

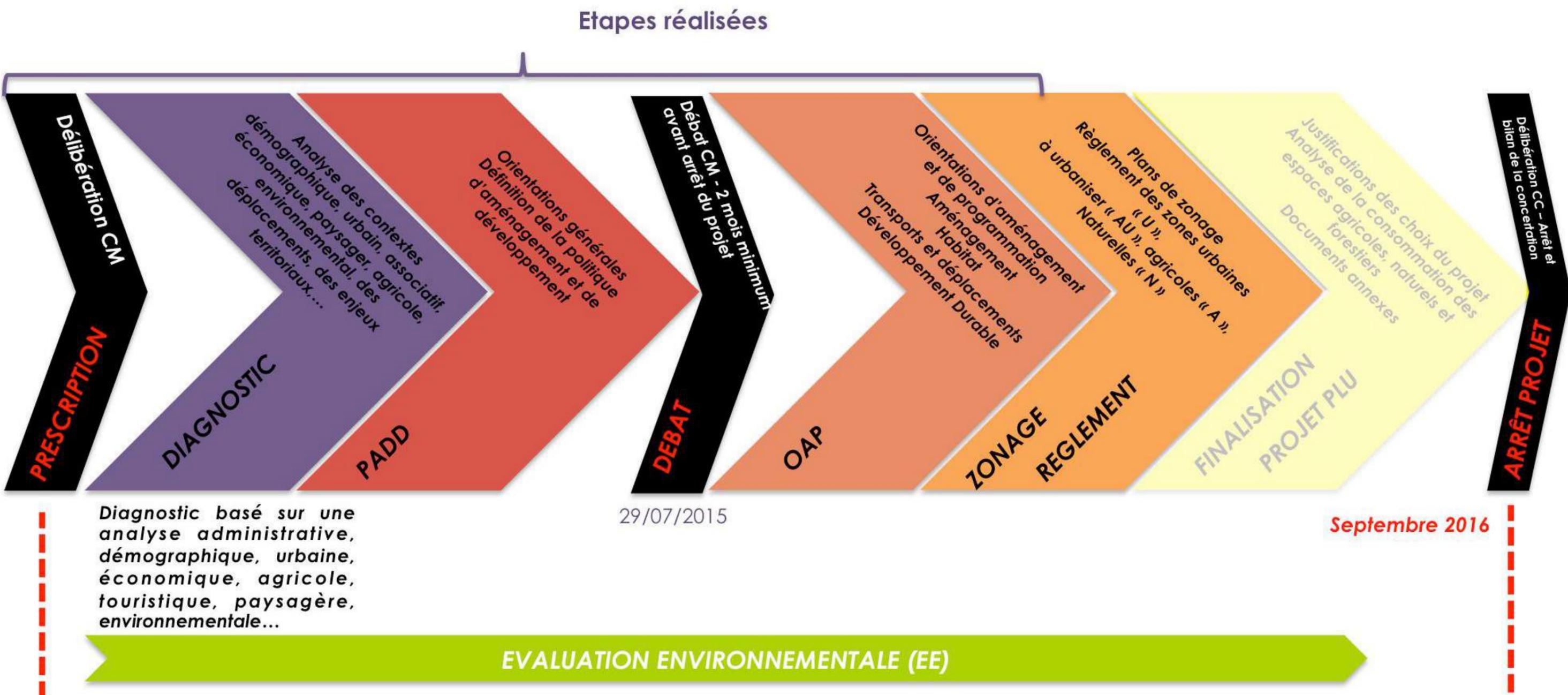


COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBÈRES RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**3^{ème} RÉUNION PUBLIQUE
LE 18 AOUT 2016**



ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE



Diagnostic basé sur une analyse administrative, démographique, urbaine, économique, agricole, touristique, paysagère, environnementale...

Arrêt du projet en Conseil Municipal : fin septembre

OBJET DE LA RÉUNION :

Présentation :

- ✓ Traduction réglementaire du PADD et présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs de développement.
- ✓ Des objectifs de population définis.

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES
(PADD)**

OBJECTIFS DU PADD

1 Poursuivre la valorisation du cadre de vie du village

2 Permettre l'accueil de nouveaux habitants

3 Organiser les déplacements

4 Réfléchir au développement économique

*L'objectif général du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de **préserver l'identité du village et son cadre de vie qualitatif, en créant des espaces de convivialité riches, en préservant et en valorisant les milieux urbains, agricoles et naturels, tout en permettant un développement maîtrisé et limité pour l'accueil de nouveaux habitants et intégré dans le paysage.***

8 Favoriser la production d'énergies à partir de ressources renouvelables et réduire les consommations

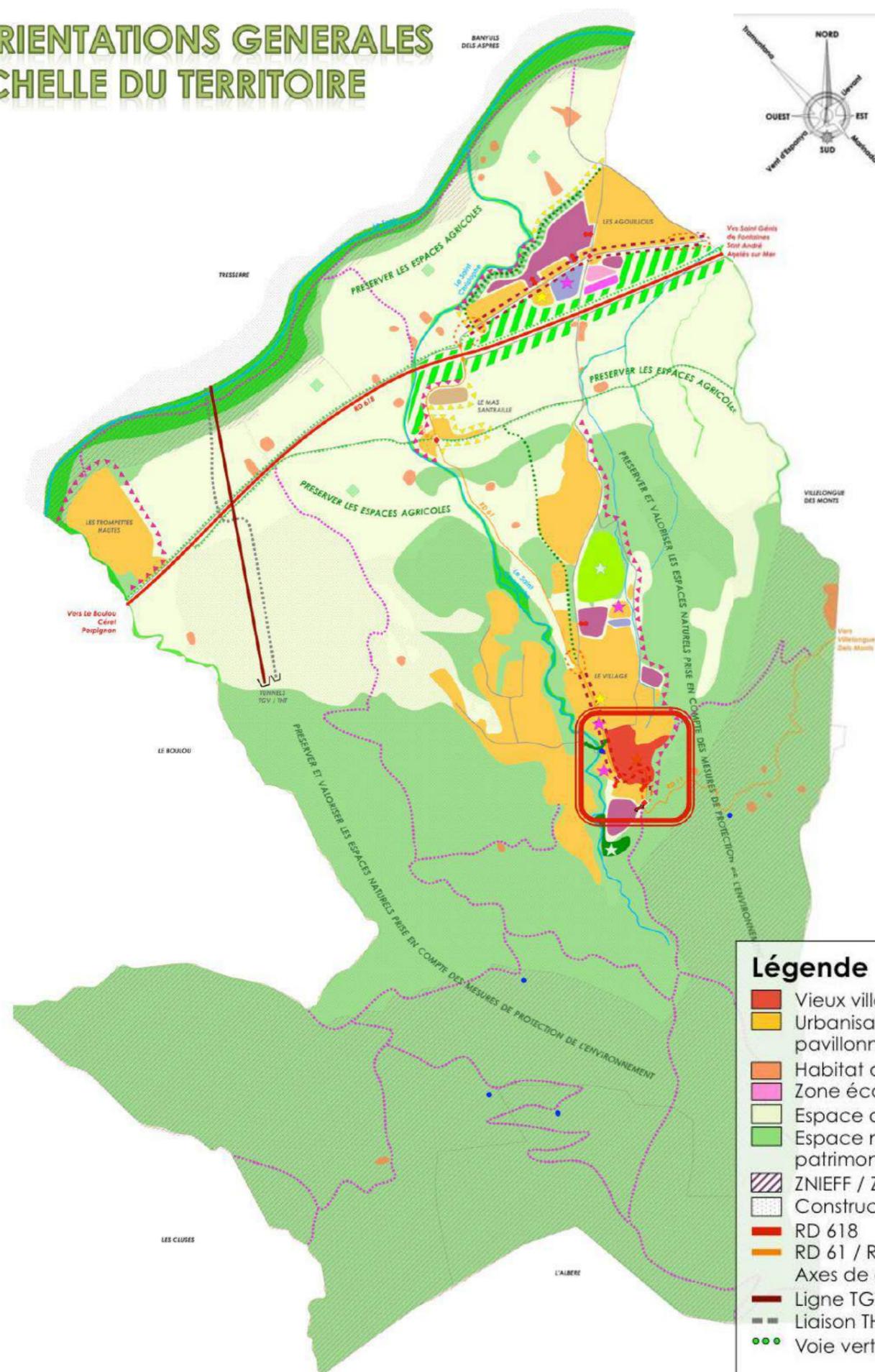
5 Préserver la qualité environnementale et paysagère

7 Réfléchir à l'attrait et l'accueil touristique

6 Maintenir et valoriser l'activité agricole sur le territoire

TRADUCTION SCHÉMATIQUE DES ORIENTATIONS

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE



Poursuivre la valorisation du cadre de vie du village

- Mise en valeur du cadre de vie du village, préserver son image, assurer la pérennité des équipements et services présents tout en permettant leur développement

Permettre l'accueil de nouveaux habitants

- Potential de développement de l'urbanisation
- Équipements publics
- Équipements structurants / Services à pérenniser et développer
- Limite d'urbanisation du PLU
- Fin d'urbanisation

