

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

OLETTE
VERNET-LES-BAINS
VINÇA

3.1b

OAP Aménagement – 2/Pôles relais

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI

MODE D'EMPLOI → 3

PRECONISATIONS SPECIFIQUES → 4

LEGENDE → 6

OLETTE → 8

VERNET-LES-BAINS → 10

VINÇA → 14



Mode d'emploi / Comprendre les principes d'aménagement des zones de projet



PREAMBULE

Chaque secteur de développement du PLUi fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation contenant des dispositions sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, et la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Les principes édictés peuvent éventuellement faire l'objet d'adaptations en cas d'impossibilité technique avérée ou pour permettre l'emploi de solutions innovantes en matière de préservation de l'environnement (artificialisation des sols, biodiversité, gestion de l'eau...).

ORGANISATION DU DOCUMENT

Chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation est accompagnée :

- . des caractéristiques générales de la zone d'étude
- . d'une mise en contexte du parti d'aménagement retenu
- . d'un schéma de principe encadrant l'aménagement de la zone et indissociable d'une légende commune*
- . d'annotations spécifiques venant préciser les principes d'aménagement posés (principes propres à chaque secteur)

** Principes communs à l'ensemble des secteurs*

PRINCIPES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES SECTEURS



Voies / Espaces publics

Le traitement des voiries intégrées aux périmètres d'OAP devra être adapté (dimensionnement, structure et matériaux) aux flux prévisionnels, ainsi qu'aux caractéristiques du site, notamment en matière de :

- Desserte potentielle par les transports en commun pour les zones situées à proximité du centre ou connectées à des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière ;
- Prise en compte des conditions climatiques (déneigement, gel...).

Au-delà de ces aspects techniques et fonctionnels, il est essentiel que les voiries puissent être conçues comme de véritables espaces publics agréables à pratiquer. Une attention particulière devra être portée aux espaces de retournement et à la qualité de leur intégration fonctionnelle dans les aménagements.

Les principes édictés peuvent éventuellement faire l'objet d'adaptations en cas d'impossibilité technique avérée ou pour permettre l'emploi de solutions innovantes.



Ambiances / spécificités patrimoniales

Le traitement des espaces publics devra par ailleurs assurer une intégration optimale dans le site. Pour ce faire, le choix des matériaux, du mobilier urbain et de la végétalisation devra être en relation avec la géographie du site et privilégier des éléments sobres, nobles et durables.

Enfin, lorsque la zone est limitrophe de la zone agricole, un espace tampon permettant de limiter les conflits d'usages sera identifié. Ces espaces tampons doivent notamment participer à la prise en compte des Zones de Non Traitement pouvant varier de 5 à 20 mètres en fonction des cultures et produits.





Réseaux / ressources

Les raccordements aux réseaux seront discrets dans le paysage (réseaux souterrains à privilégier).

La disponibilité de la ressource en eau pouvant être sensible notamment sur les communes de Olette et Vinça en période d'étiage il conviendra d'être particulièrement attentifs à la rationalisation de la ressource :

- éviter l'utilisation d'eau potable pour les usages autres qu'alimentaire
- limitation du linéaire du réseau d'adduction en eau potable
- augmentation du rendement du réseau d'eau potable



Pluvial

Les débits générés par l'artificialisation du secteur seront limités et/ou compensés dans les conditions suivantes, avec, par ordre préférentiel :

- une limitation du ruissellement urbain à la source par la réduction des surfaces imperméabilisées ;
- un traitement des eaux pluviales au plus proche des surfaces imperméabilisées pour en éviter les pollutions (gestion à la parcelle / toitures végétalisées ou stockantes / citernes ou cuves de stockage enterrées dont l'eau peut être réutilisée / réservoirs paysagers situés au niveau des tours d'arbres ou des haies...);
- la mise en œuvre de solutions d'infiltration associées à une végétation de préférence herbacée ou arbustive (réservoirs ou noues infiltrants...);
- une intégration paysagère des dispositifs de compensation hydraulique mis en œuvre (bassins, noues, réservoirs paysagers...).



Environnement

Le projet devra prendre en compte la sensibilité environnementale du secteur dans une optique de préservation découlant de la démarche ERC intégrée depuis le PADD.

