DEPARTEMENT DE L'AUDE

Ville de PORT LA NOUVELLE

6ème MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

OAP APRES MODIFICATION DU PLU

MAITRE D'OUVRAGE : PORT LA NOUVELLE

PORT LA NOUVELLE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Mars 2024	CREATION	LR	AF/YB	a
Nov. 2024	DATE APPROBATION : Le 21 décembre 2024	LR	AF/YB	b

2

BZ-10802

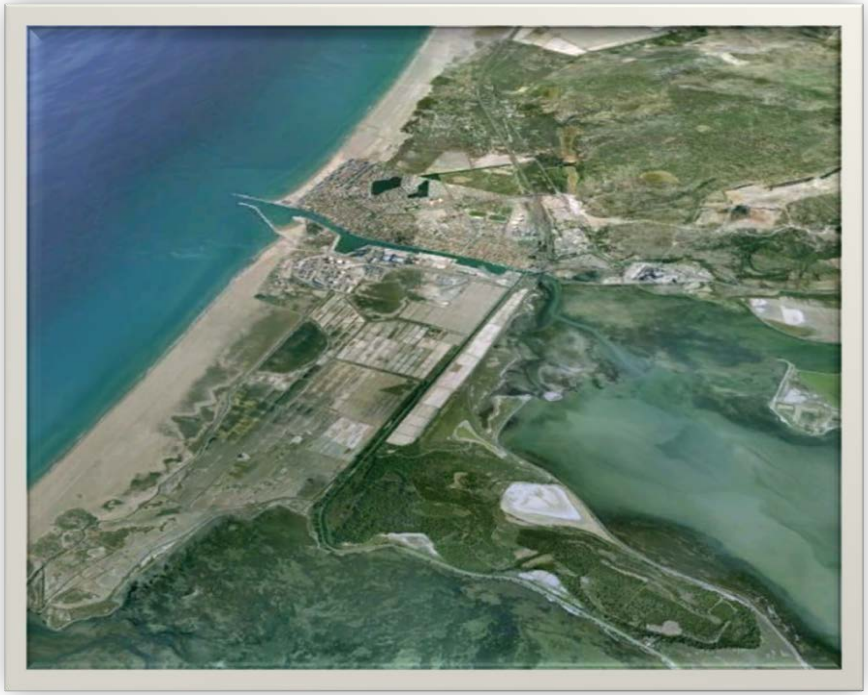
G:\Répertoire Annexe\ARCHIVES\BZ\Port la nouvelle\BZ-09872-BZ-10802 6ème modif PLU (ne pas archiver)\6-AVP\4-Repro\Cartouches

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECES REGLEMENTAIRES

3.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé en Conseil Municipal du 27 Décembre 2013

A jour :

- ***Des modifications simplifiées 1, 2, 3, 4, 5 et 6.***
- ***Des mises en compatibilité 1 et 2.***

Terres Neuves
Analyse et Valorisation des Territoires

1. PREAMBULE 3
2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 5
2. 1. L'intégration paysagère 5
2. 2. La greffe viaire 6
2. 3. La mixité et la diversité de l'habitat 7
2. 4. L'émergence d'espaces publics 8
2. 5. Vers une gestion intégrée des eaux pluviales 8
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 9
3. 1. Le secteur « des Estagnols » 9
3. 1. a. Le site et son contexte règlementaire 9
3. 1. b. Points d'appui paysagers 10
3. 1. c. Connexion et principes de mobilité 13
3. 1. d. Le parti d'aménagement global 15
3. 2. Le secteur « chemin du calvaire » 17
3. 2. a. Le site et son contexte règlementaire 17
3. 2. b. Le principe de maillage 18
3. 2. c. Le parti d'aménagement global 19
3. 3. Le secteur « développement portuaire » 21
3. 3. a. Le site et son contexte 21
3. 3. b. Les orientations 22

1. PREAMBULE

Les modifications du code de l'urbanisme issues des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), deux pièces supplémentaires par rapport aux Plans d'Occupation des Sols (POS) :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagement.

Ces dernières, facultatives dans le cadre de la loi SRU, constituent depuis la loi ENE du 12 juillet 2010, une pièce obligatoire du PLU. Nous parlerons dès lors d'orientations d'aménagement et de programmation devant exprimer des principes d'aménagements et d'organisation spatiale à l'échelle des sites qualifiés de stratégiques.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement doivent être compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

« 1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le
développement de la commune.

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

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

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

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement ».

Le développement urbain de Port-la-Nouvelle, à court terme, nécessite une attention particulière sur 3 sites, aux vocations différenciées, à dominante d'habitat et d'équipements (cf. cartographie ci-contre).

Il s'agit :

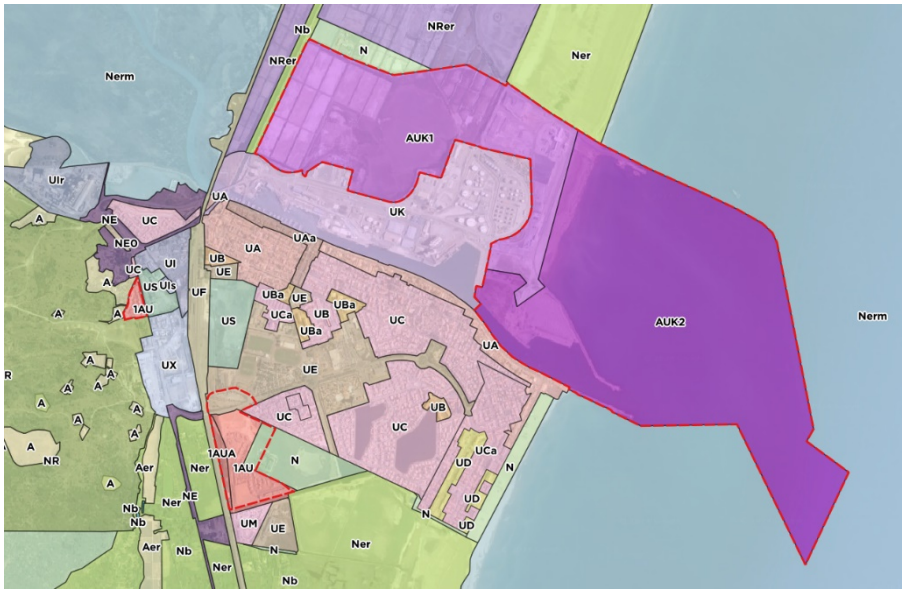
- Au Sud, le secteur des « Estagnols », voué à des logements, des équipements, des activités médicales et para-médicales ;
- Au Nord, de l'extension portuaire, à vocation d'activités ;
- À l'est, le secteur du « chemin du calvaire », voué à la réalisation de logements.

Ces sites doivent être conçus comme des quartiers à part entière. Il est donc essentiel d'articuler ces opérations avec le tissu urbain existant :

- En assurant des continuités de voiries et de chemins ;
- En organisant les implantations et les volumes bâtis ;
- En créant des relations visuelles qui ancrent symboliquement l'opération dans les éléments identitaires du secteur.

