

Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Version :	Juin 2021
Rédaction :	
	Jérémy Pérez Morgane Bozec
	Emilie CARLETON Laura WILLEMS Marie Françoise MENDEZ

Sommaire

I. INTRODUCTION	4
II. ZONE AU	5
II.1. DESCRIPTION DU SITE A L'ETAT EXISTANT	5
II.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
II.3. MODALITES D'URBANISATION DU SITE	7
III. ZONE AUX	9
III.1. DESCRIPTION DU SITE A L'ETAT EXISTANT	9
III.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT	10
III.3. MODALITES D'URBANISATION DU SITE	10

I. Introduction

De façon à répondre aux besoins liés aux perspectives démographiques communales (+74 habitants à l'horizon 2030), la commune identifie des espaces dédiés à la réalisation d'opérations de logements.

En complément des objectifs de réhabilitation des logements vacants et de densification d'espaces interstitiels au sein du tissu urbain, la commune entend réaliser une opération d'aménagement à vocation d'habitat en continuité du bâti existant. En effet, le PADD inscrit dans ses objectifs la volonté de « *concentrer le développement autour du bourg dans un souci d'optimisation du foncier* ».

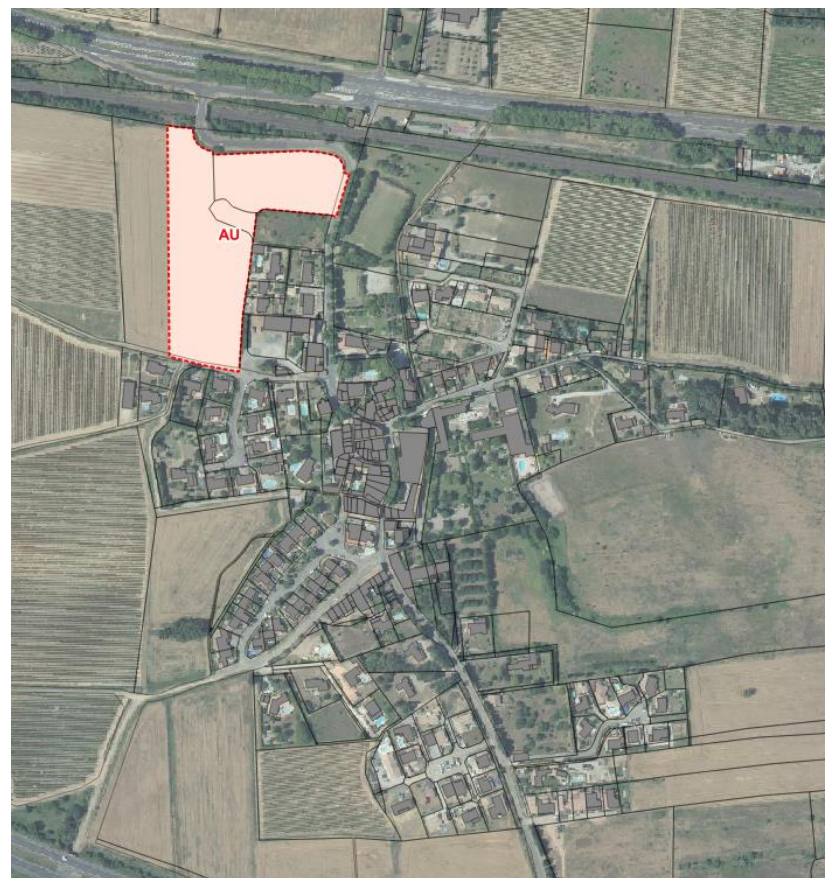
Il convient de noter que la commune de Floure est intégrée dans le nouveau périmètre du SCoT de l'agglomération de Carcassonne, actuellement en cours de révision. Le choix a été fait d'anticiper sur les densités probables pour une commune rurale telle que Floure, en s'appuyant sur les typologies de l'armature territoriale du SCoT en vigueur, soit une densité minimale de 12 logements par hectare. **Le besoin en logements est estimé à 35 et cet objectif de densité minimale de 12 logements par hectare.** Ces logements seront répartis sur 2,11 ha en extensions (environ 26 logements) et sur 0,79 ha en densification (environ 9 logements).

