

DEPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE GINESTAS

5

**6ème MODIFICATION
 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
 ET DE PROGRAMMATION**

Maître d'ouvrage :
 GINESTAS

Ginestas le :

Signature :

Sept 2016	CREATION	BN	JA	a
Date(s)	Nature des MODIFICATION	Dessiné	Vérifié	Ind



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

1 bis, place des Alliés
 CS 50 676
 34 537 BEZIERS CEDEX

Tél : 04-67-09-26-10
 Fax : 04-67-09-26-19

Email : gaxieu.34@wanadoo.fr



BZ-06507

H:\Affaires\Ginestas\BZ-05714-BZ-06507 AMO
 élaboration d'une modification du PLU6-AVP

DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNE DE GINESTAS

—

6^{ème} MODIFICATION
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

—

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Secteur Garrigues du Bois**
- **Secteur de l'Espandidou**
- **Secteur de la Française**

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 des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

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

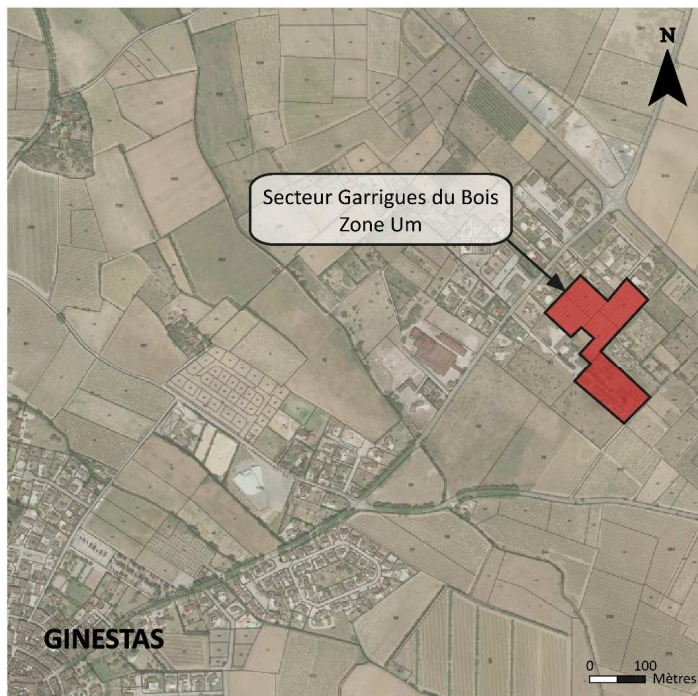
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser 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.

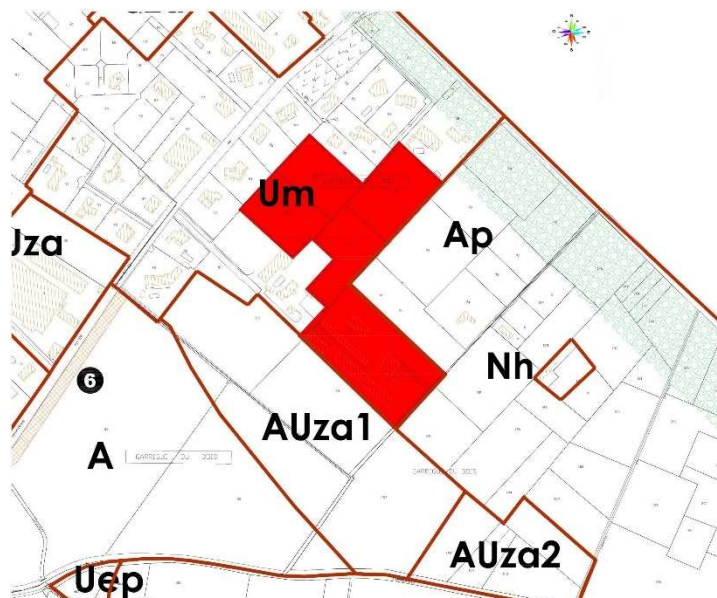
Cette OAP qui présente un caractère opposable traduit la volonté communale de voir naître des quartiers futurs mixtes et fonctionnels.