Le présent document s'organise en deux parties :

- Un ensemble de principe d'aménagement que le PLU recommande dans le cadre de l'aménagement des secteurs d'urbanisation ;
- Les orientations d'aménagement par secteur, exprimant le parti d'aménagement



2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2. 1. L'intégration paysagère

Les lieux ont une histoire associée à des éléments de composition spécifiques. Aussi, est-il essentiel d'inscrire toute forme d'aménagement en planifiant les lieux de vie de demain selon les "murs porteurs" du site notamment : la topographie, la végétation et les perspectives visuelles. La qualité d'un projet réside dans sa capacité à intégrer un programme d'aménagement dans un site, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires. Par ailleurs, il ne doit pas être « autobloquant » et permettre des évolutions et connexions futures.

La préservation de structures végétales permettra :

- d'offrir un paysage végétal conséquent, et donc économique en plantations nouvelles,
- de faciliter l'intégration de constructions dans le paysage,
- de définir les premières lignes d'organisation urbaine ou de composition d'ensemble (limites paysagères flexibles, encadrement végétal naturel....)

L'opération devra ainsi s'enrichir du paysage environnant, en le laissant pénétrer au cœur du futur quartier (au lieu de lui tourner le dos), grâce à :

- des perspectives visuelles qui offrent à l'habitant la sensation d'être au cœur d'un espace de grande valeur ;
- des façades orientées vers le grand paysage.

L'importance du végétal dans l'aménagement urbain :

Avenue du général De Gaulle

Rue Jean Villar

2. 2. La greffe viaire

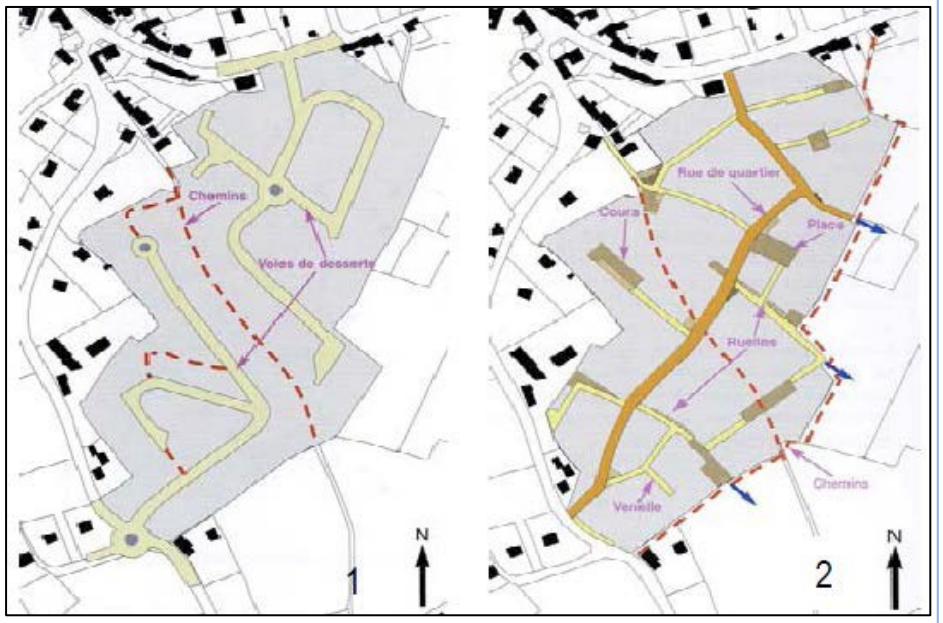
Quel que soit le type de voie créé, son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

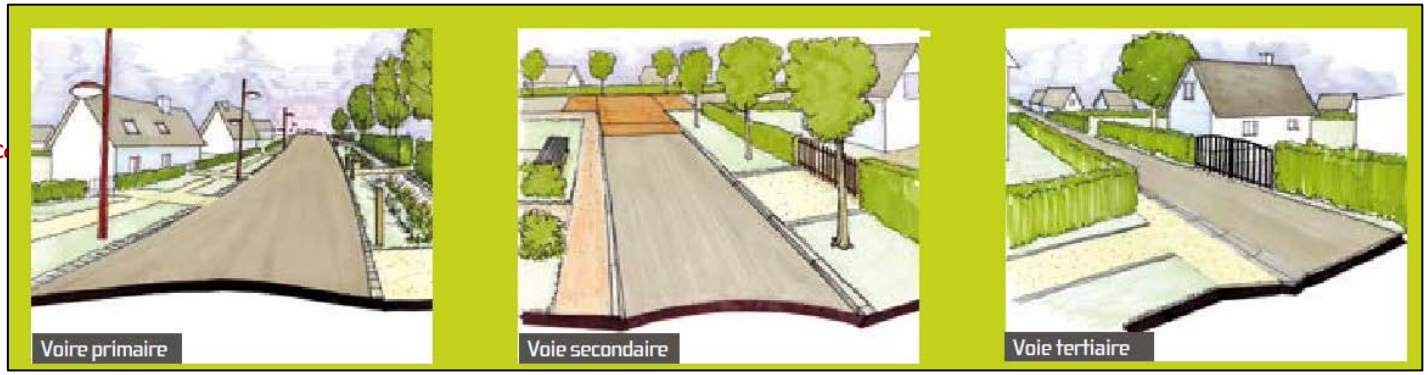
- le nombre de logements et d'habitants à desservir, afin d'anticiper les flux de circulation induits ;
- le choix de la priorité accordée à la voiture, au piéton ou au cycliste ou au transport en commun ;
- de l'usage pouvant être accepté sur la voie : jeux, lieu de discussion entre voisins

Le maillage viaire doit contribuer à la greffe urbaine du quartier, en s'insérant dans la continuité du réseau existant. Il doit être hiérarchisé et organisé à l'échelle de l'opération et assurer la connexion du quartier avec le centre ville et les quartiers voisins. Comme cela a été dit, il ne doit pas obérer l'avenir.

La réflexion relative au maillage viaire doit être conjointe avec le développement d'un réseau de cheminements doux. Ces chemins pour piétons et cyclistes, destinés aux déplacements quotidiens, doivent allier efficacité et agrément ; le trajet doit être le plus direct possible vers les équipements, services et commerces.

Pour un réseau hiérarchisé





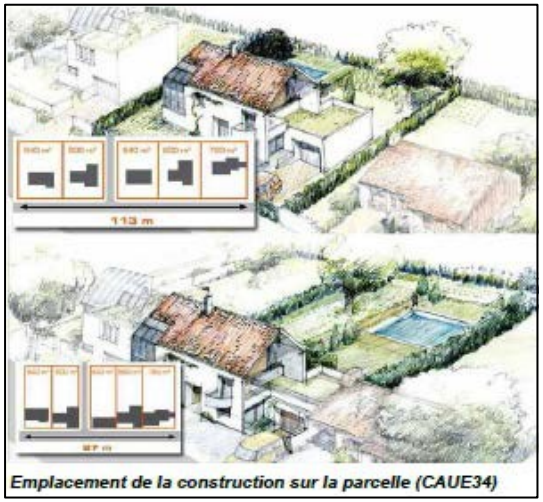
2. 3. La mixité et la diversité de l'habitat

L'articulation au sein de l'opération consiste à gérer les échelles entre les différentes typologies d'habitat pour :

- constituer un parc résidentiel assurant un parcours résidentiel complet, en proposant des formes urbaines variées, des typologies d'habitat différenciées entre accession et location, et des logements à vocation sociale ;
- organiser l'épanelage et les volumes bâtis.

