

Plan local d'urbanisme

Commune d'
Issel

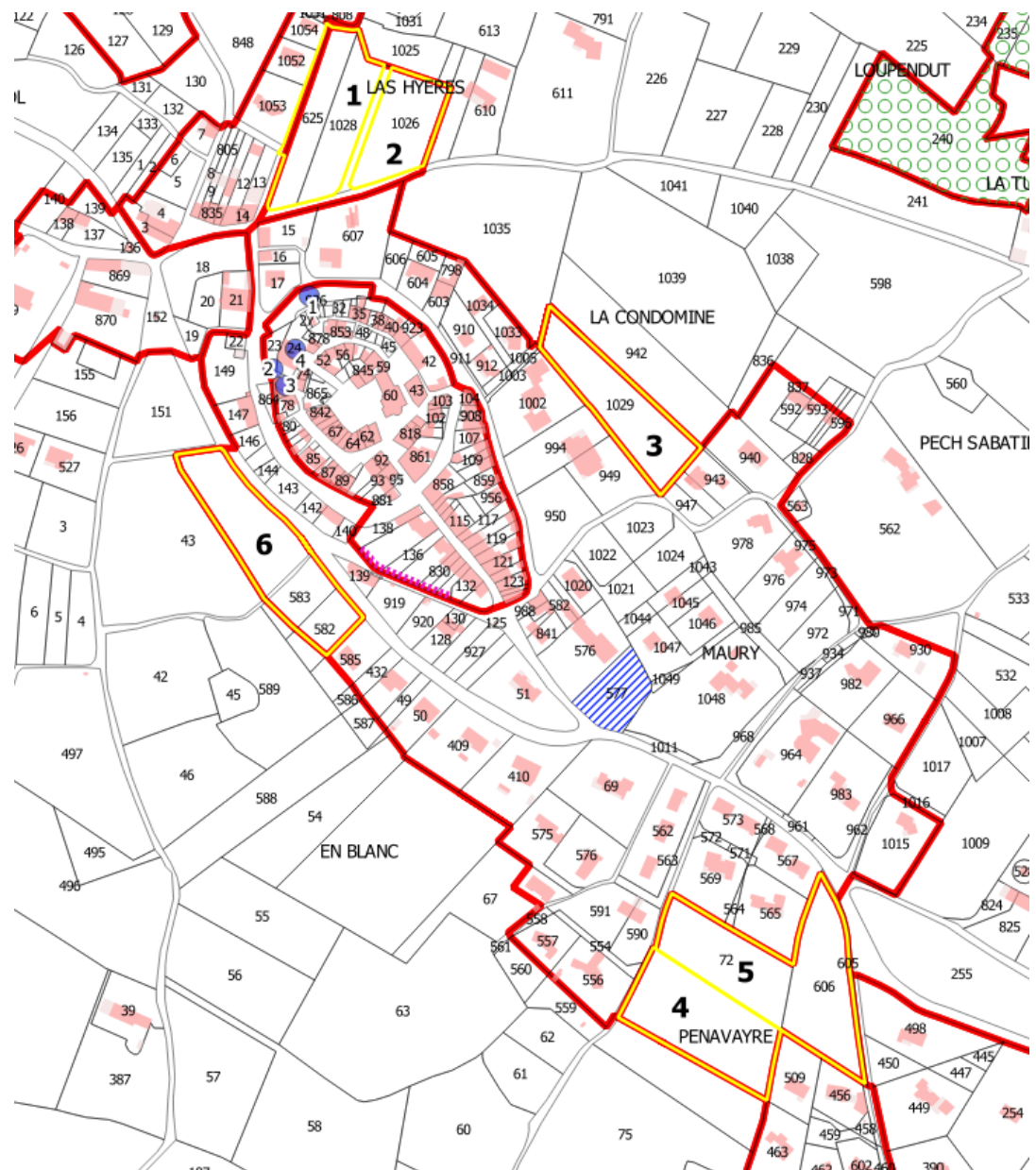
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SOMMAIRE

■ I / PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN ZONE 1AU	<i>Page 3</i>
■ OAP 1 : «Las Heyres »	<i>Page 4</i>
■ OAP 2 : «Las Heyres 2»	<i>Page 7</i>
■ OAP 3 : « La Condomine»	<i>Page 10</i>
■ OAP 4 : «Penavayre1»	<i>Page 13</i>
■ OAP 5 : «Penavayre2»	<i>Page 16</i>
■ OAP 6 : «En blanc»	<i>Page 19</i>

I / PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES ZONES 1AU

Localisation des OAP sur le territoire

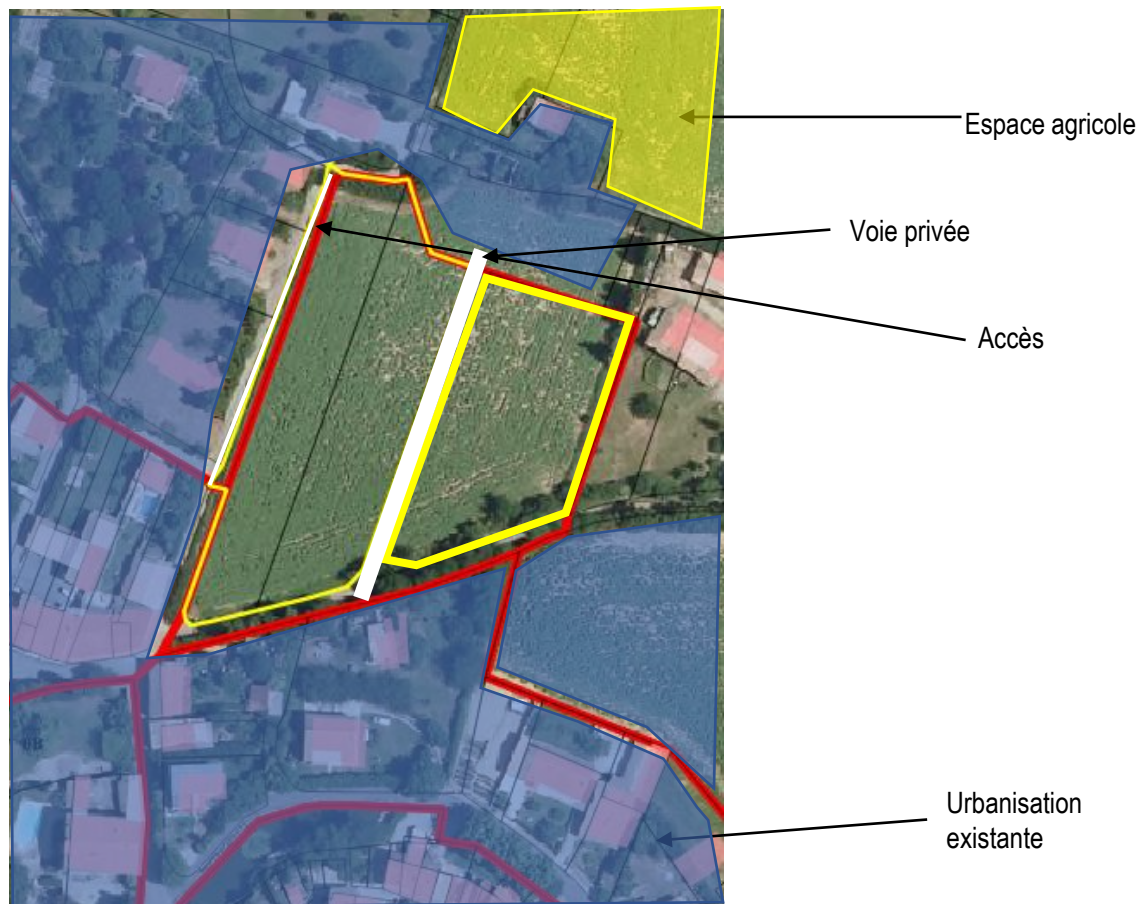


OAP 1 : «Las Heyres »

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	0,55Ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivés
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : La parcelle se situe sur le secteur nord du bourg.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée
- Densifier le secteur situé au centre bourg.



