

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION 1

COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBERES



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

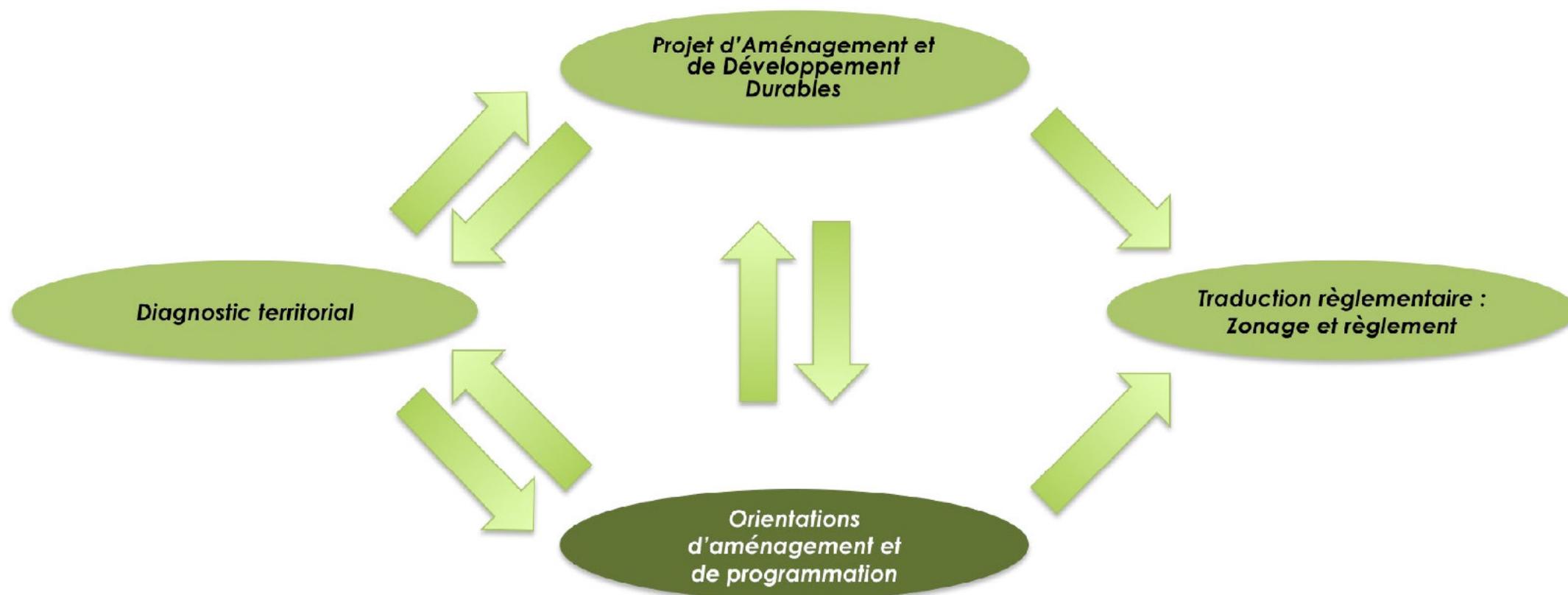
Projet de PLU arrêté

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent une image du devenir de la commune à l'échelle de secteurs faisant l'objet d'aménagement ou de renouvellement urbains.

Elles sont opposables aux projets et autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec elles.

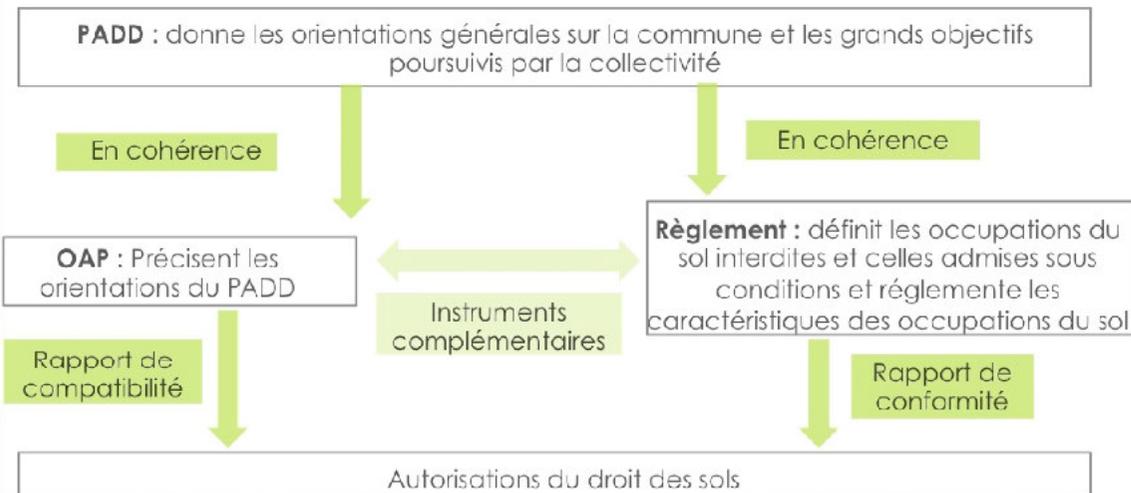


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Les objectifs et enjeux des OAP :

- Faire figurer dans le PLU l'ensemble des projets et ainsi **informer le public des souhaits d'aménagement de la commune** et des équilibres recherchés dans l'espace et dans le temps.
- Préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, **en cohérence avec le PADD**, qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.
- Etre en lien étroit avec la stratégie énoncée dans le PADD, les OAP auront ainsi des incidences fortes en termes de zonage et de règles d'urbanisme.
- Fixer des **objectifs plus ou moins précis**, tout **en laissant des marges de manoeuvre** sur l'architecture et l'aménagement.
- Exprimer des intentions qui seront mises en œuvre à travers les mutations privées ou dans le cadre d'opérations d'aménagement privées ou publiques auxquelles elles s'imposent.