Organiser les déplacements

- Traitement des traversées du village et des Agouillous
- Entrées de ville à aménager
- Axes à traiter à l'échelle de la commune
- Accès principaux des secteurs d'urbanisation future
- Carrefour à aménager et sécuriser

Préserver la qualité environnementale et paysagère

- Maintenir, protéger et valoriser les trames vertes et espaces végétalisés
- Aménagement paysager le long de la RD 618 / Ecran visuel et sonore / promenades...
- Recul le long du St Christophe (aménagements paysagers et cheminements doux)
- Valoriser certains espaces à proximité du village et traiter les franges urbaines

Réfléchir à l'attrait et l'accueil touristique

- Éléments patrimoniaux à préserver et mettre en valeur
- Implantation potentielle d'hébergement touristique et/ou vente de produits locaux
- Préserver et valoriser les différents sentiers
- Fontaines à mettre en valeur

Maintenir et valoriser l'activité agricole sur le territoire

- Espace agricole
- Maintenir et pérenniser l'activité agricole / Mettre en valeur le patrimoine bâti lié aux exploitations

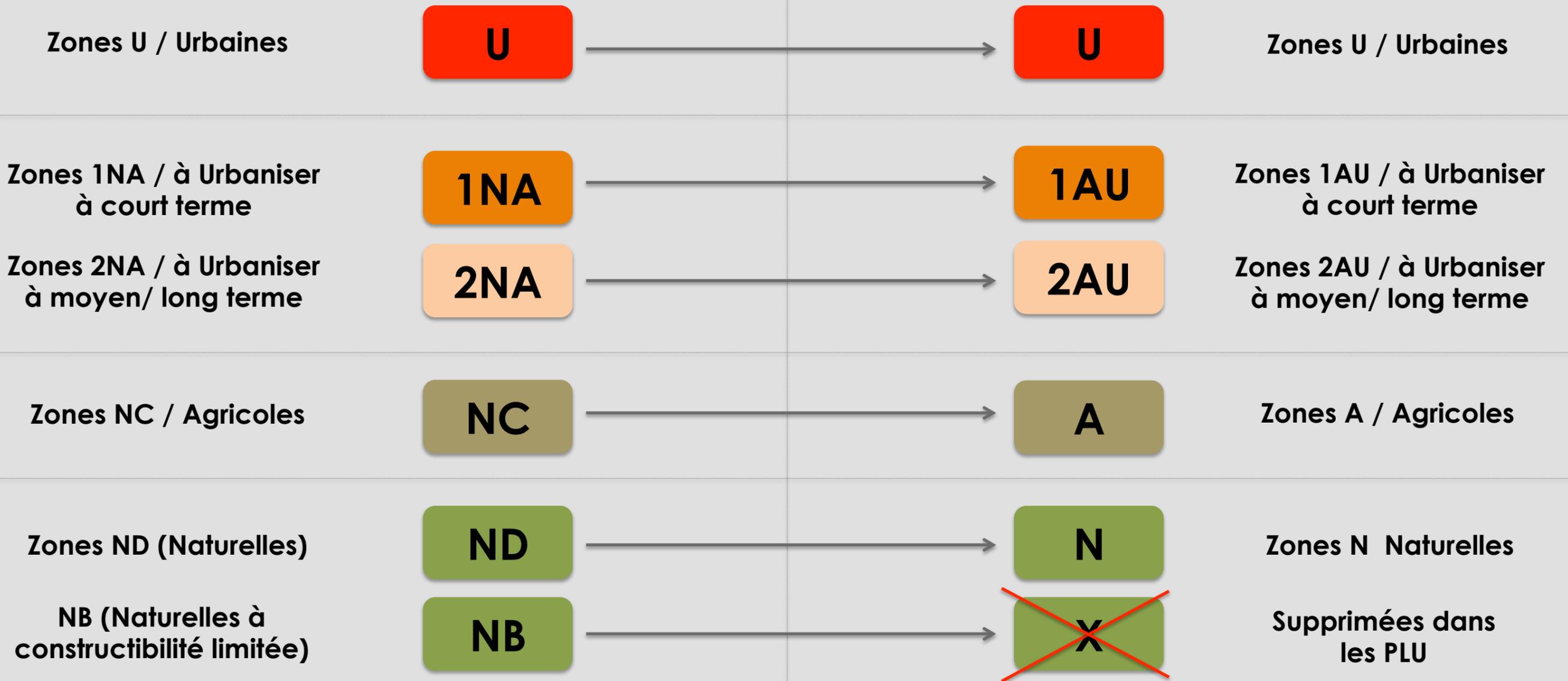
Pérenniser les activités économiques existantes

- Zone économique de développement local

LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

Zones du POS

Zones du PLU



***LES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES
À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE***

LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

➔ **Valorisation du cadre de vie de Montesquieu des Albères**

➔ **Favoriser le renouvellement urbain.**

Zone UA – Le vieux village / Le Mas Santraille

- La zone UA correspond au tissu urbain dense du village de Montesquieu des Albères, et d'une partie du Mas Santraille.
- Le règlement a été élaboré afin de préserver la typologie traditionnelle des bâtiments caractéristiques du village de Montesquieu des Albères et du Mas Santraille.



- Des constructions en alignement des voies.
- Des constructions édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Une hauteur générale fixée à 9,00 mètres.
- Pour les nouvelles constructions, 1 place de stationnement par unité de logement.

Les zones UB (2 sous secteurs UBa et UBb– Les extensions autour du village / Le Mas Santraille / Les Agouillous

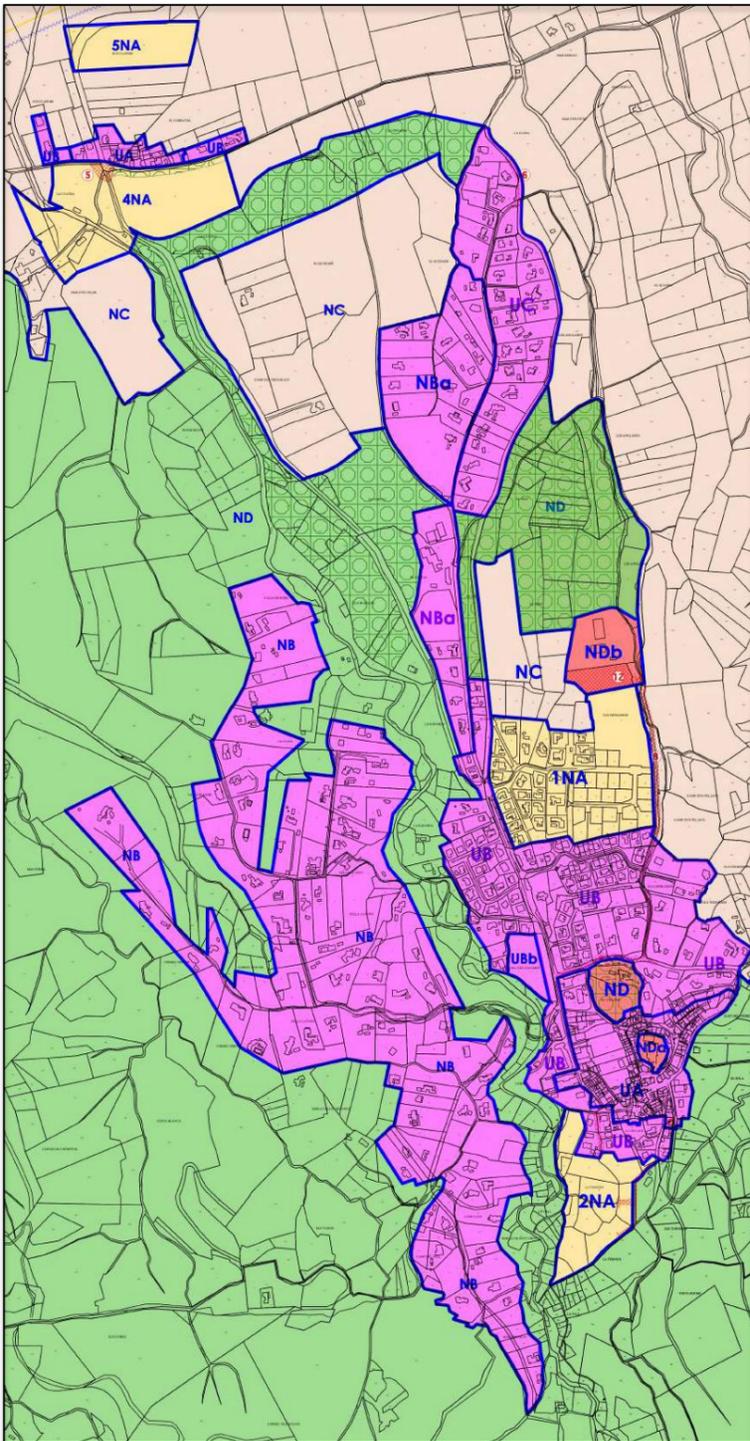
- Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à usage d'habitation 2, 3, 4 faces en RDC et R+1.



