

Commune de Corbère-les-Cabanes

Modification Simplifiée n°2 du PLU



Orientations d'Aménagement et de Programmation – Extraits
2018

Équipe **URBANIS**

Responsable Développement :

Thi-Maï PAULY
thimai.pauly@urbanis.fr

Chef de projet, Urbaniste

Sandrine TRONI
sandrine.troni@urbanis.fr

Cartographe

Marie MELETOPOULOS
marie.meletopoulos@urbanis.fr
04 66 29 63 63

Contact **URBANIS**

Agence régionale de Nîmes
188 allée de l'Amérique Latine
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

Antenne de Perpignan

5 rue de la Fusterie
66 000 PERPIGNAN

04 68 63 76 80
antenne@urbanis.fr

www.urbanis.fr



5. SECTEUR 1AUA

a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.



| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Superficie : | 4,4 ha environ |
| Localisation : | Village 18 log / ha |
| Secteur PLU : | 1AUA (densification et extension) |
| Phasage : | Urbanisation prioritaire |

b) Mode de réalisation

Le secteur doit être urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 50 % de la superficie de la zone ~~et disposant à minima de deux accès~~. Toute opération devra s'inscrire dans une réflexion globale et cohérente d'urbanisation du secteur (paysage, bâti, réseau viaire...) et sur les perméabilités à créer avec les zones limitrophes.

c) Accès

Les accès s'établiront depuis les voies en attente existantes et l'emplacement réservé. Ceci doit permettre le bouclage de la zone.

d) Habitat

La typologie bâtie pourra être composée de maisons individuelles, de groupes d'habitations, d'habitat intermédiaire, ou habitat collectif. Pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé la réalisation d'un minimum de 20 % de logements sociaux ~~locatifs~~.

L'organisation des volumes bâtis devra prendre en compte la topographie, le paysage, afin d'optimiser l'insertion des opérations. Ainsi, les hauteurs devront être pensées afin de favoriser leur intégration au site. ~~Les constructions devront permettre de conserver des perspectives visuelles intéressantes vers la colline de Poupiac. A cet effet, les volumes R+1 devront-pourraient être privilégiés sur la partie Nord Sud alors que sur la partie Nord limitrophe de la zone urbanisée, alors que sur la partie Sud les constructions devront~~ ~~pourraient~~ être ~~plutôt~~ de plain-pied.

Des « fenêtres » ou ouvertures sur le paysage devront également être prévues à travers l'organisation du bâti, des voies, la création d'espaces ouverts ...

e) Paysage

La préservation et l'entretien des alignements d'arbres existant ont pour vocation de laisser dominer le caractère naturel du grand paysage.

~~Des plantations sont à créer~~ Les éléments végétaux intéressants situés en partie sud de la zone, en limite, seront maintenus pour assurer la transition entre la zone urbanisée et la zone « naturelle ».

Les parcelles devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute ~~tue-tige~~ par tranche de 100 m² de surface libre.

Les aires de stationnement s'organiseront en « poche » et devront prévoir des arbres d'ombre. Des alignements d'arbres disposés à intervalle régulier, agrémenteront les voies.

f) Organisation des voies

Le réseau viaire devra être hiérarchisé. Une voie structurante desservira le secteur et ~~devra prévoir des cheminements doux disposera sur un côté de la voie d'un espace mixte piéton / cycle~~. Des alignements d'arbres agrémenteront la voie, disposés à intervalle régulier. Les voies secondaires devront disposer d'un profil en correspondance.

g) Déplacements doux

Toutes les voies devront intégrer les déplacements ~~doux piétons, des cycles~~ et des personnes à mobilité réduite. Des perméabilités devront être créées entre le nouveau quartier et la zone urbanisée. ~~Un chemin paysagé constituera la limite du front bâti et assurera la transition avec le massif de Poupiac.~~