Le choix des terrains voués à l'urbanisation s'est effectué au regard :

- De leur positionnement en continuité du tissu urbain existant ;
- De leur proximité avec les équipements et infrastructures existantes ;
- De leur desserte par les réseaux ;
- De leur localisation en dehors de l'aléa inondation ;
- De l'impossibilité d'urbanisation ailleurs sur la commune avec la présence de la voie ferrée, des zones humides, des zones inondables,...
- De leur absence de valeur écologique avérée ;
- De l'absence de culture agricole à valeur patrimoniale (pas de vignobles, pas d'AOP ou AOC) ;
- Des objectifs de préservation des paysages

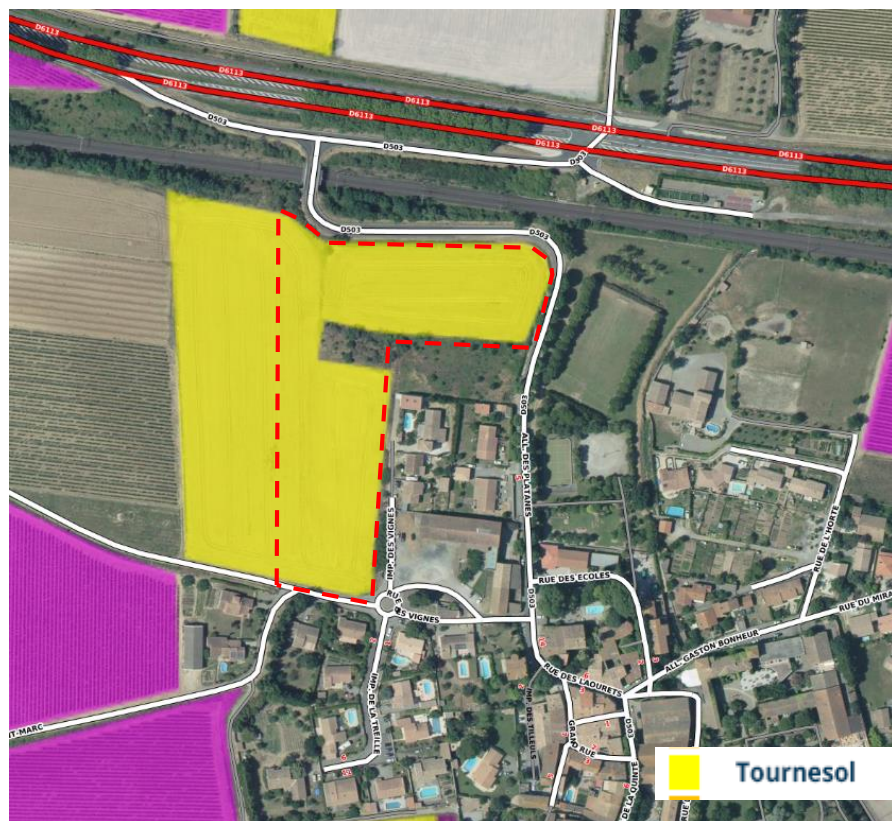
- D'une superficie proportionnée au nombre de logements à réaliser et aux objectifs de densité.

1 zone AU est ainsi à urbaniser pour des besoins d'habitat.



II. Zone AU

II.1. Description du site à l'état existant



La superficie de la zone AU est de 2,11 hectares. Elle se situe en entrée nord du village. Les terrains destinés à l'urbanisation sont ainsi bordés par des infrastructures routières permettant la desserte du site.

La proximité avec le cœur de village permet d'accéder rapidement aux différents équipements et services présents sur la commune (équipements sportifs, école, mairie etc.).

Actuellement, le site est un terrain à usage agricole comportant une faible valeur écologique (monoculture).

La sensibilité paysagère du site est forte du fait de son positionnement en entrée de village et au regard des vues dégagées sur le site et des co-visibilités avec les habitations avoisinantes.

