



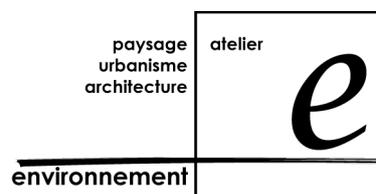
Commune de Néviau

(Aude)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Élaboration PLU	11-07-2017	12-02-2019			3
Élaboration POS	19-12-1983	05-12-1985	05-03-1990	03-07-1990	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	



Sommaire

1. Définition des orientations particulières d'aménagement	3
2. Portée réglementaire et nature de l'opposabilité des orientations particulières d'aménagement	3
3. Complémentarité des différentes pièces du PLU	4
4. Les déplacements doux	4
5. Les secteurs soumis aux orientations particulières d'aménagement	6
OAP du secteur du Cros	8
OAP du secteur des Clottes (parc d'activité)	13

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes. Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

ARTICLE L.151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

ARTICLE L.151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation destinées à organiser l'urbanisation portent sur 2 secteurs :

- Secteur du Cros.
- Secteur des Clottes (parc d'activité).

Les deux secteurs sur lesquels portent ces orientations d'aménagement étant encore vierges de construction, la commune souhaite structurer l'urbanisation, intégrer les déplacements doux, et préserver le patrimoine naturel et paysager.

I. OAP THÉMATIQUE

1.1 ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS DOUX

Cette orientation a pour objectif d'envisager un schéma identifiant les principales liaisons douces sur le territoire communal et de présenter leurs caractéristiques d'aménagement. L'action communale privilégie le développement des liaisons douces permettant une desserte du centre ancien, des équipements publics et des différents quartiers existants et futurs (secteur Cros et Secteur des Clottes).

Ces actions contribuent à diminuer l'usage de l'automobile et réduire les consommations énergétiques.

Les principes d'aménagement :

- assurer la continuité des aménagements doux,
- partager l'espace public et penser à la cohabitation des différents modes de déplacement,
- modérer les vitesses en centre ancien en réalisant des zones de rencontre,
- respecter des largeurs minimales qui garantissent la sécurité et l'accessibilité de tous les usagers,
- adopter une signalisation homogène et compréhensible,
- développer l'offre en stationnement près du centre et en lien avec les déplacements doux.

AMÉNAGEMENT DU CENTRE ANCIEN
SOUS FORME DE ZONE DE RENCONTRE



RENFORCER LES LIANSONS PIÉTONNES
ENTRE LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET
LES QUARTIERS



VOIES PRINCIPALES



VOIE FERRÉE



CONFORTER L'OFFRE EN STATIONNEMENT



POLE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC



ZONE NATURELLE À CONSERVER ET
À METTRE EN VALEUR



DÉVELOPPEMENT URBAIN



Schéma de principe

II. OAP DE SECTEURS

2.1 SECTEUR DU CROS

PRÉSENTATION DU SITE

Le secteur d'extension du Cros s'inscrit en limite Sud du tissu urbain résidentiel de Névian. Le site est desservi par la route de Clottes à l'Est, puis, dans une moindre mesure, par le chemin du Cros au Nord de la zone. Le site est en relation directe avec les équipements publics. La voie de chemin de fer crée une limite forte entre la future zone et le centre ville historique.

Le site du Cros représente une superficie d'environ 7 hectares urbanisables. Aujourd'hui, l'assiette du projet est occupée par d'anciennes terres agricoles.

