

# PLAN LOCAL D'URBANISME LES ANGLES

PIECE 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**REVISION ALLEGEE 1**  
**ARRÊT DE PROJET - 14.03.2024**



  
Les Angles

## Historique des évolutions du document d'urbanisme

Elaboration approuvée par DCM du 19/12/2018

Révision allégée approuvée par DCM du XX/XX/2024

ARRÊTÉ - 14.03.2024

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>6</b>
2.1	INTEGRATION PAYSAGERE - CONNEXIONS URBAINES ET FRANGES NATURELLES .....	6
2.1.1	INTEGRATION PAYSAGERE .....	6
2.1.2	LE TRAITEMENT DES LIMITES D'URBANISATION ENTRE ESPACES URBANISES ET ESPACES NATURELS .....	6
2.1.3	PRINCIPE DE HIERARCHIE DU RESEAU, CONNEXIONS AVEC L'EXISTANT ET ANTICIPATIONS DU DEVELOPPEMENT FUTUR .....	7
2.1.4	LE CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS EN MONTAGNE : .....	8
2.2	Formes urbaines - Mixité et diversité de l'habitat .....	9
2.2.1	MIXER LES TYPOLOGIES.....	9
2.2.2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES PARCELLES .....	10
2.2.3	IMPLANTATION EN FONCTION DU CLIMAT .....	11
2.3	Espaces publics.....	11
2.3.1	VOIE PIETONNE.....	11
2.3.2	LE CHOIX DU MOBILIER ET DES MATERIAUX.....	12
2.3.3	LES ESPACES DE STATIONNEMENT .....	12
2.3.4	LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE ESPACES PUBLICS ET ESPACES PRIVES.....	12
2.3.5	ESPACES COMMUNS / ESPACES DE RESPIRATION : .....	12
2.3.6	L'ACCESSIBILITE POUR TOUS.....	12
2.4	Gestion des eaux pluviales.....	13
<b>3</b>	<b>SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>14</b>
3.1	SECTEUR N°1 : « PEU DEL BAC ».....	15
3.2	SECTEUR N°2 : « SARRAT DEL POUJAL/EGLISE VIEILLE ».....	19
3.3	SECTEUR N°3 : « SARRAT DEL FRARE » .....	24

## 1 PREAMBULE

- Pièce obligatoire du dossier de PLU, les orientations d'aménagement exposent la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter restructurer ou aménager certains quartiers ou secteurs de son territoire. Elles sont en cohérence avec le PADD et sont opposables aux autorisations d'occupations du sol dans une relation de compatibilité.  
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.  
Elles concernent les zones d'urbanisation futures (AU) mais aussi des secteurs plus sensibles situés en zone urbanisée (U).  
Les orientations d'aménagement présentent des principes d'aménagement et n'ont donc pas pour vocation de positionner précisément les éléments (exemple : voiries) à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison ou d'implantations qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser ».
- Elles sont définies au Code de l'Urbanisme par les articles L.151-6 et L.151-7
  - « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »
  - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :
    - 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
    - 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
    - 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
    - 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
    - 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

- En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des Plans Locaux d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.
- « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.  
Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »
- Comme le précise l'article R 123-6, en Zone à urbaniser, « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

## 2 PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

L'acte de construire est un acte fort. Les choix faits lors de l'élaboration des projets ont des conséquences multiples, complexes et durables (modes de vie des habitants, paysages, coûts d'équipements pesant sur la collectivité et sur le contribuable...).

Les concepteurs des projets trouveront ci-dessous certains principes ou éléments de réflexion afin de les aider à concevoir des aménagements durables et agréables à vivre.

### 2.1 INTEGRATION PAYSAGERE - CONNEXIONS URBAINES ET FRANGES NATURELLES

#### 2.1.1 INTEGRATION PAYSAGERE

L'intégration paysagère permet notamment de garantir le respect du site et la cohérence du projet avec son environnement. Elle passe par la prise en compte :

- des éléments identitaires existants pour les intégrer dans le projet d'aménagement : histoire du lieu, végétation existante (haie d'arbres, bosquets, arbres isolés...), murets, amas rocheux, anciennes terrasses agricoles...
- du cadre végétal naturel pour faciliter l'intégration des constructions dans le paysage
- du paysage environnant pour construire des projets en lien avec ce qui se passe hors du site : ne pas construire de quartiers fermés sur eux-mêmes, orienter les façades vers le grand paysage quand cela est possible...

A l'échelle du site, la trame végétale dans le projet « urbain » a de nombreux rôles. Elle est le trait d'union entre les secteurs urbanisés et les zones naturelles ou agricoles, elle joue également un rôle dans le maintien de la biodiversité. Elle peut aussi permettre d'améliorer la qualité de l'air (capture du CO<sub>2</sub>) mais aussi de protéger du vent, du soleil ou agréments les voies de circulations et les espaces de rencontre (places, parcs...)

#### 2.1.2 LE TRAITEMENT DES LIMITES D'URBANISATION ENTRE ESPACES URBANISES ET ESPACES NATURELS

Le traitement (clôtures et végétalisation des parcelles) des limites entre espaces naturels et bâtis peut se gérer différemment selon les situations :

- urbanisation en limite d'espace « ouvert » (prairie ou espace cultivé) : on pourra privilégier la matérialisation de la limite d'urbanisation par une haie basse pour conserver les vues vers le grand paysage
- urbanisation en limite de prairie avec lisière boisée en second plan : on pourra jouer sur l'horizontalité d'une haie pour mettre en valeur la masse boisée (contraste avec la verticalité du bois)
- urbanisation en limite de bois ou de forêt : on pourra faire en sorte que la construction ait l'air d'avoir été bâtie dans les bois, ce qui conforte la masse boisée existante
- urbanisation entre deux espaces ouverts : l'enjeu est de maintenir une ouverture vers le « grand paysage » depuis l'espace public en laissant la vue passer entre deux bâtiments (clôtures transparentes, décalage de masses constructibles...)

