

PLAN LOCAL D'URBANISME PALAU DEL VIDRE

PIECE III.A

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



REVISION

ARRÊT DE PROJET – 26.11.2025





ARRÊT - 26.11.2025



INTRODUCTION.....	4	II] OAP Zone 1AU.....	12
1. RAPPELS LEGISLATIFS	4	1. CARACTERISTIQUES.....	12
2. DECLINAISON DU PADD	6	] Données générales.....	12
I] OAP Zone UB.....	7	] Servitudes d'Utilité Publique et autres informations.....	12
1. CARACTERISTIQUES	7	] Extrait de zonage.....	12
] Données générales.....	7	] Contexte.....	13
] Servitudes d'Utilité Publique et autres informations	7	2. ECHEANCIER	13
] Extrait de zonage.....	7	3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	14
] Contexte.....	8	] Aménagement.....	14
2. ECHEANCIER.....	8	] Transports et déplacements	15
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	9	] Habitat.....	16
] Aménagement.....	9		
] Transports et déplacements.....	10		
] Habitat.....	10		



INTRODUCTION

1. RAPPELS LEGISLATIFS

L151-6 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

L151-6-1 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

L151-6-2 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

L151-7 CU

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;



7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...] »

R151-6 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10. »

R151-7 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.



2. DECLINAISON DU PADD

Le PADD palauenc détermine un cap stratégique de développement pour les 10 prochaines années, conditionné par le respect du socle agri-naturel et lié à une dynamique centrale renforcée.

L'équilibre territorial projeté prend corps notamment autour d'un développement résidentiel intégré, avec :

- La mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée.

A ce titre, la nécessité d'encadrer spécifiquement un secteur intégré à la **zone UB**, via la mise en place d'une OAP sectorielle, a émergé : il s'agit en effet d'un secteur stratégique au 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).

- La finalisation de l'urbanisation au Sud de la commune.

Un unique secteur de développement extensif à dominante résidentielle est reconnu, il correspond à la **zone 1AU** faisant l'objet d'une OAP sectorielle.

En déclinaison directe du PADD, il tend notamment à :

- Participer à la mise en adéquation du parc de logements avec les caractéristiques des ménages (présents et à venir) ;
- S'inscrire dans une logique de « relais durable » à la centralité pour compenser l'éloignement relatif ;
- Mobiliser un secteur à moindre risque en continuité de l'existant.



Zone 1AU



I] OAP Zone UB

1. CARACTERISTIQUES

└ Données générales

Localisation / Entrée de village Sud

Superficie / 5 351 m²

Zonage / Zone UB

Destination dominante / Habitat

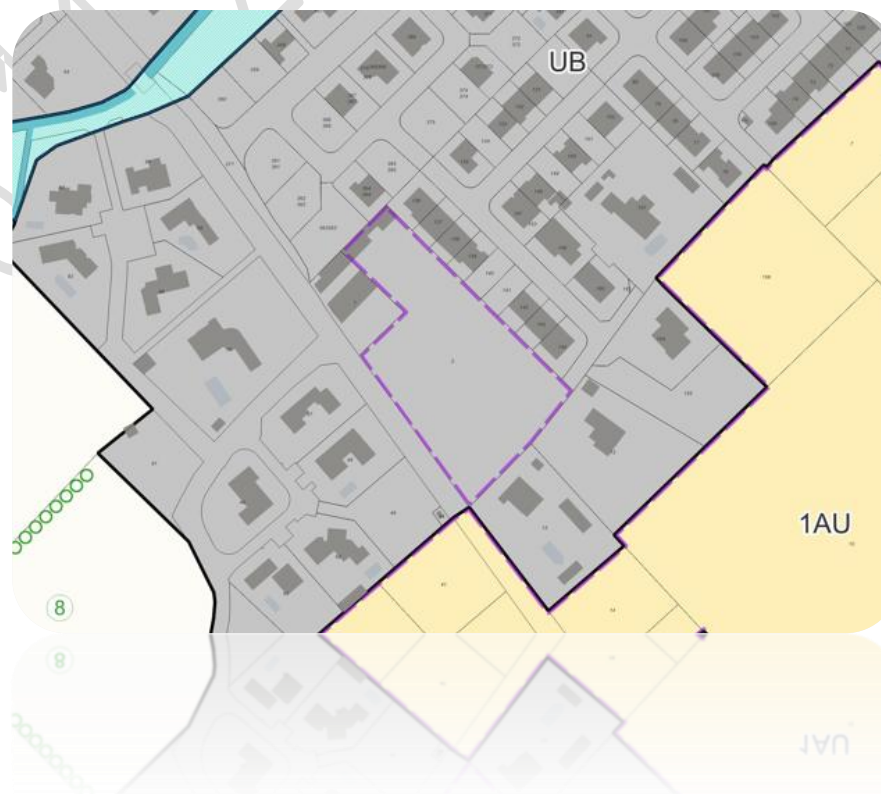
Densité minimale / 20 logements par hectare

