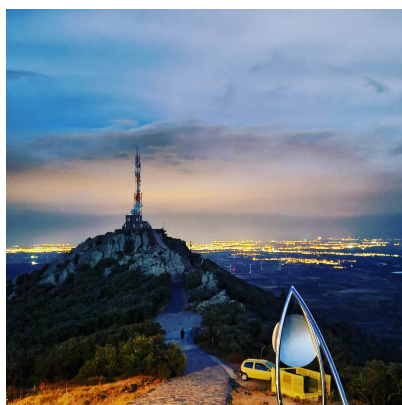


DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPTABILITÉ N°1

COMMUNE DE MILLAS



3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé - Janvier 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée - 29 juillet 2013

Modification simplifiée n°2 approuvée - 16 décembre 2014

Modification simplifiée n°3 approuvée - 22 septembre 2015

Modification simplifiée n°6 approuvée - 13 avril 2021

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU n°1- Approuvée

SOMMAIRE

1 - Le secteur AUI Champs de Las Canals.....	2
2 - Le secteur AUI Els Tornalls.....	6
4 - Le secteur AU4a.....	9
5 - Le secteur AUep.....	11
6 - Le secteur AU4b Les Rotes	13

Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles concernent les secteurs ouverts à l'urbanisation immédiatement. Dans le cas présent, il s'agit des zones :

- AUI champs de Las Canals,
- AUI Els Tornalls,
- AU4a secteur d'activités
- - AUep le Capitoul,

Ces zones ont été choisies en fonction du risque naturel d'inondation (PPRi), de la précédente modification du plan d'occupation des sols.

I - Le secteur AUI Champs de Las Canals

Orientation d'Aménagement : Secteur des Champs de Las Canals



Ce futur quartier à dominante d'habitat s'inscrit en frange urbaine du développement de la commune, et vient achever l'urbanisation à l'ouest de la ville.

Zone AUI Champs de Las Canals / vue depuis la station essence – www.google/streetview.fr



Zone AUI Champs de Las Canals / vue depuis la RD 916 www.google/streetview.fr



Son développement est prévu selon trois orientations principales :

- 1 - Traitement des franges présentant un impact paysager
- 2 - Donner au nouveau quartier une identité propre axée sur ses qualités résidentielles : lisibilité des espaces publics, soin particulier donné au traitement des clôtures et des façades sur rue.
- 3 - Inscrire le quartier dans un maillage de cheminement doux qui participe à accentuer ses qualités résidentielles.

Le traitement des franges d'urbanisation :

1 - Perception depuis la D916 : frange perpendiculaire à la route de Néfiach.

La transition entre les zones naturelles et le futur quartier sera traitée par la réalisation d'un traitement végétal.

Ce traitement végétal sera réalisé dans le cadre des équipements publics de la future opération. Il pourra aussi être traité dans les parties privatives par les futurs acquéreurs sur la base d'un cahier des charges précis, exigeant un mélange d'essences méditerranéennes.

Zone AUI Champs de Las Canals / OAP – source www.geoportail.fr conception UP / DLM



2 - Perception depuis la rue Aristide Maillol :

Le projet devra proposer la réalisation d'un front urbain dans la continuité du traitement de l'entrée de ville engagé par la commune.

Ce front urbain devra imposer des alignements de constructions, même partiels, mais devra aussi imposer un type de clôture.

L'objectif est de donner une image unitaire à cet ensemble bâti, posant ainsi la "porte" de l'entrée de ville de Millas.

Le premier plan de la composition est destiné à un cheminement doux, serpentant le long d'une bande paysagère, dont la vocation est de recevoir plusieurs strates de végétaux, de l'arbuste à la plantation d'arbres de hautes tiges d'alignements. A l'issue de la pousse des végétaux, le traitement végétal de la "porte" l'emportera sur le bâti.

Le long de cet espace pourra être réalisé en accompagnement, une voie de desserte de type contre-allée.

3 - Perception depuis le grand paysage.

La transition entre les zones naturelles et le futur quartier sera traitée par la réalisation d'un rideau végétal accompagné d'un cheminement doux.

Celui-ci a pour vocation d'assurer le maillage piéton propice à la promenade, et d'assurer la continuité des cheminements existants entre les quartiers.

Ce rideau végétal sera réalisé dans le cadre des équipements publics de la future opération. Il pourra aussi être traité dans les parties privatives par les futurs acquéreurs sur la base d'un cahier des charges précis, exigeant un mélange d'essences méditerranéennes.