Les principes édictés peuvent éventuellement faire l'objet d'adaptations en cas d'impossibilité technique avérée ou pour permettre l'emploi de solutions innovantes en matière de préservation de l'environnement (artificialisation des sols, biodiversité, gestion de l'eau...).



Risques

Les aménagements devront assurer la sécurité des sites et la prévention des risques concernant la zone :

- Risques connus lors de l'élaboration du PLUi (cf. règlement et rapport de présentation) ;
- Actualisation de la connaissance du risque au jour de l'élaboration opérationnelle du projet.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique (notamment la RN116) et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute situation de danger.

Une légende commune déclinée par site

1

VOCATION DOMINANTE DE LA ZONE

- Périmètre des OAP résidentielle
- Périmètre des OAP mixte
- Emplacement réservé spécifique
- Opération d'aménagement réalisée ou en cours de réalisation

2

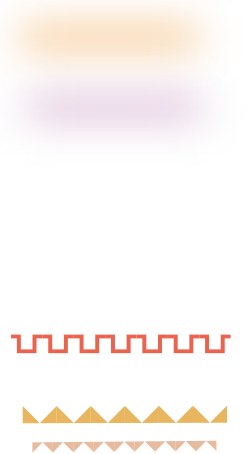
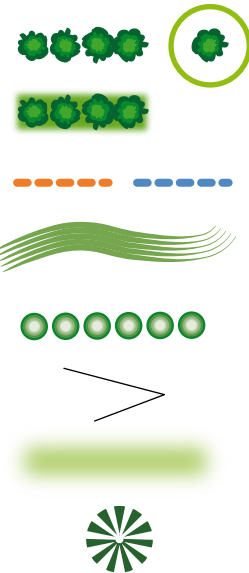
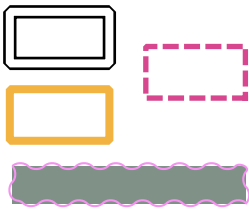
QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- VALORISATION DU CONTEXTE VEGETAL ET PATRIMONIAL

- Préservation / intégration des boisements - lisières - haies - [arbres remarquables]
- Préservation des ripisylves
- Préservation / intégration des murs et murets / systèmes d'irrigations
- Préservation / Valorisation des seuils ou ruptures paysagères
- Traitement végétal de l'interface avec les zones urbanisées, agricoles ou naturelles
- Préservation des silhouettes villageoises / ouvertures visuelles d'entrée de ville et ou de zone
- Secteurs potentiels d'aménagement paysager
- Bâti traditionnel à intégrer

- AFFIRMATION DES LOGIQUES D'IMPLANTATION DU BATI

- Lignes indicatives d'implantation du bâti à dominante résidentielle
- Lignes indicatives d'implantation du bâti à dominante mixte
 - Elles sont imposées par rapport à une topographie spécifique du site, une forme urbaine pré-existante, l'insertion du nouveau quartier dans le grand paysage,...
 - La ligne indicative d'implantation n'impose pas de sens de faitage, elle oriente la position de la volumétrie principale du bâti.
 - L'implantation du bâti est libre sur les espaces où les lignes indicatives ne sont pas précisées
- Création / continuité d'un front bâti *
- Retrait par rapport aux voies et emprises publiques
- Retrait par rapport aux limites séparatives



PRINCIPES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES SECTEURS



* Alignement (potentiellement discontinu) des façades principales des constructions donnant sur l'espace public et/ou perceptibles depuis ce dernier. Des règles différentes peuvent être acceptées pour:
- prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies ou limites de référence (terrain d'angle notamment...), une servitude d'utilité publique, ..., afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
- préserver des vues et des dégagements visuels dès lors, que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics.



3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Secteurs potentiels de mixité fonctionnelle : économie / services

4

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Secteurs potentiels dédiés au stationnement

Aires de potentielle mutualisation du stationnement

5

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Desserte existante (route / fer)

Desserte existante à aménager / adaptation du gabarit de voie

Desserte existante à aménager / adaptation du gabarit de voie

Principes de desserte à créer / Connexions hors zone à étudier

Accès / connexions à valoriser ou à créer

Accès / connexions potentielles à valoriser ou à créer

Connexions douces à créer / conserver

Intersections à aménager

Franchissements à aménager



Rompre avec le mitage Ouest du village

- Localisation géographique / **Extrémité Ouest de la commune**
- Destination dominante / **Mixité habitation (y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3) - équipements d'intérêt collectif**
- Superficie approximative aménageable / **1.52 ha dont 0.87ha en zone 2AU1, 0.48ha en zone 2AU2 et 0.17ha en zone 2AU2ep**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 30 logements dont 17 logements sur la zone 2AU1**

Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Prairies pentues jouxtant le développement Ouest du village et dont l'aménagement, destiné à l'habitat et aux équipements d'intérêt collectif, a pour objectif de limiter le développement urbain générateur de consommation d'espace et d'organiser la structuration du bâti mitant progressivement le site. L'aménagement de ce secteur, conditionné par un phasage Est / Ouest, devra :

- intégrer le calibrage adapté de l'accès en fond de parcelles parallèle à la rue de la Libération et connecté au Camp de Bigou. En effet, ce dernier représente l'unique possibilité de desserte de la zone et présente un gabarit largement sous dimensionné.

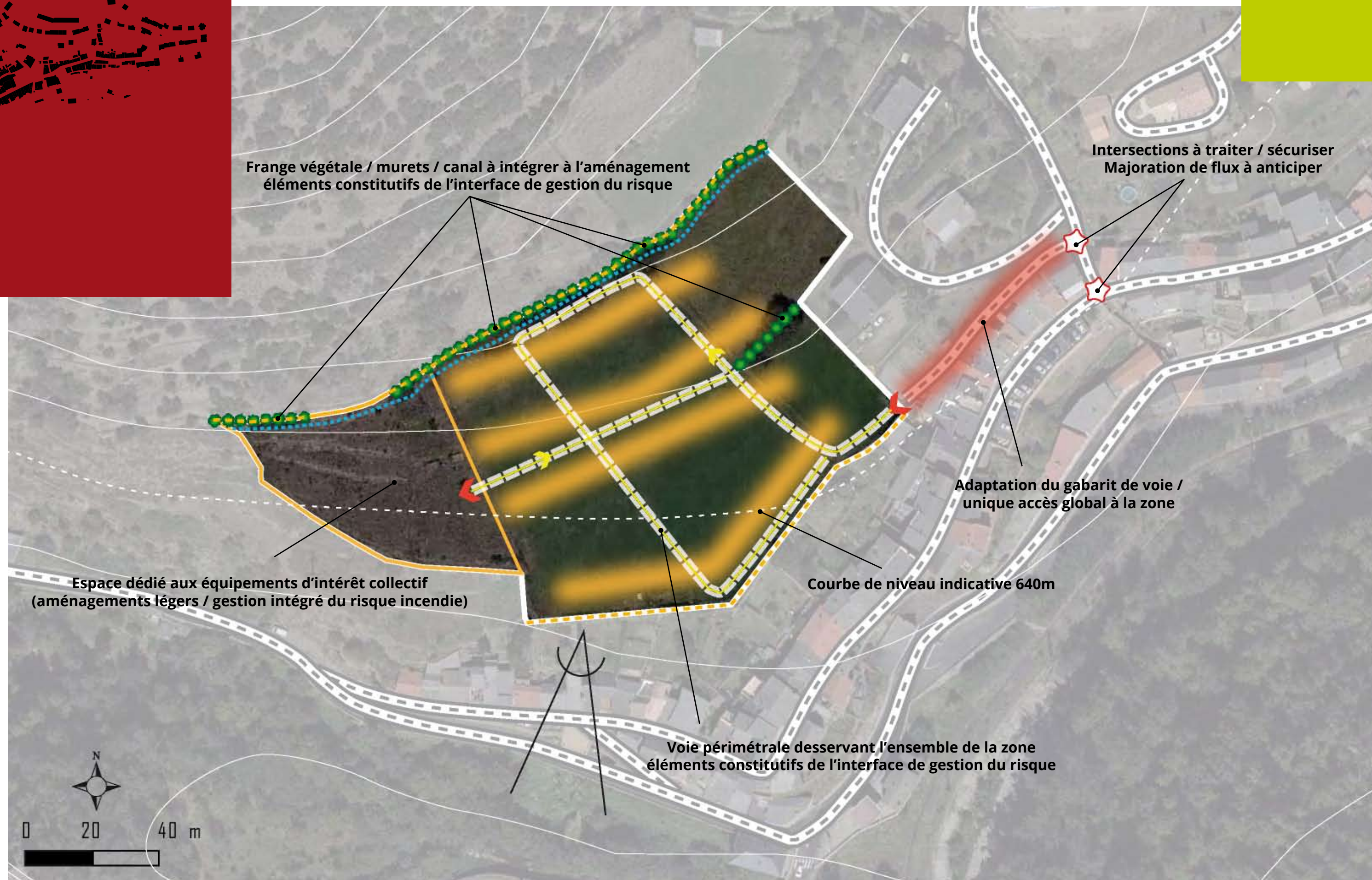
Au-delà, cet accès représentera les extrémités d'une voie périmétrale desservant la globalité du site en assurant la présence d'une interface viaire adaptée à la gestion du risque d'incendie. Pour ce faire, il devra permettre l'accès aux véhicules de secours et de collecte des déchets.

