

PLAN LOCAL D'URBANISME PALAU DEL VIDRE



PIECE I.D JUSTIFICATION DU PROJET



REVISION

ARRÊT DE PROJET – 26.11.2025





ARRÊT - 26.11.2025



SOMMAIRE

I] PREAMBULE.....	4
II] JUSTIFICATION DU PADD	5
1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	5
2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	10
3. SYNTHÈSE CHIFFRÉE	19
III] TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET	20
1. ORGANISATION GÉNÉRALE.....	20
2. OBJECTIFS DU PADD ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	21
3. MODE D'EMPLOI DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE.....	56
4. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET RÈGLES ASSOCIÉES.....	64
5. DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES COMPLÉMENTAIRES.....	106
IV] INDICATEURS DE SUIVI.....	116
V] JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE / COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPÉRIEUR.....	119
1. Le SCoT Littoral Sud	120
2. Le Chapitre Individualisé valant SMVM	127
3. Le PLH	127
4. Le PCAET	129



I] PREAMBULE

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le présent document :

- « Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » **(II.1 et III.2)** ;
- « Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan [...] et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte de formes urbaines et architecturales », « Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers », et « Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » **(II.2)**.

Par ailleurs (R151-1 et s. du CU), il :

- « Comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ; 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation [...] ; 4° La délimitation des zones [...] ; 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue [...] » **(III.3, III.4 et III.5)** ;
- Identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L153-29 du Code de l'urbanisme **(IV.)** ;
- Justifie les obligations de compatibilité et de prise en compte avec les documents d'ordre supérieur **(V.)**.



II] JUSTIFICATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par et pour la commune¹. Il n'est pas opposable aux tiers mais constitue la ligne directrice du PLU dont le contenu trouve une traduction réglementaire dans les différentes pièces elles-mêmes directement opposables aux tiers : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que le règlement (écrit et graphique).

Le PADD, document "fondateur" du PLU, expose le projet politique du territoire pour les années à venir. Les grands principes de développement durable, applicables à la commune et retenus par les élus, y sont déclinés.

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Le présent projet s'appuie sur le croisement de plusieurs analyses :

- Celle des dynamiques communales révélant notamment une fragilité du contexte démographique, un desserrement des ménages, un faible niveau de revenus, une absence de diversification du parc de logements, un développement extensif consommateur d'espaces,... ;
- Celle du fonctionnement urbain associé révélant notamment un éloignement des fonctions, une complexité des déplacements, une baisse du nombre d'emplois, une dépendance à la voiture individuelle,...

Sur cette base, un écart, qui ne cesse de se creuser, ressort entre ce qui est vécu (parfois subi), l'imaginaire de vie villageoise attendu d'une commune comme Palau-del-Vidre (art de vivre, proximité, centralité,...) et les exigences de sobriété et de résilience qui s'imposent à tout un chacun dans un contexte en mutation (ressources, empreinte carbone,...).

Au-delà de ne pas pleinement répondre aux besoins et enjeux d'aujourd'hui et anticiper ceux de demain (évolution des caractéristiques des ménages, prise en compte des risques, engagement en faveur de la lutte contre le dérèglement climatique,...), les dysfonctionnements générés mettent progressivement à mal les atouts / qualités intrinsèques de la commune et portent atteinte au territoire dans son ensemble.

¹ L'article L151-5 du Code de l'urbanisme prévoit que le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

[...] Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. [...] »



Précisons que l'objectif n'est pas de « noircir le tableau » mais au contraire de révéler les marges de progression pour assurer la pérennité de la commune au sein d'un territoire plus vaste. Il s'agit de permettre au territoire de « digérer » le développement connu jusqu'alors et d'ajuster / d'équilibrer les perspectives en fonction des enjeux en présence et du cadre défini notamment dans le SCoT Littoral Sud (document cadre).

C'est dans ce contexte que la collectivité s'est réapproprié l'outil « PLU » et a pu déterminer un cap / projet pour les 10 prochaines années, qui :

- Met en exergue la **situation stratégique** de la commune de Palau-del-Vidre au sein de la Basse Plaine du Tech (intégration à l'aire urbaine et au bassin de vie de Saint-Cyprien, proximité immédiate avec le littoral et les polarités d'Argelès-sur-Mer et de Elne, greffe directe à la ville centre de Perpignan via la RD914,...) et ses conséquences :
 - Lieu de passage privilégié pour une partie des habitants permanents du territoire des Albères, générant d'importants flux pendulaires dont l'impact est significatif ;
 - Inadéquation entre les flux (flux congestionnés, nuisances et pollutions, partage modal dangereux, absence de lisibilité,...) et les caractéristiques communales (calibrage des voies, trame urbaine,...) ;
 - Développement du phénomène de « dortoirisation ».
- Valorise cette situation stratégique au sein du grand territoire, via un double objectif :
 - **Fluidifier les pratiques impactant le fonctionnement villageois** (échappatoire facilitée : traversée aller Sud-Ouest / Nord-Est vers les secteurs captifs à dominante « emplois ») ;
 - **Capter les flux servant la dynamique villageoise** (traversée retour Nord-Est / Sud-Ouest vers les secteurs captifs à dominante économique : services, commerces, tourisme,...).

Fort de ce point de départ / de ce cadre général, le projet se structure concrètement autour d'une logique tripartite passant par :

- **1. Une redéfinition de la centralité villageoise**

Il s'agit :

- D'une part de rendre lisible la structure urbaine en place et de cadrer son évolution pour rechercher un système villageois « recentrer » permettant une dynamique de proximité attractive ;
- D'autre part d'accompagner un certain équilibre entre l'offre de proximité (équipements, services,...), son accessibilité, et la taille / le développement du village (passé et à venir).

Pour cela, le PADD identifie deux pôles captifs principaux....

- Le **cœur historique et ses faubourgs** présentant une triple dominante : patrimoniale, artisanale et commerciale, équipementuelle et de services ;
- La **zone équipementuelle** (et services publics) Ouest.



... dont la réappropriation pourra permettre l'émergence d'une unique centralité renforcée avec :

- Une **unification des deux pôles captifs principaux**, via l'articulation autour de la Place du Docteur Parahy, permettant leur fonctionnement commun ;
- Un **élargissement stratégique de la nouvelle centralité** (mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine proche) ;
- Un **accompagnement du rayonnement de ce pôle multifonctionnel** (mixité, mobilité, solidarité et équilibre territorial,...).

Complémentairement à ces notions de centralité et de proximité, l'un des murs porteurs de la commune et du projet est la **richesse de son contexte agri-naturel**. C'est un élément cadrant sur lequel s'appuyer pour notamment maintenir un cadre de vie de qualité et organiser une fin d'urbanisation répondant à terme aux exigences de sobriété foncière (objectif ZAN).

- 2. Une réappropriation du socle agri-naturel local et un développement intégré

Il s'agit de partir de la valorisation / restauration du **socle agri-naturel structurant** pour aller vers un équilibre territorial à imaginer / construire intégrant le développement futur, avec :

- La pérennisation de l'**économie agricole** (préservation de la plaine agricole irrigable à fort potentiel agronomique, maintien d'une tradition de polycultures favorable dans un contexte climatique en mutation, accompagnement de la diversification des activités, lutte contre le mitage et la cabanisation,...) ;
- Le respect de la **fonctionnalité écologique** du territoire en relation avec la TVB (préservation des structures arborées anciennes, protection des cours d'eau, maintien des ouvrages de franchissement fonctionnels, limitation de l'impact de l'éclairage nocturne,...) ;
- La valorisation de la **force des paysages** (préservation et valorisation des éléments identitaires du paysage local, encadrement du développement des ENR, traitement des interfaces,...) ;
- La prise en compte des **risques** dans les perspectives de développement et la participation à leur non-aggravation (traitement différencié des espaces en fonction du niveau d'aléa, rôle multifonctionnel des espaces, encadrement de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales,...).

Cette base « **dynamique centrale / socle agri-environnemental** » guide le développement à venir et impose un requestionnement du modèle de développement connu jusqu'alors, avec :

- Un développement résidentiel intégré ;
- Un développement économique et touristique diversifié ;
- Des résultantes chiffrées modestes / mesurées ;
- Des réseaux d'infrastructures adaptés / modernisés.

Concernant le **développement résidentiel intégré**, il s'agit de ne plus accompagner le découplage entre l'urbanisation proposée et la consommation d'espaces ne générant pas de plus-value démographique et économique, mais au contraire d'œuvrer pour :

- La stabilité des équipements ;



- La pérennité de l'économie de proximité ;
- La possibilité de proposer un parcours résidentiel global ;
- Le renouvellement générationnel.

Il est dès lors envisagé :

- De **mobiliser le potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée**, avec :
 - Un potentiel au sein de la centralité élargie servant prioritairement la dynamique de proximité (commerces, équipements,...) ;
 - Un reliquat ciblé pour la dynamique résidentielle avec une mobilisation limitée du secteur Nord-Est eu égard à l'intensité du risque inondation.
- De **finaliser l'urbanisation au Sud** de la commune, en :
 - Participant à la **mise en adéquation du parc en logements avec les caractéristiques des ménages** (présents et à venir) : formes d'habitat variées, petits logements, locatif, social,... ;
 - S'inscrivant dans une **logique de « relais durable » à la centralité** pour compenser l'éloignement relatif : développement innovant et résilient, adaptation au risque, place spécifique aux espaces publics et de nature,... ;
 - Ciblant le développement extensif sur un **secteur à moindre risque en continuité** de l'existant (l'ensemble du village étant touché par le risque inondation).

Notons que ce principe de développement Sud à dominante résidentielle est équilibré au Nord par une dominante éco-touristique impulsée par le plan d'eau de Sant Marti. Cette logique Nord / Sud étant elle-même stabilisée par des appuis Ouest / Est accompagnant la diversité économique du territoire.

Concernant le **développement économique et touristique diversifié**, le PADD marque la volonté de s'appuyer sur les forces du territoire avec :

- La pérennisation de l'**économie agricole** ;
- La valorisation d'une **centralité renforcée** ;
- Le renforcement de l'**attractivité du plan d'eau de Sant Marti** ;
- La restauration de la **vocation initiale de la zone d'activités artisanales et de sa requalification** ;
- Le soutien à la découverte du **hameau de Villeclare** ;
- Le renforcement des **hébergements touristiques**.

En termes de **résultantes chiffrées**, ce projet permet :

- De fixer une **consommation maximale d'ENAF² de l'ordre de 4ha à l'horizon 2035**, soit une réduction de l'ordre de 50% par rapport aux dynamiques passées ;
- D'accompagner l'**accueil cadré d'environ 350 habitants**, soit un TCAM³ de l'ordre de 1% ;
- De programmer une **production d'environ 165 nouveaux logements** à l'horizon du PLU révisé, avec :

² Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

³ Taux de Croissance Annuel Moyen



- La **mobilisation prioritaire du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée** (35% de la production, soit environ 60 nouveaux logements) ;
- L'anticipation de :
 - La reconnaissance d'un **unique secteur de développement à dominante résidentielle au Sud** présentant une **densité minimale de 20 log./ha** (65% de la production, soit environ 105 nouveaux logements) ;
 - La mise en place d'un **secteur à projet à dominante éco-touristique en relation avec le plan d'eau** ;
 - La réalisation ponctuelle de **projets équipementiels** accompagnant la dynamique globale.

Pour faire fonctionner tout cela, des **réseaux d'infrastructures adaptés / modernisés** sont prévus, avec notamment :

- La mise en place d'un **réseau numérique local efficace** ;
- L'anticipation des **besoins et évolutions technologiques en matière de réseaux d'énergie**, et d'énergie au sens large ;
- La participation à la diversification des sources d'énergie, via notamment le **développement des énergies renouvelables**.

- 3. Une hiérarchisation du réseau de mobilités

Il s'agit de mettre en musique l'ensemble des éléments précédents, tendant à générer un **urbanisme des courtes distances** (rapprochement des différentes fonctions), via un système de déplacements pensé pour allier au mieux efficacité et durabilité. Des pratiques plus fluides, lisibles et mixtes sont ainsi recherchées, à travers :

- Une **organisation des flux** passant par :
 - L'**accompagnement des mouvements pendulaires** : mise en place d'itinéraires de délestage de la centralité (projet de voie de contournement, gestion des sens de circulation,...), captation des flux « utiles », développement des alternatives à la voiture individuelle,... ;
 - L'**apaisement et la sécurisation de la centralité captive et irrigatrice** : réduction place de la voiture, optimisation de l'accessibilité,...
- Une **mise en scène des entrées / portes du territoire**, avec :
 - Une **aire de covoiturage** en limite Sud à accompagner ;
 - Des **tronçons d'entrées de ville stratégiques** à travailler qualitativement ;
 - Des **entrées de ville secondaires** à traiter sobrement (transition douce avec espace agri-naturel) ;
 - Des **entrées de centralité** à différencier (principales et secondaires) ;
 - Une **rotule fonctionnelle centrale** à valoriser.
- Un **maillage doux thématique et interconnecté**, avec :
 - Un **réseau pensé pour les déplacements quotidiens** ;
 - Un **réseau ciblé pour les déplacements occasionnels et/ou touristiques**.



L'ensemble de ce projet est ainsi structuré autour d'une **lecture territoriale approfondie** et de la valorisation d'une **dynamique de projets** via la **réappropriation de valeurs essentielles** telles que les notions de **centralité**, de **proximité**, de **mixité** (sociale, fonctionnelle,...) et de **durabilité**.

2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Comme évoqué précédemment, le PLU révisé de Palau-del-Vidre affiche des objectifs raisonnables en termes de développement et, de manière associée, ambitieux en termes de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Cela résulte :

- ➔ D'une logique de développement progressif et maîtrisé, avec notamment :
 - Une mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée pour la dynamique résidentielle (35% de la production des nouveaux logements projetés), mais également pour les autres dynamiques de proximité (équipementielles, économiques,...) ;
 - Une unique zone d'extension à dominante résidentielle en continuité de l'existant.
- ➔ D'un calibrage adapté aux besoins et intégrant les caractéristiques villageoises, avec notamment :
 - Un équilibre entre zone urbaine et zone à urbaniser ;
 - Des appuis de développement complémentaires s'articulant autour d'une centralité forte ;
 - Une anticipation des effets du point mort ;
 - Une nécessaire diversification typologique ;
 - Une rationalisation de l'existant.

Ainsi, conscients du développement extensif soutenu des dernières années et des conséquences que cela a pu engendrer notamment en termes de forme urbaine et de fonctionnement villageois, les élus inscrivent une réduction significative de leur consommation foncière dans le cadre du PLU révisé.

Les velléités de développement communal tendent uniquement à répondre aux besoins de la population, et s'inscrivent dans le cadre des dispositions législatives (loi Climat et Résilience notamment) et de celles du SCoT.

Notons à ce titre que le projet considère une consommation d'espace passée de :

- **10.55 ha sur la période 2011-2021** (10 ans loi Climat et Résilience)
- **11.94 ha sur la période 2015-2025** (10 ans avant l'arrêt du projet / Article L151-4 du Code de l'urbanisme)



En cohérence avec les besoins du territoire, un potentiel de 5.275ha sur la période 2022-2032 est dès lors identifié (50% issus de la loi Climat et Résilience). Ayant déjà consommé 1.39ha depuis 2021, le **potentiel communal résiduel est de 3.885ha pour la période 2025-3032**, auquel il convient d'ajouter un léger delta par extension pour la période 2025-2035 (temporalité PLU).

En appliquant directement les principes posés par la loi Climat et Résilience au PLU (objectif de modération de la consommation d'ENAF de l'ordre de 50% et utilisation maximale d'environ 4ha à l'horizon 2035), la commune de Palau-del-Vidre s'inscrit dans une démarche vertueuse et raisonnable, ne portant pas atteinte aux attentes et velléités d'autres communes du territoire (relation SCoT notamment).

Cf. Cartographies à la fin de la présente partie

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et à ceux de celle à venir, le PLU révisé de la commune de Palau-del-Vidre prévoit une production d'environ 165 nouveaux logements sur les 10 prochaines années, permettant d'accompagner l'accueil cadré d'environ 350 habitants (soit un TCAM⁴ de l'ordre de 1%). La population communale atteindra dès lors environ 3 770 habitants à l'horizon du PLU révisé (2035).

Cette programmation s'inscrit en déclinaison directe du SCoT et de l'enveloppe attribuée à la commune de Palau-del-Vidre (reliquat d'environ 150 logements à produire entre 2025 et 2029), qui intègre d'ores et déjà les effets du point mort⁵.

En cohérence avec le potentiel existant au sein de l'urbanisation existante, la collectivité prévoit que 35% de sa production de logements soient réalisés dans l'enveloppe urbaine constituée, ce qui représente environ 60 nouveaux logements.

Précisons que le potentiel théorique au sein de la zone urbaine est relativement réduit (densité et caractère compact du tissu urbain existant, impact du risque inondation sur les possibilités de densification, mobilisation déjà engagée,...) et/ou difficilement mobilisable (phénomène de rétention foncière, difficultés techniques, réappropriation pour une autre destination que de l'habitat,...).

Il est estimé à environ 65 équivalent logements suite à l'analyse des espaces libres ou mutables (dents creuses, potentiel par division parcellaire,...).

Cf. Cartographies à la fin de la présente partie

A cela vient s'ajouter le potentiel lié à la vacance : la vacance structurelle ne représente qu'une quarantaine de logements en 2022. Le potentiel total identifié représente ainsi une centaine d'équivalent logements. Dans le PLU révisé, une partie de ce potentiel est affectée à la production de

⁴ Taux de Croissance Annuel Moyen

⁵ Le point mort de construction, ou point mort démographique, sert à connaître, sur un territoire et une période donnés, le nombre de logements à produire pour maintenir la population, en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages, de l'occupation du parc et de son renouvellement



logements, tandis qu'une autre est plus orientée vers le renforcement de la dynamique de proximité, notamment dans le périmètre correspondant à la centralité élargie.

Cette dynamique de réinvestissement n'exclut pas la nécessité de mettre en place une zone à urbaniser en continuité de l'existant, correspondant aux 65% de logements restant à produire, soit environ 105 logements. Il s'agit de concevoir une fin d'urbanisation participant au traitement de l'entrée de village Sud et concourant à la satisfaction des besoins du territoire et à la réduction de sa vulnérabilité.

Notons que dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et d'utilisation rationnelle de l'espace, les élus souhaitent à travers cette unique zone extensive poursuivre les efforts engagés en matière de densité et répondre aux exigences du SCoT. Ils fixent ainsi une densité minimale de 20 logements par hectare (et 2 000m² de surface de plancher minimum par hectare).

En termes de **déclinaison réglementaire du projet**, les éléments susceptibles de générer de la consommation d'espaces sont synthétisés dans le tableau ci-après.

Etant précisé que :

- Seule la consommation effective d'ENAF est ici considérée : la méthode de détermination des ENAF (espaces non consommés) et des NON ENAF (espaces consommés) est détaillée ci-après ;
- Les éléments se chevauchant ne sont comptés qu'une seule fois (ER sur zone AU par exemple) ;
- La zone 1AU est une zone de développement extensif mais son emprise intègre des secteurs déjà consommés / artificialisés.

Cf. ZOOM – Méthode de détermination des ENAF / NON ENAF ci-après

Elément	Superficie	Consommation d'ENAF 2025-2035
ER1 (Voie de contournement)	7 163m ²	2 996m ²
ER2 (Extension cimetière)	5 010m ²	5 010m ²
UB (Secteurs extensifs intégrés dans l'enveloppe urbaine constituée)	3 093m ² + 1 010m ² + 571 m ² = 4 674m ²	3 093m ² + 1 010m ² + 571 m ² = 4 674m ²
1AU (Extension à dominante résidentielle)	55 300m ²	19 191m ²
TOTAL	72 147m² (7.21ha)	31 871m² (3.19ha)



Avec une **consommation totale projetée de 3.19ha sur 10 ans**, la traduction réglementaire du projet présente ainsi :

- **Une réduction effective de la consommation d'ENAF de 56.6%** (3.19ha programmés sur le pas de temps PLU soit après 2025 + 1.39ha déjà consommés entre 2022 et 2025 = 4.58ha) **par rapport à la loi Climat et Résilience (2011-2021 : 10.55ha).**

Rappelons, pour plus de précisions, que la temporalité fixée par la loi Climat et Résilience s'étend de 2022 à 2032, or le PLU se projette à 2035, soit 13 ans à considérer au lieu de 10 ans, ce qui implique : une consommation 2025-2035 de 0.352ha par an en moyenne (4.58ha / 13 ans) contre 1.055ha par an en moyenne sur la période 2011-2021 (10.55ha / 10 ans, soit une réduction réelle de 66.6%).

La traduction réglementaire du projet palauenc est ainsi encore plus vertueuse que les objectifs fixés dans le PADD et faisant écho à la loi Climat et Résilience (réduction de la consommation d'ENAF de l'ordre de 50% et utilisation maximale d'environ 4ha pour l'ensemble des dynamiques).

- **Une réduction effective de la consommation d'ENAF de 73.3%** (3.19ha programmés sur le pas de temps PLU soit après 2025) **par rapport aux 10 années précédant l'arrêt du PLU : L151-4 du Code de l'urbanisme (2015-2025 : 11.94ha).**

Notons que cette démarche volontariste témoigne du développement vertueux et de la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) impulsés sur la commune de Palau-del-Vidre.



ZOOM – Méthode de détermination des ENAF / NON ENAF

Les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) ont été déterminés à partir des données de l'OCSGE 2021 (Occupation des Sols à Grande Echelle) et de ses nomenclatures : couverture du sol et usage du sol. Une « matrice consommation », créée sur la base de travaux de l'Agence d'urbanisme et d'aménagement de Toulouse et reprise par l'AURCA (agence d'urbanisme catalane), croise les dimensions « couverture du sol » et « usage du sol », et permet de qualifier les espaces en ENAF (espace non consommé) ou NON ENAF (espace consommé).

Par exemple : production secondaire (US2), usage tertiaire (US3) et usage résidentiel (US5) sont considérés comme des espaces consommés.

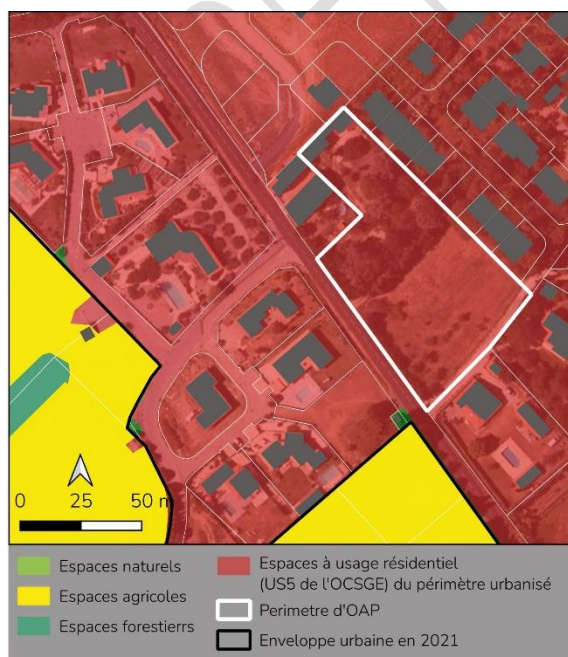
Pour pallier l'absence de données pour les années 2011-2012 sur la consommation passée, les registres des autorisations d'urbanisme ont été utilisés, ainsi que les orthophotos « historiques » (2012 et 2018). La même méthode a été utilisée pour la consommation post 2021.

Concernant les secteurs faisant l'objet d'une OAP (Cf. III. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET) :

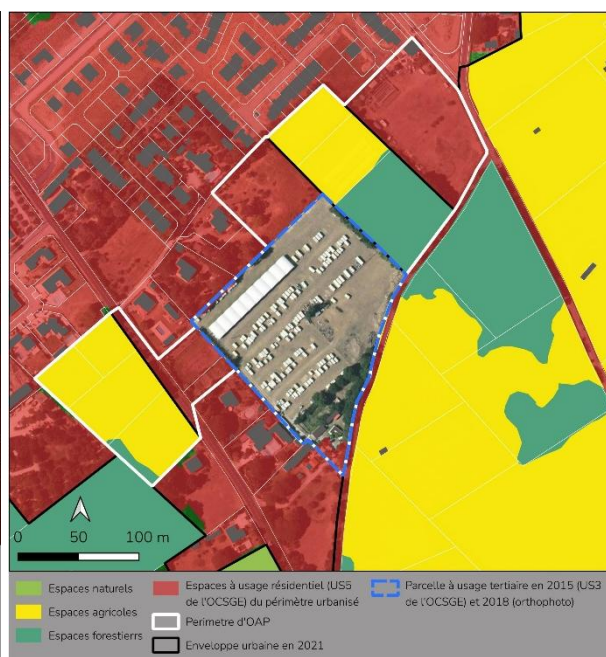
- Le périmètre intégré à la zone UB était considéré comme intégralement consommé en 2021 ;
- Le périmètre correspondant à la zone 1AU était considéré en partie consommé (US5) et en partie non consommé (espace agricole et espace forestier).

La partie centrale était à usage tertiaire en 2015 selon l'OCSGE, ce que confirme la photographie aérienne de 2018. Elle a ainsi été considérée comme consommée en 2021.

Extrait Zone UB

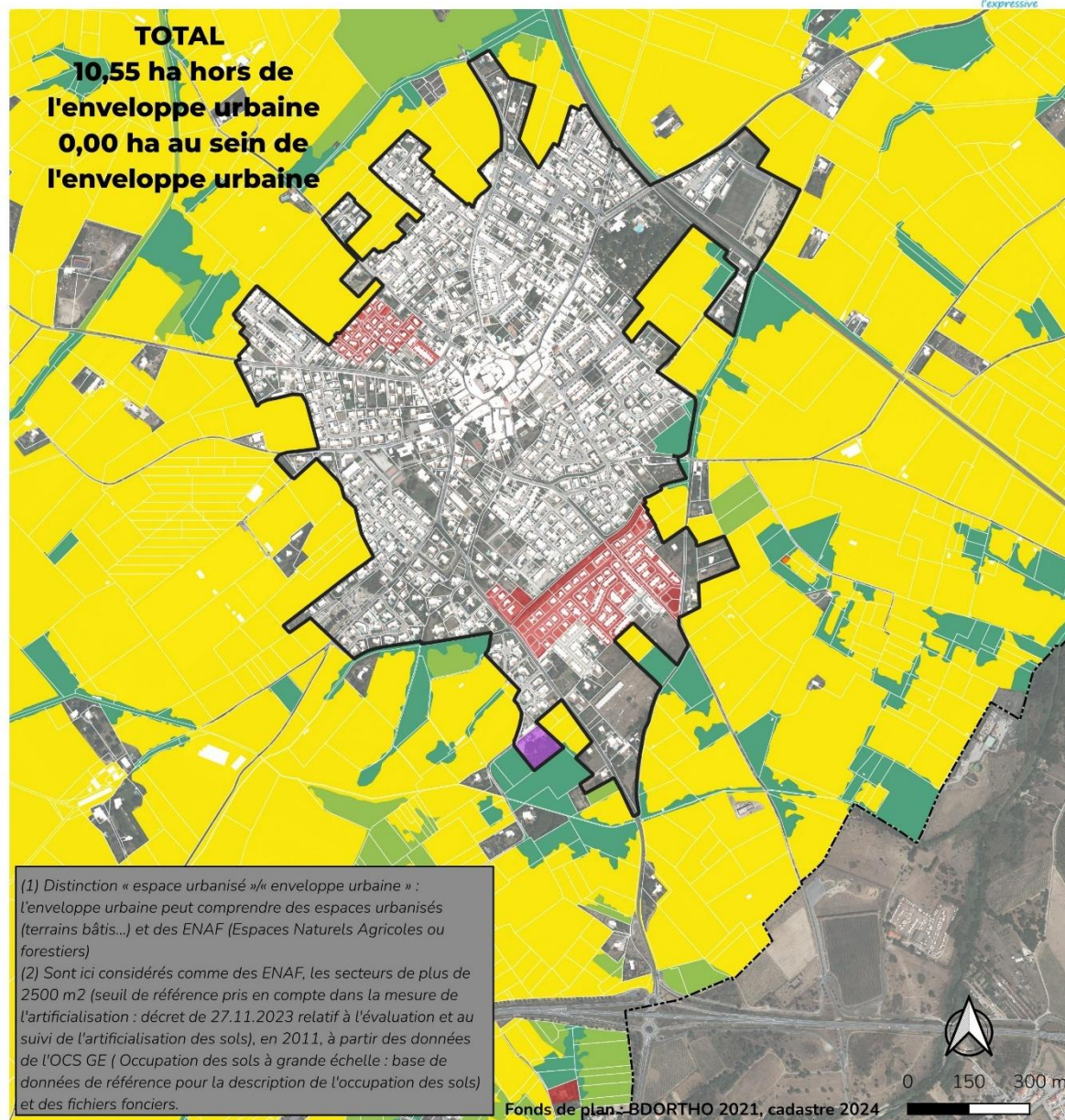


Extrait zone 1AU





CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021



Enveloppe urbaine en 2011 (1)

Consommation d'ENAF en marge de l'enveloppe urbaine

Extension : habitat
9,84 ha

Extension : activité
0,71 ha

Consommation d'ENAF au sein de l'enveloppe urbaine (2) : 0,00 ha

Transformation d'espaces urbanisés ou construits en ENAF par renaturation : 0,00 ha

