



Plan Local d'Urbanisme

SAINT-ANDRE



Révision Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme :

Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique identitaire et inédite



Pièce n°5

INFO CONCEPT



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

RAPPORT DE
PRESENTATION

NOTICE DE
PRESENTATION

PLANS DE ZONAGE
MODIFIES

REGLEMENT MODIFIE

ORIENTATIONS
PARTICULIERES
D'AMENAGEMENT
MODIFIEES

LISTE DES
EMPLACEMENTS
RESERVES MODIFIEE

Dossier 870 - ICV

1. Les Orientations d'Aménagement

Il s'agit d'une partie obligatoire du PLU, pour les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation 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.

2. 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.

Les orientations particulières d'aménagements au niveau de la zone 1AU Camp de la Basse

1 – Caractéristiques générales du secteur :

Ce secteur est situé en **zone 1AU** au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation lors d'une opération d'ensemble et affectée principalement à de l'habitat.

2 – Principe général de fonctionnement de la zone Camp de la Basse

La zone à aménager doit s'intégrer au maillage territorial existant, et notamment celui dessiné par le développement bâti et viaire antérieur.

Cette zone profitera de la proximité immédiate de l'espace public paysager et ludique, qui joue aussi une fonction de rétention hydraulique. Cet espace recevra des équipements de loisirs et comportera une liaison douce permettant de relier à termes les quartiers d'Est en Ouest de façon sécurisée.

L'aménagement de cette zone 1AU, devra :

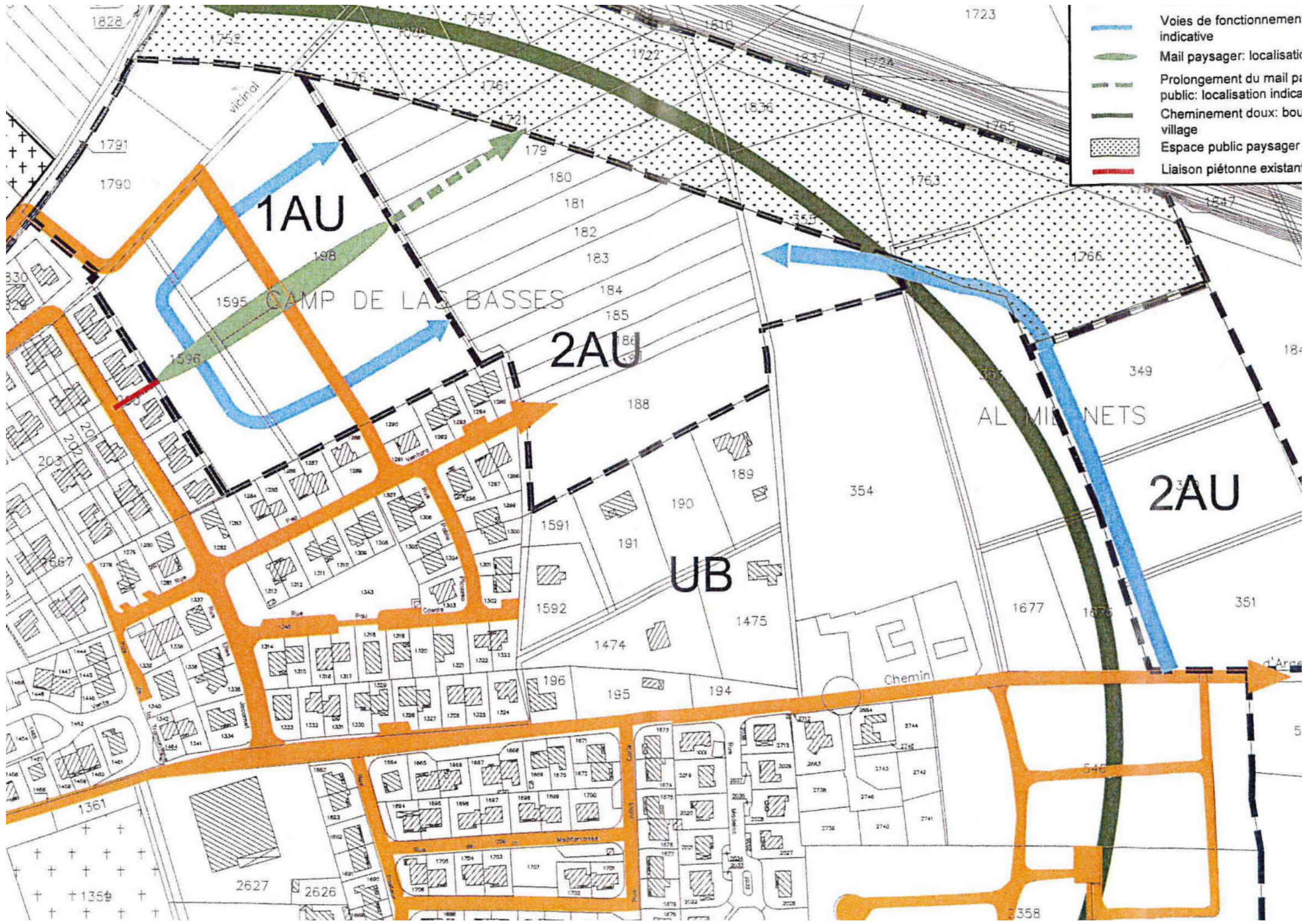
- respecter les trames bâties et paysagères existantes, tout en assurant une mixité urbaine et sociale ;
- respecter les voies existantes et s'y raccorder,
- assurer un fonctionnement fluide pour l'ensemble des modes de déplacement : les voies en impasses seront évitées,
- prévoir une transparence viaire avec la zone 2AU mitoyenne,
- prévoir la réalisation d'un mail paysager, qui pourra à terme être en relation directe avec l'espace public.

