



Commune de Pennautier

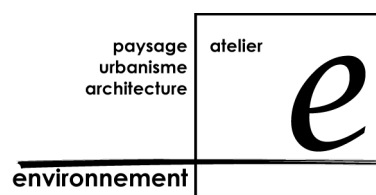
(Aude)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

1ère révision

Orientation d'Aménagement et de Programmation

1ère Révision	02-03-2010	05-02-2013	17-06-2013	29-10-2013	3
1ère modification	06-11-2007		22-09-2008	10-02-2009	
Elaboration PLU	25-06-2002	07-12-2005	19-04-2006	10-10-2006	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	



Sommaire

1. Définition des orientations particulières d'aménagement	2
2. Portée réglementaire et nature de l'opposabilité des orientations particulières d'aménagement	2
3. Complémentarité des différentes pièces du PLU	2
4. Les secteurs soumis aux orientations particulières d'aménagement	
	3
<i>Carte : Localisation des secteurs soumis à orientations particulières</i>	15
<i>Carte : Fonctionnement global des extensions urbaines</i>	16
ORGANISATION GÉNÉRALE	7
ORGANISATION DES SECTEURS	8
AU1 Le Colombier	8
AU2 La Condomine	10
AU3 La Métairie Basse	12

1. Définition des orientations particulières d'aménagement

Comme le permet le Code de l'Urbanisme dans la définition et la composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme (articles L.123-1), au terme du diagnostic et de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les orientations d'aménagement sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elles sont appliquées en complémentarité avec le règlement des zones du PLU.

Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités. Elles ne constituent en aucun cas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

2. Portée réglementaire et nature de l'opposabilité des orientations particulières d'aménagement

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.* »

Les orientations d'aménagements sont **opposables** au tiers en termes de **compatibilité**. Ainsi les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations particulières d'aménagement et leurs pièces graphiques.

Les futures opérations de construction ou aménagement doivent respecter les orientations particulières d'aménagement dans l'esprit et non dans le détail.

Les futures opérations ou aménagements dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations particulières d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre sans les remettre en cause.

3. Complémentarité des différentes pièces du PLU

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. Dans ce contexte l'articulation de cette présente pièce

avec les autres pièces du dossier et la suivante :

- **Avec le règlement du PLU :**

Les orientations particulières d'aménagement sont complémentaires avec le règlement écrit et les pièces graphiques.

Les autorisations d'aménagement ou de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

- **Avec le PADD**

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations particulières d'aménagement doivent être établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sur la commune.

4. Les secteurs soumis aux orientations particulières d'aménagement

Dans la logique du P.A.D.D., qui fixe comme objectif prioritaire le réinvestissement urbain, et la réalisation rapide de logements sociaux, les secteurs retenus pour proposer une traduction spatiale des principes d'aménagement envisagés sont :

