



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE VILLALIER


3 – Orientations d'Aménagement et de
Programmation (OAP)

Elaboration		
Arrêté	Enquête Publique	Approuvé

Sommaire

1. Secteurs d'habitat : 1AU et 1AUa	3
2. Secteur d'activités économiques : 1AUX	8

1. Secteurs d'habitat : 1AU et 1AUa

Situation et objectifs généraux :	
<p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe à l'est de la zone urbanisée de Villalier. Le secteur 1AU a une superficie de 2,37 ha et le secteur 1AUa a une superficie de 0,37 ha.</p> <p><u>Objectifs généraux :</u></p> <p>1/ Assurer un développement urbain cohérent sur la partie Est de la zone urbanisée 2/ Promouvoir une densité raisonnée et adaptée au paysage</p>	
Mixité fonctionnelle et sociale :	
<p>Éléments de programmation du projet</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Dans le cadre du projet de développement urbain que le secteur 1AU, ce sont environ 32 logements qui pourront être construits.▶ Le secteur 1AUa pourra accueillir environ 6 logements.▶ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUa est conditionnée par la réalisation d'au moins 70% de la programmation urbaine projetée sur la zone 1AU.▶ Une densité entre 13,5 logements/ha sur la partie nord (1AU) et de 17,1 logements/ha sur la partie sud (1AUa) pour modérer la consommation d'espaces (et en anticipation des objectifs du SCoT actuellement en cours de révision) tout en restant en cohérence avec l'environnement existant et l'identité villageoise communale.▶ Des typologies d'habitat diversifiées pour favoriser la mixité sociale et permettre le parcours résidentiel des ménages. La densité est répartie de manière à favoriser l'intégration des constructions à leur environnement et à permettre la diversification des typologies urbaines avec la possibilité de créer de grandes parcelles d'une part et des secteurs plus denses d'autre part. Le règlement écrit renforce cette orientation en imposant une répartition de logements collectifs, locatifs et locatifs sociaux.▶ Des hauteurs limitées à 7 mètres (R+1) pour l'habitat individuel afin de préserver la qualité des perspectives visuelles. Le R+2 (9 mètres) est autorisé pour l'habitat collectif ou intermédiaire. Ces derniers seront localisés au Nord du secteur, espace dédié au macro-lot. <p>Traitement des espaces partagés</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Le projet sera concerné par de nombreux espaces publics centraux et périphériques.▶ Des haies bocagères et des lisières à aménager sont également présentes dans l'OAP.	

- ▶ Le projet privilégiera la mise en place d'espaces dédiés aux infrastructures de gestion des eaux, en accompagnement de la voie centrale et sur la partie basse de l'opération d'aménagement. La collecte des eaux pluviales sera de préférence réalisée par des noues et/ou des fossés paysagers. Un bassin de rétention accessible sera également présent.
- ▶ Des espaces publics non imperméabilisés sont envisagés afin d'assurer un accompagnement paysager du site, de créer des espaces de partage et de liens sociaux, et d'assurer l'intégration et la continuité du parc urbain vers le quartier.

Environnement

Gestion de l'eau

- ▶ La topographie du site nécessite une bonne gestion des eaux pluviales de façon à limiter les eaux de ruissellement et de faire en sorte que le débit rejeté à l'exutoire ne soit pas supérieur au débit correspondant à la situation initiale. Ainsi, des espaces enherbés devront être conservés entre les deux plus grands secteurs d'habitat, et un espace dédié aux infrastructures de gestion des eaux, de type noue et fossé de drainage devra être aménagé entre le secteur et le lotissement de Barbès.
- ▶ Les parcelles devront conserver des espaces de pleine terre suffisants afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- ▶ La gestion des eaux pluviales devra être assurée par un bassin de rétention accessible.
- ▶ La collecte des eaux pluviales sera de préférence réalisée par des noues et/ou des fossés paysagers.
- ▶ Toutes techniques de gestion des eaux pluviales, alternatives et innovantes, seront privilégiées.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ L'OAP impose un traitement paysager avec la présence d'espaces publics et espaces verts en limite de la zone agricole et de la zone urbanisée.
- ▶ L'OAP préconise la végétalisation l'interface avec le lotissement de Barbès afin d'atténuer les problématiques de co-visibilité éventuelles. Il s'agit d'opter pour un choix mêlant à la fois, qualité paysagère, cadre de vie et gestion des nuisances.
- ▶ Des espaces verts devront être aménagés pour assurer un accompagnement paysager adéquat du site et atténuer l'impression de densité pour les habitants des quartiers alentours.

