

LA REDORTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D. AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

OAP



Table des matières

01 . COHÉSION SOCIALE ET TERRITORIALE.....	2
Approche globale, gestion locale	
02 . GESTION ENVIRONNEMENTALE.....	4
Une démarche d'anticipation	
Eclairage public	
Gestion des eaux pluviales	
Traitement des eaux usées	
03 . CADRE DE VIE	6
Clôtures	
Eléments techniques et annexes	
04 . PLANS ET ORIENTATIONS	8
Mobilité et déplacements	
Traitement paysager et espaces collectifs	
Un traitement naturel des espaces artificialisés	
Assurer la desserte intérieure par un dispositif de cours urbaines	

01 . Cohésion sociale et territoriale

La cohésion d'un territoire repose avant tout sur son équilibre : sociologique / économique / écologique

■ Approche globale, gestion locale

Démarche progressive

L'urbanisation d'un nouveau quartier ou sa requalification s'engage sur le temps long de la construction urbaine. Néanmoins, cette perception parfois « décalée » ou « désynchronisée » doit être attentive aux phénomènes induits par les décisions contemporaines sur les capacités futures.

Il s'agit donc de définir un projet inscrit dans une évolution sur le moyen/long terme, qui devra donc aussi intégrer la capacité des équipements et des infrastructures à s'adapter à des évolutions des besoins : reconversion de site, requalification de bâtiments, changements de destination, évolution des secteurs périphériques, nouvelles dynamiques territoriales, etc.

Plus qu'un lotissement, un état d'esprit

Les enjeux de l'urbanisme, les évolutions que vivent nos sociétés contemporaines imposent aux politiques urbaines une approche innovante et créative.

La construction répétitive d'un lotissement « traditionnel », sans identité, renforcera l'isolement d'un quartier et le caractère de simple opportunité foncière au détriment d'une réelle capacité de développement territorial.

L'enjeu du quartier « vert » est de redonner au lotissement de « campagne » la richesse humaine, la diversité sociale et la rigueur économique d'une opération immobilière dans un cadre rural dont les ressources naturelles sont en premier lieu à préserver.



Illustration 1 - Le phénomène d'étalement urbain



Illustration 2 - Quartier Bedzed Londres (Angleterre)



Illustration 3 - Quartier Vauban Freiburg (Allemagne)



Illustration 4 - Voie verte (Ancienne voie SNCF)



Illustration 8 - Un secteur d'entrée de ville



02 . Gestion Environnementale

Les aménagements et équipements publics sont la réalisation concrète d'une politique territoriale cohérente et équilibrée. Ils portent sur un ensemble d'actions et d'engagements et peuvent être répartis en plusieurs grandes thématiques.

Les politiques territoriales constatent aujourd'hui des enjeux environnementaux réels, tant au niveau du respect et de la préservation des sites qu'au niveau de la gestion des risques naturels. L'imperméabilisation des sols en zone urbanisée accroissent le risque d'inondation et les phénomènes «d'îlot de chaleur». En perturbant le cycle naturel de l'eau, ces modes d'aménagements répétitifs déséquilibrent les ruissellements naturels et les phénomènes d'évaporation qui contribuent à réduire le risque de crues rapides et à modérer les pics de chaleur estivale.

Dans le cadre d'une urbanisation nouvelle, une attention particulière doit donc être portée à limiter l'imperméabilisation des sols, tout en retenant un circuit de l'eau cohérent et logique. En plus de la performance énergétique et l'isolation thermique intrinsèque d'un bâtiment, les aménagements extérieurs contribuent à la préservation environnementale. Par exemple, le choix d'essences de plantations permet d'aider le bâtiment dans sa régulation thermique hivernale et estivale. L'utilisation de panneaux photovoltaïques en couverture des places de stationnement permet aussi de générer une électricité propre, tout en réduisant l'impact visuel des parkings «tout goudron», à forte minéralité.

■ Une démarche d'anticipation

En prévoyant, dès la première construction, une implantation avec des prospects optimisés pour toute évolution future, le porteur de projet conserve une bonne capacité de densification ou de reconversion du site. Cette mise en valeur, dès le départ, du potentiel de sa propriété, lui permet d'aborder l'avenir avec une capacité d'anticipation la plus intacte possible, en fermant le moins de portes possibles à l'évolution de son activité ou de son repreneur éventuel.