OAP Secteur Garrigues du Bois

- Localisation du secteur d'études



Le secteur d'études Garrigues du Bois est classé en zone Um du PLU.



Situation du secteur d'études

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 2.27 hectares. Ce secteur, situé au Nord-Est de la commune de Ginestas est occupé essentiellement par des friches et des cultures d'oliviers. Ce secteur dépourvu d'infrastructures est uniquement desservi par des chemins ruraux.



- **Enjeux et objectifs**

L'aménagement de ce secteur va contribuer au développement futur de la commune de Ginestas et à ce titre, doit être bien exploité et mis en valeur par un aménagement cohérent et qualitatif, d'autant qu'il se trouve en entrée de ville.

Pour précision, l'opération devra être menée sous forme d'une opération d'ensemble.

Dès lors, l'aménagement futur du secteur devra :

- Permettre l'accueil d'habitants supplémentaires ;
- Respecter le principe de densification afin de réduire la consommation de l'espace ;
- Prévoir des continuités piétonnes vers le centre et les autres quartiers afin de garantir le lien entre nouveaux quartiers et le reste du village ;
- Prévoir la création d'espaces publics, supports de la vie locale, afin de favoriser le lien social ;

- **Les affectations**

Le secteur est destiné à recevoir de l'habitat pavillonnaire de type R+1 ou R0 avec une orientation bioclimatique des bâtiments Nord-Ouest ou encore Nord-Est selon les futurs lots. Dans un souci de compatibilité avec le SCOT de la Narbonnaise la densité devra être entre 10 et 15 logements à l'hectare. Densité se justifiant également par l'éloignement du centre du village avec les services et équipements publics existants.

- **L'environnement et le paysage**

L'aménagement de ce secteur devra nécessairement tenir compte des paysages environnants. L'aménagement futur du secteur Garrigues du Bois devra faire l'objet d'un traitement paysager avec la plantation d'arbres à haut jet de type méditerranéen résistants à la chaleur et à la sécheresse. Les lieux de vie devront également être traités passagèrement afin d'attirer les habitants du quartier dans des lieux publics apaisés, d'échanges et de rencontres.

