

Plan Local d'Urbanisme de NARBONNE

PIECE C

Dispositif réglementaire

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielles

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2024

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2025

SOMMAIRE

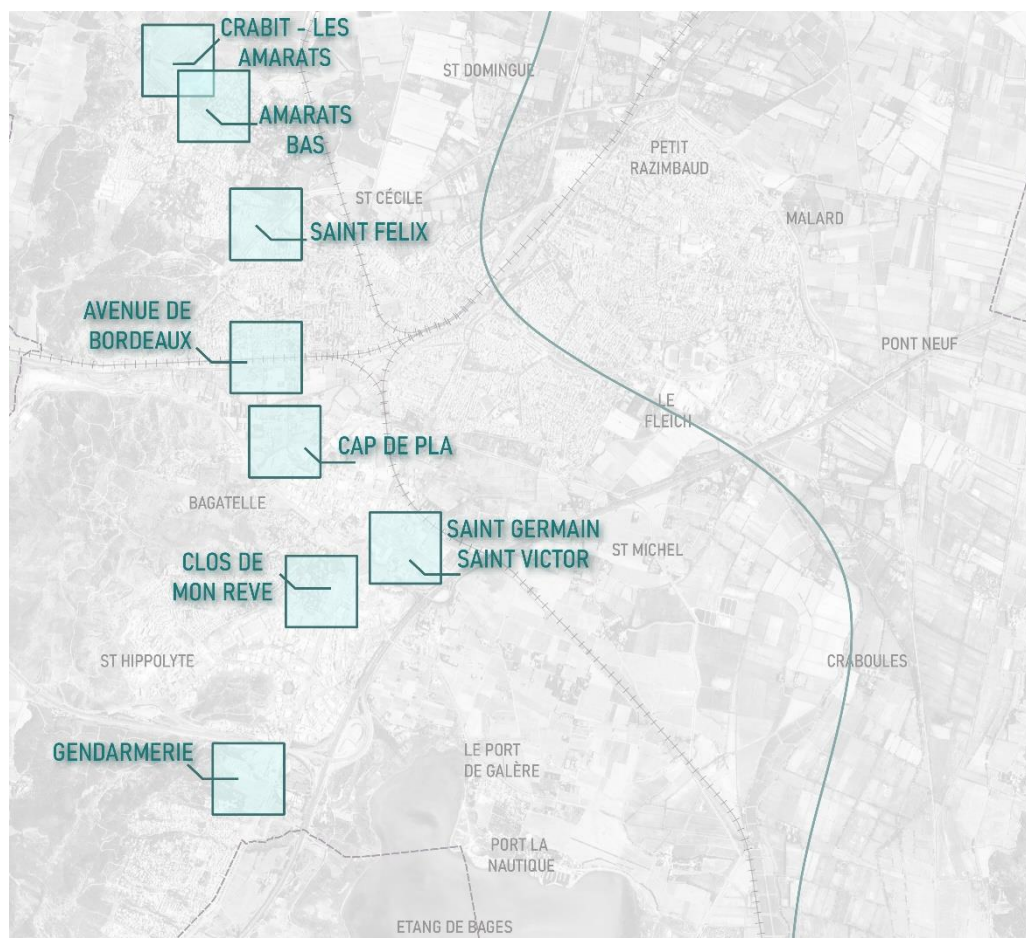
Sommaire 2

| | |
|---|-----------|
| Dispositions communes | 5 |
| Gestion des risques | 5 |
| OAP 1 : Avenue de Bordeaux | 6 |
| Caractéristique du site | 6 |
| Principes d'aménagement | 7 |
| Echéancier et programmation | 9 |
| OAP 2 : Cap de Pla | 11 |
| Caractéristique du site | 11 |
| Principes d'aménagement | 12 |
| Echéancier et programmation | 13 |
| OAP 3 : Saint Germain – Saint Victor | 15 |
| Caractéristique du site | 15 |
| Principes d'aménagement | 16 |
| Echéancier et programmation | 18 |
| OAP 4 : Crabit- les Amarats..... | 20 |
| Caractéristique du site | 20 |
| Principes d'aménagement | 21 |
| Echéancier et programmation | 22 |
| OAP 5 : Amarats bas | 24 |
| Caractéristique du site | 24 |
| Principes d'aménagement | 25 |
| Echéancier et programmation | 25 |
| OAP 6 : Clos de mon rêve..... | 28 |
| Caractéristique du site | 28 |
| Principes d'aménagement | 29 |
| Echéancier et programmation | 29 |
| OAP 7 : Gendarmerie | 32 |
| Caractéristique du site | 32 |
| Principes d'aménagement | 33 |
| Echéancier et programmation | 34 |
| OAP 8 : Saint Félix..... | 36 |

| | |
|-----------------------------|----|
| Caractéristique du site | 36 |
| Principes d'aménagement | 37 |
| Echéancier et programmation | 37 |

Narbonne vise la mise en œuvre des orientations politiques du PADD dans le développement de son territoire. La déclinaison du projet politique du PADD se fait au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en complémentarité avec le règlement. Le présent document présente ainsi les OAP sectorielles présentes sur le territoire communal.

| SECTEUR SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLE | VOCATION FUTURE DU SECTEUR |
|--|----------------------------|
| AVENUE DE BORDEAUX | Mixte |
| CAP DE PLA | Mixte |
| SAINT GERMAIN – SAINT VICTOR | Mixte |
| CRABIT – LES AMARATS | Habitat |
| AMARATS BAS | Habitat |
| CLOS DE MON REVE | Habitat |
| GENDARMERIE | Equipement |
| SAINT-FELIX | Equipement |



DISPOSITIONS COMMUNES

GESTION DES RISQUES

La commune est soumise à un aléa feu de forêt important sur l'ensemble du territoire et à proximité de certains périmètres de projet. Par conséquent, il conviendra de :

- Veiller au débroussaillage,
- Respecter les distances vis-à-vis des massifs forestiers,
- Maintenir les discontinuités et les coupures formant des barrières naturelles.

Narbonne est également soumise à un risque inondation. Par conséquent, les aménagements concernés devront prendre en compte le risque et se référer aux documents de référence tels que les PPRI.

De manière générale, il conviendra donc de prendre en compte les enjeux hydrauliques dans les plans de composition, afin de :

- Limiter l'écoulement des eaux notamment pluviales,
- Favoriser la non-aggravation de l'aléa inondation, en particulier à l'aval des projets,
- Adapter les constructions au risque en corrélation avec les documents de référence,
- Prévoir des ouvrages de récupération des eaux si nécessaire.

UM

OAP 1 : AVENUE DE BORDEAUX

CARACTERISTIQUE DU SITE

Situation et description de l'OAP

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « avenue de Bordeaux » est située au centre-ouest du territoire communal et à la frange urbaine ouest du tissu urbanisé.

Le site de projet se situe de part et d'autre de l'avenue de Bordeaux constituée d'un tissu constitué par différentes opérations donnant lieu à une mixité urbaine à proximité du cœur historique du bourg et de la cité.

L'avenue de Bordeaux est une pénétrante majeure de la commune. Elle concentre les flux provenant des communes nord et ouest de Narbonne (Montredon-des-Corbières, Marcorignan, Névian, Bizanet et Lézignan Corbières). En 2019, presque 21 000 véhicules/jour ont circulé, donnant lieu à volonté de réduire l'engorgement.



Le site est délimité à l'ouest par l'échangeur connectant la D6113 dite avenue de Bordeaux à la D6009 dite rocade, et à l'Est par la place des Pyrénées.

Ce périmètre est concerné par un risque inondation. L'OAP se situe en bordure du périmètre du PPRI Rec du Veyret. Il conviendra de prendre en compte les dispositions nécessaires lors de l'aménagement de ce secteur.



Objectifs d'aménagement

L'aménagement du site « Avenue de Bordeaux » vise à structurer l'entrée de ville ouest, à densifier et à développer une offre d'habitat complémentaire en accroche avec le tissu urbain existant.

Cette opération constituera la première image de la commune pour les habitants et usagers. L'objectif sera alors de favoriser une configuration urbaine s'insérant dans le site existant et de réaliser des opérations de renouvellement urbain cohérentes et harmonieuses.

De plus, la programmation devra permettre de répondre aux nouveaux parcours résidentiels en proposant une diversité de produits. Il s'agira aussi de favoriser des liens avec le tissu urbain existant pour réaliser une greffe urbaine le long de cette pénétrante majeure.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Une recomposition urbaine veillant à conforter l'entrée de ville ouest et à mettre en valeur le caractère paysager du site et de la commune

A l'heure actuelle, l'avenue de Bordeaux est à dominante minérale et pensée pour la voiture. Néanmoins, l'alignement de platanes en rive sud, sur presque 1,5 km, lui confère un caractère majestueux. Il s'agira donc de requalifier cet axe stratégique pour donner lieu à un « boulevard urbain » qualitatif. Pour cela, le profil de la voie sera réorganisé pour accueillir un transport en commun en site propre, des mobilités douces et actives et une place plus importante pour le paysage.

Un aménagement végétal accompagnera l'avenue et l'alignement de platanes sera préservé et valorisé.

L'implantation des immeubles en habitat collectif devra être en discontinuité (pour permettre le maintien et développement de transparence piétonne et cycle) et une implantation soit en recul, soit à l'alignement des voies et des emprises publiques (pour rompre avec la monotonie d'un front bâti unique et continu). Ce recul donnera lieu à une épaisseur végétale faisant office de masque permettant de créer des respirations, des percées visuelles et de lutter contre les îlots de chaleur. Ils favoriseront des espaces tampons qui permettent une meilleure régulation thermique des bâtiments : sas d'entrée, balcons, loggias, vérandas, jardins plantés etc.

Enfin, des porosités paysagères devront être respectées pour maintenir les points de vue et permettre des continuités paysagères. Elles devront valoriser des végétaux de haut jet limitant la consommation d'eau.

Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celle-ci.

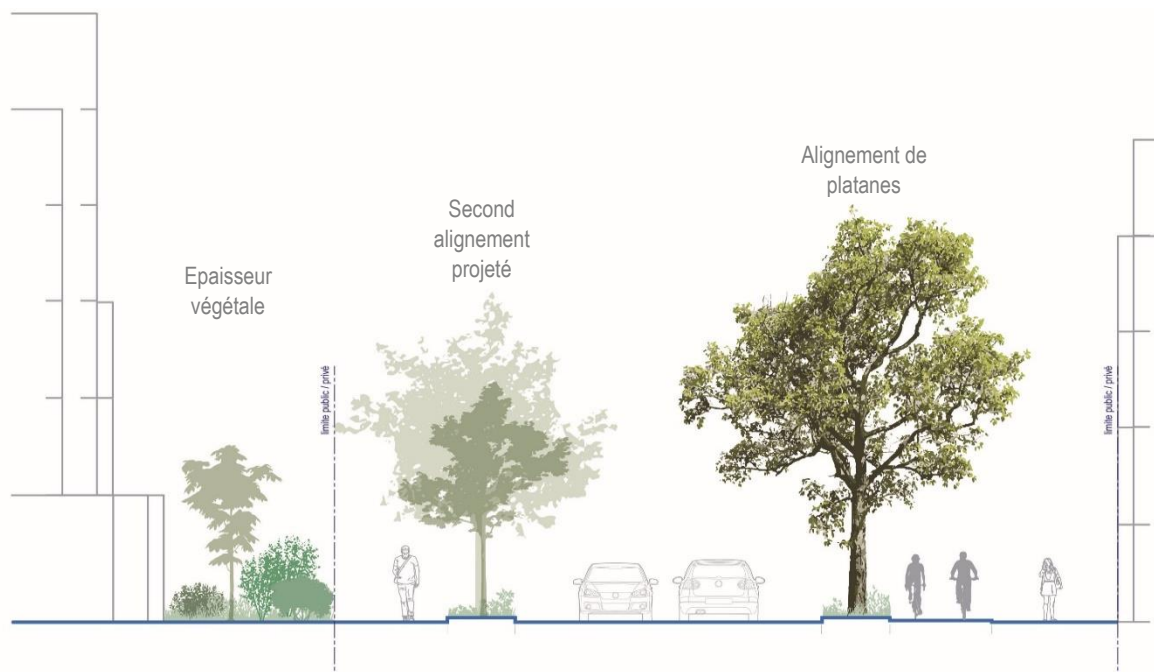


Schéma de principe non opposable qui permet d'illustrer les recommandations écrites

