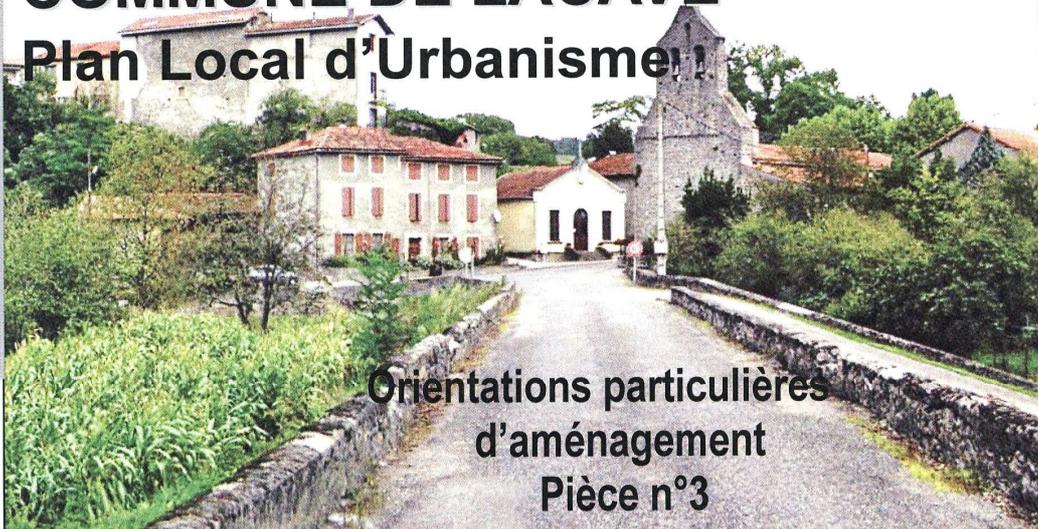


COMMUNE DE LACAVE

Plan Local d'Urbanisme



Orientations particulières
d'aménagement
Pièce n°3

PLU arrêté le 18 juillet 2007
PLU approuvé le : 16 février 2008



REÇU

03 MARS 2008

LA SOUS-PREFECTURE
DE ST-GIRONS

Contacts :
Cédrine CONSTANS – Responsable pôle urbanisme
Sandrine TRONI – Chargée d'études pôle urbanisme
Tecnosud – 574 rue Félix Trombe
66100 Perpignan

Tél. : 0 825 811 933
Fax : 04 68 68 65 71



Préambule

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être **l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme**, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le contenu du PADD a été réformé par le **décret du 9 juin 2004**, modifiant le code de l'urbanisme. Désormais, le PADD et les orientations d'aménagement constituent **2 documents distincts**.

L'article R123.1 du code de l'urbanisme précise en effet que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
- un règlement,
- des documents graphiques.

Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lacave est constitué par la pièce N° 2 (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

I. Le contexte réglementaire

B. Les Orientations d'Aménagement

Il s'agit d'une partie **facultative** du PLU.

L'article L. 123-1 précise en effet que :

« Les PLU **peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable**, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les Orientations d'Aménagement précisent les conditions d'aménagements de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles imposent une compatibilité avec les futures opérations de constructions ou d'aménagements.

A. L'opposabilité du PADD et des Orientations d'aménagement

Le PADD **n'est pas opposable** aux permis de construire. Les orientations d'aménagement et le règlement du PLU doivent être **cohérents** avec lui.

Les **orientations d'aménagement** sont facultatives. Quand elles sont formalisées, elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement. Ces opérations doivent être **compatibles** avec les orientations d'aménagement. Toutes les opérations d'aménagement doivent, en revanche, être **conformes avec le règlement et ses documents graphiques**, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement.

II. Les orientations particulières d'aménagements des quartiers Camp de Moureau et Camp de Barrat

La commune de Lacave a décidé de mettre en place des orientations d'aménagements sur certains secteurs de son territoire, afin de fixer des principes cohérents d'urbanisation dans ces zones, dans un but d'assurer un aménagement harmonieux de ces secteurs et donc du territoire.

Les secteurs concernés sont :

- **Camp de Moureau ;**
- **Camp de Barrat.**

Les autorisations d'occupation du sol de ces secteurs devront être compatibles avec les orientations proposées. Autrement dit, les orientations d'aménagements relatives aux secteurs de Camp de Moureau et de Camp de Barrat sont opposables aux tiers.

A. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVE AU SECTEUR CAMP DE MOUREAU

1 – Caractéristiques générales du secteur

1 – Caractéristiques générales du secteur Camp de Moureau :

Ce secteur :

- est localisé au Nord-ouest du bourg en continuité de celui-ci ;
- couvre une superficie de 1,82 hectares environ ;
- est en zone de risque faible (zone bleue) du Plan de Prévention des Risques de la commune ;
- est porté **AU1** au présent Plan Local d'Urbanisme ;
- est situé sur des secteurs actuellement en friches agricoles.



A. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVE AU SECTEUR CAMP DE MOUREAU

2 – Aménagements prévus

2 – Aménagements prévus dans le cadre de l'urbanisation du secteur Camp de Moureau :

a) Une **frange urbaine**, celle-ci :

- Sera traitée (traitements paysagers en harmonie avec l'existant sur une bande de 5 mètres au Nord de la zone) afin de réussir la transition entre espace urbanisé/urbanisable et espace agricole. Cette bande de 5 mètres intégrant traitement paysager se poursuivra au-delà sur le secteur de La Capitane porté AU2 au plan de zonage réglementaire.
- Prévoira un espace aménagé réservé aux modes doux de déplacements, et plus particulièrement aux cheminements des piétons et des cycles, sur une bande de 10 mètres à l'Ouest de la zone.
- Intégrera, sur la bande des 10 mètres à l'Ouest de la zone, des bassins de rétention des eaux pluviales afin de prendre en compte le risque existant et de compenser l'imperméabilisation des sols due à l'opération.

Cette frange urbaine sera portée au plan de zonage réglementaire du PLU en Emplacement Réservé, sera réalisée par la commune et couvrira une superficie de 0,27 hectares environ sur le secteur Camp de Moureau.

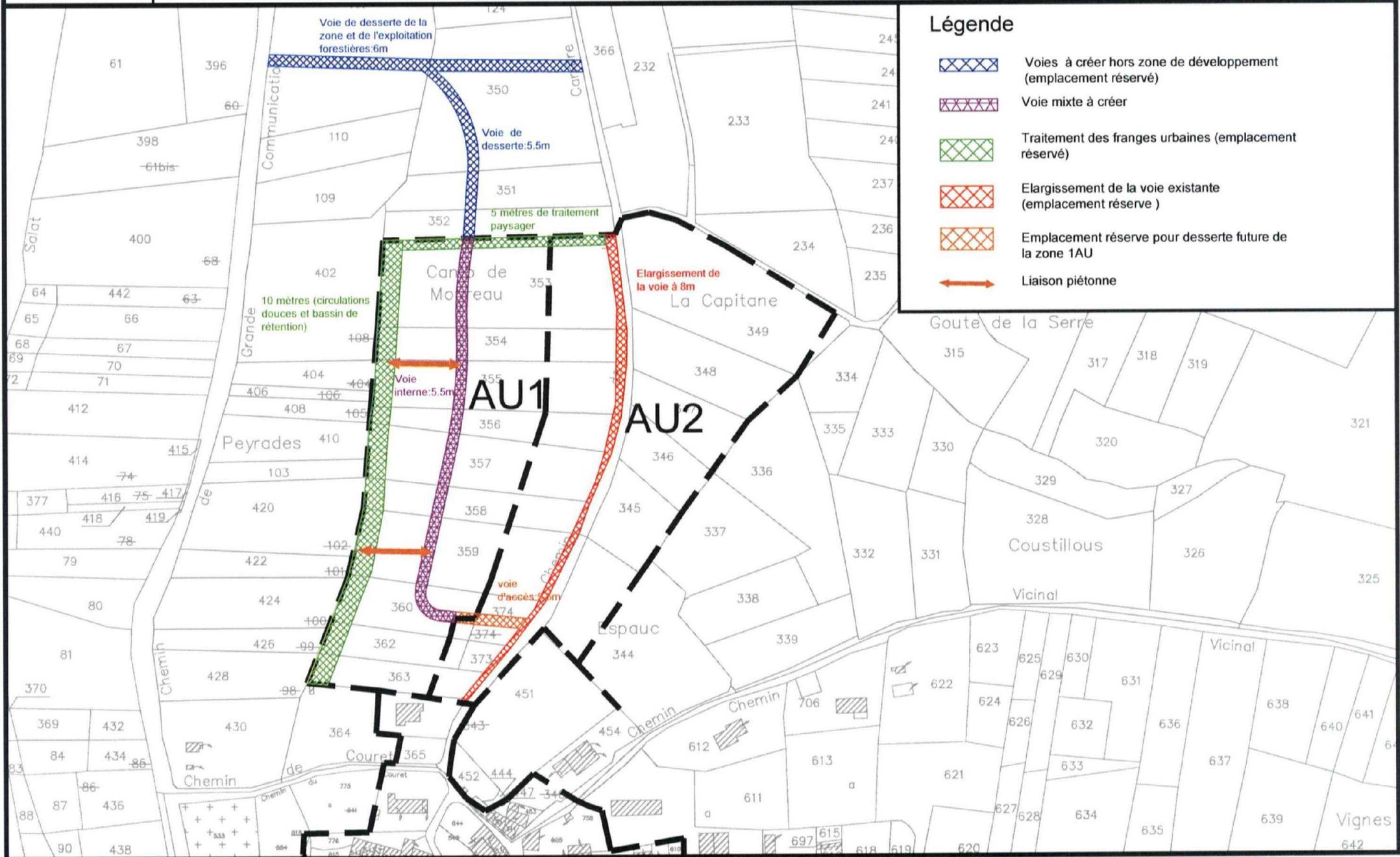
b) Une **voie interne de desserte** d'une largeur de 5,5 mètres. Le gabarit de cette voie restera limité, celle-ci devant assurer une desserte interne à la commune et non de transit. Cette orientation sera également l'occasion de mettre en place une **liaison avec un projet de desserte extra muros**.

