

COMMUNE
DE
MONTAURIOL



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 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 : | 13 |
| 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 |
| 3.1 | 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 (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 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 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 :

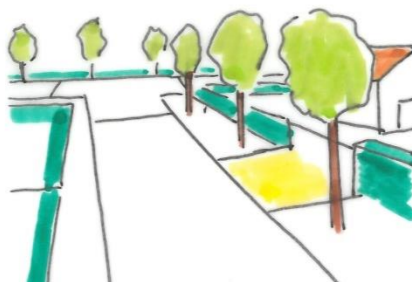
- D'établir des liens avec les équipements, services et commerces de proximité
- D'éviter les impasses et les « raquettes de retournement » qui empêchent les communications entre les différents espaces
- D'anticiper le développement futur en positionnant des voies en attente aux lieux de potentiel développement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

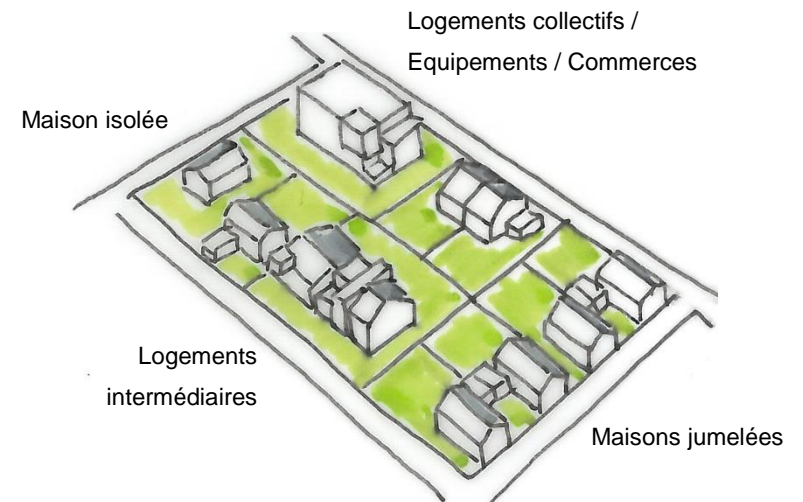
2.2 FORMES URBAINES - MIXITE ET DIVERSITE DE L'HABITAT

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

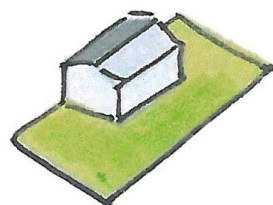
La maison implantée en milieu de parcelle impose bien souvent la réalisation de murs de clôtures élevés et couteux pour préserver l'intimité des habitants. En proposant des implantations différentes des masses constructibles (alignement sur rue ou sur limite séparative), il est possible de créer plus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

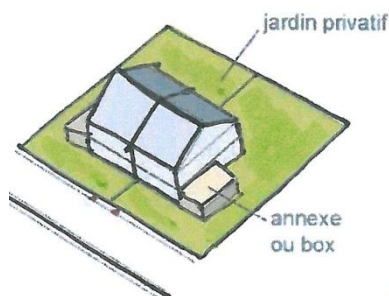
Il s'agit de jouer sur l'alignement des constructions en utilisant les continuités et les discontinuités bâties en fonction des caractéristiques du terrain et de l'image souhaitée du quartier.

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

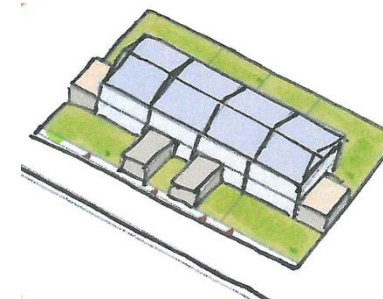
- continue (en mitoyenneté),
- semi-continue (en semi-mitoyenneté)
- ou en ordre discontinu (sans aucune mitoyenneté).



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.

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 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 agricole

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



3.1 SECTEUR N°1

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR :

Zonage PLU : UA

Zonage POS : NAb

Superficie : 4570m²

Pente moyenne de l'ordre de 15%

Potentiel de logement : 4 à 6 logements

Montauriol ne présente pas de réelle centralité. La végétation très présente et la faible densité du bâti ne facilite pas la perception du cœur de village malgré la présence d'équipements structurants tels que la mairie ou encore des espaces de jeux.

Le secteur est situé au sein de l'espace pouvant constituer le centre de Montauriol, à proximité d'un « veïnat » représentatif de l'architecture traditionnelle du village et de la mairie.

L'urbanisation du site, permettra de conforter la centralité de Montauriol peu identifiable actuellement en raison de sa faible densité.

Une seule parcelle est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit d'une ancienne vigne aujourd'hui en friche.

On y accède par le chemin vicinal de Céret à Thuir par Montauriol. Le site est bordé à l'Est par la rivière de Montauriol et sa ripisylve qui participent à la trame verte et bleue communale.

