



Plan Local D'Urbanisme

☐ RAPPORT DE
PRÉSENTATION

☐ RÈGLEMENT MODIFIÉ

☒ ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
MODIFIÉES



INFO CONCEPT

Pôle Urbanisme

132 rue Pierre Ciffre

66 000 PERPIGNAN

☎ : 04.68.08.11.00 ☎ : 04.68.08.11.01

✉ : icv.urba@wanadoo.fr

FOURQUES

PREFECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES
10 AVR. 2012
COURRIER



Modification n°1 du PLU

Document n°3

A P P R O U V É

par délibération du Conseil Municipal
en date du 27 MAR. 2012

Dossier approuvé le 27 MAR. 2012

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT : LES RÉFÉRENCES DU CODE DE L'URBANISME

Article L123-1

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977) (Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 48 Journal Officiel du 9 janvier 1983) (Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 96 Journal Officiel du 23 juillet 1983) (Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 art. 52-I Journal Officiel du 10 janvier 1985) (Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 art. 22 IV Journal Officiel du 23 juillet 1987) (Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 8 Journal Officiel du 19 juillet 1991) (Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 art. 38 II Journal Officiel du 4 janvier 1992) (Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 I et II Journal Officiel du 9 janvier 1993) (Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 art. 36 Journal Officiel du 30 janvier 1993) (Loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 6 II Journal Officiel du 10 février 1994) (Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 VII Journal Officiel du 5 février 1995) (Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997) (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001) (Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 12, art. 14, art. 17 Journal Officiel du 3 juillet 2003) (Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 2°, 3° Journal Officiel du 22 avril 2004)

Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils 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 oeuvre, 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.

Article R123-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976) (Décret n° 77-736 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 8 juillet 1977) (Décret n° 77-861 du 26 juillet 1977 Journal Officiel du 29 juillet 1977) (Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 1 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983) (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001) (Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 I Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que 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.

En zone de montagne, il comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au a du III de l'article L. 145-3.

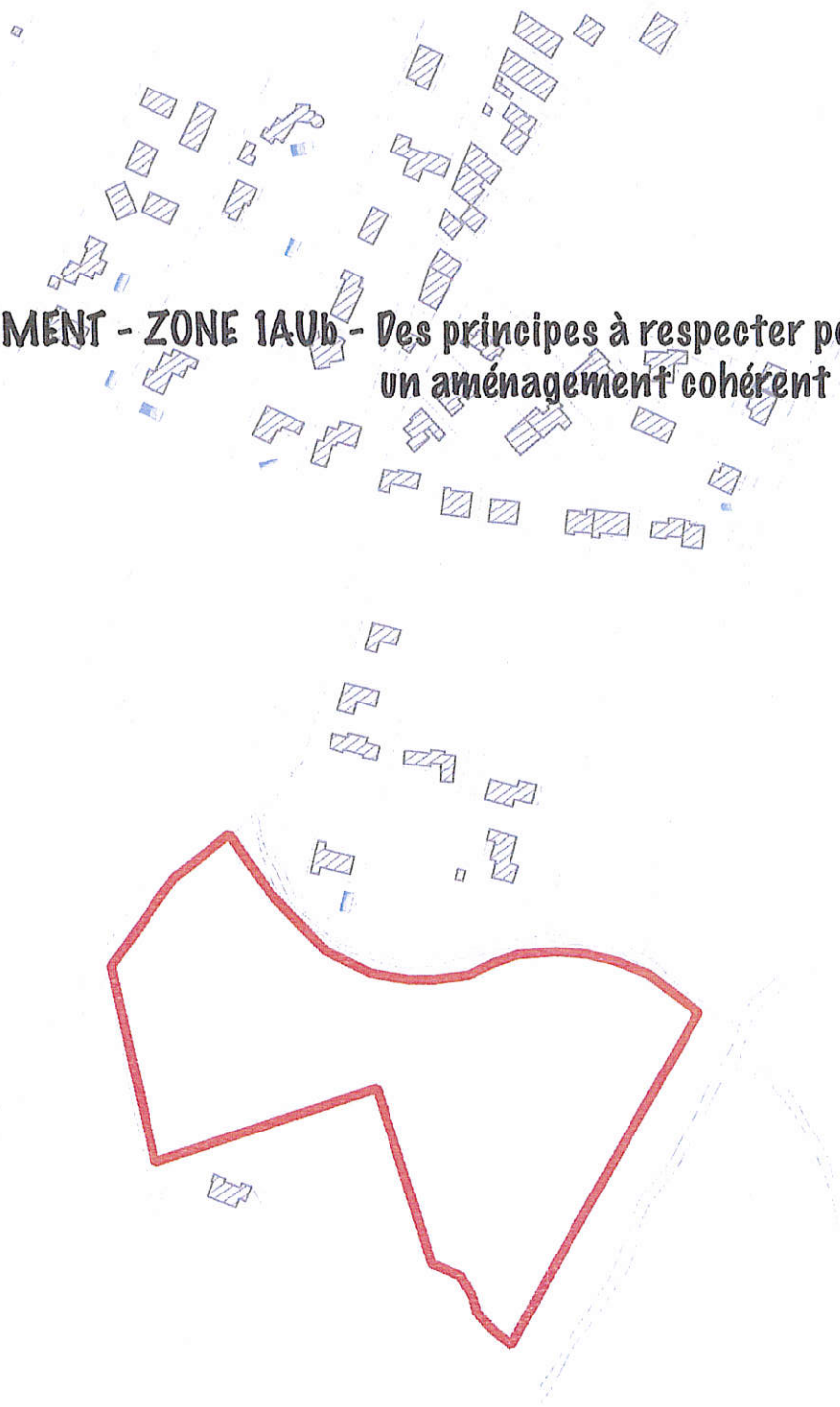
Il est accompagné d'annexes.

