

ARCHI
concept



PLAN LOCAL D'URBANISME

Ille-sur-Têt

RÉVISION 2

Document 3.0

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET
D'URBANISME**

REÇU LE

18 NOV. 2011

APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal

le 14 NOV. 2011

SOUS-PRÉFECTURE
DE PRADES

Christophe MOLY
Architecte D.P.L.G.
2 Bd des Pyrénées
66000 PERPIGNAN
Tél : 04 68 34 59 42
Fax : 04 68 34 02 49
E-mail : c.moly@archi-concept.com
Site : www.archi-concept.com

en date du

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	2
LE SECTEUR « GRIMOLESSA » ET « LA VILLE »	4
SECTEUR OUEST AU SUD DE LA RD 916	8
SECTEUR OUEST AU NORD DE LA RD 916	12
SECTEUR DU MAS BLANC	16

PREAMBULE

1 L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, au sens de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme, ont pour objet de **prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville 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.**

2 LE CONTEXTE COMMUNAL (SYNTHESE)

Ille-sur-Têt est une commune de 3 167 hectares où vivent aujourd'hui 5 325 habitants (Source INSEE 2007). Située dans la moyenne vallée de la Têt, à 24 kilomètres de Perpignan, elle est longée par la RN 116, principal axe de communication entre Perpignan et Prades, la Cerdagne et le Capcir.

Ille-sur-Têt est un des pôles d'équilibre du département, au même titre que Thuir, Prades... La commune, depuis la création de la double voie (RN 116), connaît un regain d'intérêt. En effet, elle ne se situe plus qu'à 30 minutes de Perpignan, principal pôle d'emploi du département. Elle attire de plus en plus des actifs qui travaillent dans l'Agglomération Perpignanaise et qui par le cadre de vie de qualité offert par Ille-sur-Têt et le foncier moins coûteux que sur Perpignan, sont tentés de venir s'installer sur la commune. De plus, la commune d'Ille-sur-Têt offre tous les équipements et services nécessaires (scolaires, commerces...).

Aujourd'hui très peu de possibilités d'urbanisation nouvelles, permettant l'accueil de nouvelles populations existent sur le territoire communal. De nombreux lotissements ont été réalisés ces dernières années, il reste cependant quelques parcelles sur lesquelles il est encore possible de réaliser des constructions à usage d'habitations.

Cependant, la commune est fortement touchée par le risque d'inondation, ce qui réduit de ce fait les possibilités d'extension d'Ille-sur-Têt. Il existe sur le territoire communal de nombreuses contraintes réglementaires et physiques que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit prendre en compte dans le cadre de l'évolution future du territoire communal que ce soit en terme de renouvellement urbain comme de développement urbain.

3 LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

L'objectif général fixé dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur le territoire communal d'Ille-sur-Têt est de :

Prévoir un développement cohérent et équilibré du village en raccordant les quartiers existants et futurs avec le centre et entre eux, en conservant des espaces de convivialité riches et un cadre de vie de qualité, tout en préservant et en valorisant les milieux naturels, agricoles et urbains. Prévoir un développement économique à l'échelle intercommunale en réponse aux demandes recensées en tenant compte des zones d'activités existantes.

Le présent document énonce les orientations générales d'aménagement définies sur le territoire de la commune. Celles-ci, ainsi que les actions développées autour de ces orientations sont donc à prendre en considération dans leur ensemble :

1. Préserver le centre-ancien en respectant la qualité architecturale des habitations et favoriser la mixité sociale.
2. Accueillir de nouveaux habitants par une urbanisation maîtrisée et équilibrée en pensant ces extensions pour offrir une diversité en logements, renforcer les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs, et conserver une image unitaire de la ville.
3. Réorganiser les déplacements dans la ville en hiérarchisant les axes de communication et en créant des liaisons fortes entre les quartiers existants et futurs, et sécuriser les traversées de la ville.
4. Pérenniser les activités touristiques et permettre l'installation de nouvelles activités commerciales, artisanales et touristiques.
5. Préserver et améliorer le cadre de vie en mettant en avant la qualité environnementale et paysagère sur le territoire communal.
6. Promouvoir le développement durable, les énergies renouvelables (solaires, photovoltaïques...)

