



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE VILLEDUBERT

4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION N°1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
16 Avril 2019			



Jérémie PEREZ

Urbaniste - Géographe

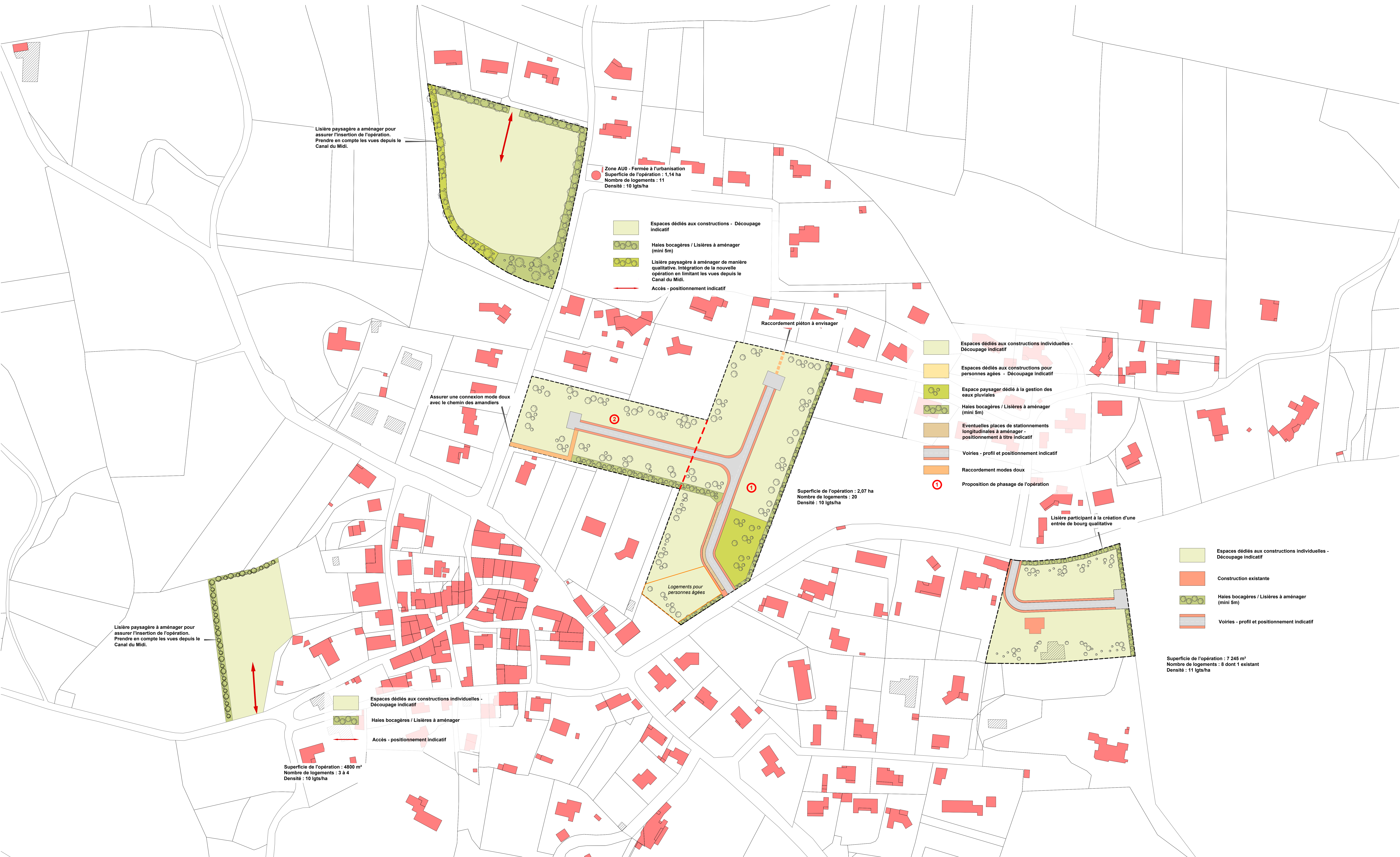
4 Boulevard des Platanes

31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com





P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE VILLEDUBERT

4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
Notices

REVISION N°1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
16 Avril 2019			



Jérémie PEREZ

Urbaniste - Géographe

4 Boulevard des Platanes

31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



Orientation d'Aménagement et de Programmation : "au lieu-dit « au puits »