Les ENAF d'après l'OCS-GE

Espaces naturels

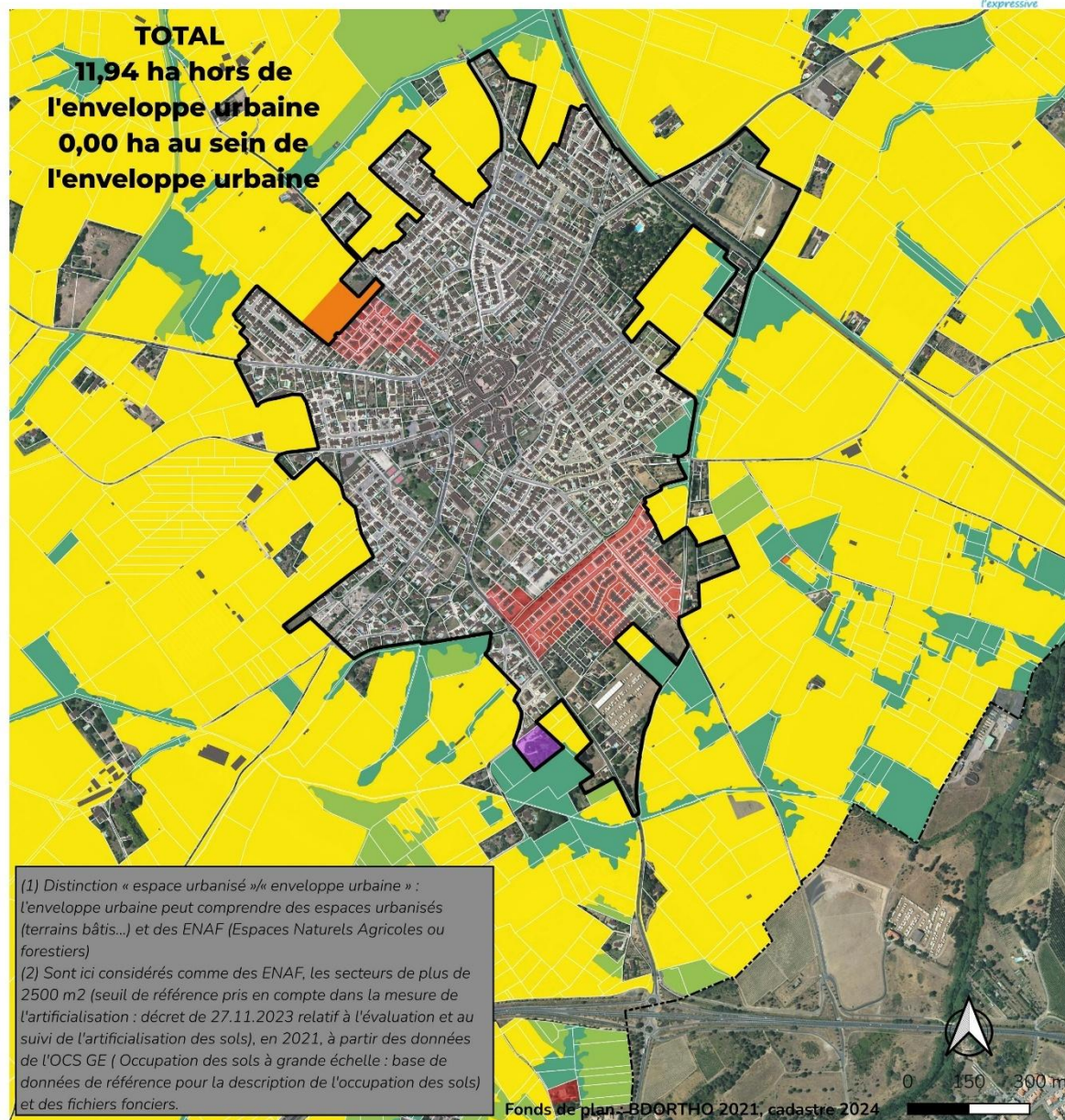
Espaces agricoles

Espaces forestiers





CONSOMMATION D'ESPACE 2015-2025



Enveloppe urbaine en 2025 (1)

Consommation d'ENAF en marge de l'enveloppe urbaine

- Extension habitat : 1,39 ha (post 2021)
- Extension habitat : 9,84 ha (2011-2021)
- Extension activité : 0,71 ha (2011-2021)

Les ENAF d'après l'OCS-GE

- Espaces naturels
- Espaces agricoles
- Espaces forestiers

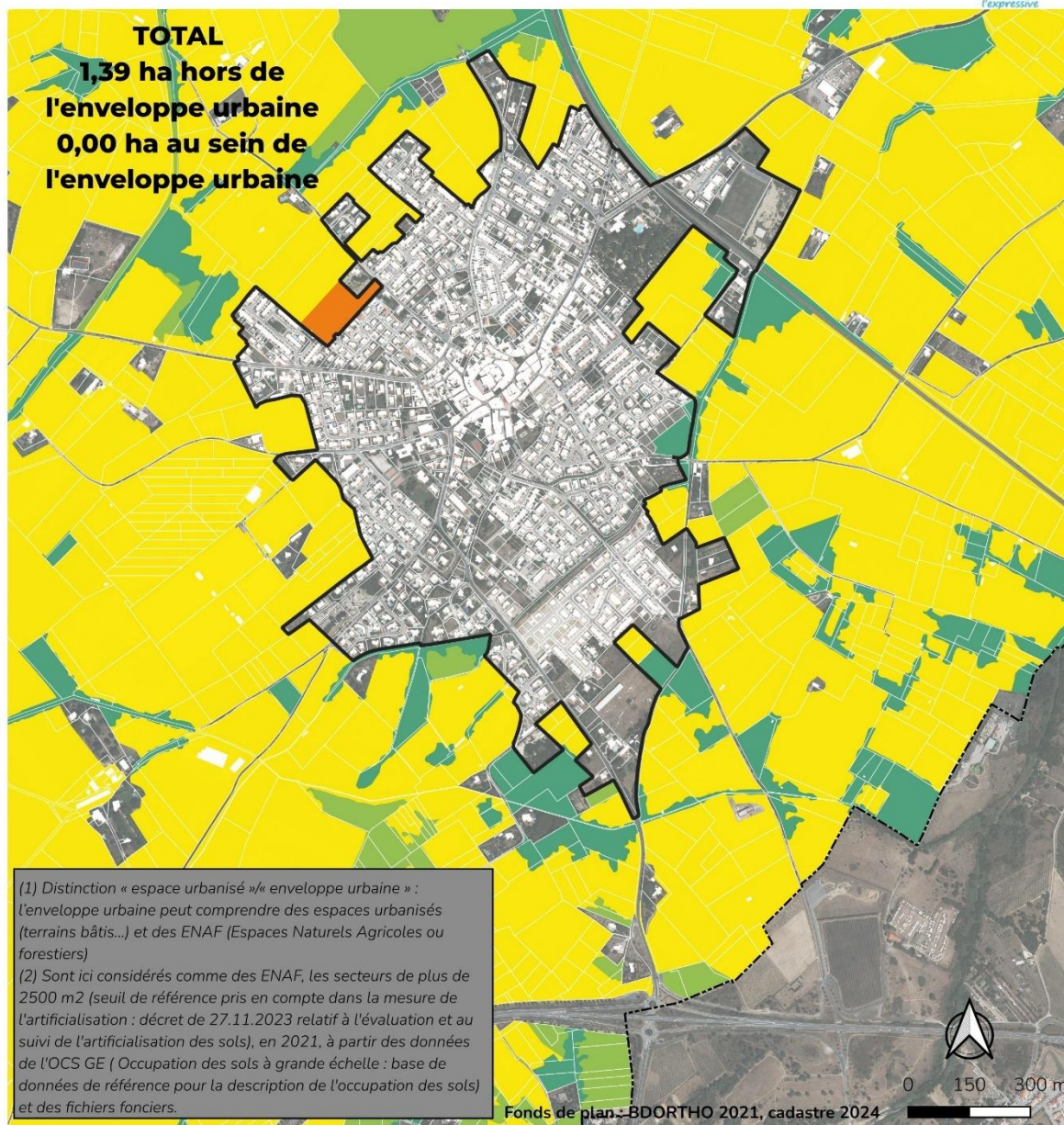
Consommation d'ENAF au sein de l'enveloppe urbaine (2) : 0,00 ha

Transformation d'espaces urbanisés ou construits en ENAF par renaturation : 0,00 ha





CONSOMMATION D'ESPACE POST 2021



Enveloppe urbaine en 2021 (1)

Conso_espace_ post 2021

Extension : habitat
1,39 ha

Les ENAF d'après l'OCS-GE

Espaces naturels
Espaces agricoles
Espaces forestiers

Consommation d'ENAF au sein de l'enveloppe urbaine (2) : 0,00 ha

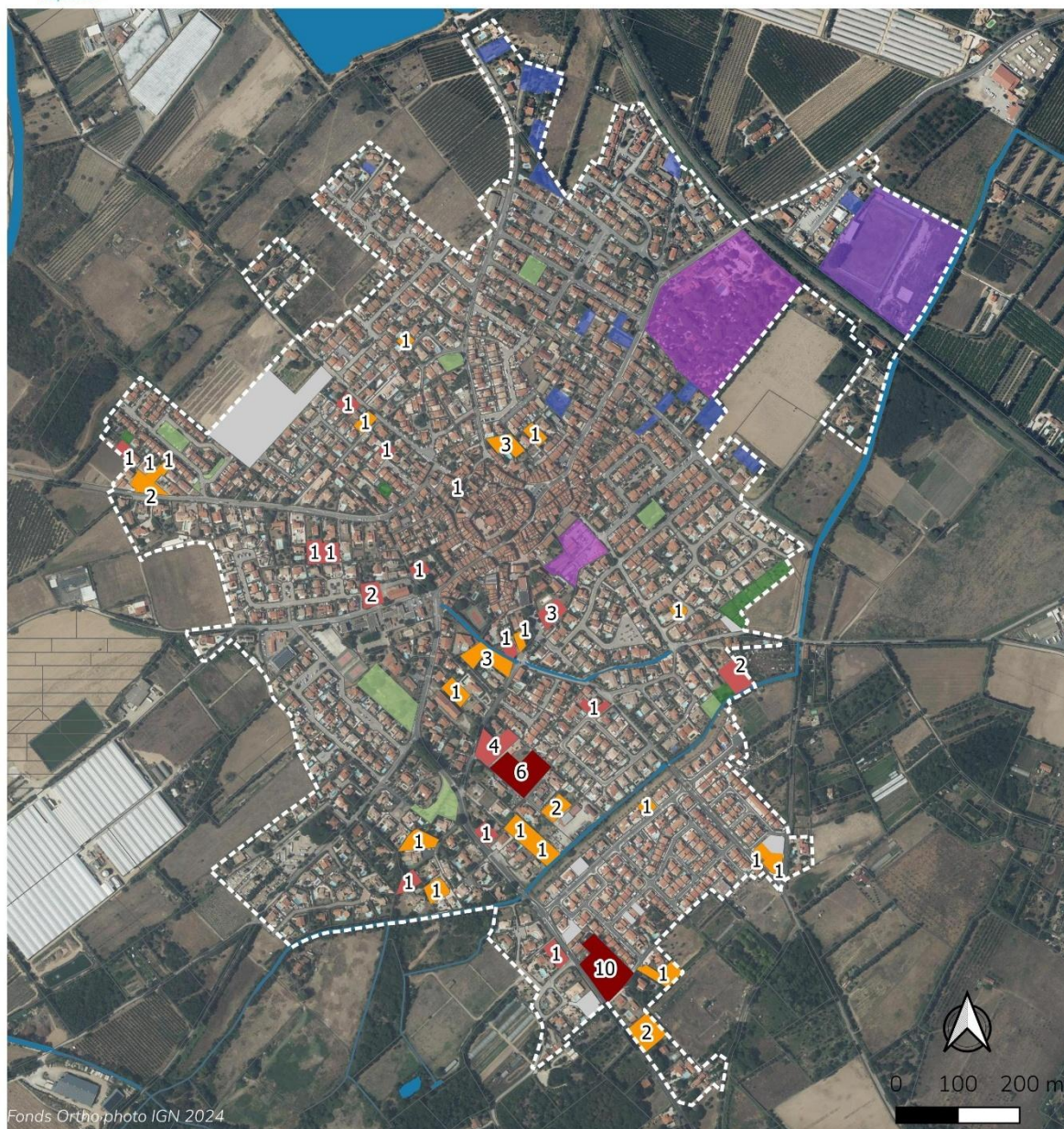
Transformation d'espaces urbanisés ou construits en ENAF par renaturation : 0,00 ha





POTENTIEL DE LA ZONE URBAINE CONSTITUEE

Total : 67 logements



Fonds Orthophoto IGN 2024

--- Périmètre de la Zone Urbaine Constituée en 2025

Orange Potentiel des dents creuses (2,00 ha) : 28 logements

Red Potentiel extensif (0,88 ha) : 16 logements

Red Potentiel par division parcellaire (1,43 ha) : 23 logements

Purple Equipement

Purple Activité

Blue Aléa inondation très fort (PPR)

Light Green Bassin de rétention/espace vert/ parking

Green Jardin habitation

Grey Permis ou construction en cours





3. SYNTHÈSE CHIFFRÉE

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC /

- Consommation ENAF 2011-2021 (loi Climat et Résilience) = **10.55ha**
- Consommation ENAF 2015-2025 (L151-4 CU : 10ans avant l'arrêt) = **11.94ha**
- Consommation ENAF post 2021 (loi Climat et Résilience) = **1.39ha**
- Potentiel au sein de l'enveloppe urbaine constituée (dents creuses, divisions parcellaires,...) = **Environ 65 équivalent logements** (+ environ 40 logements correspondant à de la vacance structurelle)
- Estimation population 2024 (donnée communale) = 3 420 hab.

PADD /

- Temporalité PLU révisé : **2025-2035** (10ans)
- Consommation 2022-2032 possible (objectif 50% en relation avec loi Climat et Résilience) = 5.275ha (10.55ha/2) avec déjà 1.39ha de consommés depuis 2022, donc reliquat = **3.885ha** (+ petite marge sur période 2032-2035 mais tendre vers objectif ZAN)
- **+ 350 hab.** (TCAM de l'ordre de 1%), soit 3 770 hab. à terme
- **+ 165 nouveaux logements**, avec :
 - Environ 60 nouveaux logements produits au sein de l'enveloppe urbaine constituée (35% de la production)
 - Environ 105 nouveaux logements produits en extension (65% de la production) sur la base d'une densité minimale de 20log./ha

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE /

- Eléments susceptibles de générer de la consommation d'ENAF :

Élément	Superficie	Consommation d'ENAF 2025-2035
ER1 (Voie de contournement)	7 163m ²	2 996m ²
ER2 (Extension cimetière)	5 010m ²	5 010m ²
UB (Secteurs extensifs intégrés dans l'enveloppe urbaine constituée)	3 093m ² + 1 010m ² + 571 m ² = 4 674m ²	3 093m ² + 1 010m ² + 571 m ² = 4 674m ²
1AU (Extension à dominante résidentielle)	55 300m ²	19 191m ²
TOTAL	72 147m² (7.21ha)	31 871m² (3.19ha)



III] TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

1. ORGANISATION GÉNÉRALE





2. OBJECTIFS DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comme évoqué précédemment (II.), le PADD tend à permettre l'amélioration du fonctionnement interne et externe de la commune de Palau-del-Vidre via une logique de développement tripartite passant par :

- Une redéfinition de la centralité villageoise
- Une réappropriation du socle agri-naturel local et un développement intégré
- Une hiérarchisation du réseau de mobilités

Chacune de ces orientations regroupe plusieurs objectifs concrets décrits dans la suite du présent document et déclinés dans les pièces réglementaires du PLU (Règlement écrit et graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le tableau ci-après met en relation les conclusions du diagnostic qui ont conduit aux choix de la collectivité pour élaborer le PADD. Il met également en évidence les outils réglementaires mobilisés pour atteindre ces objectifs et notamment :

- 1. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations du PADD ;
- 2. Les dispositions édictées par le règlement (la cohérence du règlement est explicitée dans le tableau de synthèse ci-dessous et est détaillée dans un chapitre spécifique).

A noter que les enjeux transversaux révélés dans le diagnostic ou via les documents d'ordre supérieur ne sont pas nécessairement repris et dupliqués dans le tableau ci-dessous. Ils ont toutefois été déterminants dans la co-construction du projet palauenc qui en est imprégné.

Citons en ce sens les enjeux suivants :

- Valoriser la localisation stratégique de Palau-del-Vidre (proximité avec le littoral et les polarités d'Argelès-sur-Mer et de Elne, greffe directe à la ville centre de Perpignan via la RD914,...) ;
- Se référer aux documents cadres (hiérarchie des normes), notamment le SCoT Littoral Sud et le SRADDET Occitanie ;
- S'inscrire dans une démarche collective durable prenant appui notamment sur la communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibérés ;
- Travailler de concert avec l'intercommunalité, particulièrement dans les domaines sensibles sur le territoire communal : risques naturels, ressource en eau, déchets,... ;
- ...

a. ORIENTATION 1. UNE REDEFINITION DE LA CENTRALITE VILLAGEOISE

Il s'agit :

- D'une part de rendre lisible la structure urbaine en place et de cadrer son évolution pour rechercher un système villageois « recentrer » permettant une dynamique de proximité attractive ;
- D'autre part d'accompagner un certain équilibre entre l'offre de proximité (équipements, services,...), son accessibilité, et la taille / le développement du village (passé et à venir).

└ Sous-orientation 1. De l'identification de deux pôles captifs principaux...

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction réglementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Penser le secteur cœur historique / faubourgs (présentant une triple dominante : patrimoniale, artisanale et commerciale, équipementuelle et de services) comme un véritable espace public apaisé et pratiqué valorisant ses fonctions (centralité urbaine commerciale reconnue par le SCoT / petits commerces de proximité : 300m ² de surface de vente)	Restauration / Pérennisation d'une vie villageoise de qualité L'idéal villageois recherché sur la commune de Palau-del-Vidre présente de multiples facettes ternies par des constats tournant progressivement le dos au bien vivre ensemble (éloignement des fonctions, complexité des déplacements, baisse du nombre d'emplois, dépendance à la voiture individuelle, accessibilité à un logement adapté,...). Face à ce constat général, différents enjeux émergent :	➔ Délimitation et encadrement de la centralité correspondant aux zones UA1 et UA2, avec notamment : mixité des fonctions, traitement des espaces libres,... ➔ Mise en place d'une OAP thématique relative aux déplacements

Conforter le secteur de la zone équipementielle (et services publics) Ouest comme un espace de vie accessible valorisant les liens intergénérationnels	- S'orienter vers une dynamique locale propre s'inscrivant en opposition avec l'effet de dortoirisation du territoire (rendre possible et donner envie de pratiquer le territoire, de consommer localement,...) - Adapter l'offre de proximité / centralité à la taille de la ville (qualité et diversité de l'offre, accessibilité, sécurité,...) - Préserver et valoriser les atouts / forces du territoire (patrimoine naturel, culturel et bâti, paysage, artisanat d'art,...), à vocation des résidents et du tourisme - Favoriser un contexte villageois agréable et à « taille humaine » (nature en ville, cadre de vie, fonctionnement interne apaisé,...) - Accompagner la population dans l'évolution de ses caractéristiques et des modes de vie - Impliquer les habitants dans le collectif (concertation, association,...) Articulation des relations avec l'extérieur Bien que stratégique en termes d'accessibilité et d'attractivité, la localisation de la commune de Palau-del-Vidre entraîne certains dysfonctionnements révélant notamment les enjeux suivants : - S'affirmer en tant qu'entité propre et singulière au sein du grand territoire (patrimoine, culture, tourisme,...) en relation avec l'EPCI et le SCoT notamment - Articuler et équilibrer les relations avec l'extérieur via une démarche partenariale : ▪ Gestion des déplacements et du stationnement en lien avec les	➔ Délimitation et encadrement de la zone Uep
---	--	---

	secteurs captifs - Organisation du partage modal Prise en compte de l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement La fragilité de la situation démographique, couplée à l'évolution structurelle et économique des ménages, invite à réinterroger l'offre actuelle notamment en termes de proximité : pérenniser l'offre de proximité (équipements, services, commerces,...) et l'étoffer via notamment un renforcement des emplois sur le territoire, un niveau technologique satisfaisant et une dynamique démographique adaptée Engagement d'une transition vers un territoire plus résilient Dans un contexte en mutation (ressources, empreinte carbone,...), les exigences de sobriété et de résilience s'imposent à tout un chacun et trouvent écho sur le territoire de la commune de Palau-del-Vidre à travers les enjeux suivants : - Impulser une approche intégrée des aménagements, avec par exemples : - De la multifonctionnalité (lier espaces publics, modes doux et biodiversité en ville, lier espaces libres et infiltration des sols,...) - Des solutions fondées sur la nature ... - Articuler risques et développement : - Réduire l'exposition des personnes et des risques	
--	---	--

	▪ Prévenir l'augmentation / l'aggravation des risques - Accompagner l'essor des énergies renouvelables - Réduire les pollutions et nuisances en agissant notamment sur les transports, l'habitat, l'énergie,... et en favorisant le stockage du carbone - S'adapter au dérèglement climatique et modérer ses effets : ▪ Traitement des espaces publics / libres (vivabilité des lieux et confort de pratiques) ▪ Gestion des déplacements (flux pendulaires, modes actifs,...) ▪ Organisation de la proximité (rapprochement des lieux d'habitat et des lieux d'emplois,...) ▪ ...	
--	---	--

└ Sous-orientation 2. ...Vers l'émergence d'une unique centralité renforcée

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction règlementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Rassembler les deux centralités pour en créer une unique articulée autour de la Place du Docteur Parahy (rotule multifonctionnelle : connexions, sécurisation via une rupture de flux modal en direction de l'hypercentre,...)	Restauration / Pérennisation d'une vie villageoise de qualité L'idéal villageois recherché sur la commune de Palau-del-Vidre présente de multiples facettes ternies par des constats tournant progressivement le dos au bien vivre ensemble (éloignement des fonctions, complexité des déplacements, baisse du nombre d'emplois, dépendance à la voiture individuelle, accessibilité à un logement adapté,...).	→ Délimitation et encadrement de la centralité correspondant aux zones UA1 et UA2, ainsi que de la zone Uep
Mobiliser stratégiquement le potentiel urbain des marges immédiates de la centralité (potentiel intégré dans le U servant directement la dynamique centrale) : - Espaces publics et nature en ville (respiration, renaturation, végétalisation et désimperméabilisation des cœurs d'impasses,...) - Mutation du bâti, déplacement / renforcement des équipements - Gestion du stationnement (parking de délestage,...)	Face à ce constat général, différents enjeux émergent : - S'orienter vers une dynamique locale propre s'inscrivant en opposition avec l'effet de dortoirisation du territoire (rendre possible et donner envie de pratiquer le territoire, de consommer localement,...) - Adapter l'offre de proximité / centralité à la taille de la ville (qualité et diversité de l'offre, accessibilité, sécurité,...) - Préserver et valoriser les atouts / forces du territoire (patrimoine naturel, culturel et bâti, paysage,	→ Délimitation et encadrement des zones urbaines concernant notamment le stationnement, le traitement des espaces libres,... → Mise en place d'une OAP sectorielle sur une partie stratégique de la zone UB afin d'accompagner une densification urbaine pertinente, répondant aux enjeux du territoire → Mise en place d'emplacements réservés dédiés à la vocation équipementuelle

Faire bénéficier l'ensemble de la commune de la dynamique de proximité impulsée / restructurée : - Principes de mobilité - Mixité des fonctions (pérennité de la vitalité commerciale notamment) - Solidarité territoriale (vases communicants entre U et AU : besoin du AU pour rééquilibrage des tendances et réponse aux besoins) : une centralité élargie ne pouvant satisfaire à l'ensemble des besoins : satisfaction des besoins liés notamment à la dynamique résidentielle hors centralité élargie (rapprochement accueil de population / emplois)	artisanat d'art,...), à vocation des résidents et du tourisme - Favoriser un contexte villageois agréable et à « taille humaine » (nature en ville, cadre de vie, fonctionnement interne apaisé,...) - Accompagner la population dans l'évolution de ses caractéristiques et des modes de vie - Impliquer les habitants dans le collectif (concertation, association,...) Articulation des relations avec l'extérieur Bien que stratégique en termes d'accessibilité et d'attractivité, la localisation de la commune de Palau-del-Vidre entraîne certains dysfonctionnements révélant notamment les enjeux suivants : - S'affirmer en tant qu'entité propre et singulière au sein du grand territoire (patrimoine, culture, tourisme,...) en relation avec l'EPCI et le SCoT notamment - Articuler et équilibrer les relations avec l'extérieur via une démarche partenariale : ▪ Gestion des déplacements et du stationnement en lien avec les secteurs captifs ▪ Organisation du partage modal Prise en compte de l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement La fragilité de la situation démographique, couplée à l'évolution structurelle et économique des ménages, invite à réinterroger l'offre actuelle notamment en termes de proximité : pérenniser l'offre de proximité (équipements, services, commerces,...) et l'étoffer via	
---	--	--

	notamment un renforcement des emplois sur le territoire, un niveau technologique satisfaisant et une dynamique démographique adaptée Engagement d'une transition vers un territoire plus résilient Dans un contexte en mutation (ressources, empreinte carbone,...), les exigences de sobriété et de résilience s'imposent à tout un chacun et trouvent écho sur le territoire de la commune de Palau-del-Vidre à travers les enjeux suivants : - Impulser une approche intégrée des aménagements, avec par exemples : ▪ De la multifonctionnalité (lier espaces publics, modes doux et biodiversité en ville, lier espaces libres et infiltration des sols,...) ▪ Des solutions fondées sur la nature ▪ ... - Articuler risques et développement : ▪ Réduire l'exposition des personnes et des risques ▪ Prévenir l'augmentation / l'aggravation des risques - Accompagner l'essor des énergies renouvelables - Réduire les pollutions et nuisances en agissant notamment sur les transports, l'habitat, l'énergie,... et en favorisant le stockage du carbone - S'adapter au dérèglement climatique et modérer ses effets : ▪ Traitement des espaces publics /	
--	--	--

	libres (vivabilité des lieux et confort de pratiques) ▪ Gestion des déplacements (flux pendulaires, modes actifs,...) ▪ Organisation de la proximité (rapprochement des lieux d'habitat et des lieux d'emplois,...) ▪ ... Accompagner le paysage en milieu urbain et dans la campagne palauencque - Densifier la végétation : multiplier les espaces verts de diverses typologies et destinations au sein de l'espace urbain, diversifier les strates végétales au sein de l'espace urbain, poursuivre la végétalisation de la cellera, favoriser la création d'espaces perméables en cœur de ville en fonction des potentialités, végétaliser et perméabiliser les cœurs d'impasses - Mieux se déplacer via les espaces de nature : mieux identifier, signaler et connecter par des itinéraires modes actifs les espaces verts et de nature existants, favoriser la végétalisation des venelles intraquartier, identifier et baliser des parcours pédestres à proximité des canaux et/ou de Villeclaire facilitant la connexion entre espace de campagne et espace urbain, ou valorisant la frange urbaine par les usages et les modes actifs - Incarner les « portes de la ville » : soigner les intersections avec les canaux au niveau des axes de communication et entrées de villes (route de Sorède, chemin de Taxo, chemin d'Ortaffa)	
--	--	--

	- Favoriser l'accessibilité à des portions de linéaires de canaux, notamment celles ceinturant l'espace urbain - Préserver les linéaires boisés (haies, ripisylves) structurant les paysages de la campagne palauencque - Préserver les ouvertures sur le grand paysage depuis la zone urbaine	
--	--	--

APPÊT - 26.11.2025

b. ORIENTATION 2. UNE REAPPROPRIATION DU SOCLE AGRI-NATUREL LOCAL

Il s'agit de partir de la valorisation / restauration du **socle agri-naturel structurant** pour aller vers un équilibre territorial à imaginer / construire intégrant le développement futur.

└ Sous-orientation 1. De la valorisation / restauration d'un socle agri-naturel structurant...