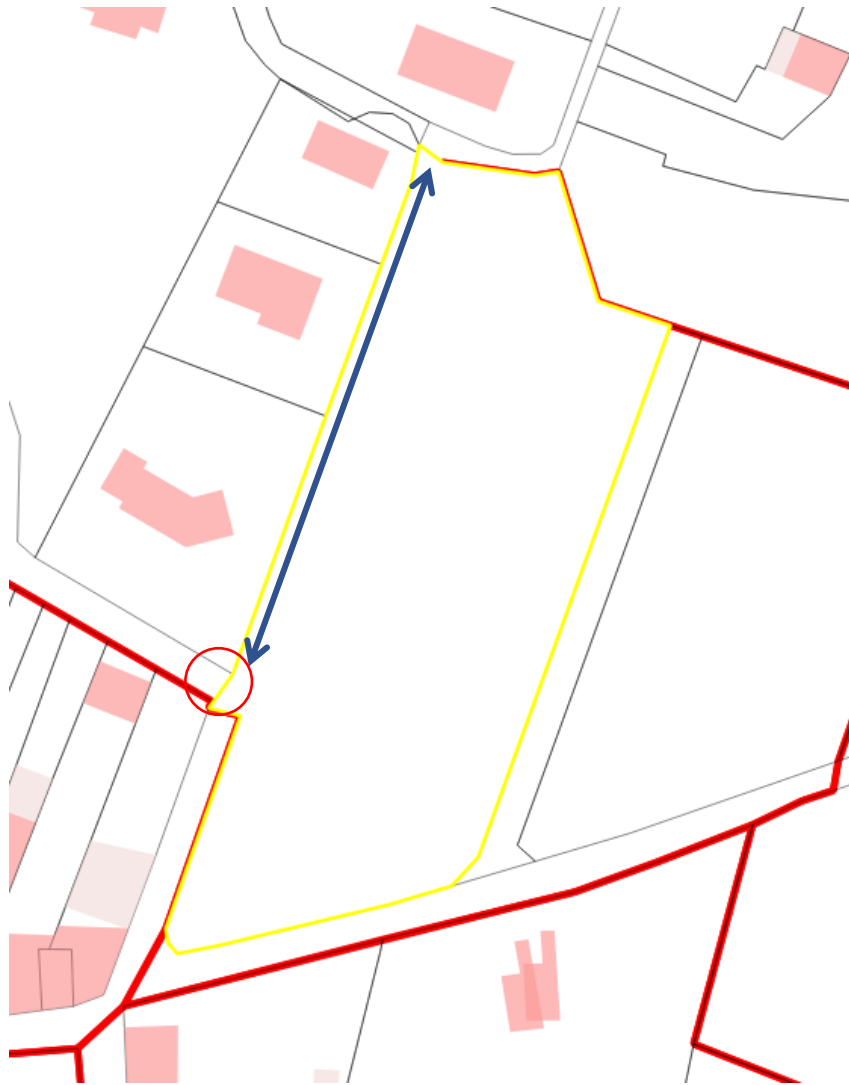
ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Accès possible depuis le chemin d'Hyères

Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement collectif dont la capacité est suffisante

OAP 1 : «Las Heyres »



Accès à la zone.



Voirie principale

PROGRAMME

Surface totale : 0,51Ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat intermédiaire

Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Le chemin d'accès actuel devra être élargi pour permettre l'urbanisation de la zone.
- Création de places de parking en accès libre le long des voies projetées ou sur un espace dédié (5 places environ).
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.

PLANNING

- l'aménagement de la zone pourra se faire en 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes au maximum. Dans tous les cas, la première opération ne pourra prévoir moins de 40 % du nombre de logements prévu dans la zone. Il n'est toutefois pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération. Toute nouvelle commercialisation ne sera autorisée uniquement lorsque 80% de la tranche précédente aura été commercialisée.

OAP 1 : «Las Heyres »

La qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

L’aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d’assurer des transitions harmonieuses entre l’actuel et les nouvelles opérations.
Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d’habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

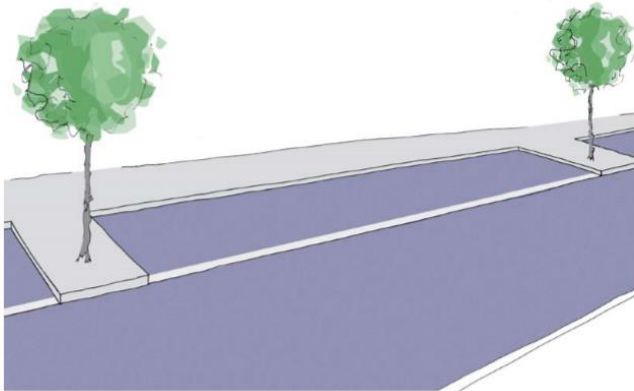
Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d’arbres implantés de façon aléatoire.

La mixité fonctionnelle et sociale de la zone

La zone devra permettre la création de logements locatifs et de logements locatifs sociaux, dans la mesure du possible.

Les places de stationnement

Les places de stationnement proposées le long de la voirie devront être ponctuées d’arbres.



Exemple de traitement de places de stationnement le long de la voirie.

Les places de stationnement proposées sur les espaces communs de l’opération devront être ponctuées d’arbres.