Nombre de logements projetés / Environ 10 nouveaux logements

└ Servitudes d'Utilité Publique et autres informations

- PM1 – Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique : Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 29.10.2012
- Aléa incendie de forêt et de végétation

└ Extrait de zonage





Contexte

Le secteur à projet correspond à un espace de plus de 5 000m² majoritairement non bâti intégré à la **zone UB** (enclave entre la Route de Sorède et les constructions existantes). Il constitue ainsi un potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée à mobiliser.

Il s'agit d'un ancien verger enrichi et d'un jardin arboré ne présentant plus le caractère d'ENAF¹.

Eu égard aux boisements existants, notamment sur la partie Nord-Ouest, les principaux enjeux environnementaux concernent :

- La présence potentielle d'oiseaux et/ou de chiroptères patrimoniaux dans les arbres ;
- Le rôle écologique des haies en bordure et à l'intérieur de la zone.

Notons qu'il présente une localisation stratégique pour le développement communal puisqu'il se situe :

- A proximité de la zone de développement extensif Sud (zone 1AU) ;
- En bordure de la Route de Sorède (RD11).

Ainsi, dans ce contexte, l'encadrement spécifique de ce secteur, via la mise en place d'une OAP sectorielle, s'est avéré pertinent.

Il s'agit en effet d'un espace non bâti relativement important dont les caractéristiques en font un potentiel de densification à maîtriser pour qu'il serve la dynamique villageoise et les enjeux associés.

➔ *Accompagner une densification urbaine répondant aux enjeux du territoire*

2. ECHEANCIER

Zone urbaine (U) mobilisable immédiatement.

¹ Espace Naturel Agricole et Forestier



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Aménagement

- Valoriser les éléments structurants existants en engageant une mise en œuvre opérationnelle respectueuse du vivant :
 - o Eviter le dérangement d'espèces en prévoyant un **calendrier de travaux et d'entretien** favorable.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Chiroptères	Hibernation		Abattage des arbres possible			Mise-bas		Abattage des arbres possible			Hibernation	
Avifaune	Travaux possibles			Reproduction et élevage des jeunes			Travaux possibles					
Reptiles / Batraciens	Léthargie hivernale		Reproduction et dispersion des jeunes					Travaux possibles			Léthargie hivernale	
Poissons / Mammifères	Proscrit		Travaux possibles		Proscrit				Travaux possibles		Proscrit	

- o Maintenir les haies existantes présentant un important intérêt écologique et paysager.

- o Considérer comme **exceptionnel l'abattage d'arbres**, le justifier et procéder avant tout abattage : à une inspection de ces derniers (état de santé,...) et à une inspection des habitats favorables aux reptiles avant leur enlèvement éventuel.

- S'intégrer à la structure et au fonctionnement villageois en :

- o Se greffant aux **voies de communication attenantes** (Cf. Orientations « Transports et déplacements »).
- o Permettant un **fonctionnement indépendant et/ou intégré de la partie Nord déjà bâtie**.
- o Traitant les **interfaces** avec les quartiers résidentiels attenants (recul des constructions, clôtures végétalisées,...).



