

PLUi valant SCoT

Communauté de communes Conflent Canigó

3.1c

CORNEILLA DE CONFLENT
FILLOLS
FUILLA
MARQUIXANES
MOSSET
SAHORRE
SERDINYA
TAURINYA
THUES-ENTRE-VALLS

OAP Aménagement – 3/Villages de proximité

ELABORATION - Approbation du 13/03/2021

MODE D'EMPLOI → 3

PRECONISATIONS SPECIFIQUES → 4

LEGENDE → 6

CORNEILLA DE CONFLENT → 8

FILLOLS → 10

FUILLA → 12

MARQUIXANES → 14

MOSSET → 18

SAHORRE → 22

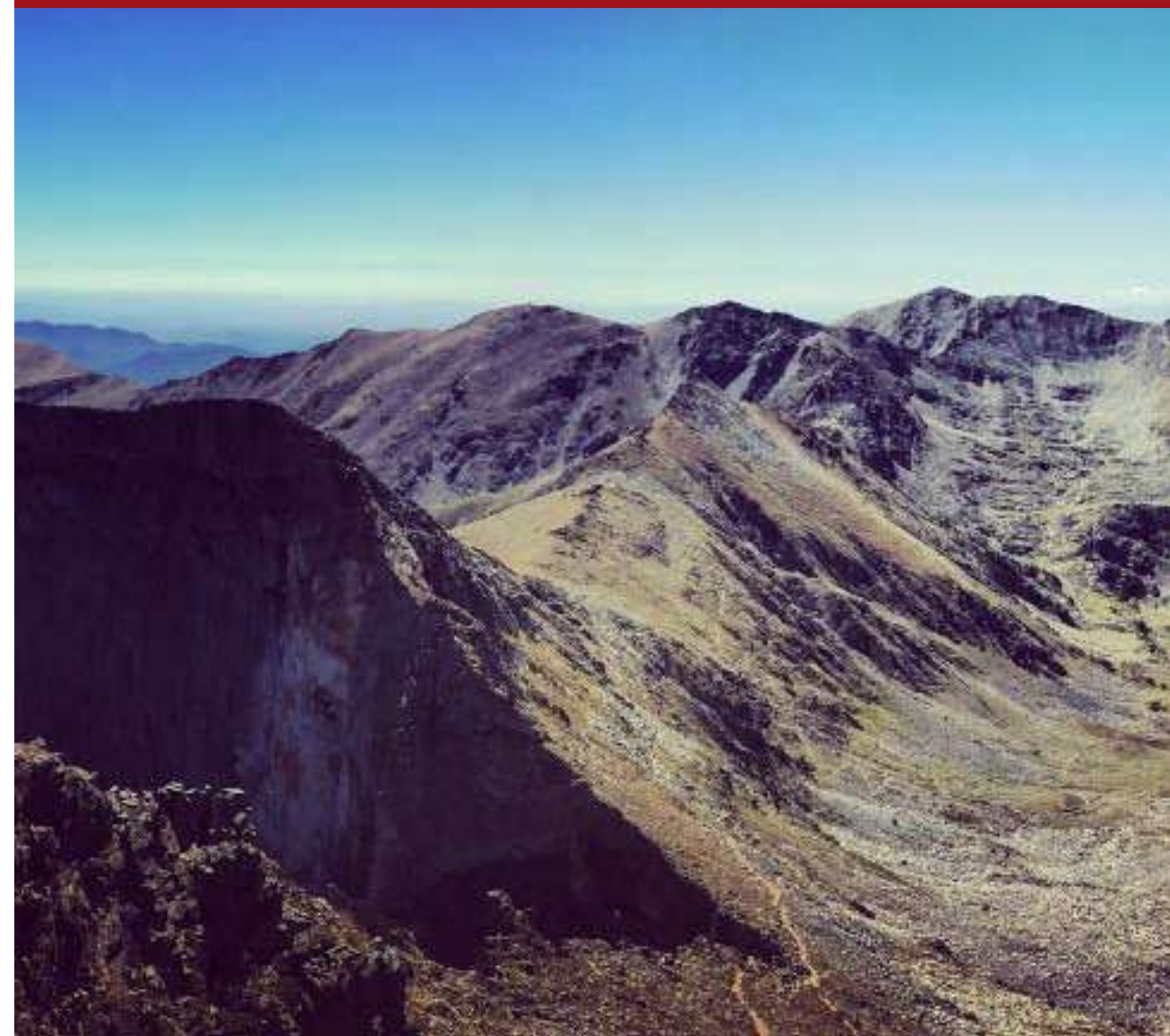
SERDINYA → 24

TAURINYA → 28

THUES-ENTRE-VALLS → 30

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI



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



PREAMBULE

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

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

ORGANISATION DU DOCUMENT

Chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation est accompagnée :

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

** Principes communs à l'ensemble des secteurs*

PRINCIPES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES SECTEURS



Voies / Espaces publics

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

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

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

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



Ambiances / spécificités patrimoniales

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

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





Réseaux / ressources

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

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

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



Pluvial

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

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



Environnement

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

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



Risques

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

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

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

1

Périmètre des OAP résidentielle
Périmètre des OAP mixte

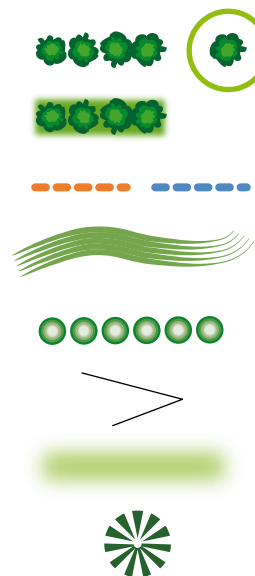
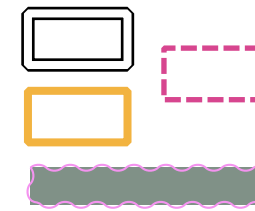
Emplacement réservé spécifique

2

- VALORISATION DU CONTEXTE VEGETAL ET PATRIMONIAL

Bâti traditionnel à intégrer

Retrait par rapport aux limites séparatives



A photograph of a rugged, high-altitude mountain landscape. The foreground shows a steep, rocky slope with sparse vegetation. In the background, there are more mountain peaks under a clear blue sky.

