



# PLU

## Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°3

### COMMUNE DE ESTAGEL



### Orientations d'Aménagement et de Programmation / Modification Simplifiée n°3

PLU approuvé le 20/03/2013  
Modification n°1 approuvée le 15/12/2016  
Modification n°2 approuvée le 21/02/2019

Modification simplifiée n°3 approuvée par DCC le 27/06/2022

Pièce 3

**SOMMAIRE**

1.	Objet des orientations d'aménagement et de programmation .....	3
2.	Localisation des secteurs avec orientations d'aménagement .....	4
3.	Orientations d'aménagement en matière de paysage.....	5
4.	Secteur 1AUa .....	7
5.	Secteur 1AUb .....	9
6.	Secteur 1AUc .....	12
7.	Secteur 1AUd .....	14
8.	Secteur 1AUe .....	19
9.	Secteur 1AUf.....	21
10.	Secteur 3AUa .....	23
11.	Secteur 3AUb .....	25
12.	Zone 3AUE .....	27

## 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.

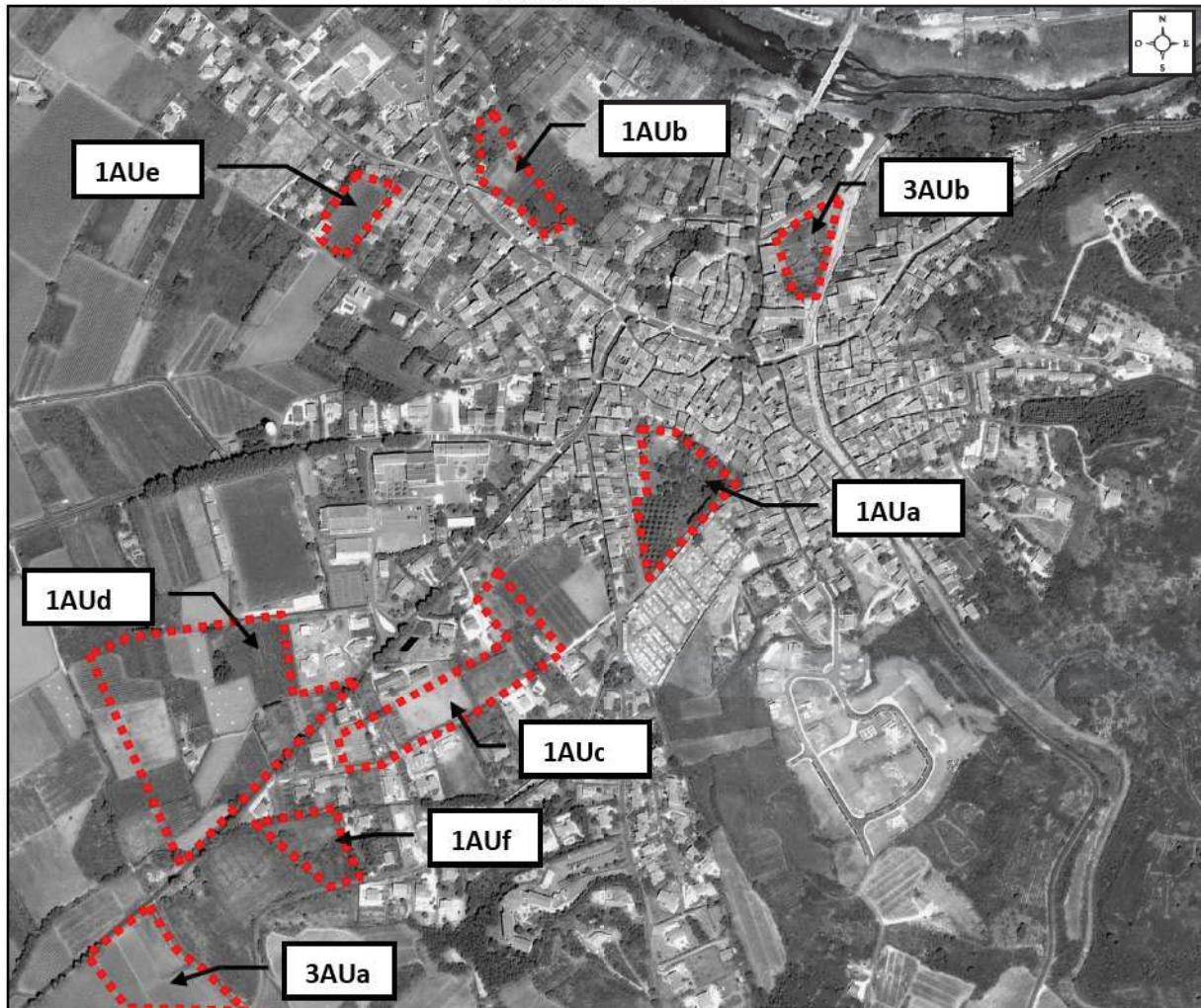
### 3. EN CE QUI CONCERNE LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

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

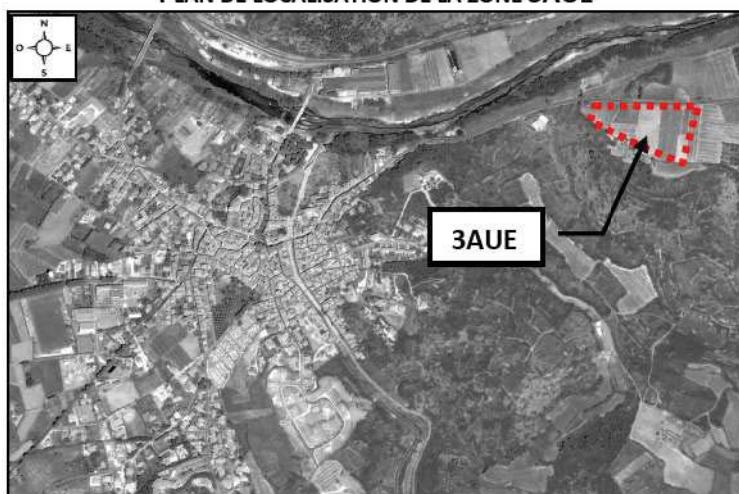
Les travaux ou opérations doivent être **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques (*Art L.123-5 du CU*), c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre (*Loi Urbanisme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

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

PLAN DE LOCALISATION



PLAN DE LOCALISATION DE LA ZONE 3AUE



### 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 d'Estagel,

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) Objectifs par secteurs**

⇒ Se reporter aux détails par secteurs, pages suivantes.

#### 4. SECTEUR 1AUA

*Superficie : 9600 m<sup>2</sup> environ.*

##### a) Présentation

Secteur à vocation résidentielle et d'équipement collectif, notamment avec la réalisation d'un parc de stationnement public.

##### b) Mode de réalisation

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

##### c) Accès

Les accès s'établiront depuis les voies existantes Rue Félix Savary et Rue Dugommier.

##### d) Habitat

En raison des accès et de la faible superficie, la typologie d'habitat attendue est essentiellement individuelle. De l'habitat intermédiaire et/ou collectif pourra également être développé.