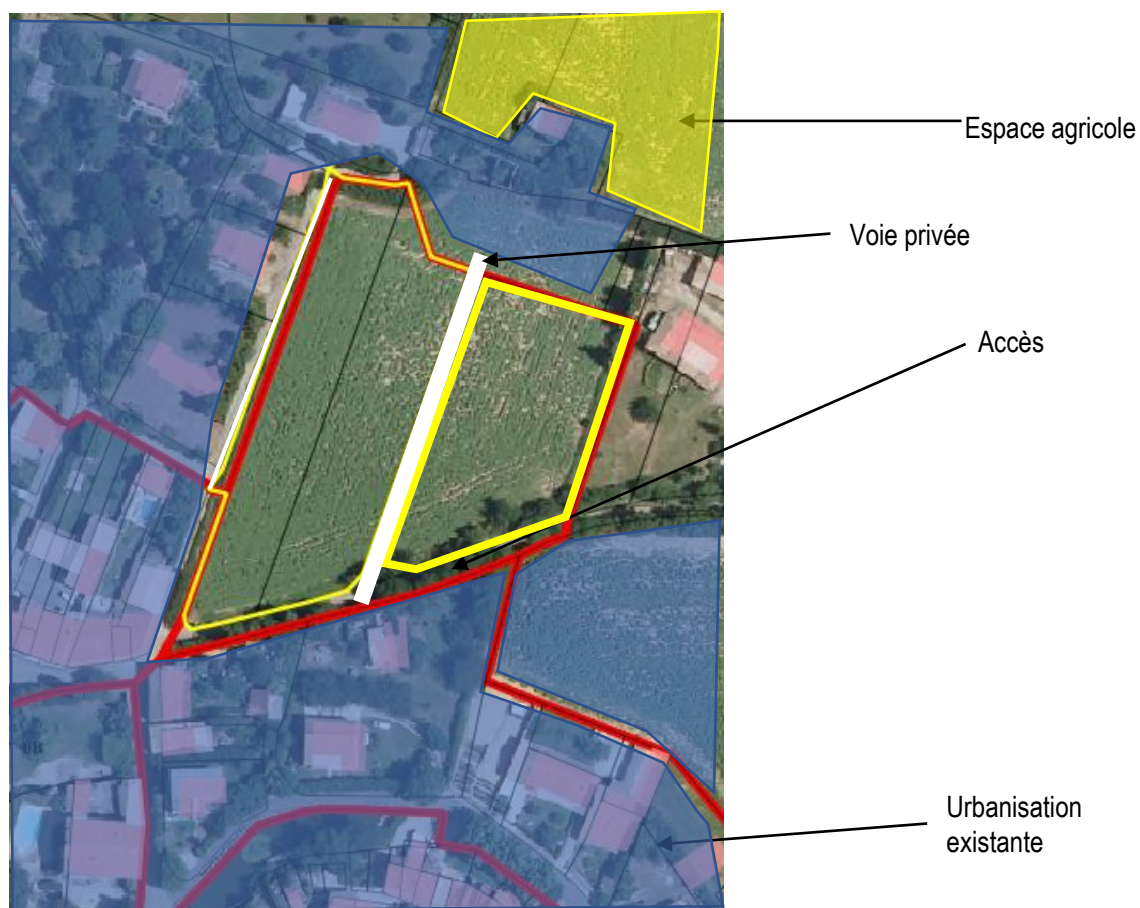
Lorsque le stationnement s’effectue de façon groupé, il est attendu un traitement de sol permettant l’infiltration des eaux de pluie.

OAP 2 : «Las Heyres 2»

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	0,33Ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivés
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : La parcelle se situe sur le secteur nord du bourg.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée
- Densifier le secteur situé au centre bourg.



ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Accès possible depuis la rue profonde

Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement collectif dont la capacité est suffisante

OAP 2: «Las Heyres »



10



Accès à la zone.



Voirie principale

PROGRAMME

Surface totale : 0,33 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat intermédiaire

Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Le chemin d'accès actuel devra être élargi pour permettre l'urbanisation de la zone.
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.

PLANNING

- l'aménagement de la zone pourra se faire en 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes au maximum. Dans tous les cas, la première opération ne pourra prévoir moins de 40 % du nombre de logements prévu dans la zone. Il n'est toutefois pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération. Toute nouvelle commercialisation ne sera autorisée uniquement lorsque 80% de la tranche précédente aura été commercialisée.

OAP 2 : «Las Heyres »

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

OAP 3 : « La Condomine »

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	0,47Ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivés
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : La parcelle se situe à l'arrière de la salle des fêtes, en deuxième rideau d'urbanisation.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée
- Densifier le secteur situé au centre bourg.



ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Accès possible depuis l'impasse du chemin de l'orient

Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement collectif dont la capacité est suffisante

OAP 3: « La Condomine »



— haies paysagère à créer ○ Accès à la zone.

↔ Voirie principale

PROGRAMME

- Surface totale : 0,47 Ha
- Vocation principale : Habitat
- Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha
- Pourcentage de logements locatifs sociaux : 15%
- Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat intermédiaire
- Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Création de places de parking en accès libre le long des voies projetées ou sur un espace dédiés (5 places environ).
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.

PLANNING

- l'aménagement de la zone pourra se faire en 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes au maximum. Dans tous les cas, la première opération ne pourra prévoir moins de 40 % du nombre de logements prévu dans la zone. Il n'est toutefois pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération. Toute nouvelle commercialisation ne sera autorisée uniquement lorsque 80% de la tranche précédente aura été commercialisée.