6



3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Secteurs potentiels de mixité fonctionnelle : économie / services

4

BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Secteurs potentiels dédiés au stationnement

Aires de potentielle mutualisation du stationnement

5

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

Desserte existante (route / fer)

Desserte existante à aménager / adaptation du gabarit de voie

Desserte existante à aménager / adaptation du gabarit de voie

Principes de desserte à créer / Connexions hors zone à étudier

Accès / connexions à valoriser ou à créer

Accès / connexions potentielles à valoriser ou à créer

Connexions douces à créer / conserver

Intersections à aménager

Franchissements à aménager



Finaliser l'urbanisation du site de «Prat Nou»

- Localisation géographique / **Extrémité Nord-Ouest du village**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.5 ha [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **8 logements**

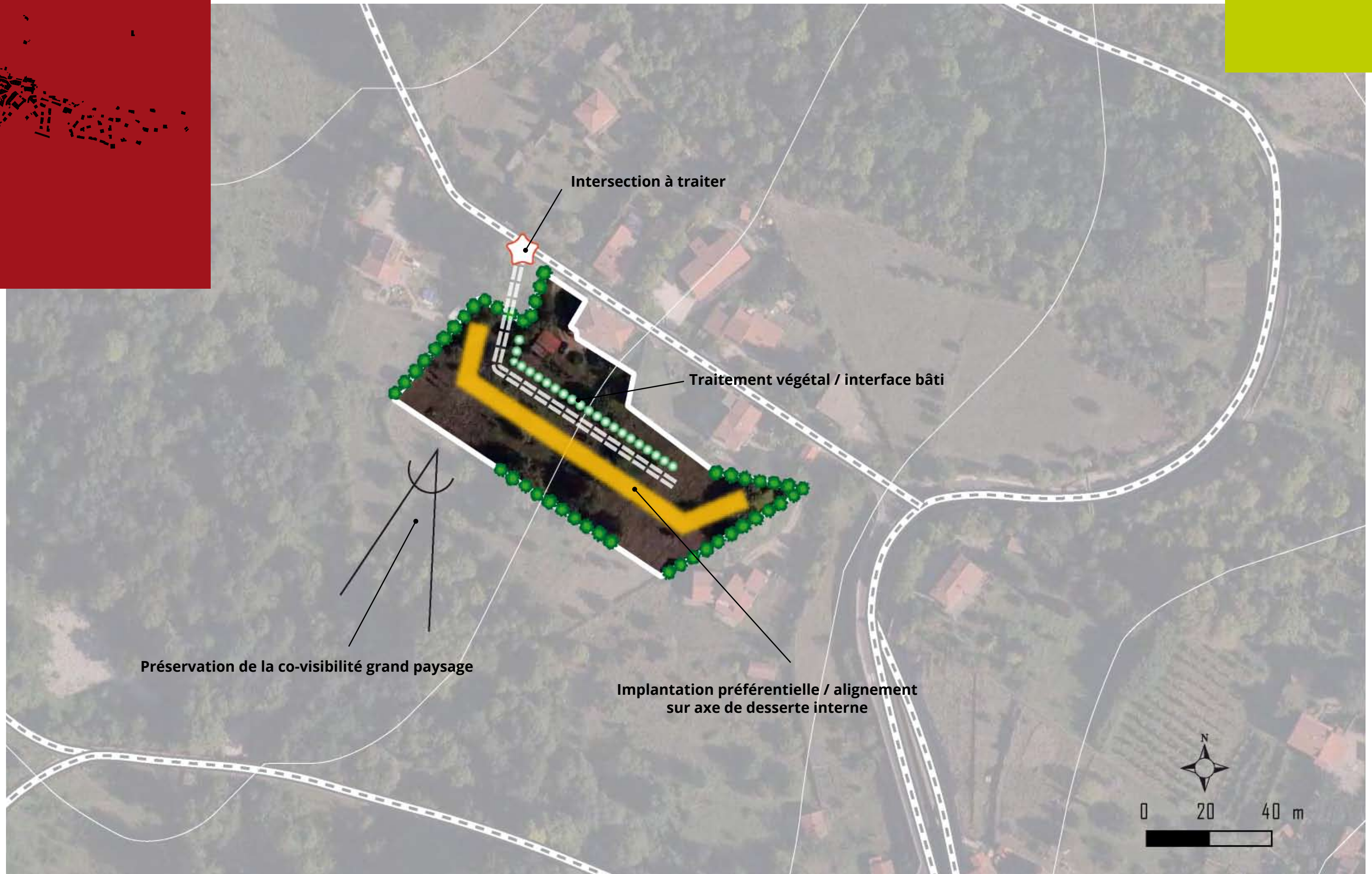
Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Limite d'urbanisation progressivement colonisée par la végétation constitutive de la ripisylve de la rivière de Saint Vincent. Ce secteur dont l'aménagement est destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser le site de « Prat Nou » notamment à travers :

- la préservation de la végétation existante matérialisant les limites de la zone afin notamment de conserver l'intégration de la zone dans le grand paysage ;
- le maillage de la partie Nord de la zone via une voie de desserte comprenant un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours. Cette dernière se connectera de manière sécurisée au chemin des Fourouilles depuis l'extrémité Nord-Ouest de la zone. 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.
- Enfin, compte tenu des perspectives visuelles offertes depuis ce site, et de la proximité avec le bâti constitué:
 - un alignement sur la voie de desserte est imposé, organisation favorisant une exposition Sud-Ouest dominante ;
 - la limitation des hauteurs des constructions est fixée un seul niveau bâti (plain-pied dominant).

