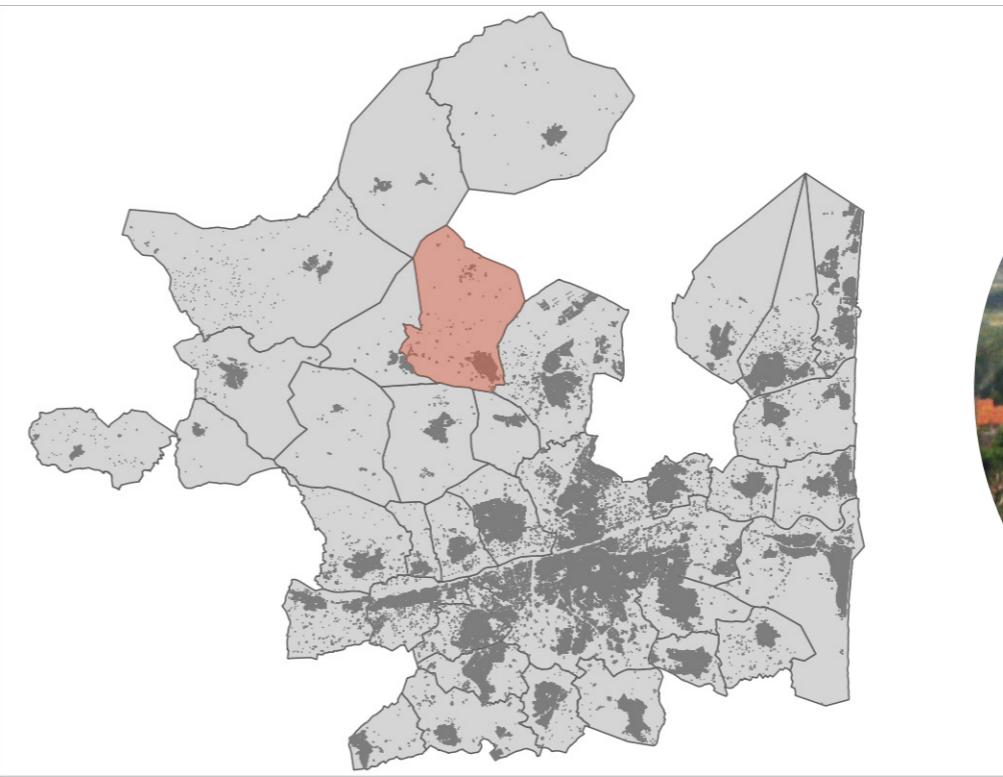


Orientations d'Aménagement et de Programmation



Espira-de-l'Agly

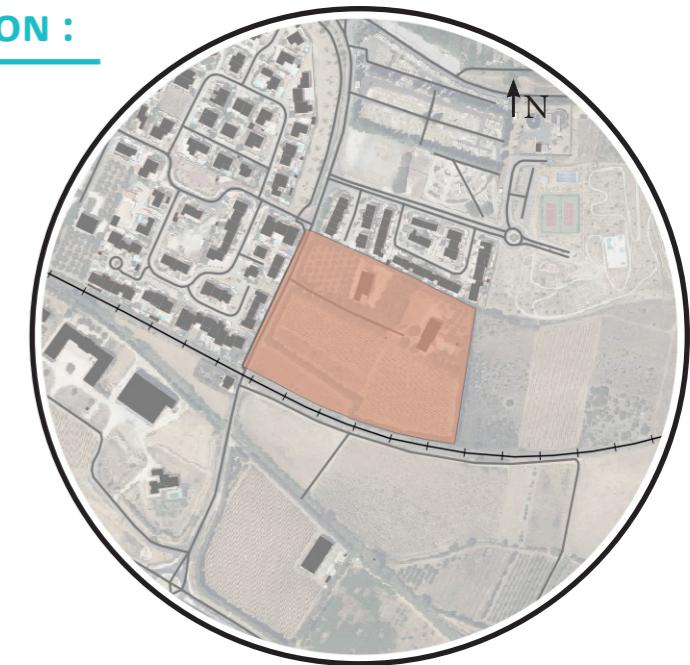
- Légende :
- 1 Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUH (Habitat).
 - 1 Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUE (Economie).

Espira de l'Agly - OAP Sud-Est

● CONTEXTUALISATION :

- **VOCATION PRINCIPALE :** Habitat
- **ZONAGE :** 1AUH-4
- **SURFACE DE LA ZONE :** 2,9 ha
- **DENSITÉ PROJETÉE :** 30 logements/hectare (sur partie non bâtie et partie cave)
- **PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS :** 50 logements projetés au terme de la zone.
- **POINTS D'ATTENTION :** Secteur en entrée de ville, au sud-est du tissu urbain Espiranenc, à proximité de l'espace sports et loisirs. Contexte urbain résidentiel pavillonnaire. Proximité de la voie ferrée. Présence d'alignements d'arbres et de constructions sur l'OAP : mas et bâtiments du domaine Fourty.

● LOCALISATION :



● ENJEUX DU PROJET :

- Le traitement paysager de l'entrée de ville et l'intégration paysagère du quartier.
- La prise en compte de la proximité de la voie ferrée, des risques et nuisances associés.
- La préservation des alignements d'arbres existants.