■ Eclairage public

L'éclairage public entre de plus dans un débat de fonds sur son utilité réelle, comparativement à son coût pour la collectivité.

D'une part, l'utilisation n'est que ponctuelle et se limite à des périodes relativement courtes comparativement à la durée totale du service. D'autre part, l'éclairage public est sensé apporter à la fois

un confort ergonomique dans les déplacements et une sécurité dans la protection des biens contre les infractions et les vols et bien entendu dans la sécurité routière. Ce débat doit pourtant trouver son équilibre, pour limiter la consommation d'électricité en matière d'éclairage. Cet objectif peut passer par des équipements en lampes à sodium, l'installation de variateurs, ou en favorisant l'extinction partielle des lampadaires à certains horaires et périodes. Bien que ces équipements aient un coût d'investissement immédiat, ils constituent un gain en économie d'énergie sur le long terme, qui permet, aussi, de faire entrer le projet d'aménagement dans une démarche de développement durable. Dans tous les cas le nombre et les dispositifs d'éclairages doivent être adaptés à l'utilisation réelle des espaces collectifs du quartier.

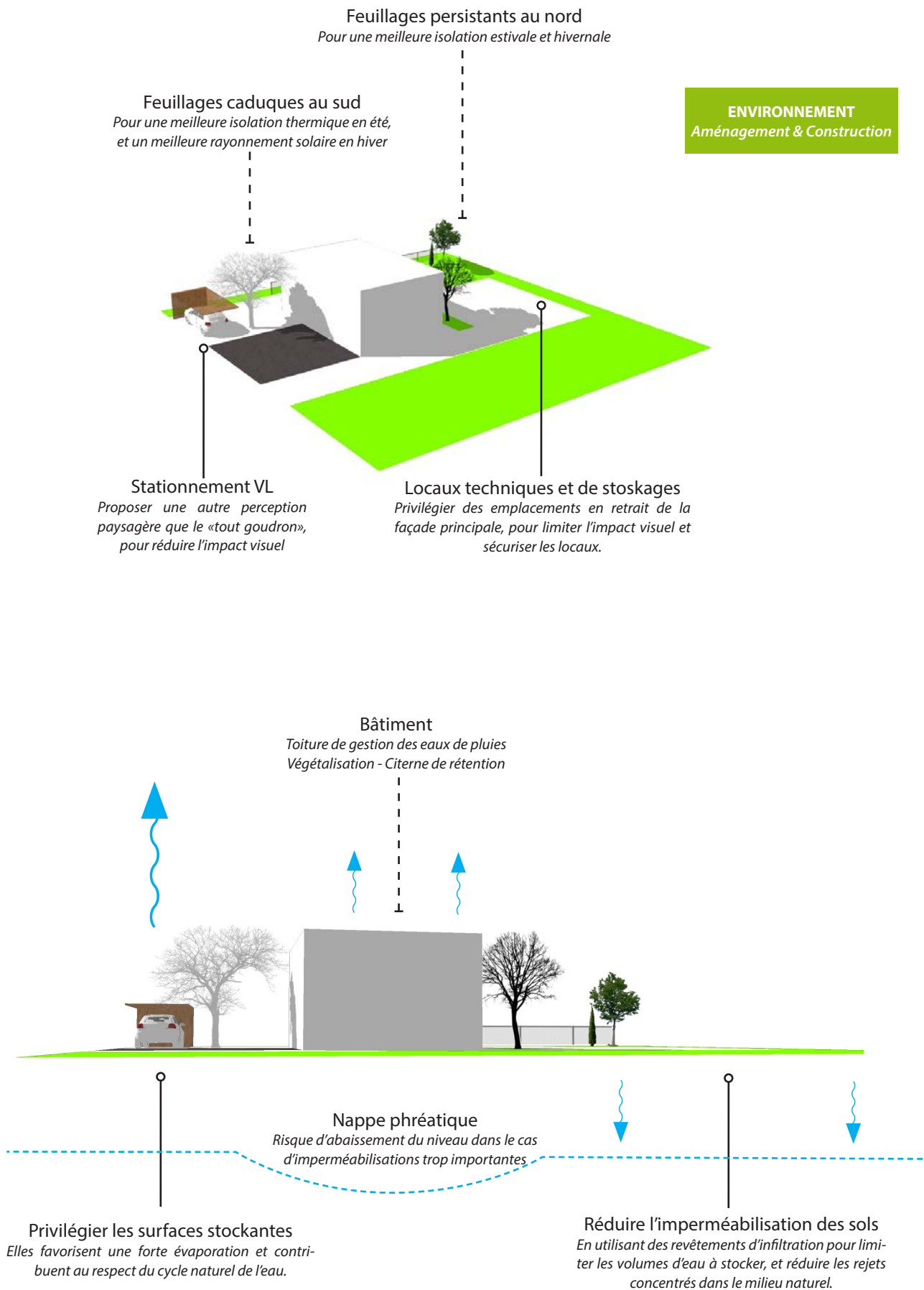
■ Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle apparaît comme une nécessité, tant dans l'intérêt de la collectivité au sens large, que dans l'intérêt du porteur de projet privé. En limitant la saturation et le volume de gestion collective, la charge collective est ainsi allégée. En conservant la capacité de réutilisation et de recyclage des ressources naturelles propres et peu coûteuses, le projet privé réalise des économies réelles et immédiates dans sa consommation d'eau quotidienne.

La gestion des eaux pluviales passe par des rejets à débit limité. Cet objectif peut être atteint en combinant un ensemble de dispositifs tels que des cuves de rétention des eaux de toiture ou encore des toitures végétalisées selon les formes architecturales retenues. Les bassins de tamponnement majoritairement utilisés pour leur simplicité de dimensionnement et de réalisation méritent, lorsqu'ils sont nécessaires, une articulation avec des noues et une imperméabilisation des sols réduite, afin de respecter le cycle de l'eau et d'éviter une consommation d'espace «utile» qui pourrait être valorisée en tant que terre constructible ou aménageable.

■ Traitement des eaux usées

Le raccordement du site au réseau d'assainissement collectif de la collectivité apparaît comme une nécessité environnementale. Cet objectif technique devra être intégré dans une logique de quartier, avec des participations éventuellement nécessaires, en fonction des options fiscales retenues par la collectivité et des modes de financements des équipements publics disponibles.



03 . Cadre de vie

Les principes exposés ci-après tendent à contribuer à l'élaboration de dispositif et aménagements innovants inscrits dans des orientations de développement durable.

Ils seront adaptés au contexte de chaque projet ainsi qu'à leur situation et leur importance. Il ne peut donc s'agir de règles normatives mais d'orientations générales vers lesquelles les futurs aménagements et constructions doivent tendre.

■ Clôtures

Clôtures sur voie

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, seront regroupés au sein de modules. Ils seront habillés ou encadrés d'un parement bois ou mur enduit ou en pierre s'intégrant en continuité de l'alignement entre l'espace privé et les espaces communs.

L'ensemble des éléments de structure de support et de fonctionnement des ouvertures seront bâtis sur fondations et élevés sur piliers enduits talochés dans les tons terre ou ocre. Les murs et soubassements seront enduits de la même manière.

Clôtures sur limites privées

Les clôtures sur limites privées seront constituées d'un grillage gris mat ou vert foncé mat fixé sur piquets.

Une haie variée ou des plantes grimpantes viendront compléter la formation de la clôture. La base de la clôture sera encaissée de sorte qu'une noue puisse être aménagée et complétée par un lit de graviers.

Ce type de clôture permettra de favoriser la perméabilité générale, tant horizontale que verticale du lotissement, et de créer un tissu urbain végétalisé.

Les murs bahuts, les clôtures bâties pleines sont interdits.

■ Eléments techniques et annexes

La modernité et les usages «contemporains» ont de plus en plus imposés des accessoires extérieurs aux constructions.

Les climatisations, les paraboles satellites, etc. constituent, dans certains cas, des pollutions visuelles fortes et trop présentes. Leur implantation et leur aspect devront donc privilégier la plus grande discrétion, notamment depuis l'espace public ou collectif.



Illustration 5 - Le patrimoine peut bénéficier de plusieurs lectures architecturales



Illustration 6 - Intégrer les déplacements doux pour mobiliser l'attractivité du site



Illustration 7 - Maintenir la présence de la nature sur le site

En inscrivant le développement du secteur dans cet objectif, le Plan Local d'Urbanisme s'investi de manière durable dans le développement du territoire.