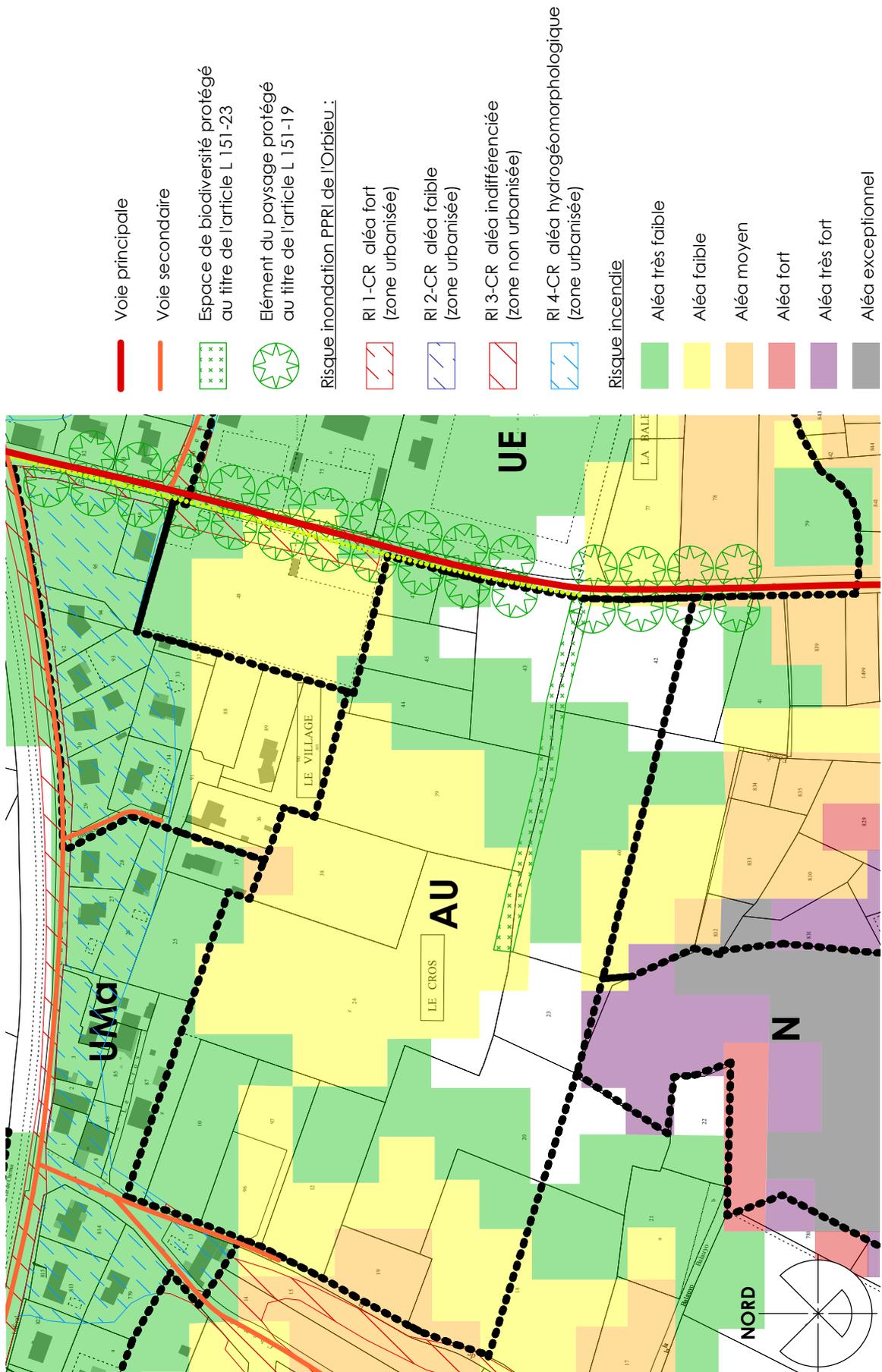
L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur des sites desservis par les transports collectifs et à proximité des équipements et services publics.

En définitive, ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs du Grand Narbonne en terme de création de logements. Il conviendra de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agira de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie de Névian. Il devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux.

PROJET

Le parti d'aménagement de la zone impose la réalisation d'un programme mixte avec l'objectif d'atteindre une densité de 17 logements par hectare minimum soit la réalisation de 120 logements minimum.

La zone AU devra comporter, dans un objectif de mixité sociale, au minimum 25 % de logements locatifs sociaux.



ESPACE À VOCATION D'ESPACE PUBLIC PAYSAGER

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mis en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie. Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE, INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement quantitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysager de la zone.

Afin de répondre aux mesures compensatoires liées à la réduction de la haie protégée au titre de la biodiversité, des dispositifs de haie présentant les mêmes essences et caractéristiques seront replantés afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets. L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement. Ces zones tampons peuvent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestre et/ou cyclable. Un espace public de loisirs pourra également prendre place dans ces espaces. Cette trame verte viendra appuyer la qualité paysagère du nouveau quartier et assurer une continuité avec les tissus existants. Cet aménagement participera également aux cheminements doux tels qu'ils sont identifiés.

PRINCIPE DE VOIRIE

Les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclut pas la possibilité de créer des axes secondaires et supplémentaires même en appui des voies douces.

Ces futures voiries primaires devront nécessairement et obligatoirement être adaptées à la taille et à la nature des projets. Elles seront de nature à accueillir une circulation routière induite par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysager contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin de :

- favoriser l'infiltration des eaux pluviales,
- renforcer la qualité paysagère de la zone,
- limiter le stationnement « sauvage » sur la voie publique.

