

Ville de Revel
www.mairie-revel.fr

Orientations d'aménagement

MODIFICATIONS SIMPLIFIEES N°2 ET N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

 CITADIA

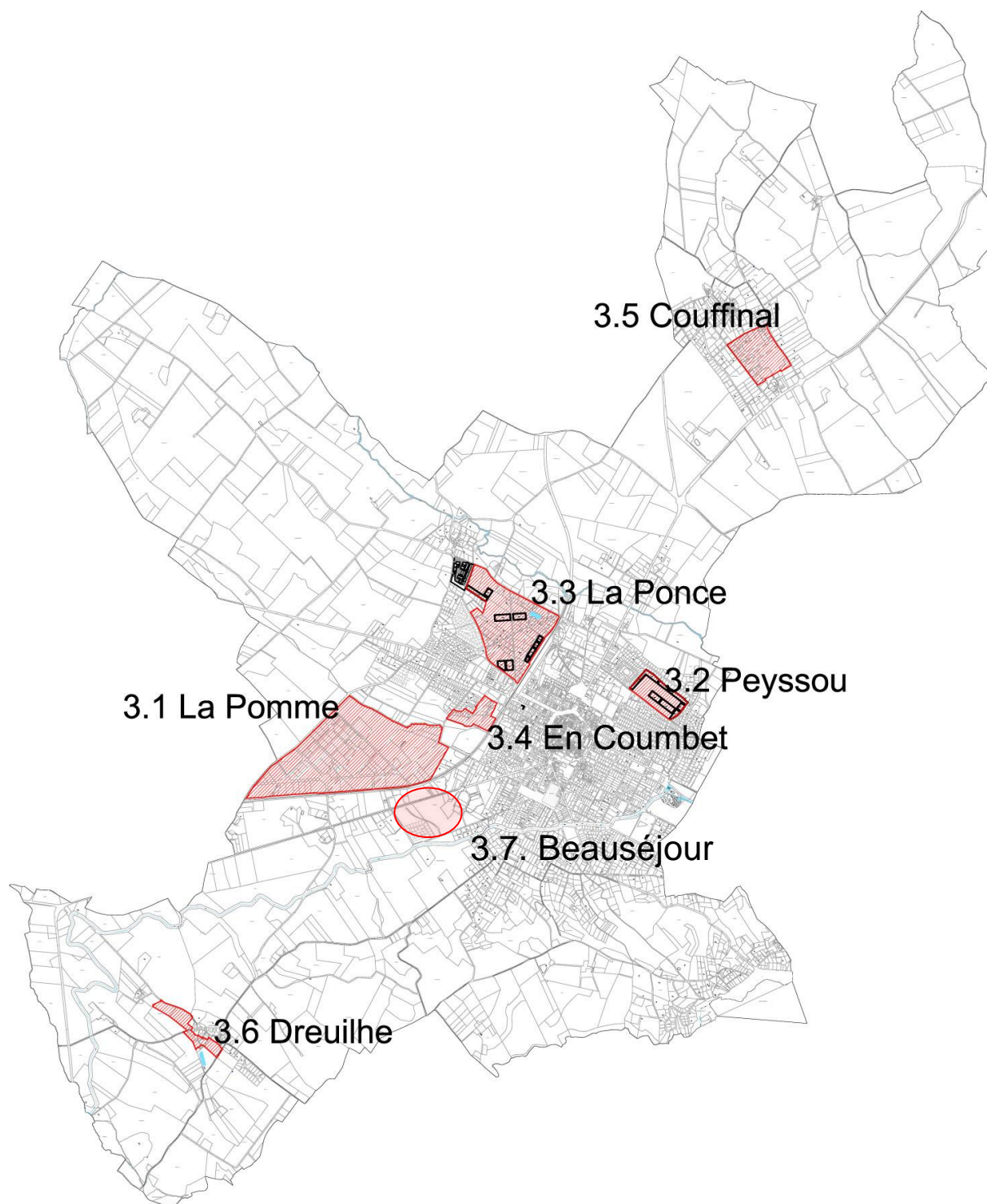
DESSEIN DE VILLE



SOMMAIRE

<i>CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</i>	3
<i>SECTEUR 3.1 : LA POMME</i>	4
Les orientations d'aménagement	4
<i>SECTEUR 3.2 : PEYSSOU</i>	6
Les orientations d'aménagement	6
<i>SECTEUR 3.3 : LA PONCE</i>	8
Les orientations d'aménagement	8
<i>SECTEUR 3.4 : EN COUMBET</i>	11
Les orientations d'aménagement	11
<i>SECTEUR 3.5: COUFFINAL</i>	12
Les orientations d'aménagement	12
<i>SECTEUR 3.6: DREUILHE</i>	13
Les orientations d'aménagement	13
<i>SECTEUR 3.7 : BEAUSEJOUR</i>	14
Les orientations d'aménagement	14

