PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

3.2

OAP Economie

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021

Conflent Canigó

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI

MODE D'EMPLOI 3

ORIENTATIONS GENERALES 4

MARQUIXANES 6

OLETTE 8

PRADES 10

RIA-SIRACH 12

VERNET-LES-BAINS 14

VINÇA 18

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

PREAMBULE

Si 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…).

La présente OAP met en exergue un traitement spécifique de la dimension économique en précisant notamment les dispositions portant sur l’aménagement des unités touristiques nouvelles (UTN).

Conflent Canigó
Communauté de communes

Promouvoir le développement d'une économie productive

Le développement d'un emploi « structurant » sur le territoire est essentiel à l'atteinte des objectifs de rééquilibrage démographique porté par le PADD. Celui-ci passe par une ambition de redéveloppement de l'emploi productif sur le territoire en s'appuyant sur une optimisation des conditions d'accueil. Ainsi, afin de développer cette économie sur la base de la croissance d'implantations économiques, il s'agit de concentrer les capacités d'accueil économiques nouvelles autour de l'axe de la RN116 entre Ria et Vinça :

- sans générer de linéaire urbain ;

- en accompagnant un développement économique économe en foncier, dans une limite intercommunale de 20 hectares répondant à l'ambition de création de 500 emplois supplémentaires.

Ce potentiel vise à promouvoir le développement d'une économie productive via l'accueil des activités suivantes :
- industrie / entrepôt / bureau / artisanat et accessoirement commerces et activités de services quand cela est lié à l'attractivité de la zone.

Cinq zones (cf. carte page suivante) offrent un potentiel foncier de près de 19.5 hectares pour assurer ce potentiel de développement au territoire. Quatre d'entre elles font l'objet d'une OAP (une zone bloquée sur la commune de Vinça) visant à définir les conditions d'aménagement garantissant leur intégration urbaine et paysagère dans un contexte d'entrée de ville.
De manière générale, il conviendra sur chaque zone de :

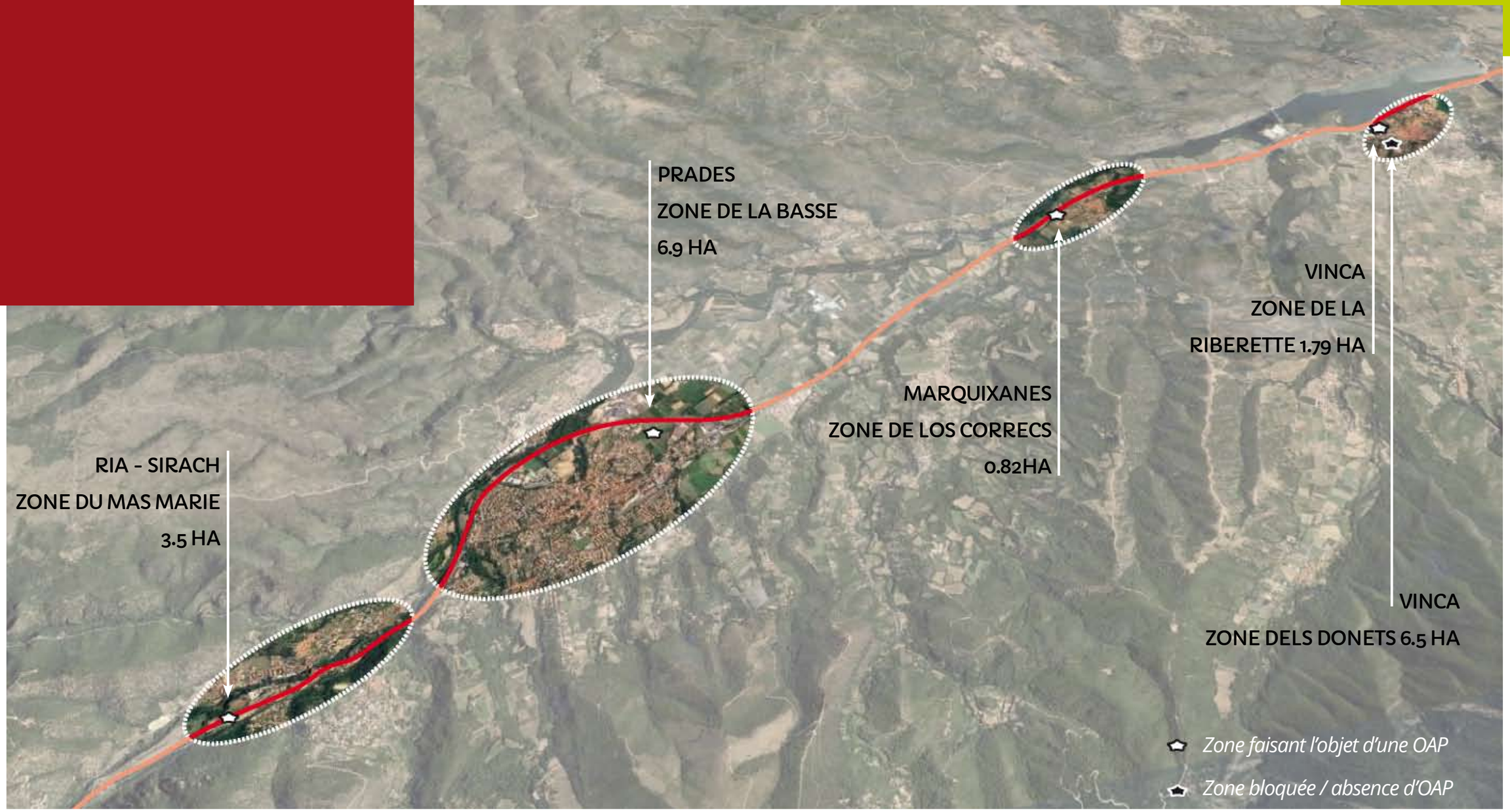
• Qualifier les espaces dédiés aux activités économiques :
- Utiliser des teintes et matériaux sobres et durables, en harmonie en termes de couleur avec le site et le paysage ;
- Gérer les stockages par des masques ou des positionnements non visibles ;
- Traiter les interfaces public/privé, notamment les clôtures ;
- Intégrer les enseignes à la composition du bâti pour éviter la surabondance et l'hétérogénéité des dispositifs ;
- Anticiper les besoins en stationnement des futures constructions et penser leur intégration paysagère (végétalisation).