Schéma d'Aménagement

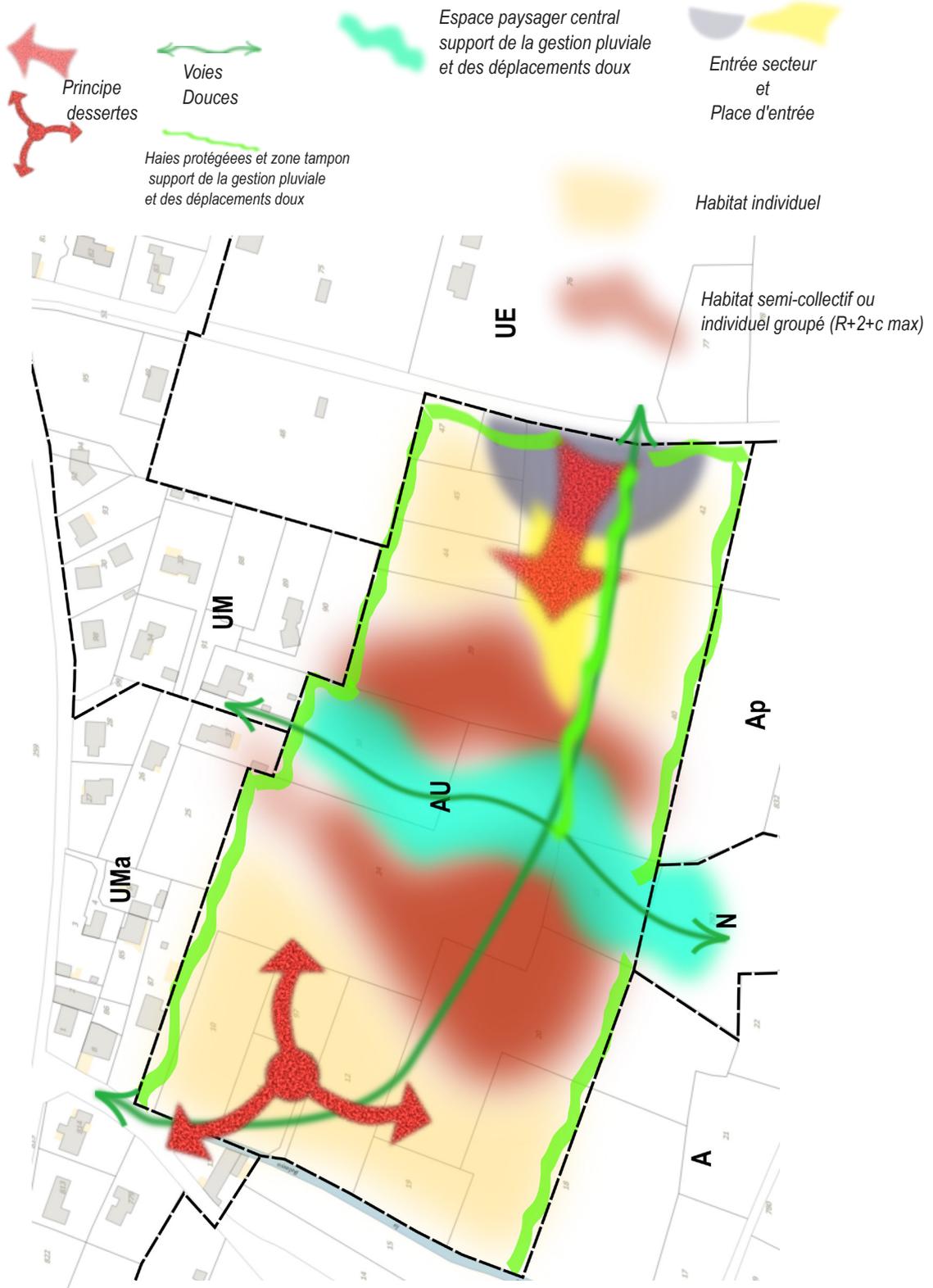


Schéma d'aménagement

STATIONNEMENT

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations : 1 ou 2 places par logement.

La philosophie de la zone consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement « sauvage » sur la voirie publique.

PRINCIPES DE RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire. Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins, balcons) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter « la surchauffe estivale » en prenant soin d'ombrer les façades exposées par des masques végétaux. Cela passe notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement qui participent ainsi à la gestion thermique des bâtiments.

