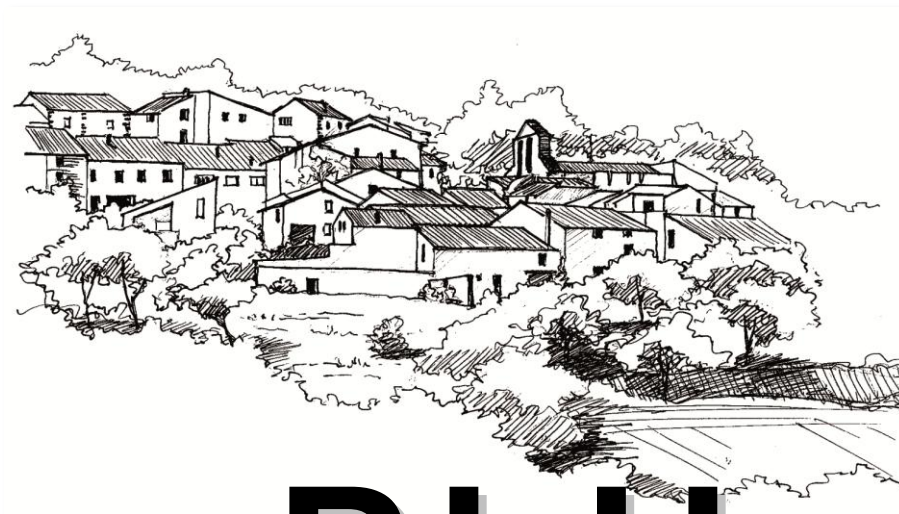


COMMUNE
DE
LLAURO



PLU

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	1
2	PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT	3
2.1	Intégration paysagère - connexions urbaines et franges naturelles	3
2.1.1	INTEGRATION PAYSAGERE	3
2.1.2	LE TRAITEMENT DES LIMITES D'URBANISATION ENTRE ESPACES URBANISES ET ESPACES NATURELS	3
2.1.3	PRINCIPE DE HIERARCHIE DU RESEAU, CONNEXIONS AVEC L'EXISTANT ET ANTICIPATIONS DU DEVELOPPEMENT FUTUR	4
2.2	Formes urbaines - mixité et diversité de l'habitat.....	6
2.2.1	MIXER LES TYPOLOGIES.....	6
2.2.2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES PARCELLES	7
2.2.3	IMPLANTATION EN FONCTION DU CLIMAT	8
2.2.4	IMPLANTATION PAR RAPPORT AU RISQUE INCENDIE DE FORÊT.....	8
2.3	Espaces publics.....	8
2.3.1	VOIE PIETONNE.....	9
2.3.2	LE CHOIX DU MOBILIER ET DES MATERIAUX.....	10
2.3.3	LES ESPACES DE STATIONNEMENT	10
2.3.4	LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE ESPACES PUBLICS ET ESPACES PRIVES.....	10
2.3.5	ESPACES COMMUNS / ESPACES DE RESPIRATION :	10
2.3.6	L'ACCESSIBILITE POUR TOUS.....	11
2.4	Gestion des eaux pluviales.....	11
3	SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
3.1	SECTEUR N°1.....	13
3.2	SECTEUR N°2.....	16
3.3	SECTEUR N°3.....	19

1 PREAMBULE

- Pièce obligatoire du dossier de PLU, les orientations d'aménagement exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs de son territoire. Elles sont en cohérence avec le PADD et sont opposables aux autorisations d'occupations du sol dans une relation de compatibilité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles concernent les zones d'urbanisation futures (AU) mais aussi des secteurs plus sensibles situés en zone urbanisée (U).

Les orientations d'aménagement présentent des principes d'aménagement et n'ont donc pas pour vocation de positionner précisément les éléments (exemples : voiries) à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison ou d'implantations qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser ».

- Elles sont définies au Code de l'Urbanisme par les articles L.151-6 et L.151-7
 - « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »
 - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
 - 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
 - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
 - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
 - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
 - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

- En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des Plans Locaux d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.
- « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »
- Comme le précise l'article R 123-6, en Zone à urbaniser, « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

2 PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

L'acte de construire est un acte fort. Les choix faits lors de l'élaboration des projets ont des conséquences multiples, complexes et durables (modes de vie des habitants, paysages, coûts d'équipements pesant sur la collectivité et sur le contribuable...).

Les concepteurs des projets trouveront ci-dessous certains principes ou éléments de réflexion afin de les aider à concevoir des aménagements durables et agréables à vivre.

2.1 INTEGRATION PAYSAGERE - CONNEXIONS URBAINES ET FRANGES NATURELLES

2.1.1 INTEGRATION PAYSAGERE

L'intégration paysagère permet notamment de garantir le respect du site et la cohérence du projet avec son environnement. Elle passe par la prise en compte :

- des éléments identitaires existants pour les intégrer dans le projet d'aménagement : histoire du lieu, végétation existante (haie d'arbres, bosquets, arbres isolés...), murets, amas rocheux, anciennes terrasses agricoles...
- du cadre végétal naturel pour faciliter l'intégration des constructions dans le paysage
- du paysage environnant pour construire des projets en lien avec ce qui se passe hors du site : ne pas construire de quartiers fermés sur eux-mêmes, orienter les façades vers le grand paysage quand cela est possible...

A l'échelle du site, la trame végétale dans le projet « urbain » a de nombreux rôles. Elle est le trait d'union entre les secteurs urbanisés et les zones naturelles ou agricoles, elle joue également un rôle dans le maintien de la biodiversité. Elle peut aussi permettre d'améliorer la qualité de l'air (capture du CO₂) mais aussi de protéger du vent, du soleil ou agréments les voies de circulations et les espaces de rencontre (places, parcs...)

2.1.2 LE TRAITEMENT DES LIMITES D'URBANISATION ENTRE ESPACES URBANISES ET ESPACES NATURELS

Le traitement (clôtures et végétalisation des parcelles) des limites entre espaces naturels et bâtis peut se gérer différemment selon les situations :

- urbanisation en limite d'espace « ouvert » (prairie ou espace cultivé) : on pourra privilégier la matérialisation de la limite d'urbanisation par une haie basse pour conserver les vues vers le grand paysage
- urbanisation en limite de prairie avec lisière boisée en second plan : on pourra jouer sur l'horizontalité d'une haie pour mettre en valeur la masse boisée (contraste avec la verticalité du bois)
- urbanisation en limite de bois ou de forêt : on pourra faire en sorte que la construction ait l'air d'avoir été bâtie dans les bois, ce qui conforte la masse boisée existante

- urbanisation entre deux espaces ouverts : l'enjeu est de maintenir une ouverture vers le « grand paysage » depuis l'espace public en laissant la vue passer entre deux bâtiments (clôtures transparentes, décalage de masses constructibles...)
- dessertes en limite d'urbanisation ou en limite d'un cœur d'îlot vert : il s'agit de maintenir une ouverture vers le « grand paysage » depuis l'espace public, en l'occurrence une voie au bout/le long de laquelle il n'y a pas de construction.