Une organisation du bâti veillant à favoriser l'intégration urbaine, commerciale et paysagère

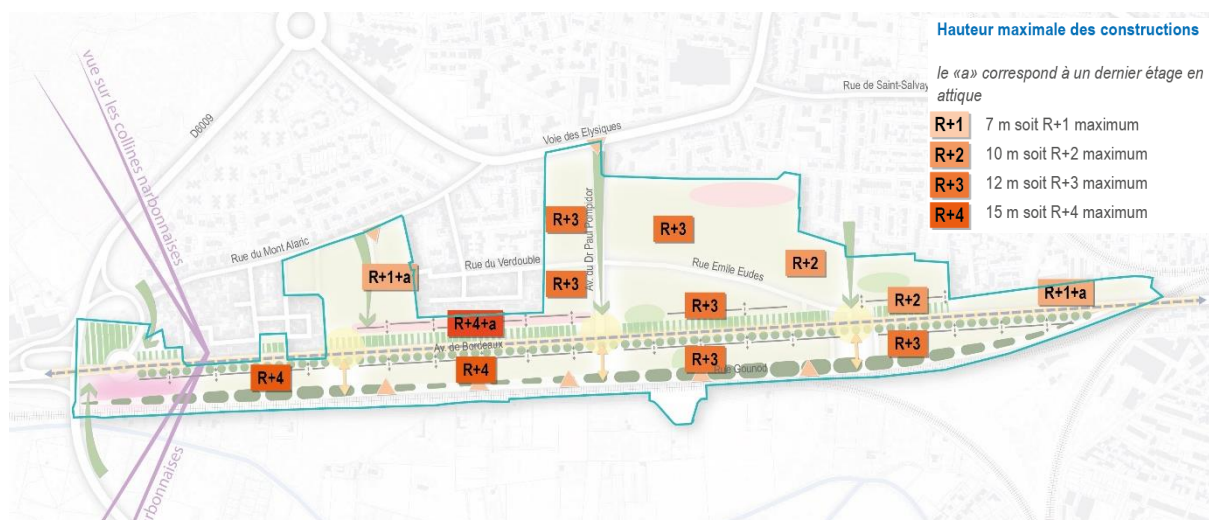
Pour favoriser une densification raisonnée et qualitative, les typologies bâties seront d'une hauteur plus importante que celles observables actuellement. Un épannelage prédéfini et dégressif sera constitué en direction du cœur urbain de Narbonne afin de ne pas dénaturer les cônes de visibilité et de favoriser une intégration urbaine et paysagère.

Les bâtiments les plus hauts (R+4+Attique) seront implantés en accroche de l'échangeur à l'extrême ouest de la commune et du tissu urbanisé tandis que les bâtiments les plus bas (R+1+Attique) seront en accroche avec la place de Pyrénées. Au nord du site, en contact avec le tissu pavillonnaire existant, les bâtiments seront plus bas (R+1+Attique) et sous forme d'habitat intermédiaire.

Enfin, au sud, dans la bande entre l'avenue de Bordeaux et la voie ferrée, les hauteurs seront en R+4 et en R+3 et sous forme d'habitat collectif pour favoriser une mixité urbaine et commerciale.

A intervalle régulier, des points de centralité devront être créés. Ces centralités seront des respirations adaptées à la situation urbaine : espace vert, placette, commerce...

Une attention forte devra être portée sur le traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique pour s'intégrer aux environnements urbains et naturels préexistants. Elles devront, en priorité, répondre à des critères de développement durable.



Une polarité commerciale intensifiée veillant à jouer la complémentarité avec le centre-ville et de la cité et à permettre une mixité urbaine et fonctionnelle

Des rez-de-chaussée commerçants participeront au dynamisme de cette partie de ville sans pour autant rentrer en concurrence avec le centre historique. Il s'agira ainsi de créer une offre complémentaire au centre et de favoriser une polarité commerciale plus intense en limite ouest. Ces activités commerciales permettront de marquer davantage l'entrée de ville et de concourir à une dynamique et une mixité urbaine pouvant être favorable à la fois aux habitants du quartier mais, aussi aux habitants extérieurs.

Pour cela, l'avenue du docteur Paul Pompidor marquera la fin des commerces une fois que la proximité avec le centre-ville est trop importante.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Une greffe urbaine favorisant les déplacements et les mobilités douces

Le maillage routier prendra appui sur les voiries existantes. Au nord, les connexions pourront se faire depuis : la rue du Mont Alaric, la rue du Verdoube et la rue Emile Eudes. Au sud, l'avenue de Bordeaux donnera accès aux logements préférentiellement de manière piétonne. Quant à la rue Gounod (longeant la voie ferrée), elle fonctionnera en tant que desserte viaire pour l'ensemble de ces logements. Ainsi, les flux seront déportés pour une avenue plus apaisée.

La polarité commerciale bénéficiera d'un accès depuis le giratoire de Cap de Pla.

Les besoins en stationnement devront être appréhendés au regard de la desserte du quartier en transports en commun et en axes structurants de mobilités actives. Afin de diminuer la présence physique des voitures, il conviendra de veiller à dissimuler au maximum le stationnement sur voie, notamment par la prégnance de la végétation.

Le maillage de mobilité douce, quant à lui, sera à réaliser au sein du site pour le traverser et pour le connecter au réseau existant. Il s'agira de créer de nouvelles connexions modes actifs en complément du maillage des itinéraires piétons et cycles existants pour rejoindre les espaces agricoles et naturels au sud du Rec de Veyret, le cœur urbain et historique de Narbonne à l'est, les quartiers pavillonnaires au nord et la zone commerciale et industrielle de Plaisance.

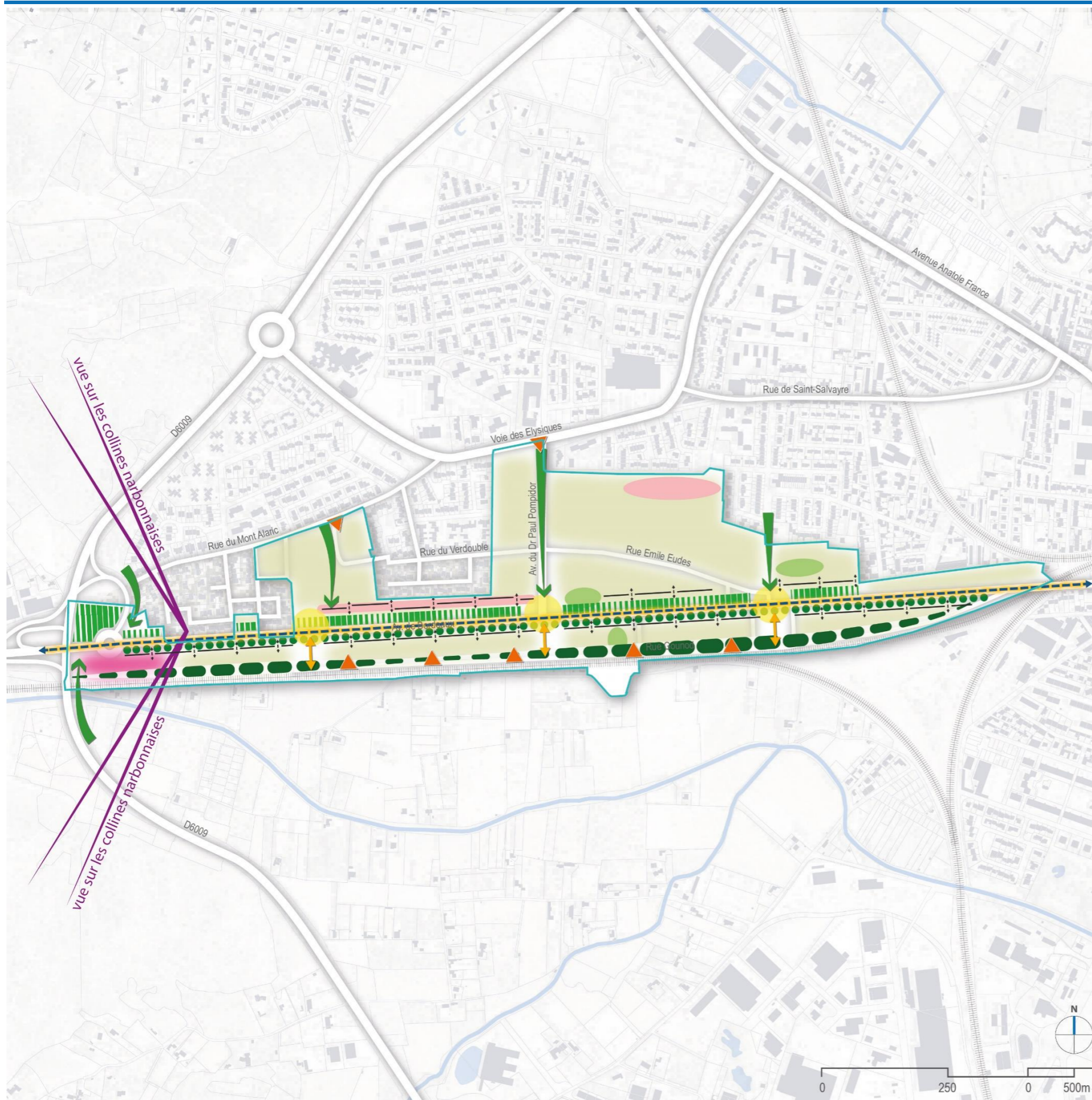
L'habitat collectif intégrera également du stationnement tout mode dans la volumétrie du bâti afin de conférer une prépondérance aux perceptions végétales.

ECHEANCIER ET PROGRAMMATION

Le projet devra permettre d'atteindre une densité cible de 50 logements/hectare à terme.

L'aménagement de ce site est complexe car il s'agira de produire dans la dentelle, dans un tissu d'ores et déjà urbanisé.

Son aménagement débutera à l'horizon 2025.



Contexte et éléments de cadrage

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Parcelle
- Cours d'eau
- Surface hydraulique
- Bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable
- Réseau viaire
- Voie ferrée
- Ligne Haute Tension

Élément de patrimoine à prendre en compte dans le projet

- Cône de vue

Qualité urbaine et paysagère projetée

- Recul paysager, espace de transition végétale à constituer/traiter
- Porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)
- Aménagement végétal en accompagnement de voirie ou liaisons piétonnes
- Alignement d'arbres existant à préserver
- Espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)

Programmation

- Dominante résidentielle
- Dominante commerciale
- Pôle d'équipement à renforcer/évoluer
- Façade urbaine à composer
- Rez-de-chaussée animé (commerce, service...)

Accessibilité / mobilité

- Connexion viaire préférentielle
- Boulevard urbain support de mobilités douces et actives
- Liaison piétonne
- Centralité

1AU

OAP 2 : CAP DE PLA

CARACTERISTIQUE DU SITE

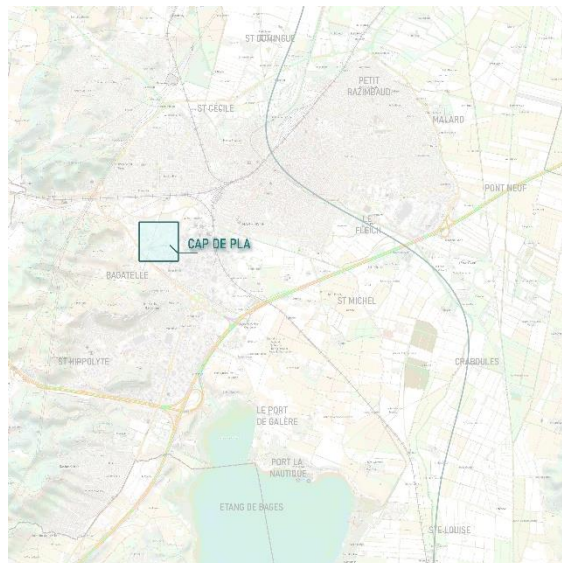
Situation et description de l'OAP

Le site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cap de Pla » est situé au centre-ouest du territoire communal, à la frange urbaine ouest du tissu urbanisé de Narbonne.

