

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

3.1a

CATLLAR
CODALET
LOS MASOS
PRADES
RIA-SIRACH

OAP Aménagement –1/ Pôle structurant

ELABORATION – Approbation du 13/03/2021

MODIFICATION – Approbation du 13/04/2023

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI

MODE D'EMPLOI	3
PRECONISATIONS SPECIFIQUES	4
LEGENDE	6
CATLLAR	8
CODALET	12
LOS MASOS	14
PRADES	18
RIA-SIRACH	30



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 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 et sécurité routière

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

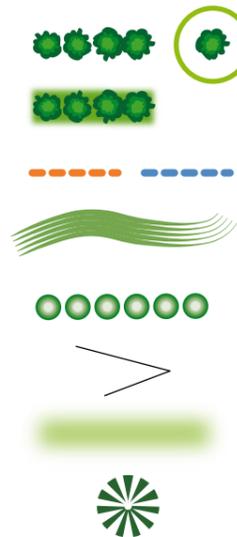
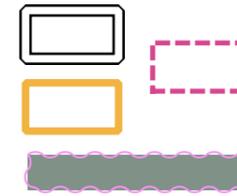
QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

- 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

DESSERTTE 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



Finaliser l'entrée Ouest de la commune

- Localisation géographique / **Entrée Ouest du village**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.98 ha [2 zones 1AU1] (0.62 ha Balcon / 0.38 ha Les Clauses)**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 16 logements (7 Balcon / 9 Les Clauses)**

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

Enclaves agricoles en friche intégrées au développement récent du village et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement les marges Ouest de l'urbanisation de Catllar.

* Le secteur du Balcon s'impose comme la terminaison d'un quartier résidentiel surplombant la RD619. L'aménagement de ce site, contraint par les risques mouvement de terrain et feux de forêts, devra :

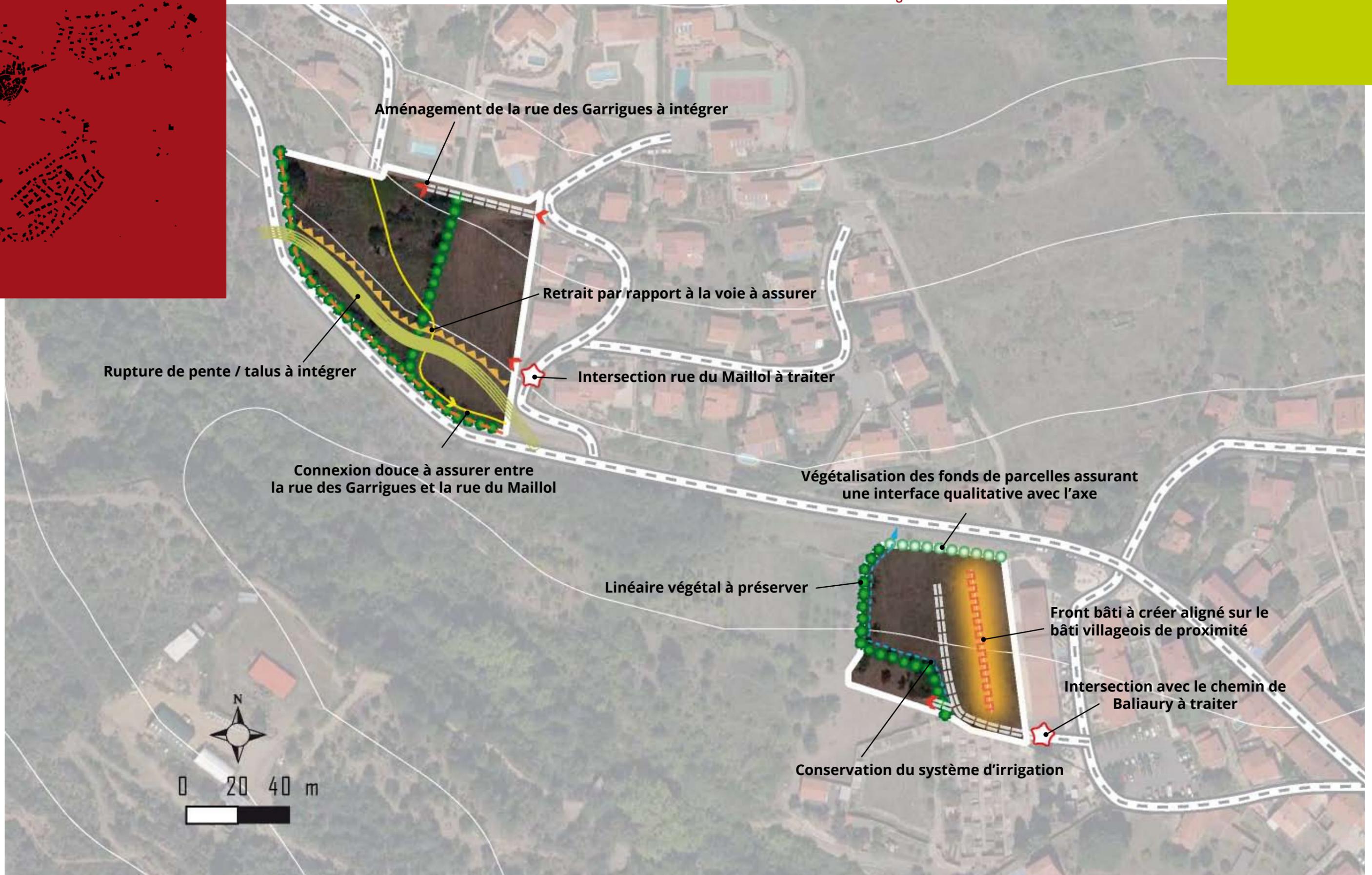
- préserver le patrimoine végétal (haies et boisements) ainsi que les murets agricoles et de soutènement. Ces derniers marquent notamment, en bordure de RD619, les limites Sud d'un talus sur lequel les décaissements sont à éviter. Compte tenu des perspectives visuelles offertes depuis cet axe, un retrait systématique devra être marqué depuis la RD619, retrait qui s'appuiera de manière indicative sur la courbe de niveau 340 m.
- étudier une connexion viaire reliant les Rues du Maillol et des Garrigues et desservant la globalité des habitations projetées. A défaut, il conviendra de justifier d'un système de desserte alternatif pour cause notamment d'impossibilités techniques de réalisation du bouclage.
- préserver de manière optimale les perceptions sur 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 de constructions à un seul niveau bâti (plain-pied dominant).

* Le secteur des Clauses, inséré entre le cimetière et la RD619, s'affirme quant à lui comme la finalisation du quartier mixte d'entrée de ville. L'aménagement de ce site devra :

- préserver le petit patrimoine paysager et environnemental (système d'irrigation, muret) et assurer sa continuité en bordure de RD619 dans l'optique de créer un front végétal protégeant les constructions projetées des nuisances routières ;
- intégrer une voie de desserte connectée au chemin de Baliaury terminée par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours sur le Nord de la zone ;
- assurer une continuité avec la typologie bâtie de proximité, en limitant notamment la hauteur des constructions à deux niveaux (R+1). Les typologies intermédiaires limitant les volumes individualisés (mitoyenneté dominante) mais permettant de distinguer les différents logements seront favorisées.