CARTE DE LOCALISATION DES SECTEURS D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



SECTEUR 3.1 : LA POMME

Les objectifs :

- ⇒ Initier un développement de qualité pour l'extension de la zone d'activités
- ⇒ Requalifier l'urbanisation existante, notamment à partir de l'espace public
- ⇒ Poursuivre le maillage et hiérarchiser les dessertes en mettant en valeur les axes principaux
- ⇒ Mieux intégrer la zone à la Ville

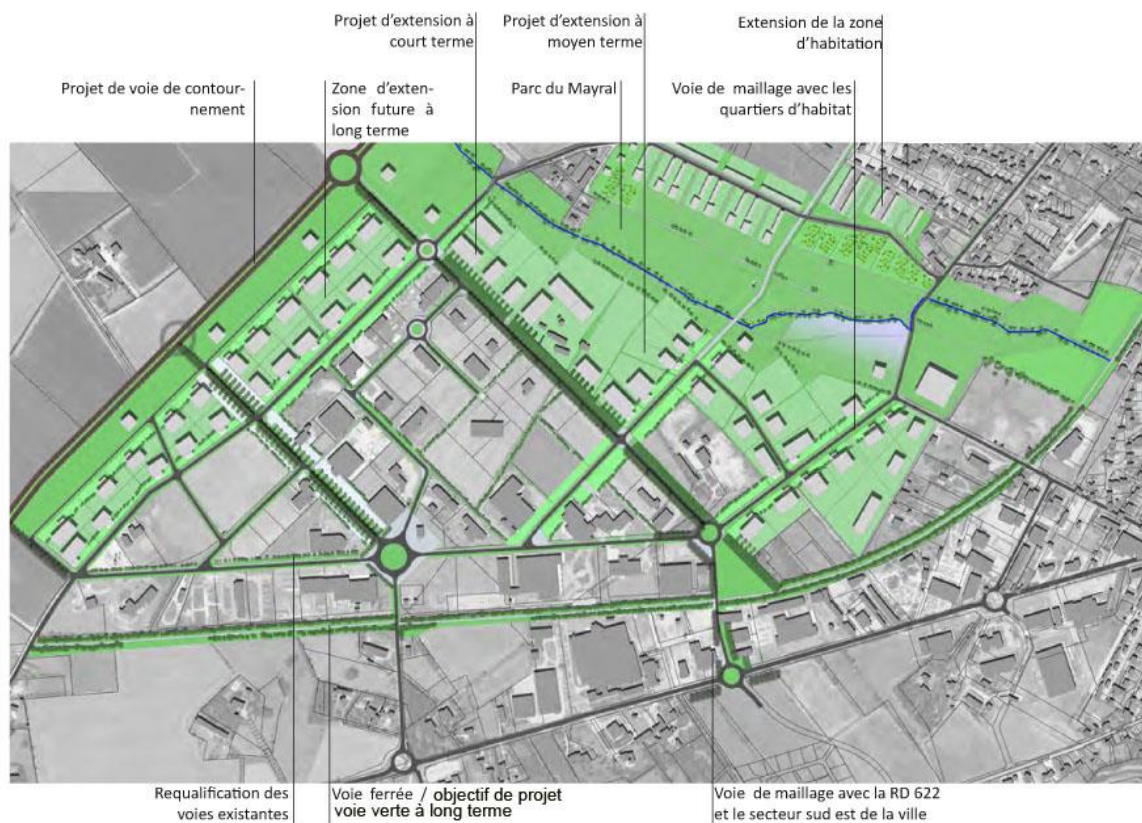
Les orientations d'aménagement

- Les projets doivent permettre d'initier un traitement végétal des voies par la mise en place de plantations sur les avants de parcelles, non occupés par le bâti, selon les prescriptions de la charte architecturale et paysagère (annexée au dossier de PLU).
- Les constructions doivent assurer une régularité de front bâti jouant sur les volumes :
 - Les petits volumes seront situés à l'avant et implantés dans une bande spécifique,
 - Les grands volumes seront alignés au 2^e plan.

