

# Commune de Corbère-les-Cabanes

Modification Simplifiée n°2 du PLU



Orientations d'Aménagement et de Programmation  
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](mailto: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](http://www.urbanis.fr)







Agence d'Architecture et d'Urbanisme

Michel SALSAS

143, avenue de la Côte Radieuse

66100 Perpignan

Tel : 04.68.34.32.74

Fax : 04.68.34.80.48

SCP COURRECH & Associés

45, rue Alsace Lorraine

31000 Toulouse

Tel : 05.34.25.59.10

Fax : 05.61.23.51.62



# Orientations d'aménagement et de programmation



Document approuvé le 04.03.2014



**SOMMAIRE**

1.	Objet des orientations d'aménagement et de programmation.....	4
2.	Localisation des secteurs avec orientations d'aménagement .....	5
3.	Orientations d'aménagement en matière de paysage .....	6
4.	Secteur UC .....	8
5.	Secteur 1AUa .....	10
6.	Secteur 1AUb .....	12
7.	Secteur 1AUc.....	14
8.	Secteur 3AU .....	16
9.	Secteur 4AU .....	18
10.	Tableau récapitulatif estimatif des surfaces et des capacités d'accueil.....	21

## 1. OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a remplacé les anciens Plans d'occupation des sols (POS) par les Plans locaux d'urbanisme (PLU). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général. Les orientations d'aménagement prévus par la loi SRU deviennent un élément spécifique du PLU. La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a complété le contenu des orientations d'aménagement et les a rendues obligatoires (L123-1 du Code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation Projet d'Aménagement complètent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (L123-1-4 du Code de l'urbanisme).

### 1. EN CE QUI CONCERNE L'AMENAGEMENT

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

### 2. EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT

Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

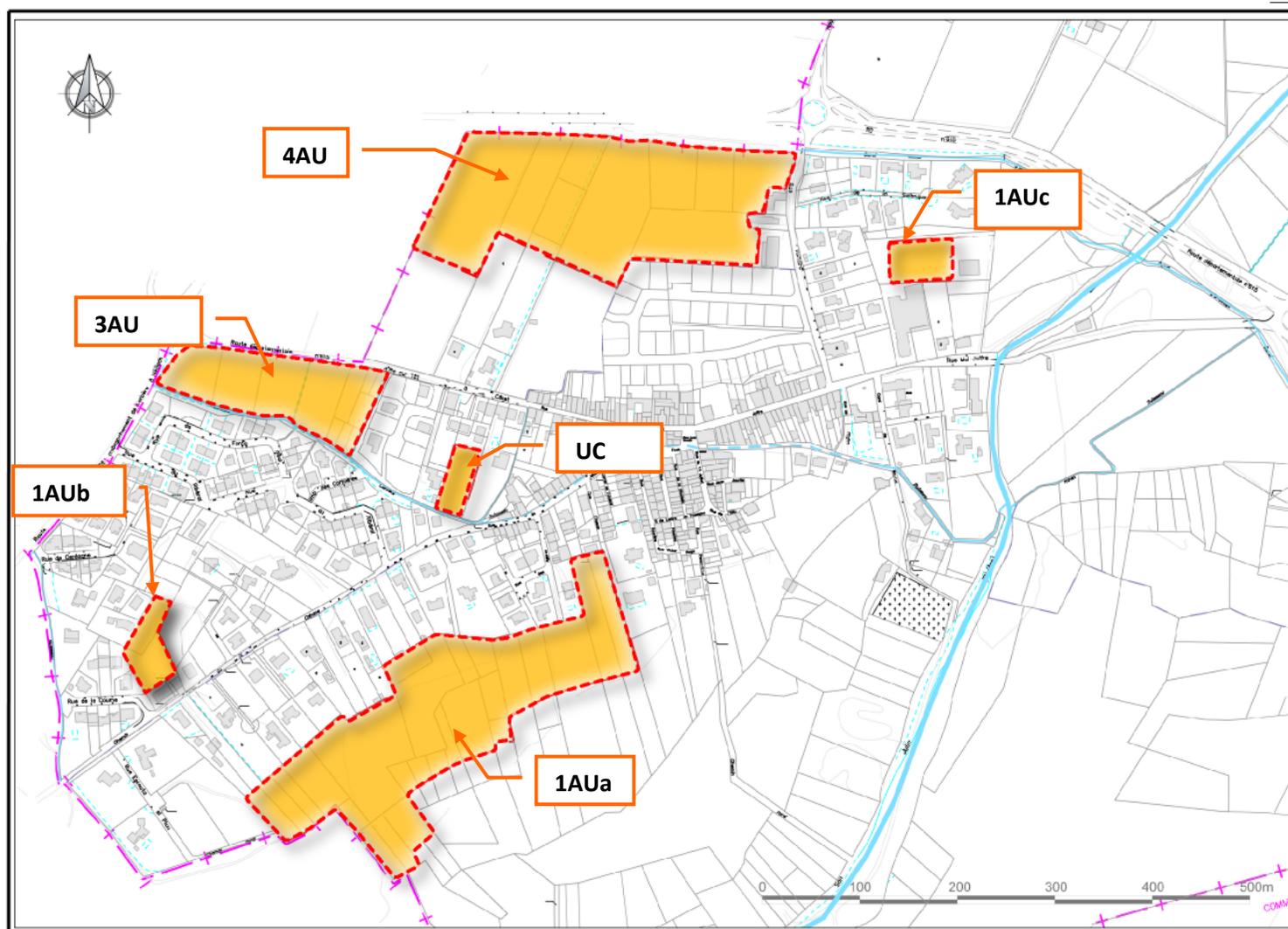
### 3. EN CE QUI CONCERNE LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les travaux ou opérations doivent être **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques (*Art L.123-5 du CU*), c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (*Loi Urbanisme et Habitat « service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement*).

## 2. LOCALISATION DES SECTEURS AVEC ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PLAN DE LOCALISATION DES SECTEURS INTERESSES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT EN MATIERE DE PAYSAGE

#### a) Objectifs généraux

- un objectif premier de préservation et de valorisation des éléments paysagers identitaires du site,
- un objectif structurant d'affirmation du rôle de la voirie en tant qu'espace public d'articulation entre les extensions et les tissus urbains constitués,
- l'affirmation d'une vocation fonctionnelle et durable du village de Corbère les Cabanes.

Il est donc essentiel d'articuler les opérations avec les quartiers existants : - en créant des relations visuelles qui ancrent symboliquement l'opération dans les éléments identitaires du secteur.

#### L'ancrage paysager et son anticipation

Les lieux ont une histoire associée à des éléments de composition spécifiques. Il est dès lors essentiel d'inscrire toute forme d'aménagement en planifiant les lieux de vie selon les "murs porteurs" du site à savoir :

- la topographie,
- la végétation
- les perspectives visuelles.

La qualité d'un projet réside dans sa capacité à intégrer un programme de constructions dans un site, tout en révélant et en valorisant ses éléments identitaires.

La préservation de structures végétales (haie de cyprès, recolonisation végétale des anciens murets agricoles) permettra :

- d'offrir un paysage végétal conséquent et donc économique en plantations nouvelles,
- de faciliter l'intégration de constructions dans le paysage,

- de définir les premières lignes d'organisation urbaine ou de composition d'ensemble (limites paysagères flexibles, encadrement végétal naturel....)