Déplacements

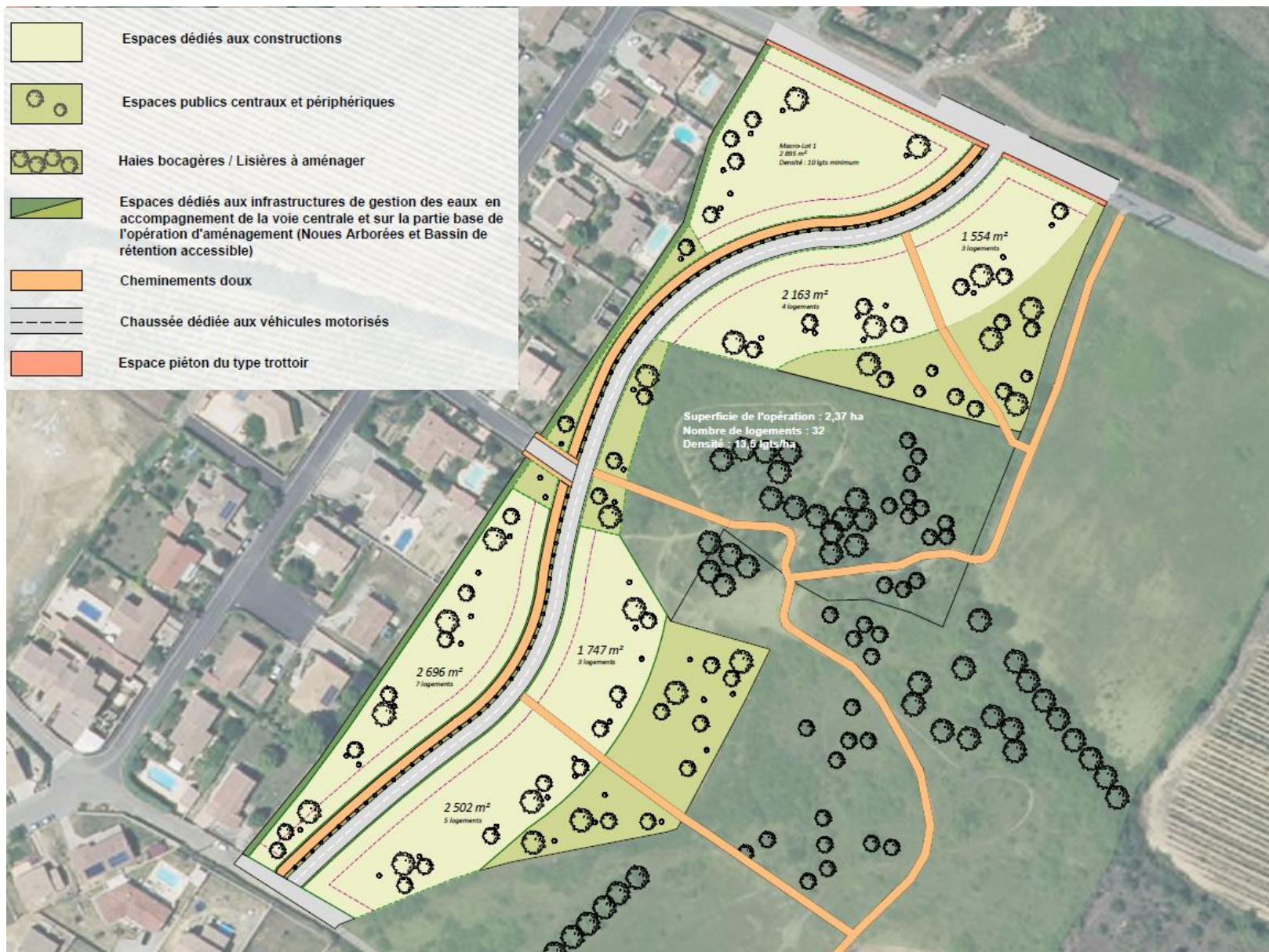
Réseau routier

- ▶ L'accès du secteur Sud s'effectuera par la rue Paul Cézanne et la rue Marcel Pagnol.
- ▶ Le secteur Nord est accessible par la RD 38, la rue des Tilleurs et la rue Paul Cézanne afin d'organiser et de répartir les flux, tout en connectant le futur quartier aux secteurs habités environnants.

- ▶ Des cheminements piétons sont prévus le long des voies et sous forme de liaisons piétonnes interquartier. Ils assurent une fonction de déplacement interne à la zone mais aussi externe pour garantir la connexion entre le nouveau secteur d'habitat et les aménités de la commune, mais aussi entre les zones d'habitat et le parc urbain qui sera aménagé par la municipalité.


Stationnement

- ▶ Le stationnement doit être assuré en dehors de l'espace public.





2. Secteur d'activités économiques : 1AUX

Situation et objectifs généraux :	
<p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe au Nord de la zone urbanisée de Villalier. Le secteur 1AUX a une superficie de 2,33 ha.</p> <p><u>Objectifs généraux :</u></p> <p>1/ Permettre le développement d'activités économiques sur le territoire communal.</p>	
Mixité fonctionnelle et sociale :	
<p>Éléments de programmation du projet</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Des espaces sont dédiés aux nouvelles constructions.▶ Un espace de stationnement perméable est prévu au Sud du secteur d'urbanisation.▶ Le secteur est concerné sur sa partie sud par le risque inondation Ri3 du PPRi du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.▶ La zone étant destinée à l'accueil d'activités économiques, il est difficile de définir une densité ou une emprise au sol dans l'OAP. Ces dernières dépendront du type de projet et du type d'activité qui y sera accueilli.▶ Dans le règlement écrit, les hauteurs sont limitées à 8 mètres à l'égout du toit, de façon à être en harmonie avec les hauteurs des constructions avoisinantes et permettre la réalisation d'activités artisanales. <p>Traitement des espaces partagés</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Le projet sera concerné par des espaces publics centraux et périphériques.▶ Des lisières à aménager sont également présentes dans l'OAP, permettant la création d'un espace tampon entre la zone artificialisée et la zone agricole.▶ Le projet privilégiera la mise en place d'espaces dédiés aux infrastructures de gestion des eaux, en accompagnement de la voie centrale et sur la partie basse de l'opération d'aménagement. La collecte des eaux pluviales sera de préférence réalisée par des noues et/ou des fossés paysagers. Un bassin de rétention accessible sera également présent.	

- ▶ Un espace libre sera aménagé au Sud du secteur afin de prendre en compte les risques inondations. Un aménagement paysager est à réaliser afin de favoriser l'insertion environnementale de l'opération et des nouvelles constructions.

Environnement

Gestion de l'eau

- ▶ Les parcelles devront conserver des espaces de pleine terre suffisants afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- ▶ La gestion des eaux pluviales devra être assurée par un bassin de rétention accessible.
- ▶ La collecte des eaux pluviales sera de préférence réalisée par des noues et/ou des fossés paysagers.
- ▶ Les débits rejetés à l'exutoire ne devront pas être supérieurs aux débits correspondants à la situation initiale. Une noue paysagère devra être réalisée le long de la voie pour gérer les eaux pluviales.
- ▶ La partie Sud-Ouest de la zone 1AUX est en zone inondable. Une valorisation de cet espace devra être effectuée par le biais d'un espace libre prenant en compte le risque. Ainsi, il pourra être aménagé en espace de stationnement perméable.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Le site étant situé en bordure de voie et en interface avec l'espace agricole, la réalisation de lisières plantées en limite de site garantira une bonne insertion paysagère de l'opération et de limiter les conflits d'usages.
- ▶ La partie inondable du site devra faire l'objet d'un aménagement paysager pour favoriser l'insertion environnementale de l'opération et des nouvelles constructions et permettre le stationnement des véhicules sur des espaces non perméables.

Déplacements

Réseau routier

- ▶ L'accès au site s'effectuera sur le chemin de Sainte-Eulalie, qui sera recalibré au regard du projet. Une entrée et une sortie sont imposés afin d'assurer la bonne circulation des poids-lourds et véhicules de transport. Le chemin existant de Sainte-Eulalie permet un raccordement à la RD 620.
- ▶ Des cheminements doux seront à réaliser.

Stationnement

- ▶ Un espace de stationnement perméable est prévu au sud du secteur d'urbanisation.



Affirmer la lisière d'un village qui vit avec son paysage

> S'appuyer sur les éléments naturels pour définir les limites d'expansion urbaine.