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme, établies dans certains secteurs sur le territoire communal d'Ille-sur-Têt, ont été définies en prenant en compte les différentes contraintes physiques et réglementaires. Elles concernent, notamment les secteurs d'extension du village envisagés pour permettre d'accroître la capacité d'accueil communale :

- A l'Est du village, secteur « La Grimolessa » et « La Ville ».
- A l'Ouest du village, secteur au Sud de la RD 916, lieux-dits « La Caseta », « Le Couvent » et le « Pla des Escatlars ».
- A l'Ouest du village, au Nord de la RD 916, lieux-dits « La Sinia ».
- Le secteur du Mas Blanc, au Sud-Ouest du centre-ancien.

LE SECTEUR « GRIMOLESSA » ET « LA VILLE »

Cette zone classée en **zone 2AU1**, secteur « La Grimolessa » et « La Ville » à l'Est du centre-ancien, constitue aujourd'hui une dent creuse dans l'urbanisation d'Ille-sur-Têt. Ce secteur se situe en partie en zone inondable.

La zone est destinée à recevoir à **court terme** l'implantation d'une **urbanisation destinée principalement à de l'habitat**, elle est l'occasion également de créer un pôle d'équilibre, en réalisant un lieu de rencontre et d'échange pour les habitants des quartiers avoisinants.

Situation à l'Est du village.



Estimation de la superficie de la zone 2AU 1 : **26 400 m²**.

Le ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies. Ce secteur représente un enjeu important pour le développement de la ville pour de nombreuses raisons : la proximité des équipements publics, permettre de créer des connexions entre les quartiers existants...

Cf. pages suivantes « Orientations d'aménagement – Secteur « La Ville » »

1 AMENAGEMENT

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la **forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble**.

Il s'agit de la dernière opération d'envergure à l'Est du centre-ancien, qui va permettre une densification de l'habitat dans ce secteur principalement développé sous la forme de lotissement.

Il devra être réalisé dans ce secteur au moins 25% de logements sociaux.

2 L'HABITAT

Dans ce secteur la volonté est de proposer une mixité de type de logements, les constructions à usage d'habitation prendront la forme de maisons individuelles groupées et de villas en R+1, de petits collectifs.

Pour le secteur donnant sur le chemin Colomer, il est à envisager un secteur plus dense pouvant accueillir des petits collectifs, en réponse au bâtiment situé en face du chemin (maison de retraite).

L'objectif de l'urbanisation de cette zone est d'accueillir de nouveaux habitants par une urbanisation maîtrisée et de permettre les liaisons entre les différents quartiers et le centre-ville afin de conserver une image unitaire de la ville.

Cette zone est destinée à accueillir de nouvelles habitations sous formes de **maisons groupées et de villas en R+1, des petits collectifs sont à envisager, ils devront être situés de préférence au niveau du chemin Colomer.**

L'opération ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront proposer **l'implantation de logements locatifs sociaux à hauteur de 25%.**

Il peut être estimé sur ce secteur, la création de 70 logements supplémentaires, soit environ 150 habitants.

3 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

L'aménagement de cette zone devra s'attacher à créer un réseau de circulations automobiles et piétonnes continues. Cette zone ne doit pas constituer une enclave dans l'urbanisation de la commune. Les voies de circulations devront être réfléchis de manière à ce que zone s'intègre au mieux à l'environnement existant et devienne un lieu de rencontre des populations locales.

Les carrefours créés devront être traité afin d'améliorer la sécurité entre les différents lotissements et les voies de desserte de la commune.

Il est inscrit dans le règlement, l'obligation de créer 2 places de stationnement par unité de logements, afin de limiter les problèmes de stationnement.

4 TRAITEMENT PAYSAGER ET RETENTION

Ce rôle de poumon vert au cœur de l'urbanisation devra être préservé lors de l'aménagement de cette zone, en effet un espace de rencontre pourra être créé au Sud

de la zone (zone concernée par le risque inondation) afin d'offrir à la population un espace convivial de rencontre.

