

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de l'Aude

COMMUNE DE VILLENEUVE- MINERVOIS

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 2.2

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

CONTRÔLE DE LEGALITE

- 2 AVR. 2013

DDE 11 - PREFET

SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722
Siège social : 56, Avenue des Minimes - 31 200 TOULOUSE - 05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80
urbadoc@free.fr



Les orientations d'aménagement	2
Vue d'ensemble.....	3
1 Projet d'aménagement du lieu-dit "L'ARENE" : zones AU0	4
1.1 Situation géographique	4
1.2 Etat initial du site	4
1.3 Surface à urbaniser.....	5
1.4 Les dispositions du schéma d'aménagement	5
2 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA COMBELLE" : zones AU0	7
2.1 Situation géographique	7
2.2 Etat initial du site	7
2.3 Surface à urbaniser.....	8
2.4 Les dispositions du schéma d'aménagement	8
3 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA BLABINE" : zone AU0	11
3.1 Situation géographique	11
3.2 Etat initial du site	11
3.3 Surface à urbaniser.....	12
3.4 Les dispositions du schéma d'aménagement	12
4 Projet d'aménagement du lieu-dit "LE CRES" : zone AUt.....	14
4.1 Situation géographique	14
4.2 Etat initial du site	14
4.3 Surface à urbaniser.....	15
4.4 Les dispositions du schéma d'aménagement	15
Remarques transversales.....	17

Les orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le PLU de VILLENEUVE-MINERVOIS comporte des orientations d'aménagement relatives à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Conformément à la loi Urbanisme et Habitat, la Municipalité a souhaité préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations constituent une pièce du PLU indépendante du PADD.

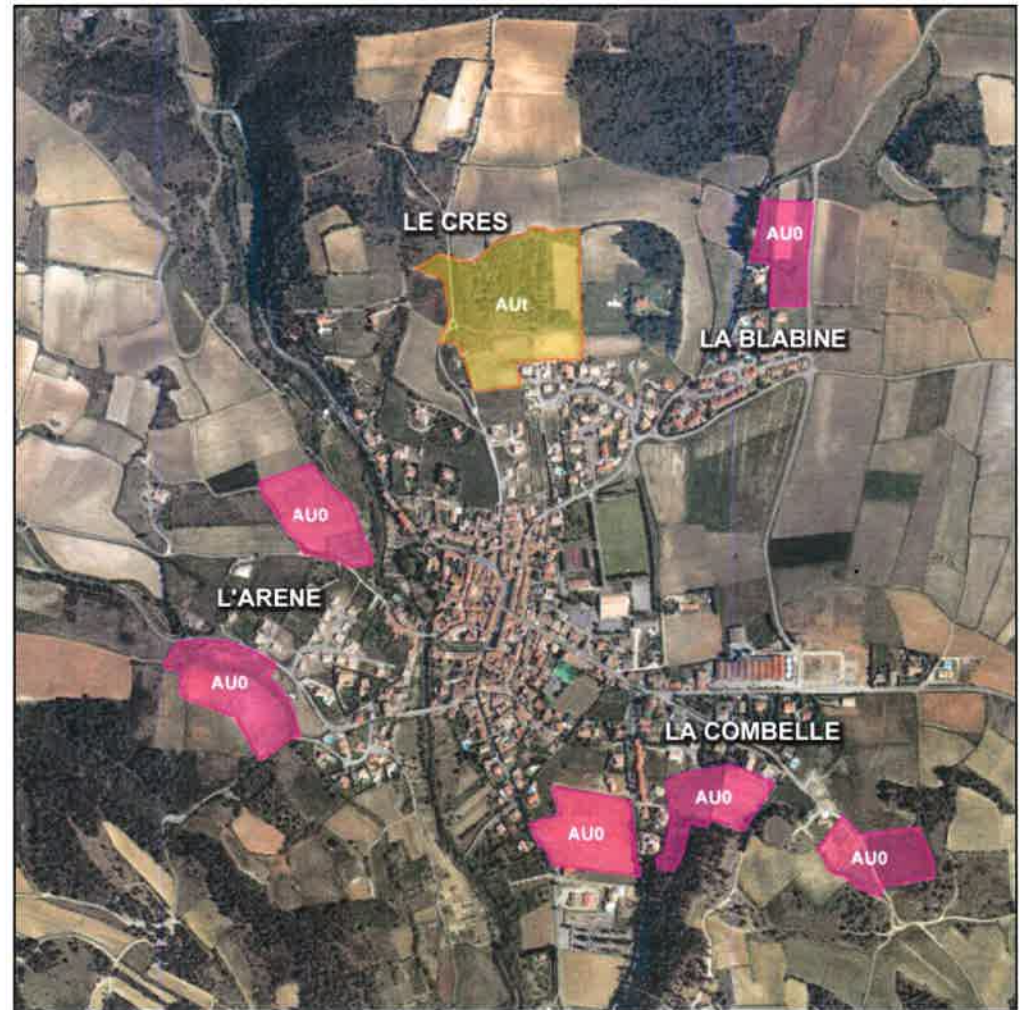
Ce document spécifique présente des orientations particulières d'aménagement, qui détaillent les enjeux et les objectifs de développement liés à des secteurs particulièrement sensibles.