OAP 3: « La Condomine »

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

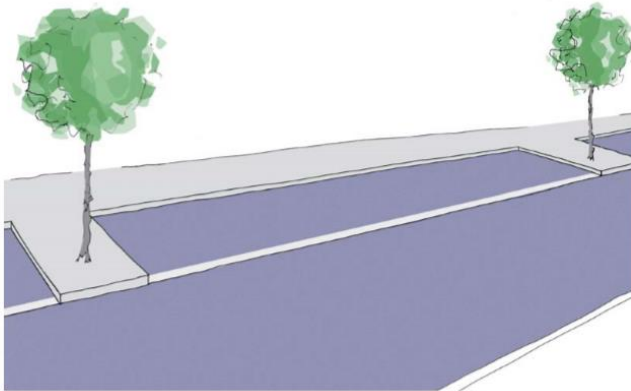
Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

La mixité fonctionnelle et sociale de la zone

La zone devra permettre la création de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans la mesure du possible.

Les places de stationnement

Les places de stationnement proposées le long de la voirie devront être ponctuées d'arbres.



Exemple de traitement de places de stationnement le long de la voirie.

Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupé, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.

OAP 4 : «Penavayre1»

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	0,57Ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivés
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : Situé a la liaison entre le lieu dit la Bourdette et l'extension sud du centre bourg. La parcelle est visible depuis la route de Crozes.

Depuis la route des Crozes



Depuis le chemin d'En Blanc



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée en créant une liaison entre les quartiers d'extension au sud du bourg et le secteur de la Bourdette.
- Densifier un secteur situé au centre bourg.
- Préserver la vue sur les Pyrénées.



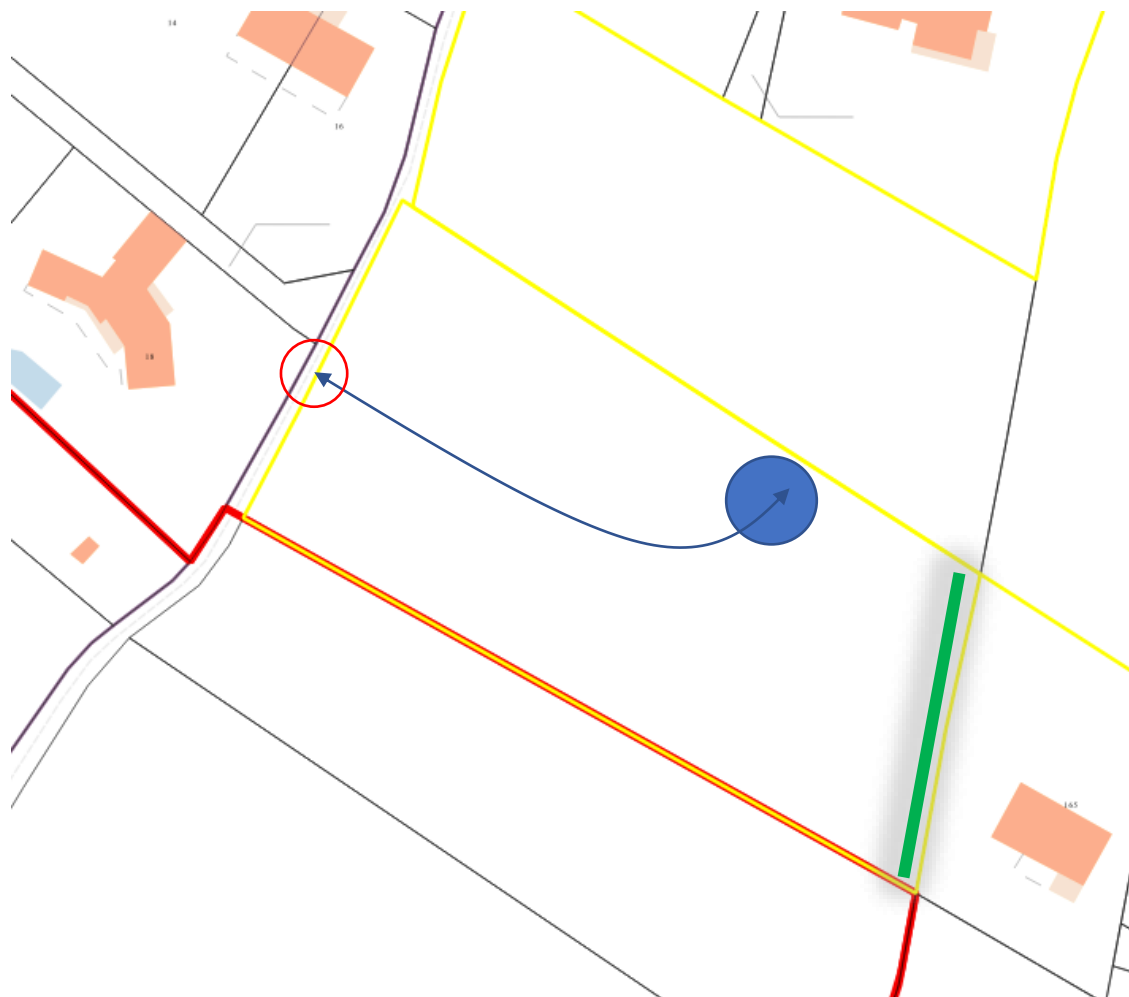
ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Accès possible dans un premier temps depuis le chemin d'En Blanc

Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement collectif dont la capacité est suffisante

OAP 4 : «Penavayre1»



haies paysagère à créer



Accès à la zone.



