

COMMUNE DE SIGEAN

P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Orientation d'Aménagement et de
Programmation (O.A.P.)**

2.1

DEPARTEMENT DE
L'AUDE

5^{ème} REVISION

MARIE Michel
Architecte D.P.L.G. - Urbaniste
C.E.A. en Aménagement

239, Rue Brumaire
34 000 Montpellier

Prescrit le
Arrêté le
Publié le
Approuvé le

SOMMAIRE

1 - Préambule

2 - Secteur Sud Sigeon

1 - Préambule

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme issu de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Grenelle 2, le PLU de SIGEAN comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elles doivent être établies conformément à l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme: *“Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes en entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du Programme Local de l'Habitat (...).

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du Plan de Déplacements urbains (...).

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévus au 2 et au présent 3. Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.”

Elles sont réglementées selon l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

“Les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnées au 1 de l'article L.123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.”

La commune de SIGEAN a souhaité établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un grand secteur qu'elle a identifié comme majeur pour la mise en oeuvre de ses politiques et orientations portées par le projet d'aménagement et de développement durables. Il est destiné à être aménagé à moyen et long terme.

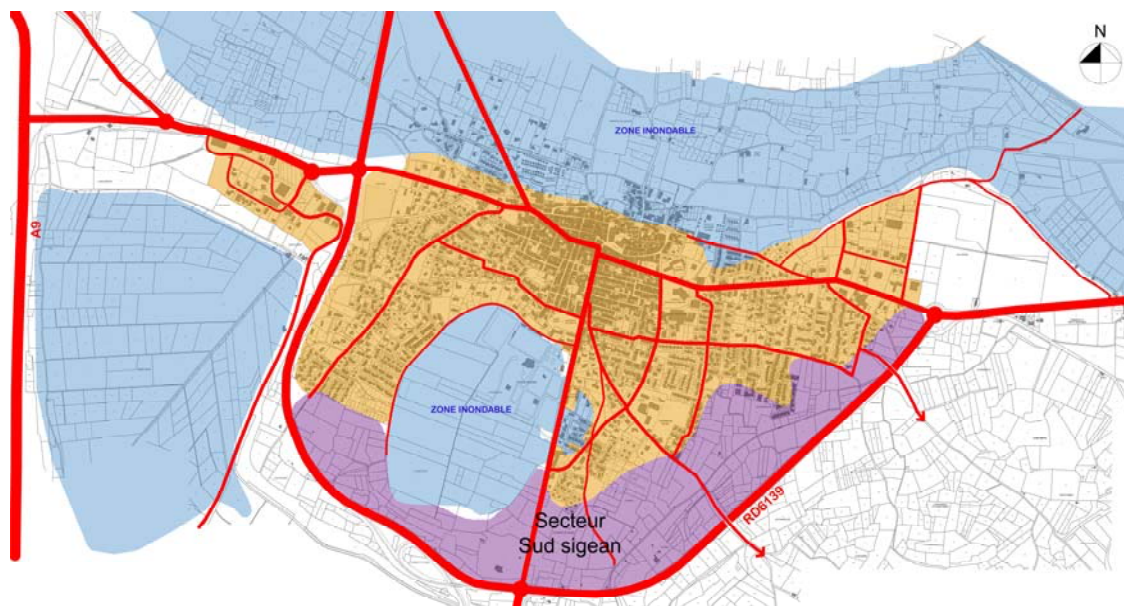
Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent des documents de référence qui expriment les ambitions et les intentions d'aménagement de la collectivité de SIGEAN sur le secteur en question en précisant les objectifs et les principes d'aménagement de la zone.

Il ne s'agit pas d'imposer un aménagement portant sur l'ensemble du secteur. Elles présentent un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations d'aménagement ou de constructions.

Elles constituent des éléments de dialogue avec les opérateurs privés qui doivent, dans un rapport de compatibilité, respecter l'esprit des intentions d'aménagement exprimées par la collectivité.

Ces opérations devront être compatibles (dans l'esprit) avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. De plus, le règlement complètera les dispositions d'aménagement du secteur concerné.

Le secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation est le secteur Sud Sigean



2 - Secteur Sud Sigean

Situation

Une situation au Sud de la ville de SIGEAN, le long des routes départementales n°6009 et n°6139, dans le prolongement de l'échangeur autoroutier.

Une localisation à proximité de l'Etang Boyé et dans le prolongement des nouveaux quartiers d'habitation existants, Les Trois Moulins, La Montée de Guerre, C.E.S., ... et Les Grazelles.

Le site s'inscrit dans le prolongement logique des zones urbanisées de la zone existante.