On peut également traiter la fin de l'urbanisation par une limite franche pour cacher les constructions dans le paysage (perspectives à partir des zones naturelles) ou pour ne plus empiéter sur les terres agricoles : une haie ou un chemin existants ou à créer.

2.1.3 PRINCIPE DE HIERARCHIE DU RESEAU, CONNEXIONS AVEC L'EXISTANT ET ANTICIPATIONS DU DEVELOPPEMENT FUTUR

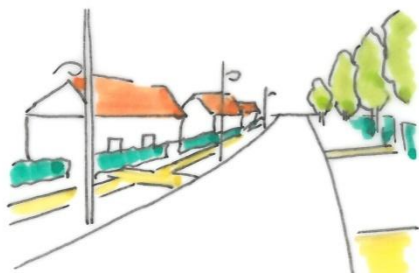
Chaque nouveau quartier doit être greffé de la manière la plus intime possible aux réseaux qui l'entourent (voies voitures, cycles, piétons, passage de bus, arrêts de bus).

Il s'agit :

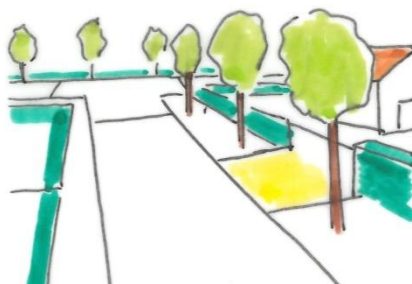
- D'établir des liens avec les équipements, services et commerces de proximité
- D'éviter les impasses et les « raquettes de retournement » qui empêchent les communications entre les différents espaces
- D'anticiper le développement futur en positionnant des voies en attente aux lieux de potentiel développement
- De ne pas limiter l'accès aux quartiers à une seule entrée
- De créer un véritable réseau de voies piétonnes qui relie les constructions entre elles et aux espaces forts du quartier mais également aux quartiers existants.

Les voies créées doivent être hiérarchisées et conçues pour répondre aux usages souhaités :

- voies principales, secondaires, tertiaires
- nombre de logements et donc d'habitants à desservir
- place accordée à la voiture par rapport aux cheminements doux
- place accordée aux transports en commun



Voirie primaire



Voirie secondaire



Voirie tertiaire

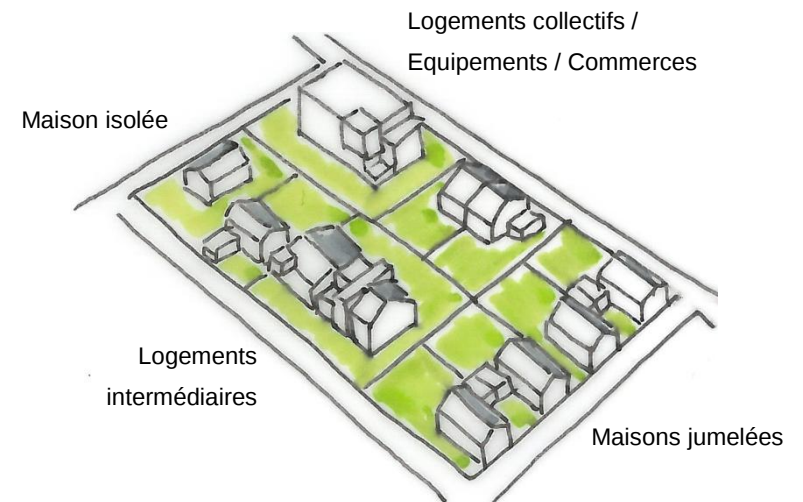
2.2 FORMES URBAINES - MIXITE ET DIVERSITE DE L'HABITAT

2.2.1 MIXER LES TYPOLOGIES

En variant les rapports entre espaces publics (rues, chemins, places, ...) et espaces privés (parcelles), en rythmant les constructions et les alignements des façades, en dessinant des terrains de tailles et de formes variées (liées à la configuration du projet et au type de logements recherché), il devient possible de générer une mixité architecturale et sociale dans le quartier.

La mixité au sein du quartier, c'est :

- ☑ la cohabitation, dans un même site, de parcelles de tailles diverses qui accueilleront différentes typologies de logements :
 - *habitat collectif, de taille plus ou moins importante*
 - *habitat semi collectif (dit « habitat » intermédiaire)*
 - *habitat individuel groupé (mitoyen, semi-mitoyen)*
 - *habitat individuel en lots libres*
- ☑ le mélange des populations de manière réfléchie et permettant l'équilibre d'une commune en matière de diversité d'habitants.
- ☑ le choix de l'implantation d'un bâti diversifié aux densités variables :
 - *un bâti plus dense (correspondant à du collectif ou à de l'individuel groupé en mitoyenneté) sur une partie d'un lotissement peut permettre d'affirmer une centralité (un cœur de quartier), et pourquoi pas, d'apporter sur le même site équipements ou espaces publics, qui viendront conforter ce centre.*
 - *un bâti moins dense (correspondant à de l'individuel pur ou mitoyen) permet de conserver une trame de jardins qui aère le quartier et permet de favoriser la biodiversité.*
- ☑ l'intégration, au milieu même du tissu d'habitat, de commerces, services, professions libérales, administrations, petit artisanat, activités associatives et culturelles,...



Varier les typologies de logement au sein d'un même îlot

2.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES PARCELLES

La préservation de l'intimité : alternative à la maison individuelle implantée au milieu de la parcelle

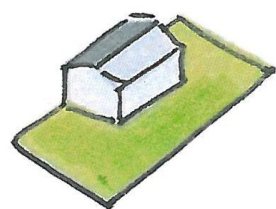
La maison implantée en milieu de parcelle impose bien souvent la réalisation de murs de clôtures élevés et couteux pour préserver l'intimité des habitants. En proposant des implantations différentes des masses constructibles (alignement sur rue ou sur limite séparative), il est possible de créer plus naturellement des espaces intimes sur les parcelles. La transition espace public / espace privé peut également se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue.

L'implantation des constructions joue un rôle important dans la perception depuis l'espace public et participe largement à la qualité du projet.