CATLLAR Secteur Balcon - Les Clauses





Finaliser un linéaire bâti accompagnant un axe

- Localisation géographique / **Entrée Sud Est du village - greffe au secteur bâti de Mas Riquer**
- Destination dominante / **Mixité habitation - équipements d'intérêt collectif y compris besoins éventuels en T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.26 ha [zone 1AU1] dont 0.13 ha dédié à l'habitat**
- Nombre estimatif de logements projetés / **3 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)*

Secteur agricole non exploité jouxtant la RD619 en continuité directe de l'urbanisation du secteur de Mas Riquer et dont l'aménagement, destiné à l'habitat et aux équipements d'intérêt collectif, a pour objectif de finaliser la composition de ce secteur bâti selon trois principes directeurs cadres :

- assurer une continuité avec le type de bâti présent sur ses marges Est afin d'affirmer la dimension « urbaine » de l'axe.

Pour ce faire, les constructions en relation avec la RD619 assureront une continuité d'implantation (retrait par rapport à la voie identique) et de volumétrie (R+1 maximum).

- intégrer une desserte mutualisée greffée à la RD619 via la création d'un axe viaire, empruntant au maximum le tracé de l'actuel cheminement agricole, terminé par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours. Ce dernier devra intégrer des principes de desserte douce permettant à terme de créer une liaison piétonne entre ce secteur et le chemin du Languedoc.

- assurer la préservation du système d'irrigation des terres agricoles via une intégration optimale de ces équipements hydrauliques aux aménagements futurs.

CATLLAR Secteur La Coume



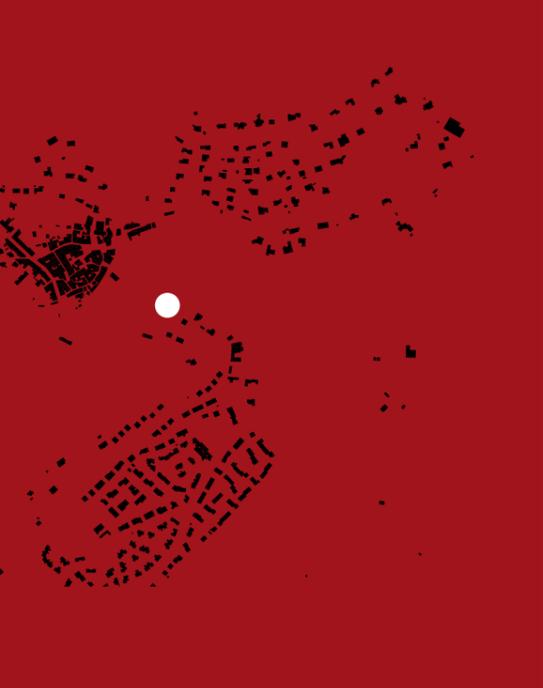


Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

Traiter l'entrée de ville Sud de Codalet

- Localisation géographique / **Entrée Sud du village**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.98 ha [zone 1AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 24 logements dont 14 maximum sur la tranche 1**

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

Secteur agricole jouxtant la RD237 en continuité directe de l'urbanisation et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de traiter l'entrée de ville Sud de Codalet selon trois principes directeurs cadres :

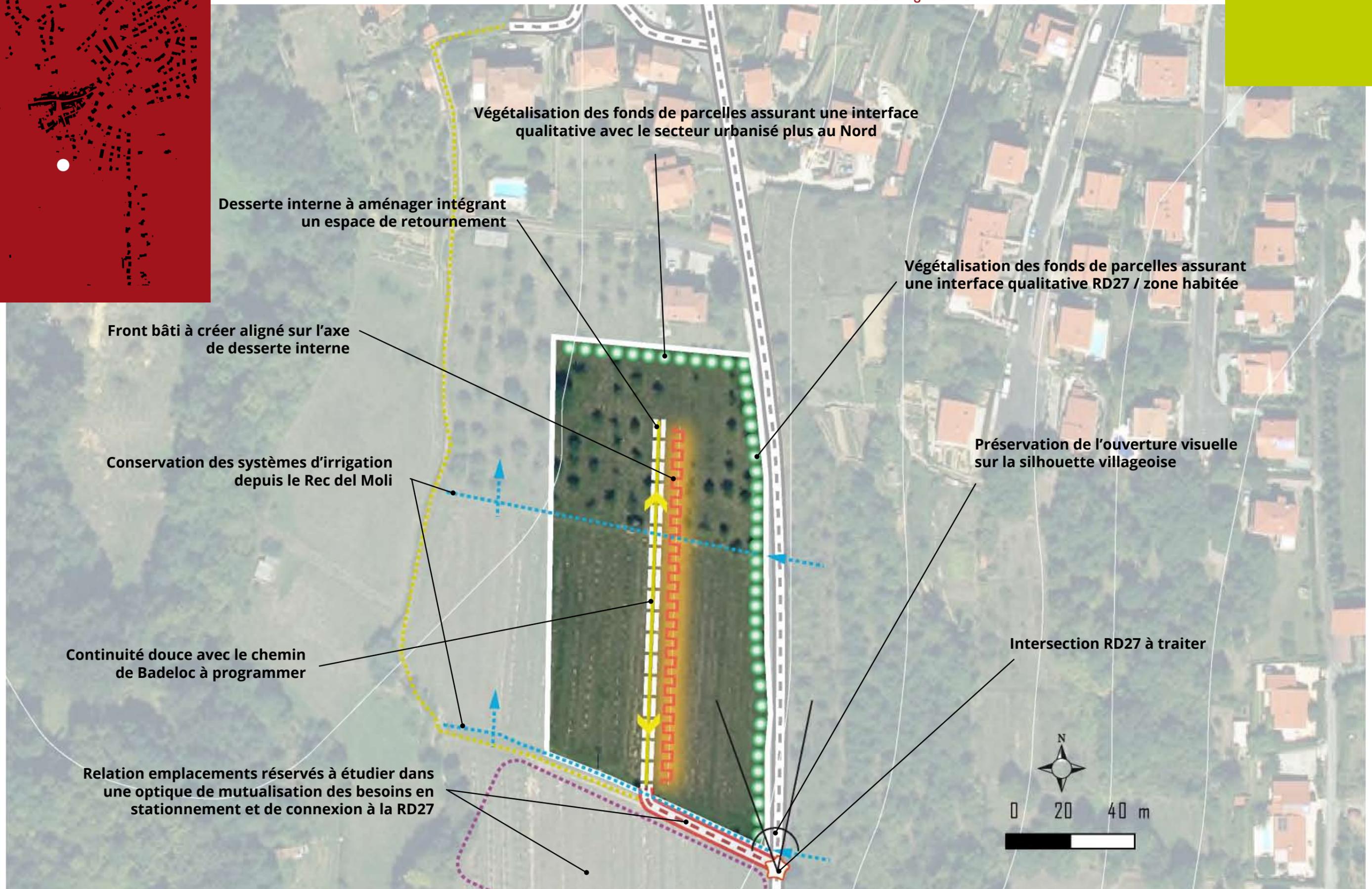
- organiser la pratique « urbaine » de ce secteur marqué par une rupture bâti et fonctionnelle entre les limites de l'urbanisation et le cimetière plus au Sud. Pour ce faire, une attention particulière sera portée à l'accessibilité du site, devant être connecté au village et au-delà par une greffe douce au chemin de Badeloc et routière depuis l'aménagement projeté de l'actuel débouché du chemin sur la RD27 (emplacement réservé associé). L'ensemble de la frange Est devra par conséquent être urbanisé en priorité.
- valoriser la dimension paysagère du site en traitant par le végétal les abords de la RD27 et le premier front bâti d'entrée de ville tout en conservant les ouvertures visuelles sur la silhouette villageoise originelle. Pour ce faire, un front bâti aligné sur l'unique voie de desserte du secteur organisera la frange Est de l'opération projetée.
- limiter le congestionnement du tissu urbain constitué en optimisant les relations avec l'emplacement réservé dédié à l'aménagement d'une aire de stationnement greffée au cimetière.