- **Les dessertes, déplacements et équipements**

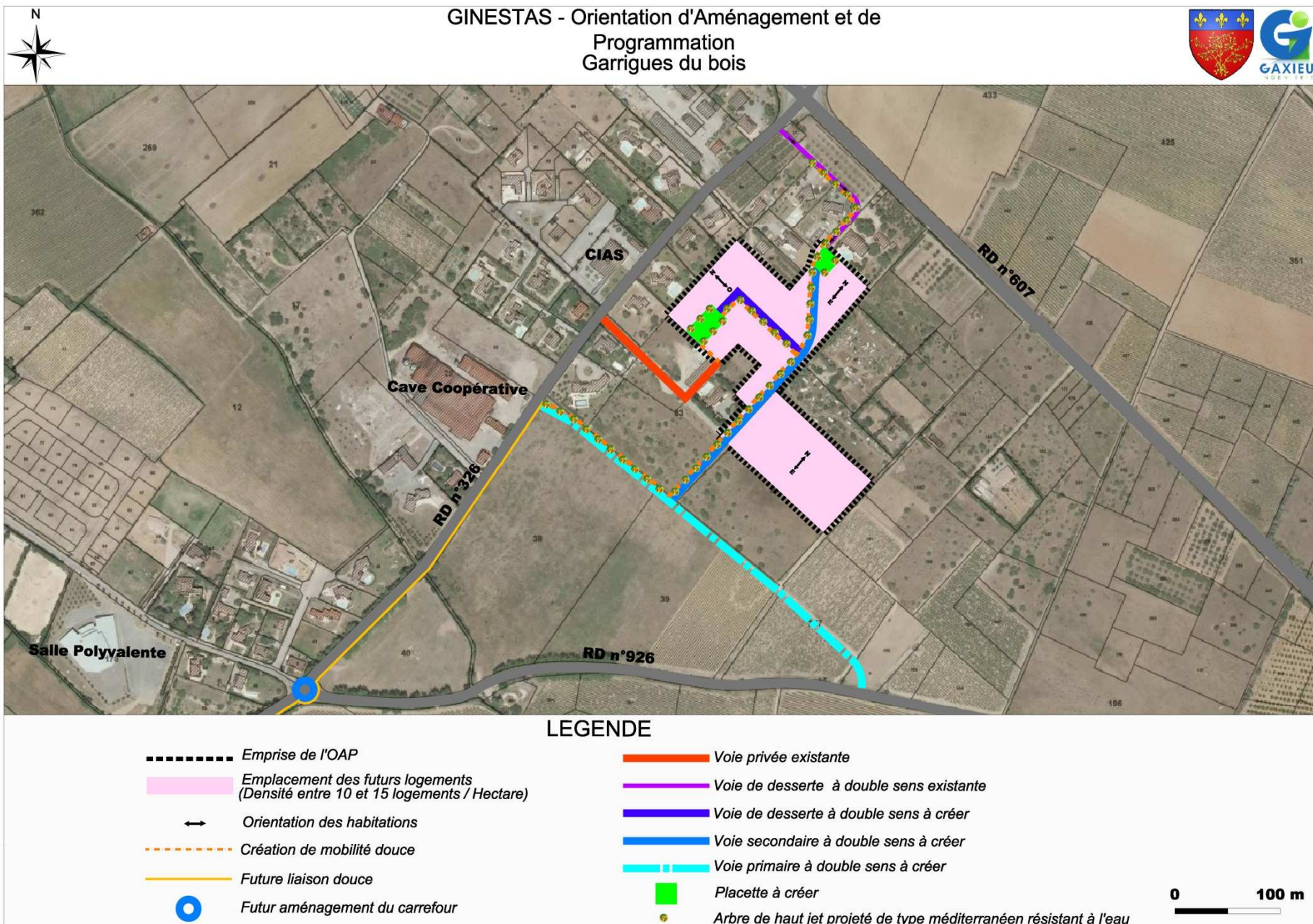
A l'heure actuelle le secteur d'études est uniquement accessible via des chemins ruraux. La viabilisation du secteur passera par la constitution de voiries hiérarchisées permettant de rejoindre la RD n°326 et la RD n°926. Une voie à double sens devra être créée entre ces deux routes départementales afin d'assurer la desserte du secteur. A partir de cette voie primaire, une route à double sens viendra desservir les habitations. De plus, depuis la RD n°326 un accès, déjà existant, sera conforté et permettra de rejoindre la voie de desserte interne. Toutes les voies de desserte devront être accompagnées de la création de mobilités douces lesquelles devront permettre de rejoindre le cœur du village.

- **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 futur aménagement du secteur.

Ce schéma doit être regardé comme un guide pour l'aménagement futur du secteur Garrigues du Bois, sachant que l'implantation et la nature des constructions seront précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