└ Transports et déplacements

- Créer un **accès direct depuis la Route de Sorède (RD11)**, en partenariat avec le Département, qui :
 - o Soit sécurisé et calibré pour recevoir les flux actuels et ceux générés par l'opération à venir ;
 - o S'appuie sur l'une des deux ouvertures déjà présentes.
- Prévoir une **desserte adaptée** du secteur en impactant le moins possible les boisements existants.
- Assurer une **liaison douce** avec les zones UB et 1AU proches, encourageant à une pratique des aménagements paysagers, îlots de fraîcheur et cheminements doux de l'ensemble de ces zones. La connexion à l'Est entre le secteur à projet et le quartier résidentiel existant sera exclusivement dédiée aux modes doux.
- En relation avec les prescriptions environnementales précédentes, gérer le rapport à la Route de Sorède et prévenir les nuisances en **maintenant les haies existantes**.

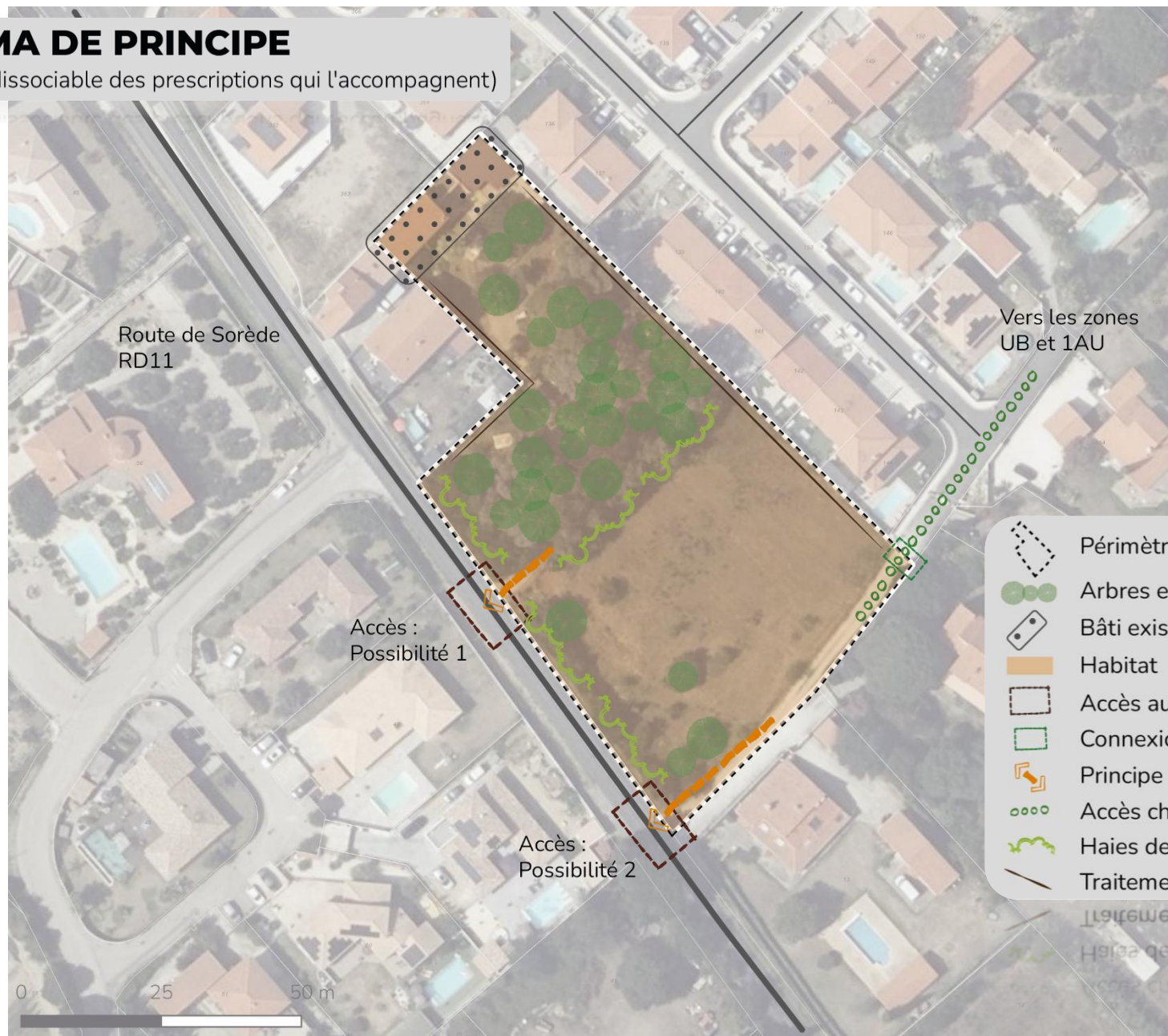
└ Habitat

- Prévoir des **typologies variées** (formes urbaines et mixité sociale) incluant des logements de petites et moyennes tailles (T2/T3).
- Permettre une **intégration harmonieuse des nouvelles constructions** dans le tissu urbain existant en respectant les gabarits et volumes des habitations voisines.
- Encourager l'utilisation de techniques de **construction durable et de haute performance énergétique** compatibles avec le risque inondation.



SCHÉMA DE PRINCIPLE

(schéma indissociable des prescriptions qui l'accompagnent)



- Périmètre de l'OAP
- Arbres existants
- Bâti existant
- Habitat
- Accès au quartier (*Possibilité 1 ou possibilité 2*)
- Connexion douce exclusivement
- Principe de desserte
- Accès cheminements doux
- Haies de transition existantes
- Traitement des interfaces



II] OAP Zone 1AU

1. CARACTERISTIQUES

Données générales

Localisation / Entrée de village Sud

Superficie / 5.54 ha

Zonage / Zone 1AU

Destination dominante / Habitat

Densité minimale / 20 logements par hectare et 2 000m² de surface de plancher par hectare