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

##### e) Paysage

Le maintien de certains arbres existants devra être étudié. 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.

L'aire de stationnement communale devra prévoir des arbres d'ombre de moyen développement (type muriers plátanes).

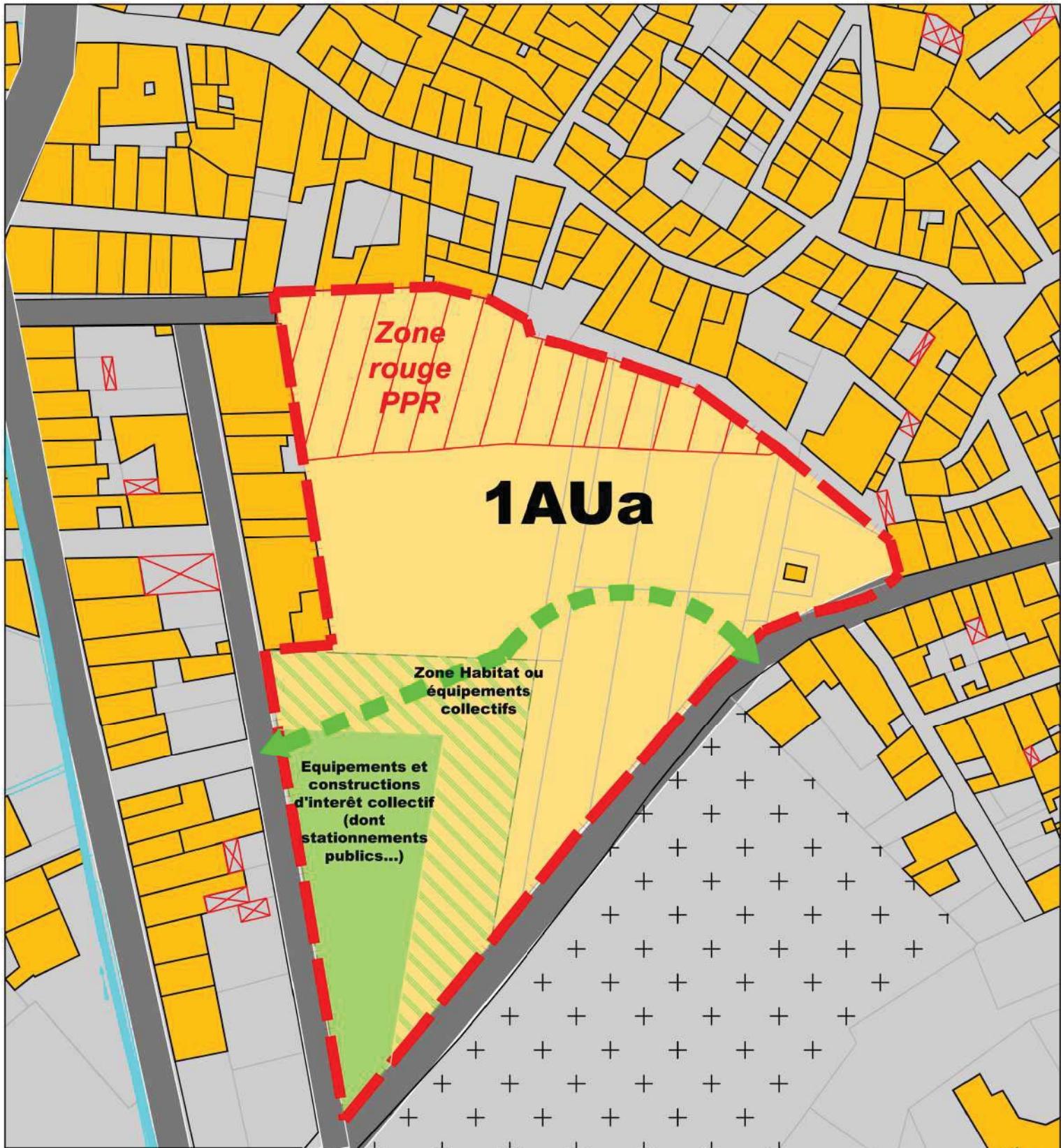
##### f) Risque d'inondation et gestion du pluvial

Les constructeurs doivent réaliser tous les dispositifs nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et la compensation hydraulique de l'imperméabilisation doit être trouvée sur site.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (*secteur 6.4 du PPR*).

La partie nord est classée en zone rouge du PPR inconstructible.

Le règlement du PPR doit être consulté pour tout aménagement sur ce secteur.



0 10 20 30 40 50 100m



**MICHEL SALSAS**  
Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
143, avenue de la Côte Radieuse  
66 100 PERPIGNAN

**Orientation d'aménagement du PLU**  
**Secteur 1AUa**  
(vocation résidentielle)

## 5. SECTEUR 1AUB

Superficie : 3500 m<sup>2</sup> environ.

### a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.

### b) Mode de réalisation

Le secteur est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

### c) Accès et voirie

La réalisation de la zone est conditionnée à l'amélioration de l'accès par la RD117 avec la démolition d'un bâtiment sur l'entrée Ouest.

La voie communale jouxtant le secteur devra être impérativement élargie, d'un minimum de 3,50 mètres, pour permettre la création d'un trottoir (1,40 m) et d'un stationnement longitudinal (2 m).

La desserte des terrains en arrière du secteur devra être prévue.

### d) Habitat

En raison des accès et de la faible superficie de l'opération, la typologie d'habitat attendue est essentiellement individuelle, de type maisons accolées, maisons jumelées. De l'habitat intermédiaire et/ou petits collectifs pourra également être développé.

La densité de logements devra tendre vers les 20 logements /ha.

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

pour les opérations de construction (opération groupées ou lotissement) de plus de 10 logements, il est exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

### e) Paysage

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

Pour agrémenter la rue, les clôtures le long des emprises publiques devront être verdies de plantes grimpantes.

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 élargie disposera d'un trottoir.