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction règlementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Pérenniser une économie agricole certaine via : - La préservation de la plaine agricole irrigable à fort potentiel agronomique (relation SCoT et PAEN) - Le maintien d'une tradition de polycultures favorable dans un contexte climatique en mutation et l'accompagnement de la diversification / de la pérennisation des activités (relation agrivoltaïsme notamment) - Le soutien d'une production agricole respectueuse des écosystèmes sur lesquels elle s'appuie - La définition de limites urbaines claires et	Engagement d'une transition vers un territoire plus résilient Dans un contexte en mutation (ressources, empreinte carbone,...), les exigences de sobriété et de résilience s'imposent à tout un chacun et trouvent écho sur le territoire de la commune de Palau-del-Vidre à travers les enjeux suivants : - Limiter la pression sur les ressources notamment en conditionnant l'accueil de population à la disponibilité de la ressource en eau et en affirmant une démarche de réduction de la consommation d'ENAF (en relation avec la	➔ Délimitation et encadrement des zones agricoles, avec notamment : limitation des destinations de constructions autorisées, préservation des haies et murets existants, accompagnement du développement photovoltaïque,... ➔ Encadrement du traitement des transitions entre zones urbaines et zones agri-naturelles

lisibles et la lutte contre le mitage et la cabanisation		
Respecter la fonctionnalité écologique du territoire via : - La préservation des structures arborées anciennes, surfaciques et linéaires, ainsi que de l'oliveraie remarquable - La protection des cours d'eau, canaux et leurs abords de toutes constructions ou activités afin de renforcer leur rôle structurant - Le maintien des ouvrages de franchissement fonctionnels - La limitation de l'impact de l'éclairage nocturne	mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée) - Impulser une approche intégrée des aménagements, avec par exemples : ▪ De la multifonctionnalité (lier espaces publics, modes doux et biodiversité en ville, lier espaces libres et infiltration des sols,...) ▪ Des solutions fondées sur la nature ▪ ... - Articuler risques et développement : ▪ Réduire l'exposition des personnes et des risques ▪ Prévenir l'augmentation / l'aggravation des risques - Accompagner l'essor des énergies renouvelables - Réduire les pollutions et nuisances en agissant notamment sur les transports, l'habitat, l'énergie,... et en favorisant le stockage du carbone - S'adapter au dérèglement climatique et modérer ses effets : ▪ Traitement des espaces publics / libres (vivabilité des lieux et confort de pratiques) ▪ Gestion des déplacements (flux pendulaires, modes actifs,...) ▪ Organisation de la proximité (rapprochement des lieux d'habitat et des lieux d'emplois,...) ▪ ...	➔ Délimitation et encadrement des zones naturelles ➔ Mise en place d'une OAP thématique relative aux continuités écologiques ➔ Mise en place de protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : boisements, alignements d'arbres, zones humides Traduction règlementaire des éléments de la TVB, croisée à la dynamique projet impulsée sur le territoire communal, avec notamment la prise en compte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.
Valoriser la force des paysages via : - La préservation et la valorisation des éléments identitaires du paysage local, notamment : • Les boisements linéaires et surfaciques • Le hameau de Villeclare (patrimoine bâti et naturel) • Le plan d'eau de Sant Marti - Le lien entre sensibilité paysagère / patrimoniale et développement des ENR par un encadrement adapté (mobilisation prioritaire des bâtis et espaces artificialisés,...) - La mise en valeur des perspectives sur la celleres et sur le grand paysage		➔ Délimitation et encadrement de la zone agri-naturelle (et définition de l'enveloppe urbanisée) ➔ Encadrement de développement photovoltaïque (sein de l'espace urbanisé et de l'espace agri-naturel) ➔ Mise en place de protections au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme : patrimoine bâti et végétal

- Le traitement des interfaces (espaces agricoles et villageois) et des entrées de ville	Préserver et améliorer le patrimoine « naturel » pour participer à l'arrêt de la destruction du tissu vivant : - Réduire l'artificialisation du territoire et son mitage - Protéger les cours d'eau, canaux et leurs abords de toutes constructions ou activités pour renforcer leur rôle structurant - Protéger les entités boisées non cultivées les plus remarquables et préserver les corridors boisés, notamment au Sud de la zone urbaine où les continuités ont pris le relais de l'Agouille Capdal et dans la zone agricole Ouest - Protéger l'olivieraie remarquable - Préserver de tout aménagement les ouvrages de franchissement les plus fonctionnels - Soutenir les pratiques agricoles préservant le vivant	➔ Encadrement du traitement des transitions entre zones urbaines et zones agri-naturelles
Prendre en compte les risques dans les perspectives de développement et participer à leur « non-aggravation » via : - Le traitement différencié des espaces à risque en fonction du niveau d'aléa connu - La valorisation du rôle multifonctionnel des espaces à risque (paysage, environnement, tourisme, loisirs,...) - L'attention portée à l'imperméabilisation des sols et à la gestion des eaux pluviales	Accompagner le paysage en milieu urbain et dans la campagne palauencque - Densifier la végétation : multiplier les espaces verts de diverses typologies et destinations au sein de l'espace urbain, diversifier les strates végétales au sein de l'espace urbain, poursuivre la végétalisation de la cellera, favoriser la création d'espaces perméables en cœur de ville en fonction des potentialités, végétaliser et perméabiliser les cœurs	➔ Délimitation et encadrement de la zone agri-naturelles ➔ Délimitation et encadrement de la zone 1AU sur un secteur à moindre risque (et calibrage en relation avec le potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine constituée) ➔ Dispositions réglementaires relatives au traitement des espaces libres et des aires de stationnement, de la minoration de l'imperméabilisation des sols, de la gestion des eaux pluviales,...

	d'impasses - Mieux se déplacer via les espaces de nature : mieux identifier, signaler et connecter par des itinéraires modes actifs les espaces verts et de nature existants, favoriser la végétalisation des venelles intraquartier, identifier et baliser des parcours pédestres à proximité des canaux et/ou de Villeclaire facilitant la connexion entre espace de campagne et espace urbain, ou valorisant la frange urbaine par les usages et les modes actifs - Incarner les « portes de la ville » : soigner les intersections avec les canaux au niveau des axes de communication et entrées de villes (route de Sorède, chemin de Taxo, chemin d'Ortaffa) - Favoriser l'accessibilité à des portions de linéaires de canaux, notamment celles ceinturant l'espace urbain - Préserver les linéaires boisés (haies, ripisylves) structurant les paysages de la campagne palauencque - Préserver les ouvertures sur le grand paysage depuis la zone urbaine	
--	---	--

└ Sous-orientation 2. ...Vers un équilibre territorial à imaginer / construire

En relation avec les éléments évoqués précédemment, cet équilibre est :

- Conditionné par le respect du socle agri-naturel
- Dépendant de / Lié à la dynamique centrale

Un développement résidentiel intégré

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction réglementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Mobiliser le potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée , étant précisé que : - Le potentiel existant au sein de la centralité élargie évoquée précédemment à vocation à servir prioritairement la dynamique de proximité (équipements, services, commerces,...) ; - Le reliquat est ciblé pour la dynamique à dominante résidentielle, avec toutefois une mobilisation du potentiel du secteur Nord-Est limitée eu égard à l'intensité du risque	Restauration / Pérennisation d'une vie villageoise de qualité L'idéal villageois recherché sur la commune de Palau-del-Vidre présente de multiples facettes ternies par des constats tournant progressivement le dos au bien vivre ensemble (éloignement des fonctions, complexité des déplacements, baisse du nombre d'emplois, dépendance à la voiture individuelle, accessibilité à un logement adapté,...). Face à ce constat général, différents enjeux émergent : - S'orienter vers une dynamique locale propre	➔ Délimitation et encadrement des zones urbaines ➔ Mise en place d'une OAP sectorielle sur une partie stratégique de la zone UB afin d'accompagner une densification urbaine pertinente, répondant aux enjeux du territoire ➔ Mise en place d'emplacements réservés dédiés à la vocation

inondation (secteur n'ayant pas vocation à être densifié).	s'inscrivant en opposition avec l'effet de dortoirisation du territoire (rendre possible et donner envie de pratiquer le territoire, de consommer localement,...)	équipementielle
Finaliser l'urbanisation au Sud de la commune en : - Participant à la mise en adéquation du parc en logements avec les caractéristiques des ménages (présents et à venir) : - o Proposer des formes d'habitat variées intégrant les enjeux de demain notamment dans la dimension énergétique - o Programmer des logements de petites et moyennes tailles (T2/T3) - o Renforcer le parc locatif et dynamiser la production de logements sociaux - S'inscrivant dans une logique de « relais durable » à la centralité pour compenser l'éloignement relatif : - o Accompagner un développement innovant et résilient (adaptabilité des volumes bâtis, mixité sociale et fonctionnelle,...) / Finaliser l'enveloppe urbaine en rompant avec le modèle connu jusqu'alors en proposant un secteur « laboratoire » combinant réponse aux besoins et adaptation aux risques et au dérèglement climatique - o Accorder une place spécifique aux espaces publics et à leur traitement en créant notamment des espaces de nature / respiration multifonctionnels (gestion hydraulique, lien social, lieu	- Adapter l'offre de proximité / centralité à la taille de la ville (qualité et diversité de l'offre, accessibilité, sécurité,...) - Maîtriser l'impact des flux pendulaires en offrant des alternatives aux usagers - Favoriser un contexte villageois agréable et à « taille humaine » (nature en ville, cadre de vie, fonctionnement interne apaisé,...) - Accompagner la population dans l'évolution de ses caractéristiques et des modes de vie - Impliquer les habitants dans le collectif (concertation, association,...) Prise en compte de l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement La fragilité de la situation démographique, couplée à l'évolution structurelle et économique des ménages, invite à réinterroger l'offre actuelle notamment en termes : - D'habitat / Diversifier le parc en logements et l'accessibilité de ce dernier (typologies, modes d'accession,...) permettant un maintien des habitants sur le territoire communal et l'accueil de jeunes ménages notamment - De proximité / Pérenniser l'offre de proximité (équipements, services, commerces,...) et l'étoffer via notamment un renforcement des emplois sur le territoire, un	→ Délimitation et encadrement de la zone 1AU, avec notamment la mise en place d'une OAP sectorielle spécifique

de convivialité, loisirs,...) - Ciblant le développement extensif sur un secteur à moindre risque en continuité de l'existant (l'ensemble du village étant touché par le risque inondation) / Accompagnement futur éventuel d'une logique de mutation des quartiers existants beaucoup plus impactés (mise en sécurité des biens et des personnes) ?	niveau technologique satisfaisant et une dynamique démographique adaptée Engagement d'une transition vers un territoire plus résilient Dans un contexte en mutation (ressources, empreinte carbone,...), les exigences de sobriété et de résilience s'imposent à tout un chacun et trouvent écho sur le territoire de la commune de Palau-del-Vidre à travers les enjeux suivants : - Limiter la pression sur les ressources notamment en conditionnant l'accueil de population à la disponibilité de la ressource en eau et en affirmant une démarche de réduction de la consommation d'ENAF (en relation avec la mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée) - Impulser une approche intégrée des aménagements, avec par exemples : ▪ De la multifonctionnalité (lier espaces publics, modes doux et biodiversité en ville, lier espaces libres et infiltration des sols,...) ▪ Des solutions fondées sur la nature ▪ ... - Articuler risques et développement : ▪ Réduire l'exposition des personnes et des risques ▪ Prévenir l'augmentation / l'aggravation des risques - Accompagner l'essor des énergies renouvelables - Réduire les pollutions et nuisances en agissant	
--	--	--

	notamment sur les transports, l'habitat, l'énergie,... et en favorisant le stockage du carbone - S'adapter au dérèglement climatique et modérer ses effets : ▪ Traitement des espaces publics / libres (vivabilité des lieux et confort de pratiques) ▪ Gestion des déplacements (flux pendulaires, modes actifs,...) ▪ Organisation de la proximité (rapprochement des lieux d'habitat et des lieux d'emplois,...) ▪ ...	
--	--	--

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction règlementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Valoriser une centralité renforcée Dynamique s'appuyant notamment sur les dimensions patrimoniale, artisanale, culturelle, commerciale, équipementuelle et de services	Restauration / Pérennisation d'une vie villageoise de qualité L'idéal villageois recherché sur la commune de Palau-del Vidre présente de multiples facettes ternies par des constats tournant progressivement le dos au bien vivre ensemble (éloignement des fonctions, complexité des déplacements, baisse du nombre d'emplois, dépendance à la voiture individuelle, accessibilité à un logement adapté,...). Face à ce constat général, différents enjeux émergent : - S'orienter vers une dynamique locale propre s'inscrivant en opposition avec l'effet de dortoirisation du territoire (rendre possible et donner envie de pratiquer le territoire, de consommer localement,...) - Adapter l'offre de proximité / centralité à la taille de la ville (qualité et diversité de l'offre, accessibilité, sécurité,...) - Maîtriser l'impact des flux pendulaires en offrant des	→ Délimitation et encadrement de la zone UA, avec notamment l'affirmation d'une certaine mixité et accessibilité des fonctions
Renforcer l'attractivité du plan d'eau de Sant Marti Dynamique s'appuyant notamment sur les dimensions sportive, ludique, culturelle, loisirs, nature,...		→ Délimitation et encadrement de la zone N3, avec notamment l'affirmation de sa vocation touristique → Reconnaissance d'une possibilité de changement de destination sur le bâti correspondant au « Pavillon d'accueil du lac »
Restaurer la vocation initiale de la zone d'activités artisanales et la requalifier (Parc d'Activités Economiques de proximité, reconnu par le SCoT) Dynamique s'appuyant notamment sur les activités économiques		→ Délimitation et encadrement de la zone UD afin de réaffirmer la vocation économique de ce secteur et permettre sa requalification via une approche plus durable

	alternatives aux usagers	
Soutenir la découverte du hameau de Villeclare Dynamique s'appuyant notamment sur les dimensions patrimoniale, culturelle et viticole	- Préserver et valoriser les atouts / forces du territoire (patrimoine naturel, culturel et bâti, paysage, artisanat d'art,...), à vocation des résidents et du tourisme - Favoriser un contexte villageois agréable et à « taille humaine » (nature en ville, cadre de vie, fonctionnement interne apaisé,...) - Accompagner la population dans l'évolution de ses caractéristiques et des modes de vie - Impliquer les habitants dans le collectif (concertation, association,...) - Développer des activités, notamment durables, génératrices d'emplois sur le territoire	➔ Délimitation et encadrement de la zone A2 présentant une sensibilité paysagère et/ou patrimoniale spécifique au sein des espaces agricoles ➔ Reconnaissance de possibilités de changements de destination sur certains bâtis composant le Domaine de Villeclare
Afin d'accompagner cette organisation et de capter ou fixer les usagers, les hébergements touristiques (camping,...) jouent un rôle essentiel et permettent de peser dans l'offre rétro littorale.	Prise en compte de l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement La fragilité de la situation démographique, couplée à l'évolution structurelle et économique des ménages, invite à réinterroger l'offre actuelle notamment en termes de proximité : pérenniser l'offre de proximité (équipements, services, commerces,...) et l'étoffer via notamment un renforcement des emplois sur le territoire, un niveau technologique satisfaisant et une dynamique démographique adaptée	➔ Délimitation et encadrement de la zone UC correspondant à un secteur touristique (camping existant)

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction réglementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Fixer une consommation maximale d'ENAF de l'ordre de 4ha à l'horizon 2035	Prise en compte de l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement La fragilité de la situation démographique, couplée à l'évolution structurelle et économique des ménages, invite à réinterroger l'offre actuelle notamment en termes : - D'habitat / Diversifier le parc en logements et l'accessibilité de ce dernier (typologies, modes d'accession,...) permettant un maintien des habitants sur le territoire communal et l'accueil de jeunes ménages notamment - De proximité / Pérenniser l'offre de proximité (équipements, services, commerces,...) et l'étoffer via notamment un renforcement des emplois sur le territoire, un niveau technologique satisfaisant et une dynamique démographique adaptée	➔ Une traduction réglementaire présentant une consommation totale projetée de 3.19ha sur le pas de temps du PLU révisé (10 ans) ➔ Délimitation et encadrement des zones UA et UB, ainsi que de la zone 1AU ➔ Mise en place de deux OAP sectorielles (zone UB et zone 1AU) ➔ Délimitation et encadrement de la zone N3 ➔ Mise en place d'emplacements réservés dédiés à la vocation équestre
Accompagner l' accueil cadré d'environ 350 habitants (soit un TCAM de l'ordre de 1%)		
Programmer une production d'environ 165 nouveaux logements à l'horizon du PLU révisé (en relation avec l'enveloppe SCoT), avec : - La mobilisation prioritaire du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée (de l'ordre de 35% de la production, soit environ 60 nouveaux logements) - L'anticipation de : ▪ La reconnaissance d'un unique secteur de développement à dominante résidentielle au Sud présentant une densité minimale de		

20 log./ha (65% de la production, soit environ 105 nouveaux logements) ▪ La mise en place d'un secteur à projet à dominante éco-touristique en relation avec le plan d'eau au Nord ▪ La réalisation ponctuelle de projets équipementiels accompagnant la dynamique globale	Engagement d'une transition vers un territoire plus résilient Dans un contexte en mutation (ressources, empreinte carbone,...), les exigences de sobriété et de résilience s'imposent à tout un chacun et trouvent écho sur le territoire de la commune de Palau-del-Vidre à travers les enjeux suivants : - Limiter la pression sur les ressources notamment en conditionnant l'accueil de population à la disponibilité de la ressource en eau et en affirmant une démarche de réduction de la consommation d'ENAF (en relation avec la mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée) - Impulser une approche intégrée des aménagements, avec par exemples : ▪ De la multifonctionnalité (lier espaces publics, modes doux et biodiversité en ville, lier espaces libres et infiltration des sols,...) ▪ Des solutions fondées sur la nature ▪ ... - Articuler risques et développement : ▪ Réduire l'exposition des personnes et des risques ▪ Prévenir l'augmentation / l'aggravation des risques - Accompagner l'essor des énergies renouvelables - Réduire les pollutions et nuisances en agissant notamment sur les transports, l'habitat, l'énergie,... et en favorisant le stockage du carbone	
--	---	--

	- S'adapter au dérèglement climatique et modérer ses effets : ▪ Traitement des espaces publics / libres (vivabilité des lieux et confort de pratiques) ▪ Gestion des déplacements (flux pendulaires, modes actifs,...) ▪ Organisation de la proximité (rapprochement des lieux d'habitat et des lieux d'emplois,...) ▪ ...	
--	--	--

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction règlementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Mettre en place un réseau numérique local efficace	Maintenir une bonne couverture mobile : Le PLU doit prendre en compte l'importance des réseaux mobiles pour le développement de la commune et veiller à ne pas entraver leur déploiement. Faciliter l'implantation d'infrastructures : Prévoir des emplacements pour les antennes relais en tenant compte des aspects paysagers et sanitaires. Accompagner le développement de la 5G : Anticiper les besoins futurs en connectivité et favoriser le déploiement de la 5G dans les zones d'activité et les lieux publics. Réduire la fracture numérique : Identifier les zones mal desservies et encourager les opérateurs à améliorer la couverture mobile.	➔ Délimitation et encadrement des zones Uep et A3 au sein desquelles les antennes-relais de téléphonie mobile sont autorisées sous conditions

Anticiper les besoins et évolutions technologiques en matière de réseaux d'énergie, et d'énergie au sens large	Améliorer l'efficacité énergétique du patrimoine communal. Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergie renouvelable dans le respect du patrimoine, du paysage, de la biodiversité et de l'agriculture.	➔ Dérogations réglementaires possibles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique ➔ Volet spécifique dans l'ensemble des zones « Electricité et communications électroniques »
Participer à la diversification des sources d'énergies, via notamment le développement des énergies renouvelables	Agir sur l'habitat : favoriser les compositions urbaines et le bâti bioclimatiques, économes en énergie voir producteurs d'énergie. Améliorer l'efficacité énergétique du patrimoine communal. Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergie renouvelable dans le respect du patrimoine, du paysage, de la biodiversité et de l'agriculture.	➔ Encadrement de développement photovoltaïque (sein de l'espace urbanisé et de l'espace agri-naturel)

c. ORIENTATION 3. UNE HIERARCHISATION DU RESEAU DE MOBILITES

Il s'agit de mettre en musique l'ensemble des éléments précédents, tendant à générer un **urbanisme des courtes distances** (rapprochement des différentes fonctions), via un système de déplacements pensé pour allier au mieux efficacité et durabilité. Des pratiques plus fluides, lisibles et mixtes sont ainsi recherchées.

└ Sous-orientation 1. Une organisation des flux

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction réglementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Accompagner les mouvements pendulaires par : - Une limitation de leurs impacts / nuisances notamment dans la centralité par la mise en place d'itinéraires de délestage (projet de déviation, sens de circulation,...) - Une captation des flux « utiles » servant les dynamiques communales, notamment centrales - Un développement des alternatives à la voiture individuelle (transports en commun, aire de covoiturage en relation avec la D618,...)	Restauration / Pérennisation d'une vie villageoise de qualité L'idéal villageois recherché sur la commune de Palau-del-Vidre présente de multiples facettes ternies par des constats tournant progressivement le dos au bien vivre ensemble (éloignement des fonctions, complexité des déplacements, baisse du nombre d'emplois, dépendance à la voiture individuelle, accessibilité à un logement adapté,...). Face à ce constat général, différents enjeux émergent : - S'orienter vers une dynamique locale propre s'inscrivant en opposition avec l'effet de dortoirisation du territoire (rendre possible et donner envie de pratiquer le territoire, de consommer localement,...)	➔ Encadrement de l'ensemble des zones concernant notamment le stationnement ➔ Mise en place d'une OAP thématique relative aux déplacements ➔ Mise en place d'un emplacement réservé dédié à la création d'une voie de contournement

Apaiser et sécuriser la centralité captive et irrigatrice par : - Une réduction de la place de la voiture (sens de circulation, piétonnisation,...) au profit d'espaces publics qualitatifs - Une optimisation de l'accessibilité (stationnement, signalétique,...) garante de la vitalité des équipements, commerces et services	- Adapter l'offre de proximité / centralité à la taille de la ville (qualité et diversité de l'offre, accessibilité, sécurité,...) - Maîtriser l'impact des flux pendulaires en offrant des alternatives aux usagers - Préserver et valoriser les atouts / forces du territoire (patrimoine naturel, culturel et bâti, paysage, artisanat d'art,...), à vocation des résidents et du tourisme - Favoriser un contexte villageois agréable et à « taille humaine » (nature en ville, cadre de vie, fonctionnement interne apaisé,...) - Accompagner la population dans l'évolution de ses caractéristiques et des modes de vie - Impliquer les habitants dans le collectif (concertation, association,...) - Développer des activités, notamment durables, génératrices d'emplois sur le territoire Articulation des relations avec l'extérieur Bien que stratégique en termes d'accessibilité et d'attractivité, la localisation de la commune de Palau-del-Vidre entraîne certains dysfonctionnements révélant notamment les enjeux suivants : - S'affirmer en tant qu'entité propre et singulière au sein du grand territoire (patrimoine, culture, tourisme,...) en relation avec l'EPCI et le SCoT notamment - Articuler et équilibrer les relations avec l'extérieur via une démarche partenariale : ▪ Gestion des déplacements et du stationnement en lien avec les secteurs captifs	
--	---	--

	▪ Organisation du partage modal Prise en compte de l'évolution des caractéristiques des ménages dans les perspectives de développement La fragilité de la situation démographique, couplée à l'évolution structurelle et économique des ménages, invite à réinterroger l'offre actuelle notamment en termes de proximité : pérenniser l'offre de proximité (équipements, services, commerces,...) et l' étoffer via notamment un renforcement des emplois sur le territoire, un niveau technologique satisfaisant et une dynamique démographique adaptée Engagement d'une transition vers un territoire plus résilient Dans un contexte en mutation (ressources, empreinte carbone,...), les exigences de sobriété et de résilience s'imposent à tout un chacun et trouvent écho sur le territoire de la commune de Palau-del-Vidre à travers les enjeux suivants : - Limiter la pression sur les ressources notamment en conditionnant l'accueil de population à la disponibilité de la ressource en eau et en affirmant une démarche de réduction de la consommation d'ENAF (en relation avec la mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée) - Impulser une approche intégrée des aménagements, avec par exemples : ▪ De la multifonctionnalité (lier espaces publics, modes doux et biodiversité en ville, lier espaces libres et infiltration des sols,...)	
--	---	--

	▪ Des solutions fondées sur la nature ▪ ... - Articuler risques et développement : ▪ Réduire l'exposition des personnes et des risques ▪ Prévenir l'augmentation / l'aggravation des risques - Accompagner l'essor des énergies renouvelables - Réduire les pollutions et nuisances en agissant notamment sur les transports, l'habitat, l'énergie,... et en favorisant le stockage du carbone - S'adapter au dérèglement climatique et modérer ses effets : ▪ Traitement des espaces publics / libres (vivabilité des lieux et confort de pratiques) ▪ Gestion des déplacements (flux pendulaires, modes actifs,...) ▪ Organisation de la proximité (rapprochement des lieux d'habitat et des lieux d'emplois,...) ▪ ...	
--	---	--

└ Sous-orientation 2. Une mise en scène des entrées / portes territoriales

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction règlementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Une aire de covoiturage en limite Sud du territoire communal (relation D11 / D618) à accompagner Des tronçons d'entrées de ville stratégiques à travailler qualitativement : - Tronçon Nord-Est composé de séquences marquant : ▪ La connexion avec la zone d'activités ▪ La traversée de la D11 sous la voie ferrée ▪ Le passage le long du camping aboutissant au croisement permettant l'accès à la centralité ainsi que la connexion au plan d'eau (Avenue du Tech) - Tronçon Sud composé de séquences marquant : ▪ La jonction entre la Route de Sorède et le projet de déviation ▪ La transition entre l'espace agri-	Restauration / Pérennisation d'une vie villageoise de qualité L'idéal villageois recherché sur la commune de Palau-del-Vidre présente de multiples facettes ternies par des constats tournant progressivement le dos au bien vivre ensemble (éloignement des fonctions, complexité des déplacements, baisse du nombre d'emplois, dépendance à la voiture individuelle, accessibilité à un logement adapté,...). Face à ce constat général, différents enjeux émergent : - S'orienter vers une dynamique locale propre s'inscrivant en opposition avec l'effet de dortoirisation du territoire (rendre possible et donner envie de pratiquer le territoire, de consommer localement,...) - Adapter l'offre de proximité / centralité à la taille de la ville (qualité et diversité de l'offre, accessibilité, sécurité,...) - Maîtriser l'impact des flux pendulaires en offrant des alternatives aux usagers	➔ Encadrement de l'ensemble des zones concernant notamment le stationnement ➔ Mise en place d'une OAP thématique relative aux déplacements ➔ Mise en place d'une OAP sectorielle sur la zone 1AU traitement notamment l'entrée de ville Sud ➔ Mise en place d'un emplacement réservé dédié à la création d'une voie de contournement

naturel marqué par un de l'habitat diffus et l'espace urbanisé en relation notamment avec le développement résidentiel Sud	- Préserver et valoriser les atouts / forces du territoire (patrimoine naturel, culturel et bâti, paysage, artisanat d'art,...), à vocation des résidents et du tourisme	
Des entrées de ville secondaires à traiter sobrement afin de permettre une transition douce avec l'espace agri-naturel : - Secteur du cimetière vers le hameau de Villeclare et Saint-Génis-des-Fontaines - Secteur du Chemin d'Ortaffa - Secteur Avenue du Tech / Chemin de Perpignan vers le plan d'eau - Secteur Traverse de Saint-André / Los Pujols vers Saint-André - Secteur Chemin de Taxo / Chemin de Sorède à Elne vers Taxo	- Favoriser un contexte villageois agréable et à « taille humaine » (nature en ville, cadre de vie, fonctionnement interne apaisé,...) - Accompagner la population dans l'évolution de ses caractéristiques et des modes de vie - Impliquer les habitants dans le collectif (concertation, association,...) Articulation des relations avec l'extérieur Bien que stratégique en termes d'accessibilité et d'attractivité, la localisation de la commune de Palau-del-Vidre entraîne certains dysfonctionnements révélant notamment les enjeux suivants : - S'affirmer en tant qu'entité propre et singulière au sein du grand territoire (patrimoine, culture, tourisme,...) en relation avec l'EPCI et le SCoT notamment - Articuler et équilibrer les relations avec l'extérieur via une démarche partenariale : ▪ Gestion des déplacements et du stationnement en lien avec les secteurs captifs ▪ Organisation du partage modal	
Des entrées de centralité à différencier : - Les principales à identifier et renforcer : ▪ Croisement Avenue de la Gare / Avenue Joliot Curie / Rue des Lilas ▪ Croisement Avenue Joliot Curie / Traverse de Saint-André / Route de Sorède - Les secondaires à valoriser comme relais : ▪ Chemin de Batipalmes ▪ Chemin de Perpignan	Engagement d'une transition vers un territoire plus résilient Dans un contexte en mutation (ressources, empreinte carbone,...), les exigences de sobriété et de résilience s'imposent à tout un chacun et trouvent écho sur le	
Une rotule fonctionnelle centrale marquée par la Place Docteur Parahy à valoriser		

	territoire de la commune de Palau-del-Vidre à travers les enjeux suivants : - Impulser une approche intégrée des aménagements, avec par exemples : ▪ De la multifonctionnalité (lier espaces publics, modes doux et biodiversité en ville, lier espaces libres et infiltration des sols,...) ▪ Des solutions fondées sur la nature ▪ ... - Réduire les pollutions et nuisances en agissant notamment sur les transports, l'habitat, l'énergie,... et en favorisant le stockage du carbone - S'adapter au dérèglement climatique et modérer ses effets : ▪ Traitement des espaces publics / libres (vivabilité des lieux et confort de pratiques) ▪ Gestion des déplacements (flux pendulaires, modes actifs,...) ▪ Organisation de la proximité (rapprochement des lieux d'habitat et des lieux d'emplois,...) ▪ ...	
--	--	--

└ Sous-orientation 3. Un maillage doux thématisé et interconnecté

Objectifs du PADD <i>Cf. Partie II. Justification du PADD</i>	Principaux enjeux du diagnostic ou de l'EIE auxquels le PADD apporte une réponse	Traduction règlementaire mise en œuvre pour atteindre les objectifs fixés par le PADD Dispositions édictées par le règlement écrit / Classement du règlement graphique / Encadrement des OAP / Cohérence des OAP avec le PADD / Complémentarité des OAP avec les dispositions du règlement <i>Cf. Partie III.4 Justification de la délimitation des zones et règles associées</i>
Penser un réseau pour les déplacements quotidiens permettant les connexions entre les différentes fonctions et l'unification villageoise, avec : - Une centralité apaisée : restaurer la place du piéton au détriment de la voiture et rationaliser les itinéraires - Une centralité irrigatrice : conforter les liaisons dédiées à la mobilité active et sécuriser / encadrer les voies permettant le partage modal Cibler un réseau pour les déplacements occasionnels et/ou touristiques valorisant les atouts du territoire, avec : - Un axe « Nature » Nord / Sud qui s'appuie notamment sur les éléments de la Trame Verte et Bleue	Restauration / Pérennisation d'une vie villageoise de qualité L'idéal villageois recherché sur la commune de Palau-del-Vidre présente de multiples facettes ternies par des constats tournant progressivement le dos au bien vivre ensemble (éloignement des fonctions, complexité des déplacements, baisse du nombre d'emplois, dépendance à la voiture individuelle, accessibilité à un logement adapté,...). Face à ce constat général, différents enjeux émergent : - S'orienter vers une dynamique locale propre s'inscrivant en opposition avec l'effet de dortoirisation du territoire (rendre possible et donner envie de pratiquer le territoire, de consommer localement,...) - Adapter l'offre de proximité / centralité à la taille de la ville (qualité et diversité de l'offre, accessibilité, sécurité,...) - Maîtriser l'impact des flux pendulaires en offrant des alternatives aux usagers	➔ Encadrement de l'ensemble des zones concernant notamment le stationnement et le traitement des espaces libres ➔ Mise en place d'une OAP thématique relative aux déplacements ➔ Mise en place d'OAP sectorielles traitement notamment les modes doux de déplacements ➔ Mise en place d'un emplacement réservé dédié à la création d'une voie de contournement

- Des liaisons multithématiques : sportives, touristiques, culturelles et patrimoniales,...	- Préserver et valoriser les atouts / forces du territoire (patrimoine naturel, culturel et bâti, paysage, artisanat d'art,...), à vocation des résidents et du tourisme - Favoriser un contexte villageois agréable et à « taille humaine » (nature en ville, cadre de vie, fonctionnement interne apaisé,...) - Accompagner la population dans l'évolution de ses caractéristiques et des modes de vie - Impliquer les habitants dans le collectif (concertation, association,...) Articulation des relations avec l'extérieur Bien que stratégique en termes d'accessibilité et d'attractivité, la localisation de la commune de Palau-del-Vidre entraîne certains dysfonctionnements révélant notamment les enjeux suivants : - S'affirmer en tant qu'entité propre et singulière au sein du grand territoire (patrimoine, culture, tourisme,...) en relation avec l'EPCI et le SCoT notamment - Articuler et équilibrer les relations avec l'extérieur via une démarche partenariale : ▪ Gestion des déplacements et du stationnement en lien avec les secteurs captifs ▪ Organisation du partage modal Engagement d'une transition vers un territoire plus résilient Dans un contexte en mutation (ressources, empreinte carbone,...), les exigences de sobriété et de résilience s'imposent à tout un chacun et trouvent écho sur le	
---	---	--

	territoire de la commune de Palau-del-Vidre à travers les enjeux suivants : - Impulser une approche intégrée des aménagements, avec par exemples : ▪ De la multifonctionnalité (lier espaces publics, modes doux et biodiversité en ville, lier espaces libres et infiltration des sols,...) ▪ Des solutions fondées sur la nature ▪ ... - Réduire les pollutions et nuisances en agissant notamment sur les transports, l'habitat, l'énergie,... et en favorisant le stockage du carbone - S'adapter au dérèglement climatique et modérer ses effets : ▪ Traitement des espaces publics / libres (vivabilité des lieux et confort de pratiques) ▪ Gestion des déplacements (flux pendulaires, modes actifs,...) ▪ Organisation de la proximité (rapprochement des lieux d'habitat et des lieux d'emplois,...) ▪ ...	
--	--	--



3. MODE D'EMPLOI DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comme évoqué précédemment, la déclinaison réglementaire du projet prend corps autour :

- D'un règlement graphique (plan de zonage)
- D'un règlement écrit
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation

A noter que des annexes sont liées au règlement (liste des emplacements réservés, liste des éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, nuancier et lexique). Elles seront évoquées de manière transversale ci-après, mais également dans la partie relative aux « DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES ».