La zone inondable correspondant aux crues de l'Aude et de ses affluents, notamment la Quinte, se trouve à l'écart du terrain faisant l'objet de l'opération d'aménagement.

Les parcelles à aménager présentent une topographie plane avec une légère inclinaison d'est en ouest (pourcentage de pente inférieure à 2%). La parcelle nord-est présente quant à elle une inclinaison ouest-est légèrement supérieure à 2%.

Un affleurement rocheux au centre Nord de l'opération rend difficile l'aménagement d'une petite partie de la zone. Il sera conservé à des fins d'agrément.

II.2. Principes d'aménagement

II.2.1. Les formes urbaines et les typologies de logements

Les densités nettes moyennes se situeront en moyenne à 12 logements par hectare. Ainsi, 26 logements seront à réaliser sur la zone.

Les logements à réaliser peuvent être individuels et/ou intermédiaires. Les hauteurs sont limitées à du R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit.

Pour créer un front urbain de qualité, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres.

II.2.2. L'accès et la desserte interne

L'accès au site s'effectuera par la RD503 et la sortie par la Rue des Vignes en partie Sud de la zone. Un espace dédié à une potentielle future connexion avec une zone à l'urbanisation, est maintenue libre de toutes constructions. La composition générale du nouveau quartier s'appuiera sur les voies internes structurantes telles que présentées dans le schéma OAP.

II.2.3. Les liaisons douces

Des cheminements piétons et doux correspondent également aux cheminements des modes actifs et seront à réaliser comme indiqués dans le schéma d'aménagement. Ces cheminements assurent une fonction de déplacement interne à la zone mais aussi externe : ils devront garantir des liaisons interquartiers et connecter le site avec les équipements sportifs situés à l'Est. Ils devront également permettre l'accès à l'espace public central à réaliser dans la zone. Ils auront une largeur conforme à la réglementation en vigueur concernant l'accès aux personnes à mobilité réduite et pourront être accompagnés d'une bande plantée composée d'essences locales diversifiées et adaptées au climat local.

II.2.4. La gestion des eaux pluviales

Le site devra présenter un dispositif de gestion des eaux pluviales de façon à limiter les eaux de ruissellement et faire en sorte que le débit rejeté à l'exutoire ne soit pas supérieur au débit correspondant à la situation initiale.

Des espaces dédiés aux infrastructures de gestion des eaux, telles que des noues arborées, devront être présents le long des voiries.

La gestion des eaux pluviales se fera en cohérence avec la topographie du site. Conformément à la loi sur l'eau, une étude hydraulique permettra d'envisager les techniques et le dimensionnement des ouvrages les plus adaptés pour assurer la gestion des eaux pluviales et le ruissellement.

II.2.5. La structure paysagère du site

Les limites du site en parties nord et ouest de la zone AU seront préférentiellement plantées d'une haie vive mélangée constituée d'essences adaptées au climat local, permettant de créer un écran visuel et sonore entre l'opération d'aménagement et les infrastructures ferrée et routière situées au nord de la zone ainsi qu'une interface de qualité vis-à-vis des espaces agricoles adjacents à l'ouest. Il s'agit d'opter pour un choix mêlant à la fois, qualité paysagère, cadre de vie et gestion des nuisances sonores.

Le traitement paysager garantira une lisière végétalisée d'une largeur de 5 mètres minimum sur les parties Nord et Ouest.

Cette lisière plantée devra à minima mêler différentes strates (arborée, arbustive et buissonnante sur une épaisseur suffisante). La composition préservera les vues intéressantes sur les éléments patrimoniaux du village.

II.2.6. Espaces publics

Un espace public central sera à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la zone. Il s'agira préférentiellement d'un parc végétalisé agrémenté d'essences adaptées au climat local sur l'espace où l'affleurement rocheux est présent.