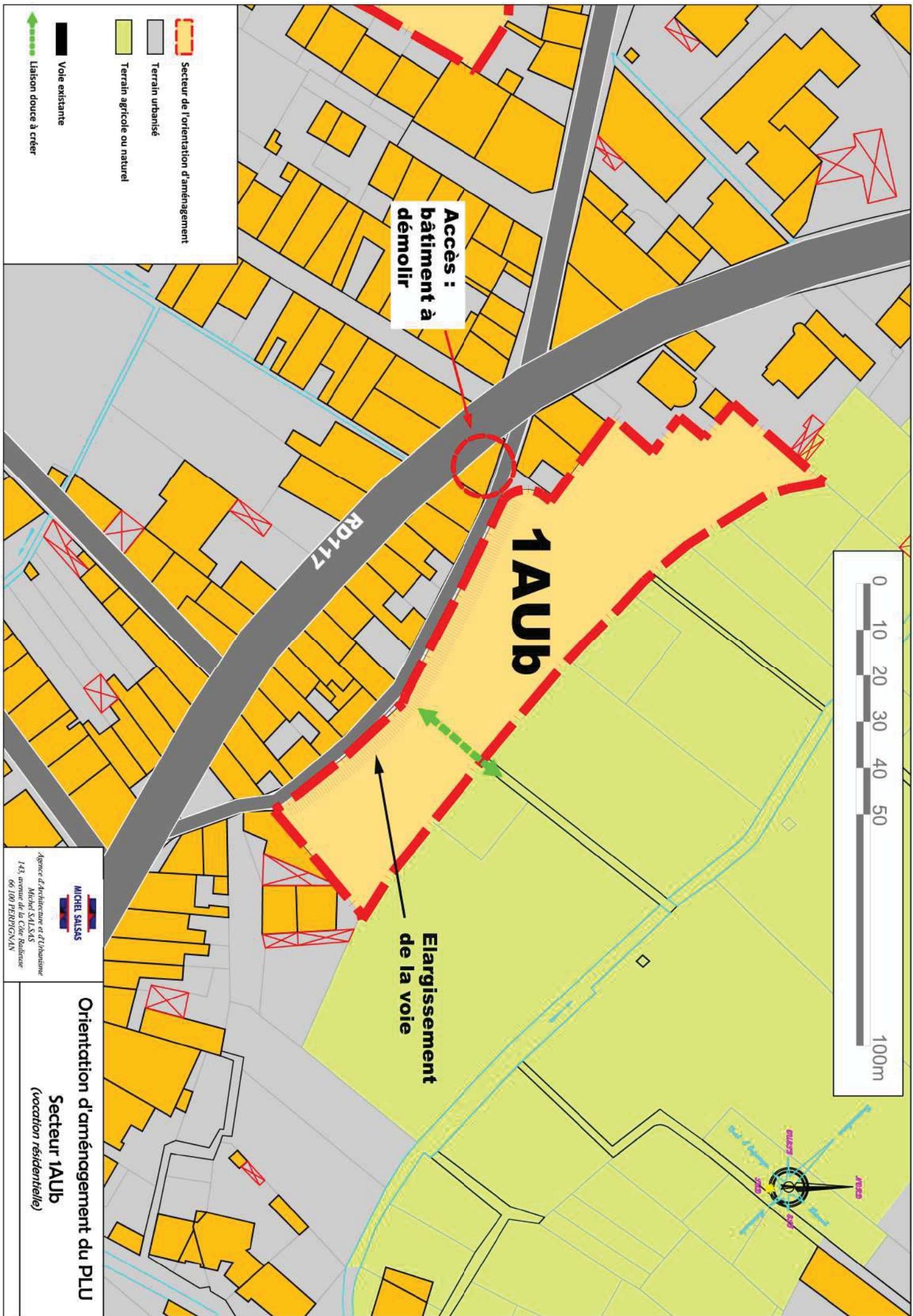
Un chemin existant, relativement étroit, dessert depuis la rue de Belfort les terrains en arrière. Ce chemin devra être maintenu et être d'une largeur minimale de 3 mètres.

#### **g) Risque d'inondation et gestion du pluvial**

Les constructeurs doivent réaliser tous les dispositifs nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et la compensation hydraulique de l'imperméabilisation doit être trouvée sur site.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (*secteur 9.1 du PPR*). Un coefficient d'emprise au sol de 0,30 est appliqué sur ce secteur.

Le règlement du PPR doit être consulté pour tout aménagement sur ce secteur.



## 6. SECTEUR 1AUC

Superficie : 11 500 m<sup>2</sup> environ

### a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.

### b) Mode de réalisation

Le secteur est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

### c) Accès

Les accès s'établiront depuis la voie existante qui fait l'objet d'un élargissement (PVR). Un carrefour giratoire doit être aménagé sur la RD612 pour sécuriser l'accès.

### d) Habitat

La typologie bâtie devra privilégier une certaine diversité : maisons individuelles, maisons accolées, habitat intermédiaire, habitat collectif.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, la densité de logements devra tendre vers une moyenne de 20 logements / ha.

Les constructions ne dépasseront pas une hauteur fixée à R+1 (rez-de-chaussée et un étage).

Pour les opérations de construction (opération groupées ou lotissement) de plus de 10 logements, il est exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

### e) Paysage

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) Risque d'inondation et gestion du pluvial

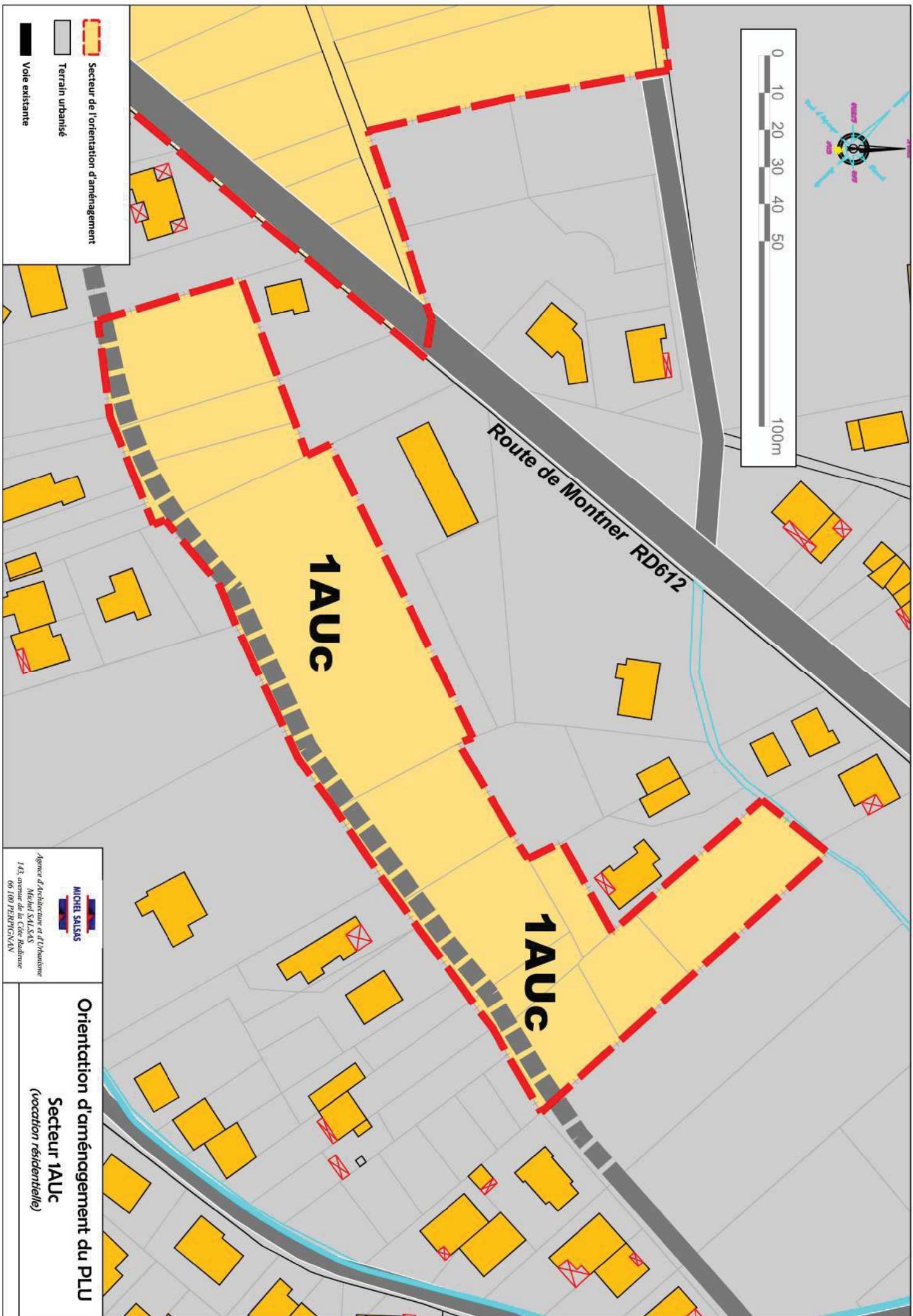
Les constructeurs doivent réaliser tous les dispositifs nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et la compensation hydraulique de l'imperméabilisation doit être trouvée sur site.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (*secteur 9.4 et 10.7 du PPR*). Un coefficient d'emprise au sol de 0,30 est appliqué sur ce secteur. Des hauteurs de mise hors d'eau sont imposées. Le règlement du PPR doit être consulté pour tout aménagement sur ce secteur.

### g) 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.



## 7. Zone 1AUd OAP « Route de Montner »

### Caractéristiques de la zone

#### Zonage PLU et destination de la zone :

Zone 1AUd à vocation résidentielle

#### Situation et contexte :

Secteur situé au Sud Ouest du village le long de la RD612, en continuité de l'urbanisation existante

Secteur de développement urbain potentiel entre l'espace urbanisé (à renouveler et valoriser) et la frange urbaine et rurale (à qualifier), identifiés au SCoT

#### Superficie :

Environ 3,5ha

#### Accès :

L'accès principal du secteur s'effectuera par un carrefour à aménager au droit de l'intersection entre la RD612 et la voie communale Route de Montner.

Les accès directs aux constructions depuis la RD612 sont interdits.

Des accès secondaires devront permettre la liaison entre le secteur et :

- les équipements au Nord Est
- La RD117 au Nord

#### Contraintes particulières :

#### Environnement :

Présence potentielle du lézard ocellé

#### Risque :

Risque inondation (PPRI)

#### Paysage :

Visibilité depuis les axes (RD117 et RD612)

Positionnement en entrée de ville

### Dispositions relatives au schéma de principe

#### AMENAGEMENT / HABITAT – Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère /

- Structurer la zone autour d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Garantir la mixité des formes urbaines et la diversité de l'offre en logements (a minima 20% de logements aidés)
- Assurer une greffe à l'existant et une transition qualitative avec l'espace agri-naturel via notamment :
  - Le respect du principe de continuité de l'urbanisation
  - La mise en place d'une densité dégressive Est / Ouest
  - La valorisation de la proximité aux équipements et à l'espace agri-naturel (Cf. TRANSPORTS / DEPLACEMENTS)
- Affirmer une urbanisation qualitative avec notamment :
  - La gestion paysagère des vues depuis les principaux axes de communication
  - Le traitement paysager des espaces publics et de l'interface public/privé
  - L'accompagnement végétalisé des voiries et aménagements (noues plantées,...)
  - La préservation de l'intimité de chaque logement
- Traiter spécifiquement la relation à la RD612 et gérer l'entrée de ville / de quartier avec notamment :
  - Une lisière végétale généreuse le long de l'axe
  - Des aménagements routiers lisibles et sécurisés
- Rendre discrets dans le paysage les raccordements aux réseaux (réseaux souterrains à privilégier)

#### TRANSPORTS / DEPLACEMENTS – Desserte et besoins en matière de stationnement /

##### Accès au secteur :

- Prévoir l'accès principal du secteur par un carrefour à aménager au droit de l'intersection entre la RD612 et la voie communale Route de Montner
- Interdire les accès directs aux constructions depuis la RD612
- Anticiper des accès secondaires permettant la liaison entre le secteur et :
  - Les équipements au Nord Est
  - La RD117 au Nord à terme

##### Desserte interne :

- Structurer le secteur autour :
  - D'un système de bouclage rationalisé, dont le tronçon Nord/ Sud devra être traité en voie principale et en double sens (gestion des flux et fonctionnement avec l'existant)
  - De voies de desserte secondaires dont les caractéristiques permettent une fluidité d'usages (espaces de retournement,...)
  - D'un maillage doux irriguant le secteur, favorisant des pratiques villageoises apaisées (équipements, centralité,...) et offrant une ouverture vers l'espace agri-naturel
- Traiter les voies intégrées au périmètre d'OAP, ou le desservant, de manière adaptée (dimensionnement, structure et matériaux) aux flux prévisionnels, ainsi qu'aux caractéristiques du site, notamment en matière de desserte potentielle par les transports en commun (permettre une desserte en transports collectifs accessible et suffisante)
- Concevoir les voiries comme de véritables espaces publics agréables à pratiquer
- Intégrer l'ensemble des problématiques associées à l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite

##### Stationnement :

- Prévoir une capacité de stationnement adaptée aux besoins à venir, sans majorer les emprises dédiées à la voiture (stationnements groupés,...)

## Dispositions relatives au schéma de principe

### ENVIRONNEMENT – Qualité environnementale et prévention des risques :

- Intégrer la présence du lézard ocellé dans l'aménagement en veillant à mettre en œuvre des mesures permettant :
  - D'éviter les risques de destruction directe d'individus lors de la phase travaux ;
  - De préserver l'espèce au-delà des travaux : conservation et/ou déplacement adapté le cas échéant des murets existants,...
- Limiter et/ou compenser les débits générés par l'artificialisation des sols dans les conditions suivantes, avec, par ordre préférentiel :
  - Une limitation du ruissellement urbain à la source par la réduction des surfaces imperméabilisées (rechercher la neutralité hydraulique des nouveaux aménagements) ;
  - Un traitement des eaux pluviales au plus proche des surfaces imperméabilisées pour en éviter les pollutions (gestion à la parcelle / toitures végétalisées ou stockantes / citernes ou cuves de stockage enterrées dont l'eau peut être réutilisée / réservoirs paysagers situés au niveau des tours d'arbres ou des haies,...) ;
  - La mise en œuvre de solutions d'infiltration associées à une végétation de préférence herbacée ou arbustive (réservoirs ou noues infiltrants,...) ;
  - Une intégration paysagère des dispositifs de compensation hydraulique mis en œuvre (bassins, noues, réservoirs paysagers,...).
- Traiter les espaces publics en assurant une intégration optimale dans le site : le choix des matériaux, du mobilier urbain et de la végétalisation devra être en relation avec la géographie du site et privilégier des éléments sobres, nobles et durables.
- Accorder une attention particulière à la rationalisation de la ressource en eau :
  - Eviter l'utilisation d'eau potable pour les usages autres qu'alimentaires
  - Favoriser les plantations d'essences locales, résistantes et peu consommatrices d'eau
  - Limiter le linéaire du réseau d'adduction en eau potable
  - Optimiser le rendement du réseau d'eau potable
- Préserver les populations des nuisances et risques sanitaires
- Intégrer les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et privilégier les orientations les plus favorables à l'ensoleillement

### ECHEANCIER PREVISIONNEL – Ouverture des zones et réalisation des équipements

- ➔ Urbanisation progressive respectant une croissance acceptable pour la commune et son niveau d'équipement

# SCHEMA DE PRINCIPE // Orientation d'aménagement et de Programmation « Route de Montner »

(Indissociable des orientations et principes d'aménagements écrits)



## 8. SECTEUR 1AUE

*Superficie : 3500 m<sup>2</sup> environ*

### a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle. Les bâtiments agricoles sont autorisés.

### b) Mode de réalisation

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

### c) Accès

Les accès s'établiront depuis la voie existante qui doit faire l'objet d'un élargissement.