• Donner un aspect plus qualitatif à la zone d'activités :
- en exigeant un traitement spécifique des clôtures et des haies le long des emprises publiques (recul, alignement façade ...) ;
- en encadrant la localisation des espaces de stockage ainsi que leur hauteur et en exigeant des écrans visuels pour les masquer ;
- en traitant les enseignes de manière à intégrer au maximum les dispositifs aux volumes architecturaux.

• Dimensionner les espaces de circulation dans une logique de rationalisation de l'imperméabilisation générée par la voirie tout en créant une desserte adaptée aux flux de circulation générés par les futures activités (accès poids lourds).

• Rechercher des solutions techniques innovantes pour :
- la gestion des eaux pluviales et notamment la limitation du ruissellement à la source
- les impératifs de développement durable mettant en œuvre des solutions économes en énergie (recherche d'un bilan énergétique neutre ou positif à l'échelle de la zone) : éclairage naturel, protection des vents dominants, utilisation de matériaux recyclables, principes bioclimatiques, gestion de l'éclairage des vitrines et enseignes...
- la recherche d'économie d'eau : récupérateurs d'eau pluviale, plantations adaptées...

Localisation schématique des cinq zones garantes du développement de l'économie productive du Conflent



Notons par ailleurs l'importance de la diversité des projets de développement économique sur le territoire notamment portée par l'accueil d'installations venant conforter le développement de la filière « énergies renouvelables » et le développement de l'attractivité touristique et des loisirs. Pour ce faire, deux sites font l'objet d'une OAP spécifique visant à :

- sur la commune d'Olette: permettre le développement d'installations photovoltaïques au sol sur des terrains dégradés (secteur de La Bastide);

- sur la commune de Vernet-les-Bains: d'encadrer la modernisation, l'extension et la diversification de la capacité d'accueil touristique du site élargi de l'Hôtel Alexandra, faisant l'objet d'une unité touristique nouvelle (UTN).

Traiter l'entrée Ouest de Marquixanes

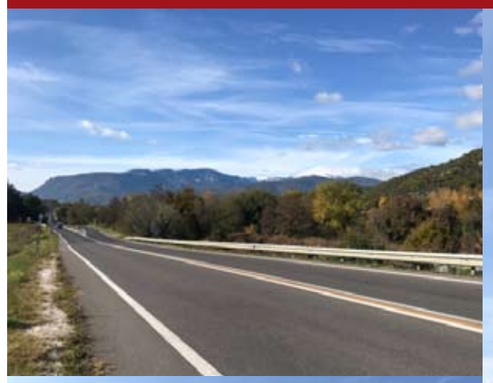
- Localisation géographique / **Entrée de ville Ouest de Marquixanes formant un triangle compris entre la RN116 au Nord, la voie ferrée au Sud et la zone artisanale à l'Ouest. Ancien verger, cet espace, délimité par une simple clôture en bois inachevée, présente :**

- une activité générant notamment du stockage de bois en perspective directe depuis la RN116 ;
- une accessibilité depuis la voie de « Los Correcs » greffée à la RN116 ;
- une frange végétale marquant la transition avec la voie ferrée.

- Superficie approximative aménageable / **0.82 ha (Zone 3AU1E)**

- Secteur faisant l'objet d'une étude d'entrée de ville au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme

MARQUIXANES
Zone de «Los Correcs»



Orientations et principes d'aménagement

La zone constitue un entre-deux non valorisé dont la fonction est peu lisible. Il convient dès lors de donner une véritable identité au secteur permettant une entrée de ville qualitative avec l'affirmation d'un petit pôle éco-commercial/artisanal en lien notamment avec les Salaisons. Pour ce faire il convient de :

- Traiter qualitativement les aménagements dans le respect du socle paysager. A ce titre, le rapport au patrimoine et à la végétation est essentiel. Ainsi, afin de préserver notamment la perspective sur l'église, la pointe Nord-Est du secteur ne doit recevoir aucune construction et présenter une possibilité de stockage réduite en hauteur. Il s'agit de ne pas obstruer la percée existante, mais de valoriser la co-visibilité en place.
Un accompagnement végétalisé de la clôture du projet est de plus essentiel afin de garantir une bonne intégration paysagère des aménagements. Complémentairement, la frange végétalisée entre la zone et la voie ferrée doit être préservée.

- réduire les nuisances associées aux aménagements projetés et à la RN116 en limitant les dispositifs lumineux sur zone ;

- d'optimiser la sécurité du site notamment :
- en garantissant un calibrage suffisant des infrastructures routières par rapport à l'évolution de l'activité. La greffe avec la RN116 et l'accès existant matérialisé par la voie de « Los Correcs » sera conservé ainsi que l'organisation existante du site (entrée de zone et axe interne de desserte) ;
- en aménageant une clôture en bois intégrée doublée d'un linéaire végétal ;

- assurer une intégration architecturale optimale via notamment la limitation de l'emprise et de la hauteur des bâtis et l'implantation des constructions dans le respect du terrain naturel.