4 - Desserte interne du quartier :

La dimension du futur quartier nécessite la mise en œuvre d'un maillage doux nord-sud. Celui-ci sera la colonne vertébrale du futur quartier, et viendra accompagner les voies de desserte routières.

La croisée des dessertes principales sera l'occasion d'implanter une respiration dans le tissu urbain, avec un élargissement ponctuel des voiries permettant de recevoir une poche de stationnement, ou toute sorte d'activité nécessaire à la vie sociale.

Cet espace sera mis en scène par un alignement partiel ou continu du bâti donnant directement sur lui.

2 - Le secteur AUI Els Tornalls

Il s'agit d'un secteur en couture d'urbanisation, sorte d'espace résiduel important bloqué contre la zone inondable. L'orientation a été adaptée lors de la procédure de modification simplifiée 2 en juillet 2014.

Zone AUI Els Tornalls / localisation – Sources www.geoportail.fr



L'orientation d'aménagement arrête les principes de desserte viaire suivant :

- deux accès véhicules par le chemin du Tournail
- un accès piétons & cycles via chemin de la fontaine.

En effet, l'accès via le chemin de la fontaine s'avère particulièrement étroit et oblige à interdire l'usage de la voiture. C'est ce que montre la photo suivante.

Accès via rue de la Fontaine – www.google/streetview.fr



L'accès véhicule se fera donc par le chemin du Tournail. Ce dernier est propice aux déplacements véhicules et il abrite également la caserne de pompiers.

La caserne de pompiers – chemin du Tournails – www.google/streetview.fr



Le mur chemin du Tournail – www.google/streetview.fr

Ce mur gère aussi l'angle avec le chemin qui ceinture au nord est le secteur. Il est doublé par une agouille. Ce chemin renferme un mur intéressant qui constitue un patrimoine local.



Accès véhicule via chemin du Tournail – www.google/streetview.fr



Vue sur l'agouille du chemin neuf – www.google/streetview.fr



Il convient de conserver au mieux le mur et le début du canal qui constituent des éléments intéressants du patrimoine local.

Zone AUI Els Tornalls / principes d'organisation – source www.geoportail.fr



Au niveau des éléments à prendre en considération dans la réalisation du projet, il convient de respecter un recul pour les constructions en limite avec les fonds bâtis construits (limite d'opération), ainsi que le long de l'agouille.

Il n'est pas fixé de clause de mixité sociale pour ce secteur. La densité ne pourra être inférieure à 15 logement à l'hectare. Le secteur possède une surface de 1,747 ha.

4 - Le secteur AU4a

Il s'agit de terminer l'urbanisation du secteur initial. Pour autant non équipée, cette zone devra se repiquer sur l'existante.

L'extension immédiate du secteur d'activités – source www.geoportail.fr conception DLM / UP



Le secteur d'activité vue depuis la RD de Thuir - – www.google/streetview.fr



Vue depuis l'accès au secteur d'activité initial – www.google/streetview.fr



Le traitement paysager et la gestion des accès sont des points clés pour conclure parfaitement l'urbanisation de ce secteur. Il convient de traiter de manière végétale les limites entre la route de Thuir et les parcelles, ainsi qu'entre les lots existants. Cela permettra d'éviter des vues sur des éléments de stockage par exemple.

Vue lointaine depuis le chemin El Cami – www.google/streetview.fr



5 - Le secteur AUep

Il s'agit d'un secteur à destination d'équipements publics : le collège de Millas.

Ce dernier doit faire l'objet d'un concours d'architecte. C'est la raison pour laquelle, l'orientation d'aménagement et de programmation restera particulièrement légère.

Le village vacances du Capitoul / déconstruction - www.google/streetview.fr



Vue sur les constructions existantes - www.google/streetview.fr



L'implantation du collège impliquera la destruction et la déconstruction de la plupart des équipements actuellement présents.

L'implantation du collège – source www.geoportail.fr conception DLM / UP



SECTEUR « LES ROTES »

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

L'OAP couvre environ **4,8 hectares** classés dans le PLU en secteur à urbaniser AU4b. Le secteur se situe à l'Est du village de Millas, à l'entrée de la ville depuis Saint-Féliu-d'Amont, en continuité de la ZAE « Los Palaus ».

La zone, est **destinée à l'extension de la ZAE « Los Palaus » et accueillera des activités économiques**. Le projet envisagé doit permettre notamment l'expansion d'entreprises locales le souhaitant ou l'implantation d'entreprises exogènes sur le territoire.

Le secteur est desservi par la **RD 916, axe traversant la commune de Millas d'Est en Ouest**. Il est également situé à proximité directe avec la **RD 66, axe routier majeur à l'échelle départementale** reliant Perpignan à la Cerdagne.