Illustration 9 - Quartier «nord» en cours d'urbanisation

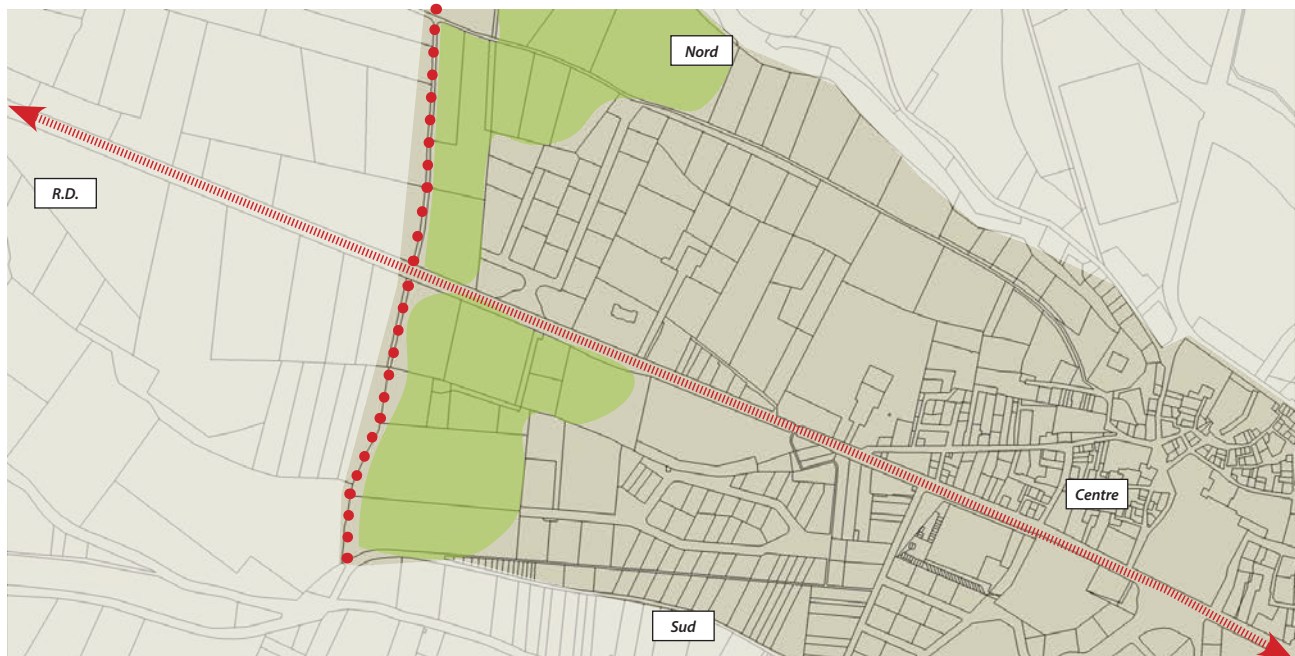
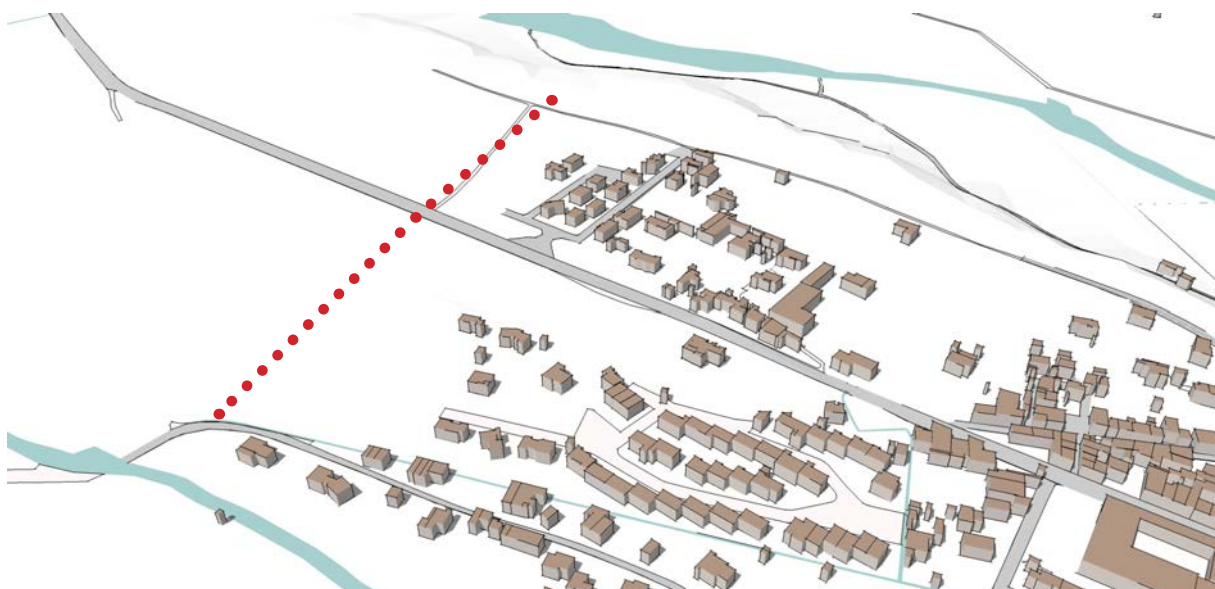