c) Une **orientation des faitages**, ceux-ci devront être parallèles aux pentes, afin de conserver l'harmonie générale de l'implantation des constructions sur la commune.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Zone AU1 et AU2 Camp de Moureau

Echelle: 1/2000



B. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVE AU SECTEUR CAMP DE BARRAT

1 – Caractéristiques générales du secteur

1 – Caractéristiques générales du secteur Camp de Barrat :

Ce secteur :

- est localisé à l'Est du bourg en continuité de celui-ci ;
- permet de combler une dent creuse ;
- couvre une superficie de 2,35 hectares environ ;
- est en zone de risque faible (zone bleue) du Plan de Prévention des Risques de la commune ;
- est porté **AU1** au présent Plan Local d'Urbanisme ;
- est situé sur des secteurs actuellement en pâtures et en friches agricoles.



B. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVE AU SECTEUR CAMP DE BARRAT

2 – Aménagements prévus

2 – Aménagements prévus dans le cadre de l'urbanisation du secteur Camp de Barrat :

a) Une **frange urbaine** traitée (traitements paysagers en harmonie avec l'existant sur une bande de 5 mètres à l'Ouest de la zone) afin de réussir la transition entre espace urbanisé/urbanisable et espace agricole, et de faciliter son intégration dans l'environnement.

Cette frange urbaine sera portée au plan de zonage réglementaire du PLU en Emplacement Réservé, sera réalisée par la commune et couvrira une superficie de 0,84 hectares environ.

b) Un espace public fédérateur de type **parc interne**, encourageant les échanges et favorisant l'implantation de zones vertes en milieu urbain.

c) Des **voies mixtes internes de desserte**, d'une largeur de 5,5 mètres en double sens et de 3 mètres en sens unique. Cette orientation sera l'occasion d'assurer un bouclage avec le village.
Le gabarit de ces voies restera limité, celles-ci devant assurer une desserte interne à la commune et non de transit.

d) Un **emplacement réservé pour voirie future de raccordement** à l'Est de la zone et d'une largeur de 5,5 mètres afin de prévoir une éventuelle liaison avec le développement futur de Lacave.