Ce secteur est principalement occupé par **des parcelles agricoles en activités ou en friches**.

En cohérence avec les articles L 151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « Les Rotes » visent à :

- Assurer la desserte des terrains,
- Qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques.

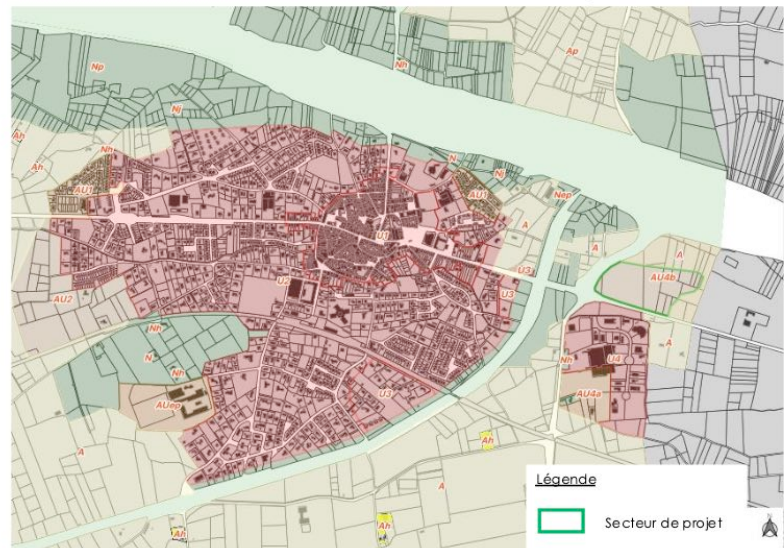
Vue depuis l'avenue Jean Jaurès



Vue depuis la RD 916



Situation du secteur à l'échelle du village



Situation du secteur à l'échelle du site



SECTEUR « LES ROTES »

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

- L'urbanisation devra être **réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**.
- **Une identité visuelle homogène sur l'ensemble du secteur devra être proposée et harmonisée avec la partie existante de la ZAE**. Ce secteur participera à l'image de la commune, l'approche paysagère et architecturale devra être qualitative et s'intégrer au mieux avec le paysage environnant.
- Le projet devra **prendre en compte les principes d'aménagement durables**, tendre vers des bâtiments à basse consommation et inciter l'utilisation des matériaux bio ou géo sourcés.

APPROCHE ARCHITECTURALE

- Les constructions privilégieront **une hauteur ne venant pas entacher les perspectives monumentales, notamment sur Força Réal**. Le relief présent sur le site de projet pourra être utilisé afin de monter la hauteur des bâtiments situés au point le plus bas du terrain d'assiette. Par exemple, les constructions les plus au Sud du projet, privilégieront une hauteur en rez-de-chaussée, tandis que les bâtiments les plus au Nord, pourront envisager une hauteur supérieure en R+1 sans apporter de nuisances aux fenêtres de vue.
- **Les enseignes seront intégrées dans la conception des volumes** et traitées comme élément constitutif de la façade. Leur positionnement devra **respecter un alignement horizontal ou vertical par rapport aux ouvertures. De plus, les enseignes à cheval entre le mur et la toiture ou dépassant du toit sont interdites**. D'autre part, la taille des différentes enseignes veillera à **respecter une harmonisation des proportions** sur un même secteur.
- Mettre en place des **dispositifs d'éclairage nocturne permettant de limiter l'impact de l'éclairage sur le cycle de vie des espèces nocturnes** (oiseaux, chiroptères, insectes).
- **Les toitures** seront pensées de façon à permettre l'installation de panneaux photovoltaïques, la réalisation d'aménagements paysagers ou bien la création d'espaces de détente ou de convivialité. Il est encouragé la réflexion quant à l'agrémentation de récupérateurs d'eau de pluie ou de jardins de pluies.
- **Des jeux de volumétrie** pourront être réalisés soit dans le but de s'intégrer au paysage, soit pour **dynamiser la décomposition de grands volumes rectangulaires** dont la programmation ne nécessite pas les mêmes types d'espaces (exemples : showroom, espaces de vente, espaces d'accueil, etc.). D'autre part ces espaces pourront faire l'objet d'un **traitement de mise en valeur par l'emploi de matériaux singuliers et naturels** (exemples : verre, bois, pierre, etc.).
- **Le traitement architectural** du site respectera une **approche qualitative** par ses **volumes bâtis** mais également par la **qualité des matériaux choisis**. Tous matériaux bruts et toute **perception d'ouvrage techniques brutale** seront interdites.
- Privilégier les orientations favorisant les **implantations bioclimatiques des constructions** et encourager la mise en place des **dispositifs producteurs d'énergie renouvelable**.
- **L'implantation des parkings privés et zones de stockages** nécessaires aux activités, devra être réfléchi **de façon à ne pas entacher l'approche paysagère et architecturale du site. Les stationnements** devront être représentés par **des marquages au sol, afin de ne pas inciter au parking sauvage et contribuer à l'harmonie paysagère du site**. Les **zones de stockages** seront **masquées par des haies végétales** afin de ne **pas être aperçues depuis le domaine public**.