Il est entouré à l'est par la zone de Plaisance, au nord par un tissu pavillonnaire et l'avenue de Bordeaux, axe structurant d'entrée de ville et à l'ouest par des espaces agro-naturels.

Il est occupé par une urbanisation partielle et mitée et de quelques parcelles cultivées.

Ce périmètre est concerné par le PPRi Rec du Veyret. Il conviendra de prendre en compte les dispositions de celui-ci dans l'aménagement de ce secteur au moment de l'autorisation d'urbanisme.



Objectifs d'aménagement

L'aménagement du site « Cap de Pla » vise à structurer l'entrée de ville. L'objectif sera de développer une offre urbaine mixte en contact avec le tissu urbain existant et d'une zone artisanale et économique active dans un secteur paysager particulier.

Cette opération constituera la première image de la commune pour les habitants et usagers. Il s'agira de favoriser une configuration urbaine prenant en compte le site marqué par de forts enjeux paysagers (ruisseau, co-visibilité) et de répondre au besoin en logements des habitants.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Une couture urbaine et paysagère avec l'existant s'appuyant sur les grandes lignes du paysage préservant les vues sur les recs, la topographie et la silhouette urbaine

Pour ce site hautement contraint mais tout autant stratégique, il s'agira de réaliser une programmation mixte en couture urbaine avec l'existant. La composition urbaine se concrétisera par des formes et typologies urbaines variées, selon un épannelage prédéfini en continuité du tissu existant et adapté à la topographie du site :

Des constructions à vocation d'habitat niché dans la plaine pour préserver les vues

Les constructions à vocation d'habitat seront exclusivement implantées sur la partie nord du site, tel que formalisé sur le plan de l'OAP. Elles seront réalisées selon un épannelage dégressif en direction du ruisseau pour préserver une vue dégagée sur la cathédrale : l'habitat individuel groupé en R+1 sera positionné à la pointe nord-est du site pour ne pas venir altérer les vues sur la cathédrale Saint-Just, l'habitat intermédiaire en R+1+Attique sera positionné au centre nord du site et enfin l'habitat collectif en R+2 sera implanté le long de la départementale 6009 pour valoriser l'entrée de ville et limiter les nuisances visuelles.

L'implantation des constructions privilégiera une ventilation traversante et des ouvertures suffisantes pour apporter un éclairage naturel et des vues intéressantes. Elle devra également étudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes.

De plus, l'ensemble des édifices et dispositifs techniques seront intégrés et dissimulés, notamment en toiture, et une forte attention devra être portée à l'intégration urbaine et paysagère des constructions.

Un espace intermédiaire pour maintenir la continuité écologique et permettre des espaces de transition et d'aération

Le cœur du site est grevé de plusieurs entrants environnementaux et paysagers dont notamment le Rec de Las Tinos et sa ripisylve ainsi que des vues sur la cathédrale Saint-Just. Afin de préserver cet ensemble végétal et paysager remarquable, il conviendra de réaliser un espace de transition végétal prenant en compte également le risque inondation. Cet espace ne sera pas urbanisé mais constituera un espace vert pouvant être le support de mobilité douce et d'ilot de fraîcheur. Il valorisera ainsi le chemin de l'eau dans l'aménagement des espaces extérieurs.

Ce principe se concrétisera également par la plantation d'arbres de haute tige, mais également d'une strate herbacée et arbustive avec une consommation d'eau faible. Il matérialisera une limite de séparation nette sous forme de coupure végétale marquée, entre la partie nord destinée à l'habitat et la zone d'activité d'entrée de ville.

Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celle-ci.



Des constructions à vocation économique en lien avec la zone économique et industrielle de Plaisance pour permettre une mixité fonctionnelle

Enfin, au sud du site, en lien avec la zone économique et industrielle de Plaisance, il conviendra de réaliser des constructions à dominante économique. Celles-ci viendront se connecter et faire le lien avec le centre de secours existant et le développement amorcé. Afin de ne pas perturber les vues et l'équilibre urbain, les hauteurs seront en R+2 maximum.



Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Une organisation viaire structurée

La desserte interne du site sera permise par la réalisation de bouclages. Ces bouclages se connecteront au sud sur le chemin du Four à Chaux et au nord sur le chemin du Puech de l'Agnel.

Aucun accès ne sera permis à partir de la route départementale, pour des raisons de flux et des problématiques de visibilité.

Les besoins en stationnement devront être appréhendés au regard de la desserte du quartier en transports en commun et en axes structurants de mobilités actives. Afin de diminuer la présence physique des voitures, il conviendra de veiller à dissimuler au maximum le stationnement sur voie, notamment par la prégnance de la végétation.

Le maillage de mobilité douce devra également être conçu pour créer de nouvelles connexions en complément du maillage des itinéraires piétons et cycles existants.

ECHEANCIER ET PROGRAMMATION

La densité cible minimale du nouveau secteur d'habitation sera de 30 logements/hectare soit environ 700 logements.

L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches. Il s'échelonnnera de manière à permettre la réalisation des équipements publics, la desserte par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales), et le raccordement à l'eau potable, en énergie électrique et de communication.

La première tranche est à l'est du site, au plus près du tissu urbanisé. La seconde tranche est à l'ouest le long de la route départementale.



Contexte et éléments de cadrage

- Périmètre de la zone AU
- Bâti
- Parcelle
- Cours d'eau
- Surface hydraulique
- Bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable
- Réseau viaire
- Voie ferrée
- Ligne Haute Tension

Élément de patrimoine à prendre en compte dans le projet

- Cône de vue
- Edifice patrimonial d'intérêt

Qualité urbaine et paysagère projetée

- Recul paysager, espace de transition végétale à constituer/traiter
- Porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)
- Espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)
- Prise en compte des risques inondation

Programmation

- Dominante résidentielle
- Dominante économique

Accessibilité / mobilité

- Connexion viaire préférentielle
- Connexion viaire en projet
- Liaison piétonne

**1AU -
UM**

OAP 3 : SAINT GERMAIN – SAINT VICTOR

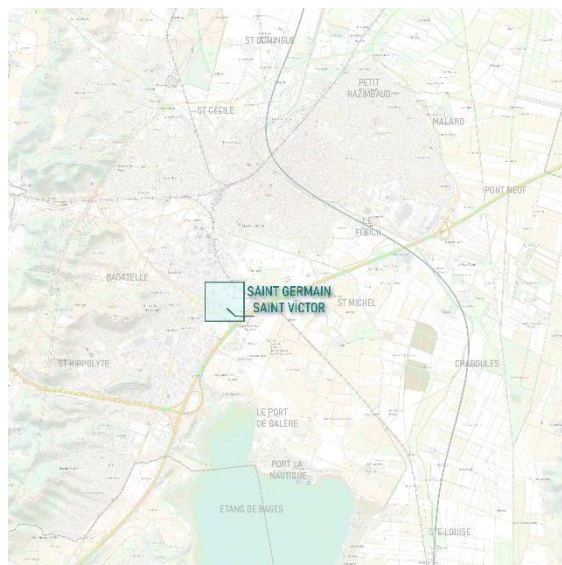
CARACTERISTIQUE DU SITE

Situation et description de l'OAP

Le secteur de Saint-Germain - Saint-Victor est situé à l'est du tissu urbain de Narbonne en frange de la zone urbaine. Il est entouré de surfaces artificialisées avec à l'ouest la zone économique de Plaisance, au sud la zone d'activités de Croix-Sud, au nord des espaces agricoles et le quartier de Maraussan et à l'est l'autoroute A61.

Il est occupé par des friches, des terres cultivées (fourrages, vignes) sans valeur agronomique et est partiellement urbanisé.

Ce secteur sans réel relief, est en limite avec des espaces à forte valeur paysagère comme le site inscrit du canal du midi, les espaces naturels sensibles de l'ancien étang du Cercle et Labrador dont l'autoroute marque la limite. Le site est d'ores et déjà desservi par de nombreuses infrastructures : le chemin du Quatorze, la route de Montfort ou encore le chemin de Bages.



Ce périmètre est concerné par un risque inondation. Le secteur est couvert en partie par le PPRi Rec du Veyret. Il conviendra de prendre en compte les dispositions nécessaires lors de l'aménagement de ce secteur.



Objectifs d'aménagement

L'aménagement du secteur « Saint-Germain - Saint-Victor », espace d'interface sud-ouest entre l'entrée du centre-ville de Narbonne et les espaces d'activités périphériques est stratégique pour le territoire narbonnais et intercommunal. Il doit permettre de répondre aux objectifs économiques (qualification, organisation...) et urbains sur ce secteur en vitrine.

De plus, la proximité aux services donc au centre-ville est un atout essentiel pour l'émergence d'une mixité fonctionnelle ainsi que pour la programmation de logements.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Une composition architecturale mixte structurant les façades urbaines et la vitrine de la commune

Saint-Germain constitue l'entrée de ville sud par l'autoroute, quant à Saint-Victor, sa transversalité lui confère une façade intérieure (le long de l'avenue d'Espagne) et une façade extérieure (le long de l'autoroute). Il s'agira ainsi de réaliser des aménagements qualitatifs et mixtes répartis sur trois secteurs répondant à des principes programmatiques différents pour concourir à la valorisation de ce secteur constituant une vitrine de la ville.

L'OAP de ce secteur permettra de créer une opération d'ensemble, de manière à réaliser un plan de composition cohérent et équilibré.

Le périmètre est exposé à des niveaux sonores important en raison de la présence d'infrastructures routières et ferroviaires majeures notamment l'autoroute A9. Ainsi, les formes urbaines devront favoriser la limitation de la propagation du bruit dans le quartier : les espaces privés et les logements peu affectés par le bruit devront être localisés à l'arrière des grands axes, des bandes végétalisées seront prévus pour faire office de masque et l'organisation du bâti devra contribuer à réduire l'exposition des habitants aux pollutions et nuisances existantes et à venir. Une façade autoroutière structurée par un secteur économique/technologique

Il s'agira de prendre en compte les nuisances sonores liées à l'autoroute en ne permettant pas l'implantation d'habitat mais en permettant du bâti à vocation économique. Il servira de vitrine sur l'autoroute. Ces constructions seront réalisées en R+3 maximum.

Une façade urbaine accompagnée d'aménagements paysagers et d'une programmation mixte

Le long de l'avenue d'Espagne, allant jusqu'au faubourg, accueillera des typologies mixtes de logements collectifs en R+3 maximum et avec des rez-de-chaussée commerçants. L'objectif est de requalifier cette entrée de ville anciennement utilisée par le site Egretier aujourd'hui en friche et de permettre l'implantation d'un équipement public au nord du site en connexion directe avec le tissu urbain existant.

Un traitement qualitatif de l'interface entre espaces urbains et espaces naturels basé sur les principes suivants devra être recherché :

- Une bande tampon le long de l'avenue d'Espagne pour permettre un aménagement végétal en accompagnement de voirie et un recul paysager le long du chemin du Quatorze. Ces bandes naturelles de recul seront nécessaires à la prise en compte de l'exposition aux bruits mais aussi pour permettre l'usage des mobilités douces. Elles permettront également de mettre à distance la voie ferrée ;
- Un espace de transition végétale sera à constituer au nord à la lisière entre les espaces urbains et les espaces agro-naturels. Il permettra d'épaissir la frange urbaine et de mettre en valeur ce point de contact avec l'activité agricole et la forêt nourricière ;
- Des porosités paysagères entre les entités urbaines pour matérialiser des limites de séparation nette sous forme de coupures végétales marquées, entre les différents principes programmatiques. Ces porosités feront également office de continuité du nord au sud.

