



# Caunes Minervois

Dans le Minervois et au pied de la Montagne Noire



Plan  
Local  
d'Urbanisme



## Les Orientations d'Aménagement

3

N° du  
document

CONTRÔLE DE LEGALITE

27 AOÛT 2008

DDE 11 - PREFET

# INTRODUCTION

---

Les orientations d'aménagement viennent préciser, sur certains secteurs, des actions d'aménagement que la commune souhaite entreprendre. Elles peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités.

Les orientations d'aménagement *« permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière »*

L' article L123-1 du code de l'urbanisme indique que:

*« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

*-Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*-Ils peuvent, en outre, comporter **des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »*

**Les orientations d'aménagement ont été définies sur quatre secteurs : « le secteur sud », « le Gourguet », « entrée ouest » et « secteur Nord Est (Massalo ) » .**

La commune de Caunes Minervois souhaite inscrire des orientations d'aménagement pour quatre secteurs définis pour de nouvelles extensions urbaines, afin de répondre à l'orientation générale « développer le village en maîtrisant l'urbanisation et l'étalement urbain ».

Ces orientations ont pour objectif de guider les aménagements qui devront s'inscrire pour chaque secteur dans un objectif de cohérence urbaine d'ensemble des futurs quartiers de Caunes Minervois.

# Quatre secteurs à enjeux: « le secteur sud », « le Gourguet », « entrée ouest » et « secteur Nord-Est »

## Le secteur Sud :

La mise en œuvre d'un projet urbain sur ces espaces permettra de faire la liaison entre le village, les extensions urbaines pavillonnaires au Sud-Ouest et les extensions urbaines que composent la zone d'activités et la zone d'équipements publics (stade, crèche,...). Cet espace, logique pour le développement de l'agglomération, s'inscrit entre deux espaces urbains et est délimité au Sud par le ruisseau des Lavandières, qui assure à la fois un rôle de zone tampon avec les espaces naturels et agricoles, mais aussi une limite physique avec les espaces environnants.

## Le secteur « le Gourguet » :

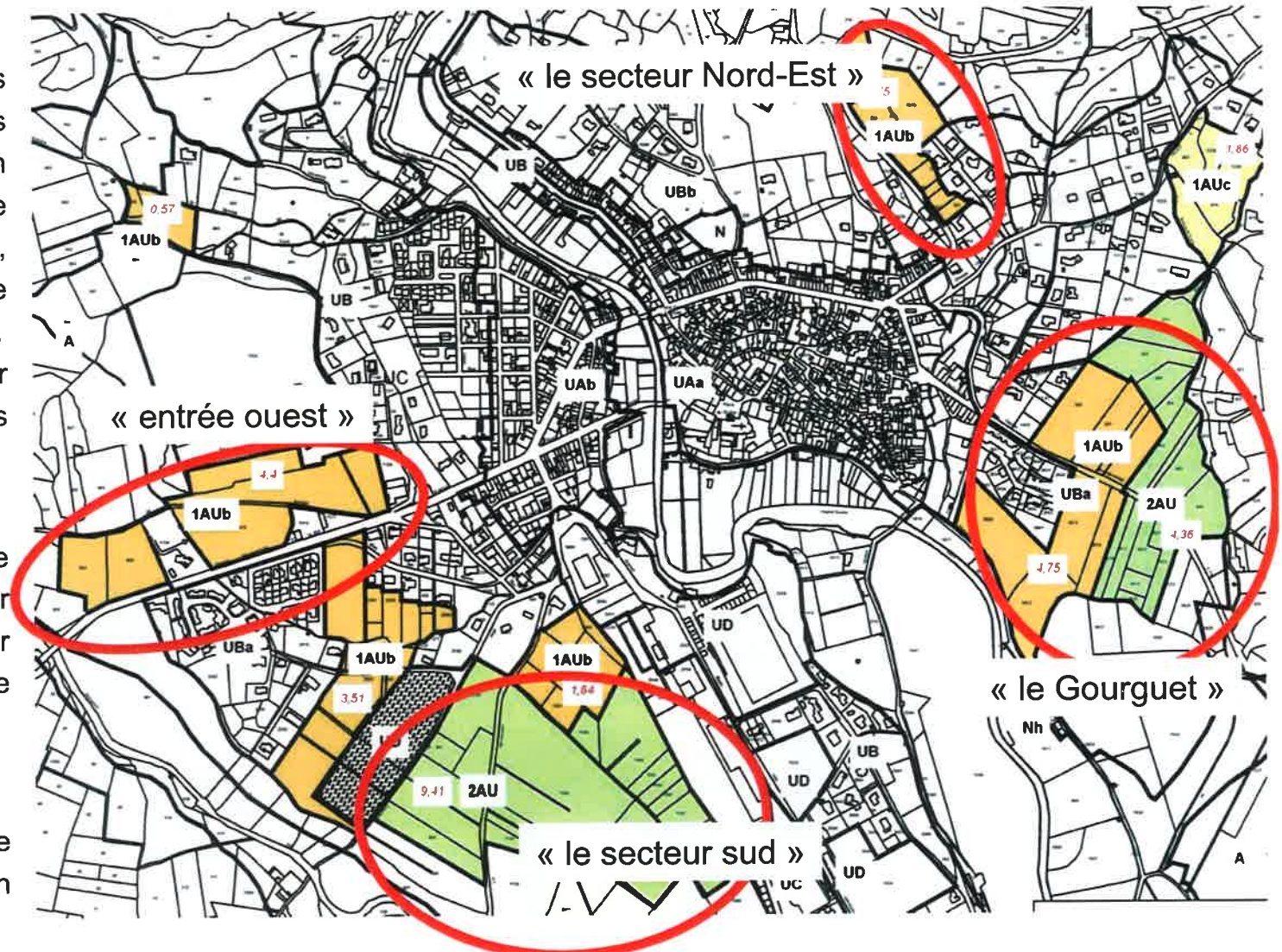
Des opérations groupées permettront de poursuivre les extensions à l'Est du village en continuité de l'existant. Le ruisseau de Mirga est, ici aussi, une limite claire pour le développement de l'urbanisation. Il marquera la limite Est du futur contour urbain de Caunes Minervois.