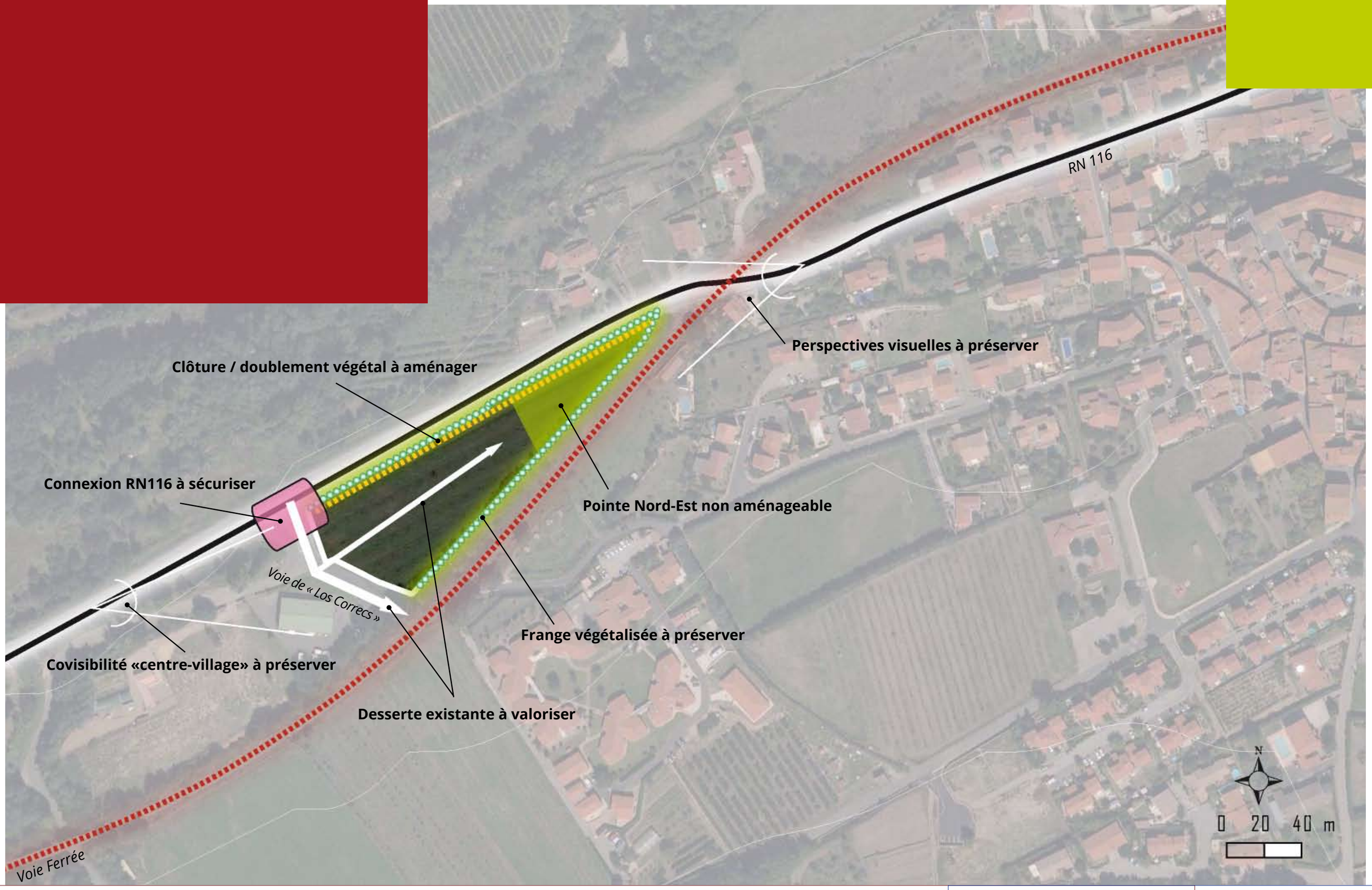


Schéma d'aménagement et annotations indissociables des orientations et principes d'aménagement textuels

Conflent Canigó
Communauté de communes

Révéler le potentiel économique d'un site dégradé

- Localisation géographique / **Extrémité Est de la commune d'Olette en contrebas de la RN116 délimitée :**

- au Nord par la Têt et la RN116 ;

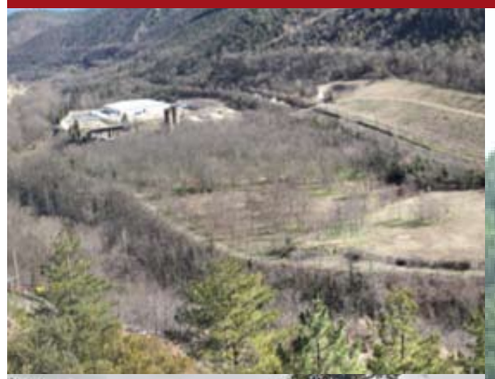
- au Sud par la voie ferrée (Ligne de Cerdagne) ;

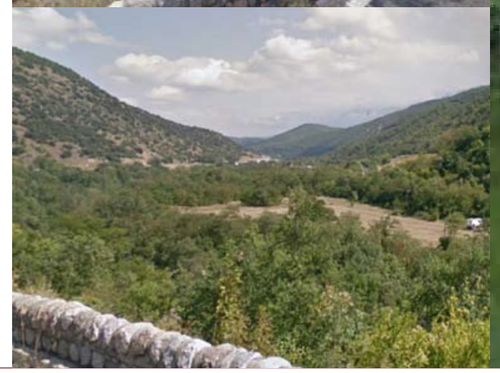
Sa partie Est est artificialisée par la présence d'aménagements (voirie, parking, pisciculture, jardins) et de constructions (Maison du Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes, tours médiévales, champignonnière). L'Ouest du site n'est quant à lui pas bâti et partiellement végétalisé.