Ces orientations sur les jeux de volumes doivent permettre de générer, au fil des implantations, une homogénéité visuelle de l'espace perçu depuis les voies.

- Les projets doivent porter une attention particulière au traitement des accès :
 - Conception qualitative de l'ensemble accès / édicules nécessitant une proximité avec l'accès / clôtures
 - Ces édicules ne doivent concerner que des locaux de gardiennage, de surveillance, ou d'abri des conteneurs pour la collecte des déchets.
- Dans le secteur d'extension de la zone d'activités, situé en bordure du Mayral, les projets doivent :
 - assurer le maillage avec le chemin de la Landelle Haute
 - donner un traitement qualitatif aux arrières de parcelles, donnant sur l'espace naturel lié au ruisseau

Le plan guide : une illustration des orientations d'aménagement



Ce plan directeur illustre les principes d'aménagement sur :

- la requalification de la ZA existante
- le projet d'extension (hypothèses d'implantations possibles)
- la zone Sud du par du Mayral associée à la ZA
- le développement de la zone d'habitat au nord du Mayral qui forme une zone tampon
- la possibilité d'une zone d'extension future et de parkway le long de la voie de contournement
- le maillage vers la RD 622
- l'hypothèse d'un projet de réhabilitation de la voie ferrée en chemin de promenade, à très long terme (voie actuellement en partie en service).

Ce plan directeur a donné lieu à une charte paysagère et architecturale et à un projet de signalétique.

SECTEUR 3.2 : PEYSSOU

Les objectifs :

- ⇒ Pérenniser l'échelle et la qualité de la forme urbaine des faubourgs de la bastide
- ⇒ Organiser l'urbanisation le long du chemin de Peyssou
- ⇒ Assurer le maillage dans la partie nord du secteur
- ⇒ Inciter à la production d'une diversité de l'habitat
- ⇒ Prendre en compte les riverains en limitant les hauteurs de bâti en périphérie de la dent creuse
- ⇒ Prévoir la réalisation d'un équipement de quartier

Les orientations d'aménagement



1. **Les projets doivent mettre en place des principes de connexion pour clarifier l'organisation voulue pour le maillage :**
 - Conforter le caractère de voie primaire du chemin de Peyssou
 - Assurer une cohérence du maillage secondaire en :
 - Se connectant dans les axes des voies existantes : rues de la Guirguille, chemin de la Bourdette au sud, rue Chateaubriand à l'Est, et rue Abricot du Laudot au Nord ;

- Organiser le maillage selon un fonctionnement en boucles ;
 - Dimensionner les écartements entre les voies de maillage (c'est-à-dire les îlots) pour qu'ils correspondent à des dimensionnements cohérents avec les îlots du quartier de la bastide et de ses extensions directes. Ces îlots peuvent encore être redivisés à l'intérieur de cette trame.
- Au nord de la zone, entre les rues Abricot du Laudot et Georges Sand, un principe de maillage devra également être mis en place pour assurer une bonne connexion des opérations existantes et futures avec le reste du quartier.

2. Positionner des espaces dédiés au piéton :

- en accompagnement de l'entrée du secteur, dans le prolongement de la rue de la Guirguille, en vis-à-vis de l'équipement public de quartier

3. Inciter à la diversification de l'habitat dans des principes de bonne intégration :

Les constructions les plus hautes doivent être positionnées en cœur de zone et les constructions les plus basses en périphérie.

Les typologies d'habitat collectif devront prendre en compte la qualité de l'habitat et donner une place importante à la végétalisation des constructions, notamment en menant une réflexion avec les opérateurs publics et privés.