## Le secteur « entrée ouest » :

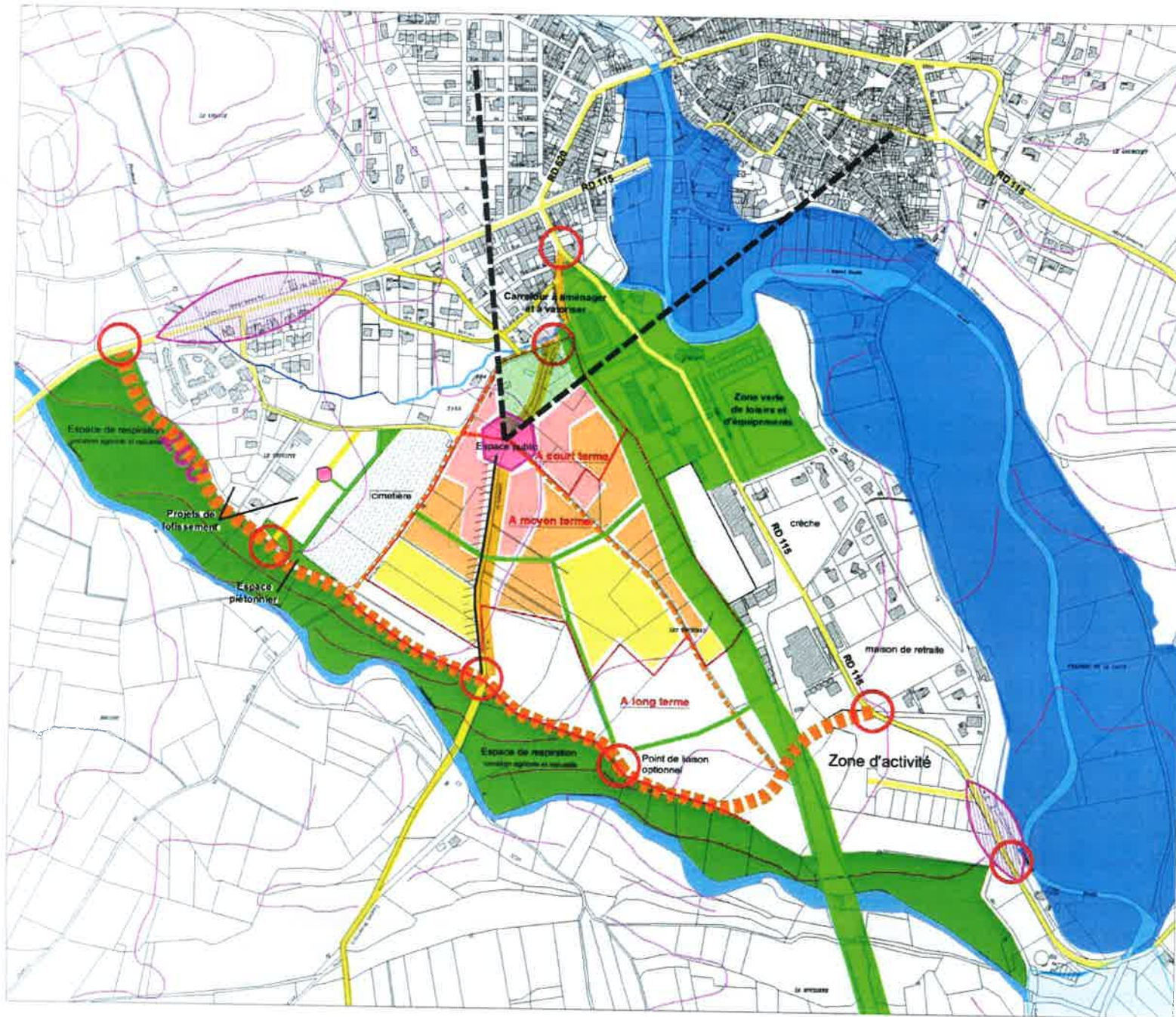
Il s'agit de saisir l'opportunité de création d'un nouveau quartier urbain relativement dense pour travailler et marquer une véritable « entrée de ville ».