L'opération devra ainsi s'enrichir du paysage environnant, en le laissant pénétrer au cœur du futur quartier (au lieu de lui tourner le dos), grâce à :

- des perspectives visuelles qui offrent à l'habitant la sensation d'être au cœur d'un espace de grande valeur,
- des façades orientées vers le grand paysage.

Ce rapport au grand paysage permettra d'assurer des continuités fonctionnelles par :

- des accès à ces espaces naturels depuis des cheminements piétons et cyclables.

#### La desserte : espace public de voirie

Quel que soit le type de voie créé, (la venelle, la ruelle ou la voie de desserte), son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

- le nombre de logements et d'habitants à desservir,
- les flux de circulation induits,
- le choix de la priorité accordée à la voiture, au piéton ou au cycliste,

Le maillage viaire doit faire partie d'un réseau hiérarchisé et organisé à l'échelle d'une opération et du village. Son rôle est multiple :

- assurer la desserte globale de l'opération,
- assurer la desserte des logements et relier les quartiers entre eux,
- favoriser le repérage au sein d'un quartier.

### Vers une gestion intégrée des eaux pluviales

Si la gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle communale et non opération par opération une stratégie particulière doit être adoptée dans le cadre de chaque extension urbaine. Quelques exemples visant à proposer des alternatives au réseau d'eaux pluviales peuvent être mis en avant :

- Des **caniveaux paysagers** (mini canaux) plantés de végétaux hydrophiles (ex. roseaux) et agrémentés de galets peuvent contribuer au décor en valorisant la circulation de l'eau ;
- Les **noues** : fossés larges et peu profonds peuvent être entretenus comme les pelouses classiques. Elles présentent un intérêt paysager en créant des espaces verts intermédiaires. Les eaux y sont partiellement retenues et régulées.
- Les **fossés** à ciel ouvert.

#### b) Remarques

Le présent document fixe des orientations pour les secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat UC, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 3AU et 4AU.

La zone 2AU, a une spécificité de vocation d'équipement de garages communaux et d'équipements sportifs de loisirs. La commune étant maître d'ouvrage, elles ne fait pas l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Comme le prévoit le règlement, les secteurs 1AUa, 3AU et 4AU doivent être urbanisées sous forme d'opérations d'ensemble. Chaque zone peut être urbanisée par le biais d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble simultanément ou successivement, dans la mesure où les principes du document d'orientation sont respectés.

Dans ces zones, les aménageurs devront prendre en compte des contraintes liées à la collecte des ordures ménagères, tant en terme de gabarit que pour la rationalisation de points de collecte, ainsi que les dispositions prévues en terme de :

- typologie et densité des logements à mettre en œuvre (de 20 à 25 logements/hectare dont 20% de logement sociaux (Si le terrain est divisé entre plusieurs opérateurs, le logement locatif social doit se faire sur chaque opération).
- protection contre les inondations et prévention des inondations (compensation des effets de l'urbanisation),
- intégration des cheminements doux et leur maillage avec l'existant,

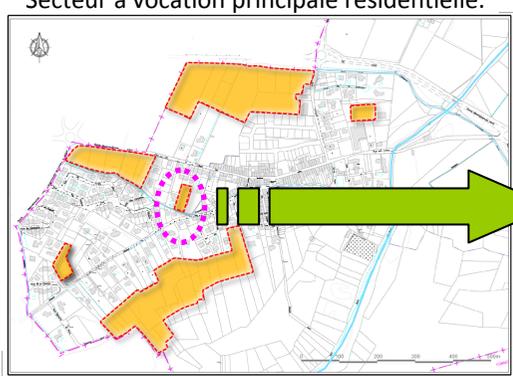
#### c) Objectifs par secteurs

⇒ Se reporter aux détails par secteurs, pages suivantes.

## 4. SECTEUR UC

## a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.



Superficie :	1990 m <sup>2</sup>
Localisation :	Village
Secteur PLU :	UC (densification)
Phasage :	Zone déjà ouverte



## b) Mode de réalisation

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

## c) Accès et voirie

L'accès s'établira depuis la voie existante et par une autre à créer. Vu l'étroitesse de cette voie, l'opération d'aménagement devra disposer d'une entrée et d'une sortie indépendantes, ceci permettant la mise en place d'un bouclage de la zone par une voie à sens unique.

## d) Habitat

En raison des accès et de la faible superficie de l'opération, la typologie d'habitat attendue est variée : de maisons individuelles, de groupes d'habitations, d'habitat intermédiaire ou d'habitats collectifs.

La hauteur des constructions pourra atteindre R+2 (rez-de-chaussée et deux étages).

## e) Paysage

En raison de l'étroitesse de la rue d'accès, la plantation d'arbres sur la voie n'est pas obligatoire.

Les parcelles devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

## f) Déplacements doux

La voie d'accès actuelle et extérieure à l'emprise de l'orientation devra être réaménagée et disposera d'un trottoir aux normes handicapées.

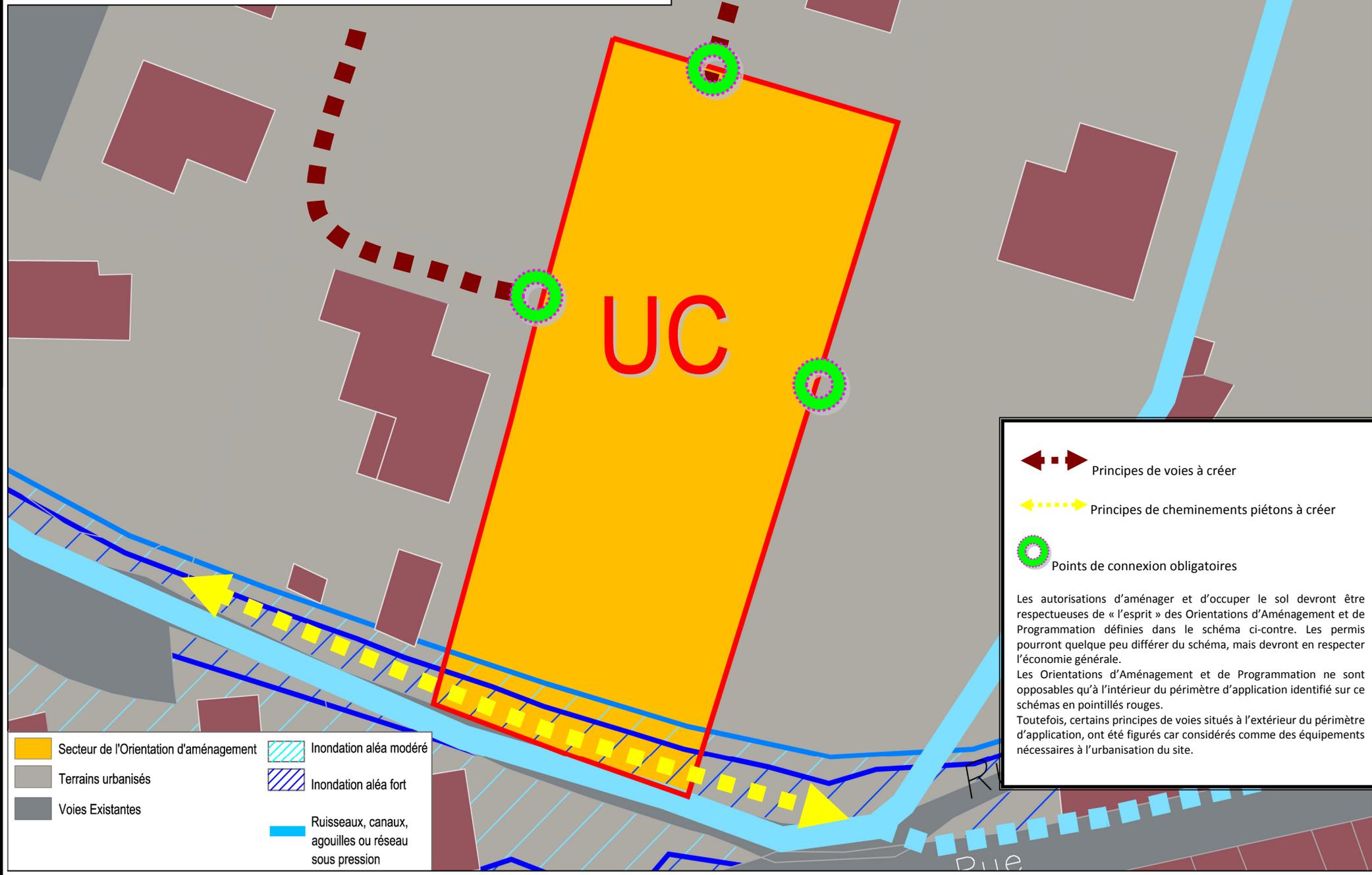
La voie de desserte interne disposera également d'un trottoir et sera arborée. L'actuel chemin situé au Sud et longeant le canal devra être maintenu.

## g) Arrosage

Le secteur est desservi par le réseau d'arrosage sous-pressure. Des branchements au réseau sous-pressure devront être prévus pour les parcelles de ce secteur. Les nouveaux lots devront se conformer aux principes définis par l'ASA.

## h) Risque d'inondation

Le secteur est concerné par l'aléa inondation, sur sa partie Sud. Il est limitrophe du canal de Corbère et à ce titre pour les constructions un recul de 8 m à partir des berges du canal est imposé.



## 5. SECTEUR 1AUa

### a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.



<b>Superficie :</b>	<b>4,4 ha environ</b>
<b>Localisation :</b>	<b>Village 18 log / ha</b>
<b>Secteur PLU :</b>	<b>1AUa (densification et extension)</b>
<b>Phasage :</b>	<b>Urbanisation prioritaire</b>

### 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. 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.

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 pourraient être privilégiés sur la partie Sud alors que sur la partie Nord limitrophe de la zone urbanisée, les constructions pourraient être 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.

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 tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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. 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 et des personnes à mobilité réduite. Des perméabilités devront être créées entre le nouveau quartier et la zone urbanisée.

### h) Eaux Pluviales

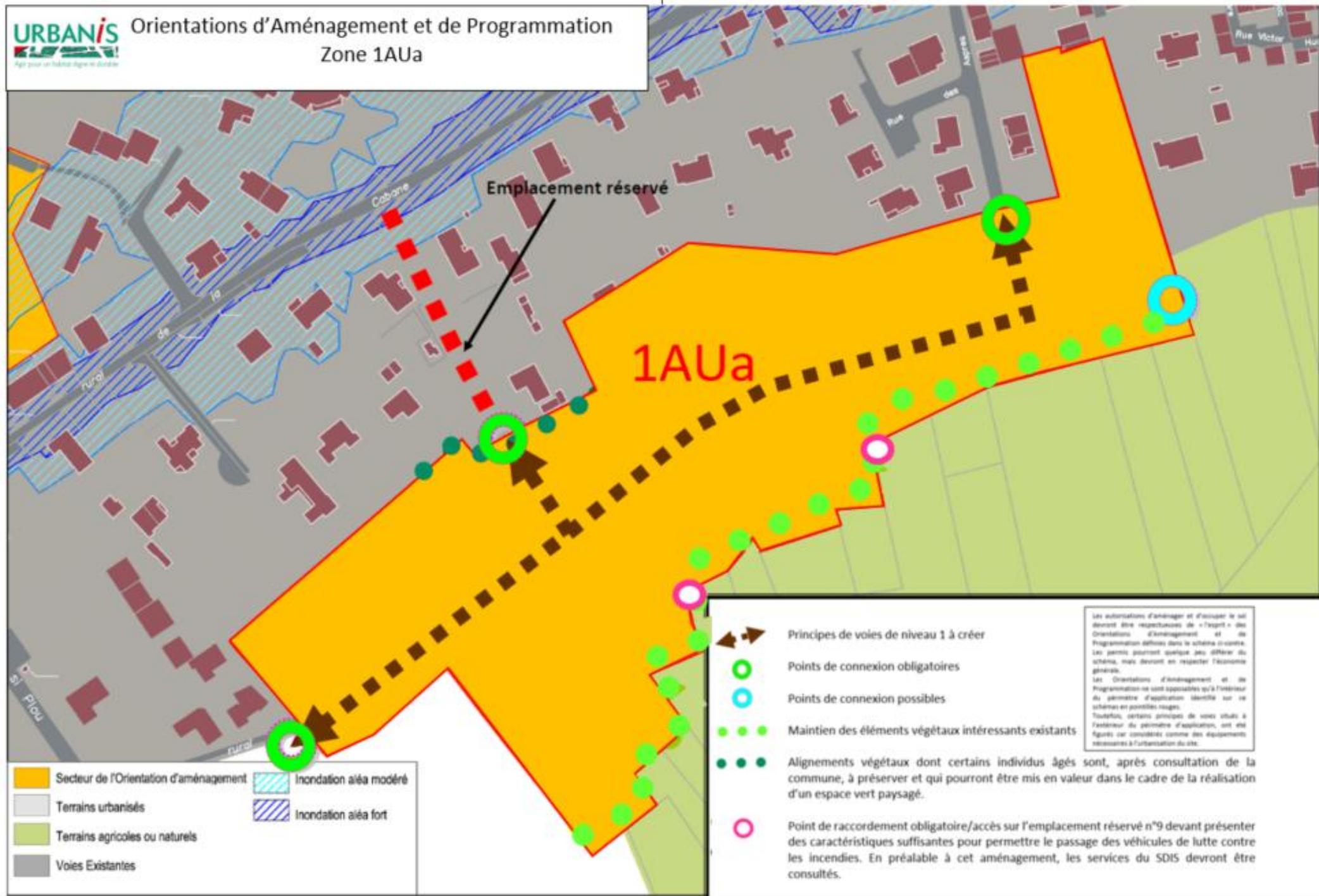
la gestion des eaux pluviales devra être abordée à l'échelle de la totalité du secteur pour assurer une gestion d'ensemble cohérente, intégrée et non au coup par coup. Dans le cadre de la création de bassins de compensation des eaux pluviales, ceux-ci devront être impérativement paysagés et accessibles 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 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 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.

### i) 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
- Maintenance 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 orientations d'aménagement 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.