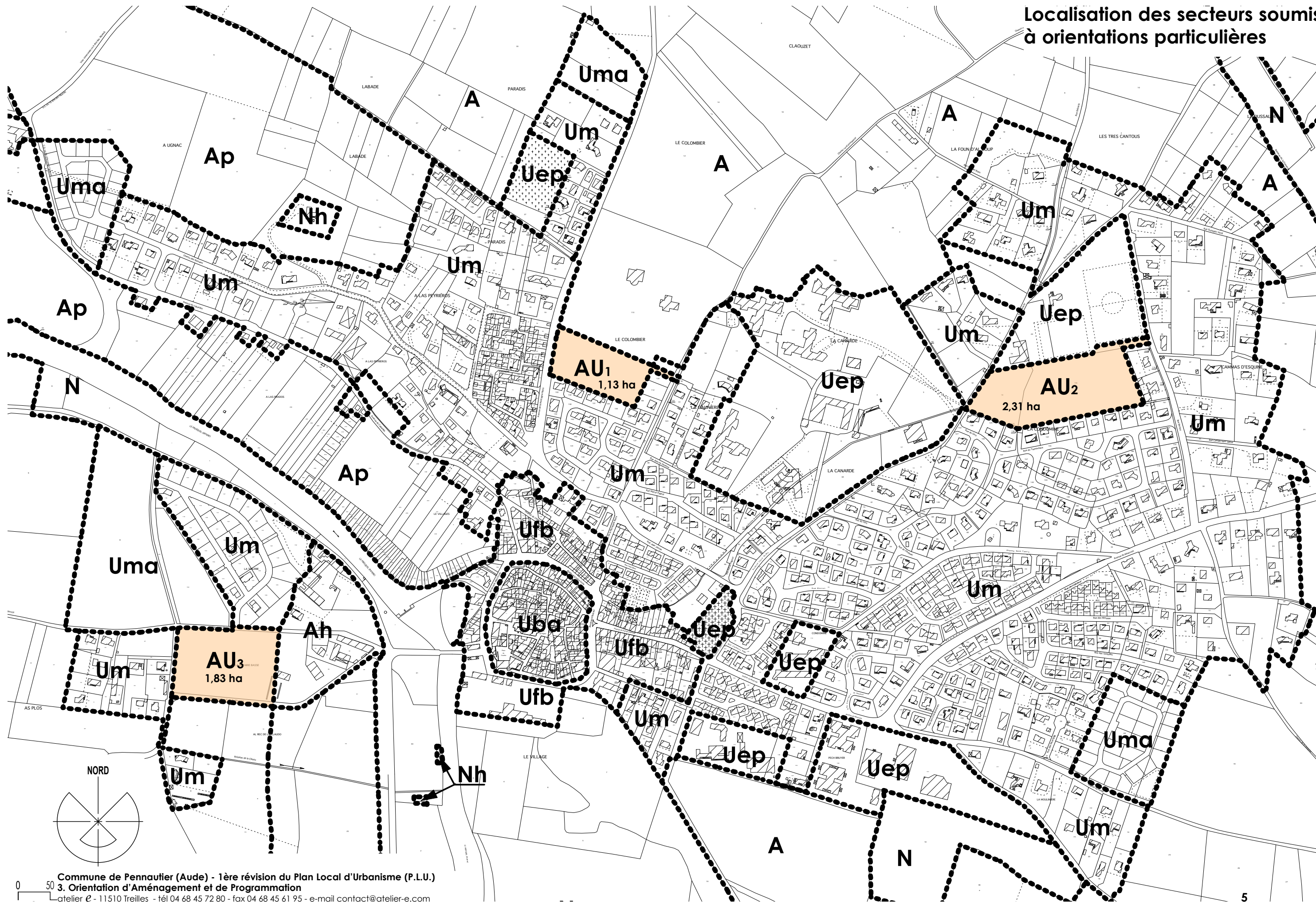
programmation quartier	Caractéristiques	Réalisation approbation du P.L.U + n
AU1 : Le Colombier	Situé dans la continuité du bâti résidentiel, cet espace de 1,13 ha a vocation à devenir lui aussi une zone d'habitat d'environ 17 logements.	A l'horizon du PLU
AU2 : La Condomine	Cet espace de 2,31 ha était destiné à de l'équipement public dans le document d'urbanisme précédent. Il est aujourd'hui prévu la réalisation d'environ de 23 logements sociaux et environ 20 logements. Il seront situés entre le stade et un espace résidentiel existant.	Dans l'année qui suit l'approbation du P.L.U
AU3 : La Métairie Basse	Cette zone est destinée à un aménagement d'accueil et d'hébergement touristique autour des développements en lien avec la viticulture.	A l'horizon du PLU

Restant dans les objectifs fixés par la commune pour son développement, les zones envisagées pour un réinvestissement urbain (**UAx**) occupent une superficie globale de 5,28 ha environ.