- Superficie approximative aménageable / **6.8 ha (Zone 2AU1E)**

- Secteur faisant l'objet d'une étude discontinuité loi Montagne

OLETTE
Zone de La Bastide





Orientations et principes d'aménagement

Se réapproprier un site dégradé, tout en confortant la vocation éco-équipementielle du site. L'objectif est de révéler, à travers la dimension énergétique, le potentiel du site dans une logique de compatibilité avec les occupations/constructions existantes. Pour ce faire il convient essentiellement d'assurer l'insertion des constructions/installations dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone via notamment :

• la limitation de la hauteur du bâti et des aménagements ;

• une implantation des installations et des constructions en continuité de l'existant et dans le respect des lieux (organisation du secteur, topographie, végétation, cône de vue…) ;

• la gestion de la densité et l'harmonie du projet avec des dispositifs permettant une disposition plus compacte et esthétique ;

• le respect de l'organisation du terrain naturel, témoin des activités passées ;

• la limitation de l'emprise des aménagements/constructions aux espaces compris dans l'enveloppe marquée par le cheminement existant, permettant ainsi le maintien d'une bordure végétalisée ;

• un encadrement de l'aspect des constructions / aménagements, avec notamment des matériaux naturels nobles des teintes neutres et un rapport installations / végétal spécifique ;

• le respect des normes d'hygiène, de sécurité et de raccordements aux réseaux publics en vigueur.

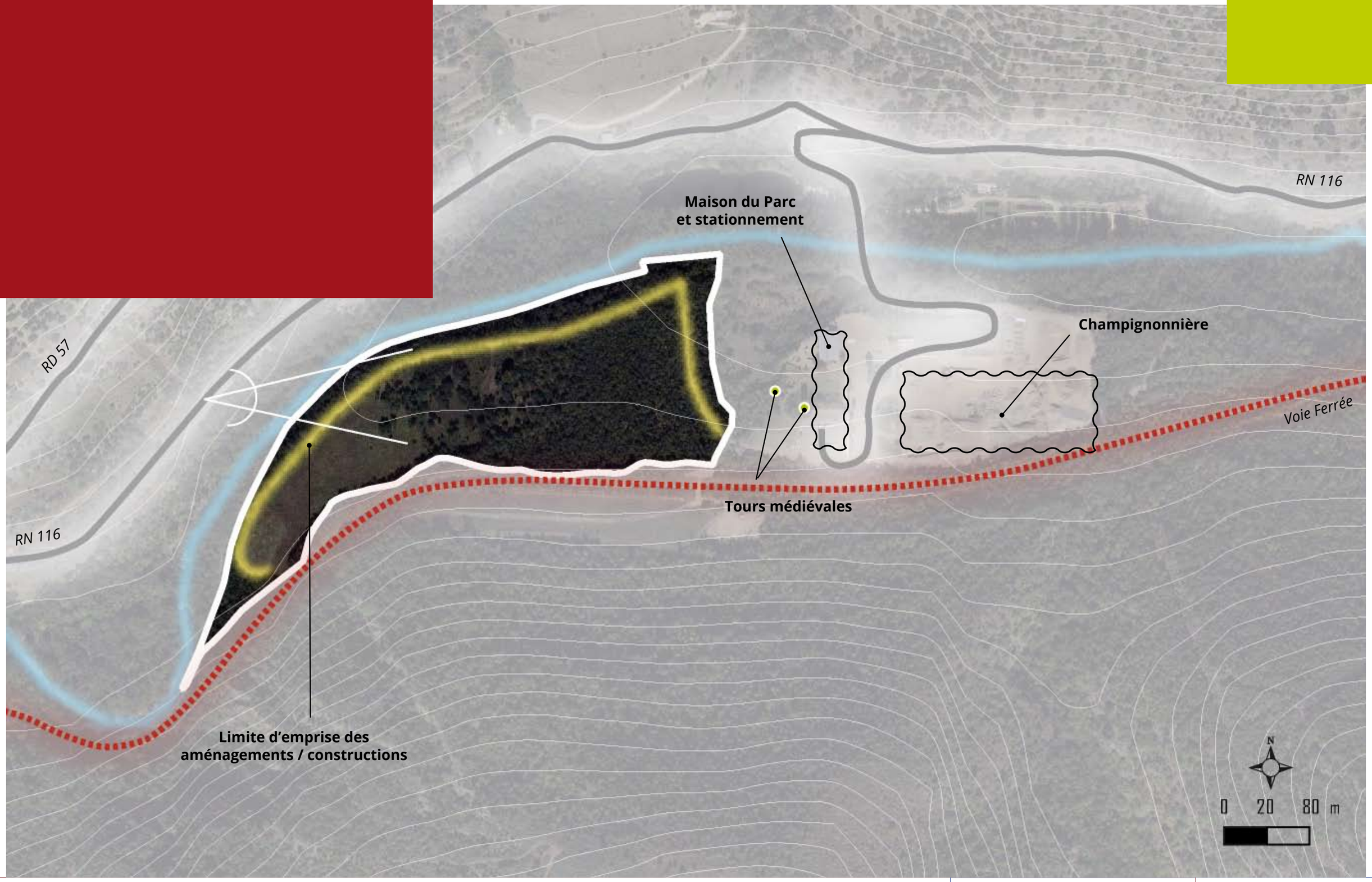


Schéma d'aménagement et annotations indissociables des orientations et principes d'aménagement textuels

Conflent Canigó
Communauté de communes

Finaliser l'urbanisation Est de la ville de Prades

- Localisation géographique / **Entrée de ville Est de Prades bordée par le cours d'eau de la Basse présentant:**
  - **une intégration au coeur d'un espace urbanisé mixte en limite d'urbanisation Est de la Ville;**
  - **un maillage central assuré par l'Avenue Léon Jean Grégory et sa continuité par le Chemin de la Basse;**
  - **une co-visibilité avec la RN116 qui nécessite un traitement spécifique.**
- Superficie approximative aménageable / **6.9 ha (Zones 1AU1E - 4.8 ha et 1AU1ep - 2.1 ha)**

