

Département de l'Aude (11)

# Plan Local d'Urbanisme PAYRA SUR L'HERS

## Rapport de Présentation - Pièce 3

*Note de justification de la révision simplifiée n°2*

### Table des matières

- EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA RÉVISIONS SIMPLIFIÉE
- DOSSIER RELATIF À L'AMÉNAGEMENT DU NOUVEAU QUARTIER

CONTRÔLE DE LEGALITE  
28 JAN. 2014  
DDE 11 - PREFET

## 01 . Exposé des motifs de la révision simplifiée

Le PLU de Payra sur l'hers définit une zone AU d'une superficie de près de 2.5 hectares. Elle est située au nord du village et est desservie par «le chemin de la ville» qui traverse cette zone. Elle dispose des infrastructures réseaux à proximité.

Sa configuration permet l'aménagement de ce secteur de manière assez indépendante.

Néanmoins, alors qu'à l'ouest du chemin de la ville, la taille et la configuration parcellaire permettent une urbanisation cohérente, le parcellaire à l'ouest dudit chemin nécessite une réflexion d'ensemble en terme d'aménagement.

Ainsi, la révision simplifiée n°2 du PLU s'inscrit dans la rédaction d'orientations d'aménagement propre à ce secteur et d'un règlement adapté. Un sous-secteur de la zone AU sera créée sous la dénomination AU<sub>n</sub>.

Les orientations d'aménagement que retiendra le PLU reposeront sur une emprise d'environ 1,5 hectares. La parcelle située au sud n'est pas prise en compte car un permis de construire a été autorisé.

### ... Le Contexte Réglementaire

*La révision simplifiée est encadrée par le respect de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, qui précise que la procédure porte sur «la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt*

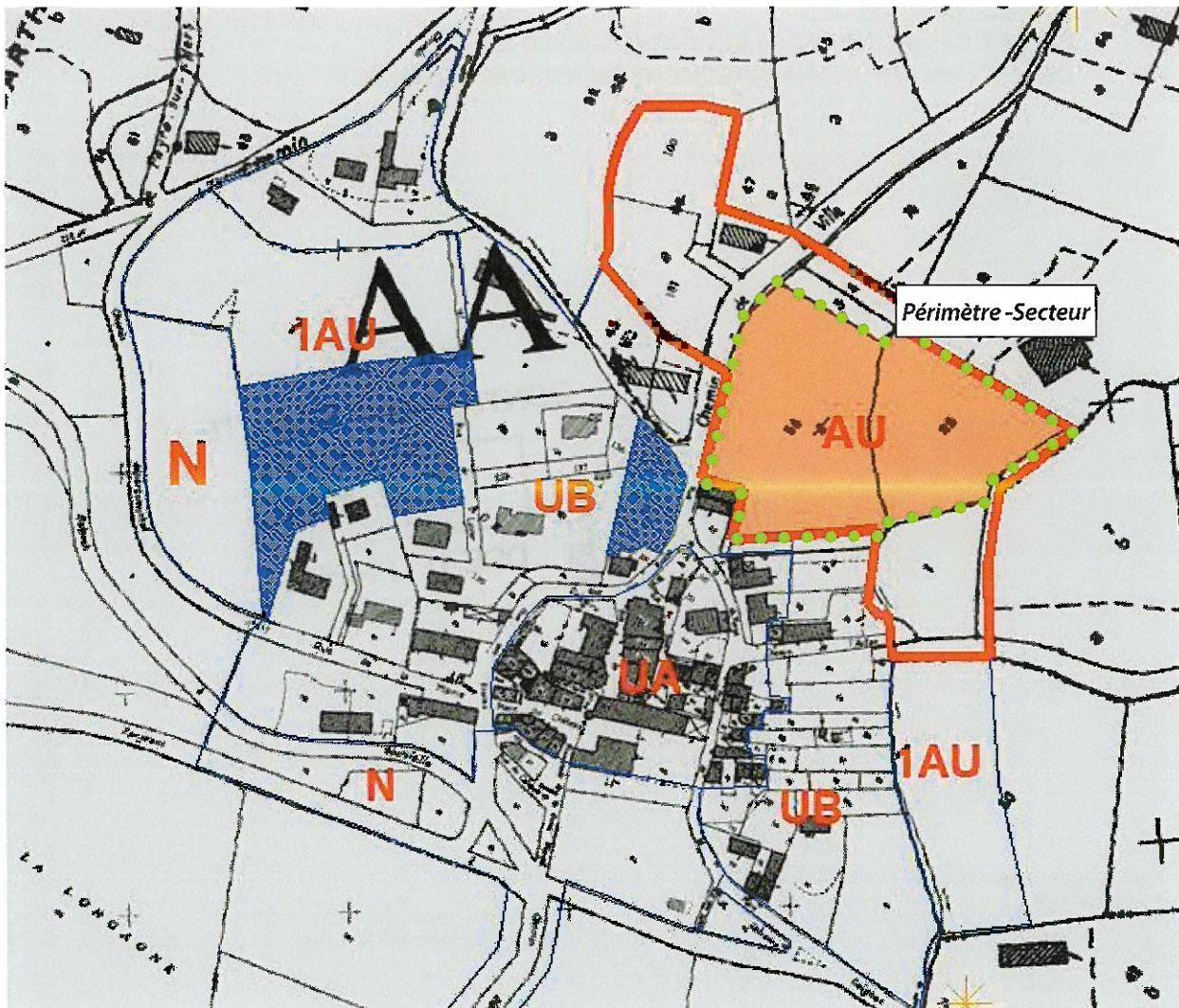
*général, notamment pour la commune ou toute autre collectivité.»*

