



**altereo**  
Éveilleur d'intelligences environnementales

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : [toulouse@altereo.fr](mailto:toulouse@altereo.fr)

## COMMUNE DE MARSEILLETTE DEPARTEMENT DE L'AUDE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

| P.L.U DE LA COMMUNE DE MARSEILLETTE<br>PIECE 3 : OAP |                                                        |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| PLU APPROUVE LE 05/09/2016                           | MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1<br>APPROUVEE LE 04/04/2019 |
|                                                      |                                                        |
| Signature et cachet de la Mairie                     |                                                        |

# **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1 : CHEMIN DE BADENS**

---

## 1. SITUATION DE LA ZONE

---

Située en continuité du lotissement du Chemin de Badens entre la RD610 et la RD157, la zone de par sa taille est importante pour le développement de la commune.

**La superficie totale de la zone est d'environ 4,5 hectares :**

- Secteur 1AUa : 0,67 ha ;
- Secteur 1AUb : 2,77 ha ;
- Secteur 1AUc : 1,04 ha.

Cette zone est située à deux entrées de ville à chacune de ses extrémités : l'entrée par la RD610 et l'entrée par la RD157. Ce positionnement atypique fait de ce site un lieu stratégique. De plus, le réseau hydrographique place ce site de façon privilégié pour la création d'un bassin de rétention (à la convergence de plusieurs ruisseaux).

Le site est desservi par la RD610, la RD157.



Deux entrées de ville : la RD610 et la RD157 – Vue sur le site depuis la RD610 et depuis le lotissement du chemin de Badens



**Un site accessible : accès à continuer depuis le lotissement du Chemin de Badens, chemin privé en limite de site depuis la RD157**



**Ruisseaux, à l'origine du futur bassin de rétention**

## 2. SCENARIO D'AMENAGEMENT

---

Le site est physiquement séparé en trois secteurs, permettant un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Secteur 1AUa, au nord de la RD 157 ;
- Secteur 1AUb, entre la RD 157 et le ruisseau du Chemin de Badens ;
- Secteur 1AUc, entre le ruisseau et la RD 610.

Ce scénario présente le cas d'une densification. Il s'agit de **continuer l'urbanisation déjà existante** afin de s'intégrer dans le tissu urbain. Une continuité sera créée le long de la RD610 en prolongeant le front urbain avec des logements sociaux en entrée de ville d'une densité similaire à l'existant. Le même principe sera adopté sur les parcelles en continuité de l'habitat mitoyen le long de la RD157. Les nouvelles constructions présenteront un profil similaire avec de l'habitat groupé. Dans ce cas, l'alignement des constructions se fera le long de la RD157 afin de créer une continuité et de marquer davantage l'entrée de ville. Enfin, au centre de la zone, la trame urbaine pourra être plus aérée avec de l'habitat pavillonnaire.

**L'accès se fera en deux endroits. Aucune ouverture nouvelle sur la RD610 ne sera créée :**

- Secteur 1AUc : par le raccordement au lotissement de Badens avec un sens de circulation afin de boucler la partie Sud. Au centre de cette voie à sens unique (3,5m de largeur, largeur minimum pour le service de défense incendie), un espace de rencontre sera créé type boulodrome ;
- Secteurs 1AUa et 1AUb : de part et d'autre de la RD157 par un bouclage.

Les nouvelles voies seront doublées de cheminements doux.

A titre informatif, une continuité avec le lotissement au nord de la RD 157 pourra être poursuivie grâce à l'aménagement d'un piétonnier le long de la RD 157, au niveau de parcelles propriété du Conseil Départemental.

Le Conseil Départemental a mis en place un règlement de voirie qui impose qu'hors agglomération, les bâtiments doivent observer un recul de 35m de l'axe de la RD610. La création de ce quartier, en continuité du lotissement doit se trouver en agglomération pour plus de cohérence. Ainsi, il paraît opportun de déplacer le panneau d'entrée de ville.

**Enfin, un aménagement paysager sera au centre du site par la création d'un bassin de rétention qui bénéficiera d'un traitement paysager.** Ainsi, un véritable parc, espace vert sera créé en ce point. Une liaison piétonne sera mise en place afin d'accéder au bassin de rétention.

Le traitement des limites se fait grâce à la création de liaisons douces et/ou de plantations.

Au final, si on déduit les équipements pour aménager la zone (ER pour bassin de rétention, zone tampon, zone de rencontre, voirie) qui représentent 1,68ha (37% de la zone), on obtient 2,80 ha qui restent à construire. Une densité moyenne de 11 logements/ha sera appliquée sur cette zone, ce qui équivaut à environ 40 logements (densité brute en enlevant l'ER2), avec les densités suivantes attendues sur chacun des différents secteurs :

- Secteur 1AUa : 12 logements/ha (soit environ 8 logements) ;
- Secteur 1AUb : 8 logements/ha (soit environ 15 logements) ;
- Secteur 1AUc : 15 logements/ha (soit environ 16 logements).

## Orientation d'Aménagement et de Programmation - Chemin de Badens

- Une continuité avec l'existant**
-  Habitat dense comme existant au lotissement de Badens jouxtant la zone (14 log/ha) et le lotissement au Nord (25 log/ha)
  -  Habitat pavillonnaire, trame plus aérée
  -  Logements sociaux
  -  Continuité avec l'existant
  -  Déplacement du panneau entrée de ville pour plus de cohérence dans la continuité bâti (hors agglomération, le recul de part et d'autre de la RD610 est de 35m de l'axe)
  -  A titre informatif : poursuite d'un piétonnier le long de la RD157
- Un bouclage de la zone**
-  Création de voirie doublée de cheminements doux
  -  Mise en place d'un sens de circulation
  -  Liaison douce
- Un aménagement paysager**
-  Création d'un bassin de rétention faisant office de parc, espace vert
  -  Zone tampon, limite paysagère entre habitat et bassin de rétention
  -  Traitement des limites urbain/agricole (sentier, plantation, ...)
  -  Création d'un espace de rencontre (boulodrome, ...) 0



## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2 : LES GRAVES DE JAUTAREL**

---

## 1. SITUATION DE LA ZONE

---

Le terrain de projet sur Les Graves de Jautarel est stratégique de par son positionnement. Il est sur la principale entrée de ville. A l'heure actuelle une partie de la RD610 est urbanisée par les logements sociaux qui la bordent (front urbain) mais de l'autre, ce sont des champs de tournesols. Le projet est de créer un parallèle avec le front urbain existant et de marquer véritablement cette entrée de ville.

Ce site, d'une superficie de 1,87 ha, présente plusieurs covisibilités qu'il s'agira de traiter dans l'aménagement. En effet, la zone jouxte le Moulin de Lorabord et depuis cette entrée de ville le promontoire du village est perceptible.

La zone est accessible depuis la RD610 et un chemin d'exploitation étroit non goudronné, déjà emprunté par les habitants des pavillons existants. Le Canal est en contrebas de la zone mais aucun accès doux n'est possible.



Site d'entrée de ville



**Des accès étroits : par la RD610, autour de la zone**



**Covisibilités sur le village (tour de l'horloge au loin) et sur le Moulin**

## 2. SCENARIO D'AMENAGEMENT

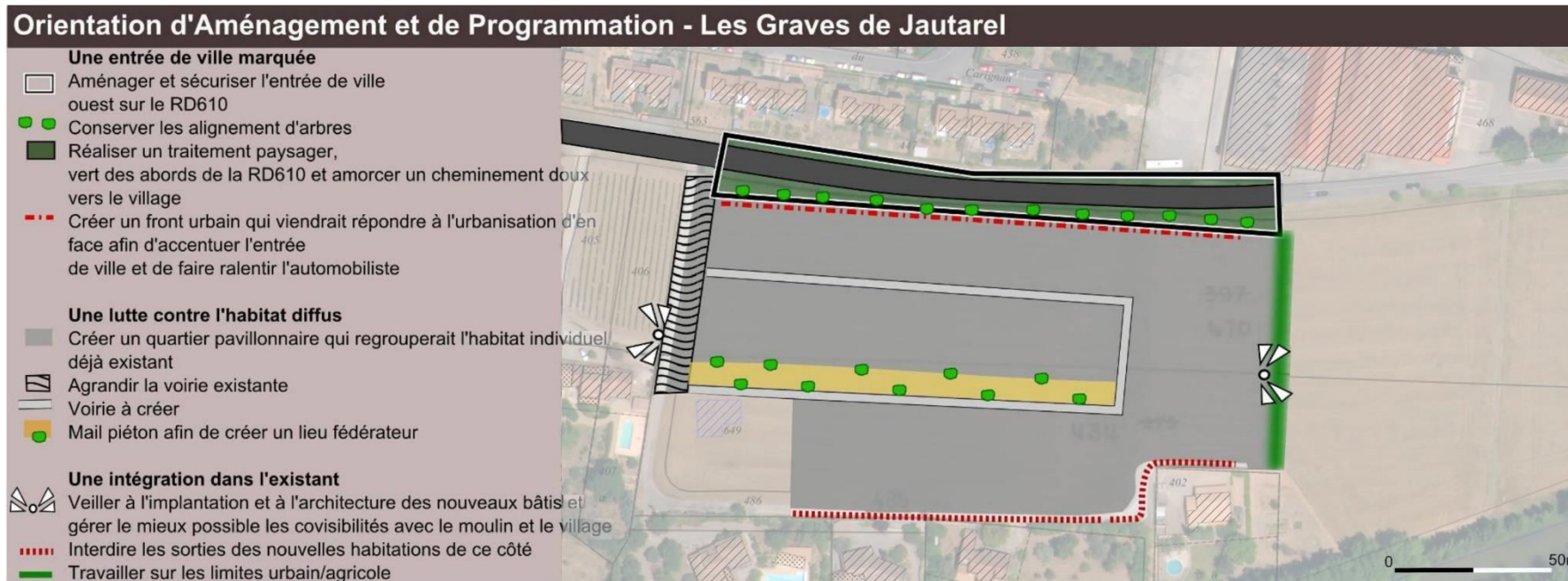
Ce scénario insiste sur le caractère d'entrée de ville en conservant les arbres d'alignement le long de la RD610 et en ne créant pas de nouvel accès sur la RD610. Les abords de la RD610 seront traités de façon paysagère doublés par un cheminement doux qui desservira à terme le centre bourg. L'entrée de ville sera également renforcée en créant un front urbain (alignement de bâtis) qui répondra à celui en face et qui permettra d'annoncer le pôle urbain aux automobilistes.

La desserte de la zone se fera grâce à l'existant en agrandissant une partie du chemin d'exploitation et en créant un bouclage de la zone. Ainsi les riverains existants ne seront pas importunés par les nouveaux habitants. Toujours dans cette optique, les nouveaux accès sur le chemin seront interdits. La nouvelle voie sera doublée d'un mail qui aura plusieurs vocations : stationnement, espace public fédérateur (boulodrome, ...).

La forme urbaine sera proche de celle existante à savoir du pavillonnaire. La forme architecturale, l'implantation et l'orientation des bâtiments devront tenir compte des cônes de vue à la fois sur le Moulin et sur le village.

La moitié Est du site appartient au périmètre de la zone sensible du Canal du Midi. Il faudra donc veiller à l'intégration des bâtiments par le biais d'un règlement adapté sur la zone.

Au final, si on déduit les équipements pour aménager la zone (zone de rencontre, voirie) qui représentent 0,50ha (24% de la zone), on obtient 1,37 ha qui restent à construire. Une densité moyenne de 11 logements/ha sera appliquée sur cette zone, ce qui équivaut à 21 logements (densité brute).



## **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3 : LA COUBIERO**

---

## 1. SITUATION DE LA ZONE

---

La zone de La Coubiéro est stratégique de par son positionnement et sa taille. En effet cette zone d'une superficie de 3,06ha est située en entrée de ville Est sur la RD610. La RD610 borde la zone.

Plusieurs particularités sont à prendre en compte : le caractère d'entrée de ville, la difficulté de sa desserte, les covisibilités sur le Château de Saint Merry et sur les jardins en contrebas du village. Cette zone fait office d'un large espace ouvert en continuité de l'existant.

L'aménagement de cette zone devra veiller à l'intégration paysagère des zones tampons du canal du Midi. Le site est en zone d'influence du Canal du Midi au Sud de la RD610.



Une entrée de ville



**Covisibilités sur le Château de Saint Merry et sur les jardins en contrebas du village**



**Particularités du site : une ruine, l'étroitesse des chemins d'accès, la surface plane**

## 2. SCENARIO D'AMENAGEMENT

---

Ce projet prône une mixité de l'habitat. La volonté de la commune est d'en faire un projet intergénérationnel. En effet, au contact des trames vertes existantes – à conserver – la trame urbaine est plus aérée avec un habitat pavillonnaire. En entrée de ville, aux abords de la RD610, l'habitat est plus dense.

L'entrée de ville sera également marquée par le traitement de la RD610 : les abords seront retraités et un giratoire sera créé afin de sécuriser les intersections, de marquer l'entrée de ville et de faire ralentir l'automobiliste. Aucun autre accès ne sera créé sur la RD610 et les accès existants seront condamnés. Une contre-allée le long de la RD610 permettra de sécuriser les intersections avec la départementale.

Le Conseil Général a mis en place un règlement de voirie qui impose qu'hors agglomération, les bâtiments doivent observer un recul de 35m de l'axe de la RD610. La création de ce quartier, en continuité de l'existant doit se trouver en agglomération pour plus de cohérence. Ainsi, il paraît opportun de déplacer le panneau d'entrée de ville.

Les nouvelles voies s'appuieront sur l'existant notamment sur la voie au Nord de la RD. Enfin, le quartier sera intégré à son environnement par le respect des continuités écologiques, du Canal du Midi (zone d'influence) et des covisibilités de par la forme, l'implantation et l'orientation des constructions.

Ce nouveau quartier marquera l'entrée de ville est au même titre que la cave qui est prévue en continuité.

Au final, si on déduit les équipements pour aménager la zone (traitement paysager, voirie) qui représentent 0,65ha (21% de la zone), on obtient 2,41ha qui reste à construire. Une densité moyenne de 11 logements/ha sera appliquée sur cette zone, ce qui équivaut à 33 logements (densité brute).

## Orientation d'Aménagement et de Programmation - La Coubiero

### Un quartier d'entrée de ville

-  Requalification des abords de la RD610
-  Giratoire
-  Création d'une contre allée conservant une bande enherbée
-  Déplacement du panneau entrée de ville pour plus de cohérence dans la continuité du bâti (hors agglomération, le recul de part et d'autre de la RD610 est de 35m de l'axe)

### Un habitat diversifié

-  Habitat individuel
-  Habitat individuel dense, mitoyen
-  Création de voirie

### Un quartier intégré à son environnement naturel

-  Trame verte
-  Trame bleue
-  Prise en compte des covisibilités vers le château
-  Création d'espaces de respiration au sein du nouveau quartier (plantation, mail, ...)
-  Travail sur les limites urbain/agricole (cheminement doux, plantations, ...)

0 100m

