



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

Approbation - Révisions - Modifications

Approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 23 décembre 2013

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 2 février 2018



Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Prescrite par délibération du Conseil municipal de 23 octobre 2018

Approuvée le :

VISA

Date:

Le Maire,
JAMMES Michel

**Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur 1AUE - Le Peyrou**

4

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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 et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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.

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.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent avec les règles issues du règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement peuvent ainsi être utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La Commune de Sigean a souhaité réaliser une orientation d'aménagement et de programmation pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Peyrou. L'objectif est d'accompagner le développement de cette zone à vocation d'activités tout en préservant certaines caractéristiques environnementales et paysagères.

Présentation succincte du site

Les parcelles concernées par la présente OAP représentent 7,99 hectares. Elles sont actuellement occupées par des vignes exploitées, et en friche, et des terrains enfrichés.

Les parcelles concernées se situent à proximité immédiate de l'autoroute A9 et du péage. De même, l'Ouest du secteur est bordé par la RD6139. Un écran paysager sépare le secteur de ces axes, permettant la qualification de l'entrée de Sigean.

Le principal risque présent sur site est relatif au transport de matières dangereuses du fait de la proximité avec les voies grandes circulations.

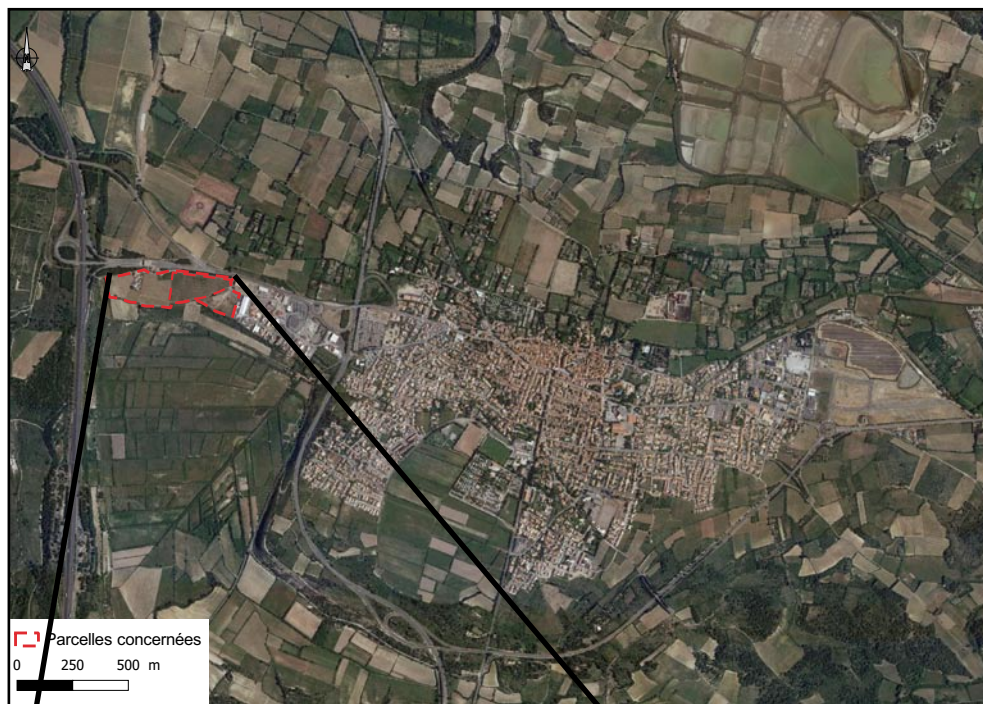
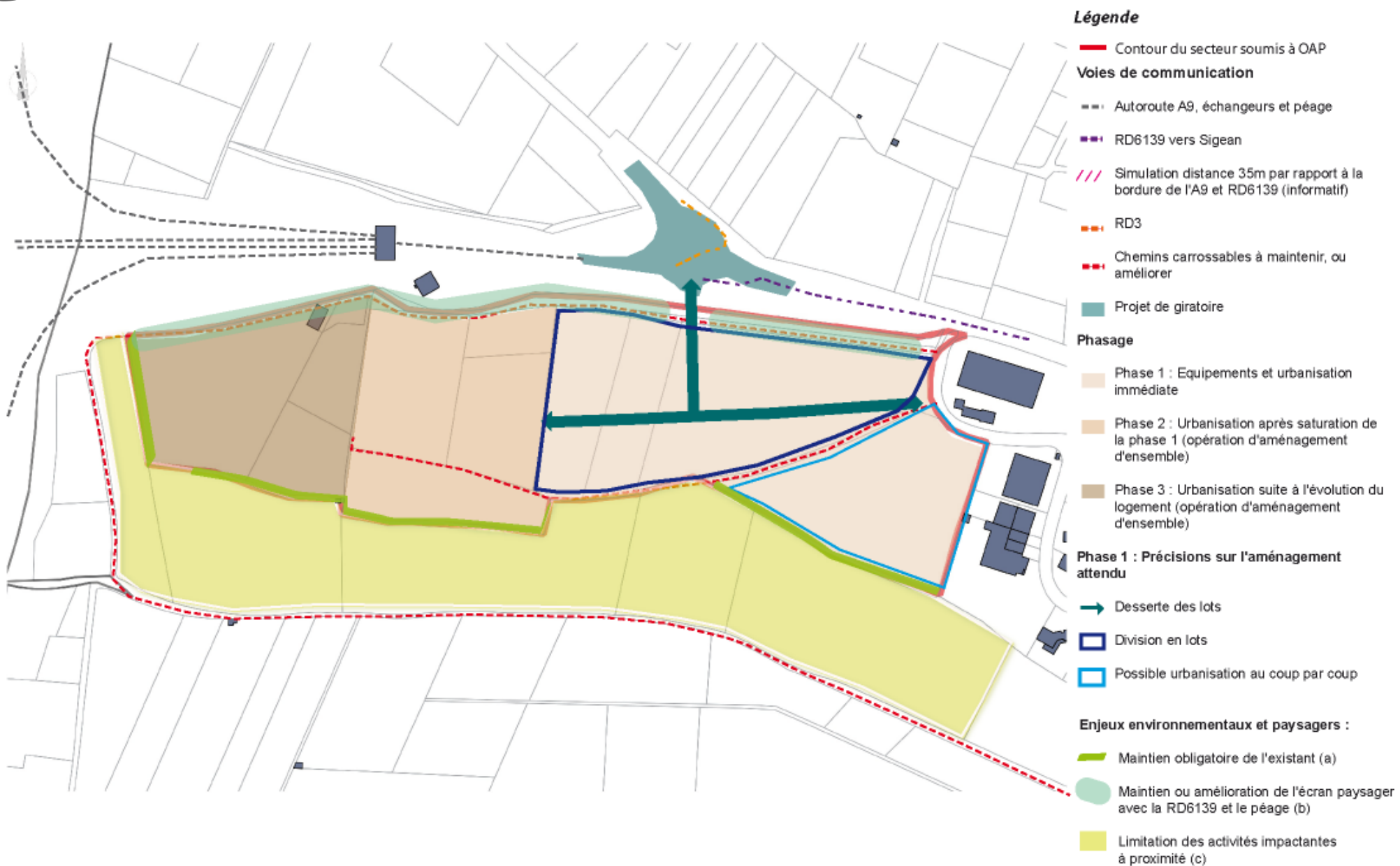


Schéma de principe d'aménagement



Principes d'aménagement

ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA ZONE

Situé en continuité immédiate de la zone d'activité du Peyrou, l'objectif de ce secteur est de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises, en dehors de zones concernées par le risque inondation.

Etant situé à proximité de l'autoroute, la Commune souhaite favoriser en premier lieu l'accueil de complexe hôtelier. L'enjeu est de remédier à la faiblesse des hébergements actuellement en place, et ainsi de permettre le maintien de l'activité touristique, essentielle pour la Commune.

La zone sera ensuite ouverte à tout type d'entreprises, sous réserve d'une mise en oeuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble selon l'espace désigné comme tel.

PROGRAMMATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Trois temps d'aménagement sont prévus.

La première phase concerne le secteur directement en continuité de la zone existante. Deux espaces y sont distincts. Le premier, actuellement occupé par des dépôts pourra être urbanisé sans opération d'aménagement d'ensem-

ble. L'objectif est de requalifier cet espace. Le second secteur constituera le coeur du projet. Il sera organisé dans l'optique de l'aménagement du rond-point sur la RD6139 qui permettra un accès central au secteur. Tout porteur de projet devra proposer une opération d'aménagement d'ensemble anticipant cette évolution de desserte.

La deuxième phase du projet permettra l'extension de la zone en direction ouest. L'objectif est de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble dans la continuité de la première phase. Il est préférable d'attendre la saturation de celle ci avant l'ouverture de la deuxième phase. En cas de besoin, si les aménagements sont cohérents et le projet pertinent, l'urbanisation pourra être permise dans un temps similaire pour les deux phases.

La troisième phase du projet devra être pensée en même temps que l'évolution du bâtiment actuellement en place : vente pour de l'artisanat, démolition, etc. L'objectif est d'éviter toute contrainte liée à la présence d'un habitat individuel dans la zone d'activités.

ACCÈS AU SECTEUR

Le secteur est actuellement desservi par deux chemins ruraux. Le chemin au sud du secteur sera favorisé pour

devenir la principale voie de desserte reliant la zone actuelle.

Lorsque le giratoire sera réalisé, un nouvel axe pourra relier le secteur à la route D6139.

Le chemin bordant la RD6139 sera maintenu pour permettre un accès aux riverains dans des conditions similaires à celles existants avec l'aménagement du secteur.

Concernant les voies d'accès douces, l'axe de desserte pourra être longé par une voie piétonne et cycliste. Les porteurs de projet devront intégrer un tel accès depuis la voie principale jusqu'à leurs constructions.

STATIONNEMENT

Tout projet devra prévoir un espace dédié au stationnement en dehors des voies d'accès. Les possibilités de stationnement pourront être mutualisées entre les propriétaires.

Les réglementations en matière de stationnement de vélos, de véhicules électriques devront être respectées rigoureusement.

RAPPEL DES PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS POSÉS PAR LE PADD

«Elles [les zones d'activités du Peyrou et des Aspres] devront se singulariser par la qualité de leur urbanisation (voirie et espace public, implantation des bâtiments, ...), la cohérence d'ensemble des choix architecturaux, la prise en compte de l'environnement (projet éco-environnemental, ...) et l'utilisation harmonieuse du végétal (alignement d'arbres, haies, bosquets, ...). Elles offriront ainsi, un paysage urbain homogène. De même, les limites des zones devront être traitées soigneusement par la création de haies arbustives.»

Les porteurs de projets devront proposer des projets prenant en compte les objectifs précités. La façade côté axes routiers devra faire l'objet d'une attention particulière.

PRÉSERVATION DES ÉCRANS PAYSAGERS ET DES HAIES

Les linéaires végétaux doivent être préservés, renforcés ou compensés en cas de destruction.

Le(s) porteur(s) de projet(s) devront veiller à :

- Maintenir la végétation existante distinguant la zone ouverte à l'urbanisation des espaces naturels et agricoles (a). Cette attention permettra la préservation d'habitats et permettra la qualification de la zone.

De même, les pierriers existants doivent être maintenus ou déplacés.

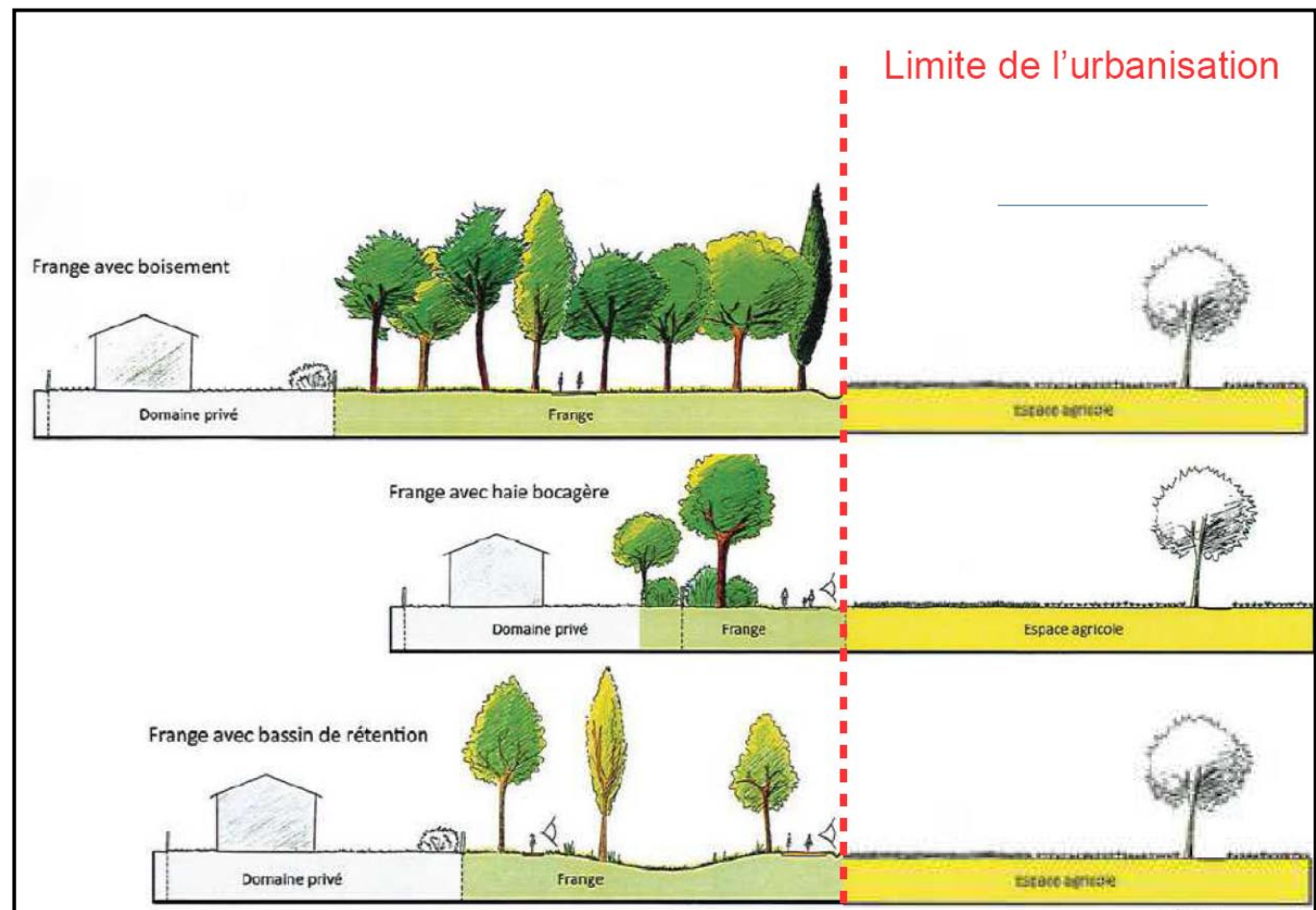
- Préserver les espaces naturels et agricoles (c). Pour ce faire, il est demandé de respecter un espace de transition d'environ 5 mètres entre les aménagements et les espaces indiqués. Cet espace devra être intégré par le(s) porteur(s) de projet(s) au sein de la zone 1AUE. Des plantations ou des bassins de rétentions végétalisés pourront par exemple permettre cette séparation.
- Maintenir et améliorer un écran paysager entre le secteur et le péage (b). L'objectif est double : permettre le maintien d'un espace d'habitat pour les espèces et créer une entrée de ville qualitative. Pour ce faire, il est demandé à tout porteur de projet de ne pas détruire les plantations en place, ou à défaut de les remplacer par des plantations d'essences indigènes ou acclimatées,

adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

PRÉCONISATIONS SUR LE DÉROULÉ DES TRAVAUX

Afin de limiter les incidences sur les espèces pouvant fréquenter le secteur, il est recommandé de respecter certaines préconisations:

- Effectuer les travaux entre septembre et février notamment pour préserver l'activité faunistique,
- Éviter les travaux nocturnes pour ne pas déranger les espèces aux moeurs nocturnes,
- Prévoir la mise en place d'hibernaculum en limite sud durant les travaux pour réduire l'impact sur les reptiles,
- Préserver les parcelles en limite sud durant



Extraits SCOT Roussillon sur le traitement des limites zones agricoles et urbaines