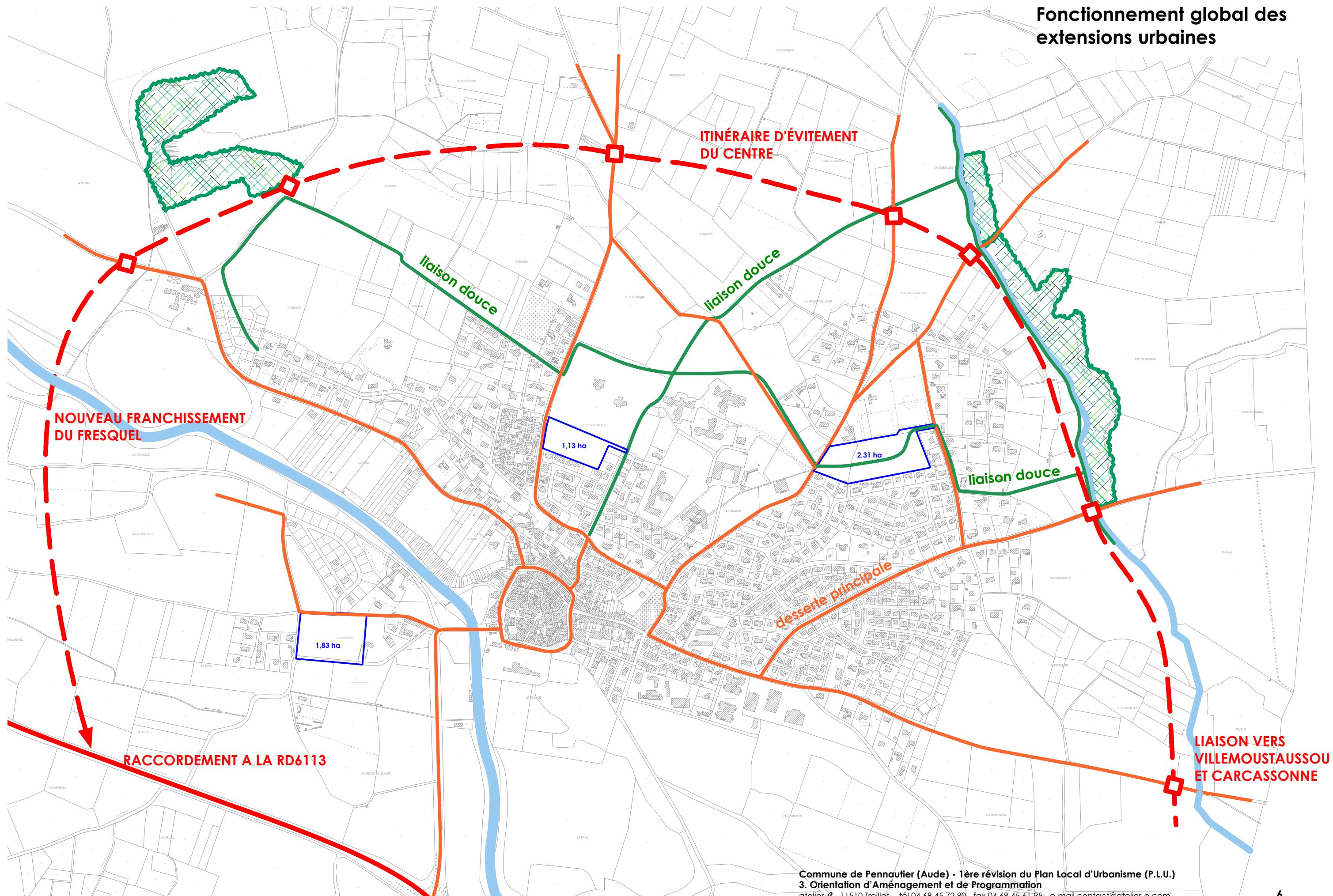
Ces secteurs prennent tous place dans une stratégie de réinvestissement urbain

prônée par la commune à court et moyen terme, et dans la production de logements dont des logements sociaux.

Localisation des secteurs soumis à orientations particulières



Fonctionnement global des extensions urbaines



ORGANISATION GÉNÉRALE :

Pour permettre une organisation urbaine cohérente, les zones d'extension urbaine devront respecter les attendus communaux en terme de voirie (automobile et liaisons douces), d'espaces publics et de stationnement.

Le projet a pour objet de terminer l'urbanisation de manière cohérente en :

- reliant les différents tissus existants : nouvelles voies d'accès entre les quartiers.
- limiter l'urbanisation au versant Sud qui forme la limite topographique du village

Chaque quartier sera desservi par des voiries internes permettant d'en assurer la sécurité mais aussi le raccordement au tissu viaire existant. Les circulations piétonnes seront réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement.

Un itinéraire d'évitement du centre permettra la liaison vers Villemoustausou et Carcassonne et un raccordement à la RD6113. Ce contournement permettra de desservir les différents quartiers de Pennautier et allégera le passage dans le centre ancien et sur le pont de l'entrée Sud de la commune.

ORGANISATION DES SECTEURS :

AU1 Le Colombier :

Cet espace se situe au nord du bourg et à proximité des services divers qu'offre la commune. Toute la zone concernant le secteur est partagée entre zones d'habitation, le service de l'AFDAIM, la zone agricole encore exploitée et quelques parcelles non urbanisées.

La vue depuis la plaine et les vues lointaines sont ponctuellement masquées par un léger relief boisé au sud.

Le projet :

Situé à proximité du bourg ancien, ce secteur occupe un site de 1,13 hectare en continuité d'un quartier résidentiel récent. Il est entouré au sud et à l'ouest par des lotissements plus ou moins denses. Il est séparé du quartier ouest par l'avenue de la Montagne Noire qui mène à Aragon. À l'est le secteur est séparé du chemin de la Galinière par une entité parcellaire privée. L'accès au site sera fait à partir de ce chemin.

Le programme de construction prévoit sur cette zone l'accueil d'environ 13 logements dont 4 logements sociaux.

Ce secteur sera ouvert uniquement sous forme d'opération d'ensemble, ce qui permettra de pousser la réflexion sur le lien entre ces différentes entités urbaines.

Les orientations d'aménagement du secteur proposent :

- Un emplacement de parking sur chaque parcelle,
- Une voie circulaire aménagée d'espaces publics et de stationnements,
- Une entrée/sortie de la zone à sécuriser,
- Une liaison piétonne avec le quartier sud

AU2 La Condomine :

Cette zone du village est occupée par des équipements publics et des quartiers résidentiels ayant peu de liaisons entre eux. Les projets d'ensemble et les projets individuels se sont succédé laissant quelques parcelles disponibles en milieu urbain. La vue depuis la plaine et les vues lointaines sont ponctuellement masquées par le relief et parfois des boisements.

Le projet :

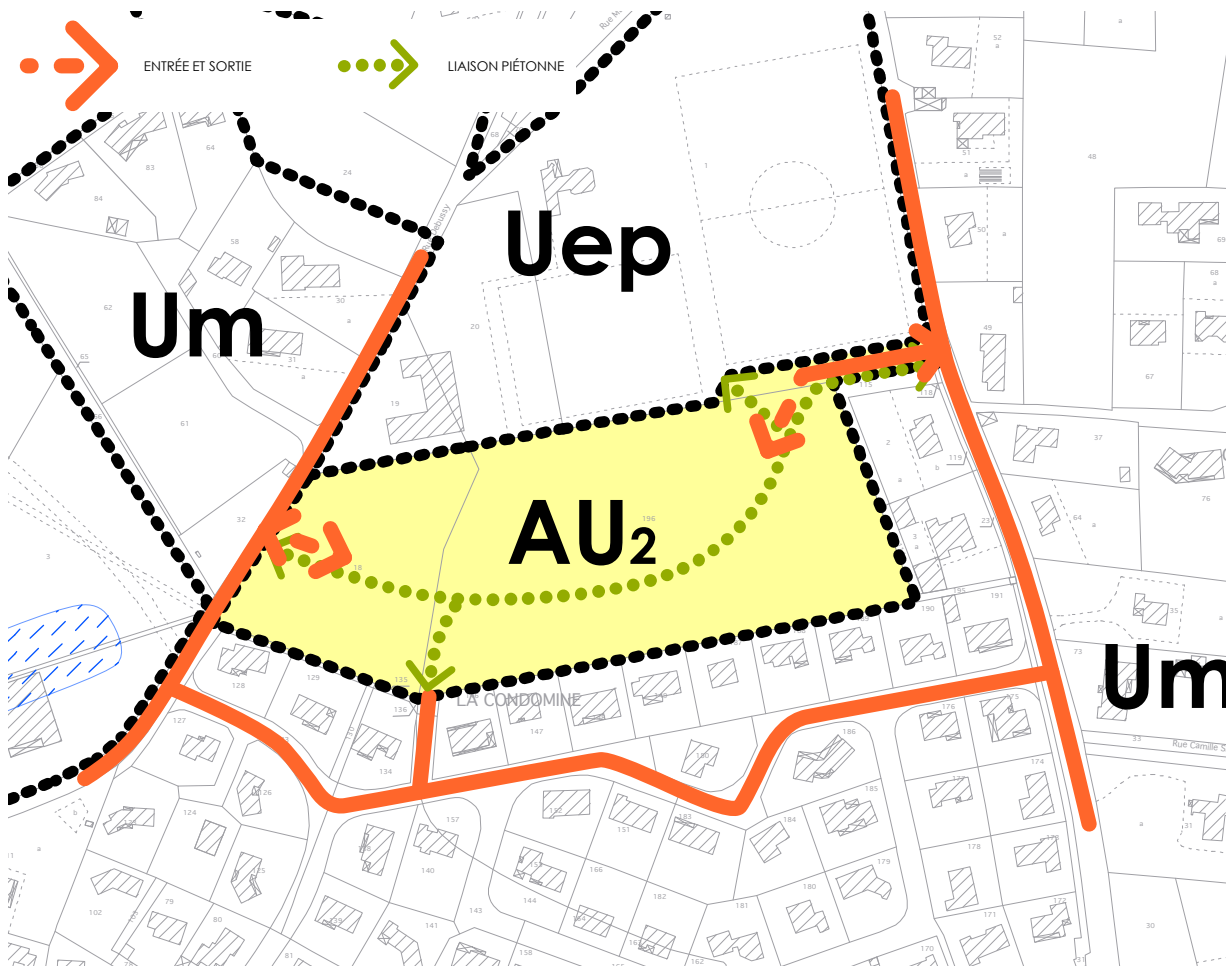
Situé au sud du stade communal, ce secteur est prévu pour des logements sociaux. Les 2,31 hectares prévus à l'origine pour des équipements publics, accueilleront une première phase d'environ 23 logements sociaux et une deuxième phase d'environ 20 logements. Il est entouré à l'est et au sud par des quartiers résidentiels sur lesquels il sera relié par des réseaux viaires et piétons.

À l'ouest, la rue Luis Ocana permet l'accès direct au centre bourg et aux services.

Ce secteur sera ouvert uniquement sous forme d'opération d'ensemble, ce qui permettra de pousser la réflexion sur le lien entre ces différentes entités urbaines.

Les orientations d'aménagement du secteur proposent :

- Deux accès viaires (Est et Ouest) reliant le secteur aux quartiers voisins et aux voies structurantes permettant l'accès direct au centre bourg et à la route de Villemoustaussou,
- Une liaison piétonne pour un accès direct au stade,
- Une seconde liaison piétonne pour un accès au quartier sud,
- Un emplacement de parking sur chaque parcelle,
- Une voie principale aménagée d'espaces publics et de stationnements,
- Des hauteurs de bâties en RDC ou R+1 et orientés sur la voie.



AU3 La Métairie Basse :

La zone AU3 La Métairie Basse est située à proximité de l'entrée sud de village. Cette entrée principale est, avec son centre ancien et son château, un des points forts de Pennautier. Encore bien préservée, elle symbolise l'image du village et permet une mise en valeur du centre ancien.

L'arrivée se fait par la route départementale 6113 que l'on quitte pour emprunter la RD 203. La zone AU3 est accessible à partir de cette voirie. Un rond point à étudier avec le Conseil Général de l'Aude permettra de sécuriser cet accès.

Cette zone est destinée à recevoir un projet oeno-touristique, aménagement d'accueil et d'hébergement touristique en lien avec la viticulture et le vin.