- La diversification de l'offre en logements du quartier pour répondre aux besoins variés des habitants et favoriser la mixité sociale.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

- Un recul paysager sera imposé le long de la voie ferrée pour réduire les nuisances et garantir une séparation visuelle.
- Les typologies de logements proposées devront être en cohérence avec le bâti existant (type pavillonnaire et intermédiaire) pour ne pas rompre l'homogénéité actuelle.
- La partie nord-ouest du secteur, en continuité avec le lotissement le Clos d'en Cante, sera privilégiée pour la construction d'habitat individuel groupé, en cohérence avec l'existant.
- Les logements collectifs seront de préférence positionnés sur la partie sud-ouest du secteur.
- La partie sud-est sera privilégiée pour l'implantation de maisons individuelles.

- L'ensemble du quartier s'organisera autour de la trame paysagère et des alignements d'arbres existants qui seront conservés. Au sud-ouest, l'espace isolé par les alignements accueillera le bassin de rétention paysager associé au projet.
- Des espaces publics extérieurs qualitatifs seront aménagés, avec des espaces verts, comprenant des plantations d'arbres, des massifs végétalisés et des pelouses, sur une superficie minimale de 2 900 m² (10% de l'emprise de la zone AU).
- L'entrée de ville sera qualifiée par une composition paysagère soignée, marquée par une zone tampon végétalisée entre le nouveau secteur et les espaces environnants. Cette transition visuelle et fonctionnelle renforcera l'identité du secteur tout en valorisant son intégration urbaine.

2 Déplacements et stationnement :

- L'accès principal se fera à sens unique depuis la départementale RD5D, sur l'actuel accès du Domaine Fourty. Un accès secondaire se fera au nord du secteur, en continuité de la voie existante (Lot. Le Clos d'en Cante).
- Cette voie de desserte réalisera une boucle sur le secteur, et débouchera sur la RD5D plus au sud.
- Les débouchés routiers/piétonniers sur la voie existante seront traités pour garantir la sécurité de l'ensemble des usagers.
- Les abords de l'axe principal de desserte en sens unique seront végétalisés pour créer un cadre de vie agréable tout en facilitant l'accès aux différentes parties du quartier.

- Les besoins en stationnement des futures constructions seront couverts à la parcelle, avec une capacité suffisante et adaptée aux besoins des résidents.
- Les espaces de stationnement mutualisés pour les visiteurs seront favorisés et aménagés sous forme de poches de stationnement, intégrées harmonieusement dans le paysage.

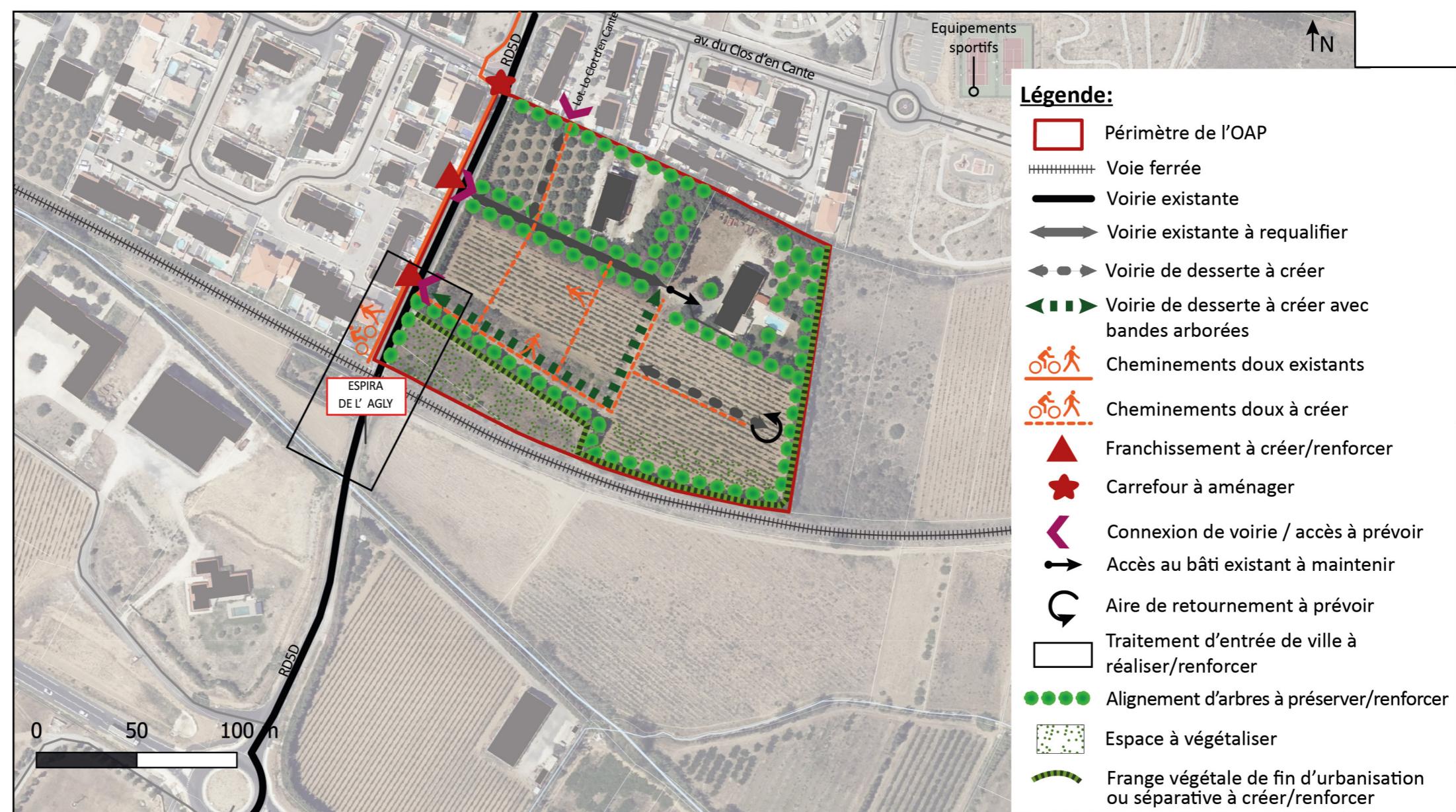
Mobilités douces :