Pour **l'habitat individuel**, un découpage parcellaire optimisé permet d'économiser l'espace :

- en réduisant la part donnée à la voirie ;
- en réduisant la taille des parcelles sur des secteurs identifiés préalablement, tout en ménageant des espaces privatifs intimes et généreux ;
- en travaillant sur l'organisation des parcelles alliant espace privatif et appropriation collective d'une partie de l'ilot.



Emplacement de la construction sur la parcelle (CAUE34)

Il convient par ailleurs d'explorer toutes les formes bâties individuelles :

Pour **l'habitat intermédiaire ou semi-collectif**, qui mixte maison individuelle et habitat collectif, diverses implantations et architectures sont possibles. Il convient toutefois de favoriser l'implantation en limites séparatives pour offrir une façade urbaine continue. Il s'agit, par ailleurs, de dégager des espaces privatifs extérieurs pour chaque logement sous forme de jardin ou de terrasse / balcon.

Pour **l'habitat collectif** :

- définir des volumes et des rythmes de construction, qui font échos au site et à son environnement ;
- concevoir les espaces publics comme le prolongement du logement ;
- être en relation, via un espace commun, avec les éléments naturels ou paysagers.

2. 4. L'émergence d'espaces publics

Les aménagements ne doivent pas générer d'espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier des vocations et favoriser leur appropriation, pour chaque espace public. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants (lieux de sociabilité) :

- parc ou espace de détente ;
- place / placette aménagées ;
- espaces végétalisés.

Exemple Fribourg

La gestion des aires de stationnements doit avoir un impact minimal sur la qualité des espaces publics, à travers une mutualisation des aires, mais aussi de part un revêtement de sol adapté, favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Le mobilier urbain et l'éclairage public sont des éléments techniques à ne pas négliger :

- cohérence d'ensemble dans les matériaux et des couleurs en harmonie ;
- éclairage adapté aux fonctions et usages de l'espace public ;
- des points d'apports des déchets ménagers qualitatifs, en termes de matériaux utilisés et d'intégration au site.

2. 5. Vers une gestion intégrée des eaux pluviales

Si la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle communale et non opération par opération une stratégie particulière doit être adoptée dans le cadre de chaque extension urbaine. Quelques exemples visant à proposer des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mis en avant, afin d'envisager la gestion des eaux pluviales comme un élément paysager qui structure et embellit le quartier (mise en relation avec le cheminement piéton) :

- Des caniveaux paysagers plantés de végétaux hydrophiles (ex. roseaux) et agrémentés de galets peuvent contribuer au décor en valorisant la circulation de l'eau ;
- Des noues paysagères successives afin d'éviter la création d'un bassin de rétention trop volumineux ;
- Les fossés enherbés à ciel ouvert.

3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

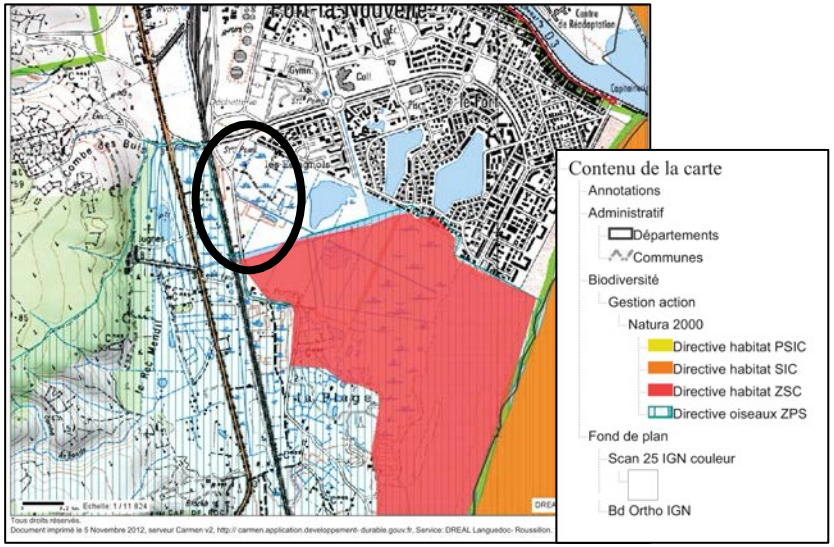
3. 1. Le secteur « des Estagnols »

3. 1. a. Le site et son contexte règlementaire

L'orientation d'aménagement concerne les zones 1AU et 1AUa, situées entre le bourg et l'hôpital Francis Vals, dans le secteur des Estagnols.

Ce secteur est en secteur d'aléa fort submersion marine.

Le secteur 1AU se situe en bordure des sites Natura 2000 du complexe lagunaire de La Palme et de l'Étang de La Palme. Après révision simplifiée du POS, en 2007, visant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, une demande d'autorisation de dossier « loi sur l'eau » a été déposé en 2012, en vue de son aménagement.



3. 1. b. Points d'appui paysagers

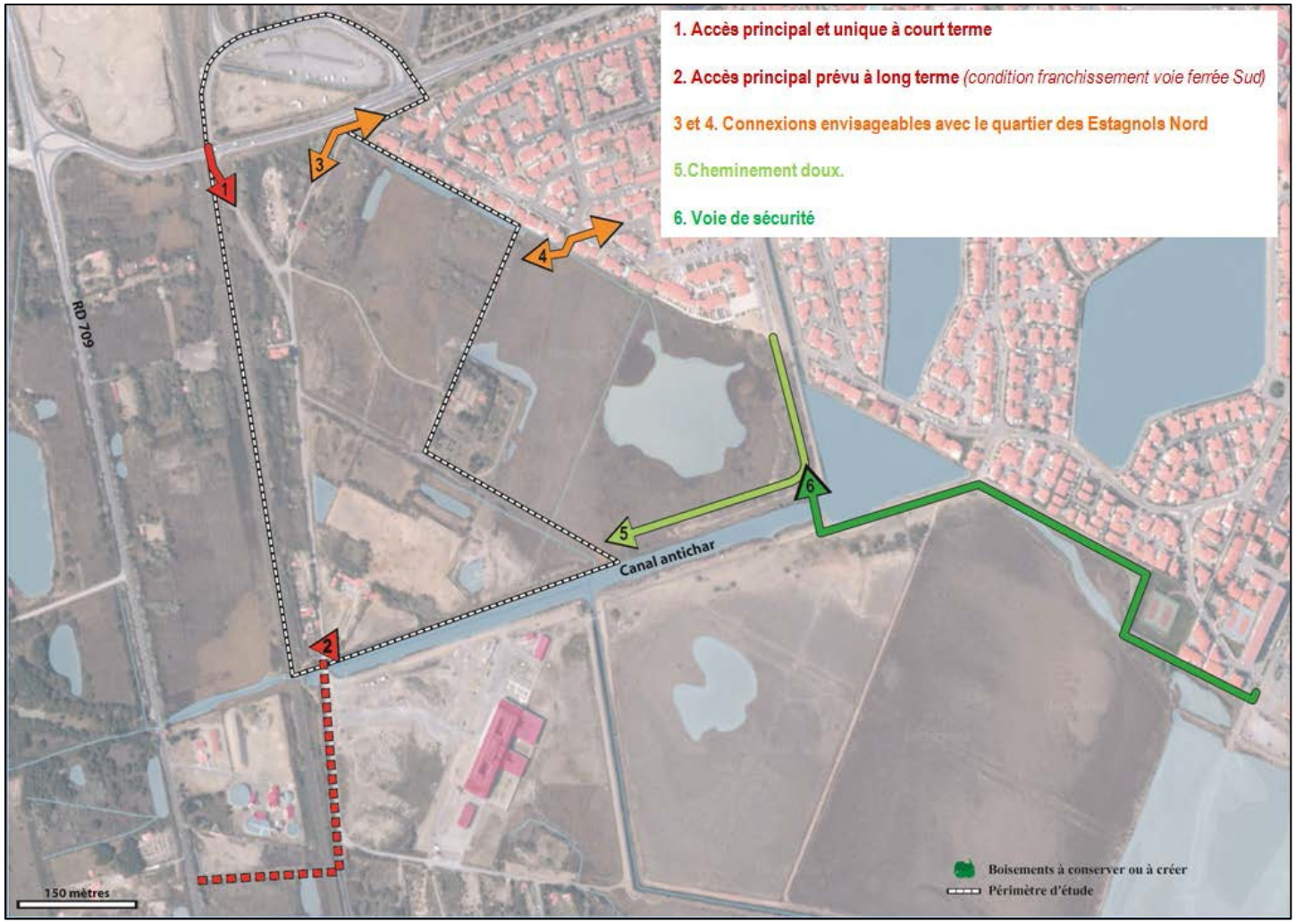
Les éléments de valeurs…à l'échelle de proximité