*En application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le projet de révision simplifiée a fait l'objet d'une concertation avec le public, dont les modalités ont été fixées par la délibération du Conseil Municipal.*

*L'ensemble du dossier de révision simplifiée a donné lieu à une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées, dont le compte rendu est annexé au dossier d'enquête publique.*

### ... L'enquête publique

*Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après réception des conclusions du commissaire enquêteur, que le bilan de la concertation et le dossier du PLU seront présentés au Conseil Municipal pour approbation.*





DÉVELOPPEMENT DURABLE

**L'aménagement solidaire**

# UN NOUVEAU QUARTIER

Commune de PAYRA SUR L'HERS (11)

**PLU**

---

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



## PAYRA SUR L'HERS (11)

### Principes et orientations d'aménagement de secteur



*Illustration 1 - QUARTIER EST - vue sur ouest depuis la cour de desserte à créer, avec circulation et liaison douce entre les quartiers.*

## 01 . Cohésion sociale et territoriale

La cohésion d'un territoire repose avant tout sur son équilibre : sociologique / économique / écologique

### • APPROCHE GLOBALE, GESTION LOCALE

Démarche progressive

L'urbanisation d'un nouveau quartier ou sa requalification s'engage sur le temps long de la construction urbaine. Néanmoins, cette perception parfois «détachée» ou «désynchronisée» doit être attentive aux phénomènes induits par les décisions contemporaines sur les capacités futures.

Il s'agit donc de définir un projet inscrit dans une évolution sur le moyen/long terme, qui devra donc aussi intégrer la capacité des équipements et des infrastructures à s'adapter à des évolutions des besoins : reconversion de site, requalification de bâtiments, changements de destination, évolution des secteurs périphériques, nouvelles dynamiques territoriales, etc.

Plus qu'un lotissement, un état d'esprit

Les enjeux de l'urbanisme, les évolutions que vivent nos sociétés contemporaines imposent aux politiques urbaines une approche innovante et créative.

La construction répétitive d'un lotissement «traditionnel», sans identité, renforcera l'isolement d'un quartier et le caractère de simple opportunité foncière au détriment d'une réelle capacité de développement territorial.

L'enjeu du quartier «vert» est de redonner au lotissement de «campagne» la richesse humaine, la diversité sociale et la rigueur économique d'une opération immobilière dans un cadre rural dont les ressources naturelles sont en premier lieu à préserver.



Illustration 2 - Le phénomène d'étalement urbain



Illustration 3 - Quartier Bedzed Londres (Angleterre)



Illustration 4 - Quartier Vauban Freiburg (Allemagne)



Illustration 5 - Voie verte (Ancienne voie SNCF)