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

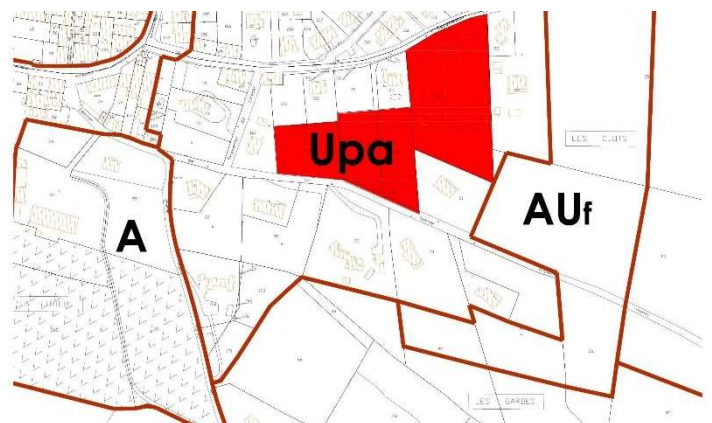


OAP Secteur de l'Espandidou

- Localisation du secteur d'études

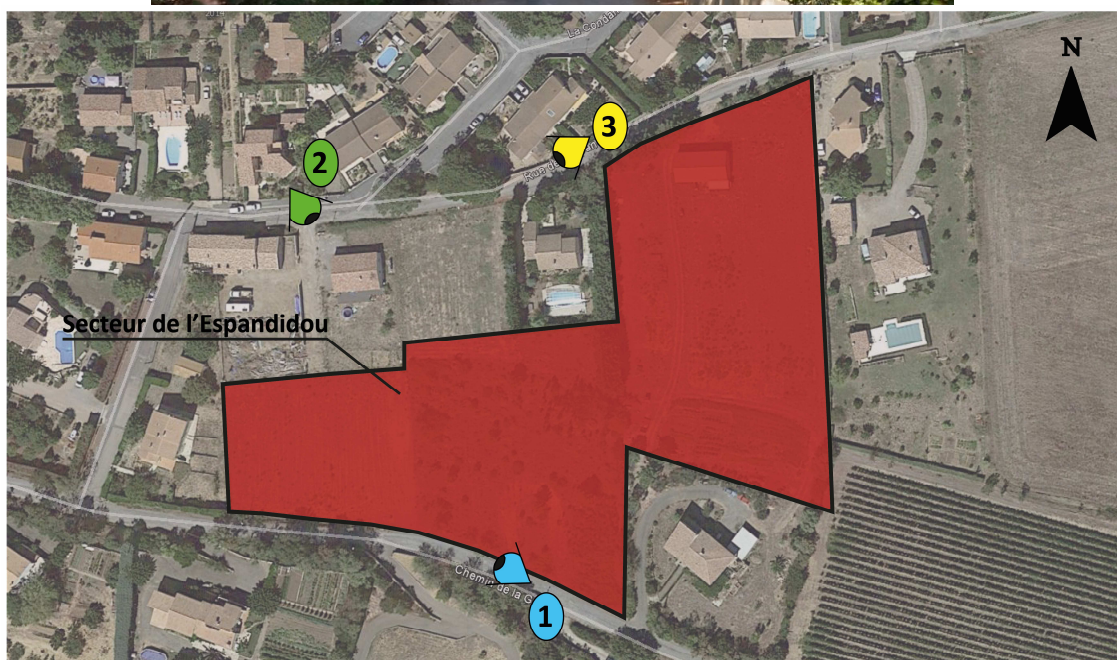


Le secteur d'étude est classé en zone Upa du PLU



- **Situation du secteur d'études**

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 1.17 hectares. Ce secteur, situé à l'Est du centre-ville de Ginestas, actuellement occupé par des friches agricoles, est dépourvu de toute infrastructure.



- **Enjeux et objectifs**

L'aménagement de ce secteur qui constitue une réserve foncière disponible au sein de la trame urbaine permettra d'accueillir le développement futur de la commune de Ginestas. A ce titre, il doit être bien exploité et mis en valeur par un aménagement cohérent et qualitatif, d'autant qu'il se trouve à proximité immédiate du centre historique.

L'aménagement futur du secteur de l'Espandidou devra se faire sous la forme d'une opération d'ensemble pour :

- Permettre de pourvoir en partie aux besoins de logements sur la commune ;
- Respecter le principe de densification dans un souci d'économie de l'espace ;
- S'intégrer dans le tissu urbain existant ;
- S'inscrire dans un réseau de connexions inter-quartiers et des cheminements doux ;
- Mettre en valeur le paysage pour préserver le cadre environnemental à flanc de colline.

- **Les affectations**

Le secteur de l'Espandidou est destiné à recevoir de l'habitat pavillonnaire de type R+1 ou R0 avec une orientation bioclimatique des bâtiments Nord-Sud et une densité minimale de 10 à 15 logements à l'hectare. A noter que cette densité se justifie par la topographie du secteur d'études.

