

COMMUNE
DE
SAINTE-COLOMBE-
DE-LA-
COMMANDERIE



Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

1	PREAMBULE	5
2	PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT	7
2.1	INTEGRATION PAYSAGERE - CONNEXIONS URBAINES ET FRANGES NATURELLES	7
2.1.1	INTEGRATION PAYSAGERE	7
2.1.2	LE TRAITEMENT DES LIMITES D'URBANISATION ENTRE ESPACES URBANISES ET ESPACES NATURELS	7
2.1.3	PRINCIPE DE DESSERE : HIERARCHIE DU RESEAU, CONNEXIONS AVEC L'EXISTANT ET ANTICIPATIONS DU DEVELOPPEMENT FUTUR	8
2.2	FORMES URBAINES - MIXITE ET DIVERSITE DE L'HABITAT	10
2.2.1	MIXER LES TYPOLOGIES.....	10
2.2.2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES PARCELLES.....	11
2.2.3	IMPLANTATION EN FONCTION DU CLIMAT	12
2.3	ESPACES PUBLICS.....	12
2.3.1	VOIE PIETONNE.....	12
2.3.2	LE CHOIX DU MOBILIER ET DES MATERIAUX	13
2.3.3	LES ESPACES DE STATIONNEMENT	13
2.3.4	LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE ESPACES PUBLICS ET ESPACES PRIVES.....	13
2.3.5	ESPACES COMMUNS / ESPACES DE RESPIRATION :.....	14
2.3.6	L'ACCESSIBILITE POUR TOUS.....	14
2.4	GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	14
3	SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	15
3.1	SECTEUR N°1.....	16
3.2	SECTEUR N°2.....	21

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 (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION) 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 agrémenter 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 DESSERE : HIERARCHIE DU RESEAU, CONNEXIONS AVEC L'EXISTANT ET ANTICIPATIONS DU DEVELOPPEMENT FUTUR

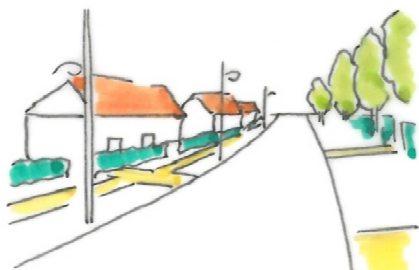
Chaque nouveau quartier doit être greffé de la manière la plus intime possible aux réseaux qui l'entourent (voies voitures, cycles, piétons, passage de bus, arrêts de bus).

Il s'agit :

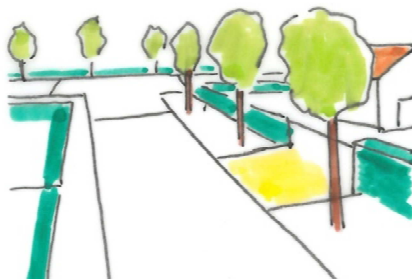
- D'établir des liens avec les équipements, services et commerces de proximité
- D'éviter les impasses et les « raquettes de retournement » qui empêchent les communications entre les différents espaces
- D'anticiper le développement futur en positionnant des voies en attente aux lieux de potentiel développement
- 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 et des quartiers voisins.

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

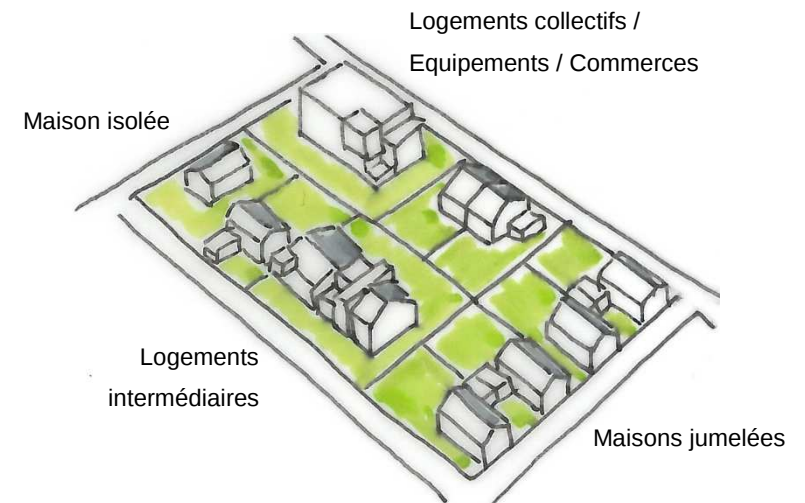
2.2 FORMES URBAINES - MIXITE ET DIVERSITE DE L'HABITAT