La zone étant actuellement un verger au milieu des zones urbanisées de la commune, son caractère de zone verte devra être préservé lors de son aménagement. Les différentes voies de circulations créées au sein de la zone devront être plantés en se servant éventuellement des vergers existants.

La rétention nécessaire à la zone devra dans la mesure du possible être accessible, mais surtout faire l'objet d'un aménagement paysager.



Au Sud-Est de la zone, le muret et le canal d'arrosage seront à conserver et à mettre en valeur par l'aménagement d'un cheminement piéton sécurisé. Une réflexion sera à porter sur les cyprès au niveau du chemin Colomer.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - SECTEUR "LA VILLE"

COMMUNE D'ILLE-SUR-TET

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Maître d'ouvrage

Affaire

Maître d'œuvre

ARCHI Concept

ARCHI Concept
Christophe MOLY - Architecte DPLG
9, rue du Docteur Pous - 65 000 PEPPIGNAN
Tél. : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40
E-mail : archiconcept@wanadoo.fr

Fond de plan

Photographie aérienne, cadastre

Elaboration/Source(s)

Dossier

20225

Émetteur

ARC

Phase d'étude

ORI

Echelle

1/2500

Format

A4

Réalisation

01/2010

Secteur préférentiel pour recevoir de l'habitat plus dense (petits collectifs)

Facilité technique (matiers premières, viticulture)

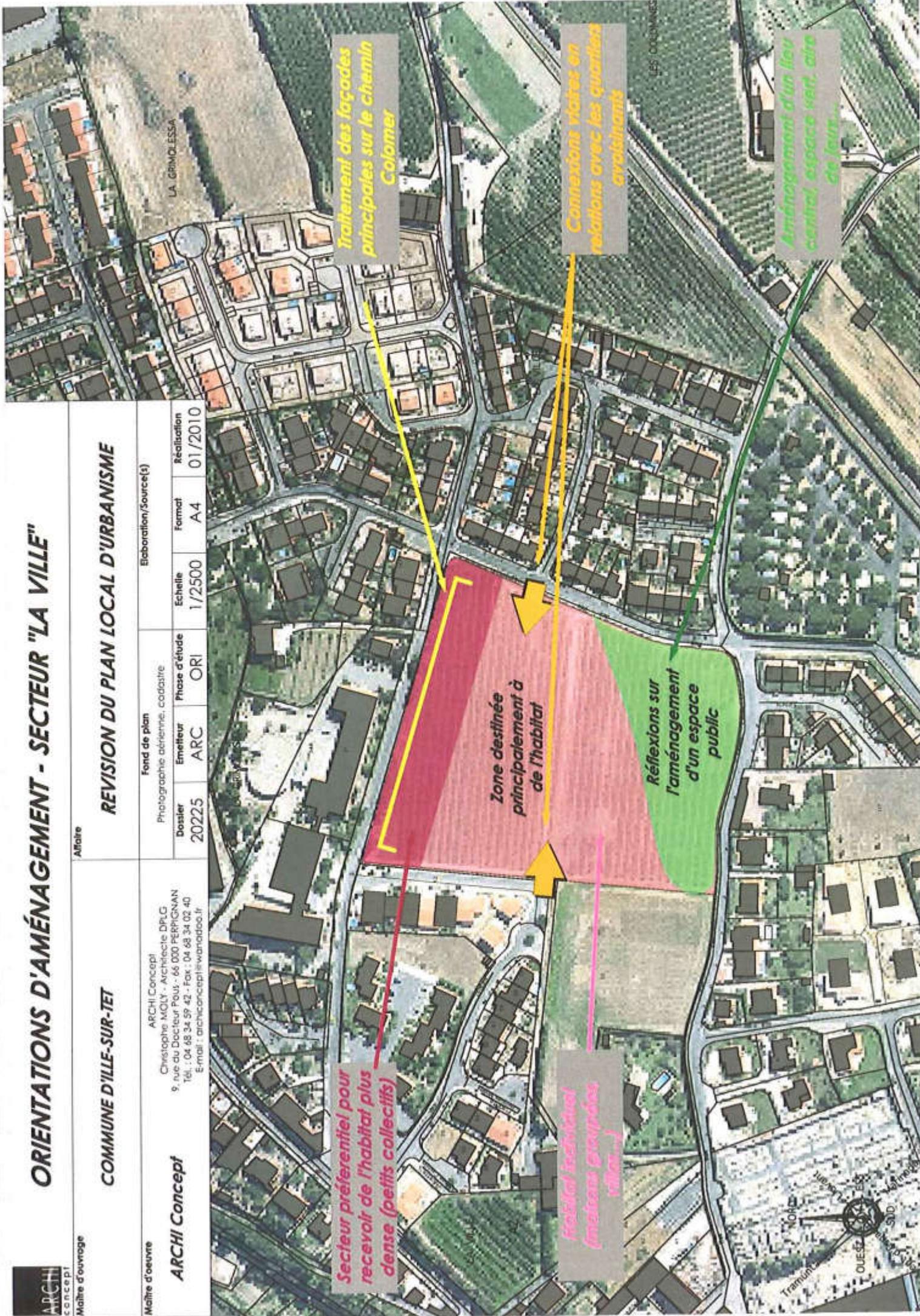
Zone destinée principalement à de l'habitat