CORNEILLA de CONFLENT Secteur Prat Nou





Finaliser l'urbanisation Est du village

- Localisation géographique / **Est du village**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.4 ha [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **6 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)*

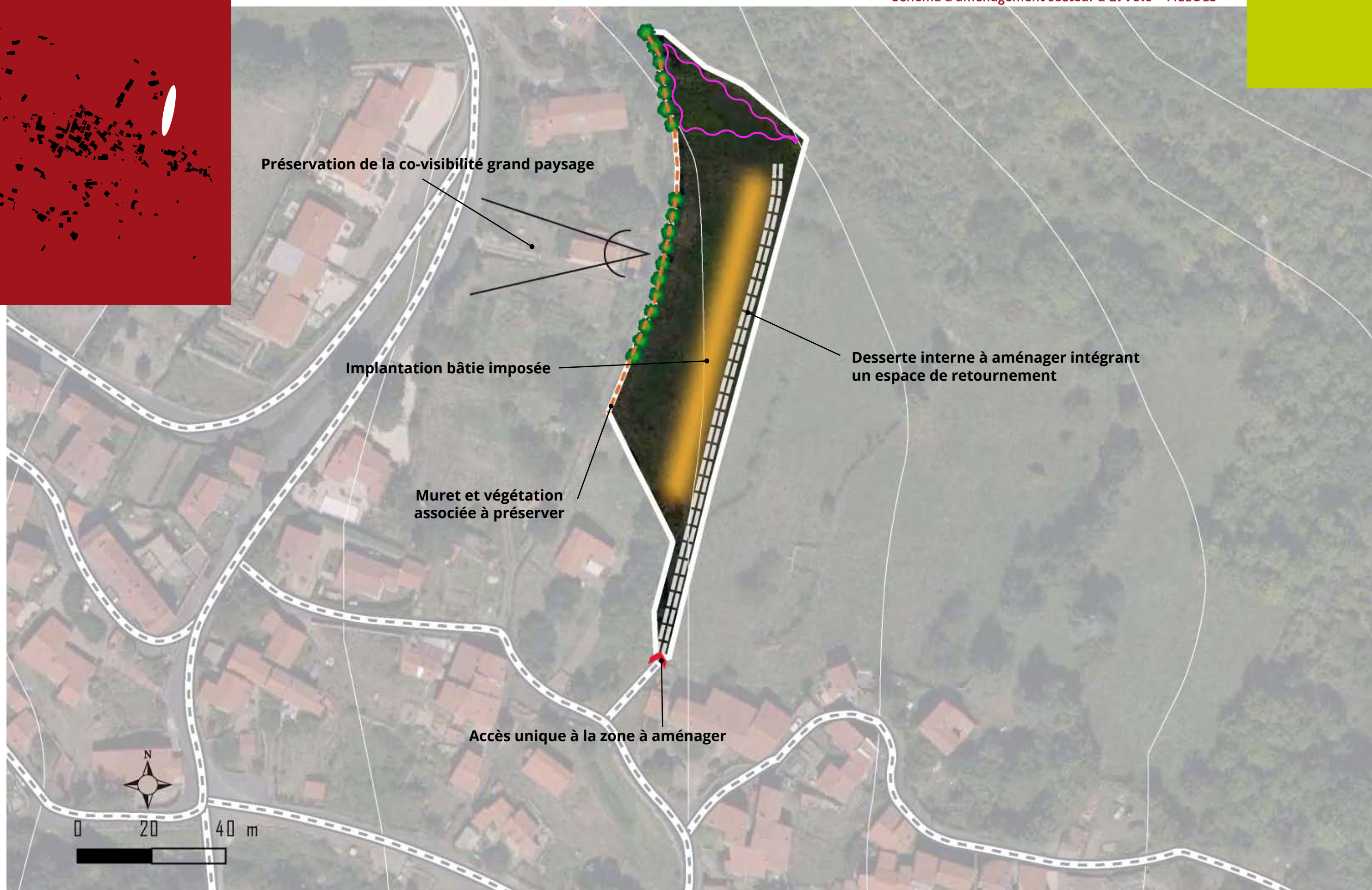
Terrasses agricoles en friche et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser l'urbanisation Est du village. L'aménagement de ce secteur devra :

- préserver de manière optimale la co-visibilité avec le grand paysage notamment à travers :
 - l'intégration stricte des volumes bâtis au sein des terrasses agricoles sans adaptation des niveaux ;
 - la limitation des hauteurs des constructions à un seul niveau bâti (plain-pied dominant).
- Cela doit notamment permettre l'homogénéisation de traitement du site et la réduction de l'impact visuel sur les éléments patrimoniaux et paysagers cadrant le secteur.
- garantir la préservation des murets et arbres associé délimitant notamment l'Ouest de la zone.
 - prendre appui sur l'actuel accès à la zone pour desservir en limite Est l'ensemble du secteur. Cette voie intègrera la création d'un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours.
 - prendre en compte le risque incendie notamment en sa partie Nord en contact direct avec le massif forestier.

Enfin, compte tenu des perspectives visuelles offertes depuis ce site, un alignement sur la voie de desserte est imposé à l'exception de l'extrémité Nord de la zone.

FILLOLS Secteur d'El Voló





Affirmer la densité bâtie du Veïnat de Baix

- Localisation géographique / **Nord de l'entité villageoise du Veïnat de Baix**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.41 ha [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 7 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)*

Vergers en partie Sud Est, prairies et jardin en partie Nord partiellement intégrées dans le développement villageois du Veïnat de Baix et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif d'affirmer la densité bâtie du secteur.

