

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## DECLARATION DE PROJET N°1



# 6

### EXTRAIT DES OAP

PLU approuvé le 30 juin 2021

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP se superposent avec le règlement et peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les OAP portent au moins sur l'un des aspects suivants :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destinée à la réalisation de commerces.
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

***Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent une image du devenir de la commune à l'échelle de secteurs faisant l'objet d'aménagement.***

***Elles sont opposables aux projets et autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec elles.***

***Elle permettent à la commune d'encadrer le mode d'urbanisation pour garantir une harmonie dans son développement.***

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE

DEVELOPPER ET STRUCTURER LA ZAE TECH ULRICH

CRÉER UN EHPAD SUR LE SECTEUR DE NOGAREDE

DEVELOPPER LES MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

SECTEUR PORTE DU VALLESPIR

Partie Ouest

Partie Est

SECTEUR DE LA GARE

SECTEUR DE LA ZAE TECH ULRICH

SECTEUR RUE LUDOVIC MASSÉ

SECTEUR DE NOGAREDE

SECTEUR DE LA CRECHE

OAP MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE DE LA VILLE

**CRÉER UN EHPAD SUR LE SECTEUR DE NOGAREDE**

*Secteur de Nogarède*

## Principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre 1,2 hectare classé en zone à urbaniser (AU) au PLU sur le secteur de Nogarède.

Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir un EHPAD dans le secteur ouvert à l'urbanisation. Le reste de la zone demeure bloquée à l'urbanisation.

Le secteur se situe en partie éloignée au Sud du périmètre d'étude du PAEN défini sur le secteur de Nogarède.

Le secteur est accessible par la Rue des Alzines et le carrefour d'entrée de ville sur la RD618, via la Rue du Bosquet.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP de « Nogarède » vise à :

- assurer le développement de la commune,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

CRÉER UN EHPAD



Vue aérienne du secteur



Vue depuis la Rue des Alzines



Vue depuis la Rue du Bosquet



Carrefour d'entrée de ville sur la RD 618

## Parti d'aménagement

### Habitat

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Un EHPAD sera aménagé dans la partie ouverte à l'urbanisation, le reste du secteur restant bloqué à l'urbanisation.

Les voies internes et les cheminements doux devront être traités de façon paysagère en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Des connexions douces seront aménagées et il conviendra d'assurer l'accessibilité PMR à l'échelle du secteur.

Les ouvrages de rétention dimensionnés selon les besoins du secteur devront être aménagés, paysagers et accessibles. Ils feront partie intégrante du projet d'aménagement.

Les franges urbaines seront traitées paysagèrement, tout en assurant une part de perméabilité des vues sur les espaces agricoles et naturels.

Dans le cas où des enjeux environnementaux sont relevés, le projet devra assurer leur protection ou permettre leur prise en compte et leur gestion dans le cadre du suivi des mesures par un écologue.

Les espaces publics seront aménagés afin de structurer un ensemble homogène, marqués en partie Sud par la création d'une esplanade assurant aussi l'ouverture sur le site de l'EHPAD. Un aménagement urbain devra être proposé au croisement des rues des Alzines et du Bosquet avec une mise en valeur de l'entrée au secteur. Le carrefour devra être sécurisé.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.



Légende	
	Périmètre Zone 2AUh
	Périmètre Zone 1AUmr
	Axes principaux de desserte
	Axes secondaires de desserte
	Secteur d'aménagement de l'EHPAD
	Localisation potentielle des constructions
	Création d'une esplanade et aménagements paysagers
	Voie de desserte à recalibrer
	Accès au secteur
	Principe indicatif de desserte interne
	Desserte des constructions existantes à assurer
	Sécurisation des modes doux de déplacements
	Continuité des modes doux de déplacements
	Traitement paysager le long de la rue du bosquet
	Traitement des franges urbaines

**REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE**

- *Secteur de la Gare*

## Principales caractéristiques du secteur

D'une surface de 4,7 hectares environ, le secteur est classé en zone urbaine (U) au PLU, il s'agit d'un projet de requalification du site de l'ancienne gare dans lequel sera créé un quartier intergénérationnel. La reconquête de ce secteur doit permettre de densifier le tissu urbain existant.

Il s'agit d'un secteur destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme de logements individuels et collectifs, avec la possibilité de créer des logements étudiants.

L'ilot de la gare est entouré par l'Avenue du Vallespir au Nord, et l'Avenue de la Gare au Sud. L'aménagement doit également permettre de créer une continuité de la voie verte.

Le site est occupé par le bâtiment de la gare et de deux bâtiments à vocation sociale. ~~Le projet de l'EHPAD se situe également sur cette emprise et devra être intégré dans le schéma global d'aménagement proposé.~~

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « La Gare » visent à :

- Permettre le renouvellement urbain,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

## REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE





## Parti d'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la partie destinée à de l'habitat.

En terme de déplacements, l'aménagement devra permettre une amélioration de la circulation dans ce secteur de la ville par une sécurisation des avenues (mise en sens unique par exemple), une diminution des vitesses et des propositions pour permettre des accès sécurisés aux piétons à cet îlot sont à prévoir.

Une liaison favorisant les échanges inter-quartiers entre l'Avenue du Vallespir et l'Avenue de la Gare (barreau central) devra être étudiée dans le projet.

L'aménagement devra intégrer la connexion de la voie verte, avec une traversée sécurisée sur l'avenue de la Gare.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourront bénéficier d'accès directs sur les avenues.

Préserver le bâtiment de la gare, réfléchir à son devenir et aménager un parvis devant celui-ci permettant de le mettre en valeur et de créer un point de centralité à ce quartier.

Ce secteur constitue une entrée de ville de Céret, un aménagement urbain devra être proposé au croisement des deux avenues à l'Ouest avec une mise en valeur de l'entrée. Le carrefour de l'avenue de Vignes Planes devra être sécurisé.

Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié sur le secteur d'habitat permettant d'éviter le stationnement longitudinal le long des voies. Les places de stationnement visiteurs sur espace public devront être traités en revêtement perméable.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols.

Une harmonie architecturale devra être recherchée pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées...). Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

L'aménagement du secteur et notamment le traitement des avenues devra permettre une amélioration de la gestion de l'hydraulique et du réseau pluvial à l'échelle du secteur global.

Le système de rétention devra être intégré paysagèrement. Il fera partie intégrante du projet d'aménagement et pourra proposer des fonctions complémentaires. Les axes principaux de desserte, les voies internes et les cheminements doux devront être plantés en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Les platanes le long des avenues devront être dans la mesure du possible préservés et être intégrés au projet.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.



## Programmation

Ce projet de requalification doit permettre de créer ~~un EHPAD~~ et une zone mixte de logements, logements sociaux ou autres.

Une partie des logements sociaux est destinée à héberger des étudiants et des personnes âgées.

La densité sur la partie habitat est fixée à 30 log/ha minimum avec la création de 25% de LLS.

## Légende

- Périimètre de l'FOAP
- Axes principaux de desserte
- Secteur d'habitat individuel
- Densité (habitat collectif / Résidence pour étudiants)
- EHPAD
- Possibilités de continuités viaires
- Création d'accès
- Continuités piétonnes
- Sécurisation de la continuité de la voie verte
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville
- Aménager et sécuriser le carrefour
- Aménager le parvis de la gare
- Traitement paysager le long des axes principaux de desserte
- Traitement paysager du bassin de rétention et de ses abords