h) Eaux Pluviales

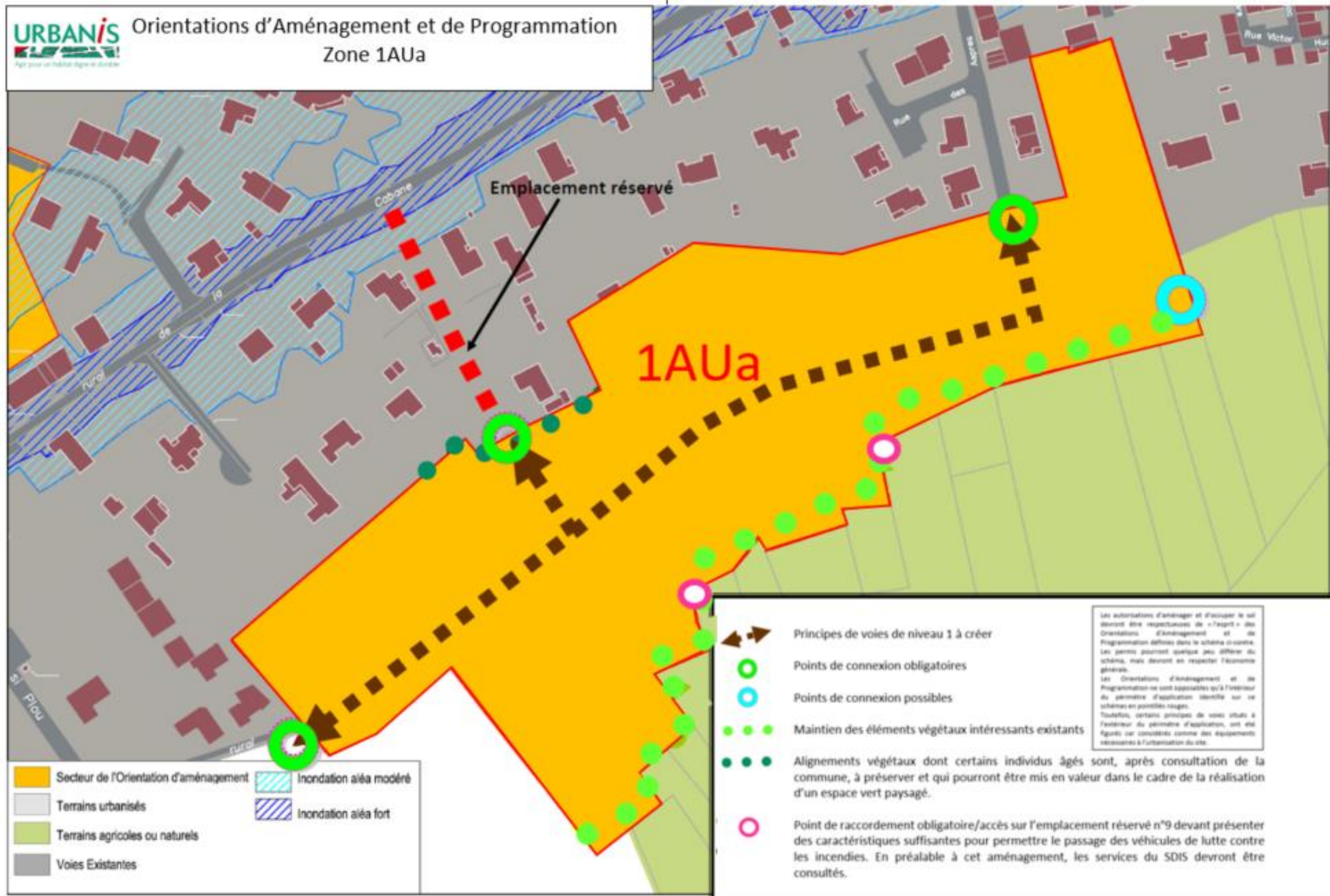
la gestion des eaux pluviales devra être abordée à l'échelle de la totalité du secteur pour assurer une gestion d'ensemble cohérente, intégrée et non au coup par coup. Dans le cadre de la création de bassins de compensation des eaux pluviales, ceux-ci devront être impérativement paysagés et accessibles au public. Il est fortement recommandé que chaque équipement soit valorisé par une localisation le long d'une voie et non enclavé par des constructions (noues paysagères, fossés avec roseaux...).

i) Risque Incendie

Une obligation de débroussaillage sera imposée sur la partie méridionale ~~du chemin paysagé de la zone. Deux points de raccordements de caractéristiques suffisantes, permettant l'accès aux services du SDIS et aux engins de lutte contre les incendies devront être prévus sur la zone (ces points de raccordement permettant d'accéder à la piste existante à hauteur de la colline de Poupiac, sont concernés par le nouveau tracé de l'emplacement réservé n°9). Ces accès, points de raccordements et chemins devront~~ ~~ce chemin devra~~ présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre le passage des véhicules de lutte contre les incendies. En préalable à cet aménagement les services du SDIS devront être consultés.

j) Risque d'inondation

Le secteur n'est pas concerné par l'aléa inondation.



- Secteur de l'Orientation d'aménagement
- Terrains urbanisés
- Terrains agricoles ou naturels
- Voies Existantes
- Inondation aléa modéré
- Inondation aléa fort

- Principes de voies de niveau 1 à créer
- Points de connexion obligatoires
- Points de connexion possibles
- Maintien des éléments végétaux intéressants existants
- Alignements végétaux dont certains individus âgés sont, après consultation de la commune, à préserver et qui pourront être mis en valeur dans le cadre de la réalisation d'un espace vert paysagé.
- Point de raccordement obligatoire/accès sur l'emplacement réservé n°9 devant présenter des caractéristiques suffisantes pour permettre le passage des véhicules de lutte contre les incendies. En préalable à cet aménagement, les services du SDIS devront être consultés.

Les autorisations d'aménager et d'occuper le sol doivent être respectueuses de « l'esprit » des Orientations d'aménagement et de Programmation définies dans le schéma ci-contre. Les permis pourront quelque peu différer du schéma, mais devront en respecter l'économie générale.
Les Orientations d'aménagement et de Programmation ne sont opposables qu'à l'intérieur du périmètre d'application identifié sur ce schéma en pointillés rouges.
Toutefois, certains principes de sens situés à l'extérieur du périmètre d'application, ont été figurés car considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

Agences régionales

Bordeaux

05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry

04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Lille

03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon

04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille

04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Nantes

02 28 08 83 33
nantes@urbanis.fr

Nîmes

04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris

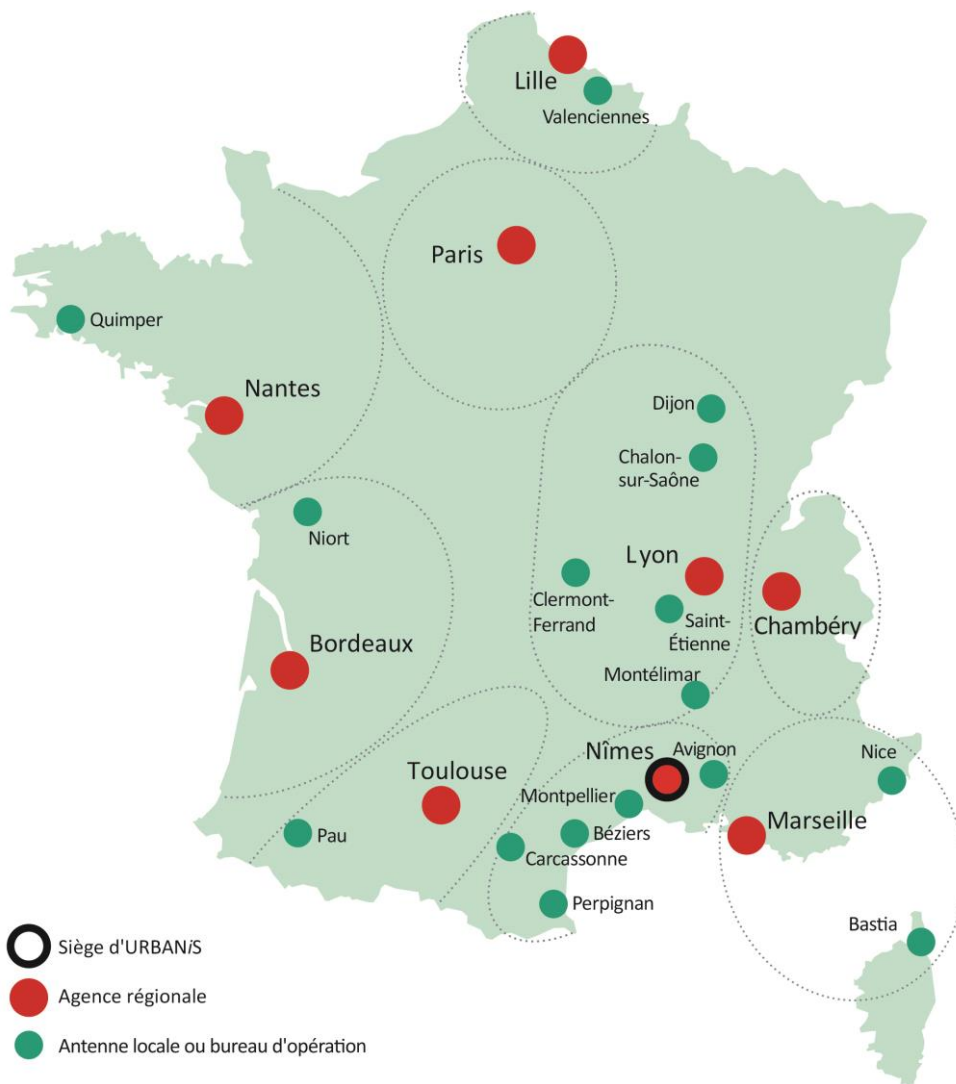
01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr




Toulouse

05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

Urbanis Etudes et Expertises

01 40 40 56 76
u2e@urbanis.fr



-  Siège d'URBANIS
-  Agence régionale
-  Antenne locale ou bureau d'opération

URBANIS

Siège social :
188, allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes

www.urbanis.fr