- dessertes en limite d'urbanisation ou en limite d'un cœur d'îlot vert : il s'agit de maintenir une ouverture vers le « grand paysage » depuis l'espace public, en l'occurrence une voie au bout/le long de laquelle il n'y a pas de construction.

On peut également traiter la fin de l'urbanisation par une limite franche pour cacher les constructions dans le paysage (perspectives à partir des zones naturelles) ou pour ne plus empiéter sur les terres agricoles : une haie ou un chemin existants ou à créer.

### **2.1.3 PRINCIPE DE HIERARCHIE DU RESEAU, CONNEXIONS AVEC L'EXISTANT ET ANTICIPATIONS DU DEVELOPPEMENT FUTUR**

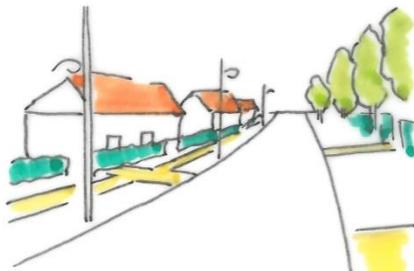
Chaque nouveau quartier doit être greffé de la manière la plus intime possible aux réseaux qui l'entourent (voies voitures, cycles, piétons, passage de bus, arrêts de bus).

Il s'agit :

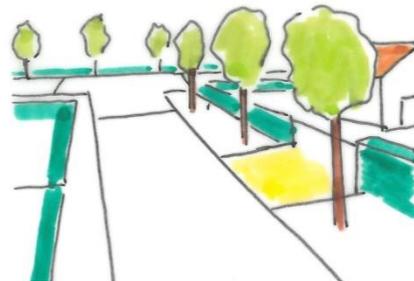
- D'établir des liens avec les équipements, services et commerces de proximité
- D'éviter les impasses et les « raquettes de retournement » qui empêchent les communications entre les différents espaces
- D'anticiper le développement futur en positionnant des voies en attente aux lieux de potentiel développement
- De ne pas limiter l'accès aux quartiers à une seule entrée
- De créer un véritable réseau de voies piétonnes qui relie les constructions entre elles, aux espaces forts du quartier et aux quartiers voisins.

Les voies créées doivent être hiérarchisées et conçues pour répondre aux usages souhaités :

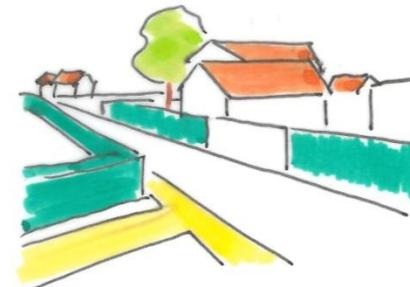
- voies principales, secondaires, tertiaires
- nombre de logements et donc d'habitants à desservir
- place accordée à la voiture par rapport aux cheminements doux
- place accordée aux transports en commun



Voirie primaire



Voirie secondaire



Voirie tertiaire

#### 2.1.4 LE CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS EN MONTAGNE :

Le secteur de la montagne peut se caractériser par une topographie marquée et un climat rude l'hiver. Les aménagements peuvent alors être contraints et nécessiter, notamment :

- des sur largeur de voirie ou des espaces spécifiques pour le déneigement,
- des pentes de voies acceptables (il convient de rester si possible en deçà des 10% de pente)
- de concevoir les profils en travers pour le passage du chasse neige (minimiser les dévers, les bordures...)

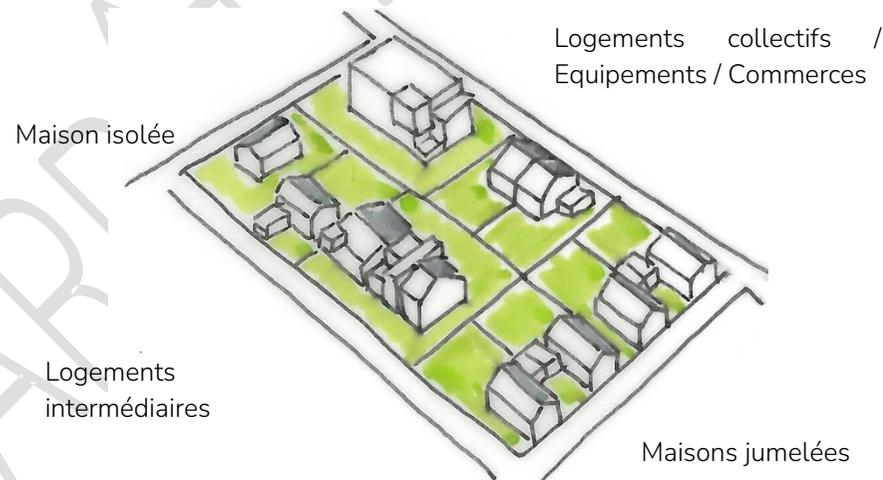
## 2.2 FORMES URBAINES - MIXITE ET DIVERSITE DE L'HABITAT

### 2.2.1 MIXER LES TYPOLOGIES

En variant les rapports entre espaces publics (rues, chemins, places, ...) et espaces privés (parcelles), en rythmant les constructions et les alignements des façades, en dessinant des terrains de tailles et de formes variées (liées à la configuration du projet et au type de logements recherché), il devient possible de générer une mixité architecturale et sociale dans le quartier.