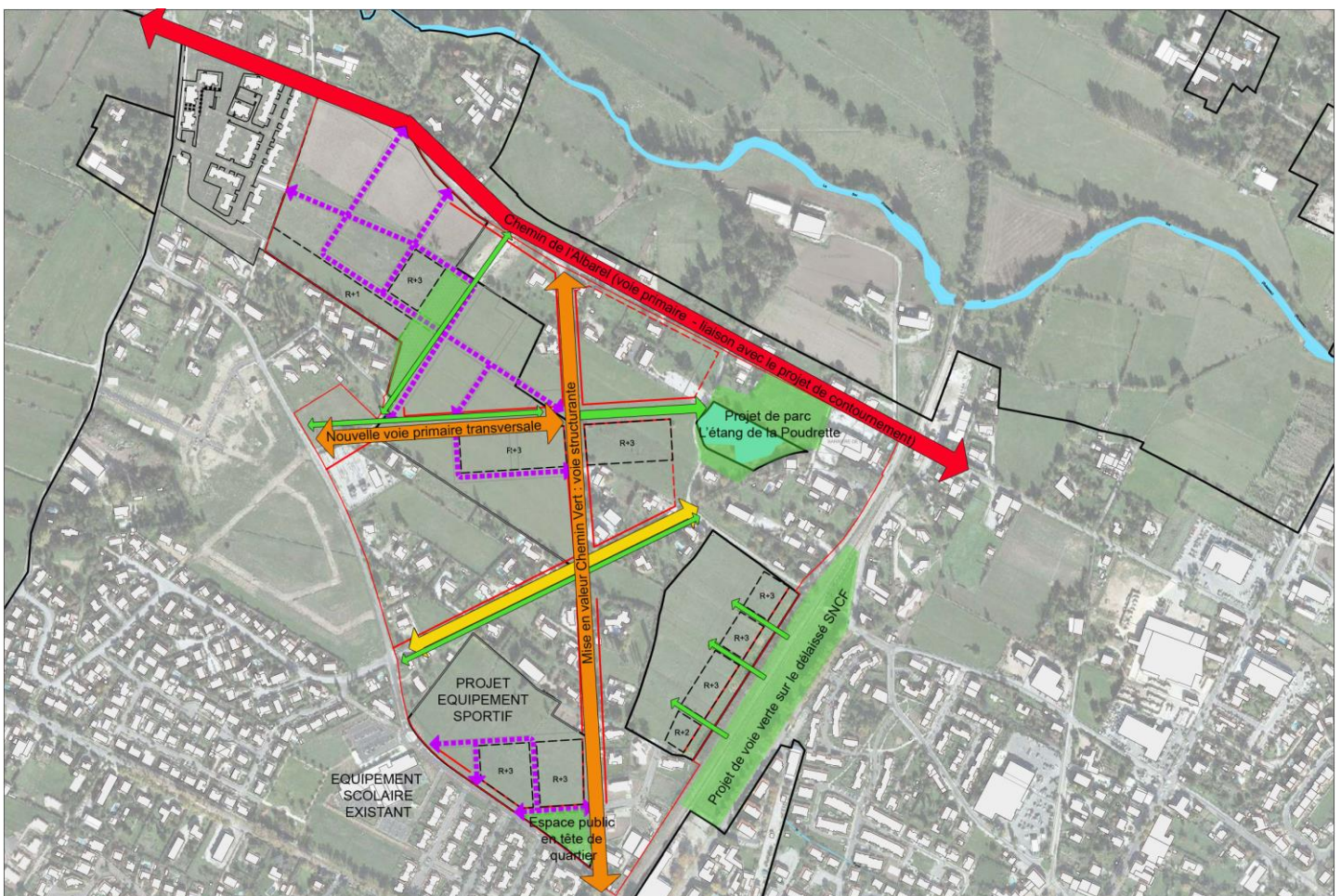
SECTEUR 3.3 : LA PONCE

Les objectifs :

- ⇒ Retrouver une cohérence des échelles urbaines et une qualité de la forme urbaine
- ⇒ Initier un réseau d'espaces publics de proximité ponctuant la trame urbaine
- ⇒ Favoriser davantage le maillage et hiérarchiser les dessertes
- ⇒ Prendre en compte la trame foncière composite (grandes et petites unités foncières) dans l'implantation du maillage et l'organisation de l'urbanisation.
- ⇒ Inciter à la production d'une diversité de l'habitat

Les orientations d'aménagement

Schéma d'orientations d'aménagement :



Orientations pour l'aménagement de la desserte et le fonctionnement urbain :

- 1. Rendre la forme urbaine plus lisible, ancrer le quartier dans la géographie du territoire, mettre en place de grands axes primaires structurants :**

Entre la route de Vaure et le chemin Vert, les projets doivent s'organiser autour de la création d'une transversale, de façon à lui assurer un statut de voie primaire pour le quartier (façades principales, traitement du rapport entre le domaine privé et le domaine public,...). Le long de cette future voie, les nouvelles constructions devront respecter un principe d'alignement. De plus, elle ne devra pas avoir un tracé totalement rectiligne afin d'éviter des vitesses de circulation trop importantes.

