

PLAN LOCAL D'URBANISME PALAU DEL VIDRE

PIECE II.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



REVISION

ARRÊT DE PROJET – 26.11.2025





SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
I] DES INFLUENCES TERRITORIALES COMME OPPORTUNITES D'UN DYNAMISME COMMUNAL RENOUVELE	4
II] UNE REDEFINITION DE LA CENTRALITE VILLAGEOISE	6
1. De l'identification de deux pôles captifs principaux.....	6
2. ...Vers l'émergence d'une unique centralité renforcée.....	7
III] UNE REAPPROPRIATION DU SOCLE AGRI-NATUREL LOCAL	9
1. De la valorisation / restauration d'un socle agri-naturel structurant.....	9
2. ...Vers un équilibre territorial à imaginer / construire	12
a. Un développement résidentiel intégré.....	12
b. Un développement économique et touristique diversifié.....	14
c. Des résultantes chiffrées modestes / mesurées	16
d. Des réseaux d'infrastructures modernisés.....	16
IV] UNE HIERARCHISATION DU RESEAU DE MOBILITES	17
1. Une organisation des flux	17
2. Une mise en scène des entrées / portes territoriales	18
3. Un maillage doux thématiqué et interconnecté.....	19



PREAMBULE

Le croisement de l'analyse des dynamiques communales (fragilité du contexte démographique, desserrement des ménages, faible niveau de revenus, absence de diversification du parc de logements, développement extensif consommateur d'espaces,...) et de celle du fonctionnement urbain associé (éloignement des fonctions, complexité des déplacements, baisse du nombre d'emplois, dépendance à la voiture individuelle,...), révèle un écart qui ne cesse de se creuser 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.

C'est dans ce contexte qu'à travers la révision de son PLU et des Orientations Générales du présent PADD structurées autour des exigences réglementaires (L151-5 du Code de l'urbanisme¹), la commune de Palau-del-Vidre **détermine un cap / projet stratégique** pour les **10 prochaines années**.

¹ « Le projet d'aménagement et de développement durables 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], 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. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#). [...] »



I] DES INFLUENCES TERRITORIALES COMME OPPORTUNITES D'UN DYNAMISME COMMUNAL RENOUVELE

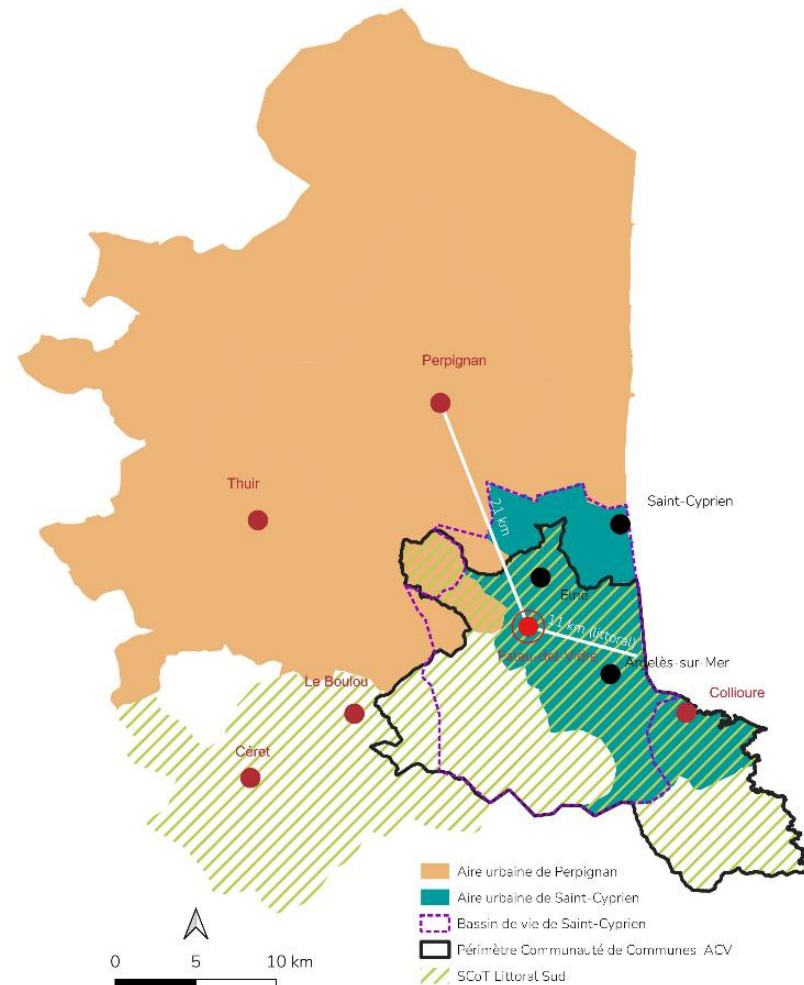
Bien qu'intégrée à l'aire urbaine et au bassin de vie de Saint-Cyprien, la commune de Palau-del-Vidre se démarque notamment par :