Les orientations ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation, notamment les principes de création de voirie. Les orientations d'aménagement portent sur les secteurs suivants :

- **L'ARENE** : zones AU0(r) ;
- **LA COMBELLE** : zones AU0 ;
- **LA BLABINE** : zone AU0 ;
- **LE CRES** : zone AUt.

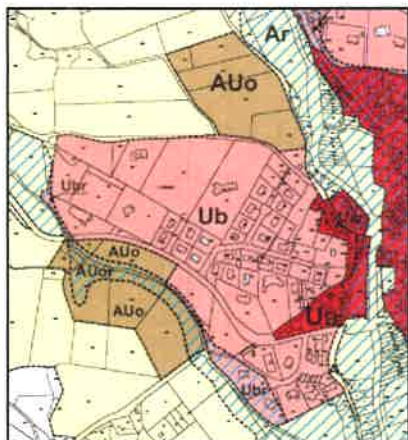
Vue d'ensemble

L'ensemble des secteurs référencés, sur lesquels portent les orientations détaillées ci-dessous, couvre une superficie d'environ **14,7 ha** (9,9 ha pour les zones AU0 et 4,8 ha pour la zone AUt). Ils s'inscrivent dans la continuité du noyau villageois de Villeneuve-Minervois et de ses extensions.



1 Projet d'aménagement du lieu-dit "L'ARENE" : zones AU0(r)

1.1 Situation géographique



Le lieu-dit de L'Arène se situe à environ 350 mètres à l'Ouest du noyau villageois de Villeneuve-Minervois. Les deux zones AU0 présentes sur ce secteur se situent respectivement au Nord et au Sud d'une zone d'extension pavillonnaire classée Ub.

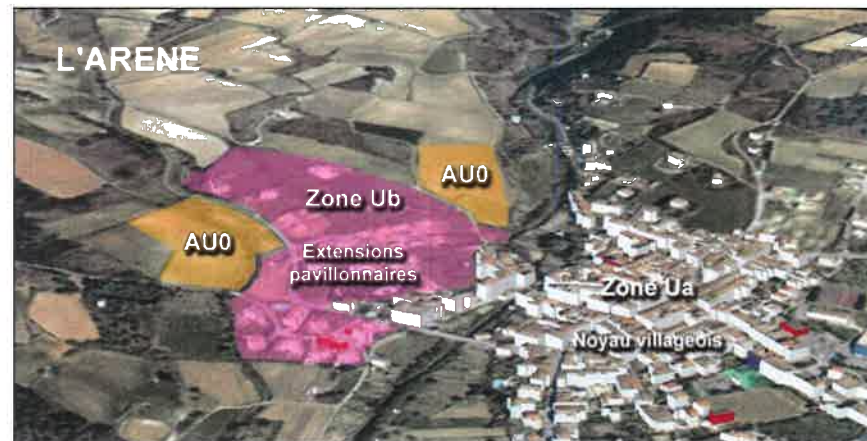
Deux chemins de service longent la zone AU0 Nord, sur ses limites Est et Ouest ; le chemin de Sallèles-Cabardès à Villeneuve-Minervois se situant sur la limite Sud de la zone.

La zone AU0 Sud est quant à elle desservie par la RD n°111 sur sa limite Nord et par le chemin des Combes sur sa limite Sud-Est.

1.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

Actuellement, les deux sites classés en zone AU0 constituent un parcellaire voué à l'activité agricole. Ils se situent dans la continuité d'un secteur ayant fait l'objet d'une urbanisation récente, notamment sous la forme d'opérations groupées.



- Forme bâtie à proximité immédiate

La forme bâtie à proximité des zones à urbaniser se caractérise par des extensions pavillonnaires récentes. Les constructions sont de type pavillon contemporain, implantées dans un premier temps au grès des opportunités foncières et plus récemment selon des opérations d'ensemble de type lotissement.

Les constructions sont implantées généralement en milieu de parcelle, sur des surfaces oscillant entre 700 m², pour les habitations faisant partie d'une opération d'ensemble, et 3000 m².

- **Cadre naturel**

Le secteur de L'Arène se caractérise par une topographie très peu marquée, ce qui constitue un atout pour l'urbanisation future. Le cadre naturel environnant est composé de parcelles agricoles et plus au Sud de massifs boisés.

Il est également important de préciser que la zone AU0 Sud est traversée par le ruisseau du Pountil dont il faudra tenir compte lors de l'aménagement de cette zone, puisque ses abords sont classés en zone inondable dans le PPRI du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux.

- **Accessibilité / Equipements**

La zone AU0 Nord est encadrée à l'Est et à l'Ouest par deux chemins de service et au Sud, par le chemin de Sallèles-Cabardès à Villeneuve-Minervoises, de gabarit plus important, par lequel l'accès à la zone à urbaniser s'effectuera.