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 tout en maintenant et confortant 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

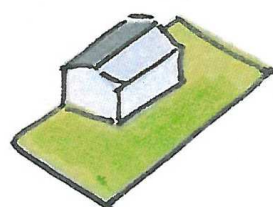
La maison implantée en milieu de parcelle impose bien souvent la réalisation de murs de clôtures élevés et couteux pour préserver l'intimité des habitants. En proposant des implantations différentes des masses constructibles (alignement sur rue ou sur limite séparative), il est possible de créer plus 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.

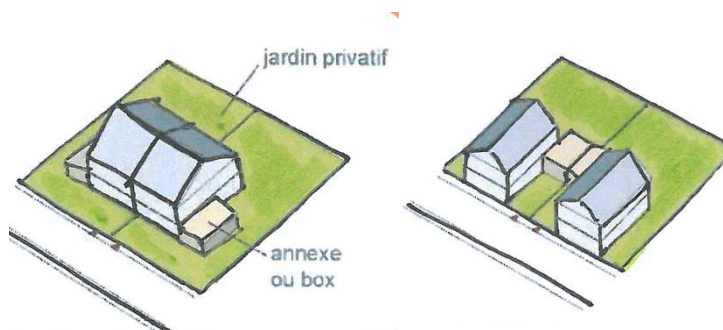
Il s'agit de jouer sur l'alignement des constructions en utilisant les continuités et les discontinuités bâties en fonction des caractéristiques du terrain et de l'image souhaitée du quartier.

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

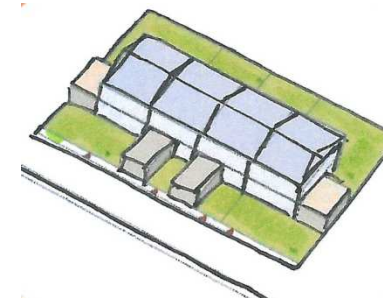
- continue (en mitoyenneté),
- semi-continue (en semi-mitoyenneté)
- ou en ordre discontinu (sans aucune mitoyenneté).



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.

2.3 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.

Le traitement des espaces publics du village de Sainte Colombe est remarquablement soigné et cohérent :

- Les matériaux et le mobilier urbain sont homogènes, sobres et de bonne qualité (pierre de Sainte Colombe, cayrous, granulats locaux et ferronnerie)
- La végétalisation des espaces est importante et réalisée à l'aide de plantations variées d'essences locales (pin parasol, agaves, cyprès, amandiers, figuiers, oliviers...)



- Les entrées du centre ou de quartiers sont mises en valeur par des murets et ferronneries qui les mettent en valeur discrètement

L'identité visuelle des espaces publics est un marqueur fort de l'image du village. Ses principes doivent donc être repris pour la réalisation des espaces publics des nouvelles zones à urbaniser afin de permettre une intégration maximale des nouveaux quartiers et de maintenir la qualité du cadre de vie des habitants.

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.

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 Orientations D'Aménagement et de Programmation 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

Elles reposent sur un schéma d'organisation d'ensemble et 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 agricole

Deux secteurs font l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation :

- Secteur n° 1
- Secteur n°2



3.1 SECTEUR N°1

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR :

- Zonage PLU : 1AUa et 1AUb
- Zonage POS : 2NA
- Superficie : 44050m² dont 3300m² en zone U, 16500m² en zone AU et 24250m² en zone N
- Pente moyenne de l'ordre de 7/8%
- Potentiel logements : une vingtaine de logements

Le secteur est localisé au Sud du centre ancien et en continuité de celui-ci.

La silhouette villageoise a jusqu'à présent été conservée.

Les parcelles concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont soit des vignes soit d'anciennes vignes.