- Localisation : Centre de la commune au coeur des espaces urbanisés, au nord du centre-bourg
- Zone : **AU, à urbaniser à court terme**
- Surface totale : **2,07 ha**
- Surface d'espaces verts :
 - **30% de la surface totale de chaque unité foncière** doit être aménagé en espaces verts afin de limiter l'imperméabilisation.
 - **les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales* au moins pour 4 emplacements.** Les aires de stationnements doivent être conçues avec des matériaux perméables.
- Nombre de logements : **20 logements (densité prescrite par le SCoT : 10 log/ha)**
- Phasage de l'opération : la zone d'aménagement doit être urbanisée en deux temps comme matérialisée sur le schéma de l'OAP.

Le parti d'aménagement : principes d'urbanisation, des voies et des espaces publics.

Cette unité foncière, située à quelques dizaines de mètres du centre-bourg et en lien direct l'épicerie multi-services, exposée idéalement plein Sud est encadrée par **tous les réseaux nécessaires**. Cette dent creuse d'importance est inscrite au cœur des espaces urbanisés.

Autrefois **recouvert de vignes, ce secteur est aujourd'hui occupé par des cultures céréalières**. Il s'agit d'une zone **sans valeur agronomique avérée**. Les cultures céréalières ont été implantées afin d'entretenir ces espaces tout en leur conférant une légère rentabilité productive.

Cet espace sera urbanisé dans le cadre d'une **opération d'ensemble à vocation d'habitat** sur la totalité du secteur. Des négociations sont en cours avec un aménageur pour l'urbanisation de cette zone.

Les dispositions réglementaires offrent sur ce secteur différents types d'urbanisation possibles. Elles ont été mises en œuvre pour favoriser un développement à court terme, une diversité des typologies de logements et de forme à destination de tous les habitants. La collectivité privilégie une urbanisation relativement dense (la densité est recommandée sur le schéma des OAP), mitoyenne sur une au moins des limites séparatives et selon des formes architecturales s'inscrivant dans le contexte environnemental et urbain de la commune. Des alternatives peuvent être proposées suivant le parti architectural de l'opération.

Une voie de desserte bordée de cheminements piétonniers dessert l'intégralité des lots. La topographie en partie Nord de l'opération ne permettent pas de réaliser un raccordement de la voie au chemin existant à un cout raisonnable pour l'opération. Une aire de retournement sera donc aménagée. La voie dessert également l'Ouest de l'opération. Les constructions seront positionnées de part et d'autre de cette voie. Le relief ne permet également pas de se raccorder au chemin des amandiers.

Les circulations douces seront assurées par un chemin piéton dédié en direction du centre du village. Un raccordement par modes doux devra être assuré sur le chemin des amandiers. L'Agence Technique Départementale a d'ailleurs réalisée une étude en ce sens.

En partie Sud de l'opération, un espace dédié à l'accueil de constructions pour personnes âgées à été matérialisé. Il s'agit de logements individuels et éventuellement intermédiaires.

Une zone tampon a été positionnée le long des unités foncières présentes en partie Ouest, afin de **matérialiser la présence d'une canalisation d'assainissement**.

Un espace paysager permettant la gestion des eaux pluviales sera aménagé à l'entrée de l'opération. Il participe à **l'intégration urbaine et environnementale de ce secteur d'aménagement**.

Le schéma d'aménagement prévoit la réalisation de **plantation en lisières** (minimum 5m) de l'opération pour traiter qualitativement la jonction avec les espaces agricoles et naturels alentours.

L'absence d'espace vert de « grande taille » est justifiée par la nécessité de **redynamiser le cœur de ville (situé à quelques dizaines de mètre) et de profiter des espaces publics existants, jusqu'alors sous exploités**.



Orientation d'Aménagement et de Programmation : "Route de Bouilhonnac»"

- ➡ Localisation : Est de la commune en limite avec la commune de Bouilhonnac
- ➡ Zone : **UB, zone urbaine pavillonnaire**
- ➡ Surface totale : **0,72 ha**
- ➡ Surface d'espaces verts :
 - **30% de la surface totale de chaque unité foncière** doit être aménagé en espaces verts afin de limiter l'imperméabilisation.
 - **les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales* au moins pour 4 emplacements.** Les aires de stationnements doivent être conçues avec des matériaux perméables.
- ➡ Nombre de logements : **8 logements (densité de l'opération : 11 log/ha)**
- ➡ Phasage de l'opération : elle peut être réalisée sous la forme d'une seule opération d'ensemble.

Le parti d'aménagement : principes d'urbanisation, des voies et des espaces publics.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le cadre **d'un permis valant division déposé par le propriétaire de la parcelle**. Le plan d'aménagement reprend les principes de ce permis en affirmant sont caractère d'intégration à l'environnement et de traitement des lisières avec les espaces viticoles alentours. Ce secteur est d'une **importance capitale pour la qualité de l'entrée Est sur le village**. La voie dessert l'intégralité des lots et s'achève en aire de retournement. Cette opération est **en cours d'urbanisation**. Elle devrait permettre d'accueillir une dizaine de logements.

Les formes urbaines prévues sur cette opération s'inscrivent dans la morphologie connue sur le territoire. Il s'agit de **traiter l'entrée Est** de la commune tout en favorisant une **densification raisonnée de l'espace urbanisé**. L'enjeu d'aménagement de ce secteur est, au travers de constructions du type individuel, de proposer pour la **population des opportunités d'habitations neuves** sur la commune à proximité des services et équipements.



Orientation d'Aménagement et de Programmation : "Chemin du Canal»"

- ➡ Localisation : Ouest du centre-bourg sur le chemin menant au Canal du Midi
- ➡ Zone : **UA, zone urbaine de centre-bourg**
- ➡ Surface totale : **0,48 ha**
- ➡ Surface d'espaces verts :
 - **20% de la surface totale de chaque unité foncière** doit être aménagé en espaces verts afin de limiter l'imperméabilisation.
 - **les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essences locales* au moins pour 4 emplacements.**
- ➡ Nombre de logements : **4 logements (densité de l'opération : 10 log/ha)**
- ➡ Phasage de l'opération : elle peut être réalisée sous la forme d'une seule opération d'ensemble.

Le parti d'aménagement : principes d'urbanisation, des voies et des espaces publics.

La municipalité a souhaité autoriser une **extension mesurée de la zone UA** en direction de l'accès au Canal du Midi. Cette zone urbaine aura pour objectif d'accueillir **3 à 4 constructions individuelles intégrées de manière optimale à l'environnement**. L'objectif est de réaliser une transition douce au travers d'une urbanisation contenue en direction du Canal.

La partie Ouest de l'opération devra être aménagée sous la forme d'une lisière plantée d'arbustes et d'arbres de hautes tiges afin de limiter l'impact visuel des constructions et pérenniser les vues depuis le Canal sur le village.

L'accès au secteur s'effectue via le Chemin des Peirières. Il profite également de la proximité des réseaux et du poste de refoulement situé en partie basse de la même unité foncière.

Cet aménagement a pour objectif d'acheter **la trame urbaine du village en partie Ouest et d'aménager par une haie d'essences locales pour améliorer qualitativement les vues depuis le Canal.**