La mixité au sein du quartier, c'est :

- ☑ la cohabitation, dans un même site, de parcelles de tailles diverses qui accueilleront différentes typologies de logements :
  - habitat collectif, de taille plus ou moins importante
  - habitat semi collectif (dit « habitat » intermédiaire »)
  - habitat individuel groupé (mitoyen, semi-mitoyen)
  - habitat individuel en lots libres
- ☑ le mélange des populations de manière réfléchie et permettant l'équilibre d'une commune en matière de diversité d'habitants.
- ☑ le choix de l'implantation d'un bâti diversifié aux densités variables :
  - un bâti plus dense (correspondant à du collectif ou à de l'individuel groupé en mitoyenneté) sur une partie d'un lotissement peut permettre d'affirmer une centralité (un cœur de quartier), et pourquoi pas, d'apporter sur le même site équipements ou espaces publics, qui viendront conforter ce centre.
  - un bâti moins dense (correspondant à de l'individuel pur ou mitoyen) permet de conserver une trame de jardins qui aère le quartier et favorise la biodiversité.
- ☑ l'intégration, au milieu même du tissu d'habitat, de commerces, services, professions libérales, administrations, petit artisanat, activités associatives et culturelles, ...



*Varier les typologies de logement au sein d'un même îlot*

### 2.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES PARCELLES

La préservation de l'intimité : alternative à la maison individuelle implantée au milieu de la parcelle

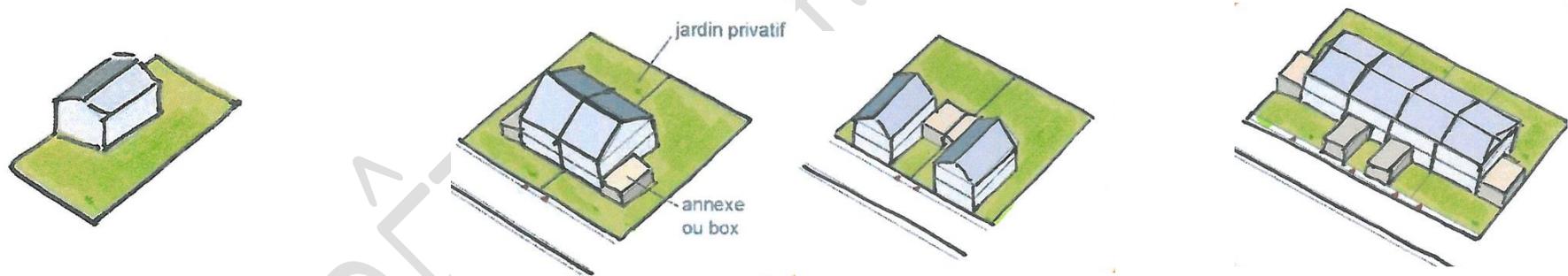
La maison implantée en milieu de parcelle impose bien souvent la réalisation de murs de clôtures élevés et coûteux pour préserver l'intimité des habitants. En proposant des implantations différentes des masses constructibles (alignement sur rue ou sur limite séparative), il est possible de créer plus naturellement des espaces intimes sur les parcelles. La transition espace public / espace privé peut également se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue.

L'implantation des constructions joue un rôle important dans la perception depuis l'espace public et participe largement à la qualité du projet.

Il s'agit de jouer sur l'alignement des constructions en utilisant les continuités et les discontinuités bâties en fonction des caractéristiques du terrain et de l'image souhaitée du quartier.

L'implantation des constructions sur leurs parcelles peut se faire de manière :

- continue (en mitoyenneté),
- semi-continue (en semi-mitoyenneté)
- ou en ordre discontinu (sans aucune mitoyenneté).



Maison implantée en ordre discontinu  
(Aucune mitoyenneté)

Maisons implantées de manière semi continue  
(Jumelées ou jumelées par les annexes)

Maisons implantées de manières  
continues (Mitoyennes)

Il est également possible de varier le retrait des constructions par rapport aux voies :

- soit en implantant l'habitation en recul par rapport à la voie, ce qui peut permettre de définir un espace de stationnement ou un espace de transition entre espace public et espace privé
- soit en implantant l'habitation à l'alignement de la voie, ce qui a l'avantage, sur une petite parcelle, de dégager un maximum de surface pour le jardin.

### 2.2.3 IMPLANTATION EN FONCTION DU CLIMAT

Afin de se protéger des excès du climat (se protéger au mieux des vents froids et maximiser les apports solaires) et de réduire la facture énergétique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent favoriser une orientation et une implantation des constructions en fonction de la course du soleil, des effets de masque (végétation, constructions existantes, relief...), des vents dominants :

- Afin de limiter les ombres portées des bâtiments entre eux, il peut être utile de fixer des distances par rapport aux limites séparatives.
- Pour favoriser l'ensoleillement des étages bas des constructions, une hauteur maximale en fonction de l'orientation des voies et de la largeur de celles-ci peut être imposée.