2.2 SECTEUR DES CLOTTES (PARC D'ACTIVITÉ), OAP secteur d'aménagement

PRÉSENTATION DU SITE

Le projet de parc d'activité inscrit au SCOT se dessine sur les communes de Néviau et de Montredon-des-Corbières, en bordure de la route départementale 6113 qui relie Narbonne à Carcassonne via Lézignan.

Le secteur d'aménagement des Clottes représente une superficie d'environ 80 Ha. Il est situé en prolongement immédiat de la ZAC Pôle Santé implantée sur la Commune de Montredon des Corbières.

Ce nouveau secteur à vocation mixte couvrira une superficie d'environ 80 hectares et sera destiné à accueillir des activités artisanales, industrielles et de production, des activités de logistique, de stockage et de négoce e-commerce, des activités tertiaires en complémentarité, notamment des pôles de services médicaux et paramédicaux du nouvel hôpital privé du Grand Narbonne implanté sur la commune de Montredon-des-Corbières. Des activités de loisirs, d'hôtellerie et de commerces sont également souhaitées sur cette zone.

Il n'est pas prévu la réalisation de programmes de logements sur cette zone qui sont situés ailleurs sur la commune de Néviau.

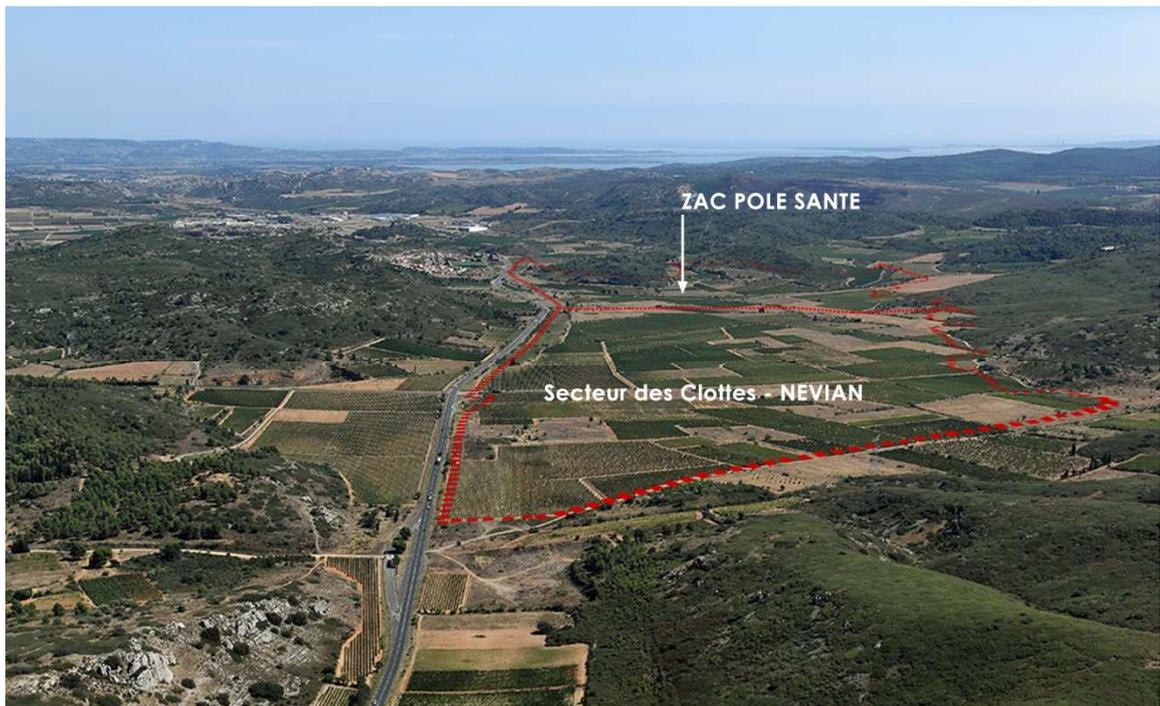


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES SPATIALES DU SECTEUR

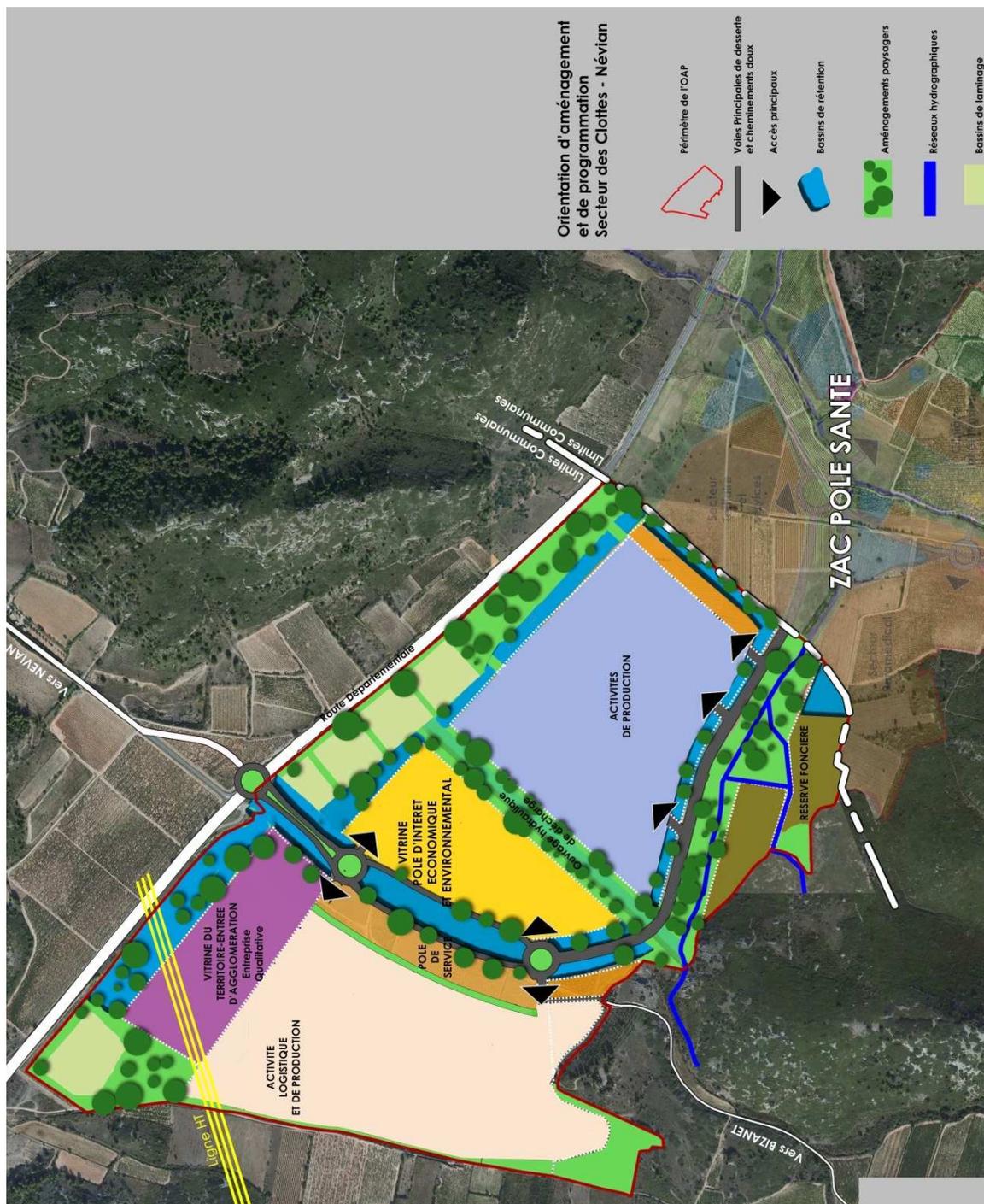


Schéma d'aménagement

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les principes architecturaux

Les principes architecturaux de chaque projet devront **marquer le caractère du site** en proposant une architecture sobre, contemporaine, où la place du paysage est à mettre en valeur.

Un langage architectural sobre, contemporain, épuré et aux valeurs simples est recherché sur l'ensemble du secteur.

Les projets architecturaux seront développés à partir de notions telles que le **confort et la qualité environnementale des espaces** de travail, garants de la qualité d'usage de l'architecture et participant au bien-être des utilisateurs.

Chaque construction doit trouver son **identité propre**, mais doit également se construire au travers d'un véritable dialogue avec son environnement urbain, son environnement bâti et son environnement paysager. L'ensoleillement et les vents seront également pris en compte pour l'implantation des constructions.

La volumétrie des constructions devra être **simple et harmonieuse**.

Les bâtiments de **grands gabarits** devront être conçus en plusieurs volumes pour éviter un effet massif et limiter les impacts sur l'environnement.

L'articulation des volumes doit faire l'objet d'un soin particulier. **L'imbrication de volumes disparates doit être évitée.**

Un soin spécifique sera à apporter dans le **traitement du socle** des bâtiments en particulier dans leur rapport à l'espace public, ou aux espaces privatifs notamment pour les activités tertiaires et commerciales.