L'aménagement de ce secteur devra par ailleurs :

- intégrer une voie de desserte terminée par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours sur le Nord de la zone ;
- assurer la préservation du système d'irrigation des terres agricoles depuis le Rec del Moli.

CODALET Secteur Chemin de Badeloc





Finaliser l'urbanisation des marges Ouest de Llonat

- Localisation géographique / **Ouest du Bourg de Llonat**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.6 ha [zone 1AU1]**
- 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 agricole intégrée dans le développement Ouest du bourg de Llonat et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement l'urbanisation entre le Pla de Llonat et les Vergers du Canigou.

L'aménagement de ce secteur devra :

- préserver de manière optimale les vues sur l'église depuis la traverse de Prades notamment à travers la limitation des hauteurs des constructions sur les marges Nord Est de la zone ;
- intégrer une voie de desserte greffée à l'impasse des pêcheurs terminée par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours ;
- programmer une greffe depuis l'impasse des vergers à un carrefour sécurisé à aménager permettant de gérer les flux de la traverse de Prades et d'irriguer de manière adaptée, les quartiers greffés à cet axe. Cet aménagement s'avère essentiel pour le secteur dans l'optique de la gestion des flux véhicules de la zone et du lotissement des Vergers du Canigou.
- intégrer un cheminement doux permettant notamment de sécuriser (pour partie) les connexions piétonnes entre le lotissement des Vergers du Canigou et l'école.
- préserver le contexte végétal de limite de zone et le poursuivre sur l'ensemble de ses marges. Une attention particulière sera portée au traitement paysager des abords de la traverse de Prades dans une optique de mutualisation possible avec l'édification des clôtures sur la partie Nord-Est de la zone.

Les délaissés de voirie greffés à l'impasse des pêcheurs devront participer à la gestion du stationnement dans une optique de mutualisation des besoins de la zone mais aussi d'évènements notamment en relation avec l'église.

LOS MASOS Secteur Impasse des pêcheurs



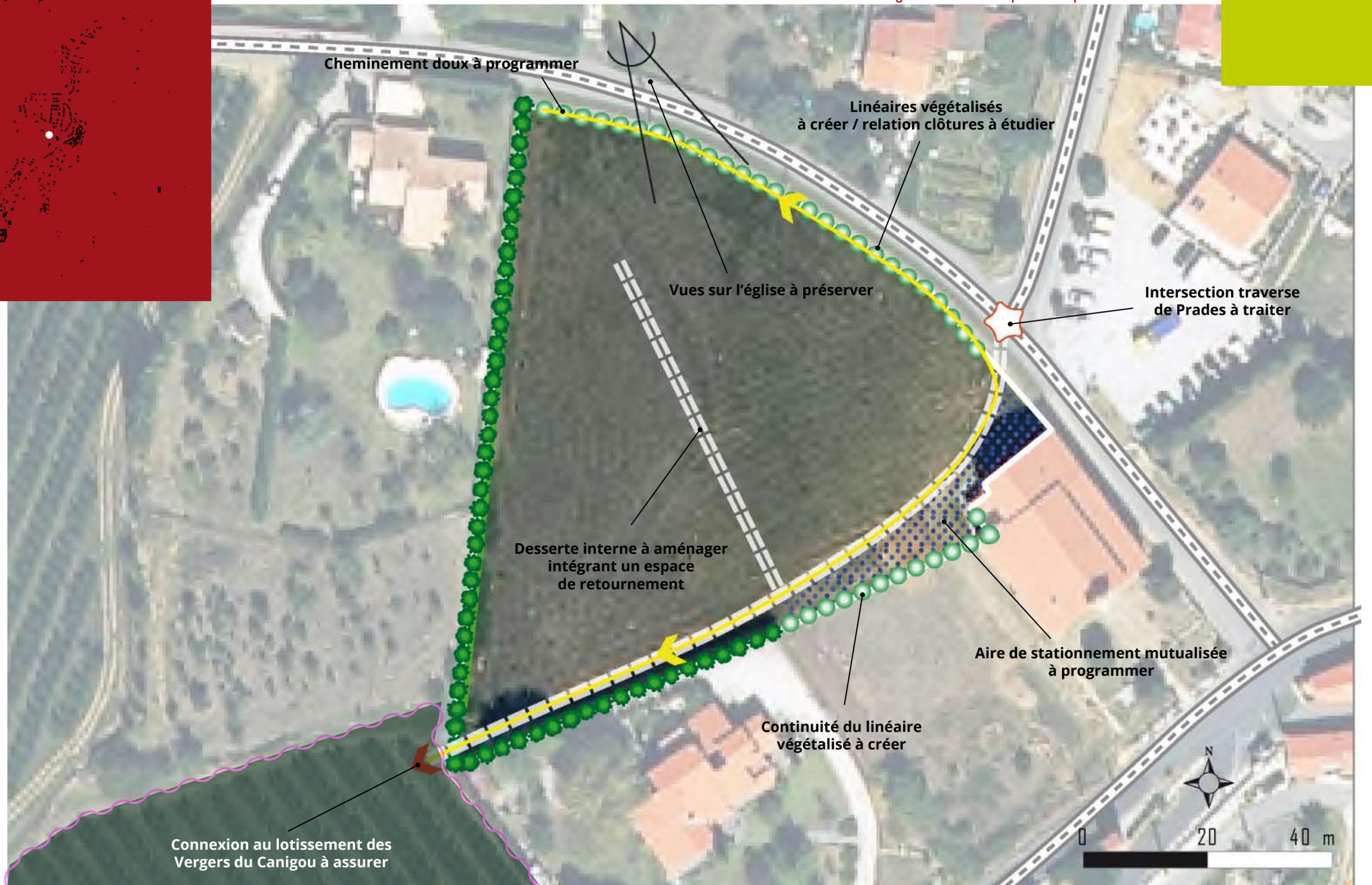
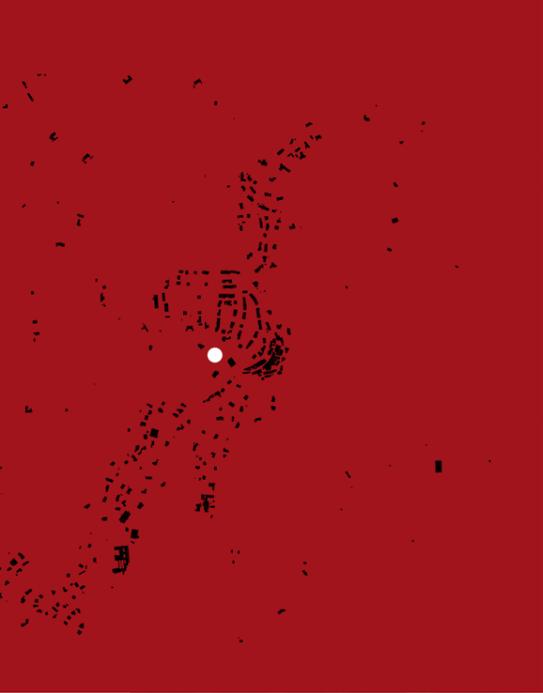


Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

Finaliser l'urbanisation des marges Nord de Llonat

- Localisation géographique / **Nord du Bourg de Llonat**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.64 ha [zones 1AU1 et 1AU3] dont 0.32ha conditionné à la non utilisation des dents creuses identifiées sur le village [zone 1AU3]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 16 logements dont 8 sur la 1AU1**