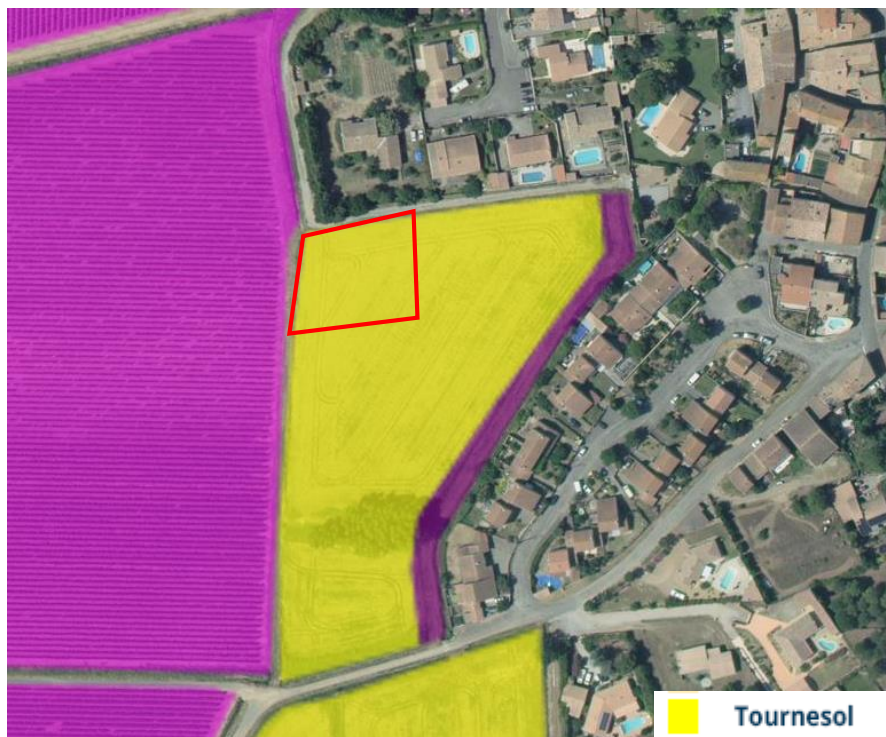
II.3. Modalités d'urbanisation du site

- L'urbanisation de la zone est subordonnée au respect du principe de compatibilité avec le schéma d'aménagement présenté ci-dessous.
- La zone est urbanisable dès l'approbation du PLU.
- L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat. La collectivité n'a pas souhaité mettre en place de phasage, toutefois, le schéma d'aménagement autorise un développement en deux phases (Est et Ouest).



III. Zone AUX

III.1. Description du site à l'état existant



La superficie de la zone AUX est de 0,19 hectares. Elle se situe à l'ouest du village. Le terrain destiné à accueillir la construction de stockage est bordé par des chemins permettant la desserte du site.

Actuellement, le site est un terrain à usage agricole comportant une faible valeur écologique (monoculture).

La sensibilité paysagère du site est forte du fait de son positionnement à l'ouest du village, en front bâti, et au regard des vues dégagées sur le site et des co-visibilités avec les habitations avoisinantes.

La zone inondable correspondant aux crues de l'Aude et de ses affluents, notamment la Quinte, se trouve à l'écart du terrain faisant l'objet de l'opération d'aménagement.

III.2. Principes d'aménagement

III.2.1. Les formes urbaines

Le bâtiment prévu sur cette zone sera un bâtiment de stockage pour les exploitants agricoles de la commune.

Les hauteurs sont limitées à 12 mètres à l'égout du toit.

III.2.2. L'accès et la desserte interne

L'accès au site s'effectuera par deux chemins de terre, qui rejoignent le Chemin de Saint-Marc et le Chemin de Pratz.

III.2.3. La structure paysagère du site

Les limites du site en parties ouest, sud et Est de la zone AUX seront préférentiellement plantées d'une haie vive mélangée constituée d'essences adaptées au climat local, permettant de créer un écran visuel entre le nouveau bâtiment et les espaces agricoles adjacents à l'ouest. Il s'agit d'opter

pour un choix mêlant à la fois, qualité paysagère, cadre de vie et gestion des nuisances sonores.

Cette lisière plantée devra à minima mêler différentes strates (arborée, arbustive et buissonnante sur une épaisseur suffisante). La composition préservera les vues intéressantes sur les éléments patrimoniaux du village.

III.3. Modalités d'urbanisation du site

- La zone est urbanisable dès l'approbation du PLU.

