Département de l'Aude

COMMUNE DE PORTEL DES CORBIERES

5

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Maître d'ouvrage :
PORTEL DES CORBIERES
le :

Signature :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Nov. 2018	PLU Arrêté le 22 Novembre 2018	CB	AF/JA	a

Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU
1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX
Tél : 04-67-09-26-10

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE CERTIFICAT N° 83 10 0621 — CINOV — AQUA VALLEY

BZ-04163

H:\Affaires\PORTEL DES CORBIERES\BZ-04163 Elaboration du PLU\6-AVP-Permis-Autorisations

DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNE DE PORTEL DES CORBIERES

—

ELABORATION DU PLU SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

I. Localisation des périmètres des OAP au sein de la commune_____ 4

II. OAP – Secteur Route de Durban_____ 5

III. OAP – Secteur Argello _____ 8

IV. OAP – Secteur Capello_____ 11

V. OAP – Secteur Route de Sigean_____ 14

VI. OAP – Secteur Social _____ 17

PREAMBULE

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

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

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

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

- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

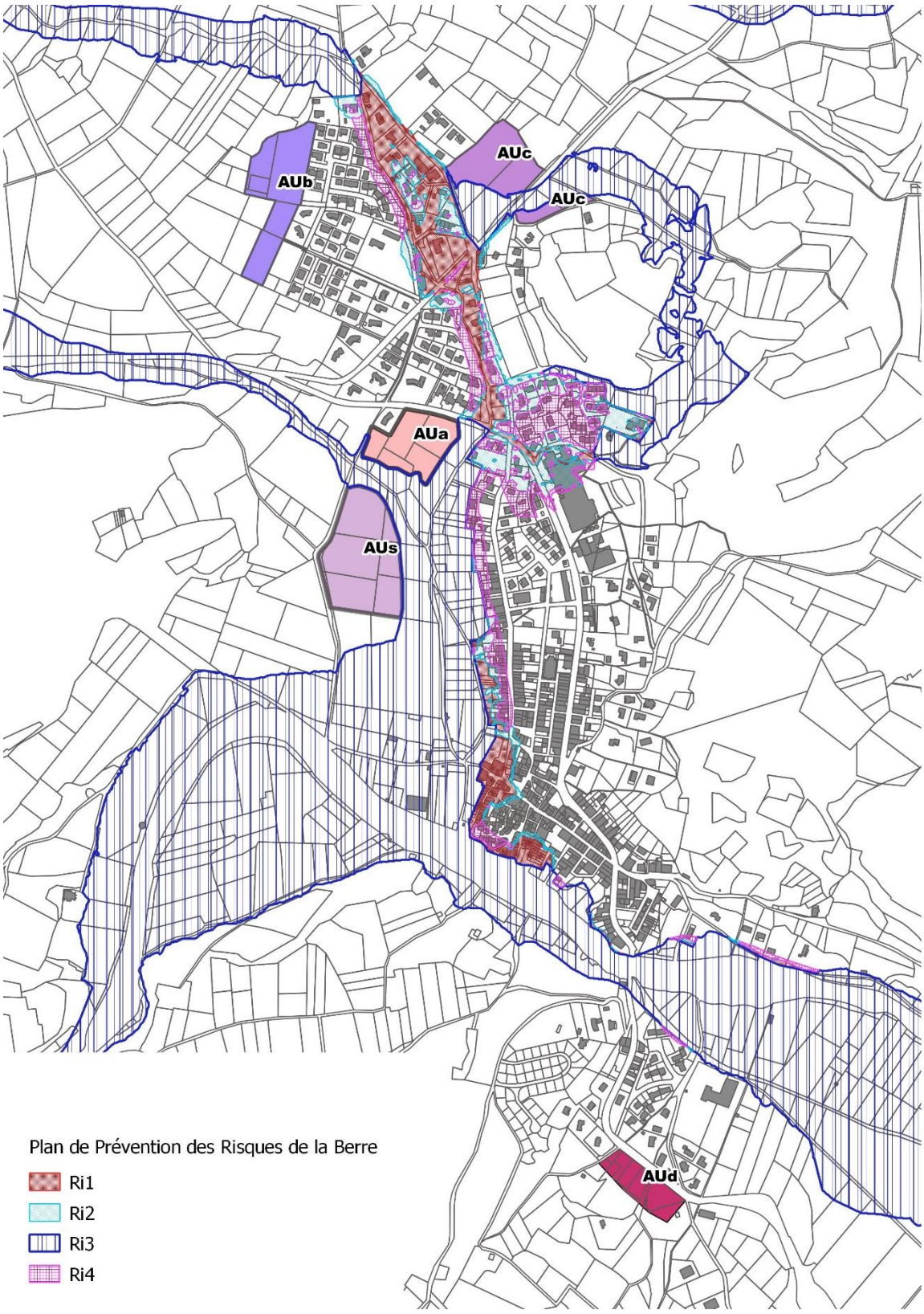
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à L. 151-35 et L. 151-36 ;

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

Ainsi, à l'aune des prescriptions règlementaires et des prescriptions contenues dans le SCOT, document hiérarchiquement supérieur au PLU, cinq OAP viendront fixer notamment les grands principes d'aménagement des différentes zones. Elles présentent un caractère opposable et traduisent les volontés communales de développement de la commune.