De plus cette zone devra prévoir une mixité des types d'habitats (semi collectif, individuel et individuel groupé) avec une majorité de logements denses.

En outre dans cette zone 15% du nombre total de logement seront de type logement locatif social, et 10 % du nombre total de logement seront de type location-accession.

Enfin dans le respect des orientations définies par le projet de SCOT, qui prévoit 29 logements à l'hectares, cette zone pourra accueillir environ 80 à 100 logements dont environ au moins :

- 12 à 15 logements locatifs sociaux,
- 8 à 10 logements en location-accession.

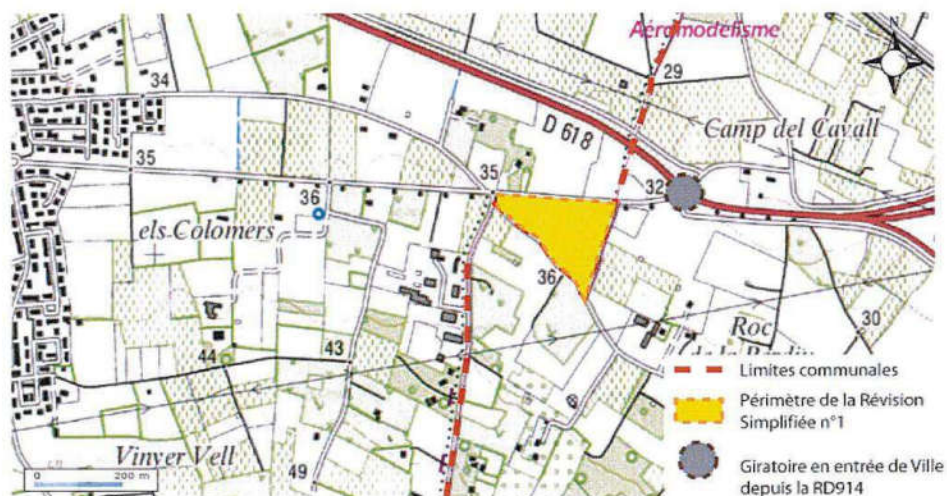


Les orientations particulières d'aménagements au niveau de la zone 6AU

1 – Caractéristiques générales de la zone 6AU :

Ce secteur :

- est localisé à l'Est du territoire communal, en limite avec la commune d'Argelès-sur-Mer. Il constitue le prolongement naturel du projet de territoire initié lors de l'approbation du PLU (PADD) et s'inscrit dans la logique d'un développement économique.
- couvre une superficie de 3.08 hectares environ.
- est porté **6AU** au présent Plan Local d'Urbanisme.
- est situé sur des secteurs majoritairement en friches, et était classé en zone 4AU (à vocation économique bloquée) dans le PLU.
- est facilement accessible et s'inscrit à la fois dans une logique spatiale (corridor d'activités économiques avec Argelès-sur-Mer) et fonctionnelle (logique de fonctionnement viaire).
- est directement desservi par une voirie suffisante et sécuritaire depuis le tourne à gauche existant sur l'ancienne route nationale.
- n'est concerné par aucune mesure de protection de l'environnement.
- n'est concerné par aucune servitude d'utilité publique.
- évolue en dehors des risques.



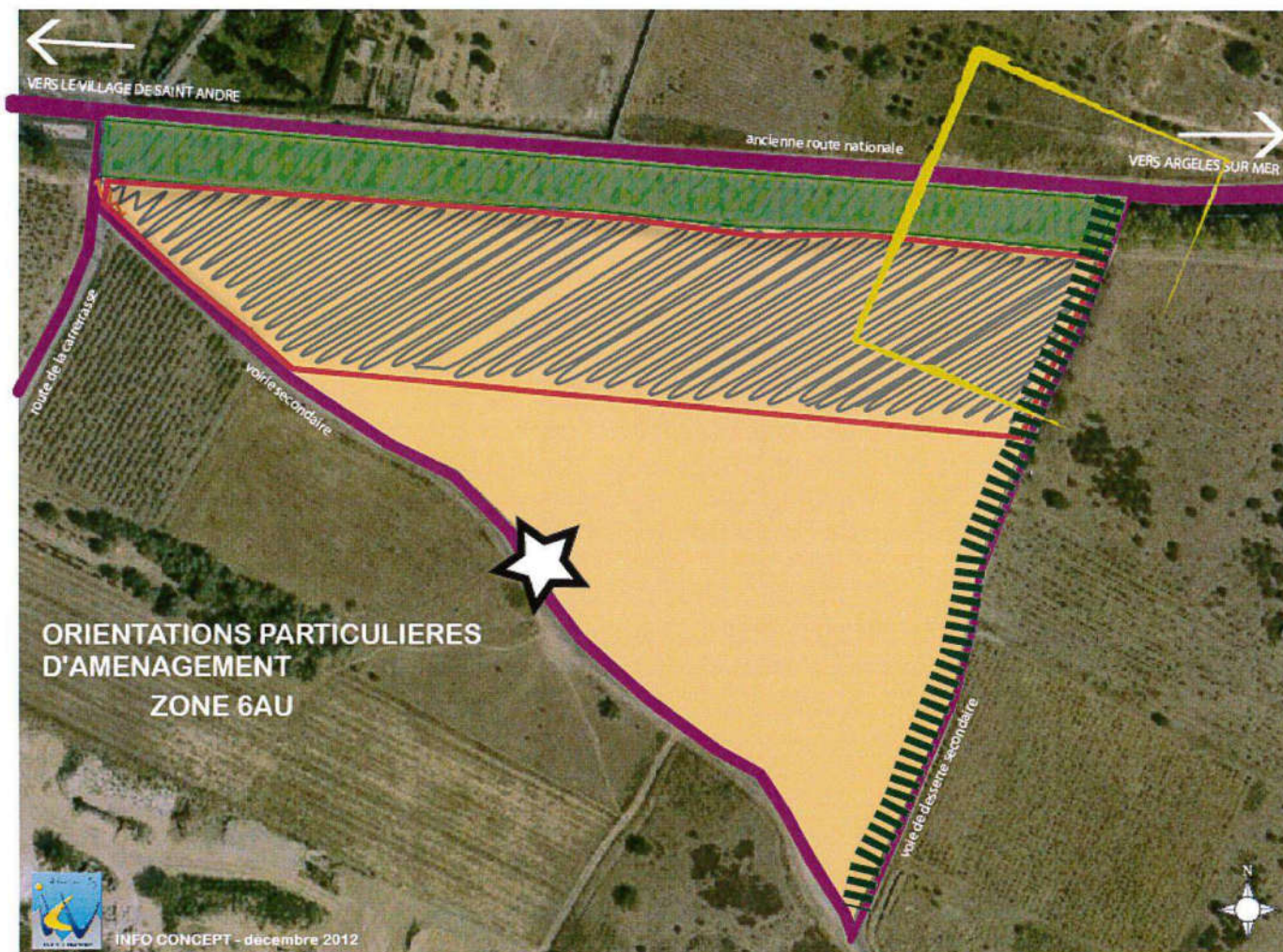
Aperçu IGN de la commune de Saint André localisant le secteur porté 6AU au plan de zonage réglementaire du PLU.

Les orientations particulières d'aménagements au niveau de la zone 6AU

2 – Aménagements prévus dans le cadre de l'urbanisation de la zone 6AU :

- a) Une **desserte viaire** dans la zone permettant de la desservir, celle-ci étant directement accessible depuis le tourne à gauche existant sur l'ancienne route nationale et la voie communale bordant la limite Sud et Ouest de la zone. *Rappelons que ce carrefour est indiqué par le Conseil Général – Services Routes comme parfaitement adapté à la desserte du secteur en termes de sécurité et de capacité.*
- b) L'aménagement de **connexions viaires** et des voiries suffisamment dimensionnées (5 mètres de largeur minimum sans les cheminements piétons).
- c) La réalisation de **cheminements doux** à l'intérieur du site et en connexion avec les logiques de déplacements viaires existantes.
- d) La réalisation **d'ouvrages hydrauliques** nécessaires à l'évacuation et la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention, noues...), compensant l'imperméabilisation des sols liée aux opérations. Ces derniers pourront trouver place en tout ou partie au Nord du secteur dans une dimension à la fois technique et paysagère.
- e) La réalisation **d'espaces verts et paysagers** aux endroits stratégiques : entrée de ville, en interface à l'Est de la zone, en transition tout au Nord de la zone, en entrée de la zone au Sud etc...
- f) Des **traitements verts et paysagers** afin d'assurer la qualité de l'aménagement du secteur, notamment au niveau de l'entrée dans la zone.
- g) Un **secteur préférentiel identifié au Nord de la zone visant à promouvoir une qualité paysagère optimale en façade/vitrine. Sur ce secteur, des dispositions particulières sont insérées dans l'article 11 (aspect extérieur des constructions) du règlement écrit de la zone 6AU, et sont à respecter.**
- h) Globalement il est attendu sur l'ensemble de la zone 6AU une qualité des futurs aménagements (espaces collectifs, voirie, constructions, etc...), particulièrement importante sur toute la face Nord de la zone en vitrine depuis l'ancienne route nationale.
- i) Il sera favorisé le traitement de l'espace de transition avec l'ancienne route nationale : espace paysager, aménagements qualitatifs, maintien de certains boisements (sauf impératifs techniques, sanitaires...), rétention des eaux pluviales dans une dimension paysagère, mise en valeur de la zone située en arrière plan.
- j) Enfin **l'entrée de Ville depuis Argelès-sur-Mer devra être qualitative, patrimoniale et identitaire.**
- k) L'entrée dans la zone devra être suffisante et qualitative.