## 2.3 Espaces publics

La voirie et les espaces publics constituent la base sur laquelle s'appuiera la trame bâtie. Une composition de qualité permet de créer un cadre de vie agréable qui facilite l'animation du quartier. Malgré la mise en place de règles architecturales, les maisons peuvent présenter des façades disparates, les espaces publics constituent bien souvent l'unité de l'aménagement. Ils ne doivent pas être les délaissés de l'aménagement mais être leur support, leur base.

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des lotissements. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais des passerelles entre des espaces à vocations différentes.

L'interface entre la route et l'espace privé réalise la transition entre l'espace public et l'espace privé. Bien souvent cet espace concentre le stationnement et les trottoirs. Un agencement réfléchi et une matérialisation par des matériaux appropriés rendent possible la cohabitation entre le piéton et la voiture.

### 2.3.1 VOIE PIETONNE

Les voies piétonnes relient les habitations entre elles en créant des raccourcis jusqu'aux éléments forts du quartier. Le piéton s'y sent en sécurité du fait de l'absence de véhicule. Outre leur fonction de déplacement ce sont aussi des espaces de convivialité qui se transforment aisément en place de jeux pour les enfants ou lieux de rencontres.

### **2.3.2 LE CHOIX DU MOBILIER ET DES MATERIAUX**

L'éclairage public, les bancs, les poubelles, la signalétique, ... Le mobilier urbain qualifie dans une certaine mesure les espaces et participe à l'identité du quartier. Le revêtement au sol peut aussi permettre de différencier les usages des différents espaces. Les revêtements et le mobilier constituent le trait d'union entre l'espace public et l'espace privée. Ils contribuent à harmoniser l'espace et à le rendre fonctionnel.

### **2.3.3 LES ESPACES DE STATIONNEMENT**

Pour répondre aux besoins de stationnement, notamment des visiteurs, plusieurs alternatives existent. Il peut s'agir d'aménagements simples qui ne gênent ni la circulation, ni les piétons : le stationnement peut être regroupé sur certains espaces ou fragmenté le long des voies. Dans la mesure du possible, il est souhaitable de végétaliser les places de stationnement afin de trouver un équilibre entre végétal et minéral. Le stationnement peut se faire aussi sur des surfaces plus ou moins imperméables afin de réduire le ruissellement des eaux de pluie. Le traitement des surfaces de parking est donc aussi une alternative à la gestion des eaux pluviales.

### **2.3.4 LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE ESPACES PUBLICS ET ESPACES PRIVES**

L'ambiance d'un quartier est déterminée par la relation existante entre l'espace privé et l'espace public constitué par la rue. Trop souvent, l'espace privé est fermé, créant un mur, végétal ou non, entre la rue et le piéton qui utilise les trottoirs. Des constructions plus proches de la voirie, avec un jardin de devant visible et un jardin intime plus spacieux sur l'arrière de la parcelle permet un meilleur traitement des limites entre les espaces à vocation différentes.

### **2.3.5 ESPACES COMMUNS / ESPACES DE RESPIRATION :**

Afin de rendre le quartier convivial et vivant, il peut être opportun d'y créer des espaces de rencontre. Idéalement de tels espaces doivent être accessibles à pied. Ils peuvent prendre la forme de parc, d'aires de jeux, d'espaces multi-sports, de place ou placette aménagées couplées ou non à du stationnement.

### **2.3.6 L'ACCESSIBILITE POUR TOUS**

Les projets d'aménagement doivent être conçus de manière à être accessibles à tous. En effet, les aménagements publics doivent prendre en compte les principaux handicaps : moteur, auditif, visuel et mental.

Au-delà des personnes souffrant d'un handicap, il conviendrait également de prendre en compte : les enfants, certaines personnes âgées, les touristes et les personnes ayant des difficultés pour comprendre l'écrit.

## 2.4 Gestion des eaux pluviales

La gestion du pluvial conditionne les extensions urbaines prévues tout comme l'accès à la ressource en eau potable ou encore la capacité de traitement des eaux usées des stations d'épuration.

Par le passé, elle a bien souvent été ignorée. Les eaux de pluie pouvaient être rejetées dans le réseau d'assainissement, ou encore dans des canaux dont la principale fonction était l'irrigation et non l'écoulement des eaux de pluie. Ces pratiques ont conduit à des problématiques importantes constatées aujourd'hui (dysfonctionnement des réseaux d'assainissement, inondations...). Les eaux pluviales doivent donc être gérées conformément à la réglementation en vigueur. Dans certains cas les solutions de rejets existantes peuvent être jugées insuffisantes et donner lieu à des interdictions de rejet supplémentaire des eaux de pluie dans le milieu.

Des solutions alternatives de gestion des eaux (infiltration, rétention) doivent alors être trouvées pour compenser l'imperméabilisation générée par les projets d'aménagement. Plusieurs solutions sont envisageables :

- la gestion des eaux pluviales par opération d'aménagement : du classique bassin de rétention clôturé aux solutions plus écologiques et plus acceptables sur le plan paysager : caniveaux paysagers, noues paysagères, fossés enherbés à ciel ouvert, traitement du pluvial à la parcelle, toitures végétalisées, bassins paysagers...
- la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale : bassins paysagers de taille plus importante qui peuvent faire office de parcs et être fréquentés à une autre échelle que celle du quartier.

