

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION 1



COMMUNE DE CERBERE



3

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

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

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

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

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destinée à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité des de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

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

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

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

SITUATION DES OAP

I - ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

1 - SECTEUR ENTREE NORD

2 - SECTEUR LA SOLANE



Vue du secteur depuis le camping municipal



Principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre 1,2 hectare dont 0,54 sont classés en zone à urbaniser (1AUa) au PLU.

La zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation, un projet de résidence sénior est à l'étude sur la partie classée en UB.

Au Nord du village, entre la RD 914 au Sud et la rue du Mas au Nord, ce secteur possède un fort dénivelé, en pente vers la mer offrant des vues remarquables.

Le site est principalement occupé par des friches, une construction à usage d'habitation est présente sur le périmètre.

L'ensemble des réseaux sont situés au droit de la zone et sont suffisants pour accueillir de nouvelles constructions.

Le secteur est concerné par le périmètre de protection des monuments historiques.

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

- mettre en valeur les paysages et les entrées de ville,
- assurer le développement de la commune,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Situation au regard de la Loi Littoral : le secteur « Entrée Nord » est en continuité de l'urbanisation du village, dans les espaces proches du rivage.

Il n'est pas concerné par :

- les espaces remarquables et caractéristiques,
- les coupures d'urbanisation identifiées,
- la bande des 100 mètres.

Parti d'aménagement

L'aménagement proposé sur la zone 1AUa (à urbaniser) devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Il devra être garanti la préservation des vues des constructions existantes à proximité (la hauteur des nouvelles constructions devra être adaptée au contexte environnant).

Les vues et perspectives sur la mer depuis les points hauts devront être maintenues.

Les constructions devront s'adapter et s'intégrer à la pente.

Les accès à la RD 914 devront être aménagés en accord avec les services compétents et être limités en nombre.

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de la RD 914.

Les aménagements viaires devront limiter les impacts sur la topographie naturelle des terrains et limiter les ouvrages de soutènements.

Le carrefour entre la rue du mas et la RD 914 devra faire l'objet d'une sécurisation.

L'architecture proposée devra permettre de mettre en valeur l'entrée de ville de Cerbère.

Les aménagements devront prendre en compte les problématiques liées aux risques naturels (inondation et incendie).

Le traitement paysager devra être réalisé en prenant en compte le risque incendie, les essences telles que le mimosa et les résineux sont à proscrire.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.

Le rec qui traverse le secteur est concerné par des dispositions du Plan de Prévention des Risques, tous les aménagements devront faire l'objet d'une validation par les services compétents.

Un espace de recul devra être observé de part et d'autres du rec à définir avec les services compétents.

L'urbanisation devra prendre en compte les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie.

Dans le respect de la biodiversité et des paysages, les initiatives de développement des énergies renouvelables devront être étudiées.

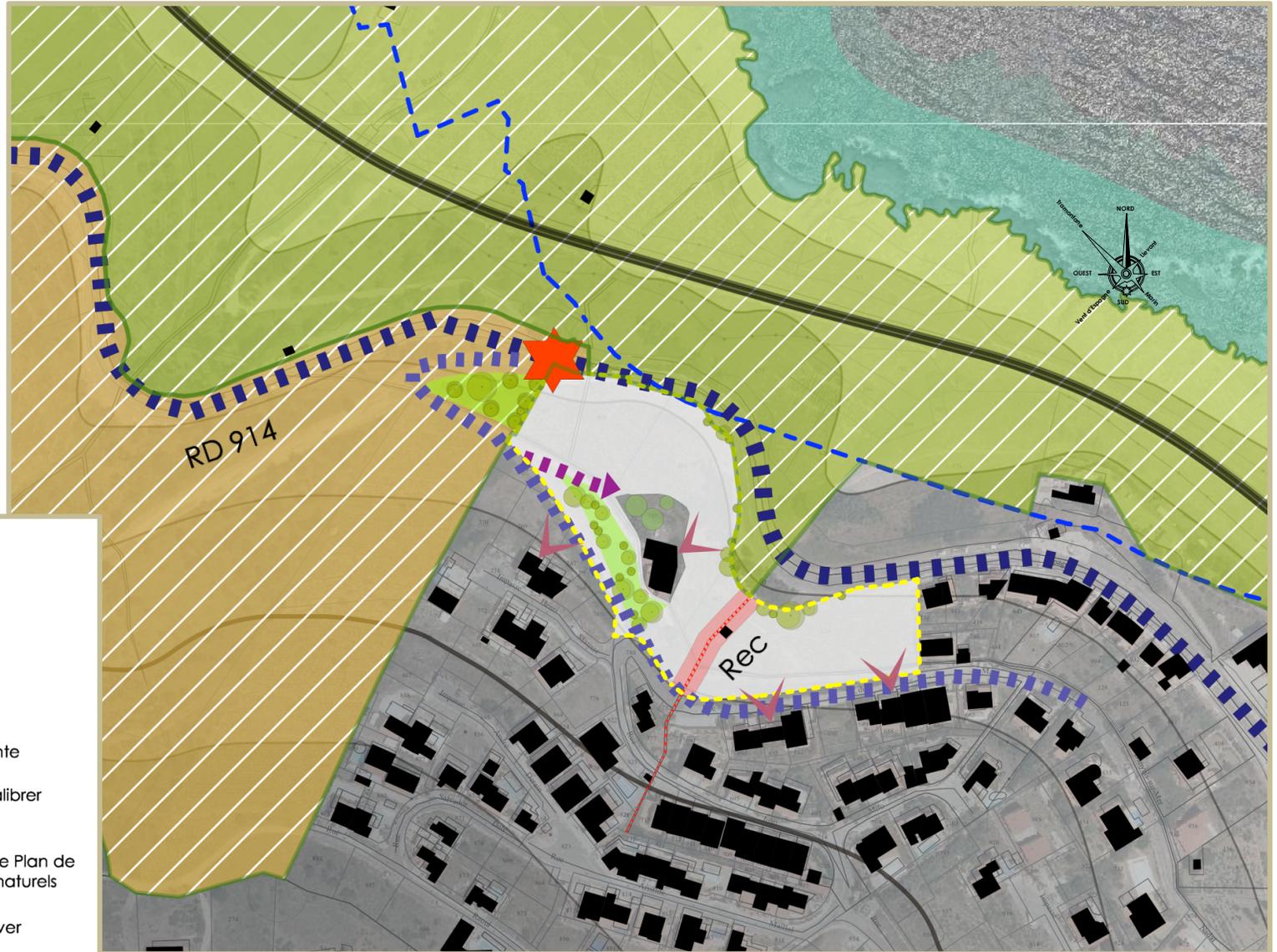
Programmation

La densité préconisée sur le secteur est fixée à 25 logements par hectare.

La partie Ouest du secteur, classée en zone 1AUa, est destinée à accueillir une quinzaine de logements.

Des adaptations de la programmation proposée pourront se justifier au regard de la topographie du site. L'enjeu majeur de l'aménagement de ce secteur étant la bonne intégration architecturale de cette zone en entrée de ville.

Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Bande des 100 mètres
-  Espaces remarquables
-  RD 914
-  Voie de desserte existante
-  Voie de desserte à recalibrer
-  Voie ferrée
-  Secteur concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles
-  Cônes de vue à préserver
-  Carrefour à aménager

Vue aérienne du secteur



Les principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre 2,5 hectares dont 1 hectare déjà construit.

Ce secteur est idéalement exposé (orienté Sud) et protégé du vent. Il se trouve à la limite de la tache urbaine actuelle de Cerbère.

Donnant visuellement sur la gare, ce site, qui n'offre pas de vue sur la mer, a été urbanisé au coup par coup sans continuité, l'objectif aujourd'hui est de densifier ce secteur.

Les réseaux publics sont présents au droit de la zone.

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

- assurer le développement de la commune en renforçant l'habitat résidentiel,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Le secteur « La Solane » est situé en continuité de l'urbanisation du village, en dehors des espaces identifiés au regard de la Loi Littoral.

Parti d'aménagement

Les constructions devront s'adapter et s'intégrer à la pente.

Les crêtes devront être préservées, les constructions s'y approchant devront justifier de leur intégration dans le paysage.

Les aménagements devront prendre en compte les problématiques liées aux risques naturels, notamment sur la partie Sud du chemin des vignes, concernée par le PPR.

L'imperméabilisation des parcelles devra être limitée à 60 % de la parcelle.

Les aménagements viaires devront limiter les impacts sur la topographie naturelle des terrains et limiter les ouvrages de soutènements.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.

L'urbanisation devra être accompagnée par une extension des réseaux publics nécessaires sur le chemin des vignes.

Le chemin des vignes devra être recalibré (emplacement réservé).

Les aménagements devront prendre en compte les problématiques liées aux risques naturels (inondation et incendie).

Le traitement paysager devra être réalisé en prenant en compte le risque incendie, les essences telles que le mimosa et les résineux sont à proscrire.

L'urbanisation devra prendre en compte les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie.

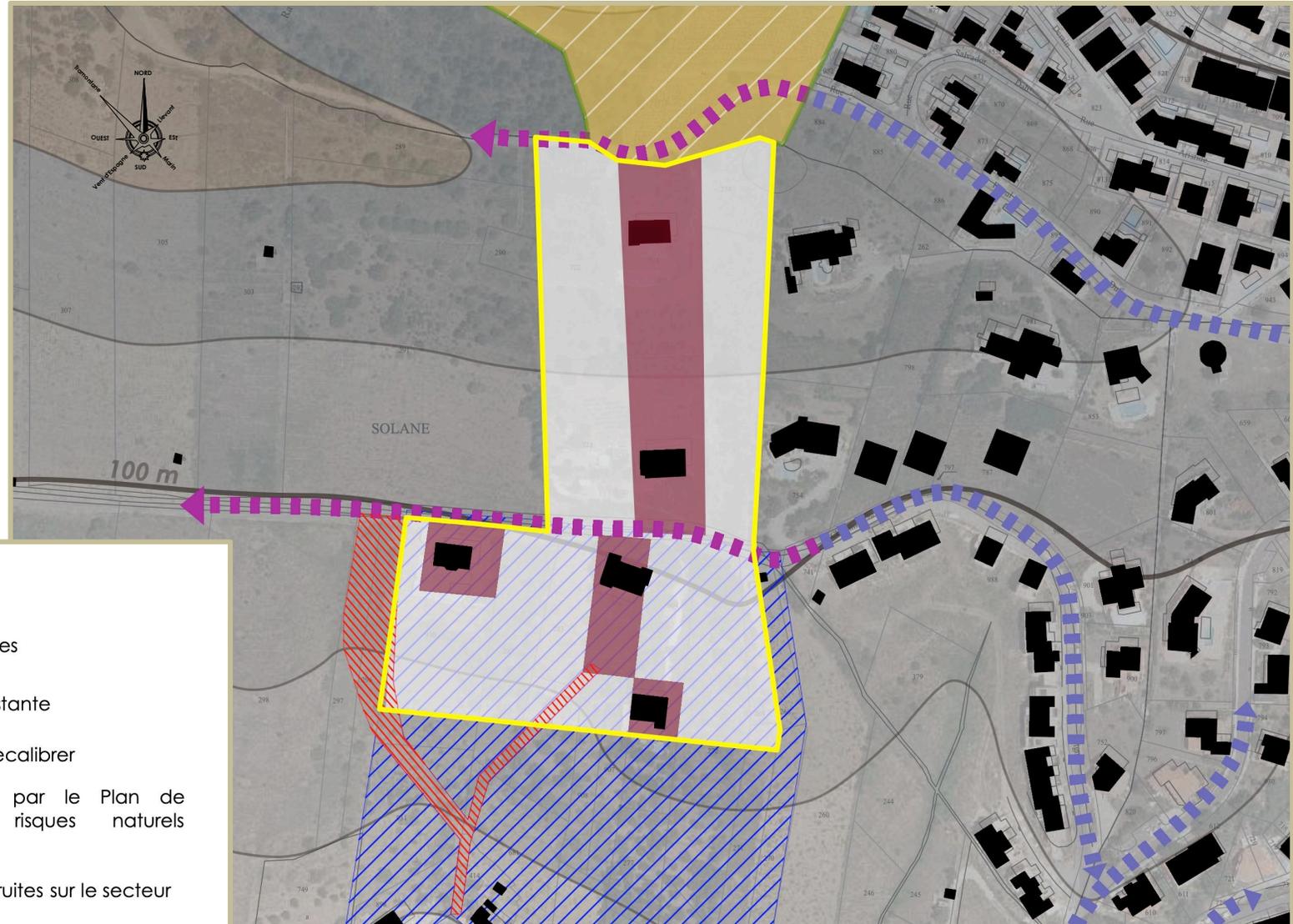
Dans le respect de la biodiversité et des paysages, les initiatives de développement des énergies renouvelables devront être étudiées.

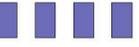
Programmation

Ce secteur a pour objectif de renforcer le tissu urbain existant sur le secteur, avant de prévoir à plus long terme, l'extension de la tache urbaine vers l'Ouest. Il s'agit de venir combler les parcelles restantes par des constructions à usage d'habitation.

Au regard de la topographie, du positionnement des bâtiments existants, il n'est pas imposé une opération d'aménagement d'ensemble, ni une densité à l'échelle de ce secteur.

Schéma d'aménagement



-  Périmètre de l'OAP
-  Espaces remarquables
-  Voie de desserte existante
-  Voie de desserte à recalibrer
-  Secteur concerné par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles
-  Parcelles déjà construites sur le secteur