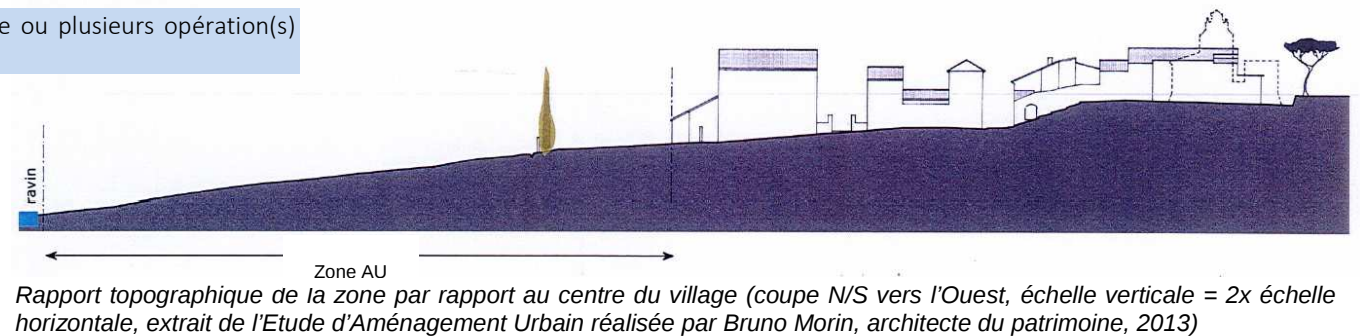
Les parcelles sont connectées au réseau viaire par le Cami de l'Adou. Cet accès présente des caractéristiques insuffisantes pour desservir le nouveau quartier.

CONTRAINTES PARTICULIERES :

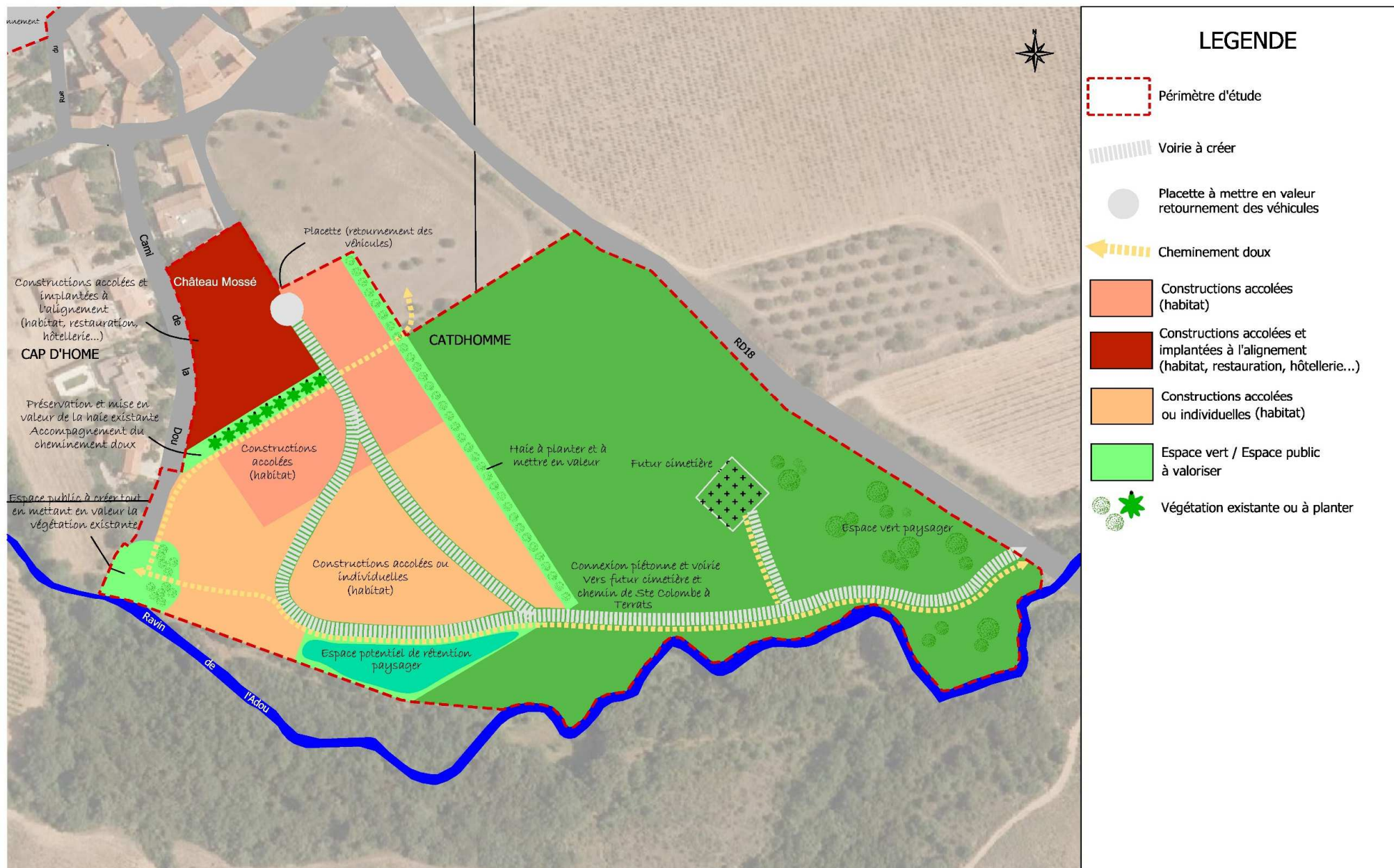
Secteur contraint par la préservation de la morphologie du village et la topographie