### 3 SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les OAP s'appuient sur les besoins recensés :

- en matière de logements
- en matière d'équipements et de services
- en matière de protection et de valorisation paysagère et environnementale

Les OAP reposent sur un schéma d'organisation d'ensemble.  
Elles peuvent viser à :

- la constitution d'une trame viaire
- la mise en place d'une trame verte et bleue et de déplacements doux
- la mise en valeur du patrimoine
- la couture des limites urbaines avec l'espace agricole

3 secteurs font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation :

1. « Peu del Bac » (sous-secteur 1AUc) ;
2. « Sarrat del Poujal/Eglise vieille » (sous-secteur 1AU) ;
3. « Sarrat del Frare » (sous-secteur 1AUa).



*Situation des sites faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation*

### 3.1 SECTEUR N°1 : « PEU DEL BAC »

**Surface concernée par l'orientation**  
1 Ha 03 en 1AUc (NDs dans le POS)

**Capacité de la zone**  
Résidences de tourisme / Hôtellerie

#### Caractéristiques du secteur

Il s'agit d'un secteur bien délimité circonscrit entre des immeubles collectifs dont les RDC sont parfois commerçants et une des pistes du domaine skiable. Le site est partiellement boisé et les dégâts occasionnés par la tempête Klaus de 2009 sont encore perceptibles.

#### Contraintes particulières

→ Une zone humide est présente dans le périmètre de l'OAP.

L'aménagement devra prévoir sa préservation en évitant les zones concernées ou bien en édictant un principe de compensation de l'espace humide détruit selon les réglementations en vigueur.

→ La zone est concernée par le risque incendie bien qu'il soit minimisé par la présence des pistes (coupes feu). Elle est également concernée par le risque retrait gonflement d'argiles. Les maîtres d'ouvrage sont invités à prendre les dispositions constructives nécessaires afin de se prémunir de ces risques.



Localisation du secteur à aménager



Points de vue sur le site

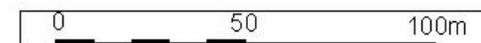
Accès menant à la zone





LEGENDE

-  Périmètre d'étude
-  Voirie à créer
-  Pistes de ski
-  Hébergement touristique haut de gamme - traitement de l'interface avec la ceinture verte  
Immeubles exceptionnels traitant la fin de l'urbanisation
-  Bande boisée à préserver ou à restaurer
-  Zones humides à préserver ou à compenser



## DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

### Principe de desserte

Le site est fortement contraint par la topographie et par la présence de zones humides. Ces éléments doivent guider les aménagements.

→Les raquettes ou placettes de retournement seront valorisées en tant qu'espace public. Leur traitement sera qualitatif et devra se différencier du traitement appliqué à la chaussée.

→Des liaisons douces pourront également utilement connecter la zone au domaine skiable ou au secteur du Pla del Mir.

### Formes urbaines

Le secteur est compris entre la télécabine des Pèlerins et plusieurs immeubles, de 3 à 6 niveaux implantés le long de l'Avenue de Mont Louis. Ces bâtiments existants, de volumétrie imposante, ont un impact fort dans le paysage.

Afin de garantir le traitement de la frange urbaine avec le domaine skiable (gare des télécabines des Pèlerins), la mise en valeur de la ceinture verte et la valorisation du pied de piste, cet espace doit faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné.

→La ou les constructions formeront un front bâti structuré et élégant au niveau de l'espace de stationnement du pied de piste permettant de créer une interface agréable, vitrine de la station. Les volumes de la (des) construction(s) s'étageront pour épouser au mieux la forme du terrain créant ainsi un effet visuel de petits volumes de toiture en escalier.

### Dispositions portant sur la qualité environnementale (dont les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)

Les zones humides sont des espaces naturels en eau, de façon permanente ou temporaire, qui ont un rôle important dans le cycle de l'eau et pour la biodiversité notamment.

Toutefois, elles sont en constante régression du fait d'opérations de drainage, de comblement ou de terrassement pour les constructions, de prélèvements d'eau...

Elles sont aujourd'hui protégées par la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Les zones humides sont protégées dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

→Le règlement du PLU impose aux projets d'aménagement de minimiser leurs impacts sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

**Dispositions portant sur le traitement des réseaux et gestion du pluvial :**

→Les réseaux devront être effacés visuellement et raccordés aux réseaux existants après consultation des services gestionnaires.

→Les superficies imperméabilisées devront être minimisées (aménagement perméables, superficies de voirie limitée...) et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau existant. Les solutions de canalisation et de stockage de ces eaux devront être parfaitement intégrées au paysage.

→La gestion des déchets doit faire l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire afin de définir les points de collecte et leurs caractéristiques.

ARRÊTÉ - 14.03.2014

### 3.2 SECTEUR N°2 : « ZAC SARRAT DEL POUJAL/EGLISE VIEILLE » / OAP VALANT CREATION DE LA ZAC

#### Surface concernée par l'orientation

4 Ha 88 en 1AU

#### Capacité de la zone

Densité minimale de 23 logements/ha

- Environ 100 à 120 logements dont :
  - 50 à 60 logements individuels dont a minima 25 % à prix maîtrisés.
  - Minimum 45 logements intermédiaires (logements abordables, logements locatifs sociaux, BRS, logement inclusif,...).
  - Minimum 15 logements saisonniers.
- Environ 10 à 15% de la surface totale de la zone dédiée à l'implantation d'activités économiques.

#### Caractéristiques du secteur

Il s'agit d'un secteur de faible pente où la prairie domine. La zone est située en contrebas du secteur de Balcère, urbanisé et boisé.