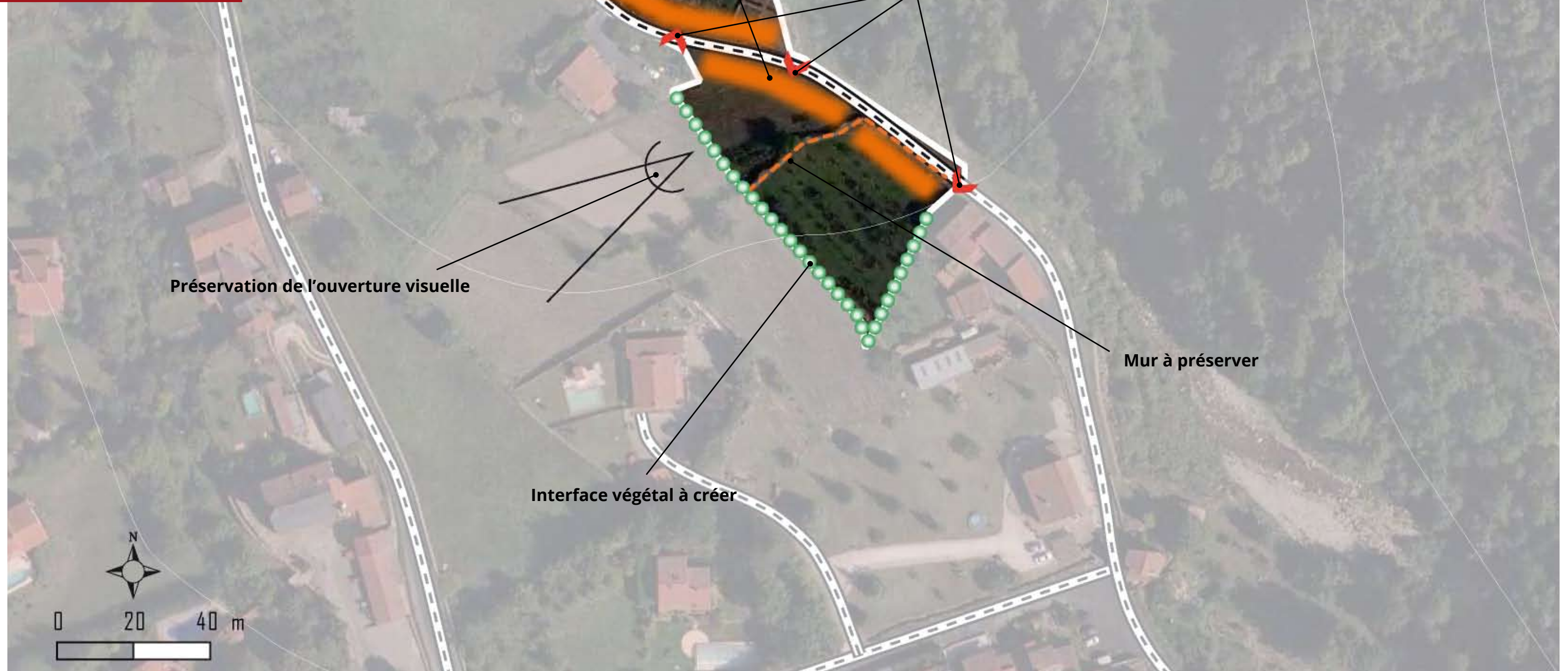
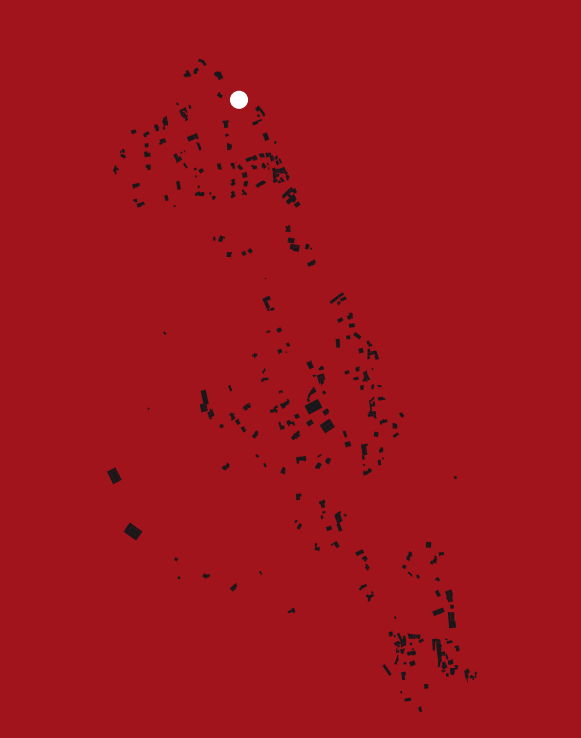
L'aménagement de ce secteur devra :

- prendre appui sur l'ancien chemin de Villefranche pour desservir l'ensemble des parcelles ;
- préserver de manière optimale l'ouverture visuelle sur le secteur de Sainte Eulalie notamment à travers :
 - la libération de la partie Sud-Ouest de la zone via l'accompagnement de l'axe par les volumes bâtis. Un alignement adapté sera recherché ;
 - la limitation des hauteurs des constructions à un seul niveau bâti (plain-pied dominant).
- préserver le mur délimitant le secteur de vergers.

De plus, afin de gérer l'interface avec les espaces libres de proximité, une végétalisation adaptée des marges Est devra être intégrée à la zone.

FUILLA Secteur Chemin de Villefranche





Traiter l'entrée de ville Ouest de Marquixanes

- Localisation géographique / **Sud-Ouest du village**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux, T2/T3 et équipements d'intérêt collectif**
- Superficie approximative aménageable / **1.43 ha [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 21 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 du village en continuité directe du lotissement « Les Ecrins » et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de structurer qualitativement l'entrée de ville Ouest de Marquixanes. L'aménagement de ce secteur devra :

- assurer une continuité avec les volumétries bâties dominantes du site tout en rompant avec l'unique logique de développement pavillonnaire. Les typologies intermédiaires limitant les volumes individualisés (mitoyenneté dominante) mais permettant de distinguer les différents logements seront favorisées ;
- anticiper l'extension de l'école et une réserve foncière dédiée aux équipements d'intérêt collectif en continuité de la structure actuelle. La desserte de ces aménagements sera assurée par la continuité des infrastructures existantes connectées à la Rue des Vergers ;
- aménager une connexion viaire avec le lotissement « Les Ecrins », greffée à la Rue Cami del Clots et doublé par un bouclage desservant la globalité des habitations projetées.
- préserver de manière optimale la co-visibilité avec la silhouette villageoise notamment à travers :
 - la limitation des hauteurs de constructions ;
 - l'identification d'un espace public intégrant notamment les problématiques inhérentes au stationnement en continuité du parking marquant l'angle des Rues des Vergers et Cami del Clots. Cet espace devra valoriser la dimension paysagère du site en traitant par le végétal les abords de la Rue Cami del Clots tout en conservant les ouvertures visuelles sur la silhouette villageoise originelle.

L'aménagement de ce secteur devra par ailleurs :

- intégrer les linéaires végétaux existants ;
- préserver le système d'irrigation des terres agricoles ;
- intégrer des principes de desserte douce.