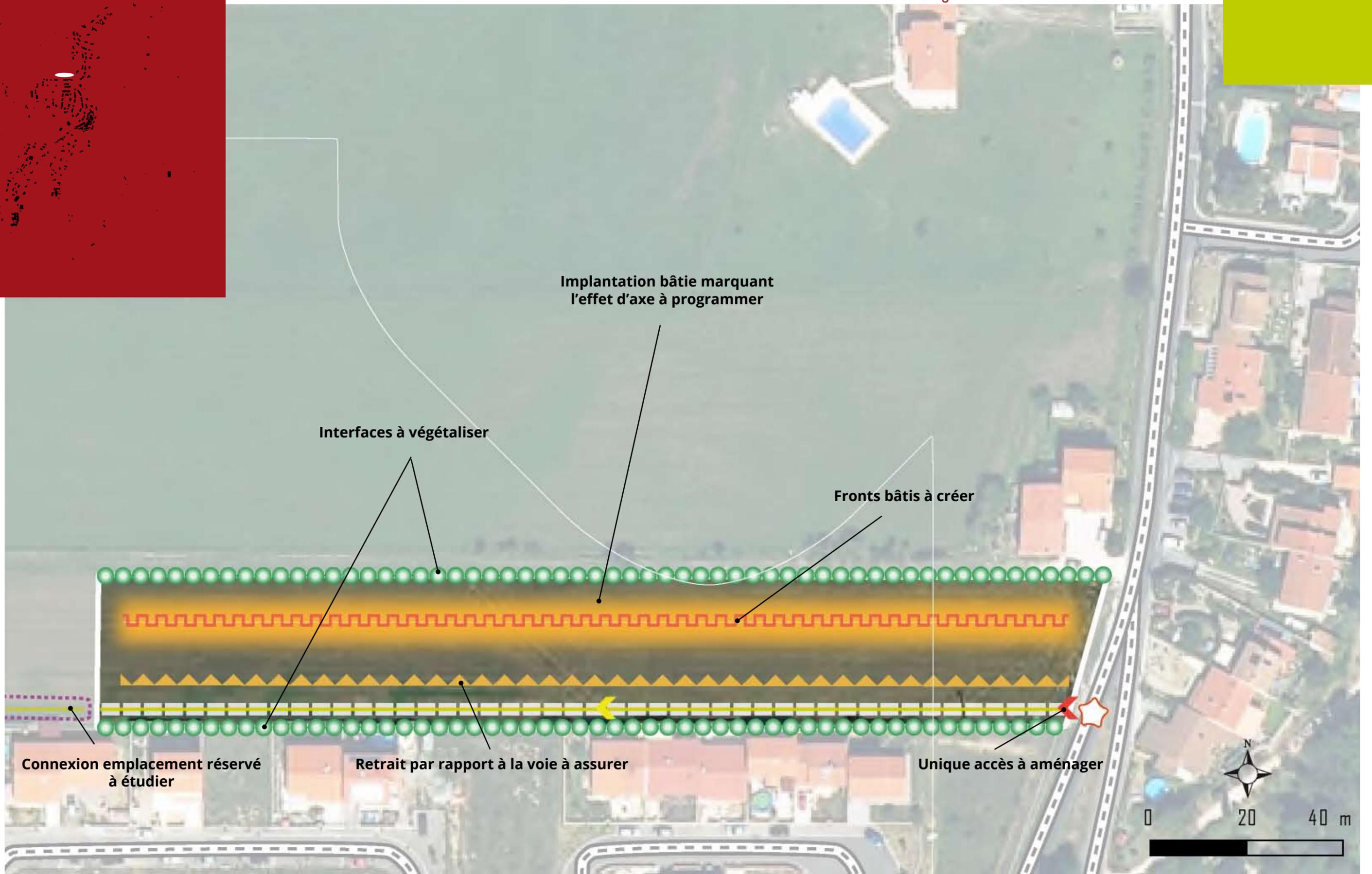
Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Interface agricole en limite Nord du développement du Bourg de Llonat, enfrichée et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement l'urbanisation du le Pla de Llonat en permettant notamment une connexion avec le secteur de l'école. L'aménagement de ce secteur devra :

- intégrer une voie de desserte connectant les Rues de l'Eglise (RD24) et des écoles présentant une largeur minimale visant à satisfaire aux règles de desserte des véhicules de secours et/ou de services. La connexion à la Rue des écoles se greffera à l'emplacement réservé assurant la réalisation du segment de voirie connectant la zone 1AU3 à l'actuelle impasse. En cas d'incapacité d'utilisation de ce potentiel foncier extensif (zone 1AU3 de 3200m²), la voie projetée intégrera un espace permettant le retournement des véhicules en limite de Ouest de zone 1AU1.
- anticiper un cheminement doux, intégré à la voie de desserte permettant notamment de sécuriser, complémentairement à la partie Sud (cf. OAP Secteur Impasse des pêcheurs) les connexions piétonnes avec l'école.
- assurer une continuité avec la typologie bâtie dominante du site, structuré par de l'habitat intermédiaires à dominante mitoyen dont la hauteur maximale des constructions est fixée à deux niveaux (R+1). Un retrait systématique d'au moins 8 mètres avec la voie de desserte devra être marqué afin d'optimiser l'orientation du bâti tout en gérant la relation l'effet de proximité des habitations présentes sur site.
- traiter l'interface avec la zone agricole de proximité via une végétalisation adaptée des marges Nord de la zone. De plus, afin de gérer l'interface avec le bâti présent sur site, une végétalisation adaptée des abords de l'axe devra être intégrée à l'aménagement de voirie.

LOS MASOS Secteur Pla de Llonat





Finaliser un linéaire bâti accompagnant un axe secondaire

- Localisation géographique / **Ouest de la ville - greffe au village de Codalet**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.65 ha [zone 1AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 8 logements - Maximum 16 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 partiellement intégrée dans le développement Ouest de la ville de Prades et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement le bâti déjà en place le long du chemin Saint Jean.

L'aménagement de ce secteur devra :

- assurer une continuité avec la typologie bâtie présente le long du chemin Saint Jean ;
- intégrer en bout de chemin un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours ainsi qu'une voie de desserte permettant de mailler l'ensemble de la partie Est de la zone et terminée par le même type d'espace fonctionnel. L'utilisation de la profondeur de cette parcelle devra intégrer le contexte végétal du site en continuité des espaces jardinés du Nord de la commune de Codalet ;
- affirmer un front bâti accompagnant le chemin St Jean tout en intégrant les problématiques inhérentes au stationnement ;
- préserver les perspectives visuelles sur l'entité bâtie de Codalet et le grand paysage. Dans cette optique, une bande limitrophe avec la commune de Codalet de la parcelle la plus à l'Ouest est exclue de la zone.

Le cheminement piéton jouxtant la limite Ouest de la zone sera valorisé afin de conserver une liaison douce stratégique entre Prades et Codalet et d'anticiper sa possible évolution (emprise, type de voie, relation stationnement)

Enfin l'intégration des linéaires végétaux et des bosquets à l'aménagement de la zone permettra de conserver la dimension bocagère du secteur et servira de support « naturel » à l'édification d'une partie des clôtures.