Réflexions sur l'aménagement d'un espace public

Traitement des façades principales sur le chemin Colomer

Connexions visées en relations avec les quartiers avoisinants

Aménagement d'un lieu central, espace vert, aire de jeux...

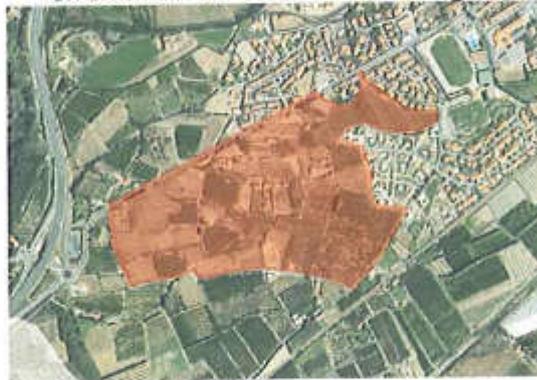


SECTEUR OUEST AU SUD DE LA RD 916

1 DESTINATION, CLASSEMENT ET SUPERFICIE

Cette zone classée en **zone 1AU1 et 1AU2**, lieux-dits « La Caseta », « Le Couvent » et le « Pla des Escatlars » à l'Est du village, est destinée à recevoir à **courts et moyens termes** une **urbanisation sous forme principalement d'habitat et d'équipements publics**, les activités et les services qui en sont le complément normal.

Situation à l'Ouest du village.



Estimation de la superficie de la zone 1AU1 et 1AU2 : **27,5 hectares**.

2 AMENAGEMENT

L'urbanisation de cette zone devra être réalisé sous la **forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble**. L'urbanisation de cette zone se fera par tranches. En effet, dans le cadre du PLU, deux tranches de développement sont prévues. Le secteur 1AU2 est conditionné par une modification du PLU.

Cf. pages suivantes « Orientations d'aménagement – Secteur « ZAC Sud » »

L'opération ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront proposer **l'implantation de logements locatifs sociaux à hauteur de 25%**.

A noter qu'une procédure de ZAC a été lancée sur l'ensemble de ce secteur. Le dossier de création est en cours de réalisation.

Ce secteur constitue la principale zone de développement de la commune qui se situe en dehors des secteurs concernés par le risque inondation. Il s'agit du développement naturel de la commune en continuité de l'urbanisation existante.

3 L'HABITAT

Cette zone constitue le potentiel de développement le plus important de la commune. La zone est notamment destinée à accueillir de l'habitat : maisons individuelles groupées ou non, en accession ou en location, du collectif (R+1 ou R+2), mais également des commerces de proximité ou des services, des équipements publics.

Le programme des constructions doit offrir une mixité d'habitat pour accueillir de nouveaux habitants et également satisfaire les demandes actuelles. Ce quartier devra être mixte dans sa forme et dans sa composition. La volonté est de ne pas créer un nouveau quartier pavillonnaire mais un réel nouveau pôle de vie en connexion avec le centre et les quartiers situés à proximité.