Les **OAP** sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un **rapport de compatibilité**. Seul le **règlement** du PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de conformité** (plus stricte), Cf schéma ci-dessous.



Composition des OAP :

- Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- Les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune.
- Les OAP peuvent déterminer un pourcentage des opérations destiné à la réalisation de commerces.
- Les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le PADD :

- En matière de préservation du cadre de vie du village.
- En matière d'accueil de nouveaux habitants.
- En matière d'organisation des déplacements.
- En matière de maintien et de valorisation de l'activité agricole sur le territoire.
- En matière de pérennisation de l'activité touristique.
- En matière de développement économique.
- En matière de préservation de la qualité environnementale et paysagère.

L'ensemble des OAP repose sur un objectif général défini, pour donner une cohérence en matière d'urbanisme, en travaillant notamment à :

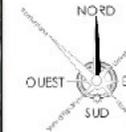
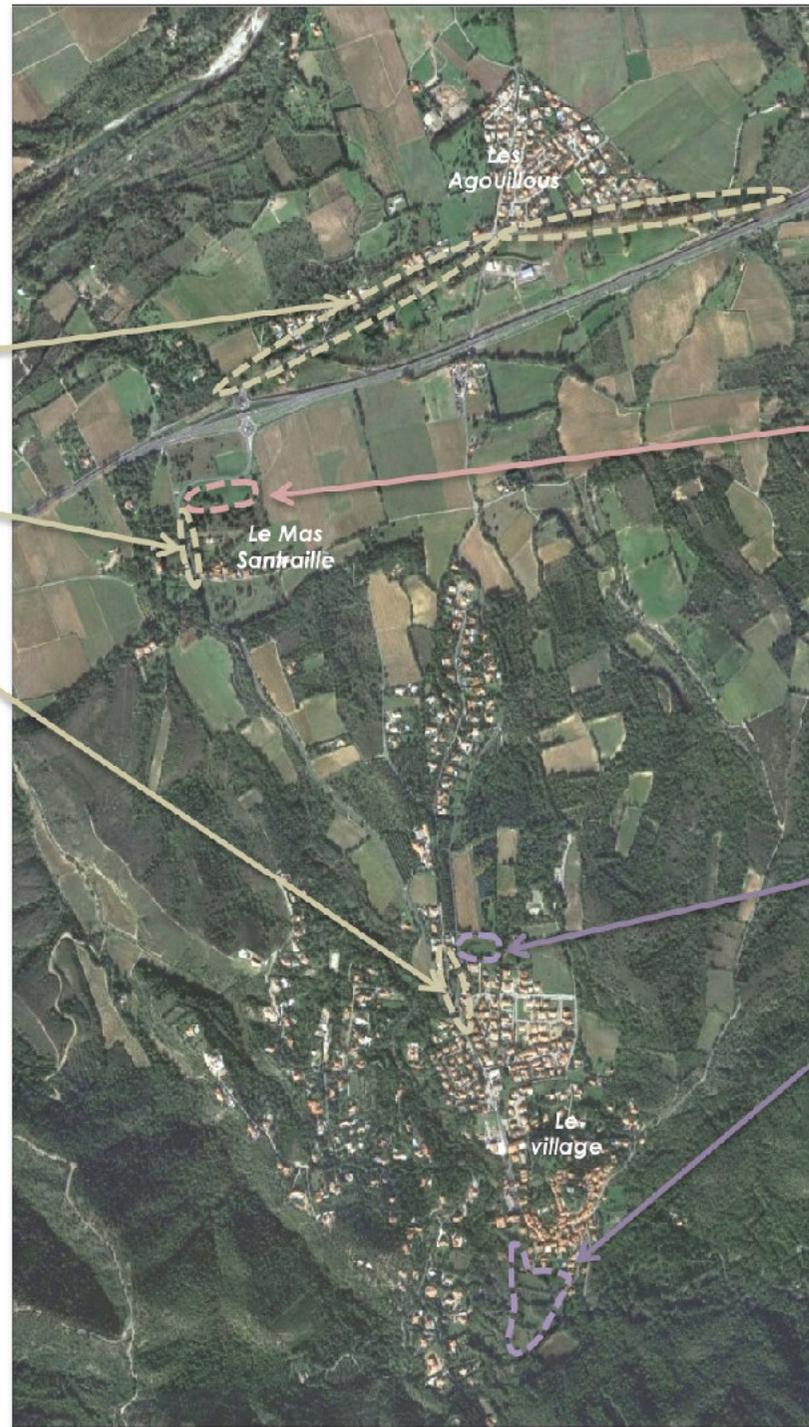
- Ouvrir de **nouvelles zones à l'urbanisation**, au Sud secteur « La Famade », et au Nord secteur « Al Prat ».
- Réflexion sur le **développement de l'activité d'hôtellerie et / ou vente de produits locaux** au Mas Santraille, secteur « Els Clapers ».
- Réflexion sur les **entrées de ville**, pour donner une image valorisante du village en entrée de ville Nord, ainsi que de la traversée du Mas Santraille, et des celle des Agouillous.

SITUATION DES OAP

CARTE DE LOCALISATION DES OAP

Organiser les déplacements

- Traversée des Agouillous
- Traversée du Mas Santraille
- Entrées de ville Nord du village



Réfléchir au développement économique

- Secteur Els Clapers

L'accueil de nouveaux habitants

- Secteur Al Prat
- Secteur la Famade



L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Secteur « La Famade »
Secteur « Al Prat »



1- SECTEUR DE « LA FEMADE »

Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : 2,9 ha.

Destination : Zone d'habitat principalement.

Situation et contexte :

Localisation : Au Sud du village de Montesquieu des Albères, à faible distance du centre du village.

Occupation : Le site est principalement occupé par des parcelles de prairie et de boisement.

Accès automobile : Le site est accessible au Nord depuis la Grand rue via un espace étroit. au Nord-Est depuis la rue Saint Christophe.