- Sa proximité immédiate avec le littoral et les polarités d'Argelès-sur-Mer et de Elne (identifiées comme pôles structurants de la communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibéris par le SCoT Littoral Sud)
- Sa greffe directe à la ville centre de Perpignan via la RD914

Cette situation stratégique au sein de la Basse Plaine du Tech en fait un lieu de passage privilégié pour :

- Une partie des habitants permanents du territoire des Albères (Saint-Génis-des-Fontaines, Villelongue-dels-Monts,...) souhaitant accéder rapidement aux axes de communication et polarités, notamment à la métropole perpignanaise
- Certains usagers en transit vers la frange maritime

Complémentairement à ces dynamiques, la localisation de la commune de Palau-del-Vidre est propice au phénomène de dortoirisation.





REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Ainsi, l'impact des flux pendulaires est significatif, alors même que les caractéristiques communales (calibrage des voies, trame urbaine,...) ne le permettent pas ou plus (flux congestionnés notamment dans le centre ancien, absence de lisibilité, nuisances et pollutions, partage modal dangereux,...).

Forts de ce constat, les élus palauencs souhaitent prendre appui sur cette situation spécifique en affirmant la place de la commune au sein du grand territoire, via un double objectif de :

- **Fluidification des pratiques impactant le fonctionnement villageois** (échappatoire facilité) : traversée aller Sud-Ouest / Nord-Est vers secteurs captifs à dominante « emplois » // Relation IV.
- **Captation des flux servant la dynamique villageoise** : traversée retour Nord-Est / Sud-Ouest vers secteurs captifs à dominante économique (services, commerces, tourisme,...) // Relation II., III. et IV.





II] UNE REDEFINITION DE LA CENTRALITE VILLAGEOISE

Afin de rendre lisible la structure urbaine en place et de cadrer son évolution, les élus entendent se réapproprier la notion de centralité. L'objectif est ainsi de « recentrer » stratégiquement le système villageois en valorisant une dynamique de proximité attractive.

1. De l'identification de deux pôles captifs principaux...

Les éléments de centralité palauencs sont regroupés autour :

- Du **cœur historique et de ses faubourgs** présentant une triple dominante
 - Patrimoniale (Eglise et celleres,...)
 - Artisanale (label « Ville et métiers d'Art »,...)
 - Commerciale, équipementielle et de services (Avenue Joliot Curie, Rue de la Paix et Place de la République notamment)
- Penser ce secteur comme un véritable **espace public apaisé et pratiqué valorisant ses fonctions** (centralité urbaine commerciale reconnue par le SCoT / petits commerces de proximité : 300m² de surface de vente)
Relation IV. Accessibilité / Apaisement de la circulation (sens unique véhicules, sortir la voiture,...)
- D'une **zone équipementielle** (et services publics) Ouest présentant une certaine diversité : équipements sportifs, scolaires, sécuritaires, socio-culturels,...
- Conforter ce secteur comme un **espace de vie accessible valorisant les liens intergénérationnels**





2. ...Vers l'émergence d'une unique centralité renforcée

L'émergence d'une unique centralité renforcée passant par :

- L'unification des deux pôles captifs principaux permettant leur fonctionnement commun

→ 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,...)