Les projets devront s'écrire sur des principes d'horizontalités. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel.

Chacun devra être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Les édicules hors d'échelle, par exemple, sont proscrits. L'implantation des bâtiments devra tenir compte de **l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.**

Le traitement architectural

Toutes les façades sont des **façades principales** et doivent être traitées en harmonie, avec le même soin, et avec la même qualité architecturale.

Aucune règle de composition des façades ne sera donnée. La seule exigence sera de rechercher **un rapport cohérent entre les volumes et les proportions.**

La matière sera à privilégier en accentuant de forts contrastes tels que :

- lisse/rugueux
- brillant/mat
- ombre/lumière

Le traitement paysager des espaces publics

L'ensemble du secteur d'aménagement s'organise autour d'un boulevard structurant (2x2voies) largement planté, équipé de mobiliers, abribus et candélabres ; il permettra à terme de relier au Nord-Ouest et au Sud le reste des aménagements relatifs à l'aménagement général du site d'étude.

Cette voie n'ayant pas pour vocation de réaliser une zone de partage entre piétons et véhicules, il ne sera prévu des cheminements piétonniers et voies cycles que sur le côté nord du boulevard. Elle est dimensionnée comme un boulevard structurant, noue

centrale, alignement d'arbres, et voie de circulation douce. Elle regroupera tous les styles de déplacement : doux, transport en commun et véhicules.

Le traitement paysager des espaces privatifs

La palette végétale tiendra compte des conditions climatiques du secteur, et sélectionnera en priorité des essences issues de la région méditerranéenne. Les végétaux choisis permettront donc de supporter une sécheresse importante, et de s'adapter à une inondation temporaire en relation avec de fortes pluies occasionnelles. Le choix des végétaux se décomposera en trois parties, correspondant aux trois strates présentes dans les milieux naturels : la strate arborée, la strate arbustive et la strate herbacée. Des indications des hauteurs atteintes à l'âge adulte seront mentionnées pour chaque plante, permettant de raisonner le choix du végétal en fonction de l'espace disponible.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

Qualité environnementale

L'engagement dans une politique environnementale ne pourra s'avérer efficace que s'il rencontre la volonté d'un engagement similaire de la part des acquéreurs et de l'ensemble des professionnels qui concourent à l'activité de la construction.

Certains thèmes sont définis avec un traitement prioritaire. Ils visent à assurer les objectifs majeurs afin que les projets réalisés dans ce parc aient un niveau de qualité en relation avec les objectifs affichés.

A minima, le projet devra apporter une réponse architecturale et technique pertinente et approfondie sur les cibles suivantes :

- relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat,
- gestion de l'énergie,
- confort hygrothermique,
- confort visuel.

Performances énergétiques

Il convient d'analyser, de réfléchir à l'évolution de la lumière dans les locaux en fonction des heures de la journée, pour deux raisons :

- **le confort thermique,**
- **la qualité de la lumière naturelle.**

L'implantation, l'orientation et les ouvertures des futurs bâtiments devront être pensées en priorité pour valoriser l'éclairage naturel.

Qualité des espaces verts

Les espaces verts présents dans le domaine public, sur la zone, représenteront environ 35% de la surface totale du secteur d'aménagement. Ces espaces sont constitués des éléments suivants :

- bassins de rétentions paysagers à faible pente de talus et faible profondeur. Ils seront enherbés et plantés d'arbres ;
- bassins de dissipation et « bras de décharge », dont le rôle est d'évacuer les eaux

provenant des pechs amonts de la zone. Ceux-ci, au même titre que les bassins de rétention, seront aménagés de façon douce permettant l'implantation de bosquets ou d'habitats pour les lézards ;

- d'autres zones, non aménagées, participeront à la formation d'un maillage végétal paysager. Ces zones sont les zones à forte topographie ou les zones signalées dans les PPRI.

Les clôtures en limite avec les espaces publics seront doublées d'une haie positionnée à l'extérieur de la clôture jusqu'en limite. **Les haies doublant les clôtures intégreront obligatoirement plusieurs variétés d'arbustes.**

Prévention des risques

Le secteur d'aménagement des Clottes est situé dans le périmètre éloigné du forage de Croix Blanche. Dans ce cadre, un avis sanitaire sur l'aménagement du Parc d'Activités a été réalisé par un hydrogéologue agréé. La DUP devra être prise en compte dans tout projet.