De la même façon, les constructions implantées le long du chemin Vert doivent prendre en compte son statut de voie primaire pour le quartier, en portant une attention particulière au traitement des accès, des façades, et des avants de parcelle.

- 2. A l'intérieur de la trame principale, les projets doivent prévoir un maillage secondaire pour clarifier la hiérarchie des voies et la lisibilité du quartier.**

Les projets doivent assurer une cohérence du maillage secondaire, comme cela est indiqué dans le schéma des orientations d'aménagement (flèches en pointillés), en :

- se connectant, dès que cela est possible, dans les axes des voies existantes
- organisant le maillage selon un fonctionnement en boucles
- dimensionnant les écartements entre les voies de maillage (c'est-à-dire les îlots) pour retrouver une échelle d'îlots dits « urbains » et cohérente avec les quartiers péricentraux

- 3. Initier le changement de statut du chemin de l'Albarel, qui va devenir une voie structurante à l'échelle de la ville :**

Le long du chemin de l'Albarel, les projets doivent s'organiser de façon à lui assurer un statut de voie primaire pour la commune (façades principales, traitement du rapport entre le domaine privé et le domaine public,...).

Orientations pour l'aménagement de la trame verte

- 1. Aménager un parc autour de l'étang de La Poudrette en s'appuyant sur le patrimoine naturel du quartier**
- 2. Aménager un espace ouvert à l'entrée sud du quartier, point de départ d'une trame verte**
- 3. Organiser les constructions donnant sur la voie ferrée pour accompagner sa transformation en chemin de promenade**
- 4. Positionner préférentiellement des espaces verts sous la ligne à Haute Tension**

Principes favorisant un habitat diversifié

- 1. Sur les zones A, le maillage secondaire doit déterminer des tailles d'îlots incitant à des formes urbaines plus resserrées. La référence en termes de dimensionnement est la taille d'îlot courante dans les faubourgs de la bastide.**
- 2. Les typologies d'habitat collectif doivent être très soucieuses de la qualité de l'habitat et donner une place importante à la végétalisation des constructions.**

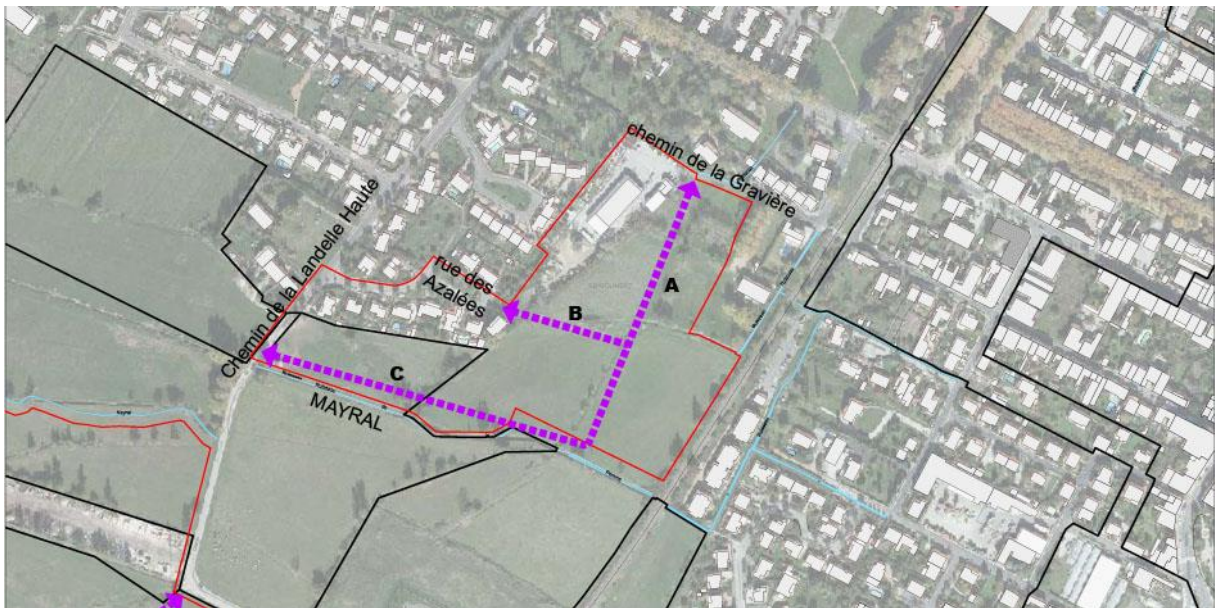
SECTEUR 3.4 : EN COUMBET

Objectif :

⇒ Permettre un maillage cohérent de l'urbanisation nouvelle avec le tissu urbain existant.

Les orientations d'aménagement

Schéma d'orientations d'aménagement :



Mettre en place des principes de connexion pour garantir la desserte :

- connexion A avec le chemin de la Gravière en partie centrale du secteur,
- connexion B avec la rue des Azalées
- connexion C entre le chemin de la Landelle Haute et la desserte centrale A, le long du ruisseau du Mayral.

SECTEUR 3.5: COUFFINAL

Les objectifs :

- ⇒ Mettre en place une liaison longitudinale entre les hameaux historiques
- ⇒ Permettre un maillage progressif et cohérent du quartier au fur et à mesure de sa densification

Les orientations d'aménagement

Schéma d'orientations d'aménagement :



Mettre en place une liaison médiane longitudinale et organiser les constructions nouvelles de façon rationnelle par rapport à cette nouvelle voie.

Le long du fossé nord /sud qui traverse tout l'îlot, un recul des constructions spécifiques pourra permettre à long terme d'envisager un cheminement piéton.

Organiser les voies secondaires en les appuyant sur les accès existants, qui doivent constituer le support de l'organisation urbaine.

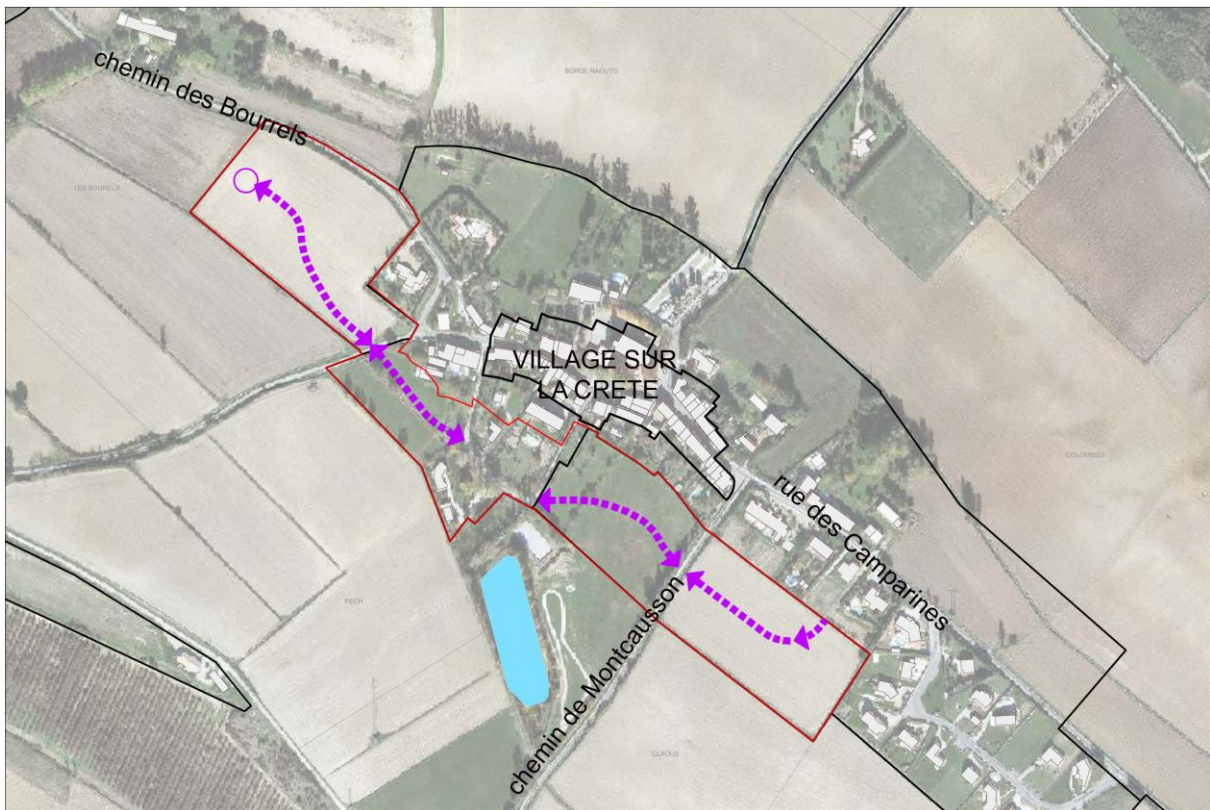
SECTEUR 3.6: DREUILHE

Les objectifs :