La ville vient s'adosser à une charpente paysagère constituée de points hauts, d'escarpements et affleurements rocheux, de bosses aux boisements secs et à la garrigue qui reprend ses droits, et à quelques haies.

Cet ensemble constitue la ligne à respecter et permet de préserver une très grande entité paysagère remarquable, agricole et patrimoniale sur le versant Est de la commune.

Seul le front bâti au sud viendra donner une limite définitive à l'expansion vers l'Est en formalisant une porte du village avec des façades tournées vers le sud Est.

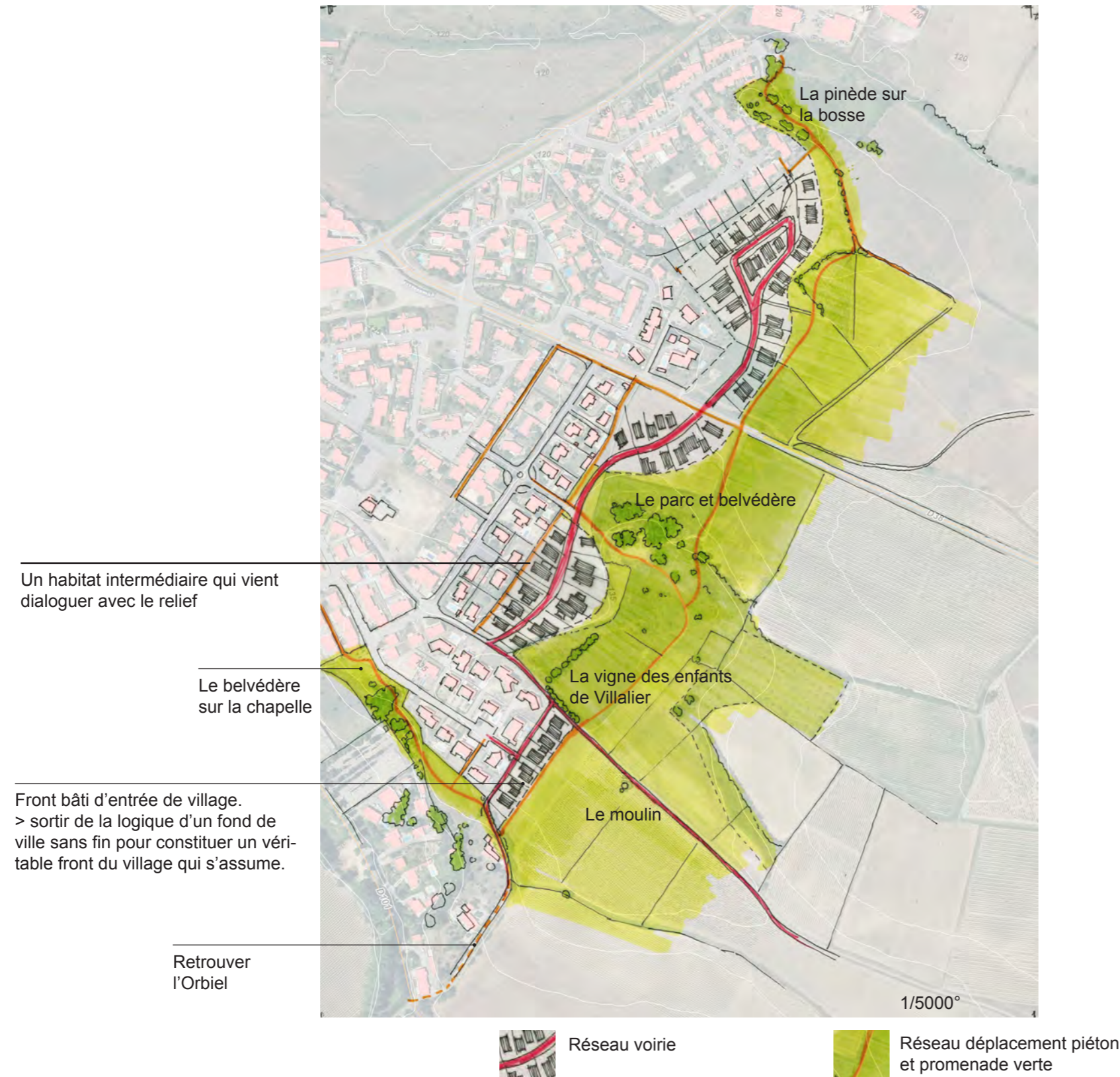
> Créer une lisière «paysagère» naturelle, support d'usages et d'activités en dialogue avec le vignoble.