Le nombre de logement à créer peut être estimé à environ 700 logements, (soit 1500 habitants supplémentaires). Il devra être réalisé au moins 25 % de logements sociaux sur le secteur.

4 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Le secteur est accessible principalement depuis la RD 916, un traitement de cette voie est à réaliser pour inciter au ralentissement des véhicules. Des connexions depuis cette voie seront à créer (cf. plan des orientations d'aménagements pages suivantes). La voie communale du Pla des Escallars sera également une des voies d'accès au secteur depuis le giratoire d'entrée de ville Ouest.

En terme de transports en commun, la desserte de ce secteur par les bus devra être réfléchi.

Le principal cheminement doux du secteur sera constitué par la noue de rétention centrale qui traversera la zone d'Ouest en Est. Des connexions douces (piéton et cyclable) devront être trouvées pour permettre d'offrir aux habitants, une réelle alternative à la voiture. Ce nouveau quartier devra être connecté aux quartiers existants et vers le centre-ville.

Des solutions de connexions douces, notamment vers la gare SNCF, devront être trouvées.

5 TRAITEMENT PAYAGER ET RETENTION

Les voies principales devront être accompagnées de plantations.

Les aménagements hydrauliques de la zone seront intégrés au projet paysager et urbain. Le principe retenu est le traitement de la rétention par une noue centrale constituant un espace vert accessible qui participera au traitement paysager de la zone.

Tous les ouvrages de rétention sur la zone devront être accessibles et traités de manière paysagère.

Une attention toute particulière devra être portée à l'aménagement de l'entrée de ville et en accord avec le traitement de la zone au Nord de la RD 916.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - SECTEUR "ZAC SUD"