Par ailleurs, le secteur d'aménagement sera alimenté par le forage des Clottes, situé lui aussi sur l'emprise de la zone. Dans une volonté de qualité environnementale et de préservation de la ressource, l'aménagement public et celui des lots respecteront également l'ensemble des préconisations qui seront édictées dans la DUP des Clottes.

ACCESSIBILITÉ, DESSERTE ET STATIONNEMENT

L'accès principal au secteur d'aménagement des Clottes se réalise par un giratoire à 4 branches sur la RD 6113 puis via des voies primaires en 2x2 voies. Il sera créé deux giratoires à l'intérieur de l'aménagement permettant l'accès aux différents pôles via des voies secondaires en 2x1 voies.

À l'intérieur du cahier des prescriptions architecturales et urbaines, les besoins en stationnement seront définis dans un cadre réglementaire en fonction des typologies d'occupation des terrains. Il sera privilégié une mutualisation des stationnements.

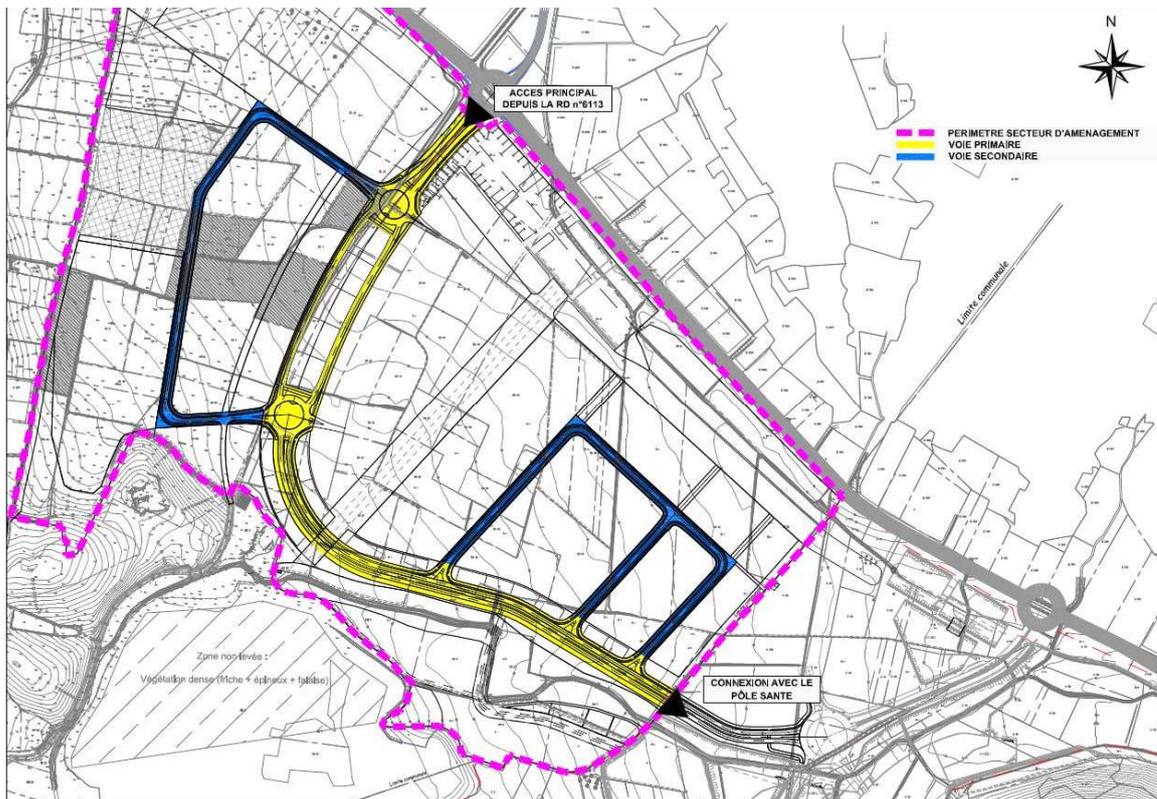


Schéma de principe des aménagements projetés

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

Des aménagements sécurisés seront aménagés dans le secteur d'aménagement (zones d'arrêts de bus). Ils permettront des connexions intercommunales et aussi avec le Pôle Santé en matière de transport en commun. Ceux-ci seront positionnés directement sur la voie et permettront l'évacuation aisée et sécurisée des usagers par un maillage de pistes mixtes piétons/cycles et de larges trottoirs.