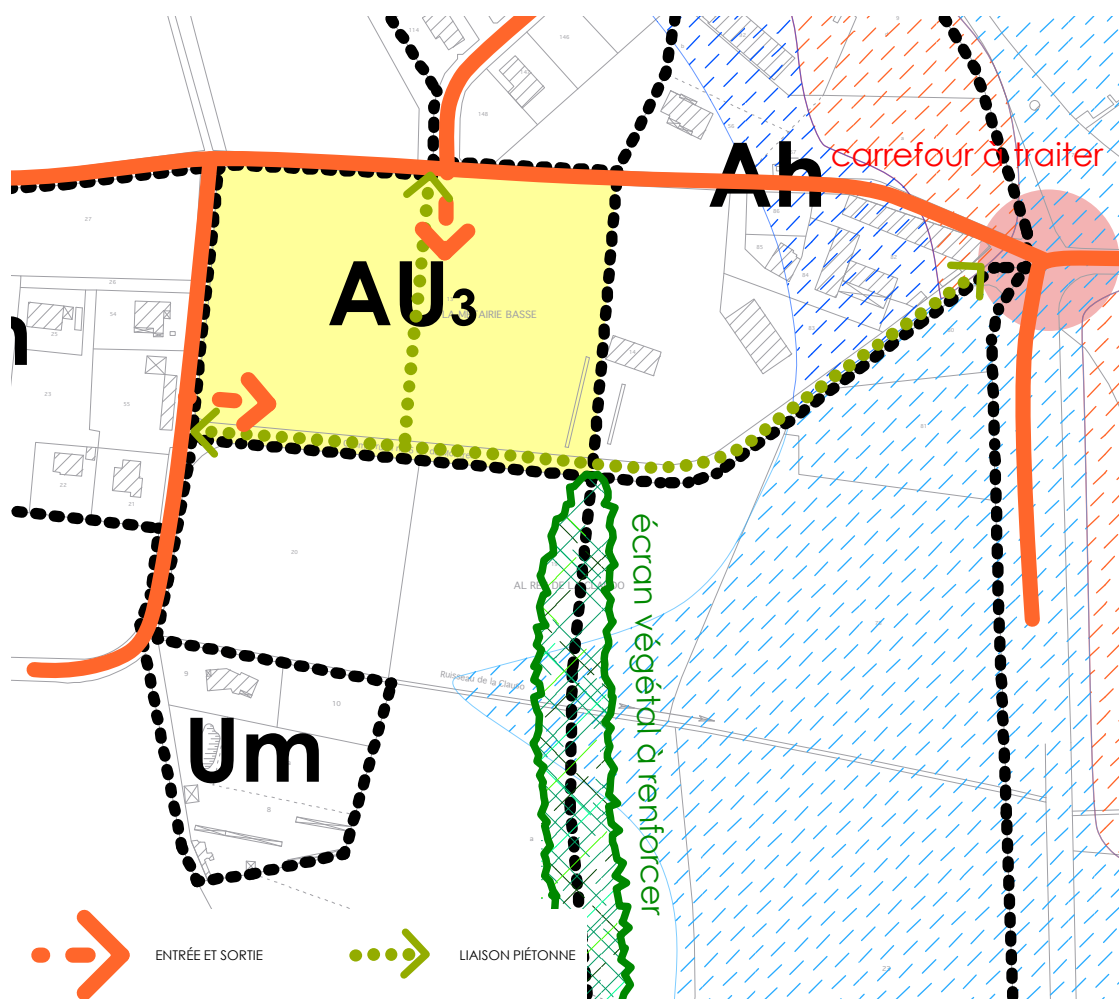
Cette orientation vise à préserver d'un point de vue paysager l'entrée par la RD203 pour pérenniser le caractère esthétique du vieux village.

Dans le même objectif, un corridor de vision a été défini et une zone AP «Agricole Protégée pour ses qualités paysagères» a été instaurée jusqu'à la ligne de crête à l'ouest soulignée par un écran végétal. Au-delà de la ligne de crête et de ces plantations, les constructions ne sont peu ou pas visibles depuis la RD 203 située en contrebas.

La zone AU3 assure la transition entre la zone AP où toute construction y compris agricole est interdite et les zones Um ouverte à une urbanisation de type pavillonnaire. Dans la partie sud, toujours pour des raisons de visibilité depuis la route nationale et de cohérence du village, les extensions se limiteront à l'intérieur de l'emprise déjà définie par les constructions existantes.

Par ailleurs, la zone AU3 est couverte en totalité par le Périmètre de Protection Modifié du Château de Pennautier, inscrit à l'inventaire des monuments historiques. En conséquence, toutes les demandes de permis de construire seront soumises au visa de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Ce secteur sera ouvert uniquement sous forme d'opération d'ensemble.



Les zones AU1 et AU2, prévues à l'urbanisation sur la commune, sont destinées à de l'habitat individuel. Les intensités d'urbanisation sont en moyenne de 17 logements à l'hectare.

Le programme de construction prévoit une totalité d'environ 60 logements sur 3,44 hectares répartis sur 2 sites tous en réinvestissement urbain.