Les pièces réglementaires sont opposables et permettent de connaître les règles applicables sur un terrain.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage (voir ci-après), l'appréhension de l'encadrement associé s'effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone dans le règlement écrit présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné (les zones faisant l'objet d'OAP sont identifiées sur le plan de zonage)
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques.

a. Mode d'emploi du règlement graphique

Le PLU et son plan de zonage couvrent l'intégralité du territoire communal et expriment avant tout un projet urbain conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

En cohérence avec les principes du PADD, la partie graphique du règlement du PLU (plan de zonage) découpe / divise le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

- Les **zones urbaines** (U) qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18 du Code de l'urbanisme).
- Les **zones à urbaniser** (AU) qui correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (R151-20 du CU).
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Les conditions d'aménagement et d'équipement sont prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et, le cas échéant, le règlement.



Certaines zones à urbaniser peuvent être bloquées et faire l'objet d'une modification ultérieure du document d'urbanisme. Dans ce cas, la réalisation d'OAP n'est pas obligatoire et le règlement de la zone peut rester en attente de la réalisation d'une OAP.

- Les **zones agricoles** (A) qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R151-22 du CU).
- Les **zones naturelles** (N) qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (R151-24 du CU) :
 - o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Des distinctions / nuances peuvent être faites au sein de chaque zone et des règles propres y sont affectées (Cf. *Règlement écrit qui définit les conditions d'occupation des sols*) conformément aux objectifs du PADD.

La délimitation⁶ des zones du PLU révisé de Palau-del-Vidre a été élaborée autour de la prise en compte notamment :

- De la répartition et des spécificités du bâti existant et des équipements (centre ancien, secteurs économiques, zones résidentielles,...) ;
- Des documents d'ordre supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible ;
- De l'analyse des structures du paysage ;
- Des résultats des études sur les enjeux environnementaux ;
- Des conditions de circulation, de topographie et d'accès aux différents réseaux ;
- De la préservation des terres agricoles et naturelles.

⁶ Un principe de délimitation à la parcelle a été posé. Des exceptions ont pu s'avérer nécessaires en fonction du contexte (risques, superficie des parcelles,...).

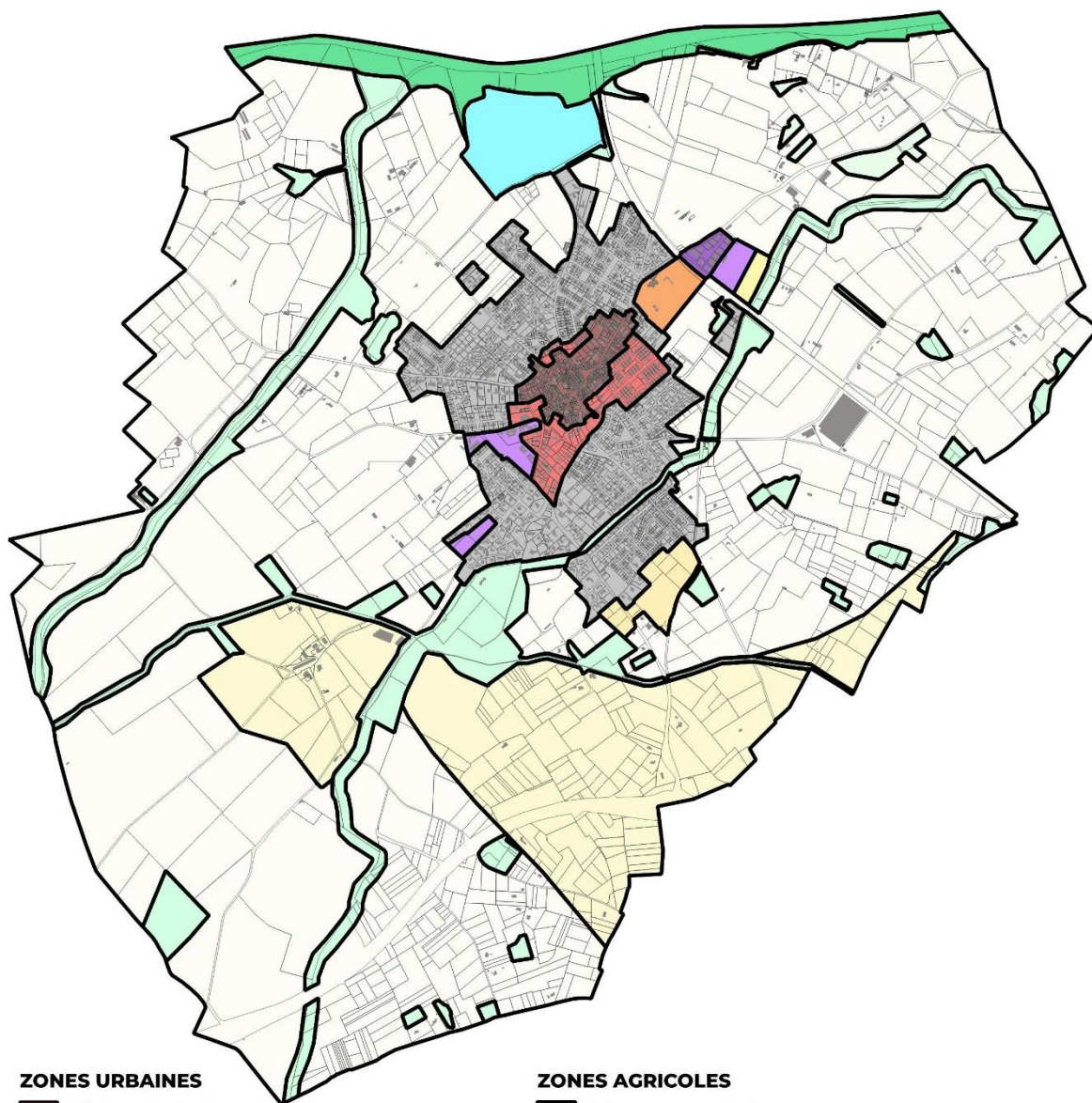


Elle s'organise de la manière suivante :

ZONES		CARACTERISTIQUES PRINCIPALES
Zones urbaines mixtes	UA1	Centre historique
	UA2	Centralité villageoise élargie
Zones urbaines à dominante résidentielle	UB	Secteur résidentiel composé principalement d'habitat individuel
Zones urbaines à dominante économique / touristique	UC	Secteur touristique (camping)
	UD	Zone d'activités artisanales
Zone urbaine à dominante équipementuelle	Uep	Secteurs d'équipements publics
Zones d'urbanisation future	1AU	Extension résidentielle en continuité de l'existant ➔ Ouverte à l'urbanisation ➔ Faisant l'objet d'une OAP
Zones agricoles	A1	Espaces agricoles
	A2	Espaces agricoles présentant une sensibilité paysagère et/ou patrimoniale
	A3	Espace agricole accueillant les antennes relais
Zones naturelles et forestières	N1	Espaces naturels
	N2	Espaces naturels à forte sensibilité environnementale
	N3	Espaces naturels à dominante touristique (plan d'eau)

A ce découpage territorial (Cf. *Illustration page suivante*), différents outils réglementaires mis à disposition par le Code de l'urbanisme viennent se greffer (Cf. 5. *DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES*). Ils permettent notamment :

- De protéger le patrimoine naturel ou bâti de la commune (éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,...) ;
- D'accompagner l'évolution de l'existant (emplacements réservés, changements de destination,...) ;
- ...



ZONES URBAINES

- UA1 : centre historique
- UA2 : centralité villageoise élargie
- UB : zone à dominante résidentielle
- UC : zone touristique (camping)
- UD : zone d'activités artisanales
- Uep : zone à dominante équipementielle

ZONES A URBANISER

- 1AU : zone d'extension à dominante résidentielle

ZONES AGRICOLES

- A1 : espaces agricoles
- A2 : espaces agricoles présentant une sensibilité paysagère et/ou patrimoniale
- A3 : espace agricole accueillant les antennes relais

ZONES NATURELLES

- N1 : espaces naturels
- N2 : espaces naturels à forte sensibilité environnementale
- N3 : espaces naturels à dominante touristique (plan d'eau)





b. Mode d'emploi du règlement écrit

Le règlement écrit (le règlement de chaque zone récapitule l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'occupation des sols) est rédigé conformément aux dispositions du nouveau Code de l'urbanisme.

Le contenu et la forme du règlement écrit intègrent les nouveaux enjeux de l'urbanisme : promouvoir une qualité urbaine et paysagère, favoriser une approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale, construire la ville sur elle-même, favoriser une meilleure cohabitation des usages, se recentrer sur les enjeux locaux,...

Le règlement écrit de Palau-del-Vidre se structure de la façon suivante⁷ :

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Ce chapitre est présenté sous forme de tableaux :

- Tableau 1 / (Paragraphe 1) : Indication des destinations / sous destinations autorisées dans la zone ainsi que leurs conditions d'implantation lorsqu'elles existent et mixité sociale / fonctionnelle ;
- Tableau 2 / (Paragraphe 2) : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » interdits ;
- Tableau 3 / (Paragraphe 3) : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » ne se rapportant pas directement à une destination / sous destination et soumis à conditions d'implantation.

Ce chapitre permet :

- *De simplifier l'instruction des demandes d'autorisation pour changement de destination en affichant les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans chaque zone ou sous-zone. Le PLU peut interdire et / ou soumettre l'utilisation du sol à des conditions particulières.*
- *D'accompagner la mixité fonctionnelle et sociale par une utilisation adaptée à la diversité des situations locales : centre-ancien, entrée de ville, diversité commerciale,...*

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre est détaillé en plusieurs paragraphes numérotés de 3 à 6 :

- Paragraphe 3 : « Volumétrie et implantations des constructions »

Ce paragraphe précise les règles générales et particulières régissant la volumétrie des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

⁷ Des schémas sont intégrés dans le corps du règlement écrit. Ils ont pour but d'illustrer et de faciliter la compréhension de la règle écrite.



- Emprise au sol ;
- Hauteur maximale des constructions.

Ce paragraphe permet d'adapter les objectifs de densité par zone, en variant les règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol et de hauteur de construction.

Les règles d'implantation permettent la maîtrise de la forme urbaine et la préservation du cadre de vie.

- Paragraphe 4 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Ce paragraphe régit les aspects extérieurs des constructions :

- Principes généraux
- Toitures
- Ouvertures/menuiserie
- Façades
- Clôture
- Eléments techniques
- Cas particuliers

Ce paragraphe permet d'assurer :

- L'insertion de la construction dans ses abords ;
- La qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ;
- La conservation et la mise en valeur du patrimoine.

- Paragraphe 5 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »

Ce paragraphe indique le traitement attendu concernant :

- Les espaces libres
- L'imperméabilisation des sols
- Les espaces publics
- Les éléments protégés (L151-19 et 23)
- Les abords canaux, fossés...
- La transition avec l'espace non urbanisé
- ...

Ce paragraphe permet de mieux qualifier les règles appliquées aux espaces non bâtis et de les adapter à leur rôle environnemental et paysager.

Il permet aussi d'établir les règles de protection ou de mise en valeur du patrimoine naturel, de la biodiversité ou des continuités écologiques.

- Paragraphe 6 : « Stationnement »

Ce paragraphe indique les règles générales applicables en matière de stationnement et précise dans un tableau les normes attendues en fonction des destinations de constructions et des secteurs.

Ce paragraphe permet d'intégrer, dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction.



Pour l'ensemble des zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées.

Dans une démarche de développement durable, des obligations peuvent être fixées pour les vélos et les poussettes afin d'en favoriser l'usage notamment pour les déplacements du quotidien.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ce chapitre regroupe les paragraphes 7 et 8 du règlement.

- Paragraphe 7 : « Desserte par les voies publiques et privées »

Il indique les caractéristiques des principes de desserte des terrains.

- Paragraphe 8 : « Desserte par les réseaux »

Il précise les conditions de raccordement aux différents réseaux (AEP, EU, EP, Electricité et communication électronique, réseau incendie), ainsi que les dispositions à suivre en matière de collecte des déchets.

Ce chapitre permet de s'assurer que :

- Les constructions nouvelles soient accessibles aux services d'incendie et de secours,
- Le ramassage des déchets soit pris en compte,
- Les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic,
- Les cheminements piétons permettent la circulation des personnes en situation de handicap.



c. Mode d'emploi des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le PADD.

Alors que les autorisations d'urbanisme entretiennent un rapport de conformité avec le règlement, elles sont soumises à un rapport de compatibilité avec les OAP. Notons que les dispositions des OAP et celles du règlement sont complémentaires.

Les OAP consistent en la définition de conditions d'urbanisation et d'aménagement particulières portant sur des secteurs stratégiques et/ou de développement, ou sur un enjeu / une thématique spécifique.

Elles prennent la forme d'un schéma de principe assorti de prescriptions traitant notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements.

Le PLU révisé de Palau-del-Vidre intègre :

- Des **OAP sectorielles** qui concernent les secteurs suivants :
 - Une partie de la **zone UB** présentant un potentiel important et dont la densification doit être pertinente fonctionnellement et typologiquement.
 - La **zone 1AU** permettant la finalisation de l'urbanisation au Sud de la commune.

Précisons que leurs périmètres sont identifiés de manière spécifique sur le plan de zonage et qu'elles se structurent autour des éléments suivants :

- **CARACTERISTIQUES**
 - Données générales : localisation, superficie, zonage, destination dominante, densité minimale, nombre de logements projetés
 - Extrait de zonage
 - Servitudes d'Utilité Publique et autres informations
 - Contexte
- **ECHEANCIER**
- **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT** (Schéma avec orientations)
Le schéma de principe assorti de prescriptions traite notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements.

- Des **OAP thématiques** qui concernent l'ensemble du territoire et portent sur :
 - Les « **DEPLACEMENTS** »
 - Les « **CONTINUITES ECOLOGIQUES** »

Elles se structurent autour d'une présentation du contexte général, ainsi que d'orientations particulières.



4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET REGLES ASSOCIEES

a. Règles communes à toutes les zones

Plusieurs règles sont communes à toutes les zones ou à la majorité d'entre elles. Des nuances peuvent intervenir de manière ponctuelle au cas par cas. Citons en ce sens :

Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Complémentairement aux destinations et sous-destinations autorisées de manière spécifique dans chaque zone (*#1 – Destinations et sous-destinations des constructions – Mixité fonctionnelle et sociale*), le règlement écrit fixe des interdictions et limite certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Il s'agit ainsi notamment de garantir le respect des vocations principales des zones, de prévenir d'éventuels conflits d'usages ou dérives, d'accompagner une certaine quiétude des lieux et de leurs fonctionnements, de s'assurer de la non atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques, de préserver les caractéristiques intrinsèques du territoire, de prendre en compte les risques,...

Sont ainsi :

- **Interdits** (dans toutes les zones), *afin notamment de garantir le respect du territoire et sa pérennité, ainsi que le « vivre ensemble »* :
 - Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières ;
 - Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées ;
 - Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation ;
 - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.



Sont également interdits, eu égard aux spécificités des zones concernées (à mettre en relation avec la justification des délimitations et des règles applicables par zone figurant dans les parties suivantes : III.4.b, III.4.c, III.4.d) :

- **Toutes les zones sauf UC** : Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping et de caravanning, les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du tourisme.
Il s'agit d'affirmer la vocation des zones et notamment de celle de la zone UC dédiée au tourisme et accueillant un camping.
- **Toutes les zones sauf Uep et A3** : Les antennes-relais de téléphonie mobile.
Il s'agit de circonscrire les possibilités d'implantations d'antennes-relais aux zones dédiées aux équipements afin notamment de limiter les impacts paysagers et les désagréments éventuels.
- **UA1** : Les dispositifs destinés à produire de l'énergie en toiture de type panneaux photovoltaïques ou solaires (hors équipements d'intérêt collectif et services publics) sur les bâtis situés au sein du périmètre délimité par l'Avenue Joliot Curie, la Rue de la Tramontane et la Rue des Jardins.
Il s'agit, dans un souci de préservation du patrimoine, de définir un périmètre restreint dans la centralité historique (ancien fort), au sein duquel les panneaux photovoltaïques ou solaires sont interdits.
- **UD** : Les changements de destination vers de l'habitat (hors logement de fonction / gardiennage), les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation et les piscines individuelles. Etant précisé que cela ne concerne pas ce qui est existant et qui a été régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLU révisé.
Il s'agit d'affirmer la vocation de la zone UD correspondant à une zone d'activités artisanales et d'accompagner la dynamique économique du territoire. Par ailleurs, ces interdictions tendent à ne pas régulariser et/ou accompagner certaines dérives connues par le passé ou susceptibles d'émerger.
- **Uep** : Les changements de destination vers du logement.
Il s'agit d'affirmer la vocation de la zone Uep dédiée principalement à la dynamique équipementuelle. Précisons que si le logement ni est pas autorisé, l'hébergement y est possible eu égard notamment à sa dimension collective.
- **A** : Les piscines. Etant précisé que cela ne concerne pas ce qui est existant et qui a été régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLU révisé.



Il s'agit d'affirmer la vocation agricole de la zone A qui ne peut accueillir que des logements de fonction sous conditions. L'interdiction des piscines tend à limiter les éventuelles dérives connues par le passé et à ne pas renforcer le mitage présent sur le territoire communal.

- **N** : Les changements de destination vers de l'habitat, les constructions à destination d'habitation, les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation et les piscines. Etant précisé que cela ne concerne pas ce qui est existant et qui a été régulièrement autorisé à la date d'approbation du PLU révisé.

Il s'agit d'affirmer la vocation naturelle de la zone N en y excluant tout développement résidentiel. Le PLU révisé entend ainsi protéger l'espace naturel relativement peu représenté sur son territoire.

- **A et N** : Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, dès lors qu'ils sont incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils génèrent de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).

En A2 et en N ces dispositifs sont interdits même s'ils sont compatibles avec l'activité agricole ou qu'ils correspondent à des installations agrivoltaïques.

Afin notamment de lier sensibilité paysagère et développement des ENR, de respecter la fonctionnalité écologique du territoire, de favoriser une économie agricole pérenne, et de maîtriser l'avenir de son territoire et sa consommation d'ENAF notamment, le PLU révisé de Palau-del-Vidre limite le développement photovoltaïque. La sous-zone A2 et la zone N sont particulièrement préservées eu égard à leur sensibilité paysagère / patrimoniale ou environnementale.

- **Conditionnés** (dans toutes les zones), *afin notamment d'associer sensibilité du territoire et risques / nuisances / atteintes possibles* :

- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Sont également conditionnés, eu égard aux spécificités des zones concernées (à mettre en relation avec la justification des délimitations et des règles applicables par zone figurant dans les parties suivantes : III.4.b, III.4.c, III.4.d) :

- **Zones urbaines et à urbaniser** (*conditionnement justifié par la configuration des lieux et la mixité des usages / fonctions, et tendant à prévenir d'éventuels dysfonctionnements et/ou conflits, dangers, nuisances,...*) :

- **UA, UB et 1AU** :

- Les extensions (ou les modifications de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU révisé).

Il s'agit d'assurer une certaine harmonie de quartier et de ne pas aggraver les dangers ou nuisances pour le voisinage.

- Les annexes, piscines et abris pour animaux.



Il s'agit d'assurer une certaine harmonie de quartier, de maintenir un rapport hiérarchique par rapport à la construction principale et de prévenir d'éventuelles dérives (création de logement,...) et/ou conflits d'usages (proximité, visibilité, luminosité, nuisances sonores et olfactives,...).

- **UA** : Les changements de destination de bâtiments à usage agricole (cave, remise,...).

Il s'agit d'encourager la dynamique centrale, sans générer de dysfonctionnements dans l'organisation villageoise (accessibilité, flux,...).

- **Uep** : Les antennes-relais de téléphonie mobile.

Il s'agit de permettre leur implantation en cas de besoin, tout en garantissant leur mise en discrétion / intégration paysagère.

- **Zones agricoles et naturelles** (conditionnement justifié par les destinations et sous-destinations autorisées et/ou les usages et affectations des sols, constructions et activités) :

- **A** :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Il s'agit d'accompagner de manière pérenne les activités autorisées, sans mettre à mal les caractéristiques intrinsèques du territoire.

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA).

Il s'agit également d'accompagner de manière pérenne les activités autorisées, sans mettre à mal les caractéristiques intrinsèques du territoire.

- **A1 et A2** :

- Les extensions limitées et les annexes des bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU.

Il s'agit de prévenir la création de logements supplémentaires en zone agricole, tout en permettant une évolution maîtrisée des habitations d'ores et déjà existantes et régulièrement autorisées.

- Les réhabilitations / rénovations du patrimoine bâti existant (mas, capitelles,...).

Il s'agit de permettre les réhabilitations / rénovations du patrimoine bâti existant sans renier ses caractéristiques et fonctions originelles. Ainsi, elles ne devront pas dénaturer l'existant et devront privilégier l'usage des techniques traditionnelles et de matériaux nobles, sobres et naturels.



- **A et N** : Les aires de stationnement.
Eu égard à la nature des zones agri-naturelles, les espaces dédiés au stationnement des véhicules, en lien avec les destinations et sous-destinations de constructions autorisées, doivent être traités avec des matériaux perméables. L'objectif étant de limiter au maximum les impacts sur l'espace agri-naturel et de privilégier une certaine transparence hydraulique.
- **A2 et N3** : Les changements de destination de bâtis existants.
Il s'agit d'accompagner l'évolution et l'attractivité de secteurs spécifiques, l'un marqué par sa patrimonialité (le hameau Villeclare) et l'autre marqué par sa vocation touristique / de loisirs (plan d'eau).
- **A3** : Les antennes-relais de téléphonie mobile.
Il s'agit de reconnaître l'existant et de permettre leur implantation nouvelle en cas de besoin, tout en garantissant leur mise en discrétion / intégration paysagère.
- **A1 et A3** : Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques », qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol et les installations agrivoltaïques.
Comme déjà évoqué précédemment, afin notamment de lier sensibilité paysagère et développement des ENR, de respecter la fonctionnalité écologique du territoire, de favoriser une économie agricole pérenne, et de maîtriser l'avenir de son territoire et sa consommation d'ENAF notamment, le PLU révisé de Palau-del-Vidre encadre le développement photovoltaïque.
Les dispositifs photovoltaïques implantés au sol doivent ainsi répondre aux critères définis par le décret et l'arrêté du 29.12.2023, être compatibles avec l'activité agricole et ne pas générer de consommation d'ENAF. Les installations agrivoltaïques doivent quant à elles répondre aux critères définis par le Code de l'énergie et par le décret du 08.04.2024.
Précisons que ces éléments ne sont pas autorisés au sein de la zone A2 eu égard à sa sensibilité paysagère / patrimoniale.
- **N3** : Les usages / occupations du sol temporaires en plein air en lien avec l'attractivité et la fréquentation du plan d'eau, ainsi que les activités sportives et de loisirs.
Il s'agit d'accompagner la spécificité de la zone N3 qui constitue un espace naturel présentant une dominante touristique en lien avec le plan d'eau : un équilibre est proposé entre les pratiques de cette zone et le respect des caractères du lieu.

Le règlement rappelle par ailleurs de manière transversale dans toutes les zones, que « tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66 ».



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – Volumétrie et implantation des constructions / #4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière globale, des souplesses / adaptations peuvent être admises concernant les règles de gabarit, d'implantation ou l'aspect de la construction pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,... ;
- Certaines opérations d'aménagement d'ensemble dès lors que cela est justifié par le parti d'aménagement retenu (intégration au site, contraintes techniques,...) ;
- Certaines constructions présentant un parti pris architectural contemporain et/ou bioclimatique, sous réserve notamment de leur parfaite intégration ;
- Certains travaux d'amélioration comme l'isolation par l'extérieur (utilisation cadrée des marges de recul) ;
- Certaines installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) ;
- Certaines constructions / installations techniques agricoles (si adaptations indispensables au fonctionnement de l'activité) ;
- Certains bâtiments existants non conformes aux règles générales dès lors que les travaux envisagés :
 - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales,
 - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
 - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).
- ...

Concernant spécifiquement la gestion des clôtures, le PLU révisé rappelle, dans l'ensemble des zones, que l'édification de clôtures n'est pas obligatoire, et se réfère au règlement du PPRi en cas d'édification de clôtures.

#5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

L'objectif à travers ce paragraphe est d'impulser un aménagement plus durable sur l'ensemble de la commune, avec notamment un traitement paysager multifonctionnel des espaces libres (amélioration du cadre de vie, gestion de l'eau pluviale, maintien d'une biodiversité en milieu urbain,...). Ils devront être plantés / végétalisés.

Notons que le règlement écrit précise que des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.



Les éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme sont également encadrés dans les zones les accueillant.

De plus, sont cadrés dans les zones concernées :

- Le traitement des transitions avec l'espace agri-naturel / Toutes les zones sont concernées sauf UA, A et N
- Les projets générant une imperméabilisation des sols afin de minorer son impact / Les zones 1AU, A et N sont concernées
- La préservation des haies et murets existants et l'intégration paysagère des constructions et aménagements / Les zones A et N sont concernées

#6 – Stationnement

Le règlement écrit de Palau-del-Vidre pose un certain nombre de principes en matière de stationnement. Ils sont regroupés au sein des « **règles générales** ».

Certains sont **communs** :

- **A toutes les zones urbaines et à urbaniser** (*Objectifs : répondre à la forte motorisation des ménages, gérer la place de la voiture dans l'espace public, améliorer l'accessibilité de la commune notamment en centralité, mettre en adéquation offre et demande notamment en relation avec les secteurs captifs, inciter lorsque cela est techniquement possible à désimperméabiliser et/ou à ne pas imperméabiliser davantage les sols,...*) :
 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :
 - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,
 - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
 - Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction d'une surface sera arrondi au nombre supérieur.
 - La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si :
 - La place supprimée est recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,
 - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
 - Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
 - Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination.



- Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
 - Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
 - Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
 - Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables. Leur végétalisation est encouragée.
- Aux **zones agri-naturelles** (*Objectif : répondre aux besoins tout en intégrant le caractère sensible des espaces concernés*)
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
 - Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
 - Quelle que soit la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptées sera recherchée. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non.
 - Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables et végétalisés.

Des nuances sont apportées au sein des **zones urbaines et à urbaniser**, et notamment :

- Dans les **zones urbaines et à urbaniser à dominante résidentielle** (UA, UB et 1AU), il est précisé *afin de tenir compte de la nature parfois contrainte du village et pour ne pas majorer inutilement la place de la voiture*, que :
- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
 - La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.



- Dans la **zone à urbaniser à dominante résidentielle** (1AU), la mutualisation des espaces dédiés au stationnement doit être recherchée lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. *Il s'agit de garantir la fonctionnalité de la zone tout en limitant l'impact de la voiture via une articulation efficace entre parc privé et parc public.*

Complémentairement à ce tronc commun, un tableau propre à chaque zone vient préciser en fonction des destinations / sous-destinations autorisées, le nombre de places minimal imposé pour les véhicules motorisés, ainsi que pour les vélos. Il s'agit de répondre aux besoins des occupations et utilisations du sol admises.

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble des zones, les dispositions suivantes sont prévues :

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
- Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.

Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.

- Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

Cet encadrement commun tend à assurer une accessibilité optimale pour tous : accès sur rue ou via fond voisin, accès adaptés à la nature et à l'importance des opérations, accès pour tous les types d'utilisateurs (piétons, cycles, PMR,...), accès facilitant le ramassage des ordures et les connexions au réseau viaire existant.

Les accès doivent également respecter certains principes nécessaires à la sécurité des biens et des personnes notamment en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.



#8 – Desserte par les réseaux

Les dispositions suivantes tendent à assurer un maillage et un fonctionnement territorial efficaces, garantissant une certaine qualité de vie et un niveau satisfaisant de confort, de sécurité,... et prévenant d'éventuelles nuisances, pollutions, risques,... Une approche commune est privilégiée au détriment de démarches individuelles.

Dans les **zones urbaines et à urbaniser** :

- ➔ Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
- ➔ Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Des nuances sont apportées au cas par cas en fonction de la nature des zones concernées. Citons en ce sens :

- L'encadrement spécifique de la zone **1AU**, justifié par l'approche durable impulsée, au sein de laquelle la mise en place de dispositifs permettant la réutilisation des eaux grises et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur devra être recherchée.

Dans les **zones agricoles et naturelles** :

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.

Ainsi, l'ensemble de ces dispositions témoigne bien de l'existence d'un principe général qui est celui du raccordement aux réseaux collectifs. Des exceptions sont tolérées au cas par cas mais toujours dans le respect de la qualité du milieu naturel.



Concernant les **eaux pluviales**, le règlement écrit prévoit que :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant ou dans l'objectif de soulager le réseau existant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Seront à privilégier :

- Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation ;
- Les aménagements permettant de ne pas mélanger des eaux polluées (eaux de ruissellement sur voirie par exemple) et des eaux propres (eaux de ruissellement des toitures par exemple) ;
- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ;
- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

- Les eaux de vidange de piscines (dès lors que celles-ci sont autorisées dans la zone concernée et/ou celles existantes à la date d'approbation du PLU révisé) sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Vidange par temps sec uniquement,
- Débit de rejet maximum de 3 L/s,
- Des eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,
- Les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.



Sont également encadrés dans les **zones urbaines ou à urbaniser** :

- **L'électricité et les communications électroniques**

Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.

- **La collecte des déchets**

Tout projet sera doté d'un dispositif adapté permettant le stockage et le ramassage des déchets.

Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.

L'équipement sera à la charge de l'aménageur.

- **Les réseaux d'incendie**

Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

Notons que complémentairement à ces dispositions réglementaires, les **OAP thématiques** mises en place sur la commune concernent l'ensemble du territoire palauenc :

- L'OAP relative aux **déplacements** révèle la stratégie communale tendant à favoriser un fonctionnement fluide et sécurisé sur le territoire et à mettre en place les conditions d'une mobilité plus durable.

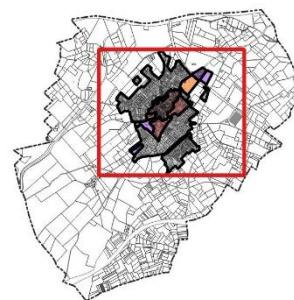
Les projets d'aménagement et de construction, publics ou privés, doivent intégrer ses dispositions dans leurs conceptions. Les projets qui iraient à l'encontre de cette feuille de route ne seront pas autorisés sur le territoire.

- L'OAP relative aux **continuités écologiques** prévoit quant à elle que tout aménagement sur le territoire communal devra prendre en compte la fonctionnalité écologique de la zone de projet considérée et ses liaisons écologiques avec les espaces adjacents.



b. Délimitations et règles des zones urbaines

Les **zones urbaines** (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18 du Code de l'urbanisme).



- UA1 : centre historique
- UA2 : centralité villageoise élargie
- UB : zone à dominante résidentielle
- UC : zone touristique (camping)
- UD : zone d'activités artisanales
- Uep : zone à dominante équipementuelle



└ Délimitation

ZONE UA

La zone **UA** rassemble deux sous-zones :

- La sous-zone **UA1** qui correspond à une zone urbaine dense agglomérée, composée majoritairement des parcelles supports des constructions réalisées avant 1950 formant le centre ancien.

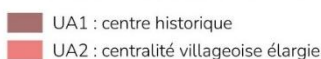
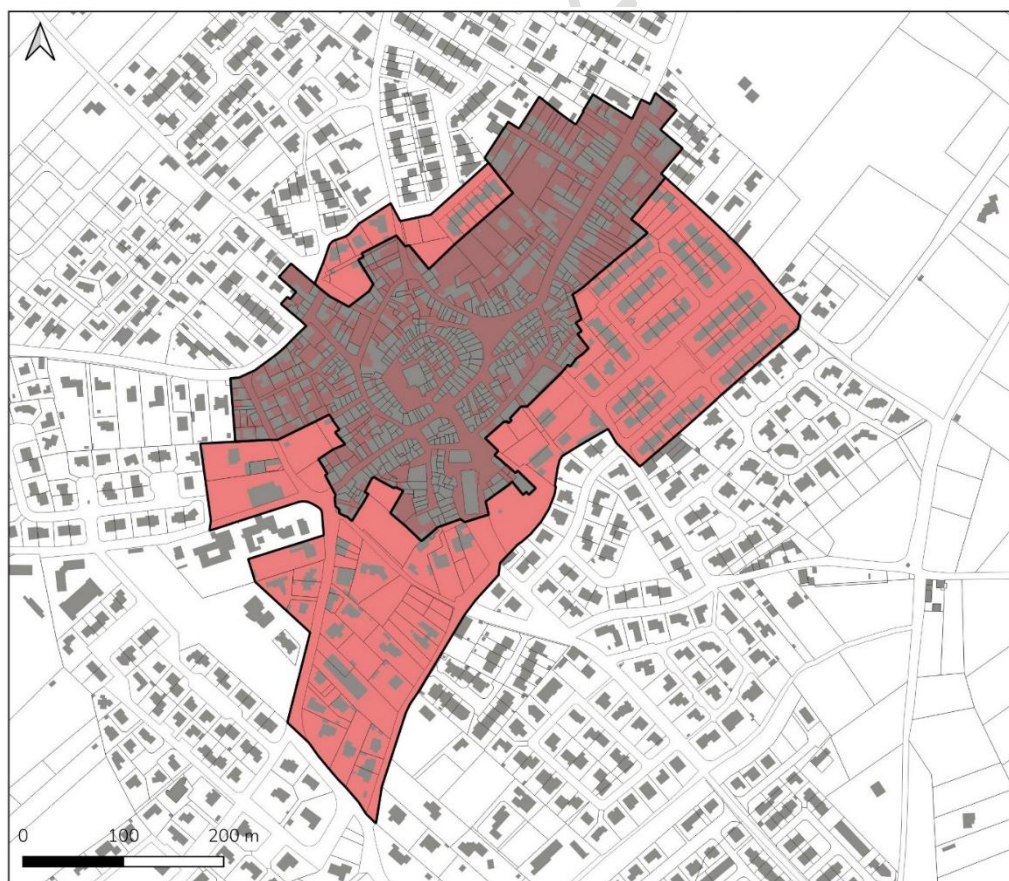
Elle s'affirme comme le cœur de village, présentant un caractère paysager / architectural marqué et regroupant des éléments patrimoniaux identitaires comme l'Eglise située à l'intérieur du périmètre de l'ancien fort / château. Elle révèle également l'exception artisanale historique de la commune en regroupant notamment verriers, vitraillistes et graveurs sur verre.

La délimitation de la sous-zone UA1 dans le PLU révisé est calée sur l'emprise des zones UA et UAa du PLU opposable (avant révision).

- La sous-zone **UA2** qui correspond quant à elle à la continuité structurelle et fonctionnelle du centre ancien. Elle tend à affirmer une centralité villageoise élargie accompagnant un certain équilibre entre l'offre de proximité (équipements, services,...), son accessibilité, et la taille / le développement du village (passé et à venir). Cet appui à la centralité historique est garant du fonctionnement villageois à terme.

La délimitation de la sous-zone UA2 dans le PLU révisé intègre une partie de la vaste zone UB du PLU opposable (avant révision).

Au sein de la zone **UA**, la mixité des fonctions domine : habitat, commerces, activités, équipements,...





ZONE UB

La zone **UB** regroupe les secteurs à dominante résidentielle, en continuité Nord et Sud de la centralité. Il s'agit principalement d'habitat individuel s'étant généralement développé sous la forme de lotissements.

L'identification de ces extensions pavillonnaires dans le PLU révisé correspond à la reprise des zones UB (hors centralité villageoise élargie) du PLU opposable (avant révision), couplée au passage des zones AU ayant fait l'objet d'une urbanisation à usage résidentiel entre l'approbation du PLU et sa révision.



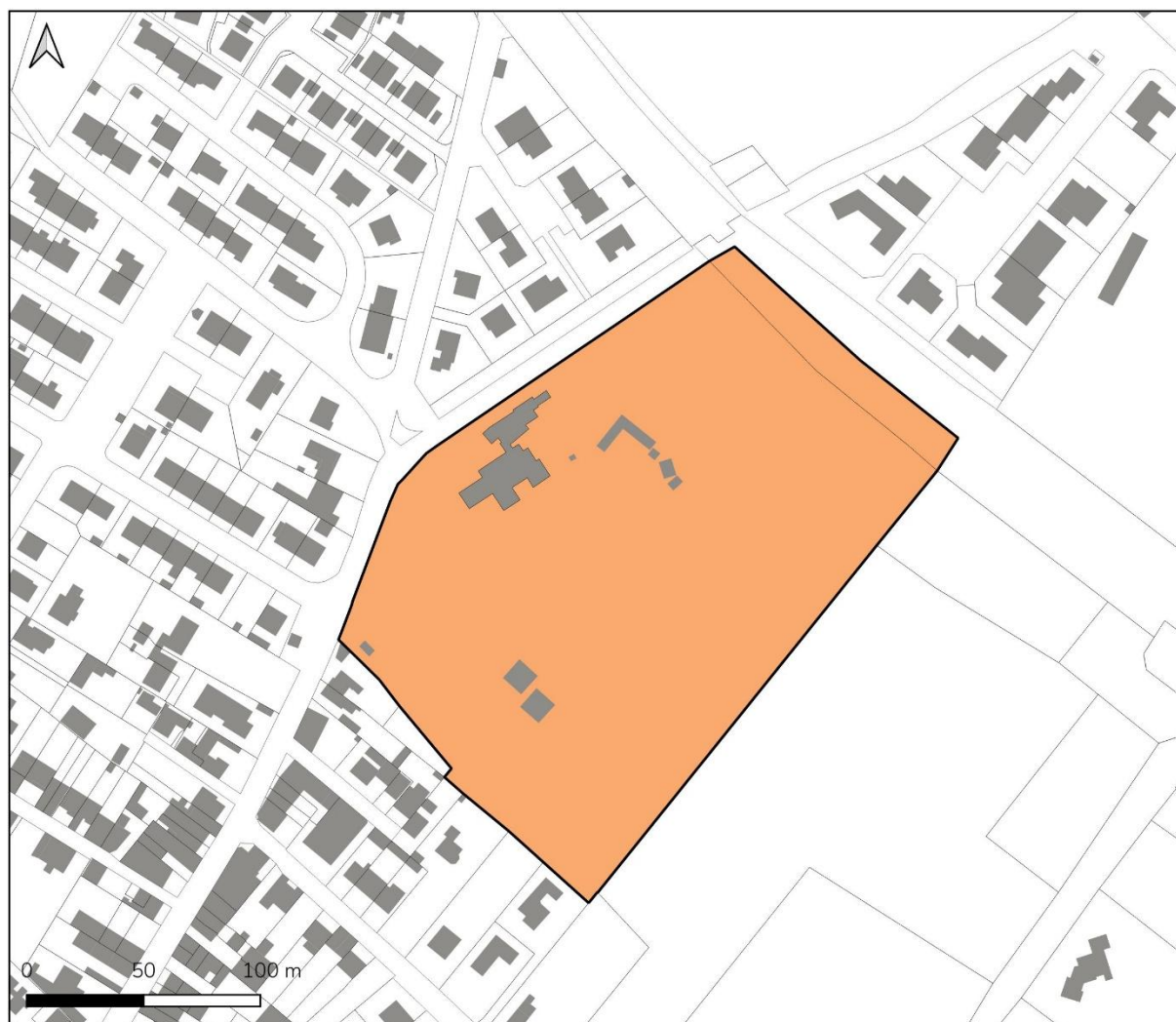
■ UB : zone à dominante résidentielle



ZONE UC

La zone **UC** correspond au secteur touristique intégrant un camping existant.

Sa délimitation dans le PLU révisé est similaire à celle du PLU opposable, se basant sur le périmètre du camping (avant révision).



UC : zone touristique (camping)



ZONE UD

La zone **UD** traduit la zone d'activités artisanales existante. Elle se situe en bordure de la RD11 et est séparée du reste du village par la voie ferrée.

Sa délimitation dans le PLU révisé est similaire à celle du PLU opposable (avant révision).



 UD : zone d'activités artisanales



ZONE Uep

La zone **Uep** est une zone à dominante équipementielle composée de trois secteurs :

- Un secteur principal à l'Ouest, en continuité de la centralité, constituant un véritable pôle équipementiel (équipements scolaires, sportifs, culturels, sécuritaires,...).
La délimitation de cette partie de la zone Uep dans le PLU révisé intègre une partie de la vaste zone UB du PLU opposable (avant révision).
- Un secteur secondaire à l'Ouest correspondant à l'emprise du cimetière.
La délimitation de cette partie de la zone Uep dans le PLU révisé intègre une partie de la vaste zone UB du PLU opposable (avant révision).
- Un secteur secondaire à l'Est, en continuité de la zone d'activités artisanales, accueillant le stade existant.
La délimitation de cette partie de la zone Uep dans le PLU révisé correspond à une reprise partielle de la zone UCa identifiée dans le PLU opposable (avant révision) et destinée aux activités sportives.



 Uep : zone à dominante équipementielle



└ Règles applicables

ZONE UA

L'encadrement de la zone **UA** tend à valoriser les spécificités originelles (historique et patrimoniale) du centre ancien, tout en accompagnant son évolution et en affirmant une certaine mixité et accessibilité des fonctions.

Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées dans la zone **UA** : exploitation agricole, logement, hébergement, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques, équipements d'intérêt collectif et services publics, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Ces nombreuses possibilités appuient le caractère mixte et multifonctionnel de la centralité (centre ancien et centralité villageoise élargie) mais nécessitent quelques nuances afin notamment d'attendre les objectifs fixés, de prévenir d'éventuels conflits d'usages et de garantir la quiétude des lieux.

Notons en ce sens que :

- Les activités agricoles et artisanales doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains (flux, bruits, odeurs,...) ;
- Les commerces de détail doivent correspondre à des petits commerces de proximité dont la surface de vente est limitée à 300m² ;
- Les activités de dépôt / stockage à l'intérieur du bâti doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de désagréments (accessibilité, circulation, fréquentation,...), risques (produits explosifs, pollutions,...) ou nuisances (sonores, olfactives,...) excessifs pour les riverains ;
- Le changement de destination d'un bâtiment à usage agricole (cave, remise,...) est autorisé vers la destination « habitation » dès lors qu'une place de stationnement est prévue sur l'unité foncière par unité d'habitation créée et que ça ne génère pas de dysfonctionnement dans l'organisation villageoise (accessibilité, flux,...) ;
- Les abris pour animaux sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage ;
- ...

Au-delà, afin de composer avec la nature contrainte du centre ancien (proximité, densité, étroitesse des voies et des parcelles,...) et d'en préserver la trame originelle (patrimoine, architecture,...), le règlement du PLU limite les évolutions structurelles / organisationnelles (conditionnement des commerces, des extensions, des annexes, des piscines, encadrement de l'implantation et de la hauteur des constructions,...) et visuelles / paysagères (encadrement des dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur en toiture, des toitures, de l'aspect des constructions et référence à un nuancier,...) de l'existant.



Notons que ce positionnement ne fait pas obstacle à une amélioration du contexte actuel (requalification,...), en lien notamment avec l'évolution des aspirations des ménages et de la « vivabilité » du centre ancien. Citons en ce sens : accompagnement de la rénovation des bâtis, encadrement des éléments techniques, possibilité de réaliser des petites terrasses accessibles,...

Concernant spécifiquement les dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur en toiture (type panneaux photovoltaïques ou solaires), précisons qu'un encadrement gradué en fonction des enjeux en présence et de la sensibilité des sites a été mis en place, avec :

- **UA1** / Une interdiction totale sur les bâtis situés au sein du périmètre délimité par l'Avenue Joliot Curie, la Rue de la Tramontane et la Rue des Jardins (ancien fort).
- **UA1** (hors périmètre cité précédemment) et **UA2** / Des conditions d'installation spécifiques :
 - Tout dispositif destiné à produire de l'énergie / de la chaleur doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).
 - Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux photovoltaïques ou solaires.
 - Les panneaux photovoltaïques ou solaires pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.
- **UA1** (hors périmètre cité précédemment) / Une exigence colorimétrique supplémentaire : Les panneaux photovoltaïques ou solaires ne pourront pas être d'une couleur différente de celle de la toiture.
Etant précisé qu'en plus du périmètre constitué par l'ancien fort, les bâtis donnant sur les rues suivantes ne sont pas concernés par cette obligation : Avenue Joliot Curie à partir n°6 à n°18 et n°5 à n°21, Impasse de la Bascule, Rues des Mimosas, Avenue de la Gare, Rue des Lilas, Impasse des Violettes.

Ainsi, les périmètres faisant l'objet de prescriptions spécifiques sont relativement restreints, ils ne correspondent qu'à une partie réduite de la centralité élargie. Ces prescriptions sont justifiées par le contexte patrimonial existant et le souhait de maintenir l'identité des lieux.

ZONE UB

L'encadrement de la zone **UB** tend à accompagner qualitativement l'évolution des secteurs à dominante résidentielle de la commune et à valoriser leur rôle dans la dynamique villageoise.

Il est marqué par :

- Le ciblage précis des sous-destinations autorisées et l'identification des places de stationnement associées nécessaires permettant de prévenir d'éventuels conflits d'usages, d'assurer un fonctionnement pertinent des lieux et de garantir leur quiétude, avec notamment :



- Une dominante « habitation » : logement et hébergement. Etant précisé que pour le « logement », il est demandé 2 places de stationnement par unité d'habitation dont au moins 1 place non intégrée au volume bâti (place non close / couverte – carports autorisés), ainsi que 0.5 places « visiteurs » par unité d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives)
- Un accompagnement équipementier et économique le cas échéant :
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Bureau
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics*Etant précisé que les activités doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.*
- La recherche d'une meilleure harmonie, avec notamment la caractérisation / le conditionnement :
 - Des extensions, des annexes, des piscines et des abris pour animaux ;
 - De l'implantation et de la hauteur des constructions ;
 - De l'aspect des constructions ;
 - De l'intégration des éléments extérieurs et/ou techniques ;
 - ...
- L'intégration de plus de résilience, à travers notamment le traitement / la gestion :
 - Des clôtures (renvoi au règlement du PPRI) ;
 - Des espaces libres (végétalisation des espaces,...) ;
 - Des transitions avec la zone agri-naturelle (végétalisation, cheminements doux,...) ;
 - Du stationnement (emploi de matériaux perméables privilégié,...) ;
 - Des eaux pluviales ;
 - Des eaux de vidange de piscines ;
 - ...

Complémentairement, certaines mesures viennent encourager le développement des énergies renouvelables et/ou le confort / la performance du bâti. Citons en ce sens :

- La possible adaptation des prospectus en cas de travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments ;
- L'encadrement des dispositifs destinés à produire de l'énergie ;
- La possible adaptation des dispositions architecturales pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ;
- ...

Au-delà, notons pour finir qu'un secteur présentant des enjeux spécifiques a été identifié au sein de la zone UB (enclave entre la Route de Sorède et les constructions existante) et fait l'objet d'une OAP sectorielle.



Il s'agit en effet d'un potentiel important dont la densification doit être pertinente tant fonctionnellement (relation à l'axe structurant marqué par la RD11, articulation avec les zones résidentielles proches,...), que typologiquement (réponse aux besoins en appui de la zone 1AU).

L'OAP tend ainsi à accompagner une densification urbaine répondant aux enjeux du territoire, avec notamment :

- Une valorisation des éléments structurants existants en engageant une mise en œuvre opérationnelle respectueuse du vivant ;
- Une intégration à la structure et au fonctionnement villageois ;
- Une gestion adaptée de la desserte ;
- Une production résidentielle appropriée.

ZONE UC

L'encadrement de la zone **UC** tend à reconnaître la vocation de ce secteur touristique (camping existant) et à accompagner qualitativement son évolution tout en la conciliant avec le caractère inondable du lieu, avec notamment :

- Un ciblage des destinations et sous-destinations de constructions autorisées :
 - Les logements et les hébergements, sous réserve qu'ils soient directement liés aux besoins du personnel de l'activité touristique existante (camping) ;
 - La restauration, l'artisanat et le commerce de détail, ainsi que les autres hébergements touristiques, sous réserve que les commerces et activités soient directement liés aux besoins de l'activité touristique existante (camping) ;
 - Les bureaux, sous réserve qu'ils soient directement liés aux besoins de l'activité touristique existante (camping) ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sensiblement similaires à celles de la zone **UB** attenante afin de garantir une certaine harmonie au sein de l'espace urbanisé (volumétrie et aspect architectural des constructions,...) et en relation avec l'espace agri-naturel (traitement des espaces libres et des transitions avec les zones agri-naturelles, gestion des eaux,...).

ZONE UD

L'encadrement de la zone **UD** tend à réaffirmer la vocation économique de ce secteur (zone d'activités artisanales) et à permettre sa requalification via une approche plus durable.

Cela passe notamment par :

- Une limitation des destinations et sous-destinations de constructions autorisées dans la zone, avec :



- Une autorisation sans restriction pour les exploitations agricoles, l'artisanat, le commerce de gros, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf lieux de culte), l'industrie, les entrepôts, les bureaux et la cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Une autorisation conditionnée pour :
 - Le logement : seul un logement de fonction / gardiennage est admis par activité et par unité foncière, à conditions que l'activité nécessite une présence à proximité immédiate, qu'il soit inclus dans le volume du bâti professionnel, que sa surface de plancher soit limitée à 10% de la surface de plancher totale du bâtiment sans pouvoir excéder 60m² de surface de plancher par unité de production ;
 - Le commerce de détail : il doit constituer le prolongement direct d'une activité de production ou ne pas faire concurrence à la centralité.
- Une interdiction (cela ne concerne pas ce qui est existant et qui a été régulièrement construit à la date d'approbation du PLU révisé) des :
 - Piscines individuelles ;
 - Changements de destination des constructions vers de l'habitat (hors logements de fonction / gardiennage) ;
 - Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation.
- Des dispositions adaptées aux vocations des constructions, avec :
 - Une hauteur maximale des constructions permise plus importante que dans les secteurs strictement résidentiels ;
 - Un panel architectural répondant aux impératifs professionnels : le bac acier (non blanc et non brillant) est autorisé pour les toitures des bâtiments d'activités de plus de 150m², les toitures terrasses sont admises sous conditions,... ;
 - Une modération de la part prise par les enseignes : elles doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux, présenter des matériaux inaltérables, elles pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites,... ;
 - Une exigence en termes de nombre de places de stationnement en relation avec les besoins de l'activité (employés et visiteurs) ;
 - Des précisions quant à la gestion de l'assainissement : l'évacuation des eaux non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales,...
 - ...



ZONE Uep

L'encadrement de la zone **Uep** tend à guider le développement de secteurs dédiés aux équipements publics et présentant une situation stratégique : connexion à la centralité ou appuis périphériques.

Au-delà des équipements d'intérêt collectif et services publics, le règlement du PLU autorise les destinations et sous-destinations de constructions présentant un caractère collectif plus ou moins marqué (hébergement, cinéma, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition).

Notons que les changements de destination des constructions vers du logement sont interdits et que l'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile est conditionnée : elles peuvent déroger aux règles de hauteur imposées aux constructions mais leur mise en discrétion / intégration paysagère doit être recherchée.

Eu égard à la nature des constructions autorisées, les règles associées sont assez succinctes. Elles appuient toutefois un souci d'intégration paysagère et des dimensions durables à souligner, avec :

- Une modulation possible des règles d'implantation pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette et permettre une insertion du projet dans le site ;
- Une utilisation de matériaux extérieurs devant être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps ;
- Des espaces libres ou non bâtis / espaces publics devant faire l'objet :
 - D'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes ;
 - De plantations (en particulier les aires de stationnement) ;
- Une gestion adaptée des eaux pluviales ;
- Des transitions avec les zones agricoles et naturelles devant être traitées (végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...) ;
- Un nombre minimal de places pour les vélos imposé ;
- Des espaces dédiés au stationnement devant privilégier l'emploi de matériaux perméables ;
- ...

└ Dispositions complémentaires

PROTECTIONS

Les zones urbaines sont concernées par des protections spécifiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19
- Le patrimoine végétal identifié au titre du L151-19

Eléments détaillés dans la partie suivante du présent document (5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES).



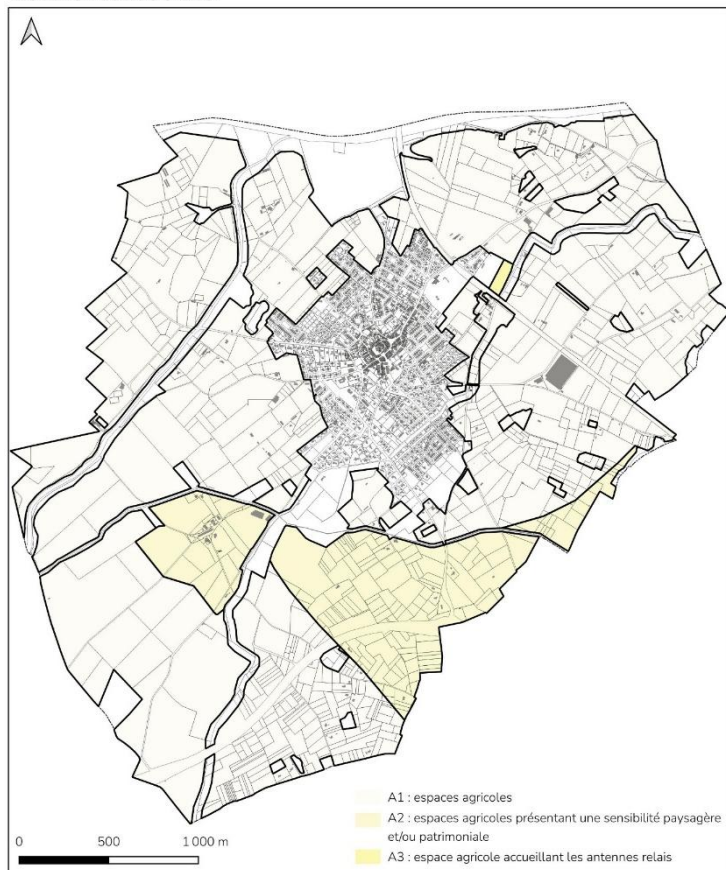
c. Délimitations et règles des zones agricoles et naturelles

Les **zones agricoles** (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R151-22 du CU).

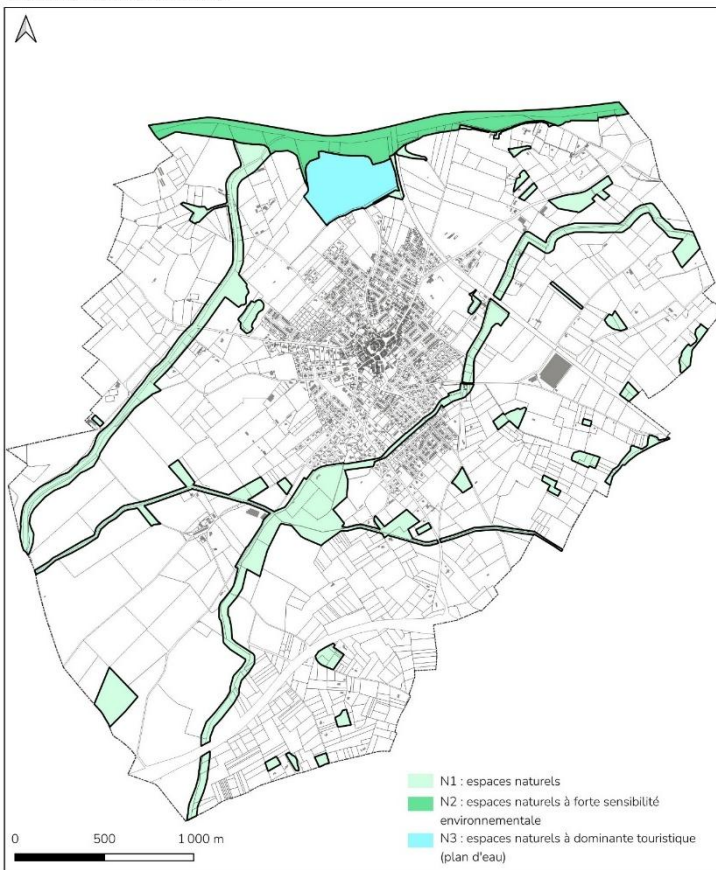
Les **zones naturelles** (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (R151-24 du CU) :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

ZONES AGRICOLES



ZONES NATURELLES





└ Délimitation

ZONE A

La majorité du territoire palauenc est intégrée à la zone agricole (territoire largement ou potentiellement à usage agricole), dont la délimitation résulte de l'intégration et du croisement de plusieurs paramètres (faisceau d'indices), à savoir :

- Les éléments de la TVB (Trame Verte et Bleue) ;
- Le potentiel agronomique des sols (pente / relief, fertilité des sols,...)
- Les analyses issues de photo-interprétations et/ou de campagnes de terrain : indications quant à l'occupation effective des sols, aux pratiques / usages, à l'historique / aux évolutions,... ;
- Les données / études disponibles (occupation des sols, RPG,...) ;
- ...

