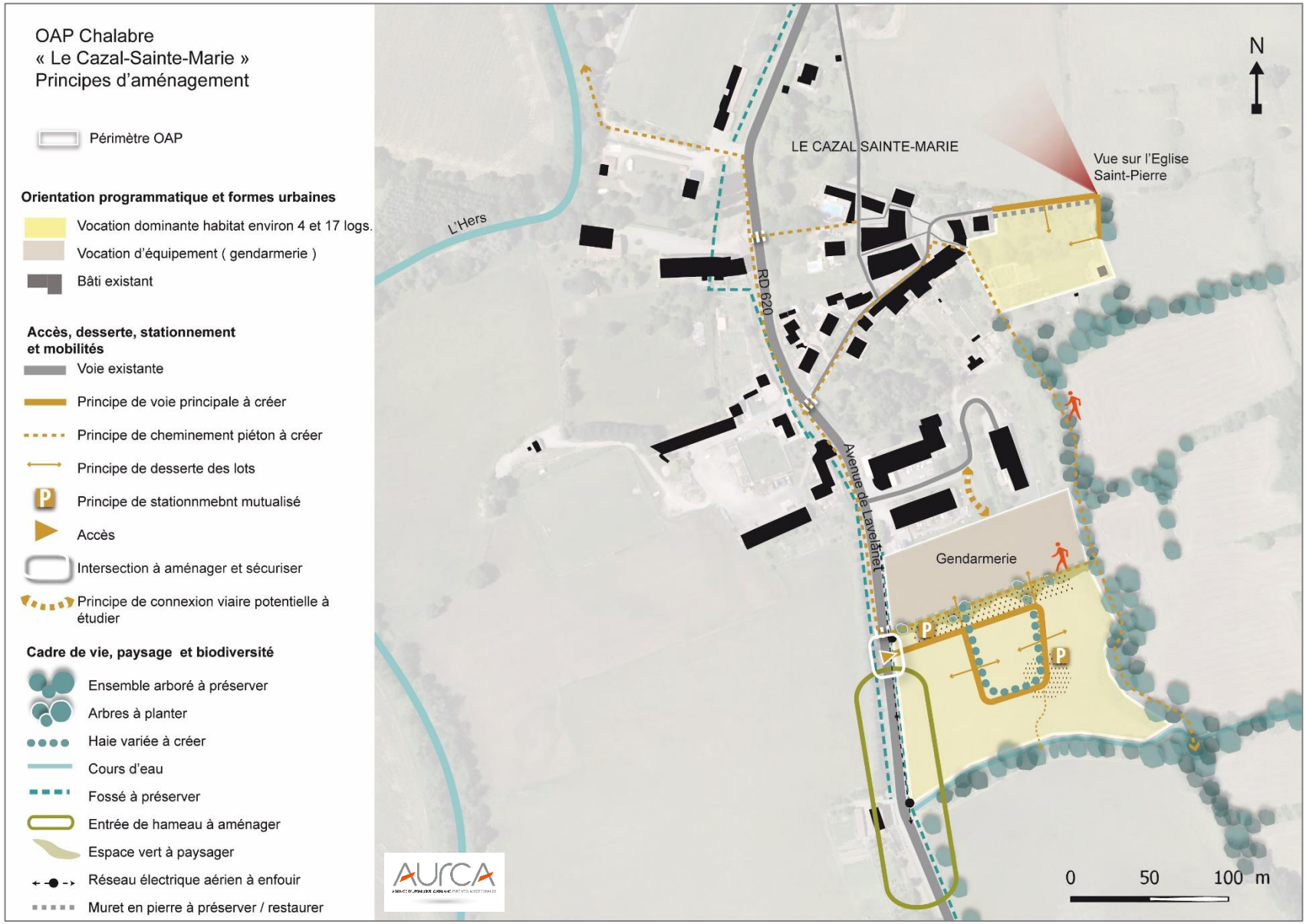
Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'OAP prévoit de maintenir au maximum les motifs paysagers d'intérêts présents au sein de la zone et ceux se retrouvant en limite.

Ainsi la requalification du chemin d'accès nécessitera la préservation voire la restauration du muret en pierres sèches le bordant.

L'aménagement devra assurer la préservation du cône de vue sur le grand paysage et l'église Saint-Pierre.

L'ensemble des structures végétales de type arbre isolé présentant un intérêt paysager ou patrimonial sera à conserver.


OAP Chalabre
« Le Cazal-Sainte-Marie »
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat environ 4 et 17 logs.
Vocation d'équipement (gendarmerie)
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte des lots
Principe de stationnmebnt mutualisé
Accès
Intersection à aménager et sécuriser
Principe de connexion viaire potentielle à étudier
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Ensemble arboré à préserver
Arbres à planter
Haie variée à créer
Cours d'eau
Fossé à préserver
Entrée de hameau à aménager
Espace vert à paysager
Réseau électrique aérien à enfouir
Muret en pierre à préserver / restaurer
LE CAZAL SAINTE-MARIE
Vue sur l'Eglise Saint-Pierre
L'Hers
RD 620
Avenue de Lavelanet
Gendarmerie
N
0
50
100 m

13 . LA COMMUNE DE COUDONS

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Rue du Canalot

Surface : 0.24 ha

Potentiel : 3 à 4 logements environ

Points d'attention : Enjeux environnementaux localisés. Principe de phasage « loi montagne ».

État des lieux :

Situé dans le prolongement ouest du village le long de la rue du Canalot, le site présente des qualités paysagères et environnementales avérées (enjeux environnementaux localisés avec la présence d'un bosquet mixte situé sur frange sud de la zone).

La forme compacte du village s'organise autour de la rue principale (maisons accolées en façade sur la rue de la mairie) en suivant sensiblement la topographie.

Ainsi le site est délimité et desservi au nord par la rue du Canalot qui rejoint plus bas au sud-est, la route départementale 613.



Vue sur la zone à urbaniser depuis la route de Belcaire (RD 613)

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée, en mobilisant différentes formes d'habitats (maisons 4 faces ou accolées) afin de favoriser la mixité et respecter le tissu urbain en présence dans le respect d'un alignement bâti continu le long de la rue.

Ainsi l'implantation du bâti devra se faire sur la moitié haute de la parcelle afin de préserver la cohérence du tissu bâti de Coudons.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Les accès se feront directement par la rue du Canalot, accessible depuis la route de Belcaire ou bien depuis le village.

L'aménagement d'un cheminement piéton assurera la liaison jusqu'au centre villageois.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La préservation des structures paysagères présentes sur le site, à savoir les arbres bordant la zone ainsi que le bosquet mixte présent au sud, assurera la qualité environnementale et paysagère de cette extension urbaine.

La création d'une frange rurale matérialisée par des plantations, renforcera l'intégration paysagère de la zone à urbaniser au contact du paysage agricole et naturel au sud, largement visible depuis la RD 613.

OAP Coudons
Principes d'aménagement

Périmètre OAP

Orientation programmatique et formes urbaines

Principe de phasage « loi montagne »
Vocation dominante habitat, 3 à 4 log.
Bâti existant
Principe d'alignement de facade

Accès, desserte, stationnement et mobilités

Voie existante
Principe de voie existante à requalifier
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte

Cadre de vie, paysage et biodiversité

Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Haie variée à planter
Cône de vue depuis la Route de Belcaire (RD 613) à prendre en compte



14 . LA COMMUNE D'ESPERAZA

SECTEUR « JULES VERNE »

Données clés :

Zone : UB

Localisation : rue Jules Verne

Surface : 1.2 ha

Potentiel : 20 logements environ

Points d'attention : Risque inondation connu (PPRI). Prise en compte de la proximité à la voie ferrée.

État des lieux :

Le site se trouve entre l'Aude et la voie ferrée au sein d'un tissu bâti de type maisons individuelles.

La zone est directement accessible depuis la rue Jules Verne.

Présentant une topographie relativement plane, le site est actuellement cultivé en vigne.



Vue sur le site depuis la rue Jules Verne



Les berges de l'Aude le long de la rue Jules Verne

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Les constructions intégreront une densité modérée prenant soit la forme de maisons individuelles ou en bande dans l'esprit du tissu bâti existant au nord, rue de la Grave, soit la forme d'une résidence d'immeubles de trois niveaux maximums.

Un retrait d'implantation du bâti sera à respecter afin de se protéger du risque d'inondation (PPRI) au sud de la zone à urbaniser.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

La création d'une voie principale structurante en « U » assurera la desserte de la zone à urbaniser en deux points depuis la rue Jules Verne.

La desserte des habitations pourra se faire directement depuis cette voie mais aussi depuis la rue Jules Verne - ponctuellement et au besoin - pour les habitations situées le long de la rue.

Un cheminement piéton assurera l'accès à l'espace vert directement depuis la voie principale à créer. Cette voie piétonne interne sera complétée par l'aménagement d'un cheminement piéton confortable le long de la rue Jules Verne.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'aménagement d'un espace vert de quartier en zone inondable « inconstructible » participera à accroitre la qualité urbaine et paysagère de la zone à aménager. Cet espace non imperméabilisé sera végétalisé et pourra être équipé de mobiliers et de jeux.

La création d'un écran végétal arboré dense le long de la voie ferrée devra réduire au maximum les nuisances liées au passage de train.

La création d'une noue paysagère le long de la rue en accompagnement du cheminement piéton à créer devra assurer une partie de la gestion des eaux de ruissellement, tout en participant à accroitre les qualités paysagères et environnementales de l'opération.

SECTEUR « PALACIO »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : lotissement Palacio

Surface : 2.1 ha

Potentiel : 25 logements environ

Points d'attention : Périmètre de protection des Monuments Historiques. Prendre en compte la proximité à la RD 118

État des lieux :

Situé au Sud du centre ancien d'Espéraza - au sein d'un des méandres dessinés par l'Aude - le site s'insère entre un tissu bâti mixte et la route départementale 118.

La zone est accessible en voiture au nord depuis la rue principale du lotissement Palacio ainsi que potentiellement depuis le sud via la RD 118. Ce second accès, à ce jour accidentogène, va être sécurisé à court terme par le Conseil Départemental en supprimant une voie de dépassement sur la RD118 ; ce qui rendra disponible l'accès pour qu'il joue un rôle d'entrée et de sortie.

Le site présente une déclivité sud-nord forte se matérialisant par un haut talus arboré au sud - en surplomb de la RD 118 - ainsi qu'une rupture de pente importante en limites Est et Ouest.



Accès Nord depuis le lotissement Palacio



Vue sur la zone depuis le sud-est



Typologie bâtie avoisinante ; maisons accolées rue Marcellin Albert

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Les constructions intégreront une densité modérée prenant la forme de maisons individuelles ou en bande dans l'esprit du tissu bâti existant (cf. quartier au nord le lotissement Palacio avec des maisons de plain-pied et R+1, cf. quartier à l'est des maison accolées R+1 avec jardin).

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

La création d'une voirie structurante depuis le lotissement Palacio - comme représentée sur la planche graphique - assurera l'accès aux constructions.

Afin de créer un bouclage viaire cohérent et sécurisé, une connexion viaire avec la RD 118 devra être étudiée (en lien avec le projet de sécurisation de la RD porté par le Conseil Départemental). Bien que la topographie soit contraignante, une autre connexion viaire est à étudier en lien avec le quartier à l'est vers la rue Marcellin Albert afin de regagner l'avenue Charles De Gaulle.

La bonne intégration de la zone avec le quartier Est attenant se traduira dans la mesure du possible par la création de cheminements piétions vers les rues Léon Blum, Jules Ferry, Achille Mir et Edouard Branly.

Des poches de stationnements mutualisés permettront d'offrir quelques places « visiteurs » en complément du stationnement privatif.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La qualité paysagère, patrimoniale et environnementale des aménagements devra être assurée par la préservation des ensembles arborés composant entre autre le talus au sud et à l'est.

La végétalisation de la voie principale participera à l'ambiance paysagère du quartier.

L'emploi d'une palette végétale variée et adaptée devra contribuer à la qualité environnementale et paysagère des aménagements.

L'ensemble des espaces de stationnements et des espaces publics devra viser une diminution de l'imperméabilisation des sols avec l'emploi de revêtements perméables et la plantation de végétaux en pleine-terre.

SECTEUR « DAUDET »

Données clés :

Zone : UB

Localisation : Rue Alphonse Daudet

Surface :1,6 ha

Potentiel : 30 logements environ

Point attention : Risque inondation connu (PPRI). Périmètre de protection des Monuments Historiques.

État des lieux :

Le site se tient dans le méandre de l'Aude au sein d'un tissu varié composé de diverses formes bâties : maisons individuelles, maisons accolées, immeubles de 4 étages…

La zone est à ce jour occupée par des vergers. Elle est délimitée à l'est par la rue Alphonse Daudet, au sud par la rue Gérard Sudre et au nord par la promenade François Mitterrand.

Au nord se tient un espace vert à vocation de parking voiture et camping-car. Il est séparé d'un jardin public attenant l'EHPAD Gaudissard par la rue Alphonse Daudet.



Vue sur la zone d'OAP depuis la rue Gérard Sudre à gauche et Alphonse Daudet à droite



Vue sur la zone d'OAP au croisement de la rue Alphonse Daudet et de la promenade François Mitterrand



Vue de la rue Gérard Sudre vers la rue Alphonse Daudet : petit espace public au nord de la zone

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Au vu de la localisation du secteur (proximité au centre) et des aménités urbaines du quartier, la forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande ainsi que du petit collectif.

Néanmoins, un retrait de l'implantation du bâti au nord sera nécessaire (risque inondation connu PPRI). Il s'agira au sein de cet espace de créer un aménagement paysager en lien avec le parc attenant et la promenade Mitterrand.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'OAP prévoit la création d'une voie interne structurante avec trois accès (rues Daudet, Sudre et Mitterrand) comme représenté sur la planche graphique. Le tracé de la voie devra répondre à un souci de desserte optimale des habitations ainsi qu'à une cohérence avec la logique viaire du quartier attenant à l'ouest.

Un maillage de cheminements piétons devra être aménagé afin de favoriser les déplacements modes actifs au sein de la zone et plus largement de la commune, en assurant des cheminements sécurisés et agréables jusqu'au centre d'Espéraza.

Les voies structurantes seront plantées d'arbres de haut-jet.

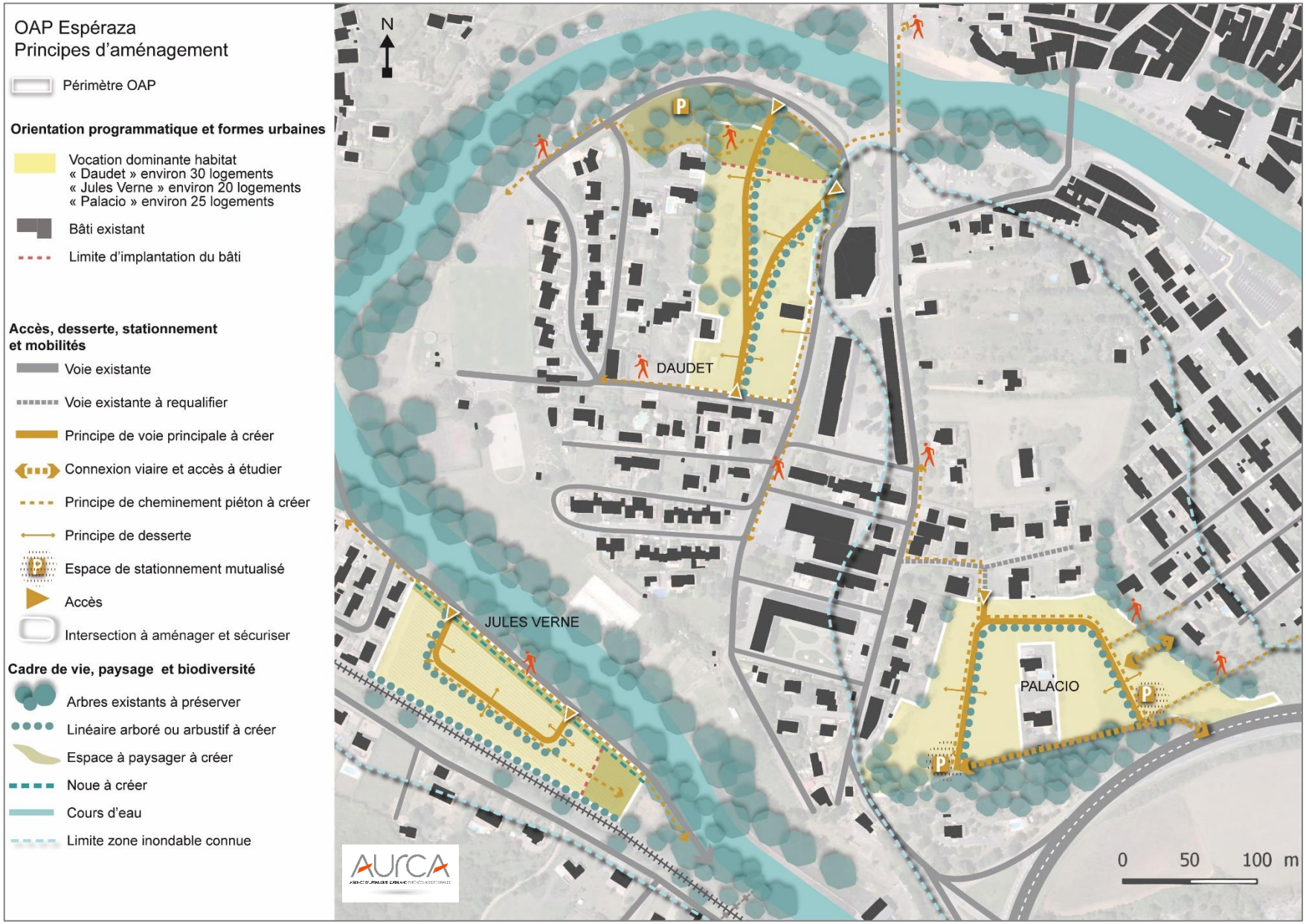
Paysage, patrimoine et biodiversité :

La qualité paysagère, patrimoniale et environnementale des aménagements devra être assurée par la préservation des ensembles arborés présents sur le site.

La végétalisation de la voie principale participera à l'ambiance paysagère du quartier.

L'emploi d'une palette végétale variée et adaptée devra contribuer à la qualité environnementale et paysagère des aménagements.

L'ensemble des espaces de stationnements et des espaces publics devront viser une diminution de l'imperméabilisation des sols avec l'emploi de revêtements perméables et la plantation de végétaux en pleine-terre.


OAP Espéraza
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat
« Daudet » environ 30 logements
« Jules Verne » environ 20 logements
« Palacio » environ 25 logements
Bâti existant
Limite d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de voie principale à créer
Connexion viaire et accès à étudier
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Accès
Intersection à aménager et sécuriser
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Espace à paysager à créer
Noue à créer
Cours d'eau
Limite zone inondable connue
N
DAUDET
JULES VERNE
PALACIO
P
AURCA
0
50
100 m

15 . LA COMMUNE D'ESPEZEL

SECTEURS « PRATS D'EL MIEZ » ET « PEYRE ROUGE »

Données clés :

Zone : UB « Peyre Rouge » et 1AU « Prats d'el Miez

Localisation : En entrée est du village

Surface : 1,35 ha en zone UB et 0,78 ha en 1AU

Potentiel : 12 logements environ dont 6 sur chaque secteur et un équipement public sur la zone Peyre Rouge.

Points d'attention : La qualité paysagère et architecturale au regard de leur localisation en entrée de village. Périmètre de protection d'activité d'élevage (bovin) et ligne haute tension sur une partie du site « Peyre Rouge ». Enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

Les deux secteurs d'OAP si situent en entrée de village et sont donc très visibles depuis la route départementale 29.

Le site du « Peyre Rouge » se trouve au nord de la RD 29, entre des équipements communaux et un quartier résidentiel au tissu urbain peu dense.

Il est accessible depuis la rue La Devese à l'ouest.

Le secteur de « Prats d'el Miez » quant à lui, est localisé au sud de la RD 29. Les terrains sont plats mais le site est sensiblement surélevé par rapport à la route, marqué par un talus et un fossé. Le dénivelé se réduit en direction du village (à l'ouest).



Secteur de « Prats d'el Miez » le long de la RD29



Secteur « Peyre Rouge », vu depuis la RD29, équipements attenants côté est

Principes d'aménagement :

Vocation :

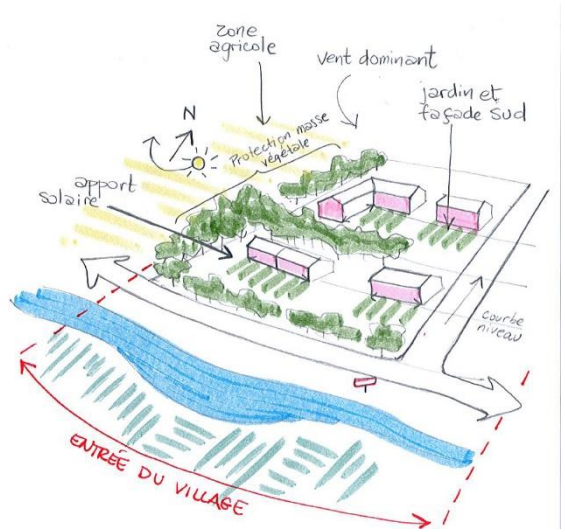
Le secteur « Peyre Rouge » présente une vocation mixte : équipement public et habitat.

Le secteur « Prats d'el Miez » a une vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande. Une façade « plus urbaine » matérialisée par des maisons groupées peut être adaptée sur le secteur « Prats d'el Miez » où l'enjeu d'entrée de ville est plus fort.

L'orientation des terrains favorise une exposition sud des nouvelles constructions, avec des faîtages orientés principalement est-ouest, comme il est observé sur les constructions environnantes. Cette orientation est particulièrement souhaitée sur le site Prats d'el Miez, liée à la qualité paysagère de l'entrée de ville. Cela n'empêche pas des compositions combinant des orientations différentes qui favorisent la création d'une architecture bioclimatique (cf. exemple schéma ci-contre).



Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Le secteur « Peyre Rouge » sera accessible par un seul accès situé rue Devese afin de réduire la circulation sur la RD29.

Plusieurs accès pourront être aménagés sur le secteur « Prats d'el Miez ». Néanmoins il faudra veiller à les regrouper et jumeler au maximum afin de diminuer l'impact sur la circulation de la route et prendre en compte la présence du talus et du fossé.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées et doivent de préférence être végétalisées pour faciliter leur intégration paysagère mais aussi afin de prévoir des places ombragées.

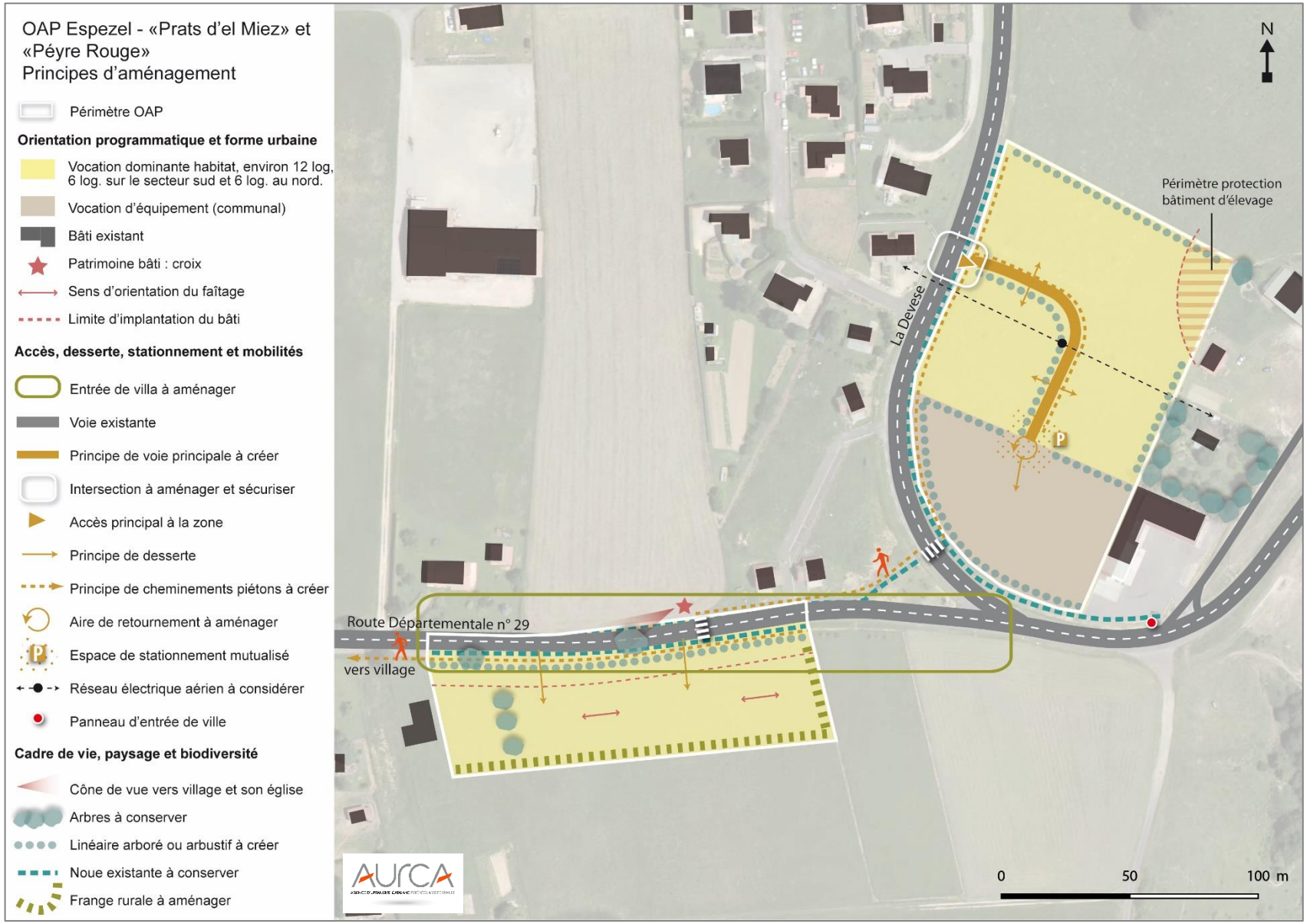
Des cheminements piétonniers sont à créer dans l'ensemble de la zone et notamment vers le centre ancien.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres en présence, notamment sur le secteur « Prats d'el Miez » le long de la RD 29, doivent être conservés autant que possible.

Afin de qualifier l'entrée de ville, un retrait des constructions sur le site « Prat d'el Miez » permettra de créer un linéaire arboré (arbres de haut-jet de préférence), de matérialiser un chemin piéton et de conserver et qualifier le fossé existant.

Les franges rurales seront matérialisées par des alignements d'arbres ou arbustes. Le choix se fera en fonction de la situation des terrains (afin de les protéger du vent et de ne pas empêcher l'ensoleillement des jardins ou des habitations).


OAP Espezel - «Prats d'el Miez» et «Péyre Rouge»
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 12 log, 6 log. sur le secteur sud et 6 log. au nord.
Vocation d'équipement (communal)
Bâti existant
Patrimoine bâti : croix
Sens d'orientation du faîtage
Limite d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Entrée de villa à aménager
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Intersection à aménager et sécuriser
Accès principal à la zone
Principe de desserte
Principe de cheminements piétons à créer
Aire de retournement à aménager
Espace de stationnement mutualisé
Réseau électrique aérien à considérer
Panneau d'entrée de ville
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Cône de vue vers village et son église
Arbres à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Noue existante à conserver
Frange rurale à aménager
N
Périmètre protection bâtiment d'élevage
La Devese
P
Route Départementale n° 29
vers village
AURCA
0
50
100 m

SECTEUR VILLAGE

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : A l'est du village

Surface : 0,81 ha

Potentiel : 12 logements environ

Points d'attention : La qualité paysagère et architecturale aux abords de la RD 29. Enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

Le secteur présente des terrains plats et facilement accessibles. La partie ouest fonctionne de manière indépendante, coupée du reste par la présence des masses arborées très denses.

Quelques arbres de haut-jets sont alignés le long de la route départementale.

L'accès au site est assuré par la RD 29 et la rue Les Prats de Dejoux.



Partie est du site



Partie ouest du site, avec un accès indépendant

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande.

L'implantation du bâti devra favoriser le confort thermique des constructions. Celles implantées sur la partie sud doivent respecter un retrait par rapport à la RD 29, qui sera aménagé de manière paysagère.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès à la zone s'effectue à l'est par la rue Les Prats de Dejoux, mais le secteur ouest pourra être accessible directement depuis la route départementale.

Un accès en « boucle » est préconisé pour la partie est afin d'éviter les voies sans issue.

Des chemins piétonniers sont à créer afin de connecter la zone au village et à l'entrée de ville est.

L'ensemble des espaces de stationnements et des espaces publics devra viser une diminution de l'imperméabilisation des sols avec l'emploi de revêtements perméables et la plantation de végétaux en pleine-terre.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres de haut-jets et bosquets en présence doivent être conservés autant que possible. Ces éléments caractérisent de manière qualitative le secteur et lui donnent une identité propre. Par ailleurs, les masses végétales permettent de mieux intégrer les nouvelles constructions au paysage et de les protéger des vents dominants.

La frange rurale matérialisée par la rue Les Prats de Dejoux doit être végétalisée par un linéaire arboré ou arbustif. Les voies internes et les clôtures seront aussi plantées.


OAP Espezel «Village»
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 12 log.
Bâti existant
Limite d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Accès principal
Intersection à aménager et sécuriser
Principe de desserte
Principe de cheminement piéton à créer
Passage piéton à créer
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Noue à aménager (continuité du système hydraulique existant)
Les Prats de Dejoux
Les Prats de Dejoux
N
vers village
Retrait d'implantation du bâti
Route Départementale n° 29
AURCA
0
25
50 m

16 . LA COMMUNE DE GALINAGUES

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : A l'ouest du village, il est visible et accessible depuis l'entrée villageoise sud.

Surface : 0,46 ha

Potentiel : 5 logements environ

Points d'attention : La qualité paysagère et architecturale au regard de sa localisation en entrée de village et sa proximité au noyau ancien, notamment à l'église. La topographie, en lien avec l'intégration paysagère, le confort thermique et la gestion des eaux pluviales. Des enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

La zone d'OAP est localisée en continuité immédiate du village, à l'ouest. Elle est clairement visible depuis l'entrée villageoise au sud-ouest.

Aucune voie ne permet à l'heure actuelle l'accès à l'ensemble de la zone.

Le site a une forme de « L », dont la partie nord est attenante à l'église et la partie sud descend vers la RD 820 à l'ouest du village.

Les terrains présentent une pente non négligeable qui descend vers la plaine ouest. Tandis qu'une partie du secteur est impactée par des enjeux environnementaux liés à la protection de la biodiversité.

Quelques alignements arborés marquent de manière qualitative la zone, tant sur sa partie nord que sud.



Le secteur à gauche, visible depuis l'entrée de ville



Le secteur, vu depuis la RD820

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande.

De manière générale les bâtiments devront s'implanter dans le respect de la topographie du site afin de favoriser l'écoulement naturel des eaux de pluie et le confort thermique des nouvelles habitations. Des orientations sud et sud-ouest sont préconisées. Néanmoins, des orientations différentes pourront être admises afin de favoriser une architecture bioclimatique.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès pourra s'effectuer par la création d'une voie qui se connectera au nord avec la rue principale du village derrière l'église, et au sud avec la route départementale 820.

Cette voie devra assurer la circulation piétonne en toute sécurité.

Les potentielles aires de stationnement créées doivent viser une limitation de l'imperméabilisation des sols avec l'emploi de revêtements perméables et la plantation de végétaux en pleine-terre.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'aménagement d'un espace vert entre les parties nord et sud du secteur permettra de préserver la biodiversité locale (enjeu identifié sur le secteur).

Les arbres en présence doivent être conservés autant que possible. Ces masses végétales et alignements arborés permettront de mieux intégrer les nouvelles constructions au paysage et d'assurer une transition en contact avec la silhouette villageoise et l'église.

Les franges rurales, notamment à l'ouest du site, doivent être traitées de manière qualitative, soit par le maintien et le renforcement des arbres en place soit par la création de haies arbustives ou basses. Cet aménagement peut servir de support paysager pour accompagner la création des voies douces.

De manière globale, les espaces de pleine terre, la végétation et la transparence des clôtures favoriseront la biodiversité et permettront de mieux gérer les eaux de pluie.


OAP Galinagues
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 5 log.
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de voie pincipale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Intersection à aménager et sécuriser
Parking existant (entrée du village)
Aire de retournement à créer
Panneau d'entrée de village
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Patrimoine bâti : église
Cône de vue à prendre en compte (enjeux paysagers entrée de village)
Ensemble arboré à conserver
Espace vert à préserver
Talus
Frange rurale à aménager
cimetière
Route Départementale n° 820
Route Départementale n° 929
N
0
25
50 m

17 . LA COMMUNE DE GINOLES

SECTEUR « A JUILLO »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Chemin du Nizard

Surface : 1.77 ha

Potentiel : 15 logements environ

Points attention : Enjeux environnementaux localisés. Risque inondation connue (PPRI). Principe de phasage « loi montagne ». Prise en compte de la covisibilité avec la silhouette villageoise de Ginoles.

État des lieux :

Le site se trouve dans la continuité de l'urbanisation existante, en contrebas de la route de Quillan. Le site est accessible depuis les chemins du Nizard et de la Bacado qui dessinent les limites nord et est de la zone à urbaniser. La zone présente une topographie relativement plane marquée par une légère surélévation au sein du bosquet de chênes et un fossé dessiné par le ruisseau de la Bruyère qui forme la limite Sud.



Vue sur la silhouette villageoise de Ginoles



Bosquet de chênes pubescents



Le ruisseau de la Bruyère bordant le site sur la partie sud de la zone à urbaniser

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée dans l'esprit du tissu urbain environnant. La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande, sur des parcelles de tailles différentes permettant de favoriser la mixité.

Les constructions devront marquer un recul vis-à-vis du ruisseau de la Bruyère.

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du site et s'appuyer sur les masses végétales en présence.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

La création d'une voie principale structurante permettant de relier le chemin du Nizard au chemin de la Bacado, assurera l'accès à la zone à urbaniser.

La desserte des habitations se fera directement depuis cette voie.

Un espace de stationnement mutualisé offrant une dizaine de place « visiteurs », viendra compléter le stationnement privatif au cœur de la zone à urbaniser.

Depuis cet espace central un cheminement piéton assurera la liaison entre le chemin du Nizard et le ruisseau de la Bruyère. Ce support de modes actifs sera réalisé avec un revêtement perméable et sera accompagné d'une noue paysagère afin de gérer l'infiltration des eaux de ruissellement.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les structures paysagères présentes sur le site, à savoir les arbres isolés, les bosquets (chênaie pubescente et bosquet mixte), la ripisylve du ruisseau de la bruyère ainsi que les fragments de haies bordant le site, seront préservés autant que possible et devront être inclus au maximum dans l'aménagement de la zone.

L'aménagement d'une noue paysagère et de plantations le long du cheminement piéton et de la voie structurante devra participer à accroitre la qualité paysagère et environnementale du secteur.

La création de ces espaces depuis l'entrée piétonne de la zone et le long du ruisseau de la Bruyère assurera la qualité paysagère de la zone et devra contribuer à accroitre la biodiversité présente, en employant une variété de végétaux adaptés et respectueux de l'ambiance champêtre du site.


OAP Ginoles
« A Juillo »
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat,environ 15 log.
Bâti existant
Principe de phasage « loi montagne »
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Accès
Intersection à aménager et sécuriser
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Espace paysager à créer
Noue à créer
Cours d'eau
Limite zone inondable connue
N
Ruisseau du Rial
Chemin du Nizard
Chemin de la Bacado
liaison piétonne vers le village
Ruisseau de la Bruyère
Chénaie pubescente
AURCA
0
25
50

SECTEUR « PRAT DE FA »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Chemin du Prat de Fa

Surface : 2.64 ha

Potentiel : 15 logements environ

Point attention : Enjeux environnementaux localisés. Ouverture à l'urbanisation conditionnée au remplissage du secteur « A Juillo » à hauteur de 70%.

État des lieux :

Situé au sud de Ginoles et en continuité du tissu bâti existant, le site est accessible depuis le chemin du Prat de Fa.

La zone présente une déclivité sud-ouest. Elle est à ce jour occupée par des massifs de jeunes pins Sylvestre ainsi que des pelouses sèches en voie de fermeture. Ces ensembles comprennent des enjeux environnementaux localisés.

Au sud, sur la ligne de crête se trouve une des variantes du chemin Cathare.



Vue sur Ginoles-les-Bains depuis le sud de la zone à urbaniser



Vue sur les massifs environnants

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation conditionnée au remplissage du secteur « A Juillo » à hauteur de 70%.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée dans l'esprit du tissu urbain environnant. La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande, sur des parcelles à tailles différentes permettant de favoriser la mixité.

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du site afin d'assurer la cohérence paysagère et architecturale des constructions.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

La zone sera désenclavée par une voie principale reliant le chemin du Moulin des Près au chemin du Prat de Fa.

Cette voirie structurante figurant au schéma d'organisation ci-après permettra la desserte directe des habitations et sera doublée d'un chemin piéton et d'un alignement d'arbres.

Un espace de stationnement mutualisé offrant une dizaine de place « visiteurs » viendra compléter le stationnement privatif au centre de la zone à urbaniser. Cet espace de stationnement se tiendra au contact du bosquet de pins à préserver.

Depuis cet espace central un cheminement piéton assurera la liaison jusqu'au sentier Cathare se trouvant à une cinquantaine de mètres au sud de la zone. Ce support de modes actifs sera réalisé avec un revêtement perméable afin de gérer l'infiltration des eaux de ruissellement.

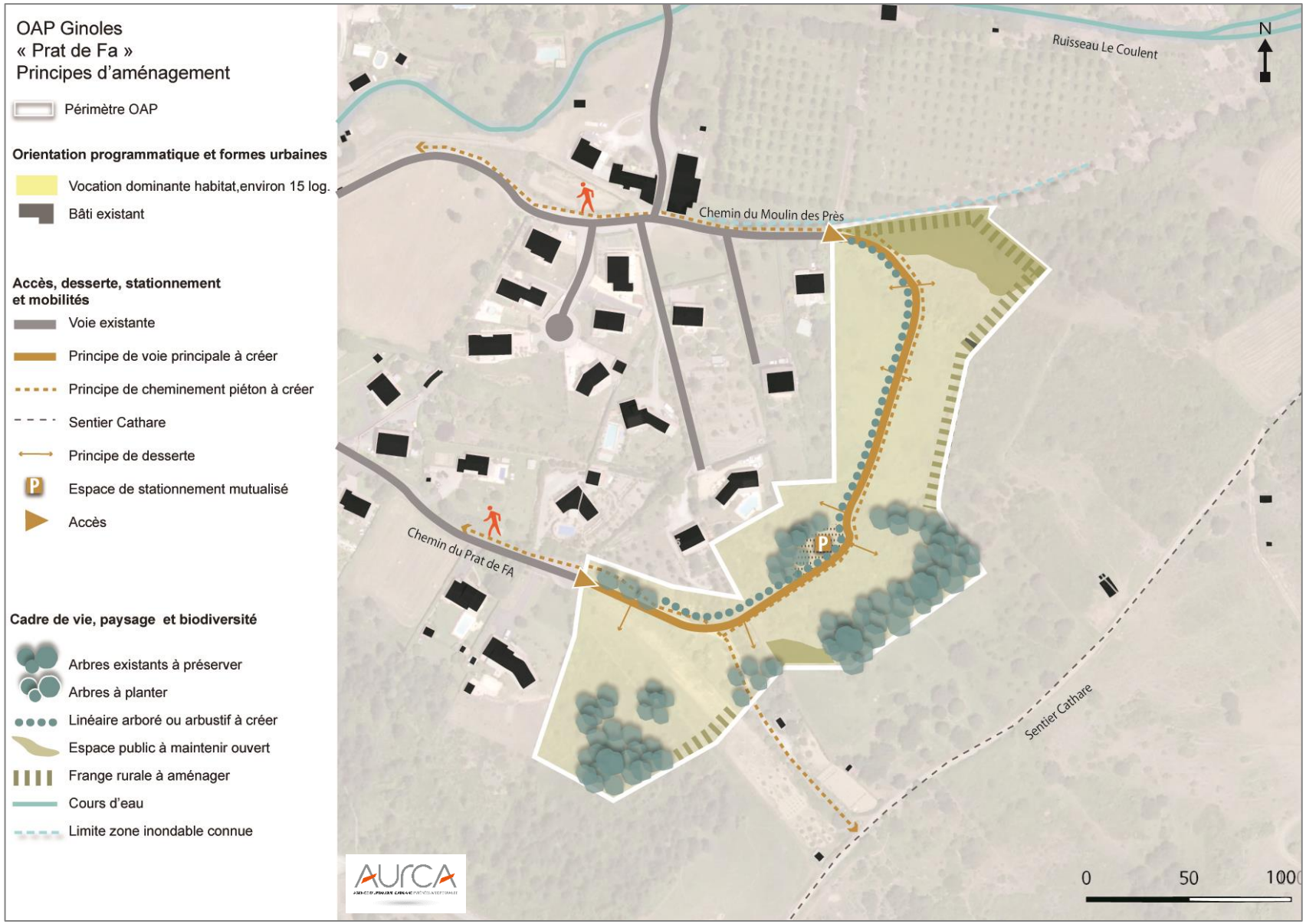
Paysage, patrimoine et biodiversité :

Le secteur présente de nombreuses formations végétales d'intérêt environnemental et paysager.

Il s'agit notamment de boisements de pins, de bosquets mixtes ainsi que de pelouses sèches repartis sur la zone.

La conservation maximale de ces formations participera à préserver la biodiversité en présence et assurer la qualité paysagère des constructions. Ainsi les bosquets et les pins sont à maintenir en place et les pelouses sèches sont à maintenir en l'état comme espace récréatif à usage public.

La création d'une frange rurale devra assurer la pertinence paysagère de l'extension urbaine au contact de l'environnement rural. Cet aménagement pourra prendre la forme de plantations de pins ou autres essences présentes sur ce versant (chênes, genêts…).


OAP Ginoles
« Prat de Fa »
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat,environ 15 log.
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Sentier Cathare
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Accès
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Espace public à maintenir ouvert
Frange rurale à aménager
Cours d'eau
Limite zone inondable connue
Ruisseau Le Coulent
N
Chemin du Moulin des Près
Chemin du Prat de FA
Sentier Cathare
AURCA
0
50
100

18 . LA COMMUNE DE MAZUBY

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Au sud-ouest du village.

Surface : 0,19 ha

Points d'attention : L'intégration paysagère.

Etat des lieux :

Le site d'OAP est en situation de plaine. Il est accessible par le chemin rural n° 1.

Il présente un arbre remarquable au nord, au bord du chemin rural et une masse arborée à l'est.



Vue du site 1AU

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur a vocation à accueillir un équipement public voire de l'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Les futures constructions doivent s'implanter au sud du site, le long des masses végétales pour permettre une meilleure intégration au paysage. L'implantation en bordure ouest est ainsi à éviter.

Les gabarits peu imposants vont favoriser cette intégration.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue au nord par le chemin rural n° 1. Une voie d'accès à la zone et au parking sera aménagée à sens unique, assurant un bouclage viaire afin de diminuer au maximum l'imperméabilisation des sols.

L'aménagement de l'aire de stationnement à créer au nord de la zone doit être de qualité. La limitation de l'imperméabilisation des sols et la plantation d'arbres et de haies doivent favoriser son intégration paysagère.

Des chemins piétons complètent les connexions de la zone au cœur villageois.

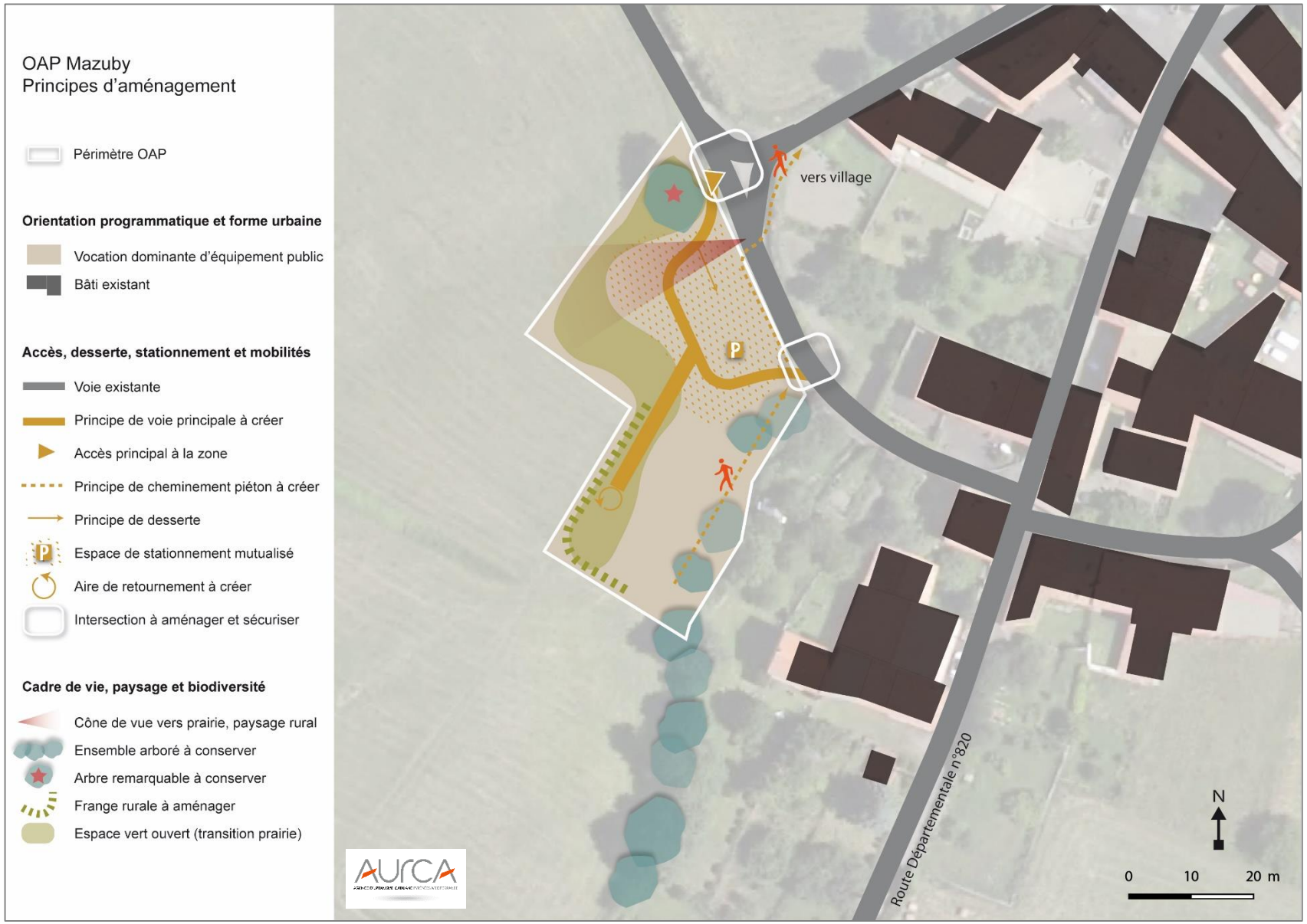
Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les masses végétales et l'arbre isolé au bord du chemin rural n° 1 doivent être préserver et mis en valeur.

La zone doit conserver son caractère rural et très paysager. Les franges rurales ouest et sud doivent être aménagées de manière qualitative et permettre de créer une transition paysagère entre le secteur de projet et la prairie environnante.

La plantation de haies sur la partie nord permettra de conserver des cônes de vue sur le paysage. Tandis que sur la partie sud la plantation d'arbres de haute tige sera préférable afin de mieux intégrer les futures constructions au paysage.

La création de murets en pierre ou de haies peuvent par ailleurs favoriser la biodiversité du site.


OAP Mazuby
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante d'équipement public
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Accès principal à la zone
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Aire de retournement à créer
Intersection à aménager et sécuriser
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Cône de vue vers prairie, paysage rural
Ensemble arboré à conserver
Arbre remarquable à conserver
Frange rurale à aménager
Espace vert ouvert (transition prairie)
vers village
P
Route Départementale n°820
N
0
10
20 m
AURCA

19 . LA COMMUNE DE MONTJARDIN

Données clés :

Zone : UB

Localisation : Lotissement La Strade

Surface : 1.38 ha

Potentiel : 8 logements environ

Points d'attention : Principe de phasage « loi montagne ». Proximité des ruisseaux du Chalabreil et de la Strade. Enjeux environnementaux localisés.

État des lieux :

Situé en contrebas de la RD 620, le site se trouve entre deux poches urbanisées, à l'est le centre historique et à l'ouest l'extension formée par le lotissement de la Strate. La zone se trouve dans la continuité directe du lotissement et est accessible depuis la voie centrale qui se termine aujourd'hui en espace de retournement.

Au sud, le Chalabreil et sa ripisylve dessinent une limite d'intérêt paysager et écologique. Les enjeux environnementaux concernent notamment la chênaie pubescente du Chalabreil.

A l'est, le ruisseau de La Strade marque la fin de la zone à urbaniser et constitue à ce jour une séparation avec le centre de Montjardin.