## Le secteur « Nord-Est » :

La maîtrise foncière communale va permettre de réaliser un lotissement communal.






# Orientation d'aménagement du secteur Sud



## Principes d'aménagement du secteur sud

-  Cône de vue sur le village principe d'urbanisation limitée (zone hachurée)
-  Voie urbaine structurante à aménager (espaces publics, plantations d'alignement...)
-  Zone verte, d'équipements et de loisirs
-  Espaces de respiration et de transition, vocation naturelle et agricole
-  Lit majeur et terrasses inondables de l'Argent Double
-  Voirie principale existante
-  Voirie structurante à renforcer ou à créer
-  Voie de liaison Est-Ouest à créer
-  Voie réservée aux circulations "douces"
-  Carrefour à aménager et sécuriser
-  Traitement entrée de ville
-  Mur de pierre de sèches à valoriser dans le cadre de l'aménagement

### Les tissus urbains projetés

-  Relativement dense: petit collectif/maisons de ville
-  Moyennement dense: habitat mixte: individuel et collectif
-  Aéré: habitat pavillonnaire

0 200 mètres

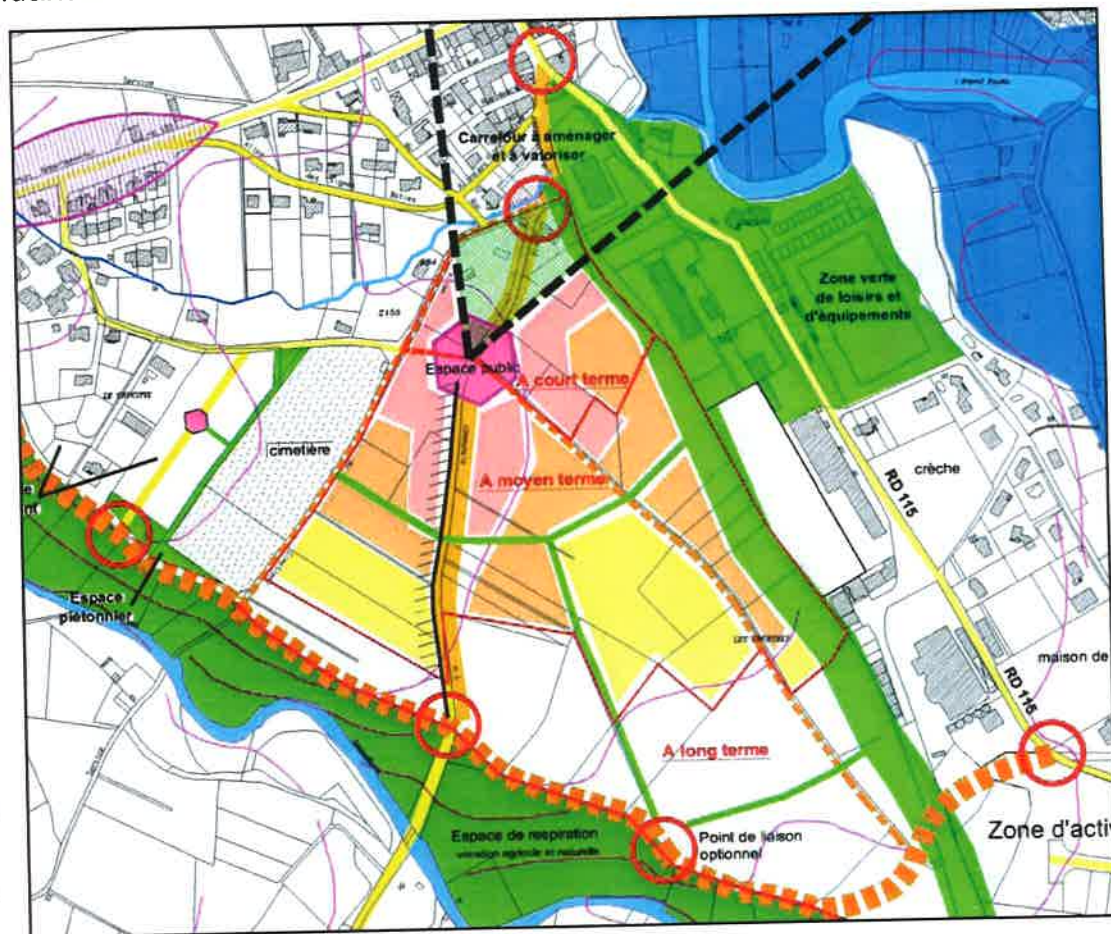


# Orientation d'aménagement du secteur Sud

Le secteur Sud est essentiel pour le développement de la commune, cette vaste zone doit en effet permettre d'accueillir les populations nouvelles mais aussi de maintenir les jeunes.

Cette zone sera donc conçue sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (lotissements, ZAC...) qui devront respecter les orientations d'aménagement suivantes. Ces orientations doivent permettre de concevoir un nouveau quartier cohérent, respectueux des espaces environnants, répondant à la diversité des demandes en logements et assurant la maîtrise de l'étalement urbain.