Ces aménagements paysagers permettront également de conforter les vues sur la cathédrale Saint-Just et de permettre une meilleure régulation thermique des bâtiments : sas d'entrée, balcons, loggias, vérandas, jardins plantés. Ils favoriseront ainsi une climatisation passive.

Le positionnement des constructions veillera à travailler le confort climatique par plusieurs aspects :

- Dimensionner les ouvertures pour apporter un éclairage naturel et des vues les plus intéressantes ;
- Optimiser et valoriser les ombres portées ;

- Privilégier la ventilation traversante...

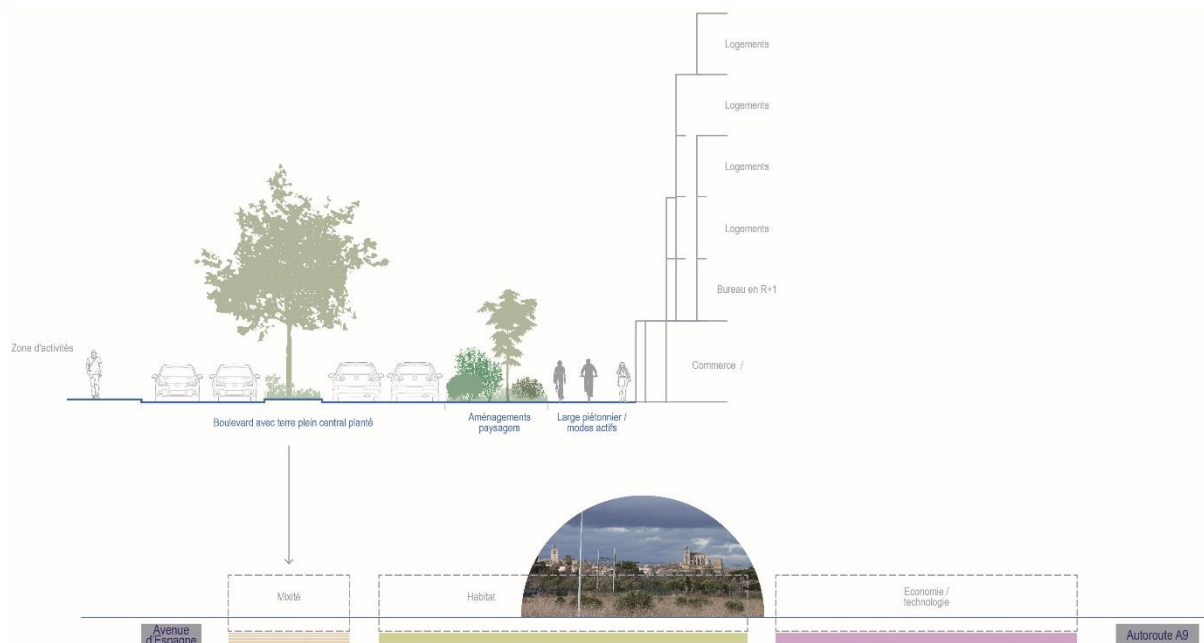


Schéma de principe non opposable pour illustration des recommandations écrites

Le schéma ci-dessus illustre les grands principes à rechercher dans le cadre du futur projet à réaliser sur ce secteur voué à muter dans un temps long. Ainsi, il s'agit de définir des intentions sur les différents outils de l'aménagement : voirie, espace public, aménagement ...

Un cœur intimiste résidentiel

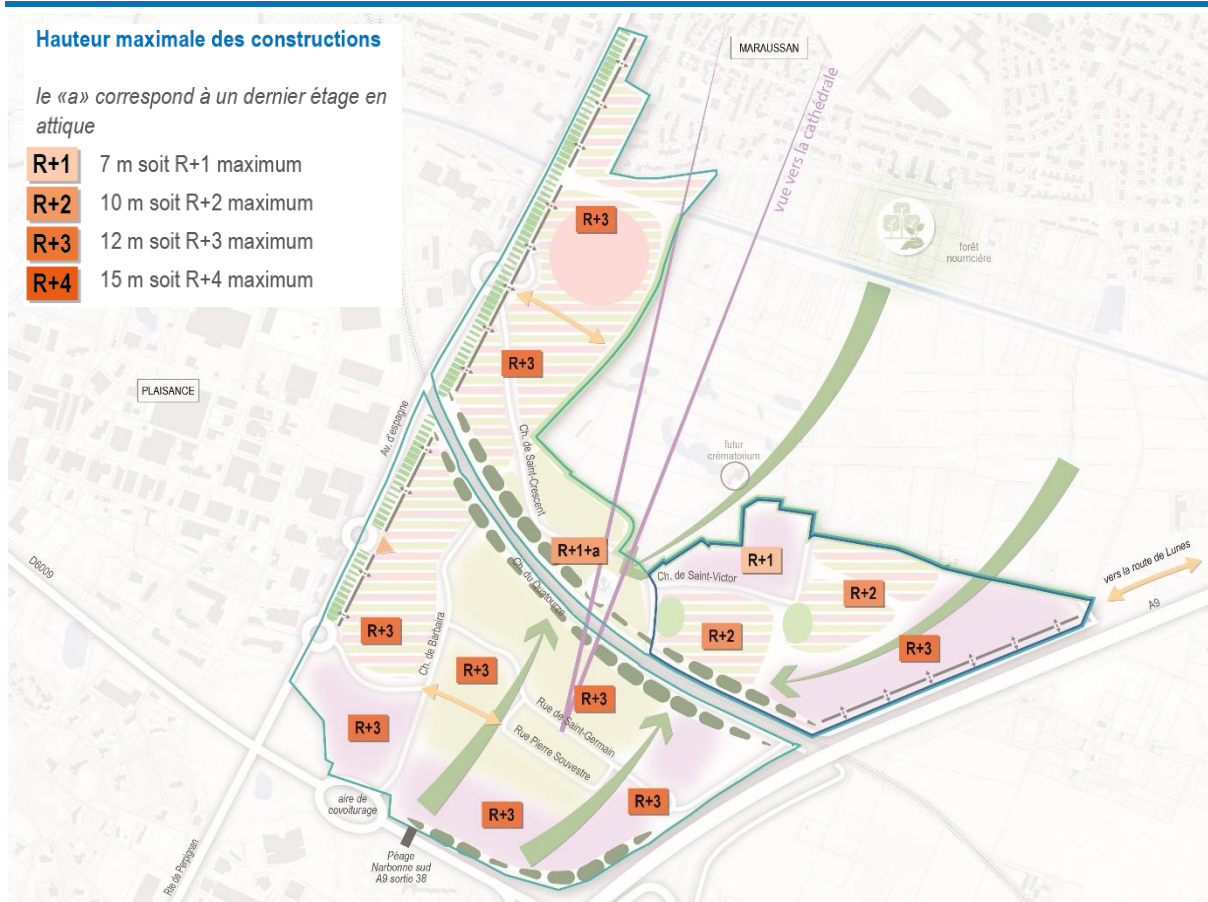
Le cœur de projet, de part et d'autre du chemin du Quatorze, sera destiné aux logements. Ces opérations seront mises à distance des nuisances sonores des infrastructures et bénéficieront de cônes de visibilité sur la cathédrale Saint-Just.

Au sud du chemin du Quatorze, il s'agira de s'appuyer sur des formes urbaines environnantes existantes en proposant une volumétrie similaire, les logements seront collectifs et en R+3.

Au nord du chemin du Quatorze, les typologies bâties seront moins denses, sous la forme de logements intermédiaires et individuels groupés pour respecter les covisibilités sur la cathédrale. La hauteur maximale sera en R+1+Attique.

L'implantation des constructions privilégiera la conception de logements traversants (pour maximiser les apports solaires (chaleur et luminosité). L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celle-ci.



Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les constructions seront desservies par des voiries internes notamment depuis l'avenue d'Espagne et le chemin de Quatorze (y compris pour les livraisons des pieds d'immeuble).

Le secteur de Saint Victor ne dispose aujourd'hui que d'une seule voie d'accès. Lors de son aménagement, une liaison routière rejoignant la route de Lunes devra être réalisée afin de constituer un bouclage routier rendant la desserte du secteur fonctionnelle.

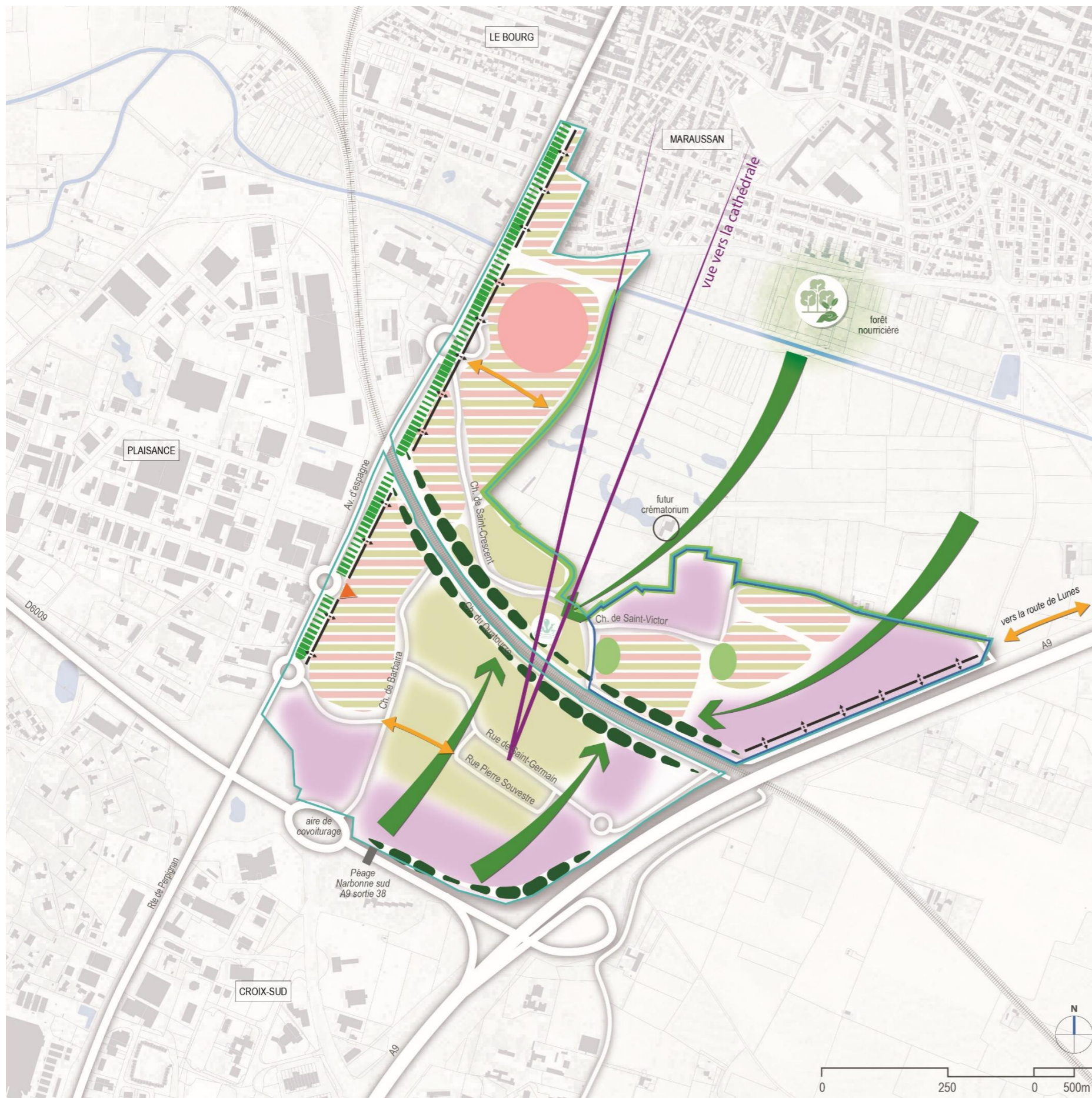
Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

ECHEANCIER ET PROGRAMMATION

La densité cible minimale du nouveau secteur d'habitation sera de 27 logements/hectare.

