



## ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Pièce n°3



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Contacts :  
Sandrine TRONI – Chargée d'études  
574, rue Félix Trombe  
66 100 PERPIGNAN  
Tél. : 04 68 68 58 48  
Fax. : 04 68 68 65 71

| Arrêt                                                                                        | Enquête publique     | Approbation |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>APPROUVÉ</b><br>par délibération du Conseil Municipal<br>17 JUIN 2011<br>en date du ..... | 16/12/10<br>02/05/11 | 17/06/11    |

## Préambule

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être **l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme**, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le contenu du PADD a été réformé par le **décret du 9 juin 2004**, modifiant le code de l'urbanisme. Désormais, le PADD et les orientations d'aménagement constituent **2 documents distincts**.

L'article R123.1 du code de l'urbanisme précise en effet que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
- un règlement,
- des documents graphiques.

**Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes ».

## I. Le contexte réglementaire

### A. Les Orientations d'Aménagement

Il s'agit d'une partie **facultative** du PLU.

L'article L. 123-1 précise en effet que :

« Les PLU **peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable**, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

**Les Orientations d'Aménagement précisent les conditions d'aménagements de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.**

**Elles imposent une compatibilité avec les futures opérations de constructions ou d'aménagements.**

### B. L'opposabilité du PADD et des Orientations d'aménagement

Le PADD **n'est pas opposable** aux permis de construire. Les orientations d'aménagement et le règlement du PLU doivent être **cohérents** avec lui.

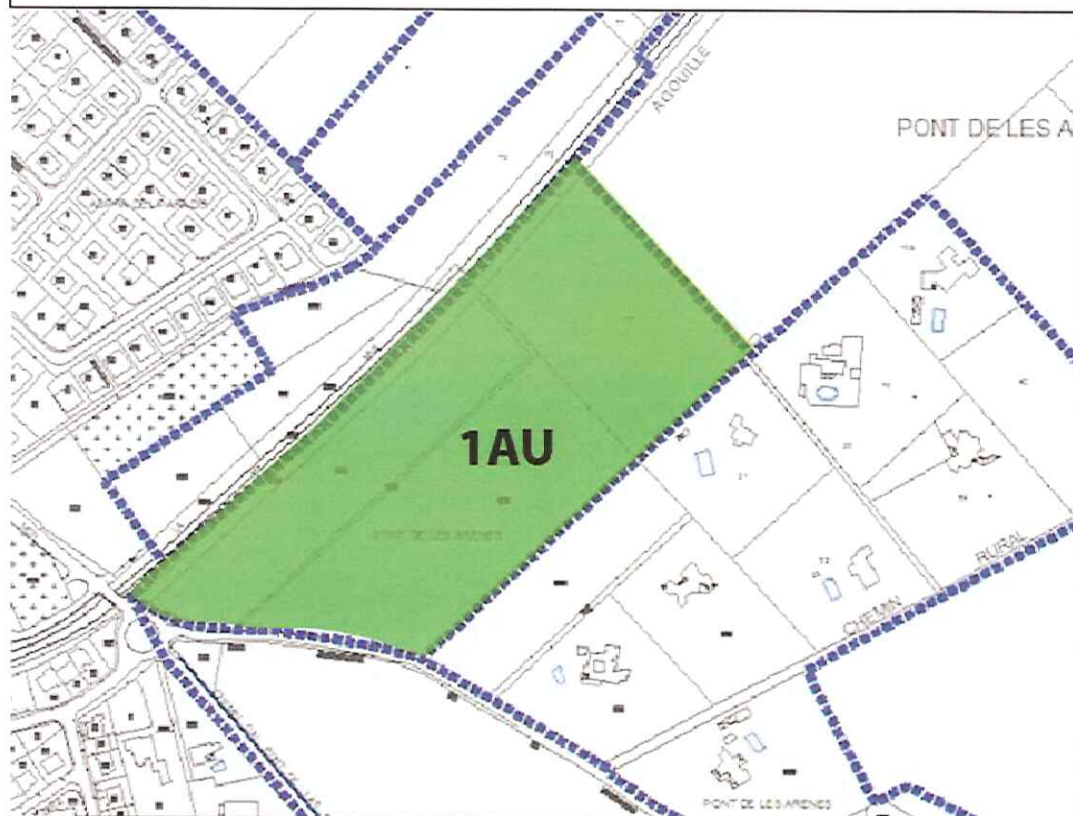
Les **orientations d'aménagement** sont facultatives. Quand elles sont formalisées, elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement. Ces opérations doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement. Toutes les opérations d'aménagement doivent, en revanche, être **conformes avec le règlement et ses documents graphiques**, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.