- Un maillage doux, sécurisé et végétalisé sera mis en place pour relier les différentes parties du quartier.
- Les cheminements modes actifs seront continus et sécurisés, tout en favorisant les courtes distances.

3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- Les alignements et bosquets d'arbres existants seront autant que possible conservés et valorisés, dans la limite des possibilités pour la création des accès au secteur.
- L'intégration des arbres existants dans la composition/implantation des constructions permettra de maintenir au maximum la végétation en place.
- Sur la partie nord-ouest du secteur, les oliviers qui ne seraient pas maintenus pourraient être transplantés ailleurs sur le secteur et participer à l'ambiance végétale du quartier.
- Un recul paysager sera aménagé pour réduire les nuisances sonores et visuelles liées à la proximité de la voie ferrée. Cet espace pourra être planté d'essences locales basses pour renforcer le front urbain d'entrée de ville sans accentuer l'aléa incendie existant.
- L'aménagement d'une frange de fin d'urbanisation en limites sud et est permettra de créer une épaisseur fonctionnelle et paysagère. Il s'agira d'une haie vive associant à minima la strate arborée et arbustive. Sa hauteur et son épaisseur permettront d'amorcer une transition douce avec le contexte paysager environnant.

- Les espaces non bâtis devront être autant que possible perméables afin d'assurer une infiltration optimale des eaux de pluie et de ne pas surcharger les ouvrages hydrauliques conçus à cet effet.
- La végétation fera partie intégrante du secteur : voirie, clôtures, pieds de façades, pieds d'arbres.
- Les clôtures en limites séparatives privées seront perméables pour favoriser la circulation de l'eau et de la petite faune.
- Un bassin de rétention, situé au sud-ouest de la zone ("Espace à végétaliser"), prendra en charge l'imperméabilisation de la zone et s'intégrera aux alignements d'arbres existants. Cette disposition permettra de préserver la continuité végétale et renforcera l'intégration des nouvelles constructions à l'entrée de ville.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt seront adoptées (accès pompier, emplacement hydrants, espèces végétales non inflammables à proximité des bâtiments).

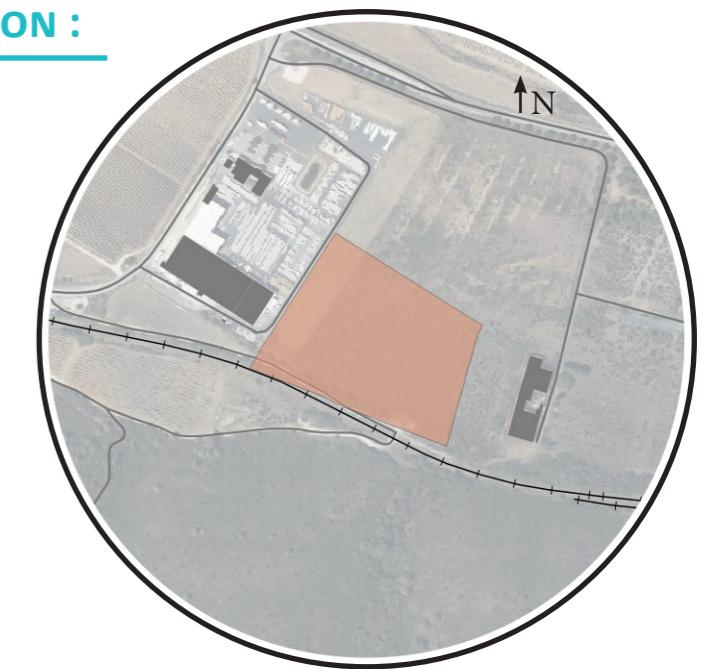


Espira-de-l'Agly - OAP Mas Llucia

● CONTEXTUALISATION :

- **VOCATION PRINCIPALE :** Economique
- **ZONAGE :** 1AUE
- **SURFACE DE LA ZONE :** 2ha
- **DENSITÉ PROJETÉE :** Non concerné.
- **PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS :** Non concerné.
- **POINTS D'ATTENTION :** Secteur à l'ouest de la ville, à proximité de la ville de Cases-de-Pene. Situé entre l'usine Semin à l'ouest, le Mas Llucia à l'est et la voie ferrée au sud. Proximité de la RD117 au nord. Présence de points de vue sur le grand paysage au sein de la zone.