#### Contraintes particulières

- Prise en compte du phénomène de ruissellement généré et augmenté par l'artificialisation des sols qui surplombe le site.
- Prise en compte de l'intégration paysagère de l'aménagement au regard de la situation du site (entrée de ville, zone visible depuis l'amphithéâtre du lac, participation à la forme du village dans le grand paysage,...).
- Prise en compte de la réglementation archéologique : un zonage de présomption de prescriptions archéologiques est institué dans cette zone par arrêté du préfet de région n°76-2020-0706 du 11/08/2020.



Localisation du secteur à aménager



Point de vue sur le site

# SCHEMA DE PRINCIPE ZAC SARRAT DEL POUJAL/EGLISE VIEILLE (INDISSOCIABLE DES ORIENTATIONS CI-APRÈS)



## LEGENDE

- Zone A Zone d'implantation des habitations : typologie dominante intermédiaire et collective  
Hauteur maximale: 12.00 m.
- Zone B Zone d'implantation des habitations présentant à minima 25% de logements à prix maîtrisés : typologie dominante individuelle  
Hauteur maximale: 9.00m.
- Zone C Zone d'implantation des commerces et activités de service / équipements d'intérêt collectif et services publics  
Hauteur maximale: 10.00m.
- Axe structurant fort.
- Axes secondaires.
- Voie verte.
- Déplacements doux maillant le secteur .
- ☆ Traiter les carrefours de manière sécurisée (flux, conditions hivernales) pour tous les modes de déplacement (motorisés, piétons, cycle).
- Murets en pierres sèches à préserver.
- Espace végétalisé accompagnant les mobilités ou traitant les franges urbaines.
- Périmètre ZAC = Périmètre 1AU = Périmètre OAP .

## DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

### Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC

- Environ 100 à 120 logements dont :
  - 50 à 60 logements individuels dont a minima 25 % à prix maîtrisés.
  - Minimum 45 logements intermédiaires (logements abordables, logements locatifs sociaux, BRS, logements inclusifs...).
  - Minimum 15 logements saisonniers.
  
- Environ 10 à 15% de la surface totale de la zone dédiée à l'implantation d'activités économiques.

### Principe de phasage

L'urbanisation de la zone sera phasée en deux ou trois étapes équilibrées, cohérentes en matière d'organisation spatiale et de programmation. Le démarrage d'une nouvelle phase est conditionné au remplissage à 80% de la phase précédente.

### Principe de desserte

→ La voirie principale devra prendre la forme d'une avenue constituant le prolongement de l'avenue de Mont Louis et de l'avenue de Balcère dans les nouveaux quartiers. Elle formera l'épine dorsale du secteur et permettra de délester une partie du trafic qui emprunte aujourd'hui le centre ancien vers l'avenue de Balcère. Elle intégrera également une emprise confortable dédiée aux modes doux notamment pour permettre l'intégration de la piste cyclable Puyvalador / Mont Louis.

→ Le chemin du Soula étant très emprunté par les promeneurs, le réaménagement de la voie devra conserver et mettre en valeur le cheminement pour cet usage.

Le réseau de cheminements doux :

- Permettra la connexion des différents espaces du quartier et des zones d'habitat aux équipements
- Assurera la liaison vers le chemin du Soula

### Formes urbaines

Le secteur est à l'interface de typologies d'habitat variées. L'enjeu de l'aménagement est de permettre la création de formes urbaines harmonieuses permettant la connexion entre l'habitat pavillonnaire de type chalet et les collectifs se situant dans la continuité du cœur de village.

→ L'aménagement créé redessinera la perception du village depuis l'entrée de ville côté Formiguères, les façades urbaines et l'intégration paysagère doivent donc être particulièrement soignées. Les constructions devront être implantées de manière à permettre une orientation optimisant les apports solaires et protégeant du vent.

Le parti d'aménagement distingue ainsi plusieurs secteurs variant les destinations et les typologies de constructions.

Zone A : Habitat intermédiaire et/ou habitat collectif/semi collectif avec hauteurs de constructions et volumétrie dégressives d'Ouest en Est. Une attention spécifique devra être portée à la gestion des volumes des constructions pour préserver au maximum les perspectives sur le lac des constructions existantes.

Zone B : Habitat pavillonnaire de type chalet à l'architecture qualifiée / traitement de la frange urbaine dans la partie Nord du secteur et transition à assurer vers les autres secteurs.

Zone C : Commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics permettant d'engager une diversification du tissu économique local marqué par la prédominance du tourisme. L'interface avec la route départementale devra assurer un traitement qualitatif de l'entrée de ville (façades, volumétrie, aménagement paysager, connexion douce avec le futur cimetière.

#### **Dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification d'éléments de paysage**

→ Les murets de pierres sèches identifiés sur le schéma de principe devront être préservés. Ils sont l'habitat de nombreuses espèces. Les murets sont aussi des éléments du paysage à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel. Le règlement du PLU impose leur préservation. Ils peuvent être ponctuellement détruits ou réaménagés pour des raisons techniques. En cas de destruction, un linéaire équivalent et présentant les mêmes caractéristiques que le mur existant devra être recréé.

→ La mise en valeur du site de l'Eglise vieille sera assurée :

- par un cheminement végétalisé Est/Ouest valorisant les perspectives sur le site patrimonial et reconnectant l'urbanisation existante à ce lieu d'histoire
- par un aménagement du site compatible avec les enjeux de préservation du patrimoine

#### **Dispositions portant sur la qualité environnementale et sur la gestion du pluvial**

Les superficies imperméabilisées devront être minimisées (aménagements perméables, superficies de voirie limitées,...) et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où certaines eaux de voirie ne peuvent être traitées, leur concentration en polluants sera diminuée lors de leur transit dans le réseau pluvial et sera diluée avec les eaux traitées.

Dans ce secteur, l'urbanisation des coteaux boisés a entraîné une augmentation des sols imperméabilisés qui génèrent une problématique de ruissellement importante que les réseaux en place ont parfois du mal à absorber. Le lac de Matemale joue le rôle de bassin de rétention en régulant les débits rejetés dans le milieu naturel.

Dans le cadre de l'aménagement, il convient :

- De mobiliser le fossé présent le long du chemin du Soula pour l'évacuation des eaux de ruissellement de l'urbanisation existante. Ce fossé enherbé existant permet de laisser transiter les eaux de ruissellement et de limiter le rejet de pollution dans le milieu naturel par sa fonction épuratoire. L'exutoire de ce fossé sera conservé et ne devra pas être intégré au réseau pluvial de l'aménagement.
- De canaliser les eaux de ruissellement générées par le développement de l'urbanisation en réalisant un réseau pluvial dimensionné pour une occurrence de pluie de 30 ans a minima. Ce réseau sera connecté à un fossé épuratoire au Sud de l'opération. Son tracé devra être déterminé en fonction de la topographie et des contraintes archéologiques lors des phases opérationnelles. L'exutoire pluvial de cet aménagement se fera sous la forme d'un ouvrage adapté et suffisamment dimensionné qui traverse la route départementale 32 et le chemin des Fontaneilles. Il aura pour exutoire le fossé de Carrérasse.
- De stocker et d'infiltrer à la parcelle les eaux de ruissellement générées par le bâti et les superficies imperméabilisées diverses.
- D'intégrer parfaitement au paysage les solutions de canalisation et de stockage de ces eaux

#### **Dispositions portant sur le traitement des réseaux**

- Les réseaux devront être effacés visuellement et raccordés aux réseaux existants après consultation des services gestionnaires. La consommation énergétique de l'éclairage public doit être rationalisée et la pollution lumineuse réduite.
- La gestion des déchets doit faire l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire afin de définir les points de collecte et leurs caractéristiques.

#### **Dispositions portant sur l'énergie et les réseaux intelligents (smart grid)**

La conception des réseaux du quartier et des bâtiments devra permettre de connaître et maîtriser les besoins énergétiques pour l'eau chaude sanitaire, l'électricité, la ventilation, le chauffage, le refroidissement et les usages mobiliers (électroménager, informatique, électronique...). Il pourra être intéressant d'intégrer les innovations technologiques permettant l'optimisation et le pilotage des équipements. Complémentairement à la réduction et à la maîtrise des besoins, les bâtiments devront également étudier l'opportunité d'être producteurs d'énergie.

#### **PRECISION RELATIVE AU MAINTIEN OU NON DE LA TAXE D'AMENAGEMENT**

Les constructions, édifiées à l'intérieur du périmètre de ZAC, seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement, conformément aux articles 1585C du Code Général des Impôts et 317 quater de l'annexe II du même Code, du fait que le coût des équipements publics nécessaires à satisfaire les besoins des nouveaux résidents dans le périmètre de l'opération sera mis à la charge du futur concessionnaire et potentiellement des constructeurs.

### 3.3 SECTEUR N°3 : « SARRAT DEL FRARE »

Surface concernée par l'orientation  
0 Ha 45 en 1AUa (NC dans le POS)

#### Capacité de la zone

Environ 8 logements de 500 m<sup>2</sup>  
Pour de l'habitat pavillonnaire de type chalets

#### CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

Il s'agit d'un petit secteur, déboisé en partie par la tempête Klaus de 1999, situé dans le prolongement de l'urbanisation de la rue des Jonquilles. Il s'agit également du point de départ de plusieurs sentiers de randonnée.

#### CONTRAINTES PARTICULIERES

→Enjeu paysager fort du fait de la position en ligne crête du site

→Prise en compte dans le projet d'un sentier de randonnée très fréquenté.

→La zone est concernée par le risque incendie. Les maîtres d'ouvrage sont invités à prendre les dispositions nécessaires afin de se prémunir de ce risque.

→Ce secteur fait partie d'un massif boisé de plus de 4 Ha. A ce titre conformément à l'article L.341-1 du code forestier, une autorisation de défrichage sera nécessaire et préalable à tout changement de mode d'utilisation du sol.