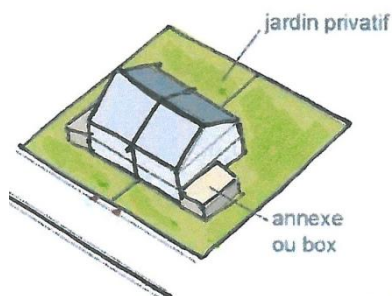
Il s'agit de jouer sur l'alignement des constructions en utilisant les continuités et les discontinuités bâties en fonction des caractéristiques du terrain et de l'image souhaitée du quartier.

L'implantation des constructions sur leurs parcelles peut se faire de manière :

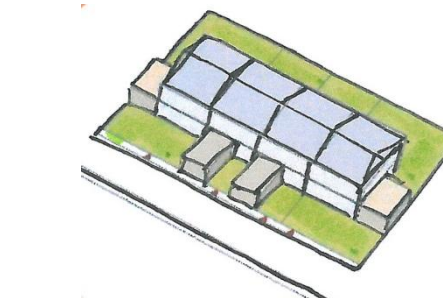
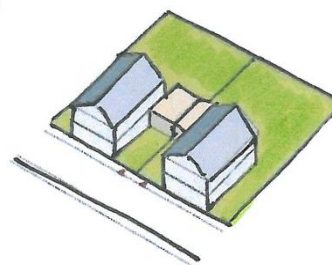
- continue (en mitoyenneté),
- semi-continue (en semi-mitoyenneté)
- ou en ordre discontinu (sans aucune mitoyenneté).



Maison implantée en ordre discontinu
(Aucune mitoyenneté)



Maisons implantées de manière semi continue
(Jumelées ou jumelées par les annexes)



Maison implantées de manières continues
(Mitoyennes)

Il est également possible de varier le retrait des constructions par rapport aux voies :

- soit en implantant l'habitation en recul par rapport à la voie, ce qui peut permettre de définir un espace de stationnement ou un espace de transition entre espace public et espace privé
- soit en implantant l'habitation à l'alignement de la voie, ce qui a l'avantage, sur une petite parcelle, de dégager un maximum de surface pour le jardin.

2.2.3 IMPLANTATION EN FONCTION DU CLIMAT

Afin de se protéger des excès du climat (se protéger au mieux des vents froids et maximiser les apports solaires) et de réduire la facture énergétique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent favoriser une orientation et une implantation des constructions en fonction de la course du soleil, des effets de masque (végétation, constructions existantes, relief...), des vents dominants :

- Afin de limiter les ombres portées des bâtiments entre eux, il peut être utile de fixer des distances par rapport aux limites séparatives.
- Pour favoriser l'ensoleillement des étages bas des constructions, une hauteur maximale en fonction de l'orientation des voies et de la largeur de celles-ci peut être imposée.

2.2.4 IMPLANTATION PAR RAPPORT AU RISQUE INCENDIE DE FORÊT

La commune de Llauro est soumise au risque incendie de forêt et un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt a été prescrit le 19/03/07. Bien que ce dernier ne soit pas encore approuvé, son état d'avancement permet de prendre en compte son contenu. Une carte d'aléa permet de connaître le risque de faible à fort pour chaque secteur d'OAP. Les trois secteurs d'aménagement étant impactés, les constructions doivent se réaliser en continuité de l'urbanisation existante et le débroussaillage autour des constructions est obligatoire et reste à la charge des propriétaires (cf. arrêté préfectoral du 26 août 2013 - annexé au règlement du PLU).

2.3 ESPACES PUBLICS

La voirie et les espaces publics constituent la base sur laquelle s'appuiera la trame bâtie. Une composition de qualité permet de créer un cadre de vie agréable qui facilite l'animation du quartier. Malgré la mise en place de règles architecturales, les maisons peuvent présenter des façades disparates, les espaces publics constituent bien souvent l'unité de l'aménagement. Ils ne doivent pas être les délaissés de l'aménagement mais être leur support, leur base.

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des lotissements. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais des passerelles entre des espaces à vocations différentes.

L'interface entre la route et l'espace privé réalise la transition entre l'espace public et l'espace privé. Bien souvent cet espace concentre le stationnement et les trottoirs. Un agencement réfléchi et une matérialisation par des matériaux appropriés rendent possible la cohabitation entre le piéton et la voiture.

2.3.1 VOIE PIETONNE

Les voies piétonnes relient les habitations entre elles en créant des raccourcis jusqu'aux éléments forts du quartier. Le piéton s'y sent en sécurité du fait de l'absence de véhicule. Outre leur fonction de déplacement ce sont aussi des espaces de convivialité qui se transforment aisément en place de jeux pour les enfants ou lieux de rencontres.

2.3.2 LE CHOIX DU MOBILIER ET DES MATERIAUX

L'éclairage public, les bancs, les poubelles, la signalétique, ... Le mobilier urbain qualifie dans une certaine mesure les espaces et participe à l'identité du quartier.

Le revêtement au sol peut aussi permettre de différencier les usages des différents espaces. Les revêtements et le mobilier constituent le trait d'union entre l'espace public et l'espace privée. Ils contribuent à harmoniser l'espace et à le rendre fonctionnel.

2.3.3 LES ESPACES DE STATIONNEMENT

Pour répondre aux besoins de stationnement, notamment des visiteurs, plusieurs alternatives existent. Il peut s'agir d'aménagements simples qui ne gênent ni la circulation, ni les piétons : le stationnement peut être regroupé sur certains espaces ou fragmenté le long des voies. Dans la mesure du possible, il est souhaitable de végétaliser les places de stationnement afin de trouver un équilibre entre végétal et minéral. Le stationnement peut se faire aussi sur des surfaces plus ou moins imperméables afin de réduire le ruissellement des eaux de pluie. Le traitement des surfaces de parking est donc aussi une alternative à la gestion des eaux pluviales.

2.3.4 LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE ESPACES PUBLICS ET ESPACES PRIVES

L'ambiance d'un quartier est déterminée par la relation existante entre l'espace privé et l'espace public constitué par la rue.

Trop souvent, l'espace privé est fermé, créant un mur, végétal ou non, entre la rue et le piéton qui utilise les trottoirs. Des constructions plus proches de la voirie, avec un jardin de devant visible et un jardin intime plus spacieux sur l'arrière de la parcelle permet un meilleur traitement des limites entre les espaces à vocation différentes.

2.3.5 ESPACES COMMUNS / ESPACES DE RESPIRATION :

Afin de rendre le quartier convivial et vivant, il peut être opportun d'y créer des espaces de rencontre. Idéalement de tels espaces doivent être accessibles à pied. Ils peuvent prendre la forme de parc, d'aires de jeux, d'espaces multi-sports, de place ou placette aménagées couplées ou non à du stationnement.

2.3.6 L'ACCESSIBILITE POUR TOUS

Les projets d'aménagement doivent être conçus de manière à être accessibles à tous. En effet, les aménagements publics doivent prendre en compte les principaux handicaps : moteur, auditif, visuel et mental.

Au-delà des personnes atteintes d'un handicap, il conviendrait également de prendre en compte : les enfants, certaines personnes âgées, les touristes et les personnes ayant des difficultés pour comprendre l'écrit.

Les secteurs à urbaniser doivent être aussi accessibles par les engins de sécurité, notamment pour lutter contre le risque feux de forêt.

2.4 GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion du pluvial conditionne les extensions urbaines prévues tout comme l'accès à la ressource en eau potable ou encore la capacité de traitement des eaux usées des stations d'épuration.

Par le passé, elle a bien souvent été ignorée. Les eaux de pluie pouvaient être rejetées dans le réseau d'assainissement, ou encore dans des canaux dont la principale fonction était l'irrigation et non l'écoulement des eaux de pluie. Ces pratiques ont conduit à des problématiques importantes constatées aujourd'hui (dysfonctionnement des réseaux d'assainissement, inondations...). Les eaux pluviales doivent donc être gérées conformément à la réglementation en vigueur. Dans certains cas les solutions de rejets existantes peuvent être jugées insuffisantes et donner lieu à des interdictions de rejet supplémentaire des eaux de pluie dans le milieu.

Des solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, rétention) doivent alors être trouvées pour compenser l'imperméabilisation générée par les projets d'aménagement. Plusieurs solutions sont envisageables :

- la gestion des eaux pluviales par opération d'aménagement : du classique bassin de rétention clôturé aux solutions plus écologiques et plus acceptables sur le plan paysager : caniveaux paysagers, noues paysagères, fossés enherbés à ciel ouvert, traitement du pluvial à la parcelle, toitures végétalisées, bassins paysagers...
- la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale : bassins paysagers de taille plus importante qui peuvent faire office de parcs et être fréquentés à une autre échelle que celle du quartier.

3 SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP s'appuient sur les besoins recensés :

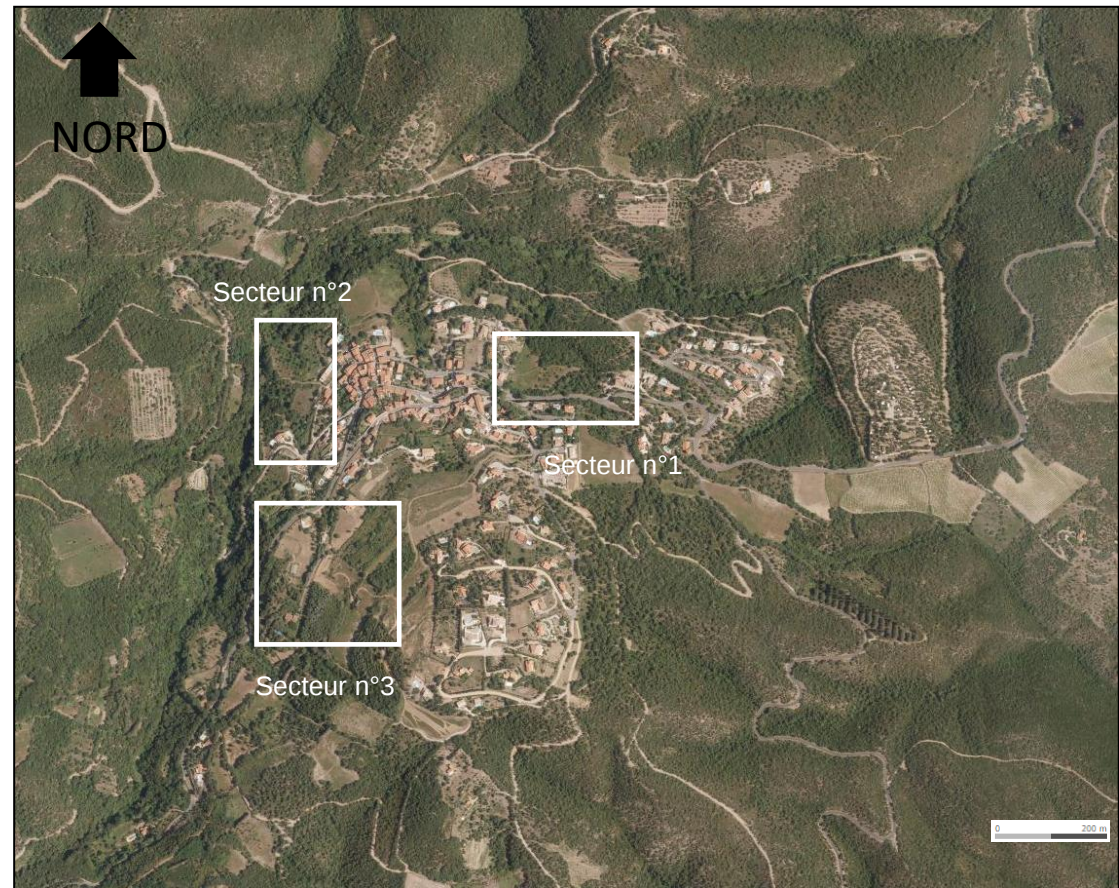
- En matière de logements
- En matière d'équipements et de services
- En matière de protection et de valorisation paysagère et environnementale

Les OAP reposent sur un schéma d'organisation d'ensemble.

Elles visent à :

- La constitution d'une trame viaire
- La mise en place d'une trame verte et bleue et de déplacements doux
- La mise en valeur du patrimoine
- La couture des limites urbaines avec l'espace naturel

Trois secteurs font l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation.



3.1 SECTEUR N°1

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR :

Zonage PLU : 1AUa
(Ancien zonage POS : 1NAe)
Superficie : environ 8500 m² dont 6100 m² en 1AUa
Potentiel de logements : 4 à 7 logements

Pente moyenne de l'ordre de 36%
Accès difficile
Topographie contraignante

Le site à aménager se situe en contrebas de la route départementale n°615 à proximité du centre ancien à l'est du village. Aujourd'hui espace tampon boisé, il permettra, une fois urbanisé, d'affirmer la continuité du tissu urbain entre le cœur de ville et le lotissement Les Chênes Lièges. La zone présente un fort dénivelé contraignant les accès potentiels au secteur.