Article R123-3-1

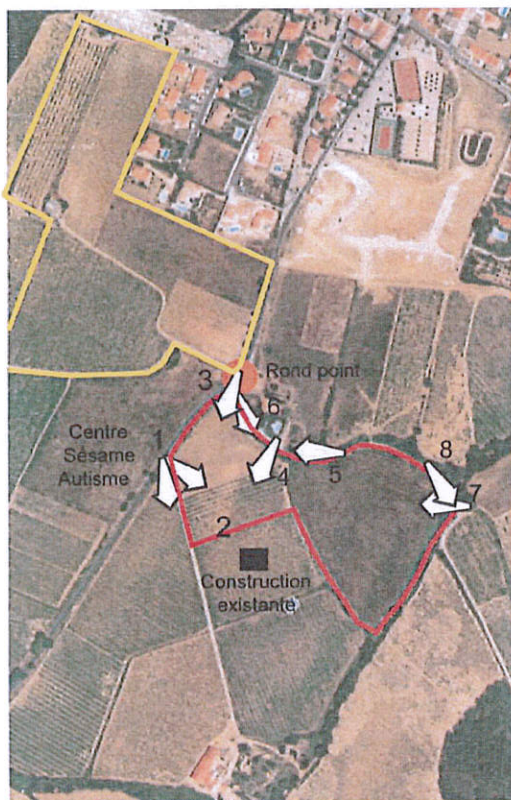
(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 IV Journal Officiel du 13 juin 2004)

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

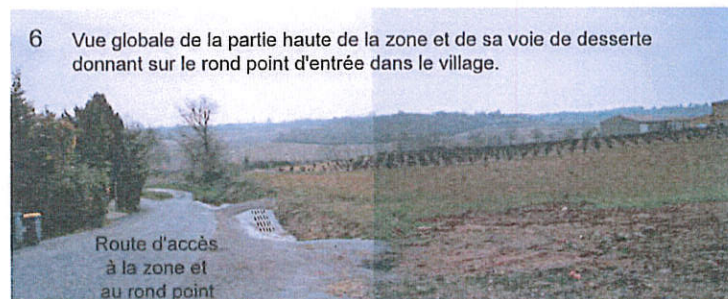
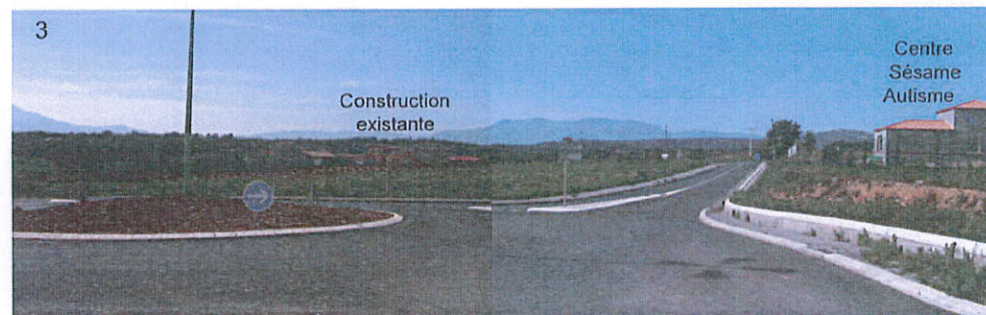
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - ZONE 1AUb - Des principes à respecter pour promouvoir un aménagement cohérent