● LOCALISATION :



● ENJEUX DU PROJET :

- Le confortement de l'activité économique et industrielle présente sur la commune.
- La prise en compte de la proximité de la voie ferrée, des risques et nuisances associés.

- La préservation et mise en valeur des composantes paysagères comme la vue sur le grand paysage et le patrimoine.
- L'intégration de la nouvelle construction à son environnement naturel (topographie et paysage) et bâti.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

- L'implantation des bâtiments se fera de façon optimisée afin de réduire l'imperméabilisation des sols.
- Les façades nord seront qualitatives et intégrées au paysage. Les façades secondaires devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les surfaces de stationnement et de stockage devront être implantées hors du champ de visibilité depuis la RD117 et intégrés de manière paysagère (plantations, clôtures plantées, sols perméables dans la mesure du possible, etc.).
- Le secteur devra développer une identité visuelle homogène sur l'ensemble, traduite par un nuancier de matériaux, par le mobilier urbain (mâts d'éclairage, bornes, clôtures...) et par une signalétique en

- relation avec l'aspect architectural (cahier de prescriptions architecturales et paysagères à élaborer).
- Dans la recherche d'une qualité de travail pour les usagers, il sera créé un espace public et de rencontre, permettant de répondre aux attentes et besoins des utilisateurs de la zone (arbres d'ombrage, aire de pique-nique, etc.).

2 Déplacements et stationnement :

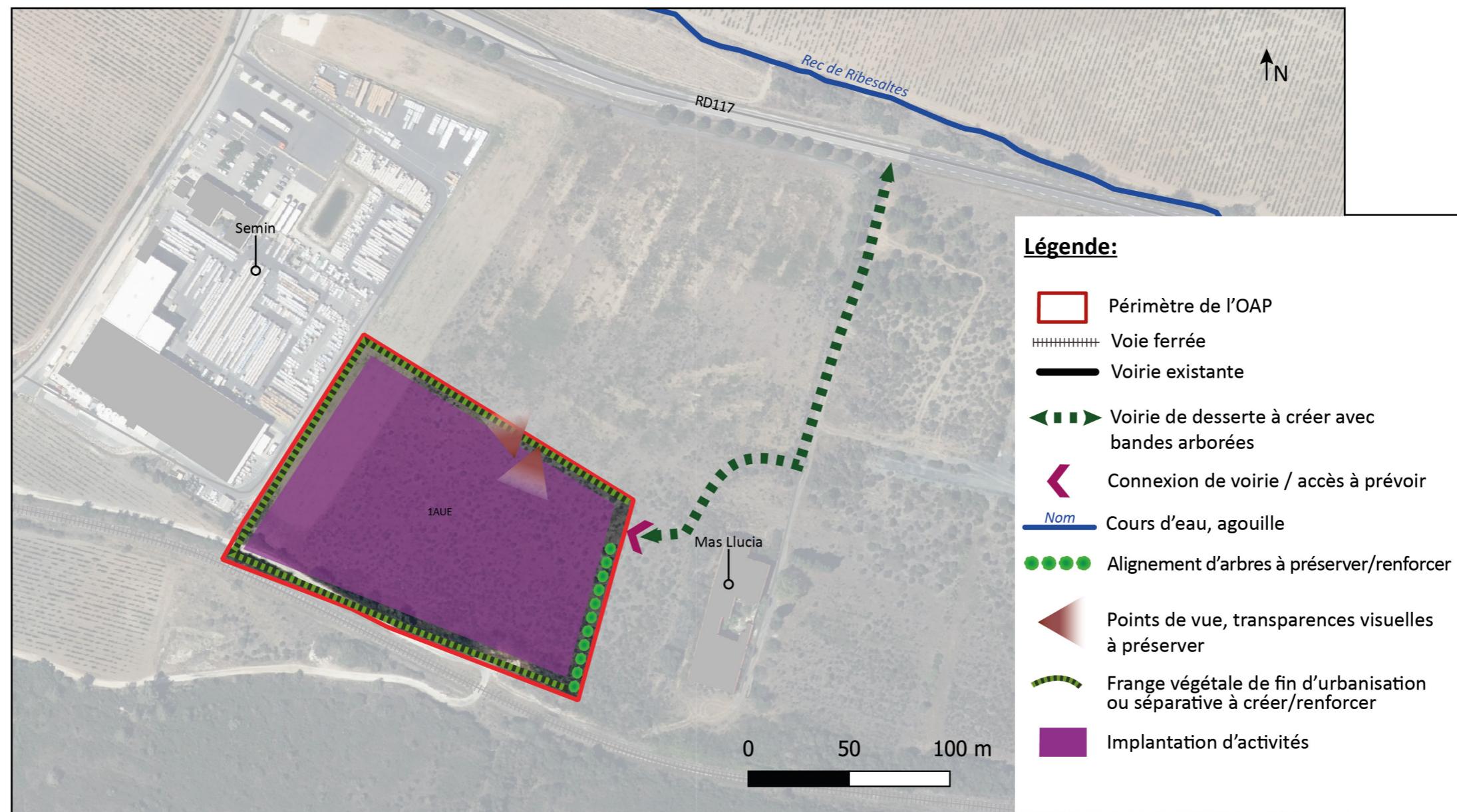
- L'accès au secteur se fera par le chemin de terre existant à l'est. Ce dernier sera aménagé de façon adaptée pour les différents modes de déplacement (véhicules, camions, modes actifs) afin de ne pas générer des conflits d'usage.
- Les voies créées seront végétalisées pour créer un cadre de vie agréable et favoriser leur intégration paysagère.
- Le stationnement devra être géré de manière compacte, sur des aires dédiées, perméables et plantées. Des ombrières photovoltaïques peuvent aussi être implantées, sans pour autant empêcher la plantation d'arbres.