- L'élargissement stratégique de la nouvelle centralité identifiée

→ Mobiliser stratégiquement le potentiel urbain des marges immédiates de la centralité (potentiel intégré dans le U servant directement la dynamique centrale) :

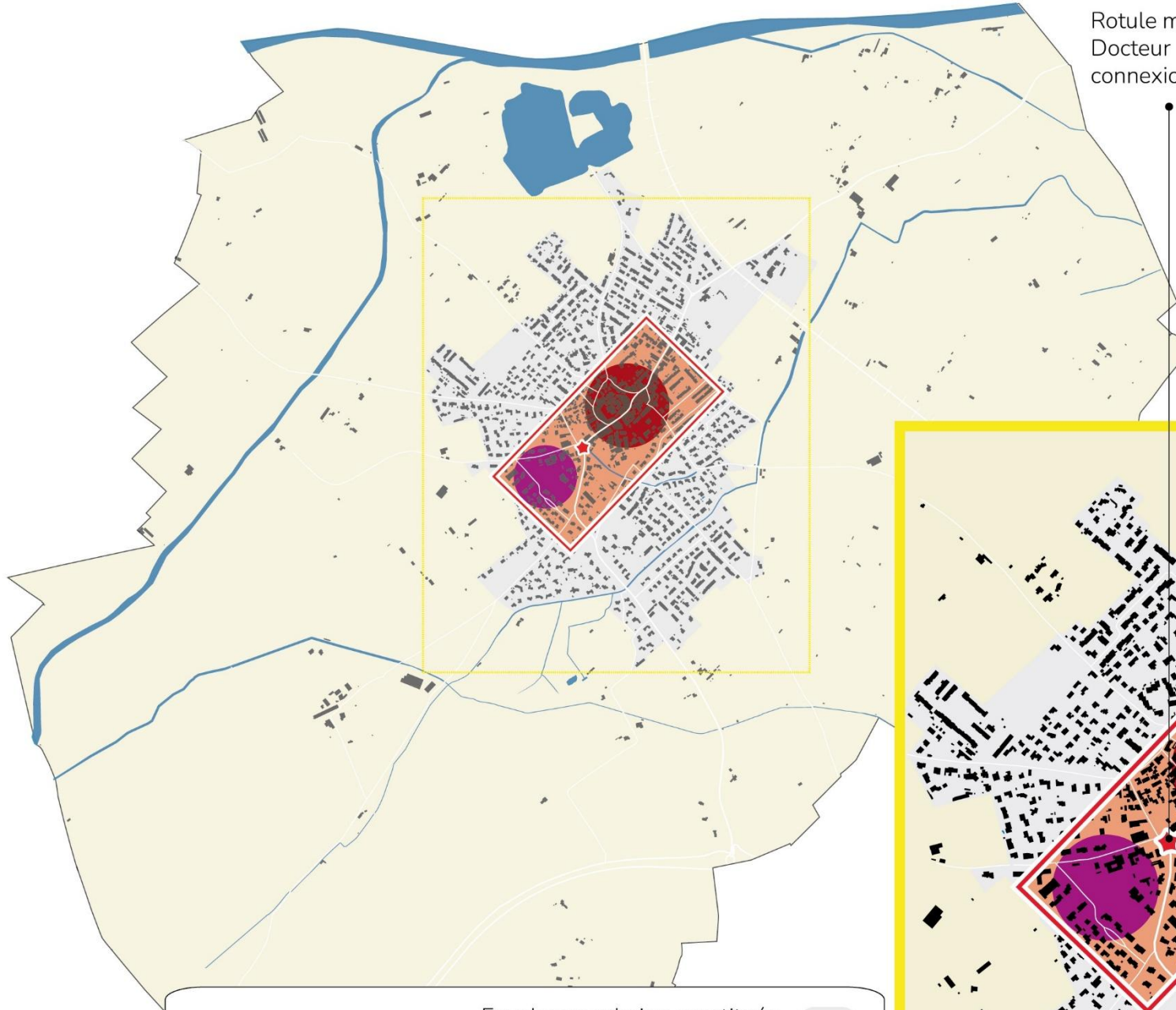
- Espaces publics et nature en ville (respiration, renaturation, végétalisation et désimperméabilisation des cœurs d'impasses,...)
- Mutation du bâti, déplacement / renforcement des équipements
- Gestion du stationnement (parking de délestage,...)

- L'accompagnement du rayonnement de la centralité / du pôle multifonctionnel

→ Faire bénéficier l'ensemble de la commune de la dynamique de proximité impulsée / restructurée :

- Principes de mobilité / **Relation IV.**
- 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) / **Relation III.**





Rotule multifonctionnelle (Place du Docteur Parahy) à distinguer : connexions, rupture de flux modal,...