- **L'environnement et le paysage**

Le secteur d'études se situe à flanc de la colline de la Garde qui surplombe Ginestas. De fait, l'aménagement de ce secteur devra nécessairement tenir compte des paysages environnants de sorte à ne pas porter atteinte au caractère des lieux.

Ainsi, les voies de desserte devront être valorisées par le biais d'un traitement paysager. D'autre part, devra être prévu en bordure du chemin de la Garde un traitement paysager agrémenté d'espèces végétales de type méditerranéennes résistantes à la sécheresse afin de préserver les vues du secteur d'études vers le chemin de la Garde. Par ailleurs ce traitement paysager s'inscrit dans une logique de mise en valeur d'un itinéraire de randonnée conduisant au Jardin des Sens à l'Est du village.

- **Les dessertes, déplacements et équipements**

A l'heure actuelle, aucune voirie ne permet de desservir le secteur d'études. Il conviendra donc depuis le chemin de l'Espandidou de créer une voie à double sens assurant la desserte de l'ensemble du secteur. Il convient de préciser que l'implantation des futures habitations ne pourra se faire en limite du chemin de l'Espandidou, un recul de 3 mètres devra être respecté. En outre, aucun accès ne pourra être envisagé par le chemin de la Garde qui présente un fort dénivelé et qui se situe à flanc de colline.

L'aménagement du chemin de l'Espandidou permettra de piétonner la rue de la Condamine qui deviendra une plateforme pour les mobilités douces. Les cheminements piétons projetés à l'intérieur

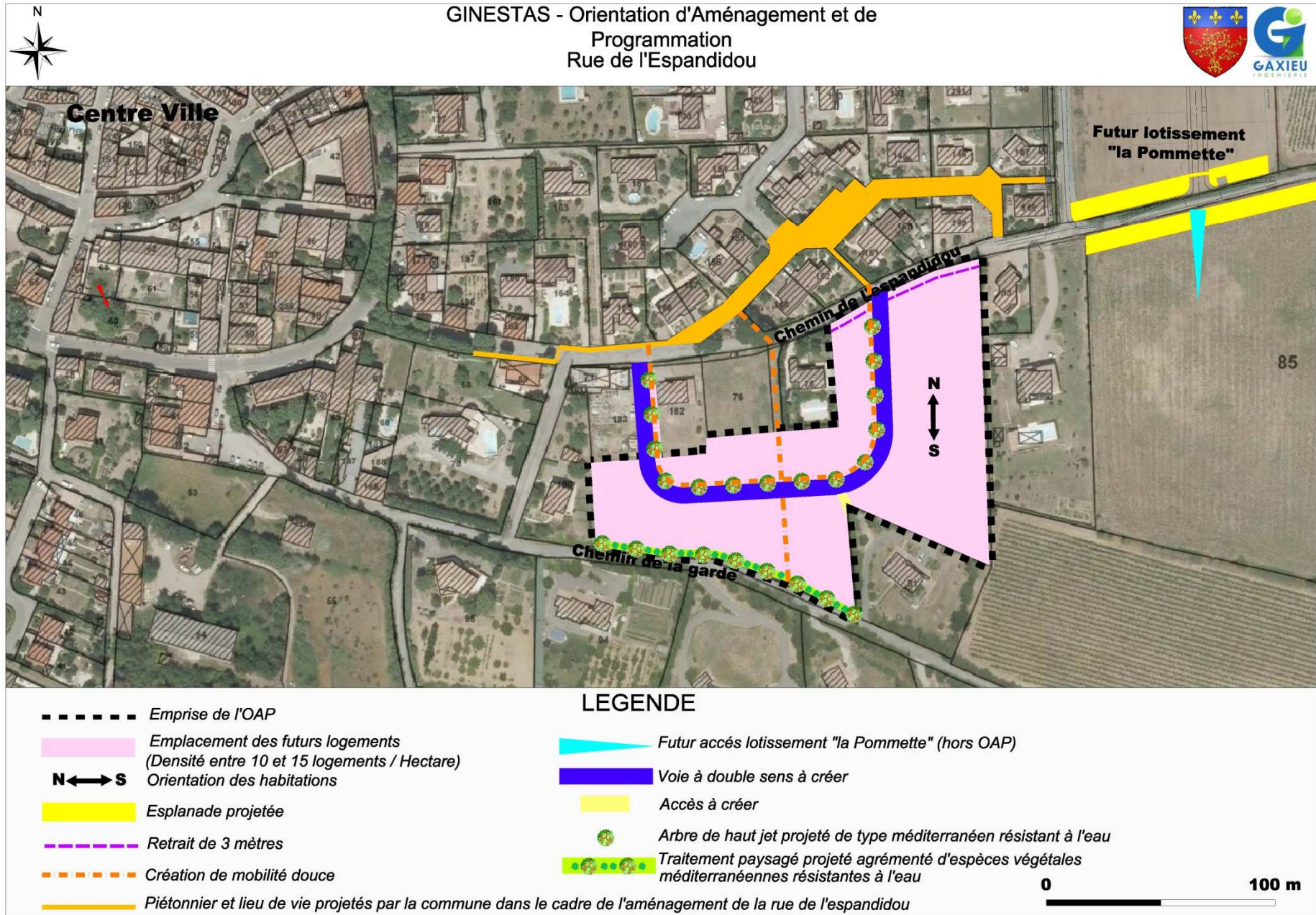
du périmètre de l'OAP convergeront vers un lieu de vie duquel il sera possible d'accéder au centre historique comme aux quartiers voisins.