### d) Habitat

La typologie bâtie pourra être composée de maisons individuelles, maisons accolées, habitat intermédiaire, ou habitat collectif.

Les constructions ne dépasseront pas une hauteur fixée à R+1 (rez-de-chaussée et un étage).

### e) Paysage et faune

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.

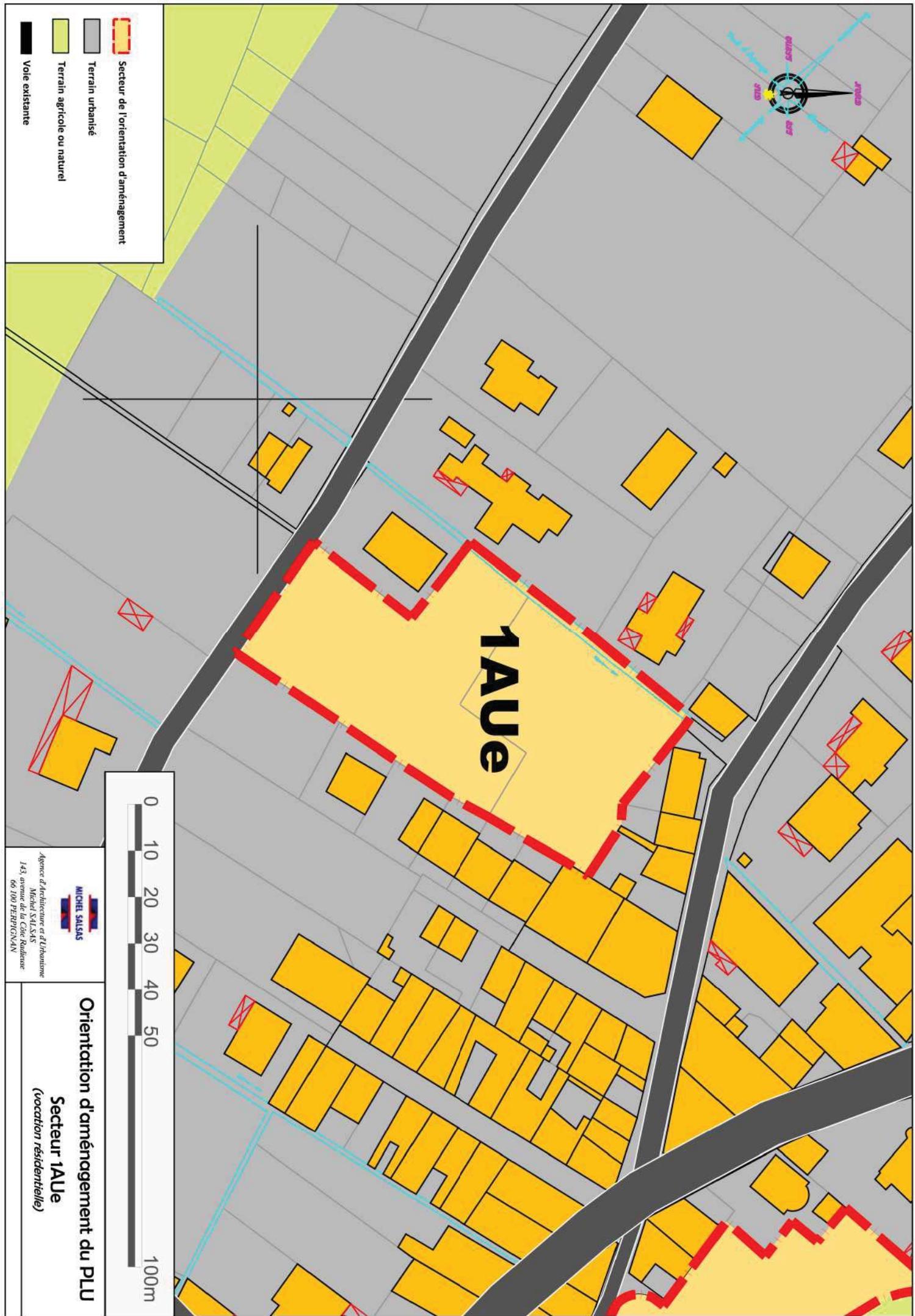
### f) Risque d'inondation et gestion du pluvial

Les constructeurs doivent réaliser tous les dispositifs nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et la compensation hydraulique de l'imperméabilisation doit être trouvée sur site.

Le secteur est concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (*secteur 9.1 du PPR*).

Un coefficient d'emprise au sol de 0,30 est appliqué sur ce secteur. Des hauteurs de mise hors d'eau sont imposées.

Le règlement du PPR doit être consulté pour tout aménagement sur ce secteur.



## 9. SECTEUR 1AUF

*Superficie : 4400 m<sup>2</sup> environ*

### a) Présentation

Secteur à vocation principale résidentielle.

### b) Mode de réalisation

Le secteur est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

### c) Habitat

La typologie bâtie pourra être composée de maisons individuelles, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire, ou habitat collectif.

La densité urbaine devra tendre vers une moyenne de 20 logements / ha.

Pour les opérations de construction (opération groupées ou lotissement) de plus de 10 logements, il est exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Les constructions ne dépasseront pas une hauteur fixée à R+1 (rez-de-chaussée et un étage).

### d) Faune

Concernant le lézard ocellé, tout projet d'aménagement devra hormis en cas d'impossibilité technique veiller à la conservation, la mise en valeur et à l'entretien d'un maximum de linéaire de murets existants et non identifiés précédemment.

Ces zones revêtent pour le lézard ocellé et suivant les saisons plusieurs fonctions : d'abris d'hivernage, de refuges mais aussi d'aires de gagnage.

Ces mesures vise à éviter les risques de destruction directe d'individu lors de la phase travaux mais aussi à la préservation de cette espèce au-delà de la phase travaux.

