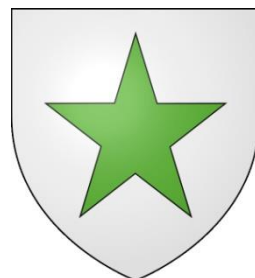


PLU DE VILLESEQUELANDE

DEPARTEMENT DE L'AUDE (11)



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sommaire

1. Secteur d'habitat : AU	3
2. Secteur d'habitat : AUa	7

1. Secteur d'habitat : AU

Situation et objectifs généraux :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe à l'est de la zone urbanisée de Villesèquelande.

Le secteur AU a une superficie de 1,9 ha et la surface cessible est d'environ 1 ha. En effet, le secteur est en grande partie impacté par un PPRi, qui ne permet pas les aménagements.

Objectifs généraux :

- 1/ Assurer un développement urbain cohérent sur la partie Est de la zone urbanisée et ainsi du centre-ville
- 2/ Promouvoir une densité raisonnée et adaptée au paysage



Mixité fonctionnelle et sociale :

Éléments de programmation du projet

- ▶ Dans le cadre du projet de développement urbain sur le secteur AU à l'Est, ce sont environ 18 logements qui pourront être construits.
- ▶ Une densité d'environ 10 logements/ha sera prévue sur le secteur afin de modérer la consommation d'espaces, tout en restant en cohérence avec l'environnement existant et l'identité villageoise communale. La densité sur la surface cessible est d'environ 18 log/ha.
- ▶ Les hauteurs sont limitées à 7 mètres (R+1) pour l'habitat individuel afin de préserver la qualité des perspectives visuelles.
- ▶ Le secteur est en partie concerné par un risque inondation, les constructions seront réalisées de manière à éviter leur exposition au risque.
- ▶ Le développement du secteur AU se fera en cohérence avec la zone UB, au Nord de ce secteur et la zone AU0, située au Sud du secteur.
- ▶ L'espace libre sur le secteur UB constitue ensuite la première phase développement, en cohérence avec l'urbanisation du secteur AU. L'opération prévoit sur le secteur UB, la construction d'environ 4 logements sur une superficie de 0,38 ha. La densité moyenne sur cette phase est de 12 à 15 lgts/ha. Les constructions s'élèveront en R+1 maximum. Les logements seront de type maisons individuelles, sur des parcelles de taille moyenne, comparable avec les nouvelles opérations présentes sur la commune (de 750 à 850 m²).
- ▶ Plus bas, sur le secteur AU0, d'autres constructions individuelles verront le jour et constitueront la seconde phase. Sur la seconde phase, 7 à 9 logements seront construits, toujours de type maisons individuelles. Une voie bénéficiant du même traitement qualitatif sera aménagée afin de desservir les nouvelles constructions. Sur cette zone d'une superficie de 0,56 ha, la densité moyenne sera de 12 à 15 lgts/ha.

Traitement des espaces partagés

- ▶ Le projet sera concerné par des espaces publics centraux et périphériques.
- ▶ Des haies bocagères et des lisières à aménager sont également présentes dans l'OAP. De plus, la partie concernée par le PPRi ne sera pas constructible, une frange urbaine de 10m devra être créée.
- ▶ 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.
- ▶ 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 et un espace dédié aux infrastructures de gestion des eaux, de type noue et fossé de drainage devra être aménagé.
- ▶ 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 à l'ouest du secteur. Ce bassin sera situé dans la partie concernée par la zone inondable.
- ▶ 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 à l'interface entre le secteur et la zone agricole 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 AU à l'Est s'effectuera par la rue des Jardins et la rue des Etudes, une voie de desserte interne permettra de relier ces deux voies. Un traitement des lisières sera réalisé avec l'implantation d'une haie bocagère, afin de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage communal.
- ▶ La continuité de cette voirie sur le secteur UB au nord devra être effectué. Ainsi, dans le secteur UB, une voie passera entre les nouvelles constructions, permettant de relier la rue des Etudes à l'impasse Edith Piaf. La voie sera traitée de manière qualitative, avec un alignement d'arbres le long de celle-ci. La voirie sera partagée.
- ▶ Pour ces deux opérations, les principes de voies s'inspirent des chemins ruraux arborés favorisant la mobilité douce sur un espace partagé.
- ▶ 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.


Stationnement

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



-  Espaces dédiés aux constructions individuelles
-  Plantations d'alignement à réaliser
-  Haies bocagères / Lisières à aménager
-  Cheminements piétons
-  Voiries (profil et positionnement à titre indicatif)
-  Voiries partagées (positionnement à titre indicatif)
-  Gestion des eaux pluviales - Bassin de rétention

2. Secteur d'habitat : AUa

<p>Situation et objectifs généraux :</p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation se situe au nord de la zone urbanisée de Villesèquelande. Le secteur AUa a une superficie de 0,99 ha.</p> <p><u>Objectifs généraux :</u></p> <p>1/ Assurer un développement urbain cohérent sur la partie Nord de la zone urbanisée 2/ Promouvoir une densité raisonnée et adaptée au paysage</p>	
<p>Mixité fonctionnelle et sociale :</p> <p>Éléments de programmation du projet</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Le secteur AUa pourra accueillir environ 9 logements.▶ Le secteur AUa est couvert par un phasage à l'urbanisation :<ul style="list-style-type: none">○ L'ouverture à l'urbanisation de la phase 1, située à l'ouest du secteur, pourra être effectuée dès l'approbation du présent PLU.○ L'ouverture à l'urbanisation de la phase 2, située à l'est du secteur, est conditionnée par la réalisation d'au moins 80% de la programmation urbaine projetée sur la zone AU (zone à l'est du village). <p>Traitement des espaces partagés</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Les franges urbaines devront être végétalisées.▶ Les arbres présents en limites de parcelle devront être conservés.	
<p>Environnement</p> <p>Gestion de l'eau</p> <ul style="list-style-type: none">▶ Les parcelles devront conserver des espaces de pleine terre suffisants afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.	

Déplacements

Réseau routier

- ▶ La première phase de développement sera desservie par une voie présente sur la rue Georges Brassens.
- ▶ La seconde phase de développement sera desservie par une voie présente sur la rue Georges Brassens et par une voie interne avec aire de retournement.

Stationnement

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