La vallée du Chalabreil, vue à l'ouest sur le lotissement de La Strade



Vue sur le site depuis la route départementale 620

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée dans l'esprit du lotissement de la Strade tout en permettant ponctuellement une variété de typologies bâties de type maisons accolées afin de favoriser la mixité.

Étant largement visible depuis la route départementale 620, une attention particulière devra assurer l'harmonie architecturale au sein de la zone. Ainsi l'OAP prévoit que l'orientation des faîtages principaux soit la plus homogène possible, avec une orientation préférentiellement parallèle à la voie principale.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès se fera dans le prolongement de la voie existante.

L'espace de retournement actuel pourra être planté et transformé en espace de stationnement, afin d'offrir quelques places « visiteurs » au sein du quartier.

Un espace de retournement pourra être créé en fin de voie.

La création d'un petit cheminement piéton réalisé avec des matériaux perméables contribuera à accroitre la qualité de l'aménagement et marquera un recul des habitations avec le ruisseau du Chalabreil.

À l'est de la zone un franchissement piéton devra être aménagé afin de permettre la liaison avec le centre de Montjardin sans emprunter la RD 620.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'aménagement du secteur devra prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers inhérents à la chênaie pubescence qui borde le Chalabreil.

Pour cela, il sera nécessaire de marquer un recul vis à vis du cours d'eau et d'aménager un petit espace au caractère naturel préservé parcouru par un cheminement piéton qui ne devra pas porter atteinte au milieu.

L'aménagement pourra intégrer des plantations le long de l'axe principal ainsi qu'au niveau de l'espace de stationnement et de l'aire de retournement.

Le choix des végétaux se portera naturellement sur les chênes blancs en alignement de la voie ou autres essences présentes dans le cortège végétal composant la ripisylve du Chalabreil.


OAP Montjardin
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat, environ 8 log.
Principe de phasage « loi montagne »
Bâti existant
Sens des faîtages
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton
Principe de desserte
Accès
Espace de stationnement mutualisé
Espace public type placette
Principe de retournement viaire
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Abords du Chalabreil et ripisylve à préserver
Cours d'eau
N
RD 620
P
Le Chalabreil
Cheminement pieton
Chênaie pubescente
Le ruisseau de la St.rape
connexion piétonne vers le village
AURCA
0
25
50 m

20 . LA COMMUNE DE NEBIAS

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Chemin du Cimetière

Surface : 0.78 ha

Potentiel : 10 logements environ

Points d'attention : Proximité RD 117 et du ruisseau du Poutarrou.

État des lieux :

Situé en limite d'urbanisation sud, le site se présente comme l'une des entrées de ville depuis la route départementale 117.

La RD dessine une des limites ouest de la zone et est doublée d'un fossé. Au nord le chemin du cimetière assure l'accès au secteur et forme sa limite nord.

Le ruisseau du Pountarrou marque la limite sud et se caractérise par une ripisylve disparate dominée par la strate arbustive.

Présentant une topographie relativement plane, le site est à ce jour occupé par une prairie.

Depuis le site sont visibles le clocher de Nébias ainsi que le cimetière d'où de grands cyprès émergent.



Le cimetière et ses Cyprés



Vue sur la zone depuis la RD 117



La route départementale 117 plantée d'un double alignement de platanes marquant l'entrée de ville.



Vue sur la zone depuis la RD 117

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée en mobilisant notamment différentes formes d'habitats individuels et groupés afin de favoriser la mixité.

Les constructions devront marquer un retrait vis-à-vis de la RD 117 afin de réduire les nuisances générées par l'axe routier.

Les volumes et l'architecture devront être simples avec une attention particulière sur le traitement des façades donnant sur l'axe routier.

Le sens des faîtages des constructions devra être homogène et parallèle à l'axe de la RD 117 afin de créer un front bâti harmonieux depuis l'entrée de ville.

Une attention particulière en matière de qualité architecturale et paysagère sera à apporter dans le traitement des façades donnant sur l'entrée de ville.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Afin de réduire les risques liés à la circulation automobile de la RD 117, les accès aux constructions se feront directement depuis le chemin du cimetière.

Cette voie sera à requalifier afin d'assurer un confort d'usage aux résidents et afin d'aménager un cheminement piéton le long de l'axe pour sécuriser les déplacements jusqu'au cœur du village.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

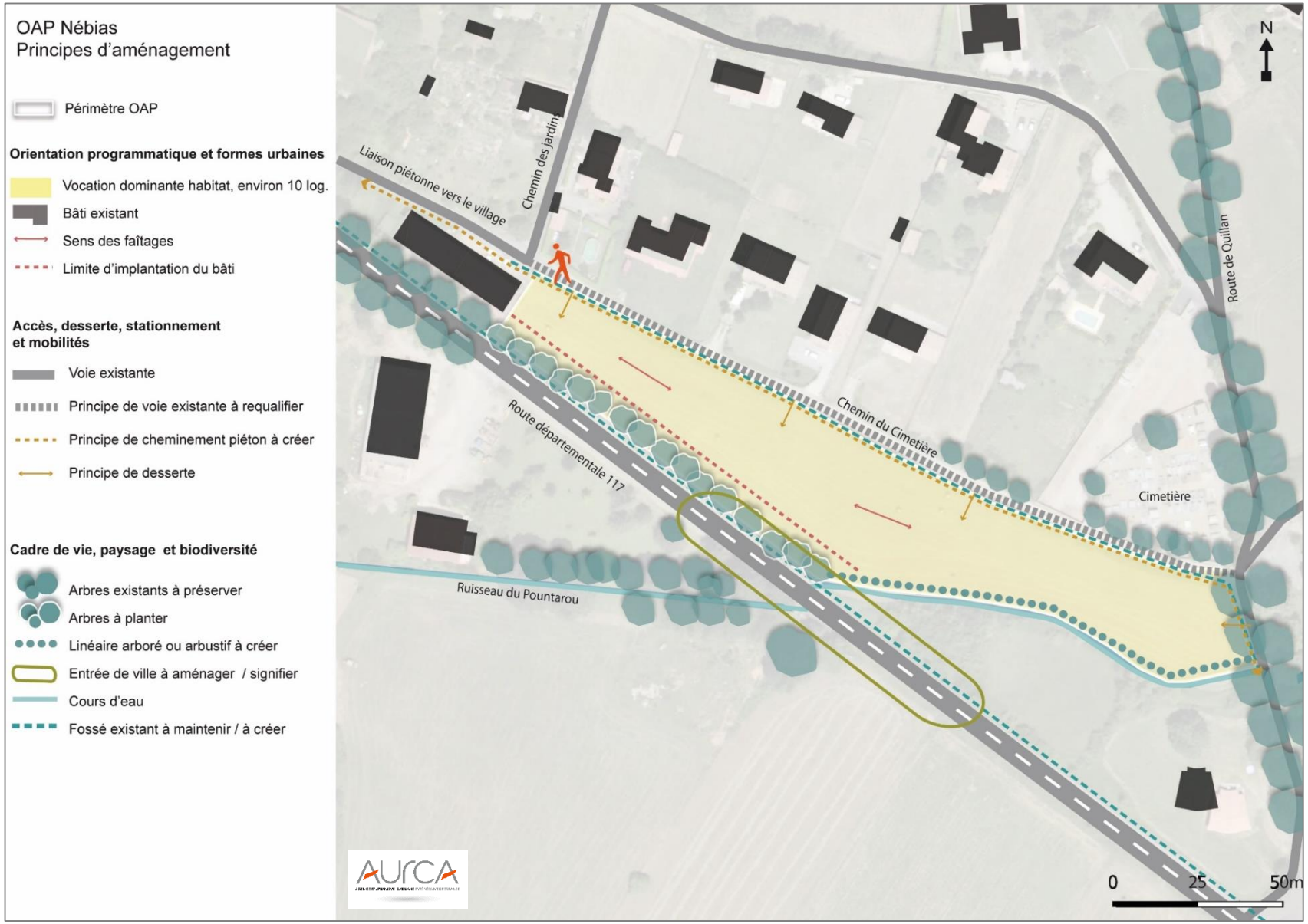
La zone de projet étant située en entrée de bourg, une attention particulière en matière d'intégration paysagère devra être assurée en frange ouest et sud le long de la RD.

Cela se traduira par la plantation d'un alignement de platanes (ou autres arbres de haut-jet) le long de la zone, dans la continuité de l'alignement existant afin de marquer le caractère d'entrée de ville.

Si la mise en œuvre des plantations dégrade le fossé existant, une remise en l'état (non busé) devra être effectuée.

Un linéaire arbustif pourra doubler l'alignement afin de créer un tampon entre la zone à urbaniser et la RD 117 : cela dans le but de réduire les nuisances, assurer une certaine intimité pour les nouvelles constructions, et participer à accroitre les qualités paysagères de l'entrée de ville.

L'aménagement de la zone devra s'accompagner d'une restauration de la ripisylve du ruisseau du Pountarou. Cela pourra se traduire par la plantation d'essences champêtres et assurément la préservation des sujets composant la ripisylve.


OAP Nébias
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat, environ 10 log.
Bâti existant
Sens des faîtages
Limite d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie existante à requalifier
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Entrée de ville à aménager / signifier
Cours d'eau
Fossé existant à maintenir / à créer
Liaison piétonne vers le village
Chemin des jardins
Route de Quillan
Route départementale 117
Chemin du Cimetière
Cimetière
Ruisseau du Pountarou
N
0
25
50m

21 . La commune de Peyrefitte-du-Razes

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Nord-ouest du village

Surface : 0,2 ha

Potentiel : 4 logements environ

Points d'attention : Proximité du ruisseau du Barbut.

Etat des lieux :

Situé sur la frange nord-ouest du village, le secteur à aménager est aujourd'hui cultivé. Terrain plat et accessible, il est bordé par le ruisseau Barbut qui forme une coupure naturelle avec le village.

À proximité immédiate avec le site, le village présente une forme urbaine compacte et des opportunités de circulations piétonnes nombreuses.

Depuis la route départementale 626, un axe privilégié permet la desserte principale de la zone.



Vue sur la zone à urbaniser et le clocher de l'église de Peyrefitte-du-Razès



Vue sur l'espace agricole attenant

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée en respectant une certaine harmonie avec les formes urbaines et architecturales du village.

L'opération pourra intégrer l'aménagement d'un espace central de type placette qui serra végétalisé et aménagé.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Le maillage interne devra s'appuyer sur un axe structurant à créer permettant de desservir la zone en reliant la route départementale à la rue des jardins.

Attenant à la voie et en position centrale au sein de la zone, un espace de stationnement est à aménager, offrant environ quatre places. Cet espace sera accessible directement depuis le centre avec la création d'un cheminement piéton franchissant le ruisseau du Barbut.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'aménagement paysager d'une frange rurale devra assurer une transition paysagère et fonctionnelle avec la parcelle agricole attenante, afin de limiter le contraste paysager du site et assurer une bonne intégration de l'opération dans son contexte.

De plus l'aménagement de cette frange assurera un rôle tampon afin de limiter les nuisances potentielles engendrées par l'activité agricole. Cela pourra se traduire par la plantation d'une haie vive composée de différentes essences.


OAP Peyrefitte-du-Razès
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat, environ 4 log.
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminements piétons
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Accès
Espace public type placette
Cadre de vie, paysage et biodiversité
linéaire arboré à créer
Frange rurale à aménager
Cours d'eau, ruisseau Barbut
N
P
Rue des jardin
Place Publique
RD 625
AURCA
0
25
50 m

22 . LA COMMUNE DE PUILAURENS

Données clés :

Zone : UB

Localisation : En entrée est du village

Surface : 1,12 ha

Potentiel : 15 logements environ

Points d'attention : Compte tenu de sa localisation en entrée de village est, veiller à la qualité paysagère et architecturale de l'aménagement global. Prendre en compte les enjeux patrimoniaux liés au château (classé monument historique).

Prendre en compte le risque inondation sur la partie nord du site.

Etat des lieux :

Le secteur localisé en entrée est de la commune est actuellement occupé par un bâtiment et du stockage sur certaines parcelles.

Au nord, une petite partie est impactée par le risque inondation lié à la Boulzane. Sa ripisylve boisée qualifie néanmoins de manière paysagère le secteur. D'autres alignements d'arbres et arbustes ponctuent la zone et marquent les limites inter-quartiers à l'est et à l'ouest.

Au sud, la route départementale 117 permet l'accès au site d'OAP et ouvre la vue sur le château de Puilaurens.

Un trottoir est partiellement aménagé en face du secteur et connecte le site avec le village. La gare SNCF se trouve à proximité, mais actuellement aucun chemin piéton ne facilite la connexion avec la zone d'OAP.



Vue en direction du village et du château depuis l'entrée est.



Entrée du village, trottoir existant en face du site



Vue de l'environnement paysager autour du site



Construction existante sur le site et accès à la zone d'OAP par la route départementale

Principes d'aménagement :

Vocation :

Cette zone est à vocation dominante d'habitat mais comporte un secteur où les équipements ou activités pourraient être privilégiés.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande.

L'implantation du bâti sera plus « resserrée » le long de la route départementale afin dans l'idéal de conforter une façade urbaine marquant l'entrée du village. Des percées visuelles sont à préconiser pour éviter un effet de mur continu.

L'orientation des nouvelles constructions doit favoriser le confort thermique et l'ensoleillement des habitations tout au long de l'année. L'exposition sud est préconisée.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue par la route départementale 117 au sud du site. La création d'une voie interne respectera un principe de bouclage viaire afin d'éviter la circulation à double sens et de réduire l'emprise de la chaussée ainsi que l'imperméabilisation des sols.

L'implantation du bâti en retrait de la route départementale permet de requalifier la voirie et de créer un trottoir ou un chemin dédié aux modes doux. D'autres cheminements doux pourront être créés dans l'ensemble de la zone pour faciliter la circulation interne mais aussi la connexion avec les quartiers voisins (village, gare SNCF, etc.).

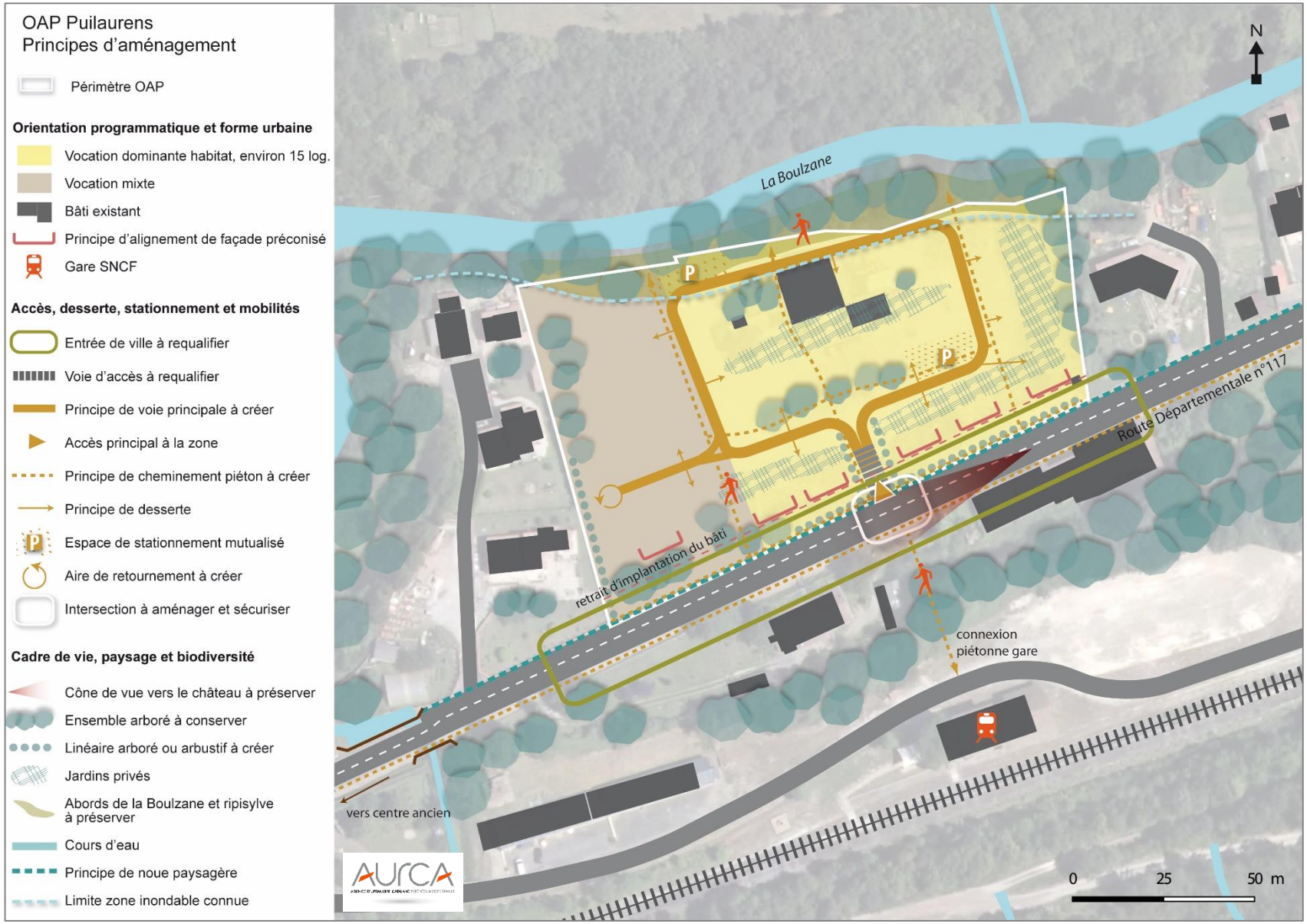
Les aires de stationnement partagé doivent être créées de manière équilibrée dans l'ensemble de la zone. Leur aménagement doit être très qualitatif : revêtement du sol perméable et végétalisation pour procurer de l'ombre et mieux l'intégrer au paysage.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La partie nord du secteur d'OAP à caractère inondable peut donner lieu à la création d'un espace vert partagé, des aires de jeux pour enfants, des espaces de stationnement végétalisés, etc.

Les alignements arborés ou boisements présents dans l'ensemble de la zone doivent être conservés autant que possible. Il faudra chercher à les intégrer de manière qualitative et fonctionnelle dans le nouvel aménagement : barrière contre les vents dominants, écran permettant l'intégration paysagère des nouvelles constructions, identification de l'entrée villageoise, ombrage des parkings, accompagnement de la voirie, etc.

Le caractère paysager (arboré, peu imperméabilisé, clôtures et allées végétalisées, noues et fossés, etc.) de la zone permet de mieux gérer l'eau de pluie, de réduire l'impact des apports solaires en période estivale et de favoriser la biodiversité.


OAP Puilaurens
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 15 log.
Vocation mixte
Bâti existant
Principe d'alignement de façade préconisé
Gare SNCF
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Entrée de ville à requalifier
Voie d'accès à requalifier
Principe de voie principale à créer
Accès principal à la zone
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Aire de retournement à créer
Intersection à aménager et sécuriser
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Cône de vue vers le château à préserver
Ensemble arboré à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Jardins privés
Abords de la Boulzane et ripisylve à préserver
Cours d'eau
Principe de noue paysagère
Limite zone inondable connue
La Boulzane
Route Départementale n°117
retrait d'implantation du bâti
connexion piétonne gare
vers centre ancien
N
0
25
50 m
AURCA

23 . LA COMMUNE DE PUIVERT

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Sud hameau Campsadourny

Surface : 2.6 ha

Potentiel : 20 logements environ et des équipements

Point d'attention : Enjeux environnementaux localisés

Etat des lieux :

Situé en contrebas du hameau de Campsadourny, le terrain présente une déclivité orientée sud en pente relativement douce jusqu'au ruisseau de Campsadourny.

Le site s'inscrit entre deux axes de communications existants : à l'est la route départementale RD 16 et à l'ouest l'avenue de Campsaure Campsadourny.

Le secteur présente des qualités paysagères et patrimoniales avérées dont une vue remarquable sur le château de Puivert soulignée par la végétation luxuriante du lac de Puivert.



RD 16, route de l'Escale



Ruisseau de Campsadourny



Vue sur le château de Puivert depuis le site



Vue sur les massifs au sud du site

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation mixte habitat et équipement.

Les espaces à vocation dominante d'habitat se répartissent sur les secteurs ouest et est de la zone AU. Au centre la commune prévoit la création d'un équipement communal et d'un parking.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée, en mobilisant notamment différentes formes d'habitats individuels et groupés afin de favoriser la mixité sur le secteur ouest et une typologie pavillonnaire à l'est.

L'orientation générale des faîtages des constructions devra être homogène et s'appuyer sur les variations topographiques.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux :

L'OAP prévoit la requalification d'une voirie structurante reliant la route de l'Escale et l'avenue de Campsaure Campsadourny.

Depuis cette voie primaire, l'OAP prévoit une voie assurant un bouclage pour le secteur ouest depuis laquelle se fera la desserte des constructions.

Pour l'espace communal (comprenant le hangar et l'espace de stationnement), l'accès se fera directement depuis la voie primaire.

Pour le secteur Est, la desserte des constructions se fera via la route de l'Escale (via des accès regroupés et jumelés au maximum), et au sud depuis la voie primaire.

Un maillage de cheminements piétons assure les connexions avec le centre du hameau ainsi que le lac de Puivert.

L'opération comprend une allée piétonne structurante plantée d'arbres de haut-jet et permettant de se connecter au centre du hameau.

L'AOP prévoit l'intégration d'un espace de stationnement mutualisé où les revêtements de sol perméables doivent être privilégiés.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'intégration paysagère et l'impact visuel des constructions devront être pris en compte afin de préserver les cônes de vue vers le château de Puivert et le lac.

L'aménagement d'une frange rurale qualitative veillera à assurer une transition paysagère et fonctionnelle cohérente entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Cette frange rurale s'appuiera notamment sur la préservation des fossés et la mise en valeur du ruisseau de Campsadourny via des plantations et un cheminement piéton.

La préservation des arbres existants (notamment le grand chêne en bordure de la route de l'Escale) participera à la qualité urbaine et paysagère de l'opération.

OAP Puivert
« Campsadourny»
Principes d'aménagement

Périmètre OAP

Orientation programmatique et formes urbaines

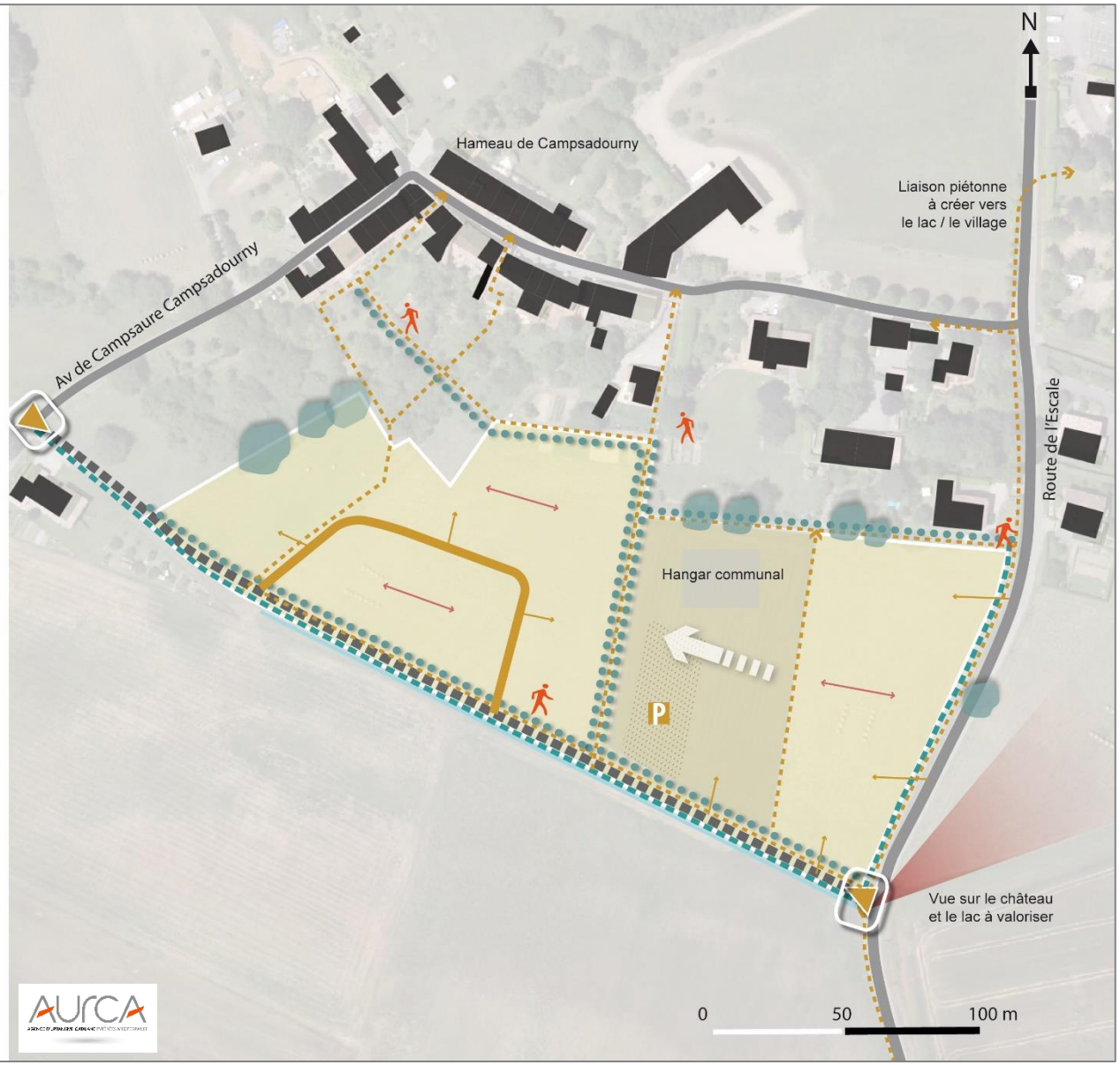
Vocation dominante habitat, environ 14 et 6 logs
Vocation équipement / artisanat
Bâti existant
Sens des faîtages
Principe de phasage « loi Montagne »

Accès, desserte, stationnement et mobilités

Voie existante
Voie à requalifier
Principe de voie secondaire à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement
Accès
Intersection à aménager et sécuriser

Cadre de vie, paysage et biodiversité

Arbres existants à préserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Fossé à préserver
Ruisseau de Campsadourny
Cône de vue à valoriser



AURCA

24 . LA COMMUNE DE QUILLAN

SECTEUR « LAVAL »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Laval RD 109

Surface : 2 ha

Potentiel : 17 logements environ

Point attention : Principe de phasage « loi montagne »

État des lieux :

La zone est située en entrée est du hameau de Laval depuis la route départementale 109. Elle est directement accessible depuis la RD au nord et au sud via le chemin du Toureil.