Les éléments de valeurs…les vues lointaines

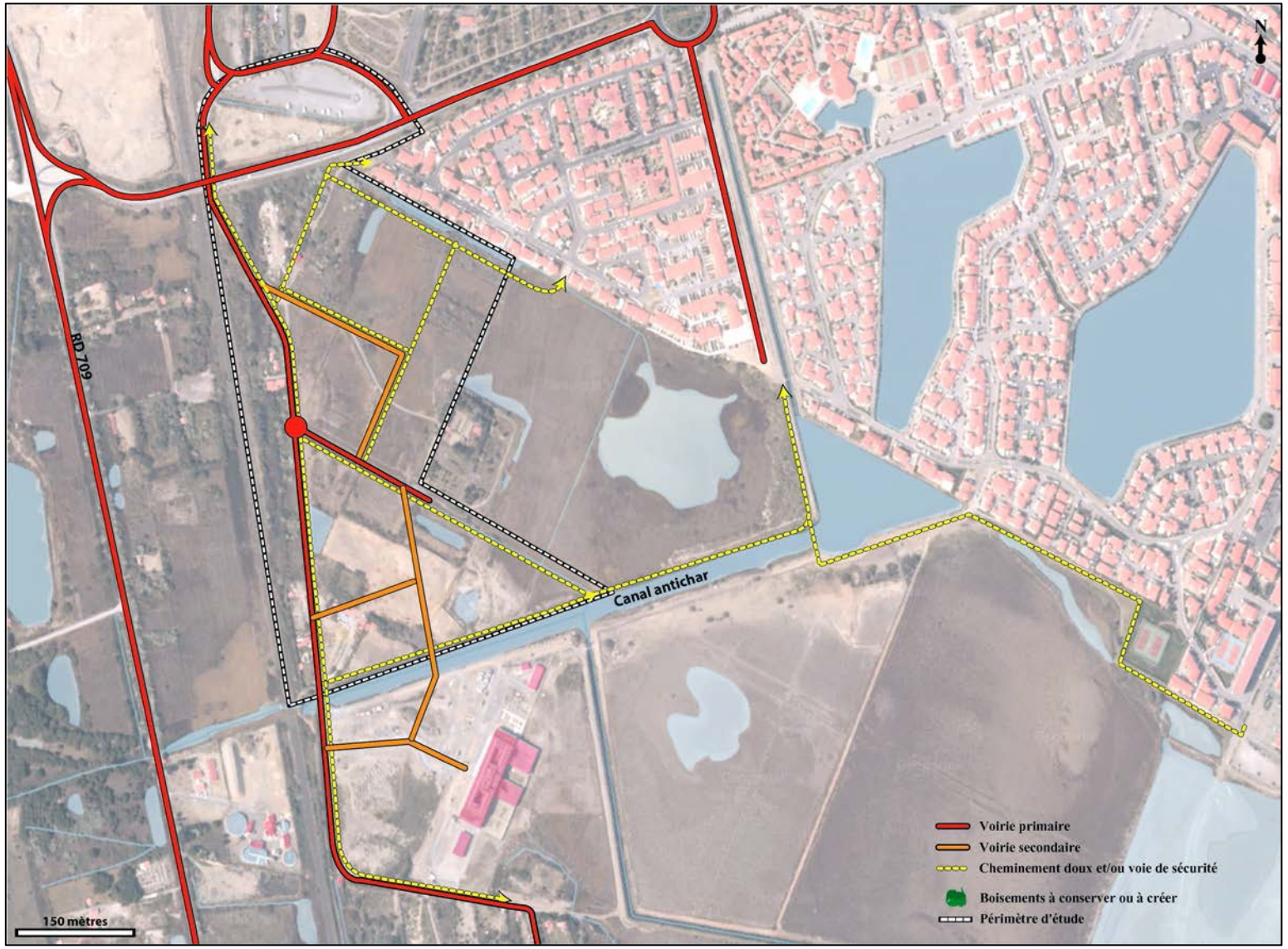
Les vues à qualifier…

3. 1. c. Connexion et principes de mobilité

La hiérarchisation des accès

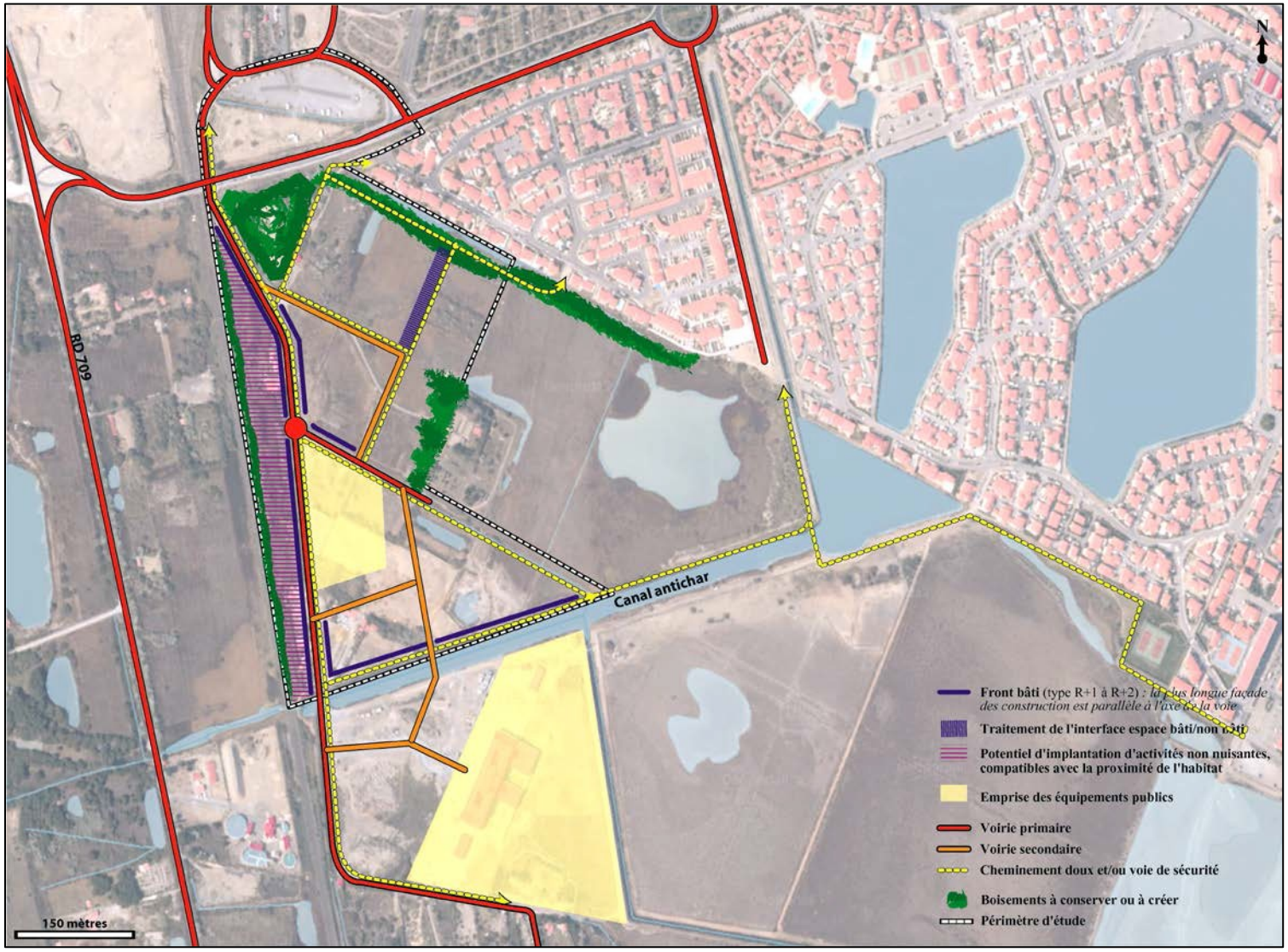


La hiérarchisation des voies et le maillage de cheminements doux…



3. 1. d. Le parti d'aménagement global

Dispositions cartographiées



Dispositions rédigées

L'aménagement du secteur devra prévoir un espace récréatif arboré et non imperméabilisé, au Nord-ouest du secteur, à l'emplacement de l'espace arboré actuel. Les circulations douces y seront privilégiées.

Aussi, trois alignements plantés seront prévus : l'un, à l'ouest, entre le chemin des vignes et la voie ferrée devant jouer le rôle d'écran visuel et acoustique ; l'autre au Nord, à la frontière des lotissements existants, devant atténuer la différence de niveau du sol entre les deux espaces (cf. prescriptions liées aux risques), et enfin le dernier sera implanté en bordure de la construction existante, à l'est du terrain, visant à atténuer l'impact visuel du mur de clôture.

Aussi, les aménagements sur ce secteur ne devront pas remettre en cause le fonctionnement écologique du canal antichar, qui assure la liaison entre les zones humides à l'Ouest de la RD709 et de la voie ferrée avec les milieux humides littoraux.

En termes de desserte, le chemin des Vignes sera calibré afin de supporter les flux générés par l'aménagement de la zone, mais aussi par l'hôpital Francis Vals et le lotissement médical en cours d'aménagement. Le point d'entrée principal depuis le chemin des Vignes vers l'intérieur de la zone sera assuré par un rond-point, aménagé au Nord du projet de gendarmerie. Les flux sont alors dispersés, au Nord et au Sud par une voie primaire Est-ouest. Puis, des voies secondaires assurent un bouclage avec le chemin des Vignes, tant au Nord qu'au Sud de la zone. Le maillage des voies tertiaires n'est pas règlementé.

Les axes des voies primaires et secondaires seront doublés de cheminements doux sécurisés. Également, le maillage de voies douces devra assuré de multiples liaisons avec les lotissements existant au Nord, et le bourg. Quatre accès sont envisageables : via le chemin de Vignes, via la rue Léon Glaser à deux endroits et via l'axe longeant le canal antichar, joignant le boulevard Francis Vals.

Le nouveau quartier devra compter environ 310 logements et proposer un parc de logements variés entre collectifs, intermédiaires et individuels. Le programme tiendra compte d'un besoin de 55 logements locatifs sociaux. Deux opérations d'ensemble sont demandées, afin d'assurer la cohérence d'aménagement : au Nord du rond-point central et au centre, entre le rond-point et le canal anti-char Respectivement, ces opérations programmeront 30 et 25 logements locatifs sociaux.