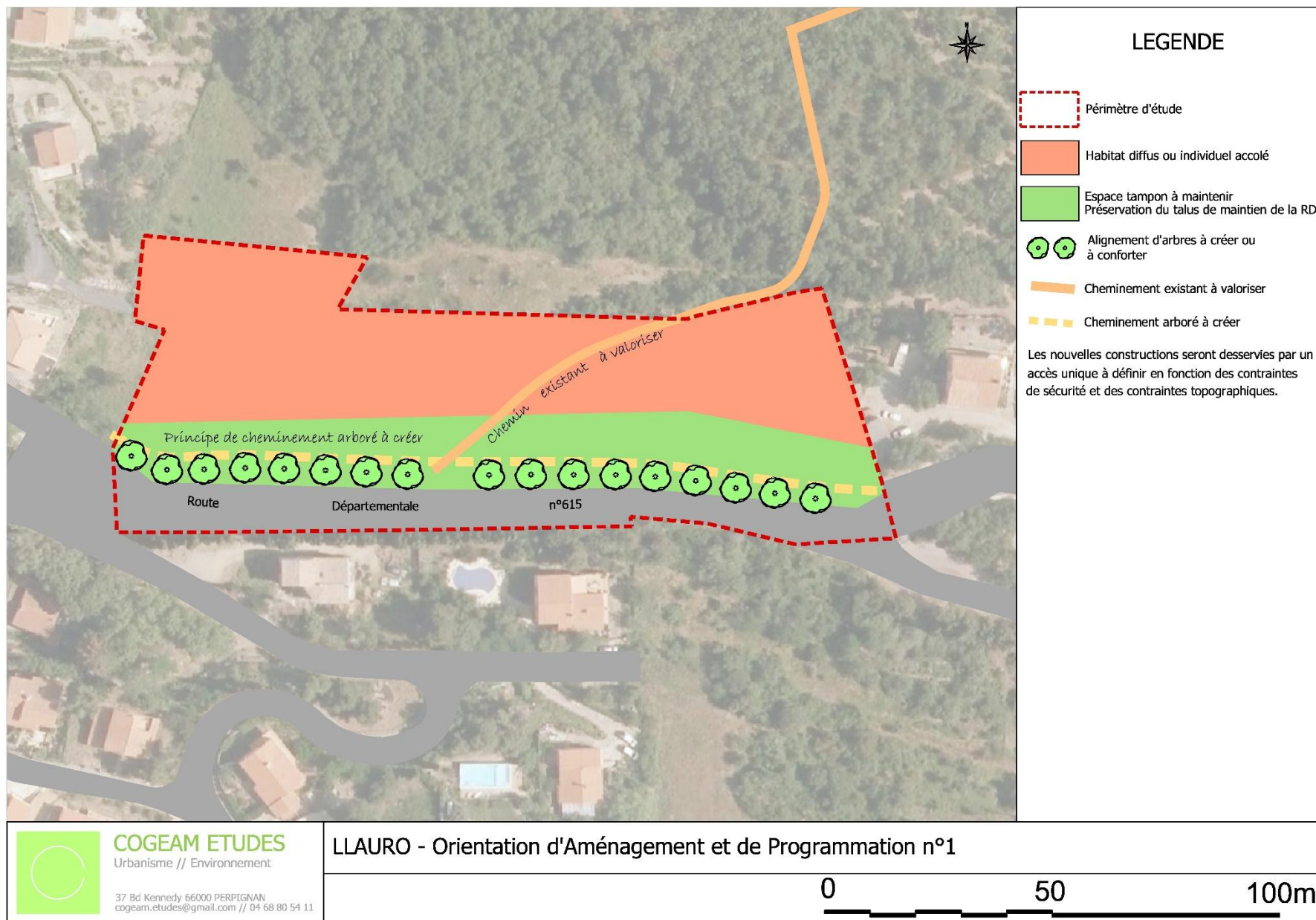


CONTRAINTES PARTICULIERES :

L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La commune de Llauro est concernée par le risque feux de forêt (PPRIF prescrit le 19/03/07) et par la loi Montagne. L'urbanisation devra prendre en compte les réglementations correspondantes.

La zone est concernée par un emplacement réservé. Il convient de se reporter au règlement (partie graphique et écrite) pour en connaître les caractéristiques.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

Principe de desserte :

La zone est desservie par la route départementale n°615 et par l'Impasse des Mimosas. Le projet privilégiera un accès unique pour desservir l'ensemble des futures constructions. Le choix du principe d'accès devra tenir compte des contraintes de sécurité, notamment le risque feux de forêt (zone B1 de la carte d'aléa, correspond au risque moyen à assez fort). Le concepteur devra également prendre en compte la topographie naturelle du site en limitant les déblais et remblais tout en présentant des pentes de voirie admissibles. Les éventuels ouvrages de soutènement nécessaires seront traités avec soin et habillés/constitués de pierres du pays.

Les caractéristiques techniques de la voie créée devront permettre une circulation agréable, apaisée et en toute sécurité de l'ensemble des utilisateurs. Un soin particulier sera accordé à la végétalisation et au mobilier urbain pour qualifier l'interface avec le milieu naturel.

Forme urbaine :

Les constructions devront permettre d'assurer la transition entre le tissu urbain du vieux village, plutôt dense et de caractère, avec celui du lotissement des Chênes Lièges constitué de maisons individuelles. Elles devront surtout être construites en continuité du tissu urbain existant, pour réduire au maximum le risque d'incendie. Les formes urbaines créées pourront panacher des maisons de villes accolées ou isolées se fondant dans l'écrin de verdure qui les entoure.

Des espaces de nature, libres de toute construction permettront :

- de minimiser l'impact de l'urbanisation en gérant les eaux de pluie
- d'assurer un confort thermique

- de conforter le développement de la biodiversité.

Il est rappelé que le débroussaillage est obligatoire dans toute la commune (cf. arrêté du 26/08/2013 annexé au règlement du PLU).

Espaces publics :

La voie de desserte devra permettre de structurer le bâti. Au-delà du choix des matériaux, des espaces verts ou du mobilier urbain, la qualité de l'espace public dépendra notamment de l'attention accordée à la gestion de l'espace privé entre la voie et les constructions. Une gestion réfléchie des alignements des constructions participera à l'image positive du quartier tout en préservant l'intimité des futurs habitants.

Le cheminement piéton existant devra être intégré à l'aménagement du quartier et valorisé de façon à constituer un itinéraire de ballade agréable et fonctionnel en lien avec un cheminement situé le long de la route départementale.