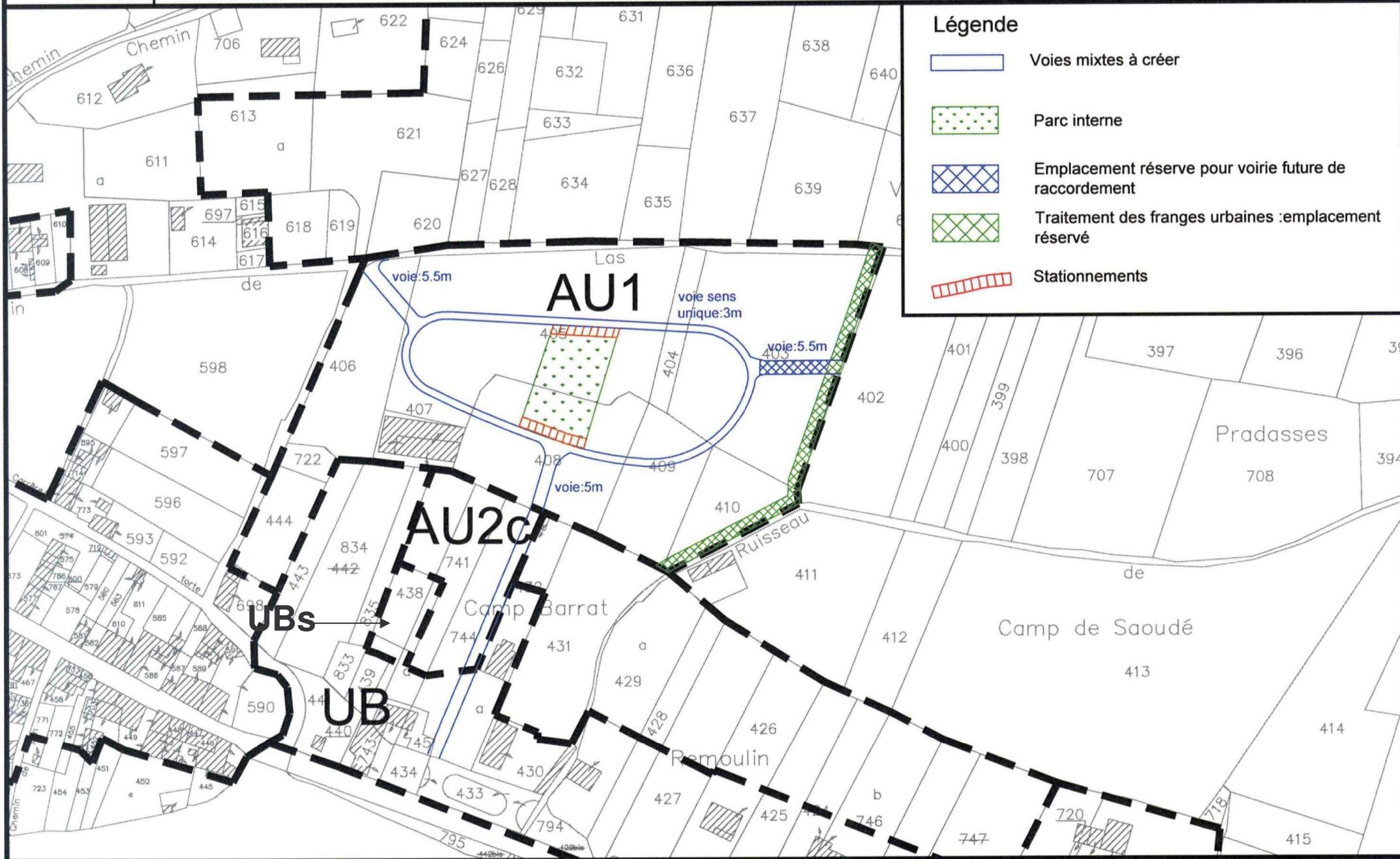
e) L'intégration de **lieux destinés aux stationnements des véhicules**.

f) Une **orientation des façades**, ceux-ci devront être parallèles aux pentes, afin de conserver l'harmonie générale de l'implantation des constructions sur la commune.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Zones AU1 Camp Barrat

Echelle: 1/2000



Légende

-  Voies mixtes à créer
-  Parc interne
-  Emplacement réserve pour voirie future de raccordement
-  Traitement des franges urbaines : emplacement réservé
-  Stationnements