Les constructions à usage de commerces et d'artisanat peuvent être programmées, à condition qu'elles soient contenues au rez-de-chaussée d'une construction à usage principal d'habitat ou de bureaux.

La création de front bâti le long des voiries primaires, autour de constructions de type R+1 à R+2, sera prévue. Les bâtiments seront orientés de sorte que la plus longue façade soit parallèle à l'axe de la voie. Cette disposition est particulièrement importante le long du chemin des Vignes.

Enfin, l'espace disponible, à l'Ouest du chemin des Vignes, pourra accueillir une ou plusieurs activités non nuisantes, compatibles avec la proximité de l'habitat. L'orientation des bâtiments sera, également parallèle au chemin des Vignes.

3. 2. Le secteur « chemin du calvaire »

3. 2. a. Le site et son contexte règlementaire

Le secteur se dessine le long de la RD709, à l'entrée de ville, au Sud du cimetière. Situé au pied du relief des Corbières, le terrain répond d'une différence de niveau entre la partie Est, le long de la route, et la partie Ouest, constituant le point haut du secteur. La différence approche les 3 mètres de dénivelée.

La parcelle à l'Ouest, le long de la route, a accueilli des gravats de déconstructions des bâtiments de l'entreprise MELPOMEN, faisant l'objet d'une servitude, qui a été levée par arrêté préfectoral en date du 22 mars 2013 (annexé au PLU).

Par ailleurs, la RD709 impose un recul des constructions de 15m qui devra âtre respecté lors de l'urbanisation de la partie Est du terrain. Par ailleurs, le secteur est compris dans la zone d'influence par rapport au canal de La Robine.

Aussi, ce secteur est en zone d'aléa feu de forêt, au sein de laquelle l'autorisation de nouvelle construction est soumise à expertise, permettant de prouver que les mesures de lutte contre l'incendie sont, strictement, prises en compte.

3. 2. b. Le principe de maillage

Dispositions rédigées et cartographiées

L'unique point d'accès à la zone est et restera le chemin du Calvaire, depuis la RD709, au Nord du secteur. D'ailleurs, une gestion sécuriser de ce carrefour, au regard des flux générés par l'opération, devra être travaillée.

Une voie d'accès selon un axe Nord Sud connecté au chemin du Calvaire, sera prévu, afin de desservir à la fois les parties Ouest et Est de la zone. Cette voirie prévoie un espace de retournement au Sud, afin d'assurer une éventuelle jonction, à long terme, avec le secteur au Sud. En effet, l'urbanisation de ce secteur ne doit pas rendre impossible une poursuite future du maillage viaire vers le Sud.

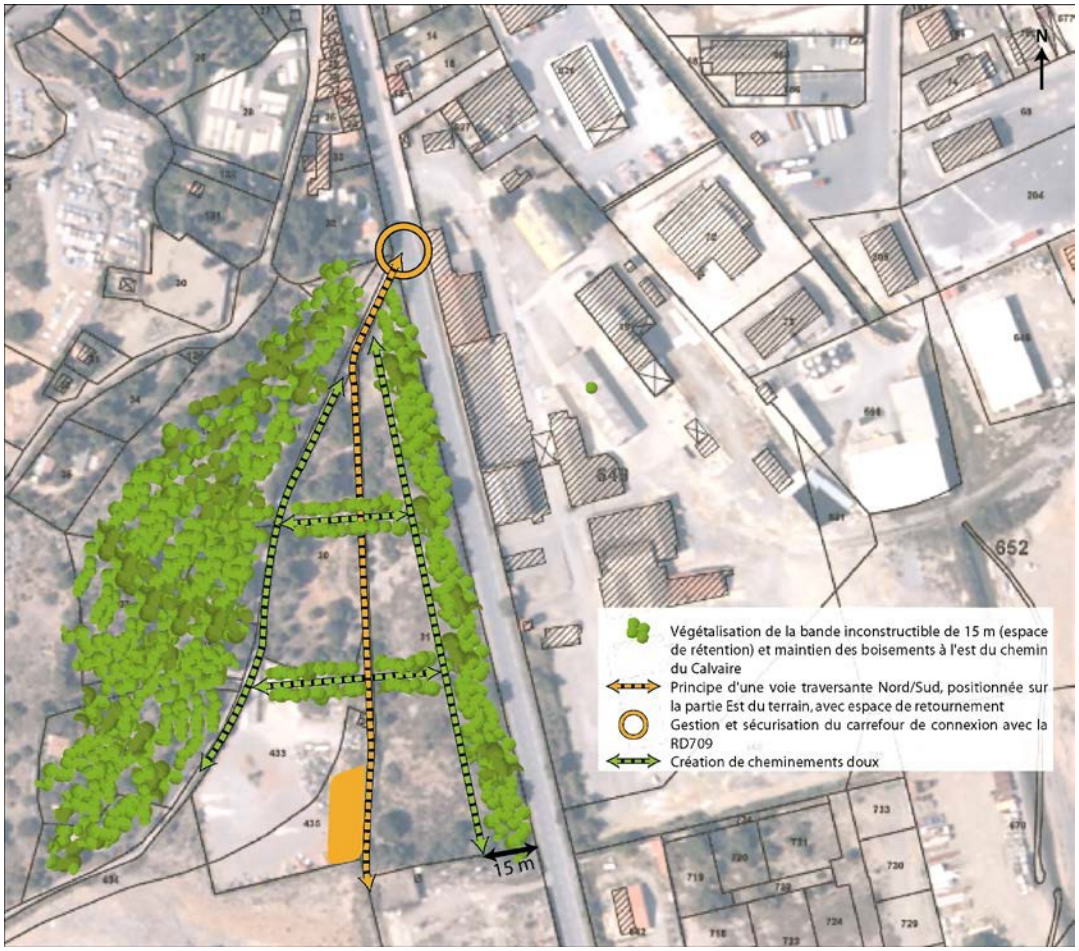
Le gabarit de cette voie est d'une emprise maximale de 12 mètres de large, distinguant une emprise roulante pour les voitures, et une consacrée aux modes doux. L'emprise « modes doux » dispose d'une emprise minimale de 4 mètres. Le maillage de cheminements doux prendra forme à travers :

- un aménagement du chemin du Calvaire ;
- la réalisation d'un espace modes doux dans la bande inconstructible des 15 mètres ;
- et via des axes Est-Ouest entre ces deux cheminements.

Ces cheminements sont d'une largeur minimale d'1.5 mètres.

Le maillage des voies tertiaires n'est pas règlementé.

La bande inconstructible des 15 mètres sera plantée d'arbres devant servir d'écran visuel et acoustique par rapport à la RD709. L'ensemble boisé à l'Ouest du chemin du calvaire est conservé.



3. 2. c. Le parti d'aménagement global

Dispositions rédigées et cartographiées

Dans le respect du règlement de la zone 1AU, il est défini une bande constructible de 15 mètres de part et d'autre des voies et emprises publiques (excepté la RD709).

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit en retrait de 3 mètres. Et la plus longue façade de la construction sera parallèle à la voie interne Nord/Sud.

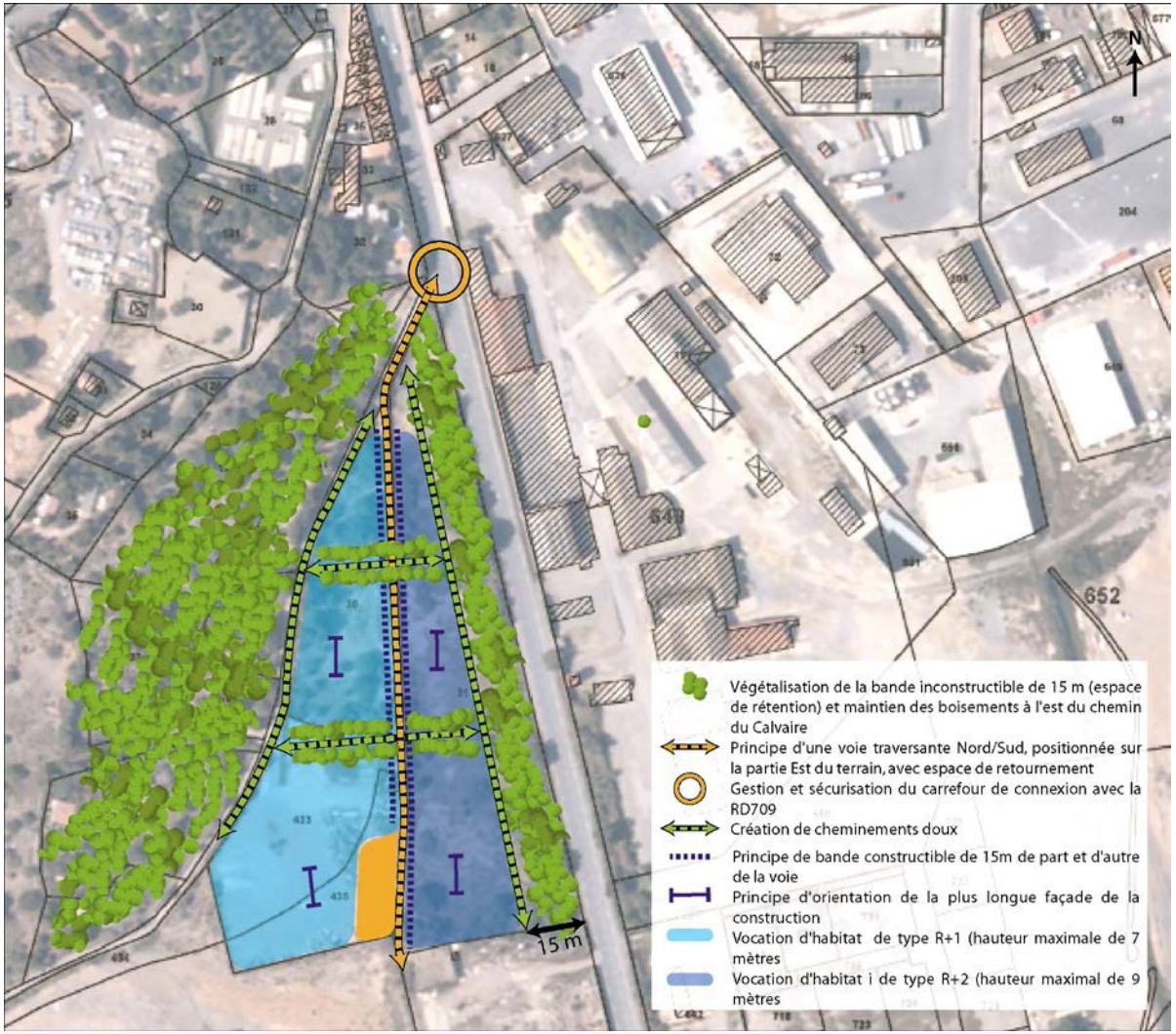
L'aménagement du secteur doit permettre la création de 30 logements, à minima.