Accès piéton : Depuis le Nord, l'accès piéton s'effectue grâce à un chemin existant. A l'Est, l'accès piéton est rendu possible par la rue Saint Christophe. Au Sud, un chemin agricole permet l'accès au secteur.

Les enjeux du secteur

Déplacements :

- Traiter et sécuriser les accès au secteur.
- Sécuriser et renforcer les cheminements doux en particulier les connexions avec le centre du village.
- Favoriser des connexions douces avec les cheminements existants à proximité du secteur.

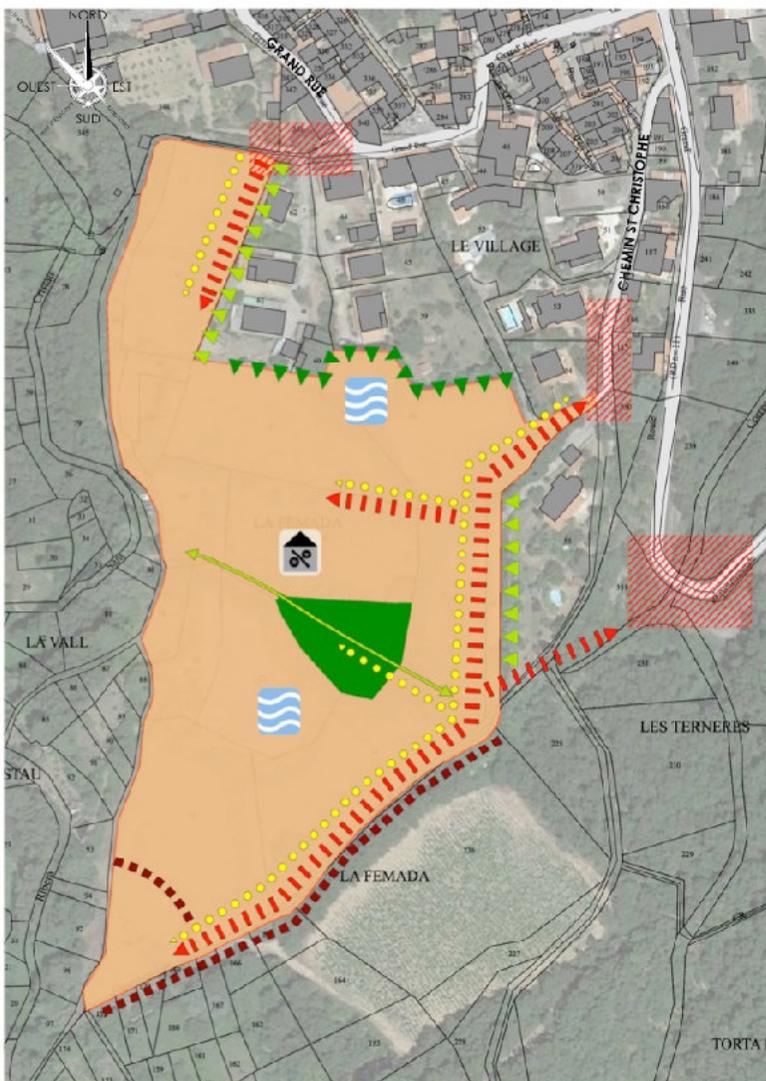


Environnement :

- Enjeux de préservation des espaces boisés existant.
- Mettre au centre des projets la qualité environnementale des futurs aménagements.

Paysage :

- Paysage naturel environnant à préserver.
- Préservation des murets en pierres sèches dans la mesure du possible (sécurisation nécessaire).
- Traitement paysager des fins d'urbanisation
- Prévoir des plantations en accompagnement des cheminements doux



1- SECTEUR DE « LA FAMADE »

L'aménagement

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Prise en compte des principes d'aménagement durables.
- Préservation de l'espace vert en cœur du secteur.
- Le développement du réseau de communication numérique devra être intégré à l'opération d'aménagement d'ensemble.

L'habitat et le bâti :

- Offrir une mixité dans le type de logements : petit collectif, habitat individuel groupé, maisons individuelles.
- Prévoir une densité minimale de 20 logements/ha.
- 20% de LLS.
- Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles.
- Tendre à des bâtiments à basse consommation, bioclimatique ou à énergie positive.
- Créer des traitements paysagers en accompagnement des franges urbaines