Pour ce faire un « phasage » de l'urbanisation est définie: la zone 1 AU prévoit la construction de logements à court terme, sous la forme de logements individuels mais également en petits collectifs. Ce tissu urbain, du relativement dense au moyennement dense, s'organisera autour d'une place centrale, lieu de vie du future quartier. La zone 2 AU, plus vaste sera ouverte à l'urbanisation à moyen terme, et devra permettre le développement du quartier « en éventail » du Sud-Ouest à l'Est, avec un tissu urbain moyennement dense et aéré. La partie haute près du cimetière accueillera préférentiellement des constructions individuelles avec une hauteur limitée à R+1, à l'Est les formes urbaines seront mixtes accueillant à la fois des bâtiments en petit collectif (accession et location) et des villas individuelles. Enfin, la zone prévue pour le développement à long terme sera débloquée par révision du PLU (éventuellement révision simplifiée), lorsque les deux premières zones seront effectivement urbanisées. Dans l'attente cette zone devrait faire l'objet d'une zone d'aménagement différée (ZAD).



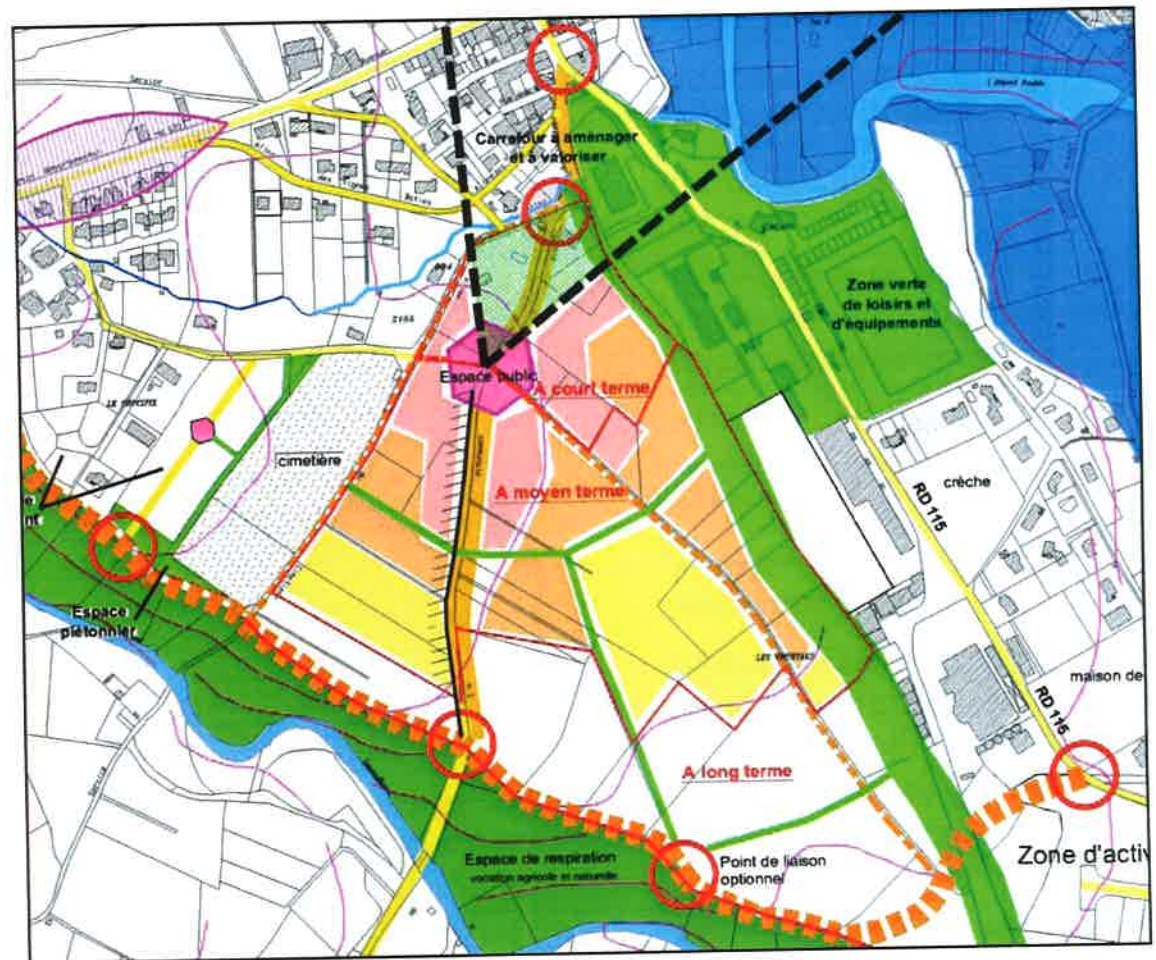
La VC n°1 sera un axe principal pour la desserte de ce quartier, cette voie sera requalifiée en avenue urbaine avec des trottoirs aménagés, des plantations d'alignements formant à terme une voûte ombragée, des espaces publics de stationnement et un alignement des constructions en limite de voie publique (sur un côté au moins). Autant que possible les murets de pierres sèches délimitant les terrasses viticoles devront être maintenus et valorisés dans le cadre de l'aménagement du secteur, ces éléments patrimoniaux participeront à l'affirmation de l'identité d'un quartier méditerranéen.