Aménagements prévus dans le cadre de l'urbanisation de la zone 6AU



Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

LEGENDE :



Secteur préférentiel au Nord de la zone visant à promouvoir une qualité paysagère optimale en façade, vitrine, disposition particulière dans l'art 11 du règlement écrit de la zone 6AU.



Activités économiques à venir : qualité attendue des futurs aménagements



Voirie existante



Traitement de l'espace de transition avec l'ancienne route nationale : espace paysager, aménagements qualitatifs, maintien de certains boisements (sauf impératifs techniques, sanitaires...), rétention des eaux pluviales dans une dimension paysagère, mise en valeur de la zone située en arrière plan.



Traitement de l'interface, aménagements qualitatifs.



Entrée de ville qualitative, patrimoniale et identitaire



Secteur repéré aux Orientations Particulières d'Aménagement : dérogation particulières dans l'article 11 du règlement écrit de la zone 6AU afin de favoriser une intégration paysagère et architecturale maximale en vitrine/façade depuis l'ancienne route nationale.



Entrée dans la zone (localisation indicative - principe obligatoire) : aménagement qualitatifs en accord avec la qualité attendue dans la zone.

PLAN LOCAL D'URBANISME



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 1

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ



3

ORIENTATION D'AMÉNÉAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP se superposent avec le règlement et peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les OAP portent au moins sur l'un des aspects suivants :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles 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, favoriser la densification 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 destinée 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 L151-35 et L151-36.

Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent une image du devenir de la commune à l'échelle de secteurs faisant l'objet d'aménagement.

Elles sont opposables aux projets et autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec elles.

Elle permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation pour garantir une harmonie dans son développement.

Principales caractéristiques du sous-secteur

L'OAP couvre 4,8 hectares classés en sous-secteur 1AUh au PLU, en continuité d'urbanisation.

Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation.

Le secteur est accessible par la rue Nationale, axe traversant le centre de Saint-André et menant vers Argelès-sur-Mer; elle-même connecté à la RD618.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « Els Colomers » vise à :

- Assurer le développement de la commune,
- Assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS



Principe d'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en continuité de l'urbanisation existante.

Il s'agit de rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses,...) et créer une continuité urbaine le long de la rue Nationale, avec une cohérence architecturale des constructions.

Ce nouveau quartier devra proposer :

- Des formes urbaines, architecturales et des typologies d'habitat diversifiées ;
- Une utilisation du sol optimisée pour limiter l'artificialisation ;
- Une mutualisation et optimisation du foncier (organisation du parcellaire permettant une mutualisation des fonctions et des espaces (exemples: stationnements visiteurs)).
- Les liens à la terre seront encouragés (mise en place de jardins familiaux partagés, jardins citoyens, et/ou fermes urbaines...)

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Circulation et déplacement

L'entrée à la zone devra se faire par le giratoire existant sur la Rue Nationale.

Cette voie d'entrée donne accès à une voie de desserte principale traversant le projet d'Est en Ouest. Elle se raccorde à l'Ouest à la rue Déodat de Sévérac. Des voies secondaires devront être créées depuis cet axe pour desservir les lots.

Organiser le quartier de façon à améliorer et faciliter les liens, avec le centre du village de Saint André et les quartiers avoisinants, à travers des circulations douces. Par ailleurs, ces cheminements doux permettront d'offrir une alternative crédible au tout voiture. Il conviendra d'assurer l'accessibilité PMR à l'échelle du secteur.

Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié permettant d'éviter le stationnement longitudinal le long des voies. Ils devront être traités en revêtement perméable.

Habitat

La densité sera de 25 logements/ha ; Elle respecte les objectifs du SCOT Littoral Sud qui prévoit une densité minimale de 20 logements/ha sur la zone d'étude.

Une mixité de types d'habitats (individuel, collectif) devra être prévu.

Pour répondre aux objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle, l'opération devra comprendre au minimum :

- 20% de logements locatifs sociaux (dont une part de logements collectifs et une autre de pavillons seniors),
- 15% de logements en accession aidée.

La programmation contribuera à la production de logements collectifs prévue par le SCOT Littoral Sud sur la commune.

Approche paysagère et environnementale

Cette zone devra faire l'objet d'une opération exemplaire en matière d'aménagement. Les thèmes suivants devront être intégrés et développés:

- Le projet sera développé en concertation avec les riverains ;
- Prise en compte de la faune et de la flore préexistante à partir d'un diagnostic naturaliste réalisé par un écologue ;
- Le projet devra prévoir une végétalisation renforcée et des zones ombragées sur les espaces publics pour lutter contre les îlots de chaleur ;
- Les espaces publics seront diversifiés et multifonctionnels. Ils seront destinés notamment :
 - A l'agriculture urbaine ;
 - À la convivialité ;
 - Aux enfants ;
 - Aux personnes âgées.
- Une mixité de type d'habitat (individuel, collectif) et une mixité intergénérationnelle (primo-accédant et sénior) devront être proposées.
- Pour la gestion des eaux pluviales, il est nécessaire de :
 - Diminuer autant que possible les surfaces imperméabilisées ;
 - Récupérer les eaux au maximum à la parcelle.
- Aménager des espaces de rétention paysagés, en adoptant une réflexion transversale sur la trame verte par la création de corridors écologiques. Ces espaces seront accessibles aux usagers et reliées aux circulations douces ;
- Les franges de l'opération se situant en bordure de zone agricole doivent être végétalisées de manière diversifiée (haie champêtre, plantation d'arbres, ...) permettant d'assurer la transition de la zone urbaine avec les espaces agricoles.
- Gérer les espaces verts avec frugalité :
 - Privilégier les essences méditerranéennes ;
 - Récupération directe des eaux de surface pour infiltration directe en espaces verts.

- Des systèmes de voiries alternatives seront développés pour diminuer la place de la voiture individuelle sur l'espace public ;
- Privilégier les circulations douces dans le quartier et vers le centre du village pour créer une alternative crédible à l'usage de la voiture (liaison vers arrêt de bus) ;
- Les clôtures sur emprises publiques seront de préférence perméables laissant passer la petite faune et végétalisées pour favoriser la biodiversité ;
- Favoriser une architecture méditerranéenne en proposant :
 - Une protection au soleil
 - Une double exposition permettant la ventilation naturelle
 - Un coefficient de pleine terre à la parcelle pour lutter contre les îlots de chaleur et le ruissellement des eaux.
- Favoriser l'installation des énergies renouvelables à la parcelle ;
- Diminuer les dépenses énergétiques de l'éclairage public ;
- Favoriser les matériaux bio-sourcés :
 - Pour l'aménagement de l'opération ;
 - Pour les constructions.
- Optimiser la gestion des déchets, notamment par une offre de compostage collectif pour les espaces agricoles partagés.

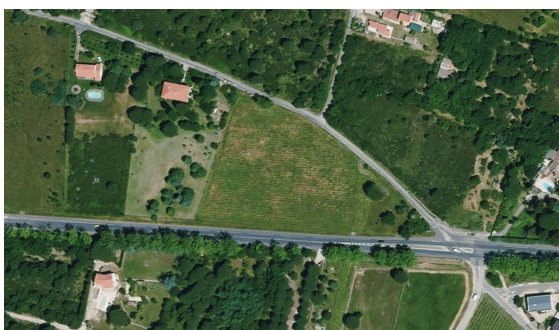


PLAN LOCAL D'URBANISME



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 2

COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ



3

ORIENTATION D'AMÉNÉAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEUR « LA CARRERASSA NORD »

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

L'OAP couvre près de **1 hectare** classé en zone à urbaniser (AU) du PLU. Le secteur se situe à l'est du village de Saint-André, à l'entrée de la ville depuis Argelès-sur-Mer, à proximité avec le parc d'activités Albères Méditerranée.

Il s'agit d'une zone de développement **destinée à recevoir des constructions à destination d'activités économiques**. Le projet envisagé doit permettre notamment l'implantation d'un village de producteurs destiné à la production et la transformation de leurs produits.

Le secteur est **desservi par la rue Nationale au Sud**, axe traversant la commune de Saint-André et menant vers Argelès-sur-Mer; elle-même connecté à la RD618. il est également **desservi au Nord par le chemin « Al Milanets »**.

Ce secteur est principalement **occupé par une ancienne parcelle de vignes et des friches**.

L'ensemble des réseaux sont situés chemin « Al Milanets ».

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « LA CARRERASSA NORD » visent à :

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

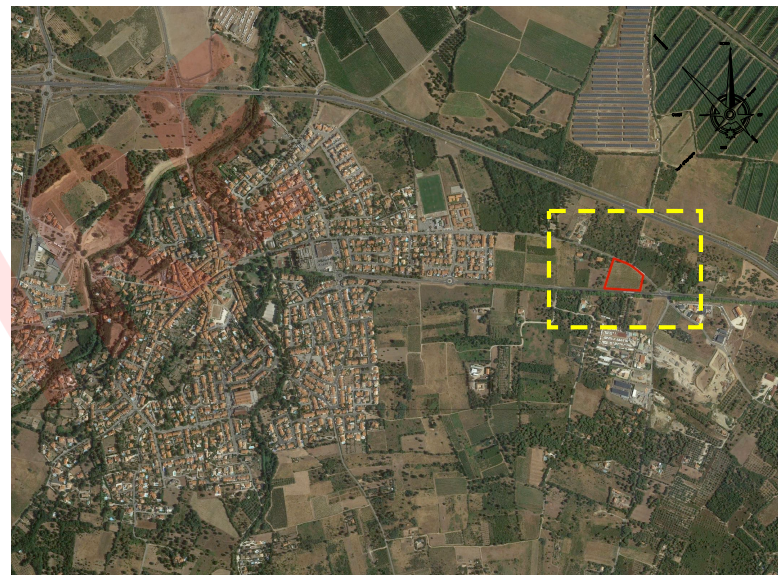
Vue depuis la rue Nationale



Vue depuis le chemin « Al Milanets »



Situation du secteur à l'échelle du village



Situation du secteur à l'échelle du site



SECTEUR « LA CARRERASSA NORD »

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**. Ce secteur participera à l'image de la commune, les façades devront être traitées qualitativement.
- Le projet devra **prendre en compte les principes d'aménagement durables** et tendre vers des bâtiments à basse consommation.
- Les **zones de stockages** devront être développées à l'arrière des bâtiments et à l'opposé des façades donnant sur voie.

CIRCULATION ET DÉPLACEMENT

- Le **carrefour situé sur la rue Nationale** devra être aménagé pour permettre un **accès sécurisé à la zone**.
- L'**accès principal au secteur s'effectuera depuis le chemin « Al Milanets »**. Un principe de bouclage depuis cet axe desservant le secteur, devra être proposé.
- Les **accès, autres que piéton et cycle, sont interdits depuis la rue Nationale**.
- Le projet devra **prévoir des connexions douces et une accessibilité PMR**.
- Le **regroupement des stationnements visiteurs** devra être **privilegié**. Ils devront être traités paysagèrement et un revêtement perméable sera favorisé.

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.
- Les franges donnant sur la rue Nationale et en limite ouest avec la zone agricole, devront être traitées paysagèrement.
- Le système de rétention devra être intégré paysagèrement.
- Préserver les éléments boisés existants, en particulier le chêne situé le long du Chemin « Al Milanets ».

Schéma de principe de l'OAP