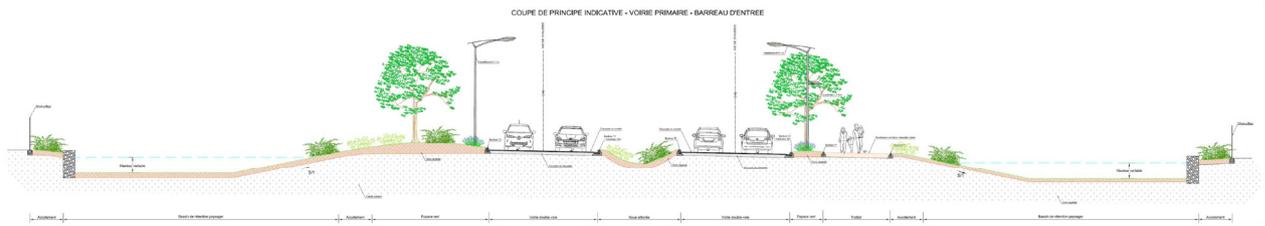
Des dessertes douces sont également prévues pour connecter le secteur d'aménagement des Clottes et le Pôle Santé.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX

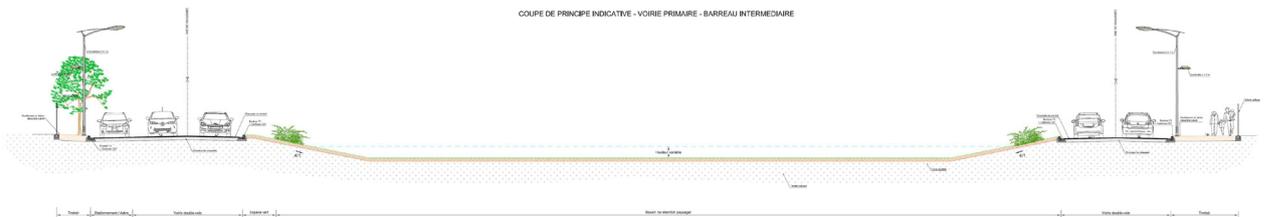
Voirie

La zone sera desservie depuis la RD 6113, par un ouvrage de raccordement de type carrefour giratoire à 4 branches, permettant de raccorder également la RD 524. Cet aménagement prend en compte le trafic futur sur cet axe de circulation, suite à la création de la zone. Le giratoire déjà existant sur la RD 6113, permettra un maillage par les voies internes du secteur d'aménagement et de la ZAC Pôle Santé, entre ces deux accès.

La voie principale de desserte sera constituée d'une 2x2 voies séparées soit par des bassins de rétentions paysagers, soit par une noue centrale qui permettra le transit des eaux pluviales de façon paysagère vers les bassins de rétention.



Coupe type de principe de la voirie primaire en entrée de barreau



Coupe type de principe de la voirie primaire, barreau intermédiaire

Les accès aux lots seront réalisés depuis les carrefours internes ou depuis des voies secondaires.

L'éclairage de la zone sera réalisé au moyen de candélabres mis en place sur les bordures de voies (espaces verts notamment). Cet éclairage sera adapté aux usages (routier, piétonnier,...). Des dispositifs à LED seront privilégiés dans un souci environnemental. Dans tous les cas, l'éclairage sera conforme aux normes PMR en vigueur.

Réseaux humides

L'alimentation de la zone sera réalisée depuis un nouveau forage et un nouveau réservoir construits à proximité immédiate de la zone d'aménagement. Le réseau de distribution principal permettra de garantir la desserte incendie de la zone.

L'assainissement sera collectif en réseau grès. L'évacuation sera gravitaire jusqu'à deux postes de refoulement : un poste de refoulement général à la zone et le poste de refoulement déjà mis en place dans le cadre de la ZAC Pôle Santé. Ces deux équipements permettront le renvoi des eaux vers la station d'épuration de Névian-Marcorignan.

Réseaux secs

Le réseau HTA sera disponible depuis le giratoire d'accès à la zone et maillé au sein de la zone avec celui mis en place dans le cadre de la ZAC Pôle Santé.

La mise en place des postes de transformation sera validée par les services d'ENEDIS, et les postes répartis en fonction des besoins.

Le réseau gaz sera disponible depuis la ZAC Pôle Santé et pourra, après étude d'opportunité réalisée par les services de GRDF, être disponible pour les lots à aménager. Le réseau Fibre/télécommunications sera maillé sur celui mis en place dans le cadre de l'aménagement du pôle santé.

ILLUSTRATION D'UNE HYPOTHÈSE D'AMÉNAGEMENT RESPECTANT L'OAP



Illustrations de principe intégrant le secteur d'aménagement des Clottes en prolongement de la ZAC Pôle Santé