L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches. Il s'échelonnnera de manière à permettre la réalisation des équipements publics, la desserte par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales), et le raccordement à l'eau potable, en énergie électrique et de communication.

La première tranche est à l'ouest du site, au plus près du tissu urbanisé et le long de la route départementale et au nord du chemin de la Quatorze. La seconde tranche est à l'ouest le long de l'autoroute et au sud du chemin de la Quatorze



Contexte et éléments de cadrage

- Périmètre de la zone AU
- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Parcelle
- Cours d'eau
- Surface hydraulique
- Zone humide avérée ou potentielle
- Bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable
- Réseau viaire
- Voie ferrée
- Ligne Haute Tension

Élément de patrimoine à prendre en compte dans le projet

- Cône de vue

Qualité urbaine et paysagère projetée

- Recul paysager, espace de transition végétale à constituer/traiter
- Porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)
- Aménagement végétal en accompagnement de voirie ou liaisons piétonnes
- Espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)

Programmation

- Dominante résidentielle
- Mixité fonctionnelle
- Dominante économique
- Pôle d'équipement à renforcer/faire évoluer
- Façade urbaine à composer

Accessibilité / mobilité

- Connexion viaire préférentielle
- Liaison piétonne

1AU

OAP 4 : CRABIT- LES AMARATS

CARACTERISTIQUE DU SITE

Situation et description de l'OAP

Le secteur « Crabit - les Amarats » est situé au nord du tissu urbain de Narbonne, en frange de la zone urbaine. Il constitue une extension récente du tissu urbain Narbonnais et s'entoure d'espaces agricoles et naturels.

Le secteur est occupé par des garrigues ou des boisements. Il bénéficie d'une topographie forte aux extrémités notamment par le puech des « Abrassous Hauts » qui marque la limite nord du site.

Le site de Malvésí marque la limite est, le tissu existant la limite sud et l'ouest est occupé par des espaces naturels non cultivés.

Enfin, il est desservi par la D607 ainsi qu'un maillage de voirie au sein du tissu existant.

Lors de l'aménagement du secteur, il conviendra de prendre en compte les dispositions nécessaires à la gestion des eaux pluviales et leur ruissèlement.



Objectifs d'aménagement

L'aménagement du site consiste à structurer et à qualifier l'entrée de ville nord de Narbonne. Cette opération constituera la première image de la commune pour les habitants et usagers.

L'objectif sera alors de favoriser une configuration urbaine visant à appuyer les aménagements sur les enjeux paysagers et environnementaux et à développer une offre en logements pouvant satisfaire tous les parcours résidentiels en contact avec le tissu urbain existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Une organisation urbaine bioclimatique s'appuyant sur le grand paysage et son environnement proche

Le secteur de Crabit-les Amarats marque une entrée de ville intimiste pour Narbonne. Une des ambitions principales de l'opération est de considérer que la qualité paysagère du site doit être préservée et valorisée. Ainsi, les structures végétales (puech, tissu pavillonnaire, domaine agricole) seront le point de départ de la conception de ce futur quartier de ville. Elles seront utilisées pour articuler et intégrer les différentes composantes urbaines.

Une préservation des vues grâce au puech

Le grand paysage caractérise ce secteur, accentué par le puech sur lequel le périmètre de l'OAP appuie son urbanisation. Autour de celui-ci, les constructions seront réalisées en individuels purs et en individuels groupés en R+1. Dans l'interstice entre le puech et les constructions existantes, les entités végétales existantes devront être préservées.

Les franges agro-naturelles devront être traitées afin de permettre les continuités écologiques et aménager des perméabilités visuelles en direction de la plaine agricole.

Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celle-ci. En phase projet, des études viendront préciser la présence des zones humides et leur fonctionnalité.

Une façade urbaine et paysagère sur la route de Marcorignan

Le périmètre est exposé à des niveaux sonores importants en raison de la présence de la RD607. Ainsi, les formes urbaines devront favoriser la limitation de la propagation du bruit dans le quartier : les espaces privés et les logements peu affectés par le bruit devront être localisés à l'arrière, des bandes végétalisées seront prévues pour faire office de masque et l'organisation du bâti devra contribuer à réduire l'exposition des habitants aux pollutions et nuisances existantes et à venir.

Ainsi, la départementale sera structurée par une façade urbaine accompagnée d'un traitement paysager dense. Il s'agira de reconfigurer la route de Marcorignan pour redonner des espaces confortables aux modes doux et créer une limite végétalisée entre les îlots d'habitation et la voirie. Au nord de la route de Marcorignan, la façade urbaine sera composée d'habitats individuels purs en R+1.

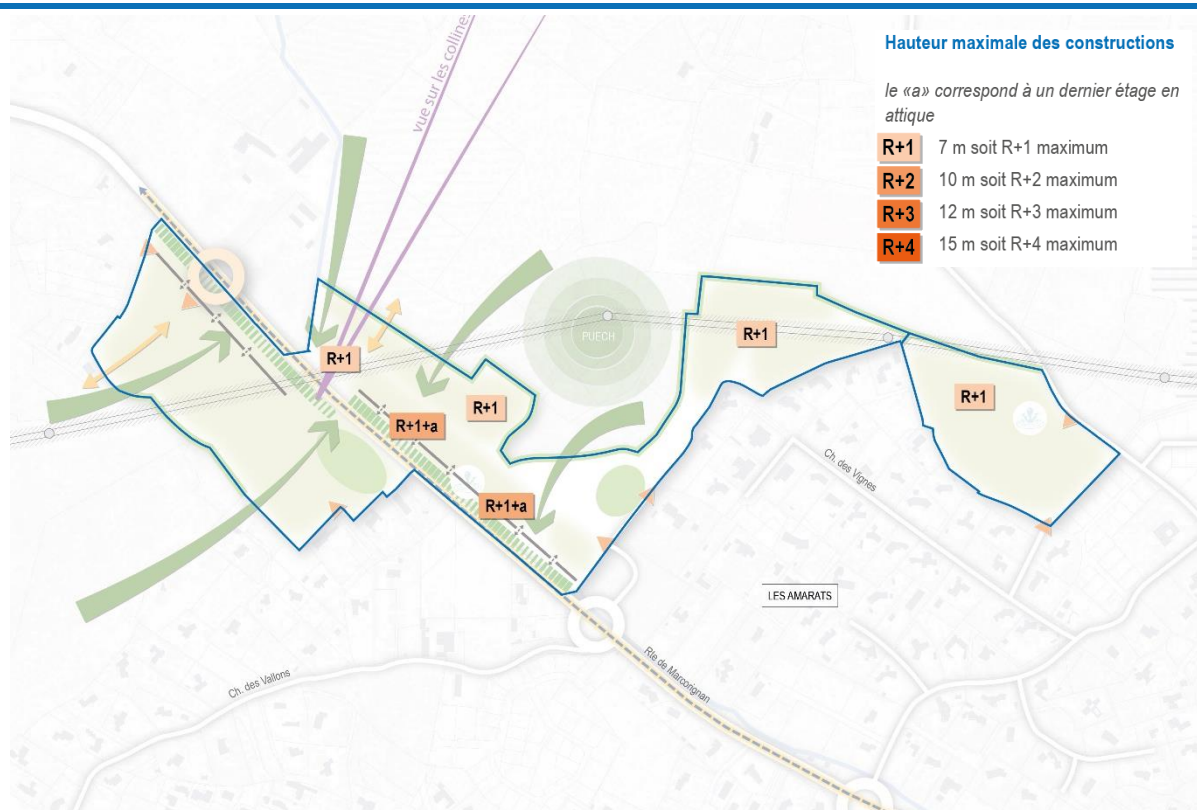
Le recul paysager mettra à distance les constructions et permettra de limiter les nuisances sonores liées à la route. Il assurera la gestion hydraulique du site, la préservation de la zone humide existante et en fonction de la topographie, l'aménagement des mobilités douces, permettra le passage de la faune et de la flore.

La trame végétale existante devra être renforcée notamment par des transparences paysagères en direction des collines de la Narbonnaise et du puech et par des espaces de transition végétale pour concourir à un cadre de vie favorable et paysager et favoriser une climatisation passive.

Les bâtiments devront être orientés de manière à profiter des apports solaires en hiver (chaleur et luminosité) et pour se protéger des vents dominants en prenant en compte la topographie du site. Ils devront favoriser l'utilisation des teintes claires pour les revêtements de sols ou les toitures terrasses afin d'absorber ou de réfléchir la chaleur (notion d'albedo), tout en assurant une bonne insertion paysagère.

Une couture urbaine et végétale

Au nord-est du site, en accroche avec le tissu pavillonnaire existant, le tissu devra être en individuel pur en R+1 pour favoriser une intégration urbaine et paysagère.



Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Un réseau viaire qui s'appuie sur l'existant

La desserte interne sera permise par la réalisation de bouclages. Ces bouclages se connecteront au sud sur le chemin des Vignes et sur le chemin des Geyssières.

Un giratoire au nord du site sera créé pour permettre l'accès de part et d'autre de la route de Marcorignan. Aucun autre accès ne sera permis depuis la route départementale pour des raisons de flux et des problématiques de visibilité.

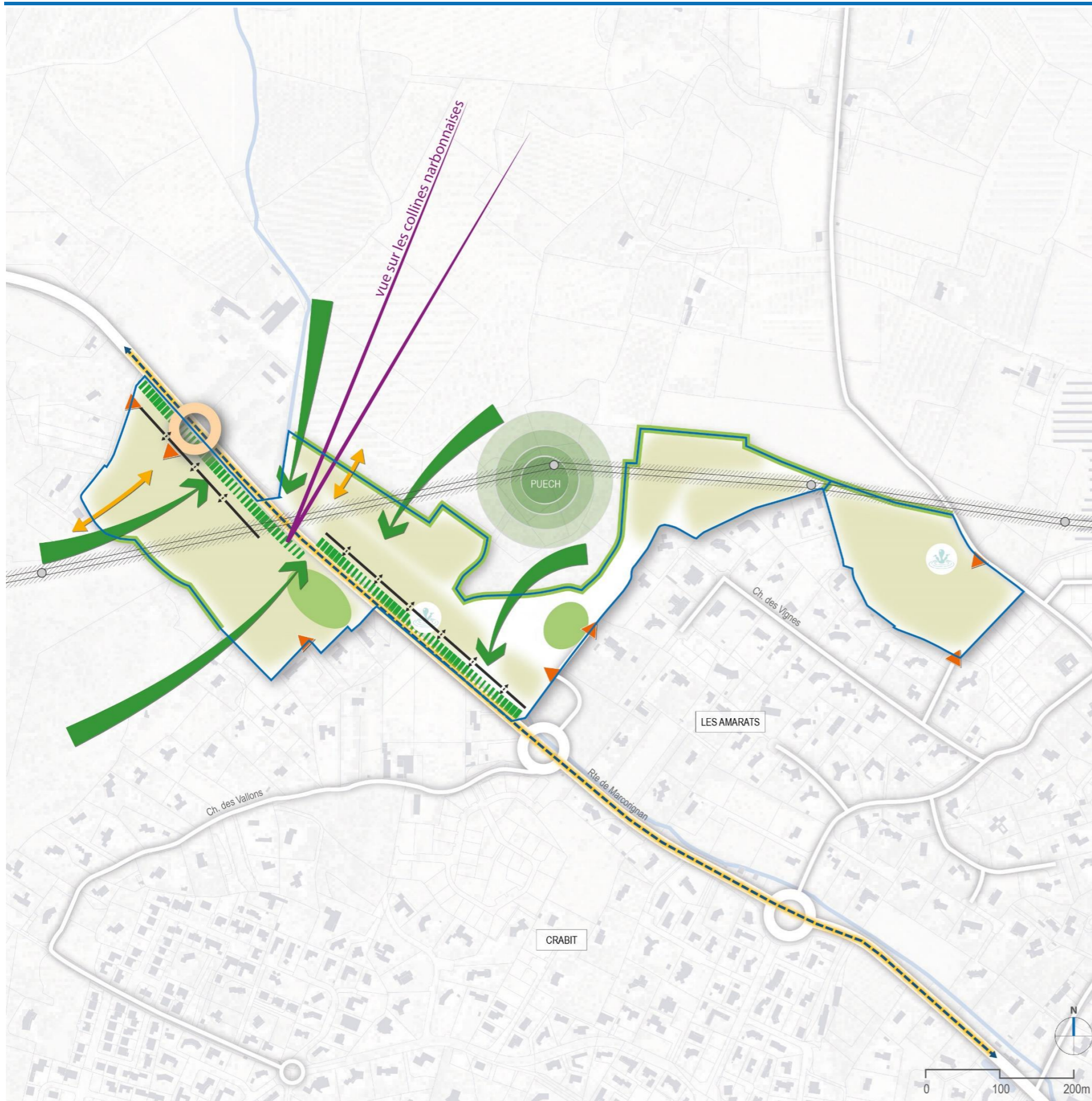
Les besoins en stationnement devront être appréhendés au regard de la desserte du quartier en transports en commun et en axes structurants de mobilités actives. Afin de diminuer la présence physique des voitures, il conviendra de veiller à dissimuler au maximum le stationnement sur voie, notamment par la prégnance de la végétation.