PRADES Secteur Chemin Saint Jean





Constitution d'un front bâti intégrant les besoins en stationnement

Desserte interne à aménager intégrant les besoins en stationnement (V2)

Valorisation de l'axe piétonnier reliant Prades et Codalet



Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

Mailler un secteur de transition urbaine

- Localisation géographique / **Est de la ville - secteur de transition zone résidentielles / économiques**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **1.6 ha [zone 1AU1]**
- 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)*

Interface agricole en limite Est du développement de la ville de Prades et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif d'organiser qualitativement la transition avec le secteur économiques d'entrée de ville.

L'aménagement de ce secteur devra :

- assurer une continuité avec le type de bâti présent sur ses marges Ouest ;
- intégrer un bouclage viaire par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours sur le Sud de la zone ;
- aménager une connexion sécurisée avec l'Avenue Léon Jean Grégory ;
- intégrer un maillage doux optimisant les connexions interquartiers (greffe au tissu existant et à la zone économique programmée). Dans cette optique, il apparaît opportun de créer une connexion avec la Rue Jacint Verdaguer en optimisant l'espace non bâti du lotissement des terrasses du Conflent ;
- intégrer l'habitation marquant l'extrémité Nord-Est de la zone et lui conférant une dimension architecturale patrimoniale valorisant l'entrée de la zone.

Enfin le traitement des marges Est et Ouest de la zone par une végétalisation adaptée à ces interfaces urbaines sera essentiel. Il assurera une transition qualitative entre espace bâti et rompra avec le traitement global des espaces publics de voirie du secteur.

PRADES Secteur Pla de la Bassa





Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

Planifier la finalisation d'un quartier

- Localisation géographique / **Est de la ville - «dent creuse» d'interface habitat / économie**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux, T2/T3 et activités de service**
- Superficie approximative aménageable / **1.86 ha [zone 1AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 50 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 Est de la ville de Prades et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement un quartier résidentiel jouxtant une zone économique.

L'aménagement de ce secteur devra :

- assurer une connexion optimale avec le lotissement le « pré-vert » ;
- intégrer un bouclage viaire connecté aux Rues des Jardins de Clovis et des Jardiniers, mais aussi à l'Avenue du Festival. Pour cette dernière il sera essentiel d'aménager une intersection sécurisée avec cet axe structurant dont l'alignement devra être végétalisé afin de traiter la transition avec les zones bâties adjacentes ;
- intégrer un maillage doux optimisant les connexions interquartiers. Dans cette optique, il s'agit de créer une connexion avec la zone économique de Gibraltar depuis le Nord de la zone ;
- anticiper une extension potentielle des activités de service situés au nord de la zone.

L'intégration aux aménagements des linéaires végétaux et des murs repérés sur le schéma de principe permettra de conserver le patrimoine du site. Il servira notamment de support à l'édification d'une partie des clôtures.

Les deux habitations jouxtant la route d'Eus confèrent à la zone une dimensions patrimoniale intéressante. Il convient de les intégrer et de les valoriser au sein des aménagements.

PRADES Secteur Gibraltar

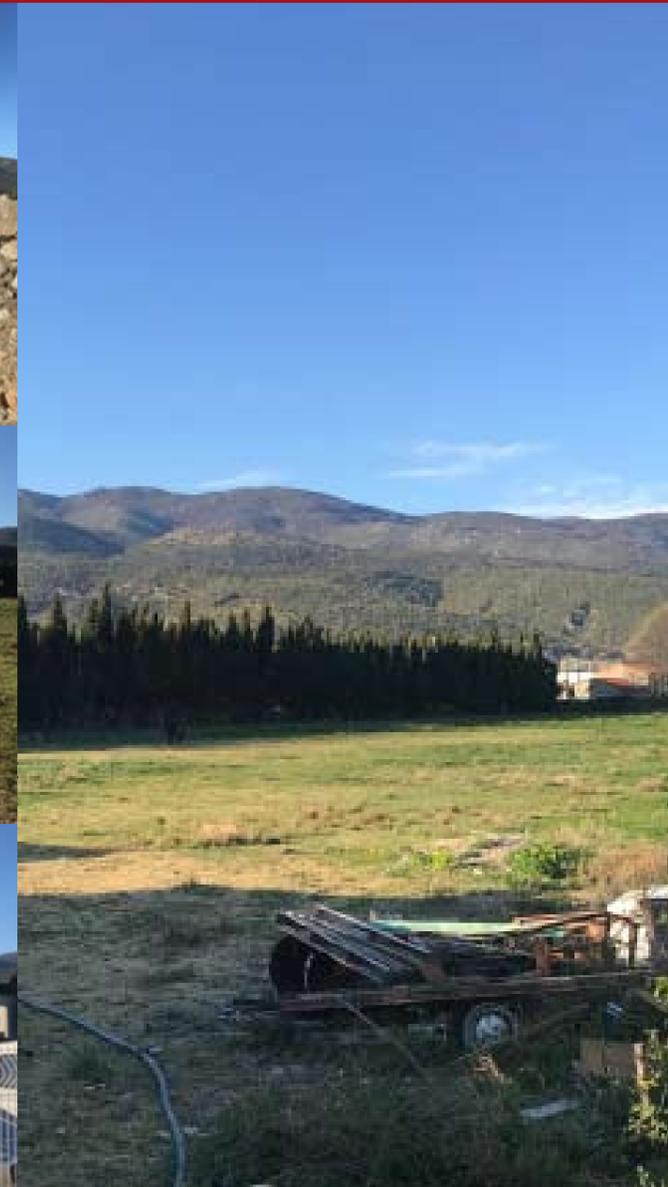




Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

Traiter l'entrée de ville Nord-Est de Prades

- Localisation géographique / **Entrée Nord-Est de la ville - continuité urbaine de Mas Riquer (Catllar)**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **5.7 ha hors constructions existantes [zone 1AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 145 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 au développement Nord-Est de la ville de Prades et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de traiter durablement l'entrée de ville de Prades depuis Catllar.

L'aménagement de ce secteur, pouvant être réalisé en une ou plusieurs opérations d'aménagement devra :

- assurer l'évolution de la RD619 en boulevard urbain sur sa partie Pradéenne.

Cette mutation prendra forme notamment à travers :

1. Au sud : la création d'un front bâti en continuité des constructions présentes. Ce dernier se veut relativement dense, urbain mais discontinu pour mettre en valeur certaines perspectives ;
2. Au nord : la mise en place d'un linéaire végétal marquant, au-delà de l'accompagnement de l'axe routier :
 - l'intégration paysagère et fonctionnelle d'une contre - allée desservant les opérations au Nord de l'axe ;
 - une rupture typologique bâtie laissant place sur le haut de zone à des constructions individuelles de type pavillonnaire.
3. la création d'une infrastructure routière permettant de gérer les flux de la RD619 et d'irriguer de manière adaptée, le(s) quartier(s) greffés à cet axe depuis la création d'un nouveau rond-point limitant les connexions directes à la route départementale.

- présenter un recul minimal suffisant des constructions depuis la limite Nord de la zone pour limiter la vulnérabilité des habitations au regard du risque incendie.

- intégrer un maillage doux optimisant les connexions interquartiers et connectant à terme les zones urbaines de la rive gauche de la Têt et la zone économique de Gibraltar.

- structurer un parc urbain en relation avec « l'espace public » de la Rue des Mûriers et l'habitation le jouxtant. Ce dernier devra être généreux et permettre, depuis le boulevard urbain à créer, des ouvertures visuelles sur ce cœur de quartier.