La zone AU0 Sud est quant à elle limitée au Nord par le tracé de la RD n°111 et au Sud-Est par le chemin des Combes. Une voirie interne viendra se greffer sur ces deux axes pour permettre la desserte de la zone.

1.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
		(ha, a, ca)	
Zone AU0 Nord	1	71	96
269	0	31	16
270	0	73	26
271	0	32	99
272	0	25	74
273	0	08	81

Zone AU0 Sud	2	08	28
392	0	66	62
393	0	43	34
394	0	44	17
395	0	06	45
396	0	03	94
413	0	06	48
984	0	37	28

TOTAL : 3 hectares 80 a 24 ca

1.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- **Principe de desserte**

L'accessibilité au site de la zone AU0 Nord s'opérera par le chemin de Sallèles-Cabardès à Villeneuve-Minervoises ; une raquette de retournement sera mise en place au bout de la voie de desserte interne.

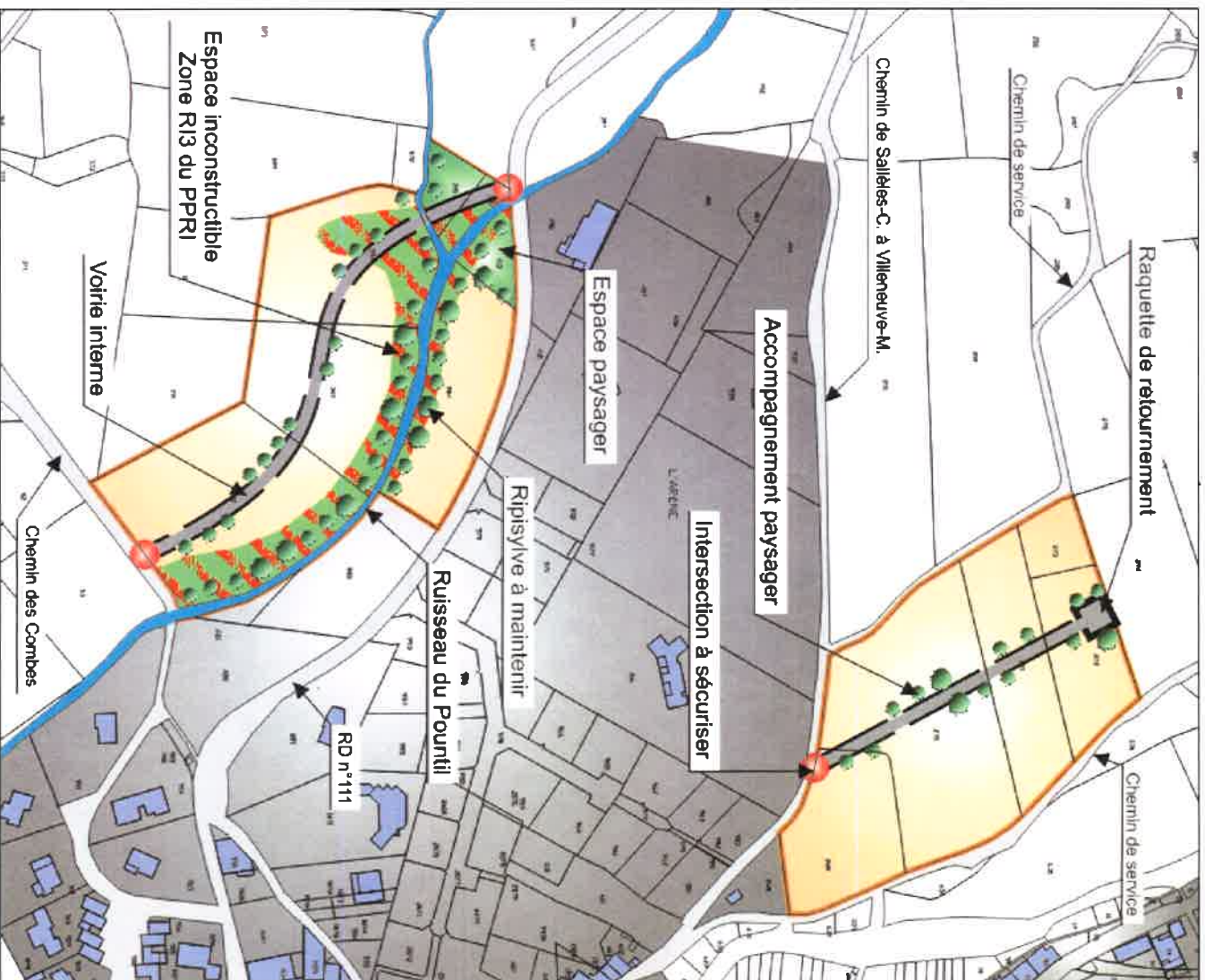
La desserte de la zone AU0 Sud sera assurée par une voirie interne se greffant sur la RD n°111 et le chemin des Combes. Une attention particulière devra être portée pour le franchissement d'un affluent du ruisseau de Pountil.

- **L'intégration dans le cadre paysager**

Pour une meilleure intégration dans l'environnement, l'aménagement de la zone AU0 Nord préconise notamment de mettre en place un accompagnement paysager le long de la voie de desserte interne.