Place de retournement



Voirie principale

PROGRAMME

Surface totale : 0,57 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha

Pourcentage de logements locatifs sociaux : 15%

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat intermédiaire

Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Création dans un premier temps d'une voirie permettant d'accéder depuis le chemin d'En Blanc à la zone avec une place de retournement.
- A terme la place de retournement est transformée en espace public et la voirie prolongée vers le chemin des Crozes.
- Création de places de parking en accès libre le long des voies projetées ou sur un espace dédiés (6 places environ).
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.

PLANNING

- l'aménagement de la zone pourra se faire en 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes au maximum. Dans tous les cas, la première opération ne pourra prévoir moins de 40 % du nombre de logements prévu dans la zone. Il n'est toutefois pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération. Toute nouvelle commercialisation ne sera autorisée uniquement lorsque 80% de la tranche précédente aura été commercialisée.

OAP 4 : «Penavayre1»

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

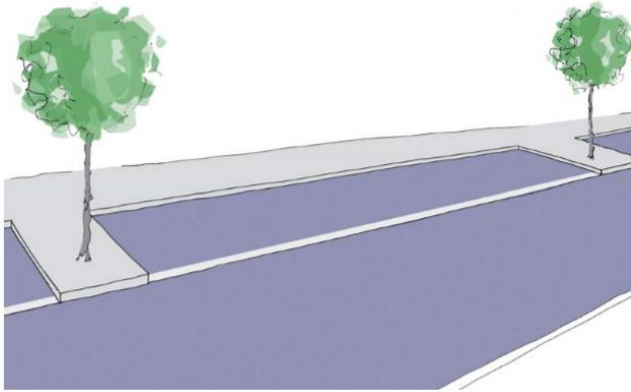
Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

La mixité fonctionnelle et sociale de la zone

La zone devra permettre la création de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans la mesure du possible.

Les places de stationnement



Exemple de traitement de places de stationnement le long de la voirie.

Les places de stationnement proposées sur les espaces communs de l'opération devront être ponctuées d'arbres.

Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupé, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.

OAP 5 : «Penavayre2»

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	0,88Ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivés
Propriété foncière	Privée

Depuis la route des Crozes



Fonctionnement urbain : Situé a la liaison entre le lieu dit la Bourdette et l'extension sud du centre bourg. Les parcelles sont en bordure de la route des Crozes.

Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée en créant une liaison entre les quartiers d'extension au sud du bourg et la route des Crozes
- Densifier un secteur situé au centre bourg.



ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Accès possible dans un premier temps depuis la route des Crozes

Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement collectif dont la capacité est suffisante

OAP 5 : «Penavayre2»



▲ Espace public à créer ○ Accès à la zone. ↔ Voirie principale

PROGRAMME

Surface totale : 0,88 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha

Pourcentage de logements locatifs sociaux : 15%

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat intermédiaire

Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- La voirie et l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- La voirie doit permettre de relier la route des Crozes au chemin d'En Blanc par l'intermédiaire de l'OAP 3.
- L'espace public doit être végétalisé.
- Création de places de parking en accès libre le long des voies projetées ou sur un espace dédiés (10 places environ).
- Les voiries principales doivent intégrer des espaces dédiés pour les déplacements doux.

PLANNING

- l'aménagement de la zone pourra se faire en 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes au maximum. Dans tous les cas, la première opération ne pourra prévoir moins de 40 % du nombre de logements prévu dans la zone. Il n'est toutefois pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération. Toute nouvelle commercialisation ne sera autorisée uniquement lorsque 80% de la tranche précédente aura été commercialisée.

OAP 5 : «Penavayre2»

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

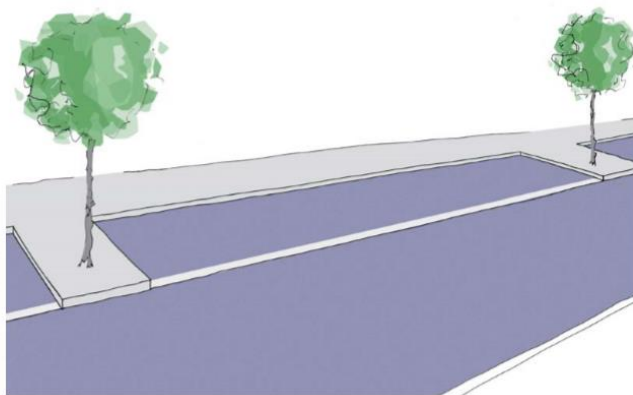
Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

La mixité fonctionnelle et sociale de la zone

La zone devra permettre la création de logements locatifs et de logements locatifs sociaux, un minimum de 2 logements locatif sociaux sont attendus sur la zone.