PRADES Secteur Mont Camill



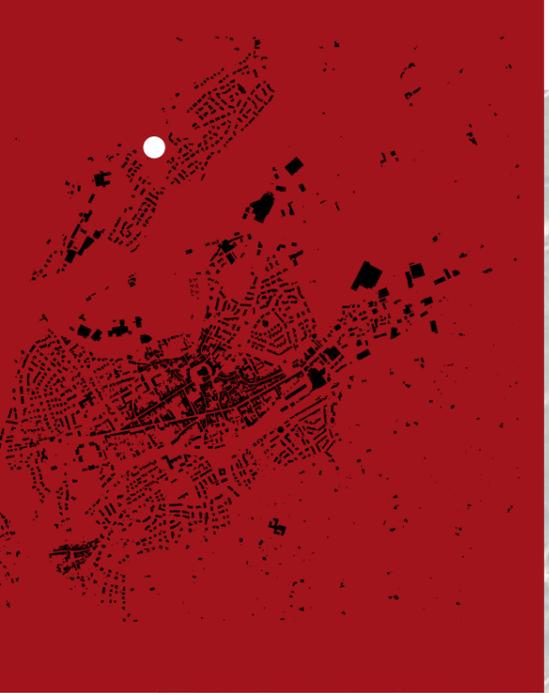


Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

Qualifier la transition urbain / rural d'entrée de Ville Sud- Est

- Localisation géographique / **Sud Est de la Ville**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **5.2 ha [zone 1AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 130 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)*

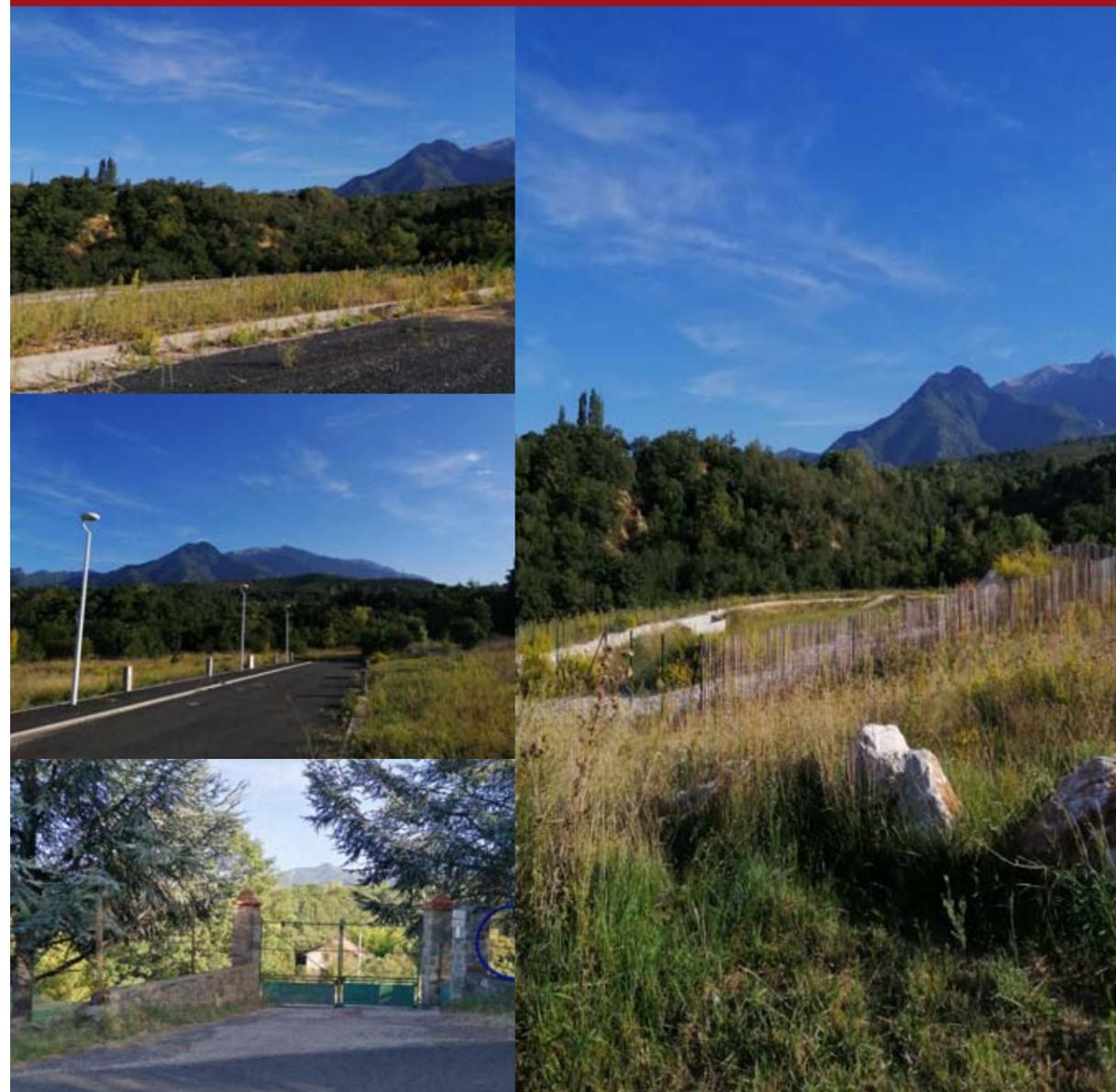
Secteur agri-naturel en friche jouxtant la RD35 en continuité directe de l'urbanisation et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de traiter l'entrée de ville Sud Est de Prades selon cinq principes directeurs cadres devant œuvrer à qualifier la transition urbain / rural.

Pour ce faire, l'aménagement de ce secteur devra :

- assurer un isolement des entités bâties par des espaces de respirations végétalisées favorisant l'intégration de la densité projetée ;
- intégrer à ces espaces de respiration des cheminements doux maillant l'ensemble du quartier ;
- intégrer un bouclage viaire greffé aux voies existantes et notamment à la RD35 qui sera aménagée afin d'apaiser le trafic et de faciliter la cohabitation entre utilisateurs pédestres et véhicules. Un aménagement spécifique (rond-point) devra marquer l'entrée Nord de zone et gérer l'accès cimetière. En partie Nord-Ouest, l'affirmation d'une dimension plus pavillonnaire se structurera autour de voies en impasse terminées par un espace permettant la gestion du stationnement et le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours. Le maillage viaire global devra être hiérarchisé et anticiper en cœur de zone un partage des modes ainsi que des systèmes de récupération des eaux de pluie aboutissant aux secteurs dédiés à la rétention pluviale ;
- optimiser une intégration des volumes bâtis à la pente naturelle du terrain :
 - en limitant au maximum les remblais et les hauteurs de constructions au R+2 pour les petites typologies collectives ;
 - en intégrant aux aménagements les contraintes d'accès piétons et/ou automobiles (dont stationnement et garages).

Compte tenu des spécificités géographiques du site, l'aménagement de ce secteur devra par ailleurs dédier les secteurs les plus pentus (en direction de « Coste de Clara ») aux ouvrages de rétention des eaux pluviales. Ces derniers devront être paysagés et représenter le lieu de convergence des itinéraires doux. Ils seront par ailleurs le lieu privilégié d'extension du cimetière.

PRADES Secteur Salères



Aménagement routier
d'entrée de zone à programmer

Maillage viaire central desservant l'en-
semble du coeur de zone / intégration
modes doux à l'infrastructure

Parc urbain à aménager intégrant les
systèmes de rétention pluviale et
l'extension du cimetière

Intersection à traiter

Fronts bâtis à créer
(typologie intermédiaire / collective)

Aménagement spécifique de la RD35
visant à pacifier l'entrée Sud de Prades

Espace de respiration paysagé support
des connexions douces Est/Ouest

Préservation des interfaces arborées
en limite de zone

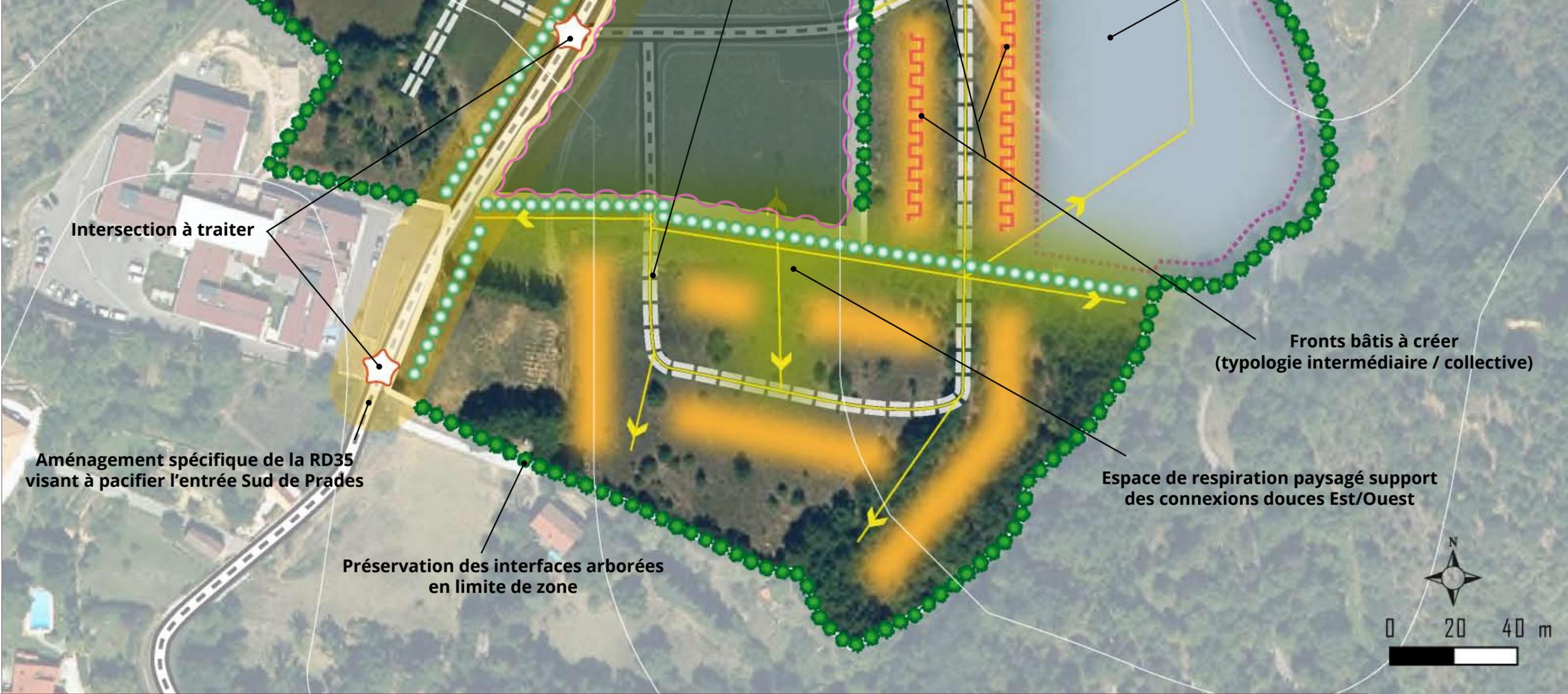
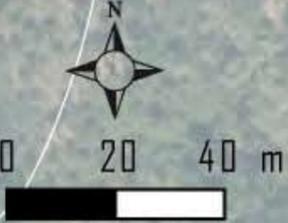


Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations
et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)



Redéfinir des liaisons interquartiers

- Localisation géographique / **Ouest de la Ville** en continuité du secteur «Castell Rose»
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.812 ha dont seulement 0.6 cessible (déduction faite de la servitude T1, de l'emprise du bâti existant et des butes végétalisées présentes au Nord et au Sud de la zone) [zone 1UB2]**
- 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)*

Important potentiel extensif intégré en partie Ouest de la zone 1UB2 de la ville de Prades et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de permettre une liaison globale entre les marges du secteur de la Riberetta en évitant l'unique possibilité offerte par le RD916.

L'aménagement de ce secteur devra :

- assurer une continuité avec l'aménagement global du site, notamment en limitant la hauteur des constructions à deux niveaux (R+1). Toutefois, les typologies intermédiaires limitant les volumes individualisés (mitoyenneté dominante) mais permettant de distinguer les différents logements seront favorisées. Elles tendront à assurer la création d'un front bâti greffé aux constructions présentes sur les marges de la zone.
- intégrer un bouclage viaire en sens unique connectant les Rues de la Riberetta et du Grand Saule (sens à définir) et présentant une largeur minimale de voie visant à satisfaire aux règles de desserte des véhicules de secours et/ou de services. Afin de limiter son impact sur le secteur « Castel Rose », une végétalisation adaptée des abords Nord de l'axe devra être intégrée. Il en sera de même des interfaces avec la voie ferrée en partie Sud ainsi qu'avec les parcelles bâties en marges Est et Ouest de la zone.

Enfin, compte tenu de la proximité de certains équipements mais aussi du centre-ville, les aménagements projetés devront intégrer des principes de desserte douce.

PRADES Secteur La Riberetta





Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

Couturer les marges du centre ancien

- Localisation géographique / **Extrémité Sud de la centralité villageoise en contrebas de l'église Saint Vincent**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.82 ha [zone 1AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **20 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 partiellement intégrée dans le développement Est de Ria et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement les marges Sud du centre du village.

Pour ce faire, l'aménagement de cette zone est conditionné par une forte dimension patrimoniale associée notamment à son rapport visuel à l'église. Il conviendra dès lors :

- d'intégrer un recul minimal de 10 mètres depuis la limite Nord de la zone afin de limiter l'effet d'accolement des constructions projetées avec l'église et de préserver le muret et la végétation en limite parcellaire ;
- d'aménager une voie de desserte terminée par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours (A) ou une voirie interne à la zone reliant la route de Conat et la Rue du Mas (B). Ces deux options devront intégrer les problématiques inhérentes au stationnement complémentairement au nombre de places règlementées par habitation ;
- de préserver de manière optimale la co-visibilité avec l'église notamment à travers la limitation des hauteurs des constructions à deux niveaux (R+1) ;
- de traiter les interfaces avec le bâti de proximité via une végétalisation des marges concernées de la zone ;

Enfin, compte tenu de la proximité du centre du village, les aménagements projetés devront intégrer des principes de desserte douce.

RIA-SIRACH Secteur Saint Vincent





Connexion possible à étudier

Retrait par rapport à la limite parcellaire de l'église à assurer

Co-visibilité avec l'église à traiter - limitation de la hauteur des constructions

Desserte interne à aménager intégrant pour la variante [A] un espace de retournement



Finaliser qualitativement le développement villageois

- Localisation géographique / **Ouest du village - Extrémité Sud des contreforts du Madres**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.46 ha [zone 1AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 11 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 intégrée dans le développement Ouest du village et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement un urbanisme contemporain exclusivement pavillonnaire.

L'aménagement de ce secteur devra :

- assurer une rupture avec la typologie bâtie dominante du site, tout en limitant la hauteur des constructions à deux niveaux (R+1). Les typologies intermédiaires limitant les volumes individualisés (mitoyenneté dominante) mais permettant de distinguer les différents logements seront favorisées.
- intégrer un bouclage viaire connecté à la voie de desserte greffée à l'Avenue d'En Cassa. L'aménagement de la zone devra anticiper l'élargissement de cette voie et le bouclage projeté devra intégrer un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets et de secours.
- assurer la préservation du système d'irrigation marquant les limites Est et Ouest de la zone, et du muret délimitant sa limite Nord afin de conserver l'ensemble des marges agri-naturelles du secteur. La végétalisation des marges Nord de la zone (conservation ou replantation adaptée) devra être intégrée à l'opération.

Enfin, compte tenu du contexte parcellaire de proximité (dent creuse jouxtant le Sud de la zone IAU et intégrée au périmètre de l'OAP), une continuité / homogénéité d'aménagement sera recherchée le long de l'Avenue d'en Cassa.

RIA-SIRACH Secteur Centre En Cassa





Éléments du patrimoine agri-naturel de la zone
à préserver / intégrer

Desserte interne à aménager

Adaptation du gabarit de voie /
Accès principal à la zone

Homogénéisation du retrait par rapport
à l'Avenue d'en Cassa

Intersection à traiter /
Entrée - sortie principale de zone



Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)

Finaliser qualitativement le développement villageois

- Localisation géographique / **Ouest du village - Extrémité Sud des contreforts du Madres**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.89 ha dont 0.72ha en zone 1AU1 et 0.17ha en zone 1UB2**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 23 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 intégrée dans le développement Ouest du village et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement un urbanisme contemporain exclusivement pavillonnaire.

L'aménagement de ce secteur devra :

- assurer, en partie basse, une rupture avec la typologie bâtie dominante du site, associant typologies intermédiaires à dominante mitoyennes (maisons en bande) et semi-collectives dont la hauteur sera limitée au R+1. La terrasse agricole Nord sera quant à elle préservée via :

- l'intégration stricte des volumes bâtis sur ce dernier « plateau » sans adaptation des niveaux ;
- la limitation des hauteurs des constructions à un seul niveau bâti (plain-pied dominant).

Elle présentera de plus un recul minimal des constructions de 15 mètres depuis la limite Nord de la zone pour limiter la vulnérabilité des habitations au regard du risque incendie.

- aménager un bouclage viaire connecté à l'Avenue d'En Cassa intégrant les problématiques inhérentes au stationnement complémentaire au nombre de places règlementées par habitation. La desserte des constructions sur la partie Nord (terrasse agricole) sera assurée depuis cette voie principale, en limitant l'impact sur le muret agricole et en satisfaisant aux règles de desserte des véhicules de secours et/ou de services.

En partie basse de zone, le bâti affirmera le caractère urbain du traitement du site. Afin d'optimiser l'insertion des aménagements sur le secteur, l'interface avec les zones bâties de proximité sera assurée par les espaces libres de chaque lot.

- préserver / intégrer les murets agricoles révélant l'étagement du Nord de la zone ainsi que la végétation existante matérialisant les limites Nord-Ouest du secteur. De manière complémentaire, l'intégration du bâti dans la « pente » devra notamment permettre une réduction de l'impact visuel sur les éléments patrimoniaux et paysagers cadrant le secteur.

Enfin, compte tenu du contexte parcellaire de proximité (dent creuse jouxtant la limite Sud-Est de la zone), une continuité / homogénéité d'aménagement sera recherchée.

RIA-SIRACH Secteur En Cassa Ouest





Finaliser qualitativement le développement villageois

- Localisation géographique / **Ouest du village - Extrémité Sud des contreforts du Madres**
- Destination dominante / **Mixité habitation - équipements d'intérêt collectif et services publics y compris besoins éventuels en T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.875 ha [zone 1AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 20 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 intégrée dans le développement Ouest du village et dont l'aménagement, a pour objectif d'organiser / permettre la mixité fonctionnelle et résidentielle au sein d'un secteur exclusivement pavillonnaire.

Pour ce faire, il conviendra :

- d'assurer une rupture avec les formes bâties dominantes du site, associant typologies intermédiaires à dominante mitoyennes (maisons en bande) et semi-collectives dont la hauteur sera limitée au R+2 sur le niveau bâti le plus au Nord.

Au-delà, les habitations donnant sur l'Avenue d'En Cassa, dont la hauteur sera limitée au R+1, ne pourront avoir d'accès direct à l'Avenue, mais seront desservies par une voie de desserte interne à la zone greffée au bouclage programmé (cf. Ci-dessous).

- d'aménager un bouclage viaire connecté à l'Avenue d'En Cassa intégrant les problématiques inhérentes au stationnement complémentairement au nombre de places règlementées par habitation. Ce dernier, affirmant la limite Est de la zone, devra intégrer une voie piétonne assurant notamment l'accès à l'infrastructure hydraulique (vanne) présente en extrémité Nord Est de zone.

- de préserver le système d'irrigation et le muret agricole attenant et les petits alignements d'arbres marquant les limites Nord et Ouest de la zone.

- de présenter un recul minimal des constructions de 15 mètres depuis la limite Nord de la zone pour limiter la vulnérabilité des habitations au regard du risque incendie.

Enfin, compte tenu de la proximité du centre du village, les aménagements projetés devront intégrer des principes de desserte douce.

RIA-SIRACH Secteur En Cassa Est





Finaliser qualitativement les marges bâties du centre ancien

- Localisation géographique / Extrémité Nord-Est de la centralité villageoise
- Destination dominante / Habitation
- Superficie approximative aménageable / 6 600 m² [zone 1UD]
- Nombre estimatif de logements projetés / 9 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 en friche compris entre le noyau originel réduit du secteur de Saint Vincent et l'extension progressive du village de Ria sur sa partie Nord-Est. Son aménagement, destiné à l'habitat, participe au comblement stratégique de la zone urbanisée de la commune et à la continuité du traitement urbain de la Rue San Vicens.

Pour ce faire, l'aménagement de cette zone est conditionné par une forte dimension patrimoniale associée notamment à son rapport visuel à l'église et à la prise en compte d'un patrimoine vernaculaire et paysager affirmant la dimension villageoise du site. Il conviendra dès lors :

- de préserver de manière optimale la co-visibilité avec l'église notamment à travers:
 - la limitation des hauteurs des constructions à deux niveaux (R+1) et une gestion adaptée de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de conserver des perspectives sur le clocher en coeur de zone;
 - l'implantation des constructions donnant sur la Rue San Vicens à la même distance de l'axe que l'habitation située sur la parcelle adjacente marquant la limite Sud-Ouest de la zone. Complémentairement, il conviendra de traiter les interfaces avec l'axe et le bâti de proximité via une végétalisation des marges de la zone.
- de conserver au maximum la topographie naturelle du site, les murets de pierre existants, notamment ceux situés aux abords du chemin de La Lisse et les principaux linéaires végétaux structurant le paysage et l'étagement du site ;
- de préserver l'oratoire San Vicens présent en extrémité Est du site aux abords du chemin de La Lisse.

L'opération devra par ailleurs intégrer l'aménagement d'une voie de desserte depuis la Rue San Vicens :

- finalisée par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours ;
- intégrant les problématiques inhérentes au stationnement complémentairement au nombre de places règlementées par habitation.

Enfin, compte tenu de la proximité du centre du village, les aménagements projetés devront intégrer des principes de desserte douce assurée notamment par une greffe au chemin de La Lisse et au piétonnier accompagnant la Rue San Vicens.

RIA-SIRACH Secteur Saint Vincent Nord





Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement écrits et de la légende générale (p6 & 7)