## II. Les orientations particulières d'aménagements de la zone 1AU.

La commune de Corneilla-del-Vercol a décidé de mettre en place des orientations particulières d'aménagements sur un secteur de son territoire (zone 1AU sur le secteur « Pont de les Arènes »), afin de fixer des principes cohérents d'urbanisation dans cette zone, dans un but d'assurer un aménagement harmonieux de ce secteur et donc du territoire, ainsi qu'un fonctionnement urbain cohérent.

Les autorisations d'occupation du sol de ce secteur devront être compatibles avec les orientations proposées. Autrement dit, les orientations d'aménagements relatives à la zone 1AU sont opposables aux tiers.



*Extrait plan de zonage de la commune de Corneilla-del-Vercol localisant le secteur « Pont de les Arènes » à l'Est porté 1AU au plan de zonage réglementaire du PLU.*

## LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA ZONE 1AU SUR LE SECTEUR DE « PONT DE LES ARENES »

### 1 – Caractéristiques générales du secteur

#### 1 – Caractéristiques générales du secteur 1AU « Pont de les Arènes »

Ce secteur :

- est localisé au niveau des extensions du village, au Nord-est de ceux-ci, en continuité de l'urbanisation existante. Il constitue le prolongement naturel du village.
- poursuit le développement naturel et urbain du village, et reste en cohérence avec les objectifs que la commune s'est fixée dans le PADD.
- couvre une superficie de **4,78 hectares** environ.
- est porté **1AU** au plan de zonage réglementaire du présent Plan Local d'Urbanisme.
- est ouverte à l'urbanisation en fonction de la capacité des réseaux et sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone ;
- est situé sur des secteurs délaissés par l'activité agricole.
- est facilement accessible : raccordement sur la voie communale n°2 de Corneilla del Vercol à Saint-Cyprien.



## LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVES A LA ZONE 1AU SUR LE SECTEUR DE « PONT DE LES ARENES »

### 2 – Orientations particulières d'aménagement prévues

#### Principe général de fonctionnement du secteur :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AU est subordonnée à la suffisance des réseaux et est assujettie à un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.

La zone à aménager doit s'intégrer au maillage territorial existant.

Il devra être prévu le déplacement ou l'aménagement du giratoire des Arènes au sein de la zone concernée par l'orientation d'aménagement afin de desservir la zone et de créer une connexion viaire.

Un traitement paysager de l'entrée de la zone depuis le village ainsi que du futur giratoire est prévu.

L'espace vert public, le long de l'Agouille de la Mar, permettra une coupure entre les espaces urbanisés à venir et le cimetière à l'Ouest de la zone. Un ouvrage de franchissement de l'Agouille del Mar devra donc être réalisé de manière à relier l'espace vert et la zone. Cet ouvrage se prolongera par une voie douce au sein de la future zone d'habitation.

Sera aménagé le long de l'Agouille de la Mar, un cheminement doux afin de permettre l'accès à la zone depuis le village par les piétons et les cycles.

Dans le souci de réaliser un aménagement cohérent et qualitatif, les **limites séparatives** en bordure des espaces agricoles devront être **traitées uniformément et paysagèrement** afin de réussir la transition avec les espaces urbanisés à venir (traitement des franges urbaines).

Au niveau de la taille des parcelles, dans un souci de densification et de gestion économe de l'espace, la commune entend favoriser une mixité de la taille des parcelles en favorisant des parcelles de moyennes et petites tailles, tout en offrant des parcelles de taille plus grande, ceci devrait se traduire par une densité de 20 logements à l'hectare.