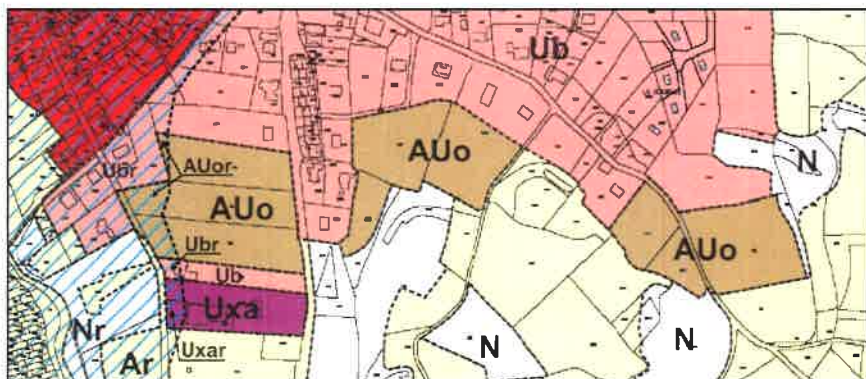
En ce qui concerne la zone AU0 Sud, une attention sera portée sur le ruisseau du Pountil dont la ripisylve sera préservée. Une marge inconstructible, délimitée par le périmètre de la zone inondable du PPRI, sera définie sur ses abords. Un espace paysager sera mis en place au niveau de l'accès sur la RD n°111.

Les emplacements et les accès et schématisés ci-dessous sont donnés à titre indicatif.



2 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA COMBELLE" : zones AU0

2.1 Situation géographique

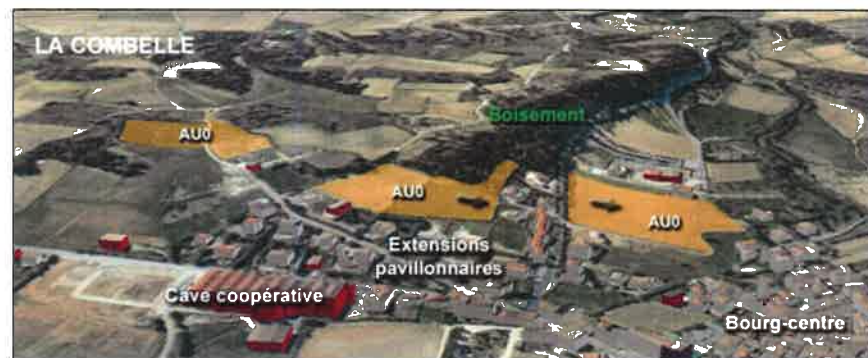


Le site de La Combelle se situe au Sud-Est du bourg-centre de Villeneuve-Minervois, dans la continuité Sud d'une zone d'extension pavillonnaire (zone Ub). Trois zones AU0 sont ainsi définies sur ce secteur :

- la zone la plus à l'Ouest est marquée par une pente légère orientée Ouest/Est et un peu plus marquée en limite Est ;
- la zone centrale présente une topographie relativement peu marquée (très légère pente orientée Ouest/Est) ;
- la zone la plus à l'Est bénéficie d'une topographie peu marquée et se situe sur un coteau.

Le secteur de La Combelle est desservi par la RD n°112, limitant la zone AU0 Ouest sur sa limite Ouest, deux chemins de service et le chemin du Calvaire qui traverse la zone AU0 Est.

2.2 Etat initial du site



- Vocation actuelle du site

Les trois zones à urbaniser sont actuellement vouées à l'activité agricole. La zone AU0 Ouest est constituée par une vaste terre labourée, tandis que les deux autres zones AU0 sont caractérisées par la présence de prairies ou de terres cultivées. Une partie de la zone AU0 centrale est également couverte par un boisement.

- Forme bâtie à proximité immédiate

Sur le secteur de La Combelle, l'urbanisation s'est opérée essentiellement le long de la RD n°111 et des divers chemins qui viennent s'y greffer. Les zones AU0 Ouest et centrale se situent donc à proximité de constructions récentes, de type pavillons individuels, implantées sur des parcelles oscillant entre 1000 et 3000 m². Un habitat constitué de maisons à la volumétrie plus

modeste et mitoyennes y est également observé à proximité. La zone AU0 à l'Est est située plus en retrait de ces extensions pavillonnaires et son cadre environnant est plutôt constitué de parcelles agricoles et de zones naturelles. Un peu plus au Nord des zones AU0 se situe également le secteur voué à l'activité de la cave coopérative.

- Cadre naturel

Le secteur de La Combelle bénéficie dans son ensemble d'un emplacement privilégié. Il se situe en effet dans la continuité des zones pavillonnaires récentes et s'insère dans un cadre paysager aux ambiances oscillant entre secteurs agricoles et zones naturelles composées de boisements plus ou moins importants. De plus, l'ambiance paysagère n'est pas monotone de par la présence d'un petit coteau boisé qui confère au site une caractéristique intéressante.

La zone AU0 à l'Ouest est cependant concernée par le risque d'inondation. Une bande d'environ 40 m à l'Est de celle-ci est en effet répertoriée comme inondable dans le PPRI du bassin de l'Orbiel et de la Clamoux. Il conviendra de prendre en compte cet aléa lors de l'aménagement de cette zone.

- Accessibilité / Equipements

La zone AU0 la plus à l'Ouest est circonscrite sur sa partie Ouest par la RD n°112 et sur sa partie Est par un chemin de service, qui permettront de la desservir. La zone AU0 centrale est limitée à l'Est par un chemin de service qui assurera sa desserte. La zone AU0 la plus à l'Est est quant à elle desservie par le chemin du Calvaire qui la traverse.

2.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
Zone AU0 Ouest	1	86	04
489	0	56	97
491	0	60	17
492	0	68	90
Zone AU0 centrale	1	48	35
462	0	63	81
1302	0	23	48
1305	0	61	06
Zone AU0 Est	1	44	45
861	0	88	44
1343	0	35	83
1344	0	20	18

TOTAL : 4 hectares 78 a 84 ca

2.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- Principe de desserte

L'accessibilité à la zone AU0 située à l'Ouest s'effectuera par une voirie interne, selon un axe Est/Ouest, qui viendra se greffer sur la RD n°112 à l'Ouest et sur le chemin de service à l'Est.

La zone AU0 centrale sera également desservie par une voirie interne orientée Est/Ouest qui se greffera sur le chemin de service circonscrivant la zone à l'Est et sur une rue rejoignant le chemin de service située à l'Ouest. La mise en place des voiries au sein de ces deux zones AU0, reliant des

axes routiers déjà existants, contribue ainsi au maillage du territoire. Une attention particulière sera portée sur la sécurité au niveau des intersections qui seront créées.

La zone AU0 située à l'Est du secteur de La Combelle sera quant à elle desservie par le chemin du Calvaire qui la traverse selon un axe Nord-Ouest/Sud-est.

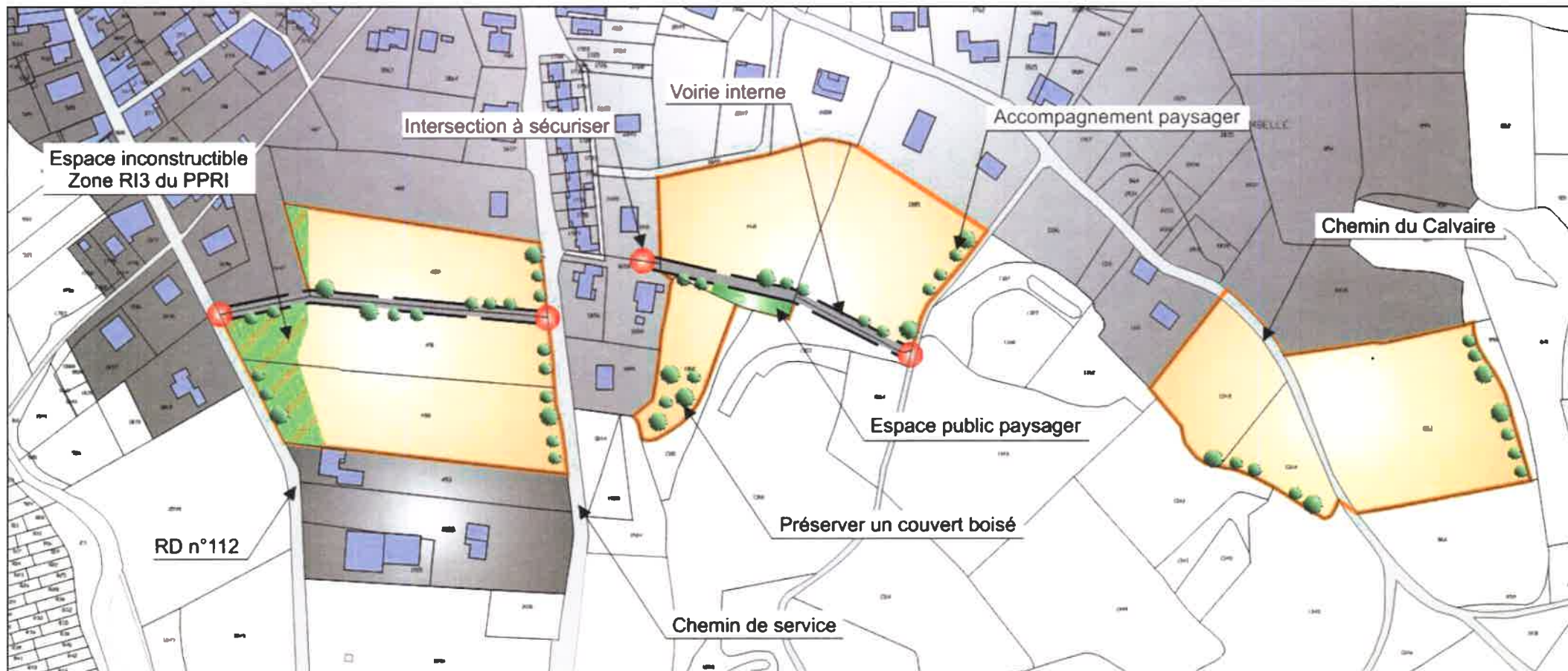
- L'intégration dans le cadre paysager

Situées sur des parcelles actuellement à vocation agricole mais également proches de secteurs naturels boisés, le traitement paysager de ces zones devra permettre de conserver le caractère rural du secteur. Ainsi, les voiries internes seront accompagnées par la plantation d'arbres et arbustes, d'espèces locales notamment. Les végétaux déjà présents aux abords des routes ou en limites de parcelles seront également préservés et confortés.

Un espace public paysager, d'environ 300 m², pourra également être mis en place au niveau de la zone AU0 centrale afin de créer un lieu récréatif au sein des zones urbaines nouvelles. Le boisement de la parcelle n°1302 devra également être préservé autant que possible lors de son urbanisation.

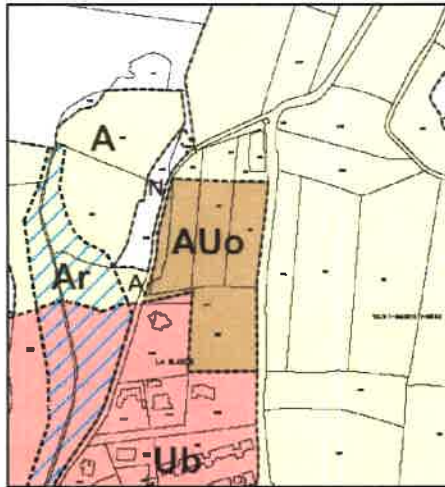
Une bande inconstructible, tenant compte du zonage du PPRI, devra être instaurée au niveau de la zone AU0 située à l'Ouest afin d'éviter tout risque d'inondation pour les constructions futures.

Les emplacements et les accès schématisés ci-dessous sont donnés à titre indicatif.



3 Projet d'aménagement du lieu-dit "LA BLABINE" : zone AU0

3.1 Situation géographique



La zone AU0 sur le secteur de La Blabine se situe à environ 800 m au Nord-Est du centre-bourg de Villeneuve-Minervois, dans la continuité de la zone Ub, qui se caractérise par des extensions pavillonnaires récentes, principalement sous la forme d'opérations d'ensemble. La topographie au niveau de cette zone à urbaniser n'est pas très marquée et laisse apparaître une légère pente orientée Nord/Sud. Par contre, le relief est beaucoup plus important au Nord de la zone AU0 où se situent de vastes espaces boisés.

La zone AU0 est circonscrite à l'Ouest par la voie communale n°4 et à l'Est par un chemin de service.

3.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

Actuellement, le site concerné par la zone AU0 sur le secteur de La Blabine est voué à l'agriculture. Il se compose en effet de parcelles cultivées, avec des vignes notamment, et de deux parcelles occupées par une prairie où sont observés quelques arbres isolés.



- Forme bâtie à proximité immédiate

La forme bâtie observée à proximité immédiate de la zone AU0 (au Sud) est constituée par des constructions, de type pavillonnaire, selon une logique individuelle ; celles-ci sont implantées sur des parcelles de 1500 à 3000 m² environ. Un peu plus au Sud sont présentes des habitations mitoyennes réalisées lors d'opérations d'ensemble ainsi que le lotissement programmé de la Condamine où les lots ont une superficie moyenne de 650 m².

- Cadre naturel

La zone AU0 du lieu-dit La Blabine se situe dans une ambiance rurale, au sein d'un espace voué à l'agriculture. Au Nord de cette zone se situent de vastes espaces boisés, classés en zone naturelle, où la topographie plus marquée annonce le début de la Montagne noire ; ceux-ci confèrent un paysage caractéristique à ce secteur qu'il convient de préserver.

Accessibilité / Equipements

La zone AU0 est desservie par la voie communale n°4 à l'Est et par un chemin de service à l'Ouest. C'est à partir de ceux-ci que se fera la desserte de ce secteur à urbaniser.

3.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
201	0	27	13
205 (en partie)	0	27	39
207	0	06	73
208	0	25	17
210	0	43	72

TOTAL : 1 hectare 30 a 14 ca

3.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

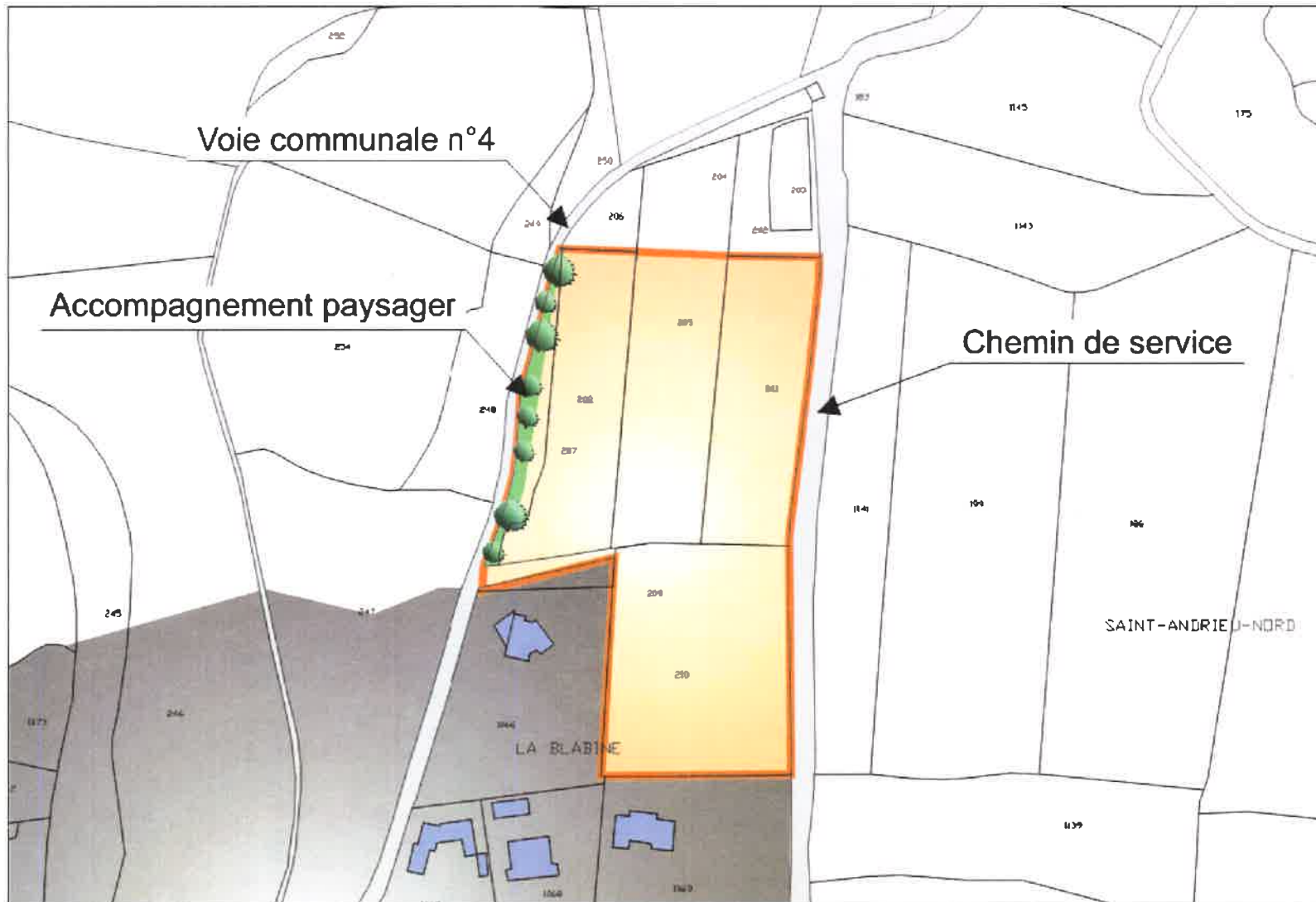
Principe de desserte

L'accessibilité au niveau de la zone AU0 s'effectuera par les voies la circonscrivant, à savoir la voie communale n°4 à l'Est et un chemin de service à l'Ouest.

L'intégration dans le cadre paysager

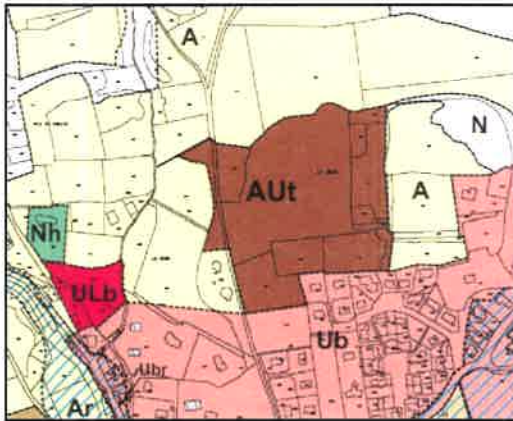
L'intégration de la zone à urbaniser au niveau paysager passe essentiellement par un maintien de des arbres et arbustes situés le long de la voie communale n°4 afin de conserver une végétalisation du site et un caractère rural.

Les emplacements et les accès schématisés ci-dessous sont donnés à titre indicatif.



4 Projet d'aménagement du lieu-dit "LE CRES" : zone AUt

4.1 Situation géographique



La zone AUt, destinée au tourisme, se situe à environ 450 m au Nord du centre villageois de Villeneuve-Minervois. Elle fait suite à la zone d'extension urbaine, classée en Ub et est intégrée au sein d'un espace à vocation viticole où la topographie est peu marquée. Au Nord de ce secteur se trouvent des espaces boisés situés sur un relief plus marqué, correspondant aux prémices

de la Montagne Noire.

La zone AUt est desservie, sur sa limite Ouest, par l'ancien chemin de Villeneuve-Minervois à Cabrespine. Une voirie interne venant se greffer sur celui-ci permettra une desserte de cette zone. Plusieurs petits sentiers traversent également la zone AUt.

4.2 Etat initial du site

- Vocation actuelle du site

Le site où se situe la zone AUt, sur le secteur du Crès, est actuellement occupé principalement par une garrigue. Sur celle-ci se conjuguent ainsi milieu ouvert à la végétation rase et milieux plus arbustifs ou arborés.

Quelques petits sentiers traversent cet espace, qui constitue un lieu de promenade et de loisirs à proximité des extensions urbaines. Les parcelles situées en limites Est et Sud sont quant à elles vouées à l'agriculture, plus particulièrement à la viticulture.



- Forme bâtie à proximité immédiate

Au Sud de la zone AUt, s'est développée une urbanisation récente en continuité du centre-bourg. La forme bâtie correspond à des pavillons individuels contemporains, essentiellement réalisés lors d'opération d'ensemble de type lotissement ; la voirie spécifique atteste de ces aménagements. La superficie des parcelles oscille ainsi entre 500 et 800 m² environ. Un peu plus au Sud-Ouest sont observées des habitations individuelles implantées sur des parcelles de plus grande superficie, ainsi que des constructions plus légères vouées aux loisirs et au tourisme (zone UIb).

- **Cadre naturel**

Le secteur du Crès sur lequel est située la zone AUt bénéficie d'un environnement particulièrement attractif. En effet, se côtoient plusieurs occupations du sol, aux caractéristiques très différentes : un paysage de garrigue propice aux promenades, un espace agricole constitué principalement de vignes et plus au Nord les contreforts du Massif Central où le relief plus marqué constitue un paysage boisé et attrayant.

- **Accessibilité / Equipements**

La zone AUt est desservie par l'ancien chemin de Villeneuve-Minervois à Cabrespine, qui la traverse sur sa limite Ouest et qui constituera un point d'accès à cette zone à urbaniser. Plusieurs petits sentiers sont également répartis au sein de cet espace et constituent des cheminements piétonniers pour la promenade.

A proximité immédiate on observe la présence de deux réservoirs d'eau potable.

4.3 Surface à urbaniser

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
231	0	48	39
232	0	28	85
233	0	38	51
257	0	09	52
258	0	43	71
259	0	07	58
260	0	03	35
261	2	47	11
262	0	26	06

995	0	09	08
1209 (en partie)	0	21	28

TOTAL : 4 hectares 83 a 44 ca

4.4 Les dispositions du schéma d'aménagement

- **Principe de desserte**

L'accessibilité à la zone à urbaniser destinée au tourisme et aux loisirs s'effectuera grâce à une voirie interne qui viendra se greffer, à l'Ouest, sur l'ancien chemin de Villeneuve-Minervois à Cabrespine. L'intersection créée sur ce chemin, où la circulation sera augmentée, devra être sécurisée. En outre, cette nouvelle voie sera matérialisée par un enrobé et un revêtement permettant de la distinguer des autres cheminements présents à l'intérieur du site qui s'apparenteront à des voies de desserte légère de moindre dimension. Sur certaines portions de ces cheminements (anneau), la mise en place d'un sens de circulation à sens unique sera recherchée.

- **L'intégration dans le cadre paysager**

Afin d'intégrer au mieux la zone AUt au sein d'un environnement privilégié, une attention particulière sera portée sur l'accompagnement paysager de la voirie nouvellement créée. La partie Sud de la zone, sur environ 1,15 ha, sera considérée comme une zone non aedificandi où des espaces verts seront être mis en place afin d'assurer une liaison avec les zones pavillonnaires et ainsi conserver un certain caractère naturel à la zone. La conservation et la plantation d'arbres et arbustes, aux caractéristiques méditerranéennes, au sein de la zone AUt sera à privilégier afin de maintenir un couvert végétal sur une zone actuellement occupée par une garrigue.

Les emplacements et les accès schématisés ci-dessous sont donnés à titre indicatif, au même titre que les différentes composantes (1 à 4) du projet.



Remarques transversales

▪ Les aires de stationnement

Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnements. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ L'accès à la défense incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

☛ **Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :**

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

☛ **Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés.** Les installations telles que fontaines, lavoirs ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

▪ Le ruissellement pluvial

Il faudra prévoir des fossés pour le ruissellement des eaux pluviales qui constituent un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

▪ Les réseaux

Le secteur pourra être desservi par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

▪ La pertinence des projets

Les zones d'urbanisation envisagées (AU0 et AU0t) sont pertinentes dans la mesure où elles se situent en continuité des zones déjà bâties. L'urbanisation de ces zones sera réalisée progressivement, c'est pourquoi, elles nécessiteront obligatoirement une modification du PLU.

Si toutes les zones sont urbanisées, elles entraîneront une progression démographique sur la commune. L'urbanisation de toutes ces zones nécessitera cependant des coûts conséquents en terme de défense incendie, de voirie etc.

Concernant les sites choisis, la présence des réseaux à proximité et la situation géographique des lieux en font une opportunité première.