Dans sa partie ouest la zone est parcourue par le ruisseau de Laval selon un axe Nord-Sud. Ce dernier rejoint le cours d'eau Saint-Bertrand un peu plus au sud.

Se tenant au contact direct du hameau, le site présente de grandes qualités paysagères à l'image du reste de la vallée du Saint Bertrand : une vallée au sein de laquelle les espaces ouverts (prairies) offrent des vues sur les massifs qui forment un écrin paysager riche.

La vue depuis la RD 106 est soulignée par l'alignement d'arbres se tenant de part et d'autre de l'axe.



RD109 sortie de Laval (zone AU à droite de la photo)



Habitat regroupé traditionnel du hameau de Laval



Vue sur la zone AU au 1er plan à gauche, le hameau au second plan et la Coume de Souïssou en toile de fond

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée, en mobilisant notamment différentes formes d'habitats individuels et groupés afin de favoriser la mixité et s'intégrer au mieux au paysage et au tissu bâti existant (le site se trouvant à la charnière entre un habitat traditionnel groupé allant jusqu'au R+2 et des constructions plus récentes de type maisons individuelles quatre faces).

La hauteur des constructions devra être pensée en fonction de la perspective paysagère sur le hameau depuis l'entrée de ville.

Une attention particulière en matière de qualité architecturale et paysagère sera à apporter dans le traitement des façades le long de la route départementale.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'OAP prévoit la création d'une voie structurante en « U » au sein de la zone offrant deux accès principaux depuis le chemin du Toureil, afin de créer un principe de bouclage.

La création d'un accès depuis la RD 109 pourra permettre de désenclaver la zone sous réserve d'une validation des services du Conseil Départemental. Celui-ci devra être perpendiculaire à la route départementale.

La desserte des habitations se fera directement depuis cette voie structurante.

Un espace de stationnement mutualisé offrant une dizaine de places « visiteurs » viendra compléter le stationnement privatif au cœur de la zone à urbaniser.

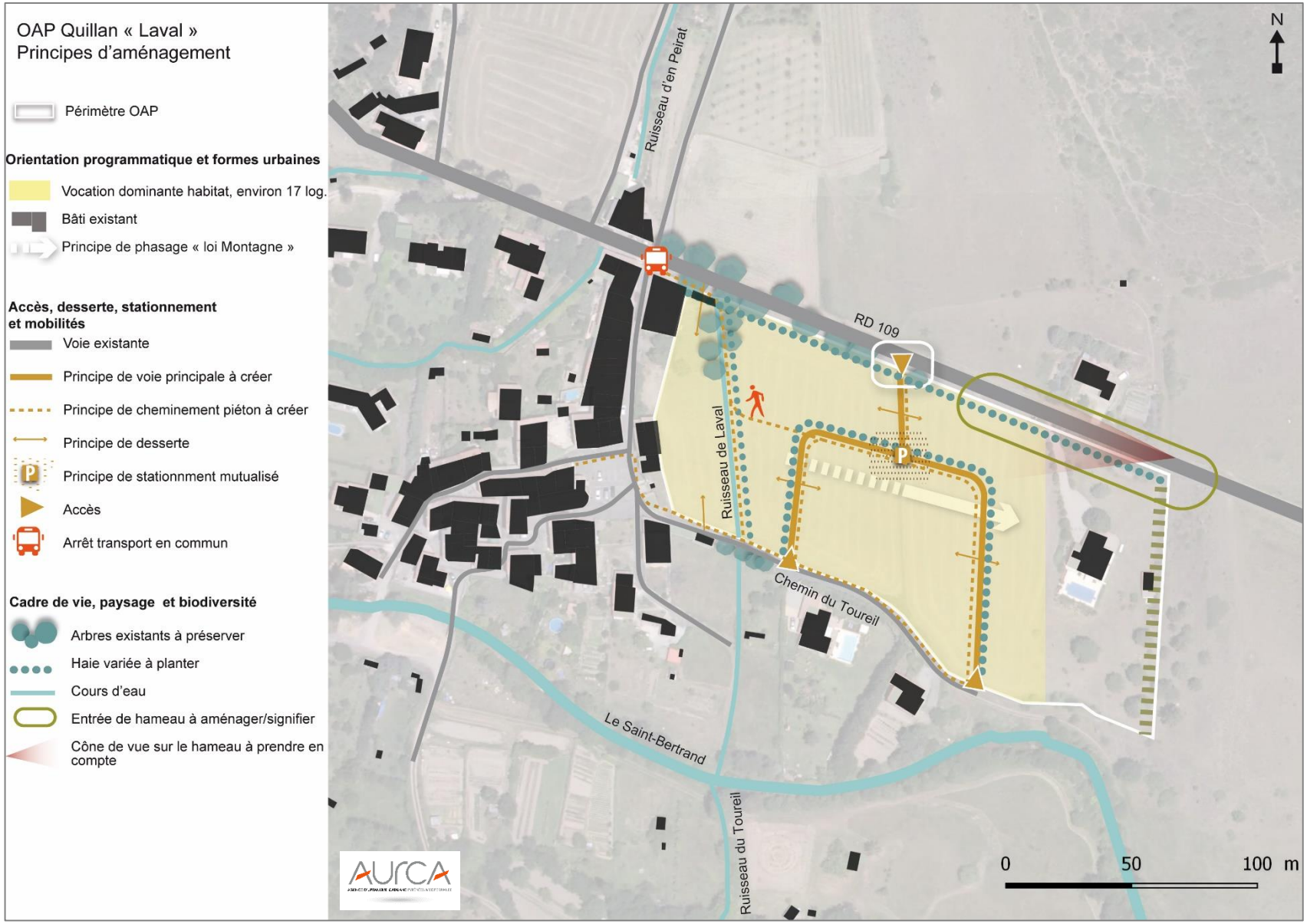
Un cheminement piéton assurera la liaison avec le centre du hameau et pourra se poursuivre le long du chemin du Toureil pour rejoindre le Saint-Bertrand.

Le ruisseau de Laval pourra être doublé d'un cheminement piéton végétalisé.

Ces aménagements piétons supports de modes actifs seront réalisés avec des matériaux perméables.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La qualité paysagère de la zone sera garantie d'une part, avec la préservation des structures paysagères présentes dans la zone (ensembles arborés existants, ruisseau de Laval), et d'autre part, par la cohérence paysagère de l'aménagement (la prise en compte des vues, la création d'une frange rurale qualitative en limite est, la mise en valeur du ruisseau de Laval grâce aux aménagements, la végétalisation des voies structurantes...).


OAP Quillan « Laval »
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat, environ 17 log.
Bâti existant
Principe de phasage « loi Montagne »
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Principe de stationnment mutualisé
Accès
Arrêt transport en commun
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Haie variée à planter
Cours d'eau
Entrée de hameau à aménager/signifier
Cône de vue sur le hameau à prendre en compte
Ruisseau d'en Peirat
RD 109
Ruisseau de Laval
Chemin du Toureil
Le Saint-Bertrand
Ruisseau du Toureil
N
0
50
100 m
AURCA

SECTEUR BRENAC « LASSERE-HAUTE »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Est hameau Lassere-Haute

Surface : 0,4 ha

Potentiel : 5 logements environ

Points d'attention : Pertinence paysagère de l'opération au vu du caractère « préservé » du hameau.

État des lieux :

La zone se tient dans le prolongement est du hameau de Lassere-Haute.

À ce jour il s'agit d'une prairie dont la topographie dessine une déclivité globalement orientée vers le nord.

La route départementale 88 dessine les limites ouest et sud de la zone et en assure l'accès.

Les limites nord et est sont formées par de petits fossés, marquant le paysage de leur haies bocagères.



Vue sur la zone AU depuis le sud



Vue sur la zone AU depuis l'est



Vue sur la zone AU depuis le nord-ouest

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intègreront une densité mesurée avec une forme relativement compacte en mobilisant notamment différentes formes de constructions (individuelles et/ou jumelées) afin de favoriser la mixité et s'intégrer au mieux au paysage et au tissu bâti existant.

L'OAP prévoit la création d'un alignement bâti en favorisant l'implantation des constructions comme figuré sur la planche graphique page suivante.

Les jardins se tiendront préférentiellement à l'arrière des constructions au plus près des ruisseaux.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

La desserte des habitations pourra s'opérer directement depuis la rue existante.

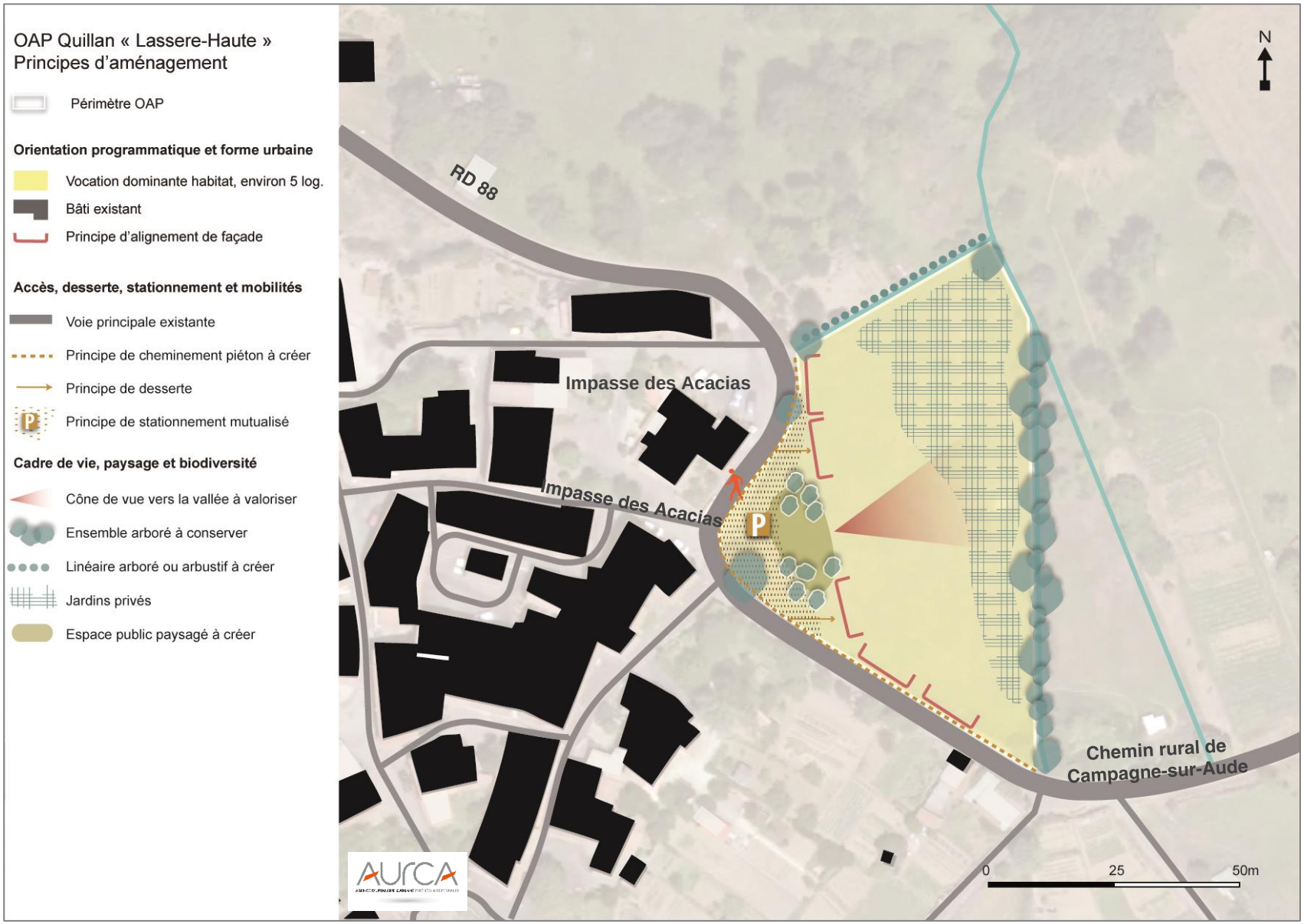
Un espace de stationnement mutualisé attenant à la voie pourra être aménagé. Il devra proposer un traitement paysagé soigné (plantations, sol perméable, etc.).

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'OAP prévoit la création d'un petit espace paysager à créer dans le coude ouest, au débouché de la rue des écoles, afin de préserver l'intimité des habitations en façade de rue et de participer à l'amélioration de la qualité paysagère de la zone à urbaniser.

Ainsi cet aménagement devra veiller au maintien d'un cône de vue sur le paysage environnant depuis l'espace public, comme représenté sur la planche graphique suivante.

Les structures paysagères présentes en frange de zone seront maintenues dans leur intégralité afin d'assurer la qualité urbaine et paysagère de l'extension.


OAP Quillan « Lassere-Haute »
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 5 log.
Bâti existant
Principe d'alignement de façade
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie principale existante
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Principe de stationnement mutualisé
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Cône de vue vers la vallée à valoriser
Ensemble arboré à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Jardins privés
Espace public paysagé à créer
RD 88
Impasse des Acacias
Impasse des Acacias
P
Chemin rural de
Campagne-sur-Aude
N
0
25
50m
AURCA

25 . LA COMMUNE DE RIVEL

LA COSTE

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : chemin de la Coste

Surface : 0.5 ha

Potentiel : 4 logements environ

Points d'attention : La qualité paysagère et architecturale ainsi que la prise en compte de la proximité au ruisseau du Riveillou.

État des lieux :

Situé en hauteur du village, le terrain présente une pente prononcée jusqu'au ruisseau du Riveillou qui borde le site sur sa partie Est. Il est aujourd'hui occupé par des jardins et des arbres.

Le site présente des qualités paysagères certaines, dont des essences fruitières à préserver en frange ouest du site.

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée, compte tenu de la pente et de la gestion des eaux de ruissellement.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux :

Le maillage interne s'appuiera sur un axe central structurant. Il devra dans la mesure du possible assurer la connexion entre le chemin de Bouiches et le chemin rural au nord du secteur.

L'opération nécessite la requalification des voiries en question et l'intégration des mobilités douces. La desserte des habitations se fera depuis cet axe.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'intégration paysagère des constructions devra être attentivement prise en compte, en privilégiant les habitations de plein pied afin de ne pas créer d'émergences trop importantes dans le paysage.

ENTREE EST

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Avenue Sainte Cécile

Surface : 1.1 ha

Potentiel : 16 logements environ

Point d'attentions : Prise en compte de la covisibilité directe avec le site inscrit de la chapelle Sainte-Cécile.

État des lieux :

Le site présente des qualités paysagères et patrimoniales avérées, dont une covisibilté forte avec la chapelle Sainte-Cécile.

Situé de part et d'autre de la route départementale 120 (av. Sainte-Cécile) et accolé au cœur villageois, le site est aujourd'hui cultivé sur la partie située au sud de la route. Au sein de cet espace quelques arbres marquent la rupture de pente avec la parcelle sud du site.



Vue sur la chapelle Sainte-Cécile



Vue sur le faubourg le long de la rue du Barry des aveugles (est)



Bâtisse présente au sein de la zone AU, se tenant en façade de la rue Barry des Aveugles



Vue sur le faubourg le long de la rue du Barry des aveugles (ouest)

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée, en mobilisant notamment différentes formes d'habitats individuels et groupés afin de favoriser la mixité et respecter le tissu urbain en présence (faubourg rue du Barry des Aveugles).

Le sens des faîtages des constructions devra être homogène notamment sur la partie nord.

Les hauteurs devront être mesurées afin de préserver les vues vers le village depuis la chapelle.

L'aménagement devra intégrer un espace public incluant la préservation des éléments végétaux en présence et la création éventuelle d'un lieu convivial de quartier de type placette. Cet espace central sera parcouru par une allée piétonne qui pourra s'accompagner d'un linéaire arboré composé d'arbres de haut-jet ou de fruitiers.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux :

Le maillage interne s'appuiera sur un axe principal faisant la jonction entre l'avenue Sainte-Cécile et la rue du Barry des Aveugles.

Aux abords de cet axe une poche de stationnement centrale (privilégiant un revêtement de sol perméable) devra répondre à une logique de mutualisation du stationnement.

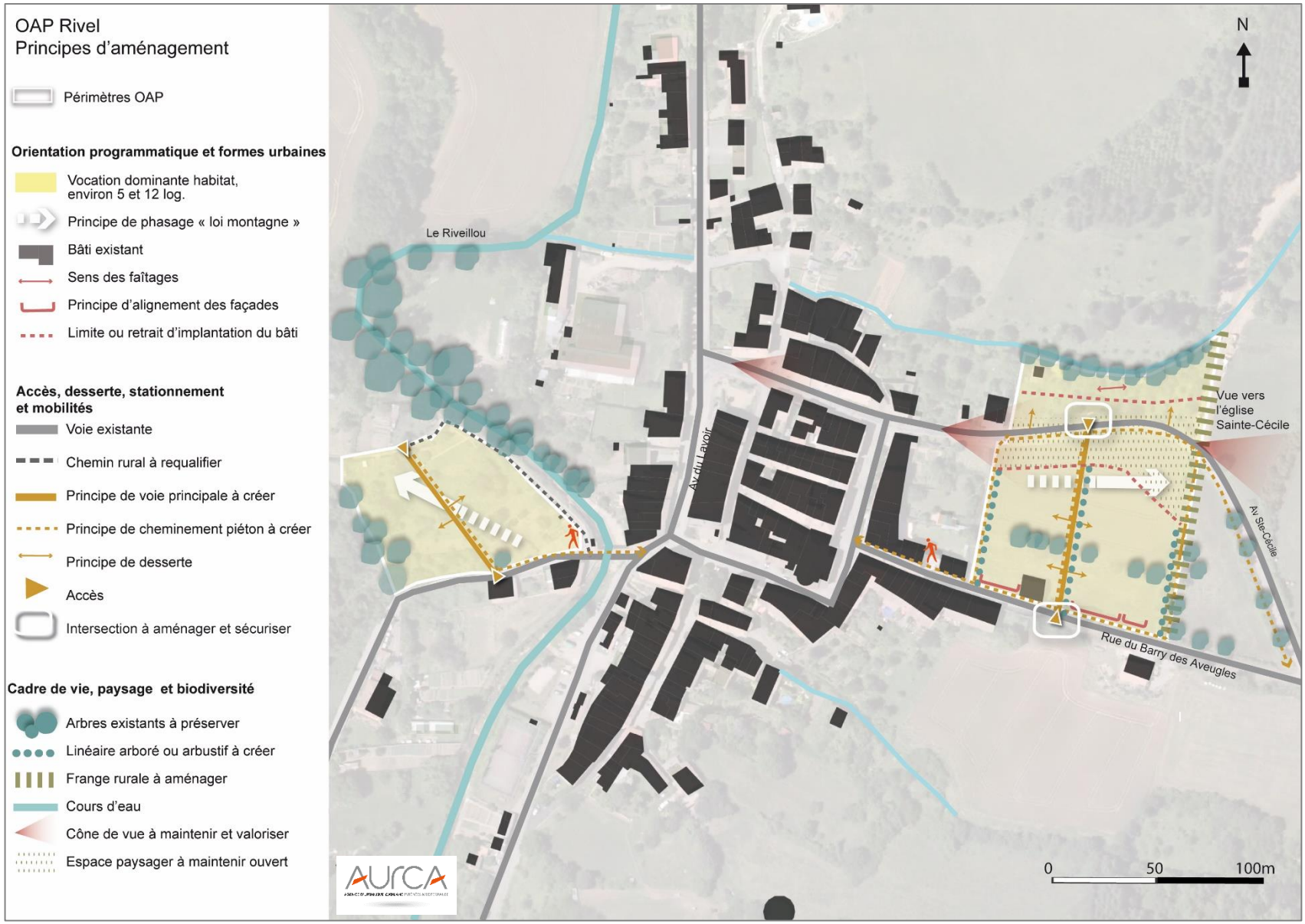
Un réseau complet de cheminements doux devra assurer d'une part la sécurisation des déplacements au sein de l'opération, et d'autre part les connexions avec les entités environnantes : le cœur villageois, la chapelle, le cimetière et le secteur nord du site situé de l'autre côté de la RD 120.

Paysage et patrimoine :

L'intégration paysagère et l'impact visuel des constructions devront être pris en compte afin de préserver les covisibilités avec la chapelle Sainte-Cécile et valoriser les vues vers celle-ci depuis le village.

Pour cela l'opération d'aménagement devra intégrer une zone tampon de part et d'autre de la RD 120. Cet espace constitue un retrait du bâti et ne devra présenter aucun élément vertical qui pourrait nuire à la qualité paysagère du site, en entravant la vue vers la chapelle.

Il pourra s'agir d'un espace public planté d'arbustes, d'un espace paysager de rétention, de jardins privés, etc.


OAP Rivel
Principes d'aménagement
Périmètres OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat, environ 5 et 12 log.
Principe de phasage « loi montagne »
Bâti existant
Sens des faîtages
Principe d'alignement des façades
Limite ou retrait d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Chemin rural à requalifier
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Accès
Intersection à aménager et sécuriser
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Frange rurale à aménager
Cours d'eau
Cône de vue à maintenir et valoriser
Espace paysager à maintenir ouvert
Le Riveillou
Avenue Lavoir
Vue vers l'église Sainte-Cécile
Av Ste-Cécile
Rue du Barry des Aveugles
N
0
50
100m
AURCA

26 . LA COMMUNE DE RODOME

SECTEUR VILLAGE

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : En entrée est du village

Surface : 0,59 ha

Potentiel : 5 logements environ

Points d'attention : La qualité paysagère et architecturale au regard de la localisation en entrée de village.

Etat des lieux :

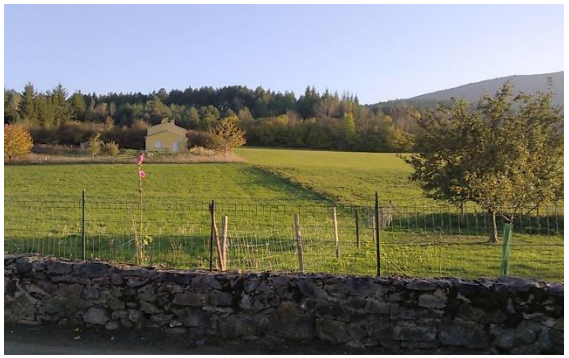
La zone se localise à l'entrée du village est, face à la Mairie.

Le terrain est légèrement en pente et descend vers la route au nord. Il présente quelques arbres isolés et un muret en pierres sur la partie base en limite avec la route.

L'accès peut s'effectuer depuis la route départementale directement (photo ci-contre) ou bien par la rue d'accès au quartier voisin situé à l'est.



Un des accès actuels au site



Muret en pierres au bas du site le long de la RD20

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat, voire mixte : équipement public et habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande.

Une forme urbaine plus dense sera plus adaptée sur la partie basse du site, afin de renforcer le caractère de l'entrée de ville (même principe de localisation pour un éventuel équipement public).