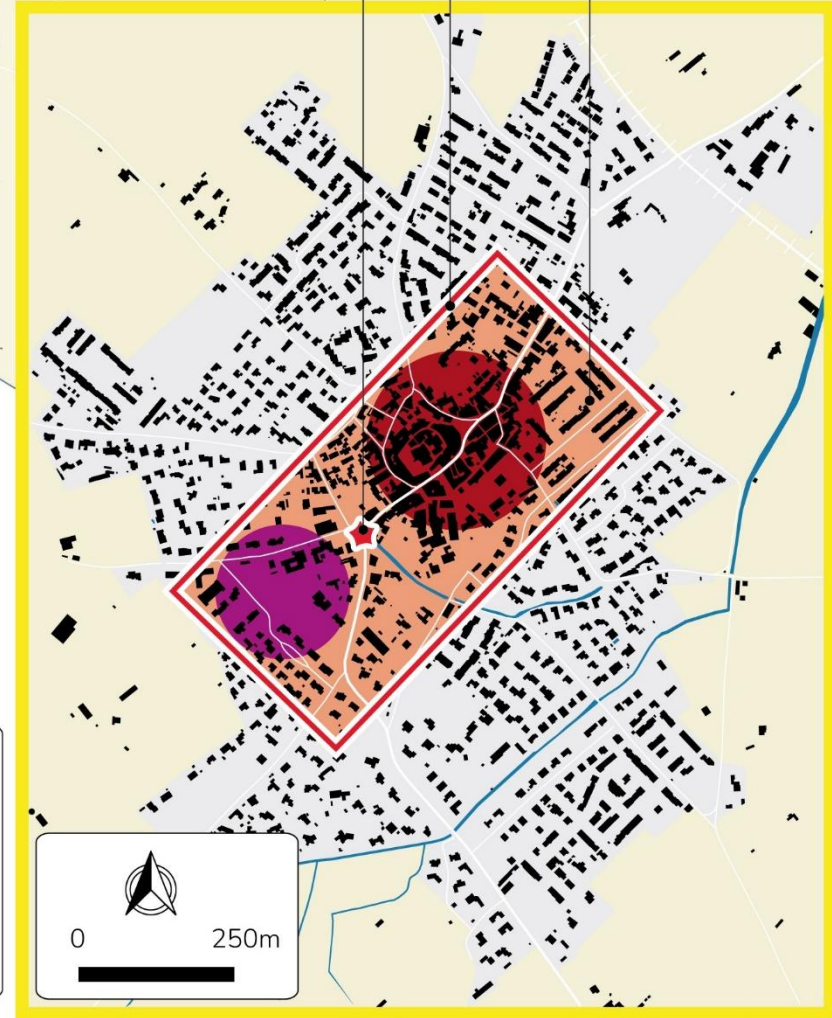
Unique centralité renforcée à créer

Potentiel urbain à mobiliser stratégiquement : nature en ville, stationnement,...

Enveloppe urbaine constituée

Coeur historique et faubourgs à penser comme un véritable espace public apaisé et pratiqué valorisant ses fonctions

Zone équipementielle à conforter comme un espace de vie accessible valorisant les liens intergénérationnels





III] UNE REAPPROPRIATION DU SOCLE AGRI-NATUREL LOCAL

La richesse du contexte agri-naturel de la commune de Palau-del-Vidre constitue un élément cadrant sur lequel les élus souhaitent s'appuyer afin notamment de maintenir un cadre de vie de qualité et d'organiser une fin d'urbanisation répondant de manière cohérente à terme aux exigences de l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation).

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

→ 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 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



REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

→ Valoriser la **force des paysages** via :

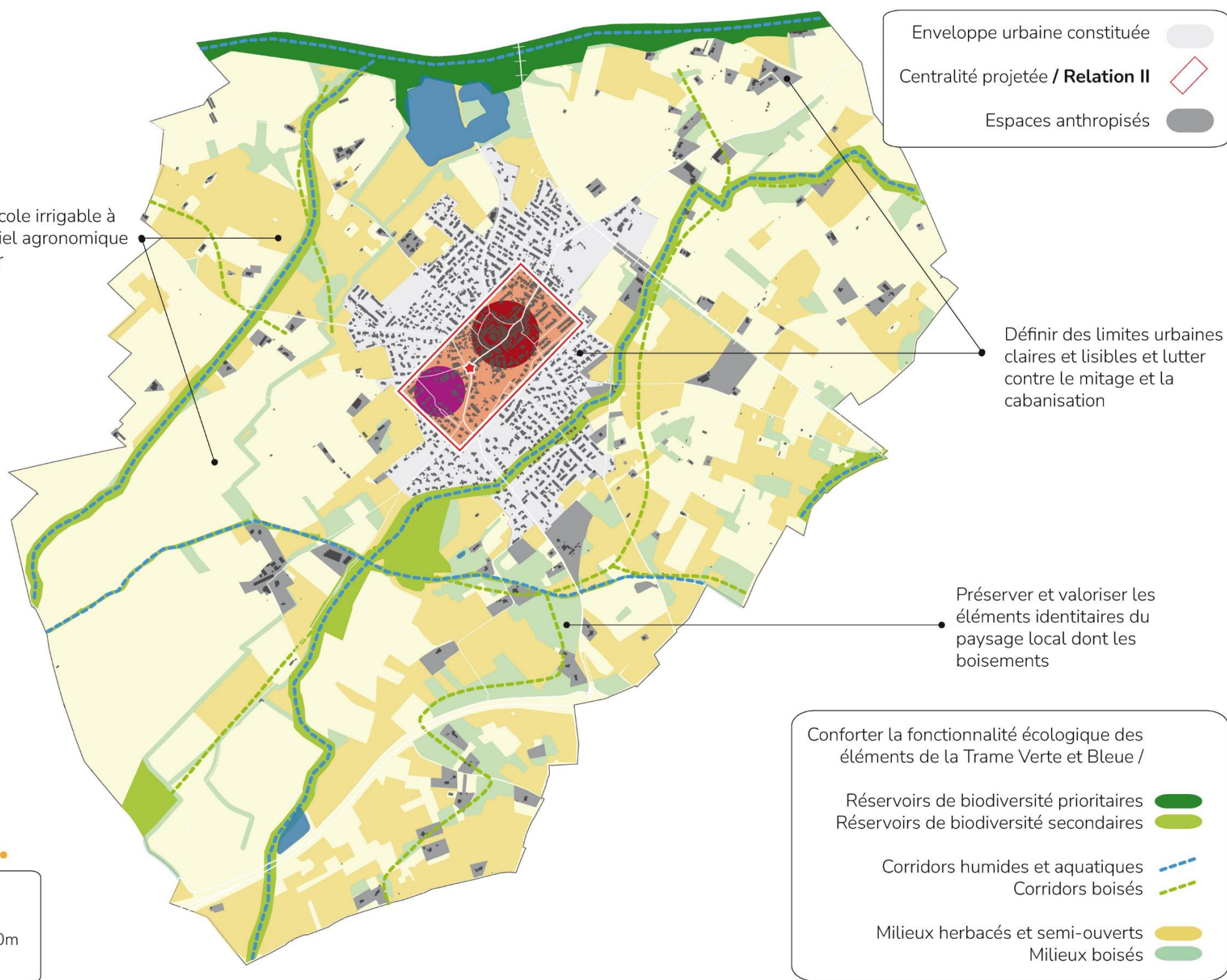
- La préservation et la valorisation des éléments identitaires du paysage local, notamment :
 - Les boisements linéaires et surfaciques
 - Le hameau de Villeclare (patrimoine bâti et naturel)
 - Le plan d'eau de Sant Martí
- Le lien entre sensibilité paysagère / patrimoniale et développement des ENR 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
- Le traitement des interfaces (espaces agricoles et villageois) et des entrées de ville / **Relation IV**

→ Prendre en compte les **risques** dans les perspectives de développement et participer à leur « non-aggravation » via : / **Relation III. 2. a.**

- 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



III. 1.





2. ...Vers un équilibre territorial à imaginer / construire

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

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

Ce cadre guide les élus dans le requestionnement du modèle de développement connu jusqu'alors et se traduit par l'ambition d'un développement organisé autour d'un rééquilibrage territorial et de l'affirmation d'une marge Sud villageoise avec notamment : une limite d'urbanisation routière et un axe Nord / Sud connectant le secteur à la centralité villageoise.

a. Un développement résidentiel intégré

Les dynamiques constatées sur la commune révèlent un découplage croissant entre l'urbanisation proposée et la consommation d'espaces associée, ne générant notamment pas de plus-value démographique et économique.

Face à ce constat, la commune entend dès lors acter un modèle de développement intégrant une réduction de la consommation d'espaces et un système de fonctionnement attentif notamment :

- A la stabilité des équipements publics structurants et notamment scolaires

- A la pérennité de l'économie de proximité
- A la possibilité de proposer un parcours résidentiel global
- Au renouvellement générationnel

Afin de répondre qualitativement à ces besoins (présents et à venir) et de compenser la carence fonctionnelle proposée par le tout pavillonnaire, tout en intégrant la vulnérabilité du territoire face au risque inondation, il est envisagé :

- De mobiliser le potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée, étant précisé que :
 - En relation avec la partie II. 2., 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 inondation (secteur n'ayant pas vocation à être densifié)



- 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) :

- Proposer des formes d'habitat variées intégrant les enjeux de demain notamment dans la dimension énergétique
- Programmer des logements de petites et moyennes tailles (T2/T3)
- 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 :

- 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

- 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 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) ?

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.



b. Un développement économique et touristique diversifié

Les élus souhaitent accompagner la dynamique économique et touristique communale en s'appuyant sur les forces de son territoire. Complémentairement à la pérennisation de l'économie agricole (**Relation III.1**), elle structure ainsi son développement autour :

- De la valorisation d'une **centralité renforcée** / **Relation II**.
Dynamique s'appuyant notamment sur les dimensions patrimoniale, artisanale, culturelle, commerciale, équimentielle et de services
- Du renforcement de l'attractivité du **plan d'eau de Sant Marti**
Dynamique s'appuyant notamment sur les dimensions sportive, ludique, culturelle, loisirs, nature,...
- De la restauration de la vocation initiale de la **zone d'activités artisanales** et de sa requalification (Parc d'Activités Economiques de proximité reconnu par le SCoT)
Dynamique s'appuyant notamment sur les activités économiques
- Du soutien à la découverte du **hameau de Villeclare**
Dynamique s'appuyant notamment sur les dimensions patrimoniale, culturelle et viticole

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.



Renforcer l'attractivité du plan d'eau de Saint Marti

Pérenniser l'économie agricole / **Relation III.1**

Soutenir la découverte du hameau de Villeclare

Enveloppe urbaine constituée

Centralité projetée / **Relation II**

Restaurer la vocation initiale de la zone d'activités artisanales et permettre sa requalification

Mobiliser le potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée sous réserve de l'intensité du risque inondation

Finaliser l'urbanisation au Sud de la commune

Plan d'eau

Zone d'activités artisanales

Centralité projetée

Hameau de Villeclare

Extension résidentielle

Logique d'appuis de développement à impulser

III. 2.



0

500m





c. Des résultantes chiffrées modestes / mesurées

L'ensemble de ce projet, marqué par des appuis de développement complémentaires et une armature territoriale s'articulant autour d'une centralité forte, permet :

- De fixer une **consommation maximale d'ENAF²** de l'ordre de **4ha à l'horizon 2035³**
- D'accompagner l'**accueil cadré d'environ 350 habitants** (soit un TCAM⁴ de l'ordre de 1%)
- De programmer une **production d'environ 165 nouveaux logements** à l'horizon du PLU révisé (en relation avec l'enveloppe SCoT), avec :
 - o 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)

² Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

³ Cette consommation d'ENAF correspond à une **réduction de l'ordre de 50% par rapport aux dynamiques passées** (période 2011-2021 / loi Climat et Résilience et période 2014-2024 / L151-4 du Code de l'urbanisme) : Cf. *Justification du projet*

o 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

d. Des réseaux d'infrastructures modernisés

La réalisation de ce projet est soutenue notamment par :

- 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'énergies, via notamment le **développement des énergies renouvelables**

⁴ Taux de Croissance Annuel Moyen



IV] UNE HIERARCHISATION DU RESEAU DE MOBILITES

L'ensemble de ce projet tend à générer un **urbanisme des courtes distances** (rapprochement des différentes fonctions), prenant forme autour d'un système de déplacements pensé pour allier au mieux efficacité et durabilité (en relation avec l'OAP « déplacements » demandée par le SCoT). Il s'agit ainsi de guider les pratiques afin de les rendre plus fluides, lisibles et mixtes, via :

1. Une organisation des flux

→ Accompagner les **mouvements pendulaires** par / Relation I. :

- 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,...)

→ 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



2. Une mise en scène des entrées / portes territoriales

L'organisation projetée confère un rôle spécifique à certains secteurs constituant des portes d'entrée du territoire, à différentes échelles, dont la mise en scène est essentielle dans la lisibilité territoriale.

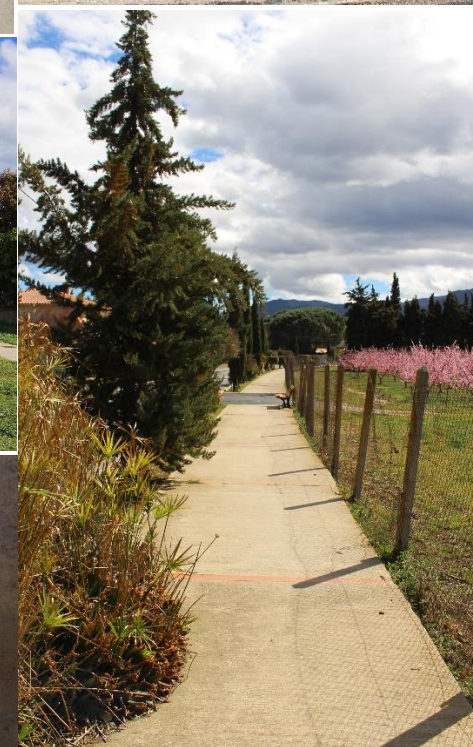
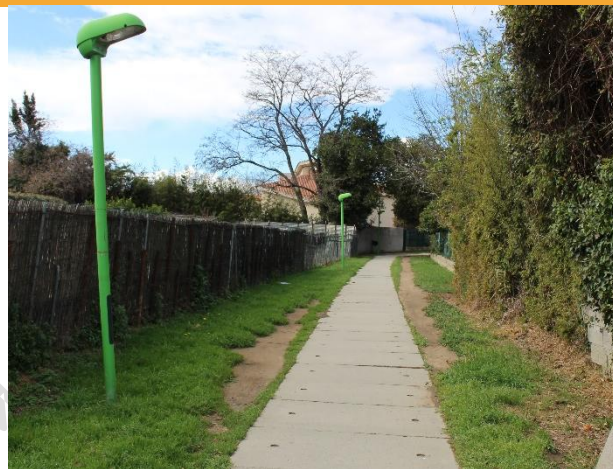
- Une **aire de covoiturage en limite Sud** du territoire communal (relation D11 / D618) à accompagner
- Des **tronçons d'entrées de ville stratégiques** à travailler qualitativement :
 - o Tronçon Nord-Est composé de séquences marquant :
 - La connexion avec la zone d'activités
 - La traversée de la 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)
 - o Tronçon Sud composé de séquences marquant :
 - La jonction entre la Route de Sorède et le projet de déviation
 - La transition entre l'espace agri-naturel marqué par un de l'habitat diffus et l'espace urbanisé en relation notamment avec le développement résidentiel Sud
- Des **entrées de ville secondaires** à traiter sobrement afin de permettre une transition douce avec l'espace agri-naturel :
 - o Secteur du cimetière vers le hameau de Villeclare et Saint-Génis-des-Fontaines
 - o Secteur du Chemin d'Ortaffa
 - o Secteur Avenue du Tech / Chemin de Perpignan vers le plan d'eau
 - o Secteur Traverse de Saint-André / Los Poujols vers Saint-André
 - o Secteur Chemin de Taxo / Chemin de Sorède à Elne vers Taxo
- Des **entrées de centralité** à différencier :
 - o 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
 - o Les secondaires à valoriser comme relais :
 - Chemin de Batipalmes
 - Chemin de Perpignan
- Une **rotule fonctionnelle centrale** marquée par la Place Docteur Parahy à valoriser



