

Plan local d'urbanisme

---

**Commune d'**  
**Issel**

---

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

# SOMMAIRE

- I / PRINCIPES D'AMENAGEMENT EN ZONE 1AU *Page 3*
  - OAP 1 : zone UB « Penavayre » *Page 4*
  - OAP 2 : zone UB «La Condomine » *Page 7*
  - OAP 3 : zone 1AU « Las Hyeres » *Page 10*
  - OAP 3 : zone 1AU « Las Hyeres2» *Page 13*

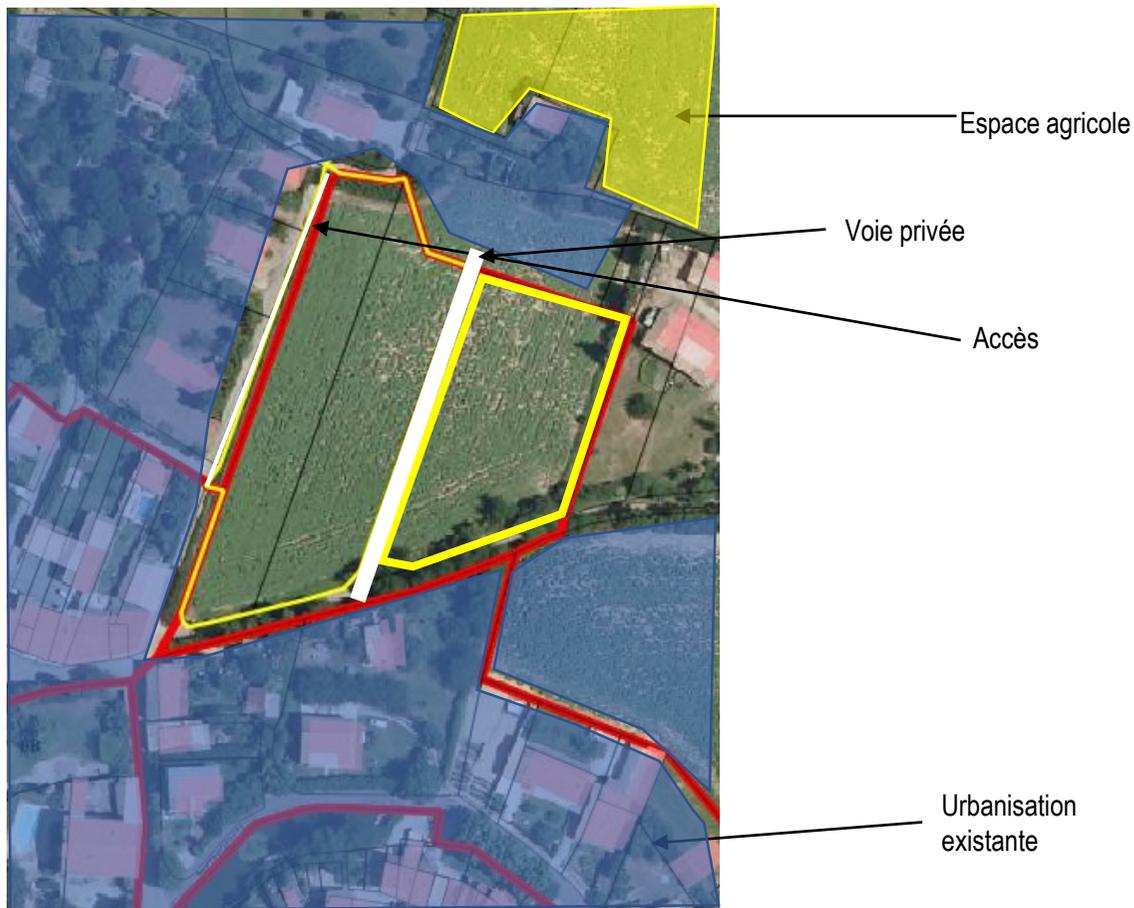


# OAP 1 : «Las Heyres »

## Éléments 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.



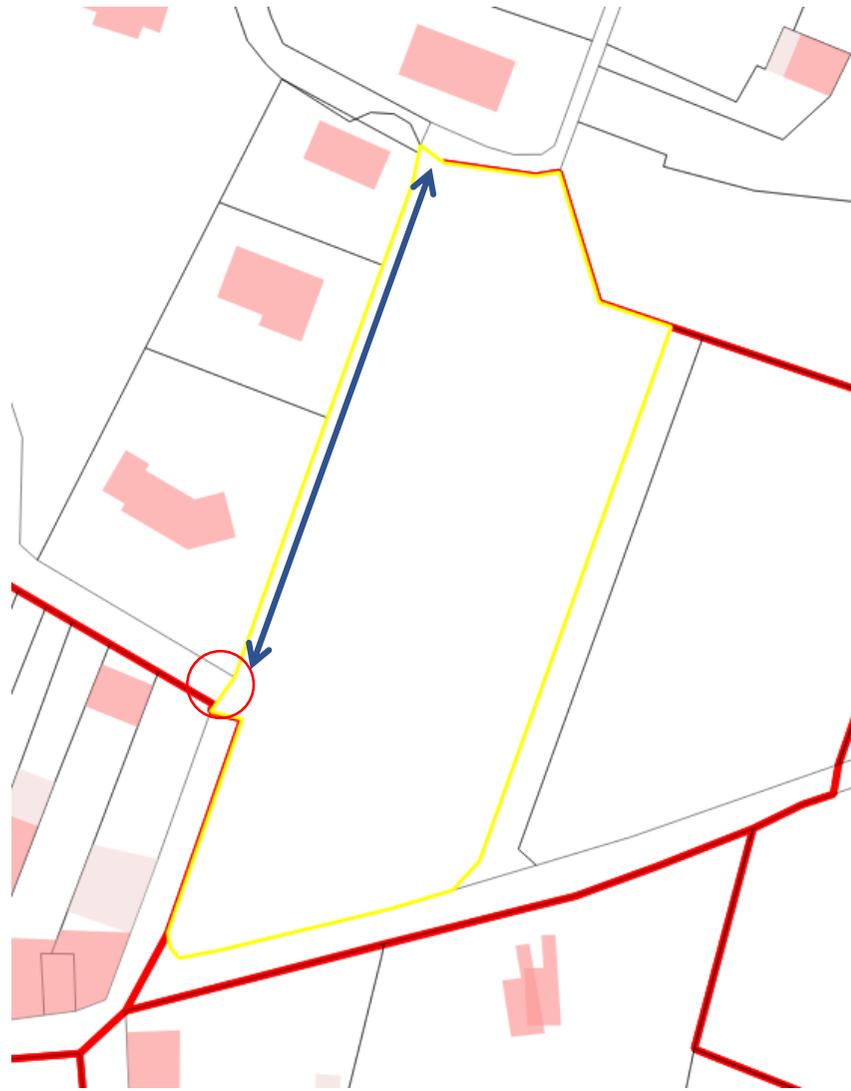
### **ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX**

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'opération peut être mise en œuvre dès l'approbation du PLU.

# 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.

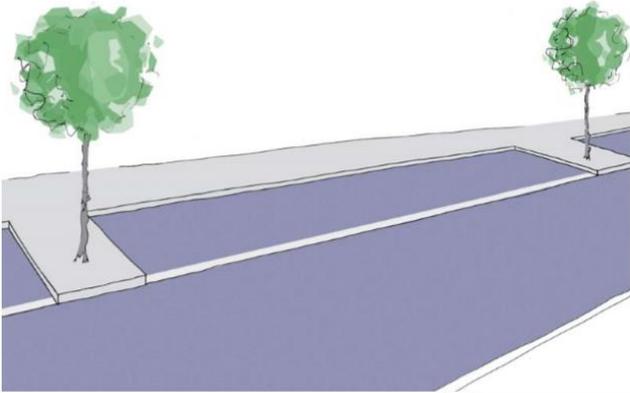
Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

## **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.

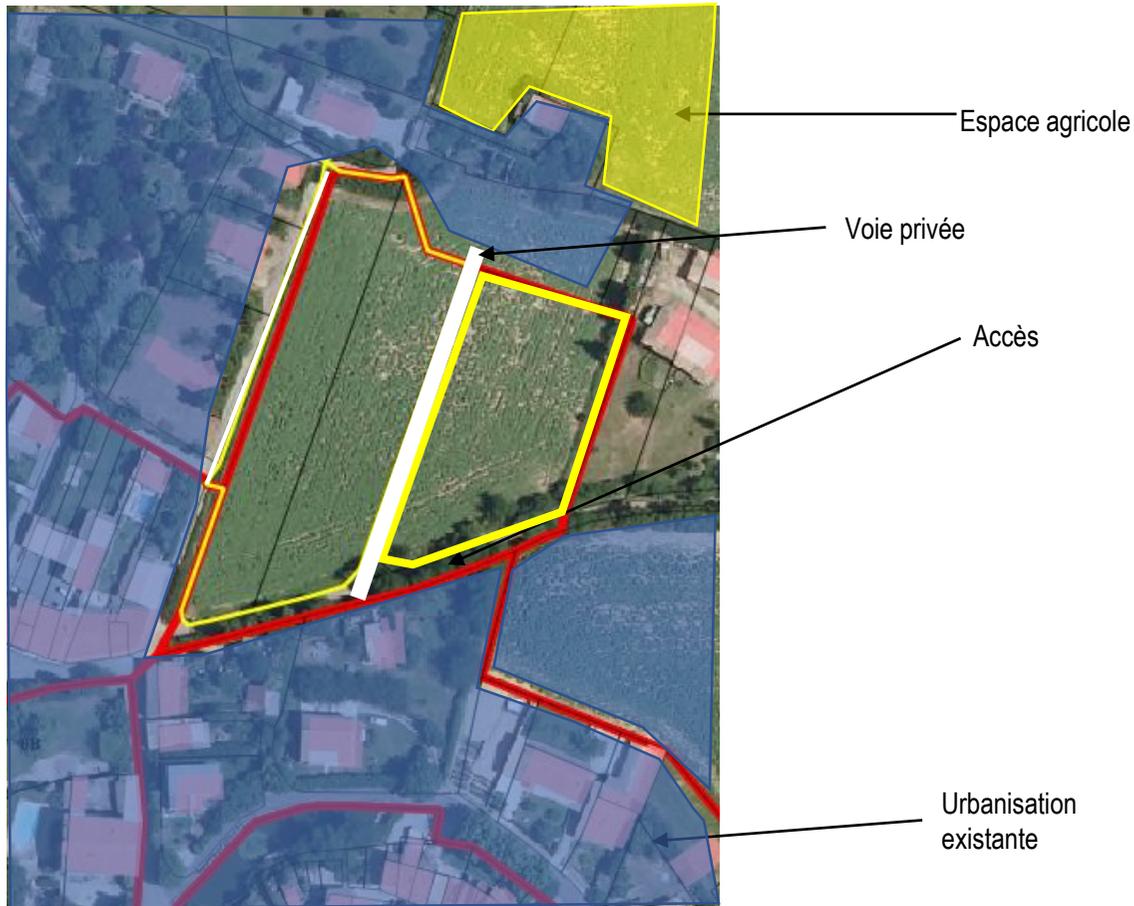
Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupé, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.

# OAP 1 : «Las Heyres 2»

## Éléments 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 1 : «Las Heyres »



 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'opération peut être mise en œuvre dès l'approbation du PLU.

## **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.

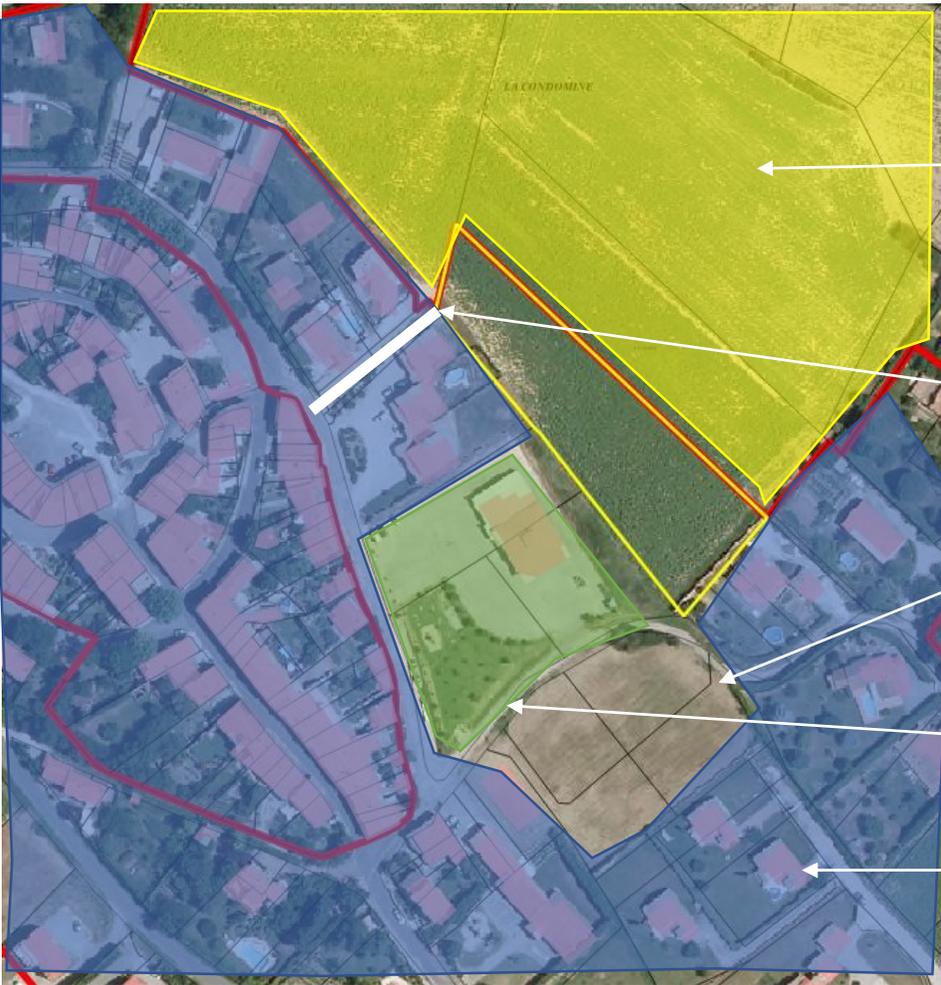
Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

# 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.



Espace agricole

Accès

En cours d'urbanisation

Equipement public

Urbanisation existante

### Enjeux et objectifs sur le secteur :

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



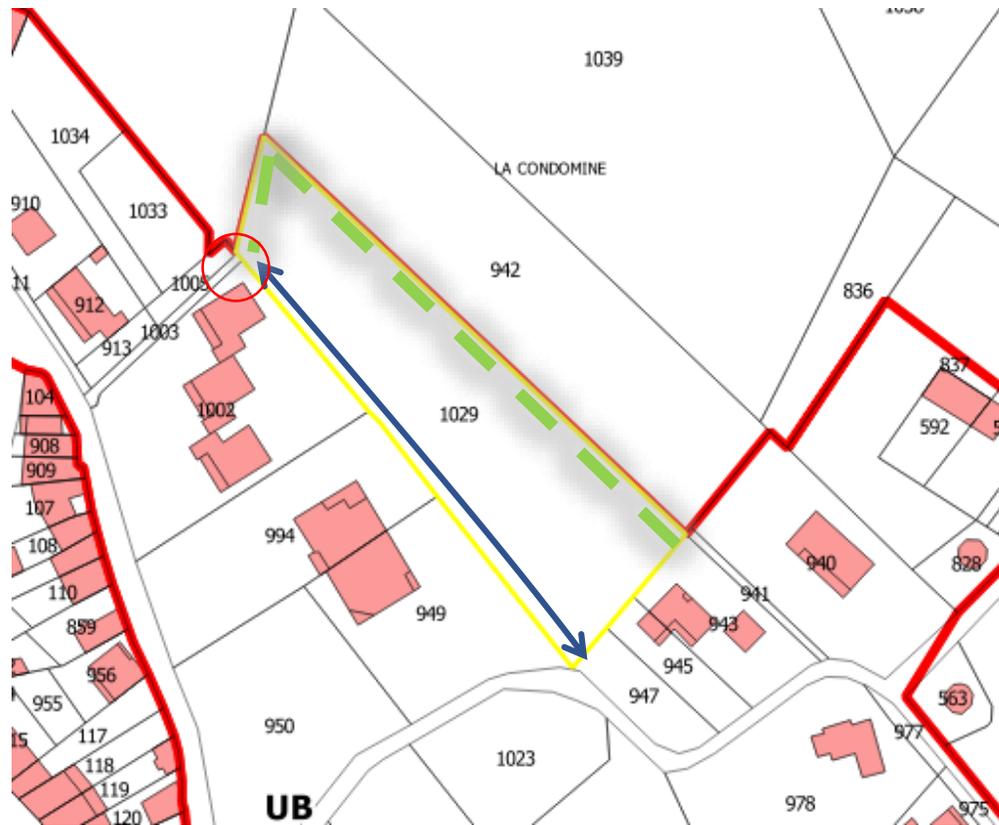
### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

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'opération peut être mise en œuvre dès l'approbation du PLU.

## 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.

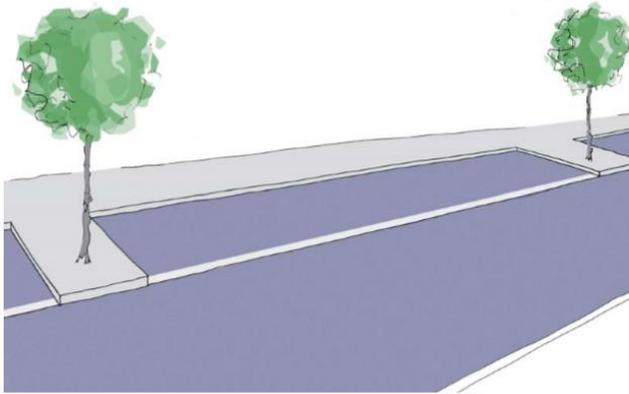
Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

### **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 groupée, 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.



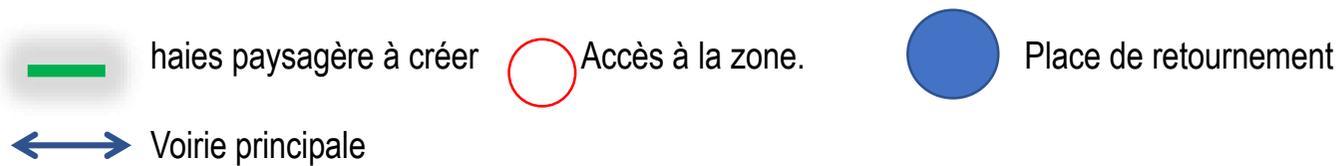
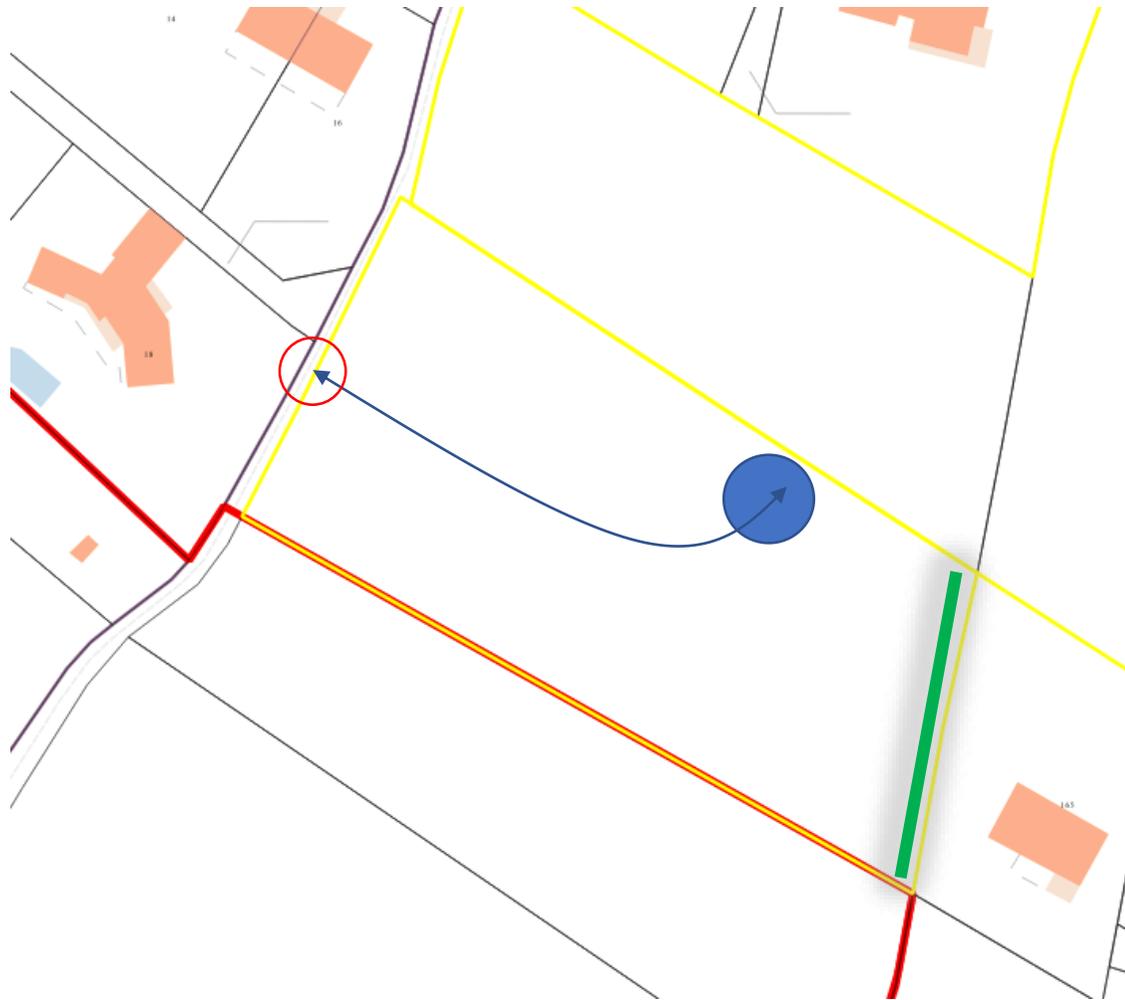
### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

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»



### 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'opération peut être mise en œuvre dès l'approbation du PLU.

## 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.

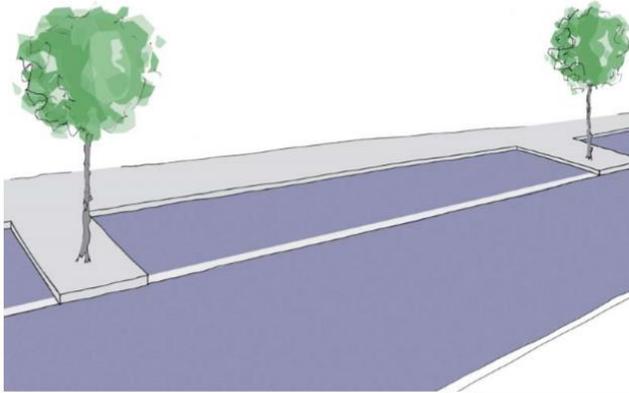
Afin de répondre à la densité attendue sur la zone des formes d'habitat plus compactes sont souhaitées : maisons accolées, maisons en bande... La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

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

**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.

Depuis 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.



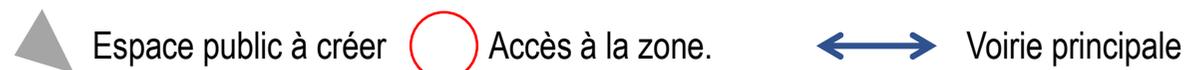
### **ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX**

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»



### 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'opération peut être mise en œuvre dès l'approbation du PLU.

## 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.

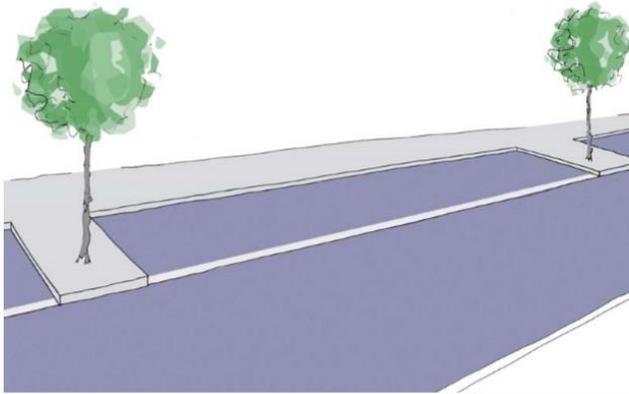
Le volet paysager de la zone sera soigneusement traité. Les espaces verts seront végétalisés, ponctués d'arbres implantés de façon aléatoire.

### **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.

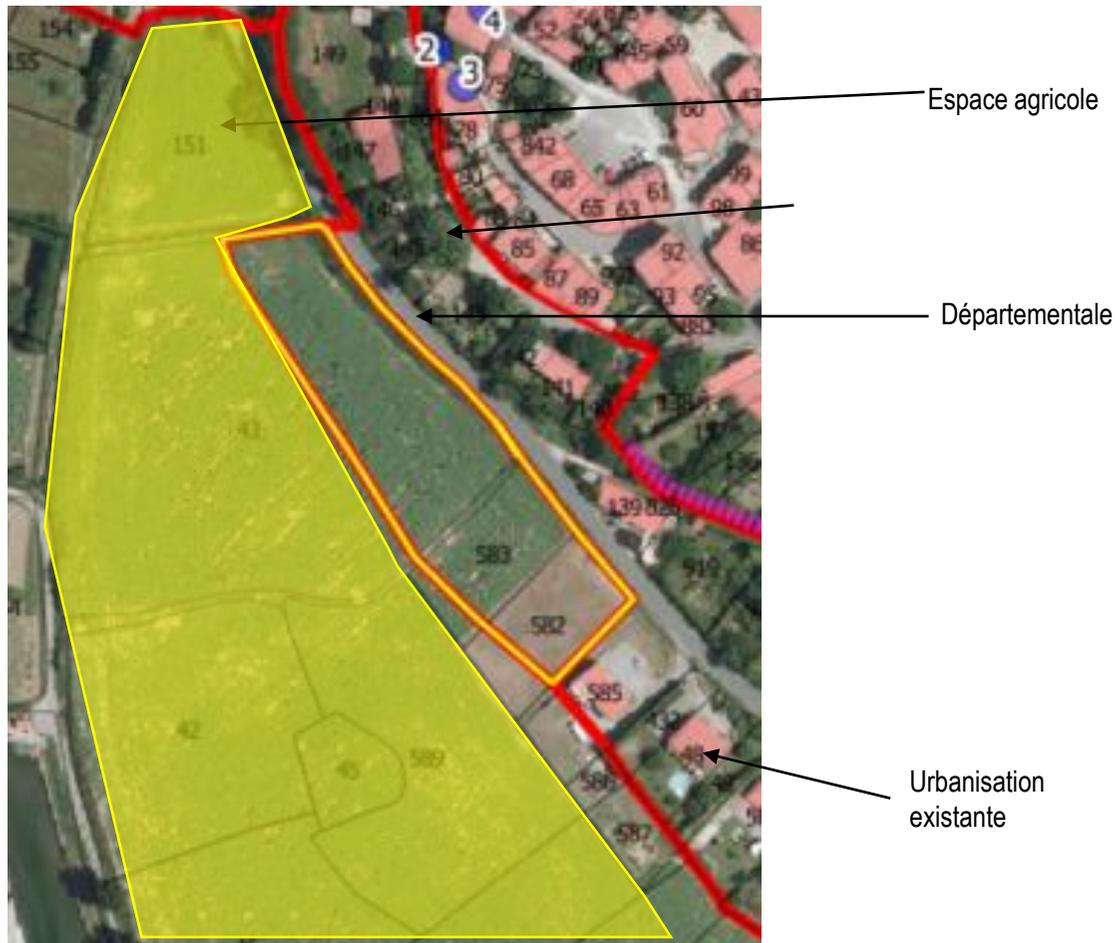
Lorsque le stationnement s'effectue de façon groupé, il est attendu un traitement de sol permettant l'infiltration des eaux de pluie.

# OAP 6 : «En blanc»

## Éléments 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.



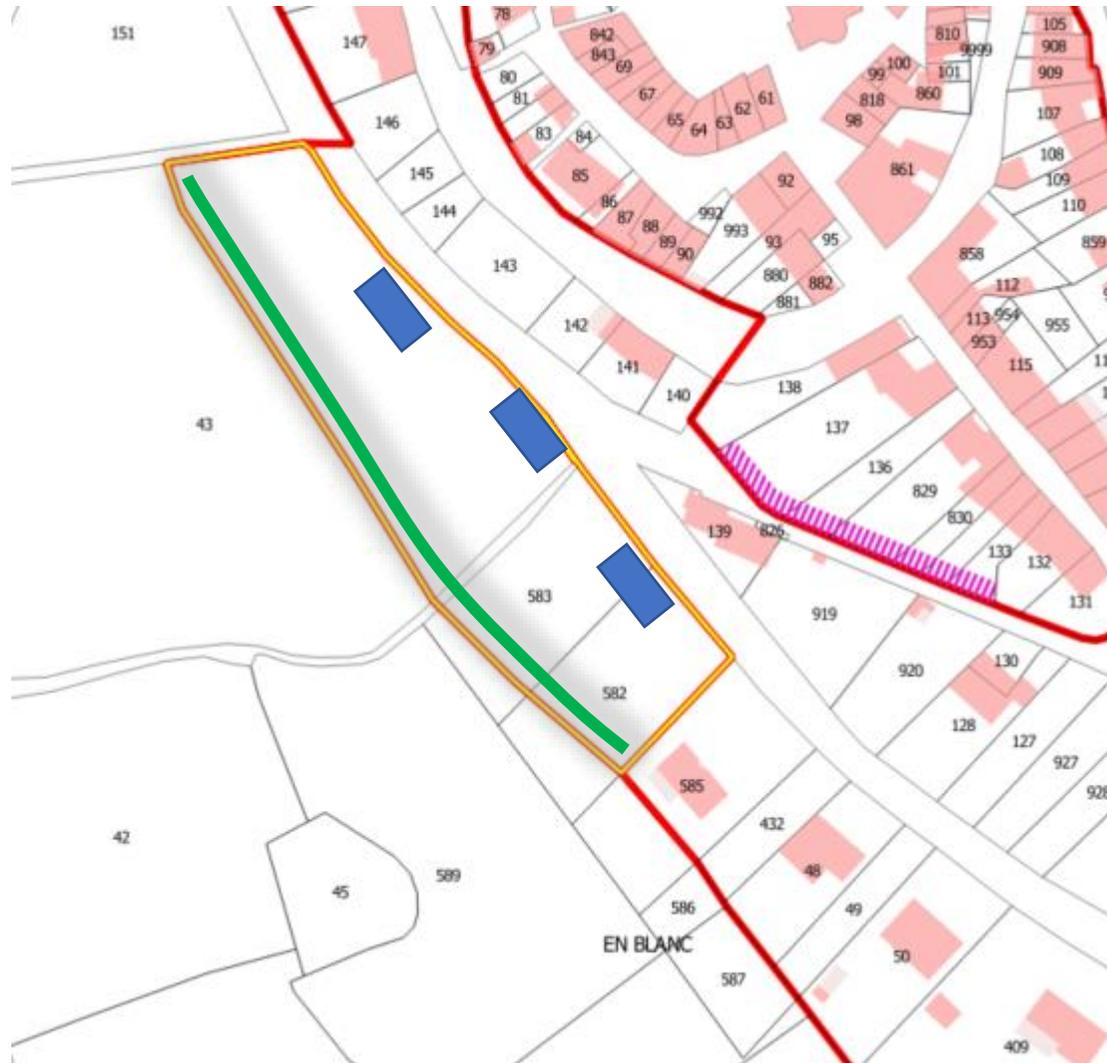
### ACCESSIBILITE, CIRCULATION, RESEAUX

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'opération peut être mise en œuvre dès l'approbation du PLU.

## **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.