Mobilités douces :

- Des cheminements piétons devront être aménagés à l'intérieur de la zone pour favoriser les modes actifs. Leurs revêtements seront perméables.

3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- L'urbanisation du secteur prendra en compte les éléments paysagers présents, notamment les points de vues sur le grand paysage identifiés.
- Un alignement d'arbres sera planté le long de la limite est pour créer en écran paysager à l'entrée du secteur.
- Les clôtures seront perméables afin de favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement et permettre le déplacement de la petite faune.
- L'aménagement d'une frange de fin d'urbanisation en limites nord, sud et est permettra de créer une épaisseur fonctionnelle et paysagère. Il s'agira d'une haie vive associant à minima la strate arborée et arbustive. Cette frange contribuera d'abord à limiter les nuisances sonores en provenance de la voie ferrée, tout en favorisant l'intégration du secteur. Sa hauteur et son épaisseur permettront également d'éviter une rupture trop brute avec le contexte paysager environnant.
- L'implantation des bâtiments dans le secteur devra prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants, pour optimiser l'orientation des bâtiments, la composition des façades et les accès.
- Les bâtiments seront conçus de manière à pouvoir intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, et prévoir l'écoulement des eaux de pluie des toits vers des réservoirs ou des espaces verts.
- En terme de performance environnementale, il est recommandé l'utilisation des "écomatériaux*".
- Une réflexion sur la gestion globale des eaux pluviales à l'échelle de la zone devra être menée. Dans le cas d'ouvrages de rétention, leur caractère paysager et leur accessibilité seront à prioriser.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt seront adoptées (accès pompier, emplacement hydrants, espèces végétales non inflammables à proximité des bâtiments).



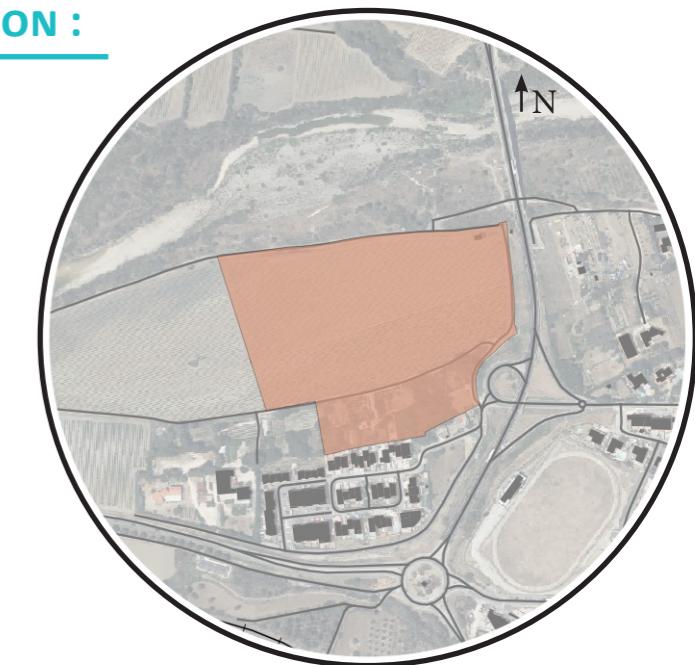
* Les éco-matériaux sont des matériaux qui minimisent l'utilisation de ressources fossiles et qu'utilisent peu d'énergie dans leur procédés de fabrication et de transport.

Espira-de-l'Agly - OAP nord ouest

● CONTEXTUALISATION :

- **VOCATION PRINCIPALE :** Habitat
- **ZONAGE :** 1AUH-3
- **SURFACE DE LA ZONE :** 5,4ha
- **DENSITÉ PROJETÉE :** 30 logements/hectare.
- **PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS :** 162 logements projetés au terme de la zone.
- **POINTS D'ATTENTION :** Secteur à l'ouest du centre ancien en entrée de ville nord, entre les routes RD117 et RD18. Accès automobile depuis le chemin connecté à la rue de Prat et à la bretelle de la route RD3018. A proximité du stade Les portes de l'Agly, du cours d'eau de l'Agly et de la Carrière d'Espira. Limité par des jardins potagers puis des maisons individuelles groupées et une résidence collective; des vignes à l'ouest; la route RD18 à l'est et la ripisylve de l'Agly au nord. Présence de points de vue sur le grand paysage au sein de la zone.
Présence d'éléments de la Trame Verte et Bleue : corridors écologiques des milieux agricoles non cultivés.

● LOCALISATION :



● ENJEUX DU PROJET :

- L'accessibilité au secteur et la prise en compte de la proximité de la route, avec l'aménagement de dispositifs pour atténuer les nuisances sonores et visuelles.
- Le traitement paysager de l'entrée de ville et l'intégration paysagère du quartier.
- La prise en compte des éléments de la Trame Verte et Bleue présents sur la zone à urbaniser.
- La diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins variés des habitants et favoriser la mixité sociale, incluant des logements intermédiaires, des logements en accession sociale (PSLA) et des logements locatifs adaptés.
- La continuité urbaine fonctionnelle et paysagère entre le nouveau secteur et le quartier existant par une composition urbaine adéquate et des axes de communication assurant un maillage efficace vers les aménités du village, pour l'ensemble des mobilités.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

- Les typologies de logements proposées devront favoriser la mixité sociale, incluant des logements intermédiaires et des petits collectifs, tout en respectant le contexte architectural existant.
- Des espaces verts seront aménagés principalement au nord et à l'est du secteur afin de mieux s'intégrer à la ripisylve de l'Agly et de créer une zone tampon avec la RD18, respectivement.
- D'autres espaces publics paysagers seront prévus entre les espaces bâties, assurant le confort thermique et la perméabilité du quartier. Ils représenteront 10% de la surface du secteur, soit 4 300m² d'espaces verts publics à maintenir ou à créer.
- Les îlots bâties seront perméables aux déambulations piétonnes, pour assurer un maillage du quartier tout en aérant le tissu urbain.
- L'aménagement respectera la cohérence urbaine du quartier en s'harmonisant avec les bâtiments environnants.
- Les maisons individuelles n'excéderont pas le R+1, tandis que la hauteur des logements collectifs sera limitée à du R+2.

2 Déplacements et stationnement :

- Deux accès automobiles seront prévus depuis le quartier existant au sud, sur la rue du Prat.
- Les panneaux d'entrée de ville seront déplacés à l'amont du rond-point sur la RD117 (à l'ouest) et en aval du pont sur la RD18 (au nord) afin d'intégrer les accès au quartier dans le périmètre de l'agglomération.
- L'accès au secteur depuis la RD3018 nécessitera une requalification globale au niveau de la bretelle existante afin d'améliorer et de sécuriser l'accessibilité au futur quartier par tous les modes de déplacement.
- De la signalétique sera placée en amont des accès au quartier afin d'assurer la sécurité et fluidité de la circulation automobile.
- Les voies créées prendront une emprise réduite et leurs abords seront végétalisées pour créer un cadre de vie agréable tout en facilitant l'accès aux différentes parties du quartier.
- Les besoins en stationnement des futures constructions seront couverts à la parcelle, avec une capacité suffisante et adaptée aux besoins des résidents.
- Les transports en commun devront être facilement accessibles. Une réflexion sur la création d'un arrêt de bus (à minima à proximité du secteur) devra être menée.

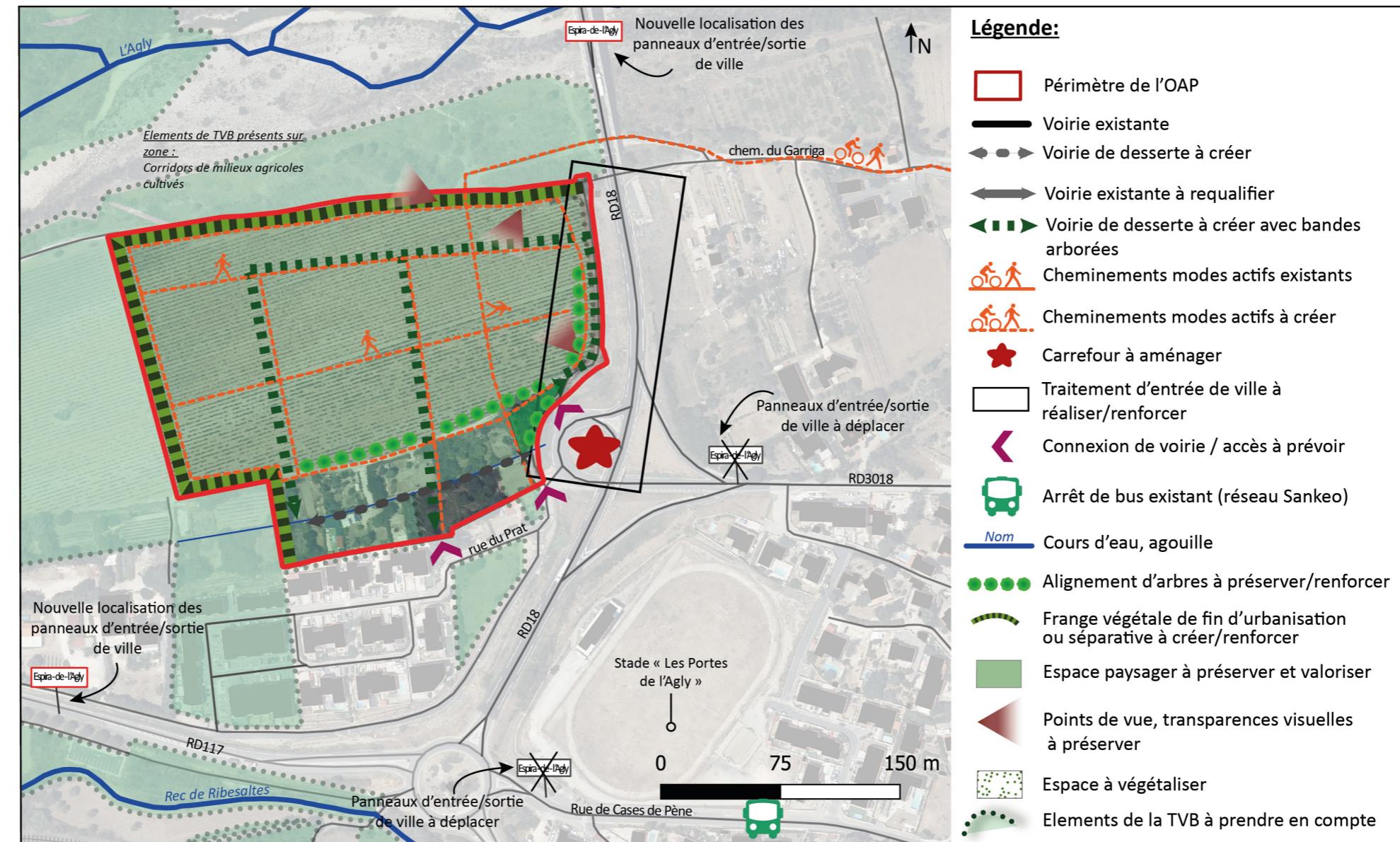
Mobilités douces :

- Des cheminements piétons devront être aménagés entre les îlots bâtis pour favoriser la perméabilité piétonne du quartier.

- Un accès modes actifs sera prévu en accroche au chemin du Garriga. Il sera aménagé en voie verte en vue de conforter les déplacements modes actifs vers le centre ville.

3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- L'urbanisation de la zone devra se faire dans le respect des éléments de TVB présents (corridors écologiques des milieux agricoles non cultivés). L'aménagement tiendra compte des composantes environnementales propres à ces sous-trames pour proposer une extension urbaine qualitative.
- L'urbanisation du secteur prendra en compte les éléments paysagers présents, notamment les arbres isolés et les points de vues sur le grand paysage identifiés au sein du secteur.
- Un alignement d'arbres sera planté le long de la voirie existante à requalifier en limite est pour créer un écran paysager à l'entrée de ville.
- La végétation fera partie intégrante de la composition du secteur : voiries, clôtures, pieds de façades, pieds d'arbres.
- Les voiries internes à l'opération seront le plus possible accompagnées de plantations d'espèces végétales locales, afin d'apporter de l'ombre sur les voies de communication, tout en limitant la consommation d'eau. Ces espaces végétalisés pouvant prendre la forme de bandes le long des voies, avec fosse d'arbres continue sur le linéaire, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluies.
- Les clôtures seront perméables afin de favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement et permettre le déplacement de la petite faune.
- Les espaces non bâtis devront être autant que possible perméables afin d'assurer une infiltration optimale des eaux de pluie et de ne pas surcharger les ouvrages conçus à cet effet.
- L'aménagement d'une frange de fin d'urbanisation en limites nord et ouest permettra de créer une épaisseur fonctionnelle et paysagère. Il s'agira d'une haie vive associant à minima la strate arborée et arbustive. Sa hauteur et son épaisseur permettront également d'éviter une rupture trop brute avec le contexte paysager environnant.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt (accès pompier, emplacement hydrants) seront adoptées.

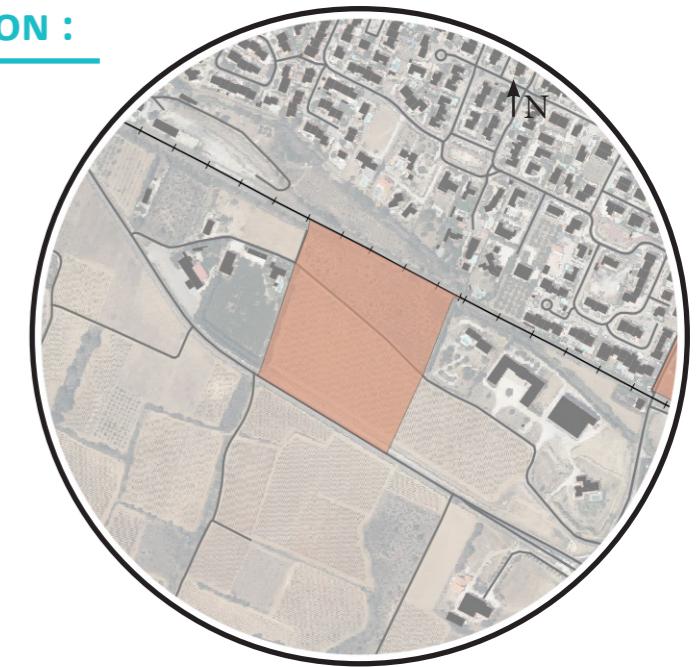


Espira-de-l'Agly - OAP secteur sud

● CONTEXTUALISATION :

- ▶ **VOCATION PRINCIPALE :** Habitat
- ▶ **ZONAGE :** 1AUH-3
- ▶ **SURFACE DE LA ZONE :** 3,6 ha.
- ▶ **DENSITÉ PROJETÉE :** 30 logements/hectare
- ▶ **PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS :** 108 logements projetés au terme de la zone.
- ▶ **POINTS D'ATTENTION :** Secteur au sud du tissu urbain espiranenc, entre la voie ferrée au nord et la RD117 au sud. Contexte urbain résidentiel diffus (mas isolés). Proximité du Domaine viticole Piquemal. Secteur en partie occupé par des vignes au sud, en partie enfiché au nord.

● LOCALISATION :



● ENJEUX DU PROJET :

- L'encadrement du secteur par des axes structurants majeurs et très fréquentés (voie ferrée et RD117).
- La présence d'axes routier et ferré générant des nuisances (sonores et pollutions)
- La prise en compte du point de vue sur les Pyrénées au nord-ouest.
- La gestion de l'accessibilité et des modes actifs vers le centre-ville.
- La diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins variés des habitants et favoriser la mixité sociale, incluant des logements intermédiaires, des logements en accession sociale (PSLA) et des logements locatifs adaptés.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

- La forme urbaine assurera l'accueil d'une diversité de logements et la création d'espaces extérieurs privatisés limitant les vis-à-vis.
- Afin de respecter la densité attendue, le secteur pourra accueillir des logements individuels ainsi que collectifs. Pour conserver le point de vue au nord-ouest de la parcelle, il est préférable de positionner les constructions hautes (logements collectifs par exemple), au sud-ouest du secteur.
- Le secteur est longé au nord par la voie ferrée (Perpignan-Caudès-de-Fenouillèdes) et au sud par la départementale RD117. Un effort sera fait sur les limites du quartier pour réduire au maximum les nuisances de ces axes (tant visuelles que sonores). Ainsi, les constructions prendront en compte un retrait vis-à-vis des axes structurants environnants, au nord comme au sud.

2 Déplacements et stationnement :

- Deux accès principaux sont prévus, à l'est et à l'ouest par la voie existante Della la Rec. Elle sera requalifiée (élargie et restaurée) dans sa totalité afin de garantir l'accès et la desserte des futurs logements. Elle sera également accompagnée de noues et les alignements d'arbres existants seront conservés.
- Un dédoublement de la voie sera prévu pour desservir un troisième alignement de logements, cette voie sera longée de bandes arborées.
- Un carrefour sera aménagé à son intersection avec la voie Della la Rec et une aire de retournement sera à prévoir à son extrémité nord.
- Les besoins en stationnement des futures constructions seront couverts, avec une capacité suffisante et adaptée aux besoins des résidents.
- Le stationnement des véhicules sera intégré individuellement à chaque parcelle.
- Les espaces de stationnement mutualisés pour les visiteurs seront favorisés et intégrés harmonieusement dans le paysage, notamment au niveau de la place de retournement ou de l'îlot central.

Mobilités douces :

- Des accès piéton et vélo, longeant la voie principale traversante (Della la Rec), seront créés et s'accrocheront directement à l'est au carrefour giratoire voisin et à l'ouest sur la RD117.
- Des cheminements doux seront aménagés entre les îlots bâties pour favoriser la perméabilité piétonne du quartier. Des accès seront établis entre les axes principaux et les espaces verts créés au sud du secteur le long de la départementale.

3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- Une réflexion sur la gestion globale des eaux pluviales à l'échelle de la zone devra être menée. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention) seront paysagers et accessibles, afin d'être intégrés au quartier et de participer à conforter l'ambiance paysagère.
- La nouvelle voirie de desserte du secteur sera réalisée en prenant en compte le ruissellement des eaux pluviales (terrain en pente vers le sud) en permettant une perméabilité ou une évacuation vers le sud. De plus, un bassin de rétention d'eaux pluviales pourra être prévu au sud, pour réguler les afflux d'eaux pluviales provenant de l'ensemble du secteur.
- Les espaces non bâtis seront aménagés de manière perméable et végétalisée, avec des espèces locales, résistantes et peu consommatrices d'eau.
- L'urbanisation du secteur prendra en compte les éléments paysagers présents. La végétation fera partie intégrante de la composition du secteur : voiries, clôtures, pieds de façades, pieds d'arbres.
- Des clôtures végétalisées et transparentes permettront la perméabilité du quartier laissant à la petite faune locale la liberté de traverser le site.
- La voie principale sera longée d'un alignement d'arbres dans la continuité de ceux existants, de même pour la voie créée. Les alignements de cyprès existants seront conservés et participeront aux délimitations du secteur.
- Des franges végétales au nord et au sud ainsi qu'une épaisseur de végétation permettront de séparer et d'isoler les logements des nuisances provenant de la RD117 et de la voie ferrée. Ces franges de fin d'urbanisation seront à traiter par des aménagements paysagers et continus. L'épaisseur devra inclure une haie aux strates diversifiées, permettant la plantation de grands sujets quand l'espace le permet.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt seront adoptées (accès pompier, emplacement hydrants, espèces végétales non inflammables à proximité des bâtiments).