- > une grande promenade verte qui s'égrene en ceinturant la ville, un itinéraire de découverte
- > des belvédères et points de vue sur Villalier et le grand paysage
- > la vigne des enfants de Villalier,
- > le moulin sur les Pyrénées
- etc...

> Préfigurer et préparer la compréhension du projet urbain.

- > un projet à lancer pour anticiper, valoriser et tirer parti et bénéfice du potentiel en place (renaturation, pré-verdissement, aménagements simples, dépollution...)
- > Un outil pour accepter et comprendre le projet urbain en s'appuyant sur les richesses paysagères et naturelles de Villalier

> 3 secteurs pour 3 temporalités de développement.







Un habitat intermédiaire qui vient dialoguer avec le relief

Le belvédère sur la chapelle

Front bâti d'entrée de village.
> sortir de la logique d'un fond de ville sans fin pour constituer un véritable front du village qui s'assume.

Retrouver l'Orbiel

 Réseau voirie

 Réseau déplacement piéton et promenade verte

Affirmer la lisière d'un village qui vit avec son paysage

- Gabarit général espace public : 11m à 12m
- Voie double sens
- Stationnement : par poches et latéral ponctuellement (17 sur cette séquence)
- Voie piéton/cycles longeant bas-côté végétalisé
- plantations arborées irrégulières et arborescentes/buissonnantes

> Un espace public qui souhaite concilier déplacements et cadre de vie et sortir d'un vocabulaire uniquement routier.

> Une séquence qui suit les courbes naturelles du site et marque la pente.

- une voie verte piéton/cycle qui suit la courbe de niveau et vient se connecter avec les venelles piétonnes qui mènent au parc et belvédère et les voies qui mènent à Villalier centre.

- Un muret de soutènement marque la limite entre espace public et espace privé et vient asseoir le dialogue avec la pente vers le parc et belvédère

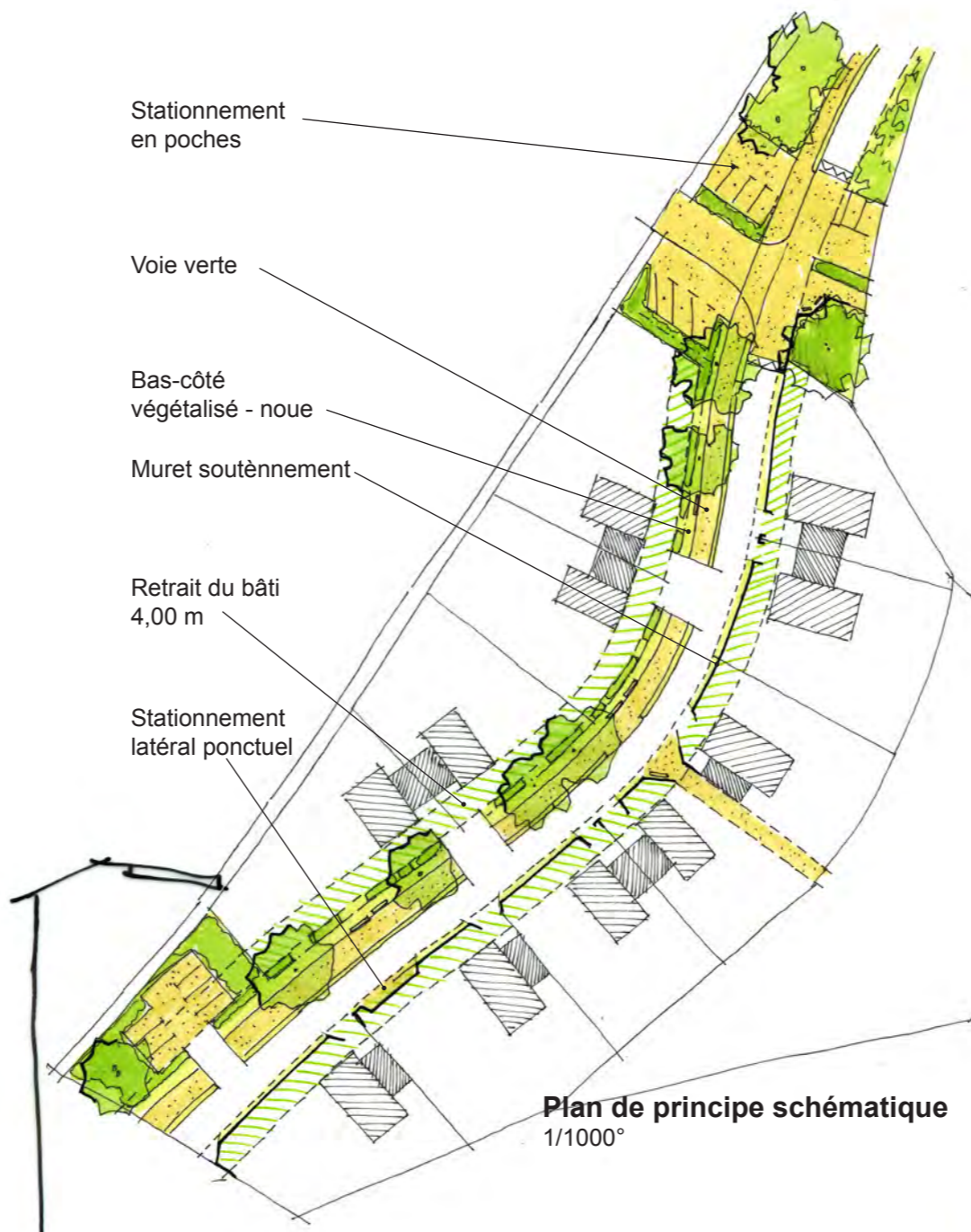
- du stationnement public entre poches de stationnements et places longitudinales