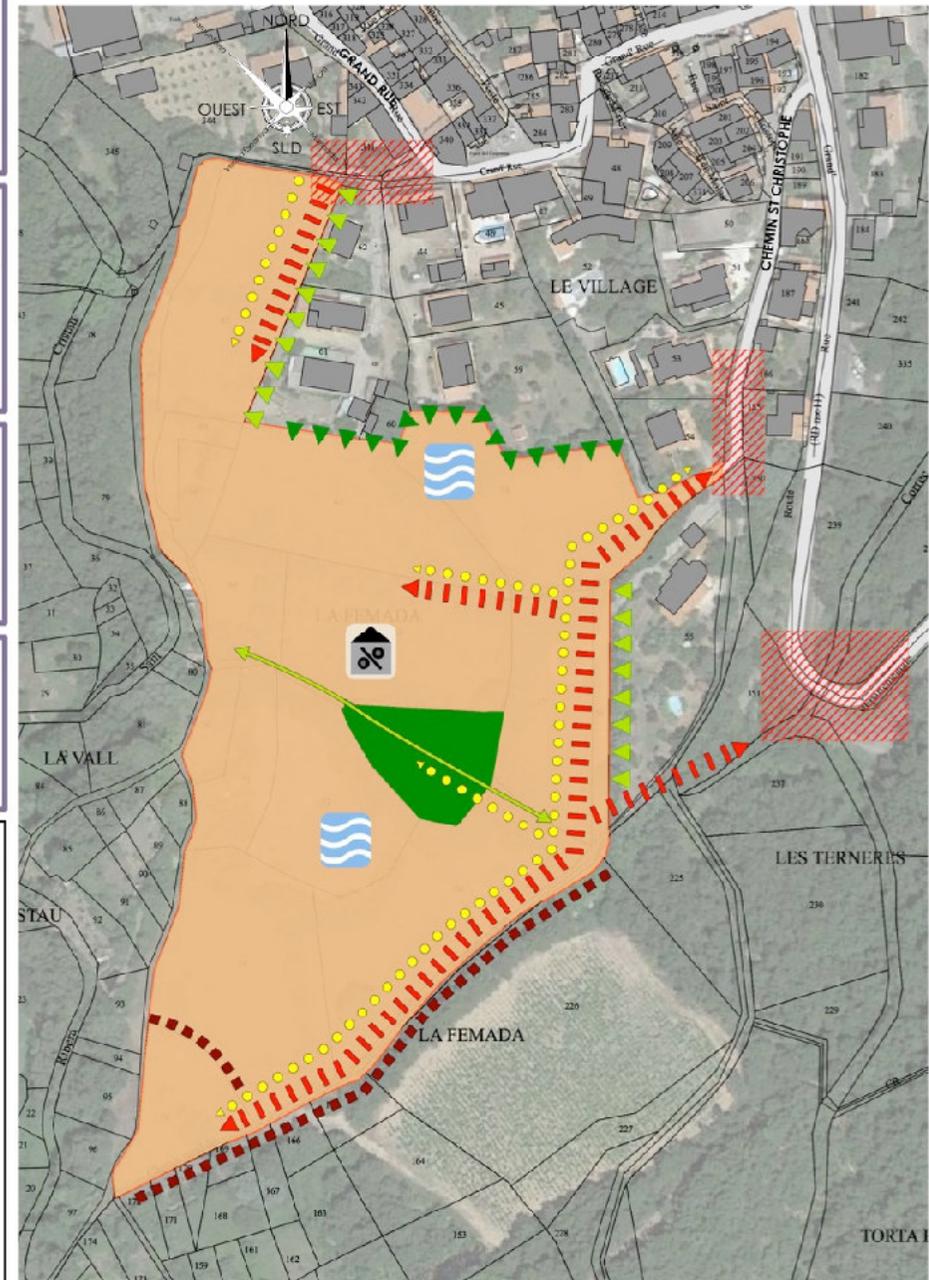
Les équipements et espaces publics

- Création de cheminements doux en lien avec l'espace boisé préservé, et les bassins de rétention paysagers.
- Traiter les palettes de retournement en lien avec les cheminements doux
- Prévoir un traitement paysager qualitatif des bassins de rétention, les rendre accessible lorsque cela est techniquement possible.

Les transports et les déplacements

- Aménager un carrefour sécurisé, et un accès au secteur de « La Fama » depuis la RD 11.
- Créer des accès depuis la Grand Rue, et le Chemin St Christophe.
- Aménager des connexions piétonnes.
- Assurer l'accessibilité PMR.

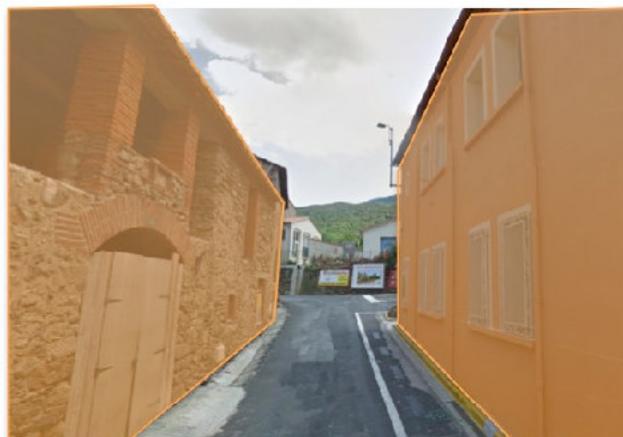
LEGENDE	
DEPLACEMENT	
	Principe de voirie primaire à créer
	Principe de maillage doux à créer
	Aménagement et sécurisation des accès routiers
AMENAGEMENT & HABITAT	
	Bâtiment existant
	Secteur principalement destiné à de l'habitat
	Secteur potentiel pour la création de logements sociaux
	Secteur potentiel 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 murs 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



Etat initial



En l'état actuel, l'accès au secteur présente une largeur réduite ne permettant pas le croisement de véhicules



Depuis la Grand rue, faible visibilité sur le croisement permettant d'accéder au secteur de « La Famade »

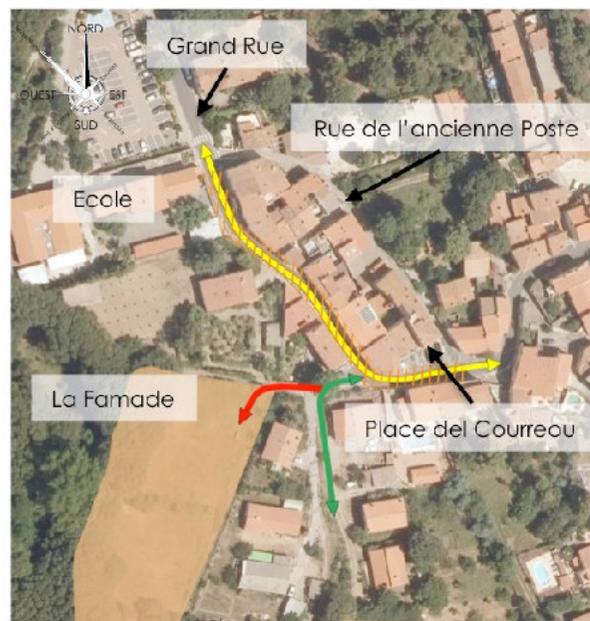
Localisée au Nord du secteur, cette entrée constitue un lien privilégié avec le centre ancien du village.