SECTEUR « LES ROTES »

APPROCHE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- **Les axes principaux de desserte, les voies internes et les cheminements doux, devront proposer un traitement paysager** en privilégiant des **essences locales, adaptées au contexte géographique et climatique** notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité **et limiter la consommation en eau.**
- **Le carrefour créé pour l'accès au projet depuis la RD 916 devra être aménagé dans l'objectif de sécuriser la desserte du site pour les usagers.** Il devra être aménagé de façon harmonisée avec la première entrée de la zone située au rond-point du toréro et présenter une approche paysagère sensible.
- **La voie d'accès au site et de desserte Ouest** dont l'orientation s'effectue Sud-Est / Nord-Ouest, se trouve dans la **perspective avec Força Réal, elle est ainsi à maintenir et à mettre en valeur.**
- **La frange Sud (sur RD 916), fera l'objet d'un traitement paysager.** Cet aménagement devra être réfléchi afin de **mettre en valeur la perspective perçue en direction du village** et permettre d'intégrer l'extension dans le paysage environnant. **La frange Ouest (sur RD 66) présente une haie de spécimens végétaux existante qui est à conserver.** Afin d'assurer une co-visibilité la plus faible possible entre le projet et les axes, **un renforcement de cette haie** devra être effectué par des plantations similaires. **La frange Est (sur zone agricole)** sera traitée depuis l'intérieur du projet par **un aménagement paysager en limites séparatives**, les bâtiments étant visibles depuis la RD 916, devront présenter une réflexion paysagère facilitant l'insertion du projet dans son environnement. **La frange Nord (sur zone agricole et RD 66) devra présenter un traitement paysager permettant son intégration dans l'environnement depuis les axes mais également depuis le point de vue Força Réal.**

Les ouvrages paysagers en franges urbaines, devront être réalisés de façon à jouer le rôle de brise-vue entre le projet et son environnement.

- Les **essences de végétations sélectionnées** devront être adaptées à leur environnement (**endémique à la région**), et **peu consommatrices en eau.** Les **haies monospécifiques** composées d'essences sensibles sont **à remplacer par des haies mixtes** (essences et feuillages variés), tel que **préconisé par l'ONF** (guide DFCI).
- Favoriser la **réutilisation des déblais** sur place. Stocker et réutiliser la **terre végétale de surface extraite**, pour la **réalisation des espaces verts.**
- **Le système de rétention sera intégré paysagèrement.** L'aménagement d'un bassin de rétention en **géomembranes** ou tout aménagement non perméable y est interdit. Son intégration paysagère sera effectuée de telle sorte qu'il participe à la transition entre la zone d'activité et les espaces agricoles environnants.
- **L'implantation d'ombrières photovoltaïques dans le bassin de rétention est autorisée et encouragée.** Ces dispositifs devront se conformer aux réglementations applicables qui s'imposent au présent PLU.

CIRCULATION ET DÉPLACEMENT

- **L'accès principal du secteur s'effectuera depuis la RD 916.**
- Le projet devra penser une **accessibilité PMR.**
- Créer une **armature paysagère** importante **à travers des voies de déplacement doux** au sein du projet ou en connexion avec le centre.
- L'implantation des stationnement visiteurs à proximité du périmètre d'étude pourra être envisagée (uniquement en zone d'aléa modéré du PAC du risque inondation). **Les stationnements** devront être aménagés en **matériaux perméables.**



Légende

- Périmètre de projet d'extension de la ZAE
- Périmètre de la ZAE « Los Palaus »
- Zone Agricole
- Espaces nécessitant une harmonisation paysagère
- Traitement paysager des franges urbaines
- Traitement paysager des abords de voies
- Arbres à préserver
- Renforcement paysager par plantation d'arbres
- Entrées à harmoniser paysagèrement
- Accès à l'extension
- Entrée de ville à harmoniser et intégrer
- Axe routier primaire
- Axe routier secondaire
- Liaison piétonne à créer
- Cône de vue sur Força Réal à préserver