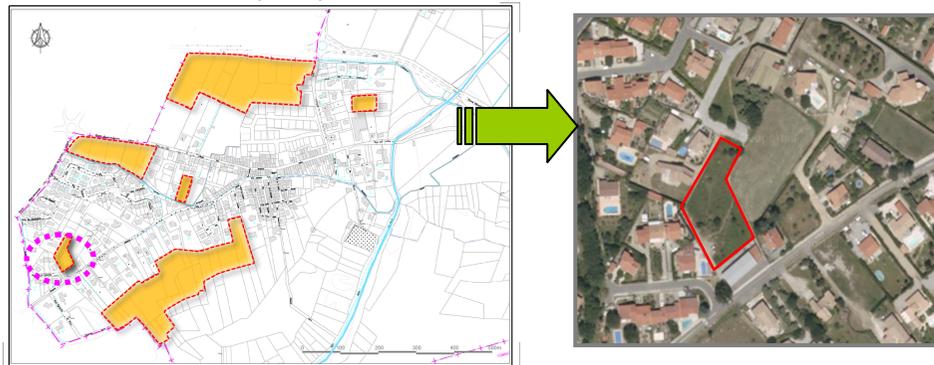
Les Orientations d'aménagement et de Programmation ne sont applicables qu'à l'intérieur du périmètre d'application identifié sur ce schéma en pointillés rouges.

Toutefois, certains principes de voies situés à l'extérieur du périmètre d'application, ont été figurés car considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

## 6. SECTEUR 1AUB

### a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.



<b>Superficie :</b>	<b>2820 m<sup>2</sup></b>
<b>Localisation :</b>	<b>Village</b>
<b>Secteur PLU :</b>	<b>1AUB densification</b>
<b>Phasage :</b>	<b>Zone déjà ouverte</b>

### b) Mode de réalisation

L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation sera conditionnée par la réalisation d'un projet communal de logements locatifs sociaux. A ce titre, ce secteur est couvert par un emplacement réservé.

### c) Accès

L'accès se fera depuis la rue du Vallespir et potentiellement par le Chemin de la Cabane.

### d) Habitat

La typologie bâtie devra privilégier de l'habitat collectif ou intermédiaire. Les constructions ne dépasseront pas une hauteur fixée à R+2 (rez-de-chaussée et deux étages).

### e) Organisation des voies

Le réseau viaire devra être structuré pour permettre la desserte des parcelles et potentiellement assurer une connexion avec le chemin de la Cabane.

### f) Paysage

Une placette paysagée devra être aménagée. Afin de limiter l'impact de l'opération sur les paysages avoisinant, les limites extérieures de l'opération ainsi que la voie de desserte interne feront l'objet d'un traitement paysagé. Les parcelles devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

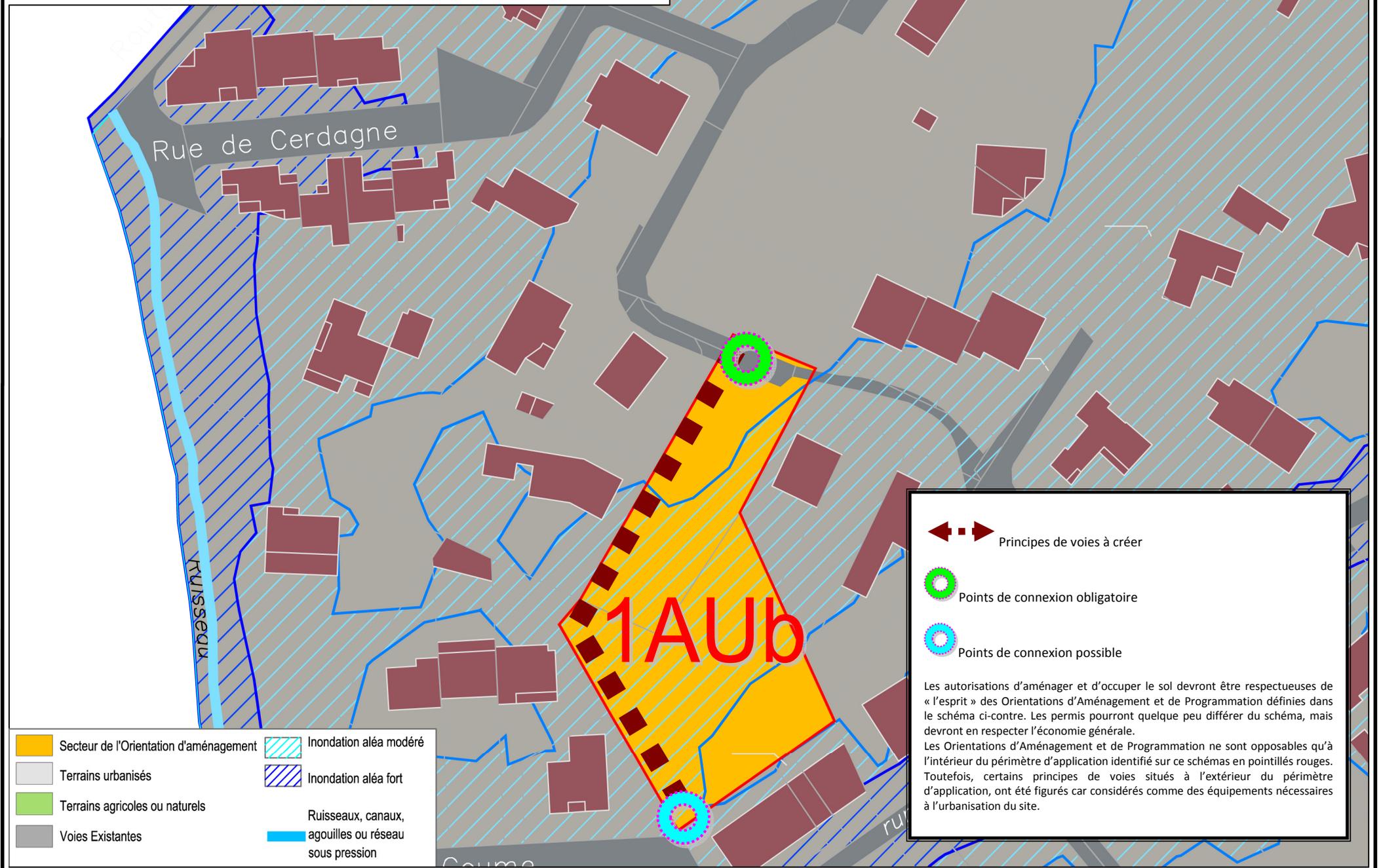
### g) Risque d'inondation

Le secteur est concerné par l'aléa modéré et fort d'inondation. Mesures : Un CES de 0.30, des remblais limités à l'emprise de la construction, des clôtures transparentes à 80%, pas de sous-sol et une hauteur plancher de 0.70m.