Enfin, compte tenu de la proximité du centre du village, les aménagements viaires devront intégrer des principes de desserte douce sur l'ensemble du secteur.

- préserver de manière optimale la co-visibilité avec le grand paysage notamment à travers :
 - l'intégration des volumes bâtis à la pente naturelle du terrain en limitant au maximum les remblais ;
 - la limitation des hauteurs des constructions à deux niveaux dont combles habitables (R+1) en partie haute de zone (au-dessus de la courbe de niveau 640m) et à un seul niveau bâti (plain-pied dominant) sur le bas de zone.
- préserver les murets agricoles et la végétation marquant les limites / cloisonnement de zone, ainsi que le canal d'irrigation délimitant la limite Nord du secteur.
- dédié l'extrémité Ouest de la zone à des équipements d'intérêt collectif générant des aménagements légers permettant l'entretien permanent du site dans une optique de gestion intégré du risque d'incendie.

OLETTE Secteur Camp del Bigou





Rompre avec le mitage Nord Ouest de la ville

- Localisation géographique / **Nord Ouest de l'entité bâti de la ville**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **1.66 ha [zones 2AU1 et 2AU3] dont 0.84 ha conditionné à la non utilisation des dents creuses identifiées sur le village [zone 2AU3]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 33 logements dont 17 sur la 2AU1**

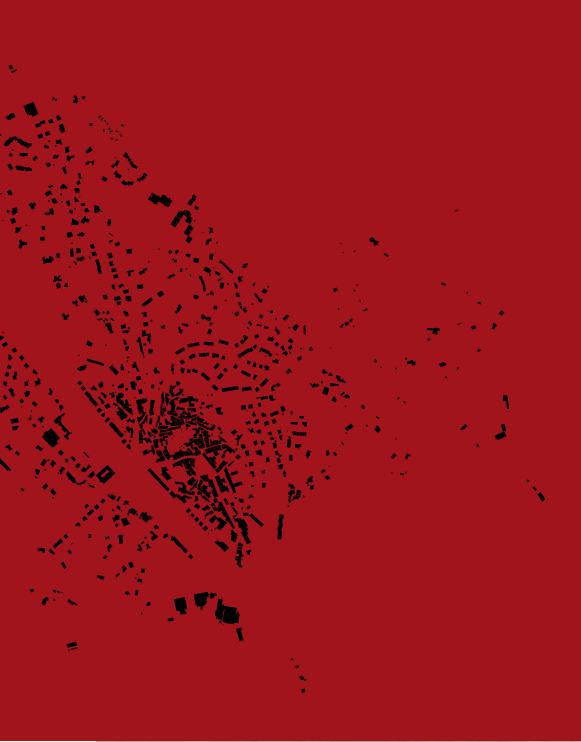
Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Enclave agri-naturelle non exploitée insérée dans le développement Nord-Ouest de la ville. Son aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de limiter le développement urbain générateur de consommation d'espace et d'organiser la structuration du bâti mitant progressivement le site. L'aménagement de ce secteur devra :

- mailler la zone via une desserte centrale utilisant l'actuel chemin connecté à la promenade Claude Nogué. Cet axe :
 - intégrera les problématiques inhérentes au stationnement complémentaire au nombre de places règlementées par habitation ;
 - sera bordé par deux fronts bâtis marquant la linéarité de l'opération ;
 - devra assurer la continuité avec la zone 2AU3 et comprendre un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours.
- assurer une rupture avec la typologie bâtie dominante du site, à travers une gestion de la densité prescrite (20 logements / ha) intégrant notamment des typologies intermédiaires à dominante mitoyennes (maisons en bande) dont la hauteur maximale est fixée à R+1.
- assurer la préservation :
 - du système d'irrigation bordant la promenade Claude Nogué et l'intégration du végétal accompagnant cet ouvrage.
 - des linéaires végétaux marquant les limites de zones. Une attention particulière sera aussi portée à l'intégration du boisement marquant la limite Nord de la zone 2AU3.