Le maillage de mobilité douce devra également être conçu pour créer de nouvelles connexions en complément du maillage des itinéraires piétons et cycles existants.

ECHEANCIER ET PROGRAMMATION

La densité cible minimale du nouveau secteur d'habitation sera de 27 logements/hectare.

L'aménagement du site s'effectuera en plusieurs tranches. Il s'échelonnnera de manière à permettre la réalisation des équipements publics, la desserte par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales), et le raccordement à l'eau potable, en énergie électrique et de communication. La première tranche est au sud de la route de Marcorignan. La deuxième tranche est au nord de la route.



Contexte et éléments de cadrage

- Périmètre de la zone AU
- Bâti
- Parcelle
- Cours d'eau
- Surface hydraulique
- Zone humide avérée ou potentielle
- Bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable
- Réseau viaire
- Voie ferrée
- Ligne Haute Tension avec recul 25m

Élément de patrimoine à prendre en compte dans le projet

- Cône de vue

Qualité urbaine et paysagère projetée

- Recul paysager, espace de transition végétale à constituer/traiter
- Porosité paysagère (principe de transparence à maintenir)
- Aménagement végétal d'accompagnement
- Espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)

Programmation

- Dominante résidentielle
- Mixité fonctionnelle
- Façade urbaine à composer

Accessibilité / mobilité

- Connexion viaire préférentielle
- Liaison piétonne

1AU

OAP 5 : AMARATS BAS

CARACTERISTIQUE DU SITE

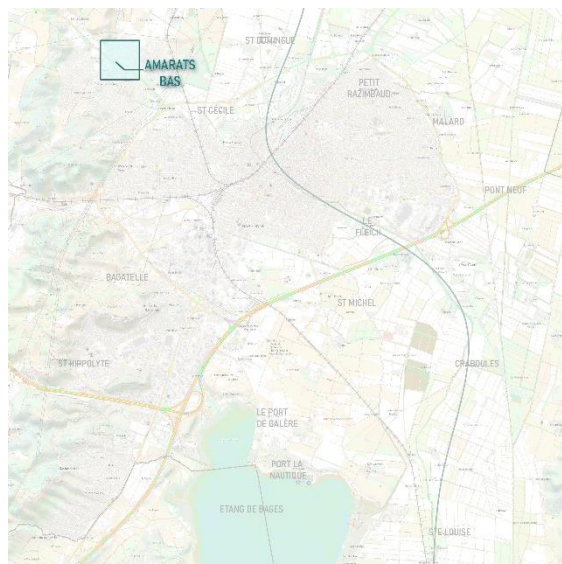
Situation et description de l'OAP

Le secteur « Amarats bas » se situe au nord du quartier pavillonnaire de Crabit-les Amarats, le long de la route de Marcorignan reliant Narbonne à Lézignan-Corbières.

Il constitue une dent creuse, soit un espace interstitiel sans construction au sein d'un quartier résidentiel existant.

Le secteur des Crabit-les Amarats est en pleine mutation et en construction.

Lors de l'aménagement du secteur, il conviendra de prendre en compte les dispositions nécessaires à la gestion des eaux pluviales et leur ruissèlement.



Objectifs d'aménagement

L'objectif de ce site est d'encadrer la densification, par une forme urbaine adaptée qui limitera la hauteur des constructions et maintiendra les vues sur le paysage. Le projet veillera à s'insérer dans le tissu pavillonnaire existant et à qualifier davantage l'entrée de ville nord de Narbonne.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

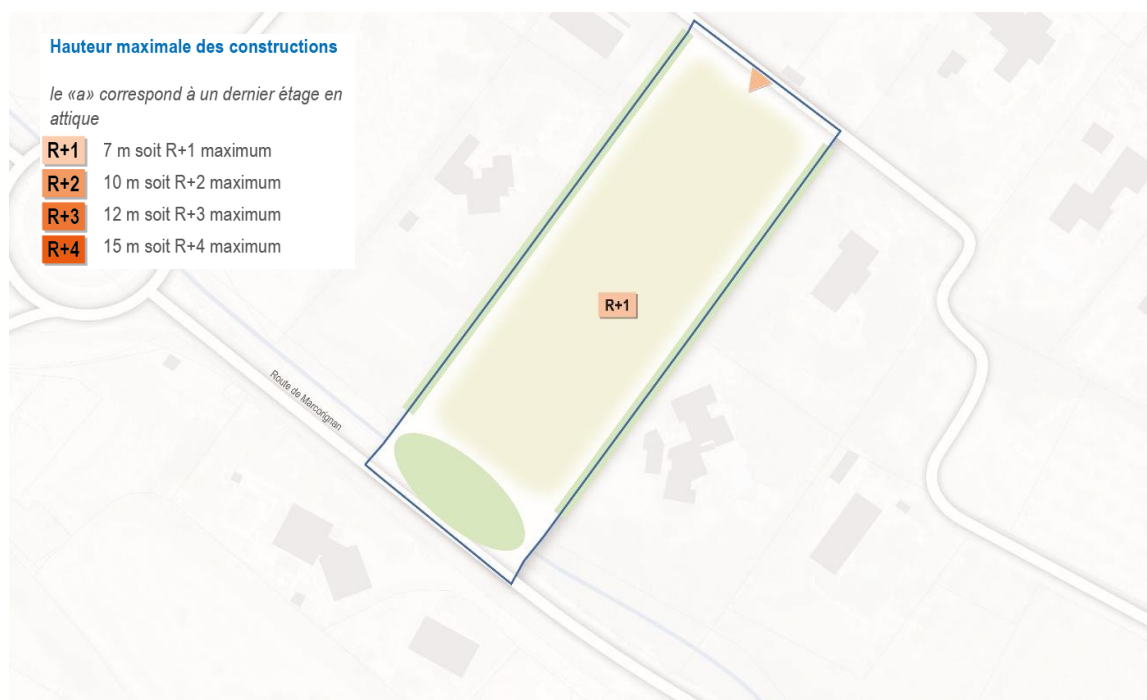
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Le secteur concerné constitue un espace interstitiel, sans construction dans un tissu urbain déjà constitué. Il s'agira alors de permettre une configuration urbaine stratégique au prisme de l'intégration urbaine. De fait, la forme urbaine et la volumétrie devront être identiques au tissu pavillonnaire existant (logements individuels non groupés en R+1 maximum) pour préserver les vues sur le grand paysage et limiter les conflits d'usages.

Pour intégrer au mieux les constructions dans le paysage, les abords du site seront végétalisés. Le traitement qualitatif de l'interface entre les nouvelles constructions et les parcelles bâties environnantes se concrétisera par la conception d'espace comme une transition naturelle en implantant les nouveaux bâtis en retrait des constructions existantes. Ces retraits seront végétalisés et constitueront une limite entre les constructions voisines existantes et les nouveaux logements.

Enfin, l'entité végétale le long du ruisseau au sud du site sera confortée et renforcée notamment la zone humide potentielle. Ce retrait constituera un masque par rapport à la voirie permettant de limiter l'impact visuel et sonore des constructions.

Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celle-ci.



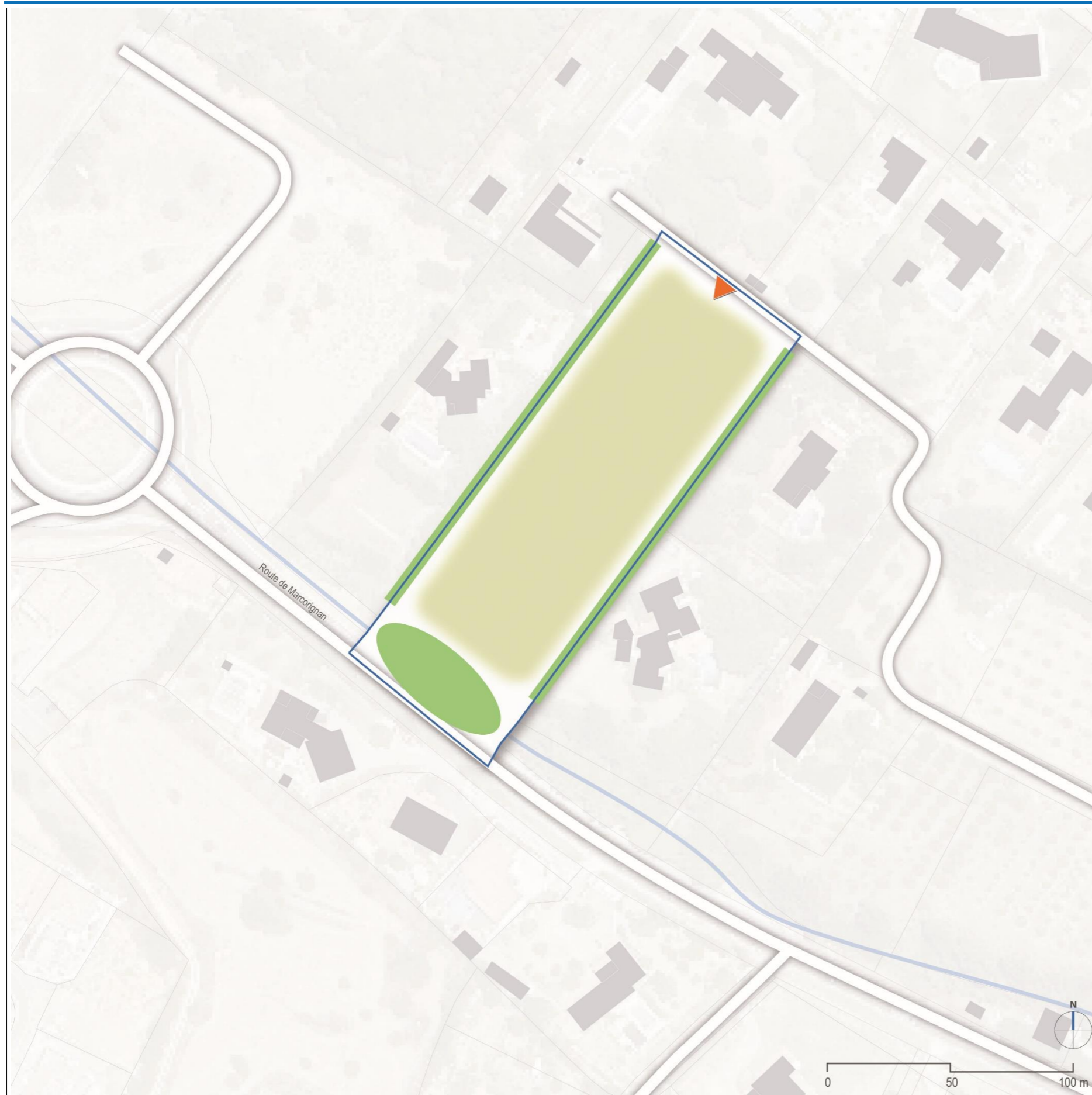
Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Un accès unique sera créé au nord. Aucun accès ne sera permis à partir de la route départementale.