Les abords de la RD 11 sont occupés par une typologie de bâti haute et une densité élevée. Le croisement, entre la RD 11 et la rue Fontaine Neuve, présente une problématique de visibilité importante et une largeur de voirie restreinte.

L'objectif est d'offrir une entrée de secteur et une liaison avec le centre qui soit sécurisée et fonctionnelle. Il s'agit également de sécuriser la Grand Rue afin de permettre une accessibilité aux différents modes de déplacement et assurer le ralentissement des véhicules.

Orientation d'aménagement

Localisation de l'entrée Nord



- Ralentissement des véhicules.
- Sécurisation des modes de transport doux afin de faciliter les connexions douces entre le secteur de « La Famade » et le centre du village.
- Mise en place d'un système de gestion du flux routier permettant une circulation alternée des véhicules.

LEGENDE

- Secteur principalement destiné à de l'habitat
- RD 11
- Voie de desserte existante
- Voie de desserte à créer (sens unique potentiel)
- ▨ Principe d'aménagement permettant la sécurisation des flux routiers et piétons

Etat initial



Le croisement de la RD 11 et de la rue Saint Christophe présente une largeur réduite et un fort dénivelé



La rue Saint Christophe apparaît peu structurée

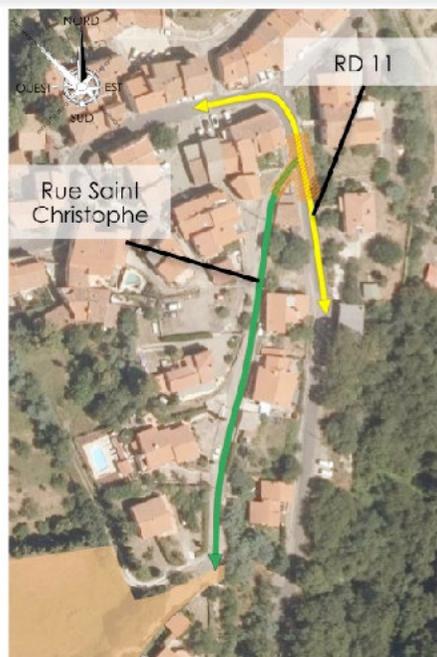
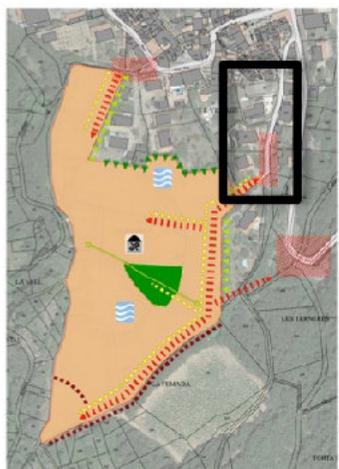
Localisé au Nord Est du secteur, l'accès s'effectue depuis la rue Saint Christophe, via la RD 11. Le croisement de ces deux axes présente une visibilité limitée, une largeur de voirie restreinte et un fort dénivelé.

La rue Saint Christophe se poursuit de manière peu structurée

L'objectif est, ici, de sécuriser le croisement et requalifier la rue afin de sécuriser les mobilités douces

Orientation d'aménagement

Localisation de l'entrée Nord Ouest



- Mise en place d'un système permettant d'améliorer la visibilité depuis le croisement.
- Requalification de la rue Saint Christophe afin de permettre une sécurisation des modes de déplacement doux.

LEGENDE

- Secteur principalement destiné à de l'habitat
- RD 11
- Voie de desserte existante
- Principe d'aménagement permettant la sécurisation des flux routiers et piétons

Etat initial



La RD 11 permet de relier Montesquieu des Albères à Villelongue Dels Monts.

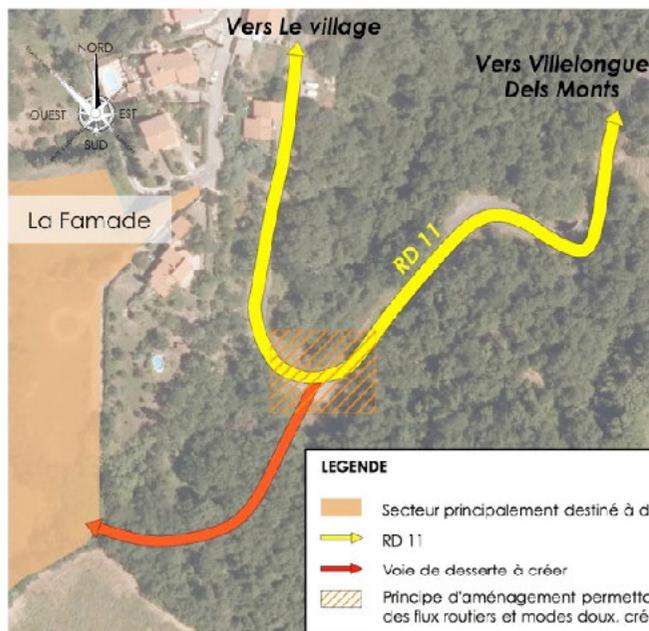
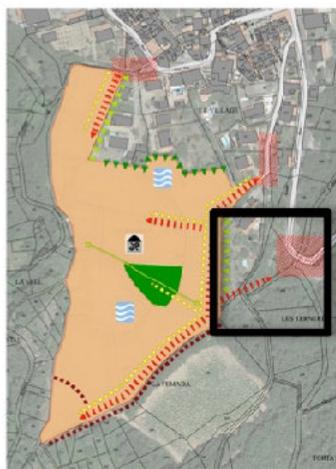
Aucun accès direct depuis celle-ci n'existe actuellement entre la RD 11 et le secteur de la Famade.

Les abords de la RD 11 sont boisés, et un dénivelé important sépare la RD du secteur de la Famade.

L'accès au secteur des Famades, situé sur la RD 11, sera implanté dans un virage. Ce secteur devra donc être aménagé afin de rendre ce croisement sécurisé et fonctionnel.