# Orientation d'aménagement du secteur Sud

Le principe de création d'une place publique, au cœur du quartier permettra de maintenir et de valoriser le cône de vue sur le vieux village de Caunes. Cette place sera un lieu de détente et de rencontre pour les habitants du quartier.

La création de « voies vertes », dédiées aux circulations douces concerne l'ancienne voie ferrée (voie d'intérêt communautaire) tandis qu'une trame secondaire devra irriguer le quartier afin de favoriser les déplacements non motorisés.

Enfin, le principe d'aménagement d'une voie de liaison entre la RD 115 et la RD 620 est affirmé, cet axe qui pourra être partiellement financé par les opérations d'ensemble à concevoir sur le secteur, permettra à terme de desservir l'ensemble du nouveau quartier et de délester une partie du trafic routier traversant l'agglomération. Cette voie, située en belvédère sur le vallon du ruisseau des Lavandières sera une limite claire à l'urbanisation, au-delà la vocation naturelle et agricole des terrains sera maintenue.



Plusieurs carrefours routiers sont à aménager et sécuriser, ceux situés sur les RD 115, 620 et la VC n°1 retiendront une attention particulière. L'objectif sera ici de marquer l'entrée de ville mais aussi de sécuriser ces secteurs. Ces carrefours seront prolongés par l'aménagement des entrées de ville sur les routes départementales avec une recherche de qualité urbaine (alignement régulier à la voie publique, plantations d'alignement, requalification urbaine de la voie) mais aussi la maîtrise des nuisances liées à ces axes routiers.




# Orientation d'aménagement du Gourguet

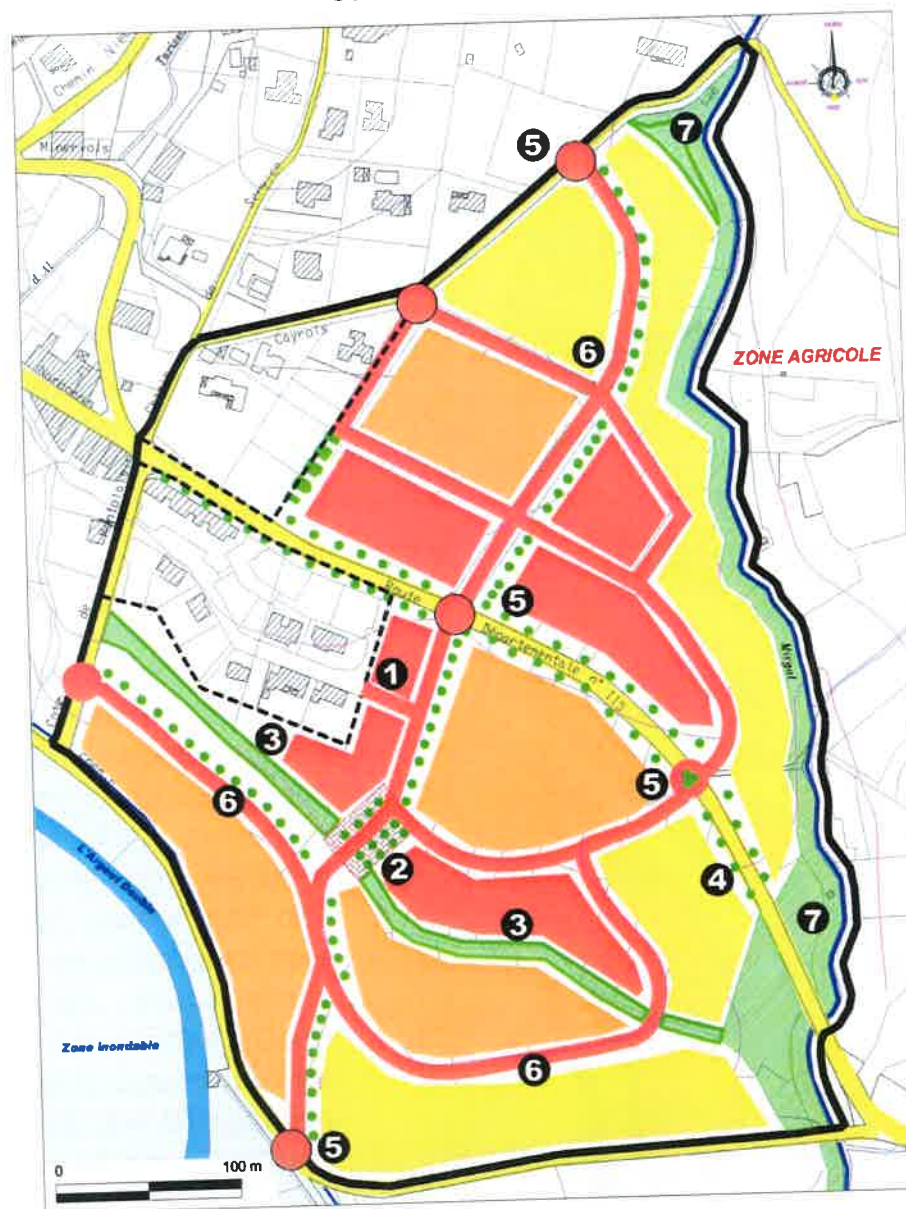
## SCHEMA DE PRINCIPE

-  Périmètre d'étude
-  Espace vert
-  Voirie existante prise en compte dans l'aménagement du secteur
-  Voirie à créer
-  Point de connexion au réseau viaire existant
-  Zone Inondable
-  Cours d'eau
-  Courbe de niveau altimétrique

- 1** Lotissement existant - prolongement de la voie.
- 2** Principe d'une place traversante panorama sur la plaine de l'Argent-Double.
- 3** Espace vert en belvédère sur la plaine à caler sur le haut de la rupture de pente - essences méditerranéennes - promenade
- 4** Aménagement de l'entrée de ville
- 5** Principaux accès au quartier à aménager et sécuriser
- 6** Principe des voies structurantes principales à concevoir en fonction de la topographie, plantations d'alignement sur l'axe principal
- 7** Vallon du ruisseau de Mirgal, maintien de la vocation naturelle et agricole - lisière de l'urbanisation

Les tissus urbains projetés:

-  Relativement dense: petit collectif / maisons de ville
-  Moyennement dense: habitat mixte : individuel et collectif.
-  Aéré: Habitat pavillonnaire



L'objectif de la commune pour cette orientation d'aménagement est d'anticiper la poursuite de l'extension urbaine actuelle de manière à respecter :

- La préservation des éléments paysagers existants.
- L'aménagement du secteur avec la prise en compte de la notion d'entrée de ville.
- Trouver une structure urbaine cohérente dans un souci de mixité de l'habitat.
- Mener une réflexion sur la desserte de la zone.
- Développer les espaces publics actuellement inexistant dans ce secteur pour offrir aux nouveaux habitants des lieux de rencontres.