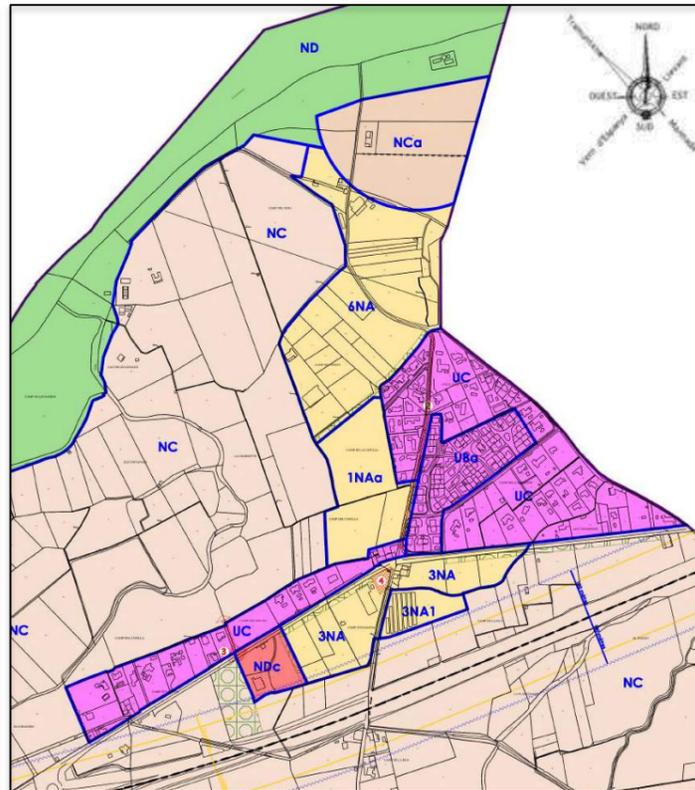
- Des constructions en arrière de l'alignement des voies à une distance de 5,00 mètres minimum.
- Une possibilité d'implanter les constructions soit en limite séparative soit en respectant un recul de 4,00 mètres.
- Une hauteur maximum fixée à 8,00 mètres.

LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

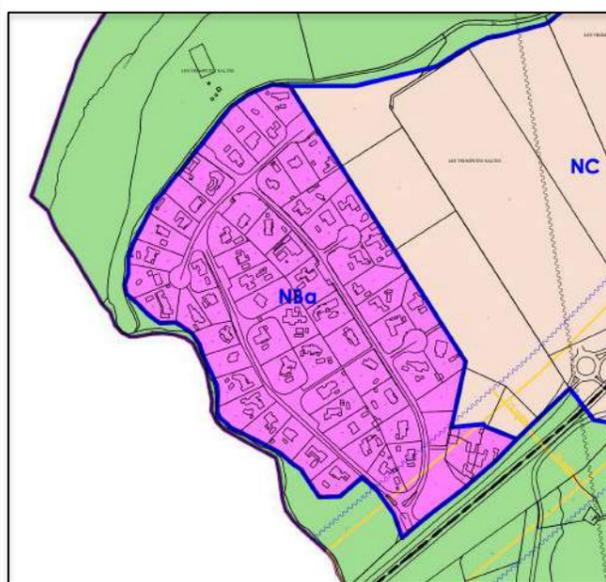
Le village/ Le Mas Santraille



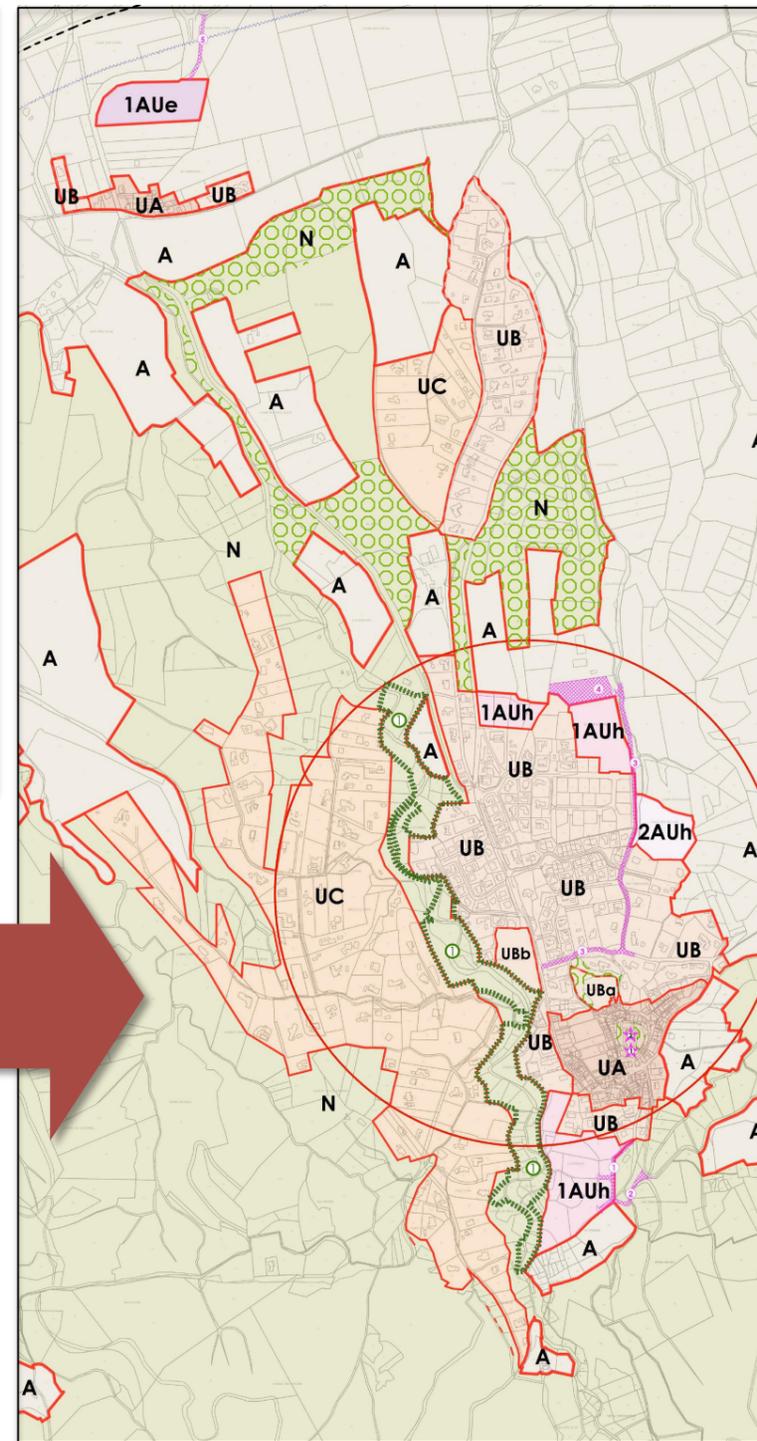
Les Agouillous



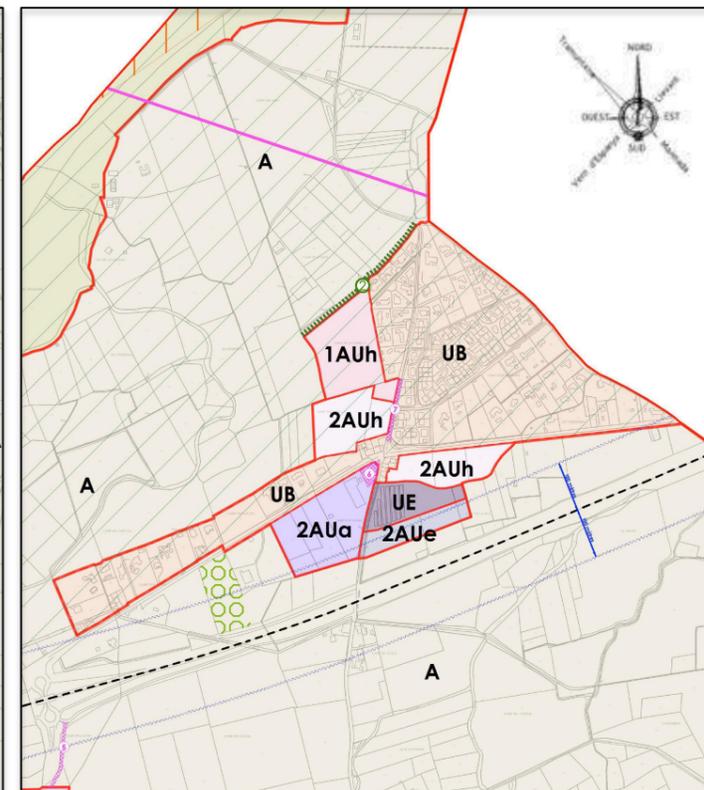
Les Trompettes hautes



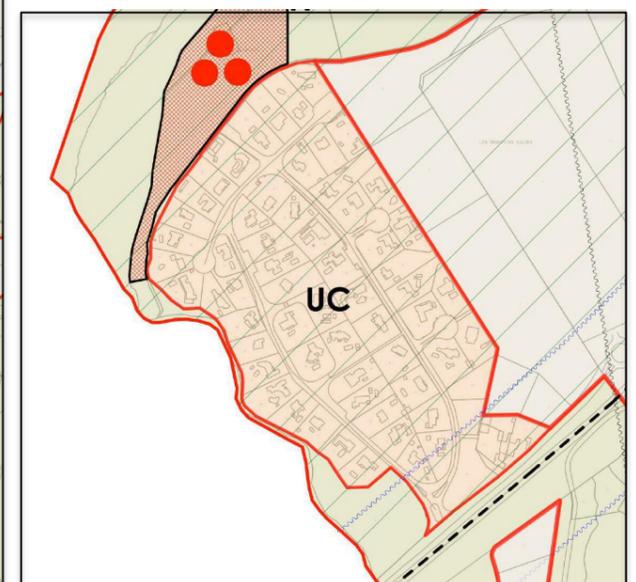
Le village / Le Mas Santraille



Les Agouillous



Les Trompettes hautes



➔ Basculement des zones NB/NBa du POS en zones UC dans le PLU

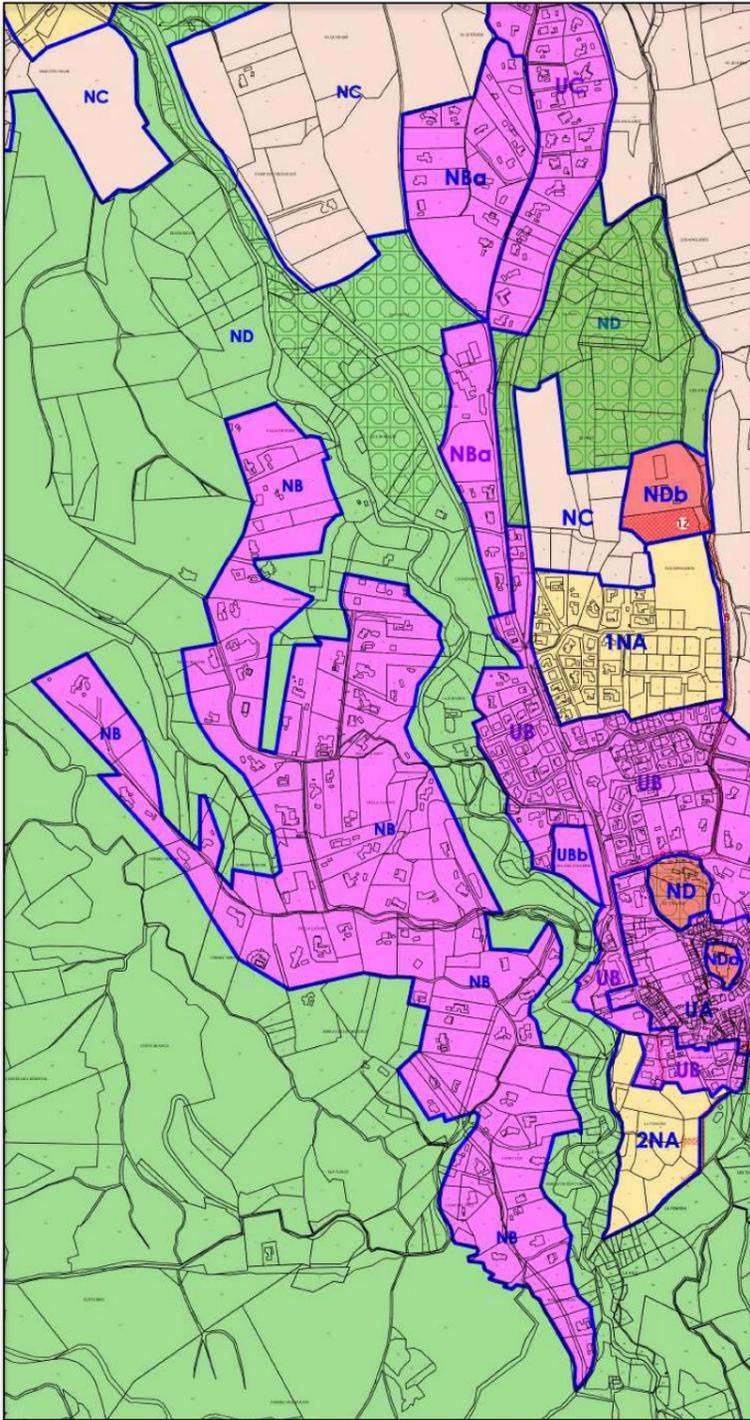
Zone UC – Le village / Les Trompettes Hautes

- La zone UC correspond aux anciennes zones NB et NBa
- Secteurs en partie contraints par les dispositions du PPRNP, et des dispositions relatives à l'assainissement autonome