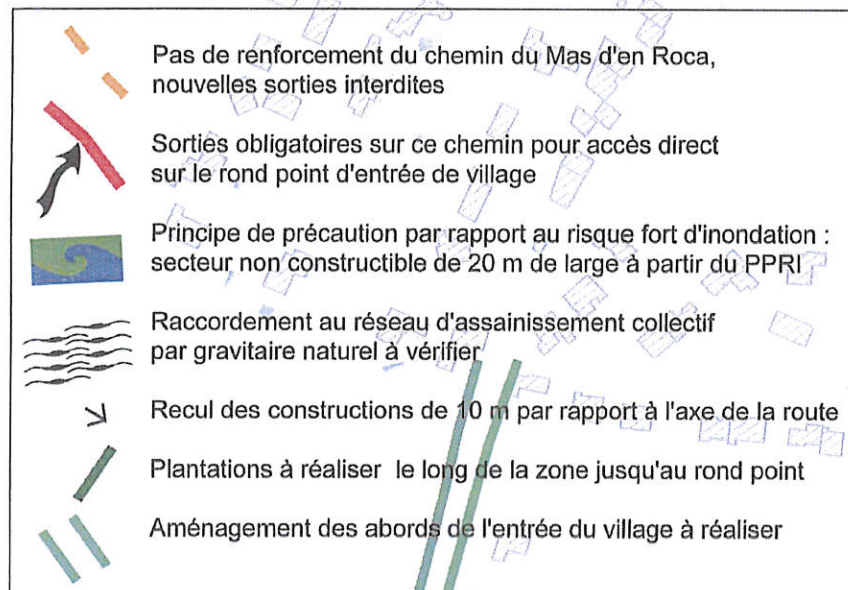
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - ZONE 1Aub - Planche photos



1 Panoramique du haut de la zone vers l'extérieur du village et sa dernière construction : le Mas d'en Roca en contrebas du chemin. Ce chemin ne sera pas renforcé et ne servira d'accès que pour les 2 constructions existantes.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - ZONE 1Aub - Des principes à respecter pour promouvoir un aménagement cohérent