Traitement des réseaux et gestion du pluvial :

Les réseaux devront être effacés visuellement et raccordés aux réseaux existants après consultation des services gestionnaires.

Les superficies imperméabilisées devront être minimisées (aménagement perméables, superficies de voirie limitée...) et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau existant. Les solutions de canalisation et de stockage de ces eaux devront être parfaitement intégrées au paysage.

La gestion des déchets doit faire l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire afin de définir les points de collecte et leurs caractéristiques.

3.2 SECTEUR N°2

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR :

Zonage PLU : 1AUb
(Ancien zonage POS : 1NAd et 2NA)
Superficie : environ 7000m²
Potentiel de logements : environ 4 à 6 logements

Pente moyenne de l'ordre de 25%
Accès difficile

Le site à aménager se situe en continuité nord-ouest du centre ancien. Son urbanisation doit permettre de terminer la forme urbaine du village, perceptible dans le grand paysage. Visible à travers quelques percées depuis la route de Tordères, l'urbanisation de la zone doit être réalisée avec précaution pour ne pas dénaturer la silhouette du vieux village. La zone présente un fort dénivelé contraignant les accès potentiels au secteur.



Accès existant – zone à aménager en contrebas

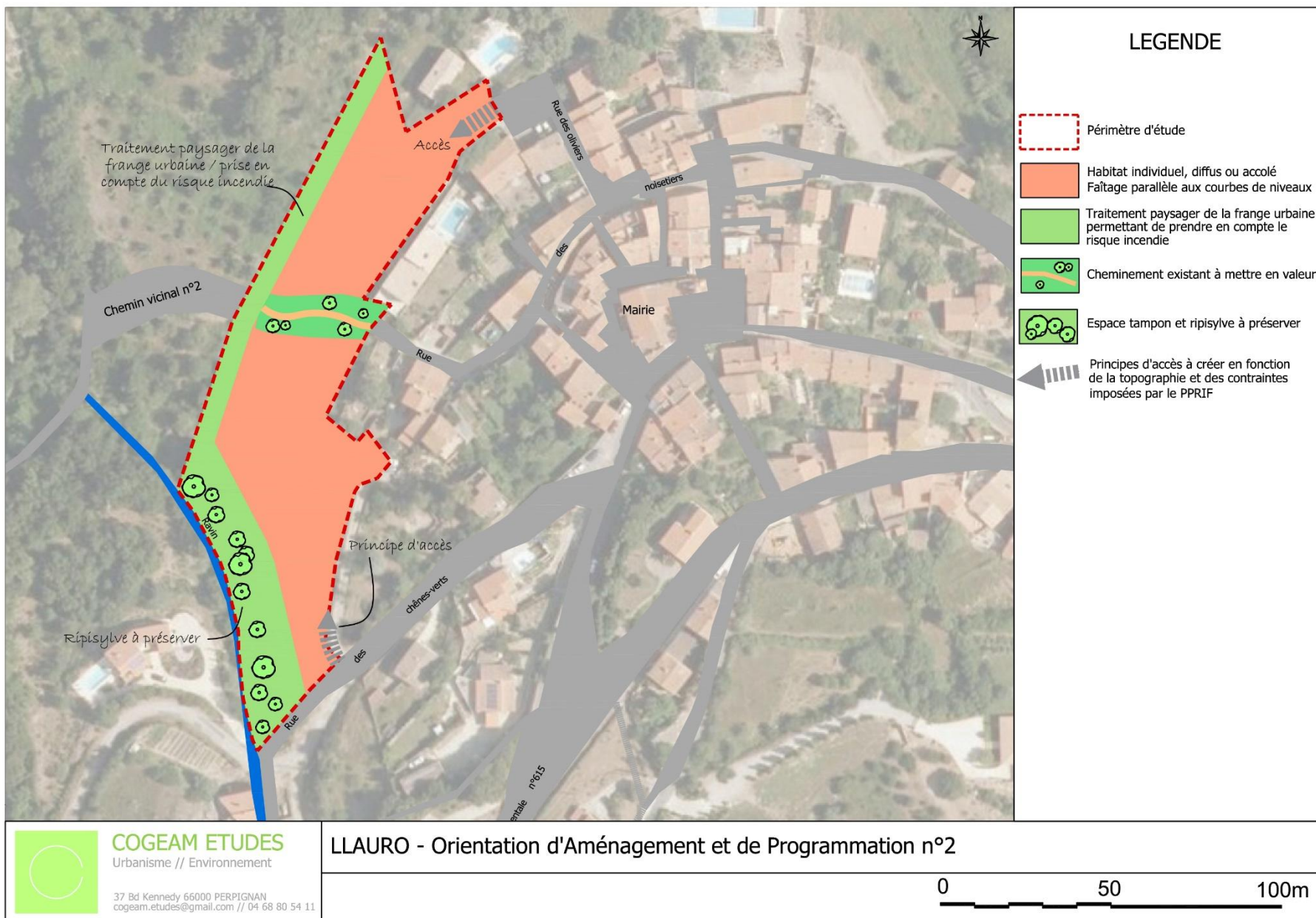


CONTRAINTES PARTICULIERES :

L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La commune de Llauro est concernée par le risque feux de forêt (PPRIF prescrit le 19/03/07) et par la loi Montagne. L'urbanisation devra prendre en compte les réglementations correspondantes.

La zone est concernée par un emplacement réservé (piste DFCI). Il convient de se reporter au règlement (partie graphique et écrite) pour en connaître les caractéristiques.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

Principe de desserte :

Le secteur est desservi par la rue des Chênes Verts, par la rue des Oliviers et par la rue des Noisetiers. Les deux premiers accès doivent permettre de créer une voie de desserte unique desservant l'ensemble des constructions. Les caractéristiques de celle-ci qualifieront la fin de l'urbanisation tout en prenant en compte le risque incendie (zone B1 de la carte d'aléa, correspond au risque moyen à assez fort). Une DFCI est prévue par la commune au bas du site à l'est. Le concepteur devra prendre en compte la topographie contraignante du site en limitant les déblais et remblais tout en présentant des pentes de voirie admissibles. Les éventuels ouvrages de soutènement nécessaires seront traités avec soin et habillés/constitués de pierres du pays. Les talus seront paysagers jusqu'aux entrées en terre.

Forme urbaine :

La forme urbaine créée sera visible depuis la route de Tordères et viendra modifier la perception du village dans le grand paysage. Afin de favoriser leur intégration paysagère, les constructions accolées ou isolées présenteront des faitages principaux parallèles aux courbes de niveau. Leur architecture sera soignée et en cohérence avec les formes urbaines du vieux village et le tissu traditionnel.

Les constructions devront surtout être construites en continuité du tissu urbain existant, pour réduire au maximum le risque d'incendie.

Des espaces de nature, libres de toute construction permettront :

- de minimiser l'impact de l'urbanisation en gérant les eaux de pluie
- d'assurer un confort thermique
- de conforter le développement de la biodiversité.

Il est rappelé que le débroussaillage est obligatoire dans toute la commune (cf. arrêté du 26/08/2013 annexé au règlement du PLU).

Espaces publics :

La voie créée permettant de desservir l'ensemble des parcelles devra bénéficier d'un traitement paysager soigné. Située en limite d'urbanisation et accompagnée d'un cheminement piéton, cette voie, au-delà de son rôle de desserte, pourra constituer une promenade en belvédère végétalisée et habillée de mobilier urbain. Cet espace de ballade sera accessible par le prolongement de la rue des Noisetiers, valorisé en tant qu'espace piéton et connecté à la voie de desserte. Les espaces publics devront être végétalisés et agrémentés d'éléments de mobilier urbain adaptés aux usages.

Traitement des réseaux et gestion du pluvial :

Les réseaux devront être effacés visuellement et raccordés aux réseaux existants après consultation des services gestionnaires.

Les superficies imperméabilisées devront être minimisées (aménagement perméables, superficies de voirie limitée...) et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau existant. Les solutions de canalisation et de stockage de ces eaux devront être parfaitement intégrées au paysage.

La gestion des déchets doit faire l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire afin de définir les points de collecte et leurs caractéristiques.

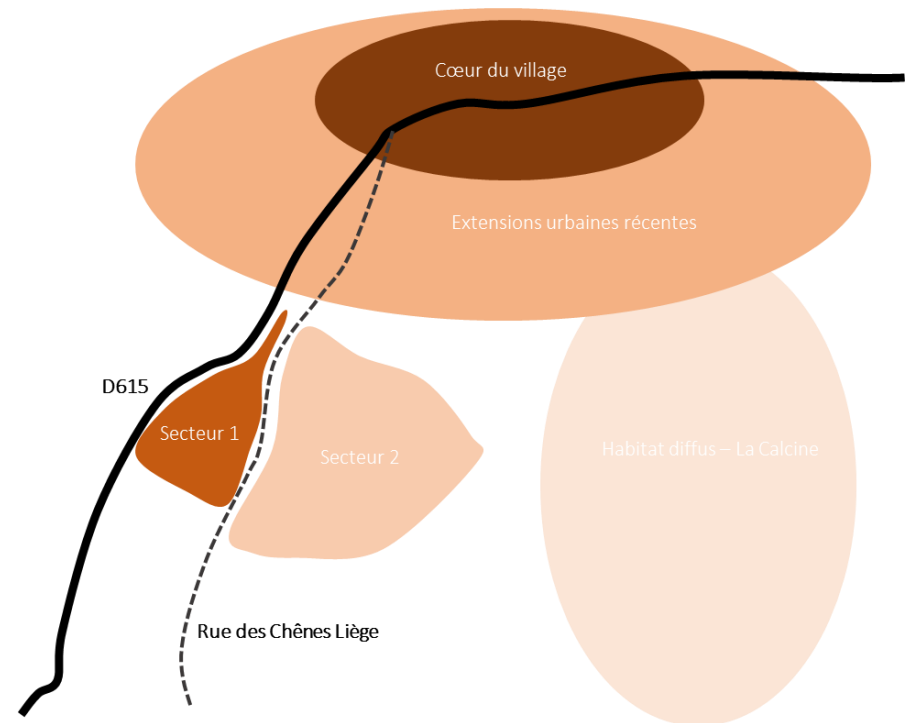
3.3 SECTEUR N°3

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR :

Zonage PLU : 1AUc et 1AUd
(Zonage POS : 1NAa et ND)
Superficie : 28000 m² environ
Potentiel de logements : entre 18 et 20 logements

Pente moyenne de l'ordre de 23%
Secteur contraint par la topographie
Gestion des eaux pluviales à prévoir
Accès difficile

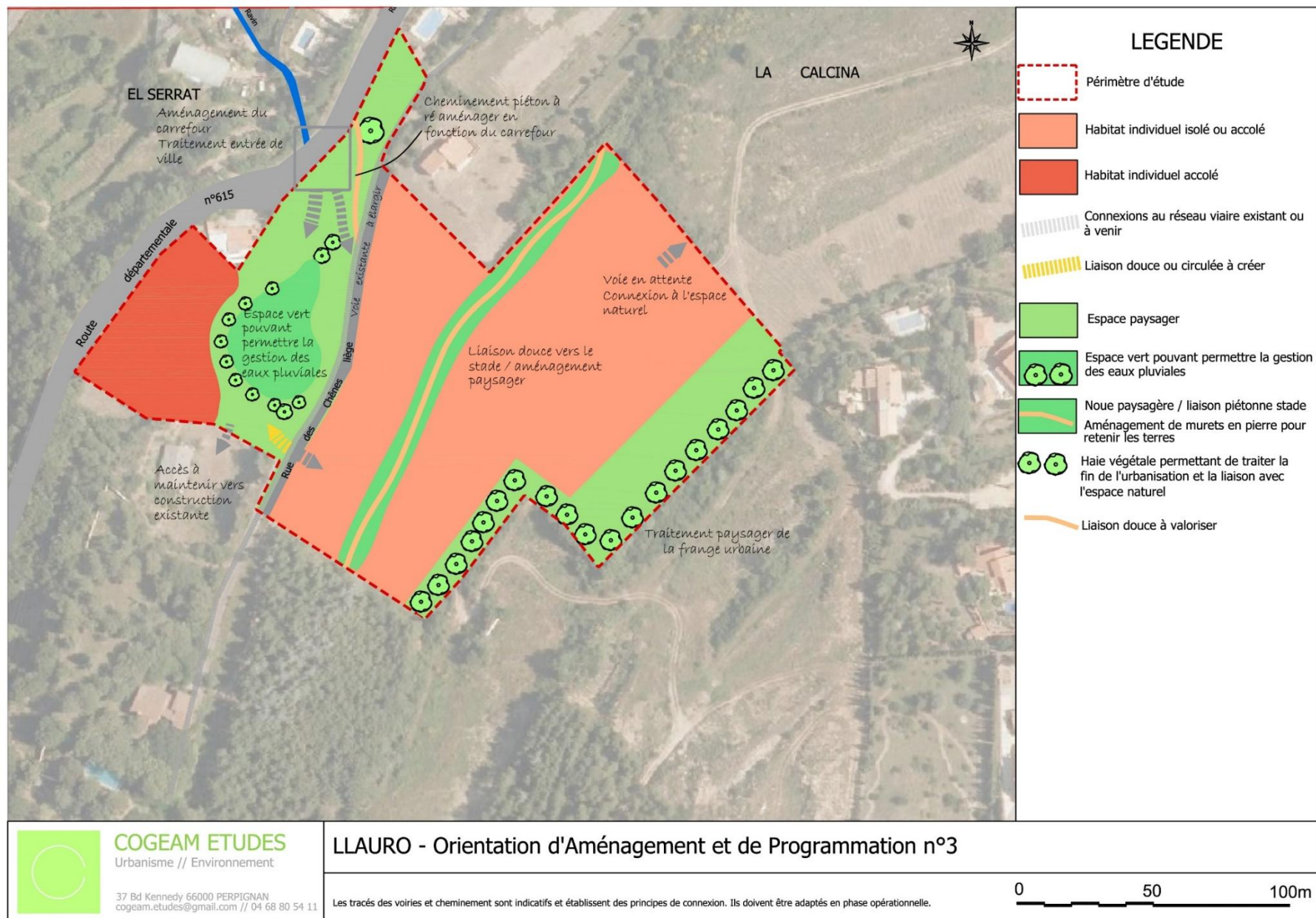
Le secteur à urbaniser est composé de deux espaces distincts, une ancienne carrière et des parcelles naturelles. Ces deux espaces sont isolés l'un de l'autre par un talus important soutenant notamment la rue des Chênes Lièges. Le site est accessible par la route départementale 615 et se situe en entrée de ville Ouest.



CONTRAINTES PARTICULIERES :

L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune de Llauro est concernée par le risque feux de forêt (PPRIF prescrit le 19/03/07) et par la loi Montagne. L'urbanisation devra prendre en compte les réglementations correspondantes.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

Principe de desserte :

La partie basse de la zone sera desservie à partir d'un carrefour à aménager sur la RD615. Les solutions techniques du carrefour seront définies en partenariat avec le service gestionnaire de la voirie. L'aménagement devra permettre :

- de qualifier l'entrée de ville
- de desservir en toute sécurité la zone à urbaniser
- de limiter la vitesse des véhicules à l'approche de la zone urbaine

Le secteur 1 sera desservi par une voie créée depuis le carrefour précité.

L'accès au secteur 2 se fera également à partir de l'aménagement d'entrée de ville prévu sur la route départementale et permettra la connexion avec la rue des Chênes Lièges laquelle sera recalibrée. La desserte interne du secteur 2 connectera la rue des Chênes Lièges requalifiée et le secteur de la Calcine (voie en attente pour connexion future).

Les accès doivent être calibrés de manière à permettre l'accès aux engins de lutte contre le risque feux de forêt. Une partie du secteur d'OAP se trouve en zone B1 (risque moyen à assez fort) et l'autre en zone B2 (risque faible).

Forme urbaine :

La partie basse du site devra présenter une forme urbaine compacte privilégiant des constructions de type habitat individuel accolé. Elles doivent permettre d'annoncer et de mettre en valeur l'entrée de ville de Llauro. L'architecture et l'aspect des clôtures devront être particulièrement soignés car ils constitueront la première image de la commune depuis Céret. Les façades arrière des bâtiments devront être traitées avec le même soin que les façades principales. Une haie végétale d'arbre de hautes tiges pourra utilement accompagner les limites de propriétés le long de la route départementale.

La partie haute du site pourra présenter une forme urbaine moins dense que la partie basse. Les constructions seront accolées ou individuelles. Une réflexion particulière sera menée :

- sur la prise en compte de la topographie du terrain naturel afin que les habitations s'y adaptent le mieux possible.
- sur la possibilité de rationaliser la consommation d'espace en privilégiant des formes urbaines compactes tout en gérant les vis-à-vis potentiels et la relation à l'espace public.

Les constructions devront surtout être réalisées en continuité du tissu urbain existant, pour réduire au maximum le risque d'incendie.

Un espace tampon permettra de qualifier la connexion avec l'espace naturel situé au sud de la zone. Il est rappelé que le défrichement est obligatoire dans toute la commune (cf. arrêté du 26/08/2013 annexé au PLU).

Des espaces de nature, libres de toute construction permettront :

- de minimiser l'impact de l'urbanisation en gérant les eaux de pluie
- d'assurer un confort thermique
- de conforter le développement de la biodiversité.



Espaces publics :

Les voiries de desserte et les espaces piétons devront permettre de structurer le bâti. Au-delà du choix des matériaux, des plantations ou du mobilier urbain, la qualité de l'espace public dépendra notamment de l'attention qu'il sera accordé à la gestion de l'espace privé entre la voie et les constructions. Une gestion réfléchie des alignements des constructions participera à l'image positive du quartier tout en préservant l'intimité des futurs habitants.

Les liaisons piétonnes devront répondre au double objectif de desserte et de promenade en tant que lieu de vie du futur quartier. Une liaison douce sera notamment créée au centre de la partie haute pour connecter l'espace naturel et le terrain de sport. Les solutions techniques mises en place pour gérer le soutien des terres devront être esthétiquement qualitatives (murs en pierres du pays, végétalisation...).



Terrain de sport existant

Traitement des réseaux et gestion du pluvial :

Les réseaux devront être effacés visuellement et raccordés aux réseaux existants après consultation des services gestionnaires.

Les superficies imperméabilisées devront être minimisées (aménagement perméables, superficies de voirie limitée...) et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau existant. Les solutions de canalisation et de stockage de ces eaux devront être parfaitement intégrées au paysage. La partie basse de la zone à aménager pourra être utilement mobilisée à cet effet compte tenu de sa topographie et de sa forme naturelle de cuvette.

La gestion des déchets doit faire l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire afin de définir les points de collecte et leurs caractéristiques.

MAITRISE D'OUVRAGE



Commune de Llauro

ÉTUDES/CONCEPTION GRAPHIQUE



Agence d'Urbanisme Catalane

19, Espace Méditerranée – 6^{ème} étage
66000 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 87 75 52 – Fax : 04 68 56 49 52
E-mail : agence.catalane@aurca.org



COGEAM

37, Boulevard Kennedy
66000 PERPIGNAN
Tél.: 04 68 80 54 11
E-mail : cogeam.etudes@gmail.com



web

PLU approuvé le 04 juillet 2017 (Mission C31)

Tous droits réservés.