COMMUNE D'ILLE-SUR-TET

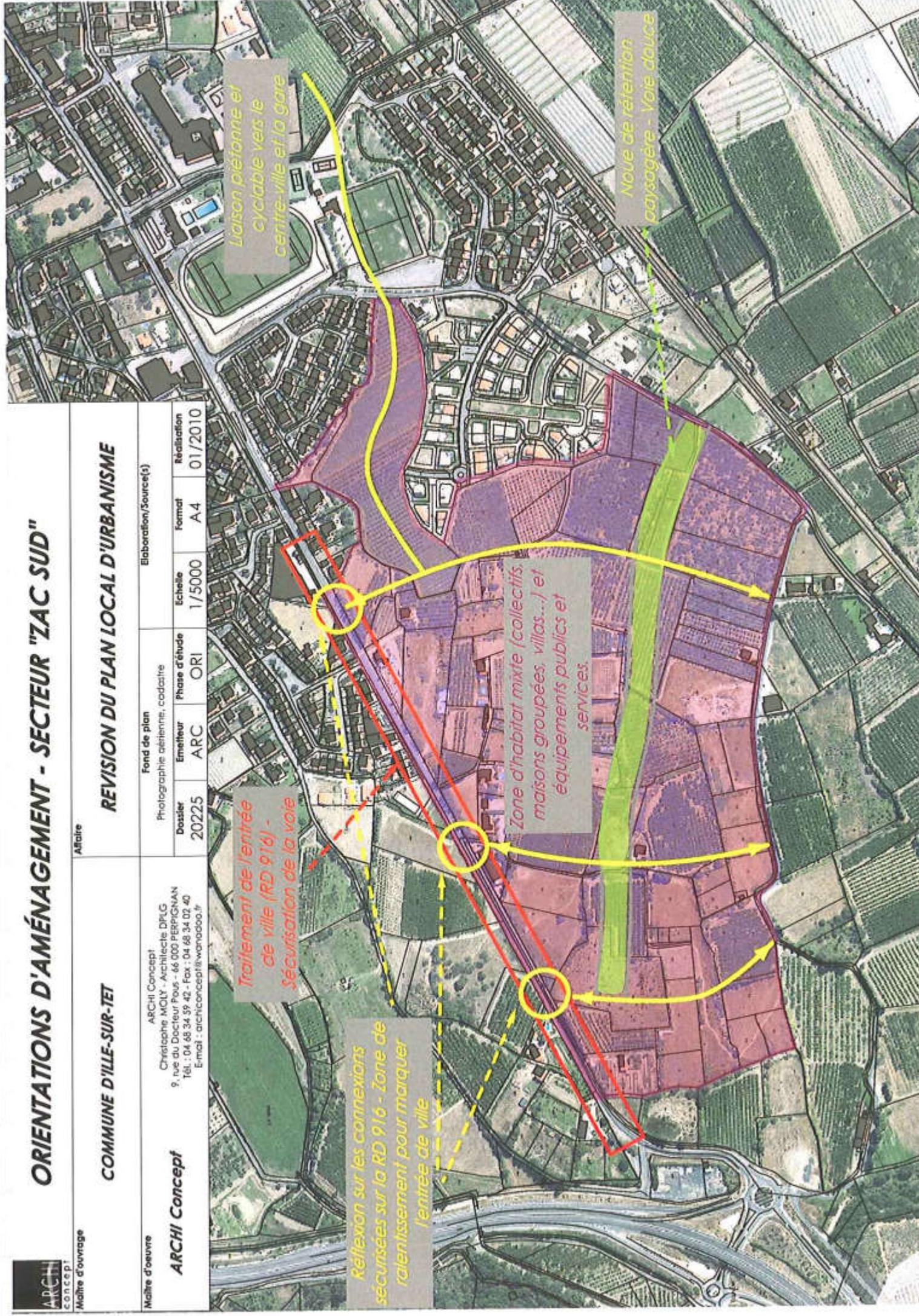
Affaire

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Maître d'oeuvre

ARCHI Concept
Christophe MOLLY - Architecte DPLG
9, rue du Docteur Pous - 66 000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40
Email : archiconcept@wanadoo.fr

Fond de plan		Elaboration/Source(s)	
Photographie aérienne, cadastre	Phase d'étude	Echelle	Format
20225	ORI	1/5000	A4
Émetteur	Échelle	Format	Réalisation
ARC	ORI	A4	01/2010



Traitement de l'entrée de ville (RD 916) - Sécurisation de la voie

Réflexion sur les connexions sécurisées sur la RD 916 - Zone de ralentissement pour marquer l'entrée de ville

Zone d'habitat mixte (collectifs, maisons groupées, villas...) et équipements publics et services

Nouve de rétention paysagère - Voie douce

Liaison piétonne et cyclable vers le centre-ville et la gare

SECTEUR OUEST AU NORD DE LA RD 916

1 DESTINATION, CLASSEMENT ET SUPERFICIE

Cette zone classée en **zone 4AU**, secteur « La Sinia » à l'Ouest du village, est destinée à recevoir à **courts et moyens termes** une **urbanisation mixte sous forme d'habitat et d'activités artisanales, tertiaires...**

Situation à l'Ouest du village.



Estimation de la superficie de la zone 4AU : **5 hectares.**

2 AMENAGEMENT

Le ou les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et d'urbanisme définies. Ce secteur représente un enjeu important pour le développement de la ville et notamment pour le traitement de l'entrée de ville.

Les orientations définies ont été réalisées sur un secteur plus large que la zone 4AU. L'aménagement du secteur devra prendre en compte le possible développement de cette zone au Nord, comme prévu dans les intentions générales du PADD.

Cf. pages suivantes « Orientations d'aménagement – Secteur « Nord de la RD916 » »

L'urbanisation de cette zone devra être réalisé sous la **forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagements d'ensemble**.

Ce secteur est destiné à permettre l'implantation d'activités, en réponse aux nombreuses demandes existantes sur le territoire. Le développement de cette zone d'activités est de compétence communautaire.

3 L'HABITAT

Ce secteur est destiné à recevoir en façade sur la RD 916, des activités, un traitement qualitatif de l'entrée de ville devra être proposé. En ce qui concerne l'habitat, la volonté est de mixer avec les activités sans créer de dépendance entre les deux.

4 TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

La zone est accessible par la RD 916, qui constitue une des entrées principales de la commune d'Ille-sur-Têt.

Les différentes voiries nécessaires au fonctionnement du projet seront calibrées de manière à structurer le projet en fonction de l'utilisation voulue. Il existe actuellement sur le secteur des chemins de desserte qui drainent l'ensemble de la zone. Ces chemins devront être, dans la mesure du possible, préservés. Ils sont actuellement des chemins de promenade très empruntés, qu'il convient de préserver.

