



DEPARTEMENT DE L'AUDE
**COMMUNE DE ROQUEFORT
 DES CORBIÈRES**

4

**3^{ème} MODIFICATION DU
 PLAN LOCAL D'URBANISME**



**OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE
 PROGRAMMATION**

**Maître d'ouvrage :
 ROQUEFORT DES
 CORBIÈRES**

**Roquefort des
 Corbières le :**

Signature :

Avril 2017	MODIFICATION	CB	AF	c	
Fév. 2017	MODIFICATION	CB	AF	b	
Août 2016	CREATION	RC	AF	a	
Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind	



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU

1 bis, place des Alliés
 CS 50 676
 34 537 BEZIERS CEDEX

Tél : 04-67-09-26-10

Fax : 04-67-09-26-19

Email : bet.lr@gaxieu.fr



BZ-06771

H:\Affaires\Roquefort Corbières\
 BZ-06771 3ème modif PLU\6-AVP

DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNE DE ROQUEFORT DES CORBIERES

—

3^{ème} MODIFICATION DU PLU

—

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation ZONE 1AUa**

PREAMBULE

La loi portant « Engagement National pour l'Environnement », dite loi Grenelle 2, entrée en vigueur le 14 janvier 2011 est venue apporter des modifications aux documents d'urbanisme et notamment aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui présentent désormais un caractère obligatoire et un contenu considérablement enrichi.

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Concernant l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

En outre, conformément à l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme elles peuvent :

- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

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

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

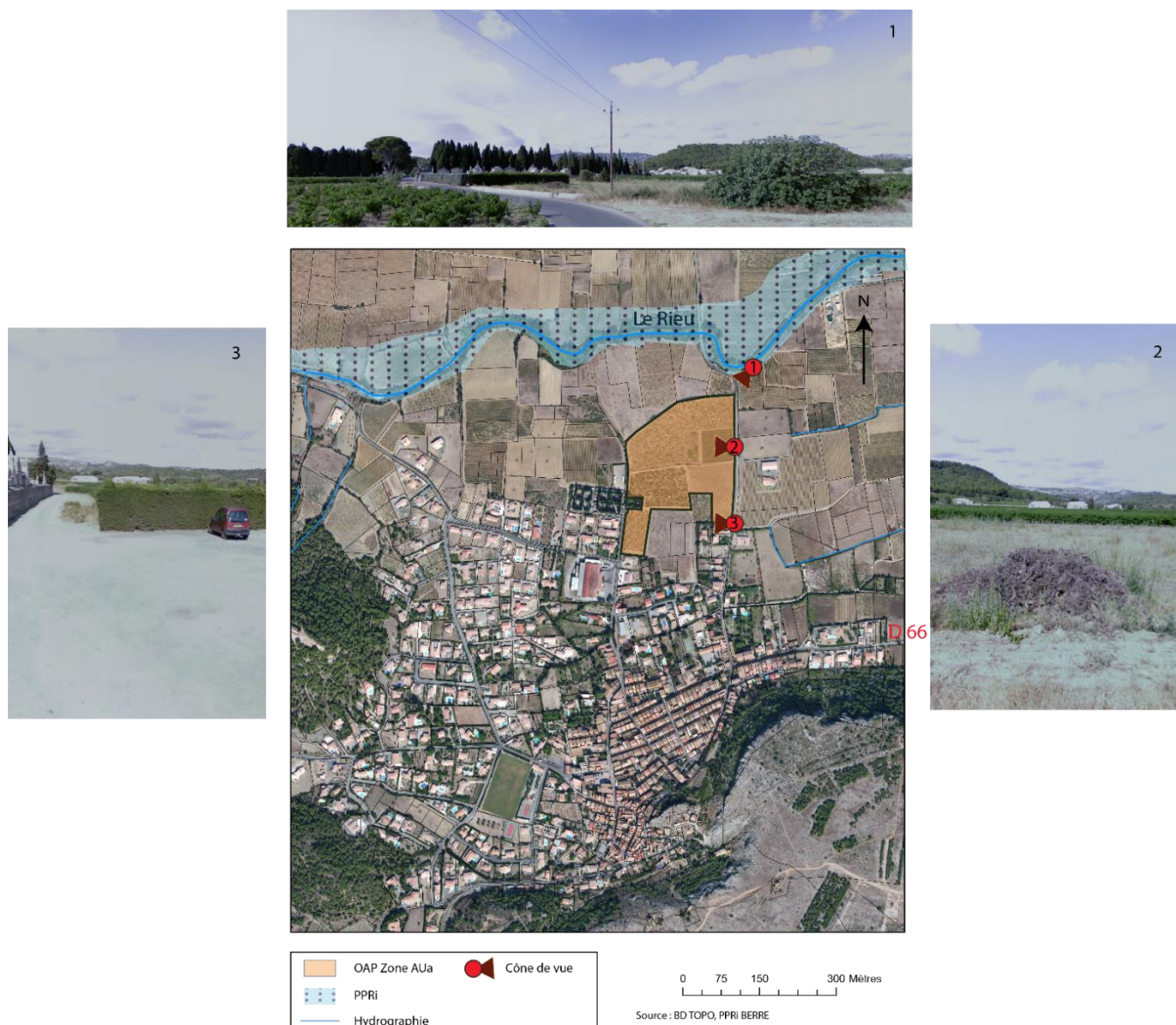
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à L.151-35 et L.151-36.

Par ailleurs, l'article L.152-1 du même code vient préciser que tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Cette compatibilité signifie notamment que les travaux et les opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers et ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues. Au contraire, ces travaux doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Dès lors, l'aménagement et les constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, mais également conformément au règlement du PLU. C'est ainsi qu'un permis de construire ou d'aménager pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans cette section.

Cette OAP qui présente un caractère opposable traduit la volonté communale de voir naître des quartiers futurs mixtes et fonctionnels.

➤ Situation du secteur d'études

Le périmètre de la présente OAP couvre une superficie de 4.74 hectares. Cette zone située au Nord du territoire communal, à proximité du lieu-dit « Chemin de Sigean » est actuellement dépourvue de toute infrastructure.



➤ Enjeux et objectifs

L'aménagement de cette zone qui constitue une réserve foncière disponible au sein de la trame urbaine permettra d'accueillir le développement futur de la commune de Roquefort des Corbières. A ce titre, elle doit être exploitée et mise en valeur par un aménagement cohérent et qualitatif, d'autant qu'elle se trouve à l'interface avec le milieu agricole. L'aménagement futur de la zone 1AUa devra se faire sous la forme d'une opération d'ensemble pour :

- Permettre l'accueil des populations futures sur le territoire communal ;
- Respecter le principe de densification dans un souci d'économie de l'espace ;
- S'intégrer dans le tissu urbain existant ainsi que dans les paysages environnants ;
- S'inscrire dans un réseau de connexions inter-quartiers et de cheminements doux afin d'articuler les extensions nouvelles au tissu traditionnel ;

➤ Les affectations

La zone 1AUa est destinée à recevoir de l'habitat pavillonnaire de type R+1 ou R0 avec une orientation bioclimatique des bâtiments Nord-Sud et une densité minimale de 15 logements à l'hectare.

➤ L'environnement et le paysage

La zone d'études se situe à l'interface avec la zone agricole caractérisée par la prédominance de la vigne. De fait, l'aménagement de la zone 1AUa devra nécessairement tenir compte des paysages environnants de sorte à ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à limiter l'impact visuel des futures constructions. Ainsi il conviendra de prévoir des aménagements paysagers avec des arbres de hautes tiges notamment afin de marquer une véritable limite entre le milieu agricole et le tissu urbain récent.

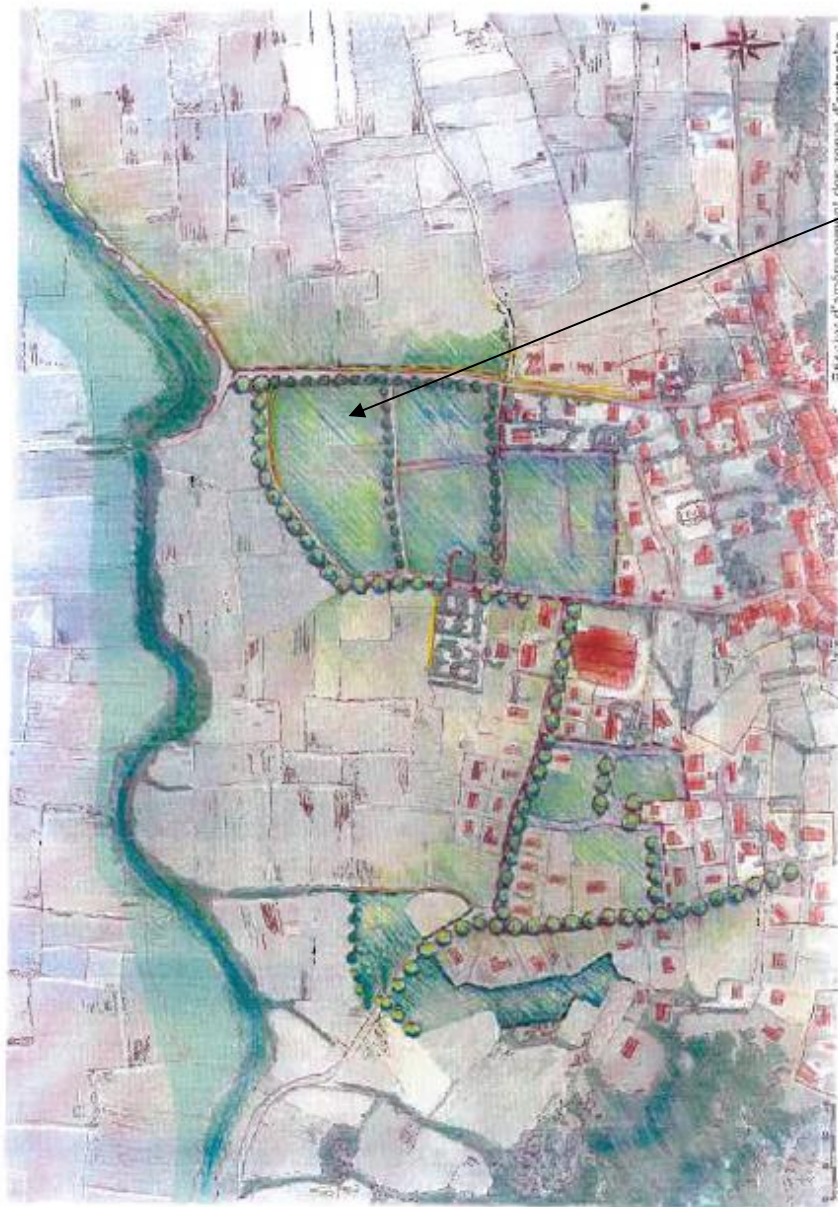
D'autre part, du fait de la co-visibilité de la zone 1AUa depuis le Chemin de Sigean un traitement paysager composé d'espèces végétales de type méditerranéennes résistantes à la sécheresse devra être prévu en bordure de ce dernier afin de préserver les vues et de mettre en valeur l'entrée et les abords du Chemin de Sigean.

Il convient de préciser que ces traitements paysagers envisagés s'inscrivent dans un souci de compatibilité avec le PADD du PLU qui a précisément prévu cette composante paysagère en bordure du Chemin de Sigean (cf. p 27 du PADD).

L'OAP corrigée à travers cette troisième modification du PLU est compatible avec le PADD.

Commune de Roquefort des Corbières Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PRINCIPE D'AMENAGEMENT DES ZONES D'EXTENSION FUTURE



Zone AUa du PLU
Avant modification

Source : Extrait PADD du PLU p 27

➤ **Les dessertes, déplacements et équipements**

A l'heure actuelle, la zone 1AUa est desservie par la Rue de l'Égalité, la Rue Font de la Muolas ainsi que la Route des Corbières. Ces voiries existantes devront faire l'objet d'un réaménagement lors de l'aménagement de la zone. A noter que les accès projetés à la zone se feront par la Route des Corbières et la Rue Font de la Muolas.

A l'intérieur de la zone, une voie à double sens assurera la desserte de l'ensemble de la zone. Ces futures voiries projetées seront doublées par des cheminements piétons qui permettront d'assurer un maillage doux avec la trame urbaine existante et les quartiers situés à proximité.

➤ **La traduction graphique de l'OAP**

Il convient de préciser que les modes de représentation utilisés sont avant tout schématiques. En effet, il s'agit bien d'indiquer les orientations et principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Néanmoins, ces schémas n'ont pas pour objectif de délimiter précisément les éléments du programme de l'opération mais plutôt de présenter le cadre d'organisation et l'armature urbaine dans lequel prendra place le projet d'aménagement.

Le schéma d'OAP présenté ci-dessous doit être regardé comme un guide pour l'aménagement futur de la zone 1AUa, sachant que l'implantation et la nature des constructions seront précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle.

***REMARQUE :** Les éléments reportés dans la légende sont avant tout schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.*