Néanmoins les constructions devront respecter un retrait par rapport à la route départementale.

De manière générale l'exposition sud est à privilégier afin de mieux s'adapter à la topographie du site et de favoriser une architecture bioclimatique. Sur le secteur à caractère mixte, une orientation est-ouest du faîtage des volumes principaux est préconisée, dans un souci de cohérence paysagère en entrée de ville.

Accès, desserte, stationnement et mode doux :

L'accès se fera par la rue située à l'est du site. Une voie interne à la zone est à créer. Elle devra respecter le principe de bouclage afin de réduire au maximum l'emprise de la chaussée (et donc l'imperméabilisation des sols). La voirie doit permettre la circulation piétonne en toute sécurité.

D'autres cheminements piétonniers ou modes doux pourront être créés dans l'ensemble de la zone, notamment au nord pour se connecter avec le noyau villageois.

La traversée de la route est aussi à sécuriser, notamment pour faciliter l'accès à la Mairie située en face de la zone.

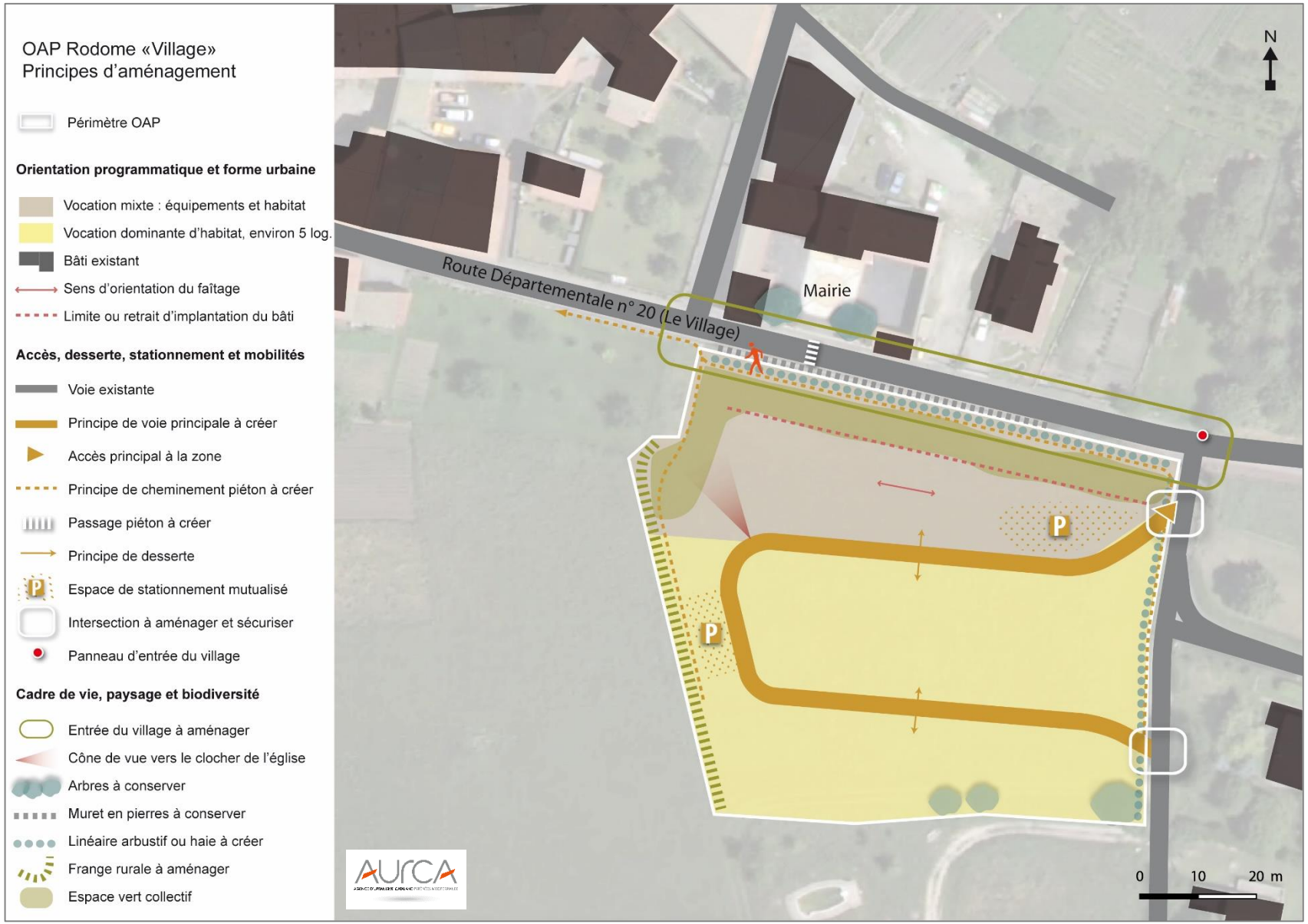
Les aires de stationnement doivent être aménagées de manière qualitative : revêtements perméables, plantations, zones d'ombre, etc.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres en présence doivent être conservés autant que possible. Afin de qualifier l'entrée de ville, le retrait d'implantation du bâti par rapport à la RD 20 permet de conserver le muret en pierre, planter un alignement d'arbres ou arbustes, et aménager un chemin dédié aux modes doux pour connecter la zone au village.

La frange rurale ouest sera matérialisée par un alignement d'arbres ou d'arbustes. Cet alignement peut être le support d'un chemin piéton et/ou favoriser l'ombrage d'espaces de stationnement ou d'espaces verts de loisirs.

Les espaces de pleine terre, la végétation et la transparence des clôtures, favoriseront la biodiversité et permettront de mieux gérer les eaux de pluie.


OAP Rodome «Village»
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation mixte : équipements et habitat
Vocation dominante d'habitat, environ 5 log.
Bâti existant
Sens d'orientation du faîtage
Limite ou retrait d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Accès principal à la zone
Principe de cheminement piéton à créer
Passage piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Intersection à aménager et sécuriser
Panneau d'entrée du village
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Entrée du village à aménager
Cône de vue vers le clocher de l'église
Arbres à conserver
Muret en pierres à conserver
Linéaire arbustif ou haie à créer
Frange rurale à aménager
Espace vert collectif
Route Départementale n° 20 (Le Village)
Mairie
P
P
N
AURCA
0
10
20 m

SECTEUR « CHEMIN DE CAILLENS »

Données clés :

Zone : 1AU et 1AUE

Localisation : En entrée est du village

Surface : 1,30 ha

Points d'attention : Les accès, liés à la présence de talus. Le traitement paysager de la frange rurale ouest. Un principe de phasage « loi Montagne ». Des enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

La zone est accessible par le chemin de Caillens, mais elle se trouve légèrement en contrebas de celle-ci sur la partie sud notamment.

Les terrains sont plats, néanmoins une légère déclivité conduit les eaux de pluie vers le sud et aux abords de la voie.

La partie est, est entourée d'une masse d'arbres assez dense, tandis que la partie ouest est ouverte et offre des cônes de vue sur le paysage agricole et les massifs lointains.



Accès à la zone



Partie ouest de la zone



Partie est de la zone

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation mixte : activités et habitat.

Formes urbaines et architecturales :

L'urbanisation de la zone devra se faire du sud vers le nord. Ce principe de phasage est lié au principe de continuité urbaine défini par la loi Montagne, à laquelle la commune est soumise.

La forme urbaine devra respecter la topographie du site et permettre le libre écoulement des eaux de pluie vers la partie sud.

L'exposition sud des logements est à privilégier afin de favoriser une architecture bioclimatique. Néanmoins une orientation différente ou des compositions combinant des orientations différentes, sont possibles afin d'adapter au mieux les constructions au caractéristiques du site (topographie et écoulement des eaux pluviales, protection des vents dominants, etc.).

Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère des constructions situées en frange rurale ouest.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès s'effectue directement depuis le Chemin de Caillens. Néanmoins un regroupement d'accès est préconisé pour éviter une démultiplication de sorties, pouvant affecter la circulation et la sécurité compte tenu de sa largeur peu importante.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées et doivent de préférence être végétalisées pour faciliter leur intégration paysagère.

Des cheminements piétonniers peuvent être créés dans l'ensemble de la zone et notamment le long du chemin de Caillens afin de mieux connecter le site au village.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres en présence sont à conserver autant que possible.

La frange rurale ouest doit être soignée. Un alignement d'arbres ou une haie arbustive est à planter afin de mieux intégrer les nouveaux bâtiments au paysage.

Ce traitement paysager favorise par ailleurs le développement de la biodiversité locale.

OAP Rodome «Chemin de Caillens»
Principes d'aménagement



SECTEUR CAILLENS

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Au nord-ouest du hameau de Caillens

Surface : 0,85 ha

Potentiel : 5 logements environ

Points d'attentions : Les accès, liés à la présence de talus. Un principe de phasage « loi Montagne ». Des enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

Le secteur à urbaniser se trouve au nord-ouest du hameau de Caillens, en milieu agricole.

Des masses boisées occupent une partie du site, notamment le sud.

L'accès s'effectue au point le plus bas de la zone, au plus près du hameau.



Vues du site d'OAP

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

L'urbanisation de la zone devra se faire du sud vers le nord-ouest. Ce principe de phasage est lié au principe de continuité urbaine défini par la loi Montagne à laquelle la commune est soumise.

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande, Elle devra composer avec les caractéristiques paysagères du site, tels que les masses boisées et la topographie (présence de nombreux talus). De cette manière une densité plus élevée sous la forme de maisons en bande pourrait être envisagée sur la partie basse du site, au plus près du village.

L'exposition sud des logements est à privilégier afin de favoriser une architecture bioclimatique. Néanmoins des orientations différentes sont possibles afin d'adapter au mieux les constructions au contexte.

Une attention particulière sera portée sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère des constructions situées en frange rurale nord.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès s'effectue au plus bas de la zone, par un chemin qui se connecte avec le village.

La circulation interne à la zone nécessite la création d'une nouvelle voie, dont la largeur permettra d'intégrer un chemin piétonnier. Cette voie pourra aussi desservir les terrains situés au-delà de la zone (au nord) qui accueilleront des habitations légères de loisirs.

Les aires de stationnement ou de retournement, ne doivent pas être imperméabilisées et doivent de préférence être végétalisées.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres en présence sont à conserver autant que possible, notamment les ensembles boisés localisés sur la partie sud. Les masses arborées permettent de mieux intégrer les nouvelles constructions au paysage. Elles apportent de la fraîcheur en période estivale et favorisent la biodiversité.

La frange rurale nord doit être soignée. Un alignement d'arbres ou une haie arbustive est à planter afin de mieux intégrer les nouveaux bâtiments au paysage rural.

OAP Rodome - Caillens
Principes d'aménagement

Périmètre OAP

Orientation programmatique et forme urbaine

Vocation dominante habitat, environ 5 log.
Bâti existant
Principe de phasage « loi Montagne »

Accès, desserte, stationnement et mobilités

Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Intersection à aménager et sécuriser
Accès principal
Aire de retournement à aménager
Connexion viaire à étudier

Cadre de vie, paysage et biodiversité

Ensemble arboré à conserver
Frange rurale à aménager
Talus à prendre en compte

AURCA



27 . LA COMMUNE DE ROQUEFEUIL

SECTEUR NORD

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : au nord du village, proche de la RD613

Surface : 1,61 ha

Potentiel : 13 logements environ

Points d'attention : Le traitement qualitatif de la frange rurale au nord, très visible depuis la RD 613.

Etat des lieux :

La zone 1AU est située au nord du village, aux abords d'un quartier au tissu très peu dense.

Au nord, la ripisylve de Ruisseau de Courmereille masque légèrement le site depuis la RD 613. Tandis qu'au sud, il jouxte une zone naturelle boisée.

L'accès à l'ensemble de la zone est assuré par une voie existante qui connecte le secteur avec le quartier voisin et le village par la RD 829 située à l'est.

Les terrains dédiés à l'agriculture par le passé, sont plats et faciles à aménager.



Le chemin rural qui part à l'ouest du secteur



Les terrains plats et la présence de quelques masses boisées.

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande.

Une forme relativement plus dense pourra être adoptée sur la partie sud, à proximité des espaces boisés.

Au nord, les nouvelles habitations seront préférentiellement orientées vers le sud, avec des maisons implantées principalement de manière parallèle à la voie d'accès afin de continuer l'alignement bâti existant sur place.

De manière générale l'exposition sud est à privilégier, mais d'autres orientations sont possibles à condition de favoriser une architecture bioclimatique.

Accès, desserte, stationnement et mode doux :

L'accès se fera par la rue existante qui se connecte à l'est avec la RD 829. Elle devra intégrer un trottoir ou cheminement dédié aux modes doux facilitant les connexions avec le village.

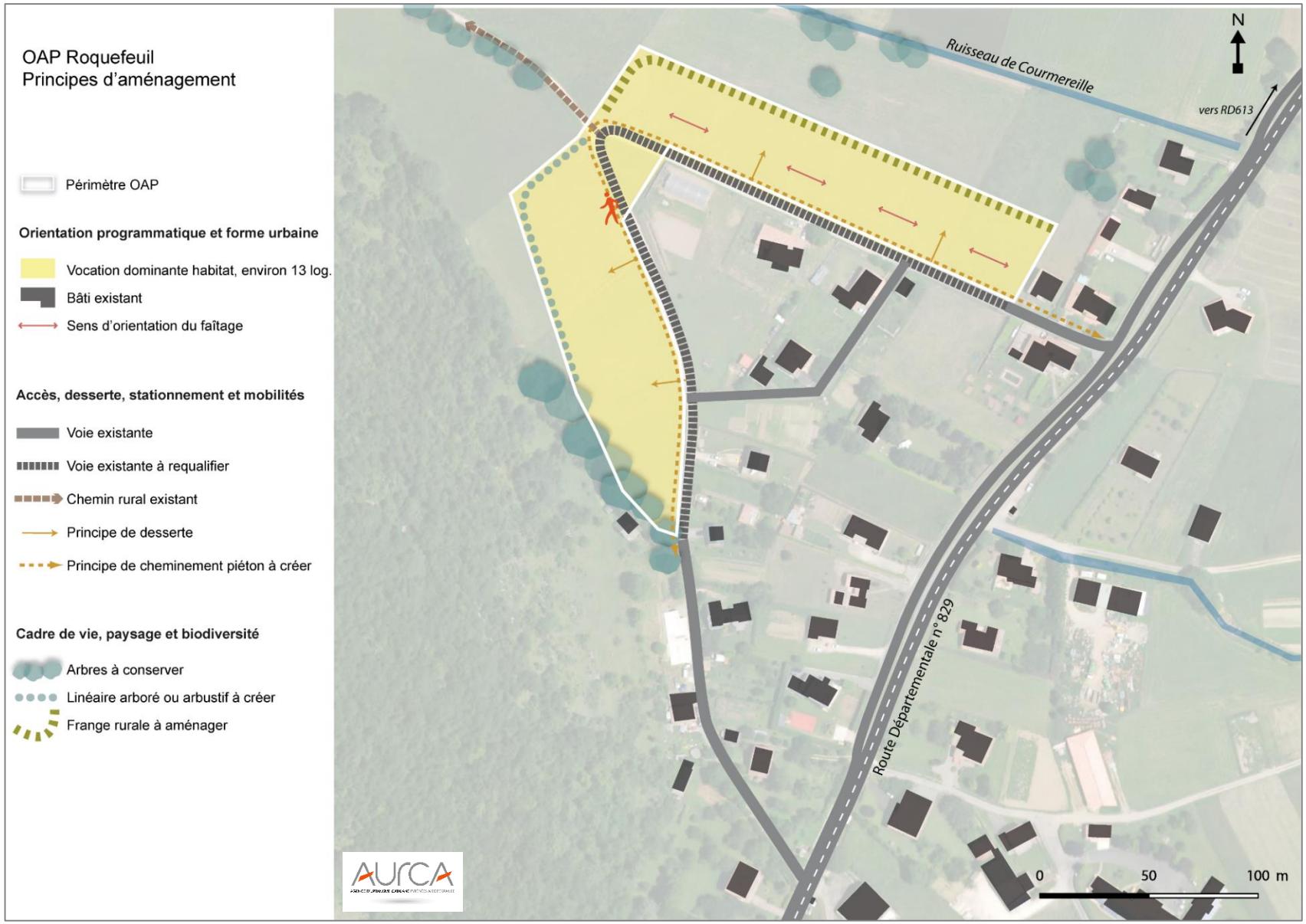
Les aires de stationnements éventuelles, ne doivent pas être imperméabilisées et doivent de préférence être végétalisées.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les arbres en présence doivent être conservés autant que possible.

Une attention particulière sera à porter sur la qualité de la frange rurale nord, qui doit permettre une meilleure intégration paysagère du futur aménagement. Elle pourra combiner des masses boisées ponctuelles à l'image de la ripisylve du Courmereille, ou la création d'une haie arbustive. Un traitement similaire est à prévoir sur une partie de la frange sud-ouest, afin de renforcer les masses végétales en présence.

De manière générale, les espaces de pleine terre, la végétation et la transparence des clôtures contribuent à favoriser la biodiversité locale.


OAP Roquefeuil
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 13 log.
Bâti existant
Sens d'orientation du faîtage
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie existante à requalifier
Chemin rural existant
Principe de desserte
Principe de cheminement piéton à créer
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Frange rurale à aménager
Ruisseau de Courmereille
vers RD613
Route Départementale n° 829
N
0
50
100 m
AURCA

SECTEUR VILLAGE

Données clés :

Zone : 1AU et UB

Localisation : Au nord-est du village

Surface : 0,76 ha en zone 1AU et 1,44 ha en U.

Potentiel : 20 logements environ sur l'ensemble du secteur d'OAP

Points d'attention : Périmètre de protection monument historique lié à l'église du village. Une attention particulière sera donc à porter en termes de qualité architecturale et paysagère.



Vue de l'EHPAD depuis la zone est



Vue du village et de l'église depuis le secteur d'OAP

Etat des lieux :

Le secteur d'OAP est situé à proximité immédiate du village, à l'est.

L'ensemble est accessible au sud par la rue de l'Escarolles. Le secteur ouest, qui touche le noyau villageois, est aussi accessible au nord par la route départementale 829.

Le secteur est jouxte l'EHPAD au nord mais aucune connexion n'existe à l'heure actuelle.

L'ensemble de la zone comporte des terrains plats, avec la présence de quelques arbres sur la partie nord de la zone ouest et un puits à préserver.

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande, et afficher une densité relativement plus importante au plus près du village, s'inspirant de sa forme urbaine.

Au sud, les constructions devront respecter un retrait par rapport à la rue de l'Escarolles, à l'image des constructions voisines, afin de favoriser l'orientation sud des jardins et de créer une façade végétalisée en contact avec la voie.

De manière générale l'exposition sud des habitations et de leurs jardins est à privilégier, afin de favoriser une architecture bioclimatique. Sur la partie sud, l'implantation des constructions parallèle à la rue est priorisée, permettant d'harmoniser le front bâti avec les constructions voisines.

Accès, desserte, stationnement et mode doux :

L'accès au secteur ouest se fait par une voie qui part de la route départementale 829. Elle doit être prolongée au sud jusqu'à la rue des Escarolles afin de permettre l'accès à l'ensemble de la zone et d'éviter les voies sans issue.

L'accès du secteur est s'effectue actuellement par sa partie sud depuis la rue des Escarolles. Une voie est à créer pour se connecter avec l'accès à l'EHPAD au nord.

Les deux zones pourront être connectées par la création d'une voie est-ouest dédiée aux véhicules et aux piétons. Elle permettra aussi de connecter le site d'OAP aux terrains situés entre les deux secteurs qui sont en cours d'urbanisation.

D'autres cheminements piétonniers ou modes doux pourront être créés dans l'ensemble de la zone, notamment le long de la limite ouest.

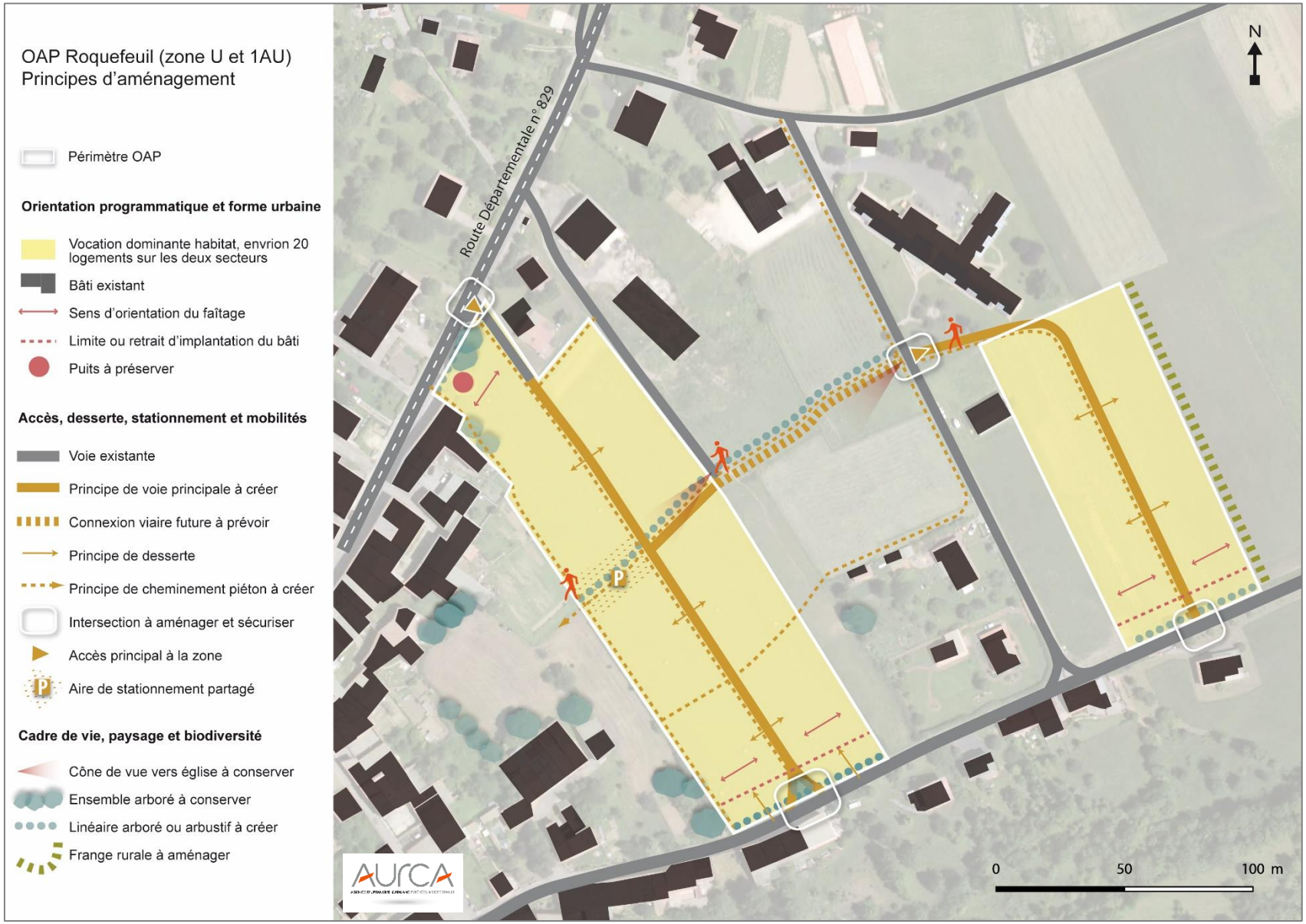
Les aires de stationnement doivent être aménagées de manière qualitative : revêtements perméables, plantations, zones d'ombre, etc.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Le système viaire à créer doit être de préférence accompagné par une haie arbustive ou des alignements d'arbres. Il en est de même pour la limite sud au contact avec la rue des Escarolles.

La partie est de la zone d'OAP devra faire l'objet d'un aménagement qualitatif de sa frange matérialisée par un alignement d'arbres ou d'arbustes.

De manière générale, le traitement paysager des franges rurales, des cheminements piétons et des autres espaces de pleine terre contribura à favoriser la biodiversité locale.


OAP Roquefeuil (zone U et 1AU)
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, envrion 20 logements sur les deux secteurs
Bâti existant
Sens d'orientation du faîtage
Limite ou retrait d'implantation du bâti
Puits à préserver
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Connexion viaire future à prévoir
Principe de desserte
Principe de cheminement piéton à créer
Intersection à aménager et sécuriser
Accès principal à la zone
Aire de stationnement partagé
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Cône de vue vers église à conserver
Ensemble arboré à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Frange rurale à aménager
Route Départementale n° 829
N
P
AURCA
0
50
100 m

28 . LA COMMUNE DE SAINT BENOIT

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Rue de la Chapelle

Surface : 0.81 ha

Potentiel : 8 logements environ

Points d'attention : Enjeux environnementaux localisés. Principe de phasage « loi montagne ».