Orientations et principes d'aménagement

Assurer une intégration optimale des aménagements à travers les bases d'une transition interquartiers intégrée. Pour ce faire il convient de :

- garantir la qualité de la greffe avec le secteur résidentiel du Pla de la Bassa notamment à travers:

- l'homogénéisation volumétrique du bâti présent sur les deux zones (hauteurs notamment) ;

- l'intégration d'un maillage doux assurant une continuité depuis les marges bâties actuelles de la Ville de Prades (secteur élargi du Foirail) jusqu'au secteur de la Paysanne. Au-delà, sur la partie Nord du site, une connexion douce depuis l'impasse greffée à la Rue du 11 Novembre 1918 doit être étudiée ;

- l'intégration de la construction marquant l'extrémité Nord-Ouest de la zone en lui conférant une dimension architecturale patrimoniale valorisant l'entrée de la zone ;

- la végétalisation des limites parcellaires assurant la jonction des deux zones.

- aménager des connexions sécurisées avec l'Avenue Léon Jean Grégory et/ou le Chemin de la Basse permettant une desserte globale de la zone. Une connexion avec la Rue Paul Tortelier via une contre allée jouxtant l'ensemble Scolaire Saint Joseph est à programmer afin notamment d'assurer un débouché adapté sur la RN116.
L'ensemble de ce maillage devra assurer une préservation des canaux d'irrigation présents sur site.

- de dédier la partie Nord-Est aux équipements d'intérêt collectif et notamment à la création d'un ouvrage de rétention en compensation des superficies imperméabilisées par la zone doublé d'un rôle d'écrêtement des eaux pluviales issues de la Basse. Complémentairement, une attention particulière sera portée à la transition paysagère en entrée Nord-Est de la zone.

- de conserver / prolonger l'alignement d'arbres de hautes tiges assurant une lisière végétale qualitative pour une meilleure intégration paysagère du projet notamment depuis la RN116.

PRADES
Zone de la Basse

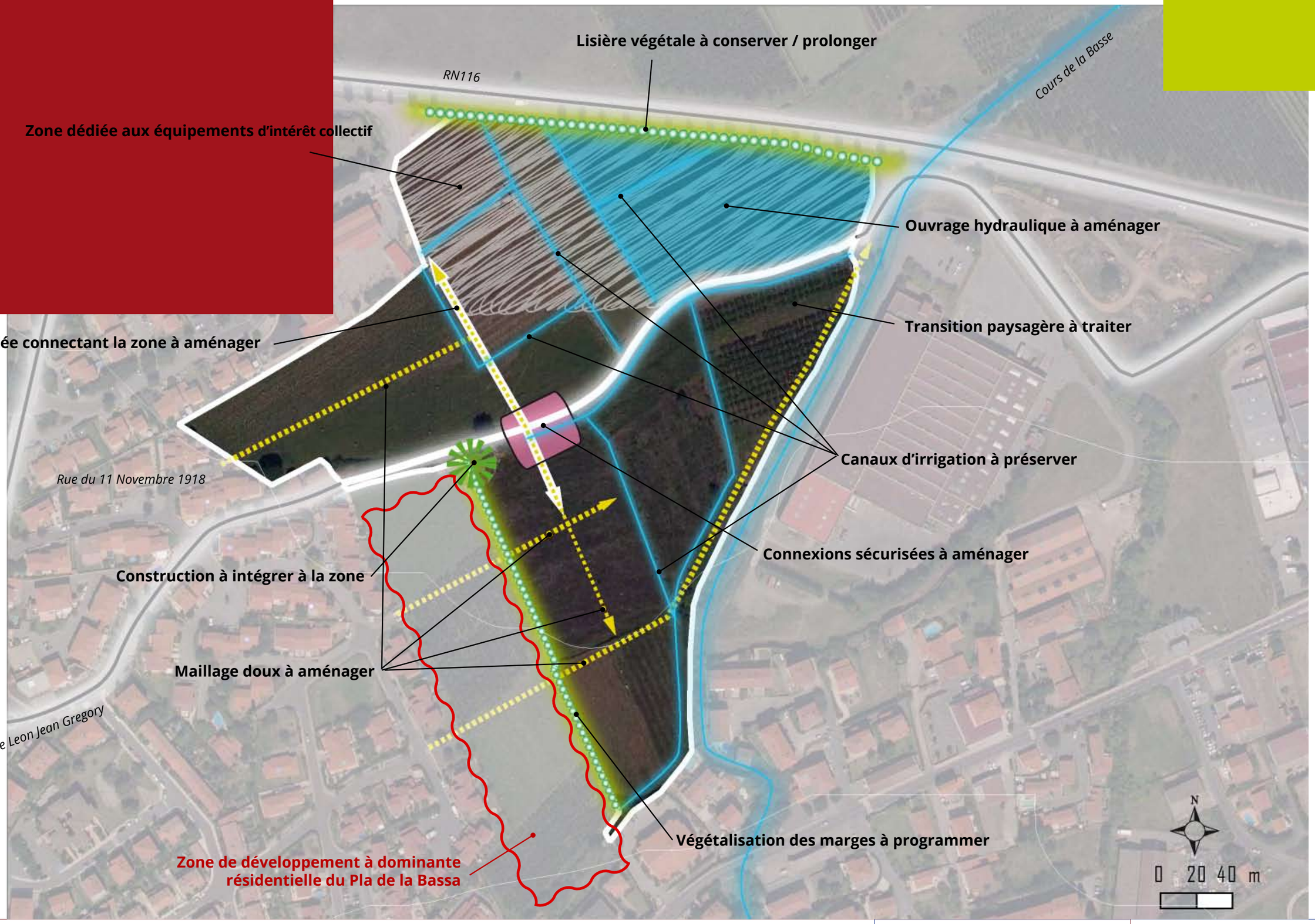


Schéma d'aménagement et annotations indissociables des orientations et principes d'aménagement textuels

Conflent Canigó
Communauté de communes

Composer l'entrée Ouest de Ria-Sirach

- Localisation géographique / **Entrée de ville Ouest de Ria bordant de part et d'autre la RN116 et présentant:**

- une continuité économique avec le secteur du Mas Marie ;

- une co-visibilité avec le village étagé de Ria ;

- la spécificité d'intégrer dans son périmètre la gare de Ria-Sirach plaçant la zone sur l'axe TER Villefranche de Conflent - Perpignan.