- une végétalisation irrégulière permet de conforter la lisière verte du village

> Une gestion des eaux de ruissellement.

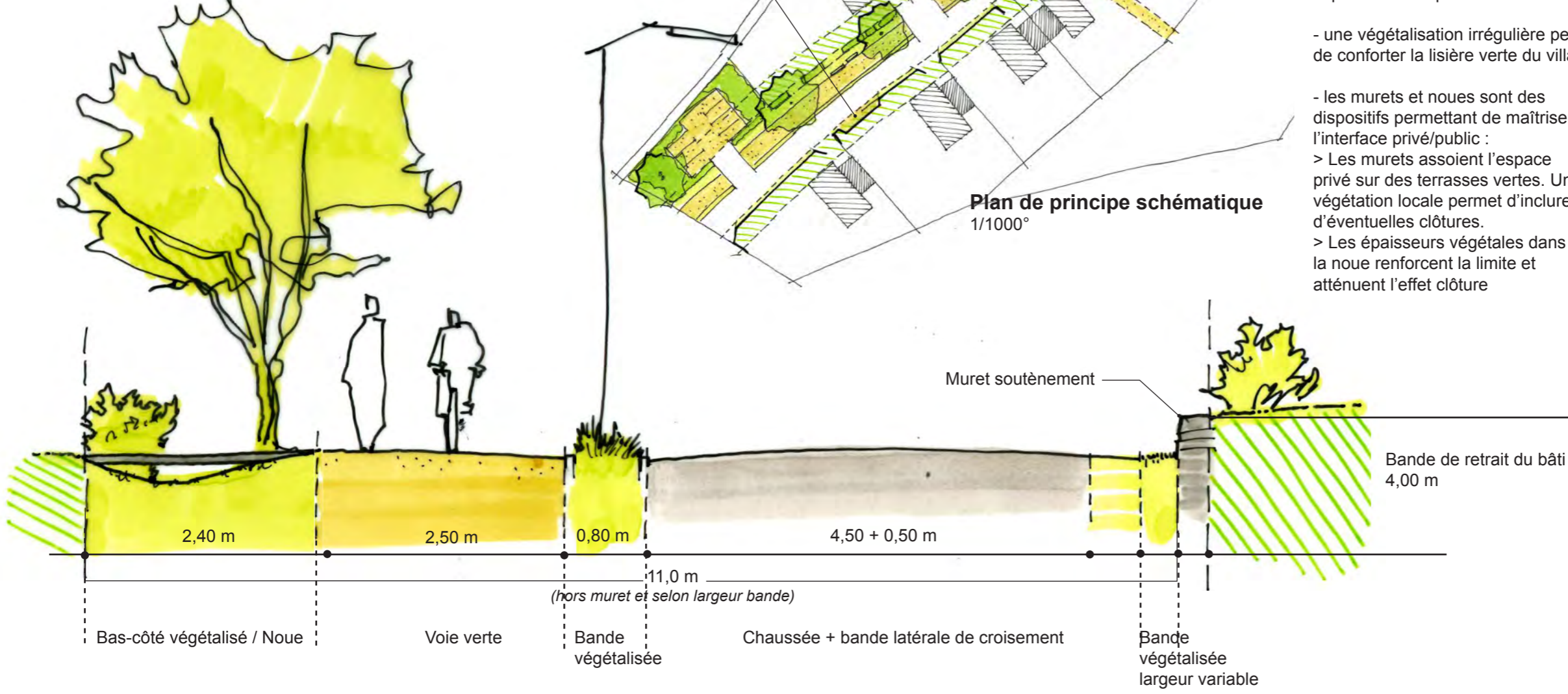
- une noue qui suit la voie verte et un fossé en lisière nord de l'opération

- les murets et noues sont des dispositifs permettant de maîtriser l'interface privé/public :
 > Les murets assoient l'espace privé sur des terrasses vertes. Une végétation locale permet d'inclure d'éventuelles clôtures.
 > Les épaisseurs végétales dans la noue renforcent la limite et atténuent l'effet clôture



Plan de principe schématique 1/1000°

La voie de desserte à créer - profil type
Coupe de principe 1/50°



Accompagner le déplacement de l'axe de vie de Villalier

Secteur 1 : le grand axe, nouvelle centralité



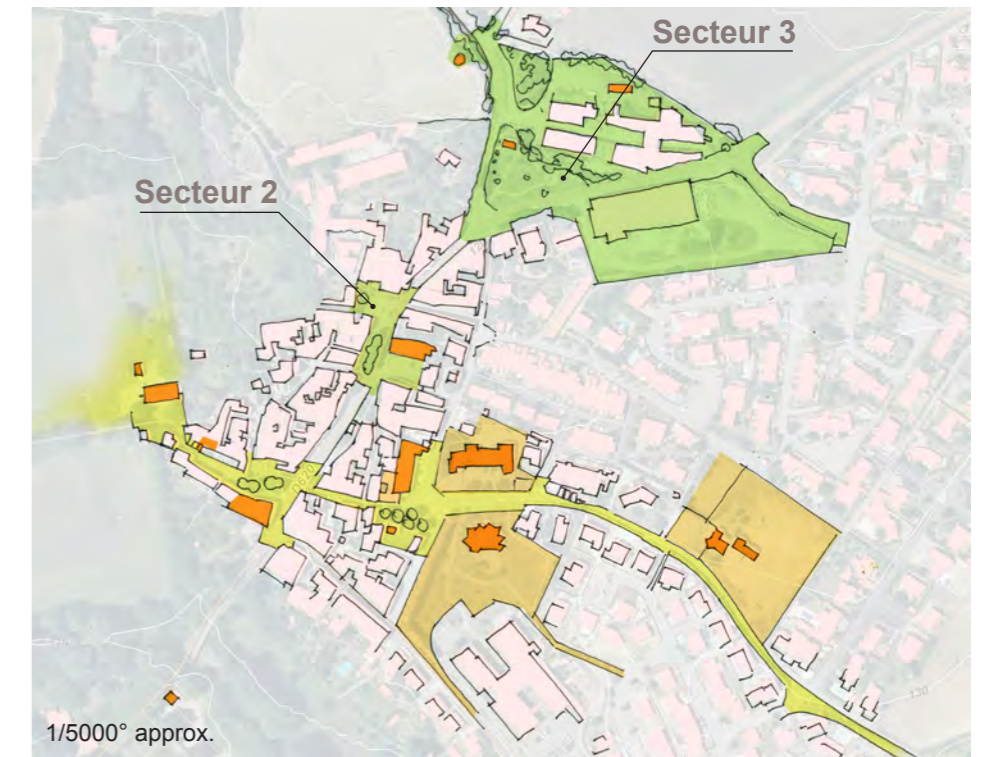
> Qualifier et formaliser la mise en liaison des équipements publics du centre bourg.