ECHEANCIER ET PROGRAMMATION

La densité cible minimale du nouveau secteur d'habitation sera de 27 logements/hectare.

L'aménagement du site devra être en adéquation avec la réalisation des équipements publics, la desserte par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales), et le raccordement à l'eau potable, en énergie électrique et de communication.



Contexte et éléments de cadrage

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Parcelle
- Bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable
notamment lié à la zone humide potentielle
- Réseau viaire

Qualité urbaine et paysagère projetée

- Espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain
vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)

Programmation

- Dominante résidentielle

Accessibilité / mobilité

- Connexion viaire préférentielle

1AU

OAP 6 : CLOS DE MON REVE

CARACTERISTIQUE DU SITE

Situation et description de l'OAP

Le secteur « Clos de mon rêve » se situe au centre-ouest du tissu urbanisé de Narbonne.

Il est à la jonction entre le quartier résidentiel pavillonnaire de Saint-Hyppolite et la zone économique et industrielle de Plaisance.

Il se compose d'une dent creuse soit un espace interstitiel sans construction et d'une parcelle urbanisée au sein d'un quartier en mutation.

Lors de l'aménagement du secteur, il conviendra de prendre en compte les dispositions nécessaires à la gestion des eaux pluviales et leur ruissèlement.



Objectifs d'aménagement

L'objectif de ce site est d'encadrer la densification, par une forme urbaine adaptée qui limitera la hauteur des constructions et tiendra compte de la topographie. Il veillera à s'insérer dans le tissu existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

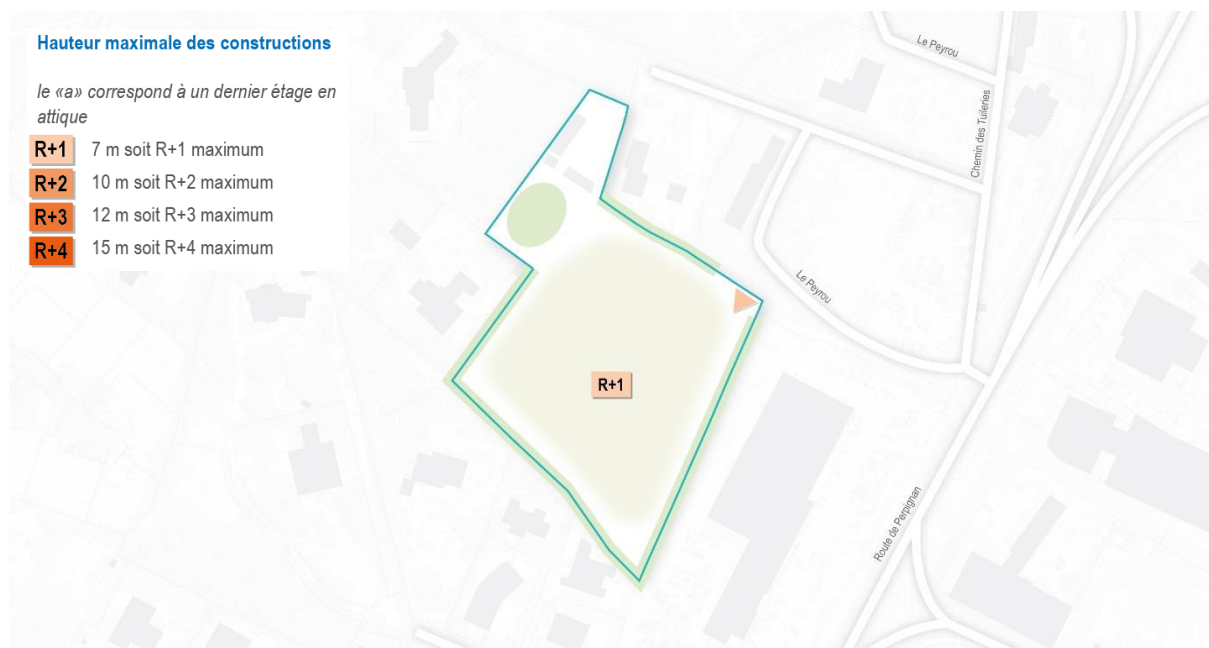
Le secteur concerné constitue, en majeure partie, un espace interstitiel, sans construction dans un tissu urbain déjà constitué. Il s'agira alors de permettre une configuration urbaine stratégique au prisme de l'intégration urbaine. De fait, la forme urbaine et la volumétrie devront être identiques au tissu pavillonnaire existant situé au nord du site (logements individuels non groupés en R+1 maximum).

Pour intégrer au mieux les constructions dans le paysage, les abords du site seront végétalisés. Le traitement qualitatif de l'interface entre les nouvelles constructions et les parcelles bâties environnantes se concrétisera par la conception d'espace comme une transition naturelle en implantant les nouveaux bâtis en retrait des constructions existantes. Ces retraits seront végétalisés et constitueront une limite entre les constructions voisines existantes et les nouveaux logements. Ils prendront notamment en compte la topographie vis-à-vis de l'entreprise Peugeot en contre bas.

Enfin, l'entité végétale au nord du site sera confortée et renforcée. Ce retrait constituera un masque par rapport aux constructions existantes.

Ils devront être implantés en prenant en compte l'exposition de la façade principale et des ouvertures pour offrir le meilleur apport solaire et pour se protéger des vents dominants en prenant en compte la topographie du site.

Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celle-ci.



Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Un accès unique sera créé au nord-ouest depuis le chemin « le Peyrou ».

ECHEANCIER ET PROGRAMMATION

La densité cible minimale du nouveau secteur d'habitation sera de 27 logements/hectare.

OAP 6 : Clos de mon rêve

L'aménagement du site devra être en adéquation avec la réalisation des équipements publics, la desserte par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales), et le raccordement à l'eau potable, en énergie électrique et de communication.



Contexte et éléments de cadrage

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Parcelle
- Bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable
- Réseau viaire

Qualité urbaine et paysagère projetée

- Espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)

Programmation

- Dominante résidentielle

Accessibilité / mobilité

- Connexion viaire préférentielle

1AUEq

OAP 7 : GENDARMERIE

CARACTERISTIQUE DU SITE

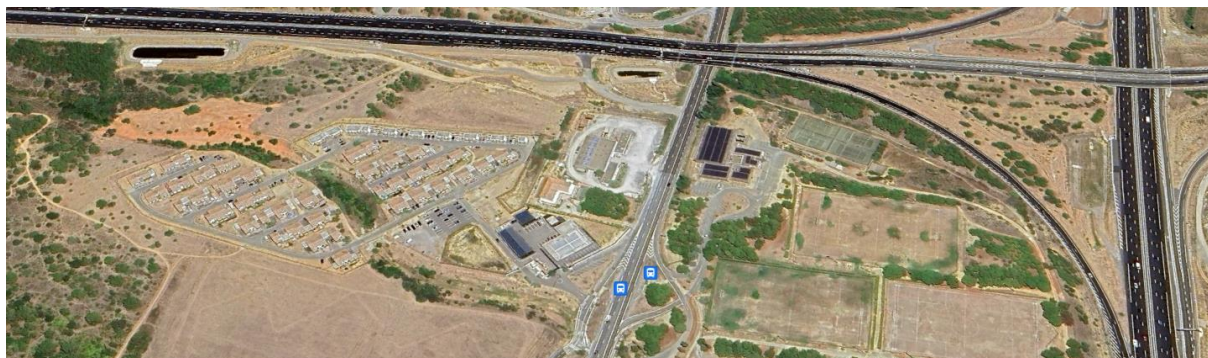
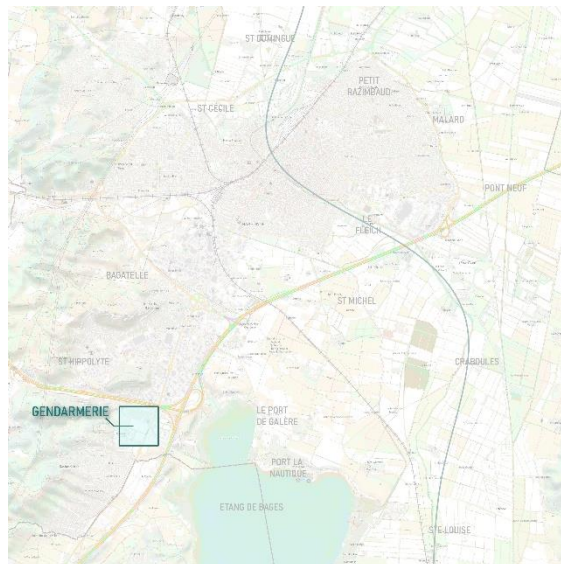
Situation et description de l'OAP

Le secteur de l'OAP « Gendarmerie » est situé au sud du territoire communal et du tissu urbanisé, dans le lieu-dit Montplaisir.

Il est délimité au sud par la route de Perpignan dite D6009, au nord par le ruisseau de l'étang et la gendarmerie existante et au sud par des espaces agricoles.

Il est dans la continuité du tissu économique existant notamment de la brigade motorisée de Narbonne et à proximité de l'autoroute A9, de la zone d'équipements de Montplaisir et de la gendarmerie existante.

Lors de l'aménagement du secteur, il conviendra de prendre en compte les dispositions nécessaires à la gestion des eaux pluviales et leur ruissèlement.



Objectifs d'aménagement

L'objectif de ce site est de permettre l'agrandissement de la brigade de gendarmerie dans le prolongement du tissu urbanisé et de la brigade actuelle notamment la création d'une brigade canine. Elle viendra conforter la polarité existante de Montplaisir ainsi que ces équipements. Cette brigade comprendra deux zones fonctionnelles indépendantes : une zone à vocation résidentielle et une zone à vocation technique et de service (chenils).

Situé en entrée de ville et en lisière urbaine, l'objectif sera d'insérer le site dans son environnement en prenant en compte les qualités paysagères existantes, en particulier par un traitement qualitatif des limites du projet pour structurer les relations ville-nature et qualifier l'entrée de ville.

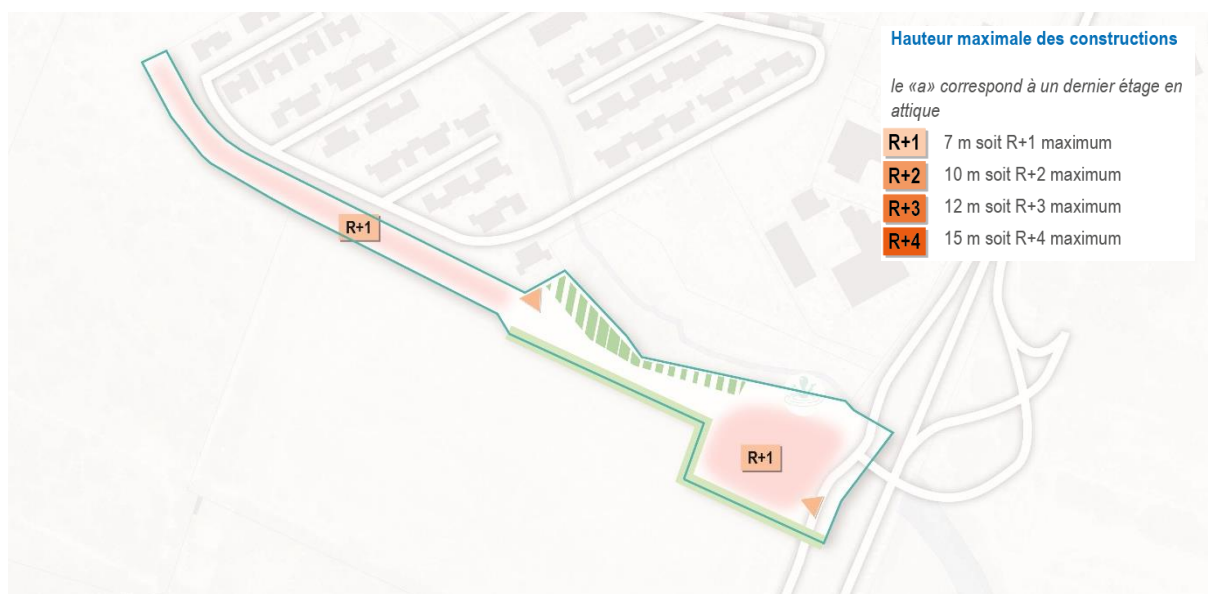
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Une conception en adéquation avec l'existant

L'organisation du site se concrétisera par la création de deux entités distinctes et séparées physiquement. La première entité sera destinée aux activités techniques et locaux de services (dont le chenil). Elle sera installée dans un ou plusieurs bâtiments en R+1 maximum au sud du site.

La deuxième entité sera destinée aux logements de fonction. Ils prendront la forme de maisons individuelles ou de logements collectifs en R+1 maximum en continuité de la gendarmerie existante.



Un renforcement de la végétation existante

Pour intégrer au mieux les constructions dans le paysage, les abords du site seront végétalisés. Une attention particulière sera portée au traitement de l'interface du site avec les espaces agricoles au sud par l'aménagement d'une bande plantée permettant l'intimité du site de projet.

Le périmètre est exposé à des niveaux sonores important en raison de la présence de la RD6009, de l'A9 et l'A61. Ainsi, les formes urbaines devront favoriser la limitation de la propagation du bruit pour contribuer à réduire l'exposition des populations aux pollutions et nuisances existantes et à venir. Ainsi, les logements seront réalisés au nord du site pour les préserver des nuisances de la départementale et pour s'inscrire en harmonie et en continuité du tissu existant. Ils devront être implantés en prenant en compte l'exposition de la façade principale et des ouvertures pour offrir le meilleur apport solaire.

Enfin, l'espace interstitiel entre les logements et les locaux techniques sera végétalisé. Cet espace paysager viendra renforcer, préserver et compléter la ripisylve en présence, le long du ruisseau de l'étang. Il constituera une continuité écologique offrant des espaces de refuge pour la faune et la flore. Il valorisera le chemin de l'eau dans l'aménagement des espaces extérieurs.

Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celle-ci. En phase projet, des études viendront préciser la présence des zones humides et leur fonctionnalité.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

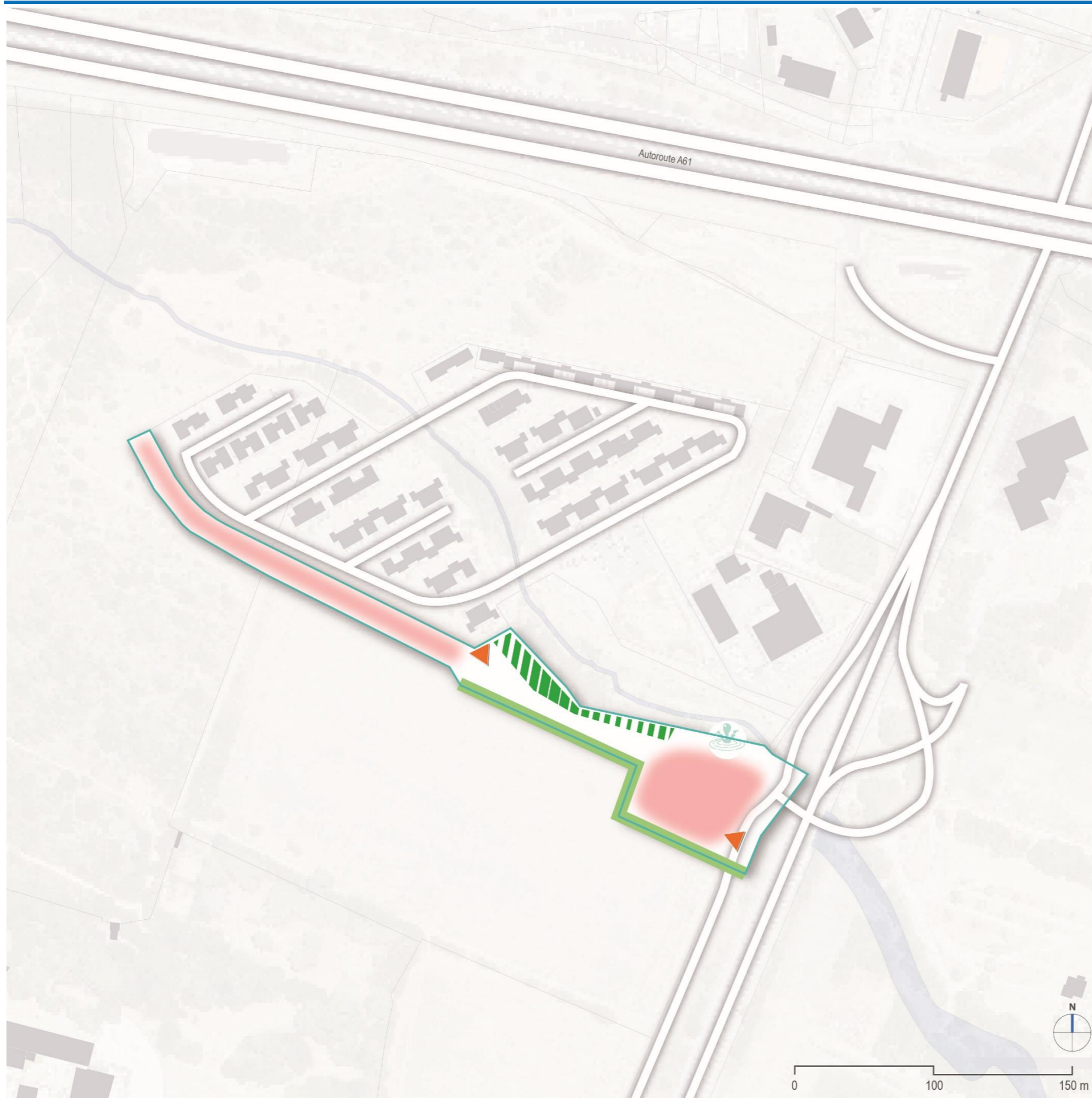
Une connexion viaire sur la départementale

Le site bénéficiera de deux accès : un sur la départementale 6009 et un en continuité de la voie de desserte privative de la gendarmerie existante.









ECHEANCIER ET PROGRAMMATION

Le projet d'extension de la brigade territoriale de gendarmerie sera constitué de plusieurs bâtiments pour créer une brigade canine. Cette extension nécessitera la création des locaux techniques, des chenils et d'une douzaine de logements de fonction.



L'aménagement du site devra être en adéquation avec la réalisation des équipements publics, la desserte par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales), et le raccordement à l'eau potable, en énergie électrique et de communication.



Contexte et éléments de cadrage

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti
-  Parcelle
-  Cours d'eau
-  Surface hydraulique
-  Zone humide avérée ou potentielle
-  Bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable
-  Réseau viaire

Qualité urbaine et paysagère projetée

-  Aménagement végétal d'accompagnement
-  Espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)

Programmation

-  Dominante équipement

Accessibilité / mobilité

-  Connexion viaire préférentielle

1AUEq

OAP 8 : SAINT FELIX

CARACTERISTIQUE DU SITE

Situation et description de l'OAP

Le secteur de l'OAP « Saint-Félix » est situé au nord-ouest du territoire communal, dans le lieu-dit Saint-Félix.

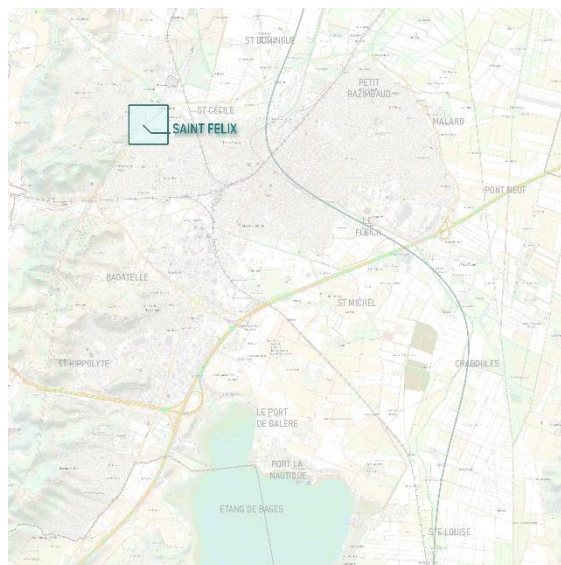
Il est délimité au sud-est par la D6009, au nord-ouest par le tissu pavillonnaire de Crabit – les Amarats.

Il est situé dans un espace interstitiel du tissu entre l'urbanisation récente des années 2000 de Crabit – les Amarats et le quartier Saint Jean – Saint Pierre.

Dans ce contexte urbain très diversifié marqué par la proximité avec la rocade faisant office de boulevard urbain, le quartier pavillonnaire de Crabit – les Amarats et la polarité commerciale, ce site apparaît comme un lieu stratégique de transit.

Il matérialise la limite entre les nouvelles extensions et les quartiers existants et assure les liaisons inter quartiers entre les différentes polarités. L'aménagement de ce site viendra donc conforter la porte d'entrée de la Ville.

Ce périmètre est concerné par un aléa inondation. Il conviendra de prendre en compte les dispositions nécessaires lors de l'aménagement de ce secteur.



Objectifs d'aménagement

L'objectif de ce site est de permettre de capter les flux de transit par la mise en place d'un parking relais permettant de décongestionner les pénétrantes et valoriser de nouvelles mobilités. Il viendra conforter la polarité existante de Saint-Félix ainsi que ces équipements.

Situé en entrée de ville et en lisière urbaine, l'objectif sera d'insérer le site dans son environnement en prenant en compte les qualités paysagères existantes, en particulier par un traitement végétal qualitatif des limites du projet pour structurer les relations ville-nature et qualifier l'entrée de ville.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Une conception en adéquation avec l'existant

Le projet (Parking Relais) consiste à la réalisation d'un parking afin de décongestionner les flux entrants à Narbonne notamment sur l'avenue Anatole France et de favoriser la multimodalité.

Des traitements paysagers et écologiques sont envisagés afin de créer une transparence écologique. L'aménagement des surfaces consacrées aux places de stationnement sera fait avec des procédés permettant l'infiltration de l'eau dans le sol (dalles alvéolées...)

La programmation du pôle d'échanges n'est pas arrêtée à ce jour, aussi le projet réserve un espace dont l'organisation et l'aménagement seront à préciser dans le cadre du projet.

Il s'agira donc de réaliser un équipement public pour matérialiser l'entrée de ville et valoriser celle-ci.

Pour intégrer au mieux les constructions dans le paysage, les abords du site seront végétalisés.

L'espace interstitiel entre le projet et la rocade sera végétalisé. Cet espace paysager viendra renforcer et préserver le projet des nuisances visuelles et sonores de la rocade. Il constituera une continuité écologique offrant des espaces de refuge pour la faune et la flore.

Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celles-ci.

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

L'accès au parking relais sera fait par les giratoires existants afin de ne pas multiplier les connexions sur la rocade pour des raisons de sécurité.

ECHEANCIER ET PROGRAMMATION

L'aménagement du site devra être en adéquation avec la réalisation des équipements publics, la desserte par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales), et le raccordement à l'eau potable, en énergie électrique et de communication.

La programmation du pôle d'échanges n'est pas arrêtée à ce jour, aussi le projet réserve un espace dont l'organisation et l'aménagement seront à préciser dans le cadre du projet.



Contexte et éléments de cadrage

- Périmètre de l'OAP
- Bâti
- Parcelle
- Cours d'eau
- Surface hydraulique
- Zone humide avérée ou potentielle
- Bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable
- Réseau viaire

Qualité urbaine et paysagère projetée

- Aménagement végétal d'accompagnement
- Espace de transition végétale à constituer / traiter (urbain vis-à-vis du naturel et/ou agricole, nuisances, etc.)

Programmation

- Dominante équipement

Accessibilité / mobilité

- Connexion viaire préférentielle