La partie Ouest du secteur proposera des formes urbaines d'une hauteur maximale de 7 mètres, tandis que la partie, pourra développer des hauteurs allant jusqu'à 9 mètres.

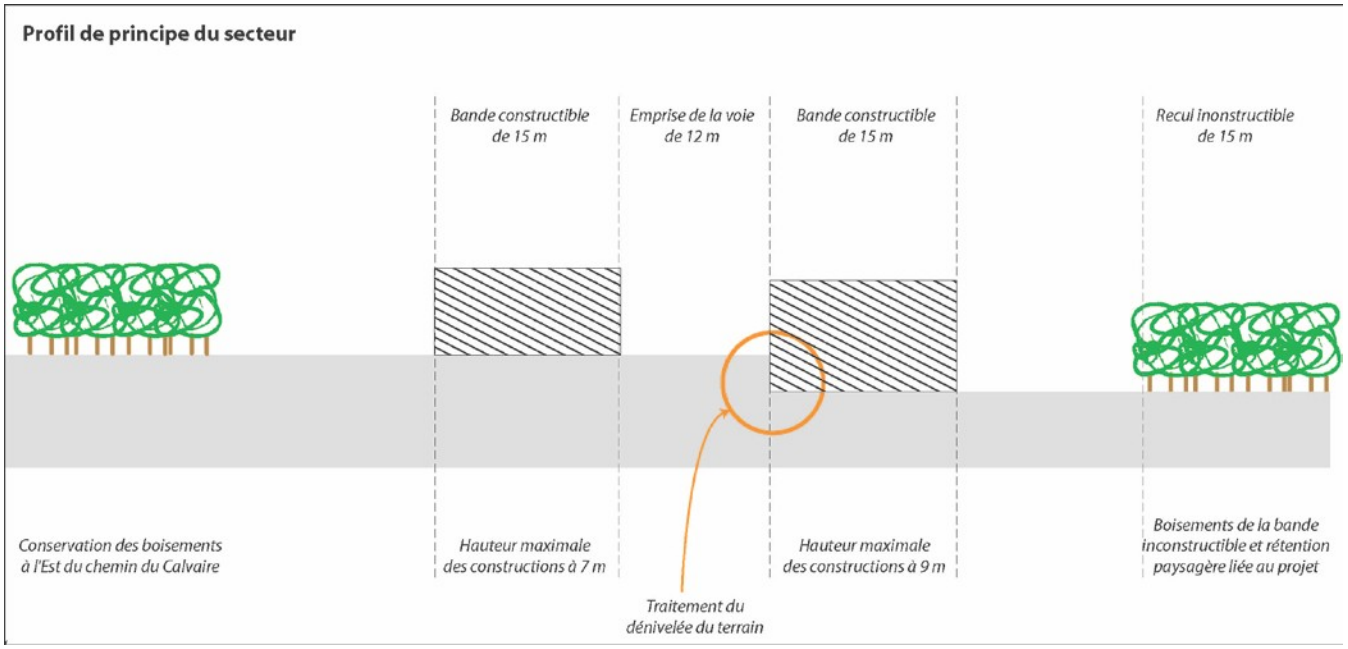
Ces dispositions doivent permettre de traiter la différence de niveau entre les deux parties du terrain, via un décaissement du terrain par exemple (cf. schéma indicatif page suivante).

A contrario des dispositions ci-avant, le profil du terrain proposé, ci-après n'est pas opposable, il s'agit d'une simple recommandation.

En tout état de cause, et en considérant que le secteur s'insère dans le périmètre de la zone d'influence liée au canal de La Robine, l'aménagement du secteur justifiera d'une intégration particulièrement soignée dans le grand paysage, notamment au regard du canal.



Profil de principe du secteur



3. 3. Le secteur « développement portuaire »