## Orientation d'aménagement et de programmation

Date: février 2014

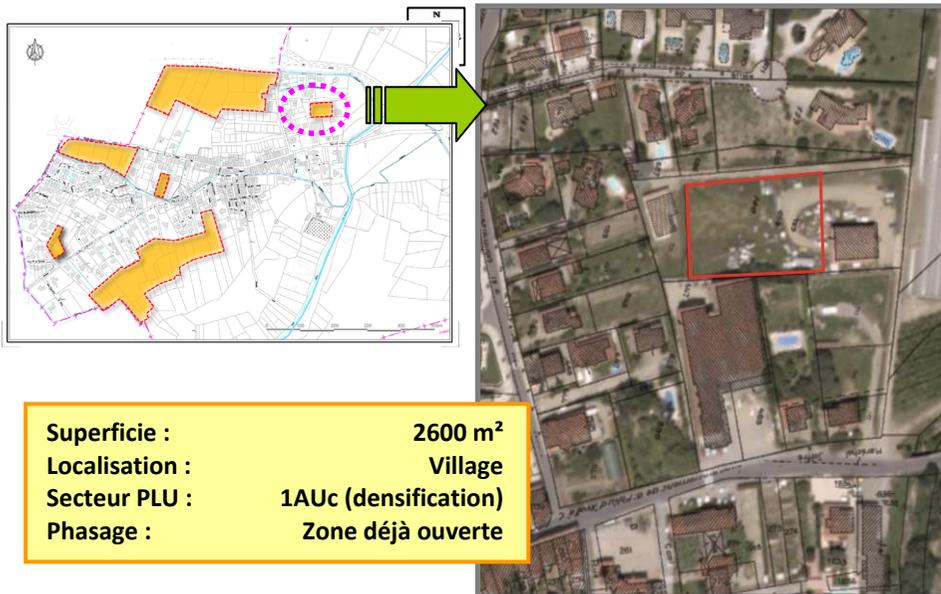
Ech: 1/ 1000



## 7. SECTEUR 1AUC

### a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.



Superficie :	2600 m <sup>2</sup>
Localisation :	Village
Secteur PLU :	1AUC (densification)
Phasage :	Zone déjà ouverte

### b) Mode de réalisation

L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation sera conditionnée par l'aménagement du projet communal au Sud qui prévoit la réalisation d'une voie de désenclavement du secteur. Les constructions y seront donc autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

### c) Accès

Les accès s'établiront depuis la voie à créer au Sud.

La desserte interne de l'opération devra répondre aux caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la desserte par le matériel de lutte contre l'incendie et son approche.

### d) Habitat

La typologie bâtie devra privilégier de l'habitat collectif ou intermédiaire. Les constructions ne dépasseront pas une hauteur fixée à R+2 (rez-de-chaussée et deux étages).

### e) Paysage

Afin de limiter l'impact de l'opération sur les paysages avoisinant, les limites extérieures de l'opération ainsi que la voie de desserte interne feront l'objet d'un traitement paysagé.

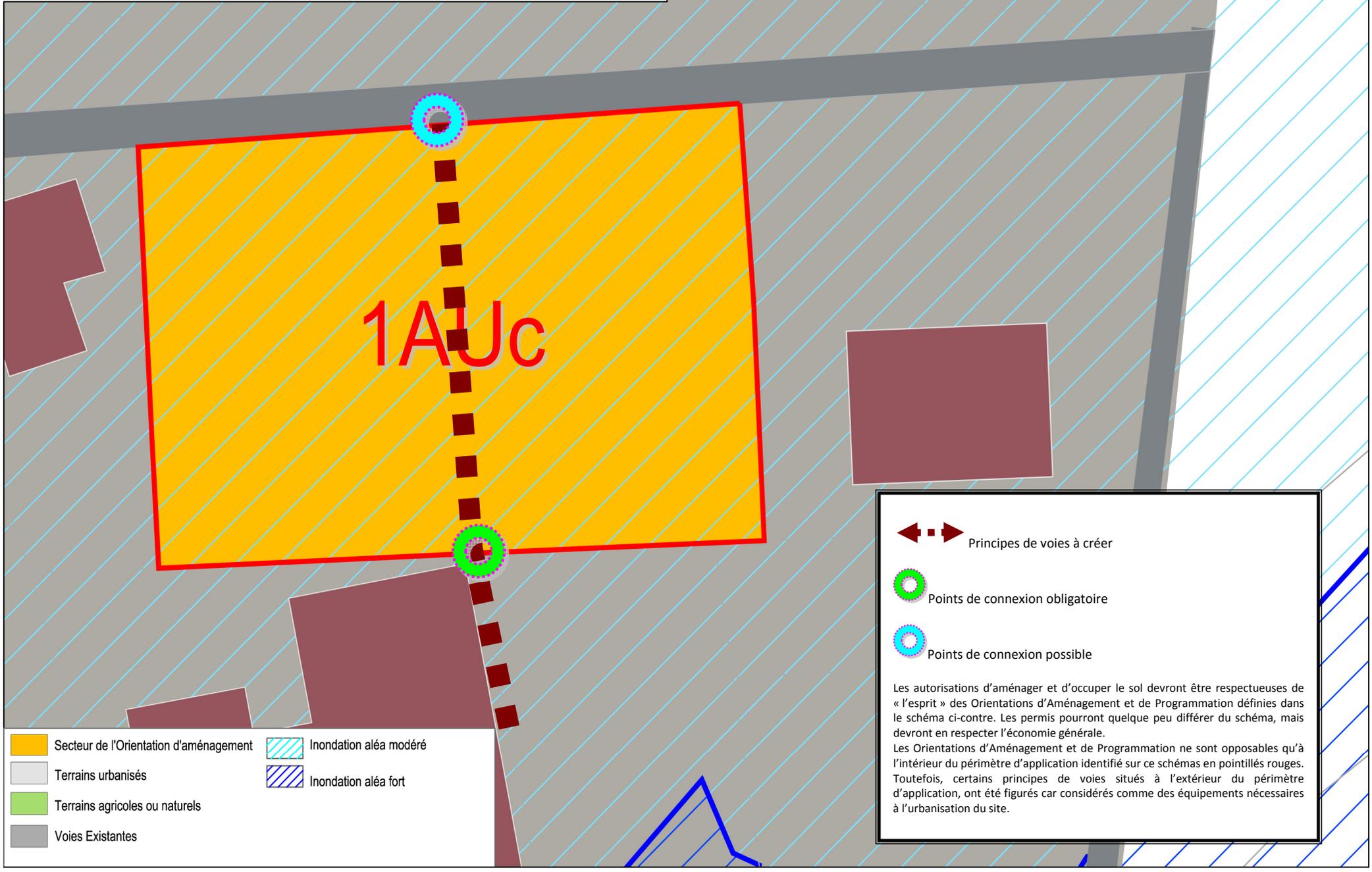
Les parcelles devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

### f) Arrosage

Le secteur est desservi par le réseau d'arrosage sous-pressure. Des branchements au réseau sous-pressure devront être prévus pour les parcelles de ce secteur. Les nouveaux lots devront se conformer aux principes définis par l'ASA.

### g) Risque d'inondation

Le secteur par l'aléa modéré d'inondation. Mesures : Un CES de 0.25 des remblais limités à l'emprise de la construction, des clôtures transparentes à 80%, pas de sous-sol et une hauteur plancher de 0.70m.



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

 Principes de voies à créer  
 Points de connexion obligatoire  
 Points de connexion possible

Les autorisations d'aménager et d'occuper le sol devront 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 schémas en pointillés rouges. Toutefois, certains principes de voies situés à l'extérieur du périmètre d'application, ont été figurés car considérés comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

## 8. SECTEUR 3AU

### a) Présentation

Zone bloquée à vocation principale résidentielle.