MARQUIXANES Secteur d'Els Plans



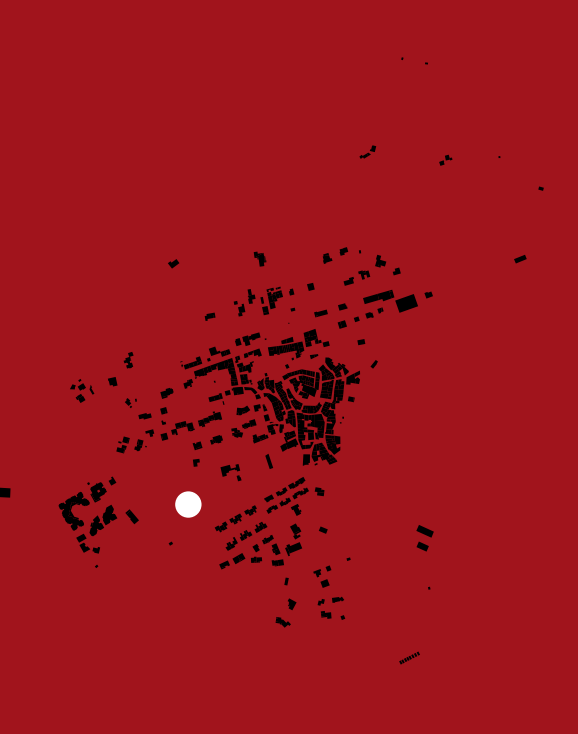


Schéma d'aménagement et annotations indissociables du mode d'emploi (p3), des orientations et principes d'aménagement textuels et de la légende générale (p6 & 7)

Finaliser l'urbanisation Sud-Ouest du village

- Localisation géographique / **Sud-Ouest du village**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.28 ha [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 4 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 naturel greffé aux extensions contemporaines de Marquixanes et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser l'urbanisation Sud-Ouest du village. Pour ce faire, l'aménagement de ce secteur devra :

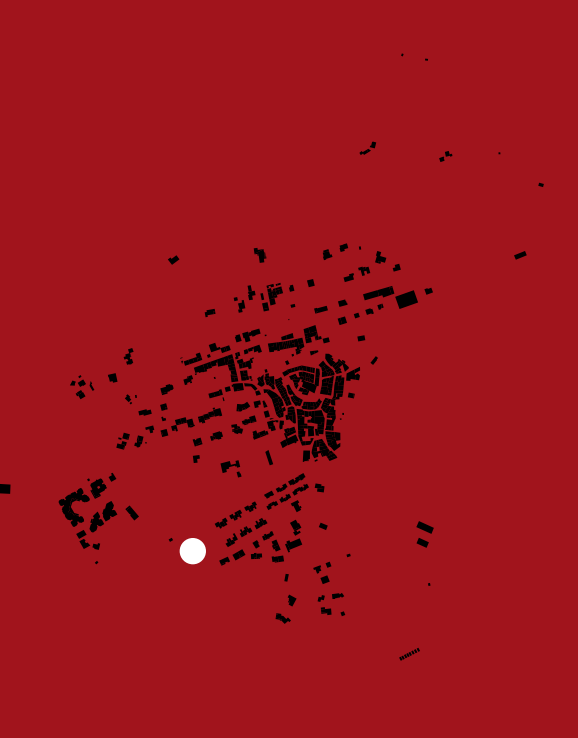
- assurer une desserte de l'ensemble de la zone depuis l'Allée del Rec intégrant un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours ;
- préserver / conforter l'interface végétal avec les secteurs naturels plus à l'Ouest afin de traiter les marges de la zone sans laisser la possibilité de voie en attente ;
- préserver de manière optimale la co-visibilité avec la silhouette villageoise notamment à travers la limitation des hauteurs de constructions à un seul niveau bâti (plain-pied dominant).

L'aménagement de ce secteur devra par ailleurs :

- porter une attention particulière à la conservation des principaux arbres et boisements marquant les limites Sud de la zone afin de ne pas dénaturer les marges du site ;
- préserver le système d'irrigation des terres agricoles.

MARQUIXANES Secteur d'El Rec Vell





Finaliser qualitativement la partie Sud du Village

- Localisation géographique / **Sud / Sud Ouest du Village**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.9 ha [zones 3AU1 et 3AU2] (du Nord au Sud: 0.41ha et 0.49 ha)**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 14 logements (6 sur la zone 3AU2 et 8 sur la zone 3AU1)**

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 partiellement intégrée dans le développement Sud du Village et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement la zone d'extension bâtie soumise à prescription de la ZPPAPUP (ZP2a) située entre l'église et le hameau de La Carole.