Concernant la trame viaire, il sera à privilégier un axe des voiries Nord-Sud, dans le but de ramener la circulation du secteur vers la RD 916 et non par les quartiers existants à l'Est.

Le principe de cheminements doux devra s'appuyer sur la trame existante (chemin et canaux). Les tracés existants sont accompagnés par de la végétation et des murets de pierres sèches qui seront à conserver dans la mesure du possible.

Des connexions piétonnes vers le centre-ville d'Ille-sur-Têt devront être trouvées.

Principe de traitement de l'entrée de ville Ouest sur la RD916

Ce schéma est donné à titre indicatif, comme un principe d'aménagement de la RD 916 et le traitement de la façade de la zone d'activités en entrée de ville.



5 TRAITEMENT PAYSAGER ET DE RETENTION

Les bassins de rétention sur le secteur devront être accessibles et traités paysagèrement, de manière à être intégré au paysage.

Le principal enjeu de ce secteur est le traitement paysager de l'entrée de ville.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - SECTEUR "NORD DE LA RD916"

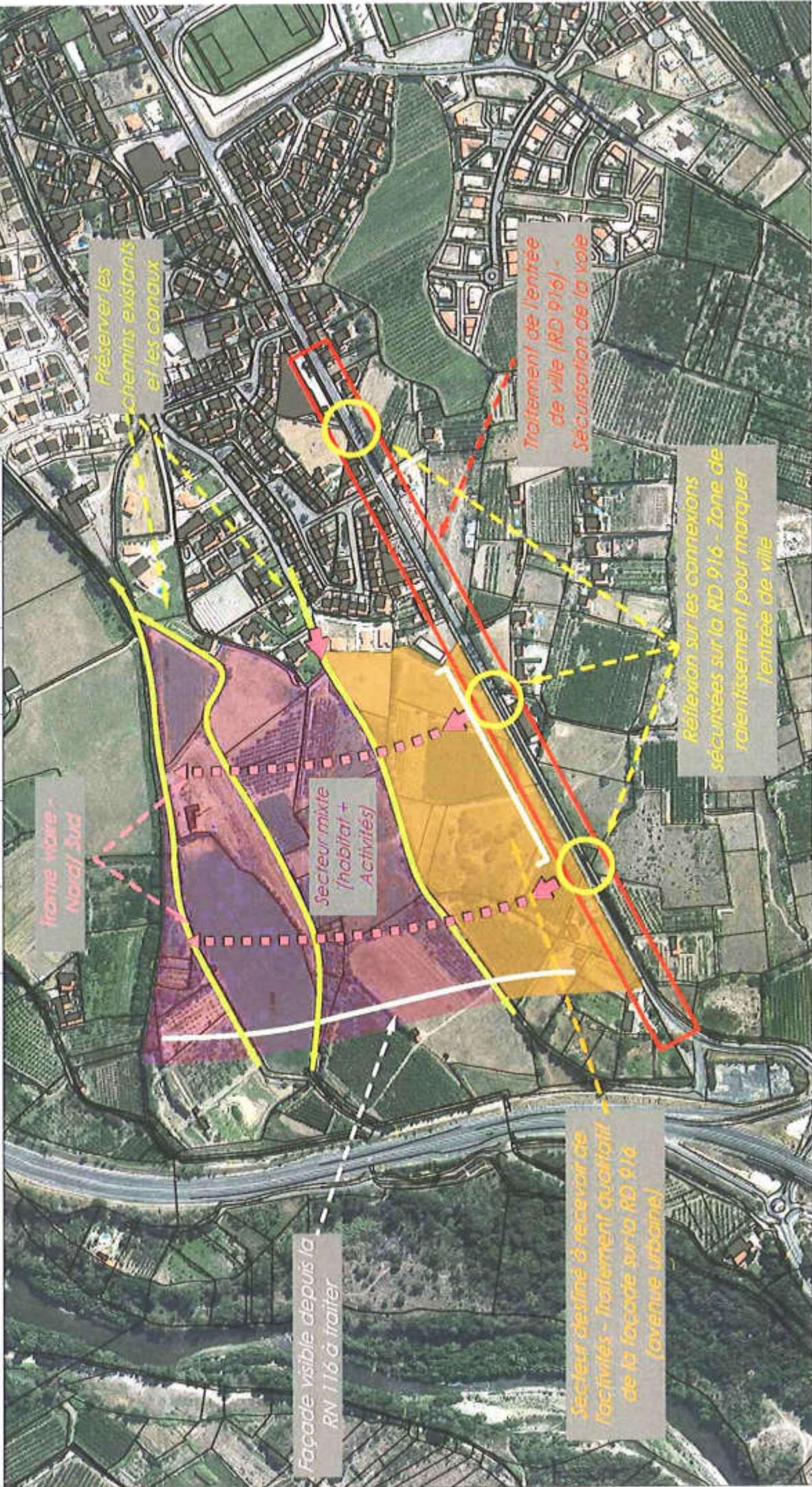
ARCHI
concept
Maître d'ouvrage

COMMUNE D'ILLE-SUR-TET

Alfalte

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ARCHI Concept Christophe MOLY - Architecte DPLG 9, rue du Docteur Poux - 66 000 PERPIGNAN Tel. : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40 Email : archiconcept@wanadoo.fr		Fond de plan Photographie aérienne, cadastre		Elaboration/Source(s)	
ARCHE Concept	20225	Emetteur ARC	Phase d'étude ORI	Echelle 1/25000	Format A4
Maître d'oeuvre				Realisation 10/2010	



Trame voirie - Nord/Sud

Façade visible depuis la RN 116 à traiter

Secteur destiné à recevoir de nouvelles activités - Traitement qualitatif de la façade sur la RD 916 (avenue urbaine)

Secteur mixte (habitat + Activités)

Reflexion sur les connexions sécurisées sur la RD 916 - Zone de ralentissement pour marquer l'entrée de ville

Traitement de l'entrée de ville (RD 916) - Sécurisation de la voie

Préserver les chemins existants et les canaux

SECTEUR DU MAS BLANC