- **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 du secteur de l'Espandidou, sachant que l'implantation et la nature des constructions seront précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

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



OAP Secteur de la Française

- **Localisation et occupation du secteur**

Le secteur de la Française est situé en frange Est du village de Ginestas, dans le prolongement de la rue la Française, qui pour l'heure constitue une limite entre l'espace urbanisé et l'espace naturel et agricole du territoire communal.

Ce secteur de 6,1 hectares communique au Nord et à l'Ouest avec deux lotissements pavillonnaires ; il est bordé par un cours d'eau et jouxte la zone agricole située à l'Est du secteur et qui relie le village au Canal du Midi. ; Au Sud, le secteur s'étend sur les coteaux du massif de la Garde qui présentent des pentes plus importantes. Il est aujourd'hui occupé en majorité par des terres agricoles. Une opération privée de 5 logements a déjà été réalisée sur le site, sur sa partie la plus au nord. Une opération d'ensemble est également en cours sur la partie de la zone classées en AUb.

Le secteur est connecté au cœur du village par la rue de l'Espandidou et le chemin de la Garde. Ces rues se transforment en chemin rural donnant accès au Canal du Midi à l'Est.



- **Le parti d'aménagement**

Le parti d'aménagement consiste à opérer une greffe urbaine en harmonie avec le tissu villageois existant, dont elle clarifie et améliore le fonctionnement par une attention particulière portée sur la forme bâtie et la structuration viaire du futur quartier. Il s'agit aussi de mettre en valeur le potentiel naturel et paysager de Ginestas, en le réintroduisant au cœur du territoire habité et en « terminant » correctement la limite urbanisée du village.

Pour autant, le secteur de la Française doit être considéré comme une 1ère étape de la construction d'un quartier plus important. Les potentialités de développement de la commune à très long terme se trouvant en continuité de ce quartier, l'organisation et la structuration du quartier ont été réfléchies dans une optique d'étendre ce quartier sur la zone agricole et ainsi de prévoir des principes de connexions viaires, modes doux et paysagères qui faciliteront la finalisation ultérieure de ce quartier.

- **Orientations relatives à la programmation du secteur**

Le programme de l'opération s'articule autour des éléments suivants :

- La réalisation d'environ 80 à 100 logements sur la totalité de la zone, selon des densités et des typologies bâties variées ;
- La production de 12 logements sociaux minimum soit environ 15% de logements produits sur le secteur ;
- Une densité bâtie comprise entre 3 logements à l'hectare sur le massif de la Garde et 30 logements à l'hectare pour les secteurs les plus denses, pouvant être équilibrée entre les différents secteurs de la zone ;
- Un calibrage de la taille des parcelles estimées en moyenne entre 250 et 700m² pour les secteurs dédiés à la production de logements individuels purs ou mitoyens ;
- Des typologies bâties variées mixant logements individuels, groupés et collectifs ;
- L'attribution de 40 % de la surface de la zone à des espaces publics, dont la création d'une esplanade publique en accroche sur la rue de la Française et offrant une échappée visuelle à l'Est sur le paysage agricole de la commune et vers le Canal du Midi.

- **Orientations relatives à l'aménagement du secteur**

Mixité typologique de l'habitat

Le secteur se situe à proximité de deux quartiers formés uniquement à partir de pavillons individuels, peu denses et à un ou 2 niveaux (RDC et R+1 maximum).

Pour corriger les effets produits par cette forme d'urbanisation homogène et standardisée, l'idée est ici de proposer une diversité de typologies d'habitat (individuel, mitoyen et maisons de village) et de niveaux de densité bâtie (allant de 3 logts/ha à 30 logts/ha) qui permettrait de répondre à la pluralité des besoins des ménages et de retrouver dans cette limite Est du village, visible depuis l'extérieur, une mixité des formes urbaines à l'image du cœur historique. La partie Sud du secteur, qui s'étend sur le massif des Gardes, présente une densité fortement réduite en raison du contexte topographique, naturel et paysager dans lequel il s'inscrit.

De plus, cela répond à un impératif technique lié à une obligation de mettre en œuvre un assainissement autonome sur ce secteur.

Pour atteindre cet objectif de mixité, un minimum de 12 logements locatifs sociaux devront être construits dans ce futur quartier.

Connexions inter-quartiers et mobilités douces

Les lotissements pavillonnaires jouxtant le secteur d'extension urbaine apparaissent comme des espaces autonomes et isolés du centre bourg, du fait de leur fonctionnement en impasse. L'aménagement programmé sur le site la Française, est l'occasion de reconnecter les différents quartiers du village par le prolongement, le renforcement et le maillage de la trame viaire existante.

Ce travail de recomposition de la voirie permettra simultanément de rééquilibrer les déplacements motorisés entre le centre bourg et ses espaces périphériques et de redonner une place à la pratique des modes doux facilité par des aménagements appropriés.

Il permettra également de marquer une limite au développement de la commune, contenu à l'intérieur du périmètre dessiné par le tracé des axes de communication et, à plus long terme, de donner un cadre aux potentielles futures extensions du village.

Harmonie et dialogue entre espaces bâtis et naturels

L'ouverture à urbanisation du secteur devra être compensée par le maintien de surfaces végétales et de continuités plantées pour valoriser la trame verte du village. Des bassins de rétention trouveront place entre les espaces bâtis afin d'atténuer les risques liés à l'artificialisation des sols : inondation, lessivage des sols par ruissellement des eaux pluviales...

La densification raisonnée des constructions situées en bordure Est du quartier, permettra de maintenir les percées visuelles sur la plaine agricole et le massif des Gardes et de mieux gérer la transition avec les éléments naturels et paysagers dont bénéficie la commune.

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des espaces verts (trame verte du quartier) supports de modes doux, aux espaces de frange avec l'espace agricole (à l'Est du secteur) et au traitement végétal des espaces publics, qu'il s'agisse de la voirie ou des espaces publics structurants du quartier.

Situé en frange urbaine, les abords du secteur devront faire l'objet d'un traitement spécifique via la mise en place d'une interface d'espaces verts support de déplacements doux.

➤ **Conditions d'aménagement du secteur**

Voirie et cheminements

L'aménagement projeté prévoit d'une part le prolongement de rues existantes (rue de l'Espandidou et chemin de la garde) du cœur de village vers l'Est ; d'autre part la création de deux axes Nord/Sud — Est/Ouest venant structurer le nouveau quartier et le connecter à l'avenue de la Ginesto.

Le réseau de voiries principales, sera accompagné d'un aménagement de cheminements doux et d'un traitement végétal assurant le déplacement sécurisé et confortable des habitants et permettant la continuité et la valorisation de la trame verte et bleue de la commune. Il prévoira également des places de stationnement pour les besoins des visiteurs (les besoins liés aux logements devront être totalement gérés sur les îlots privés).

Des voiries secondaires internes au secteur ayant pour fonction principale de connecter les différentes parties du secteur et de desservir les habitations seront prévues en cohérence avec le document graphique. Des accès individualisés (servitudes de passage) seront mis en place pour les parcelles situées dans la partie Sud du périmètre d'extension. Pour ce secteur, il est imposé un accès par logement, soit au maximum 3 accès depuis le chemin de la Garde.

Une esplanade prendra place au cœur du secteur. Celle-ci constituera à la fois un support pour les mobilités piétonnes et un lieu de vie collective intra et inter-quartier pour les habitants. Elle fera également office de fenêtre ouverte sur le potentiel naturel et paysager visible à l'Est en direction du Canal du Midi.

Répartition des typologies bâties et des hauteurs

Les secteurs résidentiels les plus denses (entre 20 et 30 logements / hectare), seront composés de logements individuels groupés de type « maison de village », mitoyens sur deux côtés et seront localisés le long de la rue la Française et le long de la rue de Ginesto afin de créer du lien avec le lotissement pavillonnaire se trouvant juste en face. Ils encadreront également l'esplanade située au centre du secteur dans le but de donner forme et caractère à cet espace public. L'habitat aux densités moyennes (entre 15 et 20 logements à l'hectare) s'établira quant à lui au Nord et en bordure Est du quartier, de façon à mieux traiter l'interface avec l'espace naturel et la transition avec les quartiers pavillonnaires existants.

L'habitat individuel à faible densité (3 logements à l'hectare), se situera dans la partie extrême Sud du secteur (au sud du chemin de la Garde) afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les coteaux boisés présents (Massif des Gardes). Les constructions prévues dans cette zone sont par ailleurs tenues à l'obligation de mettre en œuvre un système d'assainissement autonome. Enfin, sur ce secteur, un pourcentage d'espace de pleine terre de 90 % de la parcelle devra être maintenu et planté afin de maintenir le caractère arboré du massif.

Cette répartition des densités pourra être équilibrée/ajustée entre les secteurs / opérations sous condition de respecter une densité moyenne sur l'ensemble du secteur couvert par l'OAP de 20 logements à l'hectare.

Aucune construction ne devra dépasser une hauteur supérieure à R+1, même pour Les logements collectifs ou intermédiaires.

Réseaux divers

La commune étant soumise au risque inondation, l'urbanisation du secteur devra prévoir l'installation d'équipements hydrauliques assurant la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention) et la sécurité des habitations. La carte ci-après identifie les secteurs de localisation préférentiels de ces ouvrages, au regard de la topographie du site et de l'organisation du quartier. Ces ouvrages devront être calibrés en cohérence avec les recommandations de la MISE.

➤ **Mise en œuvre opérationnelle et financement des espaces publics**

Afin de garantir la mise en œuvre des orientations déclinées au sein de cette OAP, il est imposé la stratégie opérationnelle suivante :

– L'urbanisation du secteur de la Française est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble globale ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont les emprises minimales sont reportées sur le plan ci-contre (non compris l'opération déjà réalisée sur

le site) ;

–L'aménagement de l'esplanade publique (en vert sur la carte ci-contre) et la requalification des voiries donnant accès au quartier (rue de l'Espandidou, avenue de la Française et chemin de la Garde) seront portés par la Commune et les aménageurs du secteur (au travers d'un projet ou de plusieurs PUP ou autres montages de financement).