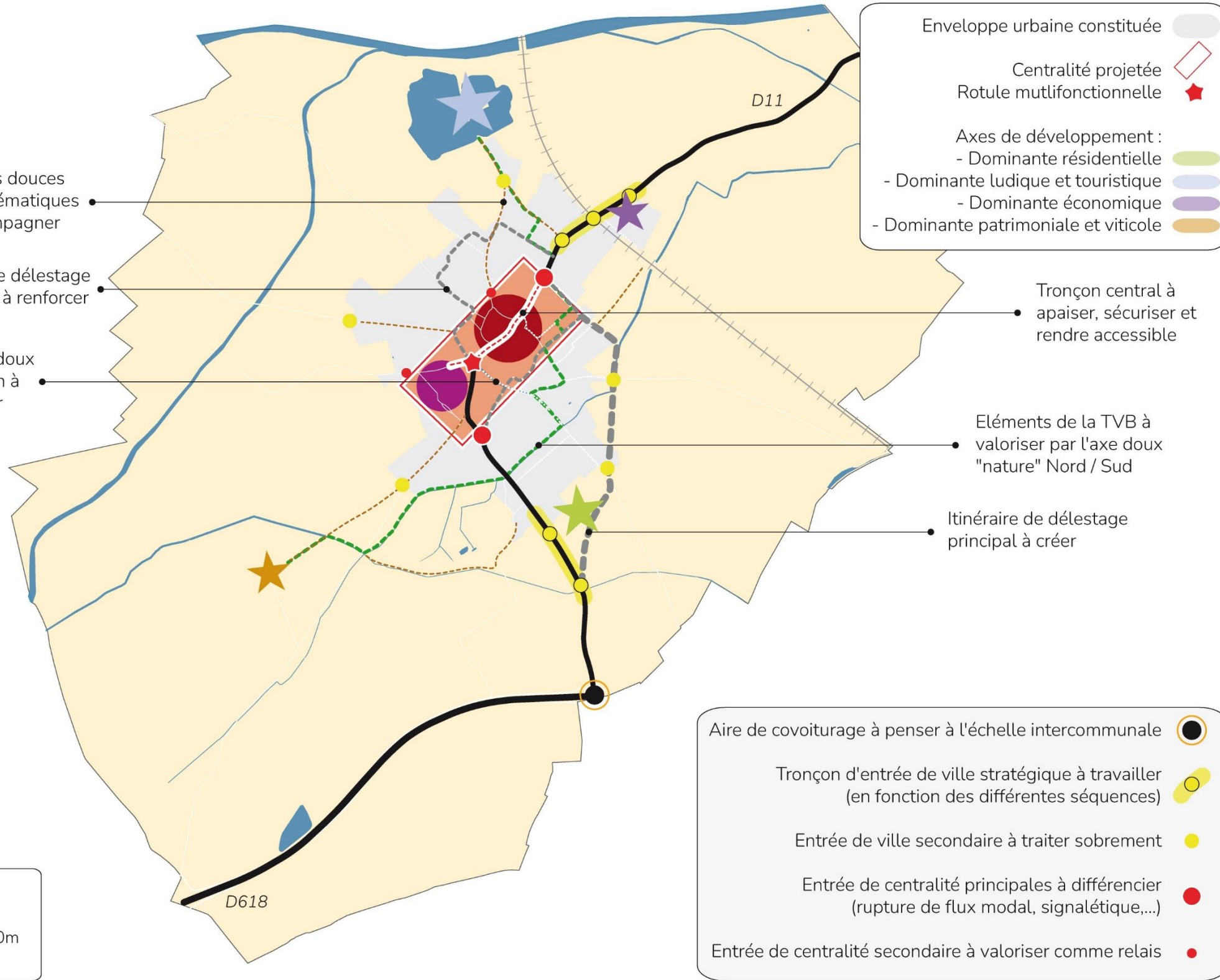
3. Un maillage doux thématisé et interconnecté

Le maillage doux du territoire palauenc est intimement lié à l'armature mise en place. Aussi, il se structure autour d'éléments complémentaires, à savoir :

- Un **réseau pensé 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
- Un **réseau ciblé 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
 - Des liaisons multithématiques : sportives, touristiques, culturelles et patrimoniales,...



IV.





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