1 DESTINATION, CLASSEMENT ET SUPERFICIE

Cette zone est classée en **zone 2AU3**, secteur « La Caseta » et « Le Choua » au Sud-Ouest du village, est destinée à recevoir à **courts et moyens termes** une **urbanisation sous forme d'habitat**.

Situation de la zone.



Estimation de la superficie de la zone 2AU3 : **2,8 hectares**.

2 AMENAGEMENT

Quelques constructions existent actuellement sur ce secteur, ce sont des grandes villas. Le principe général retenu pour aménager le secteur est la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Ainsi deux sous-secteurs soumis à cette obligation ont été déterminés. En dehors de ces sous-secteurs, l'urbanisation pourra se faire se réaliser sous la forme simple d'autorisation de construire individuelle.

Cf. pages suivantes « Orientations d'aménagement – Secteur « Mas Blanc » »

3 HABITAT

Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Le nombre de logement peut être estimé à environ 15 logements.

4 DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

La zone est desservie par les voies communales :

- N°14 de Bouleternère.
- N°105 du Pla dels Escatlars.

Les accès aux constructions se feront depuis ces voies existantes.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - SECTEUR DU MAS BLANC : LIEUX-DITS "LACASETA", "LE CHOUA"

COMMUNE D'ILLE-SUR-YET

Affaire

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Maître d'œuvre

ARCHI Concept

ARCHI Concept

Christophe MOLY - Architecte DPLG
9, rue du Docteur Pous - 66 000 PERPIGNAN
Tél. : 04 68 34 89 42 - Fax : 04 68 34 02 40
E-mail : archiconcept@wanadoo.fr

Fond de plan

Photographie aérienne, cadastre

Elaboration/Source(s)

Dossier	20225	Emetteur	ARC	Phase d'étude	ORI	Echelle	1/2500	Format	A4	Réalisation	10/2010
---------	-------	----------	-----	---------------	-----	---------	--------	--------	----	-------------	---------

Légende :



Secteurs à aménager sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Traitement des façades principales sur la voie communale 14 Cami Vell de Bula

Habitat individuel (maisons groupées, villas...)