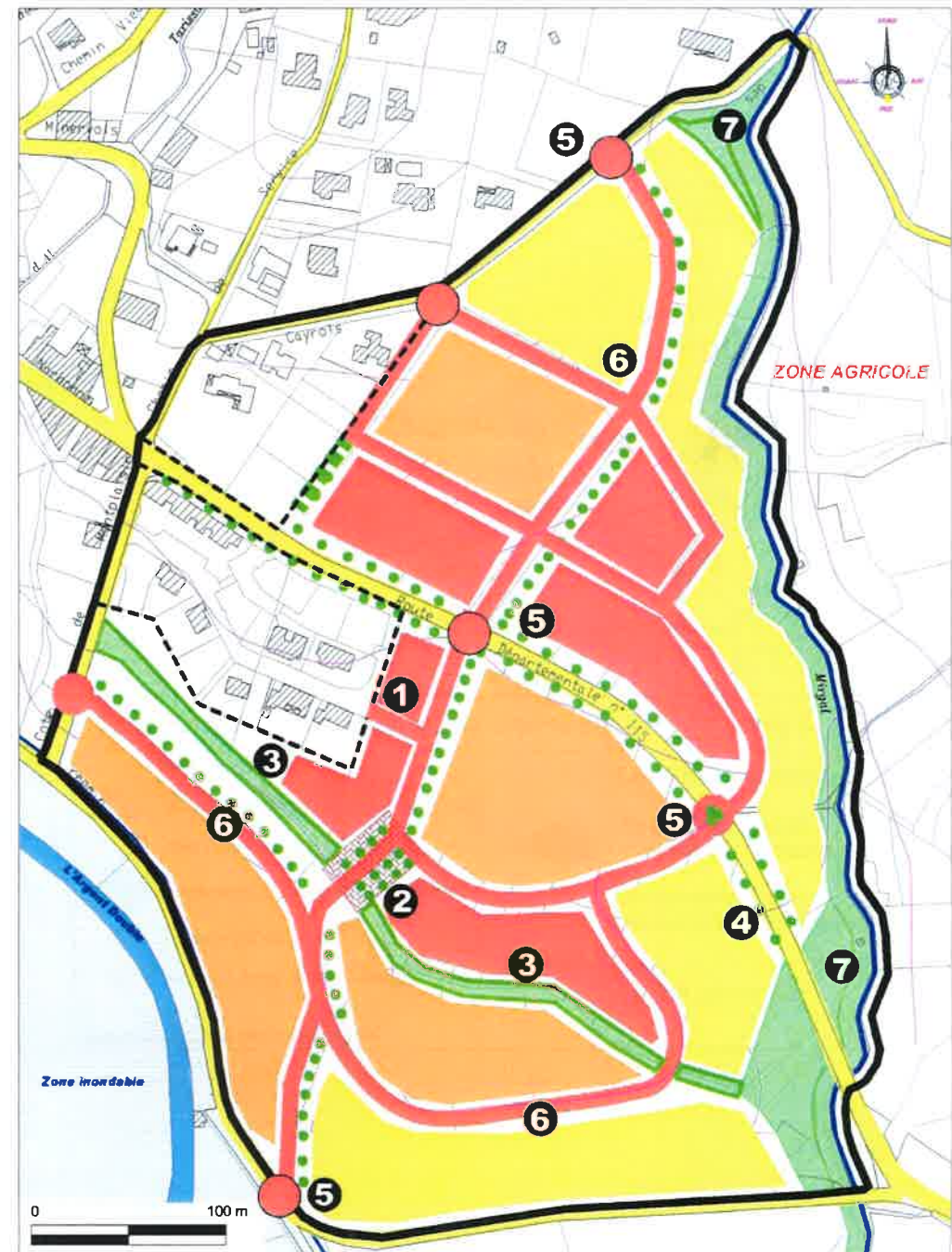


# Orientation d'aménagement du Gourguet

➤ Le principe d'aménagement d'un espace vert faisant appel aux essences méditerranéennes est également retenu (3), celui-ci en situation de belvédère par rapport à la plaine sera valorisé par l'aménagement d'un cheminement piéton qui permettra de desservir la partie Sud du quartier.

➤ L'entrée de ville depuis la route de Trausse-Minervois (4) sera également valorisée par des aménagements paysagers et prolongée vers le village par des plantations d'alignement et un éclairage adapté. Autant que possible, les éléments du patrimoine rural seront préservés et mis en scène dans le cadre de l'aménagement du quartier (murets de pierres sèches, cabanons de vigneron...). En limite Est, le ruisseau des Mirgal marquera une limite franche avec l'espace rural (7), la vocation agricole et naturelle sera maintenue aux abords du cours d'eau, celui-ci étant par ailleurs concerné par un risque de crues torrentielles.