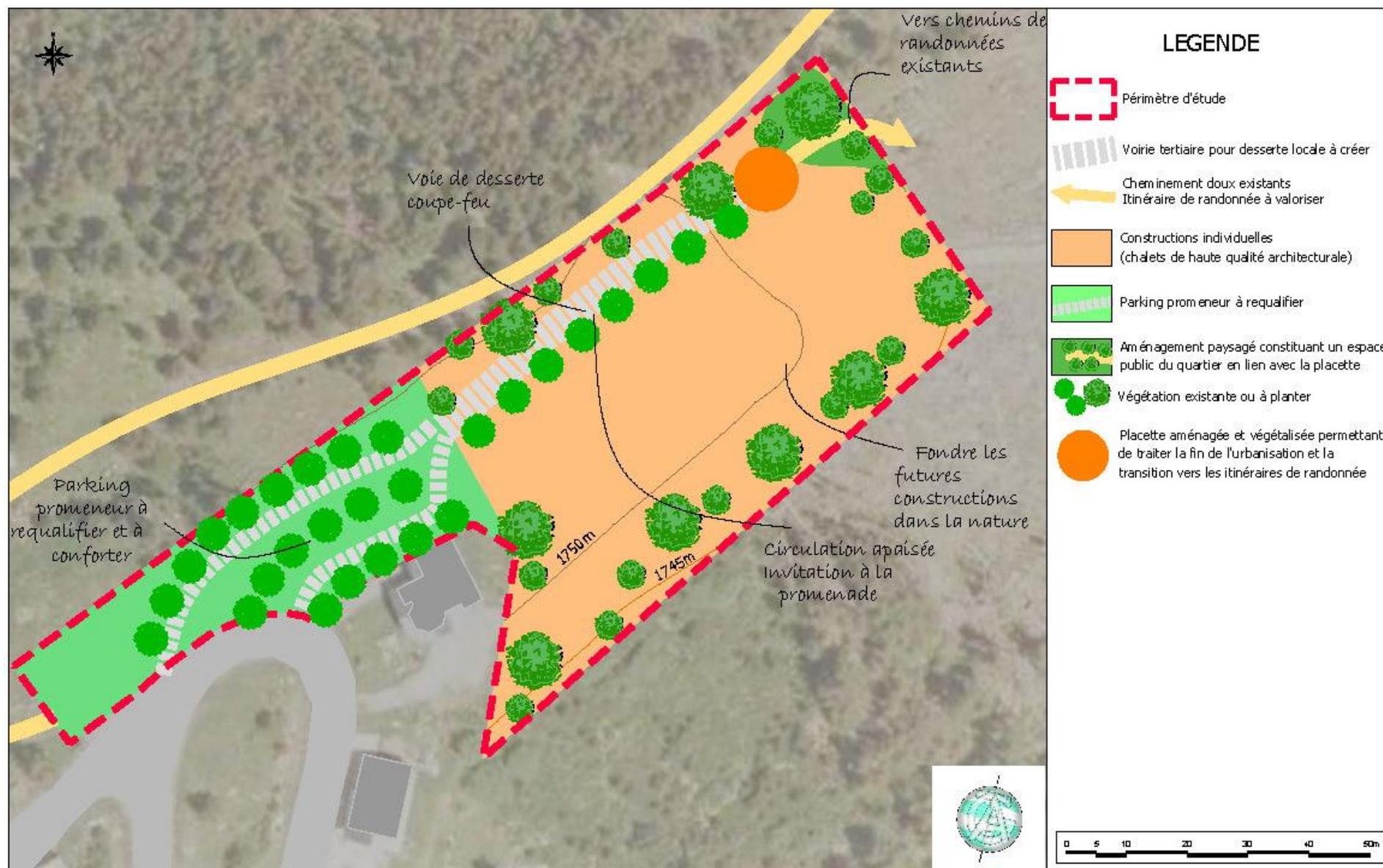
Localisation du secteur à aménager



Accès de la zone

Point de vue depuis le site





## DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE

### Principe de desserte

→ La voie qui desservira les nouvelles constructions prendra la forme d'une allée bordée d'arbres qui guidera les promeneurs vers les sentiers de randonnée menant au Lac de Balcère et au chemin du Soula. Elle permettra également d'améliorer la protection des constructions aval vis-à-vis du risque incendie.

→ Le parking existant sera réaménagé, optimisé et paysagé pour permettre son utilisation par les randonneurs. Le traitement de cette aire de stationnement devra permettre de qualifier l'entrée du quartier et de décourager la circulation motorisée au sein de celui-ci.

→ La partie terminale de la voie en impasse créée permettra le retournement des véhicules et sera valorisée en tant qu'espace public végétalisé. Son traitement sera qualitatif et devra se différencier du traitement appliqué à la chaussée. Cette placette permettra également de marquer le départ des itinéraires de randonnées. On pourra utilement y trouver un panneau d'information, quelques bancs, une aire de pique-nique...

Les aménagements de l'aire de stationnement, de la voie de desserte et de la placette utiliseront des matériaux nobles, sobres, durables, adaptés aux conditions climatiques montagnardes.

### Formes urbaines

Ce secteur se situe au niveau de la ligne de crête marquant la limite d'urbanisation *Nord* de la commune.

→ Son urbanisation doit être particulièrement discrète et soignée au regard des enjeux paysagers du site. Les constructions seront situées au sud de la voie de desserte afin que celle-ci puisse servir de coupe-feu. Le bâti présentera la forme de chalets individuels, accolés ou non, de taille variée à intégrer à la végétation de résineux. A cet effet, les constructions utiliseront des matériaux nobles et sobres dont les couleurs rappellent celles des espaces naturels environnants (pierre, bois, lloses...). Les clôtures se feront discrètes.

→ Les parcelles seront plantées d'essences locales afin qu'à terme les constructions soient noyées dans un écrin de verdure.

### Dispositions portant sur le traitement des réseaux et gestion du pluvial

→ Les réseaux devront être effacés visuellement et raccordés aux réseaux existants après consultation des services gestionnaires.

→ Les superficies imperméabilisées devront être minimisées (aménagement perméables, superficies de voirie limitée...) et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur avant rejet dans le réseau existant. Les solutions de canalisation et de stockage de ces eaux devront être parfaitement intégrées au paysage.

→ La gestion des déchets doit faire l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire afin de définir les points de collecte et leurs caractéristiques.



**COGEAM**

Urbanisme / Paysage  
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr