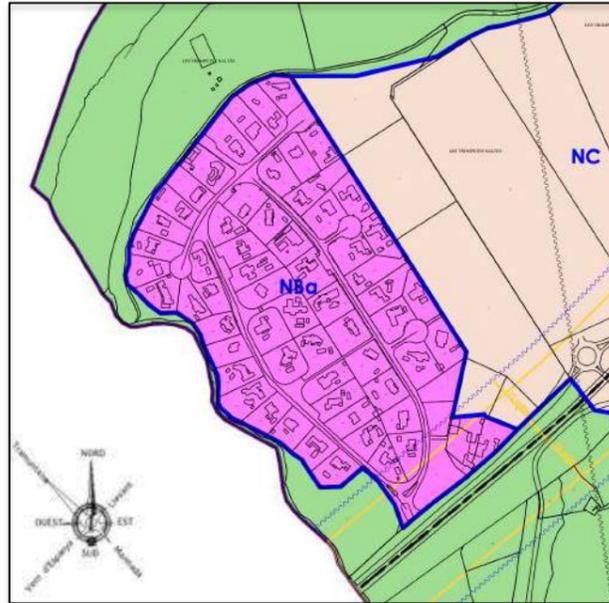


LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

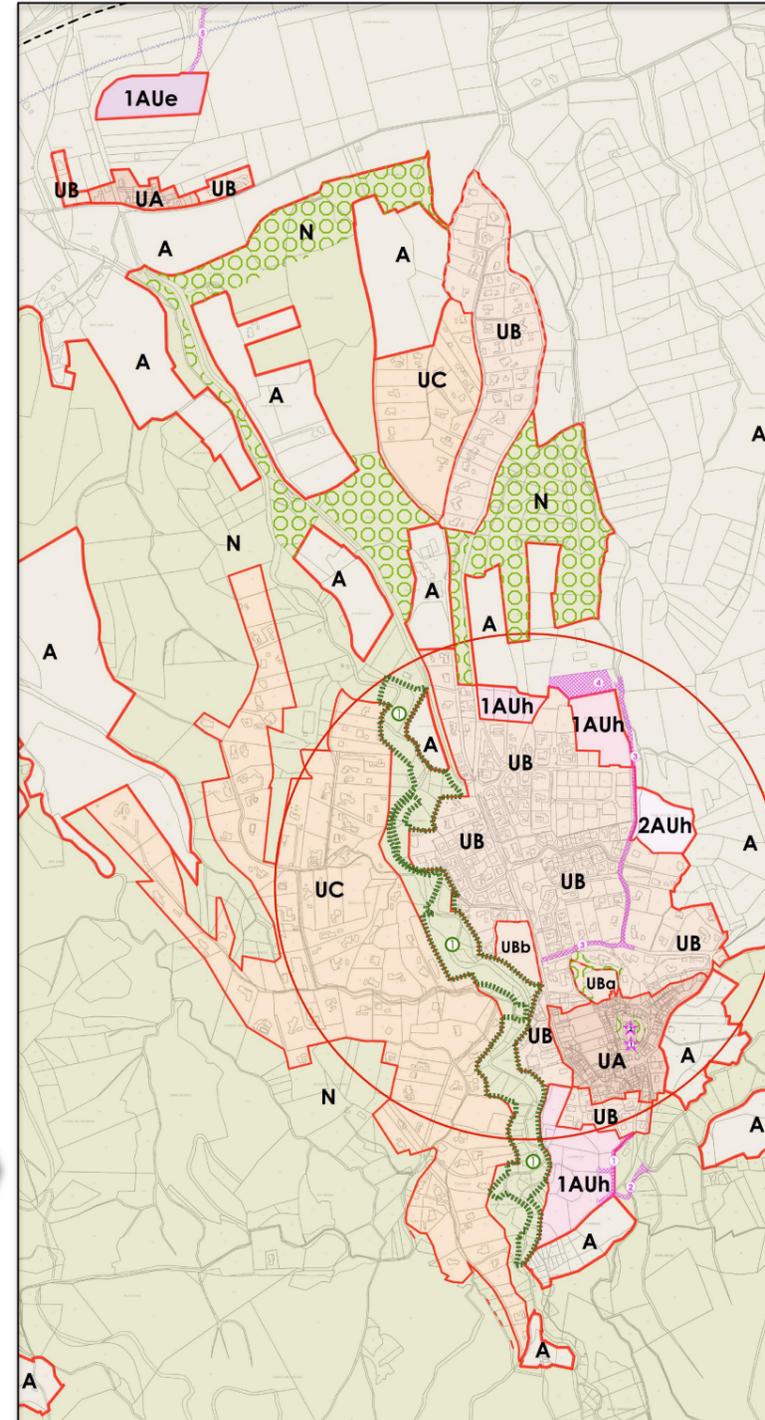
Le village



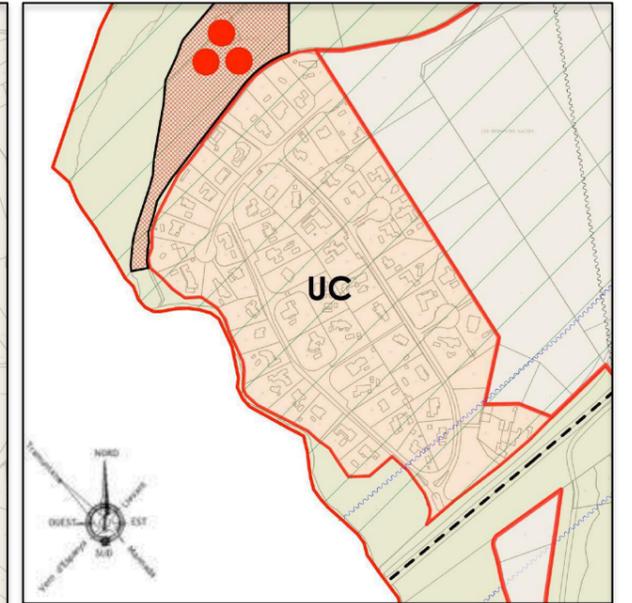
Les Trompettes hautes



Le village / Le Mas Santraille



Les Trompettes hautes

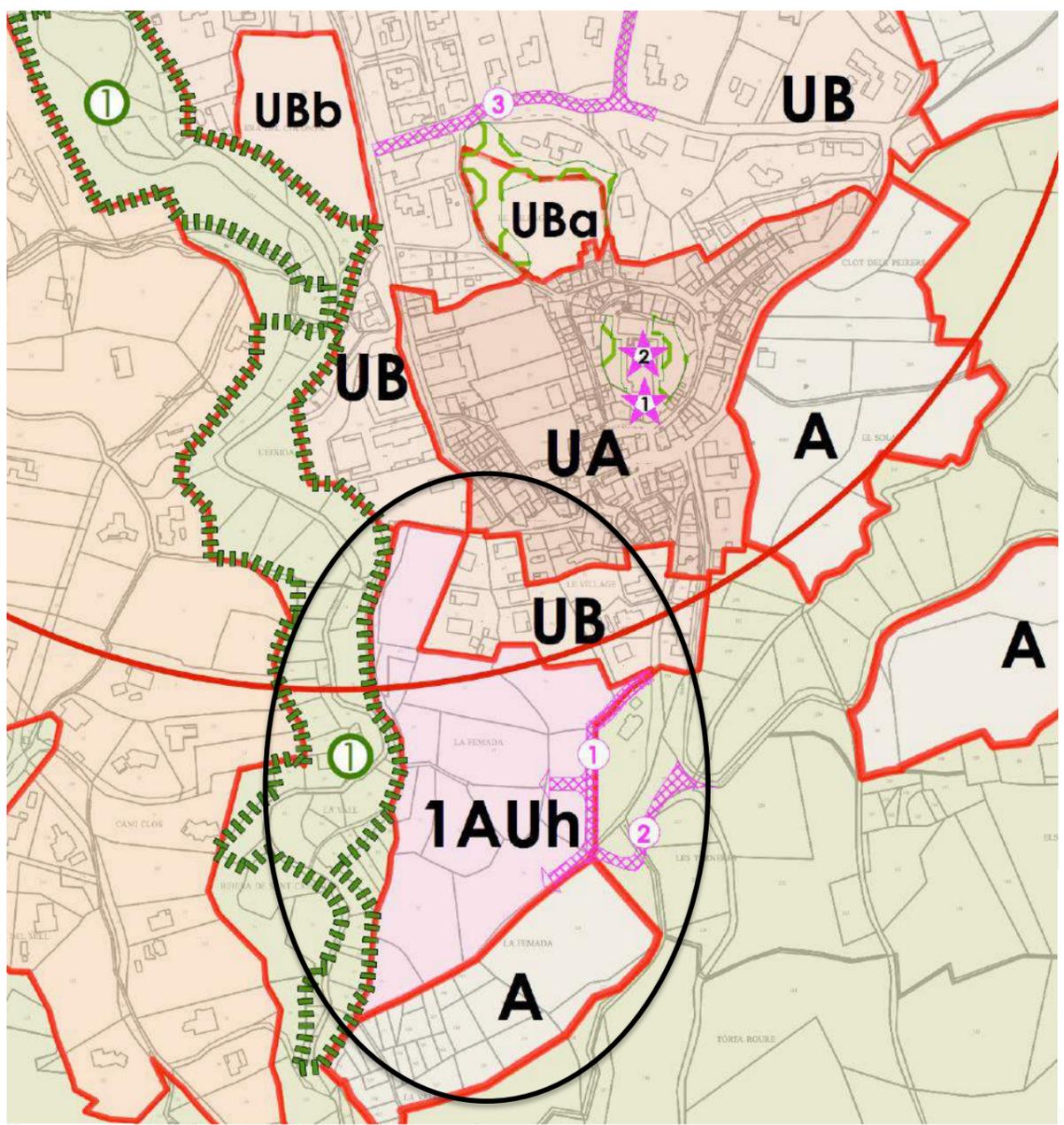


**LE DÉVELOPPEMENT DE
MONTESQUIEU DES ALBÈRES**

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

LE VILLAGE

- ➔ Achever l'urbanisation au Sud du Village.
- ➔ Garantir un projet cohérent sur l'ensemble du secteur.



« La Famade » – Zone 1AUh

- Ce secteur constitue la dernière frange urbaine située en limite non urbanisable fixée par le PPRIF au Sud du village.
- Un secteur de développement à court et moyen terme à l'échelle du PLU.
- La volonté est de permettre la réalisation d'un quartier qui s'intègre dans la continuité du village, en imposant la réalisation de liaisons douces et de continuités viaires
- Un traitement paysager des limites d'urbanisation...
- Une densité minimale de 20 logements par hectare.
- 20% de LLS.



LEGENDE

DEPLACEMENT

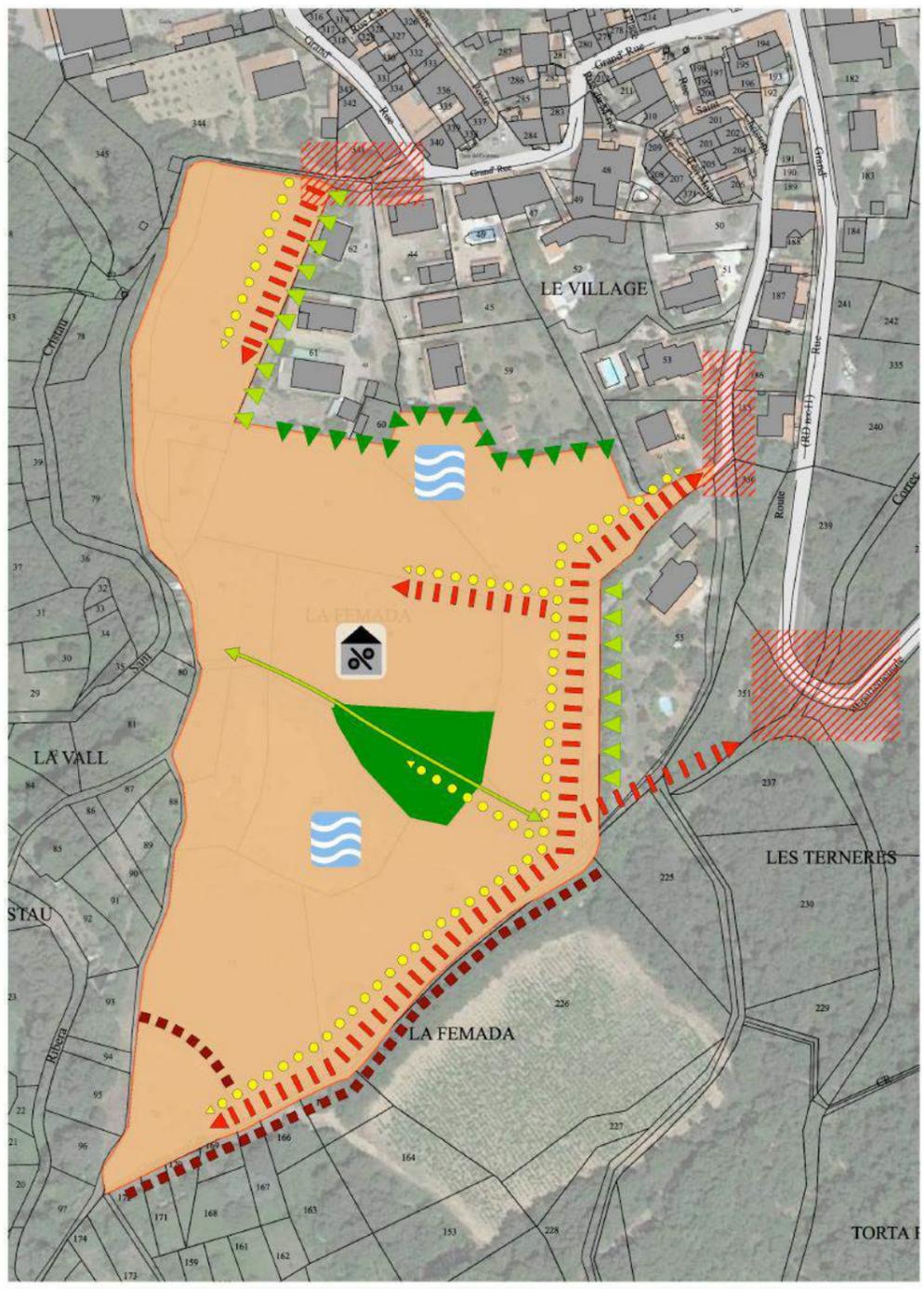
- ▬▬▬ Principe de voirie primaire à créer
- Principe de maillage doux à créer
- ▨▨▨ Aménagement et sécurisation des accès routiers

AMENAGEMENT & HABITAT

- Bâtiment existant
- Secteur principalement destiné à de l'habitat
- ⬆️ Secteur potentiel pour la création de logements sociaux
- 🌊 Secteur potentiel pour l'aménagement d'ouvrage de rétention paysager (à confirmer par les études hydrauliques)

PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

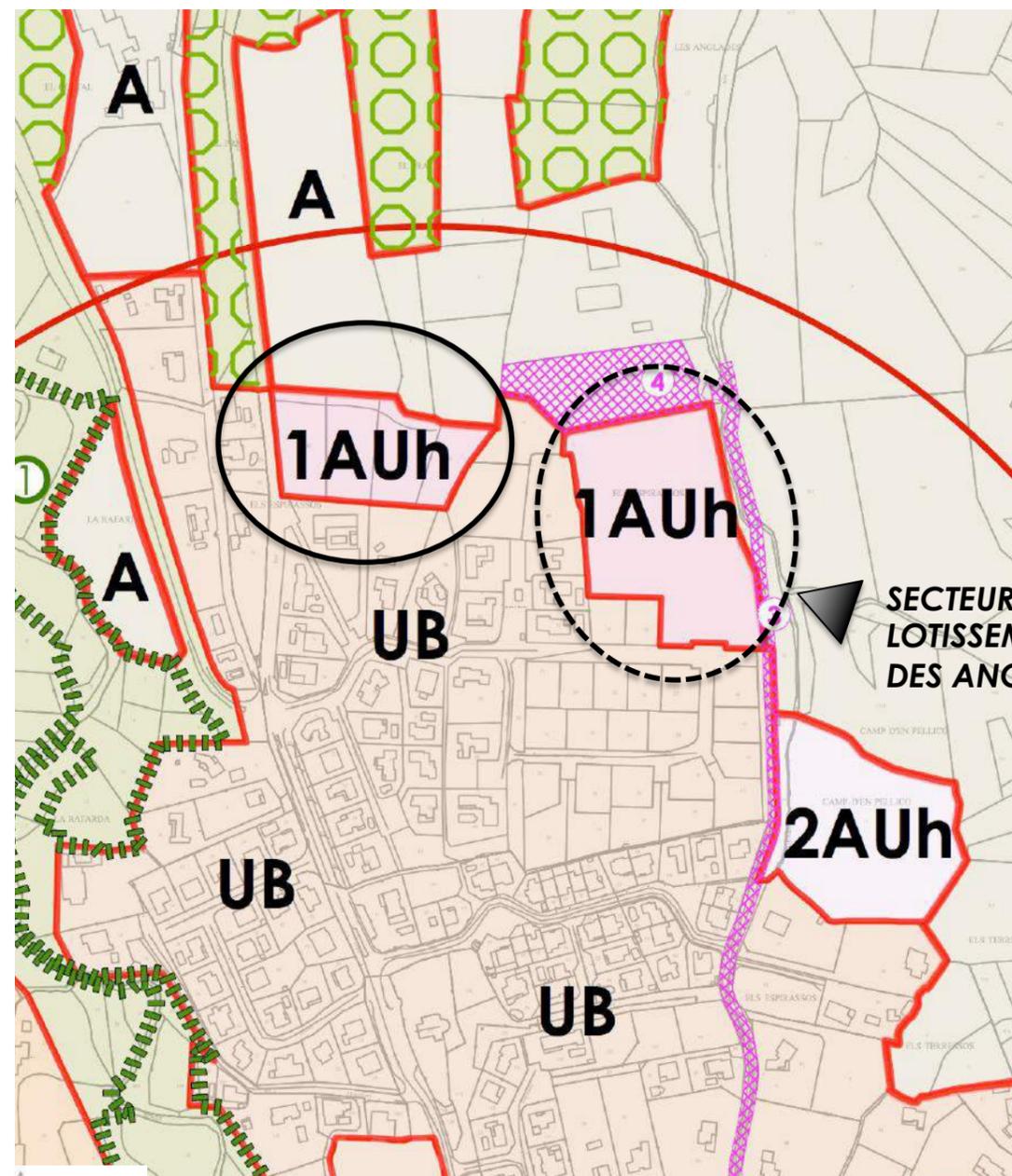
- Espace boisé à préserver et à mettre en valeur
- Préservation des murets en pierre sèches
- ▲▲▲ Traitement paysager en accompagnement de la voirie et du stationnement
- ▲▲▲ Traitement paysager en accompagnement des parcelles voisines
- ↔️ Continuités écologiques à favoriser avec les espaces boisés hors périmètre



LE VILLAGE

- ➔ Achever l'urbanisation au Nord du village.
- ➔ Garantir un projet cohérent sur l'ensemble du secteur.

« Al Prat » – Zone 1AUh



- Secteur de développement à court et moyen terme à l'échelle du PLU.
- La volonté est de permettre la réalisation d'un quartier qui s'intègre dans la continuité du village, en imposant la réalisation de liaisons douces et de continuités viaires
- Un traitement paysager des limites d'urbanisation...
- Une densité minimale de 20 logements par hectare.

SECTEUR SANS OAP
LOTISSEMENT LE CLOS
DES ANGLADES 2



LEGENDE

DEPLACEMENT

- ▬▬▬ Principe de voirie primaire à créer
- Principe de maillage doux à créer
- Principe de maillage doux existant
- ▨▨▨ Aménagement et sécurisation de l'accès routier

AMÉNAGEMENT & HABITAT

- Bâtiment existant
- Secteur principalement destiné à de l'habitat
- Secteur potentiel pour l'aménagement d'ouvrage de rétention paysager (à confirmer par les études hydrauliques)

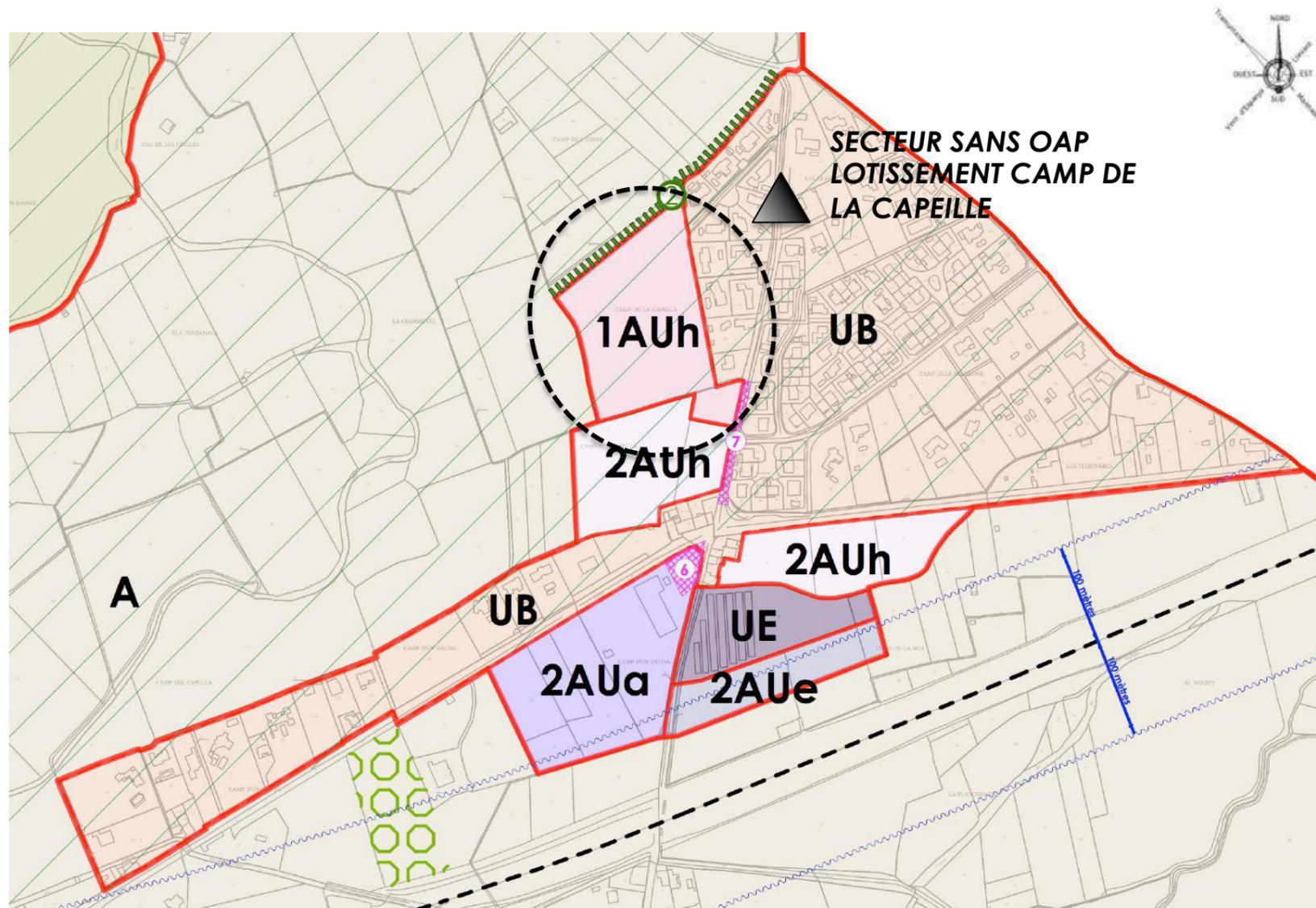
PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

- Traitement paysager de la frange urbaine
- ▲▲▲ Traitement paysager en accompagnement des parcelles voisines
- Bande arborée à préserver et à mettre en valeur située dans le périmètre
- ↑↑ Principe de recul paysager vis à vis de la rue Longue



□ LES AGOUILLOUS

- ➔ Achever l'urbanisation au Nord du village.
- ➔ Garantir un projet cohérent sur l'ensemble du secteur.



« Camp de la Capeille » – Zone 1AUh

**LE DÉVELOPPEMENT DE
MONTESQUIEU DES ALBÈRES**

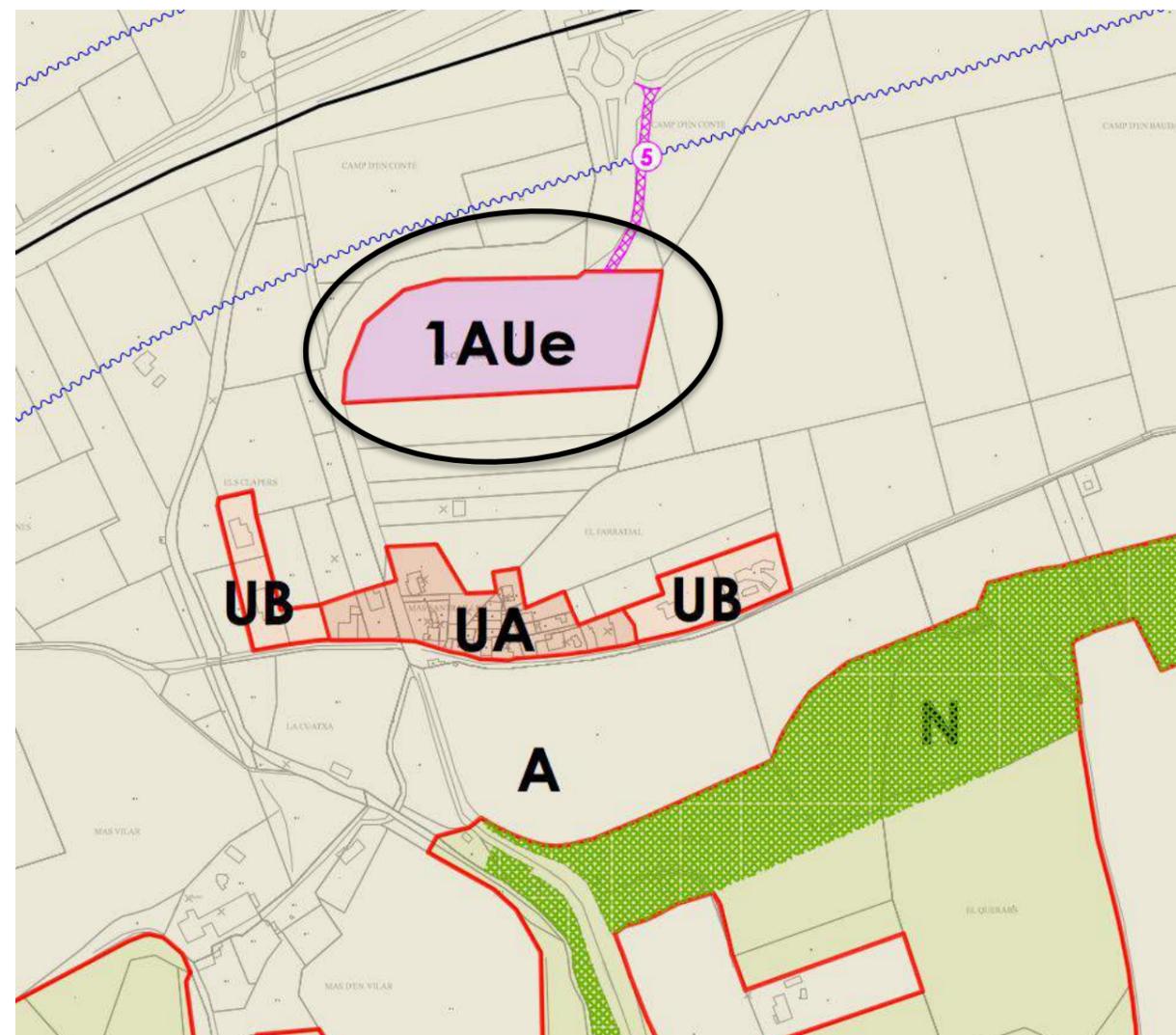
ACTIVITÉS

A L'ECHELLE DU MAS SANTRAILLE

- ➔ Réaliser une zone d'hébergement hôtelier, d'artisanat et commerce.
- ➔ Garantir un projet cohérent sur le secteur.

« Als Clapers » – Zone 1AUe

- Un secteur de développement à court et moyen terme à l'échelle du PLU.
- La volonté est de permettre la réalisation d'une zone mixte destinée à de l'hébergement hôtelier et du commerce.
- Un traitement paysager en accompagnement de la RD 61.
- Un traitement paysager des limites d'urbanisation.



LEGENDE

DEPLACEMENT

- ▬▬▬ Principe de voirie primaire à créer
- ▬▬▬ Voirie existante (D61)

AMENAGEMENT & HABITAT

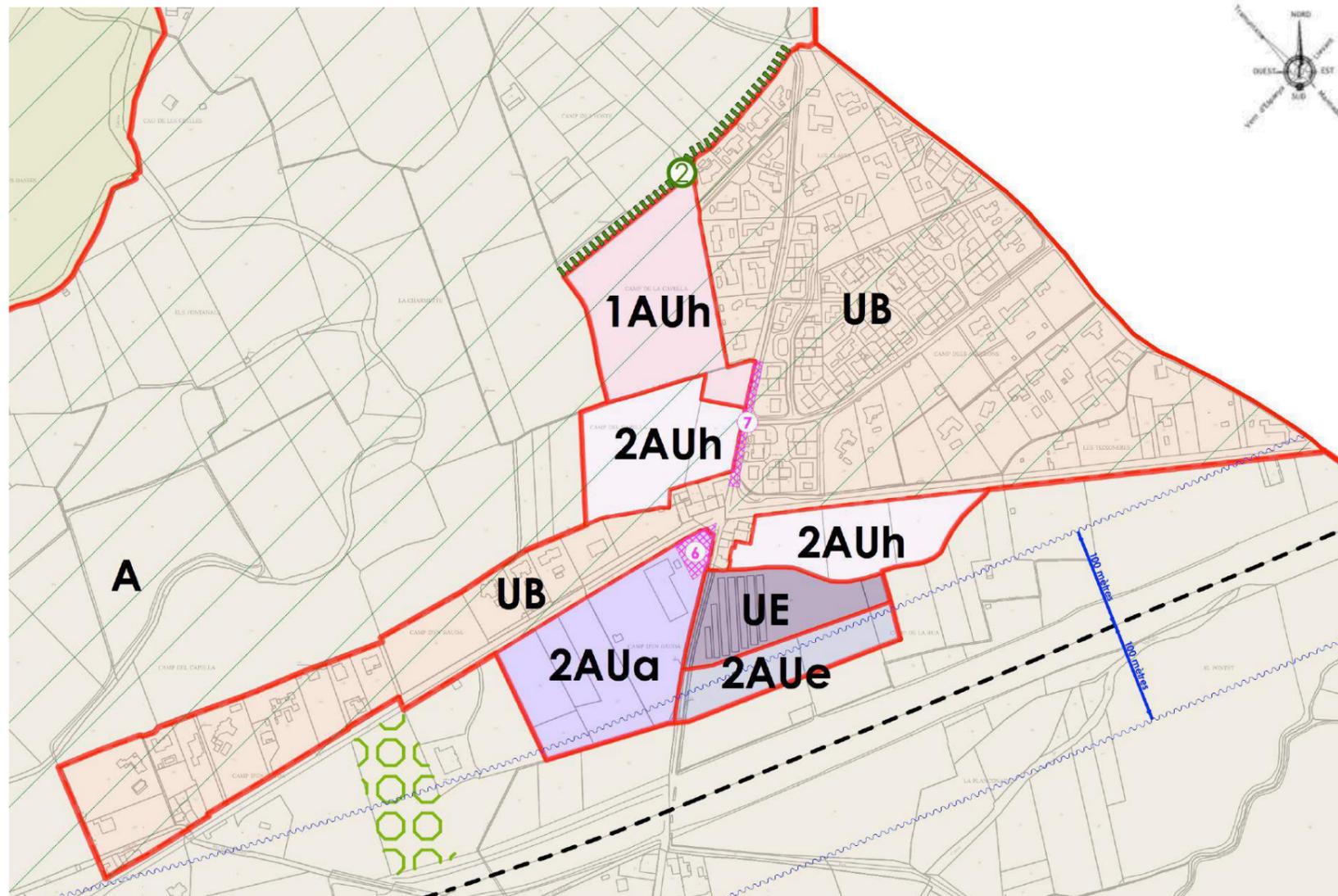
- Secteur destiné à l'implantation d'hôtellerie / vente directe de produits locaux
- ☄ Secteur potentiel pour l'aménagement d'ouvrage de rétention paysager (à confirmer par les études hydrauliques)

PAYSAGE & ENVIRONNEMENT

- ▲▲▲ Traitement paysager en accompagnement de la voirie
- ▲▲▲ Traitement paysager en accompagnement des parcelles voisines
- ▬ Traitement paysager de la frange urbaine
- 🌳 Secteur nécessitant un traitement arboré par maintien des espèces ou par plantation

A L'ECHELLE DES AGOUILLOUS

- ➔ Zone 2AUe Favoriser un développement cohérent de la zone d'activités économiques
- ➔ Zone 2AUa : Permettre le développement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur, elle pourra également accueillir un camping caravanning.



**PRÉSERVATION DU TERRITOIRE DE
MONTESQUIEU DES ALBÈRES**

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



➔ Préserver les espaces agricoles du territoire

➔ Les zones agricoles représentent 35% du territoire de Montesquieu des Albères

Zone A :

Le principe :

Seules sont autorisées les installations et constructions nouvelles :

- Nécessaires à l'exploitation agricole.
- Nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Les possibilités offertes pour les constructions à destination d'habitations existantes :

- Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.
- Etre implantées en continuité du bâti existant.
- Ne pas augmenter l'emprise bâti existante de plus de 50 m².
- Réglementation des annexes (hauteur de 3,00 mètres, ne pas représenter une surface de plus de 10 m²).

Zone N :

Le principe :

Seules sont autorisées les installations et constructions nouvelles :

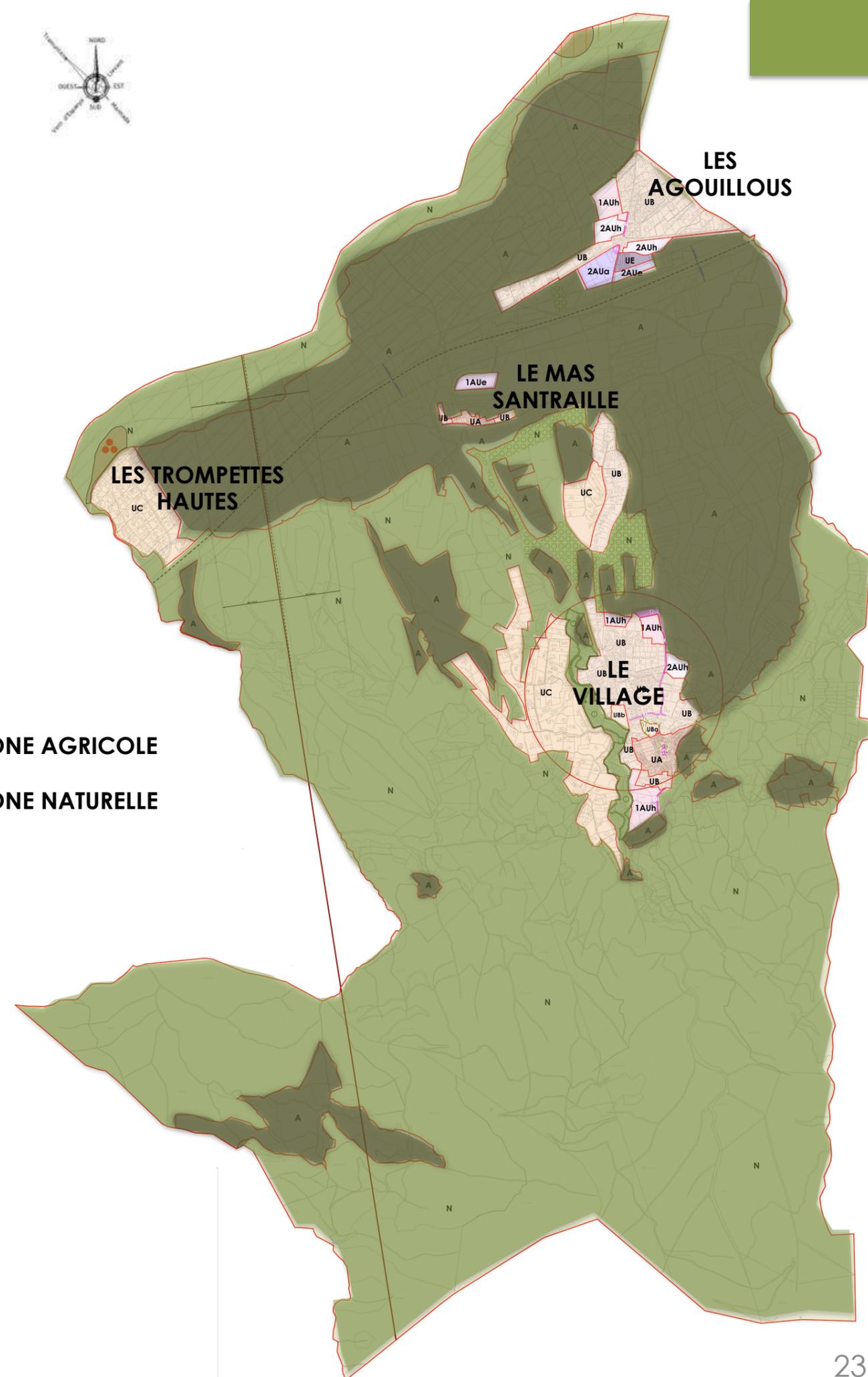
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires :
- à l'exploitation agricole et forestière.
- aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les possibilités offertes pour les constructions à destination d'habitations existantes :

- Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.
- Etre implantées en continuité du bâti existant.
- Ne pas augmenter l'emprise bâti existante de plus de 50 m².
- Réglementation des annexes (hauteur de 3,00 mètres, ne pas représenter une surface de plus de 10 m²).

LÉGENDE

-  ZONE AGRICOLE
-  ZONE NATURELLE



***LES OBJECTIFS DE
POPULATION***

OBJECTIFS DE POPULATION

- ✓ La population légale INSEE de 2012 qui est de **1 195** habitants.
- ✓ Le nombre de personnes par ménage qui est de **2,2** habitants par logement.
- ✓ Le nombre de logements sur le territoire : **724 logements**.

- ✓ Le nombre de **résidences principales** en 2012 qui est de **532 soit 73,5%** du parc.
- ✓ Le nombre de **résidences secondaires** en 2012 qui est de **126 soit 17,5%** du parc.
- ✓ Le nombre de **logements vacants** en 2012 qui est de **65 soit 9%** du parc.

Les secteurs de développement de l'urbanisation

Secteur	Destination	Superficies en hectares	Densité (logement à l'hectare)	Estimation du nombre de logements	Population estimée (2,2 personnes par ménage en 2012)
9 ans	La Famade (1AUh)	2,9	20	60	132
	Els Aspirassos - Clos des Anglades 2 (1AUh)	1,2	10,8	13	29
	El Prat (1AUh)	0,7	20	14	31
	Camp de la Capeille (1AUh)	2,2	20	44	97
TOTAL COURT TERME		7	18,7	131	288
10-15 ans	Camp d'en Panissou (2AUh)	1,1	20	22	48
	Camp de la Capeille (2AUh)	1,5	20	30	66
	Camp de la Rua (2AUh)	1,3	20	26	57
TOTAL MOYEN/LONG TERME		3,9	20	78	172
TOTAL DES ZONES DESTINEES A L'HABITAT (Zones 1AUh/2AUh)		10,9	19	209	460

Prise en compte des résidences secondaires sur les secteurs de développement (taux actuel de 17,5%)

Résidences principales à créer : 30 (opérations en cours) + **41** (potentiel des dents creuses) + **172** (secteurs de développements) = **243 RP**

60 résidences principales seront destinées au point mort = soit 183 RP pour l'accueil d'une nouvelle population.

402 habitants supplémentaires sur 15 ans.

- Sur 9 ans = **131 logements**, soit **108 résidences principales**

- Sur 15 ans = **209 logements**, soit **172 résidences principales**, à l'échelle du PLU

- ➔ Population estimée à l'horizon 15 ans : **1 597 habitants.**
- ➔ Taux de croissance annuel projeté de **2%**.
- ➔ **183 RP réalisées sur 15 ans, soit environ 12 log/an.**