Les places de stationnement

Les places de stationnement proposées le long de la voirie devront être ponctuées d'arbres.



Exemple de traitement de places de stationnement le long de la voirie.

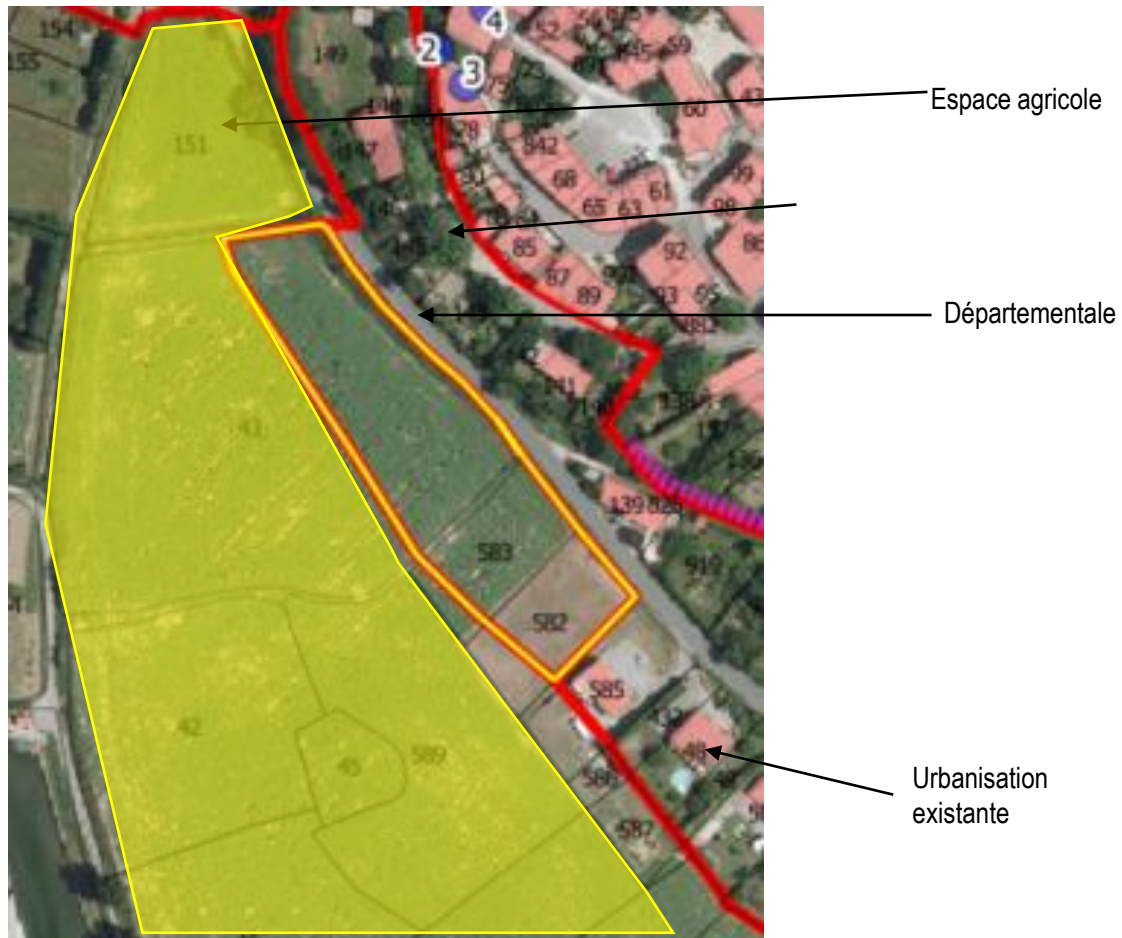
Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupé, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.

OAP 6 : «En blanc»

Eléments de contexte, diagnostic

Zonage du PLU	1AU
Surface	0,6Ha
Vocation actuelle de la zone	Champs cultivés
Propriété foncière	Privée

Fonctionnement urbain : La parcelle se situe le long de la départementale 126 au centre bourg.



Enjeux et objectifs sur le secteur :

- Développer une offre d'habitat mixte et diversifiée
- Densifier le secteur situé au centre bourg.