I. LOCALISATION DES PERIMETRES DES OAP AU SEIN DE LA COMMUNE



II. OAP – SECTEUR ROUTE DE DURBAN

Situation du secteur d'études

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 11 928 m² et se situe dans la partie ouest du village.

Cette zone est traduite dans le plan de zonage et dans le règlement en zone **AUa.**

Ce secteur est actuellement occupé par des friches agricoles et des vignes exploitées.

Enjeux et objectifs

L'aménagement de cette zone se fera en continuité de l'urbanisation existante de sorte à profiter de la proximité des accès et réseaux existants et de compléter la forme urbaine de façon cohérente.

Ce secteur a été retenu pour le développement futur car sans contraintes au regard de la composante des risques naturels (inondation et feu de forêt), naturaliste, paysagère.

Les affectations

Cette zone sera essentiellement à vocation d'habitat individuel et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Elle devra respecter une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Afin de poursuivre les efforts déjà engagés sur le territoire communal, 15 % des lots crées devra être affecté à la création de logements sociaux.

L'environnement et le paysage

Ce secteur étant situé à l'interface avec le milieu agricole, les aménagements futurs s'attacheront à garantir des limites claires au travers :

- D'un traitement paysager composé d'essences locales ;
- De la préservation d'un fossé existant et d'une bande enherbée.

En outre, dans la mesure où le futur secteur se situe en bordure d'une voie départementale, les aménagements futurs devront permettre de limiter les impacts éventuels. Il s'agira d'imposer un recul obligatoire des constructions de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD3 et de prévoir l'implantation d'arbres afin de préserver les vues.

Les dessertes, déplacements et stationnements

Les accès préférentiels à la zone se feront par la Route de Narbonne ainsi que par la route de Durban et l'Avenue des Corbières.

Les aménagements futurs devront créer des connexions de sorte à assurer la continuité des cheminements doux existants permettant aux futurs habitants de la zone de rejoindre le cœur du village.

A noter que les dessertes de la future zone d'aménagement devront permettre de conserver l'accès à l'habitation attenante (cf. schéma d'aménagement).

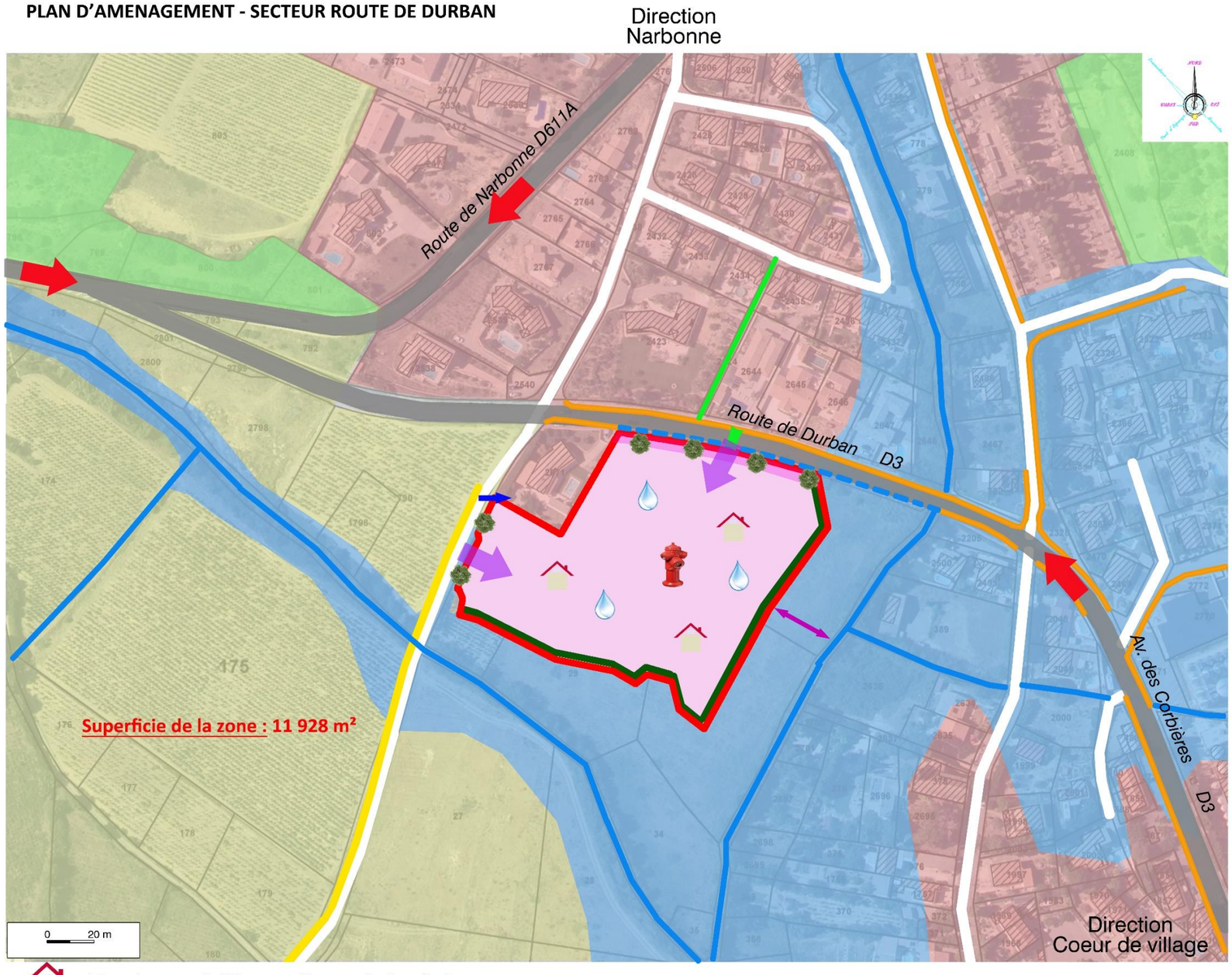
Lieu de vie

Afin de favoriser les échanges entre les habitants du secteur et des quartiers voisins, un espace de vie, propice aux rencontres et l'animation de la zone devra être créé. Ce dernier devra être différencié des espaces de rétention des eaux pluviales.

La traduction graphique de l'OAP

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

PLAN D'AMENAGEMENT - SECTEUR ROUTE DE DURBAN



LEGENDE

- *Emprise de l'OAP*
- *Zones urbaines existantes*
- *Zone d'extension projetée à vocation d'habitat*
- *Zones agricoles existantes*
- *Zones naturelles existantes*
- *Axes routiers principaux existants permettant l'accès à la zone*
- *Axes routiers secondaires existants*
- *Trottoirs existants*
- *Cheminement doux existant*
- *Fossé existant à recalibrer/préserver et bande enherbée existante à conserver*
- *Créer une continuité au niveau des cheminements doux (passage piéton)*
- *Points d'accès préférentiels à la zone*
- *Point d'accès à la zone projetée (franchissement de fossé sur RD sur une largeur minimale de 4 m)*
- *Recul des constructions de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD3*
- *Cheminement piéton à créer à travers l'emplacement réservé n°8*
- *Alignement d'arbres espacés*
- *Traitement de l'interface avec le milieu agricole. avec des essences locales. Remarque : pas de végétation pyrophile dense*
- *Gestion adaptée des eaux pluviales au projet et intégrant une approche qualitative et quantitative*
- *Préserver l'accès à l'habitation existante*
- *Préserver un passage de 3 m minimum pour l'entretien du ruisseau*
- *Assurer une défense incendie*
- *Ruisseau existant*
- *PPRI : Zone soumise au risque inondation*

**Densité moyenne de 15 logements / hectare (R+1) ou (R+0)*
15 % de logements sociaux sur la totalité du nombre de lots créés

Remarque : La présente OAP fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. De plus, un espace commun devra être créé afin de favoriser les échanges entre habitants et ainsi permettre de créer un véritable lieu de vie. Cet espace commun devra être différencié des espaces de rétention des eaux pluviales.

III. OAP – SECTEUR ARGELLO

Situation du secteur d'études

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 16 612 m² et se situe dans la partie nord-ouest du village.

Cette zone est traduite dans le plan de zonage et dans le règlement en zone **AUb**.

Ce secteur est actuellement occupé quasi exclusivement par des friches agricoles et par des vignes exploitées. On distingue quelques habitats intéressants dont ceux présents au Nord des parcelles 728 et 2594.

Enjeux et objectifs

L'aménagement de cette zone se fera en continuité de l'urbanisation existante de sorte à profiter de la proximité des accès et réseaux existants et de compléter la forme urbaine de façon cohérente.

Ce secteur a été retenu pour le développement futur car sans contrainte au regard de la composante des risques naturels (inondation et feu de forêt), naturaliste, paysagère.

Les affectations

Cette zone sera essentiellement à vocation d'habitat individuel avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Elle fera l'objet d'une opération d'aménagement individuel.

L'environnement et le paysage

Ce secteur étant situé à l'interface avec le monde agricole et naturel, les aménagements futurs s'attacheront à garantir des limites claires au travers :

- D'un traitement paysager composé d'essences locales ;
- De la préservation d'un espace naturel (garrigue) au nord de la zone accompagné d'un recul de 1,50 mètres pour l'implantation des premières clôtures.

Les dessertes, déplacements et stationnements

Les accès préférentiels à la zone se feront par la Rue de l'Argello et la Rue du Cardinal.

