



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE TRESSERRE

MODIFICATION N°2 DU PLU

PIÈCE 3 - OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP DU SECTEUR lieu-dit « CAMPS DOUTRES »
OAP DU SECTEUR lieu-dit « LES COULOUMINETTES »

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration			10.03.2014
Mise en compatibilité			21.05.2015
Modification n°1	17.04.2019		23.12.2019
Modification n°2	04.11.2021		



Mairie de Tresserre
Place Nova 66 300 TRESSERRE
Tél : 04 68 38 80 34
mairie@tresserre.fr

COMMUNE DE TRESSERRE

MODIFICATION N°2 DU PLU

1.0- PREAMBULE

1.1- REPERAGE DES OAP

2.0- ANALYSE DU TERRITOIRE

- 2.1- Analyse de la trame viaire
- 2.2- Analyse de la trame parcellaire
- 2.3- Analyse des trames verte et bleue

3.0- OAP Schéma de composition urbaine et paysager

- 3.1- Carte intégrant le Risque d'Incendie de Forêt sur les secteurs « lieu-dit » Camps Doutres et Les Coulouminettes
- 3.2- Secteur « lieu-dit » Les Coulouminettes / zone 1AU3a
- 3.3- Secteur « lieu-dit » Camps Doutres / zone 1AU3
- 3.4- Secteur « lieu-dit » Camps Doutres / zone 2AU

COMMUNE DE TRESSERRE

MODIFICATION N°2 DU PLU

1.0- PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagements des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

La commune précise ainsi les types de morphologie urbaine de développements à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, les orientations en matière de réhabilitation du bâti, d'intégration paysagère.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans les secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

Les représentations graphiques des schémas d'aménagement réalisées dans le présent dossier, sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et des cheminements piétonniers, jardins partagés... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

Les zones d'études définies par les OAP se trouvent en continuité directe avec le village.

Pour le secteur dit « Camps Doutres », l'OAP traduit les principes spécifiques qui vont permettre la mise en place d'un futur écoquartier.

Art L123-1-4 – En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

COMMUNE DE TRESSERRE

2.0 – ANALYSE DU TERRITOIRE

Dans l'étude des composantes objectives du territoire, urbanistiques ou paysagères, l'analyse des trames aide à la compréhension sur l'évolution des secteurs concernés par l'OAP.

Trois types de trame peuvent être analysés :

- 1- la trame parcellaire
- 2- la trame viaire
- 3- la trame "verte et bleue"

Ces trames évoluent au cours du temps, se complètent ou au contraire, parfois, se détruisent.

Issue de l'appropriation du sol par l'homme, la trame parcellaire est un phénomène ancien. La marque de l'histoire se lit par comparaison avec des états antérieurs mais aussi déduite de ce que nous savons du cadre historique.

Si l'histoire se lit dans la trame parcellaire, la géographie aussi. Concernant le sens des pentes, les vents dominants, l'hydrographie.

Deux types de trame parcellaire peuvent être distingués sur le territoire :

- la trame parcellaire agricole,
- la trame parcellaire urbanisée

présentant chacun des caractéristiques singulières, du point de vue de la taille, de l'orientation, de la correspondance avec la géographie, du rapport aux voies, aux limites administratives.

2.1. – Analyse de la trame parcellaire

Il s'agit de :

- la trame parcellaire agricole,
- la trame parcellaire urbanisée,

La trame parcellaire agricole La trame parcellaire agricole du secteur était liée à l'exploitation des sols fertiles situés autour de la commune. Elle est davantage liée aux voies d'accès et aux anciens chemins d'exploitation qui relient les coteaux qui se déploient en direction du fleuve le Tech.

L'analyse du cadastre actuel montre une grande hétérogénéité du parcellaire agricole, altéré par la déprise agricole et par l'avancé inexorable de l'urbanisation et l'installation des équipements publics. Surtout sur le secteur sud de la commune qui concentre la plupart des équipements dont une Plaine des sports, l'école, le cimetière et les emplacements réservés pour les futures extensions et l'installation aussi des Ateliers Municipaux.

La trame parcellaire urbanisée :

Les parcelles qui composent la zone d'étude sont propriétés privés réparties pour la plupart en vignoble, friches, talus, chemins de service et espace naturel.

Elles se trouvent en continuité directe du centre ancien et avoisine les extensions récentes composées de grandes et moyennes parcelles avec une typologie d'habitat individuel.

2.1.1 – Situation et contexte

2.1.1.1- Secteur Les Coulouminettes

Situé au long du chemin des Coulouminettes, le terrain est limité par une forte pente dans la limite Ouest. Un boisement spontané à dominante de chênes s'est développé au Nord sur une surface très irrégulière.

Coté Est se trouvent les équipements publics et les parcelles destinées à leurs extensions. Au Nord, un terrain en friche est classé dans le PLU en tant qu'emplacement réservé et fait tampon avec les équipements publics.

2.1.1.2- Secteur Camps Doutres

La zone d'étude se trouve aux abords de l'actuel chemin communal N°2 du Boulou à Tresserre. L'aménagement du secteur est prévu en 2 Phases : la Phase 1 à l'Est (zone 1AU3 immédiatement ouverte à l'urbanisation), la Phase 2 à l'Ouest (zone 2AU bloquée).

La voirie de desserte conserve son tracé agricole, la surface est enrobée et les abords irréguliers, un talus se trouve tout au long de la rive Est d'environ 1m d'altitude.

2.1.2 – Occupation

2.1.2.1- Secteur Les Coulouminettes

La surface de la parcelle est occupée au Nord par un boisement dense et au Sud par une friche avec quelques arbres épars.

2.1.2.2- Secteur Camps Doutres :

Zone 1AU3

Les parcelles sont actuellement occupées par la culture de vignes.

Les parcelles sont assez plates avec un léger déclin en direction Nord-Est vers le correc du Colomer

Zone 2AU :

Les parcelles sont actuellement occupées par la culture de vignes.

La parcelle située sur la rive Ouest s'incline en pente douce vers l'espace boisé qui définit la limite urbanisable.

2.1.3- Secteurs aménageables/ Risques d'incendie.

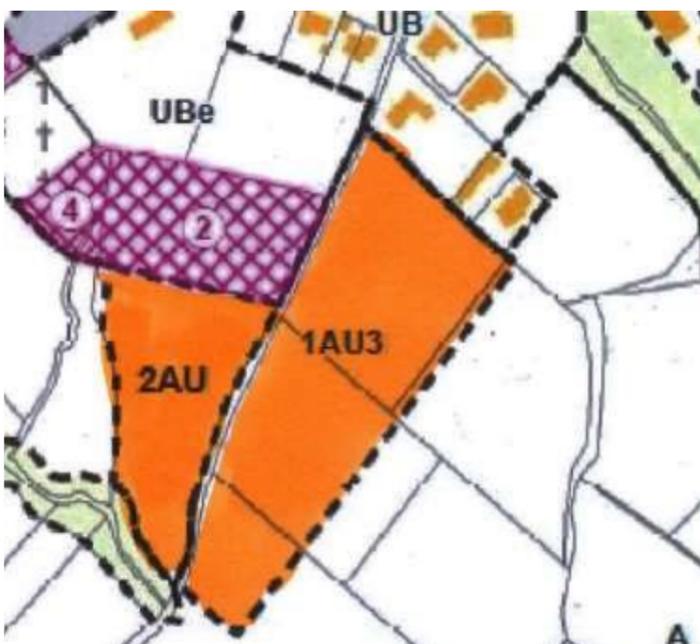
Concernant l'ensemble des secteurs observés par les OAP, des dispositifs concernant le risque d'incendie de forêt seront mis en place tel qu'indiqué dans la carte fournie par la DDTM qui englobe la Commune de Tresserre.

La carte « ALEAS INCENDIE DE FORET » précise le type de dispositifs indiqués sur les zones identifiées par la nomenclature DFCI.

Le projet d'aménagement futur prévoit une piste DFCI à créer dans la limite pré définie et détermine une bande de débroussaillage attenante d'une largeur de 50m.



SECTEUR LES
COULOUMINETTES



SECTEUR CAMPS DOUTRES

2.2. - Analyse de la trame viaire

La persistance des chemins historiques constitue l'essentiel du réseau primaire de la commune de Tresserre.

La trame viaire qui organise le territoire et participe à la qualification et l'identité du paysage s'est construite par opportunités au fil des projets d'extension de l'habitat.

La trame viaire est constituée par un réseau radioconcentrique souvent saturé et mal connecté au territoire environnant. Les anciennes routes nationales traversent les agglomérations créant peu d'urbanité dans leurs abords et les voies locales sont étroites

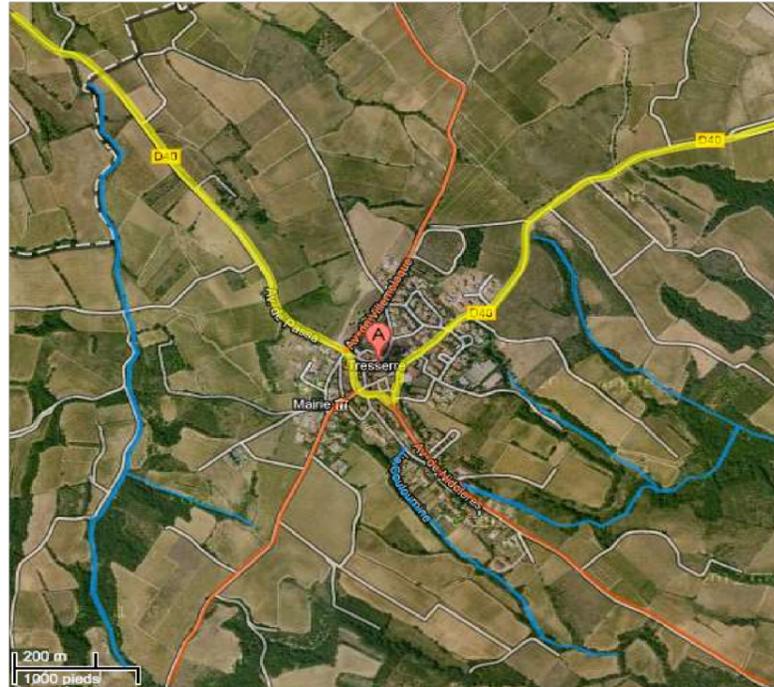
La RD 40. Cette route intercommunale se déploie en direction Est-Ouest et traverse les agglomérations. Elle traverse le cœur de la ville dans son parcours Nord- Sud / Sud- Est.

Les Zones d'étude se trouvent au Sud de la commune en continuité du centre ancien, elles sont riveraines des équipements publics et desservies de la façon suivante :

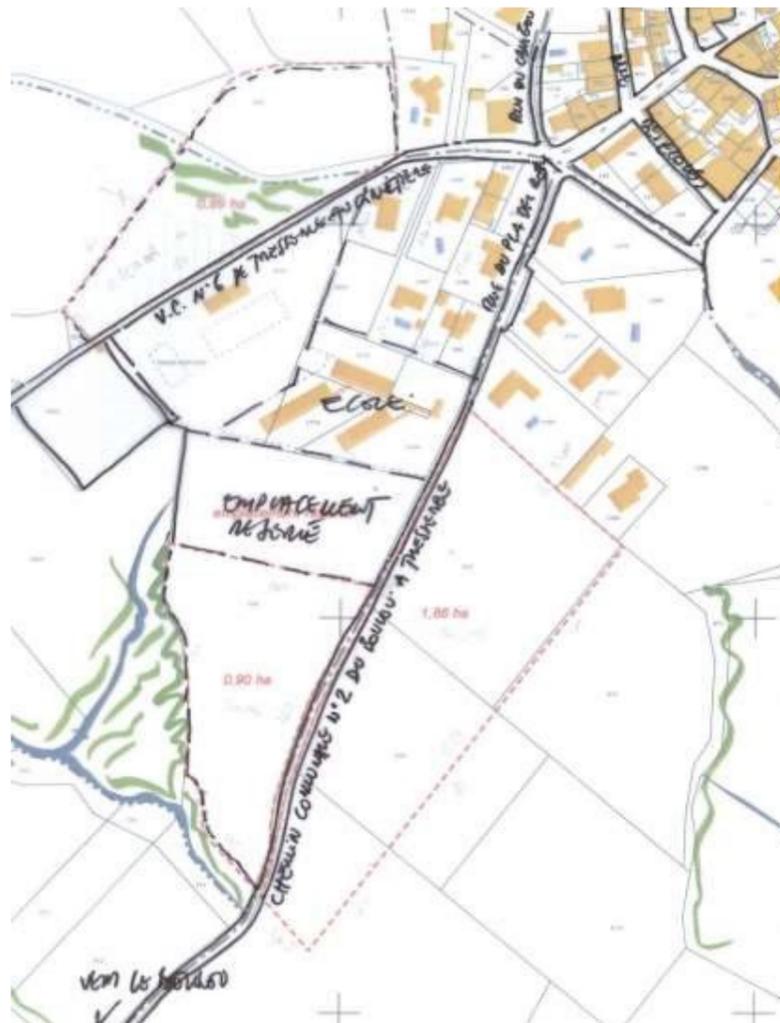
- le secteur des Coulouminettes est desservi par le V.C.N°6 de Tresserre au cimetière.
- le Camps Doutres en continuité de la rue du Pla del Rey, par le chemin communal N°2 du Boulou à Tresserre

Le tracé actuel de la voirie qui dessert les secteurs urbanisables garde sa configuration rurale. Les voies sont étroites, peu qualifiées car l'absence d'accotements et d'autres aménagements sécuritaires pour les déplacements de piétons et voitures sont absents.

Les futures extensions urbaines permettront d'étudier la reformulation du tracé viaire et son maillage pour faciliter les déplacements et sécuriser les parcours par la mise en place de sentiers balisés et de dispositifs pour ordonner la circulation.



TRAME VIAIRE TERRITORIALE



RESEAU VIAIRE AU SUD DE LA COMMUNE-
ETAT DES LIEUX

2.3. - Analyse des trames verte et bleue

Par trame verte et bleue, on entend analyser les composantes végétales et hydrauliques qui composent le cadre paysager et fonctionnel de la zone d'étude.

ENJEUX...

Des corridors verts pour renforcer la biodiversité.

Pour mieux accueillir la faune et la flore des champs, il est opportun de maintenir et de renforcer les capacités de connexion des espaces naturels.

D'où l'intérêt de développer des corridors verts en augmentant les continuités biologiques. Le principe est celui de maintenir dans la mesure du possible et sans interruption ni obstacle physique, les fonctionnalités écologiques et paysagères pour favoriser la libre circulation des animaux et des végétaux.

Les trames verte et bleue sont étroitement liées à la présence des correchs.

L'espace concerné par les OAP s'inscrit dans une portion de territoire traversé par la dynamique naturelle de correchs et de ruisseaux et de son cortège floristique, et par conséquence les corridors écologiques associés, qui jadis se déploient de l'ouest vers le sud-est en direction du fleuve majeur, le Tech.

Caractéristique des ruisseaux avec la ripisylve et le cortège floristique qui sont associés ; les traces de l'état primitif de ces terres sont encore visibles sur les photos aériennes.

2.3.1. La trame verte :

Il s'agit de repérer les différentes masses végétales (ou lignes) qui structurent le territoire mais aussi leurs continuités ou discontinuités.

Le territoire environnant la zone d'étude présente des masses boisées spontanées au Sud et à l'Ouest la végétation associée au cours d'eau.

Le site correspondant à la zone d'étude tous secteurs confondus, présente une trame végétale fragmentée, composée de boisements épars et spontanés et d'essences variées.

Condensé de biodiversité les boisements sont à préserver en raison de leur importance fondamentale en tant que zone refuge pour la faune qui y trouve résidence.

2.3.2. La trame bleue :

La trame bleue territoriale se déverse naturellement en suivant les courbes et pentes naturelles de terres, du Nord-ouest vers le Sud-est en direction du fleuve majeur le Tech. La continuité de cette trame verte et bleue est coupée par le passage des voies et l'urbanisation récente.

Les secteurs définis dans les OAP, du fait de leur proximité, partagent la « chevelure » qui se déploie au passage du correc de les Teuleries qui parcourt le territoire dans la limite Ouest en direction Nord- Sud Est, la profusion végétale met en évidence la présence de l'eau.

Du Nord à l'Est, le correc del Colomer est bordé d'urbanisation, malgré l'anthropisation de sa rive Nord, il maintient sa capacité à canaliser les eaux de pluie et sa végétation rivulaire.

2.3.3. Secteur dit « Camps Doutres »

Le secteur est occupé par la culture de vignes, la végétation se trouve dans les abords proches, elle est de type spontané près des fossés et d'agrément dans la limite Nord au long des clôtures des maisons existantes.

2.3.4. Secteur dit « Les Coulouminettes »

Le secteur est occupé par une végétation spontanée à dominante de chênes verts et kermes, dense au Nord près des déclivités, et éparse vers le Sud.

SECTEUR LES COULOUMINETTES



SECTEUR CAMPS DOUTRES

SECTEUR D'ETUDE AU SUD DE LA COMMUNE- ETAT DES LIEUX



BOISEMENTS SPONTANES

BOISEMENTS SPONTANES

ESPACE AGRICOLE

ESPACE NATUREL

COMMUNE DE TRESSERRE - OAP

3.1 Aléa incendie de forêt. Carte de prise en compte de RISQUE D'INCENDIE DE FORET sur les secteurs correspondants aux OAP :

Secteur dit « Les Coulouminettes » et Secteur dit « Camps Doutres »

Dispositifs à mettre en place :

Généralités inhérentes aux secteurs

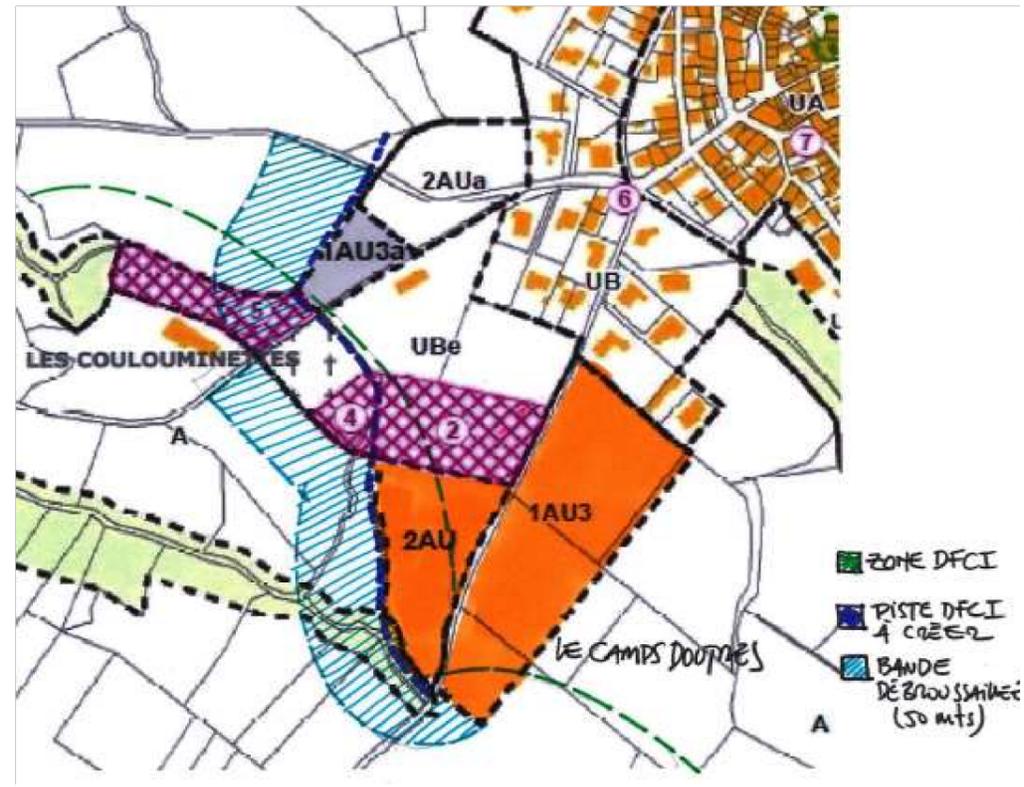
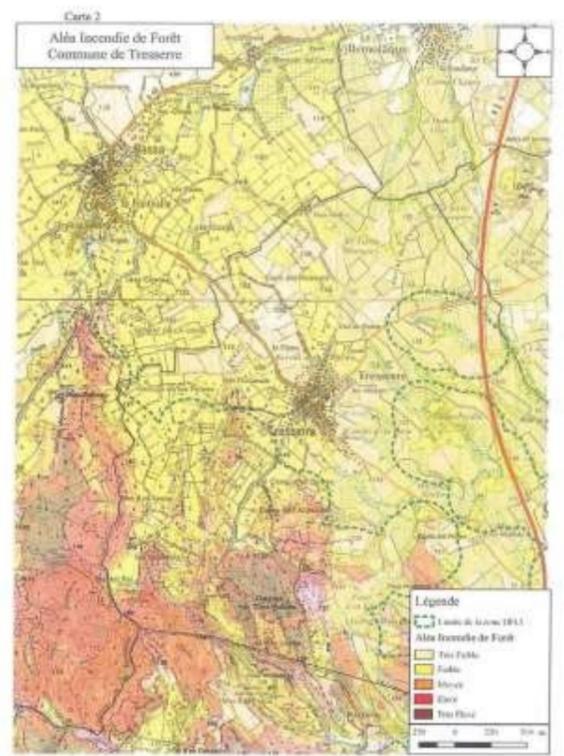
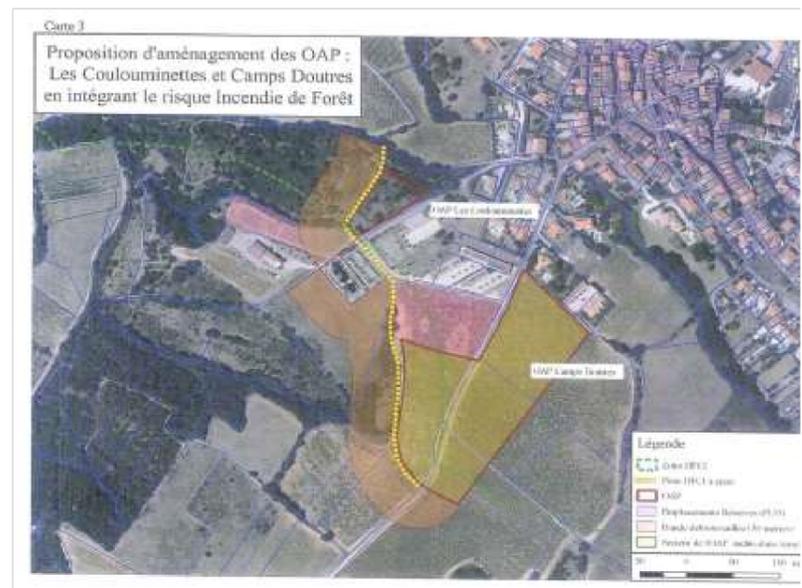
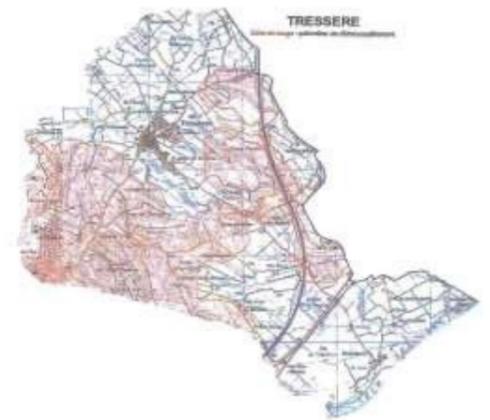
Les secteurs à urbaniser se trouvent dans la limite de l'urbanisation actuelle de la Commune. Près des équipements publics et entourés par le vignoble sur le côté Est, le Camp Doutres, et, par les masses végétales denses composées à prédominance de chênes sur le côté Nord-Ouest, Les Coulouminettes, et par la végétation éparse qui se développe suivant les corrects situés au Sud -Ouest.

Ces formations végétales spontanées présentent un risque important. Des feux de grandes ampleurs peuvent éventuellement se développer.

Pour épargner les biens et personnes du risque potentiel, des dispositifs de prévention seront mis en place, consistants :

Création d'un emplacement réservé sur le côté Ouest de terrains avec le traçage d'une piste périmétrale Nord- sud d'environ 4m de largeur, ce qui donne aussi la possibilité d'utiliser la piste comme un sentier doux.

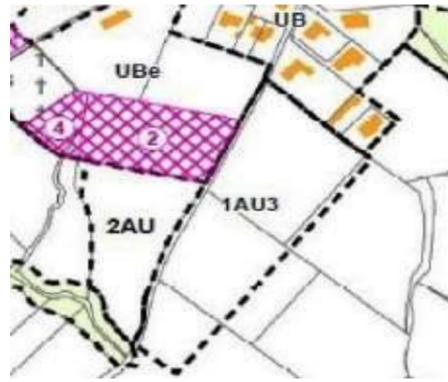
Définition d'une bande de débroussaillage en parallèle au traçage de la piste. D'une largeur de 50m à entretenir régulièrement. (Ladite bande bordera la limite actuelle du cimetière et de l'emplacement réservé N°4)



ALEAS INCENDIE DE FORET SUR LES SECTEURS CONCERNES PAR LES OAP

COMMUNE DE TRESSERRE -

Schéma de composition urbaine et paysager. 3.3- Secteur dit « Camps Doures » / zone 1AU3



EXTRAIT ZONAGE PLU

- accès et voie véhicule
- pôle de stationnement
- placette centrale
- maillage cheminements piétons/vélos
- possibles chemins futurs
- réseau de noues plantées
- bande plantée
- ouverture sur le paysage proche et lointain
- limite de la zone AU



Zone 1AU3

PAYSAGE

Objectifs sur le secteur pour le futur écoquartier

Les eaux pluviales seront traitées à ciel ouvert par infiltration, avec un réseau de noues plantées sur l'espace public et dans l'espace privé. Les espaces de stationnement affectés aux lots bâtis seront traités en matériaux poreux. Ce traitement des eaux pluviales participera à la qualité paysagère du futur quartier.

Les plantations liées aux noues ainsi que les haies en limites de parcelles privées borderont les espaces publics. De façon générale, **le nouveau quartier sera fortement planté et arboré** (ombrage, protection contre le vent, agrément...) avec des essences adaptées au site, au climat et au sol.

3.3.1. Plan de composition générale pour le futur écoquartier

Le secteur sera aménagé sous la forme de parcelles diversifiées dans leur taille et leur occupation (constructions pour logements individuels, collectifs, isolées sur la parcelle ou en mitoyenneté...).

Chaque parcelle sera accessible depuis l'espace public, soit par une voie accessible aux véhicules, soit par un cheminement piétons/vélos. Un soin particulier sera apporté aux espaces extérieurs des logements (jardin, jardinet, cour, terrasse, balcon) et à la question des vis-à-vis de façon générale.

Le principe majeur pour les déplacements et les espaces publics est de minorer les circulations des véhicules dans le futur quartier au profit des circulations piétonnes et vélos, afin d'avoir une qualité de vie agréable pour les espaces publics et les logements.

L'accès au secteur sera assuré par 2 accès publics ouverts aux véhicules depuis la voie communale du Pla del Rey.

Le stationnement privatif affecté aux lots bâtis sera assuré soit sur des petits pôles dédiés (dans ce cas, les logements n'auront pas de garage), soit sur la parcelle privative (avec garage possible), soit le long de la voie communale du Pla del Rey ; le stationnement « invités » sera positionné le long de cet axe.

Un réseau de cheminements piétons/vélos irriguera l'ensemble du secteur et devra s'ouvrir sur le contexte, afin de pouvoir à terme relier les autres espaces bâtis, agricoles et naturels du village et de rejoindre le véloroute qui sera matérialisé sur la voie communale n°2 Le Boulou – Tresserre.

Une placette centrale plantée sera prévue dans le futur quartier, reliée au réseau piétons/vélos.

Une bonne implantation et conception des bâtiments sur le site seront recherchées (principes de l'architecture bio-climatique ; prise en compte de l'orientation, de l'ensoleillement, du vent, des vues ; réflexions sur la compacité, les matériaux, le chauffage, la performance énergétique...) de même qu'une bonne densité, en conformité avec le SCOT.

Dans le cas d'impasses, les raquettes de retournement seront conformes aux dispositions exigées en matière de secours incendie.

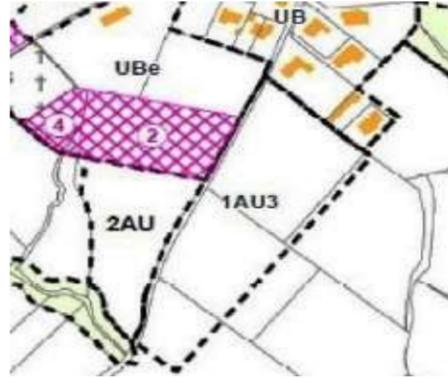
3.3.2. Modification de la voirie dans le cadre du futur aménagement

La voirie communale du Pla del Rey conservera son rôle de desserte du territoire, de lien entre Tresserre, ses espaces agricoles et naturels. Sa faible largeur permettra de limiter la vitesse des véhicules à l'approche du futur quartier, de l'école et du bourg de Tresserre. Pour autant, une bande supplémentaire d'environ 1m sera prévue le long de cet axe afin d'élargir la bande de roulement.

Le talus naturel qui longe le secteur situé à l'Est de l'axe structurant, sera conservé si possible ou retravaillé pour être incorporé au projet de développement du secteur de façon à agrémenter la voirie et à marquer la limite des parcelles donnant sur ce même axe.

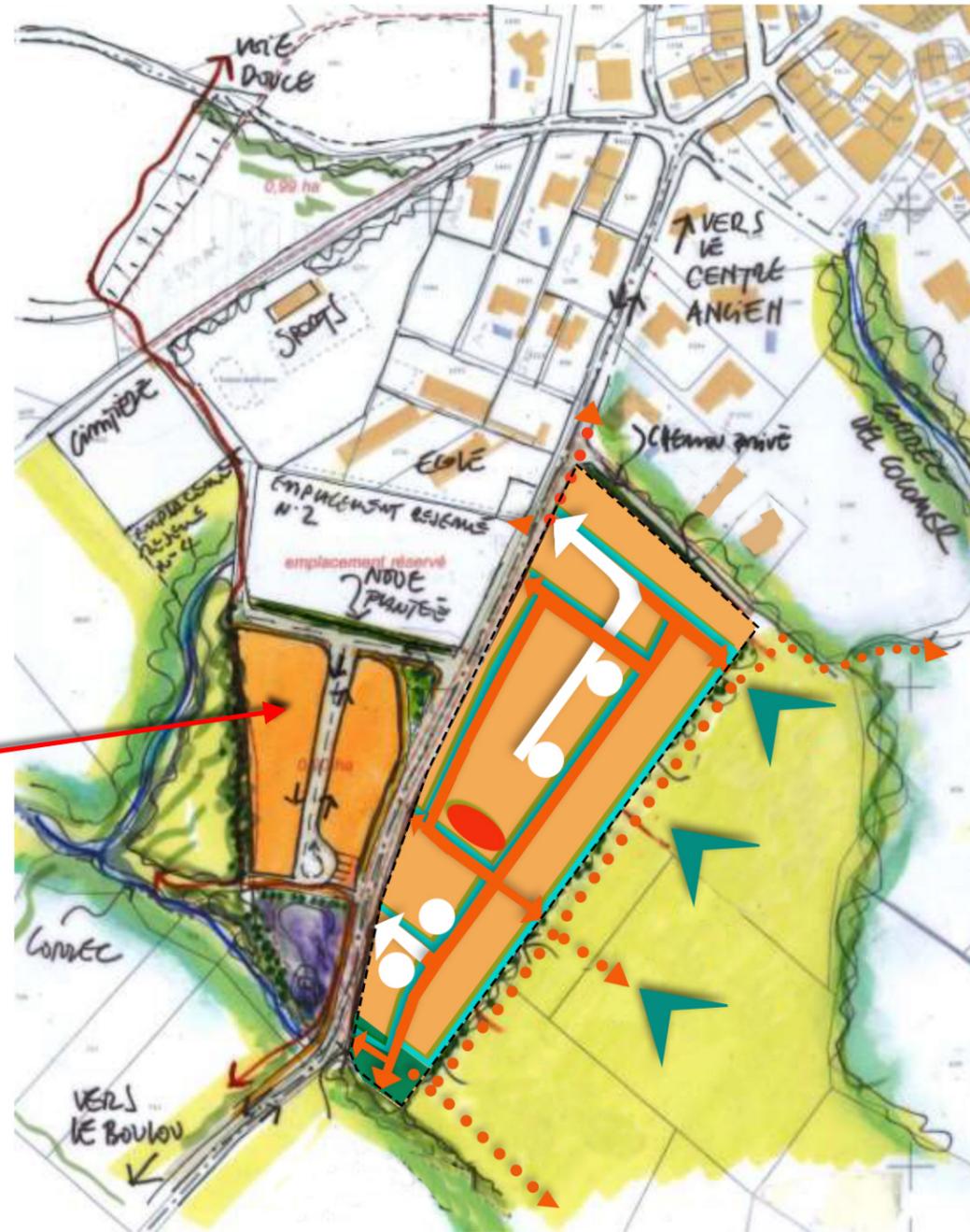


VUES DEPUIS LE CHEMIN DU Pla del Rey



EXTRAIT ZONAGE PLU

Zone 2AU



COMMUNE DE TRESSERRE - OAP

Schéma de composition urbaine et paysager.

3.4- Secteur dit « Camps Doutres » / zone 2AU

PAYSAGE

Objectifs sur le secteur

Dans la limite à l'Est les plantations d'alignement marqueront la limite urbanisable. Les bassins de rétention des eaux pluviales situés au Sud fermeront la composition urbaine, ils seront paysagés.

La voirie interne sera plantée avec des arbres d'alignement d'essences nobles de type Micocouliers, Quercus robur, autres, et d'arbres d'ornement en accompagnement des chemins et noues de type fraxinus (frênes) et d'arbres liés à la présence de l'eau de type saules et peupliers.

3.3.1. Plan de composition générale

Le secteur sera aménagé sous la forme de parcelles individuelles de moyennes et grandes tailles.

Chaque parcelle sera accessible depuis la voie publique de type réseau secondaire. Le maillage est assuré par la continuité des voies structurantes, le Chemin du Pla del Rey en direction Nord-Sud et la nouvelle voirie située le long de l'emplacement réservé N°2. Ces axes desserviront l'habitat et les équipements publics existants et à venir.

Une partie du tracé viaire sera accompagné de noues qui capteront les eaux de ruissellement.

Le tracé de chemins exclusivement piétons traversera les différents secteurs et s'ouvriront vers le paysage environnant.

La voirie de desserte interne des secteurs accueillera les stationnements visiteurs. Il n'y aura pas d'accès direct aux parcelles depuis les voies structurantes.

Les axes structurants seront re calibrés et doublés d'une piste mixte piétons / vélos et d'un éclairage public installé jusqu'à la limite de l'urbanisation.

A prévoir lors de l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AU Camps Doutres restant bloquée : un macro-lot sur un secteur préférentiel de densité en vue de la réalisation des logements sociaux (localisation à indiquer ultérieurement).

3.3.2. Modification de la voirie dans le cadre du futur aménagement

La voirie interne desservira les lots de façon linéaire.

L'accès de véhicules sera situé au centre de la composition de la future urbanisation.



RUE DU PLA DEL REY