- ⇒ Mettre en place les connexions pour l'urbanisation nouvelles en cohérence avec la typologie de village de crête
- ⇒ Intégrer l'urbanisation au paysage

Les orientations d'aménagement

Schéma d'orientations d'aménagement :



Mettre en place une voie de liaison basse adaptée à la topographie et au paysage :

- suivi des courbes isométriques,
- accès positionnés de préférence aux points où les voies et le terrain sont au même niveau ;
- les voies suivent le plus possible les fossés existants
- raccordement et intégration des voies existantes,
- maillage en vis-à-vis d'accès existants.

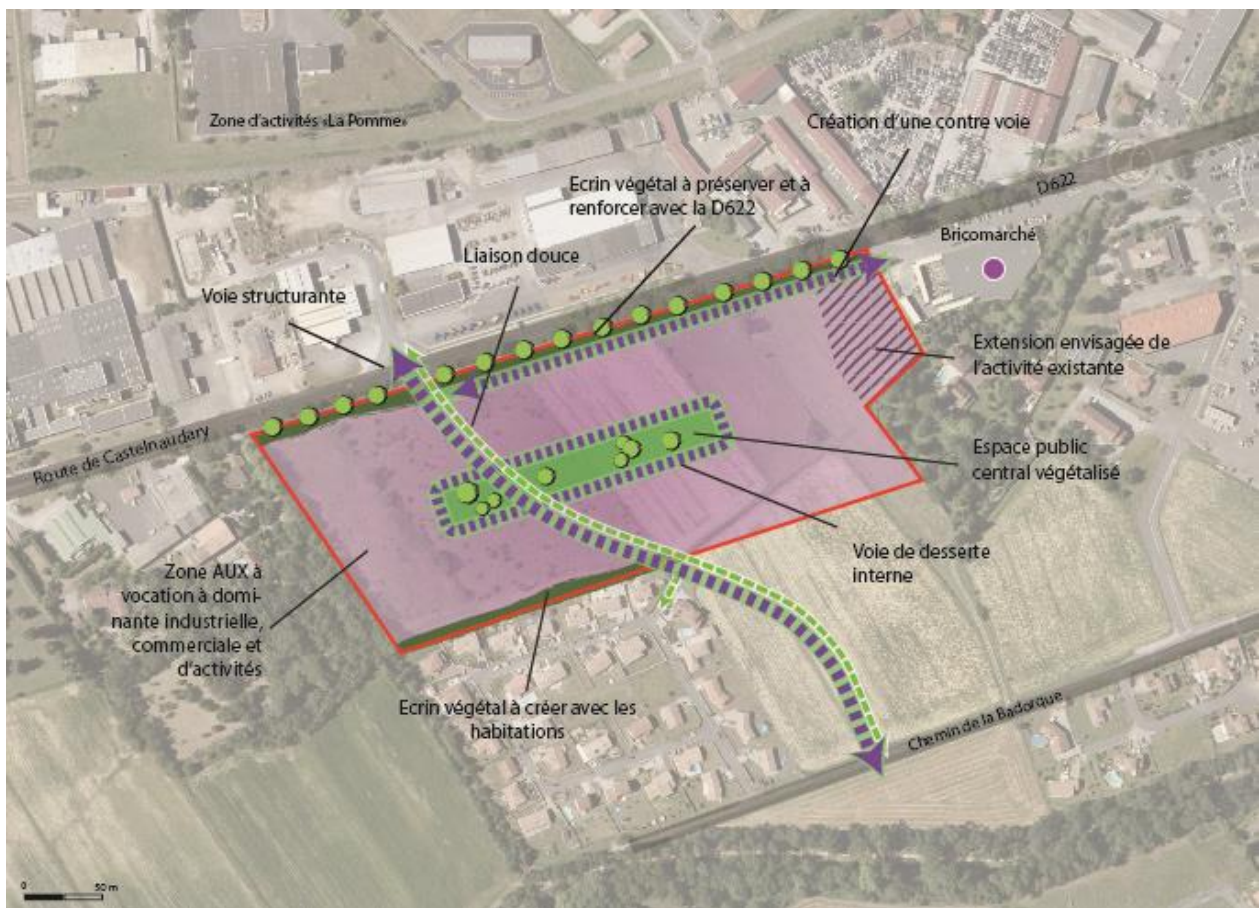
SECTEUR 3.7 : BEAUSEJOUR

Les objectifs :

- ⇒ Maîtriser l'aménagement de la zone AUX
- ⇒ Préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- ⇒ Définir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation

Les orientations d'aménagement

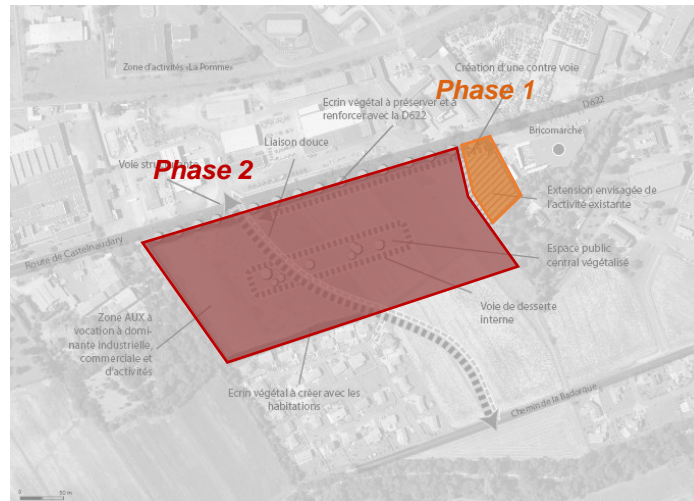
Schéma d'orientations d'aménagement :



Programmation :

- Le périmètre du secteur de l'OAP correspond à la zone AUX secteur « Beauséjour » du PLU.
- Le secteur aura vocation à accueillir une urbanisation à dominante industrielle, commerciale et d'activités en général, en continuité des bâtiments existants de la zone.
- L'urbanisation de la zone s'effectuera en deux phases : d'une part l'extension prévue du Bricomarché à l'Est du secteur et d'autre part le reste de la surface de la zone.

Schéma de phasage de la zone



Calendrier d'ouverture à l'urbanisation :

- La phase 1 de cette zone pourra être ouverte dès l'approbation de la modification simplifiée n°3.
- La phase 2 de cette zone sera ouverte sous deux conditions :
 - Pas avant le 1^{er} janvier 2021 au regard des disponibilités présentes en zone UX
 - Lorsque la zone AUX de la zone d'activités intercommunale « La Pomme » aura atteint 75% de sa capacité totale. Il s'agit pour la ville de Revel de terminer l'urbanisation de la zone existante de la Pomme avant d'engager de nouvelles consommations d'espaces agricoles.

Accès et voiries :

- Une voie de desserte structurante sera créée en bouclage avec la route de Castelnaudary au Nord (RD622) et le chemin de la Badorque au Sud.
- Création d'une voie interne le long de la RD622.
- L'accessibilité interne à la zone sera assurée par une voie locale en bouclage avec la voie structurante nouvellement créée.
- Une liaison douce traversera le secteur et permettra de relier les voiries existantes en passant par l'espace public central et en lien avec le lotissement récemment construit au Sud.

Espaces publics et paysages :

- Un espace public central sera réalisé et devra bénéficier d'un traitement paysager de qualité.
- L'alignement d'arbres au Nord du secteur sera préservé. La haie paysagère le long de la RD622 sera conservée, voire même renforcée.
- Une autre haie sera créée en interface entre la zone et les habitations au Sud afin de limiter les nuisances visuelles et auditives.

L'objectif est d'assurer la qualité paysagère de la future zone en privilégiant des espaces végétalisés et de respiration. Ils participeront également à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

Aspect extérieur des bâtiments :

- Les toitures terrasses sont proscrites sur ce secteur.

Stationnement :

- Les espaces de stationnement devront être gérés en cœur d'opération et ne devront pas être visibles depuis la RD622