De manière plus précise, ont notamment été intégrés aux espaces agricoles :

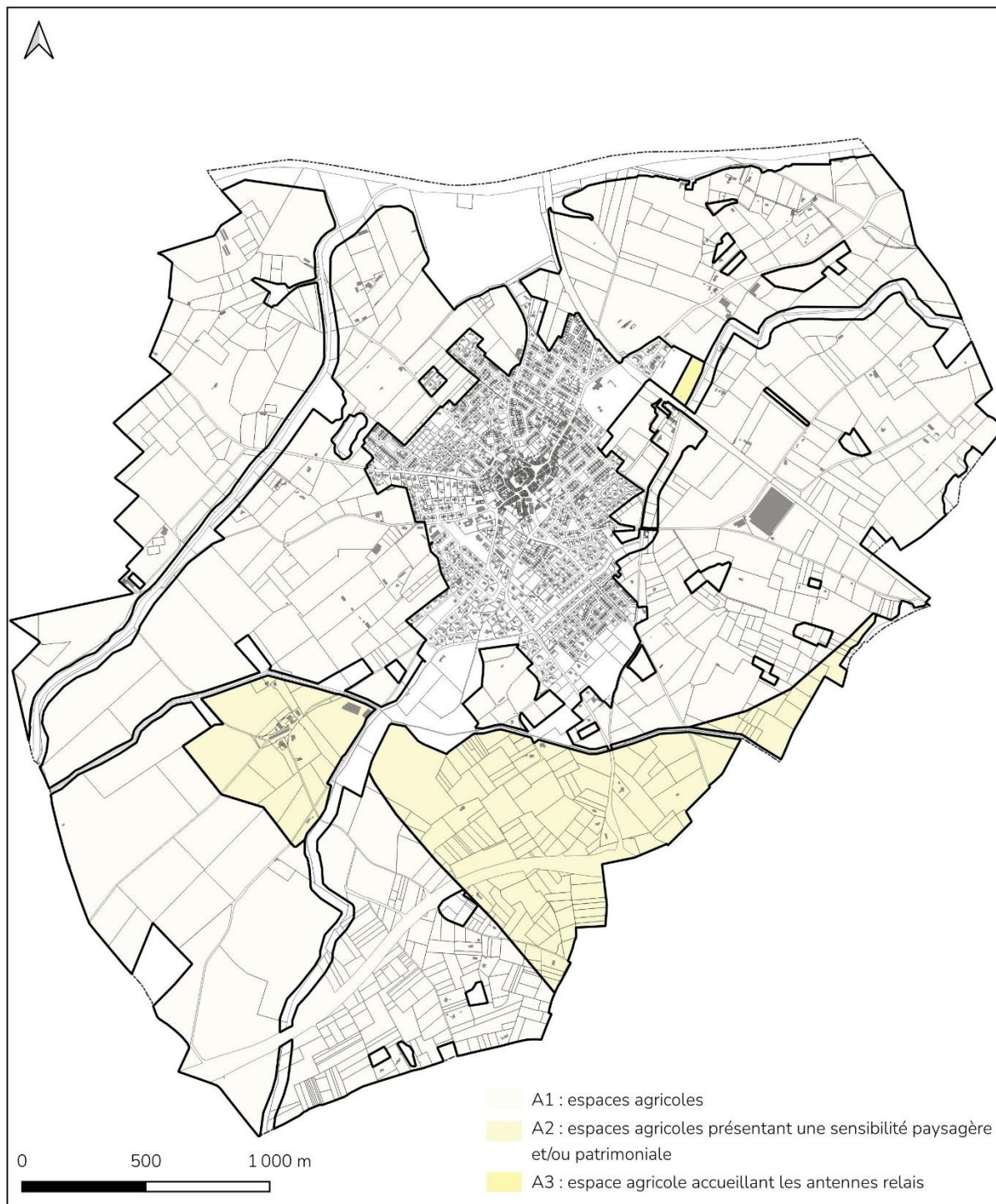
- Les milieux ouverts mais également semi-ouverts, dont les friches ;
- Certaines parcelles de milieux boisés faisant l'objet d'aides de la PAC au dernier Registre Parcellaire Graphique (2023) ou considérées à usage agricole par l'OCS GE de 2021.

Précisons qu'au sein de la zone agricole, trois sous-zones se distinguent :

- **A1**, correspondant aux espaces agricoles « classiques ».
Il s'agit des espaces agricoles reconnus sur la base des éléments évoqués ci-dessus.
- **A2**, correspondant aux espaces agricoles présentant une sensibilité paysagère et/ou patrimoniale spécifique.
Complémentairement aux espaces agricoles reconnus sur la base des éléments évoqués ci-dessus, il s'agit :
 - De traduire réglementairement la notion de « coupure verte en plaine » identifiée au Sud de la commune par le SCoT Littoral Sud ;
 - De reconnaître les spécificités patrimoniales et la qualité paysagère attachées au domaine de Villeclare.
- **A3**, correspondant à l'espace agricole accueillant des antennes-relais de téléphonie mobile.
Il s'agit d'une unique parcelle, attenante à la zone Uep du stade, qui est dotée de plusieurs antennes-relais de téléphonie mobile.



ZONES AGRICOLES





ZONE N

La zone naturelle du territoire palauenc est assez réduite en termes de superficie. Sa délimitation est issue de la traduction règlementaire des éléments de la TVB (Trame Verte et Bleue), avec notamment la prise en compte :

- Des réservoirs de biodiversité prioritaires : périmètre Natura 2000 correspondant au Tech et sa ripisylve ;
- Des réservoirs de biodiversité secondaires : corridors de la trame bleue (le Tanyari, l'agouille Capdal, la rivière de Saint-André, le Rec del Moli de Brulla), chênaies anciennes, plan d'eau,... ;
- Des milieux boisés : chênaie blanche, frênaies thermophiles, boisements / bosquets identifiés dans l'OCS GE comme n'étant pas sur des terres à usage agricole,...

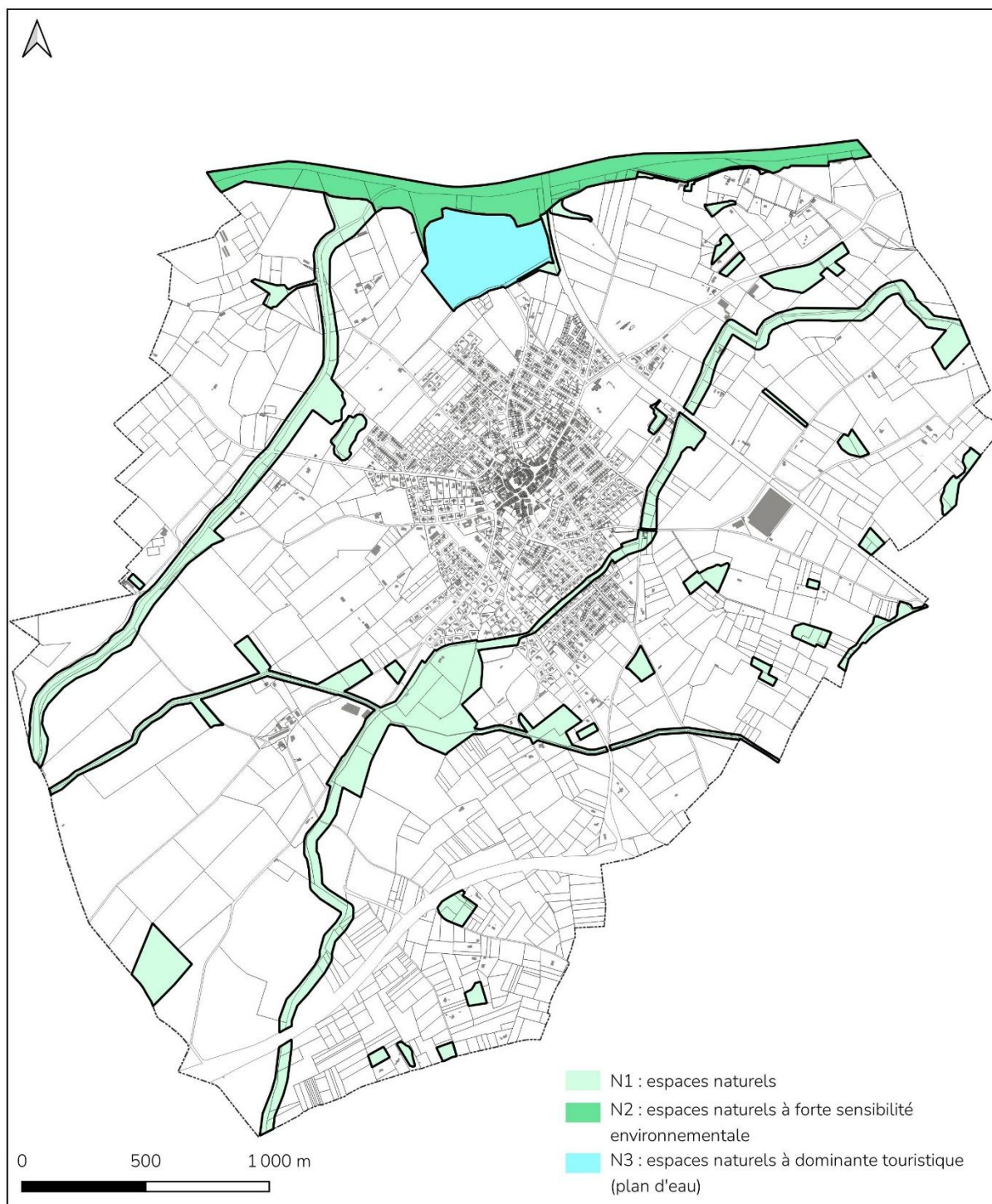
Précisons qu'au sein de la zone naturelle, trois sous-zones se distinguent :

- **N1**, correspondant aux espaces naturels « classiques ».
Il s'agit des espaces naturels reconnus sur la base des éléments évoqués ci-dessus comme réservoirs de biodiversité secondaires et milieux boisés.
- **N2**, correspondant aux espaces naturels présentant une forte sensibilité environnementale.
Il s'agit des espaces naturels reconnus sur la base des éléments évoqués ci-dessus comme réservoirs de biodiversité prioritaires.
- **N3**, correspondant aux espaces naturels à dominante touristique (plan d'eau).
Il s'agit d'un secteur unique sur le territoire communal, intégrant le plan d'eau de Sant Martí (réservoir de biodiversité secondaire).

Notons que les limites de zones ont pu être ajustées / précisées en fonction des analyses issues de photo-interprétations et/ou de campagnes de terrain, du rapport avec l'existant (occupation des sols, pratiques / usages, anthropisation, patrimoine,...) et de la relation aux risques.



ZONES NATURELLES





└ Règles applicables

ZONE A

Afin d'accompagner la dynamique agricole sans mettre à mal le potentiel des terres (vocation agricole, mitage,...) et prévenir d'éventuels dérives (projets « alibis », changements de destinations abusifs, appropriation privée de terres à des fins autres qu'agricoles,...) et/ou conflits d'usages, risques, nuisances et atteintes paysagères, le règlement écrit du PLU :

- Distingue les enjeux en présence en fonction des sous-zones identifiées (**A1**, **A2** et **A3**) pour proposer un encadrement sur mesure, avec :
 - Une approche plus protectrice en **A2** qu'en **A1** eu égard à la sensibilité paysagère et/ou patrimoniale des lieux ;
 - Un traitement spécifique en **A3** pour accompagner l'accueil spécifique d'antennes-relais de téléphonie mobile.
- Définit les destinations et sous-destinations de constructions autorisées dans l'espace agricole.
Ainsi, seuls sont autorisés :
 - En **A1**, **A2** et **A3** /
 - Les exploitations agricoles. Etant précisé que seul un logement de fonction par exploitation est admis en **A1** sous conditions et que les constructions ne doivent pas présenter une emprise au sol de plus de 300m² en **A2** ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics de type locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous conditions.
 - Les exploitations forestières en **A1** (comme pour les exploitations agricoles, seul un logement de fonction par exploitation est admis) ;
 - En **A1** et **A3** / Les équipements d'intérêt collectif et services publics de type locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs et autres équipements recevant du public, sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De manière associée, sont interdits :

- En **A1**, **A2** et **A3** / Les piscines.
Il s'agit de prévenir tout développement résidentiel qui irait à l'encontre de la nature agricole de la zone.



- En **A1** et **A2** / Les antennes-relais de téléphonie mobile.
Les antennes-relais de téléphonie mobile sont uniquement autorisées en A3, elles peuvent déroger aux règles de hauteur imposées aux constructions mais leur mise en discrétion / intégration paysagère doit être recherchée dans ce secteur qui en accueille d'ores et déjà.
- Cadre le développement photovoltaïque :
Afin notamment de lier sensibilité paysagère et développement des ENR, de respecter la fonctionnalité écologique du territoire, de favoriser une économie agricole pérenne, et de maîtriser l'avenir de son territoire et sa consommation d'ENAF notamment, le PLU révisé de Palau-del-Vidre limite le développement photovoltaïque. La sous-zone A2 est particulièrement préservée eu égard à sa sensibilité paysagère / patrimoniale.
 - Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, sont interdits en **A1**, **A2** et **A3** dès lors qu'ils sont incompatibles avec l'activité agricole et qu'ils génèrent de la consommation d'ENAF (Espaces Agricoles Naturels et Forestiers). Ces dispositifs sont également interdits en A2, même s'ils sont compatibles avec l'activité agricole ou qu'ils correspondent à des installations agrivoltaïques.
 - En **A1** et **A3**, les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques », qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol, compatibles avec l'activité agricole et ne générant pas de consommation d'ENAF, ainsi que les installations agrivoltaïques, sont autorisés sous conditions :
 - Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques », qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol doivent répondre aux critères définis par le décret et l'arrêté du 29.12.2023⁸, être compatibles avec l'activité agricole et ne pas générer de consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers).
 - Les installations agrivoltaïques doivent répondre aux critères définis par le Code de l'énergie⁹ et par le décret du 08.04.2024¹⁰.
- Conditionne certains usages, constructions et affectations des sols, constructions et activités :
 - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.
Il s'agit d'accompagner de manière pérenne les activités autorisées, sans mettre à mal les caractéristiques intrinsèques du territoire.

⁸ Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

⁹ Article L314-36 du Code de l'énergie.

¹⁰ Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.



- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA).
Il s'agit également d'accompagner de manière pérenne les activités autorisées, sans mettre à mal les caractéristiques intrinsèques du territoire.
 - Les extensions limitées et annexes des bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU.
Sans permettre de densification effective des secteurs déjà bâtis (pas de création de logement supplémentaire,...), il s'agit d'accompagner une évolution mesurée de l'existant régulièrement autorisé.
 - Les aires de stationnement.
Eu égard à la nature des zones agri-naturelles, les espaces dédiés au stationnement des véhicules, en lien avec les destinations et sous-destinations de constructions autorisées, doivent être traités avec des matériaux perméables. L'objectif étant de limiter au maximum les impacts sur l'espace agri-naturel et de privilégier une certaine transparence hydraulique.
 - Les réhabilitations / rénovations du patrimoine bâti existant (mas, capitelles,...).
Il s'agit de permettre les réhabilitations / rénovations du patrimoine bâti existant sans renier leurs caractéristiques et fonctions originelles. Ainsi, elles ne devront pas dénaturer l'existant et devront privilégier l'usage des techniques traditionnelles et de matériaux nobles, sobres et naturels.
 - Les changements de destination de bâtis existants.
*Il s'agit de poursuivre l'accompagnement et la valorisation du patrimoine lié au Domaine de Villeclare (A2) en permettant une diversification fonctionnelle au sein de l'existant. Notons que cohabitent déjà gîtes, logements, caves, Château, ancienne Chapelle,... et qu'il s'agit également d'autoriser le cas échéant : le logement, l'hébergement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'hôtellerie, les autres hébergements touristiques, les salles d'art et de spectacles, les autres équipements recevant du public, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition.
*Plusieurs changements de destination sont ainsi rendus possibles par le PLU révisé, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.**
- Précise les conditions d'intégration paysagère des constructions / aménagements, avec :
- Une hauteur maximale de 8m, portée à 10m pour les bâtiments d'exploitation (avec en plus une adaptation possible pour les constructions / installations techniques agricoles sous conditions) ;
 - Un encadrement de l'aspect architectural des constructions :
 - Les toitures terrasses sont interdites ;
 - Les toitures traditionnelles présenteront des matériaux de type tuiles canal de teinte ocre, rouge ou flammée. Etant précisé que les bâtiments d'exploitation de plus de 150m² de toiture pourront être recouverts de matériaux différents (non brillants) ;
 - ...



- Protège les caractéristiques intrinsèques et la fonctionnalité de l'espace agricole, avec notamment :
 - Des clôtures perméables ne présentant pas d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole) ;
 - Une préservation des haies et murets existants ;
 - Des principes d'intégration paysagère des constructions et aménagements au-delà des règles évoquées précédemment (relation aux structures végétales existantes, mise en discrétion des espaces de stockage, végétalisation,...) ;
 - Une minoration de l'impact de l'imperméabilisation des sols : chaque unité foncière devra présenter a minima 40% de surfaces non imperméabilisées avec de la pleine terre (coefficient 1) et/ou l'utilisation de matériaux perméables (coefficient 0.5) ;
 - Des précisions quant à la gestion de l'assainissement : l'évacuation des eaux non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel,...
 - ...

ZONE N

Un principe de préservation a guidé l'encadrement réglementaire de la zone naturelle dont l'emprise est relativement réduite. Cela prend corps dans le règlement écrit autour de :

- La distinction des enjeux en présence en fonction des sous-zones identifiées (**N1**, **N2** et **N3**) pour proposer un encadrement sur mesure, avec :
 - Une approche plus protectrice en **N2** qu'en **N1** eu égard à la sensibilité environnementale des lieux ;
 - Un traitement spécifique en **N3** pour accompagner la dominante touristique du site lié au plan d'eau.
- La définition stricte des destinations et sous-destinations de constructions autorisées dans l'espace naturel. Ainsi, seuls sont autorisés :
 - En **N1**, les exploitations agricoles et forestières ;
 - En **N1**, **N2** et **N3**, les équipements d'intérêt collectif et services publics de type locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et autres équipements recevant du public, sous conditions ;
 - En **N3**, les équipements d'intérêt collectif et services publics de type locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, équipements sportifs et bureau, sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, les activités sportives et de loisirs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



Sont interdits a contrario :

- Les constructions à destination d'habitation et le changement de destination vers de l'habitat ;
- Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation ;
- Les piscines ;
- Les dispositifs producteurs d'énergie de type « panneaux photovoltaïques » implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non ;
- Les antennes-relais de téléphonie mobile.

Si cet encadrement peut sembler relativement strict, il est justifié par les enjeux en présence (biodiversité, environnement, risques,...), tend à faire perdurer le caractère naturel de la zone et à prévenir d'éventuelles dérives. Il ne concerne par ailleurs qu'une partie réduite du territoire communal.

- L'accompagnement spécifique du secteur du plan d'eau (**N3** : site unique et identitaire sur le territoire communal), avec :

- Des usages / occupations du sol temporaires en plein air en lien avec l'attractivité et la fréquentation du plan d'eau possibles sous réserves qu'ils ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel des lieux, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, qu'ils intègrent une remise en état des lieux après leur tenue ;
- Des activités sportives et de loisirs possibles sous réserves que les aménagements et installations associés respectent les dispositions du PPRi en vigueur, ne soient pas incompatibles avec le caractère naturel des lieux, ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, permettent une remise en état des lieux après leur démontage / enlèvement ;
- Un changement de destination possible sur le bâti existant en entrée de site (pavillon d'accueil du lac) dont l'emplacement est stratégique (accessibilité, lisibilité,...) et pourrait être valorisé via une destination servant l'attractivité et la dynamique de ce secteur à dominante touristique (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau).
Ce changement de destination est rendu possible par le PLU révisé, sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS.

- La recherche d'une certaine neutralité des constructions / aménagements, avec notamment :
 - Des espaces dédiés au stationnement devant être traités avec des matériaux perméables et végétalisés ;
 - Des clôtures devant être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole) ;
 - Une préservation des haies et murets existants ;
 - Une intégration paysagère des constructions et aménagements (relation aux structures végétales, végétalisation,...) ;
 - Une minoration de l'impact de l'imperméabilisation des sols : chaque unité foncière devra présenter a minima 40% de surfaces non imperméabilisées avec de la pleine terre (coefficient 1) et/ou l'utilisation de matériaux perméables (coefficient 0.5) ;



- Des précisions quant à la gestion de l'assainissement : l'évacuation des eaux non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel,...
- ...

Dispositions complémentaires

PROTECTIONS

Les zones agricoles et naturelles sont concernées par des protections spécifiques au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19
- Le patrimoine végétal identifié au titre du L151-19
- Les boisements identifiés au titre du L151-23
- Les alignements d'arbres identifiés au titre du L151-23
- Les zones humides identifiées au titre du L151-23

Eléments détaillés dans la partie suivante du présent document (5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES).

CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le PLU révisé de Palau-del-Vidre reconnaît des possibilités de changement de destination au sein de l'espace agri-naturel de la commune.

- N3 / Le **pavillon d'accueil du lac** au niveau de l'entrée du site du plan d'eau de Sant Marti
- A2 / Certains bâtiments constitutifs du **Domaine de Villeclare**

Eléments détaillés dans la partie suivante du présent document (5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES).

EXTENSIONS ET ANNEXES

Le PLU révisé de Palau-del-Vidre autorise, sous conditions, les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU au sein de l'espace agricole mais les interdit dans la zone naturelle de la commune.

STECAL

Aucun Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) n'a été créé dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU de la commune de Palau-del-Vidre.



d. Délimitations et règles des zones à urbaniser

Les **zones à urbaniser** (AU), correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

Localisation et délimitation

ZONE 1AU

Le PLU révisé de la commune de Palau-del-Vidre ne comporte qu'une seule zone AU, la zone **1AU**. Cette dernière constitue, en déclinaison directe du PADD, un secteur extensif ouvert à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.

Sa localisation au Sud du village répond à des impératifs concernant notamment :

- La continuité avec l'existant (et la proximité associée) ;
- La prise en compte des risques à l'échelle du territoire communal (notamment risque inondation) ;
- Le traitement / La qualification de l'entrée de village Sud (en lien notamment avec les axes de circulation) ;
- La gestion des transitions entre l'urbanisation et l'espace agri-naturel et la finalisation qualitative et lisible de l'urbanisation ;
- La prise en compte de la sensibilité du site (environnement, paysage,...) ;
- La limitation de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain (une partie du site n'est déjà plus considérée comme de l'ENAF) ;
- ...

Sa délimitation résulte quant à elle :

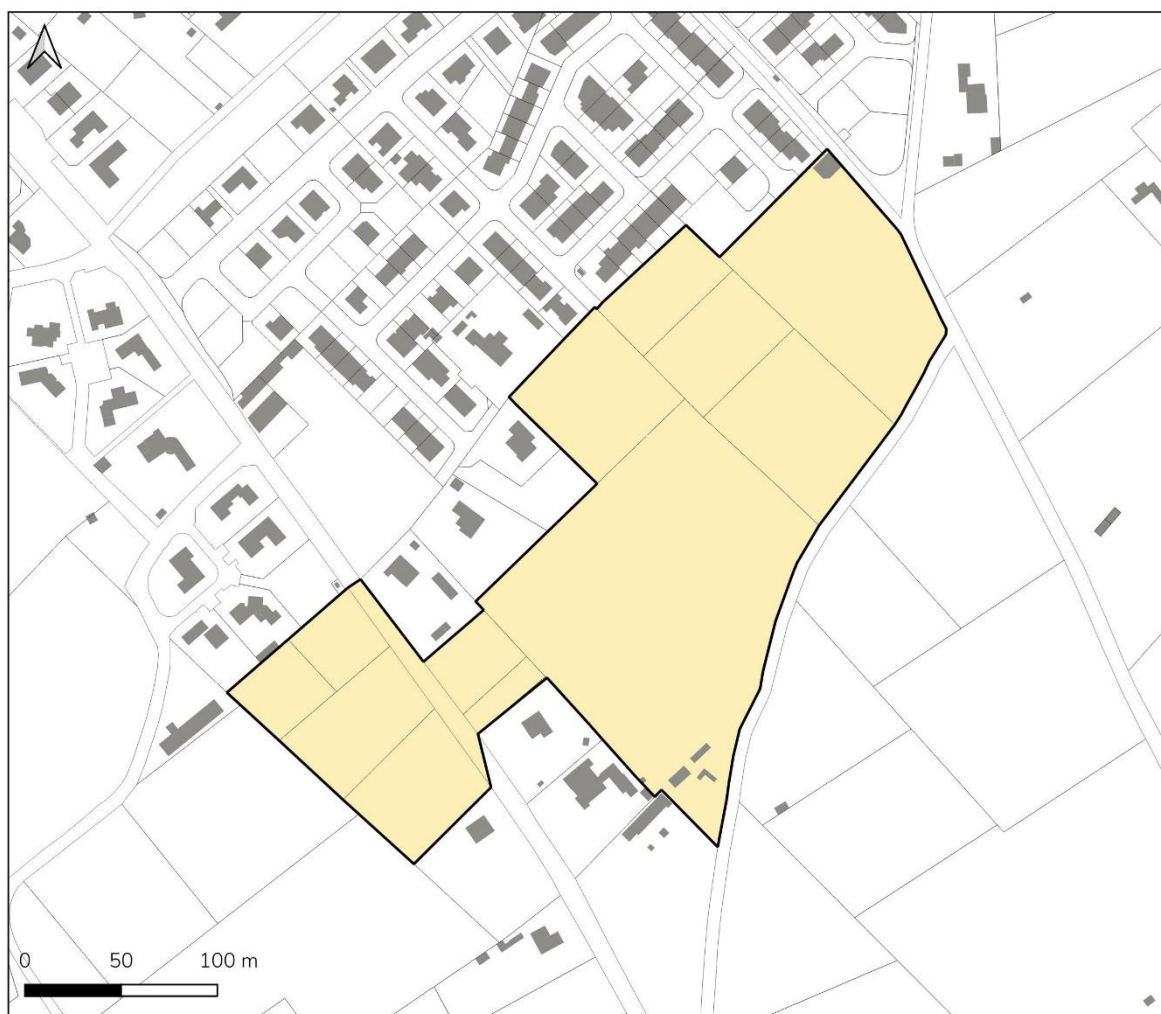
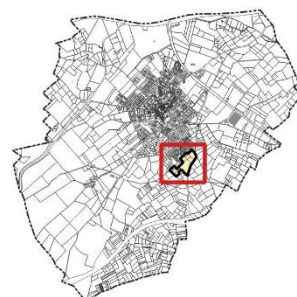
- Du respect de la capacité d'accueil du territoire ;
- De la recherche d'un certain équilibre territorial et d'une forme urbaine cohérente ;
- De la stricte réponse aux besoins identifiés en lien avec les caractéristiques communales ;
- De la compatibilité avec les dispositions du SCoT ;
- ...

Ainsi, le calibrage de la zone **1AU** (5.54ha) permet notamment :

- De répondre aux besoins identifiés, complémentairement à la mobilisation du potentiel intégré à l'enveloppe urbaine constituée ;
- D'afficher une densité favorable à une certaine diversification typologique ;
- D'organiser un nouveau quartier soucieux du cadre de vie à venir ;
- ...



ZONES A URBANISER
1AU



1AU : zone d'extension à dominante résidentielle



└ Règles applicables

ZONE 1AU

Les dispositions du règlement écrit et celles des OAP encadrent de manière complémentaire l'avenir de la zone **1AU**.

Eu égard à ses caractéristiques intrinsèques (boisements, risques,...) et à son rôle stratégique dans l'avenir du territoire (unique secteur d'extension à vocation résidentielle pour les 10 années à venir, entrée de ville,...), son encadrement ne peut se résoudre à être un copié/collé lambda de l'existant. Aussi, il tend à impulser un projet combinant :

- Réponse aux enjeux et besoins révélés, via notamment une mixité typologique et sociale affirmée ;
- Création d'un quartier viable à terme, via notamment une démarche durable assumée.

Cela prend corps à travers la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble s'organisant autour notamment :

- D'une articulation avec l'existant via :
 - Un accès principal depuis la Route de Sorède (RD11) dont le traitement participe à la qualification de l'entrée de ville, et des greffes aux axes secondaires ;
 - Une valorisation multifonctionnelle de la poche boisée située au Nord-Est du secteur et une préservation des autres éléments boisés sur le site ;
 - Un traitement des interfaces (notamment avec l'itinéraire de délestage en bordure de zone à venir) ;
 - ...
- D'une programmation ciblée, avec :
 - Un encadrement des destinations de constructions possibles : seuls sont autorisés certains équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que l'habitation (logement et hébergement), les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle correspondant à des professions libérales et les bureaux.
Etant précisé que ces deux dernières catégories ne correspondent pas à la vocation première de la zone et doivent donc être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.
 - Une diversification typologique plus compacte rendue possible par :
 - La fixation d'une densité minimale de 20 logements par hectare et de 2 000m² de surface de plancher par hectare ;
 - L'affirmation de l'axe Sud-Ouest / Nord-Est structurant menant à la poche boisée avec une densité et une mixité renforcées à ses abords immédiats (favorables au collectif et au locatif) ;



- L'intégration de logements de petites et moyennes tailles (T2/T3) à l'échelle du quartier et de chaque opération d'aménagement d'ensemble ;
 - Le conditionnement de chaque opération d'aménagement d'ensemble à la réalisation d'un minimum 30% de collectif, 20% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession aidée ;
 - Le panachage possible des hauteurs de constructions avec une limitation à 8.50m et R+1 pour les logements individuels et à 11.50m et R+2 pour les logements collectifs (sans compter la hauteur du vide-sanitaire) ;
 - ...
- D'une harmonie à l'échelle du quartier marquée par un projet plus durable recherchant une certaine qualité et un cadre de vie propres, avec notamment :
 - Un aménagement résilient et durable (respect du relief naturel du terrain, minoration de l'imperméabilisation du sol, gestion pluviale en lien avec le fonctionnement naturel du cycle de l'eau, prise en compte du risque inondation,...) ;
 - Une approche respectueuse du vivant (calendrier de travaux et d'entretien, clôtures perméables à la petite faune,...) ;
 - Un maillage dédié aux modes doux et des espaces publics attractifs ;
 - Un encouragement à l'utilisation de techniques de construction durable et de haute performance énergétique ;
 - Des conditions d'implantation des constructions pouvant être ajustées dès lors que le parti d'aménagement et/ou les contraintes techniques le justifient ;
 - Des formes de toitures permettant l'expression d'un parti pris architectural novateur mais restant dans l'esprit villageois ;
 - Des adaptations possibles en cas de construction contemporaine et/ou bioclimatique sous conditions ;
 - Une minoration de l'impact de l'imperméabilisation des sols (emploi privilégié de matériaux perméables pour les espaces dédiés au stationnement dont la mutualisation devra être recherchée, présentation par chaque unité foncière d'un minimum de 35% de surfaces non imperméabilisées,...) ;
 - Une gestion des eaux pluviales adaptée et la recherche d'une mise en place de dispositifs permettant la réutilisation des eaux grises ;
 - ...



e. Synthèse chiffrée de la traduction réglementaire

└ Le PLU révisé

ZONES		SUPERFICIES EN HA	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
UA	UA1	8,81	0,85
	UA2	10,49	1,01
UB		76,98	7,43
UC		3,89	0,38
UD		1,82	0,18
Uep		5,28	0,51
TOTAL ZONE URBAINE		107,27	10,36
1AU		5,54	0,53
TOTAL ZONE A URBANISER		5,54	0,53
A	A1	670,38	64,73
	A2	117,11	11,31
	A3	1,24	0,12
TOTAL ZONE AGRICOLE		788,73	76,16
N	N1	91,75	8,86
	N2	27,94	2,70
	N3	14,38	1,39
TOTAL ZONE NATURELLE		134,07	12,95
TOTAL COMMUNE		1035,61	100,00



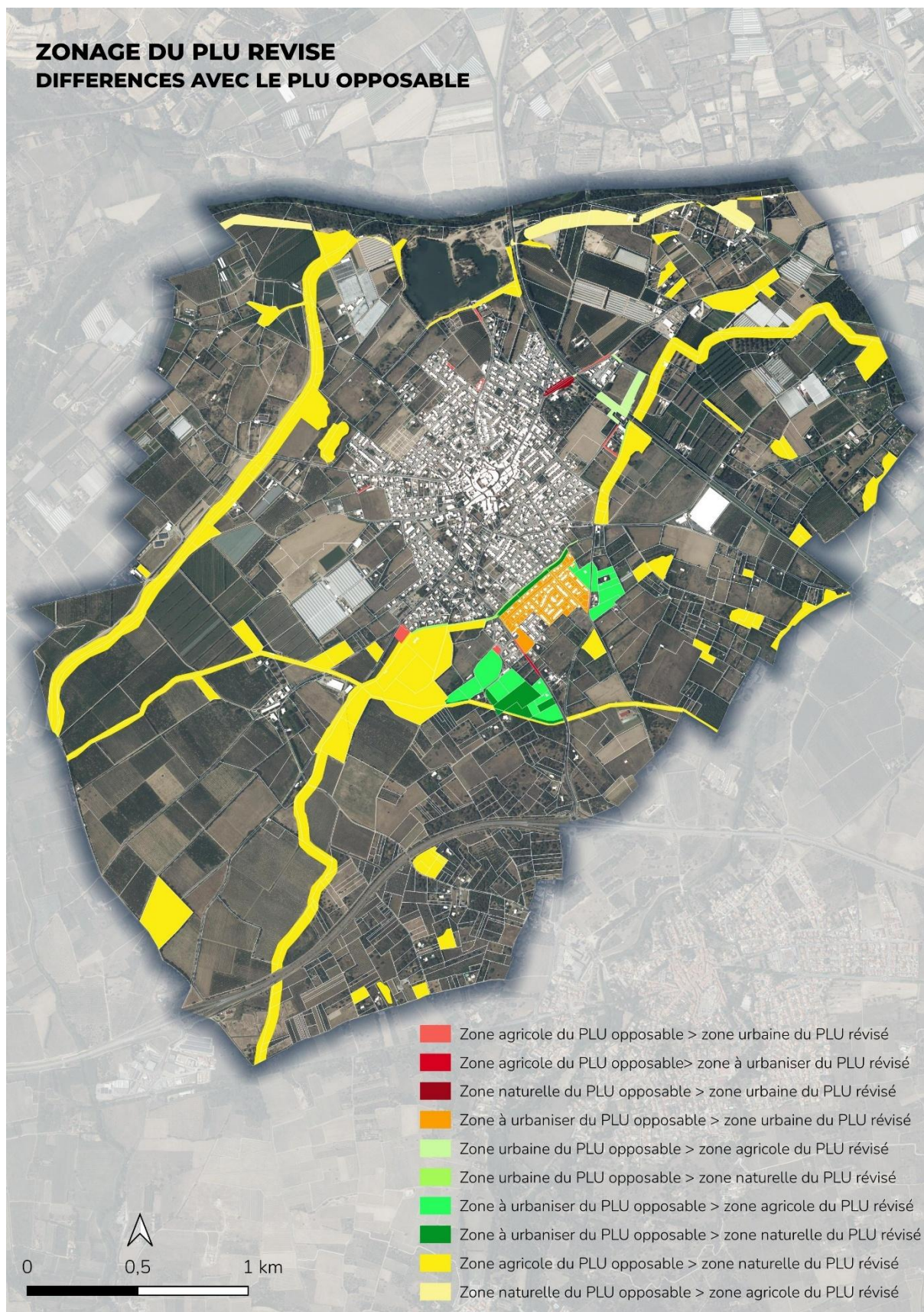
REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE RP - JUSTIFICATION DU PROJET

Le PLU révisé par rapport au PLU opposable

ZONES URBAINES (U)	PLU OPPOSABLE	PLU REVISE	BILAN
Zones U à vocation d'habitat : UA (centralités)	8,96 ha	19,30 ha	+10,34 ha
Autres zones U à vocation d'habitat	83,65 ha	76,98 ha	-6,67 ha
Zones U à vocation d'activité ou d'équipement	8,53 ha	10,99 ha	+2,46 ha
TOTAL ZONES URBAINES	101,14 ha	107,27 ha	+6,13 ha
ZONES A URBANISER (AU)	PLU OPPOSABLE	PLU REVISE	BILAN
Zones AU ouvertes à l'urbanisation	8,36 ha	5,54 ha	-2,82 ha
Zones AU bloquées	15,16 ha	0,00 ha	-15,16 ha
TOTAL ZONES A URBANISER	23,52 ha	5,54 ha	-17,98 ha
ZONES AGRICOLES (A)	PLU OPPOSABLE	PLU REVISE	BILAN
Zone agricole	855,27	670,38 ha	-184,89 ha
Zones agricoles spécifiques	6,24 ha	118,35 ha	+112,11 ha
TOTAL ZONE AGRICOLE	861,51	788,73 ha	-72,78 ha
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	PLU OPPOSABLE	PLU REVISE	BILAN
Zone naturelle	0 ha	91,75 ha	+91,75
Zones naturelles spécifiques	49,44 ha	42,32 ha	-7,12
TOTAL ZONE NATURELLE	49,44 ha	134,07 ha	+84,63 ha
SUPERFICIE COMMUNALE	1035,61 ha	1035,61 ha	



ZONAGE DU PLU REVISE
DIFFERENCES AVEC LE PLU OPPOSABLE





5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES

Les éléments suivants figurent sur le plan de zonage.

a. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels ou futurs) et l'acquisition des terrains correspondants.

Il existe divers types d'emplacements (article L.151-41 du CU), ceux :

- Réservés aux voies et ouvrages publics (voies routières et piétonnières, parcs de stationnement, station d'épuration, etc.),
- Réservés aux installations d'intérêt général (culturels, sportifs, scolaires, sociaux, cimetière, etc.),
- Réservés aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- Réservés aux programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- Réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul, dans les communes concernées par la loi littoral.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que celle mentionnée dans la liste des emplacements réservés ;
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Les emplacements réservés permettent d'accompagner l'organisation et le fonctionnement du village tels que projetés dans le PADD.

Les emplacements réservés suivants sont mis en place sur la commune de Palau-del-Vidre :

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie en m2
1	Elargissement du chemin rural n°8 de Sorède à Elné : création d'une voie de contournement	Commune	<u>Section AH</u> 27, 29, 30, 35, 36, 37 <u>Section AO</u> 70, 74, 251, 261, 265 <u>Section AS</u> 6, 9, 10, 18, 19, 21, 22, 23, 26	7163
2	Extension du cimetière	Commune	AP 88	5010
3	Création d'une maison médicale et de la nouvelle mairie	Commune	AO 127, AO 148	2954
4	Création d'une résidence seniors	Commune	AN 200	643



REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE RP - JUSTIFICATION DU PROJET

5	Equipement public tendant à conforter la dynamique centrale	Commune	AO 15, AO 18	230
6	Equipement public tendant à conforter la dynamique centrale	Commune	AN 352, AN 353	512

De manière plus précise, notons que :

- L'emplacement réservé n°1 tend à permettre la création d'un itinéraire de déstasse au Sud du village (voie de contournement). Il s'agit de pallier aux difficultés rencontrées actuellement dans le centre ancien en reportant les flux pendulaires Sud-Nord et d'organiser à terme un bouclage du territoire sécurisé.
Notons que la mise en place de cet emplacement réservé est complémentaire de l'OAP thématique « DEPLACEMENTS ».
- L'emplacement réservé n°2 tend à accompagner la dynamique équipementuelle communale concernant précisément les besoins liés au cimetière existant (anticipation de son extension).
- Les emplacements réservés n°3, n°4, n°5 et n°6 tendent quant à eux à participer à l'élargissement fonctionnel de la centralité et au renforcement de son attractivité, avec :
 - Le projet de déplacement de la Mairie au sein d'un ancien bâti agricole à l'important potentiel, auquel viendrait se greffer une maison médicale.
Notons que le bâti (et/ou l'espace associé) accueillant actuellement la Mairie pourrait muter en halles.
 - Le projet de résidence dédiée aux seniors pourrait valoriser un emplacement central stratégique tout en répondant à la demande grandissante d'une partie fragile de la population.
Notons que ce besoin est identifié à l'échelle intercommunale et traduit notamment dans le PLH.
 - Les projets d'équipements publics, à proximité immédiate tant du projet de résidence seniors évoqué ci-dessus, que de la Mairie actuelle, présentent des situations idéales pour conforter la dynamique centrale.



b. Eléments à protéger ou à mettre en valeur

Un repérage du patrimoine d'intérêt local constitué d'éléments à protéger ou à mettre en valeur a été réalisé. Ils ne font pas l'objet de mesure de protection particulière (monument historique, ZPPAUP, site au titre de la loi de 1930) mais méritent d'être protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la révision du PLU de Palau-del-Vidre, ont été identifiés :

- Des éléments de patrimoine bâti (L151-19) / Zones UA1, UB, Uep, A1, A2 et N1.

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION			
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt	Zones du PLU
EL_P 01	Domaine public	Oratoire Saint Galdric	UB
EL_P 02	AK 186	Ancienne école	UA1
EL_P 03	AN 286	Eglise Saint Sébastien	UA1
EL_P 04	AW 22	Château de Vilaclara	A2
EL_P 05	AW 21	Eglise Saint Pierre de Vilaclara	A2
EL_P 06	AV 13	La Tuilerie	A2
EL_P 07	AB 51	Mas (la Remunta del Tec)	A1
EL_P 08	AB 19	Mas "Colom"	A1
EL_P 09	AB 77, AB 91, AB 93	Mas "Santa Maria"	A1
EL_P 10	AI 7	Ancienne gare	UB
EL_P 11	AH 1 à AH 6	Mas Cassany	N1
EL_P 12	AO 73	Mas Bazarié	UB
EL_P 13	AM 64	Mas Ribes	UB
EL_P14	AA43	Mas de l'Americana	A1
EL_P15	AS18	Mas Aspero	A1
EL_P16	AP81	Monument aux morts (cimetière)	Uep

Le patrimoine bâti doit être préservé et mis en valeur. Il devra être conservé, et réhabilité le cas échéant, dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...).

Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet (consultation facultative).

- Des éléments de patrimoine végétal (L151-19) / Zones UA2, UB et A2.

ELEMENTS DU PATRIMOINE VEGETAL IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION				
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt	ml/m²	Zones du PLU
EL_P 01	Domaine public	Cèdre	/	UB
EL_P 02	Domaine public	Micocoulier	/	UA2
EL_P 03	AW 22	Alignement de platanes à Vilaclara (allées du château)	205ml	A2
EL_P 04	AT 44, AT 47	Oliveraie remarquable	17181 m²	A2



Les haies, boisements, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur :

- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions :

- Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-19,
 - Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
 - Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
- **Des boisements (L151-23) / Zone N1.**

ELEMENTS BOISES DE TYPE BOISEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION				
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt	Superficie en m ²	Zones du PLU concernées
01	AV 3	Chênaie blanche	40416	N1
02	AT 2, AT 3, AT 4	Chênaie blanche	32524	N1
03	AC 7, AC 13, AC 14, AC 15	Chênaie blanche	27354	N1
04	AA24	Frênaie thermophile	13583	N1
05	AA 20, AA 21, AA 22, AA 24	Frênaie thermophile	13411	N1

Les haies, boisements, alignements d'arbres, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur :

- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions :

- Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-23,
- Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.



- Des alignements d'arbres (L151-23) / Zones A1 et A2.

ELEMENTS BOISES DE TYPE ALIGNEMENTS D'ARBRES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION				
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt	Linéaire (ml)	Zones du PLU concernées
01	AW 20	Alignement d'arbres (platanes du Château de Villaclare)	162	A2
02	AW 22	Alignement d'arbres (platanes du Château de Villaclare)	205	A2
03	AV 4, AV 5, AV 7, AV 190, AV 191 AW 33, AW 34, AW 39	Végétation rivulaire	1529	A1, A2
04	AV 7, AV 9, AV 10, AV 11, AV 190, AV 191	Végétation rivulaire	854	A1
05	AV 10, AV11, AV 12, AV 13	Végétation rivulaire	286	A1, A2
06	AA 5, AA 6, AA 7, AA 8, AA 9, AA 19, AA 20, AA 21, AA 22 AL 172 AM 2, AM 63, AM 179, AM 181, AM 182, AM 183, AM 184 AP 1, AP 2 AX 40, AX 52, AX 53, AX 54, AX 55, AX 57, AX 58, AX 63, AX 65	Végétation rivulaire	1994	A1
07	AC 84, AC 88, AC 89, AC 90, AC 91	Végétation rivulaire	221	A1
08	AR58, AR 92	Alignement d'arbres	148	A1
09	AI 18	Alignement d'arbres	192	A1
10	Domaine public	Alignement d'arbres	150	A1
11	Domaine public	Alignement d'arbres	293	A1
12	AC 2	Alignement d'arbres	71	A1
13	AC 8	Alignement d'arbres	98	A1
14	AC 128	Alignement d'arbres	90	A1
15	AB 51, AB 87	Alignement d'arbres	140	A1

Les haies, boisements, alignements d'arbres, arbres isolés doivent être préservés et mis en valeur :

- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent être tolérés, à conditions :

- Qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt qui a motivé l'identification au titre du L151-23,
- Qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- Qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.



REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

- Des zones humides (L151-23) / Zones A1, A2, N1 et N2.

ELEMENTS DE TYPE ZONES HUMIDES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION				
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt	Superficie en m ²	Zones du PLU concernées
01	AA 1, AA74, AA75, AA76, AA77 AB 1, AB 2, AB 3, AB 4, AB 5, AB 6, AB 7, AB 8, AB 11, AB 12, AB 21, AB 22, AB 50, AB 51, AB 52	Inventaire des Zones Humides du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides du Bassin Versant Tech-Albères et inventaire des Zones Humides de l'atlas des zones humides des Pyrénées Orientales (Le Tech)	187546	N2
02	AA 1, AA 2, AA 12, AA 13, AA 14, AA 15, AA 17, AA 24, AA 25, AA 30, AA 56, AA 57, AA 58, AA 59, AA 75, AA 76, AA 81, AA 89 AW 2, AW 6 AX 2, AX 6, AX 27, AX 28, AX 31, AX 32, AX 34, AX 35, AX 36, AX 46, AX 47, AX 49, AX 50, AX 65, AX 66, AX 67, AX 68	Inventaire des Zones Humides du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides du Bassin Versant Tech-Albères et inventaire des Zones Humides de l'atlas des zones humides des Pyrénées Orientales (Le Tanyari)	179303	N1, N2
03	AC 1, AC 2, AC 6, AC 8 à AC 11, AC 20 à AC 23, AC 86 à AC 89, AC 92 à AC 94, AC 99 à AC 101, AC 116, AC 136, AC 137 AH 1 à AH 8, AH 37 AI 1, AI 13 à AI 15, AI 236 à AI 241, AI 244, AI 245 AO 70, AO 71, AO 261 AR 22, AR 23, AR 62, AR 64 à AR 69, AR 83 AT 1 à AT 5 AV 9, AV 10, AV 12 à AV 14, AV 29, AV 30, AV 36, AV 37, AV 39 à AV 41, AV 49 à AV 54	Inventaire des Zones Humides du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides du Bassin Versant Tech-Albères et inventaire des Zones Humides de l'atlas des zones humides des Pyrénées Orientales (Agouille Capdal)	229953	A1, N1
04	AE 32 à AE 36, AE 42, AE 45 AR 1, AR 59 à AR 62, AR 66, AR 69 AS 25 à AS 27, AS 31, AS 32, AS 36 AT 2, AT 3, AT 7, AT 104, AT 117, AT 118, AT 121, AT 136 à AT 138, AT 144, AT 145, AT 153 à AT 155 AW 7 à AW 10, AW 12, AW 13, AW 31, AW 50, AW 51, AW 53, AW 58, AW 64 AX 59, AX 60, AX 62, AX 64, AX 68	Inventaire des Zones Humides du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides du Bassin Versant Tech-Albères et inventaire des Zones Humides de l'atlas des zones humides des Pyrénées Orientales (Rec del Moli de Brull)	63817	A1, N1
05	AD 7, AD 10 à AD 21 AE 16 à AE 19	Inventaire des Zones Humides du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides du Bassin Versant Tech-Albères et inventaire des Zones Humides de l'atlas	20289	A1, A2, N1



REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE RP - JUSTIFICATION DU PROJET

ELEMENTS DE TYPE ZONES HUMIDES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION				
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt	Superficie en m ²	Zones du PLU concernées
		des zones humides des Pyrénées Orientales (La Ribereta)		
06	AA 86, AA 87	Inventaire des Zones Humides du Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides du Bassin Versant Tech-Albères et inventaire des Zones Humides de l'atlas des zones humides des Pyrénées Orientales	5053	A1
07	AA 38, AA 51 à AA 53		2503	A1, N1
08	AA 19, AA 20, AA 22, AA 24 AM 63		9235	A1, N1
09	AW 9		5006	A1, N1
10	AW 36		2503	A2
11	AH 7 à AH 10, AH 35, AH 36		2503	A1
12	AE 13, AE 14		2503	A1, N1
13	AC 89, AC 91, AC 92		2503	A1
14	AC 22, AC 29		2118	A1

Les zones humides potentielles recensées doivent être vérifiées et caractérisées / délimitées par une expertise adaptée.

En cas de zones humides avérées, ces dernières doivent être préservées.

Tout projet d'aménagement doit minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. En cas d'impossibilités techniques, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

Notons que l'encadrement associé à ces éléments est intégré au règlement écrit (Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE #5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions).



c. Espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

La conséquence directe de ce classement est l'interdiction de tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le défrichement est interdit.

Dans tout EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

1. Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
2. Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
3. Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
4. Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Le PLU opposable de Palau-del-Vidre (avant révision) n'avait identifié qu'un seul EBC, que ni l'étude paysagère ni la partie « habitats naturels » du territoire, tous deux intégrés dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLU (Pièce I.B), n'ont révélé.



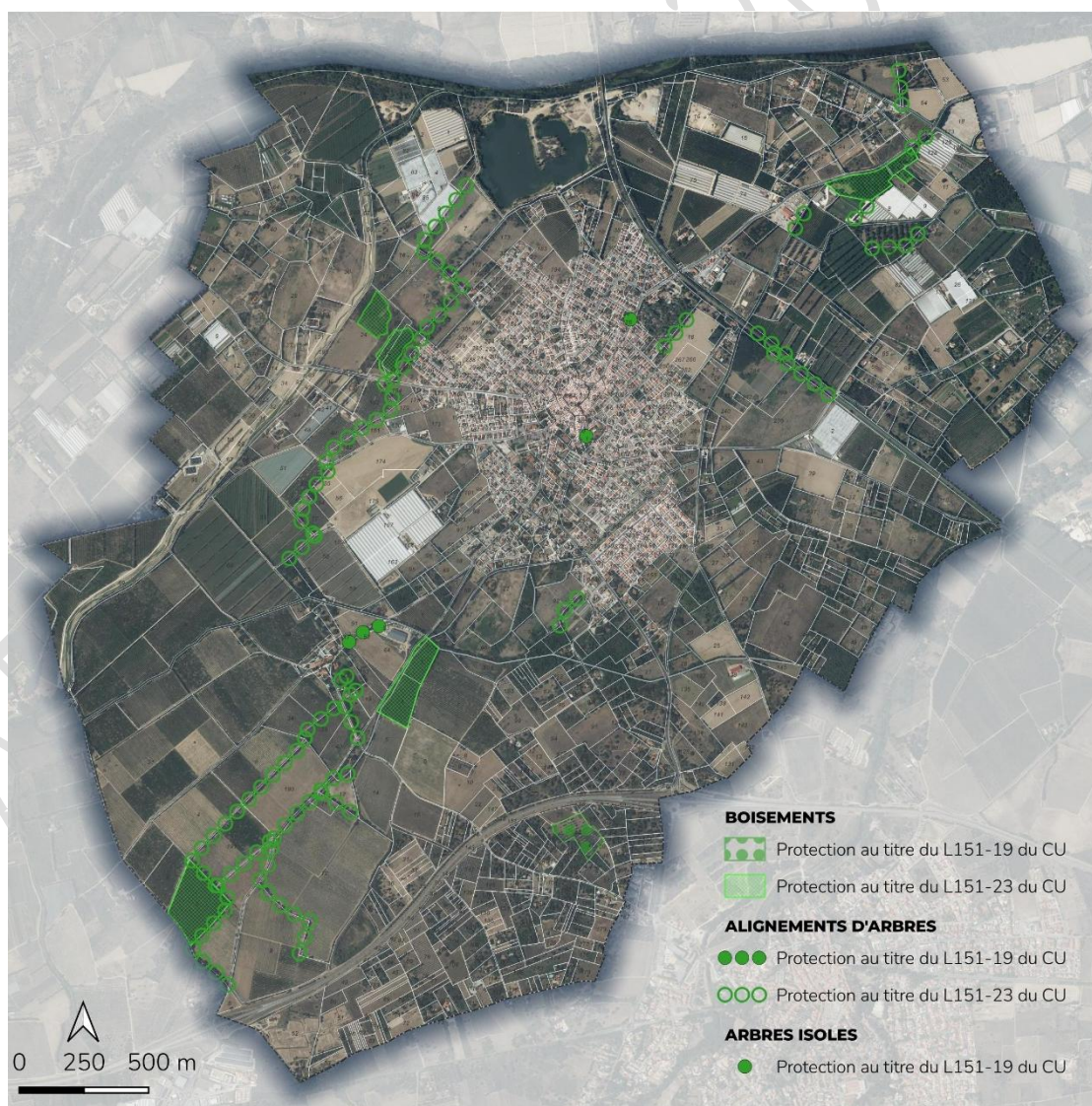
Le boisement qui faisait l'objet d'un EBC s'avère être une partie d'un boisement de chênes bien plus vaste. Ces chênes étant répandus sur la commune, l'EBC n'a pas été maintenu dans le PLU.

En l'espèce, aucun espace boisé n'est classé dans le cadre de la révision du PLU de Palau-del-Vidre.



Les boisements d'importance sont protégés dans le document d'urbanisme à l'aide d'autres dispositifs :

- Par une protection sous le régime de l'**article L.151-19 du Code de l'urbanisme**, qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et d'identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration... ».
- Par une protection sous le régime de l'**article L.151-23 du Code de l'urbanisme**, qui permet « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation... ».



Carte : Boisements, alignements d'arbres et arbres isolés protégés dans le PLU



d. Changements de destination en zone agricole et naturelle

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers [...], et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le plan de zonage du PLU révisé de Palau-del-Vidre identifie les bâtiments existants suivants comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (et le règlement écrit cadre ces possibilités) :

- Le **pavillon d'accueil du lac** au niveau de l'entrée du site du plan d'eau de Sant Martí.
Il s'agit d'un bâti existant au sein de la zone N3, dont l'emplacement, juste à l'entrée du site, est stratégique (accessibilité, visibilité,...) et pourrait être valorisé via un changement de destination servant l'attractivité et la dynamique de ce secteur à dominante touristique (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau).
Ce changement de destination est rendu possible par le PLU révisé, sous réserve de l'avis conforme de la CDNPS.
- Certains bâtiments constitutifs du **Domaine de Villeclare** et intégrés au sein de la zone A2.
Il s'agit de poursuivre l'accompagnement et la valorisation de ce patrimoine singulier en permettant une diversification fonctionnelle au sein de l'existant. Notons que cohabitent déjà gîtes, logements, caves, Château, ancienne Chapelle,... et qu'il s'agit également d'autoriser le cas échéant : le logement, l'hébergement, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'hôtellerie, les autres hébergements touristiques, les salles d'art et de spectacles, les autres équipements recevant du public, les bureaux, les centres de congrès et d'exposition.
Plusieurs changements de destination sont ainsi rendus possibles par le PLU révisé, sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF.



IV] INDICATEURS DE SUIVI

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article [L. 153-29](#).

La commune de Palau-del-Vidre met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Ce suivi est réalisé à partir des indicateurs définis ci-après.

Dans un souci de clarté, ils sont en nombre restreint et sont disponibles le plus souvent auprès des collectivités locales ou des sources institutionnelles diverses (Agence de l'eau, Chambre d'Agriculture,...).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état zéro de ces indicateurs à l'approbation du PLU révisé qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement ou a minima tous les trois ans (à mi-parcours). En effet, le PLU doit assurer le suivi de la mise en œuvre de son projet tous les 6 ans. C'est à ce moment qu'il décidera de sa révision partielle ou complète.

L'analyse, à l'aide des indicateurs, devra être communiquée au public et à l'autorité environnementale.

THEMATIQUES	INDICATEURS	UNITE	ETAT ZERO – ANNEE DE REFERENCE	SOURCE DE LA DONNEE
Fonctionnalité écologique	Permis de construire accordés depuis 2025 : - En zone N - En zone A	u	Approbation PLU	Commune
	Linéaire de cours d'eau, de ravin concerné par un nouvel aménagement	m	Approbation PLU	Commune
	Superficie nouvellement artificialisée dans les réservoirs de biodiversité	ha	Approbation PLU	Commune
Espaces agricoles productifs	SAU totale des exploitations	ha	663 ha (2020)	Recensement général agricole
	Superficies cultivées	ha	322 ha (2023)	Registre Parcellaire Graphique
	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	u	46 (2020)	Recensement général agricole
Préservation de	Volume d'eau consommé	m ³ /an	134 867	Gestionnaire du réseau



REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

la ressource en eau	(sur 365 jours) pour la commune		m³/an (2024)	
	Rendement des réseaux de distribution de la commune	%	78.38% (2024)	Gestionnaire du réseau
	Capacité nominale de la station d'épuration (capacité maximum : 4 700 EH)	EH	4 564 EH (2023)	Gestionnaire du réseau
Energie – Air – Climat	Linéaire de voies douces nouvellement créées / réaménagées	km	Approbation PLU	Commune
	Puissance installée sur le territoire : - Photovoltaïque - Energie bois collectif - Autre	MW	Date prise de vue aérienne	Producteurs ENR / Commune / Particuliers
	Nombre de permis accordés et puissance d'énergie renouvelable installée	kW u	Approbation PLU	Producteurs ENR / Commune / Particuliers
	Nombre de projets ou opérations HQE / BBC / BDM / Energie positive réalisés	u	Approbation PLU	BBC : www.observatoirebbc.org HQE : www.certivea.fr BDM : www.observatoirebbc.org
Réduction de l'artificialisation des sols / Réinvestissement urbain	Superficie agricole ou naturelle consommée	ha	2021 (Date loi Climat et Résilience)	Commune
	Superficie renaturée	m²	Approbation PLU	Commune
	Nombre de logements créés par densification du tissu urbain existant	u	Approbation PLU	Commune
	Evolution du nombre de logements vacants	u	Approbation PLU	INSEE / Commune
Risques	Nombre de constructions concernées par le risque « feu de forêts » (OLD ou autre document portant à connaissance une évolution du risque)	u	Approbation PLU	Commune
	Nombre de constructions concernées par le risque « inondation » (PPRi ou autre document portant à connaissance une évolution du risque)	u	Approbation PLU	Commune



REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE

RP - JUSTIFICATION DU PROJET

Mixité sociale et typologique	Nombre de logements sociaux	u	Approbation PLU	Commune
	% des logements PLAI	%	Approbation PLU	Commune
	% des logements PLUS	%	Approbation PLU	Commune
	% des logements PLS	%	Approbation PLU	Commune
	% d'opérations mixtes autorisées et part des logements sociaux sur l'ensemble des logements	%	Approbation PLU	Commune
	Nombre et part de logements sociaux par quartier	u et %	Approbation PLU	Commune
	Nombre et part de logements propriétaires occupants par quartier	u et %	Approbation PLU	Commune (LOVAC)
	% de grands logements créés (T4 et plus) % de petits logements créés (T3 et moins)	%	Approbation PLU	INSEE / Commune
Démographie	Evolution de l'indice de vieillissement	%	Approbation PLU	INSEE / Commune
	Rapport entre le nombre de logements créés et le nombre d'habitants accueillis	Log./hab.	2016-2022 : +72 log. et +54 résidents permanents	Commune
	Rapport entre le nombre d'emplois créés et le nombre d'habitants accueillis	Emplois / hab.	2016-2022 : +4 emplois dans la zone et +54 résidents permanents	Commune



V] JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE / COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT Littoral Sud approuvé le 02.03.2020 (<i>révision en cours</i>)
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Chapitre Individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer – SCoT Littoral sud approuvé le 02.03.2020 (<i>révision en cours</i>)
	Plan de mobilité / Plan Local de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	PLH 2022-2027 approuvé le 17 juillet 2023
	Plan Climat Air Energie Territorial	PCAET 2019-2025 adopté le 06.03.2018

La commune de Palau-del-Vidre fait partie de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérès et intègre le périmètre couvert par le SCoT Littoral Sud approuvé en 2020 (et aujourd'hui en cours de révision).

Le PLU de la commune se doit d'être compatible avec ce document qui doit lui-même être « intégrateur » et donc compatible avec plusieurs documents d'ordre supérieur (il est d'ailleurs en cours de révision notamment dans cet objectif).

A noter qu'il est admis (jurisprudence et doctrine), que l'exigence de **compatibilité** (non définie par les textes) est une obligation de « non-contrariété », c'est-à-dire qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est supérieur dès lors qu'elle n'est **pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure**. La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guider toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.



1. Le SCoT Littoral Sud

La stratégie territoriale portée à travers le SCoT Littoral Sud se décline autour de 4 axes et d'orientations / d'objectifs associés. Ils sont repris ci-après et mis en relation avec le PLU révisé de la commune de Palau-del-Vidre.

a. Préserver et valoriser les atouts du territoire, ses ressources et ses paysages

└ Orientations et objectifs en faveur de l'agriculture, la sylviculture, l'élevage et la pêche

Préserver durablement les espaces agricoles à fort potentiel / Valoriser les autres espaces agricoles

A travers la délimitation et l'encadrement des espaces agricoles (A1 notamment), le PLU révisé de Palau-del-Vidre contribue à préserver durablement les espaces agricoles à fort potentiel, très présents sur le territoire communal.

Les autres espaces agricoles sont minoritaires sur la commune de Palau-del-Vidre. Ils sont situés sur la partie Sud du territoire communal et intègrent également les espaces agricoles du PLU révisé (A1 et A2).

Une certaine philosophie a guidé l'encadrement de l'ensemble des espaces agricoles : accompagner la dynamique agricole sans mettre à mal le potentiel des terres et prévenir d'éventuels dérives (comme du mitage par exemple) et/ou conflits d'usages, risques, nuisances et atteintes paysagères.

Notons par ailleurs que le traitement des transitions entre espaces urbanisés et espaces agri-naturels est prévu dans le PLU révisé.

Assurer la protection des espaces naturels et boisés et y faciliter les conditions de valorisation

La protection et la valorisation des espaces naturels et boisés sont assurées par la délimitation et l'encadrement des zones naturelles. Complémentairement à cela, le PLU révisé de Palau-del-Vidre :

- Identifie et protège des éléments au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (patrimoine bâti, patrimoine végétal dont boisements et alignements d'arbres, zones humides,...) ;
- Contient une OAP thématique dédiée aux continuités écologiques ;
- Cadre l'aménagement de la zone 1AU en s'appuyant sur le potentiel multifonctionnel de la poche boisée existante ;
- Accompagne le traitement des transitions entre espaces urbanisés et espaces agri-naturels ;
- ...



Faciliter l'essor des filières agricoles, sylvicoles, pastorales et halieutiques

Comme évoqué précédemment, la délimitation et l'encadrement des espaces agricoles tendent à accompagner la dynamique agricole sans mettre à mal le potentiel des terres et prévenir d'éventuels dérives (comme du mitage par exemple) et/ou conflits d'usages, risques, nuisances et atteintes paysagères.

Economiser l'espace et offrir une visibilité économique durable

Dans le cadre de son PLU révisé, la commune de Palau-del-Vidre présente un projet œuvrant pour la réduction de la consommation d'espace (*Cf. II.2 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*), avec notamment la fixation d'une densité minimale sur l'unique secteur de développement extensif (20 logements par hectare et 2 000m² de surface de plancher par hectare), l'accompagnement de la densification des espaces urbanisés, le traitement des transitions entre espaces urbanisés et espaces agri-naturels,...

Par ailleurs, la délimitation et l'encadrement de l'ensemble des zones contribuent à offrir une visibilité sur le champ des possibles.

Concernant la « coupure verte en plaine » identifiée sur la commune de Palau-del-Vidre, le PLU révisé en fait une déclinaison précise en y consacrant une sous-zone spécifique : A2 (qui intègre également le secteur du Domaine de Villeclare). Il s'agit, au sein de ce secteur spécifique (sensibilité paysagère et/ou patrimoniale des lieux), d'impulser une logique protectrice afin qu'il ne soit pas dénaturé (limitation de la constructibilité, restriction concernant le développement photovoltaïque,...).

└ Orientations et objectifs en faveur de la protection des ressources naturelles, la biodiversité, la santé et la prévention des risques

Protéger les milieux d'intérêt écologique, respecter voire restaurer les continuités écologiques et préserver les espaces de nature ordinaire / Assurer la protection des espaces naturels et boisés / Maintenir et restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau, du milieu aquatique et du milieu marin

Sur la base de la trame verte et bleue identifiée sur le territoire communal, le PLU révisé a pu poser une traduction réglementaire précise prenant corps autour notamment :

- De la délimitation et de l'encadrement des espaces naturels (ainsi que des espaces agricoles), guidés par un souci de préservation ;
- De la mise en place d'une OAP thématique dédiée aux continuités écologiques ;
- De la mise en place de protections au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (patrimoine bâti et végétal, zones humides,...) ;
- De dispositions réglementaires diverses tendant notamment à assurer le traitement des transitions entre espaces urbanisés et espaces agri-naturels, à générer davantage de nature en ville, à mieux gérer les eaux pluviales,...



Préserver les ressources naturelles et contribuer à la transition énergétique

Le projet de PLU révisé de la commune de Palau-del-Vidre est structuré sur la base du respect de la capacité d'accueil du territoire, laquelle intègre notamment la préservation de ses ressources naturelles. Cela se traduit par un développement maîtrisé générant une réduction de la consommation d'ENAF, ainsi qu'une adéquation entre ressource en eau et perspectives de développement.

Notons que l'encadrement mis en place sur la commune tend à permettre une transition vers un modèle plus durable, avec notamment, l'accompagnement d'une meilleure gestion de l'eau, des constructions présentant un parti pris architectural contemporain et/ou bioclimatique, des travaux d'amélioration comme l'isolation par l'extérieur, du développement photovoltaïque, du développement des modes doux de déplacements, d'espaces de nature en ville,... L'OAP sectorielle portant sur la zone 1AU encourage spécifiquement « l'utilisation de techniques de construction durable et de haute performance énergétique compatibles avec le risque inondation ».

Veiller à la santé et à la prévention des risques

La commune de Palau-del-Vidre étant fortement impactée par le risque inondation, son projet de PLU révisé l'intègre dans ses perspectives de développement et participe à leur « non-aggravation ». Cela passe notamment par :

- Un traitement différencié des espaces à risque en fonction du niveau d'aléa connu ;
- Une valorisation du rôle multifonctionnel des espaces à risque (paysage, environnement, tourisme, loisirs,...) ;
- Une attention portée à l'imperméabilisation des sols et à la gestion des eaux pluviales.

Notons que le PLU se réfère aux dispositions du PPRi en vigueur, lesquelles s'imposent à lui (conditions de constructibilité, encadrement des clôtures,...).

Outre le risque inondation, le PLU révisé prend également en compte les autres risques (incendie, qualité de l'air, nuisances sonores,...). Cela ressort de manière transversale dans le document d'urbanisme, avec notamment : le traitement des interfaces entre espaces urbanisés et espaces agri-naturels, la stratégie relative aux déplacements,...

└ Orientations et objectifs en faveur de la qualité paysagère

Habiter harmonieusement nos paysages

A travers son projet de développement maîtrisé et de réduction de la consommation d'ENAF associée, le PLU révisé œuvre dans la lutte contre l'étalement urbain. La délimitation et l'encadrement des espaces agri-naturels participent par ailleurs à la prévention du mitage et garantissent le maintien de la coupure verte identifiée sur le territoire communal.

La qualité paysagère est recherchée sur l'ensemble de la commune (traitement des transitions entre espaces urbanisés et espaces agri-naturels, gestion des espaces libres, préservation du patrimoine bâti et végétal, distinction de la centralité historique,...), et spécifiquement sur le secteur de développement



extensif correspondant à la zone 1AU (préservation de la poche boisée et des éléments arborés, articulation avec l'existant, traitement qualitatif des interfaces notamment avec l'itinéraire de délestage en bordure de zone à venir,...).

Notons que l'implantation d'antennes relais est particulièrement cadrée, avec leur cantonnement aux zones Uep et A3, ainsi que leur conditionnement (mise en discrétion / intégration paysagère).

Encourager l'attractivité et la découverte du territoire

Cela est traité de manière transversale dans le PLU révisé (délimitation des zones, éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, traitement des relations avec les axes de déplacements,...), mais trois secteurs aux enjeux différents émergent et participent à l'attractivité et la découverte du territoire : la centralité, le site du plan d'eau et le domaine de Villeclare. Ils bénéficient d'un encadrement spécifique tendant à valoriser leurs atouts et alliant patrimoine (bâti et naturel), paysage et fonctions (culture, artisanat, tourisme, loisirs,...).

Affirmer les identités paysagères et accompagner l'évolution des paysages

Complémentaire aux éléments précédents, la délimitation et l'encadrement des espaces agri-naturels, ainsi que les différentes protections mises en place, participent à l'organisation des paysages de la plaine du Tech aval demandée sur le secteur dont fait partie la commune de Palau-del-Vidre (lutte contre le mitage, préservation des structures végétales,...).

b. Offrir un cadre de développement harmonieux

└ Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat

Garantir un projet social raisonné mais volontaire / Garantir les équilibres entre espaces urbains et d'urbanisation future / Garantir une offre en logements diversifiée et l'équilibre social de l'habitat

Le SCoT Littoral Sud opposable fixe des objectifs permettant de maîtriser la consommation foncière et définit des enveloppes foncières en extension de l'urbanisation existante à ne pas dépasser.

Pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 1^{er} janvier 2029, sur la base d'une croissance de population de 1% par an, il est prévu d'accueillir 8 500 habitants, de créer 6 066 logements (Point Mort Démographique intégré) dont 5 616 en extension et 450 en réinvestissement.

Le SCoT limite ainsi, la consommation foncière en extension, toutes destinations confondues, à 256 ha pour la variante haute et à 217 ha pour la variante basse.

Les objectifs sont modulés en fonction des spécificités des secteurs géographiques et des variantes en matière de production de logements (43% de l'offre sont destinés aux pôles structurants : Argelès-sur-Mer, Elne, Céret et Le Boulou), et ventilés avec 2 717 logements à produire sur les 13 communes de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérés dont Palau-del-Vidre (et hors Elne et



Argelès-sur-Mer). Selon le suivi tenu par l'EPCI permettant d'offrir de la lisibilité à chacune des communes, il resterait un potentiel d'environ 150 logements à produire sur la commune de Palau-del-Vidre entre 2025 et 2029. En affichant une programmation d'environ 165 logements à l'horizon 2035, le PLU révisé de Palau-del-Vidre s'inscrit bien dans l'enveloppe allouée par le SCoT et gérée / répartie au niveau de l'EPCI.

En termes de consommation d'espaces, la commune de Palau-del-Vidre fait partie de la Basse Plaine du Tech (Palau-de-Vidre, Bages, Ortaffa, Saint-Génis-des-Fontaines et Elne) pour laquelle 46 ha (dont 16 ha pour le pôle structurant d'Elne) sont identifiés pour l'urbanisation à vocation dominante d'habitat. Avec sa consommation très réduite (moins de 2.5ha pour la dynamique résidentielle), le PLU révisé de Palau-del-Vidre respecte l'enveloppe de consommation d'espaces allouée.

Sur ce secteur, 21% de la production de logements doit être produite en comblement des dents creuses. En programmant la réalisation de 35% de sa production au sein de l'espace déjà urbanisé, le PLU révisé de Palau-del-Vidre s'inscrit ainsi dans le cadre des objectifs fixés et va même au-delà.

Pour garantir le respect de l'enveloppe de logements alloués à ses communes membres, le SCoT ne fait pas de déclinaison à l'échelle communale (l'EPCI en a fait une traduction comme évoquée précédemment), mais fixe des objectifs de densité minimale brute à respecter dans les opérations en extension. Pour Palau-del-Vidre, il s'agit de respecter 20 logements et 2 000m² de surface de plancher par hectare minimum, ce que le PLU révisé prévoit.

Le SCoT impose également, pour les nouvelles opérations, un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux par opération, au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale et un minimum de 30% de collectif. Le PLU révisé de Palau-del-Vidre reprend ces minimas réglementairement : dans la zone 1AU, « chaque opération d'aménagement d'ensemble devra présenter un minimum de 30% de collectifs, 20% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession aidée.

└ Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones urbaines

Urbaniser autour des dessertes en transports collectifs

En programmant 35% de la production de logements au sein de l'espace urbanisé et une unique zone extensive en continuité de l'existant, le PLU révisé de Palau-del-Vidre impulse un urbanisme des courtes distances au sein duquel la proximité est essentielle (accessibilité aux transports en commun notamment).

Déployer un réseau de mobilité globale pour une fluidité accrue et durable des déplacements / Développer et améliorer l'accessibilité et veiller à répondre aux enjeux spécifiques de la saisonnalité

Le PLU révisé tend à mettre en place une hiérarchisation du réseau de mobilités avec : une organisation des flux, une mise en scène des entrées / portes du territoire, ainsi qu'un maillage doux thématisé et interconnecté. Cela se traduit dans l'ensemble des pièces du document d'urbanisme (encadrement réglementaire, emplacement réservé dédié à une voie de contournement,...) et principalement dans l'OAP thématique relative aux « déplacements » mise en place conformément aux exigences du SCoT en la matière.



Optimiser la localisation et les conditions d'accueil des entreprises dans un souci de sobriété foncière et énergétique

La commune de Palau-del-Vidre est dotée d'une centralité urbaine commerciale, ainsi que d'un parc d'activités économiques de proximité. Le PLU révisé se concentre uniquement sur l'espace d'ores et déjà urbanisé pour accompagner le développement des activités économiques (hors agriculture). Il redéfinit la centralité fonctionnelle et y affirme sa mixité. Il cantonne la zone d'activités à son périmètre initial et réaffirme sa vocation économique.

Conforter l'offre d'équipements et de services

Le PLU révisé œuvre pour conforter l'offre d'équipements et de services de manière transversale mais cela ressort principalement de la reconnaissance des zones Uep dédiées à dominante équipementuelle, ainsi que de la mise en place d'emplacements réservés dédiés à renforcer l'offre équipementuelle de proximité.

Notons que des emplacements réservés sont spécifiquement ciblés pour permettre la création d'une maison médicale, ainsi que d'une résidence pour seniors. Or, le SCoT pointe la nécessité de porter une attention particulière à l'accès au soin et au vieillissement et à la dépendance des personnes âgées, et souligne le « déficit d'offre d'accueil des personnes âgées dépendantes au sein du secteur de la Basse Plaine du Tech ».

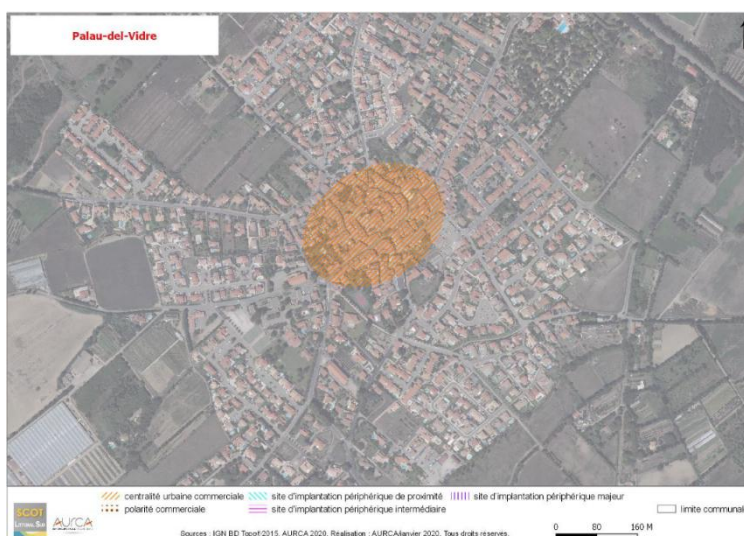
└ Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones commerciales

Affirmer le commerce comme un facteur d'attractivité du territoire et d'urbanité / Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

Comme évoqué précédemment, la commune de Palau-del-Vidre est dotée d'une centralité urbaine commerciale. Elle est reconnue dans le SCoT et sa délimitation et son encadrement sont précisés dans le cadre du PLU révisé.

Sa mixité est affirmée et le PLU révisé l'accompagne et organise les conditions de pérennisation et/ou d'accueil de petits commerces de proximité (surface de vente inférieure à 300m²).

Au niveau économique, notons le SCoT a également mis en place des SIP (Site d'Implantation Périphérique) pour une offre commerciale complémentaire aux centralités et polarités. La commune de Palau-del-Vidre n'est pas concernée. Elle n'est de même pas concernée par un SPS (Site de Projet Stratégique).





└ Les axes stratégiques du projet de développement économique

Soutenir et développer la performance économique des activités agricoles et forestières

La délimitation et l'encadrement des espaces agricoles concourent à protéger durablement les espaces agricoles de l'urbanisation et à accompagner les exploitations agricoles. L'identification de possibles changements de destination tend à permettre l'adaptation et la diversification des activités.

Permettre la mutation de l'économie touristique

Eu égard à son potentiel touristique important (positionnement rétro-littoral, artisanat d'art, patrimoine bâti et naturel, plan d'eau, camping...), la commune de Palau a souhaité à travers son document d'urbanisme le valoriser. Cela prend corps notamment au travers de la délimitation et de l'encadrement de la centralité (UA), du camping existant (UC), du plan d'eau (N3), ainsi que du domaine de Villeclare (A2).

Pérenniser la filière logistique et viser la performance environnementale

La commune de Palau-del-Vidre n'est pas directement concernée.

c. Respecter les spécificités du territoire en déclinant les dispositions des lois littoral et montagne

La commune de Palau-del-Vidre n'est pas couverte par les lois littoral et montagne.

d. Chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer

Cf. Partie suivante V.2

Ainsi, sur la base des éléments évoqués ci-dessus, le projet de PLU révisé de la commune de Palau-del-Vidre est compatible avec les dispositions du SCoT Littoral Sud.



2. Le Chapitre Individualisé valant SMVM

Le SCoT Littoral Sud est doté d'un Chapitre Individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer contenant des orientations spécifiques. Ces dernières s'appliquent au seul périmètre du Chapitre Individualisé valant SMVM qui se compose, côté mer, d'une bande d'un mille nautique (1 852m) et côté terre, des espaces proches du rivage.

La commune de Palau-del-Vidre n'est pas concernée par ces dispositions.

Ainsi, la révision du PLU de la commune de Palau-del-Vidre n'est pas de nature à s'opposer aux dispositions du Chapitre Individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

3. Le PLH

Le deuxième PLH de la communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibérès a été approuvé le 17 juillet 2023.

Il couvre la période 2022-2027 et définit les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et hébergements :

- Dans le but de favoriser l'amélioration de l'habitat et la mixité sociale en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements entre les communes, dans une logique de maîtrise foncière ;
- Dans le but d'identifier, d'évaluer et corriger certains mécanismes des marchés immobilier et foncier venant impacter directement les trajectoires résidentielles des ménages, le réinvestissement urbain... ainsi que la sphère économique.

Le PLH 2022-2027 s'est construit autour de 4 ambitions déclinées en 15 fiches-actions. Elles sont reprises ci-après et concernent notamment la commune de Palau-del-Vidre, qui intègre le secteur « Tech » (quatre communes : Bages, Ortaffa, Palau-del-Vidre et Saint-Génis-des-Fontaines).

Ambition 1 : Réinvestir l'urbain

- 1.1 Améliorer le confort du parc immobilier et lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- 1.2 Développer le conventionnement Anah et l'acquisition/amélioration. Expérimenter le LAS dans l'ancien
- 1.3 Lutter contre la vacance de longue durée
- 1.4 Travailler le « mieux vivre » à l'échelle du quartier. Minorer l'impact de la villégiature

Ambition 2 : Maîtriser l'urbain

- 2.1 Maintenir les efforts engagés en direction d'une offre locative sociale et abordable. Mieux identifier la demande
- 2.2 Renforcer les efforts engagés en direction d'une offre d'accession sociale et abordable. Mieux identifier la demande
- 2.3 Garantir une harmonisation PLH/PLU – EPCI/communes
- 2.4 Devenir acteur de la maîtrise foncière et immobilière



Ambition 3 : Loger en inclusion

- 3.1 Elargir les solutions d'hébergements et de logements dédiées aux étudiants, aux apprentis, aux saisonniers,...
- 3.2 Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie. Lutter contre la cabanisation
- 3.3 Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation
- 3.4 Favoriser le maintien à domicile et diversifier l'offre dédiée des personnes âgées et/ou handicapées

Ambition 4 : Gouverner une politique de l'habitat partagée

- 4.1 Piloter et animer le PLH et la politique d'attribution
- 4.2 Porter une ingénierie territoriale – Sensibiliser aux politiques « Habitat »
- 4.3 Observer et étudier le territoire – Evaluer le PLH et les politiques « Habitat »

Si les temporalités du PLH (horizon 2027) et du PLU révisé (horizon 2035) sont différentes et que l'outil PLU ne permet pas, à lui seul, de répondre à l'ensemble des ambitions inscrites, le PLU révisé de la commune de Palau-del-Vidre y contribue à travers notamment :

- Le réinvestissement urbain /
Le document d'urbanisme prévoit que 35% de sa production de logements soient réalisés dans l'enveloppe urbaine constituée, ce qui représente environ 60 nouveaux logements. Il s'agit de mobiliser les « dents creuses », mais également de permettre la réappropriation d'une partie des logements vacants.
- L'amélioration du confort du bâti /
Le document d'urbanisme accompagne l'évolution du bâti à travers des dispositions réglementaires incitant à la réalisation d'isolation, encourageant à l'utilisation de techniques de construction durable et de haute performance énergétique,...
- La programmation /
Le document d'urbanisme œuvre pour une mise en adéquation du parc en logements avec les caractéristiques des ménages (présents et à venir), via notamment des formes d'habitat variées intégrant les enjeux de demain notamment dans la dimension énergétique, des logements de petites et moyennes tailles (T2/T3), un renforcement du parc locatif et une dynamisation de la production de logements sociaux. Il œuvre pour des logements plus abordables et cadre notamment l'avenir de la zone 1AU, chaque opération d'aménagement d'ensemble devant présenter un minimum de 30% de collectif, 20% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession. Précisons concernant les logements en accession que ce minima concerne uniquement la zone 1AU et que des ventes de logements sociaux ont eu lieu par ailleurs sur la commune (lotissement Les Bleuets notamment), répondant ainsi aux exigences du PLH.



- L'accompagnement d'un public vulnérable /
Le document d'urbanisme encadre les typologies de logements à réaliser afin notamment de pouvoir proposer des logements de petites tailles (T2) adaptés aux personnes seules et/ou âgées. Cela participe à l'objectif du PLH de réserver une part de résidences principales dédiée aux personnes âgées (10%). La collectivité met également en place un emplacement réservé dédié à la création d'une résidence seniors en centralité qui pourrait pallier le manque de structure de type « résidence autonomie » sur le secteur élargi.
- ...

Dans ce contexte, le projet de PLU révisé de Palau-del-Vidre est compatible avec les dispositions du PLH en vigueur et œuvre à l'atteinte de ses objectifs.

4. Le PCAET

Adopté en 2018, le Plan Climat Air Energie Territorial 2019-2025 du Pays Pyrénées Méditerranée (décliné sur 4 EPCI : CC Albères Côte Vermeille Illibérès, CC du Vallespir, CC des Aspres, CC du Haut Vallespir) est un programme en faveur du développement durable, élaboré de manière concertée à l'échelle du territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie permettant d'atteindre des objectifs chiffrés, un plan d'action, un bilan à mi-parcours et une évaluation.

C'est un projet territorial obligatoire de transition énergétique et écologique qui a pour objectifs :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire, afin de lutter contre le changement climatique (volet « atténuation »)
- L'adaptation du territoire aux effets du changement climatique, afin d'en diminuer les impacts économiques, sociaux, sanitaires,... (volet « adaptation »)
- L'amélioration de la qualité de l'air, afin de préserver la santé des habitants du territoire.

Le plan d'actions du PCAET de la communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérès prend corps autour des orientations stratégiques, axes opérationnels et actions suivants :

- **VERS UN URBANISME PLUS DURABLE**
 - o Stimuler et accompagner la rénovation du bâti ainsi que les actions de maîtrise de l'énergie
 - Améliorer l'accès à informations et accompagner techniquement et financièrement les particuliers dans leurs projets de rénovation
 - Engager une réflexion sur la qualité du parc de résidences secondaires et auprès d'offices HLM
 - Impliquer les entreprises (notamment du secteur tourisme) à la maîtrise de leurs consommations d'énergie
 - o Positionner le territoire vers une urbanisation moins consommatrice et adaptée au changement climatique
 - Promouvoir les quartiers durables dans le cadre du PLH notamment
 - Densifier l'urbanisation (en lien avec les objectifs du SCoT)
 - Accroître la place de la nature sur le territoire
 - Réfléchir un aménagement plus systémique intégrant mobilité, services et performance énergétique



- **POUR UNE MOBILITE DECARBONEE**
 - o Favoriser les mobilités actives
 - Inciter la mobilité active pour tous
 - Améliorer les infrastructures des mobilités actives
 - o Améliorer la fréquentation des transports en communs existants sur le territoire
 - Rendre plus lisible et compréhensible l'offre sur le territoire
 - Engager une réflexion avec les AOT pour optimiser les transports en commun
 - o Réduire l'impact des déplacements en voiture
 - Développer le covoiturage
 - Faciliter le déploiement de technologies moins émissives
 - Créer des espaces de travail partagés pour limiter les déplacements
- **VERS UN BÂTI PLUS PERFORMANT ET MIEUX ADAPTE**
 - o Améliorer l'exemplarité dans le patrimoine public
 - Sensibiliser, informer et former les élus et les agents
 - Poursuivre les actions de réduction de consommations des collectivités
 - Développer les sources de productions d'énergie renouvelables sur les bâtiments publics
 - o Garantir la mise en œuvre concertée
 - Animer, mettre en œuvre et évaluer le PCAET
 - o Valoriser les actions engagées
 - Mettre en avant les actions exemplaires de la CCACVI et de ses communes membres
- **VERS UN TERRITOIRE PRODUCTEUR DE SA PROPRE ENERGIE**
 - o Diversifier les sources d'énergie implantées sur le territoire
 - Promouvoir et mettre en réseau les porteurs de projets d'énergies renouvelables
 - Inciter à l'implantation du photovoltaïque public ou privé
 - Inciter au déploiement des chaufferies et des réseaux bois énergie
 - Mener une réflexion sur l'opportunité de développer une unité de méthanisation / biogaz (étude sur les gisements mobilisables)
- **UN TERRITOIRE PROTECTEUR DE SON AGRICULTURE ET DE SES ESPACES NATURELS**
 - o Faciliter le développement des pratiques agricoles et sylvicoles sur le territoire
 - Lutter contre les friches agricoles
 - Travailler à la réimplantation de la filière bois (en appui sur la charte forestière)
 - Mettre en œuvre les conditions nécessaires pour attirer les nouveaux exploitants
 - Développer les nouvelles pratiques culturelles
 - o Développer les circuits courts
 - Travailler avec le Pays à la structuration d'un projet alimentaire territorial
 - Promouvoir les productions locales et trouver les points de convergence entre tourisme et agriculture
- **VERS UN TERRITOIRE RESILIENT**
 - o Sensibiliser au changement climatique
 - Communiquer en relayant largement les outils de sensibilisation en faveur de l'adaptation au changement climatique



- Garantir les besoins en eau nécessaires pour pérenniser les usages et satisfaire les milieux aquatiques
 - Mieux connaître l'état de la ressource en eau et les usages
 - Optimiser les prélèvements et la gestion des ouvrages et équipements existants (irrigation agricole, eau potable)
 - Réduire / Limiter le gaspillage en eau
 - Information et communication sur la gestion quantitative de la ressource en eau
- Préserver les milieux aquatiques et prévenir les inondations
 - Poursuivre l'entretien et la restauration des cours d'eau et des milieux aquatiques
 - Prévenir les inondations par les cours d'eau et les submersions marines
- Réduire l'impact des déchets sur le territoire
 - Favoriser la mise en place de projets d'économie circulaire
 - Poursuivre les actions de réduction de déchets en partenariat avec le SYDETOM
- Coordonner la lutte contre les espèces invasives à l'échelle du territoire
 - Observer l'évolution des espèces invasives et transmettre les informations à la DREAL, DDTM et au Parc Marin

Si certains paramètres évoqués ci-dessus ne concernent pas directement les documents de planification et/ou relèvent plus de l'animation / la sensibilisation territoriale, d'autres trouvent un écho dans le PLU révisé de la commune de Palau-del-Vidre.

Ce dernier tend en effet à insuffler une approche plus durable et résiliente, en phase avec les enjeux du territoire et de ses usagers, avec notamment :

- Un respect de la capacité d'accueil du territoire intégrant notamment une gestion adaptée des ressources (préservation et utilisation raisonnée) ;
- Une prise en compte des risques dans les perspectives de développement ;
- Un accompagnement de l'évolution du tissu villageois (intégration des constructions, renforcement de la nature en ville, traitement des espaces libres,...) ;
- Un encadrement du développement des énergies renouvelables ;
- Une réappropriation des principes de mobilité alliant fonctionnement villageois et partage modal attractif ;
- Une recherche de minoration de l'imperméabilisation des sols (stationnement,...) ;
- Une amélioration de la performance du bâti (souplesse pour les constructions présentant un parti pris architectural contemporain et/ou bioclimatique, pour les travaux d'amélioration comme l'isolation par l'extérieur,...) ;
- ...

Ainsi, le projet de PLU révisé de la commune de Palau-del-Vidre ne s'oppose pas aux dispositions du PCAET en vigueur et s'inscrit en faveur d'un développement plus durable.



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr