

**DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE D'ALZONNE**



P.L.U

**1^{ère} Modification du Plan Local
d'Urbanisme d'ALZONNE**

DOSSIER APPROUVE

3 – Orientation d'aménagement

Modification du
P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

3

1 - SECTEUR DE "CAYROL"

1.1 – Situation

La zone d'activités de "Cayrol" se situe à l'entrée ouest du village, en bordure de la RD 6113.

Elle représente une superficie de 18,0 hectares.



1.2 – Enjeux et objectifs

La zone d'activités de "Cayrol" existe au P.L.U. en vigueur. Elle vise à s'inscrire dans la perspective du SDADDTA (schéma directeur d'aménagement et de développement durable des territoires de l'Aude). Compte tenu de sa localisation entre Carcassonne et Castelnaudary, de la présence du site agro-alimentaire de KWS, d'un environnement immédiat en déficit d'offre foncière à destination d'activités, elle est de nature à jouer un rôle à la mesure de cet environnement.

Paysage et environnement

Il est proposé de prendre le plus grand compte de la façade sur la RD 6113 et de l'interface avec la zone agricole au nord. Le soin apporté au traitement paysager de ces 2 façades constitue un atout pour la zone d'activités et l'entrée de ville, dans un enjeu d'image à double facette.

La qualité urbaine et paysagère sera assurée par :

- en façade sur la RD 6113, une association piste cyclable/bande plantée
- sur les autres limites, une plantation arbustive valorisante ; en rive nord, ces plantations accompagnent les bassins de rétention des eaux de pluies
- en fractionnement du paysage bâti des alignements plantés transversaux associés à une circulation cycliste en raccordement avec la piste longeant la RD
- des aires de dépôts masqués en façade sur la RD 6113
- une orientation des façades sur RD.

Déplacements

L'accès automobile à la zone sera unique, par l'intermédiaire de la déviation raccordée à la RD 6113 par un giratoire.

Une piste cyclable sera réalisée en bordure de la RD ; son association à une bande plantée permet de valoriser l'aménagement de la zone, de donner de l'épaisseur à cet espace collectif et d'assurer la sécurité totale des déplacements sur ce parcours. Des raccordements transversaux sont réalisés avec la voirie automobile interne à la zone, notamment par l'accompagnement des plantations de fractionnement transversales.

Les activités économiques

La zone a capacité à recevoir une mixité d'activités économiques : hébergement hôtelier, artisanat, commerces, bureaux et services, industries.

1.3 – Composition urbaine – Conditions d'aménagement - Modalités d'utilisation des orientations d'aménagement et de programmation

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation c'est à dire qu'ils ne doivent pas comporter de **contrariété majeure** avec elles ni empêcher leur réalisation. C'est le document graphique de détail (pièce du règlement) qui détermine les éléments avec lesquels les projets doivent être conformes. C'est la raison de l'existence de ces deux documents au caractère contraignant différent.

Chacune de ces deux pièces a un graphisme absolument identique, dans un souci de bonne compréhension. Seule en diffère à la légende la mention pour mémoire des éléments qui relèvent de l'autre pièce.

Conditions d'aménagement

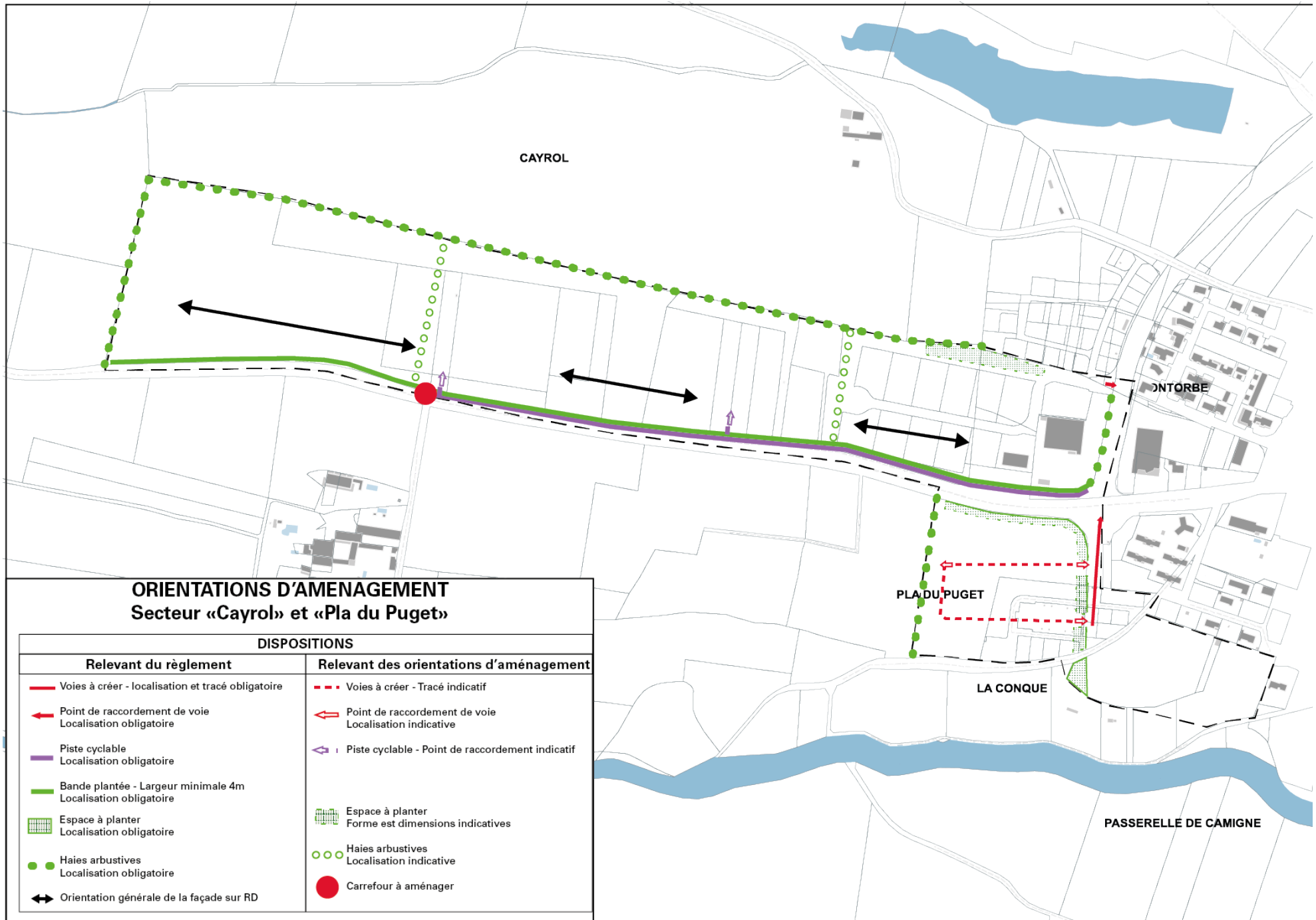
L'aménagement de la zone sera réalisé progressivement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes, en une ou plusieurs opérations. Il convient de préserver cette souplesse pour prendre en compte la durée.

Le réseau viaire

Il est constitué de la voirie automobile interne à la zone et des pistes cyclables.

La voirie automobile a un point de raccordement localisé sur la déviation. Cette voie sera développée au fur et à mesure de la réalisation des diverses tranches opérationnelles. Son tracé est purement indicatif ; il peut en conséquence être totalement différent pourvu qu'il réponde au souci de compatibilité ; seul le point de raccordement à la déviation est obligatoire.

La piste cyclable permet d'assurer une sécurité maximale à ses utilisateurs. Elle est totalement disjointe des trafics automobiles.



2 - LE SECTEUR DU "PLA DU PUGET"

2.1 – Situation

Le secteur AUB de "Pla du Puget" est situé au sud de la RD 6113 et fait face à l'extrémité est de la zone d'activités de "Cayrol".

Comme celle-ci, elle est dans la continuité bâtie du village représentée notamment par la nouvelle gendarmerie.

Elle couvre une superficie de 4,0 hectares;



2.2 – Enjeux et objectifs

La zone du "Pla de Puget" participe de l'entrée de ville et de la fabrication de l'image d'ALZONNE. Elle constitue par ailleurs l'un des principaux sites de l'extension agglomérée à titre d'habitat et aura accès à la RD 6113 par l'intermédiaire du giratoire existant.

Paysage et environnement

L'absence de végétation arbustive en fait un site très ouvert à l'instar du reste de cette partie de la terrasse sise dans sa continuité ouest. Le projet est ici essentiellement de participer à la création d'une entrée de ville valorisante pour l'image du village. Cet objectif est obtenu par la limitation de la hauteur des constructions à l'identique de son environnement existant en habitation et par une végétalisation forte de ses limites et de la rive ouest de la pénétrante à partir du giratoire. Ce parti d'aménagement est déjà présent au P.L.U. en vigueur.

Déplacements

L'organisation fonctionnelle est basée sur l'accès par le giratoire existant avec un maillage appelé à se faire par le chemin de Rode et la rue du 19 mars 1962. Il s'agit de dessertes locales.

Espaces publics

Pour obtenir une bonne qualité de l'entrée de ville dans le temps, il convient que les plantations sur voies soient hors du domaine privatif des riverains et deviennent des espaces publics. Hors de ce statut, point de salut pour la fabrication et la pérennité d'une bonne image de l'entrée de ville.

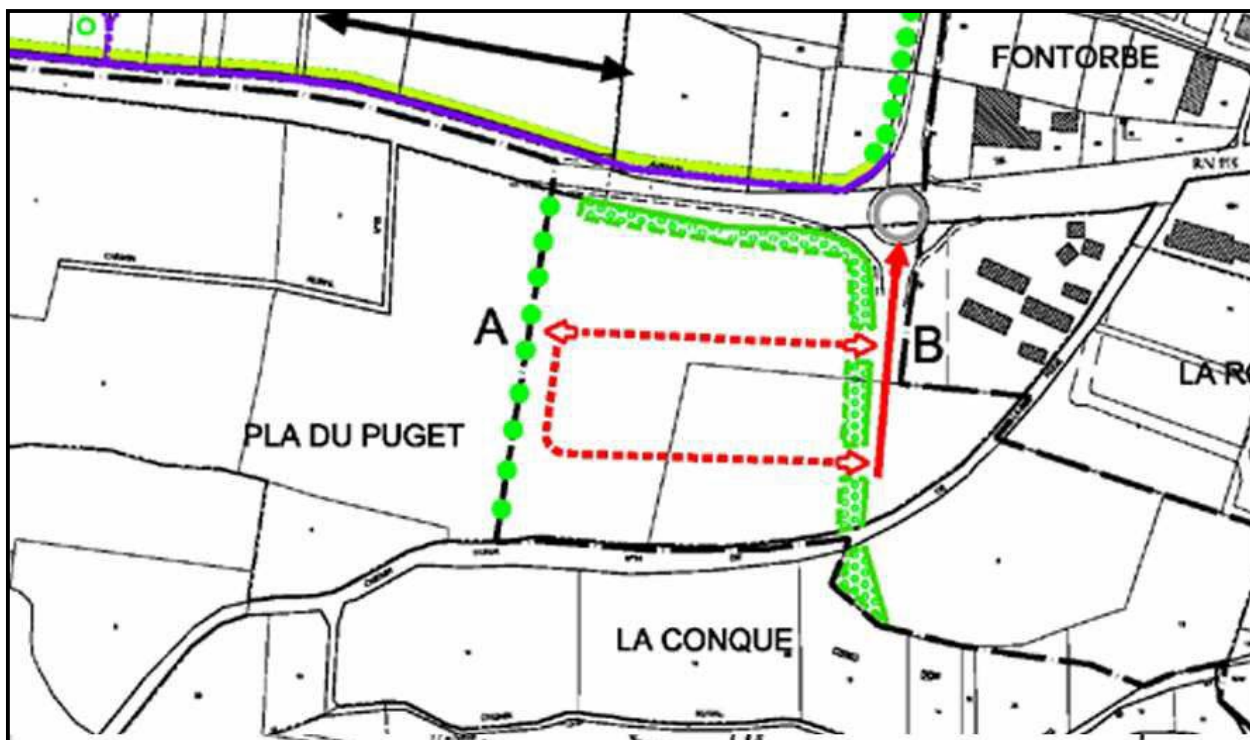
2.3 – Composition urbaine – Conditions d'aménagement - Modalités d'utilisation des orientations d'aménagement et de programmation

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation c'est à dire qu'ils ne doivent pas comporter de **contrariété majeure** avec elles ni empêcher leur réalisation. C'est le document graphique de détail (pièce du règlement) qui détermine les éléments avec lesquels les projets doivent être conformes. C'est la raison de l'existence de ces deux documents au caractère contraignant différent.

Chacune de ces deux pièces a un graphisme absolument identique, dans un souci de bonne compréhension. Seule en diffère à la légende la mention pour mémoire des éléments qui relève de l'autre pièce.

Le réseau viaire

La voie mentionnée à l'orientation d'aménagement et de programmation présente une nécessaire continuité. Elle ne peut pas être interrompue pour constituer deux impasses. Par ailleurs, l'extrémité A de la voie AB est localisée directement au contact de la limite du secteur avec la zone agricole et avec les caractéristiques dimensionnelles et de traitement identiques au reste de la voirie.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Echelle 1/5000

Secteur "Pla Du Puget"

3.1

DISPOSITIONS

Relevant du règlement (pour mémoire)	Relevant des orientations d'aménagement
<p>■■■■■ Voie à créer - Continuité obligatoire</p> <p>← Point de raccordement de voie Localisation obligatoire</p> <p>— Piste cyclable - Localisation obligatoire</p> <p>■ Bande plantée - Largeur minimale 2 mètres Localisation obligatoire</p> <p>■ Espace à planter - Localisation obligatoire</p> <p>●●● Haies arbustives - Localisation obligatoire</p> <p>← Orientation générale de la façade des bâtiments sur RD</p>	<p>■■■■■ Voie à créer - Localisation et tracé indicatifs</p> <p>← Point de raccordement de voie Localisation indicative</p> <p>←■■■■ Piste cyclable - Points de raccordement indicatifs</p> <p>■ Espace à planter - Forme et dimensions indicatives</p> <p>○●○ Haies arbustives - Localisation indicative</p>

28.11.2012