VERNET LES BAINS Secteur Camp del Mas (Z1)





Rompre avec le mitage Nord Ouest de la ville

- Localisation géographique / **Nord Ouest de l'entité bâti de la ville**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **1.03 ha [zone 2AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 15 logements**

Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Enclave agri-naturelle non exploitée insérée dans le développement Nord-Ouest de la ville. Son aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de limiter le développement urbain générateur de consommation d'espace et d'organiser la structuration du bâti mitant progressivement le site. L'aménagement de ce secteur, dont l'espace cessible est limité par la densité d'arbres de hautes tiges, devra :

- se structurer autour d'espaces paysagers intégrant la végétation présente et susceptibles d'accueillir de potentielles aires de stationnement collectif.
- mailler la partie Nord de la zone via une desserte centrale comprenant un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours et accompagnée par deux fronts bâtis. La desserte de la partie Sud sera assurée par l'actuel cheminement greffé à l'Avenue de Saint Saturnin.
- assurer une rupture avec la typologie bâtie dominante du site, à travers une gestion de la densité prescrite (20 logements / ha). Cette diversification intégrera notamment des typologies intermédiaires à dominante mitoyenne (maisons en bande) et semi-collective dont la hauteur maximale est fixée par la hauteur des arbres marquant la limite Nord de la zone (équivalent R+2).
- assurer la préservation du système d'irrigation marquant la limite cessible Sud Est de la zone et l'intégration du végétal accompagnant cet ouvrage.

VERNET LES BAINS Secteur Camp del Mas (Z2)





Diversifier la composition d'un quartier

- Localisation géographique / **Extrémité Sud de la ville**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **1.4 ha [zone 2AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 28 logements**

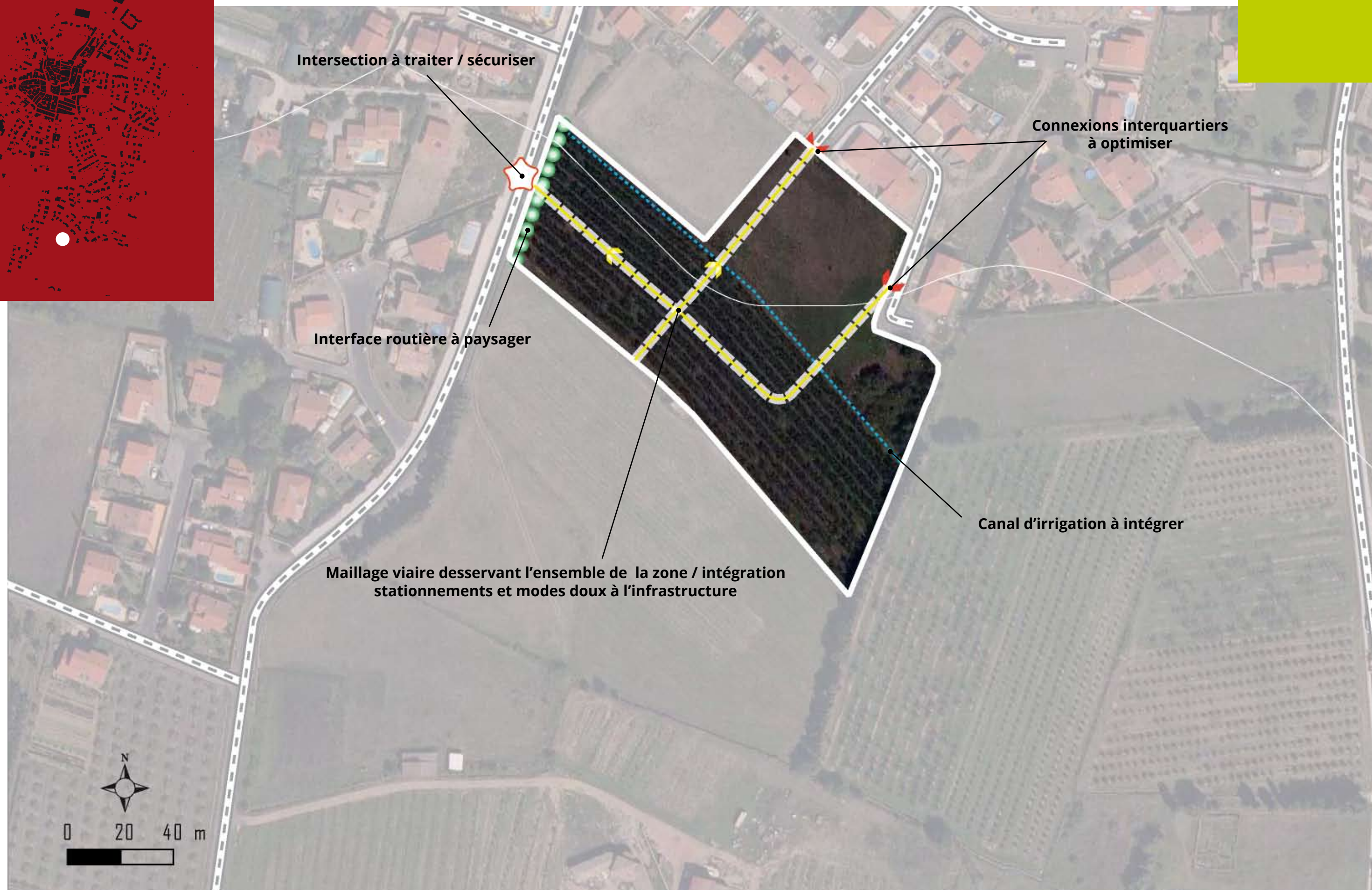
Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Friche agricole intégrée dans le développement pavillonnaire Sud de la ville et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de diversifier la composition de ce secteur bâti selon quatre principes directeurs cadres :