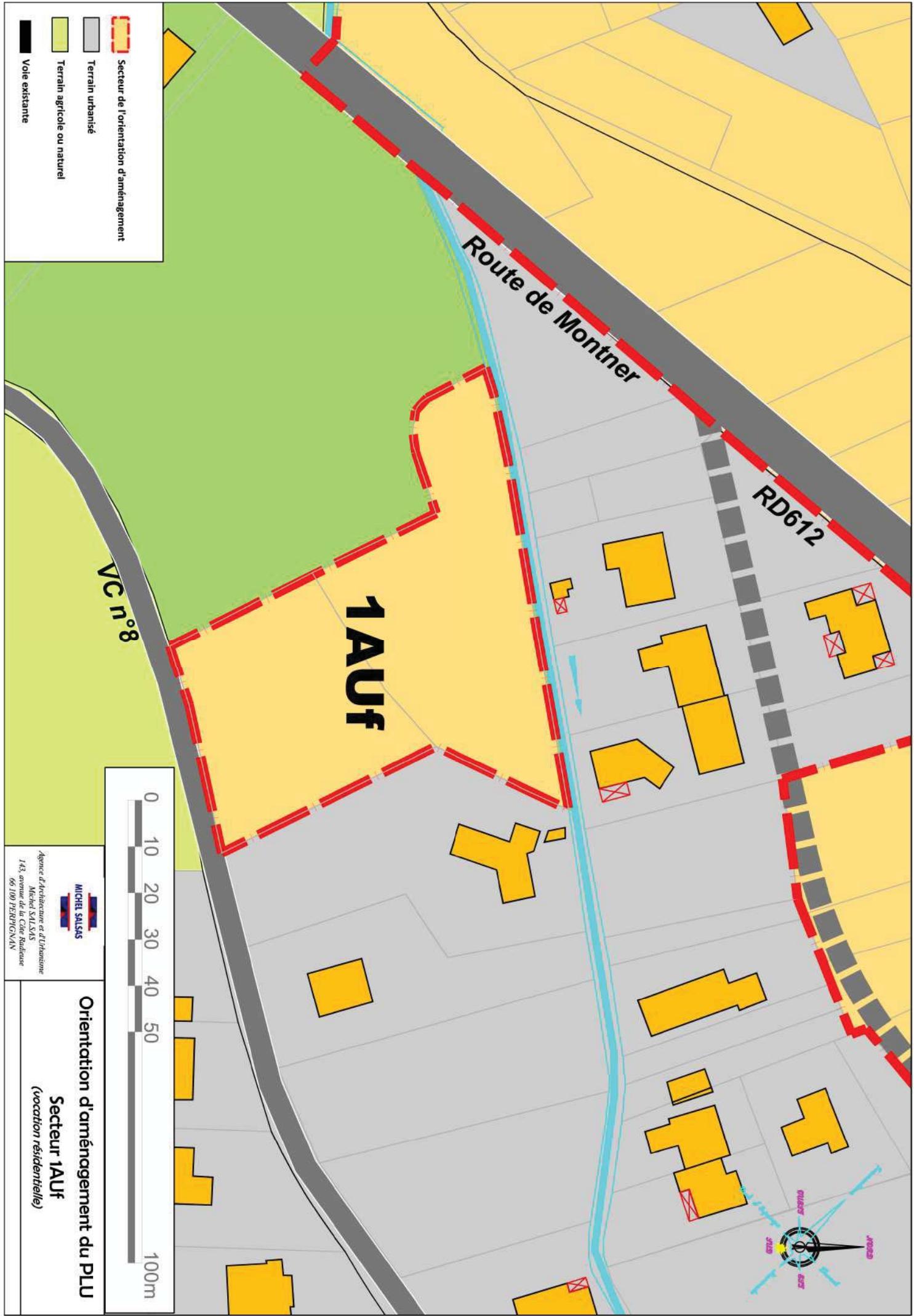
### e) Risque d'inondation et gestion du pluvial

Les constructeurs doivent réaliser tous les dispositifs nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et la compensation hydraulique de l'imperméabilisation doit être trouvée sur site.

Le secteur est concerné en partie Nord par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (*secteur 6.3 et 10.8 du PPR*).

Un coefficient d'emprise au sol de 0,30 est appliqué sur ce secteur. Des hauteurs de mise hors d'eau sont imposées.

Le règlement du PPR doit être consulté pour tout aménagement sur ce secteur.



## 10. SECTEUR 3AUA

*Superficie : 1,3 ha environ*

### a) Présentation

Le secteur est destiné à des équipements publics et d'intérêts collectifs.

### b) Accès

L'accès à cette zone reste encore aujourd'hui à définir en concertation avec les services techniques du Département.

### c) Paysage

Le long de la RD612, la limite urbaine sera marquée par la conservation de franges boisées.

A l'ouest, la ripisylve du ravin du Llinas est à étoffer afin de limiter les risques de débordements. L'aspect paysager devra être traité avec des strates arborées, arbustives et herbacées.

Au sud, les talus végétalisés sont à conserver.

Dans la partie nord, le long de la RD612, le parc de stationnement devra être paysagé.

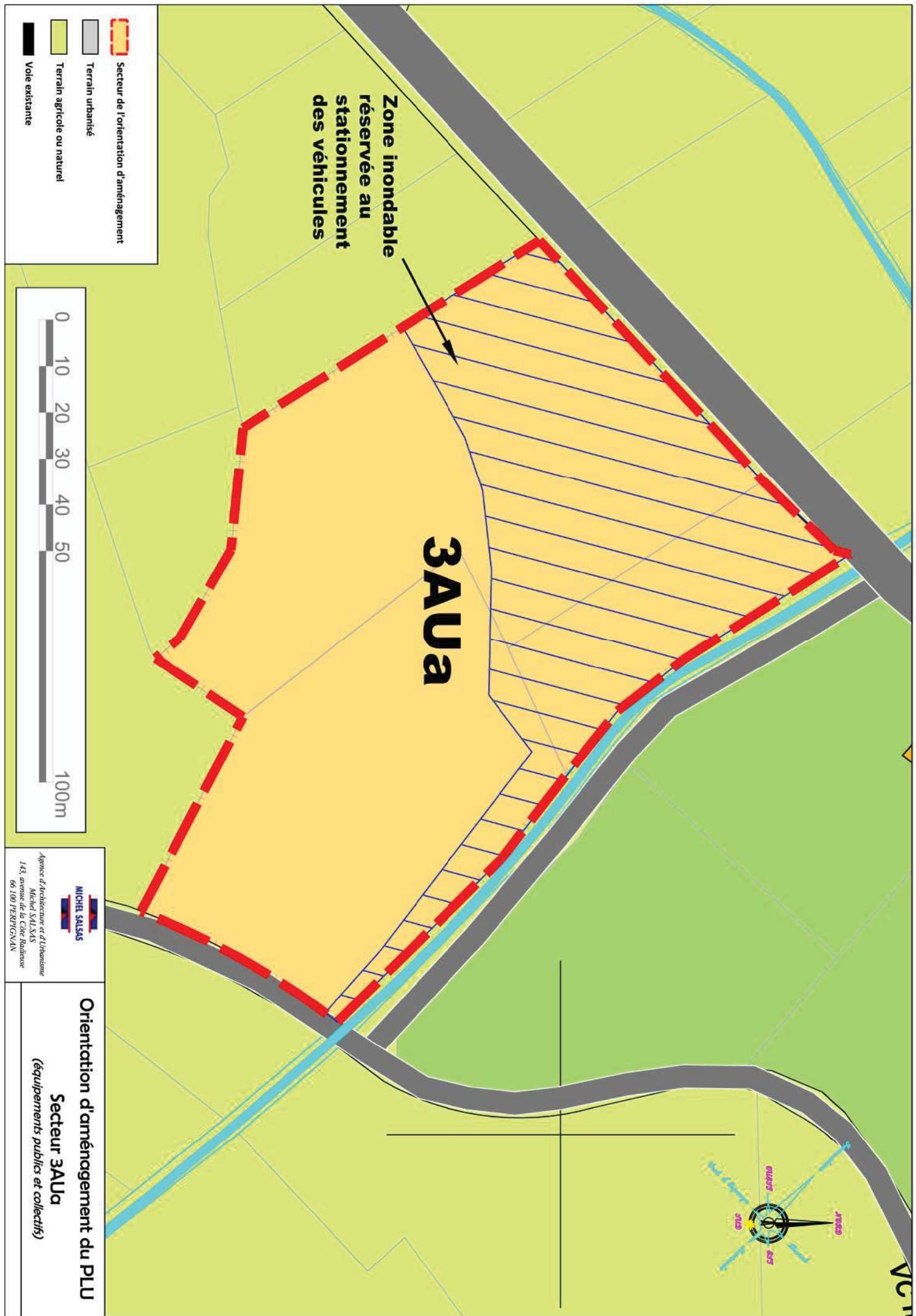
### d) Risque d'inondation et gestion du pluvial

Les constructeurs doivent réaliser tous les dispositifs nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et la compensation hydraulique de l'imperméabilisation doit être trouvée sur site.

Le secteur est concerné en partie Nord par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (*secteur 6.2 et 10.1 du PPR*).

Le règlement du PPR doit être consulté pour tout aménagement sur ce secteur.

Dans la partie inondable le long de la RD612, seuls des stationnements seront autorisés.



## 11. SECTEUR 3AUB

*Superficie : 4200 m<sup>2</sup> environ*

**a) Présentation**

Le secteur est destiné à la réalisation de parcs de stationnement et d'espaces verts.

**b) Paysage**

Les arbres existants sont à conserver dans le cadre de l'aménagement de ce secteur et à intégrer au parc de stationnement et aux espaces publics.

Les parcs de stationnement devront être paysagés.

**c) Déplacements doux**

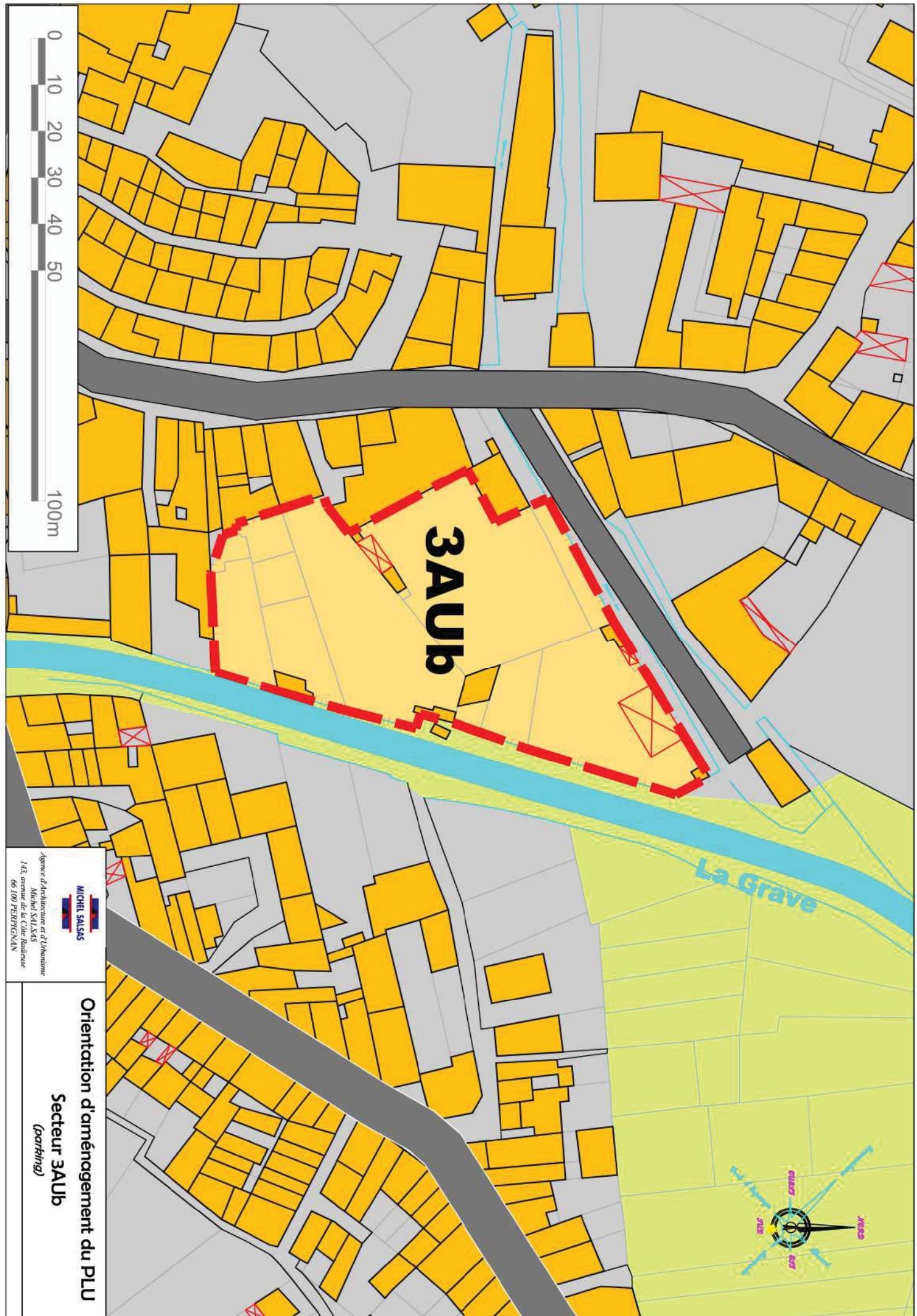
Des perméabilités seront à rechercher avec le tissu bâti existant

**d) Risque d'inondation et gestion du pluvial**

Les constructeurs doivent réaliser tous les dispositifs nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et la compensation hydraulique de l'imperméabilisation doit être trouvée sur site.

Le secteur est concerné en partie Nord par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (*secteur 4.3 du PPR*).

Le règlement du PPR doit être consulté pour tout aménagement sur ce secteur.



## Caractéristiques de la zone

### Zonage PLU et destination de la zone :

Activités de type économique, commerciale, et artisanale

Superficie : 1,9ha

### Accès :

Par le chemin des Clots d'en Massegue, depuis le giratoire sur la route départementale.

Aucun accès autorisé depuis la RD117.

### Contraintes particulières :

#### *Environnement :*

Présence du lézard ocellé  
Plantation d'oliviers

#### *Topographie*

Une topographie plutôt contraignante (pente du terrain 10% en partie basse et 15% en partie haute)

#### *Paysage*

Une visibilité depuis un axe principal (RD117) particulièrement intéressante pour valoriser un effet vitrine,

Un positionnement en entrée de ville qui implique d'accorder une attention particulière à la qualité des aménagements proposés,

Un contexte paysager marqué par la proximité de la station d'épuration de faible qualité paysagère.

## Dispositions relatives au schéma de principe

### **AMENAGEMENT :**

- Traiter de manière qualitative les vues depuis les principaux axes de communication et notamment la RD
- Traiter de manière qualitative l'entrée de ville d'Estagel et la transition avec l'espace agricole.
- Conserver ou réemployer sur la zone, les oliviers présents pour valoriser les espaces non bâties
- Traiter les enseignes de manière harmonisée et éviter la surabondance des dispositifs.
- Développer les zones de stockage à l'arrière des bâtiments et à l'opposé des façades donnant sur la voie principale. Leur intégration sera améliorée par des aménagements spécifiques.
- Utiliser des teintes et matériaux en façade en harmonie avec le site et le paysage.
- Aménager de manière qualitative les dispositifs nécessaires à la gestion des eaux pluviales (plantations, gestion des abords...)
- Définir avec les services gestionnaires, les modes de collecte et de tri

### **TRANSPORTS / DEPLACEMENT :**

#### *Accès au secteur:*

L'accès s'effectuera à partir du chemin des Clots d'en Massegue. La connexion prendra la forme d'un carrefour adapté aux flux de véhicules et sécurisé.

#### *Desserte interne:*

Accompagner les voies nouvelles de plantations d'arbres d'essences locales

Prendre en compte les déplacements doux et notamment la liaison future avec le village

#### *Stationnement:*

Anticiper les besoins en stationnement des futures constructions et végétaliser les aires de stationnement.

### **ENVIRONNEMENT :**

Les études environnementales ont révélé la présence du lézard ocellé sur le site. Tout aménagement devra veiller à mettre en œuvre des mesures permettant :

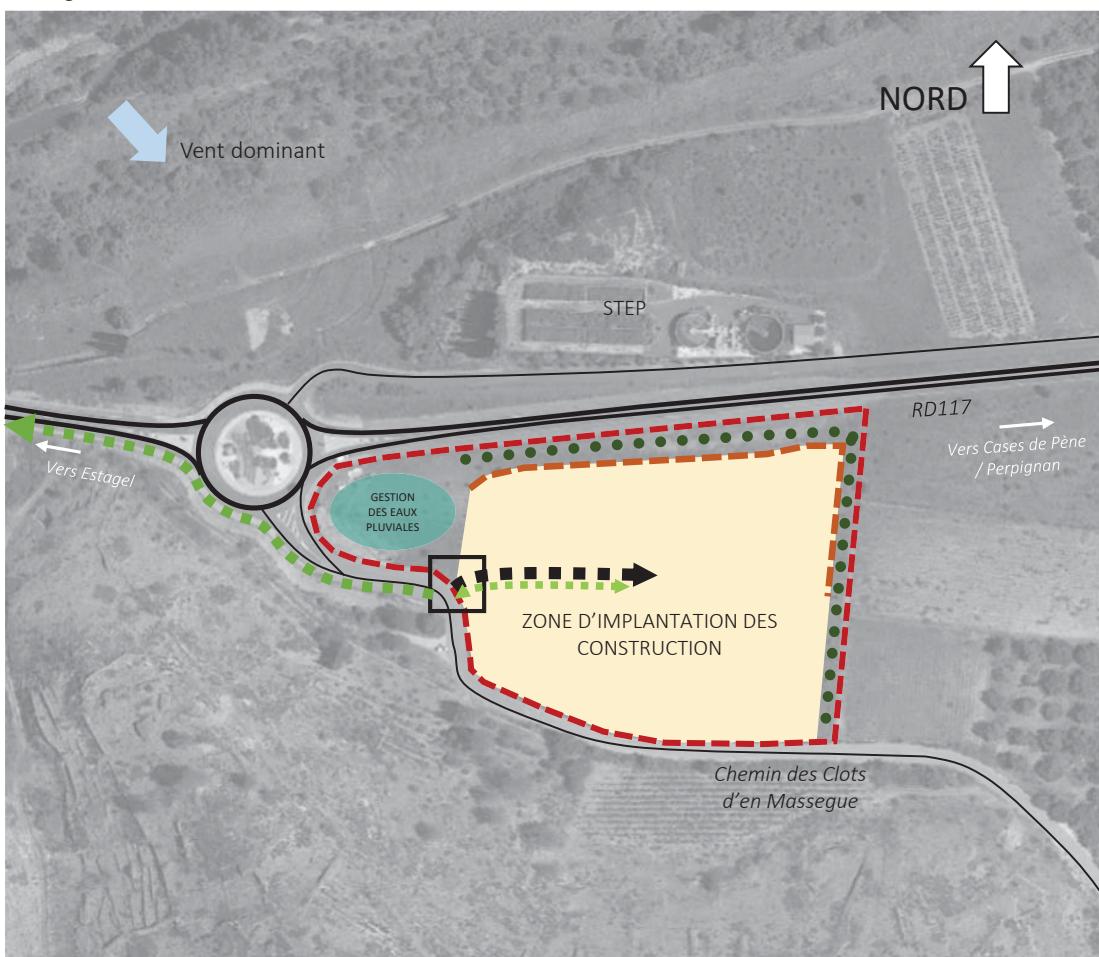
- d'éviter les risques de destruction directe d'individus lors de la phase travaux
- de préserver l'espèce au delà des travaux par des aménagements qui lui sont favorables

Il est également préconisé :

- une conception des bâtiments permettant une bonne luminosité naturelle afin d'éviter les déperditions énergétiques.
- le positionnement des petites ouvertures sur les façades Nord et des grandes sur les façades Sud.
- l'installation de protections solaires sur les façades Ouest et Sud
- l'emploi des matériaux durables en façade ou favorisant une meilleure performance énergétique
- la recherche d'économies d'énergies sur les dispositifs d'éclairage
- la recherche d'économie d'eau (récupérateurs d'eau pluviale, plantations non gourmande en eau...)
- La recherche de solutions techniques permettant la gestion intégrée des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement (noues paysagères, enrobés drainants, pavés drainants, toiture terrasse stockante,...)
- d'anticiper, dès la conception, la possibilité d'installer des ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement

## SCHEMA DE PRINCIPE // Orientation d'aménagement et de Programmation « Clots d'en Massegue »

Zonage PLU : 3AUE et A



### LÉGENDE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Aménagement du carrefour
- - - - - Principe de desserte
- - - - -> Liaison douce permettant la connexion future avec le village
- - - - - Traitement qualitatif des façades des constructions permettant la mise en valeur de l'entrée de ville
- • • • Traitement qualitatif des franges urbaines
- Zone préférentielle de gestion qualitative des eaux pluviales (plantations, gestion des abords...)