### b) Mode de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone, classée en 3AU au PLU est subordonnée à une adaptation du PLU, conditionnée par la réalisation à 80% des zones déjà ouvertes à l'urbanisation. Ceci rend prématuré la définition d'orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois, le secteur devra être urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble couvrant au moins 50% de la superficie de la zone. Toute opération devra s'inscrire dans une réflexion globale (paysage, bâti, réseau viaire...) portant sur la totalité du secteur et sur les perméabilités à créer avec les zones limitrophes.

### c) Accès

Les accès s'établiront depuis la voie existante (D615a). Un point de connexion est imposé à hauteur du projet de rond point. Un second point de connexion pourra être envisagé sur la RD615a et ainsi assurer le bouclage du secteur. Suivant les prescriptions du Conseil Général, pour des raisons de sécurité ce point de connexion devra se situer à minima à 30m du rond point existant sur la RD615.

### d) Habitat

La typologie bâtie devra privilégier une certaine diversité : maisons individuelles, groupes d'habitations, habitat intermédiaire, habitat collectif. Les constructions ne dépasseront pas une hauteur fixée à R+2 (rez-de-chaussée et deux étages). Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la densité de logements devra tendre vers une moyenne de 20 logements / ha. Et il sera exigé la réalisation d'un minimum de 20% de logements sociaux locatifs.

### e) Paysage

La préservation des alignements d'arbres existants sur la partie Nord et Ouest a pour vocation d'affirmer la limite de la zone urbanisée et de laisser dominer le caractère naturel de l'entrée de ville Ouest. Pour des raisons sanitaires, les cyprès existants pourront être arrachés à la condition d'être remplacés par d'autres espèces végétales moins allergènes.

Les parcelles devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface libre. Les aires de stationnement s'organiseront en « poche » et devront prévoir des arbres d'ombre.

### f) Organisation des voies

Le réseau viaire devra être hiérarchisé. Une voie structurante desservira le secteur et disposera sur un côté de la voie d'un espace mixte piéton / cycles. Des alignements d'arbres agrémenteront la voie. Si des voies de niveaux inférieurs sont nécessaires, elles devront présenter une emprise et un profil en correspondance.

### g) Déplacements doux

Les voies internes devront prendre en compte les déplacements doux (des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite). Le chemin piétonnier existant et longeant le canal au Sud de l'opération devra être maintenu et mis en valeur par un travail paysagé. La possibilité de créer un chemin longeant les alignements de végétaux au Nord pourra être envisagée pour créer une zone tampon avec D615a, mais également faciliter l'entretien de des alignements végétaux.

### h) Eaux pluviales

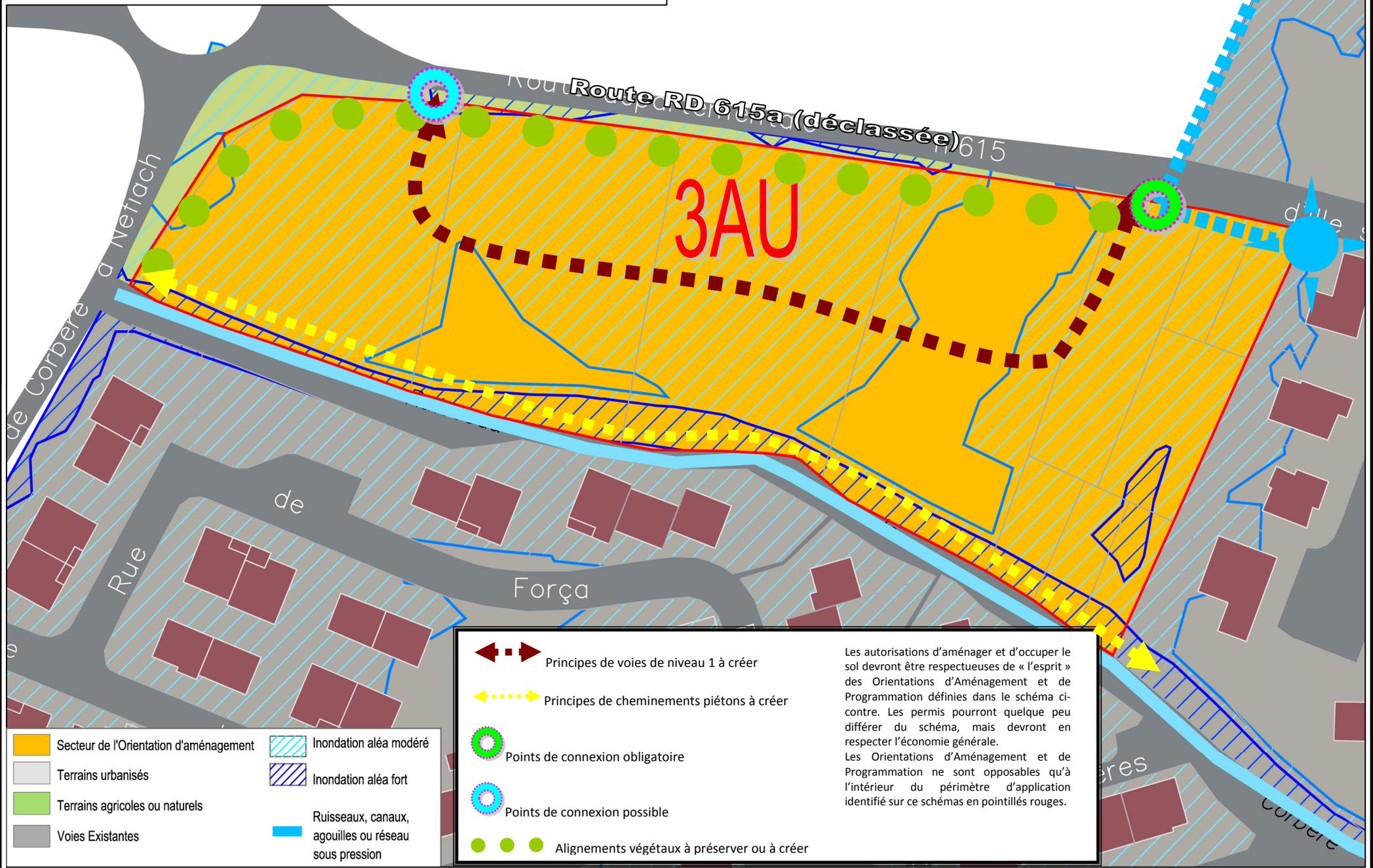
La gestion des eaux pluviales devra être abordée à l'échelle de la totalité du secteur pour assurer une gestion d'ensemble cohérente, intégrée et non au coup par coup. Dans le cadre de la création d'un bassin de compensation des eaux pluviales, celui-ci devra être impérativement paysagé et accessible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

### i) Arrosage

Le secteur est desservi par le réseau d'arrosage sous-pression. Des branchements au réseau sous-pression devront être prévus pour les parcelles de ce secteur. Les nouveaux lots devront se conformer aux principes définis par l'ASA.

### j) Risque d'inondation

Le secteur est concerné par l'aléa modéré et fort d'inondation. Mesures : Un CES de 0.25 des remblais limités à l'emprise de la construction, des clôtures transparentes à 80%, pas de sous-sol et une hauteur plancher de 0.70m. Sur la partie Sud, limitrophe du canal de Corbère, un recul de 8 m à partir des berges du canal est imposé.



- Secteur de l'Orientation d'aménagement
- Terrains urbanisés
- Terrains agricoles ou naturels
- Voies Existantes
- Inondation aléa modéré
- Inondation aléa fort
- Ruisseaux, canaux, agouilles ou réseau sous pression

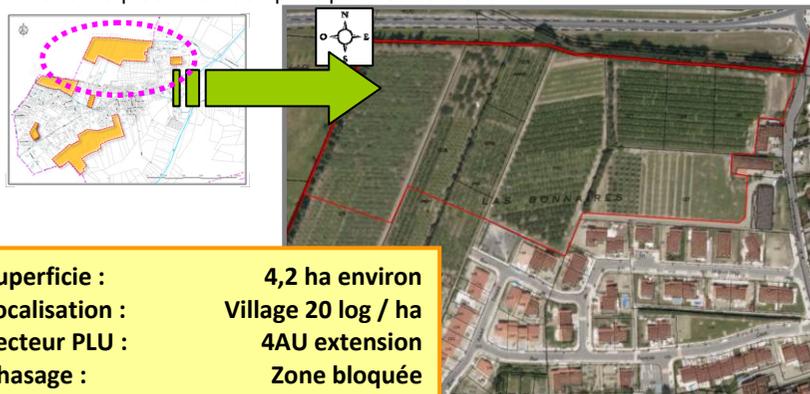
- Principes de voies de niveau 1 à créer
- Principes de cheminements piétons à créer
- Points de connexion obligatoire
- Points de connexion possible
- Alignements végétaux à préserver ou à créer

Les autorisations d'aménager et d'occuper le sol devront 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 schémas en pointillés rouges.

## 9. SECTEUR 4AU

### a) Présentation

Zone bloquée à vocation principale résidentielle.



**Superficie :** 4,2 ha environ  
**Localisation :** Village 20 log / ha  
**Secteur PLU :** 4AU extension  
**Phasage :** Zone bloquée

### b) Mode de réalisation

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone, classée en 4AU au PLU est subordonnée à une adaptation du PLU, conditionnée par la réalisation à 80% des zones déjà ouvertes à l'urbanisation ainsi qu'une consultation de la CDCEA. Ceci rend prématuré la définition d'orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois, le secteur devra être urbanisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et devra respecter les points suivants pour être en cohérence avec le projet urbain.

### c) Accès

Les accès indiqués sur le schéma page suivante devront être respectés. Lors de son ouverture à l'urbanisation, une étude d'organisation du secteur devra être plus poussée pour choisir les accès respectant au mieux les paysages et permettant une optimisation de la desserte de la zone. Suivant les prescriptions du Conseil Général, pour des raisons de sécurité le point de connexion devra se situer à minima à 30m du rond point existant sur la RD615.

### d) Paysage

La préservation voire le renforcement des alignements d'arbres existants sur la partie Nord et Ouest ont pour vocation d'affirmer la limite de la zone urbanisée et de laisser dominer le caractère naturel de l'entrée de ville Nord.

Les parcelles devront être plantées d'arbres à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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. Les canaux existants et leurs abords devront être préservés et mis en valeur par un travail paysagé zone.

### e) Organisation des voies

Le réseau viaire devra être hiérarchisé. Une voie structurante desservira le secteur et disposera sur un côté de la voie d'un espace mixte piéton / cycles.

### f) Déplacements doux

Un chemin piéton devra être créé au contact des terres agricoles et de la RD618.

### g) 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 d'un bassin de rétention des eaux pluviales, celui-ci devra être impérativement paysagé et accessible au public. Il est fortement recommandé que l'équipement soit valorisé par une localisation le long d'une voie et non enclavé par des constructions.

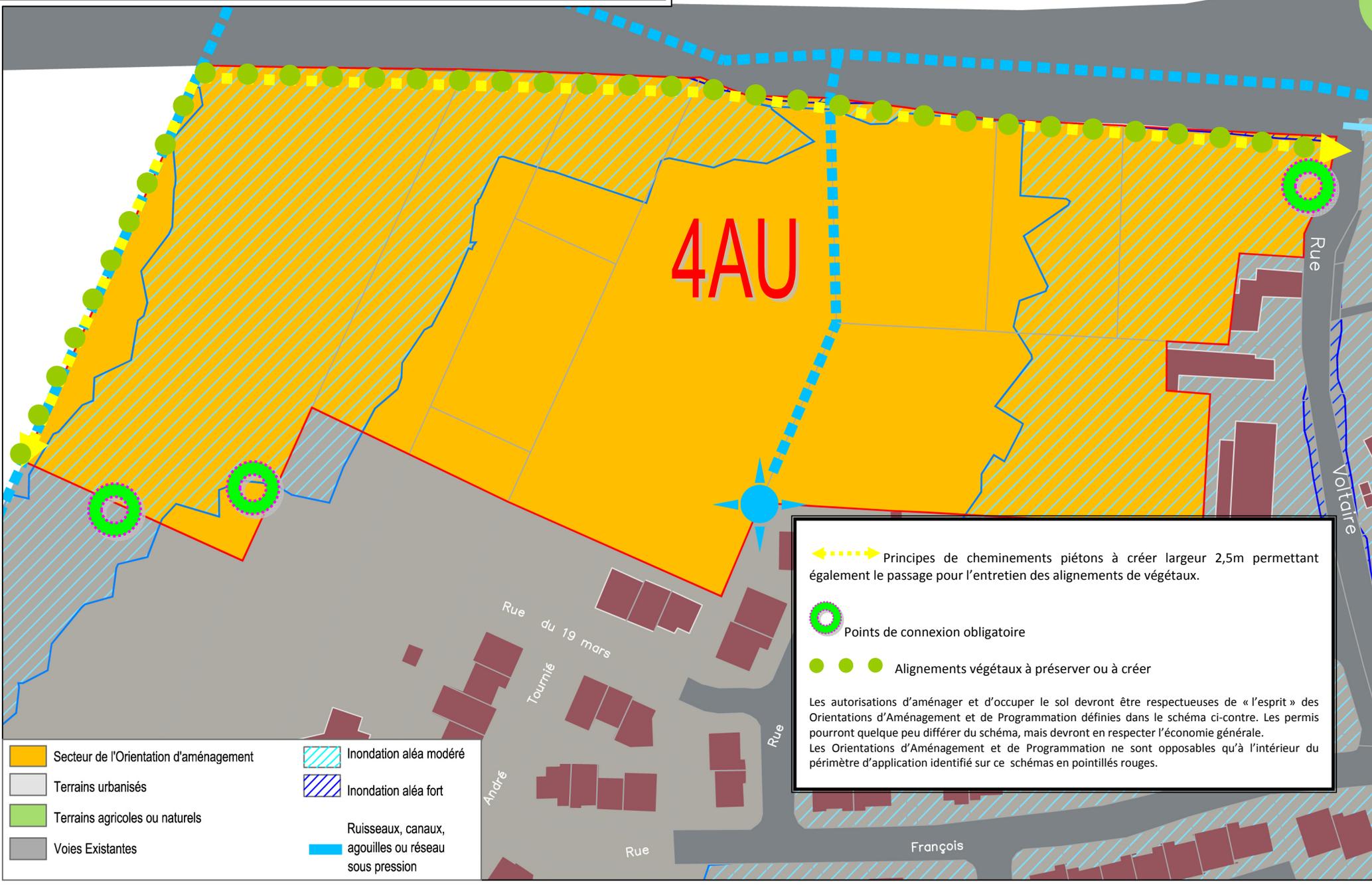
D'autres solutions peuvent être envisagées : noues paysagères, fossés avec roseaux, rétention à la parcelle,...

### h) Arrosage

Le secteur est desservi par le réseau d'arrosage sous-pression. Des branchements au réseau sous-pression devront être prévus pour les parcelles de ce secteur. Les nouveaux lots devront se conformer aux principes définis par l'ASA.

### i) Risque d'inondation

Le secteur est concerné par l'aléa modéré et fort d'inondation. Mesures : Un CES de 0.25 des remblais limités à l'emprise de la construction, des clôtures transparentes à 80%, pas de sous-sol et une hauteur plancher de 0.70m. Sur la partie Nord, limitrophe du canal de Thuir, un recul de 8 m à partir des berges du canal sera imposé.



Secteur de l'Orientation d'aménagement	Inondation aléa modéré
Terrains urbanisés	Inondation aléa fort
Terrains agricoles ou naturels	Ruisseaux, canaux, agouilles ou réseau sous pression
Voies Existantes	

Principes de cheminements piétons à créer largeur 2,5m permettant également le passage pour l'entretien des alignements de végétaux.

Points de connexion obligatoire

Alignements végétaux à préserver ou à créer

Les autorisations d'aménager et d'occuper le sol devront 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.



**10. TABLEAU RECAPITULATIF ESTIMATIF DES SURFACES ET DES CAPACITES D'ACCUEIL**

Zonage	Surface	Circonstances Locales pouvant Nuancer l'intensité urbaine souhaitée par le SCOT	Intensité Urbaine souhaitée par la commune	Nombre de logements (surface brute / nombre log ha)	Estimation surface cessible (surface brute - 20%)	Taille moyenne des parcelles (Surface cessible / nombre de logements)	Coefficient d'Emprise au Sol	Emprise au Sol suivant le CES par parcelle	Population par logement
UC	1990m <sup>2</sup>	Etude hydraulique Recul canal	20 logements / ha	4	1590 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	Néant	Non concerné	2.41
1AUa	4.4ha	Secteur de Massif	18 logements / ha	78	35200 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	Néant	Non concerné	2.41
1AUb	2820m <sup>2</sup>	Etude hydraulique Opération LLS	28 logements / ha	8	2260m <sup>2</sup>	2 log / 500 m <sup>2</sup>	0.30	150m <sup>2</sup>	2.41
1AUc	2600m <sup>2</sup>	Etude hydraulique	19 logements / ha	5	2080 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0.25	100 m <sup>2</sup>	2.41
3AU	1.4ha	Etude hydraulique	20 logements / ha	28	11200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0.25	100 m <sup>2</sup>	2.41
4AU	4.2ha	Etude hydraulique	20 logements / ha	84	33600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0.25	100 m <sup>2</sup>	2.41

\*NB :

1 - Calcul établi d'après l'hypothèse la plus restrictive à savoir :

- la densité calculée à l'hectare ne se fait pas sur la surface cessible mais sur la surface brute,
- le CES s'applique à la parcelle et non sur la totalité de l'opération,
- le calcul de la surface cessibles est donné à titre indicatif et pourra varier au regard des équipements, espaces verts et voiries nécessaires.

2 - A la population totale estimée doit être déduite celle nécessaire au maintien de la population par le desserrement des ménages.

Agences régionales

**Bordeaux**

05 57 80 75 50  
 bordeaux@urbanis.fr

**Chambéry**

04 79 33 21 26  
 chambéry@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**

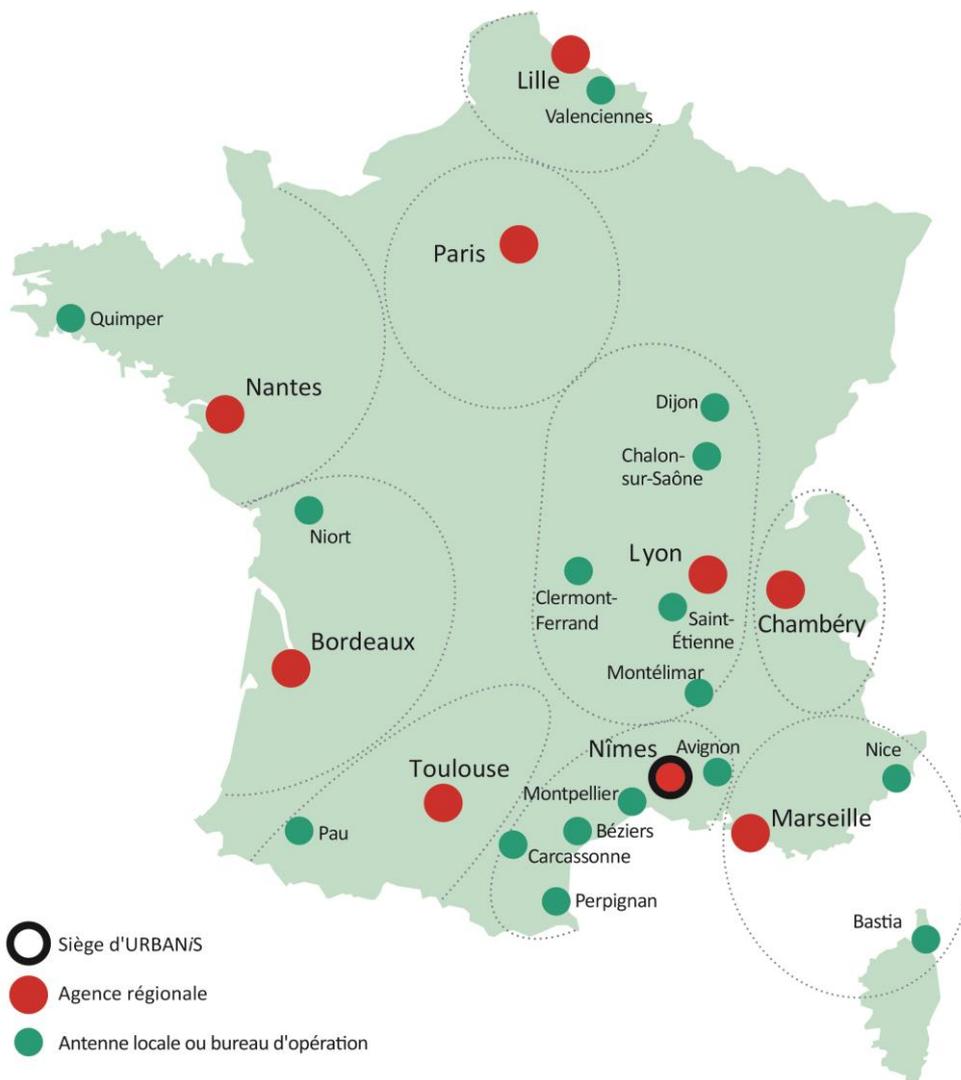
01 40 40 41 60  
 paris@urbanis.fr

**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](http://www.urbanis.fr)