Illustration 10 - Quartier «sud» avec un potentiel urbanisable à valoriser





04 . Plans et orientations

Les principes de liaisons viaires et les orientations générales prises dans les énoncés demeurent des orientations d'aménagement à part entière, afin d'engager l'urbanisation du quartier dans des objectifs communs de programmation.

■ Mobilité et déplacements

Les nouveaux quartiers sont situés à l'ouest du village et sont desservis par des voies communales existantes. Des extensions de voirie internes seront nécessaires pour assurer la desserte des quartiers.

■ Traitement paysager et espaces collectifs

La situation des nouveaux quartiers en entrée de ville imposent un traitement paysager inscrit dans un cadre naturel et préservé, de transition avec les espaces viticoles. Il n'existe aucune caractéristique paysagère ou espaces boisés méritant un traitement particulier. Néanmoins, les plantations nouvelles devront permettre la formation d'un rideau végétalisé structurant la frange urbanisée. Les liaisons piétonnes devront également être soignées, afin de garantir les continuités des cheminements existants.

■ Un traitement naturel des espaces artificialisés

L'intégration des futurs programmes dans le cadre de vie du territoire passe nécessairement par le respect de l'état initial.

Un des premiers besoins en termes environnementaux mais aussi de valorisation des quartiers est le maintien du caractère naturel sur les sites en adop-

tant une faible imperméabilisation des sols.

Le programme qui sera retenu par le ou les porteurs de projets ne pourra que mettre en valeur une opération de développement respectueuse de son environnement. Cette attente permettra également de répondre aux besoins des évolutions futures, sans s'engager dans la réalisation de réseaux et d'infrastructures lourdes et disproportionnées au regard des enjeux du territoire.

■ Assurer la desserte intérieure par un dispositif de cours urbaines

Les deux quartiers ne doivent pas multiplier les accès sur les voies existantes. Il est proposé de créer, sur chacun d'eux, une desserte intérieure, en continuité avec les voies existantes, depuis une cour urbaine comprenant une bande de roulement et des accotements végétalisés ou faiblement artificialisés (allée, etc.) permettant de manoeuvrer, de circuler à pieds, ou encore de stationner.

Le principe général est de limiter les impacts de cette voirie et notamment l'imperméabilisation des sols. En ce sens, les traditionnelles bordures caniveaux pourront être évitées en proposant des collecteurs hydrauliques naturels, de type noues ou fossés. Les revêtements seront le plus perméables possible, tout en assurant des garanties d'entretien convenables pour les futurs usagers.

En ce sens, les bandes de roulement automobile nécessiteront un revêtement résistant et pérenne aux usages auxquels il sera exposé.

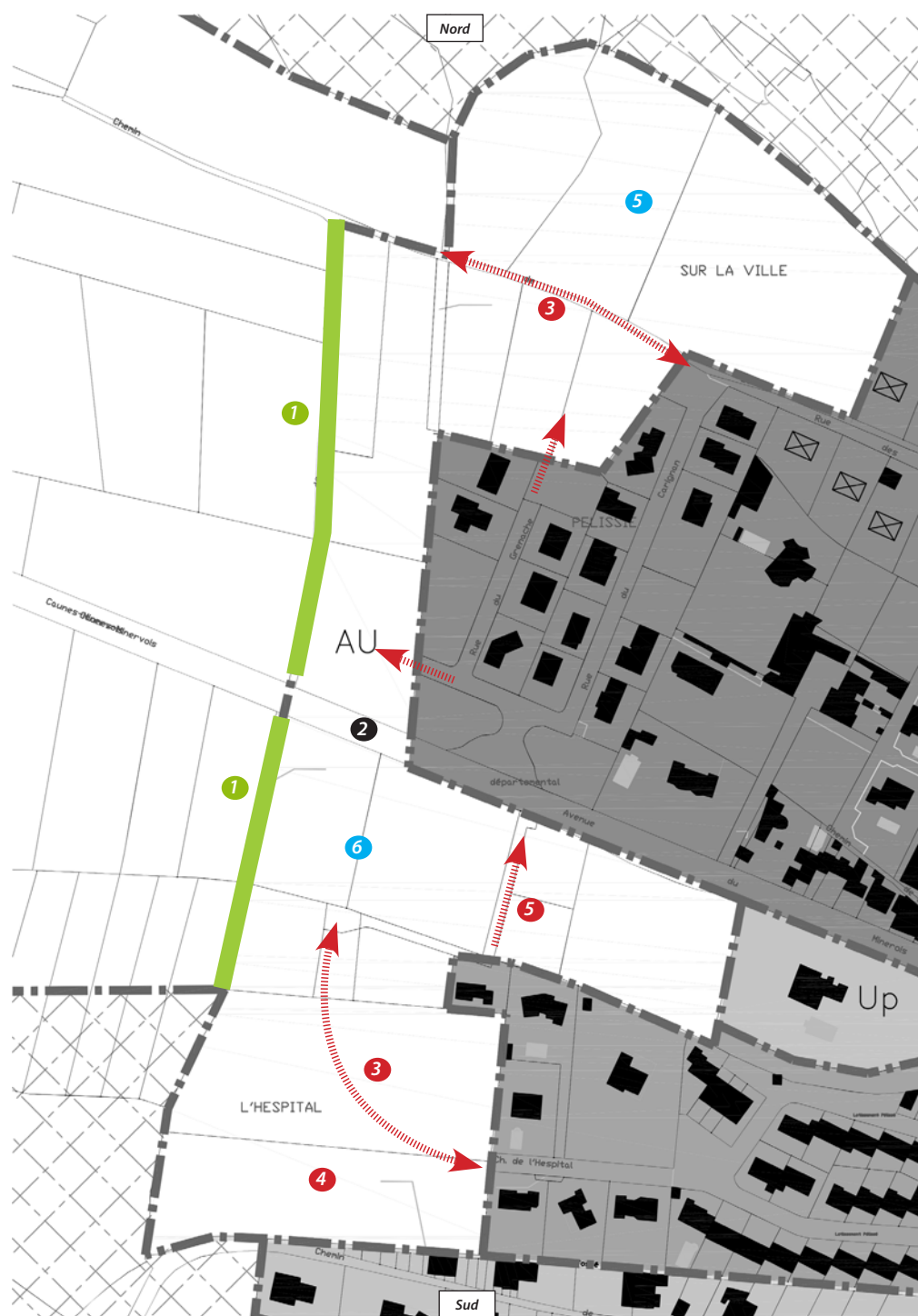
Concevoir, créer et aménager un nouveau quartier induit toujours une réflexion dans sa prise en compte et son intégration.

Prise en compte des besoins et des capacités des infrastructures, mais aussi intégration dans un cadre de vie existant.

Souvent l'occasion d'une nouvelle dynamique socio-économique, l'aménagement d'un nouveau quartier nécessite avant tout une anticipation suffisante. C'est en prévoyant ce qu'il sera possible de réaliser, qu'un nouveau quartier dépasse le statut de simple opportunité foncière.

L'objet des orientations d'aménagement est de proposer une anticipation qui sera ensuite mise en oeuvre par les porteurs de projets.

Illustration 11 - Orientations d'aménagement



- 1 - Créer une frange urbaine végétalisée
- 2 - Interdire tout accès nouveau sur la Route Départementale
- 3 - Aménager une cour de desserte urbaine paysagère
- 4 - Limiter l'imperméabilisation des sols, intégrer et prévenir le risque inondable.
- 5 - Renforcer et sécuriser la desserte sur la route départementale
- 6 - Orienter les constructions en privilégiant une ligne de faitage principale à dominante est/ouest

Agence d'Urbanisme - **ATLAS**
1, place du Presbytère 11300 Limoux - T. 04 68 20 90 46

contact@atlas-urbanisme.fr

Prévoir, c'est ~~est~~ pouvoir

*Conseil & Collectivités
Assistance à Maîtrise d'Ouvrage - Politiques territoriales
Documents d'urbanisme - PLU - Cartes Communales
Agenda 21 - Etudes d'aménagements*