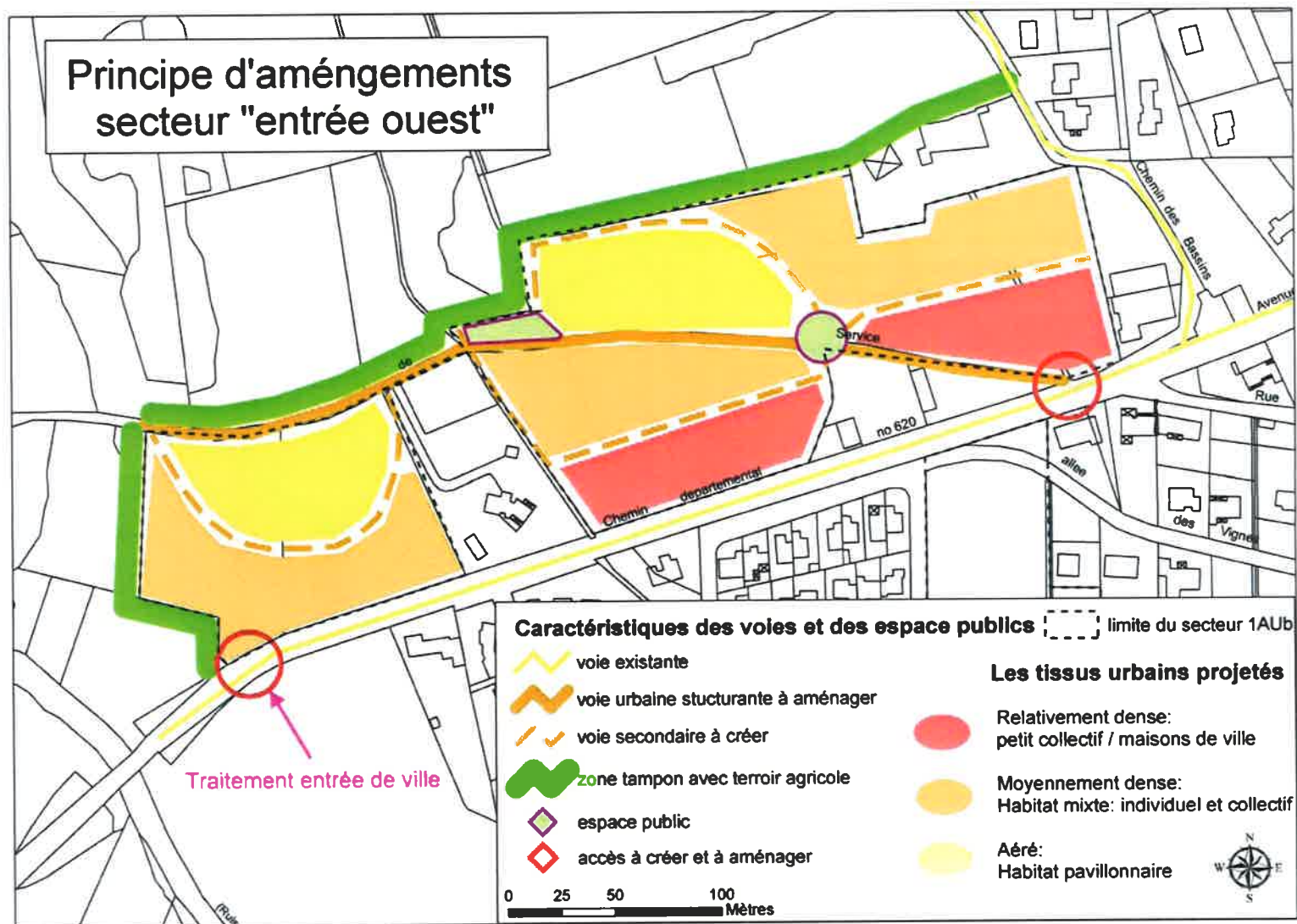
SCHEMA DE PRINCIPE



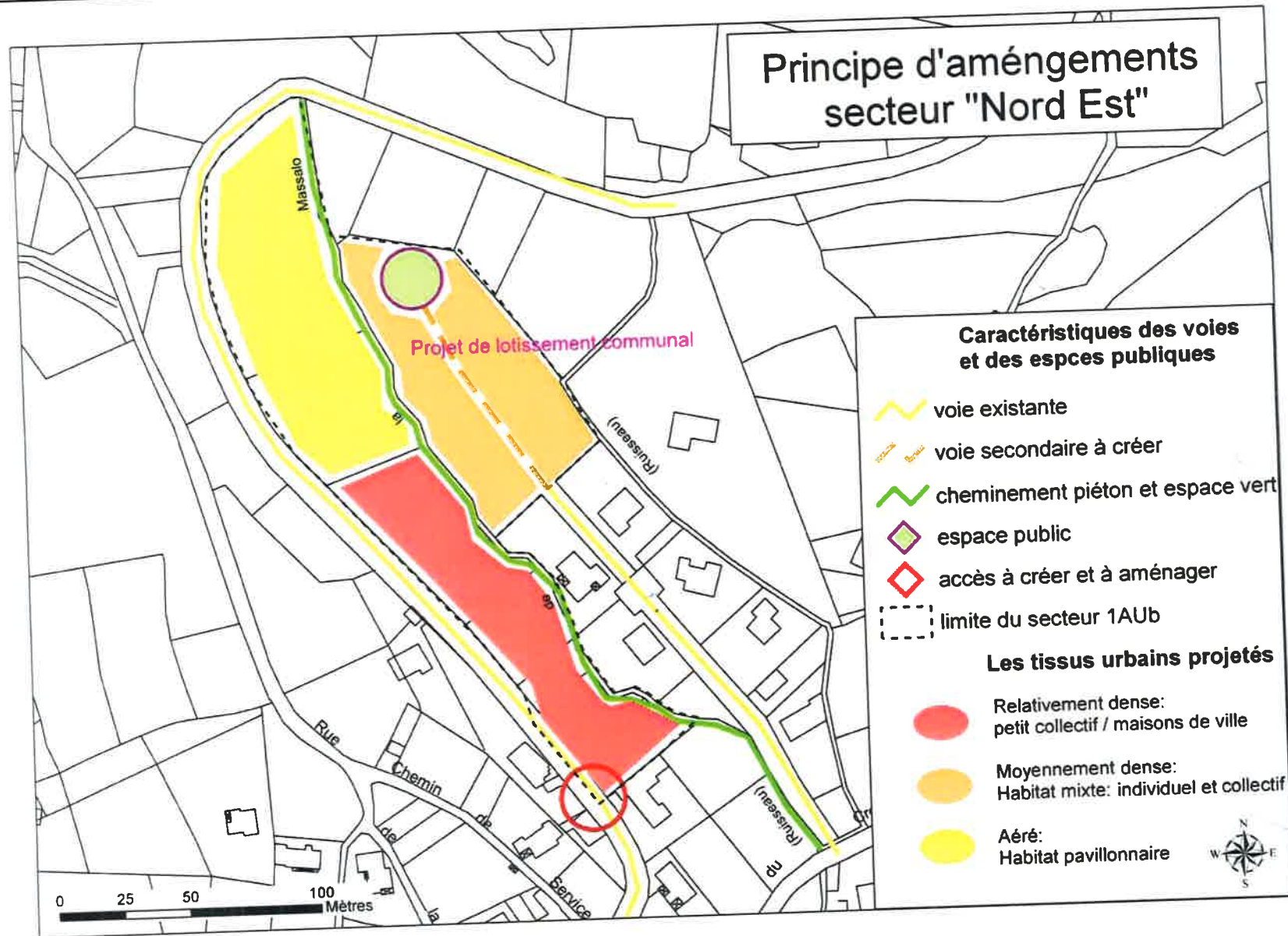
# Orientation d'aménagement « entrée Ouest »

L'objectif de la commune pour cette orientation d'aménagement est de saisir l'opportunité de création d'un nouveau quartier pour créer une véritable « entrée de ville ». Pour cela les principes sont les suivants:

- Un tissu urbain relativement dense en alignement de la voie, type maison de ville.
- Un tissu urbain plus aéré à l'arrière d'un front bâti.
- La création d'une zone tampon « végétalisée » pour créer la transition avec le terroir agricole
- Création d'un espace public et de voies de dessertes pour un nouveau quartier.



# Orientation d'aménagement secteur « Nord-Est »



La maîtrise foncière communale va permettre la réalisation d'un lotissement communal composé de 8 lots, en continuité de l'habitat pavillonnaire existant.