

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## TREILLES

### PIECE III.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**ELABORATION**

**DOCUMENT DE TRAVAIL – Mars 2024**





## SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
1. RAPPELS LEGISLATIFS .....	3
2. DECLINAISON DU PADD .....	5
I] OAP Zone 1AUE.....	6
1. CARACTERISTIQUES.....	6
2. ECHEANCIER .....	7
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	7
II] OAP Zone 1AU .....	9
1. CARACTERISTIQUES.....	9
2. ECHEANCIER .....	10
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	10



## INTRODUCTION

### 1. RAPPELS LEGISLATIFS

#### L151-6 CU

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

#### L151-6-1 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

#### L151-6-2 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

#### L151-7 CU

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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](#) ;



7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...] »

#### R151-6 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10. »

#### R151-7 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.



### 2. DECLINAISON DU PADD

Le PADD treillois détermine un cap stratégique de développement pour les 15 prochaines années, structuré autour de l'affirmation du contexte paysager et géographique de la commune via une logique de développement tripartite :

- Valoriser un contexte agri-naturel structurant
- Qualifier un écrin villageois en affirmant une perspective de développement intégrée
- Promouvoir une connexion optimale conditionnant l'attractivité villageoise

Il résulte du croisement des différentes orientations complémentaires associées l'identification de deux secteurs de développement multifonctionnels, répondant notamment :

- Au respect de la capacité d'accueil du territoire
- A la recherche d'un idéal de proximité (déplacements, habitat / emplois,...) et d'une lisibilité territoriale certaine
- A la réponse aux besoins de la population

Il s'agit ainsi :

- De venir finaliser l'urbanisation engagée (desserte, réseaux,...) aux extrémités Sud-Ouest et Sud-Est de la commune
  - ➔ Marge Ouest de la zone UC3  
Continuité à vocation résidentielle intégrée à la zone urbaine attenante ne nécessitant pas la mise en place d'une OAP au regard des caractéristiques du secteur (superficie limitée, relief cadrant, risque limitant, accès existant,...)
  - ➔ Marge Est de l'enveloppe urbaine correspondant à la zone 1AUE  
*Zone 1AUE à vocation économique faisant l'objet d'une OAP*
- D'identifier un unique secteur nouveau d'extension contraint en continuité urbaine participant à la qualification de l'entrée de ville Est
  - ➔ *Zone 1AU à vocation principalement résidentielle faisant l'objet d'une OAP*



### I ] OAP Zone 1AUE

#### 1. CARACTERISTIQUES

┌ Données générales

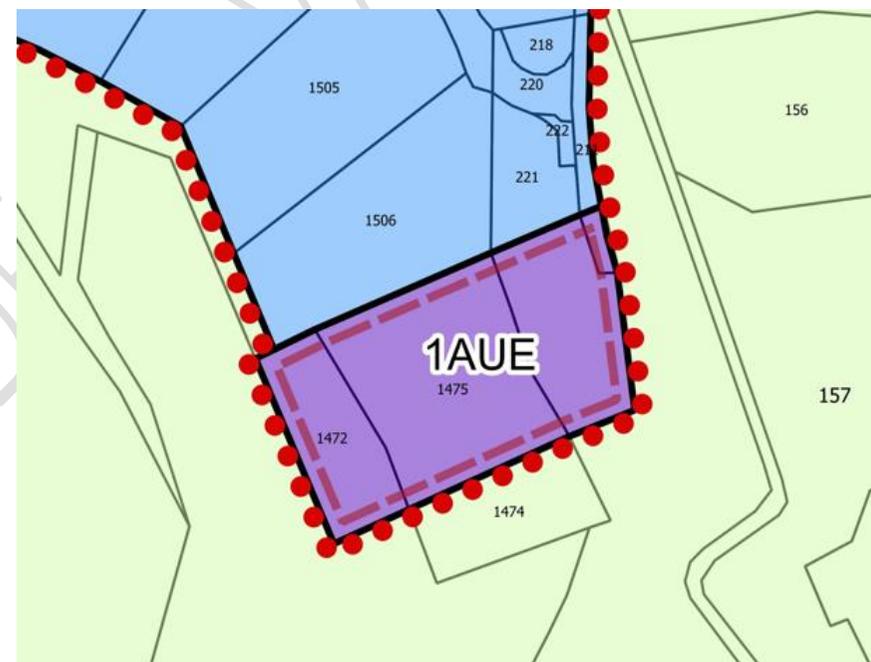
Localisation /  
Fin d'urbanisation Sud-Est

Superficie /  
0.27ha

Zonage /  
Zone 1AUE

Destination dominante /  
Zone 1AUE correspondant à l'extension à vocation économique dominante en continuité de l'existant

┌ Extrait de zonage



┌ Servitudes d'Utilité Publique et autres informations

Secteur concerné par un aléa incendie de forêt très élevé (DDTM, cartographie des aléas)



### 2. ECHEANCIER

Zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation

- Une opération d'aménagement d'ensemble urbanisable immédiatement



### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Finaliser qualitativement et fonctionnellement l'enveloppe urbaine Sud-Est

Cf. Page suivante : Schéma avec orientations





Rue de la Petite Toscane

Rue des Terrasses de la Bade

Chemin coupe-feu / Circuit sportif

Périmètre OAP

Assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage local :  
Intégration dans la pente et traitement sobre, qualitatif et durable  
(matériaux nobles, teintes naturelles, lignes architecturales épurées,...)

Traduire une réflexion quant à la dimension énergétique au projet

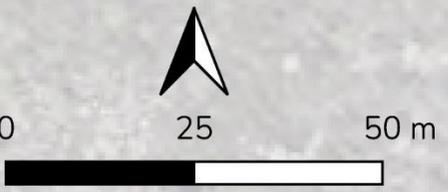
Prévoir une capacité de stationnement répondant aux besoins prévisibles de l'activité, préservant l'espace résidentiel attenant et permettant des usages mutualisés (accès parcours de santé,...)

Végétaliser les espaces libres et marges de la zone via la plantation d'essences locales peu consommatrices en eau et compatibles avec le risque de feux de forêt

S'appuyer sur l'unique accès existant depuis la Rue des Terrasses de la Bade pour assurer la desserte de la zone

Valoriser la vue vers le littoral :  
Orientation du bâti et organisation / mise en scène de l'espace

Accompagner la continuité du chemin existant et assurer sa connexion avec le prolongement de la Rue des Terrasses de la Bade





## II ] OAP Zone 1AU

### 1. CARACTERISTIQUES

┌ Données générales

**Localisation /**

Secteur Nord-Est villageois  
Entrée de ville Est depuis Caves

**Superficie /**

1.89ha

**Zonage /**

Zone 1AU

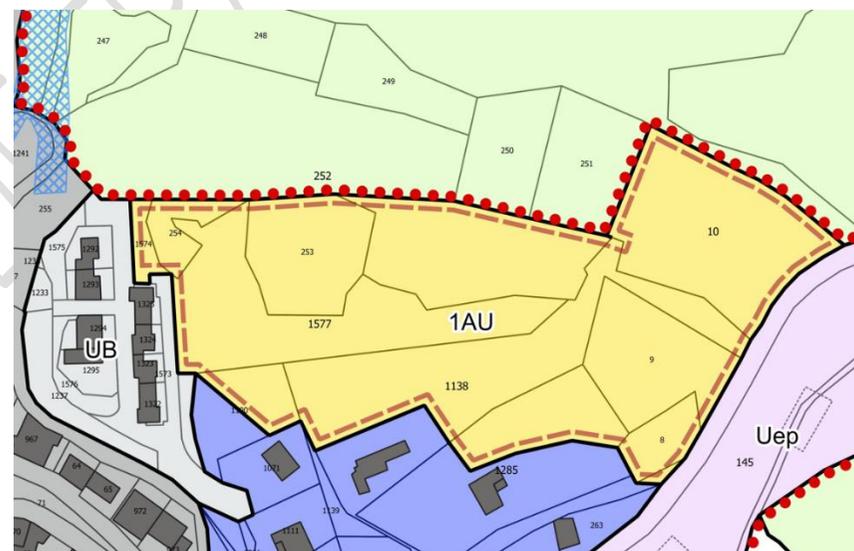
**Destination dominante /**

Zone AU correspondant aux extensions à vocation résidentielle dominante en continuité de l'existant

**Densité minimale /**

18 logements/ha

┌ Extrait de zonage



┌ Servitudes d'Utilité Publique et autres informations

Secteur concerné par un aléa incendie de forêt moyen à élevé (DDTM, cartographie des aléas)



## **2. ECHEANCIER**

Zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation

- Une opération d'aménagement d'ensemble devant être phasée dans sa réalisation et respecter une croissance acceptable pour la commune et son niveau d'équipements



## **3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

- S'approprier qualitativement un secteur contraint d'entrée de ville

Cf. Page suivante : Schéma avec orientations



Périmètre OAP

Matérialiser une placette de retournement véhicules, et de stationnement le cas échéant, adaptée aux contraintes techniques locales

Créer une connexion douce avec le village ancien via le parking central

S'appuyer sur le relief existant (courbes de niveau) pour structurer la voie de desserte principale du quartier

Valoriser le sentier existant via notamment son entretien et la préservation du muret en limite de zone

Sentier

Traiter la transition avec l'espace naturel (espace tampon végétalisés,...)

PARKING

RD27

Prévoir un accès principal depuis la D27 dont le traitement doit :  
- Participer à la qualification de l'entrée de ville  
- Permettre une connexion douce avec le secteur équipementier proche

Rue République

Intégrer le passage de la piste cyclable reliant Treilles à Caves

Chemin de la Loubatière

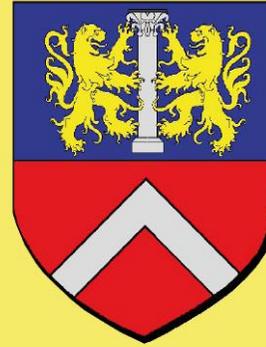
Organiser une densité dégressive Est / Ouest des constructions, avec :

- Un front bâti accompagnant la D27 et marquant l'entrée de ville (mixité sociale et typologique)
- Une densité moindre se fondant dans le relief

Permettre une continuité typologique bâtie avec l'existant (type maisons en bande / petit collectif social)

Valoriser le point culminant du quartier comme poumon vert (maintien de la végétation, création de cheminements piétons, préservation du cadre de vie,...)





## COGEAM

Urbanisme / Paysage  
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr

## CRB

ENVIRONNEMENT  
Environnement

5 Allée des Villas Amiel  
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr  
04.68.82.62.60  
crbe.fr