- Superficie approximative aménageable / **3.52 ha (Deux zones 1AU1E de 1.56 ha et 1.96 ha)**

Orientations et principes d'aménagement

Traiter de manière qualitative l'entrée de ville Est de Ria-Sirach en connexion directe avec la RN116 assurant l'accès au site. Pour ce faire il convient de :

- gérer la desserte du secteur via un aménagement spécifique de l'actuel accès à la gare de Ria-Sirach. Ce dernier, après partage avec les autorités compétentes, devra desservir de manière sécurisée la zone de part et d'autre de la RN116.

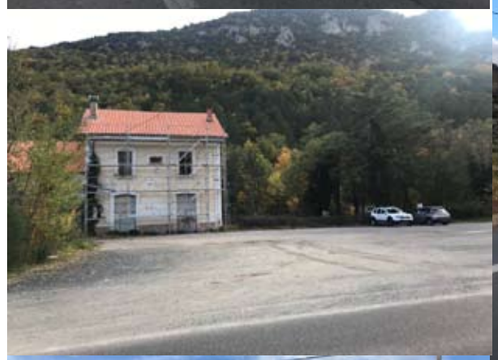
- valoriser le potentiel associé à la gare de Ria-Sirach à travers l'identification d'une aire de stationnement mutualisée servant l'attractivité économique du site et celui de Villefranche. En effet, ce secteur représente l'ultime secteur urbanisé avant l'accès au site patrimonial de Villefranche de Conflent.
Ainsi, au-delà de la qualité du traitement des marges de la RN116, servant la valorisation du site élargi, l'interconnexion ferrée des secteurs doit être étudiée dans une optique de limitation du trafic véhicules aux abords de la Cité.

- préserver le canal d'irrigation longeant la partie Nord de la RN116.

- conserver / prolonger l'alignement d'arbres assurant une lisière végétale qualitative pour une meilleure intégration paysagère du projet depuis la RN116. Au-delà, une végétalisation globale de la partie Nord de l'axe devra être intégrée à l'aménagement du site, en retrait du canal d'irrigation, dans une optique d'atténuation visuelle de l'impact des constructions et aménagements du secteur, mais aussi de traitement de la co-visibilité avec les hauteurs du village perché de Ria.

- d'intégrer, complémentairement aux orientations imposées à toute zone, un traitement qualitatif du bâti via notamment une hauteur limitée au R+1, des toitures présentant une couleur dominante rouge et des façades aux tonalités minérales.