- mailler la zone, via la connexion aux rues de la Têt et du Llech, par une voie de desserte structurante, greffée à la RD13 (Route de Joch), et assurant un bouclage global du secteur. Cet axe intégrera :
 - les problématiques inhérentes au stationnement complémentairement au nombre de places règlementées par habitation ;
 - les principes de dessertes douces via un profil adapté notamment aux piétons.
- assurer une rupture avec la typologie bâtie dominante du site, à travers une gestion de la densité prescrite (20 logements / ha) intégrant notamment des typologies intermédiaires à dominante mitoyennes (maisons en bande) et semi-collectives dont la hauteur sera limitée au R+2.
- assurer la préservation du système d'irrigation des terres agricoles. Le tracé des voies privilégiera notamment la sauvegarde des canaux d'irrigation et facilitera leur entretien.
- limiter le rapport à l'axe et les nuisances engendrées par ce dernier en traitant par le végétal les abords de la RD13.

VINÇA Secteur Route de Joch





Structurer la constitution d'un quartier mixte

- Localisation géographique / **Sud de la ville**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **2.05 ha [zone 2AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 40 logements**

Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Enclave agricole en friche intégrée dans le développement Sud de la ville et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de structurer la constitution d'un quartier mixte selon trois principes cadres :

- assurer la continuité d'une voie structurante Nord-Sud reliant la RD13 au chemin de Sahorle et assurant une desserte globale du secteur. Cet axe intégrera :

- les problématiques inhérentes au stationnement complémentaire au nombre de places règlementées par habitation et à la mutualisation des besoins assurée par l'aire de stationnement intégrée au secteur équipementier au Nord de la zone.

- les principes de dessertes douces via un profil adapté notamment pour assurer la liaison piétonne avec l'école au Nord de la zone ;

- le franchissement du ruisseau de la Real pour desservir l'Ouest de la zone et anticiper une connexion future aux actuelles zones pavillonnaires.

- marquer une rupture avec la typologie bâtie dominante du site, à travers une gestion de la densité prescrite (20 logements / ha) intégrant notamment des typologies intermédiaires à dominante mitoyennes (maisons en bande) et semi-collectives dont la hauteur sera limitée au R+2.

- préserver le ruisseau de la Réal et sa ripisylve tout en continuant la voie de desserte douce longeant le cours d'eau depuis le chemin de Sahorle.

VINÇA Secteur Terrefort