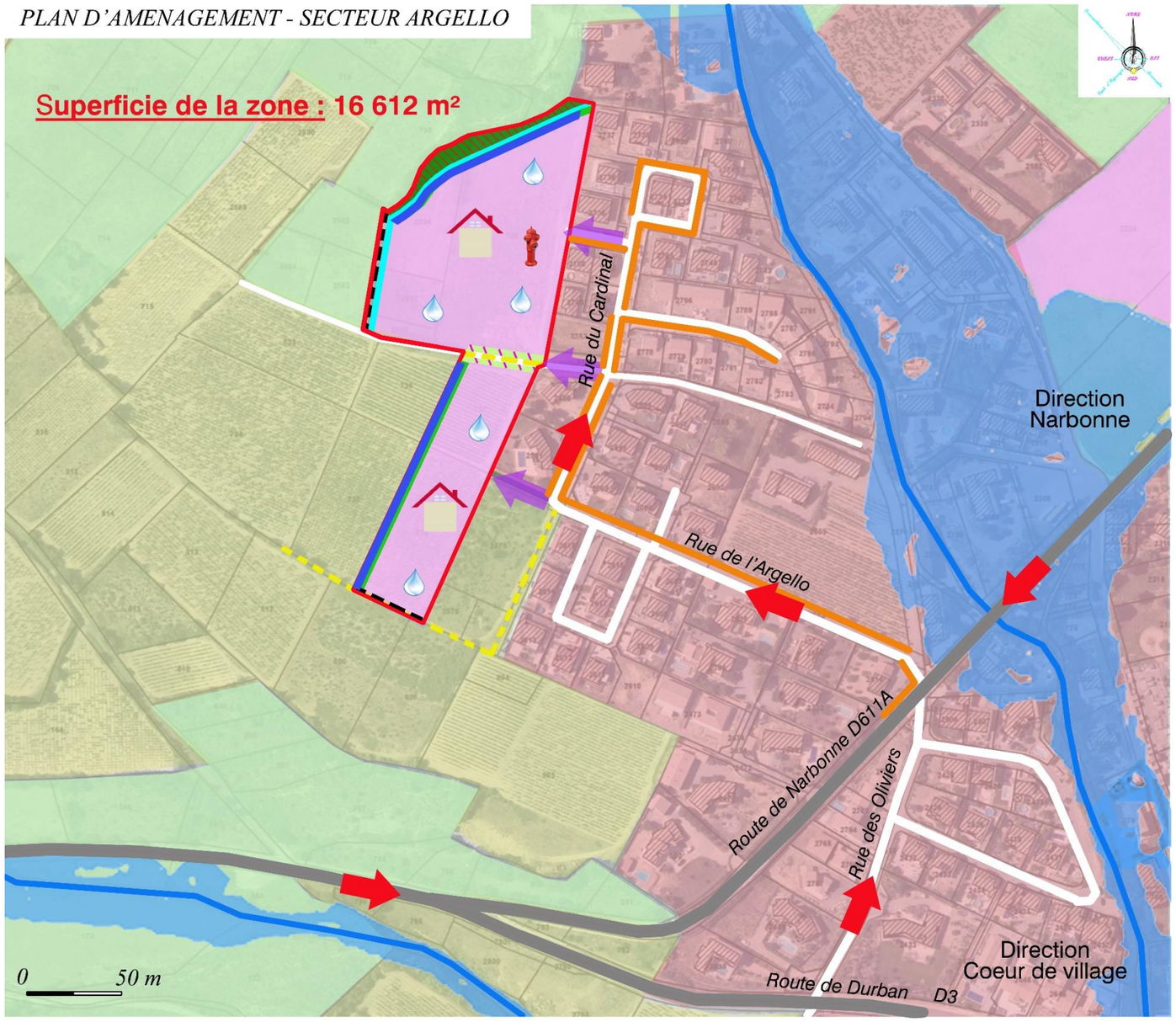
Les aménagements futurs devront intégrer des liaisons douces qui devront se connecter aux existantes permettant aux futurs habitants de la zone de rejoindre le cœur du village.

A noter que les futures dessertes de la zone devront garantir les accès aux parcelles agricoles exploitées en périphérie.

La traduction graphique de l'OAP

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

PLAN D'AMENAGEMENT - SECTEUR ARGELLO



Légende

- Emprise de l'OAP
- Zones urbaines existantes
- Zone d'extension projetée à vocation d'habitat
- Zones agricoles existantes
- Zones naturelles existantes
- Axes routiers principaux existants permettant l'accès à la zone
- Axes routiers secondaires existants permettant l'accès à la zone
- Trottoirs existants
- Habitats naturels à préserver
- Gestion adaptée des eaux pluviales au projet et intégrant une approche qualitative et quantitative
- Les différents cheminements possibles pour accéder à la zone
- Point d'accès préférentiels pour accéder à la zone
- Emplacement réservé n°4 : création d'une voie de desserte
- Préserver le chemin permettant l'accès aux parcelles exploitées
- Traitement de l'interface avec le milieu agricole avec des essences locales. Remarque : pas de végétation pyrophile dense
- PPRI : Zone soumise au risque inondation
- Bande de recul de 150 cm aux premières clôtures
- Positionnement des jardins privatifs à privilégier pour permettre le traitement de l'interface avec les milieux agricoles et naturels
- Muret à préserver
- Assurer une défense incendie
- Densité moyenne de 15 logements / hectare (R+0)

IV. OAP – SECTEUR CAPELLO

Situation du secteur d'études

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 14 400 m² et se situe dans la partie nord-est du village.

Cette zone est traduite dans le plan de zonage et dans le règlement en zone **AUc.**

Ce secteur est actuellement occupé des friches agricoles.

Enjeux et objectifs

L'aménagement de cette zone se fera en continuité de l'urbanisation existante de sorte à profiter de la proximité des accès et réseaux existants et de compléter la forme urbaine de façon cohérente.

A travers l'aménagement de ce secteur la Municipalité souhaite créer une entrée de ville qualitative et fonctionnelle.

Ce secteur a été retenu pour le développement futur car sans contraintes au regard de la composante des risques naturels (inondation et feu de forêt), naturaliste, paysagère.

Les affectations

Cette zone sera essentiellement à vocation d'habitat individuel et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Elle devra respecter une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

L'environnement et le paysage

Ce secteur étant situé à l'interface avec le milieu agricole et naturel, les aménagements futurs s'attacheront à garantir des limites claires au travers :

- D'un traitement paysager composé d'essences locales et d'alignement d'arbres à créer ;
- De la préservation de murs de soutènement existants, de talus végétalisé et de murets en pierre ;
- De la préservation d'une haie de cyprès existante en limite du front bâti ;
- De la conservation des fossés existants.

Les dessertes, déplacements et stationnements

Les accès préférentiels à la zone se feront par la Rue de la Capelle et la Départementale 611 A.

Au sein des futurs secteurs d'aménagement les voiries de desserte devront être calibrées proportionnellement aux besoins des futurs habitants (largeur de voirie, stationnements et trottoirs). Les aménagements futurs devront intégrer des liaisons douces qui devront se connecter aux existantes permettant aux futurs habitants de la zone de rejoindre le cœur du village.
A noter que dans le cadre de l'aménagement, une réserve foncière devra être prévue pour permettre l'éventuel raccordement de la zone contiguë.

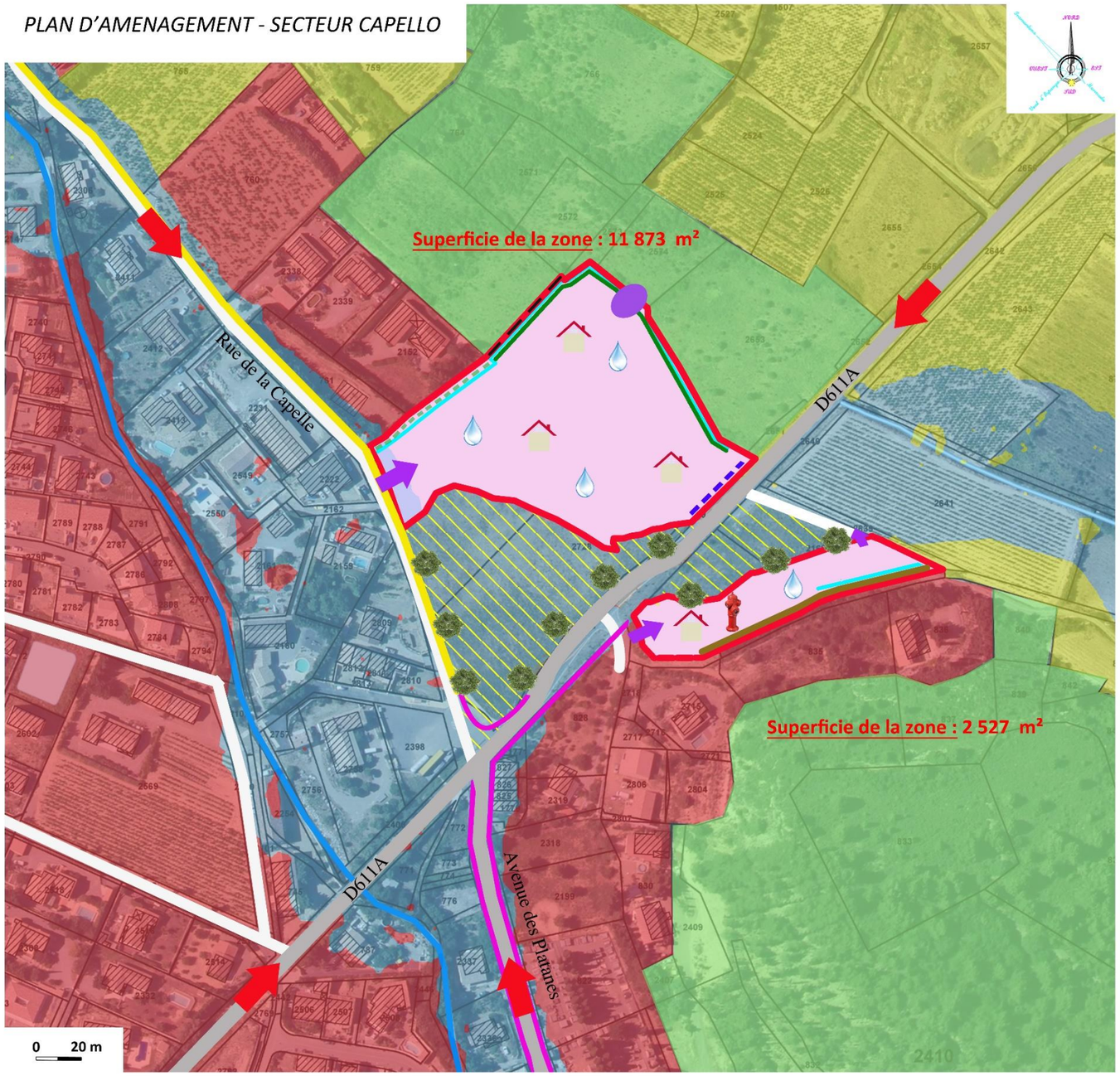
Lieu de vie

Afin de favoriser les échanges entre les habitants du secteur et des quartiers voisins, un espace de vie, propice aux rencontres et l'animation de la zone devra être créé. Ce dernier devra être différencié des espaces de rétention des eaux pluviales.

La traduction graphique de l'OAP

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

PLAN D'AMENAGEMENT - SECTEUR CAPELLO



- *Emprise de l'OAP*
- *Zone naturelle existante*
- *Zone agricole existante*
- *Zone urbaine existante*
- *Zone d'extension projetée à vocation d'habitat*
- *Axe routier principal permettant l'accès à la zone*
- *Axe routier secondaire permettant l'accès à la zone*
- *Cheminement piéton existant*
- *Fossé existant à conserver*
- *Haie de cyprès existante en limite du front bâti à préserver*
- *Mur en pierre existant à préserver*
- *Bande de recul de 150 cm*
- *Alignement d'arbres respectant les dispositions du PPRi à créer*
- *Mur de soutènement existant et talus végétalisé à préserver*
- *Point d'accès à la zone projetée*
- *Point d'accès préférentiel à la zone*
- *Gestion adaptée des eaux pluviales au projet et intégrant une approche qualitative et quantitative*
- *Traitement de l'interface avec le milieu agricole avec des essences locales. Remarque : pas de végétation pyrophile dense*
- *Cheminement piéton à créer à travers des emplacements réservés n°3 et 5*
- *Prévoir une réserve foncière dans le cadre d'un futur raccordement possible en cas d'urbanisation de la zone voisine*
- *PPRi : Zone soumise au risque inondation*
- *Traitement paysager de la zone inondable dans le respect des prescriptions édictées par le PPRi (petit parc urbain type prairie avec arbres épars et cheminements doux)*
- *Densité moyenne de 15 logements / hectare (R+1 ou R0)*
- *Assurer une défense incendie*

Remarque : La présente OAP fera l'objet d'un aménagement d'ensemble.De plus, un espace commun devra être créé afin de favoriser les échanges entre habitants et ainsi permettre de créer un véritable lieu de vie.Cet espace commun devra être différencié des espaces de rétention des eaux pluviales.

V. OAP – SECTEUR ROUTE DE SIGEAN

Situation du secteur d'études

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 7 202 m² et se situe en partie Sud du territoire, à l'entrée du village depuis la route de Sigean, le long de la route départementale RD3.

Cette zone est traduite dans le plan de zonage et dans le règlement en zone **AUd**.

Ce secteur est actuellement occupé par des friches agricoles en mutation ainsi que pars des vignes cultivées.

Enjeux et objectifs

L'aménagement de cette zone se fera en continuité de l'urbanisation existante afin de marquer l'entrée de ville de manière cohérente.

Les affectations

Cette zone sera essentiellement à vocation d'habitat individuel et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Elle devra respecter une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

L'environnement et le paysage

Le secteur se situant à l'interface avec le milieu naturel, les aménagements futurs s'attacheront à garantir des limites claires et permettre de réduire la vulnérabilité vis-à-vis du risque incendie feu de forêt au travers :

- L'interdiction de planter des haies denses ;
- L'obligation de ne pas accoler les habitations en limite avec le milieu naturel.

En outre, dans la mesure où le futur secteur se situe en bordure d'une voie départementale, les aménagements futurs devront permettre de limiter les impacts éventuels. Il s'agira d'imposer un recul obligatoire des constructions de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD3 et de prévoir la mise en en place d'une clôture couplée à l'implantation d'arbres épars afin de préserver les vues.

Les dessertes, déplacements et stationnements

L'accès aux parcelles se fera par trois points d'entrée :

- Depuis la route départementale 3 ;
- Depuis la rue de Bendrans ;
- Depuis la rue Lou Castellas.

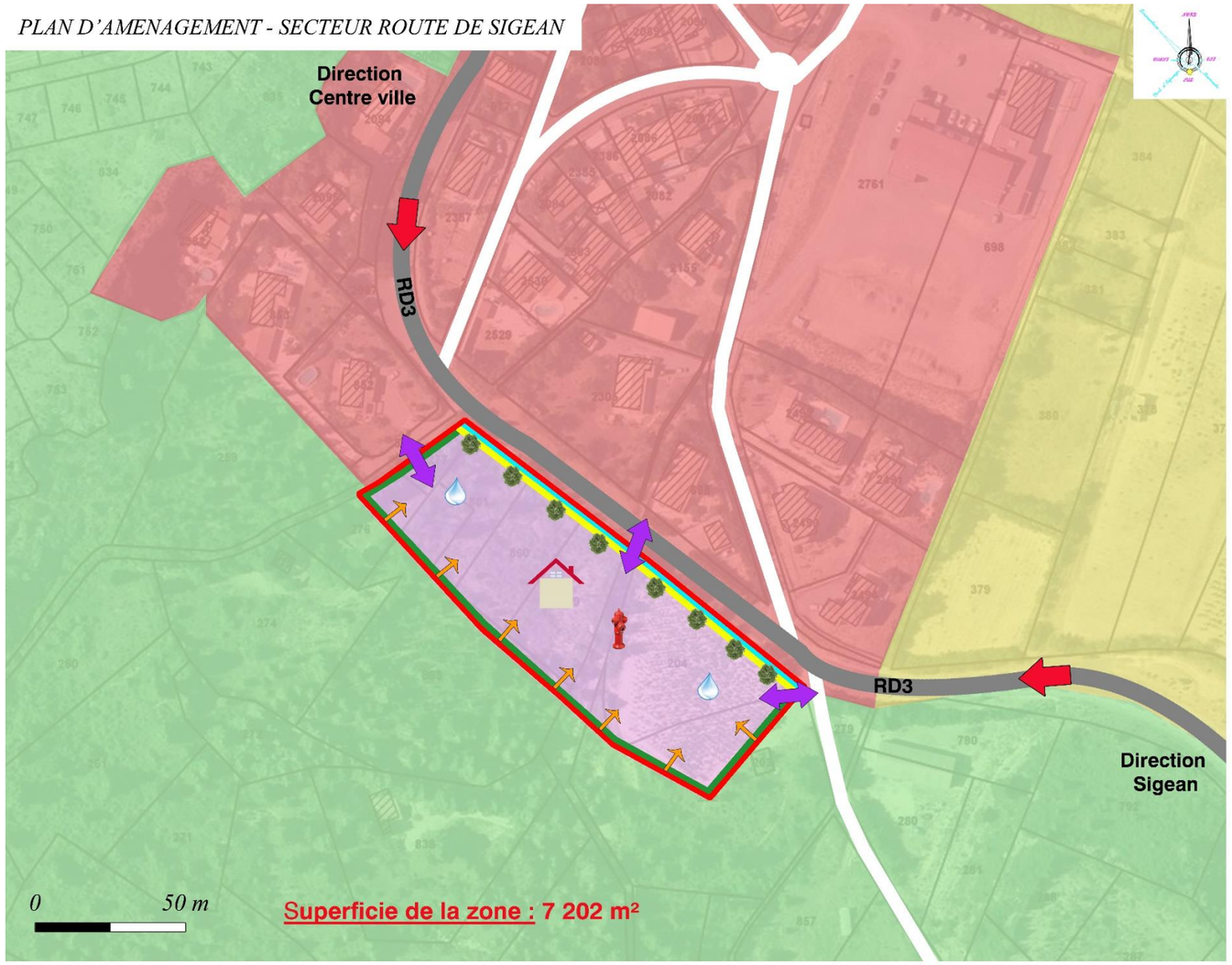
Lieu de vie

Afin de favoriser les échanges entre les habitants du secteur et des quartiers voisins, un espace de vie, propice aux rencontres et l'animation de la zone devra être créé. Ce dernier devra être différencié des espaces de rétention des eaux pluviales.

La traduction graphique de l'OAP

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

PLAN D'AMENAGEMENT - SECTEUR ROUTE DE SIGEAN



Légende

- *Emprise de l'OAP*
- *Zones urbaines existantes*
- *Zone d'extension projetée à vocation d'habitat*
- *Zones agricoles existantes*
- *Zones naturelles existantes*
- *Axes routiers principaux existants permettant l'accès à la zone*
- *Axes routiers secondaires existants permettant l'accès à la zone*
- *Point d'accès à la zone projetée*
- *Point d'accès préférentiel à la zone*
- *Gestion adaptée des eaux pluviales au projet et intégrant une approche qualitative et quantitative*
- *Assurer une défense incendie*
- *Densité moyenne de 15 logements / hectare (R+1 max)*
- *Conserver le fossé existant*
- *Bande de recul obligatoire de 5 m par rapport à la route départementale RD3*
- *Haie dense proscrite*
- *Ne pas accoler les habitations en limite de la zone naturelle*
- *Clôture avec alignement d'arbres épars*

Remarque : La présente OAP fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. De plus, un espace commun devra être créé afin de favoriser les échanges entre habitants et ainsi permettre de créer un véritable lieu de vie. Cette espace commun devra être différencié des espaces de rétention des eaux pluviales.

VI. OAP – SECTEUR SOCIAL

Situation du secteur d'études

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 23 062 m² et se situe dans la partie Ouest du village.

Cette zone est traduite dans le plan de zonage et dans le règlement en zone **AUs**.

Ce secteur est actuellement occupé par des friches agricoles.

Enjeux et objectifs

Cette zone est prévue dans le cadre d'un développement à long terme. Ainsi, il s'agira d'une zone d'urbanisation future bloquée dont l'aménagement sous forme d'opération d'ensemble sera conditionné à une procédure de modification du PLU.

C'est dans le cadre de cette procédure ultérieure que les partis d'aménagement dégagés dans le schéma d'ensemble ci-après devront être complétés afin de traduire plus précisément les volontés communales pour l'aménagement de cette zone à vocation sociale.

Les aménagements futurs devront :

- Assurer la connexion de la future zone avec le tissu urbain existant ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- Valoriser les perspectives vers les espaces naturels et agricoles environnants ;
- Permettre de créer du lien social à travers la création de lieux de vie ;
- Prendre en compte le risque inondation qui impacte pour partie le secteur d'études :
- Valoriser le cadre de vie par un traitement paysager des espaces publics ;
- Encourager les mobilités douces.

Les affectations

Cette zone sera à vocation sociale. Les affections seront précisées dès lors que l'urbanisation de la zone sera débloquée au travers d'une procédure d'adaptation du PLU.

L'environnement et le paysage

Du fait de sa situation à l'interface entre les espaces agricoles et urbains, l'aménagement du secteur devra nécessairement prendre en compte à la fois les paysages naturels environnants ainsi que les paysages urbains qui l'entourent.

Ainsi, le traitement des franges devra être au cœur des réflexions d'aménagement afin de constituer un filtre entre les deux milieux par la constitution d'une zone tampon composée d'espèces méditerranéennes.

De plus, notons que le secteur est touché pour partie par le risque inondation et s'avère inconstructible regard des prescriptions du PPRi. Cette zone impactée par le risque ne devra pas être pour autant abandonnée et l'enjeu est donc de pouvoir la valoriser au travers de la création d'un espace collectif

de plein air, gage de lien social. Ces espaces seront privilégiés comme des espaces plantés, végétalisés, permettant un développement de la biodiversité, mais aussi comme espaces d'agrément et de détente.

Les dessertes, déplacements et stationnements

De préférence, l'accès à la zone se fera par le chemin rural situé entre la route de Durban et la rue de l'Horte.

Une liaison douce devra être créée de sorte à relier la zone urbaine existante et la future zone d'urbanisation.

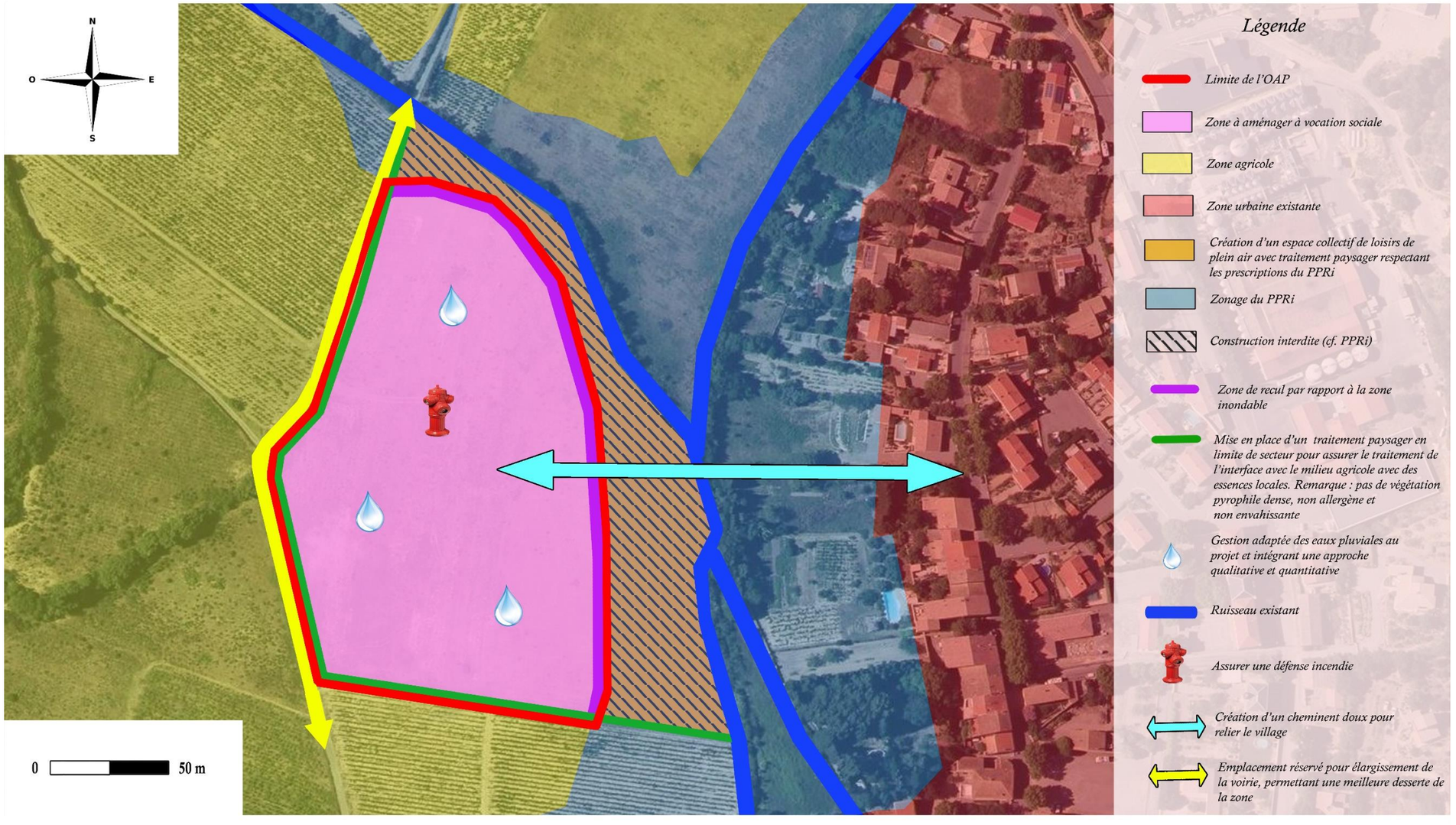
Dans la mesure où la zone se présente comme une zone future dont l'urbanisation sera conditionnée à une adaptation du PLU, les principes d'aménagement relatifs aux sens de circulation et aux stationnements seront précisés ultérieurement.

La traduction graphique de l'OAP

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

Ce schéma doit être regardé comme un guide pour l'aménagement futur de la zone d'urbanisation à vocation sociale d'un point de vue des paysages, des risques, de l'environnement. A travers une adaptation du PLU le schéma d'aménagement sera complété plus précisément notamment sur les affections, les principes de desserte viaire lorsqu'un projet sera connu par la commune.

Superficie de la zone : 23 062 m²



Remarque : sensibilité archéologique connue sur et à proximité du site. Lors de l'aménagement de la zone, il sera opportun de se rapprocher du service compétent (DRAC Occitanie).