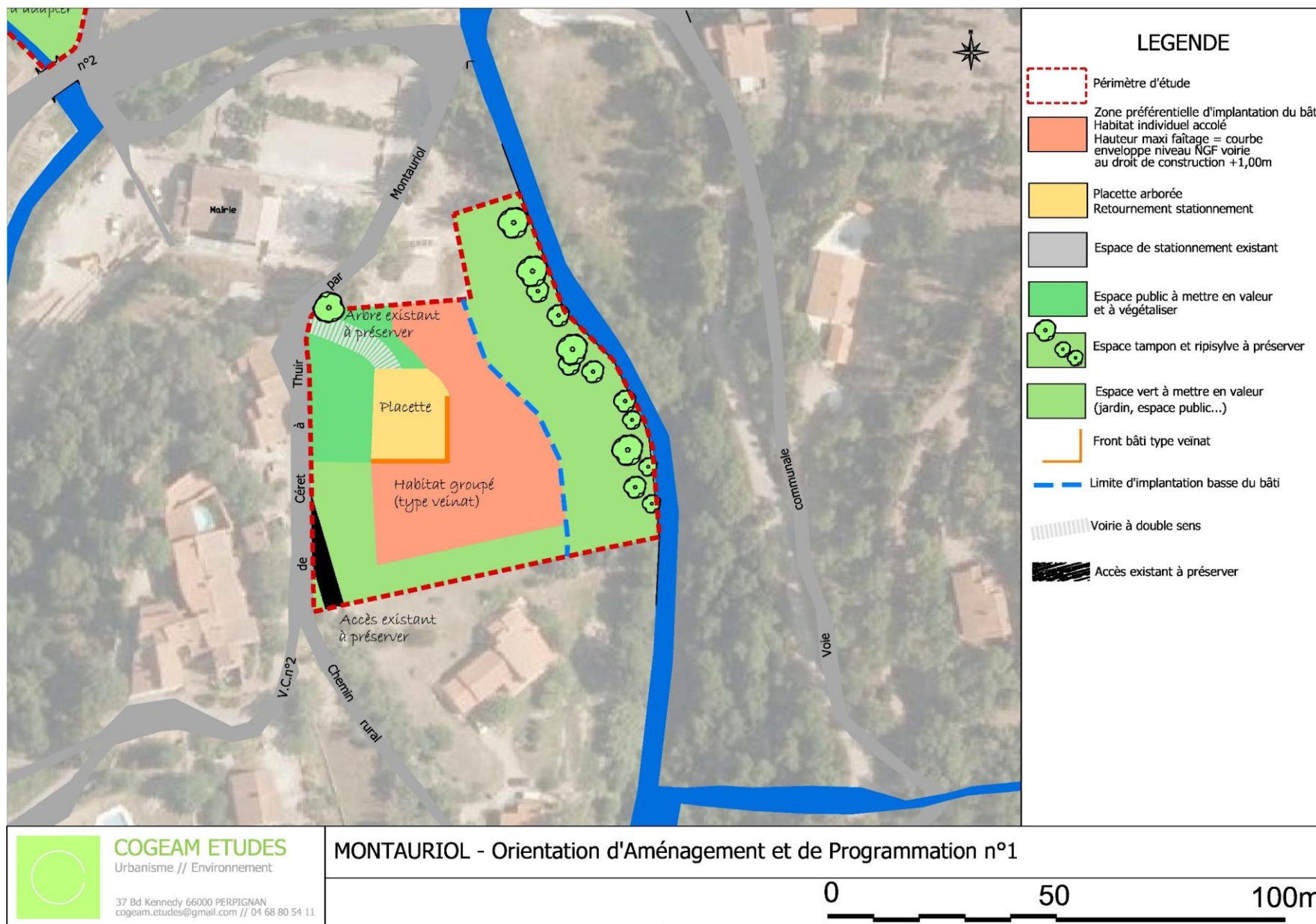
CONTRAINTES PARTICULIERES :

Cône de vue à préserver, covisibilité église (secteur dans le périmètre de 500m de l'église Saint Saturnin, classée monument historique)

Le site jouxte la rivière de Montauriol. Celle-ci peut connaître une augmentation forte de son débit et des débordements lors d'épisodes pluvieux importants. Un recul de 20.00 mètres est donc à respecter entre les berges du cours d'eau et les constructions.

Un accès existant est à préserver au sud-ouest de la parcelle.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et son urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

Afin de conforter le cœur de village de Montauriol, l'urbanisation du site est prévue sous une forme relativement dense prévoyant un accolement des constructions.

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.

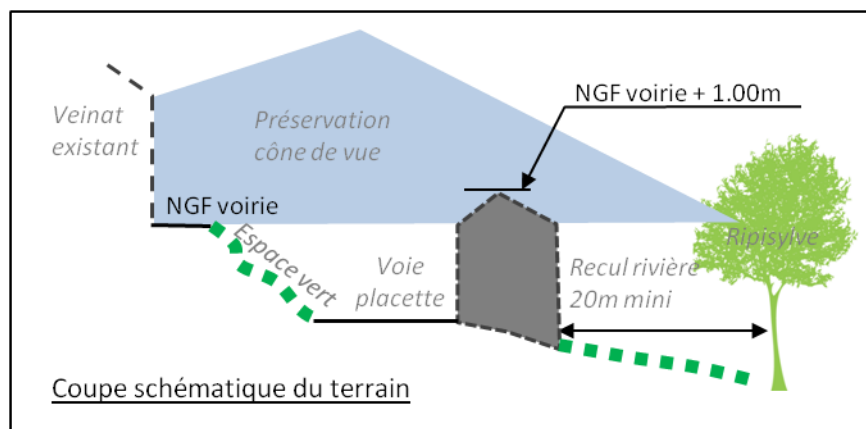
Principe de desserte :

Les constructions sont desservies par un accès unique prenant la forme d'une voie en impasse connectée au chemin vicinal n°2 de Céret à Thuir. Le projet de voirie devra veiller à préserver la topographie naturelle du site en limitant les déblais et remblais tout en présentant des pentes de voirie admissibles (<10%)

Forme urbaine :

L'implantation du bâti doit permettre de retrouver visuellement la forme urbaine du « veinat » traditionnel (habitat groupé) faisant écho au « veinat » d'amont situé de l'autre côté du chemin vicinal et permettant ainsi de renforcer l'image de cœur de ville (accolement des constructions, hauteur des constructions limitée au R+1).

Afin de préserver les vues depuis le « veinat » existant et d'utiliser au mieux la topographie pour implanter avec soin le bâti, les faîtes des nouvelles constructions devront être situés à une altitude inférieure à celle de la voirie augmentée d'un (1.00) mètre (Hauteur max faîte = courbe enveloppe niveau NGF voirie au droit de la construction + 1.00 mètre). Cette disposition est traduite dans le règlement.



Veinat et desserte existants



Les constructions doivent également s'implanter à une distance minimale de 20.00 mètres de la rivière de Montauriol afin de préserver les habitations du risque inondation.

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 :

Le bâti s'articule autour d'une placette, lieu de rencontre des habitants, qui se veut à la fois un espace utile au stationnement mais également une « cour intérieure » du quartier.

La placette est connectée à la voie nouvelle et au chemin vicinal par le biais d'un espace public à mettre en valeur et à végétaliser. Elle doit être traitée en tant qu'espace public et non uniquement comme une aire de stationnement. Ainsi une attention particulière sera apportée au revêtement, au mobilier urbain, au végétal et aux connexions avec le bâti ou avec l'espace vert à l'Est.

Desserte existante
Chemin vicinal de Céret à Thuir



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.

3.1 SECTEUR N°2

CARACTERISTIQUES DU SECTEUR :

Zonage PLU : 1AU

Zonage POS : NAF

Superficie : 7100m² dont 6500m² en zone 1AU

Pente moyenne de l'ordre de 20%

Potentiel de logements : 3 à 4 logements

Le secteur est situé non loin de la mairie mais séparée de la centralité communale par la route départementale n°2. Malgré la proximité du cœur de village, la typologie de la route et du tissu urbain n'incite pas au ralentissement des véhicules.

Le bâti alentour est constitué de maisons individuelles sur de grandes parcelles.

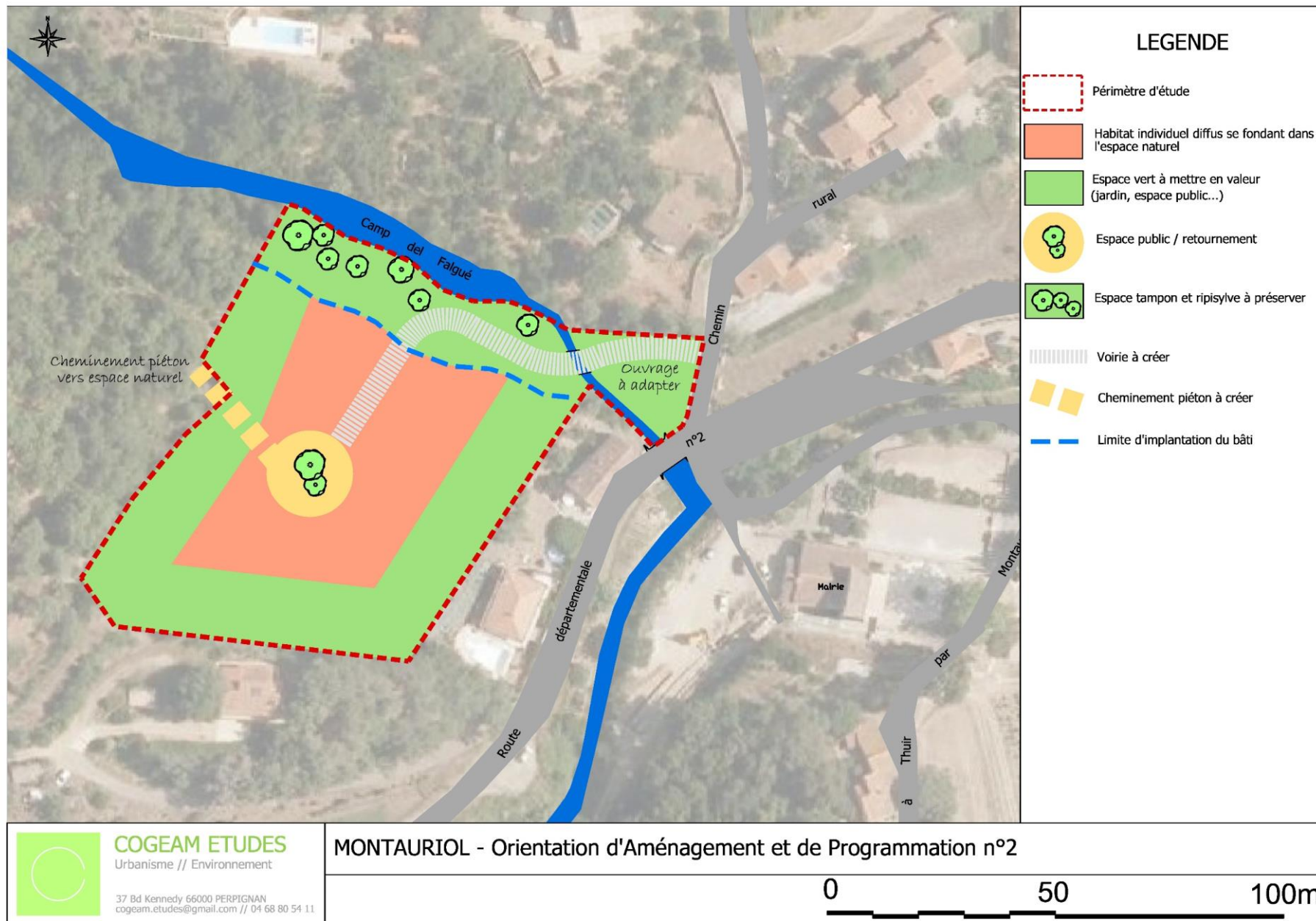
Trois parcelles sont concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit d'anciennes vignes situées en piémont de colline et bordées par un ravin. L'accès au secteur nécessite le franchissement de ce ravin. Actuellement, la desserte est peu adaptée.

CONTRAINTES PARTICULIERES :

Secteur dans le périmètre de 500m de l'église Saint Saturnin, classée monument historique.

Le site jouxte le ravin Camp del Falgué. Celui-ci peut connaître une augmentation forte de son débit et des débordements lors d'épisodes pluvieux importants. Un recul de 15.00m est donc à respecter entre les berges du cours d'eau et les constructions. L'ouvrage de franchissement du ravin devra être adapté aux besoins des constructions et aux caractéristiques hydrauliques du cours d'eau.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et son urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

Le site se trouve en continuité d'un bâti lâche entouré de grandes parcelles. Le projet prévoit une urbanisation plus dense tout en maintenant un espace tampon entre les constructions existantes et celles à venir afin de respecter le tissu urbain existant.

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.

Principe de desserte :

La desserte s'effectue par le biais d'un accès unique prenant la forme d'une voie nouvelle connectée à un chemin lui-même raccordé à la route départementale n°2. Il conviendra d'adapter l'ouvrage de franchissement du Ravin Camp del Falgué aux flux générés par l'urbanisation du secteur afin que la desserte puisse s'effectuer en toute sécurité.

Forme urbaine :

Les constructions devront présenter la forme d'un petit hameau et se fondre 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.

Les constructions doivent également s'implanter à une distance minimale de 15.00 mètres du ravin Camp del Falgué afin de maintenir la ripisylve et de préserver les habitations du risque inondation.

Espaces publics :

La voie de desserte, en impasse jusqu'à une placette qui permettra le retournement des véhicules, structurera le bâti. La placette devra être aménagée de façon à créer un espace intime au quartier.

Un cheminement piéton devra permettre de connecter les espaces naturels et la placette. Celui-ci devra être suffisamment large pour permettre le passage des véhicules de lutte contre le risque incendie.

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.

MAITRISE D'OUVRAGE



Commune de Montauriol

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 23 février 2018 (Mission C31)

Tous droits réservés.