RIA - SIRACH
Zone du Mas Marie



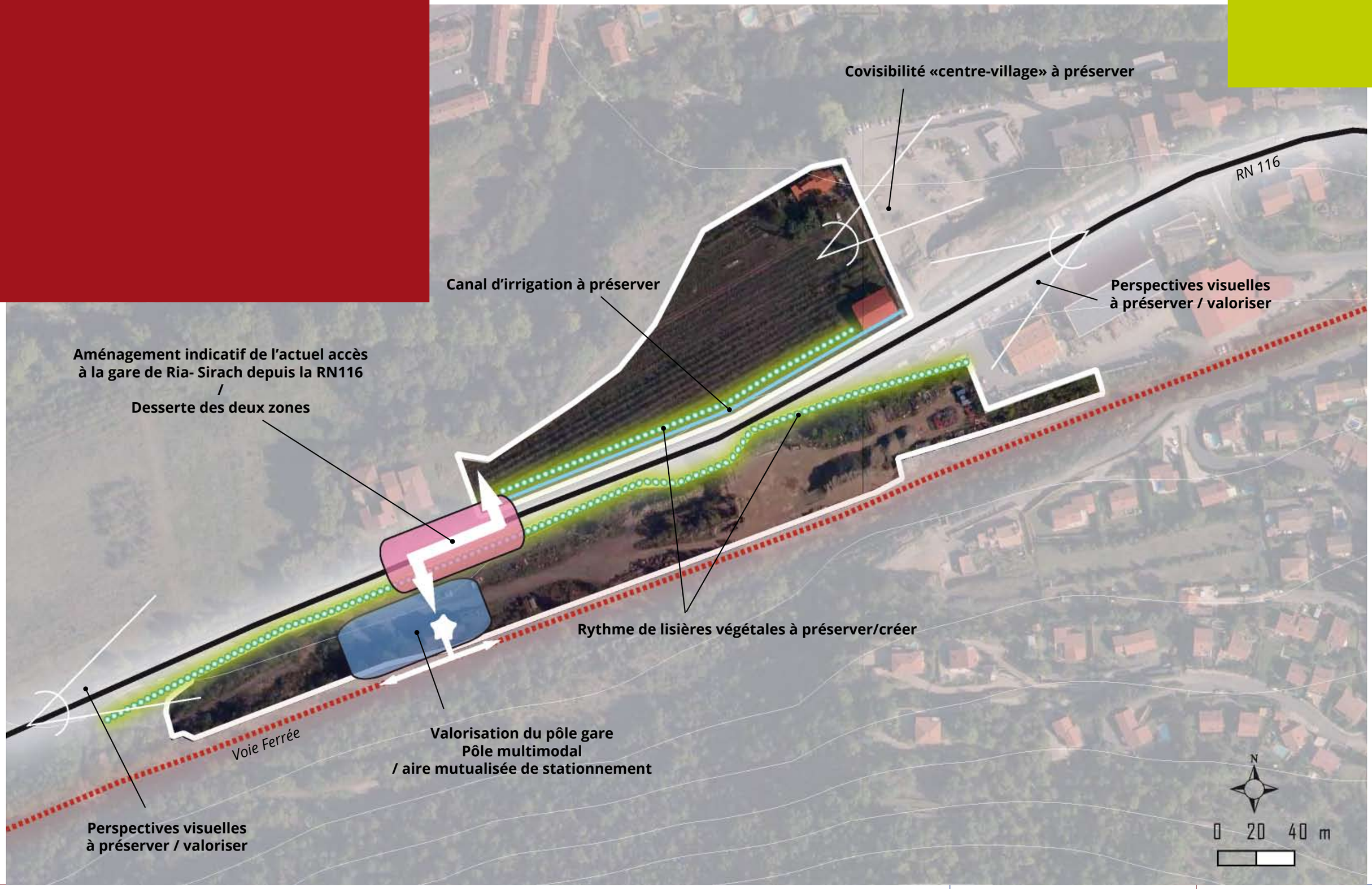


Schéma d'aménagement et annotations indissociables des orientations et principes d'aménagement textuels

Conflent Canigó
Communauté de communes

Planifier la renaissance d'un haut lieu touristique

- Localisation géographique / **Entrée de ville Sud de Vernet-les-Bains bordant la RD116 et présentant:**
  - **la spécificité d'intégrer la friche de l'hôtel Alexandra, bâtiment remarquable du milieu du XIXe S ;**
  - **un débouché direct sur la route de Casteil ;**
  - **un positionnement sur les contreforts boisés du Pic de l'Alzina.**
- Superficie approximative aménageable / **1.52 ha (Zone 2AU1t)**
- Secteur faisant l'objet d'une unité touristique nouvelle locale (UTN.L)

VERNET-LES-BAINS
Site de l'Hôtel Alexandra

Localisation du projet

Site implanté en entrée de ville Sud de Vernet-les-Bains (250 mètres du Centre Thermal Vernétois en continuité directe d'un mitage bâti linéaire des abords de la RD116), à l'emplacement de la friche de l'hôtel Alexandra, bordant la partie Est la RD116 (Route de Casteil). Intégralement positionné sur les contreforts boisés du Pic de l'Alzina, le secteur ne concerne aucunement les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.

Le site présente cependant un ensemble de spécificités propres aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (L122-9 du Code de l'urbanisme). En effet, au delà de son important couvert végétal, révélant un risque incendie faible à élevé, ce dernier est intégré pour partie au sein de la ZNIEFF de Type 2 du «Massif du Canigou» et bordé en sa partie Est par la ZICO du «Massif du Canigou et de la Carança».

Orientations et principes d'aménagement

Réhabiliter un site emblématique du tourisme Vernétois, tout en assurant son adaptation aux attentes actuelles et la modularité du complexe projeté. Il convient dès lors de garantir la valorisation du bâti existant dans le respect des fondements patrimoniaux de la structure XIXeme et l'intégration optimale d'aménagements complémentaires notamment via:

• le respect des spécificités physiques et paysagères des lieux (organisation du secteur, topographie, végétation,...).
Pour ce faire il conviendra notamment:
- d'optimiser l'intégration des aménagements à la pente naturelle du terrain en limitant au maximum les remblais;
- d'utiliser le premier niveau cessible pour le stationnement (Ouest du bâti).

• l'harmonie du projet et la limitation de l'emprise des aménagements/constructions nécessaires au fonctionnement du projet (stationnement notamment);

• un encadrement de l'aspect des constructions / aménagements, avec notamment des matériaux naturels nobles des teintes neutres et un rapport installations / végétal spécifique;

• une préservation maximale du couvert végétal assurant notamment une gestion naturelle du risque «chute de blocs»;

• l'utilisation unique de l'accès existant à l'hôtel Alexandra comme point de départ de la desserte globale du site, «scénarisé» par une clôture qualitative sécurisant la RD116 et traitant les marges du site en continuité de la rénovation du bâti.