Eglise Sainte Colombe inscrite au titre des monuments historiques

L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.



Rapport topographique de la zone par rapport au centre du village (coupe N/S vers l'Ouest, échelle verticale = 2x échelle horizontale, extrait de l'Etude d'Aménagement Urbain réalisée par Bruno Morin, architecte du patrimoine, 2013)



COGEAM ETUDES
Urbanisme // Environnement

37 Bd Kennedy 66000 PERPIGNAN
cogeam.etudes@gmail.com // 04 68 80 54 11

SAINTE-COLOMBE - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

0 50 100m

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

Le parti d'aménagement se décline par thématiques qui ne présentent pas de caractère de priorité, chacune d'entre elles nourrit l'objectif d'intégration du nouveau quartier et notamment en matière de paysage. Les mesures tiennent compte de manière automatique des principes du développement durable.

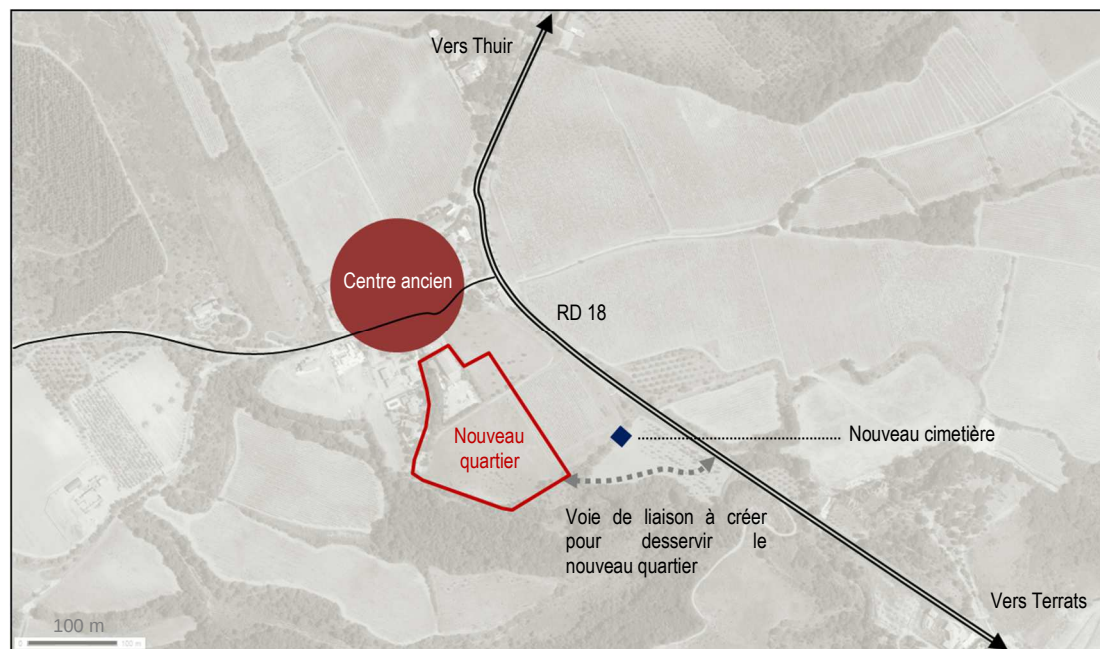
Il distingue trois secteurs :

- Secteur A : Ce secteur s'articule autour du chai Mossé. Le site est exceptionnel de par son emplacement et les possibilités multiples de reconversion qu'il offre. Le bâtiment, aujourd'hui inutilisé pourrait être réhabilité pour de l'habitat, des activités commerciales, un projet hôtelier ou de restauration...
- Secteur B : Ce secteur forme une couronne autour du secteur A propice à l'installation d'un bâti relativement dense à destination d'habitat.
- Secteur C : Ce secteur est situé entre le secteur B et le ravin de l'Adou. Son urbanisation doit assurer la transition entre l'espace urbain et l'espace naturel. L'habitat moins dense y trouvera naturellement sa place.



Principe de desserte :

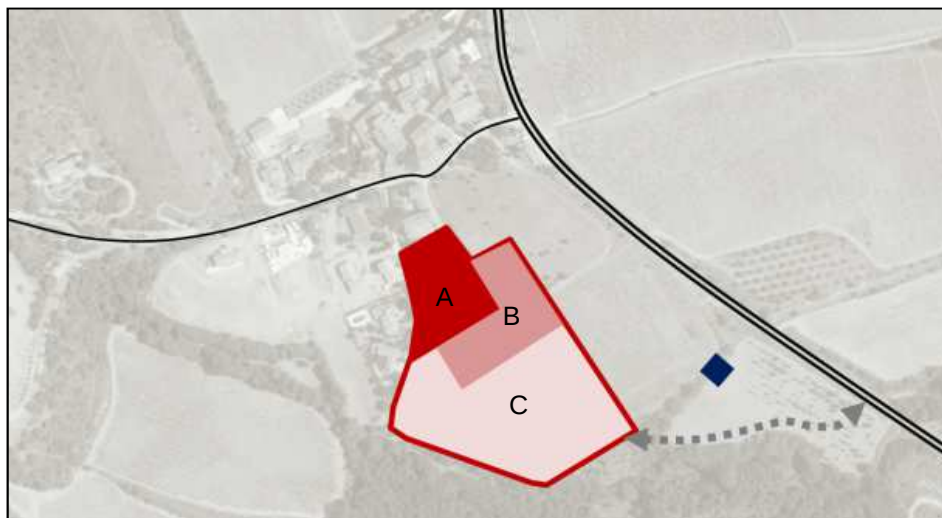
- La desserte du nouveau quartier s'effectuera par le biais d'une voie à créer connectée à la RD 18. La connexion devra être caractérisée en tant qu'accès secondaire pour ne pas concurrencer les accès principaux au village. Elle permettra également de desservir le nouveau cimetière et d'offrir un cheminement sécurisé aux habitants du hameau de l'Espinassere vers le centre ancien.
- Le nouveau quartier sera irrigué par un réseau de voirie interne adapté à la topographie du site et dimensionné en fonction des usages. Les voies seront à l'échelle du quartier et permettront à chaque utilisateur de circuler en toute sécurité dans un environnement agréable (piétons, cycles, PMR). Enfin, la voirie créée devra être accessible aux véhicules de lutte contre le risque incendie.
- Plusieurs liaisons douces seront créées pour compléter les trottoirs accompagnant les voiries (voir schéma de principe). Elles permettront de créer des raccourcis vers le centre du village ou encore d'offrir un itinéraire de promenade. Ces espaces sécurisés grâce à l'absence de véhicules sont des espaces de convivialité qui agrémentent le cadre de vie.



Forme urbaine :

- Les constructions devront s'implanter sur le site en fonction de la topographie qu'il faudra suivre sans la perturber de façon à préserver les trois vues principales sur le village et son écrin paysager depuis les sorties de Terrats et le point haut de la RD n°18.
- Les formes urbaines devront composer avec l'orientation de la couverture du chai Mossé qu'il faudra reprendre. Ce bâtiment sert de point d'accroche au nouveau quartier avec l'extension linéaire fin XIXe-début XXe siècle sensible depuis les vues principales et les gabarits des futures constructions devront en tenir compte.
- La densité du bâti devra être dégressive du Nord au Sud pour respecter la connexion au tissu ancien et à l'espace naturel.

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des façades afin qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le tissu urbain existant.



Une densité du bâti dégressive du Nord au Sud

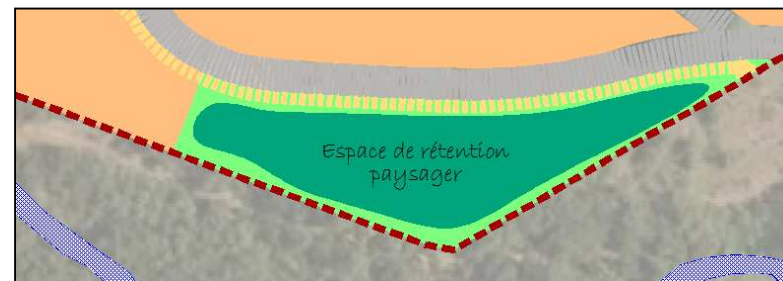
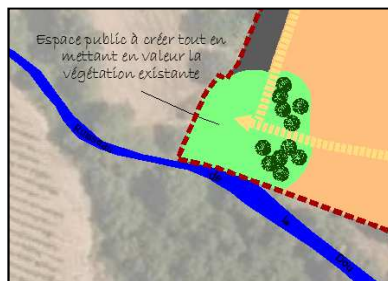
Secteur A : Constructions accolées et implantées à l'alignement (habitat, restauration, hôtellerie...)

Secteur B : Constructions accolées à vocation d'habitat

Secteur C : Constructions accolées ou individuelles à vocation d'habitat

Espaces publics :

- Les cheminements doux et la voirie doivent être traités en tant qu'espaces publics dans la continuité des aménagements de voirie présents sur la commune.
Le cheminement doux seront végétalisés et mis en valeur grâce à du mobilier urbain adapté.
- Un espace public prenant la forme d'un petit parc ou d'un espace vert sera créé au bout du Carrer de l'Adou. Les liaisons douces s'y raccorderont.
- Si la topographie le permet, l'espace de rétention des eaux pluviales pourra également être traité en tant qu'espace paysager ouvert au public.



Exemples de réalisation : bassin de rétention paysager / parc urbain

Les limites avec les espaces naturels et agricoles devront permettre de qualifier la fin de l'urbanisation : mise en place de haies, soin particulier apporté aux clôtures, gestion des constructions annexes en fond de parcelle...

Le stationnement sera géré de manière longitudinale le long des voiries ou par poche. Le stationnement par poche devra être uniformément réparti au sein de l'aménagement.

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 éventuel 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 : 1AUc et 1AUd

(ancien zonage POS : 3NA/NDd)

Superficie : 16550 m² dont 14 277 m² en zone AU

Pente moyenne de l'ordre de 12%

Potentiel de logements : une vingtaine de logements

Le secteur est localisé au Nord-Ouest du centre ancien et en continuité de celui-ci.

La silhouette villageoise faisant le charme et la renommée de Sainte Colombe a jusqu'à présent été conservée.

Les parcelles concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont actuellement des vignes ou d'anciennes vignes.

Les parcelles sont desservies, pour la partie Ouest, par le Cami de la Cantarana et à l'Est par l'entrée de village, rue de la Méditerranée.

CONTRAINTES PARTICULIERES :

- Secteur contraint par la préservation de la morphologie du village et la topographie
- Secteur soumis au risque d'incendie de feux de forêts (accès piste DFCI)
- Eglise Sainte Colombe inscrite au titre des monuments historiques
- Le secteur est concerné par des emplacements réservés (se reporter au plan de zonage)

L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble. Son urbanisation ne sera possible que lorsque les zones 1AUa et 1AUb seront remplies à 70%.



Silhouette de Sainte Colombe depuis la RD 18 en venant de Terrats

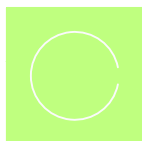


PEU DEL CAUSSE



LEGENDE

- Périmètre d'étude
- Maisons de ville jumelées ou individuelles
Hauteur max faitage 173.00m NGF
Les implantations des constructions devront préserver les vues sur l'église
- Maisons de ville jumelées
Hauteur max faitage 173.00m NGF
- Voirie à créer - sens unique
- Cheminement doux
- Fermeture du village/front bâti visuel
- Haie coupe-vent accompagnant le cheminement doux
- Espace de stationnement existant
- Transition talus paysagé et planté vers espace vert à mettre en valeur (jardin, espace public...)



COGEAM ETUDES
Urbanisme // Environnement

37 Bd Kennedy 66000 PERPIGNAN
cogeam.etudes@gmail.com // 04 68 80 54 11

SAINTE-COLOMBE - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

0 50 100m

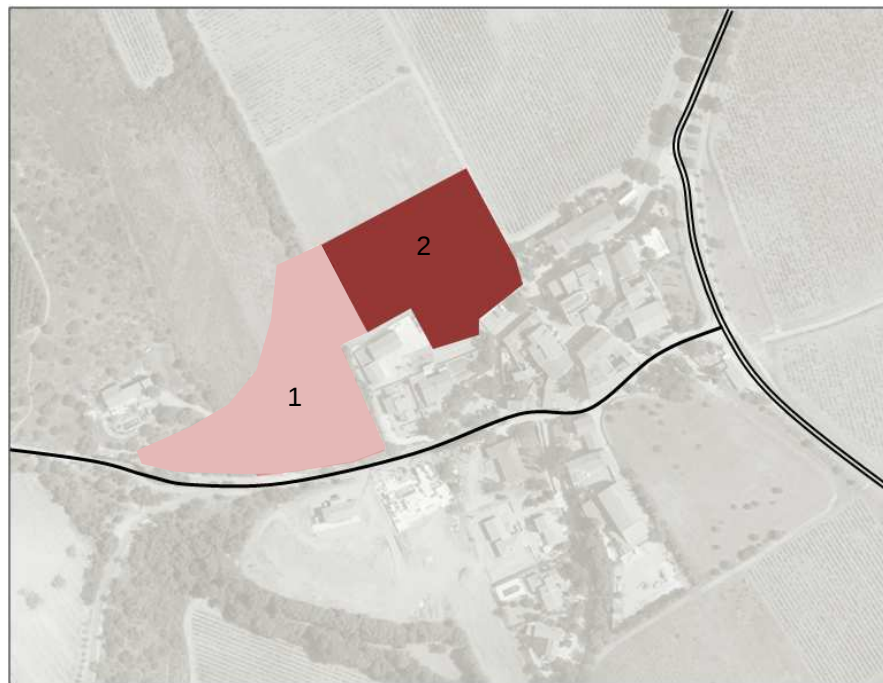
DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

L'aménagement du secteur est sensible du fait de sa situation en promontoire par rapport au village et de la proximité de l'Eglise.

Le parti d'aménagement distingue deux secteurs :

- Secteur 1 : Zone Sud / Ouest, située entre le pôle d'équipements publics et un mas existant
- Secteur 2 : Zone Nord / Est, située au Nord du pôle d'équipements publics et au Nord-Ouest de l'Eglise.

Il se décline par thématiques qui ne présentent pas de caractère de priorité, chacune d'entre elles nourrit l'objectif d'intégration du nouveau quartier et notamment en matière de paysage. Les mesures tiennent compte de manière automatique des principes du développement durable.



Localisation des secteurs

Principe de desserte :



La desserte des deux secteurs s'effectue par un réseau de voirie en sens unique dont le tracé s'adapte à la topographie du site. Les voiries doivent être à l'échelle du quartier et permettre à chaque utilisateur de circuler en toute sécurité dans un environnement agréable.

Secteur 1 : Les nouvelles constructions seront desservies via une voie nouvelle à créer en connexion avec le Cami de la Canterana et avec le secteur 2. Son tracé devra permettre de préserver l'accès existant au mas situé à l'Est de la partie aménagée.

Desserte existante du secteur 1 connectée au Cami de la Canterana et devant être recalibrée lors du projet

La desserte du secteur 2 s'effectue depuis le parking existant, lequel est conservé. La circulation des véhicules s'organise autour de l'espace vert planté d'oliviers afin de le préserver et de desservir à la fois les habitations et le parking.

Le secteur 2 est ceinturé par des cheminements doux à valoriser (plantations, choix des revêtements identiques aux traitements réalisés dans le vieux village, mobilier urbain, éclairage...)

Les deux secteurs sont connectés à l'espace naturel via un réseau de cheminements doux à mettre en valeur et devant s'adapter à la topographie. Ces cheminements devront être accessibles aux personnes en situation de handicap dans la mesure du possible.



Secteur 2 : espace vert planté d'oliviers à préserver / desserte secteur 2

Enfin, la voirie créée devra être accessible aux véhicules de lutte contre le risque incendie et prévoir à minima une connexion avec l'espace naturel situé au nord de l'aménagement.

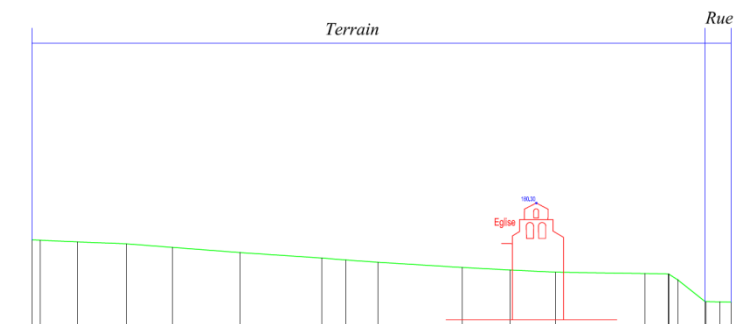
Forme urbaine :

Le secteur 1 est un espace de transition entre la zone urbaine et l'espace naturel. La forme urbaine sera donc de faible densité. Les constructions seront individuelles ou jumelées. Leur implantation devra veiller à maintenir les vues sur l'Eglise et leur faîtage ne devra pas dépasser la cote maximale de 173.00 mètres NGF pour répondre à l'enjeu de préservation de la silhouette villageoise de Ste Colombe.

L'urbanisation du secteur 2 doit permettre la fermeture visuelle du village. On distinguera deux zones de densité variables :

- La zone la plus proche du cœur de ville concentrera des constructions de type maisons de ville accolées. Les implantations devront permettre de structurer visuellement l'espace public et l'interface public/privé devra être soignée (gestion des clôtures, mobilier urbain, éclairage...)
- La zone située proche de l'espace naturel sera d'une densité plus faible. Elle pourra présenter des constructions jumelées ou individuelles.

Les constructions du secteur 2 devront respecter la même contrainte altimétrique que le secteur 1 (hauteur faîtage inférieure à 173.00 mètre NGF)



Coupe Nord/Sud secteur 1



Coupe Nord/Sud secteur 2

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des façades afin qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le tissu urbain existant.

Espaces publics :

Les cheminements doux et la voirie seront traités en tant qu'espaces publics dans la continuité des aménagements de voirie présents sur la commune.

Les cheminements doux périphériques seront accompagnés d'une haie d'arbre permettant de les mettre en valeur mais aussi d'avoir un effet coupe-vent pour les nouvelles constructions

L'espace vert planté d'oliviers est à conserver et à valoriser.

L'espace naturel situé au Nord du secteur 1 doit être entretenu et aménagé en tant qu'espace vert (jardin, espace public...). Il a un rôle de protection du risque incendie pour les nouvelles constructions mais aussi pour le village. L'interface entre cet espace et les zones bâties prendra la forme d'un talus paysager et planté marquant la limite entre l'espace urbain et l'espace rural.



Le stationnement sera géré de manière longitudinale le long des voiries ou par poche. Le stationnement par poche devra être uniformément réparti au sein de l'aménagement.

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 éventuel 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.

REALISATION - MAITRISE D'OUVRAGE



Commune de Sainte-Colombe-de-la-Commanderie

PARTICIPATION AUX 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 05 octobre 2017 (Mission C31)

Tous droits réservés.