État des lieux :

Le site se tient aux abords immédiats du centre du village qui se trouve à l'est.

Aujourd'hui cultivé, le site présente des structures paysagères d'intérêt écologique et paysager, avec notamment un réseau de haies et des arbres isolés.



Les bâtisses bordant le site



Vue du site d'OAP depuis l'intérieur



Vue sur les trames bocagères structurant le site



Ronces et broussailles délimitant les parcelles

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du site et s'appuyer sur les masses végétales en place pour mieux s'intégrer au paysage et tirer parti des conditions climatiques locales.

La création d'un petit espace public de type placette permettra de faire la jonction entre le site et le tissu bâti existant. Il contribuera aussi à accroitre la qualité urbaine et paysagère du site.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès à l'ensemble des habitations à venir devra être assuré par une voirie principale à créer. Cette voie présentera deux accès depuis la rue de la chapelle afin de créer un bouclage cohérent et éviter la création de raquette de retournement au sein du secteur à aménager.

La création d'un cheminement piéton à l'est de la zone devra assurer la liaison avec le village.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La préservation des structures paysagères présentes sur le site, à savoir les arbres isolés bordant la rue de la chapelle, le bosquet au nord et les haies structurant le secteur, sont à prendre en compte dans l'aménagement de la zone et à préserver au maximum.

Agrémenter le cheminement piéton de plantations adaptées et variées participera à souligner sa lisibilité et favoriser les déplacements piétons tout en participant à améliorer la qualité paysagère et environnementale de l'aménagement. L'emploi d'un revêtement perméable de type stabilisé est préconisé pour ce type de chemin réservé aux modes doux.

La création d'une frange rurale matérialisée par des plantations assurera l'intégration paysagère de la zone à urbaniser au contact du paysage agricole et naturel au sud.


OAP Saint-Benoit
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat, environ 8 log.
Bâti existant
Principe de phasage « loi montagne »
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton
Principe de desserte
Accès
Espace public type placette
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Linéaire arboré à créer
Frange rurale à aménager
Haie à préserver
Bosquet
Rue de la Chapelle
liaison piétonne vers le village
N
0
25
50 m
AURCA

29 . LA COMMUNE DE SAINT FERRIOL

SECTEUR DU CALVAIRE

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Chemin du Pech

Surface : 0.45 ha

Potentiel : 4 logements environ

Points d'attention : Périmètre Monument Historique (château). Présence d'un élément de patrimoine rural identifié : le calvaire.

État des lieux :

La zone se trouve en fin d'urbanisation nord de Saint-Ferriol. Le chemin du Pech dessine ses limites nord et est et assure l'accès à la zone.

La présence d'un calvaire en bordure de zone à urbaniser conforte la qualité patrimoniale et paysagère du site.

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Les constructions intégreront une densité mesurée prenant la forme de maisons individuelles ou accolées.

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du site et s'appuyer sur les masses végétales en présence.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès aux constructions se fera directement depuis le chemin du Pech qui sera à requalifier dans la mesure du possible.

Comme représenté sur le schéma d'aménagement, une connexion viaire est à étudier afin de relier la zone à urbaniser dite du Calvaire avec la zone à urbaniser dite du Lavoir, et délester une partie du chemin du Pech.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'aménagement d'une frange rurale devra assurer une transition paysagère et fonctionnelle avec les parcelles agricoles attenantes, afin de limiter le contraste paysager du site et assurer une bonne intégration des constructions dans leur contexte.

La préservation des motifs paysagers et patrimoniaux présents sur le site (calvaire, arbre isolé) concourra à asseoir la pertinence et la qualité de cette fin d'urbanisation.

SECTEUR DU LAVOIR

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Route de Moucha

Surface : 0.93 ha

Potentiel : 6 logements environ

Points d'attention : Périmètre Monument Historique (château). Proximité de la silhouette villageoise perchée. Présence d'un élément de patrimoine rural : le lavoir.

État des lieux :

Le site se trouve nord-ouest du village, en surplomb de la route départementale 590.

Le site est à ce jour accessible depuis la route de Moucha. Il présente une déclivité nord-sud se traduisant par un talus important le long de la route départementale, ainsi qu'une rupture de pente entre les parcelles nord et sud composant la zone à urbaniser.

Quelques arbres ponctuent la zone.



Patrimoine rural : le lavoir



Arbre isolé présent sur la partie basse



Covisibilté directe entre la zone à urbaniser et la silhouette villageoise remarquable de Saint- Ferriol



Vue sur le grand paysage

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat

Formes urbaines et architecturales :

Les constructions intégreront une densité mesurée prenant la forme de maisons individuelles ou accolées.

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du site avec un sens des faîtages parallèle à la pente.

L'intégration paysagère et l'impact visuel des constructions devront être pris en compte afin de préserver les covisibilités avec le village et réciproquement ne pas porter atteinte aux vues depuis celui-ci.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès à la zone se fera depuis la route de Moucha. La création de voies principales s'appuyant sur des chemins en terre existants assurera la desserte des parties hautes et basses de la zone.

Afin de permettre un bouclage et limiter les raquettes de retournement, la création d'une connexion viaire avec la route de Quillan sera recherchée. La création de cette voirie nécessitera d'aménager le talus bordant la RD afin de le consolider et le paysager.

Dans le cadre de l'urbanisation de cette zone, une connexion viaire au nord sera étudiée afin de relier la zone à urbaniser en amont et délester en partie le chemin de Moucha.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

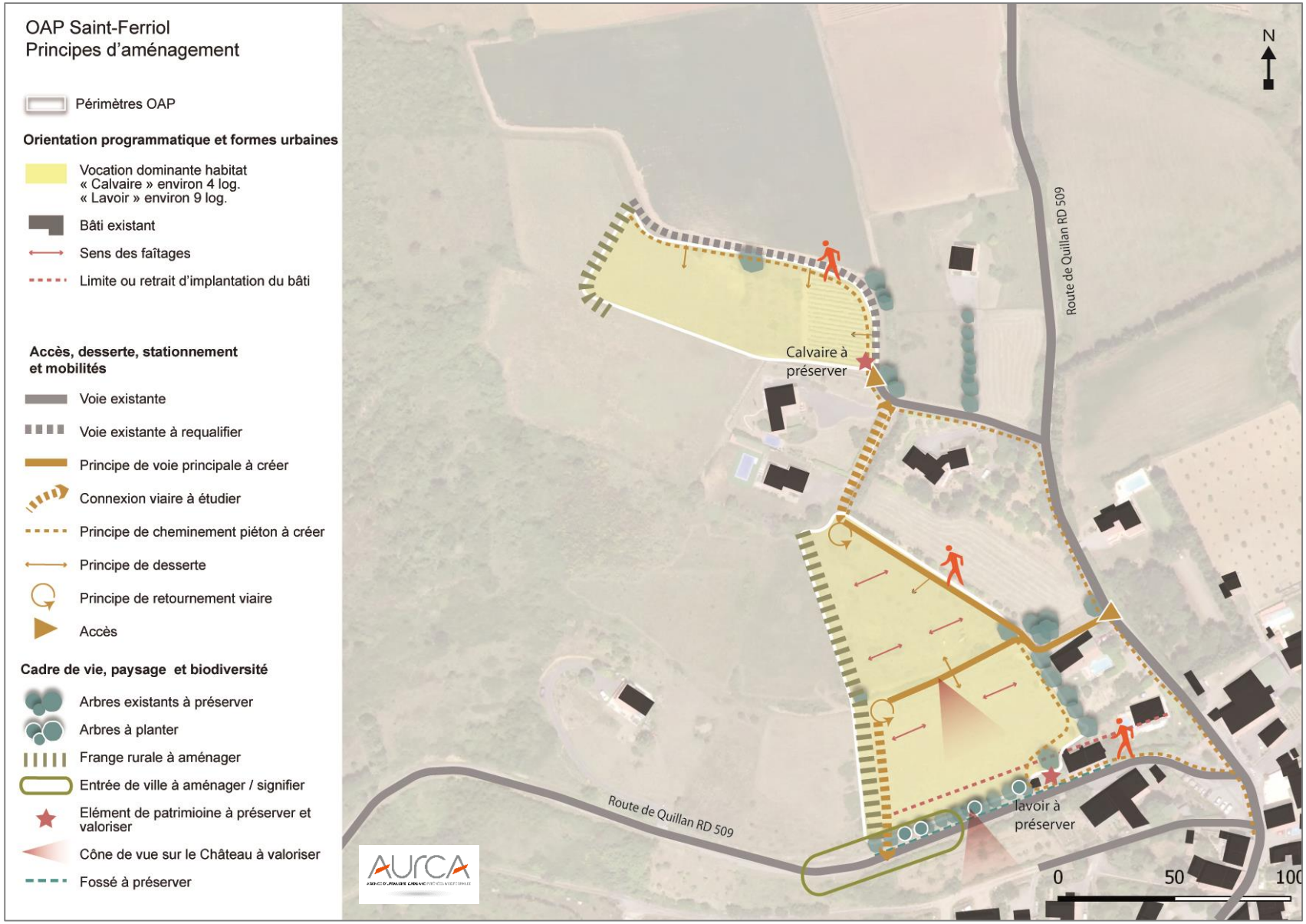
La prise en compte de la qualité paysagère devra être assurée par la préservation des vues donnant à voir la silhouette remarquable et le château de St-Ferriol ainsi que le grand paysage.

L'aménagement d'une frange rurale devra assurer l'intégration paysagère de la zone à urbaniser. Celle-ci pourra se matérialiser par des plantations ou par un aspect qualitatif des clôtures (matériaux, couleurs, végétalisation).

Le maintien des structures paysagères en place doit être assuré via la préservation des ensembles arborés bordant la zone à urbaniser.

La création d'un accès depuis la route de Quillan devra autant que possible éviter les terrassements lourds et assurer une végétalisation du talus, afin de maintenir la qualité paysagère du site depuis la route.

L'opération devra dans la mesure du possible aménager les abords du lavoir afin de le mettre en valeur.


OAP Saint-Ferriol
Principes d'aménagement
Périmètres OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat
« Calvaire » environ 4 log.
« Lavoir » environ 9 log.
Bâti existant
Sens des faîtages
Limite ou retrait d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de voie principale à créer
Connexion viaire à étudier
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Principe de retournement viaire
Accès
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Frange rurale à aménager
Entrée de ville à aménager / signifier
Elément de patrimioine à préserver et valoriser
Cône de vue sur le Château à valoriser
Fossé à préserver
N
Route de Quillan RD 509
Calvaire à préserver
Route de Quillan RD 509
lavoir à préserver
AURCA
0
50
100

30 . LA COMMUNE DE SAINT LOUIS-ET-PARAHOU

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Parahou-Petit, chemin du col de Parahou

Surface : 0,20 ha

Potentiel : 4 logements environ

Point d'attention : Principe de phasage « loi montagne ».

État des lieux :

La zone à urbaniser se tient en surplomb du chemin du Col de Parahou à l'entrée du hameau de Parahou-Petit.

Aujourd'hui occupé par une prairie le site présente une déclivité nord-Sud.

Quelques arbres isolés ainsi qu'un boisement mixte soulignent les limites sud (talus) et ouest de la zone.

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée prenant la forme de maisons individuelles ou ponctuellement accolées, afin de ne pas générer un front bâti trop imposant.

L'implantation du bâti est à privilégier sur la moitié basse de la zone afin de préserver la cohérence paysagère du secteur et de réduire l'effet de rupture avec le hameau de Parahou-Petit.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès pourra se faire directement depuis le chemin du col de Parahou sous réserve de ne pas impacter trop lourdement le modelé de terrain.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'aménagement d'une frange rurale devra assurer l'intégration paysagère de l'opération : cela nécessitera la plantation d'une haie vive composée d'arbustes et/ou d'arbres en limite nord et est.

Les essences de feuillus devront dominer le cortège végétal de la frange à aménager afin de recréer un paysage de bocage représentatif de cette unité paysagère.

De plus la qualité paysagère de l'opération sera assurée par la conservation des ensembles arborés et des sujets isolés présents en limite et au sein de la zone à urbaniser.

OAP St-Louis-et-Parahou
« Parahou Petit »
Principes d'aménagement

Périmètre OAP

Orientation programmatique et formes urbaines

Principe de phasage « loi montagne »
Vocation dominante habitat, environ 4 logs
Bâti existant
Principe d'alignement de façade

Accès, desserte, stationnement et mobilités

Voie existante
Principe de desserte des lots

Cadre de vie, paysage et biodiversité

Arbres existants à préserver
Frange rurale à aménager



31 . LA COMMUNE DE SAINTE COLOMBE-SUR-GUETTE

Données clés :

Zone : 1AUb et UBb

Localisation : A l'ouest du village

Surface : 0,21 ha en zone 1AUb et 0,20 ha en UBb

Potentiel : 6 logements environ

Points d'attention : Veiller à la qualité paysagère et architecturale de l'aménagement global, notamment sur la partie ouest très visible depuis l'entrée du village. Enjeux environnementaux localisés.

Etat des lieux :

La partie ouest du secteur est très visible depuis l'entrée du village (ouest), contrairement à la partie est, située en continuité immédiate de l'église.

Le site d'OAP présente une légère déclivité sur sa partie ouest et des terrains plats sur sa partie est.

Des murets en pierre et la structure végétale présente aux abords du site rappellent la composition bocagère du secteur agricole.

L'accès s'effectue par la rue du Presbytère dont la largeur actuelle ne permet pas la circulation à double sens et où aucun trottoir n'est matérialisé. Cette voie qui part de la RD 17 fait le tour du secteur et se reconnecte à la route au niveau de la poste.



La partie ouest du site vue depuis l'entrée du village



Accès à la zone d'OAP par le rue du Presbytère



Vue de la partie ouest : accès et constructions voisines



La partie ouest depuis la voie d'accès



Vue du village et du paysage environnant depuis la partie est

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

La forme urbaine pourra varier avec des maisons individuelles isolées ou en bande. Une forme plus « serrée » peut être envisagée sur la partie est de l'OAP, au plus près du village, tandis que sur le secteur ouest, la densité pourra être plus faible et renforcer la présence du végétal renforcée.

L'implantation du bâti devra s'adapter à la topographie du secteur qui présente une légère déclivité vers le sud. L'orientation des nouvelles constructions doit favoriser le confort thermique et l'ensoleillement des habitations tout au long de l'année. L'exposition sud est préconisée.

La « re-création » de terrasses accompagnées par des murets en pierre peut apporter un caractère identitaire aux aménagements.

Les gabarits seront à étudier en fonction de leur intégration à l'environnement proche.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès principal s'effectue par la rue du Presbytère, depuis la route départementale 17. Une boucle est possible avec une circulation à sens unique partant de l'église et débouchant vers le bâtiment de La Poste.

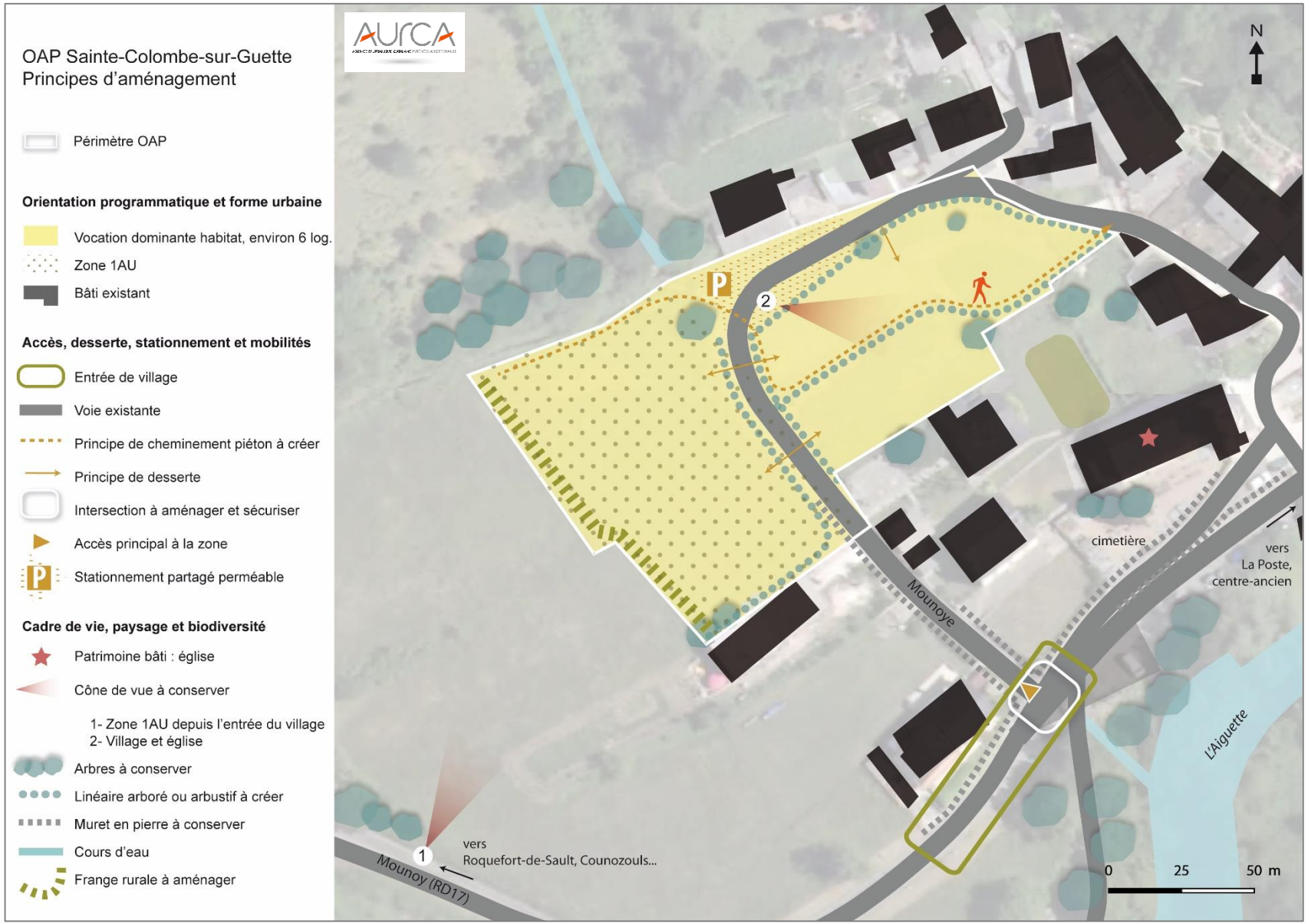
Des chemins piétonniers peuvent être aménagés sur l'ensemble de la zone, notamment pour connecter la partie ouest (zone 1AUb) au village, en passant par la zone est du site d'OAP (zone UBb).

Les aires de stationnement partagé doivent être aménagées de manière qualitative : revêtement du sol perméable et végétalisation pour procurer de l'ombre et mieux l'intégrer l'ensemble au paysage.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La matérialisation d'une frange rurale devra assurer l'intégration paysagère de l'aménagement de la zone ouest, en limite avec le paysage rural et très visible depuis l'entrée du village.

Les essences et l'implantation du cortège végétal de la frange à aménager devront chercher à recréer un paysage de bocage présent encore sur le site, marqué aussi par quelques murets en pierre perceptibles sur les abords du secteur.


OAP Sainte-Colombe-sur-Guette
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et forme urbaine
Vocation dominante habitat, environ 6 log.
Zone 1AU
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Entrée de village
Voie existante
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Intersection à aménager et sécuriser
Accès principal à la zone
Stationnement partagé perméable
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Patrimoine bâti : église
Cône de vue à conserver
1- Zone 1AU depuis l'entrée du village
2- Village et église
Arbres à conserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Muret en pierre à conserver
Cours d'eau
Frange rurale à aménager
AURCA
N
P
2
1
vers
Roquefort-de-Sault, Counozouls...
Mounoy (RD17)
Mounoye
cimetière
vers
La Poste,
centre-ancien
L'Aiguette
0
25
50 m

32 . LA COMMUNE DE SAINTE COLOMBE-SUR-L'HERS

SECTEUR « JEAN BIGOU »

Données clés :

Zone : UB

Localisation : rue Jean Bigou

Surface : 0.9 ha

Potentiel : 10 logements environ

Points d'attention : Pertinence paysagère de l'opération, très visible depuis la voie verte passant au sud.

État des lieux :

La zone se trouve au sein d'un tissu urbain de type pavillonnaire à proximité immédiate du centre villageois et est directement accessible depuis la rue Jean Bigou.

Au sein de la zone sont présents des fragments de haies bocagères dessinant le parcellaire agricole. Cette trame végétale se retrouve en frange nord du site au contact des constructions plus anciennes qui bordent la zone.

Au sud de la rue Jean Bigou se trouve la voie verte.



Vue sur les toitures des bâtisses présentes au Nord et sur le mur d'enceinte dessinant la limite Est de la zone



La rue Jean Bigou délimitant le sud de la zone

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intègreront une densité mesurée prenant la forme de maisons individuelles ou en bande, sur des parcelles très végétalisées.

Afin de s'intégrer au mieux dans le tissu urbain existant, la variété des tailles de parcelles à venir pourrait présenter un gradient nord-sud : des plus petites parcelles au nord (avec des constructions qui pourraient être mitoyennes) et un découpage parcellaire plus relâché au sud.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'accès à la zone pourra s'effectuer directement depuis la rue Jean Bigou avec la création d'une voirie interne structurante. Un espace de retournement associé à un espace de stationnement mutualisé offrant quelques places « visiteurs » devra être paysagé. L'aménagement devra limiter au maximum l'imperméabilisation des sols avec l'emploi de revêtements perméables de type stabilisé par exemple.

La création de cheminements doux devra assurer la sécurité des déplacements modes actifs et relier la zone avec le centre ancien via des parcours séparés des flux automobiles.

Une liaison piétonne sécurisée avec la voie verte sera recherchée.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La préservation des haies existantes participera à garantir la qualité paysagère et environnementale de l'opération.

Un prolongement de la haie le long du cheminement devra être réalisé.

Un espace paysager en entrée de quartier pourra être aménagé afin d'accroitre la qualité paysagère de l'opération.

OAP Sainte-Colombe-sur-l'Hers
« Jean Bigou »
Principes d'aménagement

Périmètre OAP

Orientation programmatique et formes urbaines

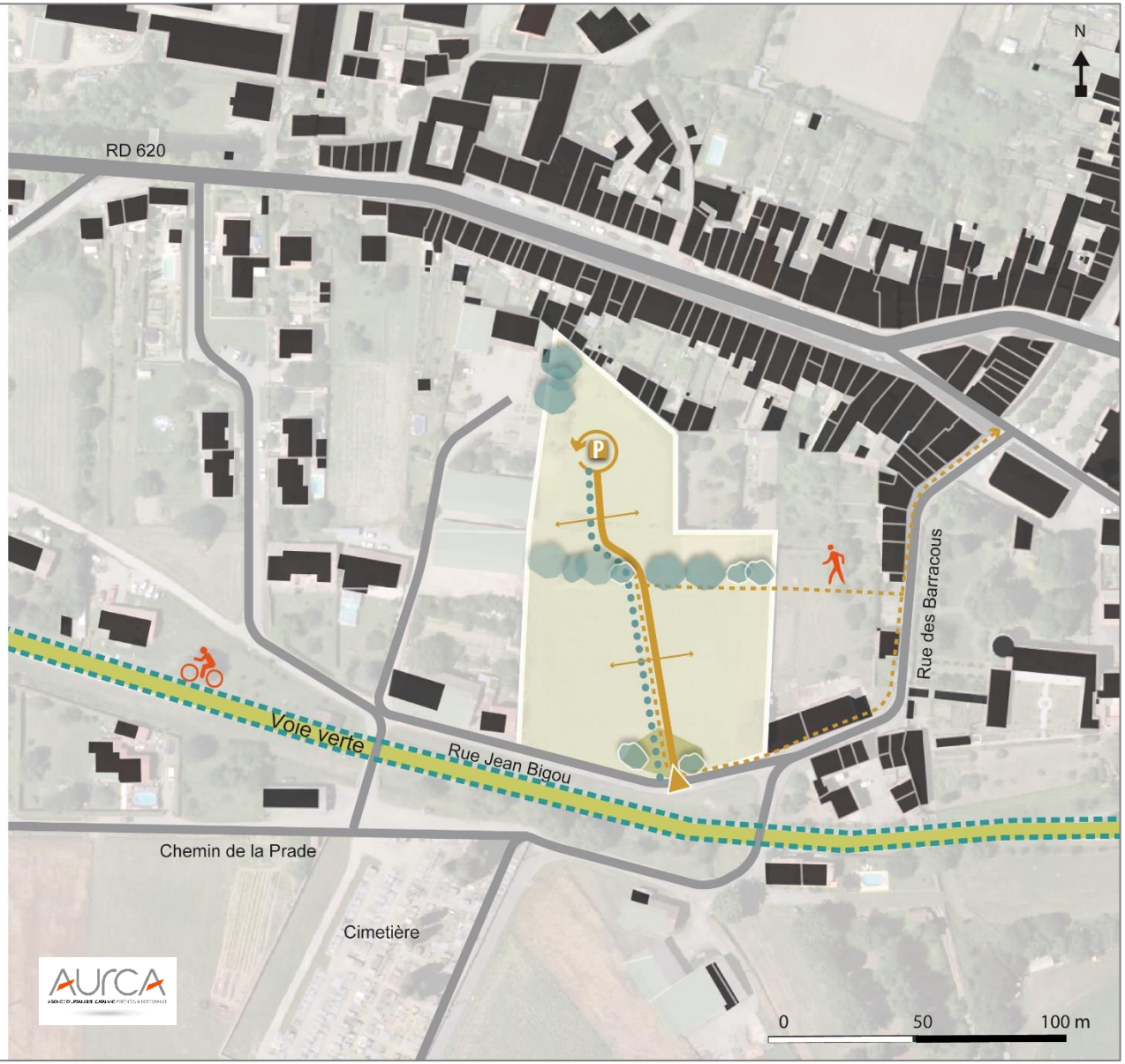
Vocation dominante habitat, environ 10 log.
Bâti existant

Accès, desserte, stationnement et mobilités

Voie verte existante
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de retournement
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Espace de stationnement mutualisé
Accès

Cadre de vie, paysage et biodiversité

Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Espace à paysager en entrée de quartier
Fossé à préserver



SECTEUR « LA PRADE »

Données clés :

Zone : UB

Localisation : Chemin rural de la Prade

Surface : 2.6 ha

Potentiel : 20 logements environ

Points d'attention : Enjeux environnementaux localisés.