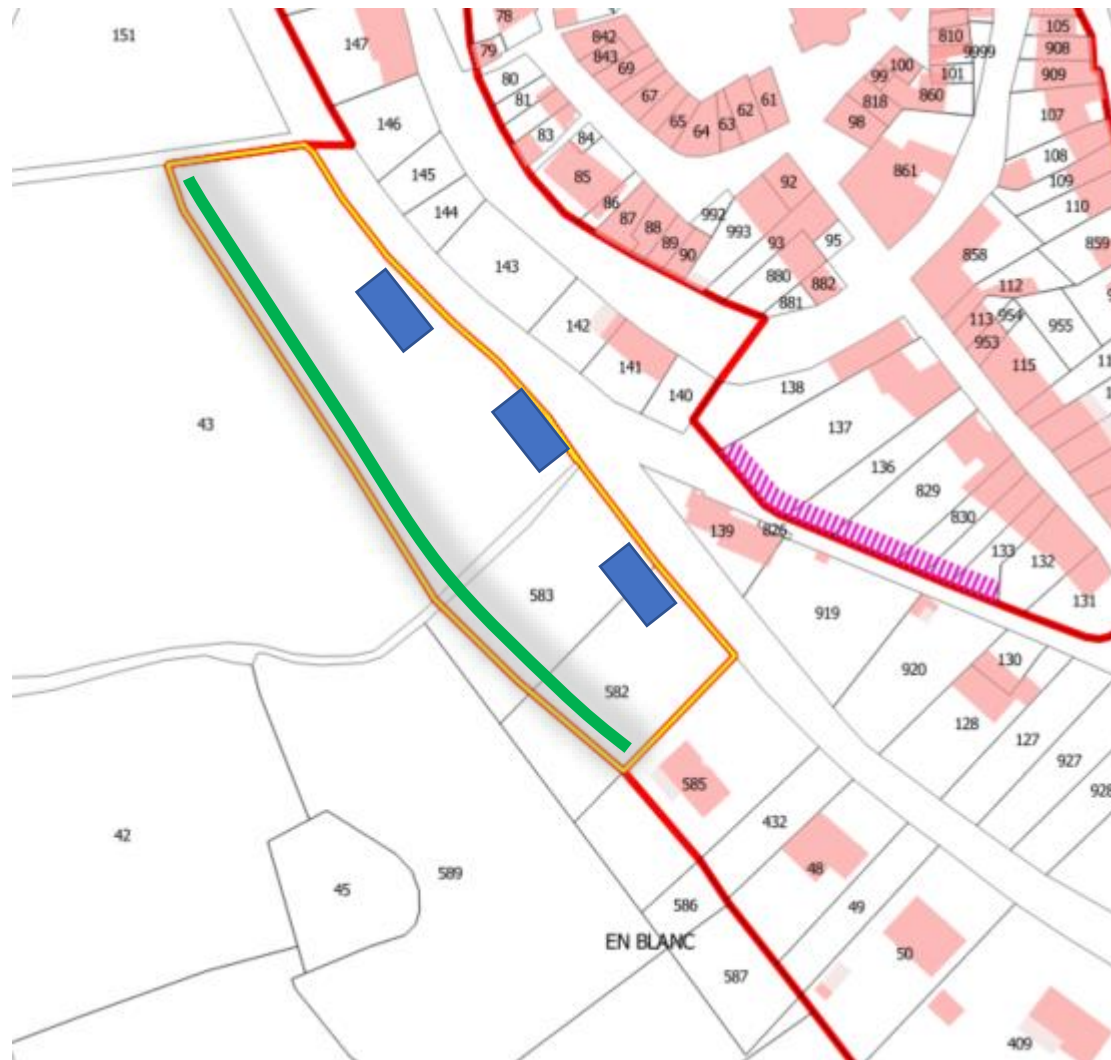
ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

Accès possible depuis la départementale

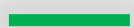
Les réseaux :

- Electricité : en capacité suffisante
- Eau potable : en capacité suffisante
- Assainissement collectif dont la capacité est suffisante

OAP 6 : «En blanc»



Accès mutualisé dans la mesure du possible



Haie paysagère à créer

PROGRAMME

Surface totale : 0,6 Ha

Vocation principale : Habitat

Densité minimale pour les secteurs d'habitat : 12 log/Ha

Forme(s) urbaine(s) : Habitat individuel, habitat intermédiaire

Mixité fonctionnelle : possibilité d'accueillir des activités économiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- L'accès à la départementale s'effectue dans la mesure du possible sous forme d'accès groupé.
- l'accès indiqués sont représentés comme principe d'aménagement et non comme normes.
- Intégration paysagère de l'extension urbaine par un traitement sous forme de haies des limites d'urbanisation

PLANNING

- l'aménagement de la zone pourra se faire en 2 opérations d'aménagement d'ensemble distinctes au maximum. Dans tous les cas, la première opération ne pourra prévoir moins de 40 % du nombre de logements prévu dans la zone. Il n'est toutefois pas interdit d'envisager un aménagement global de la zone en une seule opération. Toute nouvelle commercialisation ne sera autorisée uniquement lorsque 80% de la tranche précédente aura été commercialisée.

OAP 6 : «En blanc»

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère de la zone.

L'aménagement de la zone se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'actuel et les nouvelles opérations.

Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité.