

DÉPARTEMENT  
des PYRÉNÉES-ORIENTALES

**Commune d'ELNE**

**P**lan

**L**ocal

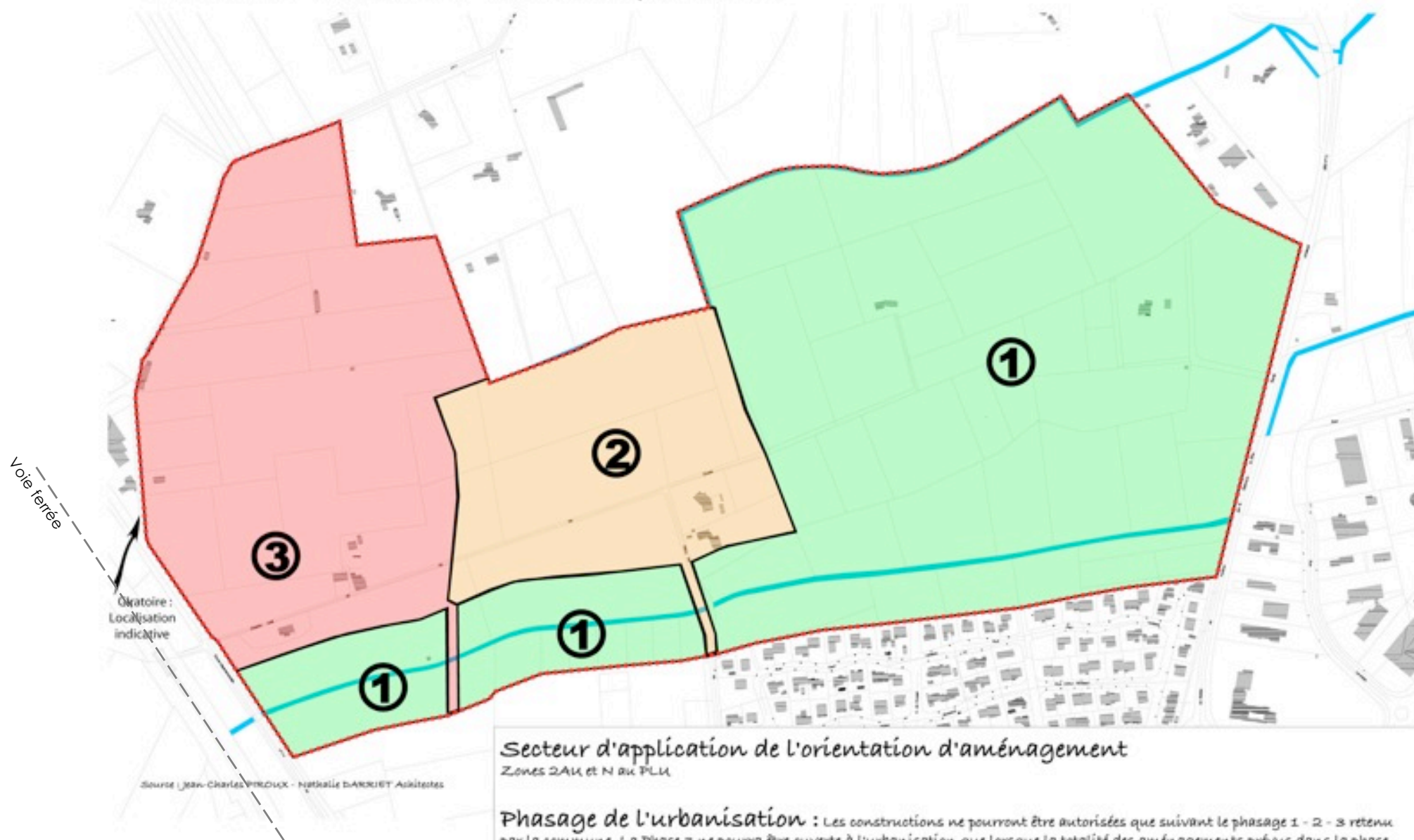
d' **U**rbanisme

Orientations d'aménagement de la  
zone 2AU

COMPLÉMENT À  
**L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

Décembre 2022

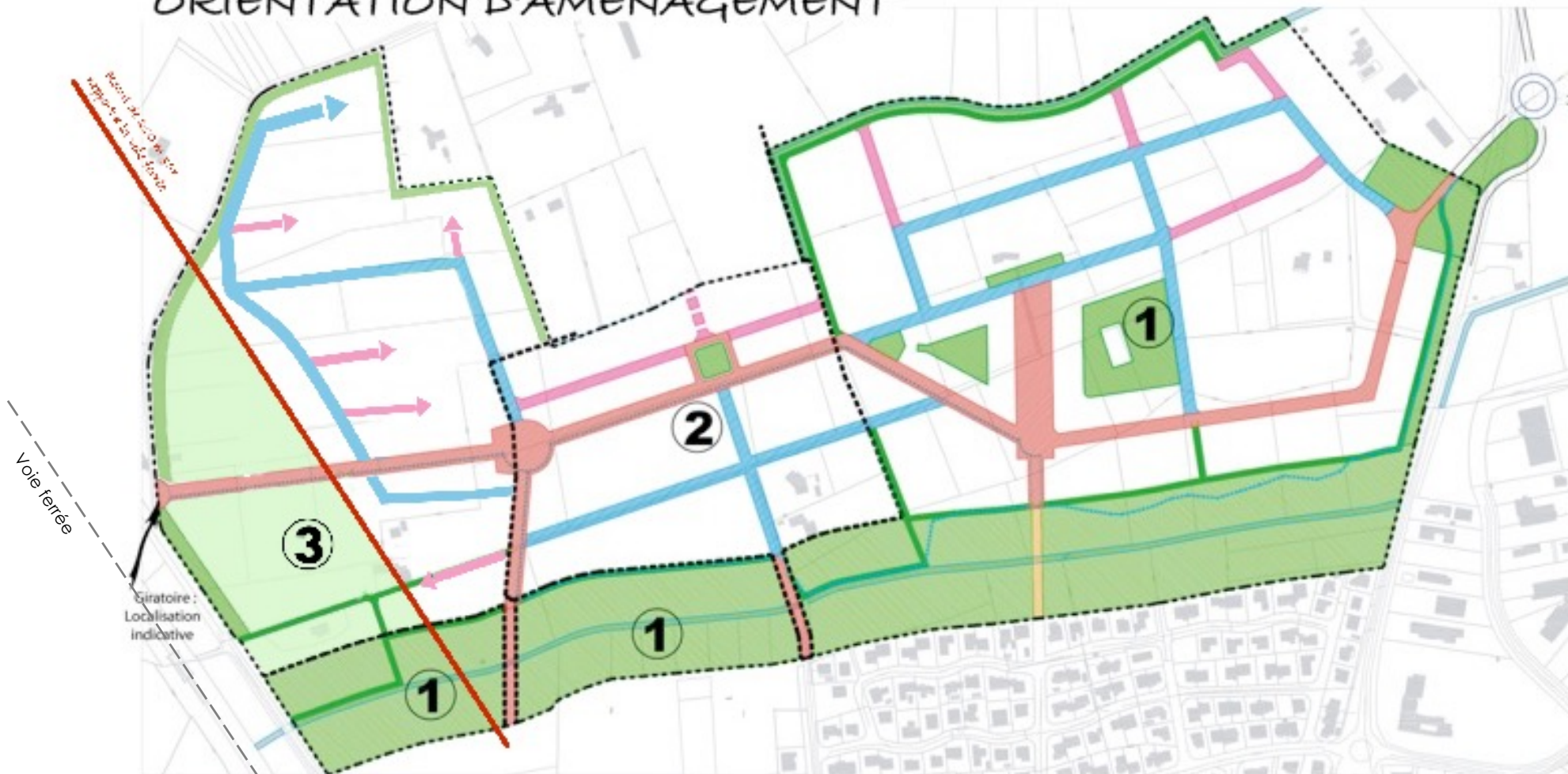
# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



Secteur d'application de l'orientation d'aménagement  
ZONES 2AU et N du PLU

**Phasage de l'urbanisation :** Les constructions ne pourront être autorisées que suivant le phasage 1 - 2 - 3 retenu par la commune. La Phase 3 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque la totalité des aménagements prévus dans la phase précédente sera effectivement réalisée et lorsque 80 % des constructions auront été autorisées.

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

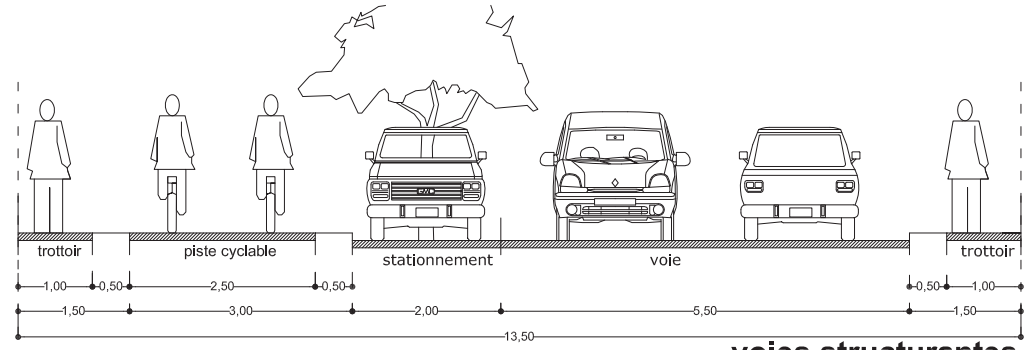


- Voies principales structurantes (emprise mini 12m)
- Voies sur passerelle de type 1 (emprise environ 10,80m)
- Voie sur passerelle de type 2 (emprise environ 8,50m)
- Rues (emprise environ 10,50 m)
- Dessertes (emprise environ 9,00m)
- Tracé indicatif des voies secondaires de sortie de la zone
- Voies de service (emprise environ 5,00m)
- Piste cyclable (emprise environ 1 à 2,50 m)

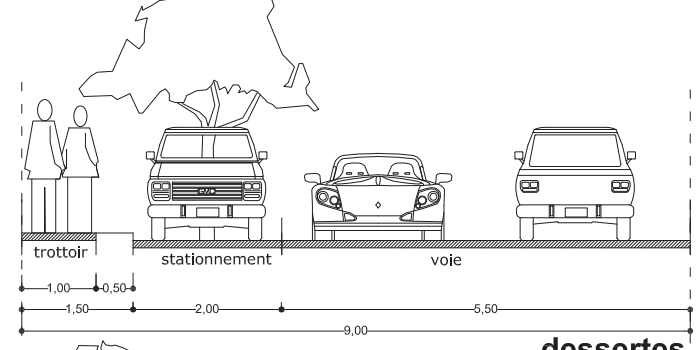
## OSSATURE VIAIRE

Tracé indicatif, adaptations possibles en cas de problèmes techniques (largeur de voies, rayon de giration, sens de circulation, voies supplémentaires...)