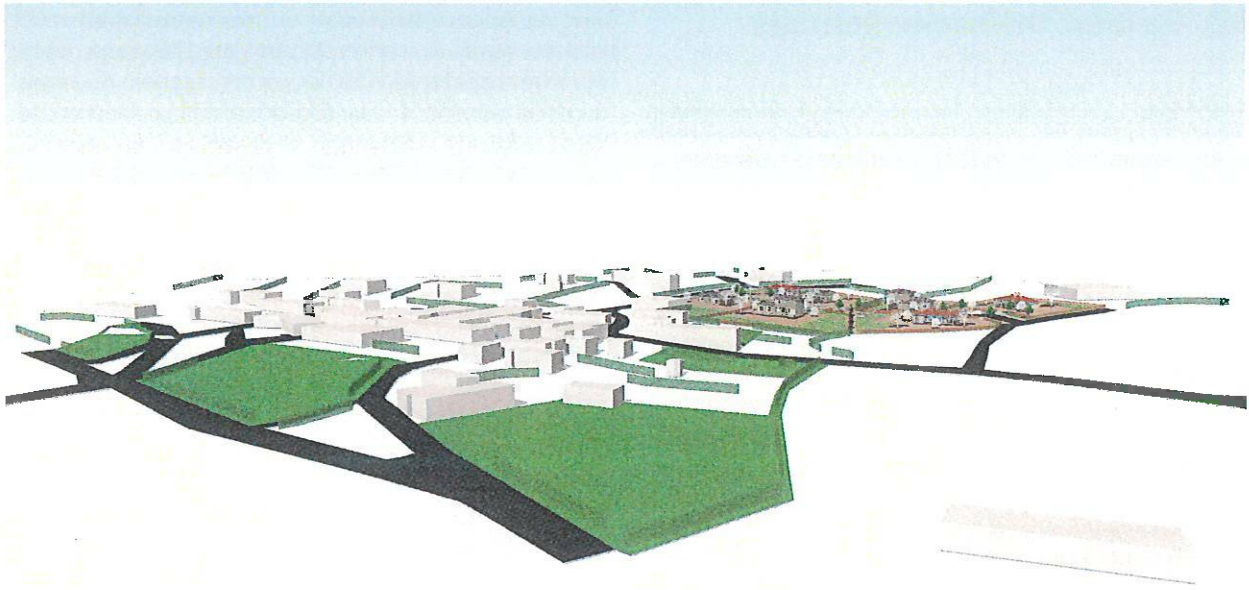
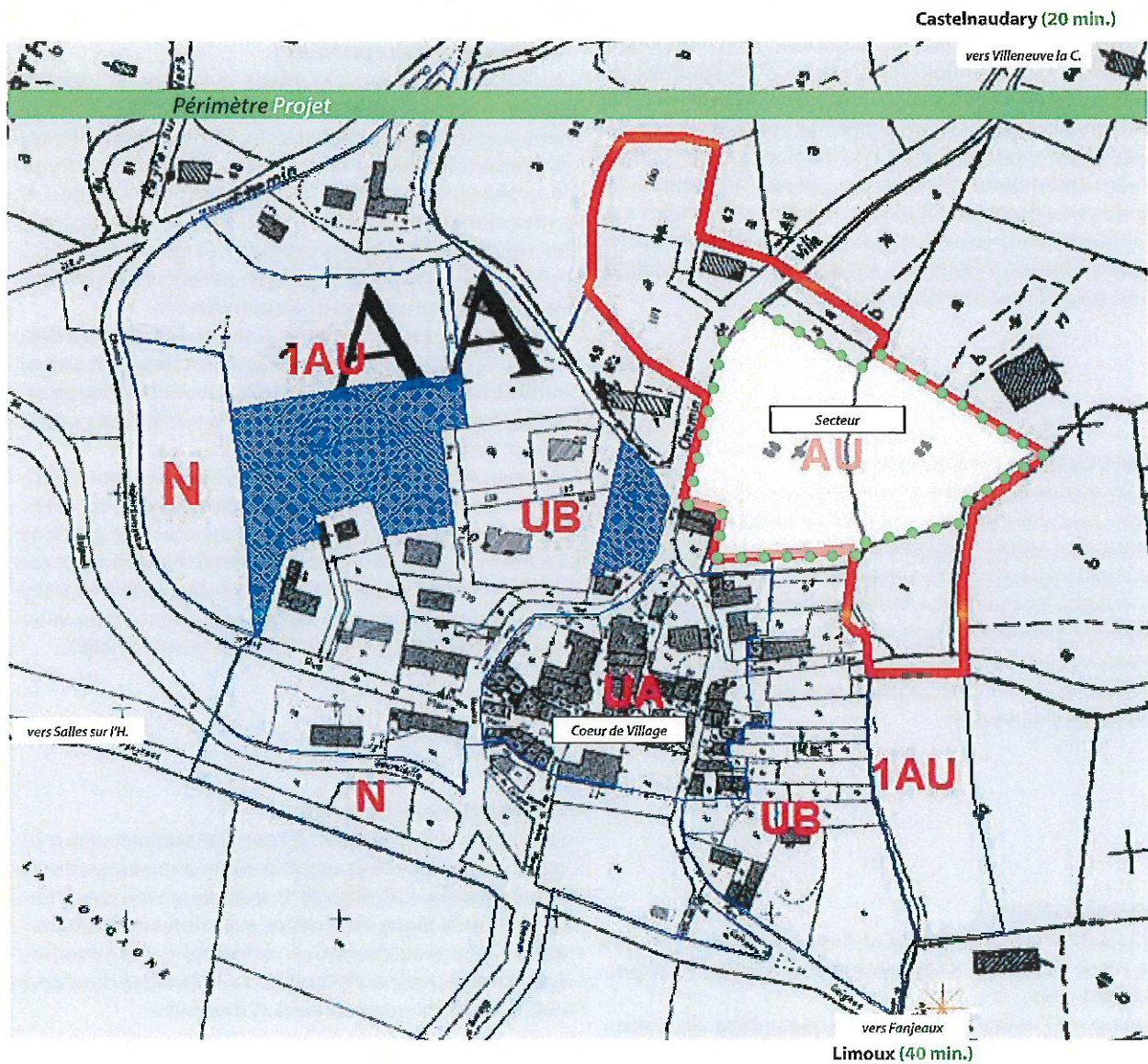


Illustration 14 - Perspective sur le village et le secteur de projets



## 02 . Gestion Environnementale

Les aménagements et équipements publics sont la réalisation concrète d'une politique territoriale cohérente et équilibrée. Ils portent sur un ensemble d'actions et d'engagements et peuvent être répartis en plusieurs grandes thématiques.

Les politiques territoriales constatent aujourd'hui des enjeux environnementaux réels, tant au niveau du respect et de la préservation des sites qu'au niveau de la gestion des risques naturels. L'imperméabilisation des sols en zone urbanisée accroissent le risque d'inondation et les phénomènes «d'îlot de chaleur». En perturbant le cycle naturel de l'eau, ces modes d'aménagements répétitifs déséquilibrent les ruissellements naturels et les phénomènes d'évaporation qui contribuent à réduire le risque de crues rapides et à modérer les pics de chaleur estivale.

Dans le cadre d'une urbanisation nouvelle, une attention particulière doit donc être portée à limiter l'imperméabilisation des sols, tout en retenant un circuit de l'eau cohérent et logique. En plus de la performance énergétique et l'isolation thermique intrinsèque d'un bâtiment, les aménagements extérieurs contribuent à la préservation environnementale. Par exemple, le choix d'essences de plantations permet d'aider le bâtiment dans sa régulation thermique hivernale et estivale. L'utilisation de panneaux photovoltaïques en couverture des places de stationnement permet aussi de générer une électricité propre, tout en réduisant l'impact visuel des parkings «tout goudron», à forte minéralité.

### • UNE DÉMARCHE D'ANTICIPATION

En prévoyant, dès la première construction, une implantation avec des prospectifs optimisés pour toute évolution future, le porteur de projet conserve une bonne capacité de densification ou de reconversion du site. Cette mise en valeur, dès le départ, du potentiel de sa propriété, lui permet d'aborder l'avenir avec une capacité d'anticipation la plus intacte possible, en fermant le moins de portes possibles à l'évolution de son activité ou de son repreneur éventuel.

### • ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public entre de plus dans un débat de fonds sur son utilité réelle, comparativement à son coût pour la collectivité.

D'une part, l'utilisation n'est que ponctuelle et se limite

à des périodes relativement courtes comparativement à la durée totale du service. D'autre part, l'éclairage public est sensé apporter à la fois un confort ergonomique dans les déplacements et une sécurité dans la protection des biens contre les infractions et les vols et bien entendu dans la sécurité routière. Ce débat doit pourtant trouver son équilibre, pour limiter la consommation d'électricité en matière d'éclairage. Cet objectif peut passer par des équipements en lampes à sodium, l'installation de variateurs, ou en favorisant l'extinction partielle des lampadaires à certains horaires et périodes. Bien que ces équipements aient un coût d'investissement immédiat, ils constituent un gain en économie d'énergie sur le long terme, qui permet, aussi, de faire entrer le projet d'aménagement dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas le nombre et les dispositifs d'éclairages doivent être adaptés à l'utilisation réelle des espaces collectifs du quartier.

### • GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales à la parcelle apparaît comme une nécessité, tant dans l'intérêt de la collectivité au sens large, que dans l'intérêt du porteur de projet privé. En limitant la saturation et le volume de gestion collective, la charge collective est ainsi allégée. En conservant la capacité de réutilisation et de recyclage des ressources naturelles propres et peu coûteuses, le projet privé réalise des économies réelles et immédiates dans sa consommation d'eau quotidienne.

La gestion des eaux pluviales passe par des rejets à débit limité. Cet objectif peut être atteint en combinant un ensemble de dispositifs tels que des cuves de rétention des eaux de toiture ou encore des toitures végétalisées selon les formes architecturales retenues.

Les bassins de tamponnement majoritairement utilisés pour leur simplicité de dimensionnement et de réalisation méritent, lorsqu'ils sont nécessaires, une articulation avec des noues et une imperméabilisation des sols réduite, afin de respecter le cycle de l'eau et d'éviter une consommation d'espace «utile» qui pourrait être valorisée en tant que terre constructible ou aménageable.

### • TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Le raccordement du site au réseau d'assainissement collectif de la collectivité apparaît comme une nécessité environnementale. Cet objectif technique devra être intégré dans une logique de quartier, avec des participations éventuellement nécessaires, en fonctions des options fiscales retenues par la collectivité et des modes de financements des équipements publics disponibles.

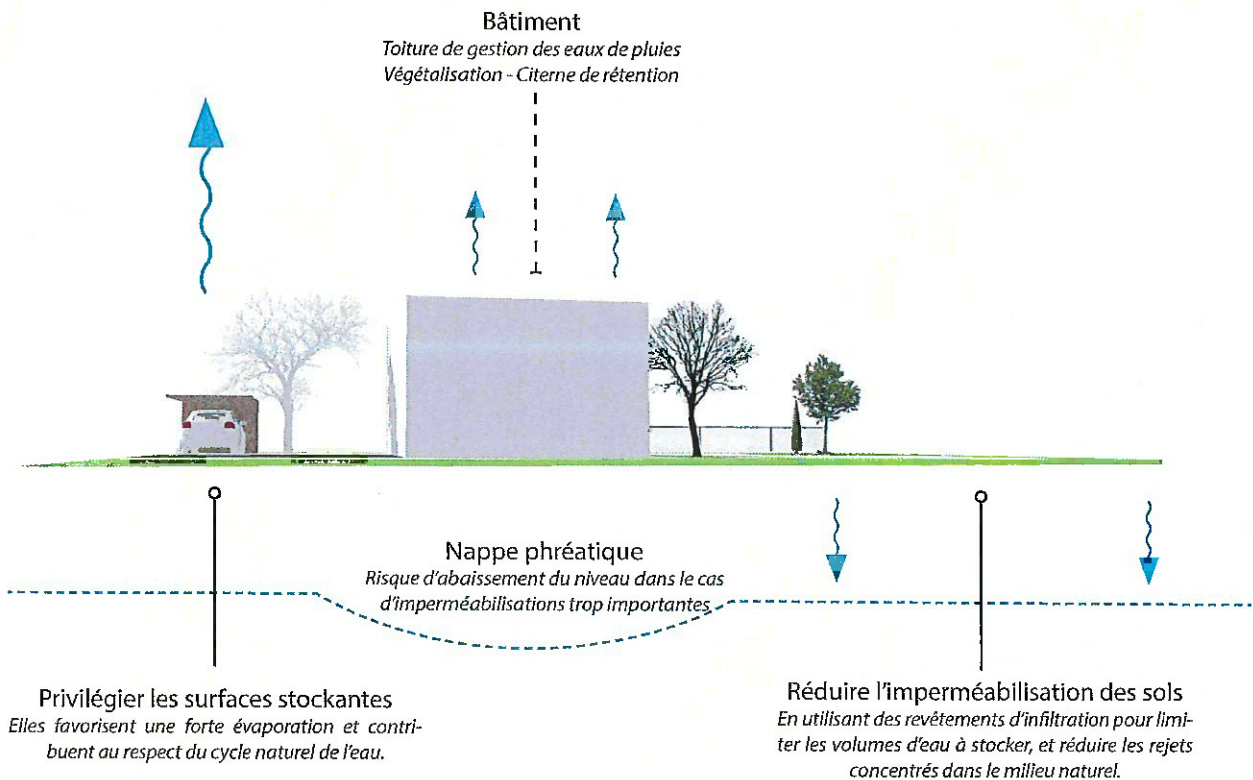
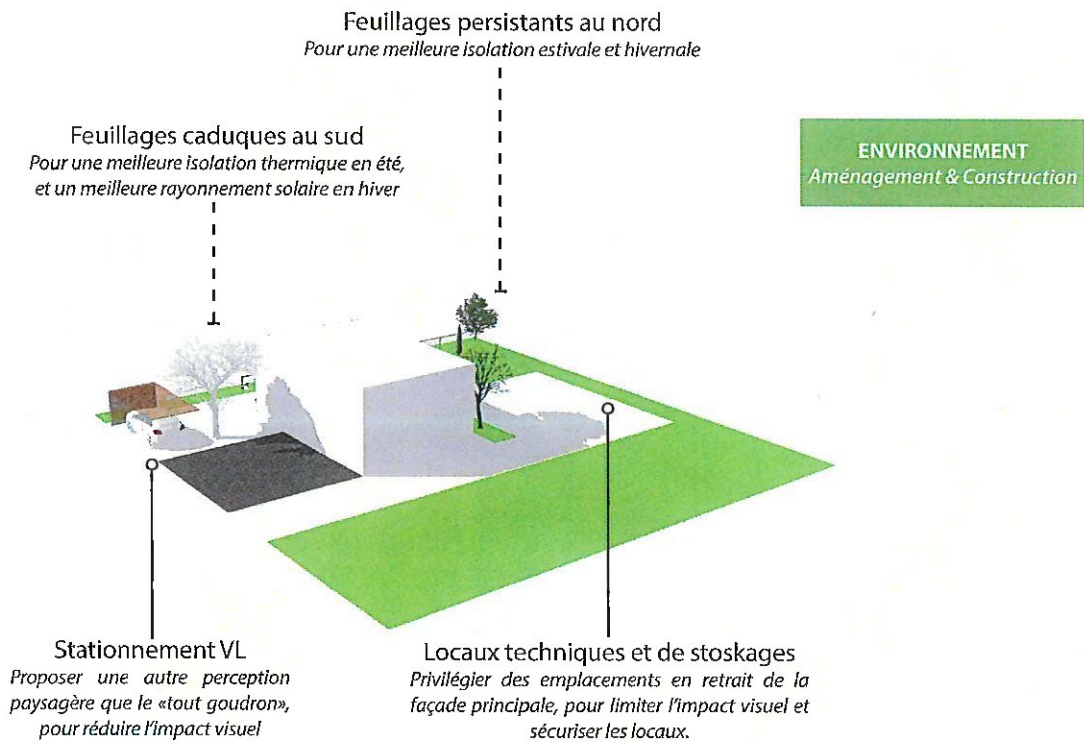
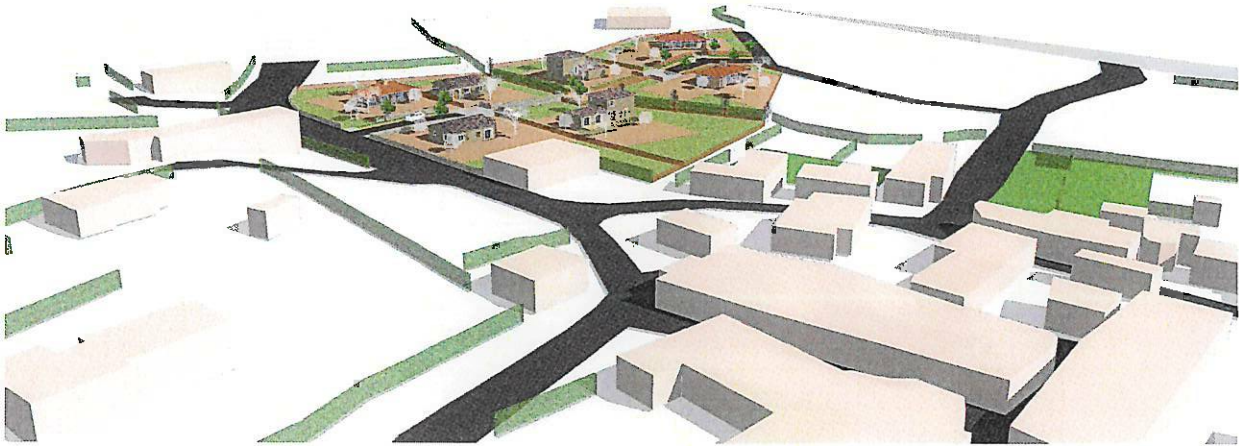


Illustration 15 - Perspective sur le village et le secteur de projets



### 03 . Cadre de vie

Les principes exposés ci-après tendent à contribuer à l'élaboration de dispositifs et aménagements innovants inscrits dans des orientations de développement durable. Ils seront adaptés au contexte de chaque projet ainsi qu'à leur situation et leur importance. Il ne peut donc s'agir de règles normatives mais d'orientations générales vers lesquelles les futurs aménagements et constructions doivent tendre.

#### • CLÔTURES

##### Clôtures sur voie

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, seront regroupés au sein de modules. Ils seront habillés ou encadrés d'un parement bois ou mur enduit ou empierré s'intégrant en continuité de l'alignement entre l'espace privé et les espaces communs.

##### Clôture

Le portail d'entrée véhicule au lot sera de forme rectangulaire, ouvrant à double battant ou coulissant.

Si un portillon d'entrée piétonne au lot doit être réalisé, il devra respecter le même style que le portail d'entrée véhicule.

L'ensemble des éléments de structure de support et de fonctionnement des ouvertures seront bâtis sur fondations et élevés sur piliers enduits ou empierrés.



Illustration 6 - Exemple de clôture

Hors mis les règles précitées, la clôture générale donnant sur la voie du lotissement respectera les règles fixées en matière de clôture sur limite privée.

Une autre orientation pourrait consister à définir une hauteur maximale de mur de clôture sur voie dont le revêtement serait soit en enduit taloché dans les tons terre ou ocre, soit en parements pierres ou construit entièrement en pierre.

##### Clôtures sur limites privées

Les clôtures sur limites privées seront constituées d'un grillage gris mat ou vert foncé mat fixé sur piquets. Une haie variée ou des plantes grimpantes viendront compléter la formation de la clôture. La base de la clôture sera encaissée de sorte qu'une noue puisse être aménagée et complétée par un lit de graviers.

Ce type de clôture permettra de favoriser la perméabilité générale, tant horizontale que verticale du lotissement, et de créer un tissu urbain végétalisé.

Les murs bahuts, les clôtures bâties pleines sont interdits.

• FAÇADES ET ENDUITS

L'utilisation de la pierre apparente reste importante dans le patrimoine ancien, et les enduits talochés sont majoritaires. Les teintes rechercheront des tons terre, ocre, etc.

• TOITURE ET COUVERTURE

La couverture en tuile canal est l'usage, à deux pentes en général, pour proposer des volumes simples, avec une ligne de faitage unique, parfois cadencée avec une annexe réorientée. D'autres formes de toiture et de couverture sont toutefois envisageables, dans un objectif de développement durable, notamment les toitures végétalisées ou de rétention pluviale.

• ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET ANNEXES

La modernité et les usages «contemporains» ont de plus en plus imposés des accessoires extérieurs aux constructions.

Les climatisations, les paraboles satellites, etc. constituent, dans certains cas, des pollutions visuelles fortes et trop présentes. Leur implantation et leur aspect devront donc privilégier la plus grande discrétion, notamment depuis l'espace public ou collectif.

**En inscrivant le développement du secteur dans cet objectif, le Plan Local d'Urbanisme investi de manière durable dans le développement du territoire.**

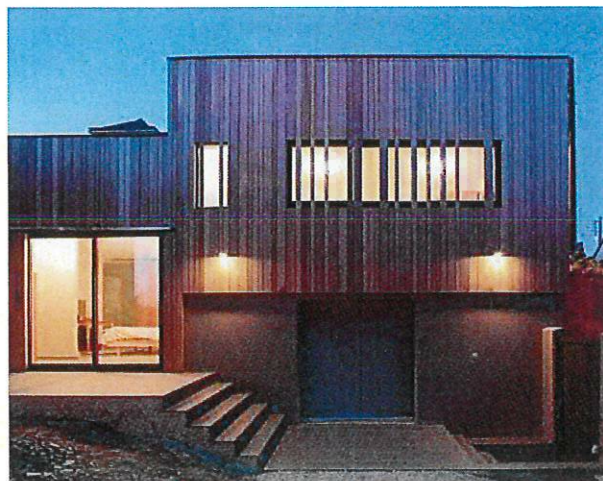


Illustration 7 - Le patrimoine peut bénéficier de plusieurs lectures architecturales



Illustration 8 - Intégrer les déplacements doux pour mobiliser l'attractivité du site



Illustration 9 - Maintenir la présence de la nature sur le site





Illustration 17 - Situation cartographique

Illustration 18 - Orientations d'aménagement



- 1 - Conserver et mettre en valeur le fossé hydraulique existant
- 2 - Créer un point unique d'accès sur le chemin communal
- 3 - Aménager une cour de desserte urbaine paysagère
- 4 - Créer une liaison piétonne et déplacements doux entre les deux versants
- 5 - Orienter les constructions en privilégiant une ligne de faitage principale à dominante est/ouest

• **TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES COLLECTIFS**

La situation du projet et la valeur patrimoniale des espaces imposent un traitement paysager inscrit dans un cadre naturel et préservé.

Le fossé hydraulique existant méritera ainsi une large préservation et une mise en valeur. Cet objectif pourra être atteint en prévoyant l'aménagement d'un cheminement piéton, qui pourra également servir de passage pour réseaux enterrés, ou encore bénéficier d'une jonction avec un cheminement au sud.



Illustration 12 - Vue sur fossé/ ruisseau à conserver et valoriser

• **UN TRAITEMENT NATUREL DES ESPACES ARTIFICIALISÉS**

L'intégration du programme dans le cadre de vie du territoire passe nécessairement par le respect de l'état initial. Actuellement, le site est à vocation agricole et naturelle, bien que desservi par des réseaux à proximité et situé en «cœur de village».

Un des premiers besoins en termes environnementaux mais aussi de valorisation du projet est le maintien de la présence de la nature sur le site.

Le programme qui sera retenu par le ou les porteurs de projets ne pourront que mettre en valeur une opération de développement respectueuse de son environnement. Cette attente permettra également de répondre aux besoins des évolutions futures, sans s'engager dans la réalisation de réseaux et d'infrastructures lourdes et disproportionnées au regard des enjeux du territoire.



Illustration 19 - Situation et projet intégré



Illustration 20 - Contexte de projets



Illustration 21 - Perspective d'entrée ouest

• ASSURER LA DESSERTE INTÉRIEURE PAR UN DISPOSITIF DE COURS URBAINES

Les deux versants ne doivent pas multiplier les accès sur les voies existantes. Il est proposé de créer, sur chacun d'eux, une desserte intérieure depuis une cour urbaine comprenant une bande de roulement et des accotements végétalisés ou faiblement artificialisés (allée, etc.) permettant de manoeuvrer, de circuler à pieds, ou encore de stationner.



Illustration 13 - Vue sur cour quartier ouest

Le principe général est de limiter les impacts de cette voirie et notamment l'imperméabilisation des sols.

En ce sens, les traditionnels bordures caniveaux pourront être évitées en proposant des collecteurs hydrauliques naturels, de type noues ou fossés.

Les revêtements seront le plus perméables possible, tout en assurant des garanties d'entretien convenables pour les futurs usagers.

En ce sens, les bandes de roulement automobile nécessiteront un revêtement résistant et pérenne aux usages auxquels il sera exposé.

Concevoir, créer et aménager un nouveau quartier induit toujours une réflexion dans sa prise en compte et son intégration.

**Prise en compte des besoins et des capacités des infrastructures, mais aussi intégration dans un cadre de vie existant.**

Souvent l'occasion d'une nouvelle dynamique socio-économique, l'aménagement d'un nouveau quartier nécessite avant tout une anticipation suffisante.

C'est en prévoyant ce qu'il sera possible de réaliser, qu'un nouveau quartier dépasse le statut de simple opportunité foncière.

**L'objet des orientations d'aménagement est de proposer une anticipation qui sera ensuite mise en oeuvre par les porteurs de projets.**



Illustration 22 - Perspective sur projet situé à l'est



Illustration 23 - Perspective lointaine sur entrée est

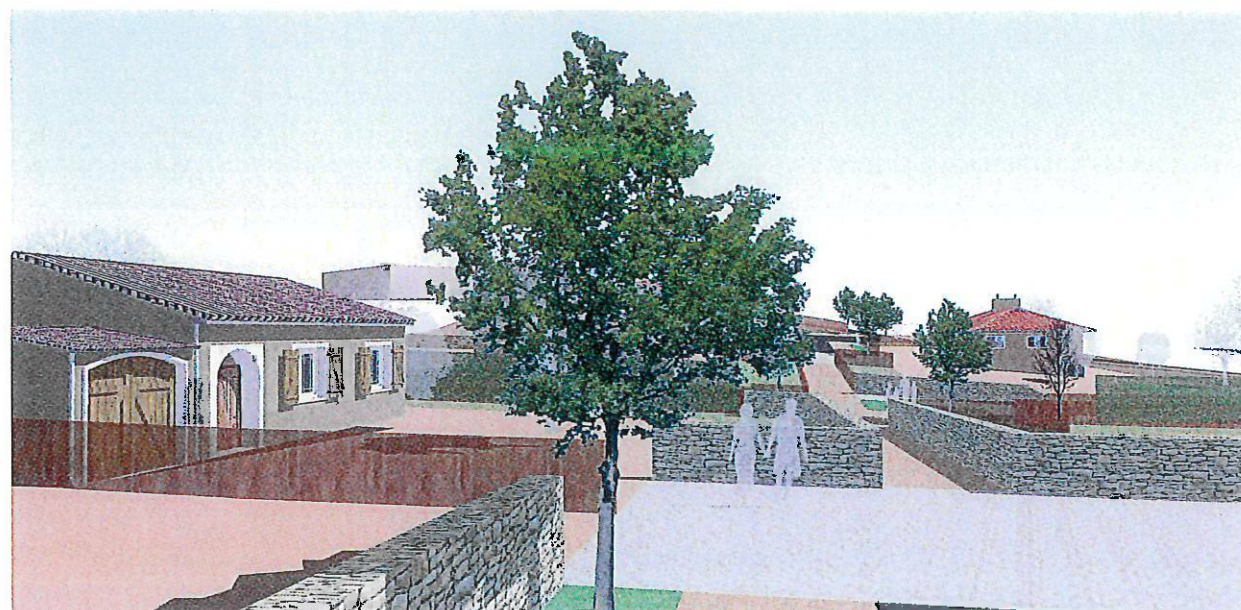


Illustration 24 - Vue sur cour du projet situé à l'ouest