Nombre de logements projetés / Environ 105 nouveaux logements

Servitudes d'Utilité Publique et autres informations

- PM1 – Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique : Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé le 29.10.2012
- Aléa incendie de forêt et de végétation

Extrait de zonage





Contexte

Le secteur à projet est marqué par la présence d'**importants boisements** (chênes, platanes,...), avec deux dominantes qui se distinguent :

- La poche boisée située au Nord-Est du secteur à projet ;
- Les linéaires boisés et arbres isolés ponctuant le secteur à projet.

Si ces éléments présentent un enjeu modéré d'un point de vue strictement environnemental, ils révèlent une sensibilité forte vis-à-vis du paysage et de la situation climatique.

Ils constituent dès lors une véritable opportunité pour concevoir ce nouveau quartier de manière innovante, en prenant notamment appui sur le végétal et en valorisant les nombreux services qu'il rend (vivabilité des lieux, cycle de l'eau, biodiversité,...).

Fort de ce point de départ, l'aménagement du présent secteur à projet tend à œuvrer de manière transversale à un développement plus durable du territoire. Il révèle ainsi sa capacité à participer à la satisfaction des besoins existants et à venir des ménages, tout en affirmant une démarche combinant atténuation des effets du dérèglement climatique et adaptation aux risques.

→ Concevoir une fin d'urbanisation concourant à la satisfaction des besoins du territoire et à la réduction de sa vulnérabilité

1. En plaçant le site et ses sensibilités / caractéristiques (environnementales, paysagères, risques,...) comme éléments fondateurs et structurants de l'aménagement
2. En affirmant le site et son aménagement comme une composante villageoise à part entière

2. ECHEANCIER

Zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation

→ Réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs socio-démographiques projetés en relation avec la capacité d'équipements de la zone



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Aménagement

- Impulser un **aménagement résilient et durable** avec :
 - o Un respect du relief naturel du terrain ;
 - o Une minoration de l'imperméabilisation du sol ;
 - o Une gestion pluviale en lien avec le fonctionnement naturel du cycle de l'eau.
- S'appuyer sur la **poche boisée** située au Nord-Est du secteur (boisement de platanes central) pour proposer un quartier végétalisé :
 - o Les boisements existants seront conservés autant que possible. En cas d'abattage rendu nécessaire, une replantation à ratio équivalent (1 pour 1 minimum) devra être assurée sur l'opération en privilégiant des essences locales adaptées aux conditions climatiques ;
 - o L'espace boisé pourra servir la gestion hydraulique du quartier.
- Préserver les autres **éléments arborés** en les maintenant et en garantissant leur bon épanouissement.
S'il n'y a pas d'autres alternatives et que les impératifs techniques de l'aménagement l'imposent (sécurité, accès,...), certains arbres pourront être supprimés ou transplantés sur un secteur adapté de l'opération.
- Traiter qualitativement les **interfaces** avec l'existant et avec l'itinéraire de délestage en bordure de zone à venir.
- Prévoir une mise en œuvre opérationnelle respectueuse du vivant :
 - o Eviter le dérangement d'espèces en prévoyant un **calendrier de travaux et d'entretien** favorable.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Chiroptères	Hibernation		Abattage des arbres possible			Mise-bas		Abattage des arbres possible			Hibernation	
Avifaune	Travaux possibles			Reproduction et élevage des jeunes			Travaux possibles					
Reptiles / Batraciens	Léthargie hivernale		Reproduction et dispersion des jeunes					Travaux possibles			Léthargie hivernale	
Poissons / Mammifères	Proscrit		Travaux possibles	Proscrit				Travaux possibles		Proscrit		



- Considérer comme **exceptionnel l'abattage d'arbres**, le justifier et procéder avant tout abattage : à une inspection de ces derniers (état de santé,...) et à une inspection des habitats favorables aux reptiles avant leur enlèvement éventuel.
- Eviter les **clôtures** le long des linéaires boisés ou prévoir des clôtures perméables à la petite faune.
- Organiser le **parcellaire** pour que les linéaires boisés soient situés côté jardin et non pas le long d'une future voie.

└ Transports et déplacements

- Créer l'**accès principal** du nouveau quartier depuis la Route de Sorède (RD11) avec :
 - Une desserte sécurisée de part et d'autre de l'axe de la RD11 ;
 - Un traitement paysager généreux marquant l'entrée principale de quartier et l'entrée de ville.
- Structurer un **axe principal de desserte** Sud-Ouest / Nord-Est irrigateur (type mail urbain) et des axes secondaires maillant le quartier et se greffant aux espaces bâtis.

- Articuler le projet avec l'**itinéraire de délestage** attendant projeté : haie de transition à créer et entrée secondaire Nord-Est à travailler.
- Prendre appui sur les boisements existants et/ou les renforcer pour :
 - Organiser un **maillage doux sécurisé** au sein du quartier et en relation avec le village ;
 - Traiter les **transitions** et les **délaissés** (limites parcellaires,...) ;
 - Penser les **espaces publics** comme des lieux de vie et de fraîcheur.
- Limiter l'impact des **espaces de stationnement** par une mutualisation des capacités et un traitement résilient et durable (revêtements perméables, végétalisation,...)



└ Habitat

- Affirmer le **rôle de l'axe structurant** Sud-Ouest / Nord-Est menant à la poche boisée avec :
 - Une **densité et une mixité renforcées** favorables au collectif et au locatif aux abords immédiats ;
 - Une **transition douce avec l'existant** sur les marges du cœur du nouveau quartier.
- Proposer des **typologies de constructions** :
 - Variées à l'échelle du quartier et de chaque opération d'aménagement d'ensemble ;
 - Intégrant notamment des logements de petites et moyennes tailles (T2/T3) ;
 - Adaptables / Modulables le cas échéant.
- Encourager l'utilisation de techniques de **construction durable et de haute performance énergétique** compatibles avec le risque inondation

Cf. Page suivante : Schéma avec orientations



Passage de l'itinéraire de délestage projeté

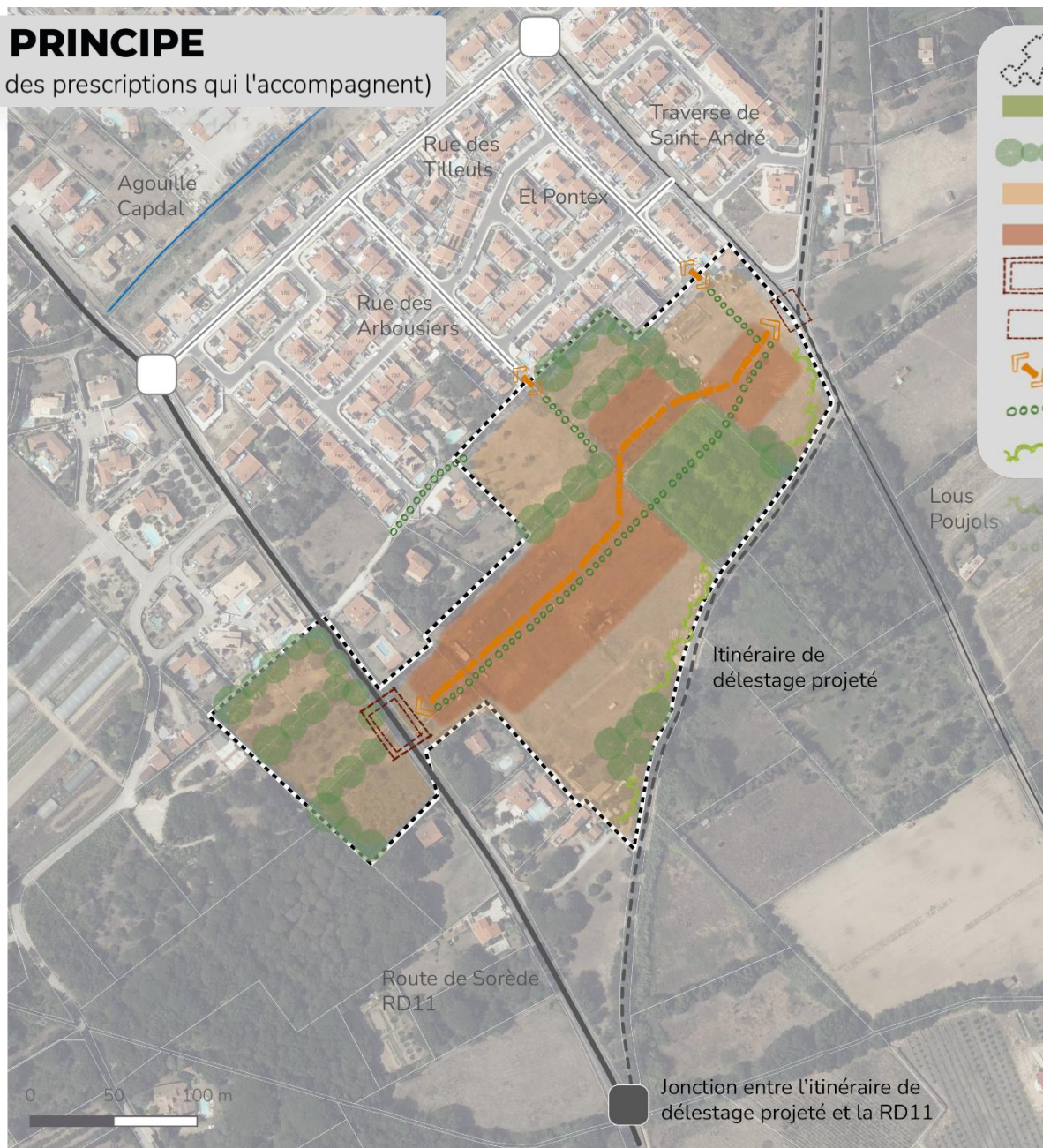


REVISION - PLU PALAU DEL VIDRE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SCHÉMA DE PRINCIPLE

(schéma indissociable des prescriptions qui l'accompagnent)



- Périmètre de l'OAP
- Poche boisée
- Arbres existants
- Habitat
- Habitat / Densité et mixité renforcées
- Accès principal au quartier
- Accès secondaire au quartier
- Principe de desserte principale
- Axes cheminements doux
- Haie de transition

Haie de transition

Axes cheminements doux

Principe de desserte principale



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Technosud 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