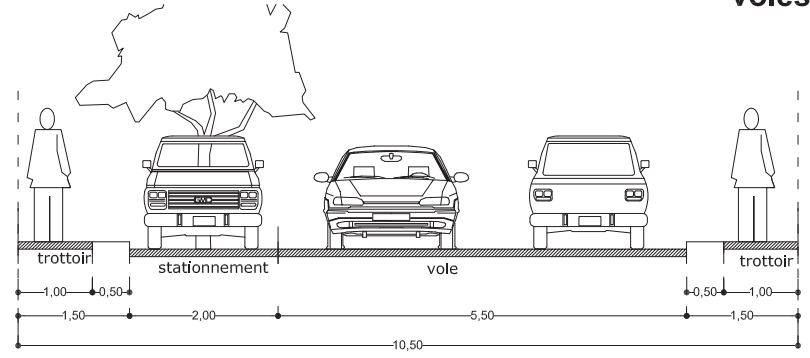
# QUELQUES EXEMPLES INDICATIFS DE PROFILS POUR LES VOIES



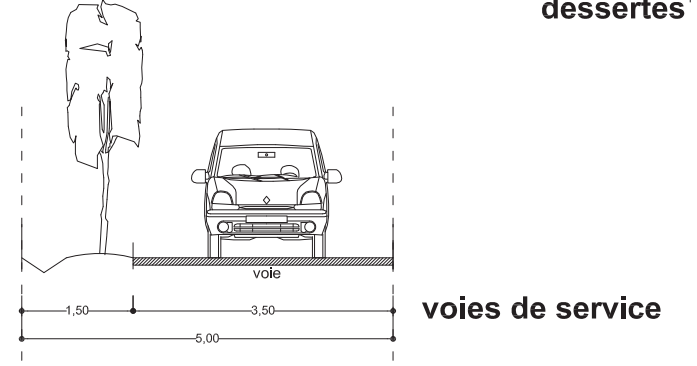
**voies structurantes**



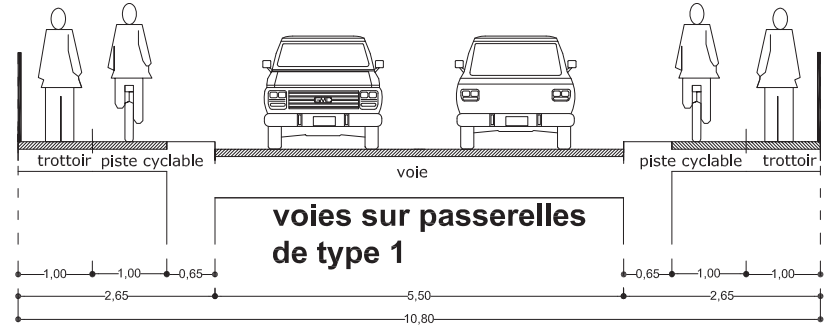
**dessertes**



**rues**



**voies de service**

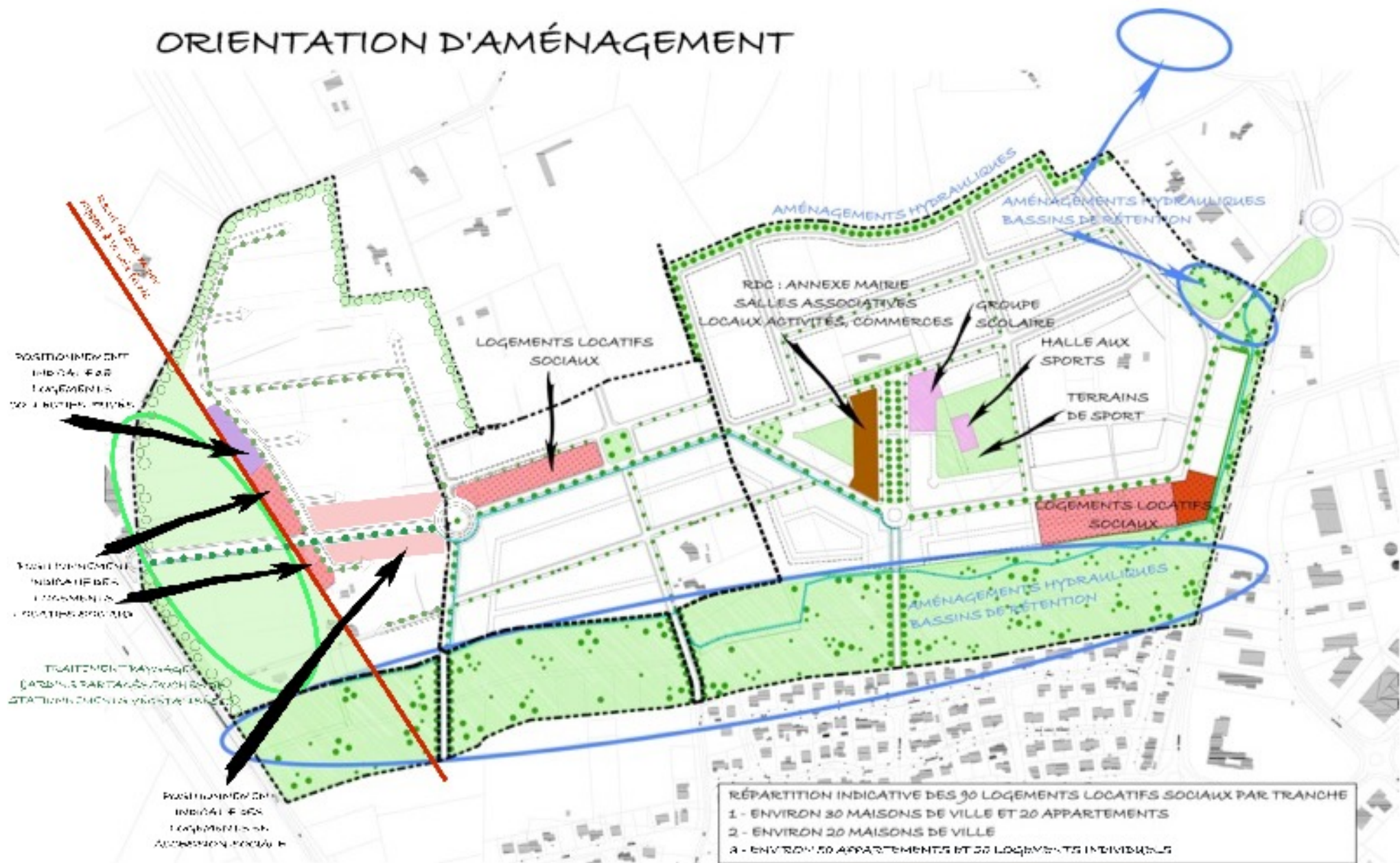


**voies sur passerelles de type 1**



**voies sur passerelles de type 2**










# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



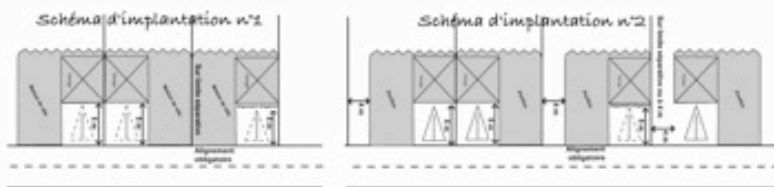
# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



# LÉGENDE SECTEUR 2AUa

-  Immeuble collectif à destination de logements, équipements publics et activités de proximité, hauteur 8m - 11m (R+1 à R+2)  
Construction à l'alignement des voies publiques
-  Immeuble collectif de logements Locatifs Sociaux, hauteur 11m (R+2)  
Implantation particulière en fond de parcelle le long des espaces verts et en respectant l'alignement des constructions le long de La Four d'en Poumé
-  Maisons de Ville, hauteur 8 m (R+1)  
Implantation à l'alignement des voies publiques, Construction d'une limite latérale à l'autre, garages en façades interdits (desserte par l'arrière)
-  Maisons de ville, hauteur 8 m (R+1)  
Implantation à l'alignement des voies publiques, Construction d'une limite latérale à l'autre. Schéma d'implantation n°1
-  Maisons de Ville, logements Locatifs Sociaux, hauteur 8 m (R+1)  
Implantation à l'alignement des voies publiques, Construction d'une limite latérale à l'autre. Garages en façades interdits (desserte par l'arrière)
-  Pavillons, hauteur 8 m (R+1)  
Implantation à l'alignement des voies publiques, sur les limites séparatives ou à 4 m. Garages en façades interdits (desserte par l'arrière)
-  Pavillons, hauteur 8m (R+1)  
Implantation des constructions à l'alignement des voies, sur les limites séparatives ou à 4 m. Schéma d'implantation n°2
-  Équipements publics
-  Pavillons, hauteur 8m (R+1)  
Implantation des constructions à 5 m de l'alignement des voies, sur les limites séparatives ou à 4 m ; Les garages pourront être construits avec un retrait supérieur à 5 m sur une largeur maximum de 4m




Pour certains secteurs, des règles d'implantation différentes sont précisées sur l'orientation d'aménagement



SCHEMA D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS



## LÉGENDE SECTEUR 2AUb


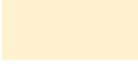


-  Maisons de Ville, Hauteur 8 m (R+1), Implantation à l'alignement des voies et d'une limite latérale à l'autre
-  Logements sociaux, Maisons de Ville, Hauteur 8 m (R+1)  
Implantation à l'alignement des voies et d'une limite latérale à l'autre
-  Pavillons, Hauteur 8 m (R+1) Implantation à 5 m de la voie, et sur une limite latérale au moins





# LÉGENDE SECTEUR 2AUC

## COMPOSITION URBAINE




Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie (conception bioclimatique).

-  Maisons de ville en accession sociale (R+1).  
Pas d'accès véhicules depuis la voie de desserte principale (Accès par la voie de desserte secondaire au Sud ou au Nord).  
Implantations des constructions : Alignement obligatoire sur la voie de desserte principale / En limite séparative : Implantation sur limite ou recul de 3,00 mètres.
-  Logements sous forme de constructions individuelles (R+1).  
Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de 3,00 mètres minimum / En limite séparative : Implantation sur limite séparative ou recul de 3,00 mètres.
-  Logements sous forme de constructions collectives (R+3 maximum).  
Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de 3,00 mètres minimum.
-  Logements sous forme de constructions collectives (R+3 maximum) destinés à la création de logements locatifs sociaux.  
Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de 3,00 mètres minimum.

## TRAITEMENT PAYSAGER

-  Traitement paysager de la bande de recul inconstructible de 200 mètres par rapport à la voie ferrée. Ce secteur participe à la création d'espaces de biodiversité, d'îlots de fraîcheur... et permettra l'implantation de jardins partagés et d'aires de stationnements regroupées végétalisées et traitées avec des matériaux perméables.
-  Traitement paysager des axes de dessertes.

## DÉPLACEMENTS

-  Créations d'îlots de stationnements ombragés regroupés dédiés aux visiteurs, à répartir au sein de l'opération (localisation indicative).
-  Secteur potentiel dédié à l'offre de transports collectifs et durables (localisation indicative).
-  Réseau de liaisons douces.