> Retrouver une centralité

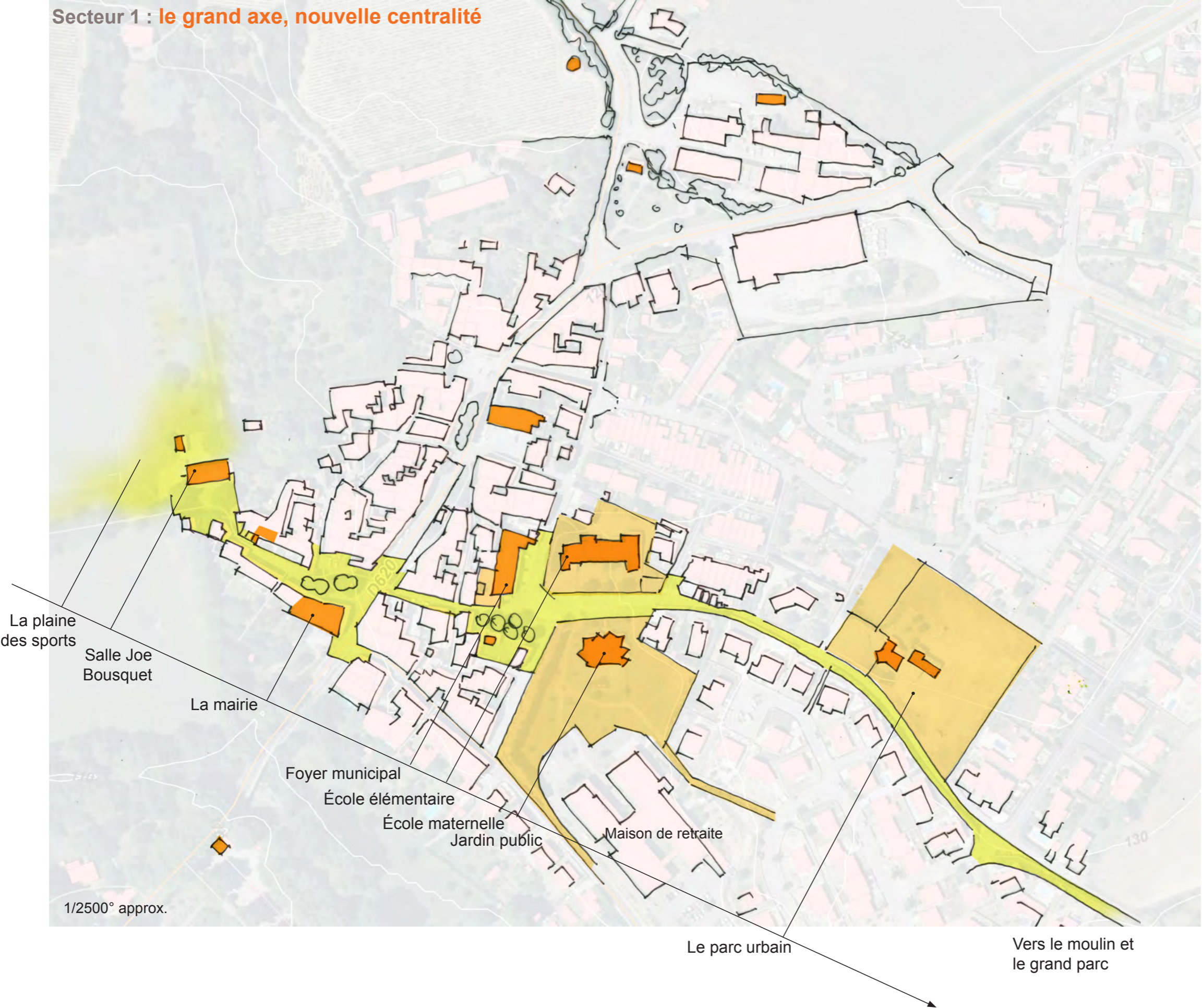
> Apaiser la circulation lors de la traversée routière

> Réorganiser l'offre de stationnement

> Des secteurs dans le temps.



Secteur 1 : le grand axe, nouvelle centralité



Accompagner le déplacement de l'axe de vie de Villalier



Exemples de traitements de sols en plateaux ou changement de matériaux

Girona (Cat./Sp)

> Pour une traversée de village apaisée... et sortir de l'effet routier

- Un dispositif de plateaux traversant, marquant une priorité piétonne à hauteur du croisement entre place de la mairie et D 620



© Thierry Houyel

Accompagner le déplacement de l'axe de vie de Villalier



Saint-Juéry (81)