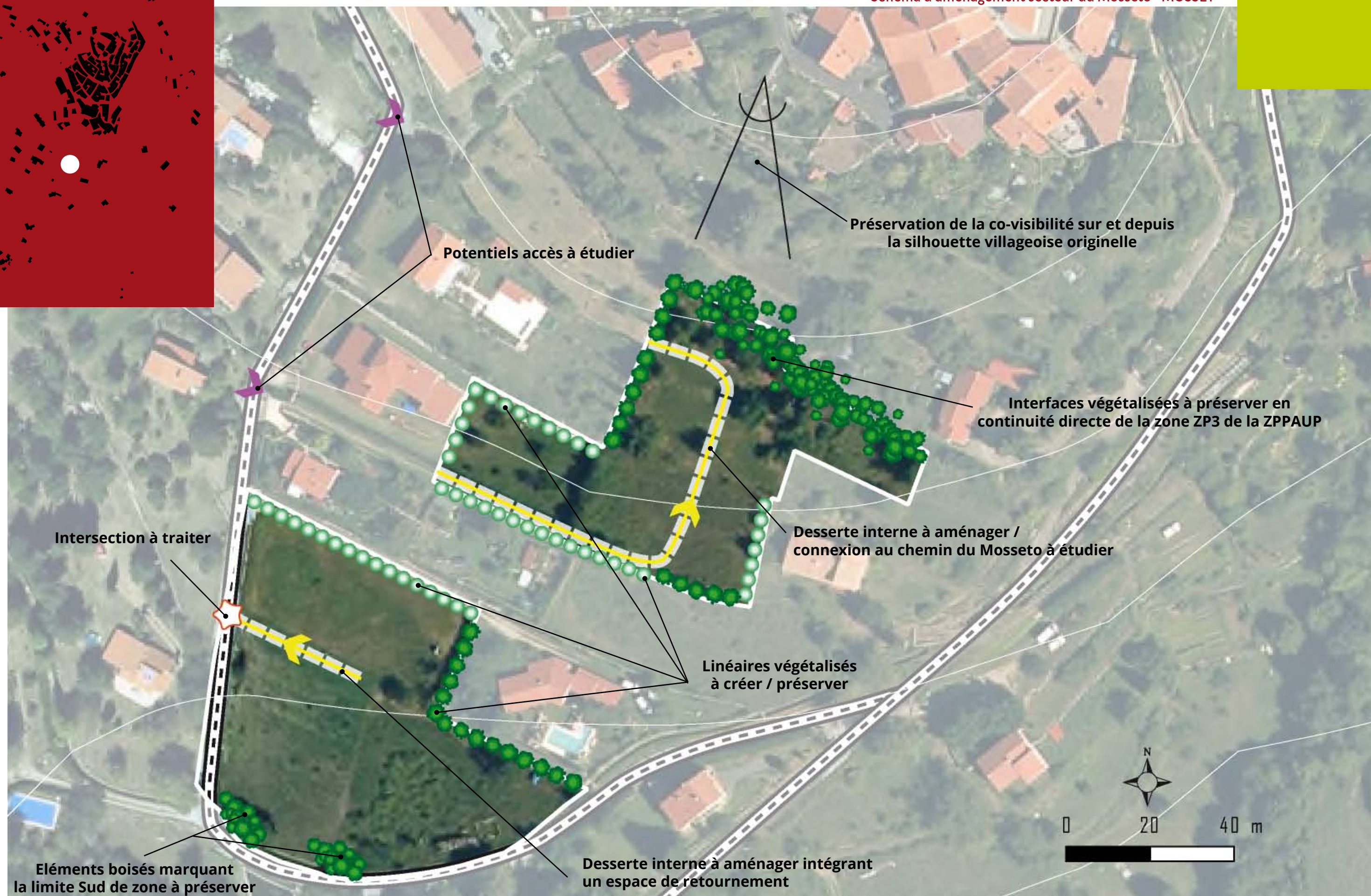
L'aménagement de ce secteur devra :

- préserver de manière optimale la co-visibilité sur la silhouette villageoise notamment à travers :
 - l'intégration des volumes bâtis à la pente naturelle du terrain en limitant au maximum les remblais ;
 - la limitation des hauteurs des constructions à deux niveaux dont combles habitables.
- traiter de manière qualitative (végétalisation) les interfaces avec les secteurs bâtis sans que la hauteur des arbres ne dépasse celle prescrite pour le bâti ;
- intégrer une voie de desserte terminée par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours sur le Sud de la zone et une voirie interne à la zone greffée au chemin du Mosseto en partie Nord.

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

MOSSET Secteur du Mossetó





Limiter qualitativement le potentiel d'extension du hameau

- Localisation géographique / **Sud Ouest du hameau de la Carole**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.27 ha [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 4 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 naturel partiellement jardiné en continuité directe du hameau de La Carole et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de limiter l'emprise de la zone d'extension bâtie soumise à prescription de la ZPPAPUP (ZP2b) située au Sud du hameau de La Carole.

L'aménagement de ce secteur devra :

- préserver de manière optimale la co-visibilité sur les silhouettes du hameau et du village notamment à travers:
 - l'intégration des volumes bâtis à la pente naturelle du terrain en limitant au maximum les remblais ;
 - la limitation des hauteurs des constructions à deux niveaux dont combles habitables.
- préserver le contexte végétal matérialisant les limites de la zone ainsi que le muret maintenant la terrasse agricole délimitant le Nord-Ouest de la zone ;
- intégrer une voie de desserte terminée par un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours en continuité de la Rue d'Estarde.
- Conserver les connexions au piétonnier jouxtant la zone afin de limiter la pratique de la voiture aux seuls usages extérieurs au hameau.

MOSSET Secteur de La Carole



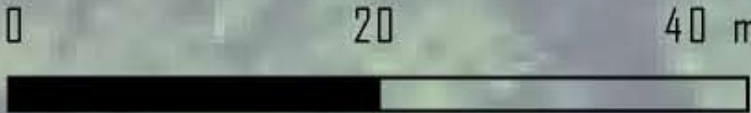


Muret à préserver

Connexions douces à conserver

Linéaires végétalisés à préserver

Desserte interne à aménager intégrant un espace de retournement



Conforter la centralité villageoise

- Localisation géographique / **Est du village**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **1.03 ha [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **15 logements**

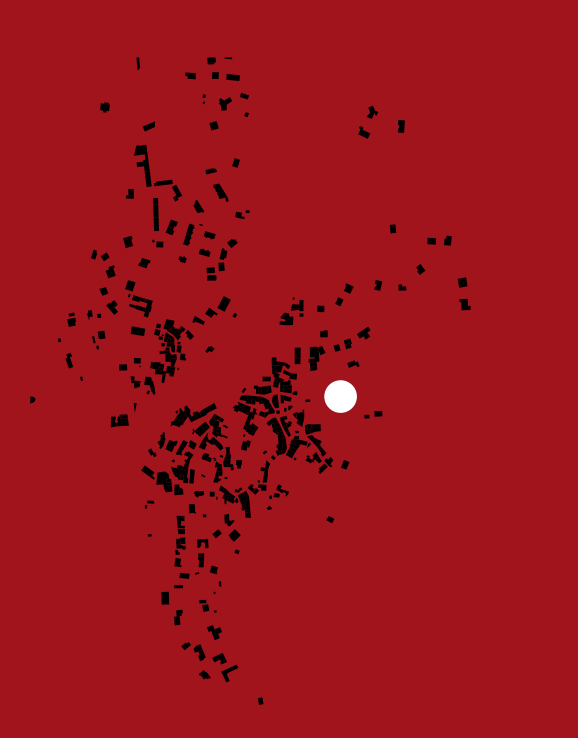
Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Prairie bordant les marges Ouest du village et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de conforter la centralité originelle villageoise et la proximité de ses services et équipements. L'aménagement de ce secteur devra :

- intégrer un bouclage viaire greffé à la RD27 qui assurera :
 - sur sa partie Nord la desserte structurante de la zone. Ce premier niveau de voirie aboutira sur un espace paysager permettant le retournement des véhicules (dont ceux de collecte des déchets ou de secours) et la connexion avec l'actuel chemin greffé au village et desservant notamment une habitation isolée. Cette dernière assurera la continuité paysagère de l'espace de retournement notamment afin de traiter l'interface avec les secteurs urbanisés situés à l'Ouest de l'axe.
 - sur sa partie Sud la desserte spécifique des habitations du bas de zone.
 - des principes de dessertes douces via un profil adapté notamment pour assurer la liaison piétonne avec le centre du village.
- assurer, dans une optique de modernité, une rupture avec la typologie bâtie des extensions récentes, à travers une gestion de la densité prescrite (15 logements / ha). Cette diversification intégrera notamment en partie Sud une typologie intermédiaire à dominante mitoyenne (maisons en bande) dont la hauteur maximale sera limitée au R+1.
Cette trame bâtie imposera la constitution de fronts bâtis affirmant les axes sur leurs parties Sud.
- assurer la préservation des systèmes d'irrigation et des linéaires végétaux marquant les limites de zone.

SAHORRE Secteur Lo Colomine





Finaliser un linéaire bâti accompagnant un axe

- Localisation géographique / **Ouest du village de Joncet**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.33 ha [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 5 logements**

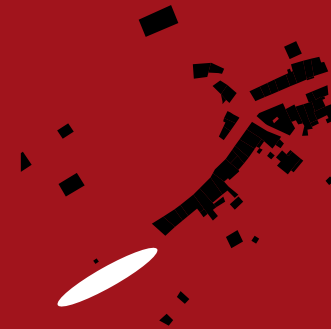
Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Friche agricole associé à un délaissé routier en continuité du village de Joncet et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser qualitativement un linéaire bâti structuré.

L'aménagement de ce secteur devra :

- affirmer un front bâti accompagnant l'axe tout en intégrant les problématiques inhérentes au stationnement en interface routière. Ce dernier assurera une continuité avec la typologie bâtie dominante du site, structuré par de l'habitat individuel à dominante mitoyen dont la hauteur maximale des constructions est fixée à deux niveaux (R+1).
- prendre appui sur la route (ancienne RN116) pour desservir l'ensemble des parcelles. Un retrait systématique d'au moins 5 mètres devra être marqué depuis cet axe afin de permettre la création d'une vingtaine de places de stationnement sur l'ensemble de la limite Nord de la zone.
- préserver le mur maintenant l'ancienne terrasse agricole délimitant le Sud de la zone.

SERDINYA Secteur Joncet du Solà



Finaliser l'urbanisation de Joncet du Bac

- Localisation géographique / **Sud Est du village de Joncet**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.24 ha dont 0.19 aménageables (plus de 500m² impactés par le risque inondation - AZI-) [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **3 logements**

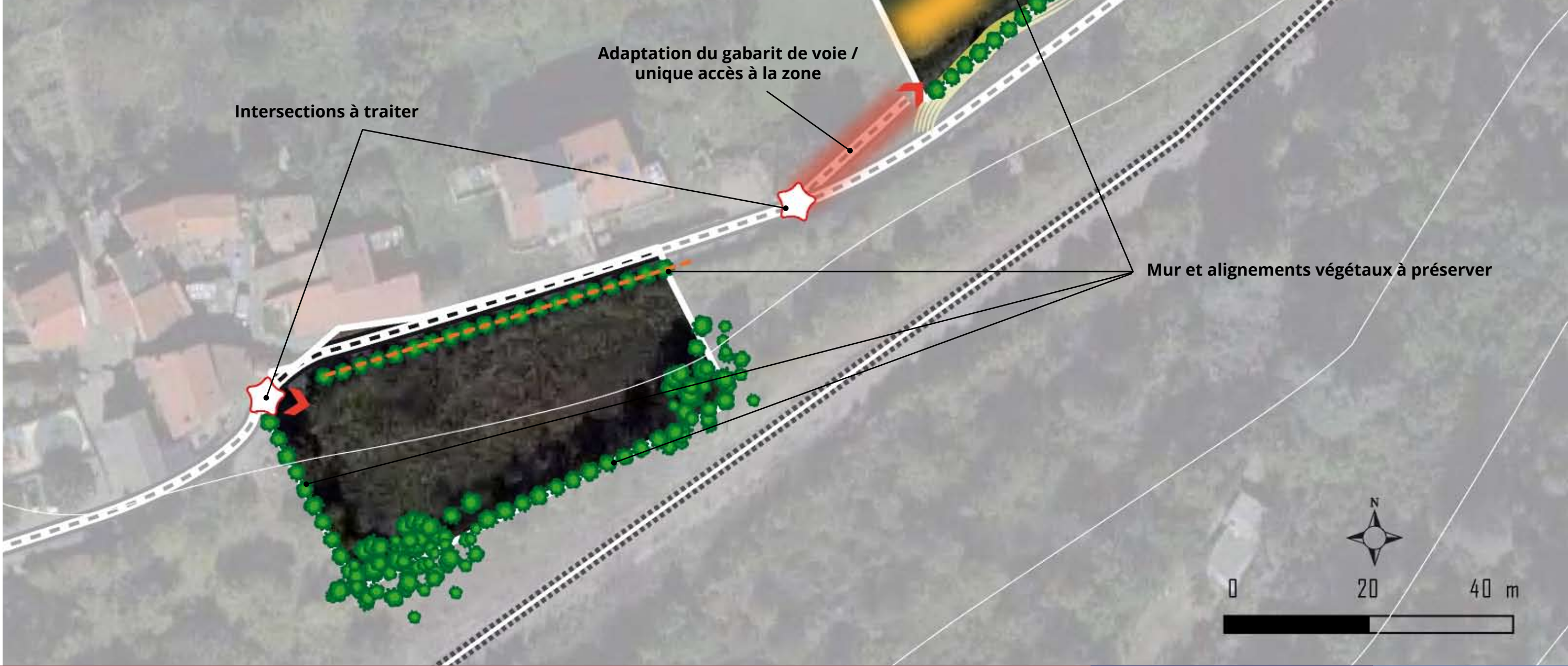
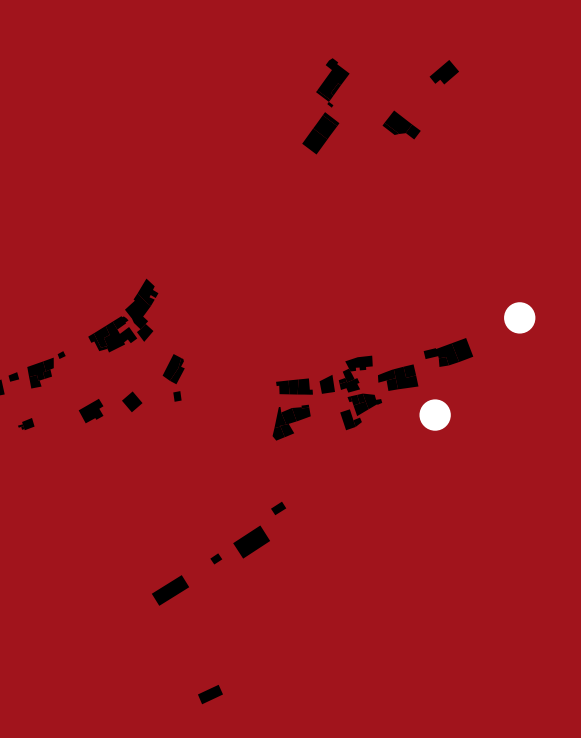
Orientations et principes d'aménagement *(intégrant les dispositions permettant d'assurer l'insertion de la zone dans le site et de préserver les vues)*

Limites d'urbanisation progressivement colonisées par la végétation notamment constitutive de la ripisylve de la Têt. Ce double secteur dont l'aménagement est destiné à l'habitat, a pour objectif de finaliser l'urbanisation de Joncet du Bac notamment à travers :

- la conservation des spécificités paysagères du site et l'intégration optimale des constructions via notamment la limitation des hauteurs du bâti à deux niveaux dont combles habitables (R+1).
- la préservation :
 - de la végétation existante matérialisant les limites de zones afin notamment de conserver l'intégration de la zone dans le grand paysage ;
 - du mur de soutènement jouxtant le Rue du Moulin.
- une greffe à la Rue du Moulin pour desservir l'ensemble des parcelles. L'utilisation de l'accès indépendant hors zone permettra de desservir la zone Est sans impact sur le fossé et la végétalisation le colonisant partiellement. Cela impose l'implantation de la construction sur ce secteur en limite Sud-Est de parcelle compte tenu de l'impact du risque inondation sur le reste de la zone.

SERDINYA Secteur Rue du Moulin





Couturer qualitativement l'urbanisation Sud-Ouest du village

- Localisation géographique / **Sud Est du village**
- Destination dominante / **Habitation y compris besoins éventuels en logements locatifs sociaux et T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.33 ha [zone 3AU1]**
- Nombre estimatif de logements projetés / **Minimum 5 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 partiellement exploité (vergers dominants) en limite de contreforts du massif du Canigou et dont l'aménagement, destiné à l'habitat, a pour objectif de couturer de manière optimale l'urbanisation Sud-Est du village. Pour ce faire, l'aménagement de ce secteur devra :

- préserver de manière optimale la co-visibilité sur le massif notamment à travers :
 - l'intégration stricte des volumes bâtis au sein des terrasses agricoles sans adaptation des niveaux ;
 - la limitation des hauteurs des constructions à un seul niveau bâti (plain-pied dominant).

Cela doit notamment permettre l'homogénéisation de traitement du site et la réduction de l'impact visuel sur les éléments patrimoniaux et paysagers cadrant le secteur.

- préserver :
 - la végétation existante matérialisant les limites de la zone ;
 - les murets délimitant chaque unité parcellaire et identifiant les terrasses agricoles.

La préservation de cette dimension patrimoniale et des perspectives sur le massif du Canigou impose notamment un espace tampon (retrait par rapport aux limites séparatives) exempt de tout aménagement (clôtures, constructions...).

- prendre appui sur le chemin de las Tarteres pour desservir l'ensemble des parcelles, en anticipant la création d'un espace permettant le retournement des véhicules de collecte des déchets ou de secours en continuité du chemin ou au sein de la parcelle marquant la limite Sud de cette zone.

Enfin, compte tenu des perspectives visuelles offertes depuis ce site, mais aussi du contexte bâti environnant, un retrait systématique d'au moins 5 mètres devra être marqué depuis le chemin de las Tarteres, retrait qui s'appuiera sur la courbe de niveau 580 m au sein de la parcelle marquant la limite Sud de zone.

TAURINYA Secteur de Frizells Ouest





Organiser la fréquentation saisonnalisée d'un site

- Localisation géographique / **Extrémité Ouest du village**
- Destination dominante / **Mixité habitation - équipements d'intérêt collectif y compris besoins éventuels en T2/T3**
- Superficie approximative aménageable / **0.47 ha dont 0.28ha en zone 3UB et 0.19ha en zone 3AU1ep**
- Nombre estimatif de logements projetés / **5 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 partiellement équipé :

- assurant, en sa partie Nord (zone 3UB mixte « habitat - équipements ») une connexion entre les Rues de l'Ubac et Juan del Ferrer ;
- révélant une prairie non exploitée en partie Sud (zone 3AU1ep équipements), à proximité directe des aires de stationnement des Gorges de la Carança.

Son aménagement a pour objectif de finaliser l'urbanisation du village et de compléter l'offre d'équipements associés à la fréquentation des Gorges (stationnement, sanitaires, locaux techniques, équipements recevant du public...). Pour ce faire, il conviendra notamment de :

- conserver la voie de desserte Nord dans l'optique d'un maillage global du haut de zone et d'assurer un bouclage équipé entre le village et les aires de stationnement réservées aux Gorges ;
- aménager un front bâti aligné sur cet axe et dont la hauteur maximale est fixée à deux niveaux dont combles habitables (R+1).
- créer un accès en partie Sud de la zone afin de dissocier la fonctionnalité des voies présentes sur site ;
- préserver le contexte végétal ainsi que les murets matérialisant les limites de la zone. Un traitement spécifique de l'interface entre les zones 3UB et 3AUep1 sera marqué afin d'assurer une transition par le végétal.

Enfin, les aménagements projetés devront intégrer des principes de connexion douce isolant le piéton des flux de véhicules.

THUES- ENTRE-VALLS Secteur de la Carança