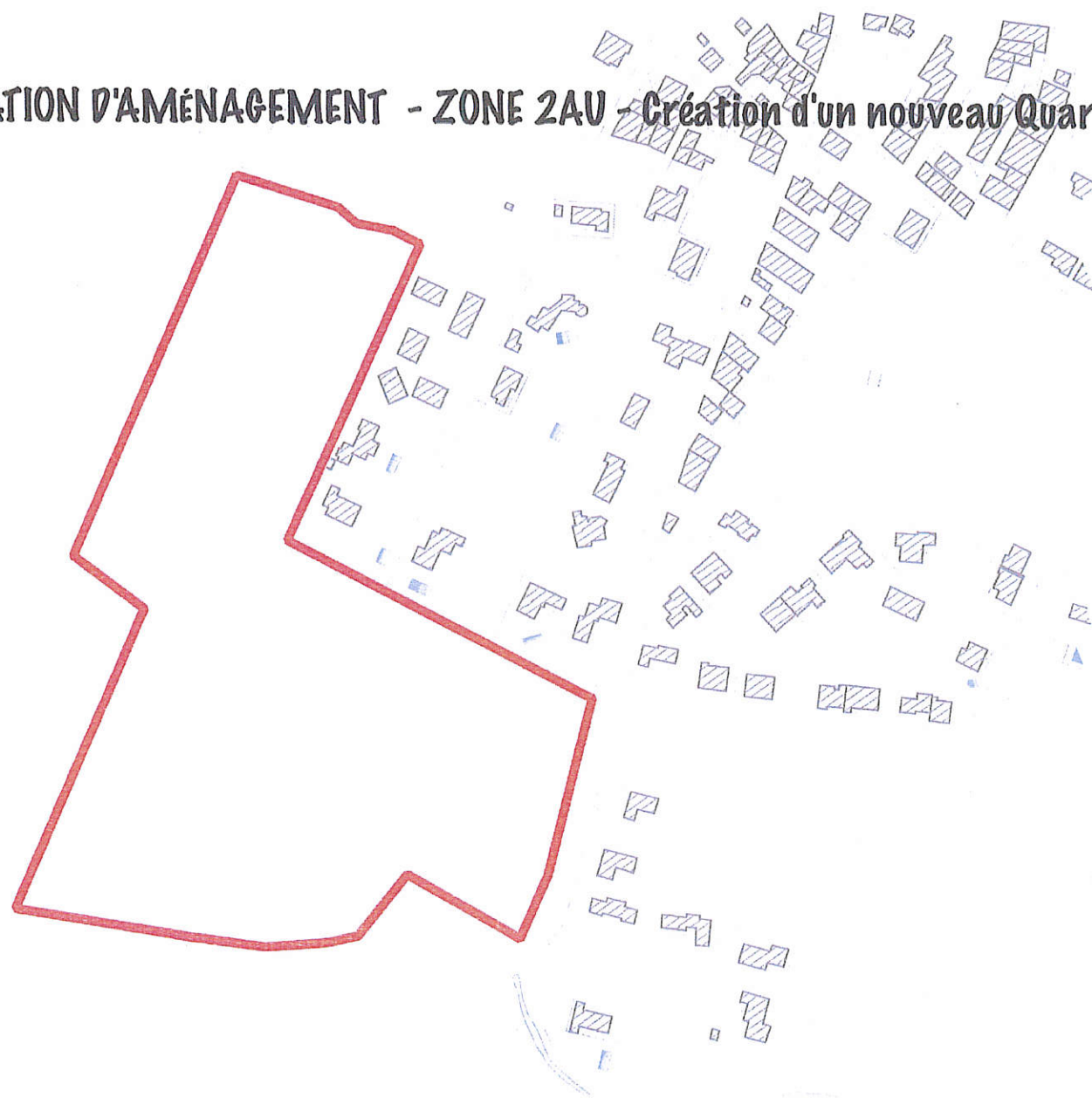


- ❖ Réaliser des opérations d'ensemble d'une superficie minimale de 5000 m²,
- ❖ Rechercher la cohérence et les liaisons entre les opérations,
- ❖ Créer des voiries mixtes intégrant les déplacements doux piétons - vélos,
- ❖ Raccorder les constructions au réseau d'assainissement collectif par système gravitaire naturel (problématique des pompes de relevage / C.C. des Aspres) : la partie de la zone non raccordable naturellement pourra accueillir des jardins privés ou les espaces verts et stationnements de la ou des opérations.
- ❖ Respecter un principe de précaution de non constructibilité de 20 m par rapport à la limite du PPRI.

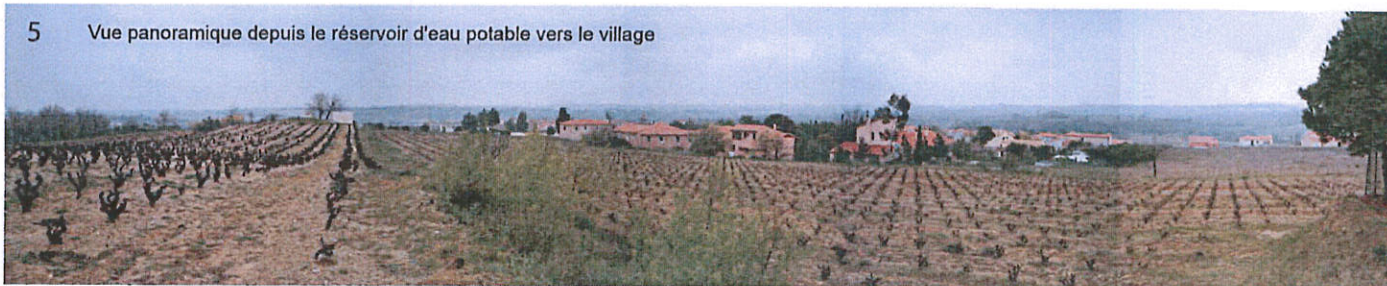
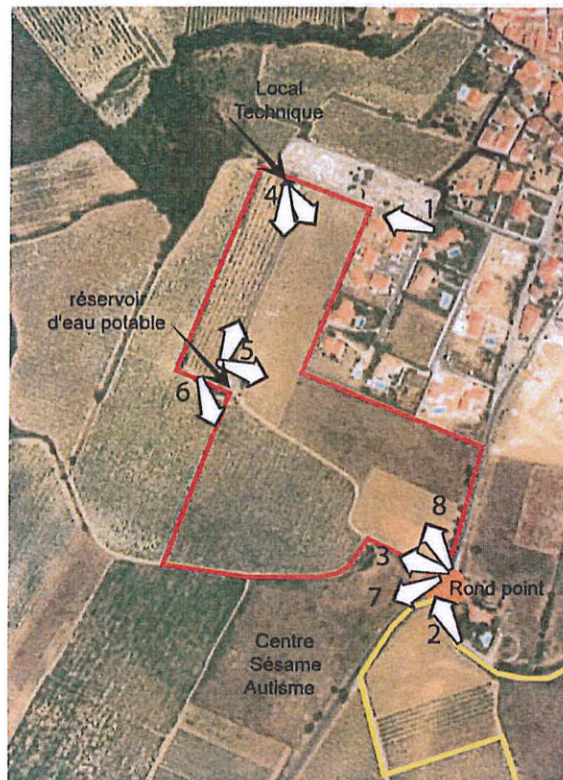
Images de référence : quelques exemples



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - ZONE 2AU - Création d'un nouveau Quartier



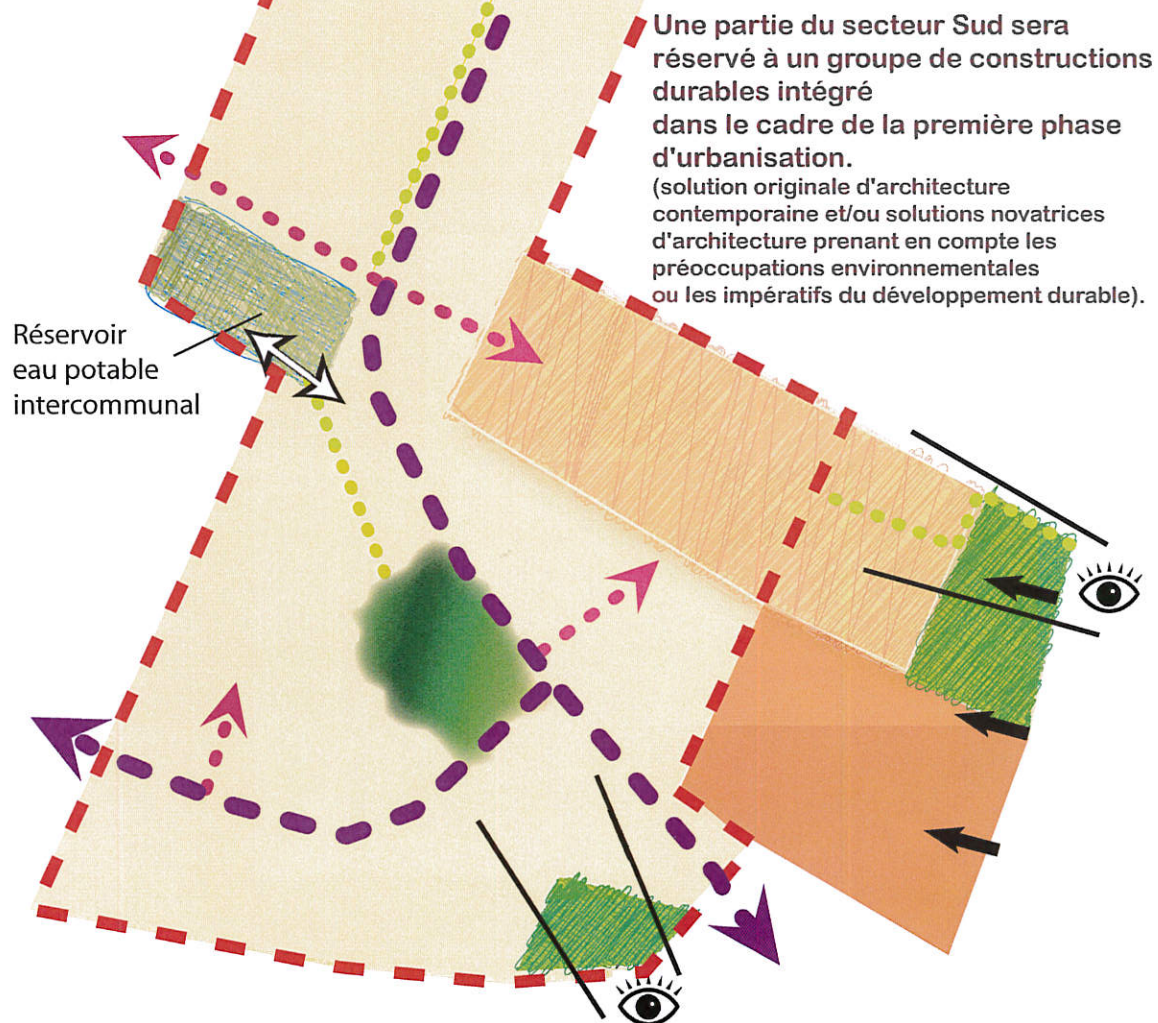
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT - Zone 2AU : Planche photos

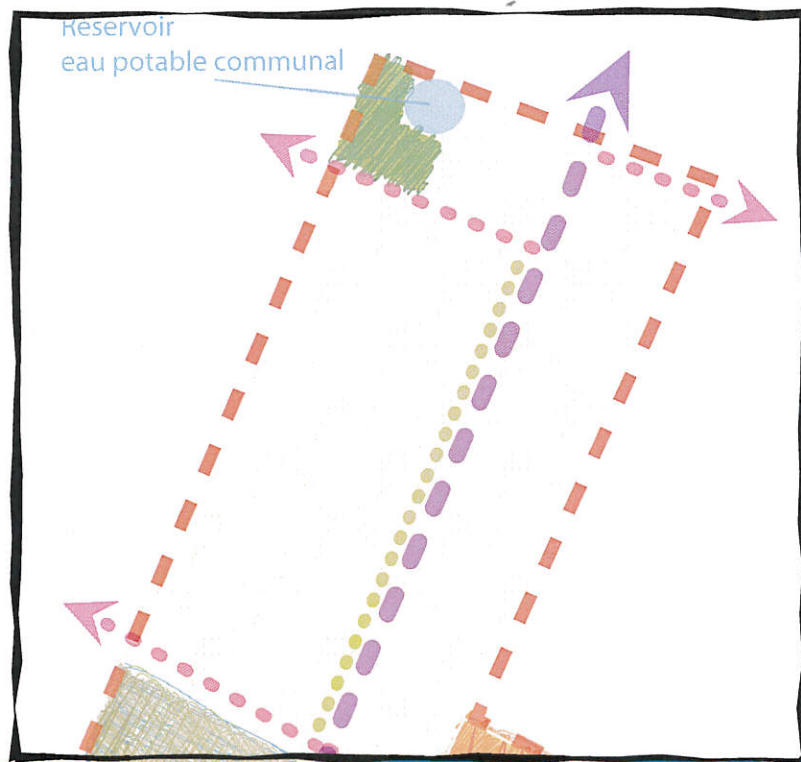


Légende :

-  Périmètre subordonné à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble
-  Secteur de développement de l'habitat
-  Centralité judicieusement orientée en direction de la Tour afin de favoriser une perspective visuelle intéressante
-  Espaces végétalisés, pouvant jouer une double fonction paysagère (intégration de zones vertes en milieu urbain) et hydraulique (rétention des eaux pluviales)
-  Traiter qualitativement la Tour et ses abords (point haut du site) afin de valoriser l'image du secteur et donc du village (libérer un maximum d'espace autour de la tour, installer divers aménagements légers tels que piétonniers, tables d'orientation...)
-  Secteur préférentiel pour un habitat en front bâti afin de recréer une rue (en rappel urbaine et paysager des rues existantes en coeur de village à proximité)
-  Bâti existant
-  Voies principales mixtes à créer (voirie structurante doublée de liaisons douces et d'espaces végétalisés)
-  Intentions de raccordement
-  Liaisons douces végétalisées
-  Chemin d'accès au réservoir
-  Recul des constructions de 10 m de l'axe de la route, accès nouveau interdit
-  Maintenir des perspectives visuelles vers la Tour

Réservoir
eau potable communal



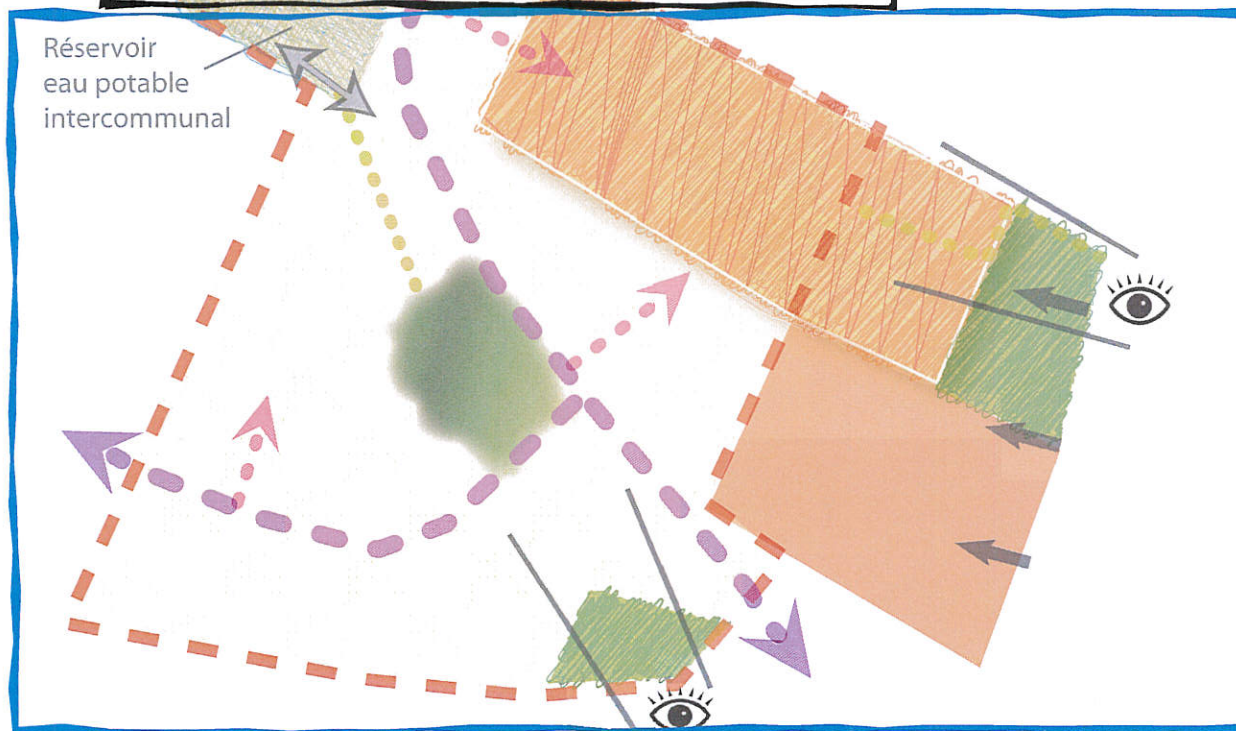


PHASAGE DU SECTEUR

Ces contraintes de phasage ne s'appliquent pas à la réalisation d'un groupe de constructions durables



PHASE 2 : l'urbanisation de la phase 2 commencera lorsque celle de la phase 1 sera réalisée à 70% (hors secteur réservé à un groupe de constructions durables).



ORIENTATION D'AMENAGEMENT - ZONE 2AU

Création d'un nouveau Quartier

L'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble respectant les orientations suivantes :

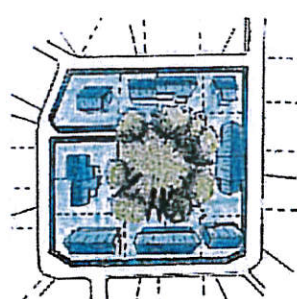
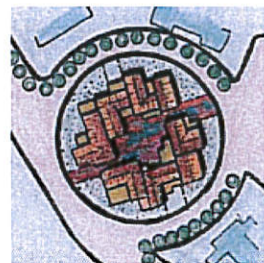
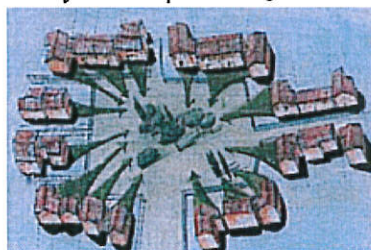
- Une voirie interne mixte avec un traitement spécifique : 9 m d'emprise minimum comprenant 2 chaussées de 2,5 m, espace mixte destiné aux déplacements "doux" piétons/vélos 3 m, plantations 1 m dont la répartition sera organisée en fonction des projets (exemple proposé ci-contre).
- Des liaisons douces, assurant notamment une circulation sécurisée et paysagère entre les différents points de repère du site (la Tour, l'espace de centralité) et permettant un raccordement du secteur avec le village.
- Un secteur d'habitat dense prévoyant un minimum de 20% de logements locatifs afin d'offrir un habitat diversifié.
- Un front bâti (alignement de façade avec des maisons en R+1 de type maisons de ville) dont le traitement paysager et urbain rappelle les rues existantes dans le cœur ancien du village et permet une transition progressive et cohérente entre la morphologie urbaine existante et celle prévue dans le secteur.
- Un espace de centralité, type place, qui devra être végétalisé et judicieusement orienté afin de maintenir des perspectives visuelles intéressantes vers la Tour.
- L'intégration d'espaces végétalisés favorisant l'intégration de zones vertes en milieu urbain. Ces espaces de respiration et de valorisation du bâti, permettant en outre d'adoucir le cubisme et la minéralité des constructions.
- Une double fonction de cet espaces verts, à la fois ludique et/ou paysager, ainsi que technique (rétention des eaux pluviales notamment avec des bassins de rétention). Cette orientation permet en outre de s'inscrire dans une gestion de l'espace.
- Un traitement qualitatif des abords de la Tour. L'accent devra être mis sur l'aération du site "réservoir eau potable", sa valorisation (traitement paysager, espaces végétalisés...) et son attractivité (cheminements piétons, espace ludique comme une table d'orientation, etc.).
- Maintenir des perspectives visuelles intéressantes vers la Tour, notamment par une implantation en retrait des constructions situées le plus au Sud et au Sud-Est du secteur.
- Maintenir un chemin d'accès au réservoir, facilitant notamment son entretien et son utilisation.

Une partie du secteur Sud sera réservé à un groupe de constructions durables intégré dans le cadre de la première phase d'urbanisation (solution originale d'architecture contemporaine et/ou solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable).

En outre, la zone 2AU prévoit un phasage (qui ne concernent pas le groupe de construction durable). L'urbanisation de la phase 2 commencera lorsque celle de la phase 1 sera réalisée à 70 %.

Par ces diverses orientations, la commune se donne les moyens de faciliter les liens sociaux des populations (existantes et futures), l'intégration urbaine et paysagère du secteur à la trame existante, la fonctionnalité du futur quartier, la promotion des voies douces et donc, favoriser au final, le cadre et la qualité de vie.

Quelques exemples : Image de référence



Source : Le lotissement en Languedoc Roussillon - DRE



Source : Guide de l'Habitat social dans l'Hérault



Exemples d'organisation de la voirie mixte