Orientation d'aménagement

Localisation de l'entrée Est



- Marquage de l'entrée de ville Est
- Réalisation d'un carrefour de type « tourne à gauche »
- Réalisation d'une voie de desserte, accessible aux modes de déplacements doux

2- SECTEUR « AL PRAT »

2

Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : 0,7 ha.

Destination : Zone d'habitat principalement.

Situation et contexte :

Localisation : Au Nord du village de Montesquieu des Albères, à faible distance du centre du village.

Occupation : Le site est principalement occupé par des parcelles de vignes, de friche et de boisement.

Accès automobile : Le site est accessible par l'Ouest depuis la rue Longue.

Accès piéton : Au Sud Ouest, un cheminement piéton permet l'accès au secteur depuis les lotissements existant. A l'Est des chemins agricoles ou forestiers permettent la jonction avec le Parc des Anglades.

Les enjeux du secteur

Déplacements :

- Traiter et sécuriser l'accès au secteur.
- Sécuriser et renforcer les cheminements doux en particulier les connexions avec les lotissements à proximité et les espaces boisés.



Environnement :

- Enjeux de préservation des haies existantes.
- Mettre au centre des projets la qualité environnementale des futurs aménagements.

Paysage :

- Paysage naturel et agricole environnant à préserver.
- Traitement paysager des franges urbaines.
- Traitement paysager le long de la Rue Longue.



2- SECTEUR « AL PRAT »

2

L'aménagement

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Prise en compte des principes d'aménagement durables.
- Préservation des haies et renforcement des plantations existantes.
- Le développement du réseau de communication numérique devra être intégré à l'opération d'aménagement d'ensemble.

L'habitat et le bâti :

- Offrir une mixité dans le type de logements : petit collectif, habitat individuel groupé, maisons individuelles.
- Prévoir une densité minimale de 20 logements/ha.
- Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles.
- Tendre à des bâtiments à basse consommation, bioclimatique ou à énergie positive.
- Créer des traitements paysagers en accompagnement des franges urbaines.

Les équipements et espaces publics

- Création de cheminements doux en lien avec les espaces boisés alentours, les lotissements à proximité, et les bassins de rétention paysagers.
- Traiter les palettes de retournement en lien avec les cheminements doux.
- Prévoir un traitement paysager qualitatif des bassins de rétention, les rendre accessible lorsque cela est techniquement possible.

Les transports et les déplacements

- Aménager un accès sécurisé au secteur « Al Prat » depuis la Rue Longue.
- Créer des accès depuis la Grand Rue, et le Chemin St Christophe.
- Aménager des connections piétonnes.
- Assurer l'accessibilité PMR.

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

AMENAGEMENT & 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



RÉFLÉCHIR AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE
*Développement de l'activité d'hôtellerie
et vente de produits locaux*

Secteur « Els Clapers » au Mas Santraille



3- SECTEUR « ELS CLAPERS » AU MAS SANTRAILLE

Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : 1,5 ha.

Destination : Zone mixte destinée à de l'hébergement hôtelier et du commerce.

Situation et contexte :

Localisation : Au Nord du village de Montesquieu des Albères, à faible distance du Mas Santraille.

Occupation : Le site est principalement occupé par une parcelle en friche.

Accès automobile : Le site est accessible à l'Est depuis un chemin agricole. La RD61 longe le secteur sur le flanc Nord et Ouest mais aucun accès n'est aménagé.

Accès piéton : Le site est accessible à l'Est depuis un chemin agricole.

Les enjeux du secteur

Déplacements :

- Traiter et sécuriser les accès au secteur.
- Sécuriser les cheminements doux le long de la RD61.



Environnement :

- Enjeux de mise en valeur des franges urbaines.
- Mettre au centre des projets la qualité environnementale des futurs aménagements.

Paysage :

- Paysage naturel et agricole environnant à préserver.
- Traitement paysager des fins d'urbanisation.



3- SECTEUR « ELS CLAPERS » AU MAS SANTRAILLE

3

L'aménagement

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
- Prise en compte des principes d'aménagement durable
- Le développement du réseau de communication numérique devra être intégré à l'opération d'aménagement d'ensemble

L'habitat et le bâti :

- Composition d'une façade urbaine de qualité et traitement paysager en bordure de la RD61 se traduisant dans un cahier des prescriptions architecturales et paysagères.
- Développer une identité visuelle homogène sur l'ensemble du secteur traduite sur le mobilier (mâts d'éclairage, bornes, clôtures...) et la signalétique en relation avec l'aspect architectural (cahier des prescriptions architecturales et paysagères à élaborer).
- Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles.
- Tendre à des bâtiments à basse consommation, bioclimatique ou à énergie positive.
- Créer des traitements paysagers en accompagnement des franges urbaines

Les équipements et espaces publics

- Prévoir un traitement paysager qualitatif des bassins de rétention, les rendre accessible lorsque cela est techniquement possible

Les transports et les déplacements

- Aménager un accès sécurisé au secteur Els Clapers
- Assurer l'accessibilité PMR