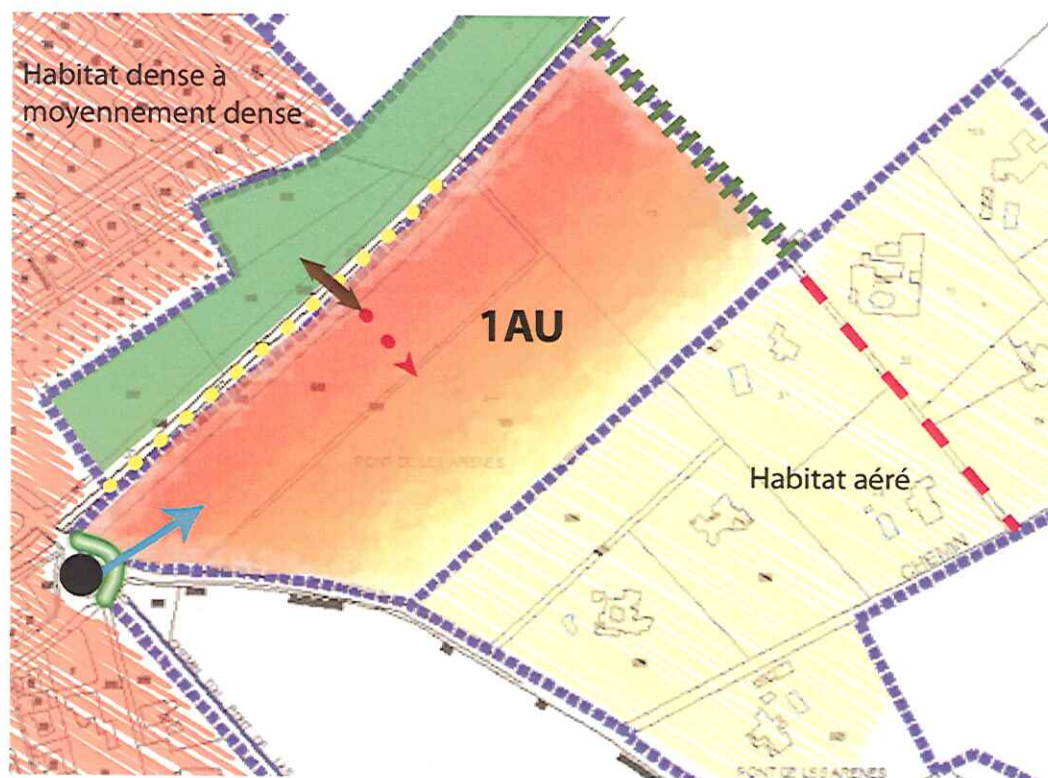
Dans un souci d'homogénéité de l'empreinte bâtie et d'harmonie de la forme urbaine, le projet s'inscrira dans une logique de densification et de transition progressive depuis les lotissements à l'Est (où on trouve de grandes parcelles) vers le lotissement « Aspra del Paradis » à l'Ouest, et au-delà vers le centre ancien du village.

La zone devra prévoir des logements sociaux. Le secteur pourra accueillir un projet de maison d'accueil pour personnes âgées qui pourra servir d'interface avec la zone.

En outre, la zone, d'une superficie supérieure à 1 hectare, devra prévoir la gestion des eaux pluviales (loi sur l'eau). Dans un souci d'optimisation de l'espace, les ouvrages hydrauliques nécessaires devront favoriser, sauf contraintes techniques spécifiques, une double fonction (rétention hydraulique et espace public et/ou paysager,...).

Pourront également être prévus d'autres types d'ouvrages de récupération des eaux de pluie tels que des noues,...

## Orientations particulières d'aménagement prévues dans le cadre de l'urbanisation du secteur 1AU « Pont de les Arènes »



*Ouverture à l'urbanisation sur la base d'un projet d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone.*

-  Habitat dense à moyennement dense
-  Habitat aéré
-  Logique de densification vers le centre
-  Voie verte le long de l'Aiguille de la Mar
-  Traitement des franges urbaines
-  Traiter qualitativement l'entrée de la zone et le futur giratoire
-  Connexion viaire
-  Desserte de la zone
-  Accès viaire principal
-  Sens unique
-  Voie douce
-  Connexion douce de la zone
-  Ouvrage de franchissement de l'aiguille de la Mar (voie douce)