État des lieux :

La zone se trouve au sein d'un tissu urbain de type pavillonnaire compris entre la route départementale 620 – Grand Rue – au Nord et le chemin rural de La Prade au Sud.

Le secteur d'OAP est traversé en son centre par la voie verte.

Des enjeux environnementaux sont identifiés au sein de la zone. Il s'agit des fossés (de part et d'autre de la voie verte) et des alignements arborés accompagnant la route départementale et marquant l'entrée de ville.



Quartier pavillonnaire à l'ouest vu depuis la zone d'OAP



Quartier pavillonnaire à l'ouest



Vue sur la zone d'OAP depuis le chemin de la Prade

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée dans l'esprit du lotissement adjacent tout en permettant ponctuellement une variété de typologies bâties de type maisons accolées afin de favoriser la mixité.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

La création d'une voirie structurante assurera la liaison entre le chemin de la Prade et la route départementale, afin de créer un bouclage viaire cohérent.

Une attention particulière sera à porter à l'aménagement et à la sécurisation des accès principaux et des intersections (chemin de la Prade, RD 620 et voie verte).

La création de poches de stationnement en complément du stationnement privé devra permettre d'offrir des places visiteurs mutualisées. Ces espaces de stationnement devront être plantés.

Un chemin piéton assurera la liaison avec le centre villageois via le chemin de la gare.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les structures paysagères présentes sur le site, à savoir les fossés bordant la voie verte et le double alignement de platanes longeant la RD, sont à préserver.

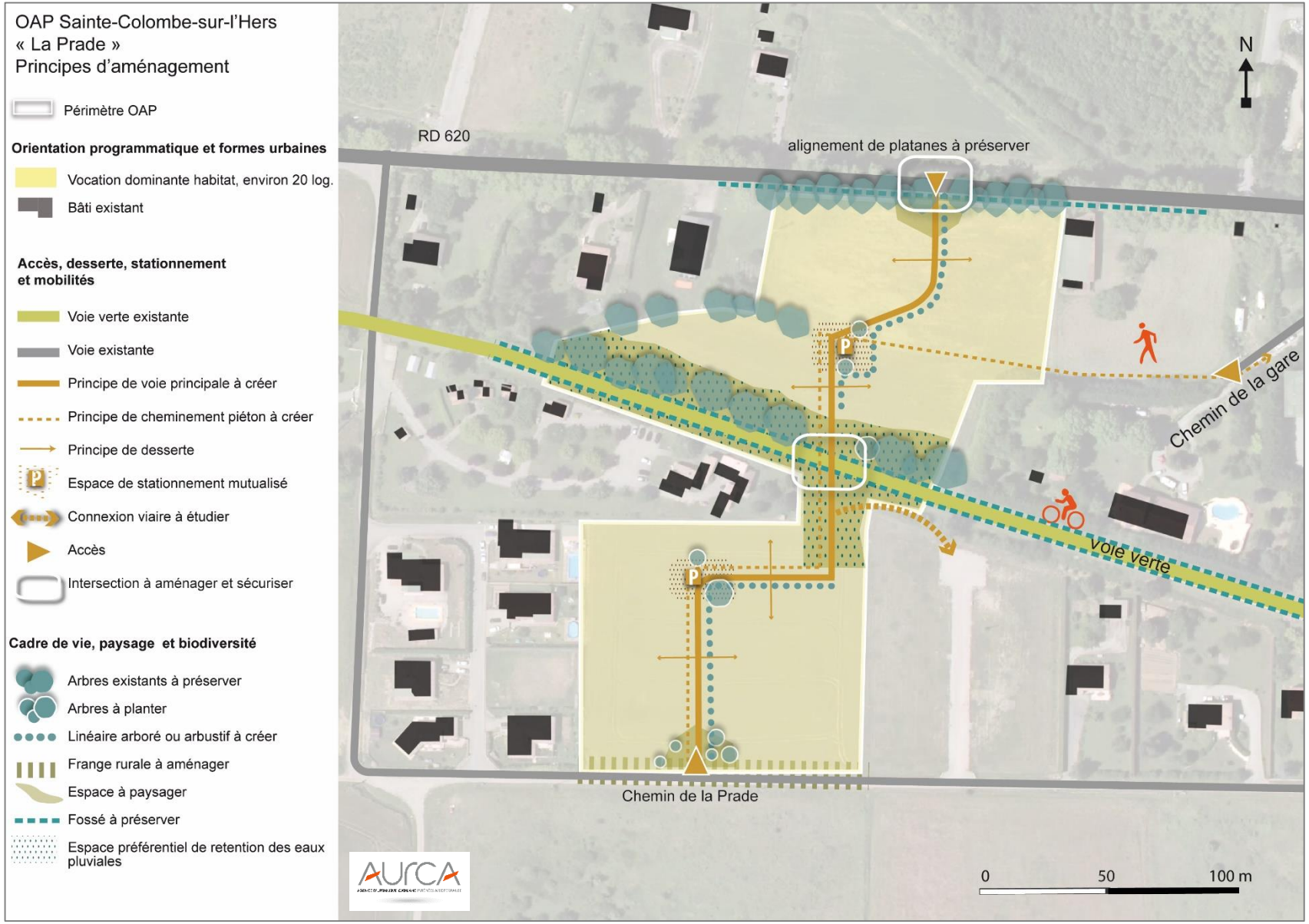
Agrémenter le cheminement piéton de plantations adaptées et variées participera à souligner sa lisibilité et favoriser les déplacements piétons, tout en participant à accroitre la qualité paysagère et environnementale de l'aménagement. L'emploi d'un revêtement perméable de type stabilisé est préconisé pour ce type de chemin réservé aux modes doux.

La création d'une frange rurale matérialisée par des plantations assurera l'intégration paysagère de la zone à urbaniser au contact du paysage agricole et naturel au sud.

L'aménagement d'un espace paysager de part et d'autre de la voie verte contribuera à asseoir la qualité paysagère du site et permettra de préserver l'intimité des constructions se tenant à proximité.

Afin d'assurer l'intégration paysagère de l'opération, l'aménagement d'une frange rurale en limite sud du site d'OAP devra être matérialisée par la plantation d'une haie bocagère.

OAP Sainte-Colombe-sur-l'Hers
« La Prade »
Principes d'aménagement



33 . LA COMMUNE DE SONNAC-SUR-L'HERS

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : chemin rural n°1, ruisseau de la Vignasse

Surface : 0,4 ha

Potentiel : 5 logements environ

Points d'attention : Principe de phasage « loi montagne ». Prise en compte de la proximité à un bâtiment d'élevage.

État des lieux :

Le village se situe à moins de 200 mètres de l'Hers-vif. Il est desservi par la RD 16 ainsi que la voie verte reliant Bram à Moulin-Neuf et Sainte-Colombe sur l'Hers. Le bourg est organisé autour d'un espace central libre de forme quadrangulaire. Au cours du temps, le village a peu évolué, se développant essentiellement au sud, le long de la RD 16.

Situé en bordure Est du bourg, le site se compose d'une unique parcelle délimitée au nord par l'impasse de l'église (chemin rural) doublée par le ruisseau de la Vignasse et au sud par un grand parc arboré.

Le terrain présente une topographie plane, son accès se fait aujourd'hui par l'impasse de l'église pour les véhicules et par la place de la mairie pour les piétons.

Il est à noter la proximité avec un bâtiment d'élevage.

Un long muret en pierre borde le site sur la frange sud séparant la parcelle du parc arboré. Son état de dégradation avancé nécessite une attention particulière visant sa restauration dans le cadre de l'OAP.



Le bâtiment d'élevage



Accès piéton privilégié jusqu'au village



Présence d'un muret en pierre en bordure de site

Principe d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée, en mobilisant notamment différentes formes d'habitats individuels et groupés afin de favoriser la mixité.

L'aménagement pourra au besoin intégrer un espace public végétalisé dont l'aménagement visera à créer un lieu convivial de quartier jouant un rôle « d'accroche » avec le centre ancien.

Accès, dessertes, stationnement et modes doux :

Le maillage interne s'appuie sur le chemin rural à requalifier. La desserte des habitations se fera depuis cet axe.

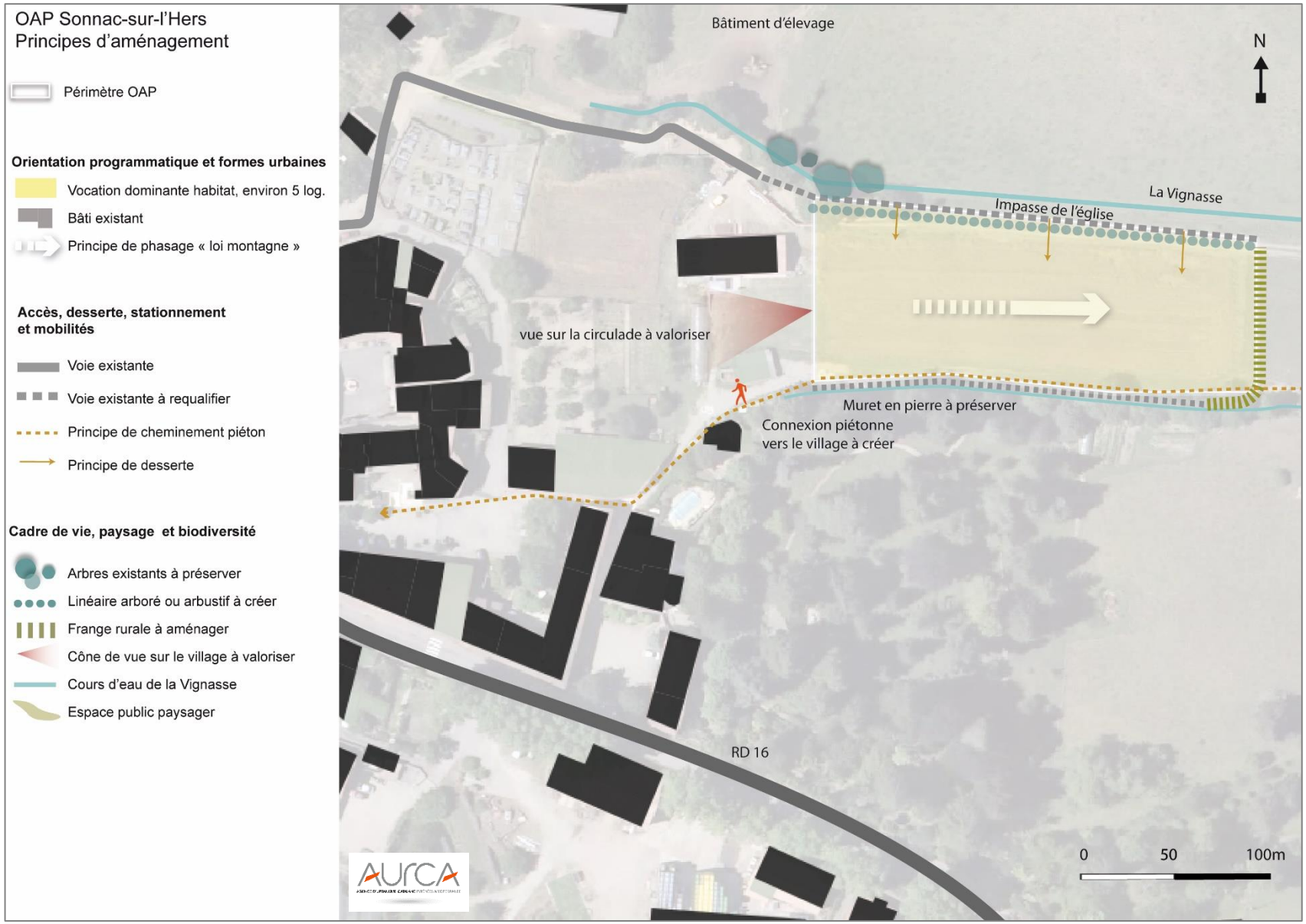
L'opération nécessitera le renforcement de la liaison piétonne avec le centre du village par un aménagement qualitatif.

Paysage et patrimoine et biodiversité :

L'intégration paysagère et l'impact visuel des constructions devront être pris en compte afin de préserver l'harmonie paysagère et architecturale de la commune.

La restauration du muret en pierre devra être prise en compte dans l'opération afin de pérenniser les qualités du site.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée, notamment la plantation de pommiers en alignement ou en palissade. Elle pourra tant accompagner les voies que dessiner une frange rurale qualitative.


OAP Sonnac-sur-l'Hers
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat, environ 5 log.
Bâti existant
Principe de phasage « loi montagne »
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de cheminement piéton
Principe de desserte
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Frange rurale à aménager
Cône de vue sur le village à valoriser
Cours d'eau de la Vignasse
Espace public paysager
Bâtiment d'élevage
N
La Vignasse
Impasse de l'église
vue sur la circulade à valoriser
Muret en pierre à préserver
Connexion piétonne
vers le village à créer
RD 16
AURCA
0
50
100m

34 . LA COMMUNE DE TREZIERS

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Entrée sud RD 1625

Surface : 1 ha

Potentiel : 9 logements environ

Points d'attentions : Pertinence paysagère de l'opération, le site étant très visible depuis l'entrée du bourg. Prise en compte des vues sur le château de Lagarde.

Etat des lieux :

Situé en entrée sud du bourg sur la route départementale 1625, le site est délimité au nord par une haie bocagère matérialisant la limite parcellaire et au sud par le chemin rural du Pialat.

Le terrain présente une topographie plane avec une déclivité vers le sud. Son accès se fait aujourd'hui par le chemin rural du Pialat.



L'entrée du village, sur la RD 1625



Vue sur le château de Lagarde



Haie bocagère à préserver



Vue sur la zone AU depuis le chemin rural du Pialat

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée prenant la forme d'habitats individuels afin de ne pas générer un front bâti trop imposant dans le paysage.

Le sens des faitages des constructions devra être parallèle à la pente. L'implantation du bâti est à privilégier sur la moitié haute de la parcelle d'accès afin de préserver la cohérence paysagère de l'entrée de ville.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Le principe de desserte des constructions se fera directement depuis le bas par le chemin rural du Pialat.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

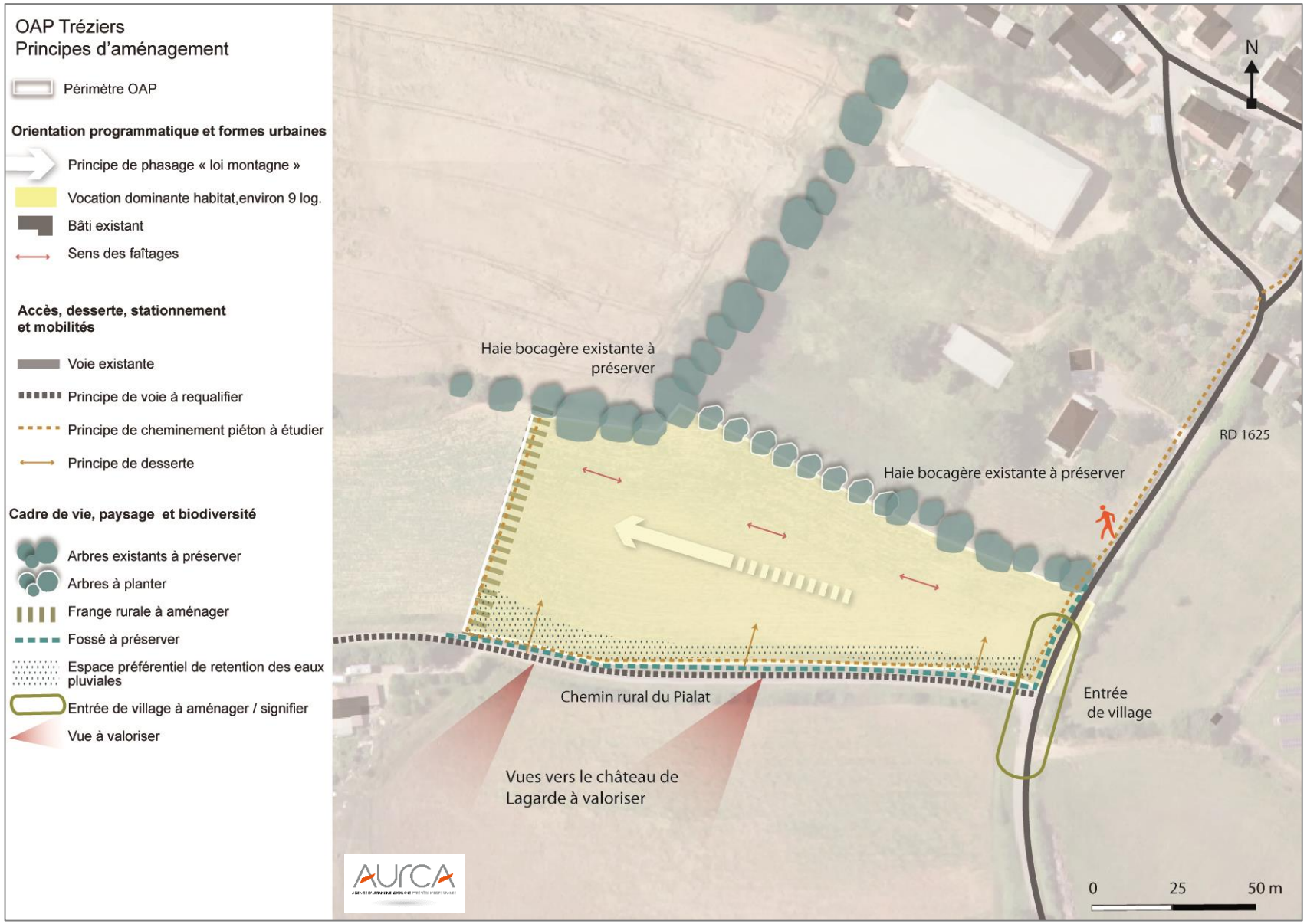
Ce secteur étant situé en entrée de bourg, une attention particulière devra être assurée afin de garantir l'harmonie paysagère et architecturale de la commune. Un aménagement paysager soigné et sobre pourra être aménagé en entrée de village et du nouveau quartier de part et d'autre de la route départementale 1625.

La plantation d'arbres de haut-jet pourra marquer cette entrée en bordant le bas du secteur à aménager le long de la RD 16.

L'opération d'aménagement devra porter une attention particulière sur les limites ouest et sud du site en aménageant une frange rurale qualitative sans former pour autant un écran végétal qui pourrait nuire aux perceptions paysagères. Il s'agira davantage de composer avec les motifs paysagers en présence : murets en pierre, haie arbustive basse.

La préservation de la haie bocagère en présence sur la frange nord du site participe à la qualité paysagère et environnementale de l'opération. Les essences composant ce linéaire pourront se retrouver dans la palette végétale employée.

La valorisation des vues sur le château de Lagarde contribue à assurer l'attractivité du secteur à bâtir et plus largement celle de la commune de Tréziers.


OAP Tréziers
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Principe de phasage « loi montagne »
Vocation dominante habitat,environ 9 log.
Bâti existant
Sens des faîtages
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Principe de voie à requalifier
Principe de cheminement piéton à étudier
Principe de desserte
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Frange rurale à aménager
Fossé à préserver
Espace préférentiel de retention des eaux pluviales
Entrée de village à aménager / signifier
Vue à valoriser
Haie bocagère existante à préserver
Haie bocagère existante à préserver
RD 1625
Chemin rural du Pialat
Entrée de village
Vues vers le château de Lagarde à valoriser
N
0
25
50 m

35 . LA COMMUNE DE VAL-DU-FABY

SECTEUR FA VILLAGE « LES CARRIERES »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Entrée ouest

Surface : 1.29 ha

Potentiel : 11 logements environ

Points d'attentions : Le traitement qualitatif de la frange rurale au nord-est.

État des lieux :

Cette zone s'insère en rive droite du ruisseau des Carrières, en fin d'urbanisation nord du bourg de Fa et en face de l'extension du cimetière.

La zone présente une topographie marquée dont la déclivité est orientée est-ouest.

Un hangar est présent dans la zone.

Le site n'est plus cultivé à ce jour et est occupé par une formation végétale basse et quelques ligneux.



Construction présente dans le périmètre OAP

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intègreront une densité mesurée afin de s'intégrer au mieux au contexte paysager et urbain ainsi qu'à la topographie du site.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'aménagement de la zone devra intégrer la création d'une voirie structurante depuis laquelle se fera la desserte des habitations.

Cette voie devra être plantée et doublée d'un cheminement piéton se prolongeant jusqu'au centre villageois.

La voirie devra être conçue de manière à anticiper un développement urbain à long terme au nord de la zone.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La création d'une frange rurale en limite nord de la zone devra participer à créer une transition paysagère entre l'espace bâti et le paysage rural et naturel environnant.

La palette végétale employée devra être composée d'essences méditerranéennes nécessitant une gestion minimale, tels que des chênes verts, des chênes blancs, des pins, etc.

Des d'arbres de haut-jet seront plantés le long du ruisseau des Carrières afin de conforter la ripisylve, marquer un retrait vis-à-vis du cours d'eau et créer un écran avec le site au sud.

SECTEUR FA VILLAGE « BLAZINES»

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Rue Jean Moulin

Surface : 0.63

Potentiel : 7 logements environ

Points d'attention : La présence de boisements.

État des lieux :

Situé au nord du centre villageois de Fa, le site s'inscrit sur une terrasse en lanière présentant une déclivité nord-ouest.

Différents type d'espaces bordent la zone : en limite est, la zone se tient au contact d'un secteur d'extension urbaine ; au nord et au sud des espaces naturels anciennement agricoles ; et à l'est au contact d'une parcelle agricole.

L'accès à la zone pour les véhicules se fait depuis le centre villageois par la rue Jean Moulin.

Un boisement mixte borde la zone sur sa limite nord.



Vue sur l'accès depuis la rue Jean Moulin



Boisement mixte présent sur le site

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée en mobilisant notamment différentes formes d'habitats (maisons individuelles ou jumelées) préférentiellement de plein pied.

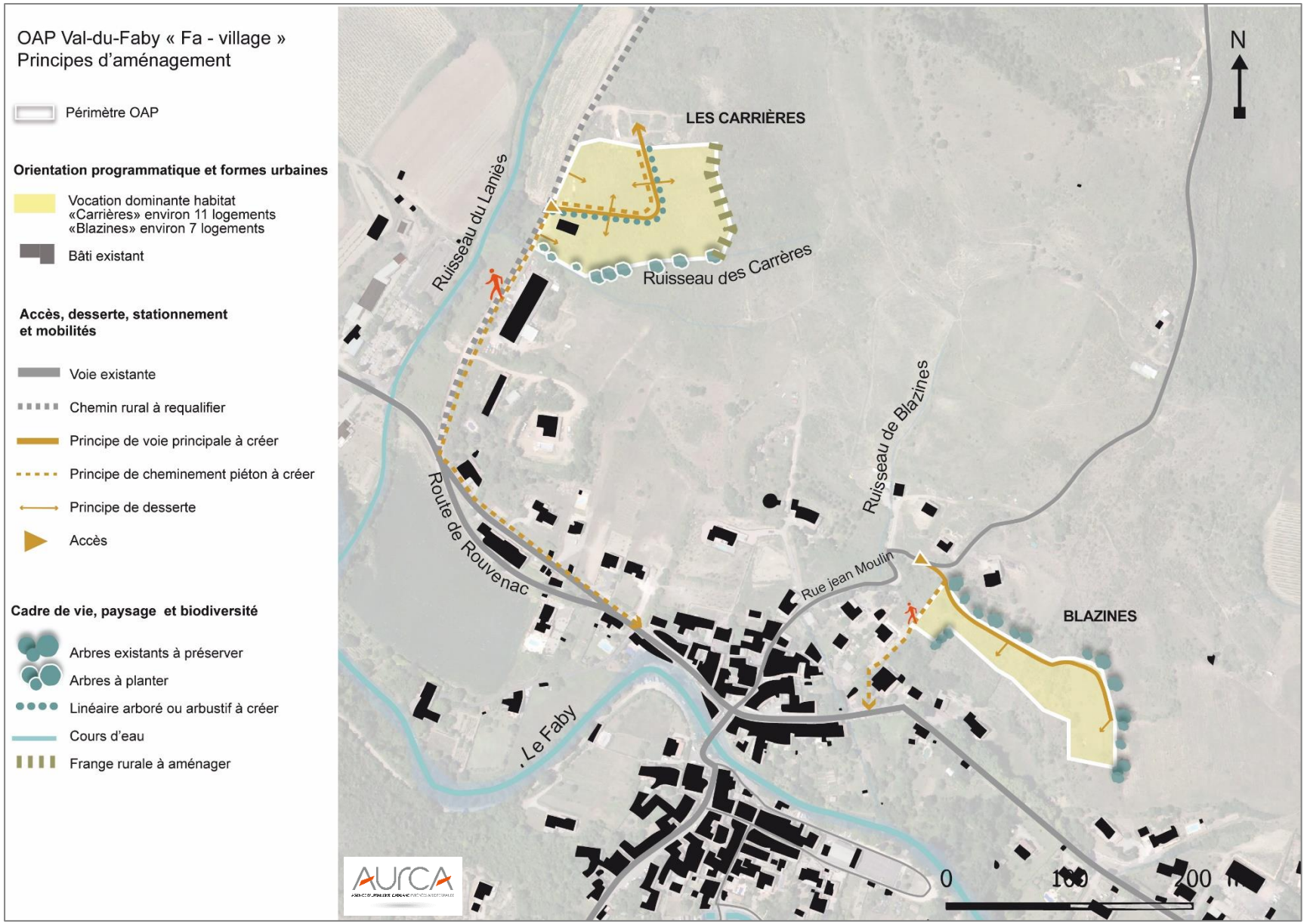
Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'aménagement intègrera la création d'une voie principale depuis la rue Jean Moulin assurant la desserte directe des habitations.

La création d'un cheminement piéton permettra un accès direct au cœur villageois (mairie), comme figuré sur la planche graphique.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Les structures paysagères présentes sur le site, notamment les arbres situés en frange nord de la zone, seront préservées et devront être incluses au maximum dans l'aménagement de la zone.


OAP Val-du-Faby « Fa - village »
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat
«Carrières» environ 11 logements
«Blazines» environ 7 logements
Bâti existant
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Chemin rural à requalifier
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Accès
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Cours d'eau
Frange rurale à aménager
LES CARRIÈRES
Ruisseau du Laniès
Ruisseau des Carrères
Ruisseau de Blazines
Route de Rouvenac
Rue jean Moulin
BLAZINES
Le Faby
N
0
100
200 m
AURCA

SECTEUR FA VILLAGE « FONTVIELLE »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Route de Fa

Surface : 1.89 ha

Potentiel : 15 logements environ

Points d'attention : Risque inondation connu (PPRI). Pertinence paysagère de l'opération, le site étant situé en entrée de ville.

État des lieux :

Le site se trouve en entrée ouest du bourg au contact de la route départementale 12 et dans la continuité d'extensions urbaines de type pavillonnaire. Il est accessible depuis la route départementale.

La zone s'inscrit en rive droite du ruisseau de Fontvielle qui dessine grâce à sa ripisylve une frange végétale riche et dense en limite Est.

La topographie présente une déclivité douce vers le ruisseau.

En bordure de route, la présence d'un alignement d'arbres de haut-jet appuie la dimension paysagère d'entrée de ville.

Au nord les vues portent sur les ondulations boisées du relief.



Vue sur le site depuis le sud de la zone AU



Ripisylve du ruisseau de Fontvieile



Constructions récentes au nord-ouest de la zone AU



Alignement arboré et fossé en limite de zone AU

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée, en mobilisant notamment différentes formes d'habitats individuels et groupés (maisons jumelées) afin de favoriser la mixité et respecter le tissu urbain en présence.

Les hauteurs devront être mesurées afin de préserver les vues vers le nord depuis la RD 12.

La zone étant située en entrée de ville, une attention particulière sera à porter à l'ensemble des faitages des constructions, afin que le rythme des faitages principaux soit cohérent.

Un retrait du bâti vis-à-vis du cours du d'eau devra être opéré afin de se prémunir du risque inondation identifié le long du ruisseau de Fontveille et de préserver le corridor écologique.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Le maillage interne s'appuiera sur une voie centrale structurante se piquant sur la RD 12.

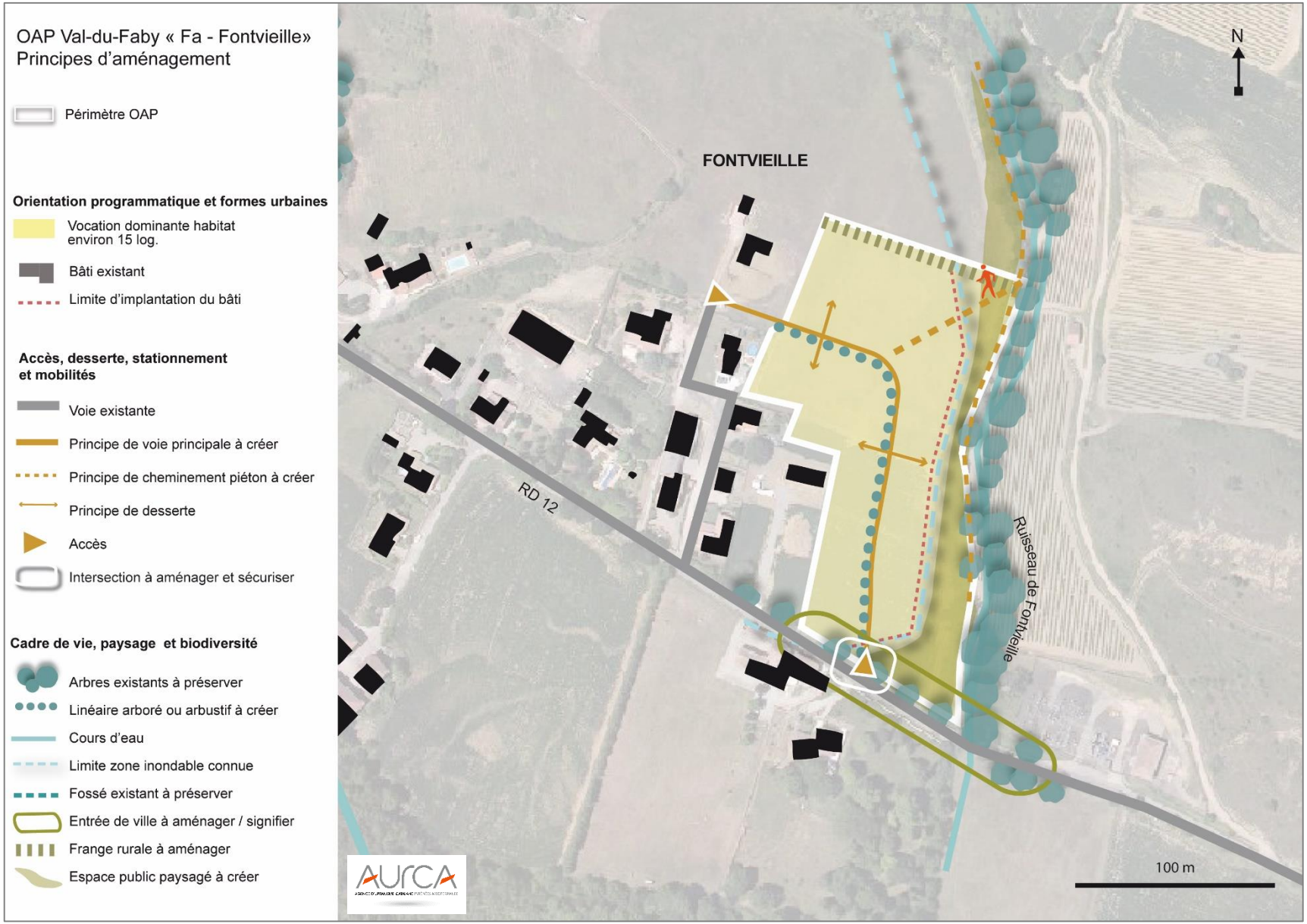
Afin de permettre un bouclage et limiter les raquettes de retournement, la création d'une connexion viaire au nord sera recherchée.

Des cheminements seront à créer pour faciliter les déplacements piétons dans l'ensemble de la zone d'OAP et le long du ruisseau de Fontveille.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

Afin d'assurer l'intégration de cette extension urbaine en entrée de ville, l'aménagement du secteur devra prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers inhérents aux particularités du site à savoir :

- La préservation de l'alignement d'arbres bordant la RD 12 ;
- L'aménagement d'un espace paysager de promenade le long du ruisseau avec des aménagements légers afin de conserver au maximum le caractère « naturel » de l'espace. Cet aménagement doit présenter une largeur suffisante et ne pas créer d'obstacles au corridor écologique orienté nord-sud, aux abords du cours d'eau ;
- La création d'une frange rurale au nord pour matérialiser une interface paysagère entre l'espace bâti et le paysage environnant.


OAP Val-du-Faby « Fa - Fontvieille»
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat
environ 15 log.
Bâti existant
Limite d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement
et mobilités
Voie existante
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Accès
Intersection à aménager et sécuriser
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Linéaire arboré ou arbustif à créer
Cours d'eau
Limite zone inondable connue
Fossé existant à préserver
Entrée de ville à aménager / signifier
Frange rurale à aménager
Espace public paysagé à créer
FONTVIEILLE
RD 12
Ruisseau de Fontvieille
N
100 m
AURCA

SECTEUR FA « RAMOUNICHOUX »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Hameau de Ramounichoux

Surface : 0.66 ha

Potentiel : 4 logements environ

Points d'attention : Le traitement qualitatif de la frange rurale au nord-ouest.

État des lieux :

La zone se situe dans le prolongement du tissu bâti existant du hameau de Ramounichoux, sur la rive droite du Ruisseau de Taillefer.

Le site présente une déclivité est-ouest marquée par un talus le long du chemin du Taillefer.



Chemin du Taillefer



Talus bordant le site le long du chemin du Taillefer



Vue sur le site depuis la voie au sud

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité faible prenant la forme de maisons individuelles ou jumelées, sur des parcelles très végétalisées, afin de maintenir l'ambiance rurale du hameau.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'aménagement de la zone pourra nécessiter la requalification des deux chemins ruraux assurant l'accès au site.

La desserte des habitations se fera directement depuis les deux chemins ruraux au nord et au sud de la zone, en prenant en compte la topographie afin de réduire au maximum des modifications de terrain et l'impact paysager sur le site.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La création d'une frange rurale en limite nord de la zone devra participer à créer une transition paysagère entre l'espace bâti et le paysage rural et naturel environnant.

OAP Val-du-Faby
« Fa Ramounichoux »
Principes d'aménagement

Périmètre OAP

Orientation programmatique et formes urbaines

Vocation dominante habitat, environ 4 log.

Bâti existant

Accès, desserte, stationnement et mobilités

Voie existante

Voie existante à confirmer

Principe de desserte

Cadre de vie, paysage et biodiversité

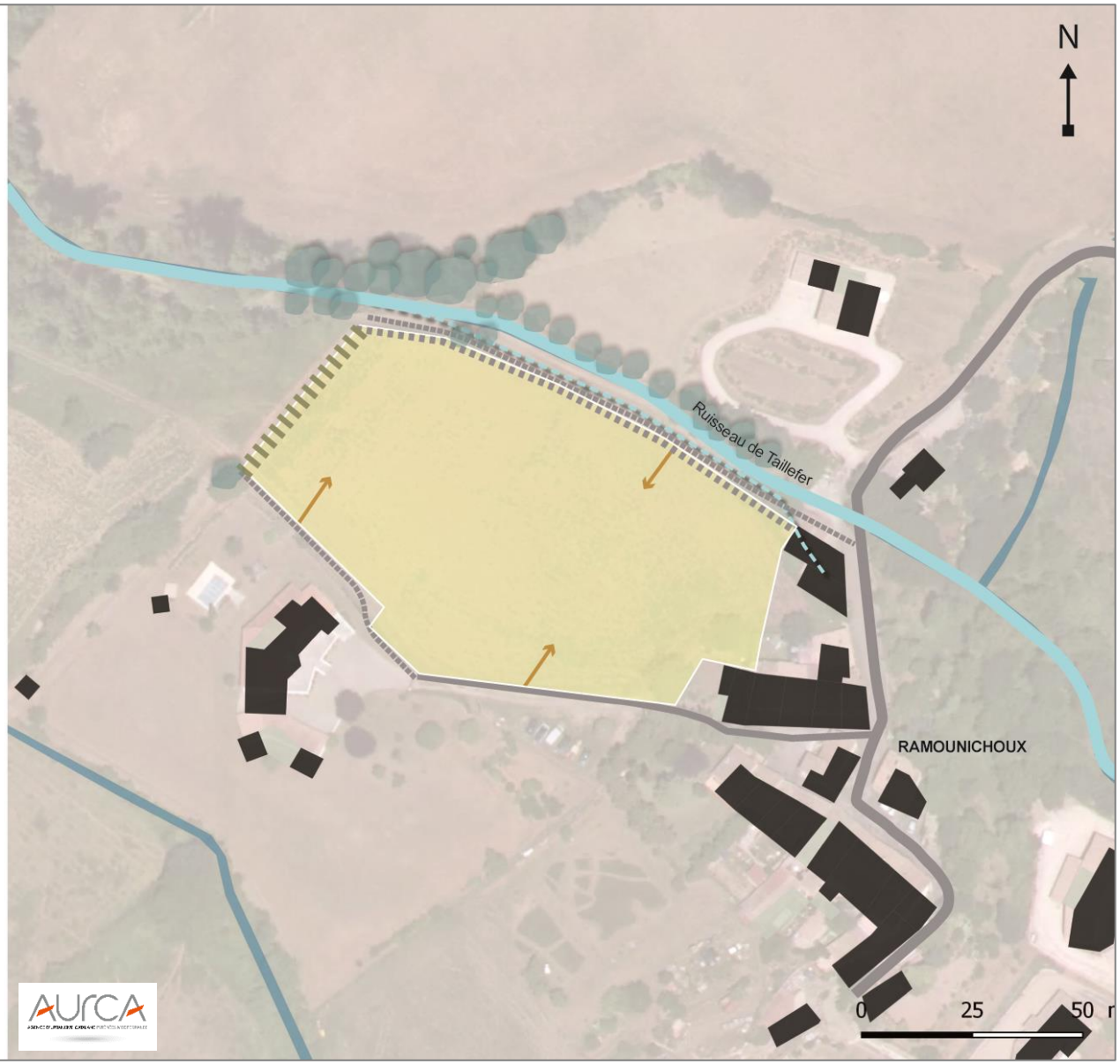
Arbres existants à préserver

Talus existant

Frange rurale à aménager

Cours d'eau

Limite zone inondable connue



SECTEUR ROUVENAC « RUE DE LA MAIRIE »

Données clés :

Zone : UB

Localisation : rue de la mairie

Surface : 0.62 ha

Potentiel : 4 logements environ

État des lieux :

Le secteur se trouve en entrée ouest de Rouvenac, accolé au cimetière et aux dernières maisons du centre villageois.

Le site est accessible depuis la contre-allée (rue de la Mairie) située en surplomb de la RD 12.

La zone présente une déclivité régulière nord-sud marquée par un talus en limite sud de la zone, le long de la rue de la Mairie.

Sont présents au sein du site d'OAP des ensembles de végétation d'intérêt. Il s'agit d'une haie de cyprès et d'un bosquet mixte au nord. Le double alignement de platanes en accompagnement de la route départementale n°12 participe aussi à souligner la qualité paysagère du site.



Accès à la rue de la Mairie depuis la route de Chalabre (RD 12)



Vue sur le site depuis la RD 12

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intégreront une densité mesurée prenant la forme de maisons individuelles ou en bande, sur la partie basse de la zone. Afin de maintenir l'ambiance rurale et s'intégrer au mieux au tissu villageois attenant, les constructions devront répondre à un alignement de façade dans la continuité du hangar situé à l'est.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

Les accès pourront se faire directement depuis la rue de la Mairie.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

La préservation des structures végétales attenantes au site devra être assurée.

SECTEUR ROUVENAC « FERRAJALS »

Données clés :

Zone : 1AU

Localisation : Chemin des Ferrajals

Surface : 1.23 ha

Potentiel : 18 logements environ

Points d'attention : Risque inondation connu (PPRI). Pertinence paysagère de l'opération, le site étant très visible depuis l'entrée de ville.

État des lieux :

Situé en entrée ouest du bourg, en contre-bas de la RD 12, le site est particulièrement visible, tout en offrant de larges vues sur le paysage environnant.

La zone à urbaniser est relativement plane avec une déclivité continue vers la rivière du Faby.

En frange nord-est, le ruisseau des Bernots longe le chemin rural n°12 qui borde le site et en assure un des accès.

Le chemin des Farrajals dessine la limite sud de la zone et assure son accès. Il se prolonge jusqu'au centre du village au niveau de la rue de la Place.







Vues sur le site depuis l'entrée de ville – RD 12

Principes d'aménagement :

Vocation :

Ce secteur est à vocation dominante d'habitat.

Formes urbaines et architecturales :

Elles intègreront une densité mesurée, en mobilisant notamment différentes formes d'habitats individuels et groupés afin de favoriser la mixité.

La prise en compte du risque inondation au sein de la zone se traduit notamment par une limite d'implantation du bâti. De ce fait, les constructions devront marquer un retrait à l'ouest vis-à-vis du ruisseau des Bernots ainsi que sur la partie sud-est.

Une attention particulière en matière de qualité architecturale et paysagère sera à apporter dans le traitement des façades donnant sur l'entrée de ville.

Accès, desserte, stationnement et modes doux :

L'OAP prévoit la création d'une voie interne structurante assurant un bouclage depuis le chemin des Ferrajals en deux points, comme représenté sur la planche graphique suivante afin de ne pas créer de piquage sur la RD 12.

La desserte des habitations se fera directement depuis cette voie structurante.

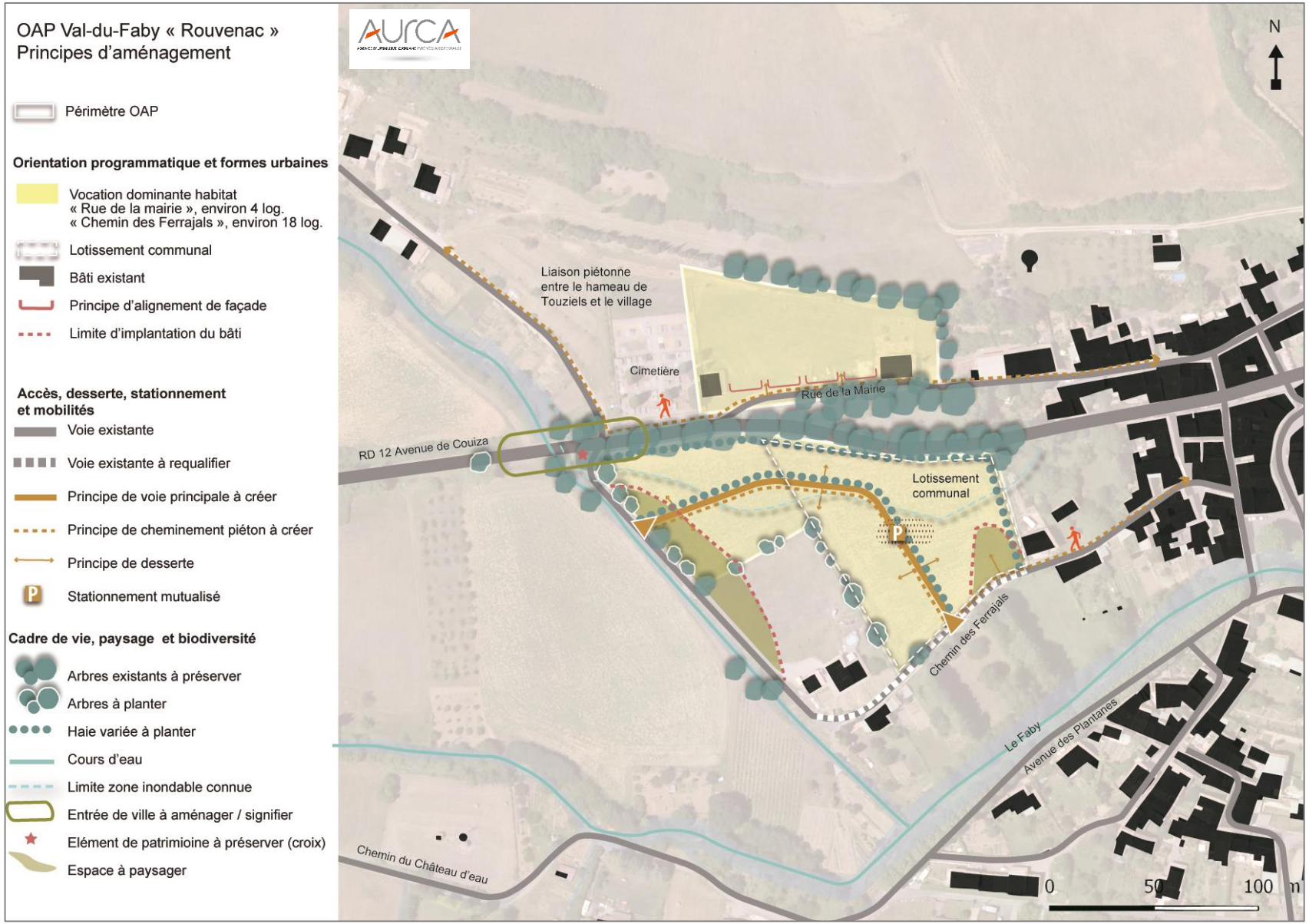
Un espace de stationnement mutualisé offrant quelques places « visiteurs », viendra compléter le stationnement privatif au cœur de la zone à urbaniser.

La création d'un cheminement piéton sécurisera et facilitera les déplacements modes actifs au sein de la zone et jusqu'au centre de Rouvenac via le chemin des Ferrajals.

Paysage, patrimoine et biodiversité :

L'OAP prévoit le maintien des structures paysagères en place, ainsi que la plantation de haies en limite nord de la zone au pied de l'alignement de platane existant, afin de créer écran végétal et ainsi limiter les nuisances.

L'aménagement d'un espace paysager avec des arbres de haute-tige à l'entrée et en limite ouest de la zone devra assurer l'intégration paysagère des constructions qui seront visibles depuis l'entrée de ville, et ainsi préserver les qualités paysagères du site.


OAP Val-du-Faby « Rouvenac »
Principes d'aménagement
Périmètre OAP
Orientation programmatique et formes urbaines
Vocation dominante habitat
« Rue de la mairie », environ 4 log.
« Chemin des Ferrajals », environ 18 log.
Lotissement communal
Bâti existant
Principe d'alignement de façade
Limite d'implantation du bâti
Accès, desserte, stationnement et mobilités
Voie existante
Voie existante à requalifier
Principe de voie principale à créer
Principe de cheminement piéton à créer
Principe de desserte
Stationnement mutualisé
Cadre de vie, paysage et biodiversité
Arbres existants à préserver
Arbres à planter
Haie variée à planter
Cours d'eau
Limite zone inondable connue
Entrée de ville à aménager / signifier
Elément de patrimoine à préserver (croix)
Espace à paysager
AURCA
N
Liaison piétonne entre le hameau de Touziels et le village
Cimetière
Rue de la Mairie
RD 12 Avenue de Couiza
Lotissement communal
Chemin des Ferrajals
Le Faby
Avenue des Platanes
Chemin du Château d'eau
0
50
100 m

REALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE

Communauté de Communes des Pyrénées Audoises
1, Avenue François Mitterrand
11500 QUILLAN
Tél. : 04 68 20 00 10 - Fax : 04 68 31 59 19
Email : communication@pyreneesaudoises.fr

PARTICIPATION AUX ETUDES - CONCEPTION GRAPHIQUE

Agence d'Urbanisme Catalane

PLUi approuvé le 19 décembre 2019

Tous droits réservés