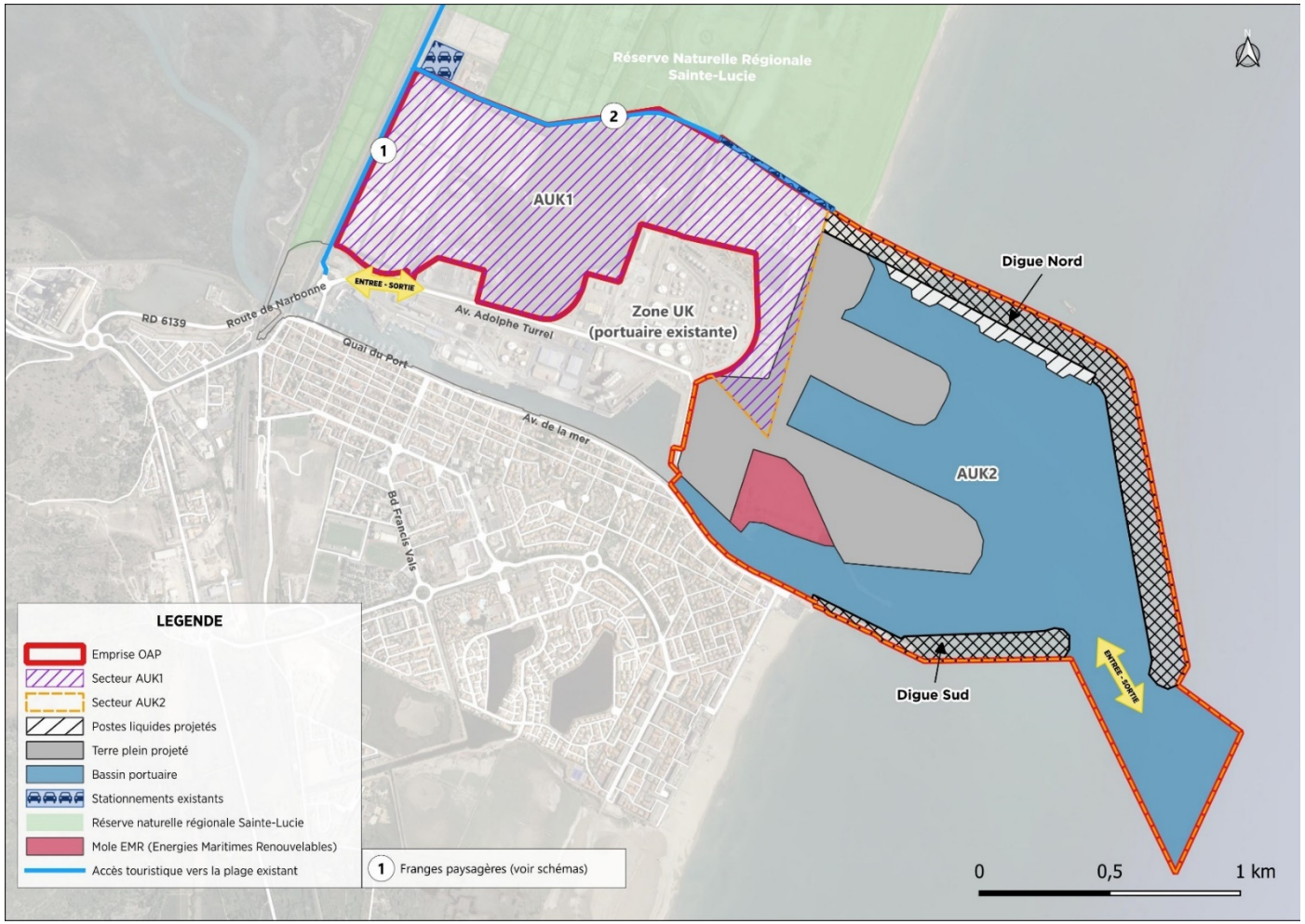
3.3.a. Le site et son contexte

L'emprise de la présente OAP porte sur les secteurs AUK1 et AUK2 de la zone AUK correspondant à l'agrandissement du port et respectivement à la partie terrestre et à la partie maritime de la zone portuaire.

La zone portuaire de Port-La Nouvelle rayonne à l'échelle régionale et constitue un élément prépondérant du paysage économique et identitaire local. Ladite zone fait l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de son développement.

Cette réflexion prend notamment en compte le contexte réglementaire applicables aux secteurs AUK1 et AUK2 et notamment leur proximité avec la réserve naturelle régionale de Sainte-Lucie et le site classé des paysages du Canal du Midi.

3.3.b Les orientations

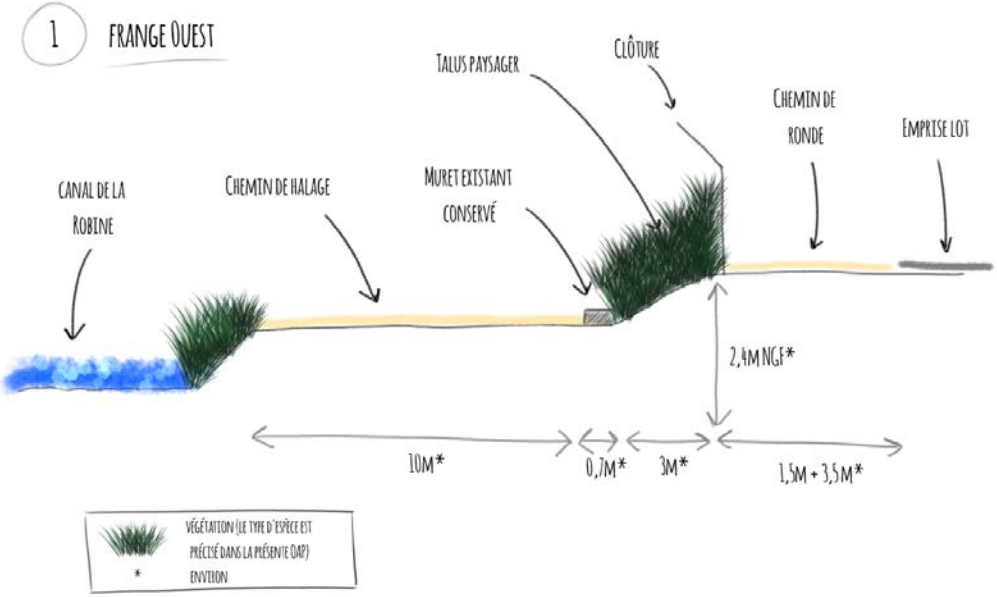


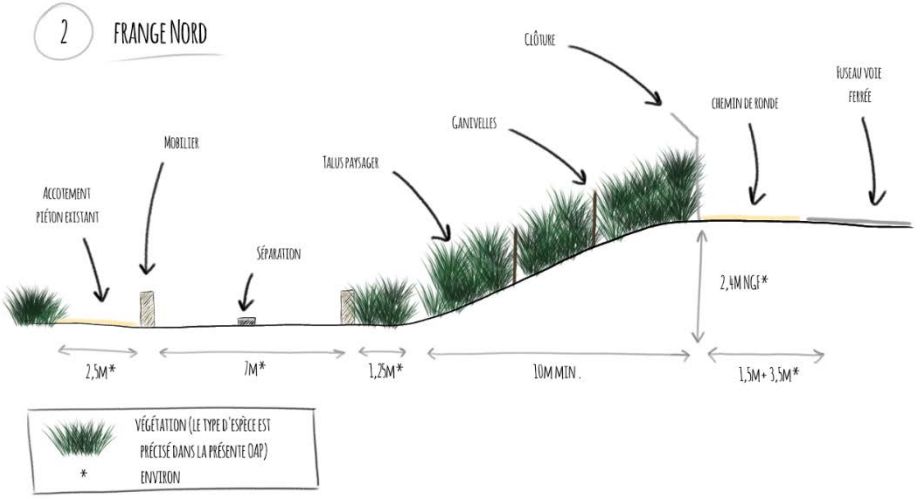
Les secteurs AUK1 et AUK2 ont été projetées afin d'affirmer le rayonnement portuaire.

Le développement portuaire s'inscrit dans ses limites administratives à proximité du site classé des paysages du Canal du Midi, de la réserve naturelle régionale de Sainte-Lucie ainsi que de la zone urbaine. Afin de préserver les enjeux paysagers existants tout en tenant compte des spécificités de la zone portuaire, il est fixé certaines prescriptions liées à l'intégration de la zone :

- Le traitement des franges Ouest et Nord (cf. schéma ci-après) ;
- Le choix des essences locales s'appuie sur les espèces préconisées au sein de la présente OAP ;
- Les matériaux clairs ou brillants sont à éviter au profit de teintes sombres et mates ne créant pas de points d'appels visuels dans les paysages
- L'encadrement de l'esthétique des installations photovoltaïques. Les panneaux doivent être prévus mats, anti-réfléchissant avec des cadres sombres et mats.

Les schémas ci-après (localisés sur le schéma principal de l'OAP par les numéros « 1 » et « 2 »), dresse les obligations en matière de traitement des franges :





Palette des essences végétales recommandées

Strate arborée

La zone aura d'avantage vocation à accueillir des arbustes en raison de sa configuration. Toutefois, en cas de plantation d'arbre de hautes tiges il conviendra de s'orienter vers des espèces de type « tamaris commun ».

Strate arbustive

Source : Cahier de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi – Territoires & Paysages - Fabriques AP - DREAL Occitanie – 2019

Espèces déconseillées

Essences inadaptées aux paysages du site classé	• Thuyas • Lauriers • Photinia • Palmiers • Cyprès bleu • Faux cyprès • Aloes
Espèces déconseillées en espaces publics car piquantes, allergisantes, toxiques....	• Chalef • Cordyline • Argousier • Lin de Nouvelle-Zélande • Laurier rose • If • Rhus
Essences considérées comme envahissantes	• Ailanthe glanduleux • Buddleja du père David • Herbe de la pampa • Erable negundo • Févier d'Amérique • Olivier de bohème • Robinier faux acacia • Yucca • Agave d'Amérique • Bambous • Acanthe • Canne de Provence • Figuier de Barbarie • Rhus

Source : Cahier de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi – Territoires & Paysages - Fabriques AP - DREAL Occitanie – 2019