Le paysage est relativement ouvert, voire en position belvédère, en raison de la présence de terrasses, au Sud et au Sud-ouest du secteur. Sur celles-ci la végétation est généralement redevenue luxuriante. Nous trouvons peu de terrains toujours en culture.

Depuis les routes départementales, des vues ponctuelles nous permettent d'apercevoir le centre historique (église) et l'Etang Boyé.



Enjeux

L'aménagement de cette zone s'inscrit dans le cadre des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Narbonnaise qui souhaite notamment mettre en œuvre un développement territorial différencié. L'une des priorités est donnée au développement de SIGEAN afin de conforter son rôle de pôle structurant.

Sa situation au carrefour des routes départementales et à la proximité de l'échangeur de l'A9 confère au site une localisation privilégiée. Cela permettra également l'extension de l'urbanisation existante en s'appuyant sur les infrastructures déjà présentes, dans les limites des nombreuses contraintes qui touchent la commune.

Ce projet devra être plus rigoureux au regard de son intégration paysagère en traitant ses limites notamment. Le secteur ne sera urbanisable immédiatement. Il ne pourra être urbanisable que sous la forme d'opération d'ensemble et devra faire l'objet d'une étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Le parti d'aménagement retenu répond aux objectifs suivants :

- Accroître la population existante à environ 7500 Habitants,
- Retrouver des formes urbaines génératrices d'urbanité et de mixité (aménagement d'espaces publics structurants, diversification des logements, ...), privilégiant la compacité des volumes en vue de limiter la consommation d'espace,
- Accueillir de nouveaux équipements publics,
- Permettre l'accueil de commerces de proximité et de services sur des micro centralités,
- Développer une offre de logements accessibles au plus grand nombre et notamment pour les ménages aux revenus faibles et moyens,
- Prendre en compte les caractéristiques du site en les intégrant dans le projet d'aménagement de l'ensemble de la zone,

Principes d'aménagement retenus

Le développement du secteur a été pris en compte en imaginant un phasage en 3 étapes. L'urbanisation y sera ouverte de façon à permettre à la collectivité de maîtriser les aspects qualitatifs et quantitatifs des projets.

Les constructions ne seront autorisées que dans le cadre d'opérations d'ensemble, après réalisation des équipements de desserte.

Accès

L'aménagement du secteur sera organisé autour d'une voie de circulation structurante, dite voie verte inter quartiers.

Des voies de desserte compléteront ce réseau en continuité avec l'existant.

La localisation de la voie sur le schéma d'aménagement ci-joint est indicative et pourra être adaptée en fonction du projet d'aménagement de l'ensemble du secteur. Il pourra peut être également s'appuyer sur le chemin préexistant.

Chemins doux : Ils seront localisés principalement le long de la voirie verte inter quartiers. Ils permettront de rejoindre aussi bien le centre ville, les zones d'activités, ainsi que la zone naturelle.

La forme urbaine

L'implantation du bâti permettra d'offrir des formes urbaines cohérentes et attractives, qui font sens avec l'existant. Effectivement, il est possible de s'appuyer sur le maillage, ou la trame empirique

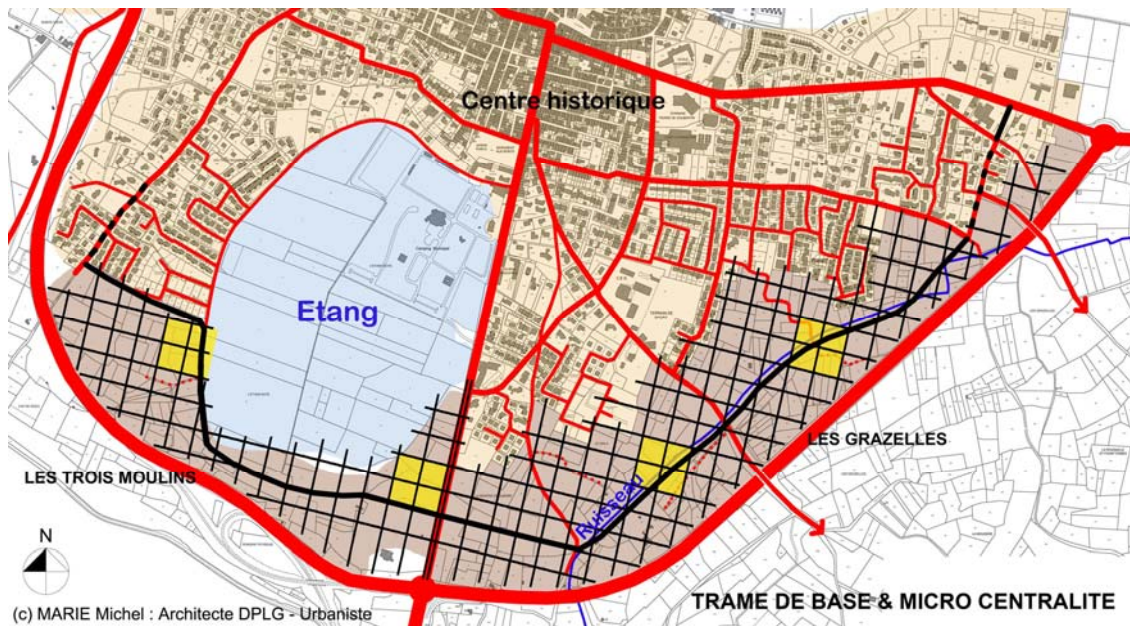


utilisée entre le XVII^{ème} e et le milieu du XX^{ème} siècle, en jouant avec l'adaptation topographique et les densités.

Il sera proposé la création de plusieurs micro centralités, en relais du centre ancien.

Ces micro centralités recevront des espaces d'agrément collectif et arborés (place, square, aire de jeux, ...). Nous pourrions également avantageusement localiser des équipements, voire des commerces de proximité ou des services, en complément des logements.

L'aménagement intégrera l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.



Diversité de l'habitat et de la mixité

Il sera proposé la construction de logements sous une forme diversifiée (maison individuelle, maison de ville, ... voire petit collectif).

Une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le secteur, aussi bien côté "Les Trois Moulins" que côté "Les Grazelles" devra être respectée.

Chaque opération proposera un habitat mixte qui comportera un minimum de 30% de logements sociaux.

Démarche environnementale

L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique.

L'implantation des constructions par rapport au soleil et aux vents, la compacité des volumes, la mobilisation des énergies renouvelables, ... et la mise en œuvre de principes d'isolation seront à privilégier.

Eaux pluviales : Les eaux de ruissellement seront gérées sur le secteur dans le cadre d'un aménagement commun. Celui-ci pourrait par exemple être localisé avantageusement au dessous du passage de la ligne électrique (point bas) et par la création d'une noue paysagère en accompagnement du ruisseau existant.

Une étude dans le cadre de la Loi sur l'Eau précisera les aménagements à réaliser.

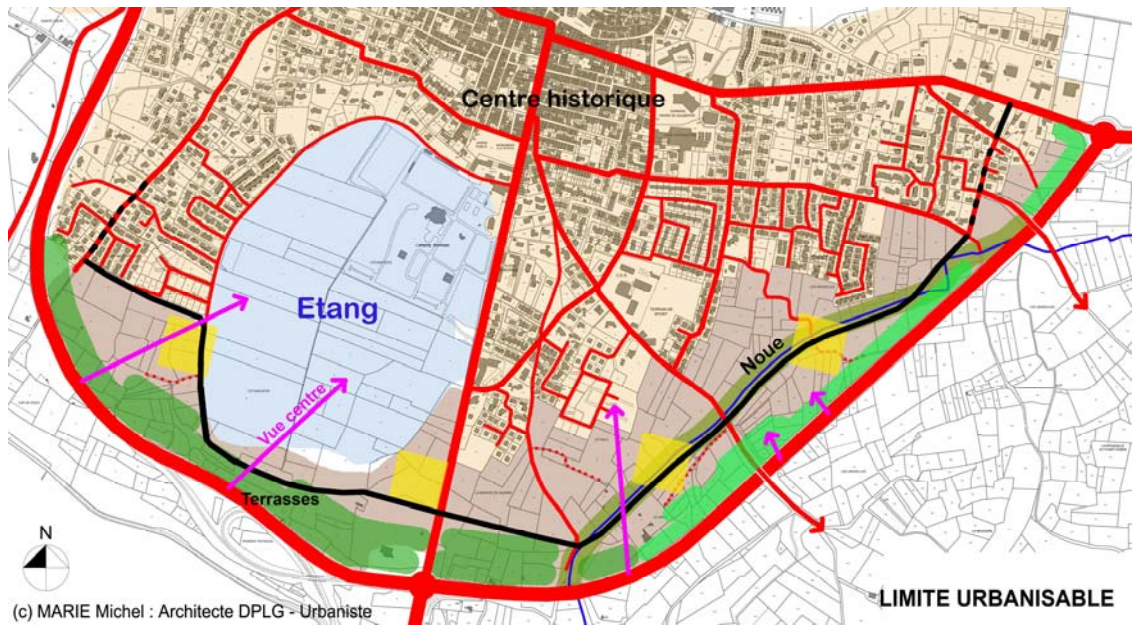
Eaux usées : Les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration.

Paysage

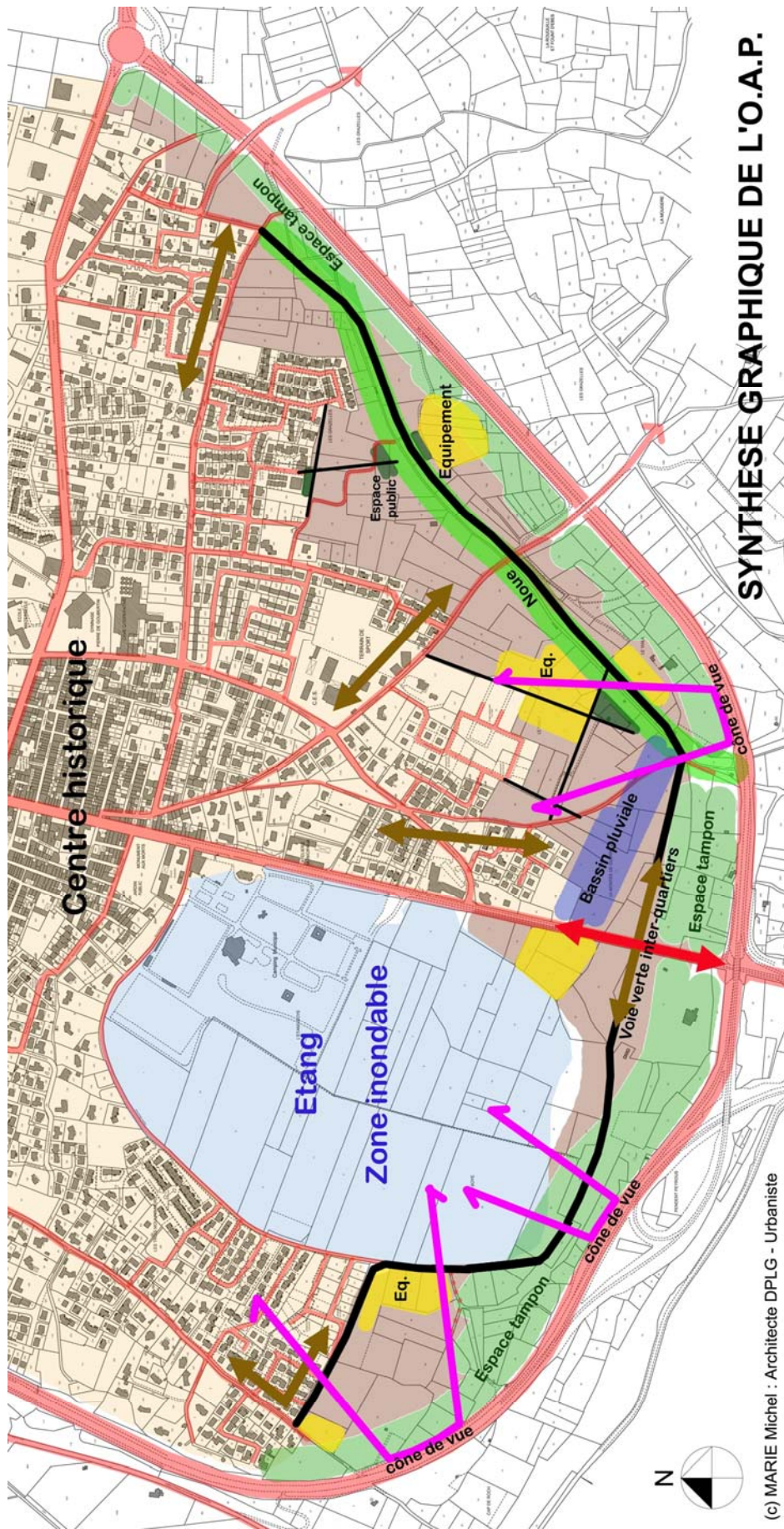
L'espace tampon entre les routes départementales et les futurs secteurs urbanisables est protégé. Il n'y sera pas autorisé de constructions. Les anciennes terrasses pourront recevoir de petits aménagements subtils en accord avec l'image des lieux (cheminement botanique, espace de découverte, ...) La localisation des espaces protégés figurent aux documents graphiques comme éléments de paysage.

La seule réalisation d'importance autorisée est le passage de la voie verte inter quartiers ; sachant que sa localisation devra être la moins impactante possible avec le site.

Les autres abords avec la route départementale devront être végétalisés de manière homogène et cohérente.



Les vues sur le centre ancien, depuis les routes départementales devront être conservées. La hauteur des nouvelles constructions devra tenir compte de ces perceptions.



SYNTHESE GRAPHIQUE DE L'O.A.P.

(c) MARIE Michel : Architecte DPLG - Urbaniste