LEGENDE

DEPLACEMENT

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

AMENAGEMENT & HABITAT

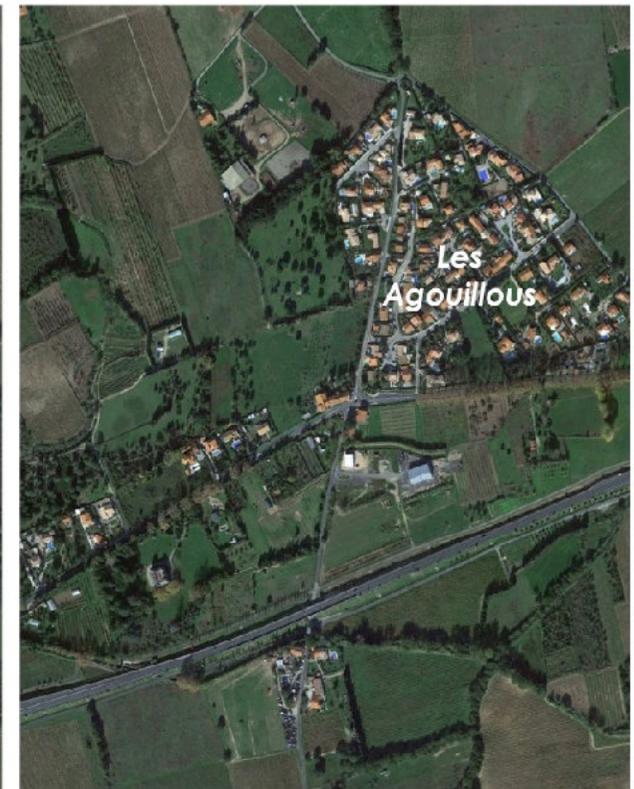
- ▭▭▭▭ Secteur destiné à l'implantation d'hôtellerie / vente directe de produits locaux
- 🌊 Secteur potentiel pour l'aménagement d'ouvrage de rétention paysager (à confirmer par les études hydrauliques)

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

ORGANISER LES DÉPLACEMENTS

*Le Village / Entrée Nord
Traversée des Agouillous
Traversée du Mas Santraille*



4- ENTREE DE VILLE NORD

ETAT INITIAL

L'entrée Nord du village est localisée sur la départementale 61 qui relie Montesquieu des Albères à la RD 618 permettant de rejoindre Le Boulou à Argeles sur Mer.

Cette entrée constitue l'entrée principale du village, elle est marquée par un giratoire végétalisé qui permet de desservir tout le Nord du hameau.

La départementale, qui permet d'accéder au centre du village, présente une discontinuité de ses abords et ne possède pas d'aménagement destiné aux mobilités douces. Les déplacements doux entre le centre et le Nord du village ne sont pas suffisamment sécurisés.

De manière générale, cette entrée ne présente pas d'aménagement destinés à la sécurisation des déplacements doux et n'est pas au normes pour les personnes à mobilité réduite (PMR) sur toute sa longueur.



Le giratoire, marquant l'entrée de village, présente un aménagement d'ensemble qualitatif



Localisation de l'entrée du village Nord



Perception cinétique depuis le Nord jusqu'au Sud. La présence d'un giratoire marque clairement l'urbanité du secteur. Les abords de la départementale 61 ne présente aucun aménagement destiné à la déambulation piétonne et au personne à mobilité réduite (PMR). Sur la gauche, une bande végétalisée accompagne la départementale. Sur la droite, un trottoir discontinu longe l'axe routier.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement global du secteur consiste à renforcer le marquage de l'entrée Nord du village de Montesquieu des Albères, la sécuriser et la rendre accessible aux modes de déplacements doux.

Dans la continuité du giratoire existant, un aménagement destiné à la continuité des modes de transports doux et des traversées piétonnes devra être pensé. Il permettra notamment de sécuriser les mobilités douces entre le centre du village et son entrée Nord.

Ces aménagements seront accompagnés d'espaces paysagers afin de marquer et embellir l'entrée de ville.



5- TRAVERSEE DES AGOUILLOUS

5

ETAT INITIAL

Localisée au Nord du village de Montesquieu des Albères, la traversée du hameau des Agouillous est constituée par l'Avenue de la Mer.

Cette dernière forme un couloir routier rectiligne, et s'accompagne d'alignements d'arbres.

Les entrées Est et Ouest du hameau ne sont pas véritablement marquées et la traversée n'apparaît pas sécurisée. Aucun principe de ralentissement routier n'est aménagé.

Un système de tourne à gauche, situé sur l'avenue de la Mer, permet de desservir le hameau des Agouillous via le chemin du Moulin, et le village de Montesquieu des Albères, via la rue Longue.

Les mobilités douces et la traversée piétonne de l'axe ne présente pas d'aménagement sécuritaire.



Localisation de l'entrée du hameau des « Agouillous »



Principe de tourne à gauche permettant de desservir le village de Montesquieu des Albères et le hameau des Agouillous.



Perception cinématique depuis l'Est jusqu'à l'Ouest. L'Avenue de la Mer forme un axe routier rectiligne jusqu'à l'entrée du hameau des Agouillous et s'accompagne d'alignement d'arbres. L'entrée du hameau est marquée par un simple marquage au sol annonçant la présence d'un croisement. Aucun traitement d'entrée de ville n'est ici aménagé et une seule traversée piétonne est aménagée.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement global du secteur des Agouillous consiste à marquer l'entrée de ville Nord de la commune, la sécuriser et la rendre accessible aux modes de déplacements doux.

L'aménagement de l'avenue de la Mer devra être pensé afin de marquer l'entrée de ville et permettre la sécurisation de la traversée du hameau. De ce fait, des aménagements destinés à réduire la vitesse routière devront être envisagés.

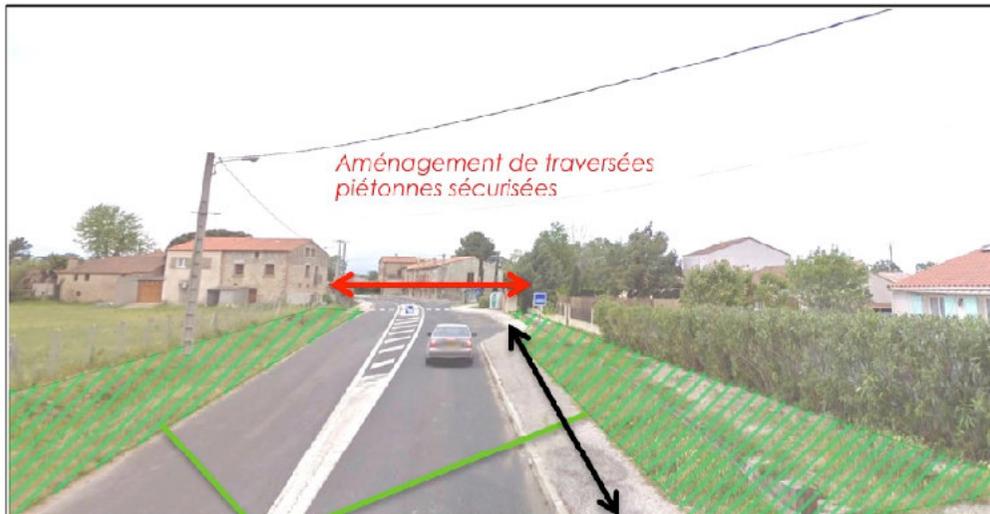
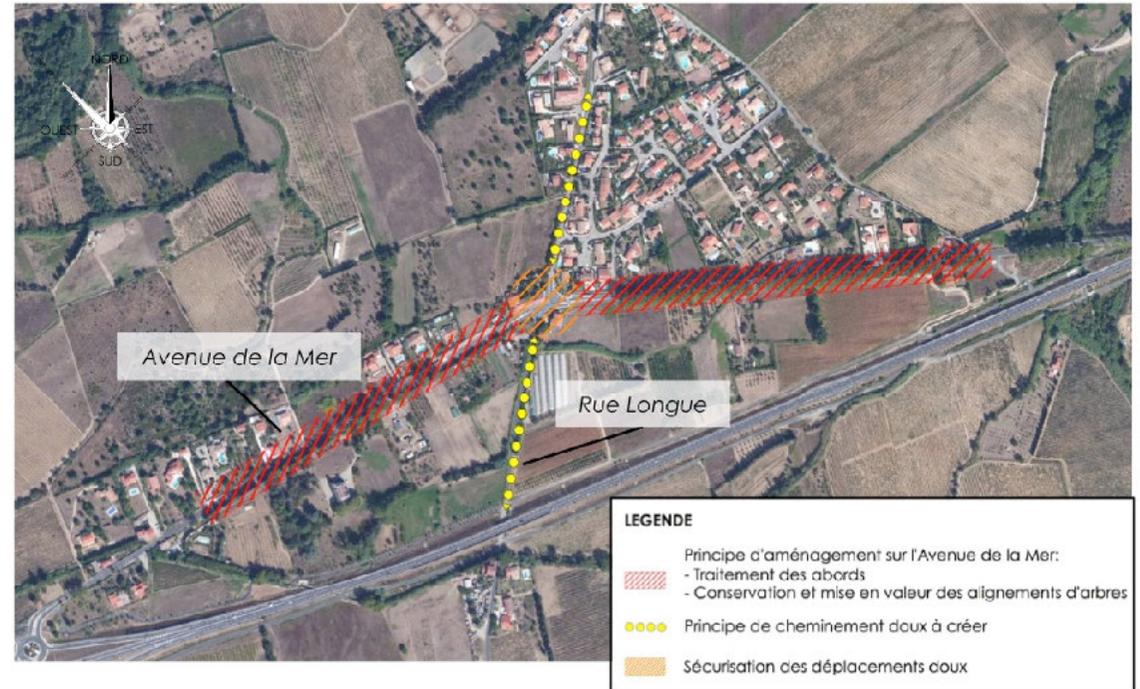
Le traitement des abords de l'axe routier devra aussi être envisagé afin de donner un caractère urbain au secteur et favoriser ainsi l'abaissement de la vitesse routière.

Ces aménagements permettront également la préservation et la mise en valeur des alignements d'arbres existants, le long de l'Avenue de la Mer.

La rue Longue devra être pensée afin de permettre la connexion douce avec le Sud de la commune.

Le croisement, situé sur l'Avenue de la Mer, devra permettre la sécurisation des traversées et les continuités douces vers le Nord, en continuité des cheminements existant le long du Tech et vers le Sud avec la voie verte.

Ces aménagements seront accompagnés d'espaces paysagers afin de marquer et embellir l'entrée de ville.



Aménagement paysager des abords Continuités douces à aménager

Principe d'aménagement des abords de l'axe routier. Il permet le marquage de l'entrée du hameau et favorise la diminution de la vitesse routière.

Principe de sécurisation des flux piétons de part et d'autre de l'avenue.



Création d'un espace dédié aux mobilités douces le long de la rue Longue, en direction du Sud de la commune.

6- MAS SANTRAILLE

6

ETAT INITIAL

Localisée au Nord du village de Montesquieu des Albères, la traversée du hameau du Mas Santraille est située sur la départementale RD61. La départementale forme, ici, un axe routier rectiligne dans la continuité du Mas Santraille.

Aucun aménagement mettant en valeur la traversée du hameau n'est réalisé. De ce fait, la traversée de la départementale ne s'avère ni structurée ni sécurisée.

De manière générale, la traversée du Mas Santraille n'est pas suffisamment sécurisée vis à vis du passage de la départementale 61.



Croisement routier entre la D61 et le chemin du Mas Santraille.



Localisation de l'entrée du hameau du « Mas Santraille »



Perception cinétique depuis le Nord jusqu'au Sud. La route départementale 61 forme un axe routier rectiligne traversant le Mas Santraille. Cet axe routier coupe le hameau en deux parties distinctes. La traversée du hameau ne présente aucun dispositif de ralentissement et de sécurisation.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Le principe d'aménagement global du secteur consiste à marquer l'entrée du hameau du Mas Santraille et sécuriser sa traversée.

Un aménagement devra être pensé afin de limiter la vitesse routière et ainsi rendre le croisement plus sécurisant. Un aménagement de traversée piétonne devra également être mis en place afin que les mobilités douces de part et d'autre de la départementale soient rendues possible de manière sécurisée.

Ces aménagements seront accompagnés d'espaces paysagers afin de marquer et embellir la traversée du hameau.