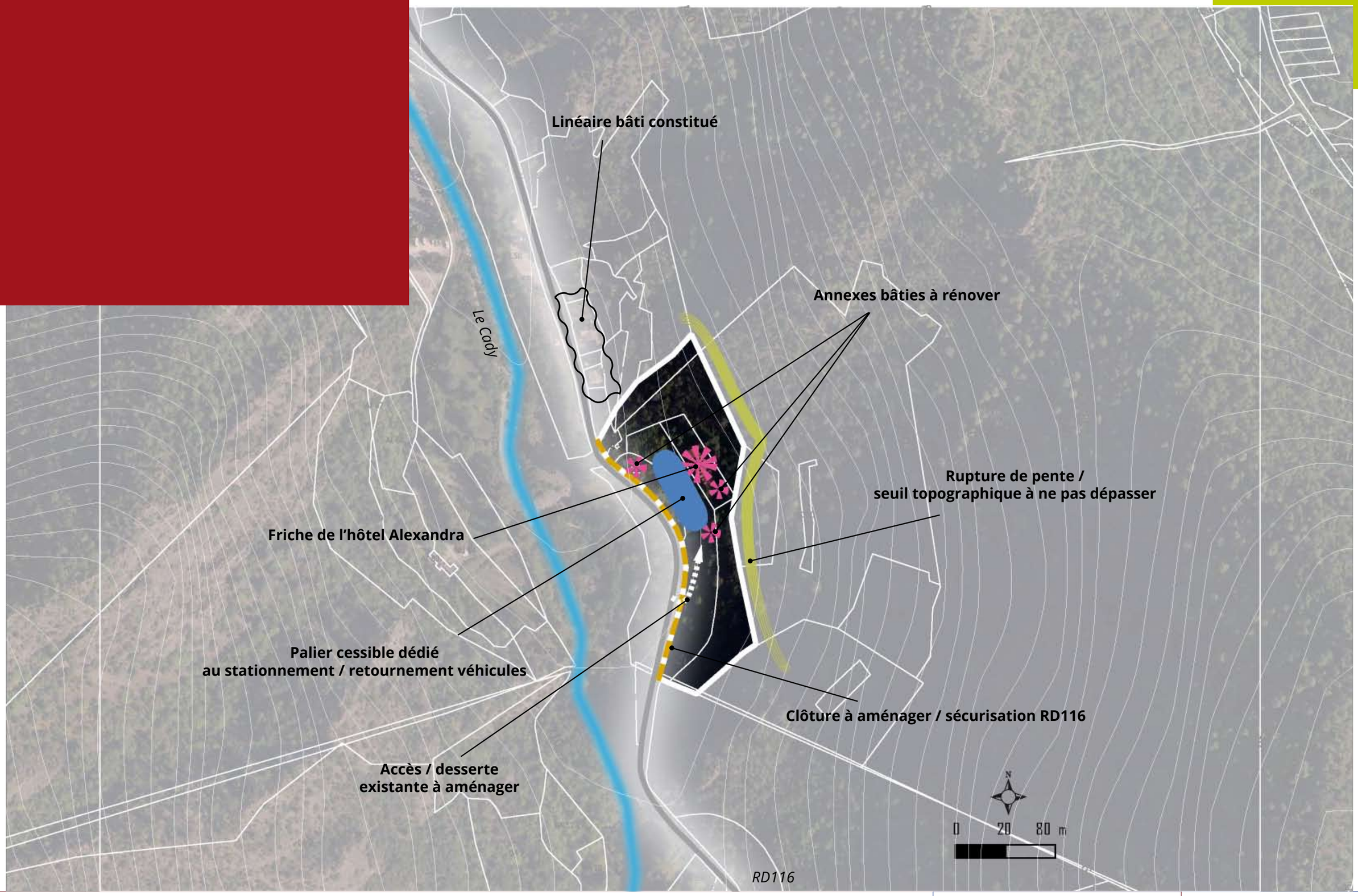


Schéma d'aménagement et annotations indissociables des orientations et principes d'aménagement textuels

Conflent Canigó
Communauté de communes

VERNET-LES-BAINS
Site de l'Hôtel Alexandra

Nature du projet

Le projet consiste à rénover / réhabiliter l'ancien hôtel Alexandra

Le complexe projeté tend à générer environ 11 appartements présentant un maximum de flexibilité, nécessaire à l'équilibre économique du complexe œuvrant pour la valorisation du patrimoine Vernetois. Il peut offrir à tout type de clientèle un séjour optimal, adapté aux familles, aux couples avec ou sans enfants et aux personnes âgées.

Cette adaptation s'appuie sur une complémentarité avec l'activité thermale afin de permettre aux curistes de disposer d'un environnement « bien-être / ressourcement » nécessaire à la qualité de leur séjour.

Ainsi le projet projète la réalisation d'une piscine dans une optique de réponse aux exigences « haut de gamme » des segments de clientèles actuels.

Destinations / sous destinations projetées (cf. règlement écrit)
- Hébergement hôtelier et touristique
- Logement respectant les conditions suivantes :
- Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ;
- L'exploitant ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site touristique ;
- La parcelle détachée du site touristique ne devra pas dépasser 500 m².
- Artisanat et commerce de détail sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique de la zone
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique de la zone

- Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations) sous réserve d'appartenir à la catégorie « Equipement de proximité » définie par l'INSEE.

Capacité globale d'accueil et d'équipement du projet

- Hôtel Alexandra (hors annexes bâties sur site) :

Surface de plancher brute: 1 420 m²

- Autres aménagements :

Surface de plancher brute annexes bâties sur site : 400 m²

Stationnement (sur la base de 2 places par appartement, 1 place de service et 1 place dédiée aux livraisons) : 600m²

Conflent Canigó
Communauté de communes

Recomposer l'entrée Ouest de Vinça

- Localisation géographique / **Entrée de ville Ouest du village bordée par le ruisseau de la Riberette présentant:**

- un positionnement en interface avec le principal axe d'entrée de ville, l'avenue du Général de Gaulle, impliquant une attention particulière à l'entrée de la zone;

- une co-visibilité avec la RN116 qui nécessite un traitement de la lisière avec l'espace agricole.

- Superficie approximative aménageable / **1.79 ha (Zone 2AU1E)**

Orientations et principes d'aménagement

Traiter de manière qualitative l'entrée de zone en connexion directe avec l'avenue du Général de Gaulle assurant l'accès au site. Pour ce faire il convient de :

- aménager la desserte du secteur via tourne à gauche adapté aux flux de véhicules. Il sera également étudié la pertinence d'un déplacement de l'abri bus existant en fonction de l'accès à la zone de projet ;

- anticiper la connexion viaire avec une potentielle future extension à l'Ouest de la zone ;

- végétaliser les voies de desserte interne ;

- prendre en compte les déplacements doux et notamment la liaison avec le centre-ville par l'avenue du Général de Gaulle ;

- penser l'aménagement de la lisière avec l'espace agricole pour une meilleure intégration paysagère du projet notamment depuis la RN116 ;

- prendre en compte dans l'aménagement les structures végétales existantes caractérisant le site et notamment la restauration de la ripisylve de la Riberette dans sa fonction de corridor écologique en maintenant une zone tampon avec cette dernière.

VINÇA
Zone de la Riberette

Schéma d'aménagement et annotations indissociables des orientations et principes d'aménagement textuels

Conflent Canigó
Communauté de communes