



Commune de PALAU DEL VIDRE

(Département des Pyrénées Orientales)

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

B. Cabanne & B. Ramond — Atelier des Arbres — SCP Margall



Mai 2013

SOMMAIRE

Introduction	p 1
---------------------	------------

Partie I : Diagnostic Territorial	p 2
--	------------

I. L'organisation urbaine du territoire	p 4
--	------------

<i>I.1. La géographie du territoire</i>	<i>p 4</i>
<i>I.2. L'occupation actuelle du sol</i>	<i>p 6</i>
<i>I.3. L'armature urbaine</i>	<i>p 7</i>
<i>I.4. Les équipements et services publics</i>	<i>p 11</i>
<i>I.5. Les entités du territoire</i>	<i>p 12</i>

II. Le cadrage socio-démographique de la commune	p 13
---	-------------

<i>II.1. Le développement démographique</i>	<i>p 14</i>
<i>II.2. La structure par âge</i>	<i>p 16</i>
<i>II.3. La structure des ménages</i>	<i>p 17</i>
<i>II.4. La mobilité résidentielle</i>	<i>p 20</i>
<i>II.5. La population active</i>	<i>p 21</i>
<i>II.6. Secteur d'activités des actifs en 1999</i>	<i>p 23</i>
<i>II.7. Les migrations Domicile-Travail</i>	<i>p 24</i>
<i>II.8. La formation</i>	<i>p 26</i>

III. L'habitat dans la commune	p 28
---------------------------------------	-------------

<i>III.1. Le parc de logements</i>	<i>p 28</i>
<i>III.2. Les caractéristiques des résidences principales</i>	<i>p 33</i>
<i>III.3. Le parc locatif social</i>	<i>p 37</i>
<i>III.4. La construction de logements</i>	<i>p 38</i>
<i>III.5. L'accueil des populations « spécifiques »</i>	<i>p 42</i>

Partie II : Diagnostic Paysager	p 43
--	-------------

I. Localisation	p 45
------------------------	-------------

<i>I.1. La situation dans le Département</i>	<i>p 45</i>
<i>I.2. La situation en bordure des Albères</i>	<i>p 46</i>

II. Relief et hydrographie	p 47
-----------------------------------	-------------

<i>II.1. Le relief et l'hydrographie</i>	<i>p 47</i>
<i>II.2. Les rigoles en 1909</i>	<i>p 48</i>
<i>II.3. Inondabilité</i>	<i>p 49</i>
<i>II.3.1. Les aléas</i>	<i>p 50</i>
<i>II.3.2. Les enjeux</i>	<i>p 51</i>
<i>II.3.3. Le zonage réglementaire</i>	<i>p 54</i>

III. Territoire à enjeux environnementaux	p 56
--	-------------

<i>III.1. La zone Natura 2000</i>	<i>p 56</i>
<i>III.2. Les Z.N.I.E.F.F.</i>	<i>p 58</i>
<i>III.3. Le paysage végétal</i>	<i>p 62</i>

IV. Circulation et entrées de ville	p 63
--	-------------

<i>IV.1. Les circulations - cadastre Napoléon</i>	<i>p 63</i>
<i>IV.2. Les circulations</i>	<i>p 64</i>
<i>IV.3. Les circulations au centre bourg</i>	<i>p 65</i>
<i>IV.4. Les entrées de ville</i>	<i>p 66</i>
<i>IV.5. Les sources de bruit</i>	<i>p 67</i>

V. Le bâti	p 68
-------------------	-------------

<i>V.1. Le bâti</i>	<i>p 68</i>
<i>V.2. Le centre bourg</i>	<i>p 69</i>
<i>V.3. Les Mas</i>	<i>p 70</i>
<i>V.4. Le domaine de Vilaclara</i>	<i>p 71</i>

VI. L'occupation du sol	p 72
--------------------------------	-------------

<i>VI.1 L'agriculture et l'occupation du sol</i>	<i>p 72</i>
--	-------------

Partie III : Enjeux et choix d'aménagement retenus ----- p 76

I. Rappel des atouts et faiblesses de la commune-----p 77

II. Les principaux enjeux d'aménagement ----- p 79

II.1. Le développement et le renouvellement de la commune sur elle-même ----- p 79

II.2. Le renforcement de la centralité du centre ancien ----- p 79

II.3. La cohésion et le renforcement des liaisons ----- p 80

II.4. La requalification des secteurs clés ----- p 80

II.5. La préservation des espaces naturels----- p 81

III. Des constantes et 3 scénarii envisagés ----- p 82

Les constantes----- p 83

Scénario 1 : Affirmer les identités de chaque quartier ----- p 84

Scénario 2 : Confirmer la bipolarité de la commune ----- p 86

Scénario 3 : Promouvoir une centralité propre à Palau ----- p 88

Scénario de synthèse----- p 90

IV. Les orientations générales de la commune ----- p 92

IV.1. La promotion d'une centralité propre à Palau Del Vidre ----- p 92

IV.2. L'accompagnement de la croissance démographique ----- p 93

*IV.3. Le renforcement de la mixité de l'habitat et la poursuite de
la requalification du centre ancien du village ----- p 93*

IV.4. L'optimisation des opportunités foncières ----- p 94

*IV.5. L'amélioration des liaisons interquartiers et
le développement des liaisons douces----- p 94*

V. Le caractère des différentes zones et secteurs de Palau Del Vidre ----- p 96

V.1. Une simplification globale du règlement----- p 96

VI. Le projet d'extension urbaine de Palau Del Vidre ----- p 100

*VI.1. Une consommation des terres révisée
pour une gestion économe de l'espace----- p 101*

VI.2. La place du projet d'extension au sein des terres agricoles ----- p 104

VI.3. La prise en compte du risque inondation ----- p 106

VI.4. Une croissance démographique accompagnée ----- p 107

VI.5. Penser la gestion de l'eau----- p 109

VI.6. L'habitat et sa mixité----- p 111

VI.7. Le paysage ----- p 113

VI.8. Les déplacements ----- p 114

VI.9. Les équipements publics, les commerces et les services ----- p 117

Introduction

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, montre une forte volonté du législateur à promouvoir un aménagement des collectivités territoriales cohérent, solidaire et soucieux d'un développement inscrit dans la durabilité.

C'est à ce titre que ces lois mettent en œuvre une réforme des outils de planification et d'aménagement du territoire, substituant notamment les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux anciens Plans d'Occupation des Sols (POS).

C'est donc dans ce nouveau cadre que la commune de Palau Del Vidre s'est engagée, en prescrivant le 23 février 2005, la révision de son POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

La situation antérieure de la commune en matière de document d'urbanisme était la suivante :

- Le POS, approuvé par Délibération du Conseil Municipal (DCM) le 20 octobre 1986.
- Une révision du POS, approuvée par DCM le 1^{er} juillet 1992.
- Une 1^{ère} modification du POS, approuvée par DCM le 29 mars 1993,
- Une 1^{ère} mise à jour par arrêté municipal le 29 mai 1998 pour l'intégration des servitudes liées aux périmètres de protection du Tech,
- Une 2^{ème} mise à jour par arrêté municipal le 18 février 1999 pour la prise en compte des servitudes liées au Bruit,
- Une 2^{ème} modification du POS, approuvée par DCM le 11 décembre 2001,
- Une 3^{ème} modification du POS, approuvée par DCM le 15 octobre 2002,
- La mise en révision du POS en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par DCM le 23 février 2005.

Les dispositions règlementaires de l'utilisation du sol définies dans le POS en cours ne permet pas de rendre opérationnel le projet de développement urbain envisagé, la commune s'est donc engagée dans une démarche plus globale, couvrant l'ensemble de son territoire.

Les principaux objectifs de cette élaboration de PLU sont de favoriser le renouvellement urbain, de préserver la qualité de l'environnement et de prendre en compte le développement de la commune, par la création de nouveaux équipements en identifiant ses territoires en devenir pour lesquels il convient de définir une stratégie de revalorisation à la fois des espaces et du cadre de vie des habitants, des commerces et entreprises de manière à inscrire des quartiers agréables à vivre et supports de développement économique.

Il s'agit surtout d'inscrire le projet urbain de la commune de Palau Del Vidre dans une optique de développement durable, harmonieux et équilibré entre les différentes fonctions de la commune, au bénéfice de ses habitants et de ses emplois.

L'élaboration du PLU de Palau Del Vidre s'inscrit également dans une démarche de concertation.

PARTIE I:
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

PLAN DE SITUATION



Source : fond IGN, carte PO – 1/25 000^e

I- L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE

I.1. La géographie du territoire

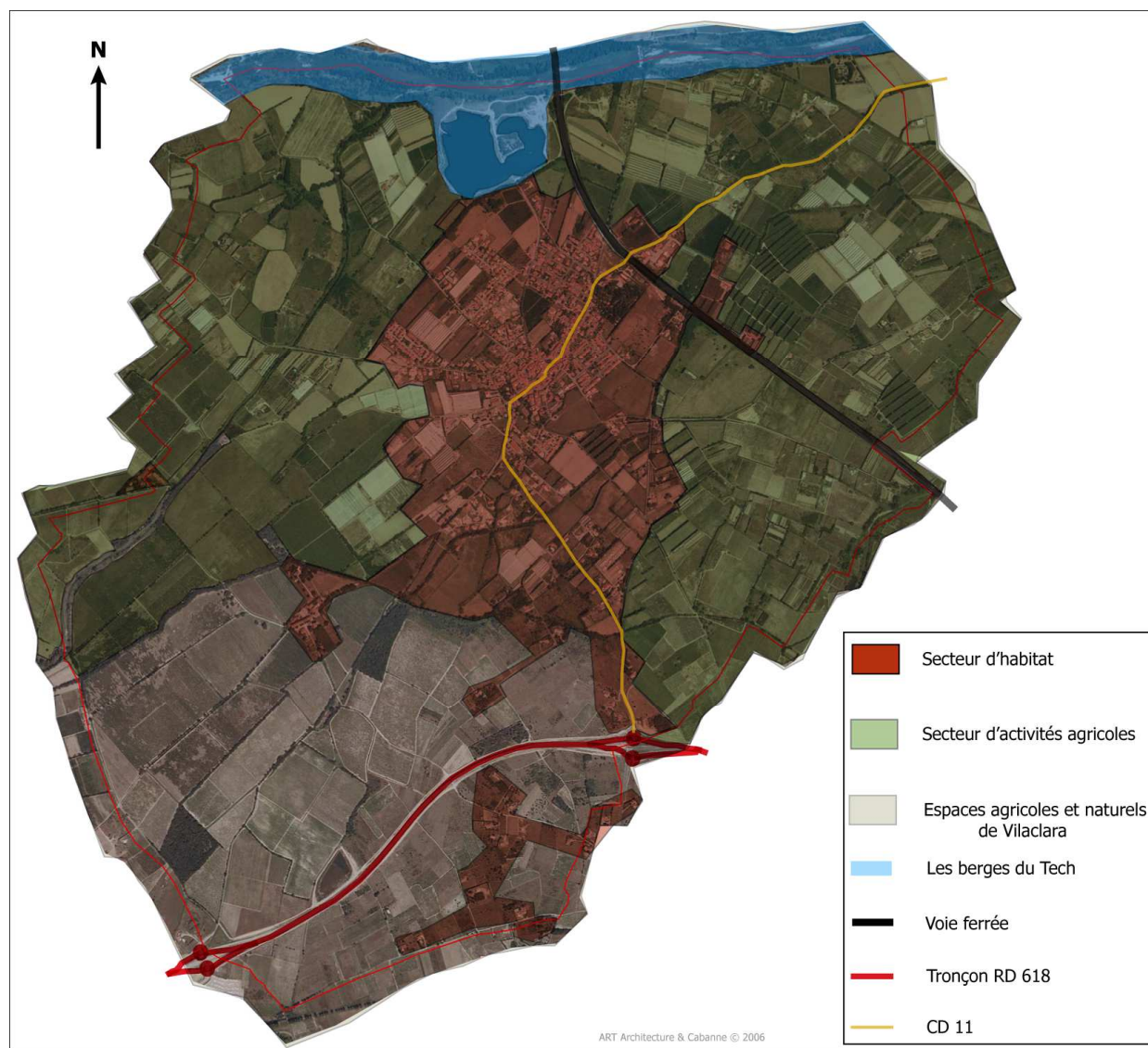
Située dans les Pyrénées Orientales, au sud de Perpignan, la commune de Palau Del Vidre est limitée au nord par le Tech et la commune d'Elne, à l'est par les communes d'Argelès-sur-Mer et Saint-André, au sud par les communes de Laroque-des-Albères et Sorède et à l'ouest par les communes d'Ortaffa et Saint-Genis des Fontaines.

La commune de Palau Del Vidre a une altitude variant entre 9 et 46 mètres NGF, pour une moyenne de 19 mètres NGF. Sa superficie est de 1041 hectares (10,41 Km²) pour une population de 2494 habitants au RGP de 2006 (*source Insee*) ; soit une densité de 239 hab./km².

La présence d'un plan d'eau en limite immédiate du cœur du village offre un lieu de villégiature très attractif ; d'autant plus que la commune se trouve à moins de 10 km de la mer. Le paysage communal est marqué par l'implantation du village au milieu de la plaine maraîchère et fruitière ; avec en arrière plan le massif des Albères.

En retrait des grandes voies de communication (notamment l'A9, la RN 114 et la RD 618), Palau Del Vidre donne une image de village agréable et reposant inscrit dans un cadre de vie de qualité imprégné fortement par le paysage environnant : le territoire est traversé du nord-est au sud-est par la RD 11 permettant de relier la RN 114 à la RD 618. Une ligne de chemin de fer « Narbonne-Port Bou » coupe également la commune selon un axe nord/est. De même, l'aménagement du tronçon de la RD 618 sur la partie sud du territoire communal, permet la jonction directe à l'autre partie de la RD 618 reliant Argelès-sur-Mer au Boulou.

LES SECTEURS STRUCTURANTS DE LA COMMUNE



1.2. L'occupation actuelle du sol

La commune s'étend sur un territoire de 1041 hectares divisé en trois grands secteurs structurants : les espaces agricoles et naturels, les activités agricoles (maraîchères) et l'habitat.

- Près de 2/3 du territoire, une grande partie sud de la commune, est occupé par des espaces naturels parsemés d'espaces agricoles.
- Le 1/3 restant se partage entre secteur d'habitat au centre et secteur d'activités agricoles en périphérie ; ces activités sont à dominante maraîchère.
- On trouve également un plan d'eau aménagé sur le site de l'ancienne décharge, dans la partie nord du territoire et tout un système de rivières, ruisseaux et canaux qui irriguent la commune.

Mis à part quelques écarts (Vilaclara notamment) sur le territoire communal, l'habitat se concentre dans la partie centrale de la commune.

I.3. L'armature urbaine

Cette armature urbaine est liée aux divers modes d'occupation du sol. On distingue ainsi sur la carte de l'occupation du sol, plusieurs formes urbaines et types d'habitat :

- Le coeur du village, composé en majeure partie d'habitat ancien, généralement dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. Ce centre est traversé par la RD 11 reliant la RN 114 à la RD 618, entraînant de ce fait sa « coupure » entre une partie organisée autour de l'Eglise et de sa place et une autre partie organisée autour de la Mairie et de sa place.



La Mairie et le foyer attenant.

Place de la République (proche de la Mairie).

La RD 11 séparant le centre ancien

Vue de l'Eglise depuis la place.

Place de l'Eglise.

- Les secteurs d'habitat pavillonnaire, peu denses sur de petites ou grandes parcelles, avec des habitations réalisées en ordre discontinu. Ces secteurs sont généralement situés dans la périphérie du vieux village et représentent les extensions récentes.



Lotissement en construction proche du centre ancien (2006).

Avenue du Tech (en entrée de village par la RD 11).

Avenue Gaston Pams (lotissement).

Lotissement « La Canal ».

- Les secteurs d'habitat mixte avec parfois de petits commerces de proximité, sont situés dans la première boucle qui ceinture le centre ancien. L'habitat est assez hétérogène (habitat ancien, récent et quelques réhabilitations) avec des constructions en ordre continu et parfois des façades ayant subi une rénovation. Les constructions présentent un alignement sur la rue.



Exemples d'enchevêtrement d'habitat avec parfois des ateliers de verrerie ou d'artisanat.

- Les secteurs d'habitat ayant gardé les vestiges de l'activité agricole où les bâtiments sont imposants, relativement haut et disséminés dans le paysage urbain de la commune. Ils sont très souvent reconnaissables par la typologie des matériaux utilisés (*cayroux*) lors de la construction ainsi que par leur forme.



Bâtisse le long de la voie desservant le lotissement La Canal.

Autre exemple de bâtisse à proximité de la Mairie.

Autre bâtiment au niveau de la place Del Gall.

- Les secteurs d'habitat lié à l'activité agricole, constitués de hameaux et d'installations à usage agricole, de services et d'activités annexes qui y sont liés. Ils renferment également de nombreux Mas situés en bordure de chemins communaux ou ruraux, souvent dans la partie agricole du territoire et excentrés de la trame urbaine du village.



Habitat en bordure de chemin.

Autre bâtisse isolée le long de voie.

Domaine agricole de Vilaclara.

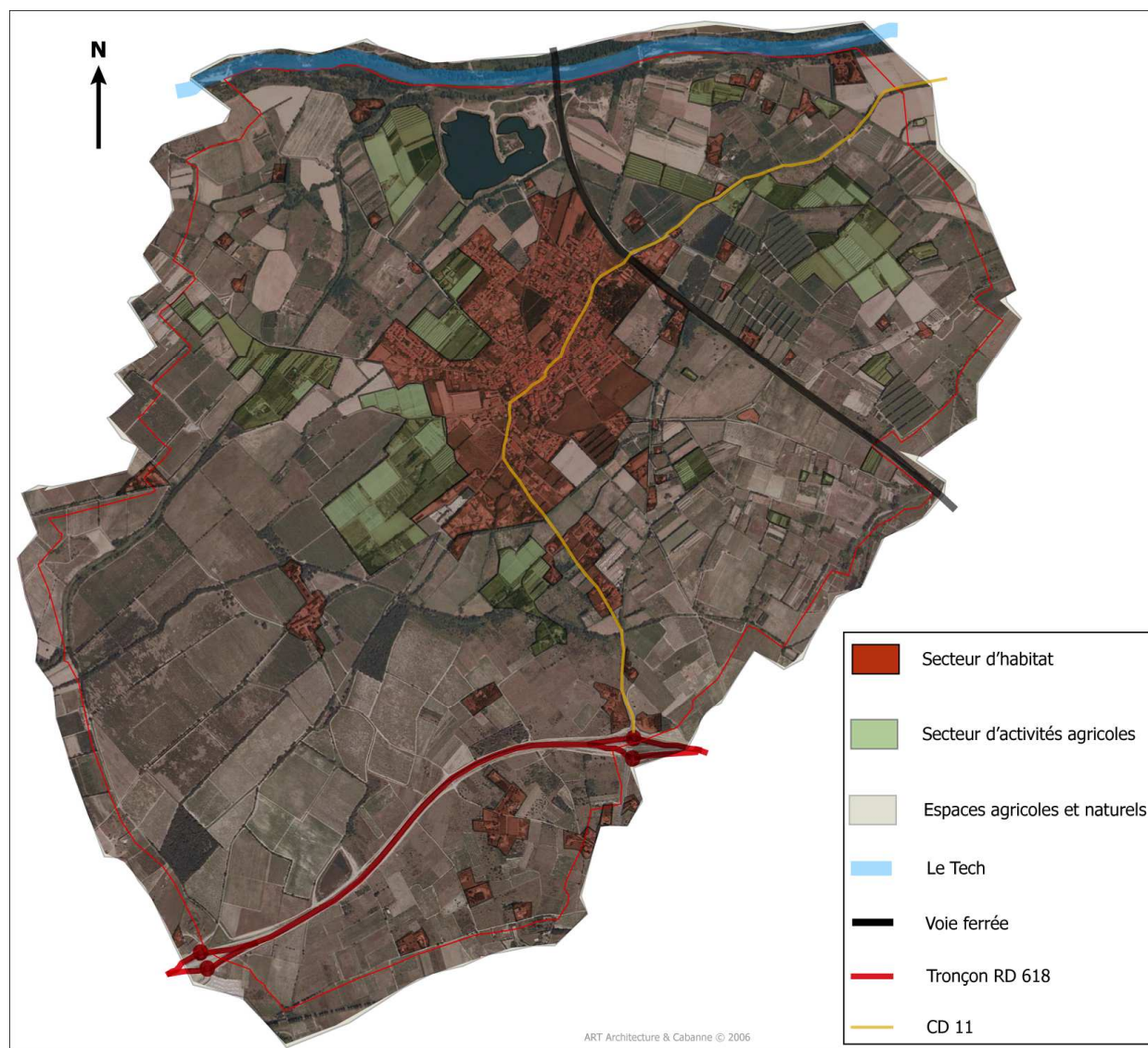
Les espaces verts et naturels complètent l'armature urbaine du village en insérant une trame verte dans le paysage communal et en reliant chaque partie du territoire de Palau del Vidre au centre ancien.

Les équipements publics sont répartis principalement dans la trame urbaine dense du village : le centre ancien et sa périphérie immédiate.

La carte des principaux modes d'occupation du sol sur Palau del Vidre permet de mettre en évidence notamment :

- les répartitions géographiques très nettes des vocations des grands secteurs du village,
- le caractère parfois mixte du centre ancien et de sa périphérie immédiate,
- l'importance spatiale des secteurs à vocation agricole et du hameau de Vilaclara dans le grand paysage de la commune,
- les coupures physiques du territoire palauenc par les infrastructures (Routes Départementales et voie ferrée),
- l'imbrication des secteurs d'extension récente dans la frange urbaine existante du tissu palauenc.

L'ARMATURE URBAINE DE LA COMMUNE



I.4. Les équipements et services publics de la commune

■ Services publics

Il est dénombré sur la commune, divers équipements du service public permanent, certains ayant un rayonnement communal : Mairie, cimetière, bureau de poste, (etc.) et d'autres avec un rayonnement « intercommunal » : sapeurs pompiers, etc.

La plupart de ces équipements répondent à des besoins de proximité.

■ Structures d'accueil

La commune de Palau Del Vidre compte en structures d'accueil pour les enfants, 10 classes (dont 4 maternelles et 6 primaires). Le niveau d'équipement observé sur la commune est satisfaisant pour l'accueil des enfants.

Elle dispose également d'un club dédié aux personnes du 3^{ème} âge de la commune.

■ Equipements sportifs

La commune dispose d'un fort niveau d'équipements sportifs avec notamment : un terrain de sport, un terrain de tennis, un stade, un boulodrome et une salle des festivités. La commune envisage la création d'une salle polyvalente.

■ Equipements de loisirs et culturels

Ces équipements concernent principalement des centres de ressource ou des salles à destination des habitants de la commune. Palau Del Vidre compte une salle des fêtes (qui fait également office de foyer), une salle de réunion et un centre socioculturel.

■ Pôles commerciaux

La plupart de l'offre commerciale est centrée sur le village et notamment son centre ancien. Le village présente le visage d'un quartier commercial traditionnel proposant de nombreuses activités commerciales de proximité et des activités de services autour de la place principale (à proximité de la Mairie) et dans les rues adjacentes. Ces activités sont complétées par un marché non sédentaire qui anime le cœur du village 2 fois par semaine.

Notons qu'un important pôle commercial vient d'être créé sur la commune d'Argelès-sur-Mer avec une grande enseigne qui permet de rayonner sur une zone de chalandise importante de cette partie sud-est des Pyrénées-Orientales.

1.5. Les entités du territoire

Cette partie de l'étude met en évidence les modalités de voisinage dans Palau Del Vidre et entre ses communes voisines mais aussi, la manière dont les paysages et les vocations de la commune font l'objet de ruptures ou de continuités d'une commune à l'autre.

Les principales remarques qui découlent de cette observation sont les suivantes :

Le Tech constitue une rupture naturelle sur tout le linéaire de la limite communale nord (séparant la commune de Palau del Vidre de celle d'Elne). Cependant, un contraste existe néanmoins entre les paysages naturels et agricoles, ceux des abords du Tech et les secteurs à dominante d'habitat.

Seul le centre ancien et sa périphérie immédiate voient cohabiter, de part et d'autre de la RD 11, une trame urbaine offrant une certaine mixité (relative) et une densité.

La traversée du territoire au sud par la RD 618, marque un certain contraste avec le reste du territoire car cette dernière isole ce secteur de la commune avec cette balafre dans la partie sud du paysage palauenc.

Mais ce qui frappe le plus sur la vue aérienne, est la présence agricole et les Mas sur une bonne partie du territoire de Palau del Vidre. Ces espaces agricoles sont souvent en contiguïté avec les zones d'habitat limitrophes, même si l'on observe quelques écarts notamment le lieu-dit Villaclara.

Les continuités urbaines de Palau del Vidre, au sens de la mixité avec ses composantes d'habitats, d'équipements, de services et d'activités sont tournées en direction de Villaclara, le long des voies de communication existantes. Ces continuités restent très proches de la trame urbaine existante tout en évitant au maximum les écarts. Si les fonctions urbaines se retrouvent dans leur diversité, les nouvelles formes urbaines en place sont assez contrastées avec le centre ancien.

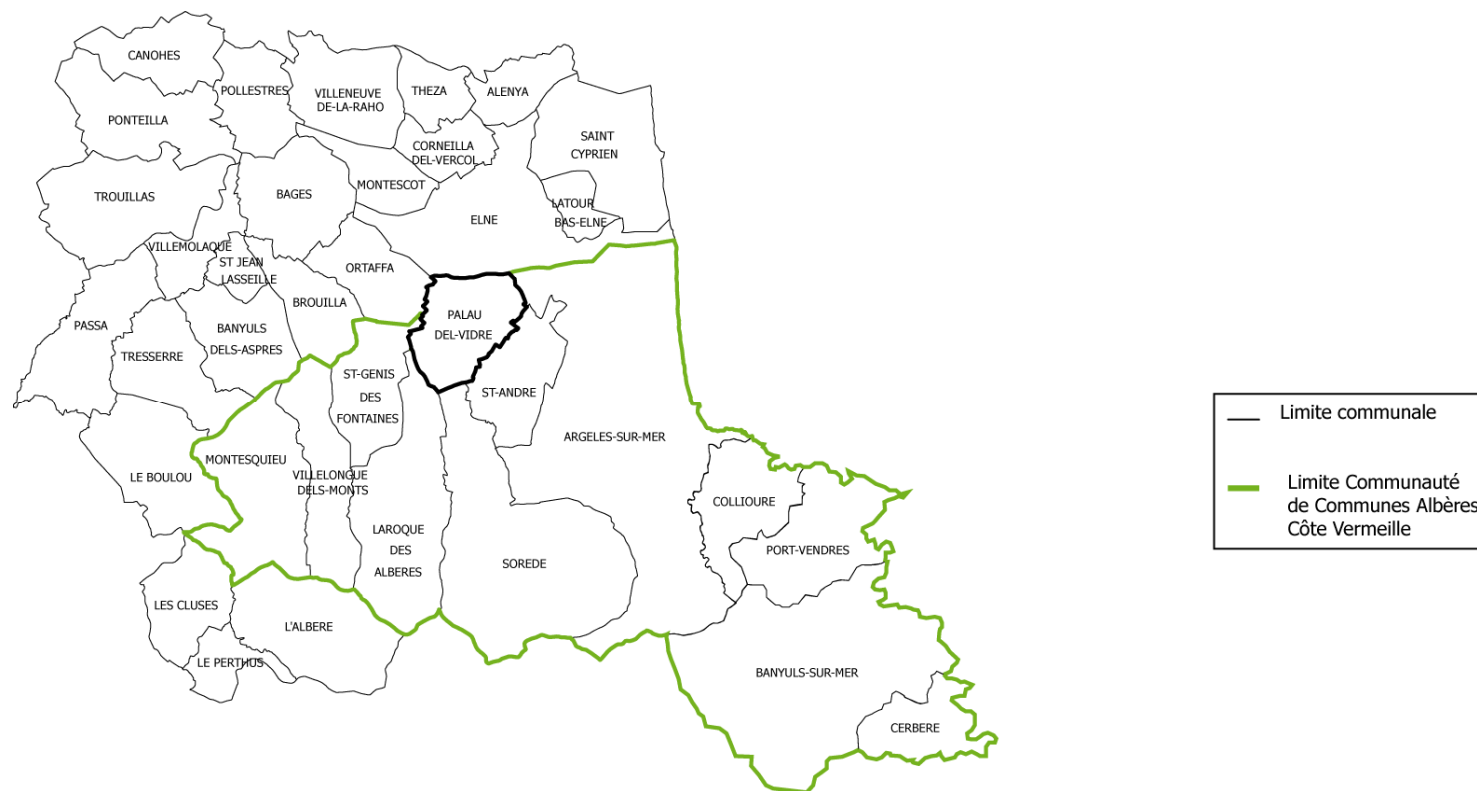
La trame urbaine de Palau del Vidre est « enclavée » entre les abords du Tech et le plan d'eau (ancienne décharge) au Nord, la voie ferrée à l'Est et le tronçon de la RD 618 au Sud. Le village s'adosse sur sa partie nord au tracé de la voie ferrée.

La commune de Palau del Vidre est finalement peu « ouverte » sur ses voisines et en retrait des grands axes routiers. Les ouvertures de Palau del Vidre passent le plus souvent par des voiries de desserte ou des chemins communaux qui irriguent le territoire. L'ouverture principale de la commune se fait par une traversée sous le pont de la voie ferrée avec un rétrécissement de voie. Les paysages sont assez attractifs et végétalisés le long des voies. La trame urbaine du village se retrouve en partie centrale du territoire, ce qui permet de découvrir le village au fur et à mesure de sa traversée.

II- LE CADRAGE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

Cette partie de l'étude se base sur un découpage en « communes » limitrophes qui nous a paru pertinent et qui inclus la Communauté de Communes des Albères et Côte Vermeille (C.C.A.C.V.) dont Palau Del Vidre fait partie. A ce jour, le recensement en cours depuis 2004 vient tout juste de s'achever sur Palau Del Vidre et donc, les données utilisées dans cette partie sont issues du recensement de la population de 1999 de l'Insee [à ce jour (septembre 2008) les premiers résultats du recensement annuel concernant Palau Del Vidre ne sont pas encore officiels]. Ces données ont été regroupées pour permettre le traitement de l'Information Statistique et cartographiées de manière à mieux appréhender les informations et avoir une vue globale du positionnement de la commune, sur chacun des thèmes abordés, face à la CCACV et aux communes limitrophes.

Ces informations sont assez homogènes dans l'ensemble et il faut les prendre par rapport au contexte de l'époque (année 1999) et au regard des limites de la réalité du terrain et du moment (année 2008).

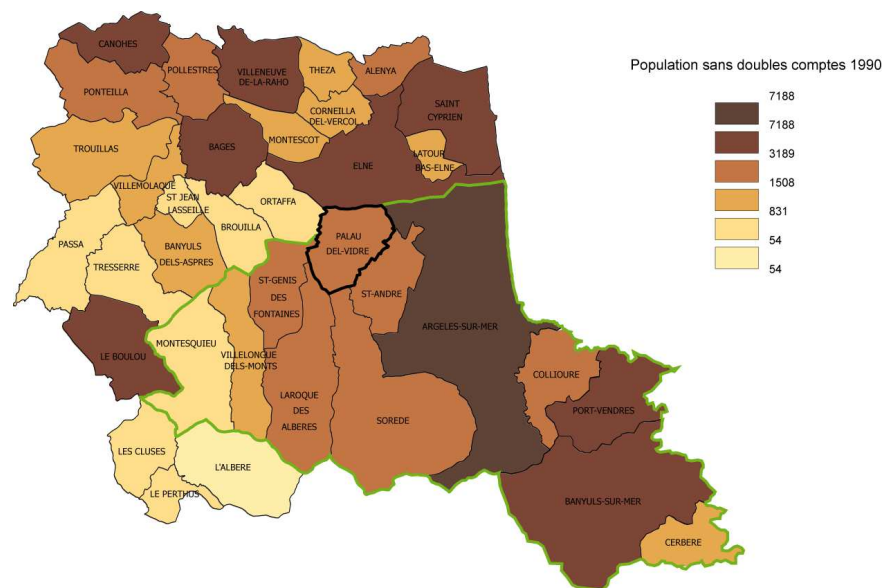


II.1. Le développement démographique

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006*
Population sans double compte	1238	1330	1417	1738	2004	2117	2494

Source : Insee RGP 1999 (*Recensement complémentaire de la population de 2006, résultats non encore officiels).

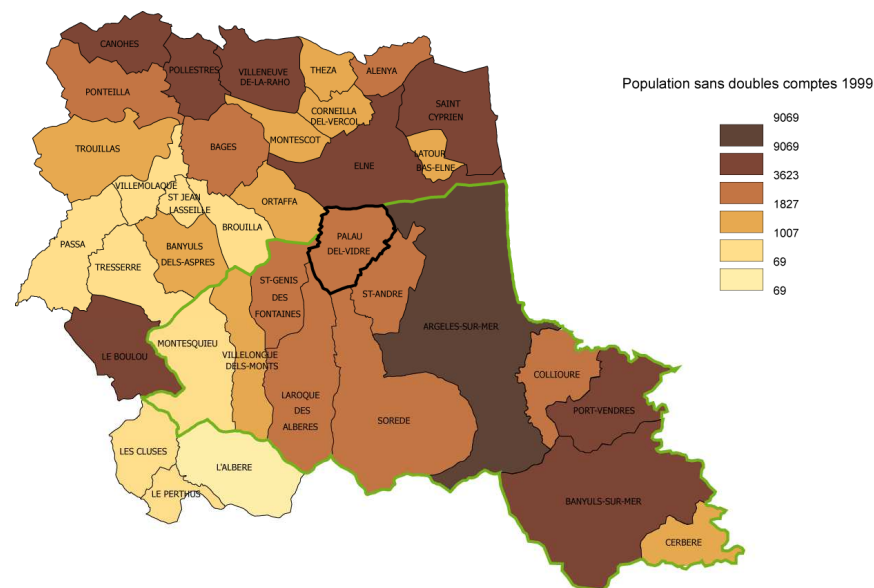
DEMOGRAPHIE EN 1990



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'Q6']

ART Architecture & Cabanne © 2008

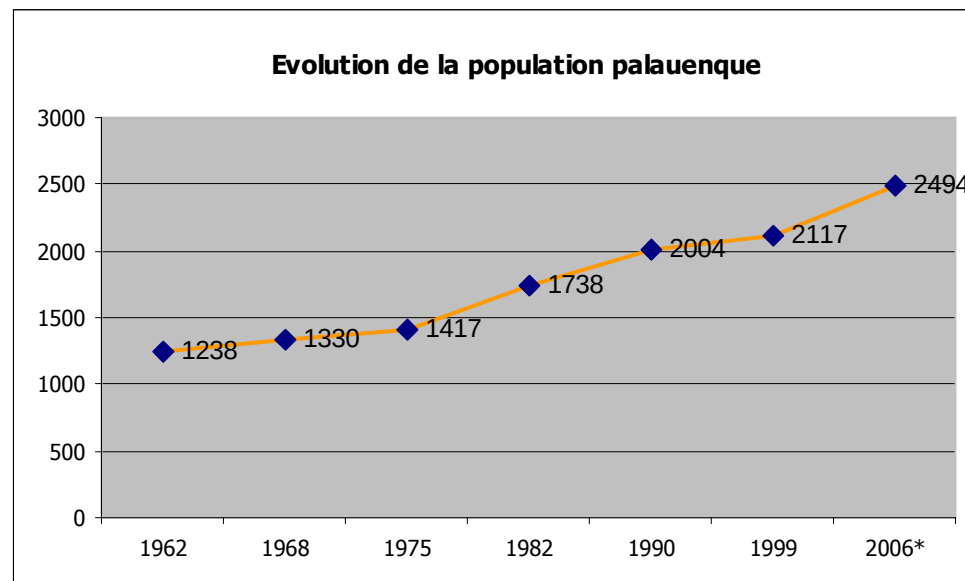
DEMOGRAPHIE EN 1999



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'Q6']

ART Architecture & Cabanne © 2008

Les cartographies ci-dessus présentent l'évolution démographique de la commune de Palau Del Vidre et ses voisines. On notera que Palau Del Vidre reste malgré tout dans la moyenne en ce qui concerne l'évolution démographique de 1990 ; elle se retrouvait de même, dans la moyenne haute de l'évolution démographique des communes cartographiées en 1999. La Communauté de Communes, quant à elle, présente le même visage entre 1990 et 1999. La différence entre les deux images cartographiques provient des communes de Pollestres, Villemolaque, Bages et Ortaffa (toutes quatre limitrophes).



Source : RGP Insee, 1999 (*2006 : Recensement complémentaire de la population de 2006, résultats non encore officiels).

La commune de Palau Del Vidre enregistre une hausse continue de sa population depuis 1962. Cette hausse représente entre 1982 et 1990, une variation annuelle moyenne de l'ordre de +1,66%. Entre 1990 et 1999, la commune connaît une hausse continue de l'ordre de +0,6% par an. Ce constat s'est également renforcé avec une hausse importante observée entre 1999 et 2006, de l'ordre de +17,81% sur cette période intercensitaire ; soit une variation moyenne de +2,54% par an.

La hausse démographique entre 1990 et 1999, est le fait notamment d'accueil de nouvelle population (solde migratoire de +146) sur Palau Del Vidre, malgré un solde naturel négatif (-33 en 1999) qui persiste sur la commune depuis les différentes périodes intercensitaires qui se sont succédées à partir de 1968.

La population de Palau Del Vidre se compose en 1999 d'autant de femmes que d'hommes.

Sur le territoire communal de Palau Del Vidre, la population se concentre sur le secteur du centre ancien et sa périphérie immédiate. Et c'est ce secteur qui regroupe la plus grande densité d'habitants sur le territoire de Palau Del Vidre.

Le recensement annuel de 2008 (chiffres non encore officiels) présente à nouveau une augmentation de la population palauenque passant de 2117 habitants en 1999 à 2494 habitants en 2008 ; soit une hausse de 377 nouveaux habitants (+17,81% entre 1999 et 2008). Ces données confirment l'attrait de la commune de Palau et confortent la hausse observée depuis près de 50 ans.

II.2. La structure par âge

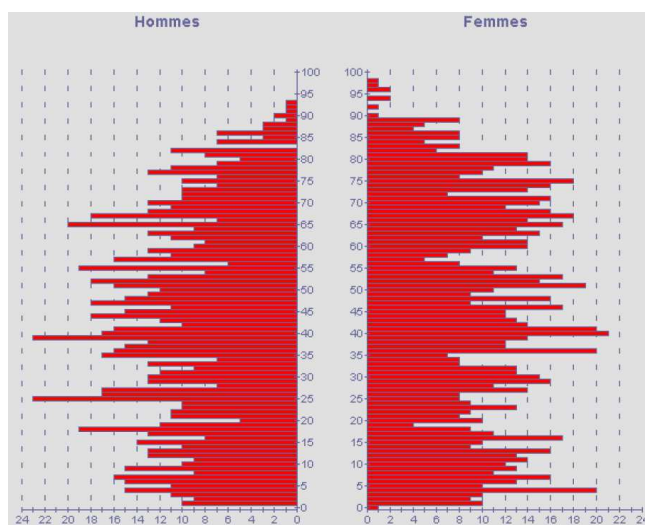
Evolution de l'âge de la population

	1990	1999	Evolution entre 1990 et 1999
De 0 à 19 ans	440	460	+20
De 20 à 39 ans	484	490	+6
De 40 à 59 ans	462	535	+73
60 ans et plus	618	632	+14

Source : RGP Insee, 1999.

Sur la période de 1990 à 1999, on note une hausse de toutes les tranches d'âge sur la commune de Palau Del Vidre. La catégorie des 40 à 59 ans est celle qui subit la plus forte hausse, suivie loin derrière par la tranche des 0 à 19 ans. Sur la population totale, les 40 ans et plus connaissent une hausse de leur effectif de près de 77% (ramenée aux 113 nouveaux habitants sur la période).

Les moins de 20 ans représentent 21,7% de la population totale en 1999, contre 29,8% pour les 60 ans et plus ; d'où le constat d'un **vieillissement de la population**. Seulement **un habitant sur 5 a moins de 20 ans** contre un peu **plus d'un habitant sur 3 qui a plus de 60 ans**.



Pyramide des âges en 1999 (Source : Insee, RGP 1999)

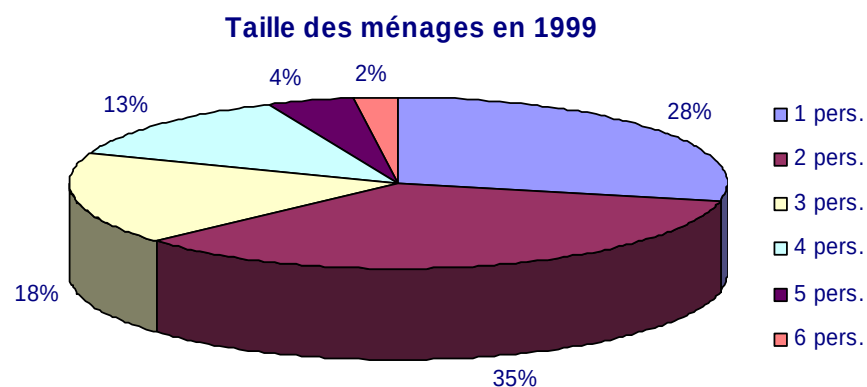
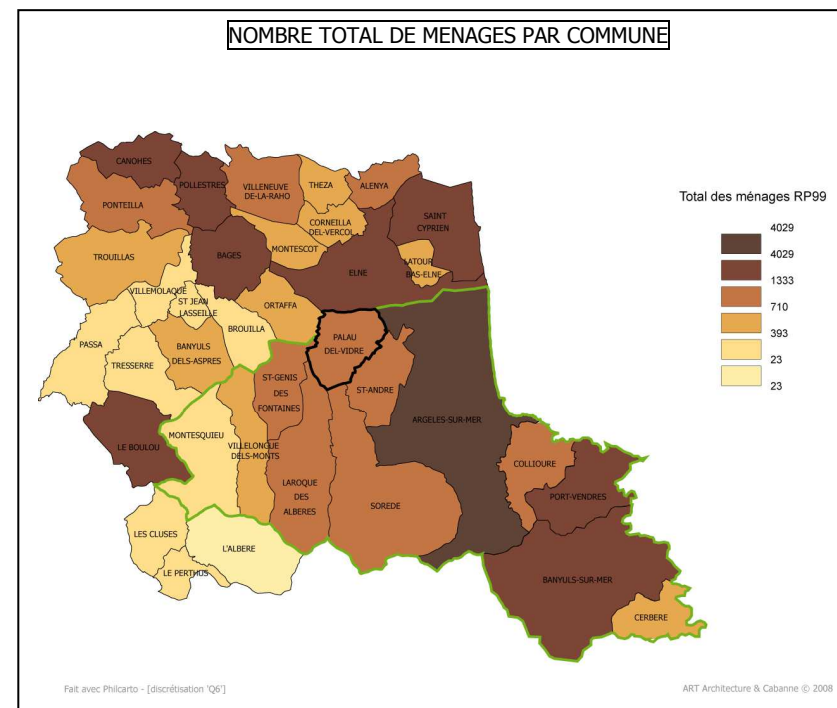
II.3. La structure des ménages

	1982	1990	1999
Population des ménages	1716	2004	2116
Nombre de ménages	642	801	893
1 personne	108	181	254
2 personnes	255	308	309
3 personnes	127	137	159
4 personnes	88	106	113
5 personnes et plus	64	69	58
Taille moyenne des ménages	2,67	2,50	2,37

Source : Insee, RGP 1999.

La population des ménages augmente depuis 1968 et ce, de manière continue. Le nombre de ménages a suivi ce mouvement de façon proportionnelle.

On remarque aussi que la taille des ménages ne cesse de décroître, de 2,67 personnes par ménage en moyenne en 1982 à 2,37 personnes en 1999. Près d'un ménage palauenc sur 4 (28,44%) est constitué au plus de 1 personne (contre 1 sur 5 en 1990 et 1 sur 6 en 1982). Cela s'explique par une hausse du nombre de personnes vivant de plus en plus seules, une évolution que l'on constate dans de nombreuses communes.



■ Répartition des ménages par catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence

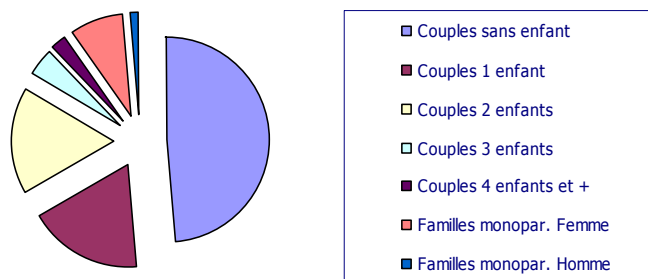
	Agriculteur exploitant	artisan	cadre	Profession intermédiaire	employé	ouvrier	retraité	autre
Année 1999	92	140	151	205	220	534	672	147
Année 1990	104	164	44	156	152	604	644	144
Année 1982	236	164	24	144	148	640	492	52

Source : Insee, RGP 1999.

Du fait de son cadre de vie exceptionnel, Palau Del Vidre accueille une population composée majoritairement de retraités en 1999 ; cette tendance est observée depuis le RGP de 1990 car en 1982, ce sont les ouvriers qui sont les plus nombreux dans la population de Palau Del Vidre. Les « ouvriers » et les « employés » arrivent respectivement en seconde et troisième position devant les cadres et membres des « professions intellectuelles supérieures et intermédiaires » (en 1999). Les « agriculteurs » sont les moins nombreux sur la commune et ce depuis 1999 (même si l'on observe une baisse depuis 1982, des ménages dont la personne de référence est « agriculteur »), ils représentaient 236 personnes en 1982 contre 104 en 1990. Les diverses catégories socioprofessionnelles sont réparties de façon homogène sur la commune, même si l'on peut supposer un nombre plus important de ménages composés d'agriculteurs exploitants dans le secteur de Vilaclara.

■ Structure des familles en 1999

Familles à Palau Del Vidre en 1999



	Familles en couple					Total des Familles en couple	Total des Familles
	Sans enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants et plus		
Palau Del Vidre	309	112	109	28	15	573	635

Source : Insee, RGP 1999.

90,24% des familles de Palau Del Vidre en 1999 vivent en couple, parmi lesquelles 53,92% sont sans enfant, ce qui représente plus de la moitié des familles de la commune.

■ Les familles monoparentales

	Familles monoparentales			Population des ménages en famille
	Homme	Femme	Total	
Palau Del Vidre	55	106	161	1840

Source : Insee, RGP 1999.

8,75% de la population de Palau Del Vidre font partie de familles monoparentales en 1999. Dans ces familles monoparentales, 65,8% de ménages sont portés par des femmes contre 34,2% portés par des hommes.

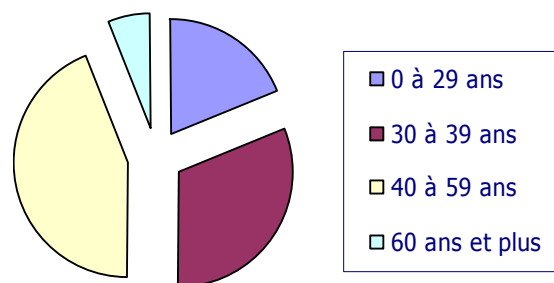
Ces familles monoparentales sont en forte progression sur la commune de Palau Del Vidre depuis 1990, avec une évolution sur la période intercensitaire 1990-1999 qui varie de +91,7%.

■ Situation des familles

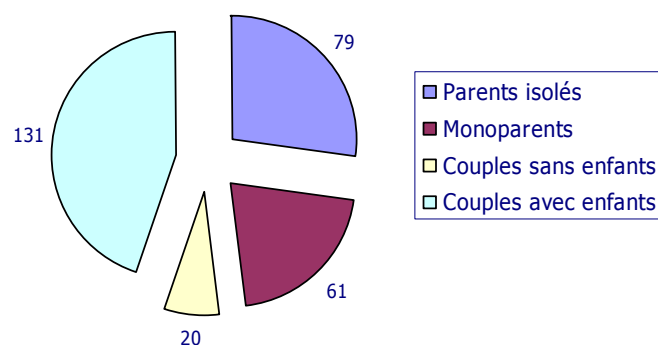
(Cette partie provient du Porter à Connaissance avec pour source les données de la CAF 2004)

La commune de Palau Del Vidre compte 442 allocataires dont une majorité de femmes (246 contre 196 hommes). Si l'on rapporte ces données selon l'âge des allocataires, on remarque que les classes d'âge les plus représentées sont les 30 à 39 ans (137 allocataires) et les 40 à 59 ans (194 allocataires). Rapportées également au nombre d'enfants, nous avons respectivement 78 allocataires qui ont un enfant, 75 allocataires qui en ont 2 et 39 allocataires qui en ont 3.

Allocataires selon l'âge en 2004



Allocataires selon situation de famille



Contrairement à ce que l'on aurait pu penser, les allocataires sont plus nombreux au sein de familles couples avec enfants et de parents isolés (plus de 72% des familles), plutôt qu'au sein des familles monoparentales. De plus, seules 37,9% des familles monoparentales sont allocataires (sur la base du total de 161 familles monoparentales en 1999).

II.4. La mobilité résidentielle

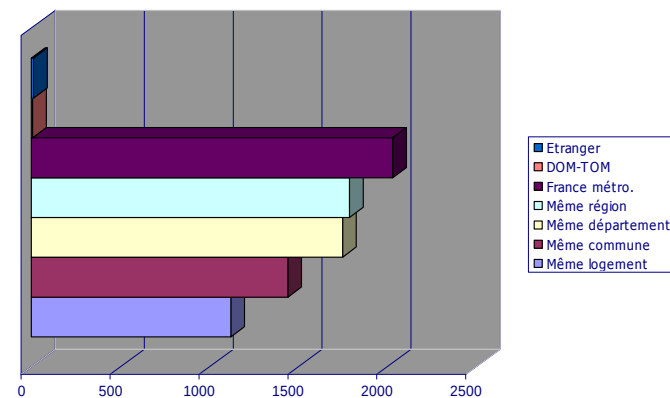
Population résidente le 01/01/90	Même logement		Même commune	
	nombre	%	nombre	%
Palau Del Vidre	1125	53,14%	1442	68,11%

Source : Insee, RGP 1999.

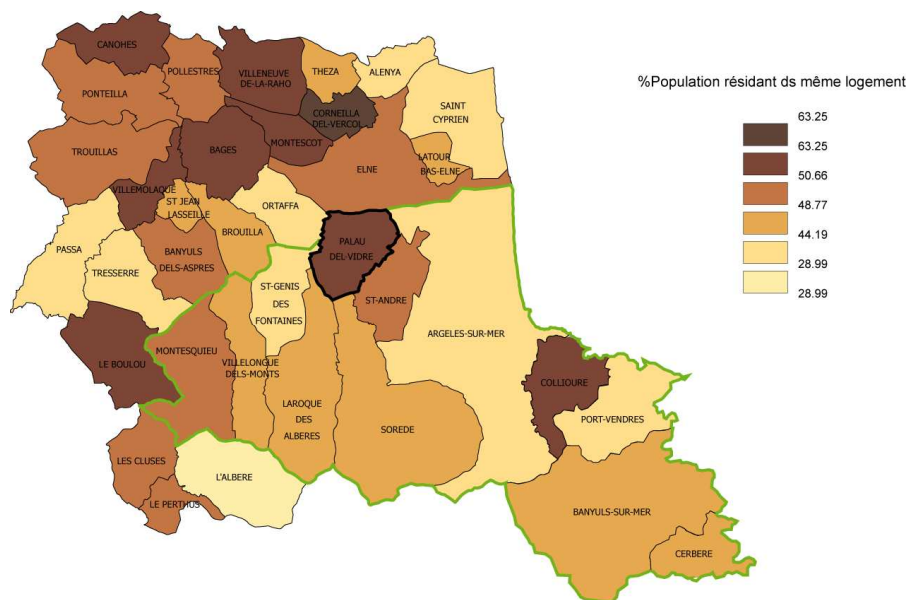
Un peu plus de la moitié de la population palauenne de 1999, habitait le même logement au 1^{er} janvier 1990 (53,14 %).

31,89% des habitants de Palau Del Vidre ont été accueillis sur la commune entre 1990 et 1999 (675 migrants en 1999). Ces arrivées ont été importantes notamment dans les secteurs où ont été réalisées des constructions neuves sur le territoire communal (les lotissements notamment).

Lieu de Résidence de la population au 01.01.1990



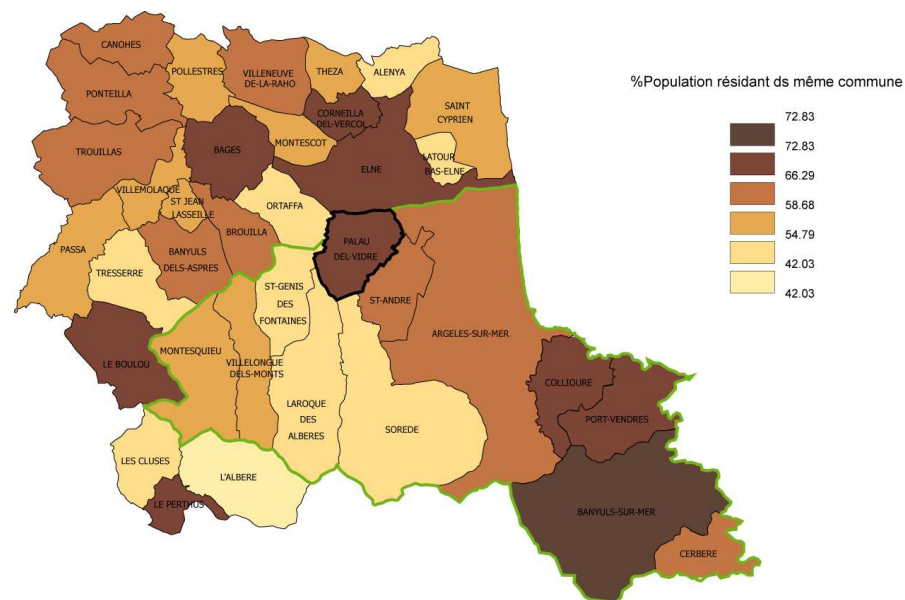
TAUX DE POPULATION RESIDANT DANS LE MEME LOGT AU 01/01/1990



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'Q6']

ART Architecture & Cabanne © 2008

TAUX DE POPULATION RESIDANT DANS LA MEME COMMUNE AU 01/01/1990

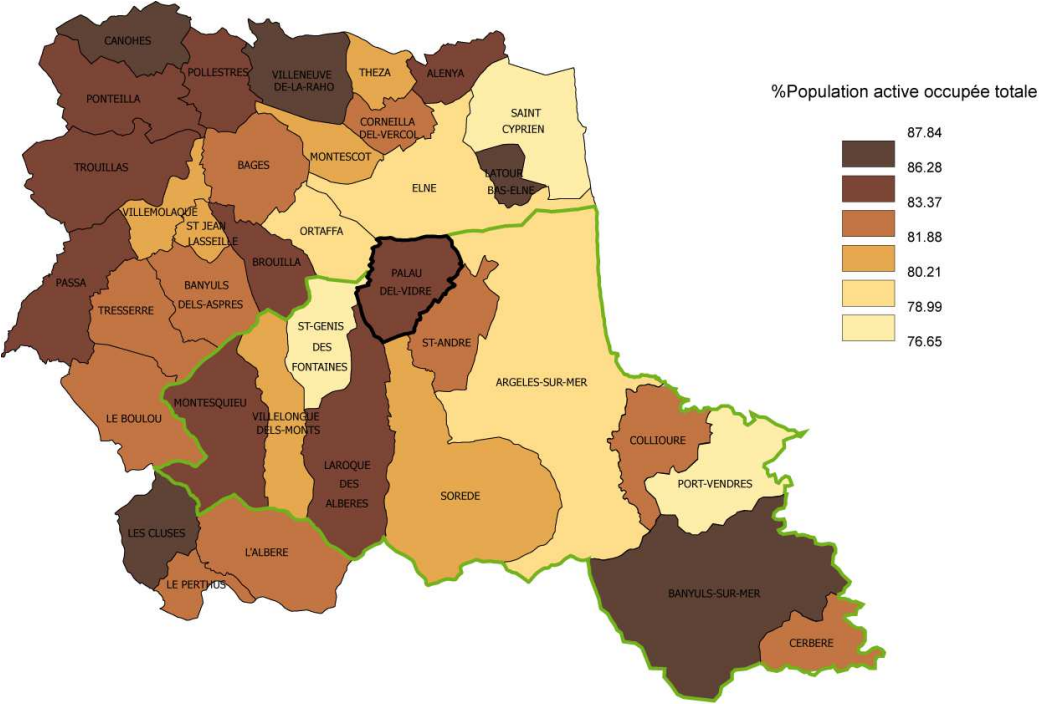


Fait avec Philcarto - [discrétisation 'Q6']

ART Architecture & Cabanne © 2008

II.5. La population active

TAUX DE POPULATION ACTIVE TOTALE OCCUPEE EN 1999



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'Jenks']

ART Architecture & Cabanne © 2008

	1982	1990	1999
Nombre d'actifs ayant un emploi (A)	593	620	703
Dans la commune	350 59%	333 53,7%	265 37,7%
Salariés	372 62,7%	436 70,3%	575 81,8%
Non salariés	221 37,3%	184 29,7%	128 18,2%
Nombre de chômeurs (B)	58	88	135
Taux de chômage [(B/C)*100]	8,9 %	12,4 %	16,1 %
Nombre d'actifs (C=A+B)	651	708	838
Moins de 20 ans	20 3,1%	17 2,4%	21 2,5%
20 à 39 ans	331 50,8%	371 52,4%	404 48,2%
40 à 59 ans	253 38,9%	292 41,2%	404 48,2%
60 ans et +	47 7,2%	28 4%	9 1,1%
Taux d'activité des 20 à 59 ans	70,7%	70,1%	78,8%
Hommes	86,8%	85,3%	87,2%
Femmes	54,8%	54,7%	69,5%

Source : Insee, RGP 1999.

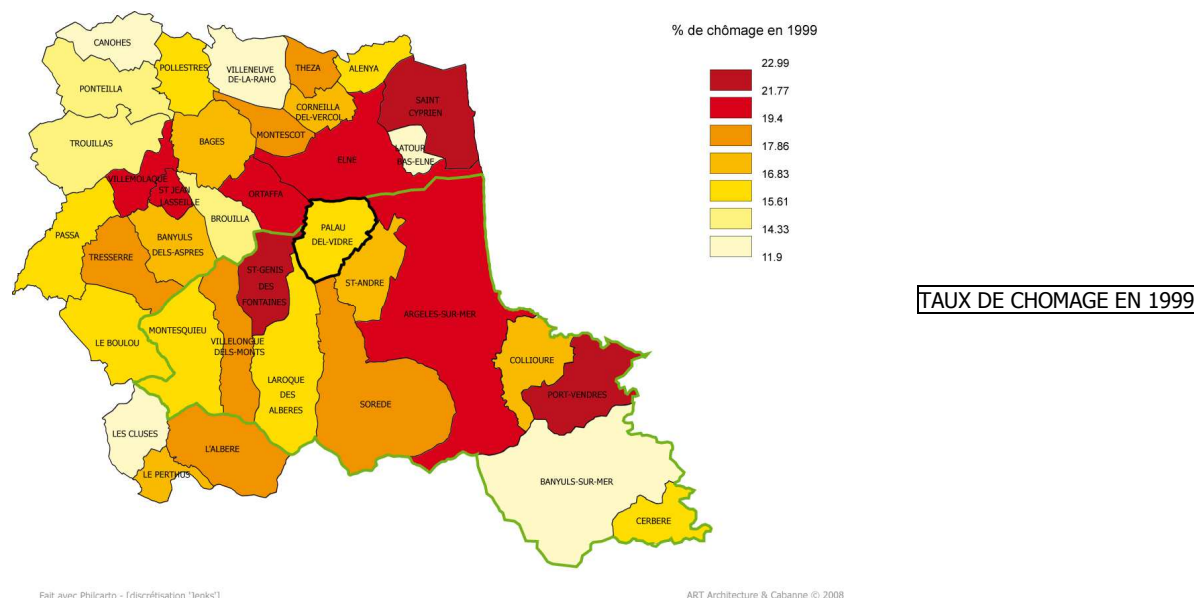
Le nombre total d'actifs ayant un emploi est en hausse depuis 1982, alors que les actifs ayant un emploi sur la commune voient leur effectif diminuer continuellement (-85 depuis 1982).
Les dernières données transmises par la Préfecture (juin 2006) montrent que la commune de Palau Del Vidre compte 110 chômeurs et 56 RMistes.

En 1999 :

- Plus de 60% des actifs ayant un emploi travaillent hors de la commune,
- Près de 82% des actifs ayant un emploi sont des salariés,
- Le taux de chômage est de 16,1%, un peu plus important chez les femmes que chez les hommes,
- Les actifs de 20 à 39 ans et les 40 à 59 ans représentent à eux deux (de manière paritaire), plus de 96% des actifs,
- Le taux d'activité est proche de 80%, bien plus fort chez les hommes que chez les femmes.

Sur la période 1982 à 1999, on constate :

- une augmentation du nombre d'actifs depuis 1982 (près de 200 actifs en plus), ceci s'expliquant par la forte hausse des actifs de 40 à 59 ans (+ 60% depuis 1982) et une hausse plus modérée des actifs de 20 à 39 ans (+ 22% depuis 1982) ;
- une baisse de la part des actifs ayant un emploi dans la commune (de 59% en 1982 à 37,7% en 1999) ;
- un taux de salariés en hausse depuis 1982 (avec 81,8% en 1999) ;
- un **taux de chômage** de plus en plus élevé, passant de 8,9% en 1982 à 16,1% en 1999 : ce taux de chômage est important du fait de l'érosion de l'emploi et de la précarité grandissante non seulement sur la commune de Palau Del Vidre tout comme dans la plupart des autres communes et régions ; un nombre de chômeurs à nouveau en baisse en 2008 suite aux résultats communiqués par la Préfecture,
- un taux d'activité global qui repart à la hausse, avec une activité féminine en forte hausse en 1999 (passant de 54,7% en 1990 à 69,7% en 1999).



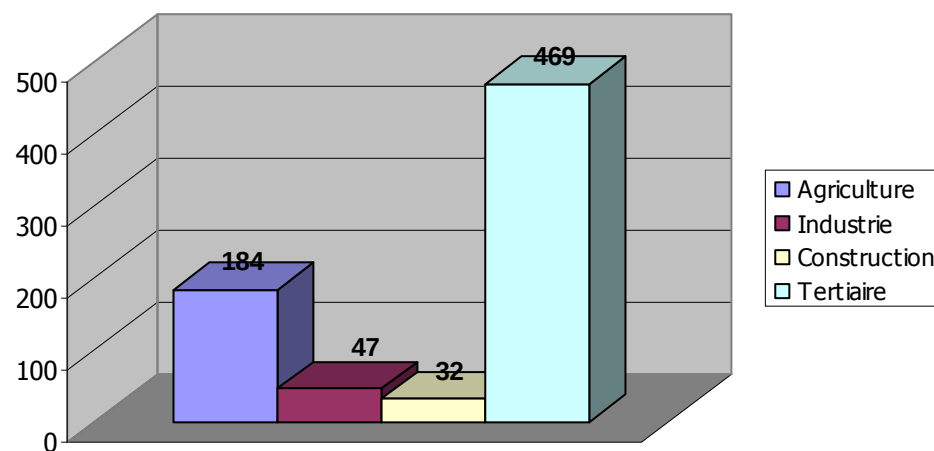
II.6. Secteur d'activité des actifs de Palau Del Vidre en 1999

	Agriculture		Industrie		Construction		Tertiaire		Total
Palau Del Vidre	184	25,1%	47	6,4%	32	4,4%	469	64,1%	732

Source : Insee, RGP 1999.

Plus de 64% de la population active de Palau Del Vidre travaillent dans le tertiaire et 25,1% dans l'agriculture. Ces deux secteurs d'activités sont les plus représentatifs sur la commune face au secteur de l'industrie et de la construction.

Actifs ayant un emploi selon l'activité économique en 1999



II.7. Les migrations domicile-travail

■ Les flux sortant

En 1999, les actifs habitants à Palau Del Vidre et ayant un emploi sont au nombre de 703. Ce chiffre est en hausse depuis 1990, avec une évolution de +13,4% (soit 609 actifs habitant Palau Del Vidre et ayant un emploi en 1990).

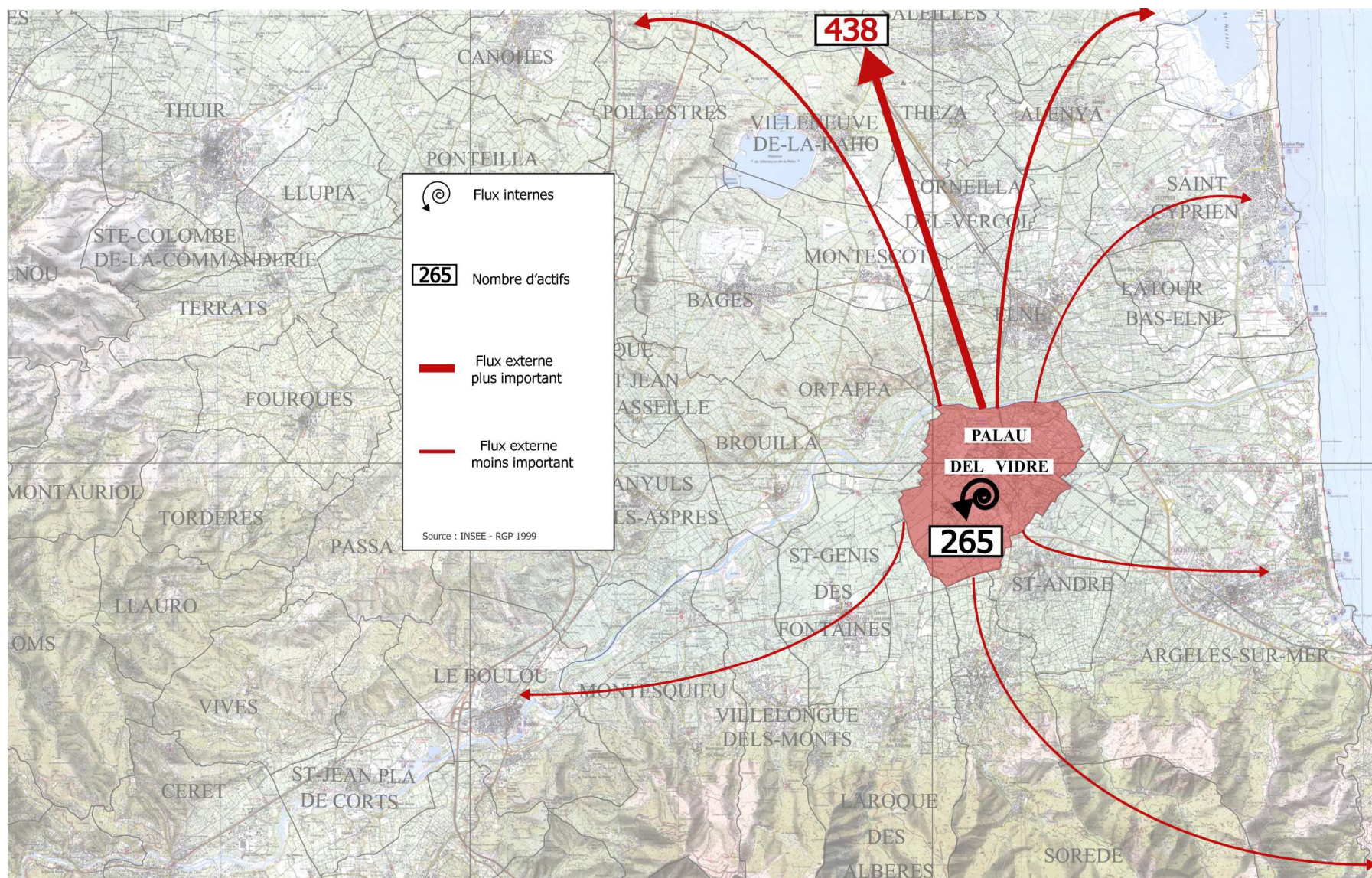
Les actifs travaillent :

- pour 37,7% d'entre eux dans la commune (soit 265 actifs) et sont moins nombreux qu'en 1990 (319 actifs, soit une baisse de 20,4% entre 1990 et 1999 ;
- pour 62,3% dans deux communes différentes (soit 438 actifs), cette évolution est importante depuis 1990 avec 52,6% de hausse ;
- pour 59,7% dans le Département des Pyrénées-Orientales (soit 420 actifs) et comparativement à 1990, la hausse est de +50,5% ;
- pour 2,6% dans des départements différents (soit 18 actifs), par contre l'évolution est la plus importante observée depuis 1990 avec 125% de hausse.
- Pour la majorité dans l'agglomération perpignanaise.

Parmi ces actifs qui utilisent un mode de transport motorisé (555 actifs en 1999 ; soit 78,9% de l'ensemble des actifs) :

- 89,2% prennent une voiture particulière ;
- 9,7% un deux roues,
- Et 1,1% les transports en commun.

FLUX DOMICILE-TRAVAIL DES ACTIFS HABITANT A PALAU DEL VIDRE EN 1999



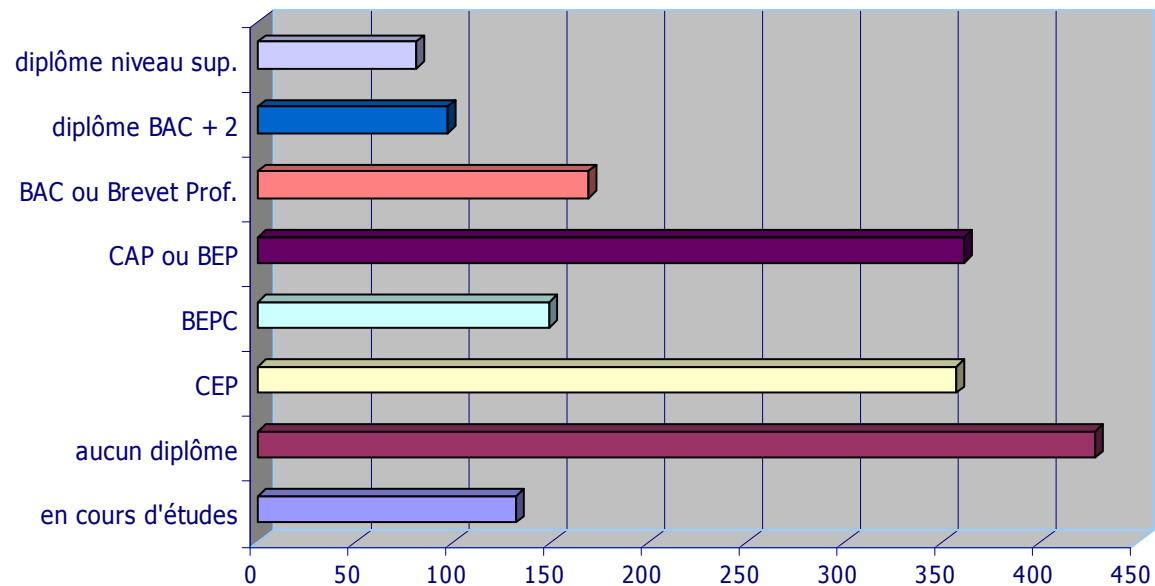
II.8. La formation

■ Le niveau d'études

	En cours d'études	Aucun diplôme	CEP	BEPC	CAP ou BEP	BAC ou Brevet professionnel	Diplôme BAC + 2	Diplôme Niveau sup.	Total population de 15 ans ou plus
Palau-Del-Vidre	132 7,4%	428 24,1%	357 20,1%	149 8,4%	361 20,4%	169 9,5%	97 5,5%	81 4,6%	1774 100%

Source : Insee, RGP 1999.

Niveau d'études des habitants de 15 ans ou + en 1999



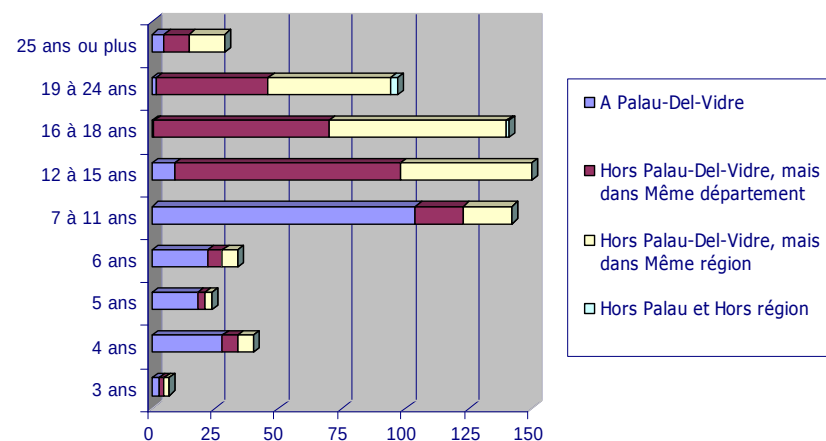
Sur Palau-Del-Vidre en 1999, un peu plus de 24% de la population en âge d'être diplômés ne le sont pas, mais par contre, près de 10% de la population possèdent un diplôme supérieur ou équivalent au niveau BAC+2.

■ Les lieux d'études

	A Palau-Del-Vidre	Hors Palau-Del-Vidre, mais dans		Hors Palau et Hors région
		Même département	Même région	
3 ans	3	2	2	0
4 ans	28	6	6	0
5 ans	18	3	3	0
6 ans	22	6	6	0
7 à 11 ans	104	19	19	0
12 à 15 ans	9	89	89	0
16 à 18 ans	1	69	70	1
19 à 24 ans	2	44	48	3
25 ans ou plus	5	10	14	0
Total	192	248	257	4

Source : Insee, RGP 1999.

Lieux d'études des habitants en 1999



Pour ce qui est de l'enseignement primaire (3-11 ans), 91,2% des enfants font leurs études à Palau-Del-Vidre.

Concernant le collège, la majorité des adolescents scolarisés dépendent des collèges d'Argelès-sur-Mer et Elne ; quant au lycée, ils se déplacent sur Perpignan, Céret et Villelongue-Dels-Monts.

III- L'HABITAT DANS LA COMMUNE

III.1. Le parc de logements

■ Evolution du parc de logements

	1990	1999	2008*
Ensemble de logements	942	1064	1330
Résidences principales	801	893	1107
	85%	83,9%	83,2%
Résidences secondaires et Logements occasionnels	60	72	122
	6,4%	6,8%	9,2%
Logements vacants	81	99	86
	8,6%	9,3%	6,5%

Source : Insee, RGP 1999 (* : 2008, données non encore officielles).

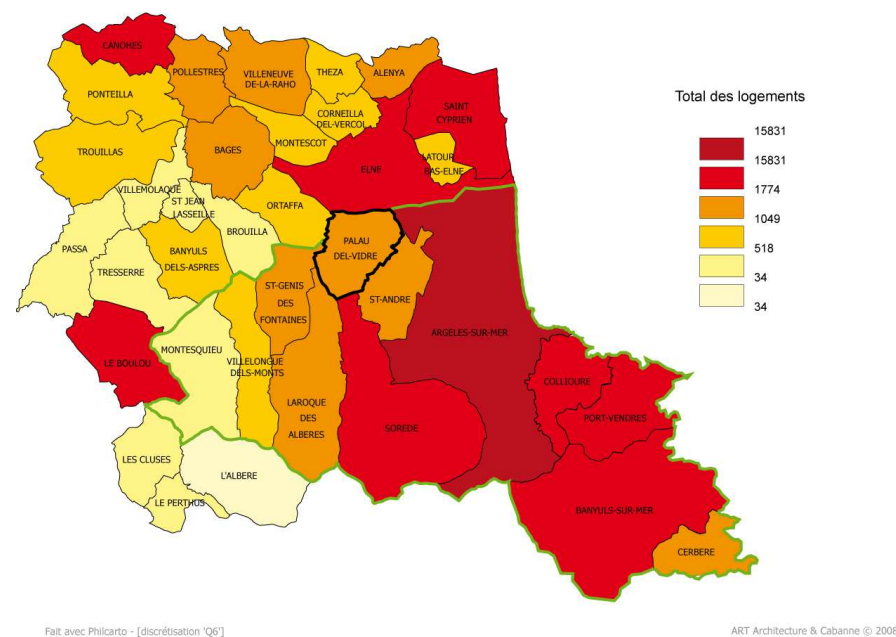
Entre 1990 et 1999, on constate :

- une hausse de 122 logements (soit en moyenne d'un peu plus de 13 logements par an),
- une légère augmentation du nombre de résidences principales et secondaires,
- ces deux dernières hausses s'expliquent par le déblocage successif des secteurs dont l'urbanisation avait été bloquée afin de gérer et de maîtriser le foncier communal,
- une hausse du nombre de logements vacants (+18 logements), représentant 9,3% du parc de logements en 1999,
- un taux de résidence principale élevé (près de 84% du parc), même si ce dernier est en légère baisse comparativement à 1990, où ce dernier représentait 85% du parc.

Entre 1999 et 2008, on constate :

- une hausse de 266 logements (soit une moyenne de près de 30 logements à l'année),
- cette hausse s'explique par l'ouverture à l'urbanisation des derniers terrains constructibles afin de faire face à la demande en logement sur la commune,
- une hausse plutôt en faveur des résidences secondaires « au détriment » des résidences principales ; par contre une baisse significative des logements vacants.

NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS PAR COMMUNE EN 1999



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'Q6']

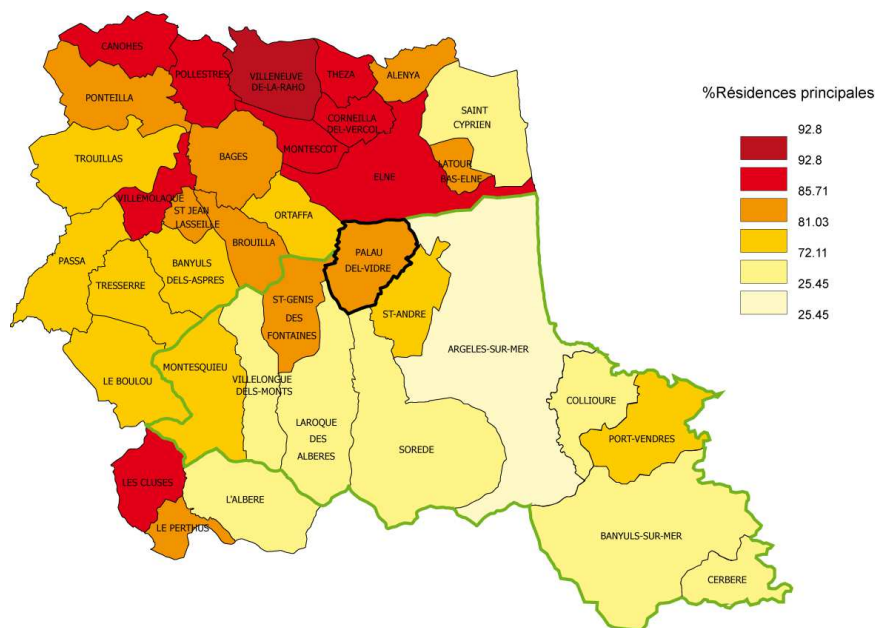
ART Architecture & Cabanne © 2008

Pour information, les **logements vacants au sens de l'INSEE**, suites aux résultats du **recensement de 2008**, étaient au nombre de **86 logements**.

Logements vacants à Palau Del Vidre, le **16 février 2009** (recensement complémentaire effectué par la Mairie) : **15 logements**.

N°	Lieu	Réf. Cadas.	Propriétaire
1	Domaine de Villeclare	AU	Mme JONQUERES D'ORIOLA Marie
2	42 rue du Fort	AN 199	Mme SIRACH Germaine
3	1 rue de la tramontane	AN 166	Mr GARCIA Gérard
4	15 rue de la tramontane	AN 200	SCI LES HERITIERS Antoine PUIG
5	impasse des glaïeuls	AN 111	Mr TALAU Louis
6	52 avenue Joliot Curie	AN 226	Mr TOURE Jean Pierre
7	8 rue des Jasmins	AN 316	Mr BOSCH Claude
8	4 rue des Jasmins	AN 314	Mme CLARIMONT Solange
9	rue du Fort	AN 248	Mr FARRE Serge
10	41 avenue Joliot Curie	AI 78	Mr PALAT Alain
11	79 avenue Joliot Curie	AN45	Les copropriétaires
12	3 Impasse Vila	AN54	Mme ROGET Paulette
13	1 impasse Vila	AN 49	Mr VILA Francis
14	Route de Sorède	AT 75	Mr TIZANE Bernard
15	7 rue des mimosas	AK 177	Mr PALAT Alain

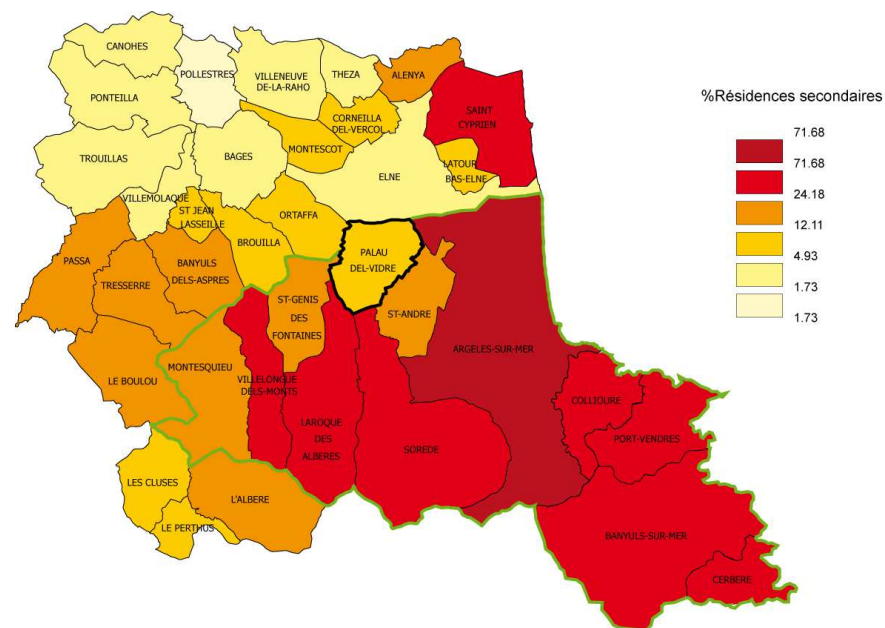
TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES PAR COMMUNE EN 1999



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'Q6']

ART Architecture & Cabanne © 2008

TAUX DE RESIDENCES SECONDAIRES PAR COMMUNE EN 1999

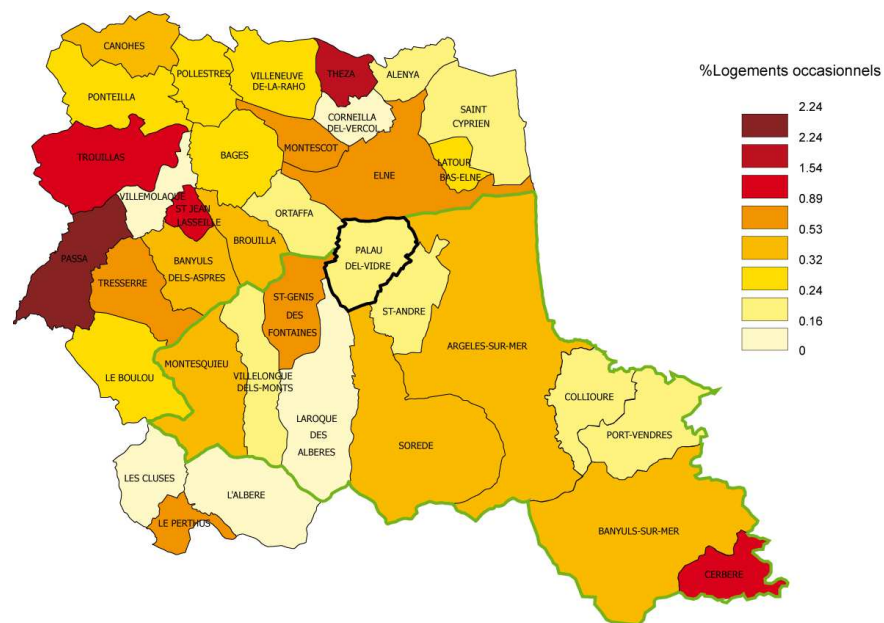


ART Architecture & Cabanne © 2008

En 1999, les cartographies ci-dessus montrent que :

- Palau Del Vidre se retrouve parmi les deux communes ayant le plus fort taux de résidences principales dans son parc de logements au sein de la communauté de communes ; elle a le plus fort taux.
- En ce qui concerne les résidences secondaires, elle possède le plus bas taux de la Communauté de Communes.

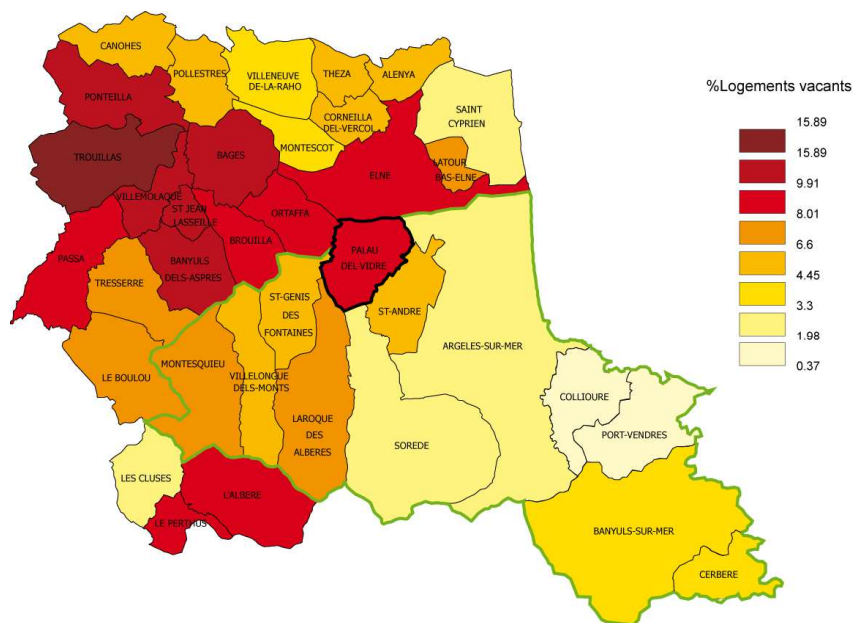
TAUX DE LOGEMENTS OCCASIONNELS PAR COMMUNE EN 1999



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'Jenks']

ART Architecture & Cabanne © 2008

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS PAR COMMUNE EN 1999



ART Architecture & Cabanne © 2008

- Palau Del Vidre présente en 1999, un taux de logements occasionnels parmi les plus bas de la Communauté de communes Albères - Côte Vermeille.
- Par contre, elle présente le taux de vacance le plus important de la Communauté de communes en 1999 avec 9,3% de logements vacants ; **taux fléchissant en 2008 passant à 6,5%.**
- Sur le territoire communal, le secteur enregistrant un taux de vacance important est le centre ancien avec son parc d'habitat privé ancien.



Quelques vues d'habitats vacants en centre ancien de Palau.

■ Age du parc de logements

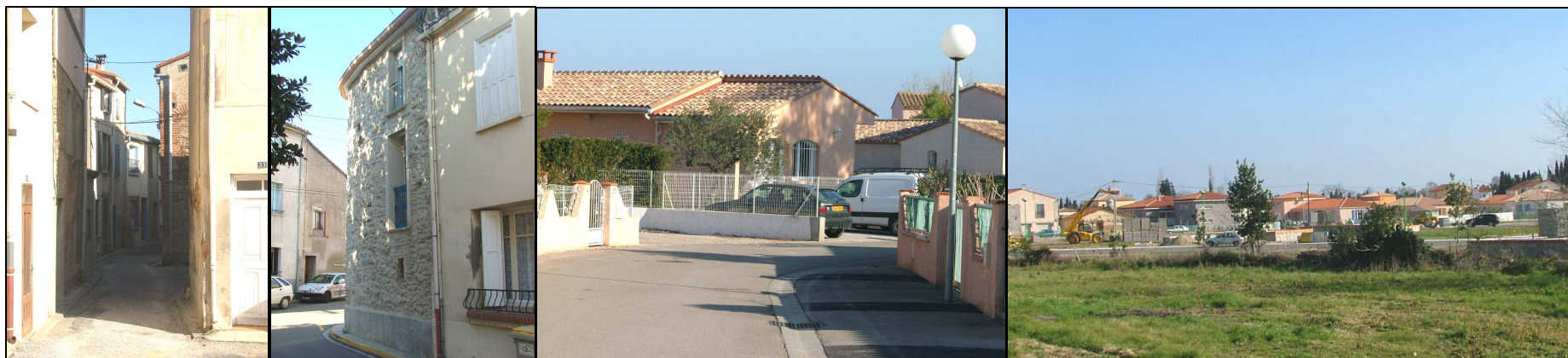
Logements construits		Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	De 1990 à 1999	De 1999 à 2008*	Parc total*
Palau Del Vidre	Nbre	299	302	170	168	125	266	1330
	%	28,1%	28,4%	16%	15,8%	11,7%	20%	100%

Source : RGP 1999 – INSEE (* RGP de 2008 dont les résultats officiels ne sont pas encore publiés).

L'habitat à Palau Del Vidre était en 1999, à l'image de sa population, c'est-à-dire vieillissant, la majorité des logements date de deux périodes bien distinctes, à savoir d'avant 1949 (28,1%) et de 1949 à 1974 (28,4%). La période de 1949 à 1974 coïncide avec la mise en place du vaste plan de reconstruction d'après-guerre.

La fin des années 70 marque le début du ralentissement de la construction des logements à Palau Del Vidre, comme dans toute la France. Même si l'on note une légère reprise à partir de 1986 avec la mise en place du Plan d'Occupation des Sols de la commune.

Le rythme des constructions neuves est en baisse progressive depuis 1975, avec une moyenne qui passe de 28 constructions par an entre 1975 et 1981, contre 24 logements construits par an entre 1982 et 1989 ; pour atteindre 14 logements construits en moyenne par an entre 1990 et 1999. Entre 1999 et 2008, le rythme des constructions s'accélère avec près de 30 logements en moyenne par an ; ceci est essentiellement dû au déblocage progressif des derniers secteurs constructibles de la commune.



Photographies illustrant les diverses typologies de constructions rencontrées à Palau Del Vidre d'avant 1949 à nos jours.

III.2. Les caractéristiques des résidences principales

Selon l'INSEE, les résidences principales sont des logements occupés de façon permanente et à titre principal par un ménage. Ce qui fait que la population des résidences principales est égale à la population des ménages.

On distingue les **résidences principales par type de logement** dont les modalités sont les suivantes :

- maisons individuelles ou fermes ;
- logements dans un immeuble collectif ;
- logements-foyers pour personnes âgées : il s'agit de logements dans des établissements assurant des services collectifs facultatifs (foyer, restaurant...) aux personnes hébergées (généralement valides) tout en préservant leur indépendance de vie. Occupés par des personnes de plus de 60 ans, ils sont équipés au moins d'une installation pour faire la cuisine. Cette catégorie de logement est donc à mi-chemin de l'hébergement collectif (maison de retraite, hospice) et du logement individuel ;
- chambres meublées (hôtel ou garni) : chambres occupées par des personnes qui vivent la plus grande partie de l'année dans un hôtel ou une maison meublée, ou qui n'ont pas d'autre résidence ;
- constructions provisoires, habitations de fortune : locaux impropres à l'habitation, cependant occupés à l'époque du recensement (baraque de bidonville, roulotte ou wagon immobilisé, cave, grenier, bâtiment en ruines, etc.) et les habitations provisoires édifiées pour le logement de sinistrés ;
- pièces indépendantes (ayant leur propre entrée) louées, sous-louées ou prêtées à des particuliers : annexes indépendantes, telles que chambres de domestique, lorsqu'elles sont cédées à des tiers par l'occupant du logement dont elles dépendent ;
- logements dans un immeuble à usage autre que d'habitation (usine, atelier, immeuble de bureaux, magasin, école, collège, hôpital, mairie, gare, bureau de poste, stade, etc.).

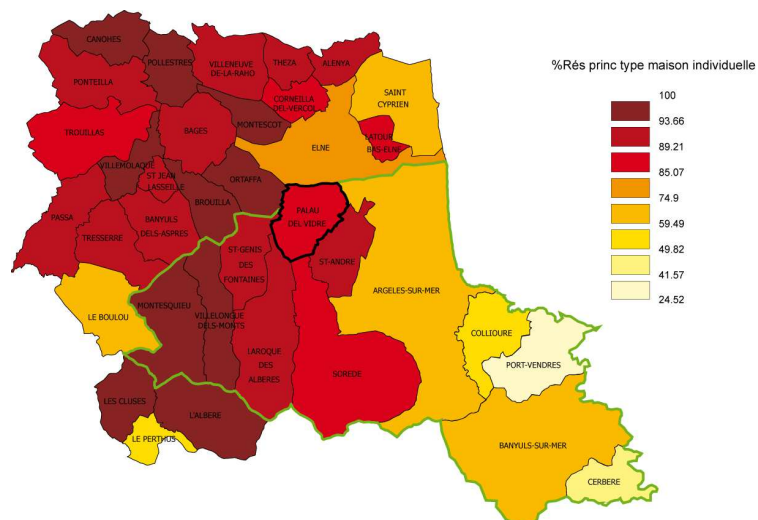
■ Répartition selon le type de construction

		Maisons individuelles		Immeubles collectifs		Autres		Ensemble Résidences principales
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Palau Del Vidre	En 1990	709	88,5%	82	10,2%	10	1,3%	801
	En 1999	775	86,8%	95	10,6%	23	2,6%	893

Source : RGP 1999 – INSEE.

Les résidences principales sont pour une grande majorité (86,8%) constituées de maisons individuelles, même si l'on observe une légère baisse de tendance sur la période 1990 – 1999. Par contre le taux d'immeubles collectifs est quant à lui en hausse sur la même période.

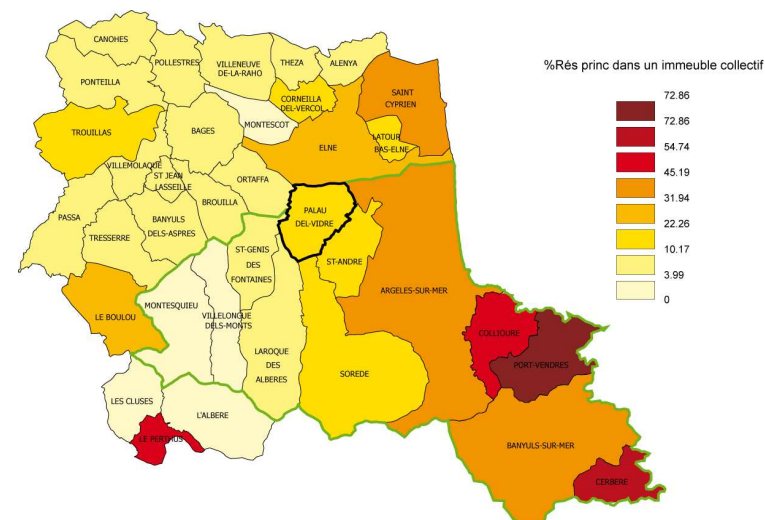
TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES DE TYPE MAISON INDIV. EN 1999



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'jenks']

ART Architecture & Cabanne © 2008

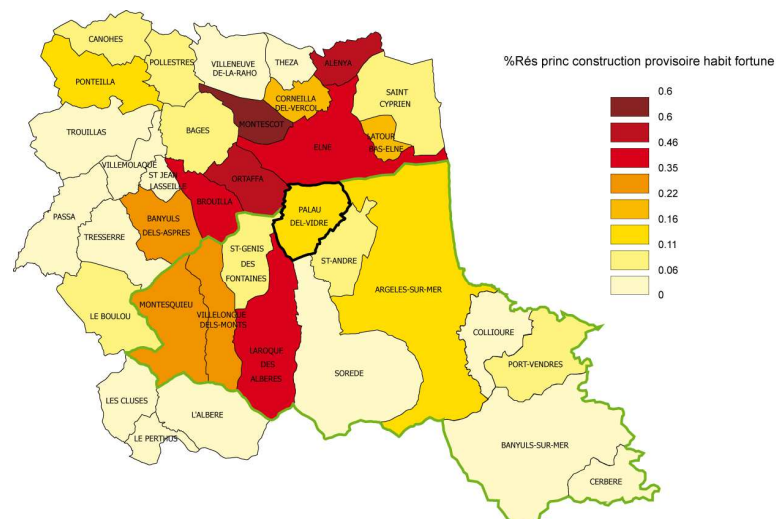
TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES DANS IMMEUBLE COLLECT. EN 1999



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'jenks']

ART Architecture & Cabanne © 2008

TAUX DE RESIDENCES PRINCIPALES DE TYPE CONSTRUCTION PROVIS. EN 1999



Fait avec Philcarto - [discrétisation 'jenks']

ART Architecture & Cabanne © 2008

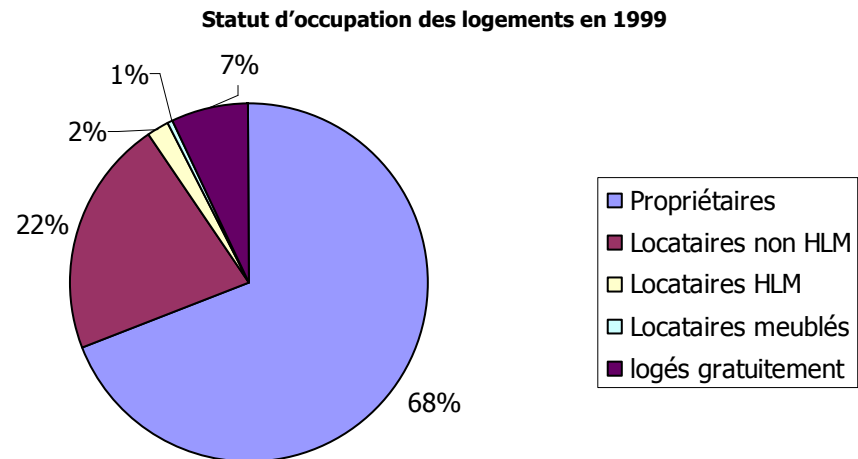
En 1999, sur la commune de Palau Del Vidre, on observe :

- le taux de résidences principales de type « maison individuelle » fait partie de la fourchette médiane des taux les plus hauts de la Communauté de communes Albères – Côte Vermeille,
- le taux de résidences principales dans « un immeuble collectif » est quant à lui supérieur à 10%, ce qui la place au sein du territoire intercommunal parmi les communes de la fourchette médiane,
- le taux de résidences principales de type « construction provisoire » est lui parmi les plus bas de la Communauté de communes, avec 0,11%.

■ Statut d'occupation des logements

		Propriétaires		Locataires non HLM.		Locataires HLM		Locataires meublés Chambres d'hôtel		Logés gratuitement	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Palau Del Vidre	1999	616	69%	192	21,5%	18	2%	6	0,7%	61	6,8%

Source : RGP 1999 – INSEE.



Près de 70% des ménages de Palau Del Vidre sont propriétaires de leurs résidences principales.

25% des résidences principales de Palau Del Vidre étaient locatif en 1999, avec seulement 2% en locatif HLM. Le taux du locatif est par ailleurs en augmentation (+67,4%) entre 1990 et 1999.

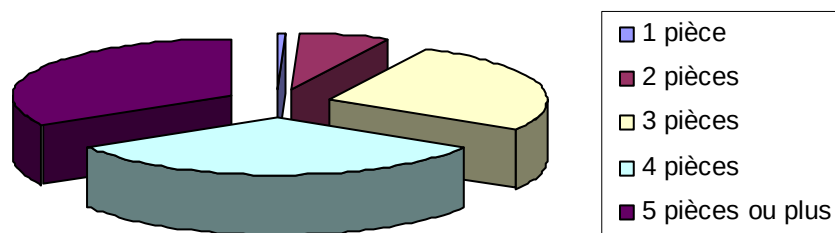
Les logés gratuitement présentent un taux en forte baisse de -30,7% tandis que dans le même temps, les résidences principales de type meublé ou chambre d'hôtel connaissent la plus forte évolution entre 1990 et 1999 avec + 500% (ramené au parc de résidences principales, elles représentent tout juste 1%).

■ Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces

		1 pièce		2 pièces		3 pièces		4 pièces		5 pièces ou plus	
		Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Palau Del Vidre	1990	7	0,9%	67	8,4%	247	30,8%	251	31,3%	229	28,6%
	1999	4	0,5%	60	6,7%	237	26,5%	294	32,9%	298	33,4%

Source : RGP 1999 – INSEE.

Taille des résidences principales en 1999



En 1999, plus de la moitié des résidences principales ont au moins 4 pièces (66,3%) et plus de 90% ont au moins 3 pièces, avec une tendance à la hausse depuis 1990 de 23,3% pour les 4 pièces et plus.

Entre 1990 et 1999, on observe de manière générale, une baisse des résidences principales de 1 à 3 pièces en faveur des résidences de 4 à 5 pièces ou plus.

■ Confort des logements

Suite à quelques opérations d'aménagement et de réhabilitation de l'habitat menées sur la commune de Palau Del Vidre, le taux de résidences principales inconfortables est en baisse en 1999 ; car seulement 0,6 % des logements n'ont ni salle de bain ni douche (contre 2,6% en 1990). De même, 40,4% des logements en 1999 sont sans chauffage central contre 40,8% en 1990.

Par contre, le pré-repérage des secteurs de Palau Del Vidre susceptibles de receler des situations d'habitat privé indigne (*source : MELT-Filocom-novembre 2003*), fait apparaître **172 logements potentiellement « indignes »**, soit 18,3% du parc de résidences principales. En 2001, le pré-repérage faisait apparaître 202 logements, ce qui indique une tendance à la baisse sur la commune.

III.3. Le parc locatif social

(Partie issue du Porter à Connaissance, volet Habitat)

Le nombre de logements locatifs sociaux est de 36 sur la commune de Palau Del Vidre, ce qui représente 4,03% des résidences principales.

L'Office Départemental des HLM des Pyrénées-Orientales possède 25 logements locatifs individuels.

Les logements locatifs sociaux se répartissent comme suit :

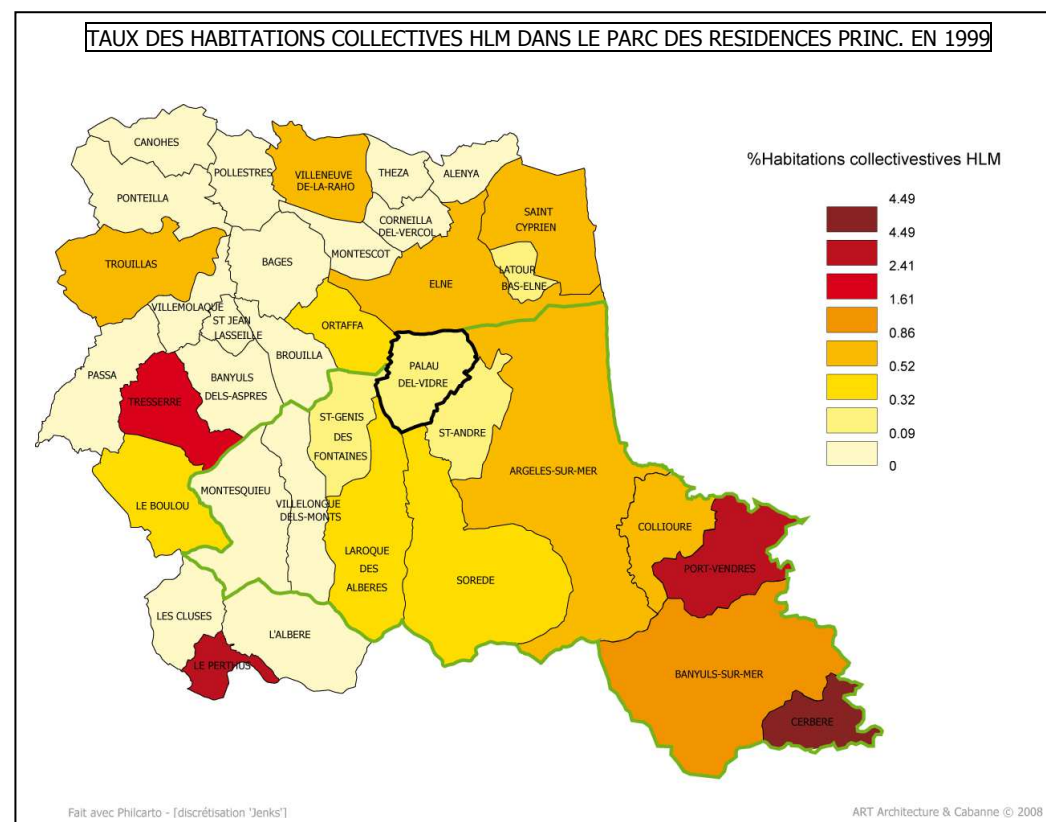
- 9 logements de type 3,
- 16 logements de type 4 en PLA, PLUS et PLS ;
- 8 logements locatifs individuels en PLA insertion, PLA intégration et PLA loyer minoré, dont :
 - o 2 logements de type 3,
 - o 5 logements de type 5,
 - o 1 logement de type 6.

PLA : Prêt Locatif Aidé.

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social.

PLS : Prêt Locatif Social.

La carte ci-contre montre un taux d'habitations collectives de type HLM assez bas (0,11%) sur la commune de Palau Del Vidre en 1999, mais ce dernier n'est pas le plus bas de la Communauté de communes Albères – Côte Vermeille, c'est la commune de Saint-André qui a le taux le plus bas avec 0,09%. Montesquieu et Villelongue Dels Monts, quant à elles ne disposent d'aucune habitation collective de type HLM sur leur territoire en 1999.



III.4. La construction de logements

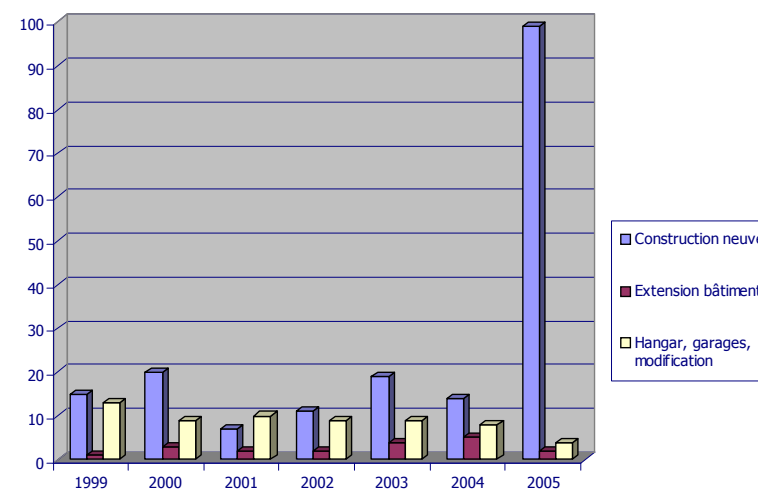
■ Éléments d'évaluation

Logements terminés entre 1999 et 2005

Type Habitation	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (au 09/06)
Individuel (constructions neuves)	15	20	7	11	19	14	99	22
Extension de bâtiment	1 (groupe scolaire)	3	2	2	4 (dont école maternelle)	5	2	2
Autres (hangar, garages, modifications, ...)	13 (dont création du Plan d'eau)	9	10	9	9	8	4 (dont un cabinet médical)	13 (dont une classe maternelle)
Total PC déposé	29	32	19	22	32	27	105	37

Source : Données Commune de Palau Del Vidre.

Evolution du type d'habitation sur Palau à partir de 1999



L'état des lieux en 2005

Au cours de l'année 2005, 105 dossiers de permis de construire ont été déposés. 2 dossiers concernaient des extensions de maisons individuelles, 4 dossiers pour des transformations de locaux à autre usage en logement (dont notamment un local en cabinet médical) et 99 dossiers pour la réalisation de logements neufs.

Par ailleurs, dans les demandes de constructions neuves qui ont été déposés en 2005, un certain nombre concernait de petites maisons individuelles en accession à la propriété, réalisées avec le concours de l'ODHLM.

Sur Palau Del Vidre, on constate un certain dynamisme qui se traduit par une relative « diversité », le nombre et l'étalement géographique des opérations d'aménagement. La pression foncière de plus en plus forte semble s'exprimer sur la commune notamment ces dernières années avec une forte hausse du nombre de permis de construire déposé et la réalisation de lotissements.

Si ces dernières années, les opérations de construction étaient le plus souvent portées par des acteurs privés, il semble que les acteurs publics (commune, ODHLM, etc.) soient de plus en plus nombreux à proposer et à réaliser des projets, conformément aux nouvelles orientations en matière d'habitat et notamment en faveur des jeunes couples et des ménages à revenu modeste.

Les orientations en faveur du logement

Les programmes en cours, et pour certains en voie d'achèvement, répondent aux objectifs de la commune de Palau Del Vidre, à savoir :

- Diversifier et qualifier l'offre en matière d'accueil d'activités économiques et d'emplois. Cet objectif est présent dans les futures orientations de développement communal.
- Diversifier les produits-logements, améliorer l'offre de logements de qualité, en les insérant dans un tissu urbain sujet à de fortes mutations, notamment dans les secteurs anciens (centre ancien, hameaux), en franges de l'urbanisation existante et des extensions récentes.
- Promouvoir la mixité urbaine à travers les futures opérations d'aménagement (habitat, activités économiques, services, commerces, équipement, etc.), notamment dans les secteurs «urbain» de la commune, et plus particulièrement en centre ancien ou en frange des quartiers résidentiels récents.
- Améliorer l'offre en équipement sur le territoire communal.

La taille des parcelles concernées et le volume des divers programmes démontreront bien, les enjeux de reconstruction de la commune de Palau Del Vidre sur elle-même.

Ces opérations représentent le plus souvent, en plus d'une amélioration de l'offre en logement (tous logements confondus), des leviers en faveur de l'aménagement des divers quartiers de la commune et ce, de manière plus élargie, par le nouveau rôle que ces secteurs jouent dans la trame urbaine communal (attractivité, générateurs de déplacements, qualification des espaces publics, desserte, etc.).

■ Eléments de programmation de l'habitat

En référence à la circulaire du 12 novembre 1993 relative à la contractualisation des aides au logement dans le cadre des contrats de ville, Palau Del Vidre pourrait en concertation avec la Communauté de communes des Albères, se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), dont les objectifs porteront sur :

- le développement d'une offre de logements adaptée et diversifiée pour :
 - o satisfaire les besoins communaux,
 - o accueillir de nouveaux ménages présentant des profils socio-économiques diversifiés,
 - o répondre aux besoins spécifiques en logement.
- requalifier les logements vacants de la commune pour :
 - o revaloriser l'habitat social (en promouvant les programmes de logements locatifs sociaux),
 - o renforcer la qualité des services de proximité (en luttant contre la désaffection et la vacance).
- résorber l'habitat dégradé,
- assurer la mixité sociale de l'habitat,
- renforcer le droit de tous les palauencs à se loger,
- s'inscrire dans une logique de développement urbain.

La portée du PLH visera de façon très marquée la diversification de l'habitat en faveur de programmes plus mixtes dans leurs formes (avec de l'habitat individuel et collectif) et dans leur statut d'occupation avec notamment le développement des programmes en accession.

Ainsi, la production de logements neufs sur Palau Del Vidre résulte en majeure partie d'opérations de construction, de démolition/reconstruction pour certains Mas et de rénovation/réhabilitation pour certains logements en centre ancien.

■ L'habitat dégradé

La commune de Palau Del Vidre, à travers différents programmes, s'est depuis quelques années attachée à la réhabilitation de ses logements vacants (99 logements en 1999 selon l'Insee).

La commune souhaite également intensifier la lutte contre l'habitat insalubre (« habitat indigne » au sens du Décret du 30 janvier 2002) qui touche une part non négligeable du bâti ancien (**172 logements potentiellement « indignes »**, *source : MELT-Filocom-novembre 2003* - soit 18,3% du parc de résidences principales de Palau Del Vidre), afin d'offrir aux populations concernées des conditions de vie décentes et effacer l'image négative portée ces logements sur la commune.

Pour ces logements pré-repérés « indignes », diverses interventions peuvent être envisagées en fonction de leur situation :

- bâti ne pouvant qu'être totalement démoli. Il s'agit d'ensembles caractérisés par le cumul d'un certain nombre de défauts et de dysfonctionnements : mauvaise conception d'origine, mauvaise réalisation d'origine, mode inadapté d'occupation du sol, parcellaire difficile à aménager,
- parcelle portant des bâtiments à différencier : tout ou partie des bâtiments peut être conservée pour l'une ou plusieurs raisons suivantes : élément structurant du secteur, élément digne d'intérêt pour sa qualité architecturale, élément rénové ou d'une qualité acceptable.
- ensembles en bon état ou à conserver mais demandant à être rénovés : les bâtiments ont déjà fait l'objet de rénovation ou de mutation ou présentent des qualités morphologiques et structurelles permettant d'en tirer parti pour la réalisation d'un habitat convenable.

Un protocole de coopération pour la lutte contre l'habitat indigne pourrait être mis en place ou négocié entre la commune de Palau Del Vidre, la Communauté de communes des Albères, le Département et l'Etat.

III.5. L'accueil des populations « spécifiques »

La **loi n° 614-2000 du 5 juillet 2000** a modifié le dispositif départemental d'accueil des gens du voyage en renforçant les dispositions relatives aux schémas départementaux et aux obligations des communes. L'objectif de ce texte est d'établir un équilibre entre les aspirations des gens du voyage et les problèmes de coexistence rencontrés lors d'occupations illicites.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Pyrénées Orientales a été adopté par arrêté du 31 décembre 2002 ; ce dernier a été publié au recueil des actes administratifs le 5 février 2003. Le délai légal de réalisation de 2 ans fixé par la loi court à partir de cette date.

Ce schéma prévoit :

- 18 aires d'accueil et d'habitat pour 285 emplacements (1 aire par commune de plus de 5 000 habitants et 2 aires sur Perpignan), ces aires d'accueil et d'habitat disposent d'équipements sanitaires fixes, elles permettent le stationnement de longue durée des familles (jusqu'à 9 mois),
- 6 aires de grand passage avec 370 emplacements ; ces aires de grand passage sont destinées à accueillir les grands rassemblements traditionnels. Elles ne disposent que d'équipements sommaires mis en place au moment des arrivées pour des séjours de courte durée.



PARTIE II:
DIAGNOSTIC PAYSAGER

Introduction

L'analyse du territoire de Palau del Vidre est effectuée ci-après par le biais d'une série de cartes analytiques faites d'après la carte de l'IGN au 1/25 000° et de cartes communiquées par les services de l'Etat dans le cadre du Porter à Connaissance.

Détacher les différentes " couches " des informations présentes sur la carte IGN permet en effet de comprendre l'organisation du territoire.

Si on compare ces différentes " couches " avec les informations que nous apportent aussi les photographies aériennes, on a tous les éléments qui nous permettent de comprendre comment le village a trouvé sa logique d'occupation du sol.

Par exemple, la carte des circulations et celle de l'hydrographie complètent les informations superposées à celle ci.

I- LOCALISATION

Les trois fleuves présents dans la plaine du Roussillon, l'Agly, la Têt et le Tech, organisent la répartition des territoires communaux.

Les communes sont " prudemment " liées à ces cours d'eau ou à leurs affluents bénéficiant de leur apport en eau mais bâties à l'abri des crues qui sont tristement réputées.

Dans la partie de la plaine située entre la Têt et le Tech, les villages sont souvent placés au milieu du territoire communal, en position de contrôle sur celui-ci.

A l'inverse, les communes directement riveraines de la Têt et du Tech ont une organisation différente et des liens plus intimes avec la rivière. Les villages " rive sud du Tech " ont une face tournée vers la rivière et une partie qui monte vers les contreforts des Albères.



Source carte IGN département Pyrénées Orientales ech.1/300 000

PALAU DEL VIDRE : la situation dans le département



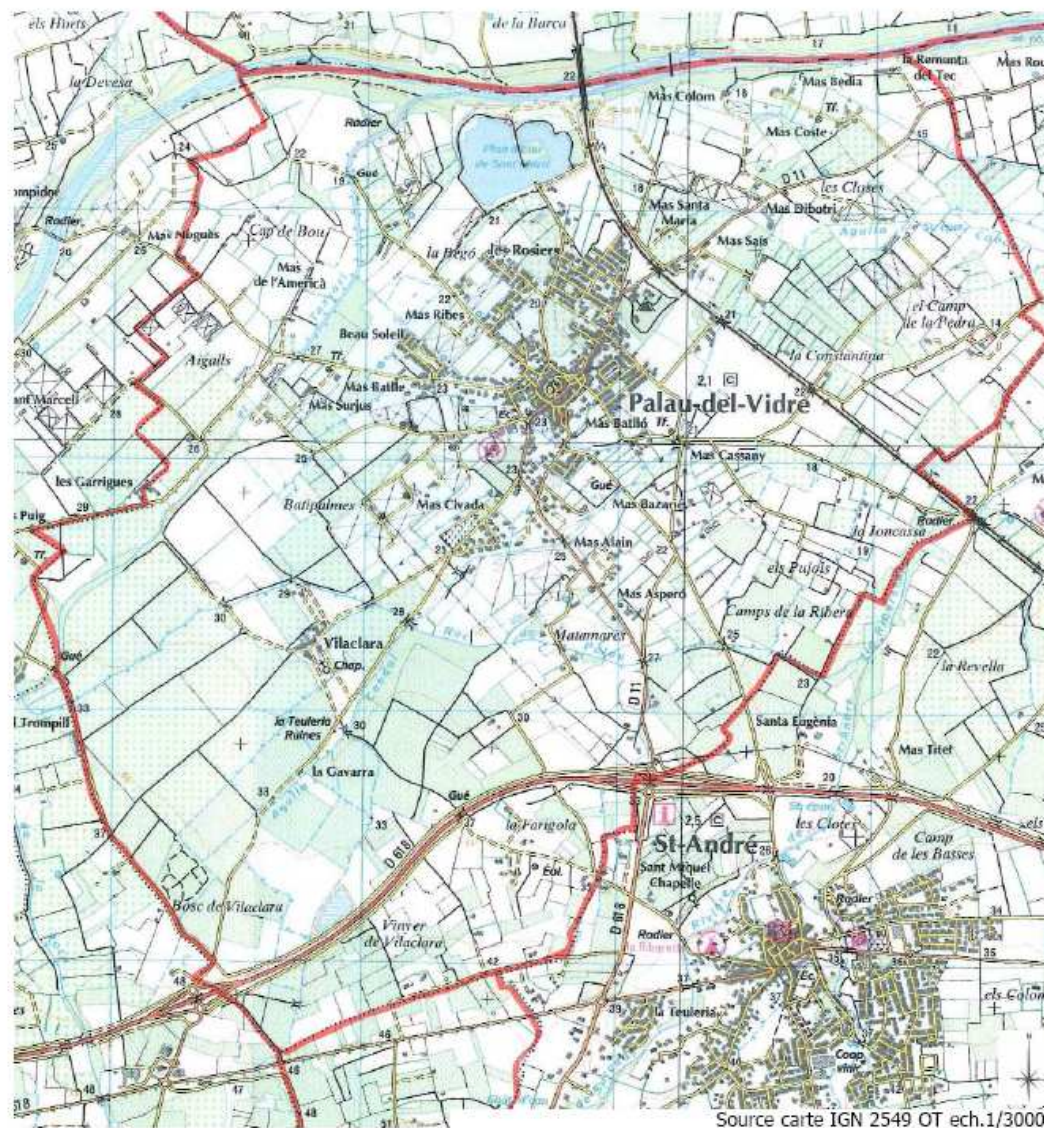
PALAU DEL VIDRE : la situation en bordure des Albères



La commune de Palau del Vidre cale sa limite Nord sur le Tech sur environ 2,5km. La partie la plus ancienne du village (circulade) est construite à environ 1 km de la rivière, à l'abri des crues de celle-ci. Autour du village se sont développées des extensions plus récentes.

La voie ferrée, construite en remblai et datant de la fin du XIX^e siècle, partage la commune en deux et constitue une barrière à l'urbanisation.

La commune de Palau del Vidre a une superficie de 1041 hectares. L'activité agricole marque son paysage.



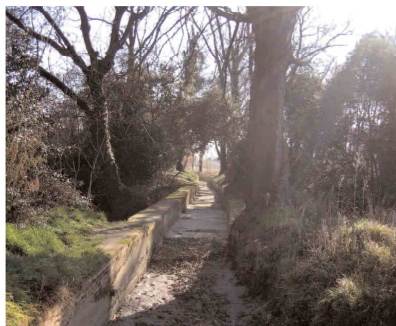
Source carte IGN 2549 OT ech.1/30000

II- RELIEF ET HYDROGRAPHIE

PALAU DEL VIDRE : le relief et l'hydrographie



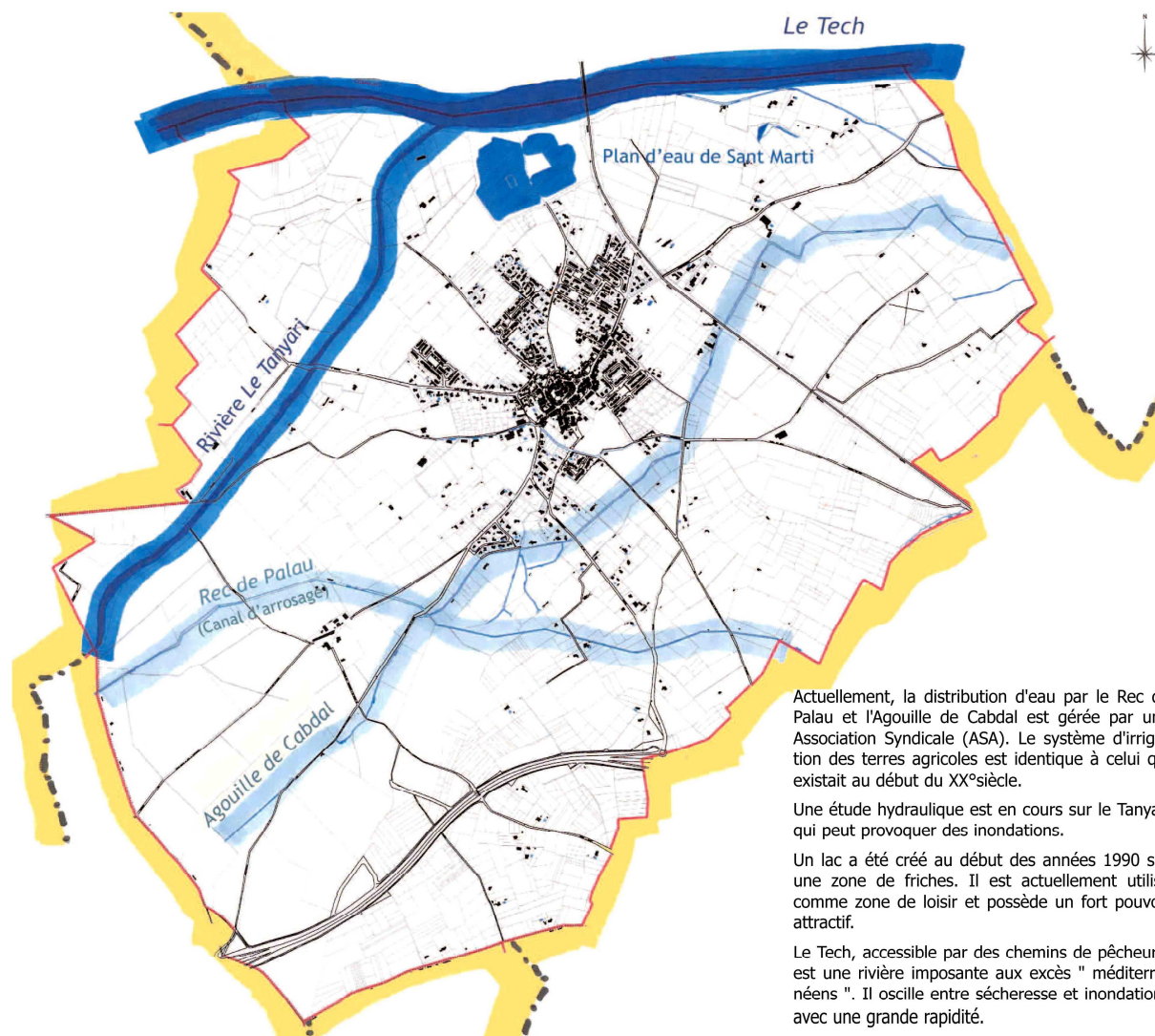
Le Tech



Rec de Palau



Plan d'eau Sant Marti



Actuellement, la distribution d'eau par le Rec de Palau et l'Aguille de Cabdal est gérée par une Association Syndicale (ASA). Le système d'irrigation des terres agricoles est identique à celui qui existait au début du XX^e siècle.

Une étude hydraulique est en cours sur le Tanyari qui peut provoquer des inondations.

Un lac a été créé au début des années 1990 sur une zone de friches. Il est actuellement utilisé comme zone de loisir et possède un fort pouvoir attractif.

Le Tech, accessible par des chemins de pêcheurs, est une rivière imposante aux excès " méditerranéens ". Il oscille entre sécheresse et inondations avec une grande rapidité.

PALAU DEL VIDRE : les rigoles en 1909



Agouille de Cabdal



Pont sur le Rec de Palau

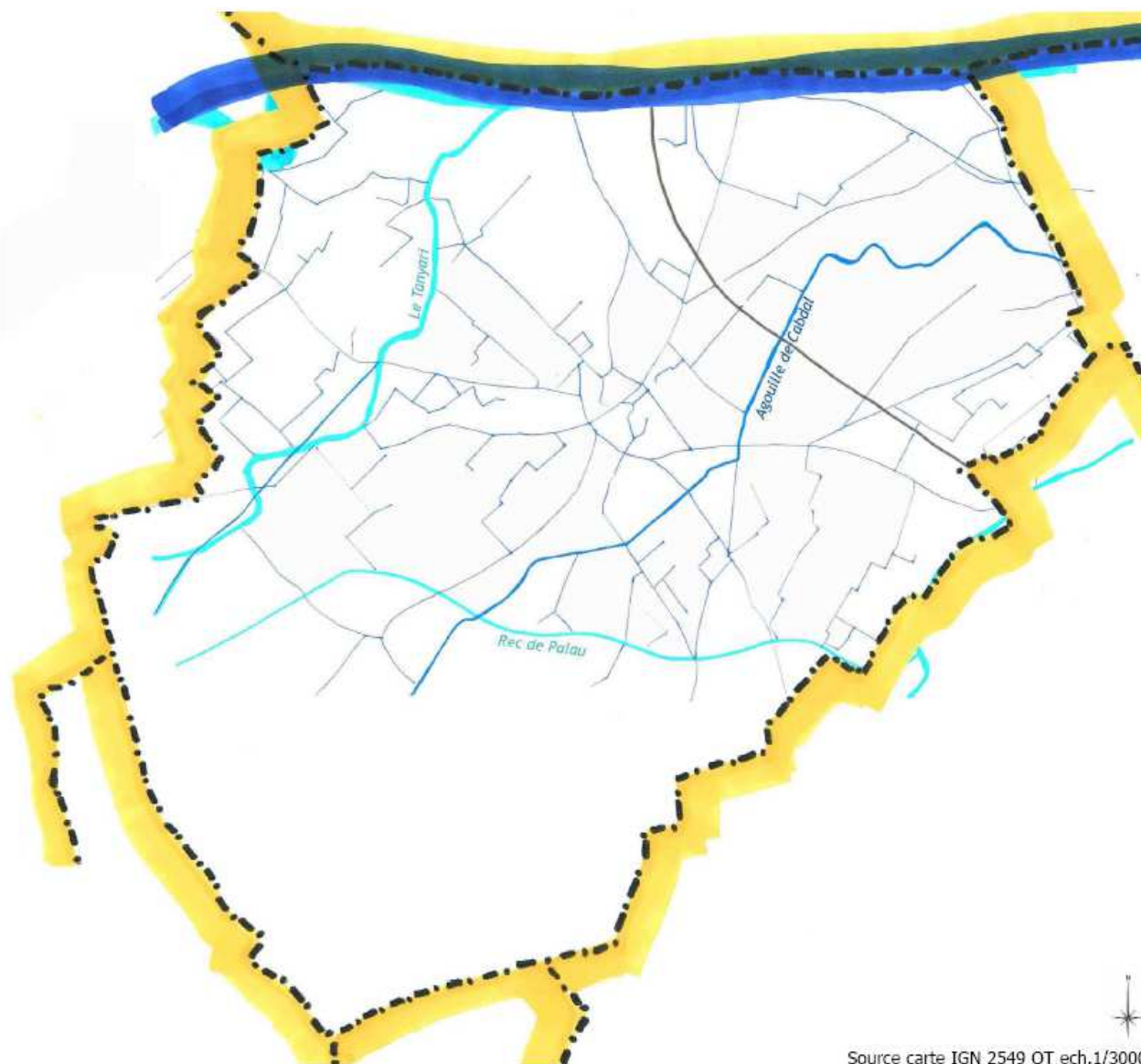
La carte ci-contre reprise sur un document de 1909 met en évidence les dispositifs hydrauliques sillonnant la partie Nord du territoire communal.

Un chevelu important d'agouilles, canaux et rivières irrigue la commune selon la topographie.

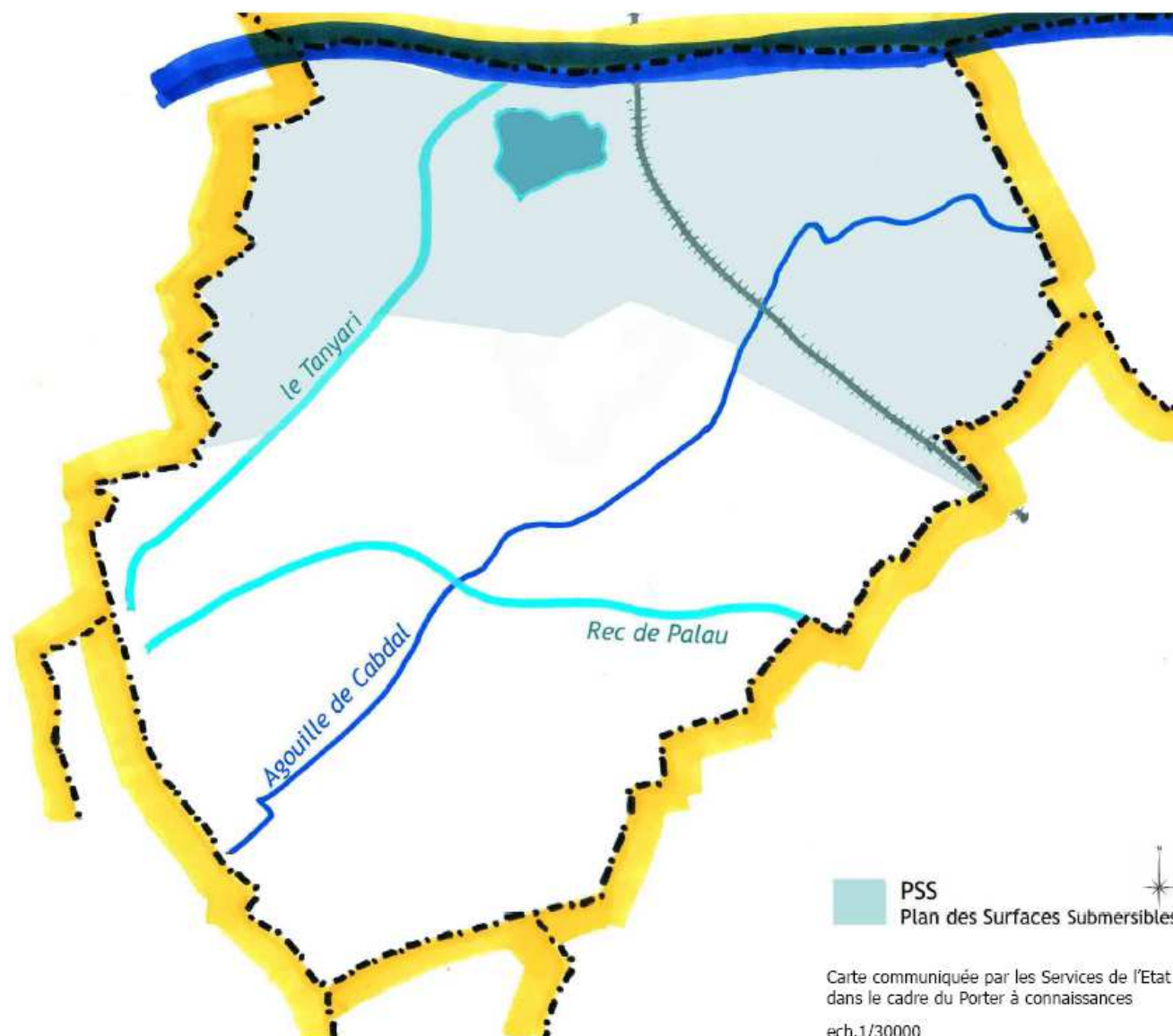
Une ou plusieurs prises d'eau ont lieu en amont sur le Tech permettant de redistribuer l'eau à l'agriculture. Les prises d'eau peuvent également se faire sur des petits affluents du Tech comme le Tanyari qui est alimenté avec de l'eau venant des Albères.

Ce système hydraulique avait sans doute également pour fonction d'assainir le territoire en le mettant partiellement à l'abri des inondations.

On peut supposer que, compte tenu de ce système d'irrigation très sophistiqué, les terres agricoles étaient occupées par des cultures ayant des besoins réguliers en eau : cultures maraîchères, par exemple.



Source carte IGN 2549 OT ech.1/30000

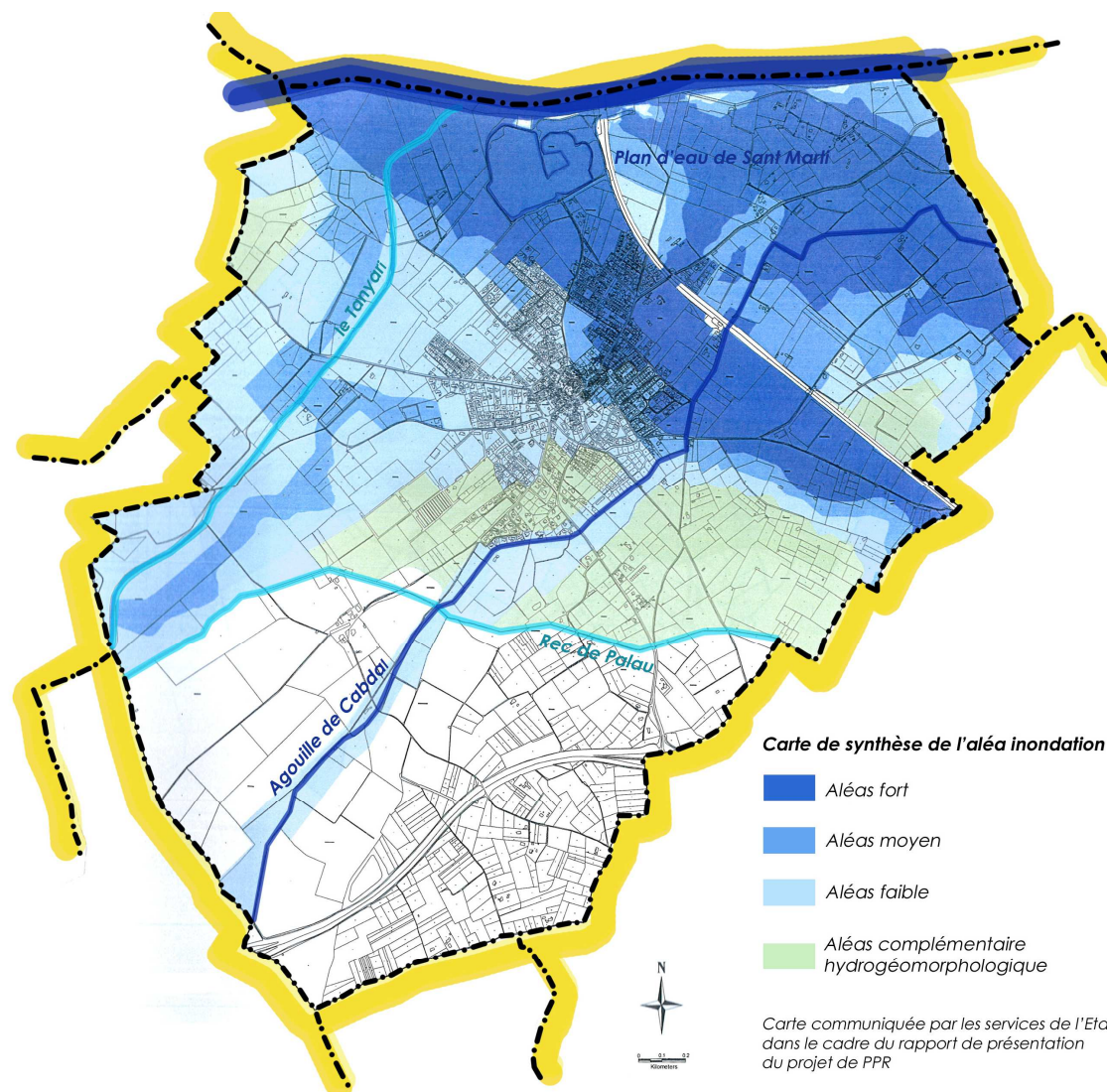


Les inondations par débordements d'affluents :

L'analyse de l'aléa montre que le territoire communal est inondable par le Tech mais également par deux cours d'eau qui débordent à l'occasion des intenses précipitations pouvant être enregistrées sur le piémont des Albères : le Tanyari et la rivière de St André.

Le Tanyari s'écoule sur la partie nord-ouest de la commune. C'est un affluent du Tech dont les caprices fréquents sont à rattacher directement au régime très torrentiel des deux rivières qui lui donnent naissance : la rivière de Villelongue et la rivière de Laroque.

La rivière St André longe la limite sud-est du territoire et traverse la voie de chemin de fer à environ 1.3km du village. Elle ne concerne que très peu la commune de par son exposition en limite de celle-ci, ce qui n'implique donc pas d'incidence sur l'aléa de Palau Del Vidre.



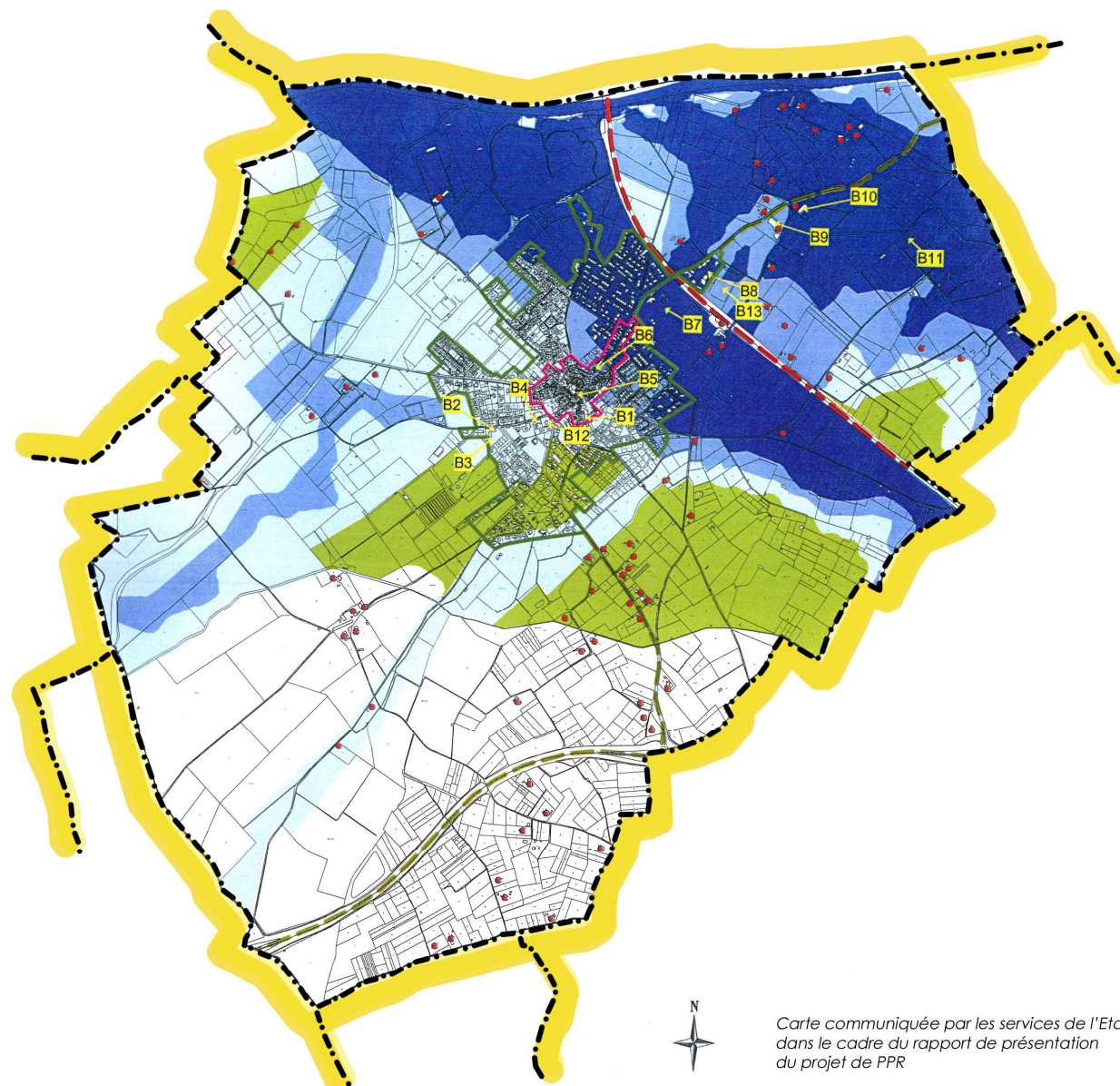
Hauteur de submersion

- $H < 0.50m$
- $0.50m < H < 1.00m$
- $H > 1.00m$
- Zones inondables complémentaires lors des crues extrêmes

Enjeux

- Bâti ancien
- Périmètre urbanisé
- Routes départementales
- Voie SNCF
- Bâti isolé

- B1 Mairie
- B2 Caserne des pompiers
- B3 Ateliers municipaux
- B4 Groupe scolaire
- B5 Office tourisme
- B6 Bibliothèque
- B7 Camping
- B8 Zone d'activité
- B9 Entrepôt
- B10 Entrepôt
- B11 Station d'épuration
- B12 Bureau de poste
- B13 Complexe sportif



Carte communiquée par les services de l'Etat dans le cadre du rapport de présentation du projet de PPR

Le Plan de Prévention des Risques Naturels concerne la totalité du territoire communal de Palau Del Vidre.

L'analyse des enjeux existants et futurs fait l'objet de la carte précédente (*page 51*). Elle précise les enjeux globaux définis par les instructions relatives à la gestion des zones inondables.

Il s'agit d'une part des espaces urbanisés et des perspectives communales de développement, d'autre part des secteurs non ou peu urbanisés et peu aménagés qui constituent les zones d'expansion et d'écoulement des crues.

Nous notons que les espaces urbanisés sont situés en majeure partie en zone inondable. Seules les parties les plus au sud et un petit périmètre du centre ancien est situé au hors d'eau.

Selon la circulaire du 24 janvier 1994, les espaces non ou peu urbanisés et peu aménagés correspondant à des secteurs majoritairement agricoles et naturels où la crue peut stocker un volume d'eau important. Ces espaces englobent les zones d'écoulement majeur à préserver. Ces zones jouent un rôle hydraulique essentiel, nécessitant la préservation des écoulements afin de ne pas aggraver la situation de l'existant sur l'ensemble du bassin à l'aval.

La position de ces axes d'écoulements nous est montrée dans la carte suivante (*page 53*).

Le PPR distingue alors :

- **Les zones urbanisées ou destinées au développement de l'urbanisation** : la totalité des zones urbanisées se situent en zone inondable, les plus exposés étant en bordure de la voie RFF.

Dans ces zones, les hauteurs d'eau sont supérieures à 1m. L'objectif est alors de réduire la vulnérabilité des habitations, et d'interdire l'urbanisation sur les zones d'écoulement majeur.

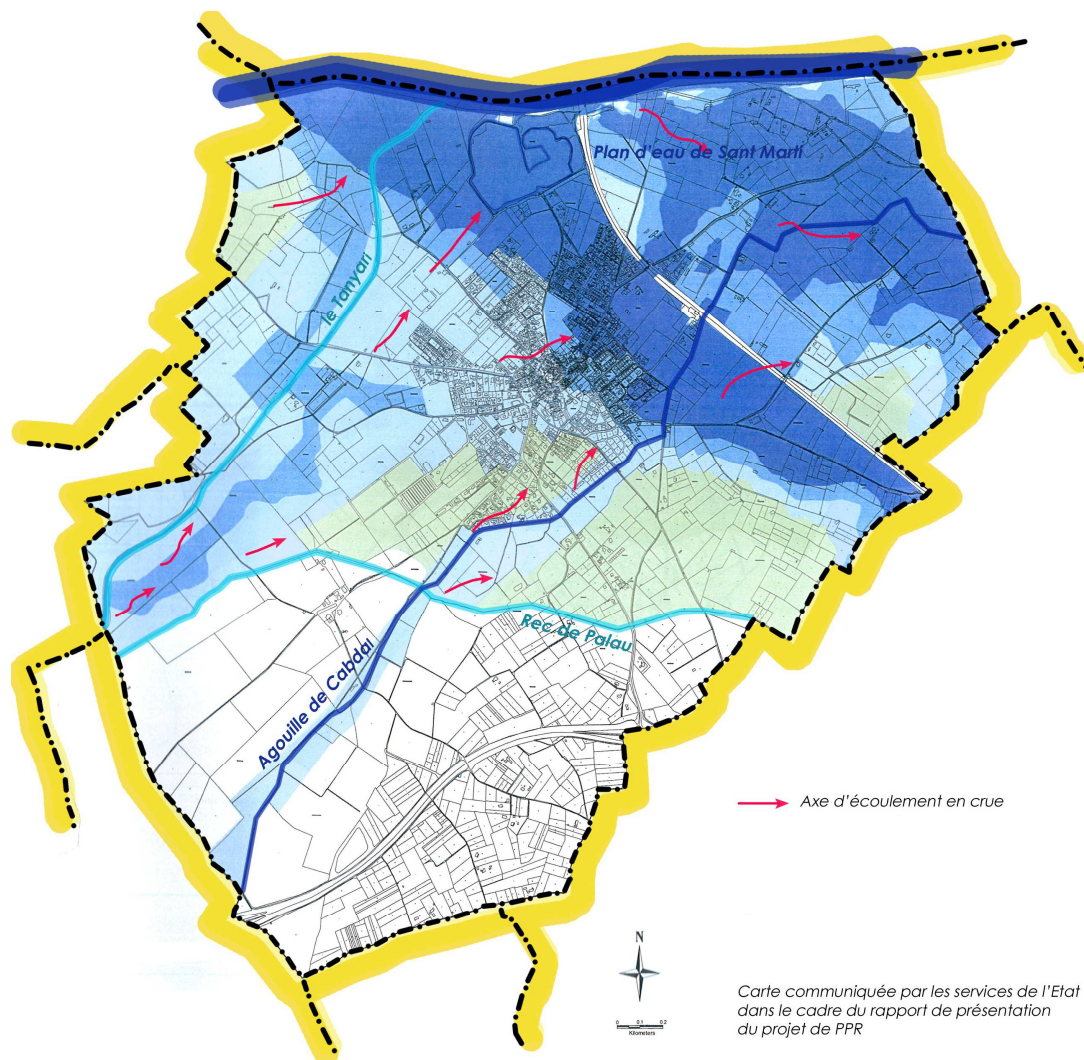
Le développement urbain est à privilégier dans la zone d'aléas faible (hauteur eau < 0.50m) ou dans les zones complémentaires inondables lors des crues maximales.

Les conditions d'occupation des sols y sont réglementées :

- Les emprises au sol sont limitées (hors zone du village) pour ne pas modifier les conditions d'écoulement de l'eau, concomitamment les clôtures susceptibles de faire obstacles à l'écoulement sont prohibées.
- Les surfaces habitables sont plafonnées afin de ne pas conduire à un accroissement global important de population
- La cote des planchers est fixée en fonction de la nature de l'occupation prévue (constructions neuves ou bâti existant) et des hauteurs d'eau
- Les établissements recevant du public (établissement particulièrement sensibles au titre des risques) doivent intégrer, dès la conception, le risque.

- **Les zones d'expansion et d'écoulement des crues** à vocation naturelle et agricole : toute occupation du sol susceptible d'engendrer l'accroissement des populations hébergées est interdit. Ces zones sont essentiellement agricoles avec des cultures maraîchères, fruitières ainsi que des serres. De nombreuses maisons d'habitation sont clairsemées à l'intérieur de celles-ci.

Dans le cas de Palau Del Vidre et compte tenu d'alternatives possibles hors zones inondables et au sein de secteurs peu exposés, ces zones sont à préserver de toute urbanisation.



Carte communiquée par les services de l'Etat dans le cadre du rapport de présentation du projet de PPR

PALAU DEL VIDRE : Inondabilité : Le zonage réglementaire

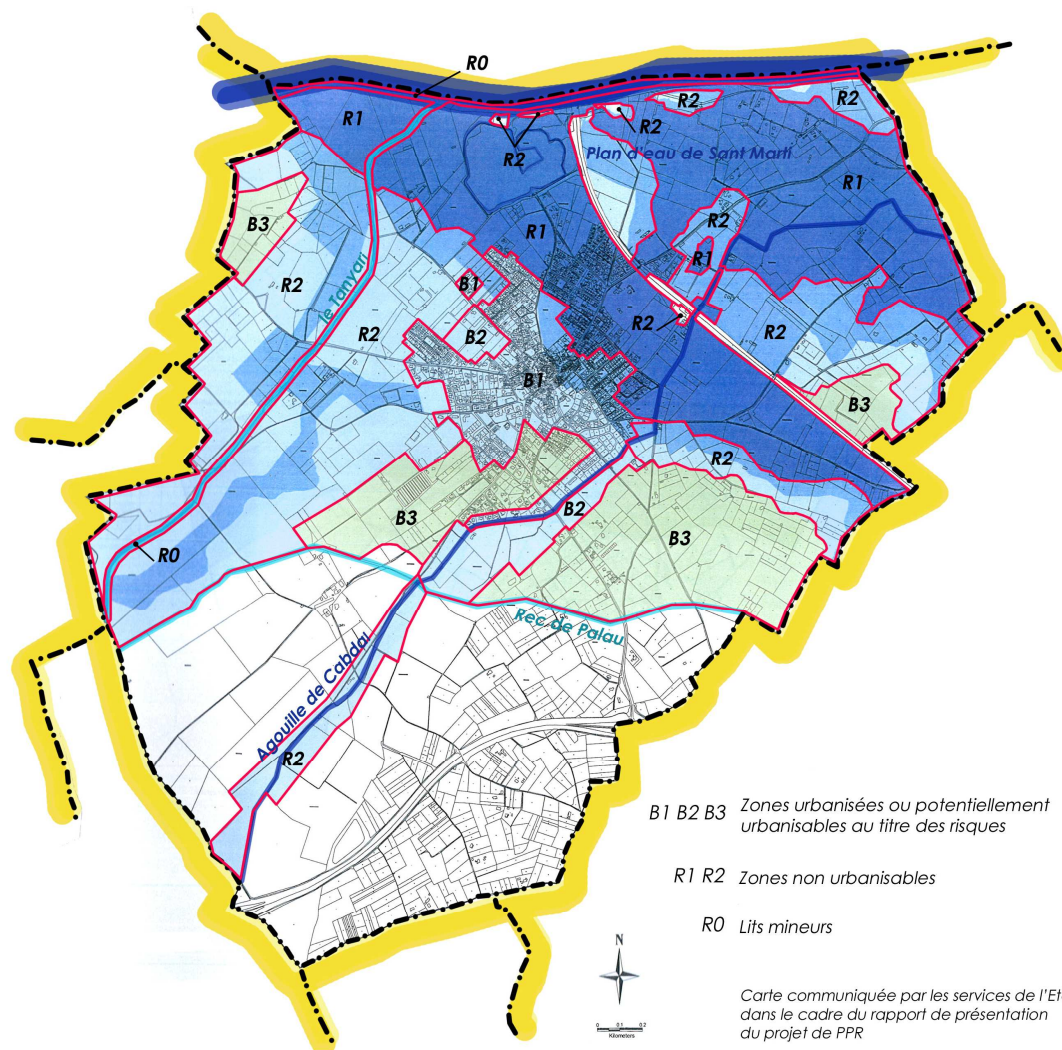
Le zonage distingue :

- La zone R correspondant aux secteurs non urbanisables concernés par un risque d'inondation. Il s'agit des zones exposées aux aléas les plus forts et les zones non urbanisées à dominante agricole et naturelle constituant des zones d'expansion des crues.

- La zone B correspond aux secteurs urbanisables au titre des risques exposés à un risque d'inondation à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être maîtrisée. Trois zones la composent :

- La zone B1 correspond aux zones urbanisées exposées à un aléa faible (hauteur d'eau <0.50m) ou moyen (0.50m<hauteur eau<1.00m) d'inondation
- La zone B2 correspond aux zones non urbanisées exposées à un aléa faible (hauteur d'eau <0.50m) ou moyen (0.50m<hauteur eau<1.00m) d'inondation
- La zone B3 correspond aux zones complémentaires inondables lors des crues maximales (zones hydrogéomorphologiques).

Sont autorisés en zone B2 et B3 (sous réserve de placer les niveaux de plancher créés au dessus de la côte de référence fixée selon le niveau de submersion) : les constructions à usage d'habitation, les constructions liées à l'activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale, les équipements collectifs et installations d'intérêt général.



Ainsi, les dispositions du PPR de Palau Del Vidre répondent aux objectifs principaux de la politique nationale en matière de risque d'inondation, à savoir :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où quels que soient les aménagements, et les limiter dans les autres zones inondables.
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues afin de ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval.
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

III- TERRITOIRES A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

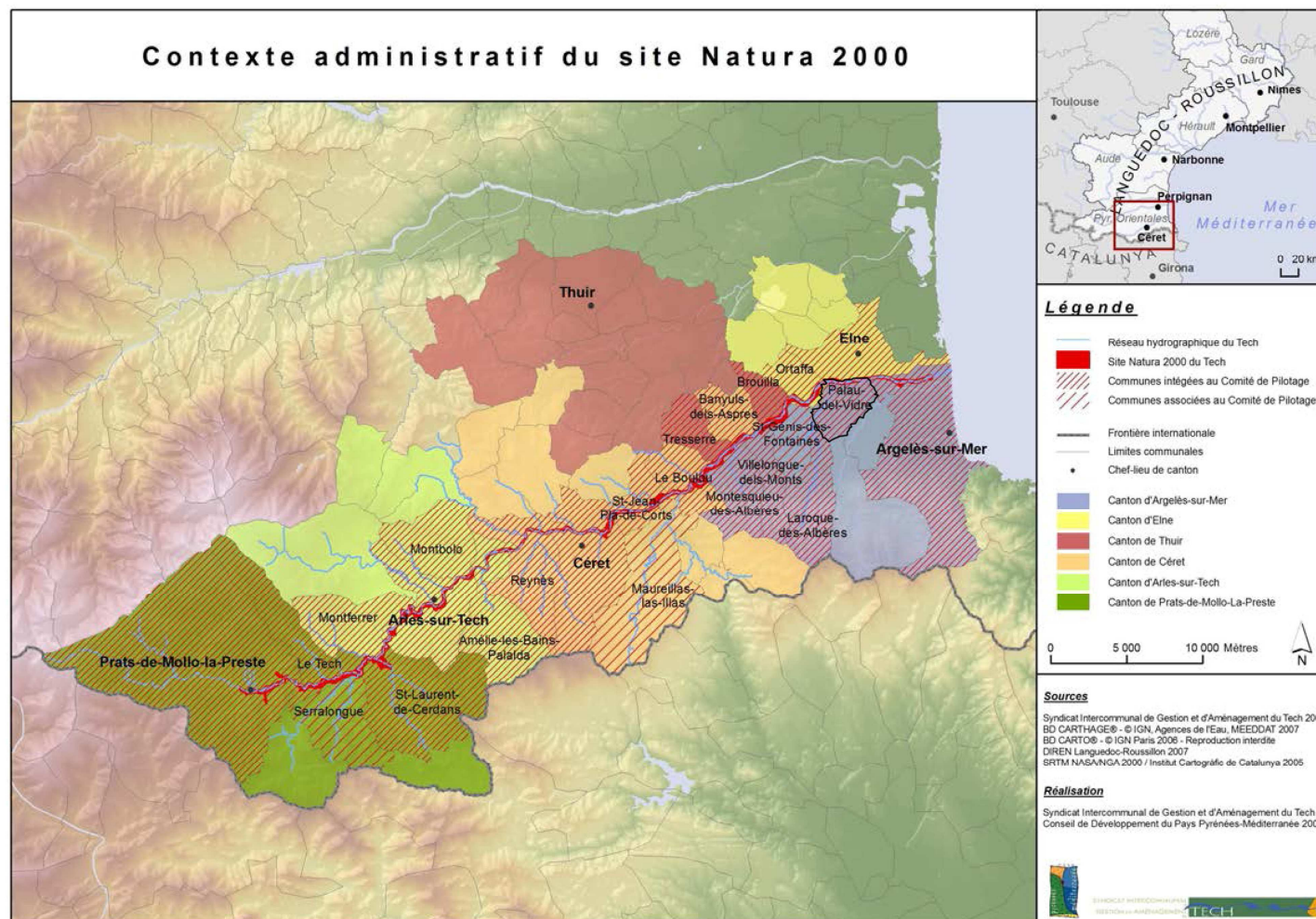
PALAU DEL VIDRE : Natura 2000

Les rives du Tech :

L'Union européenne s'est engagée en 1992 à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000.

Il s'agit d'un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques, visant à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la flore et de la faune sauvage d'intérêt communautaire.

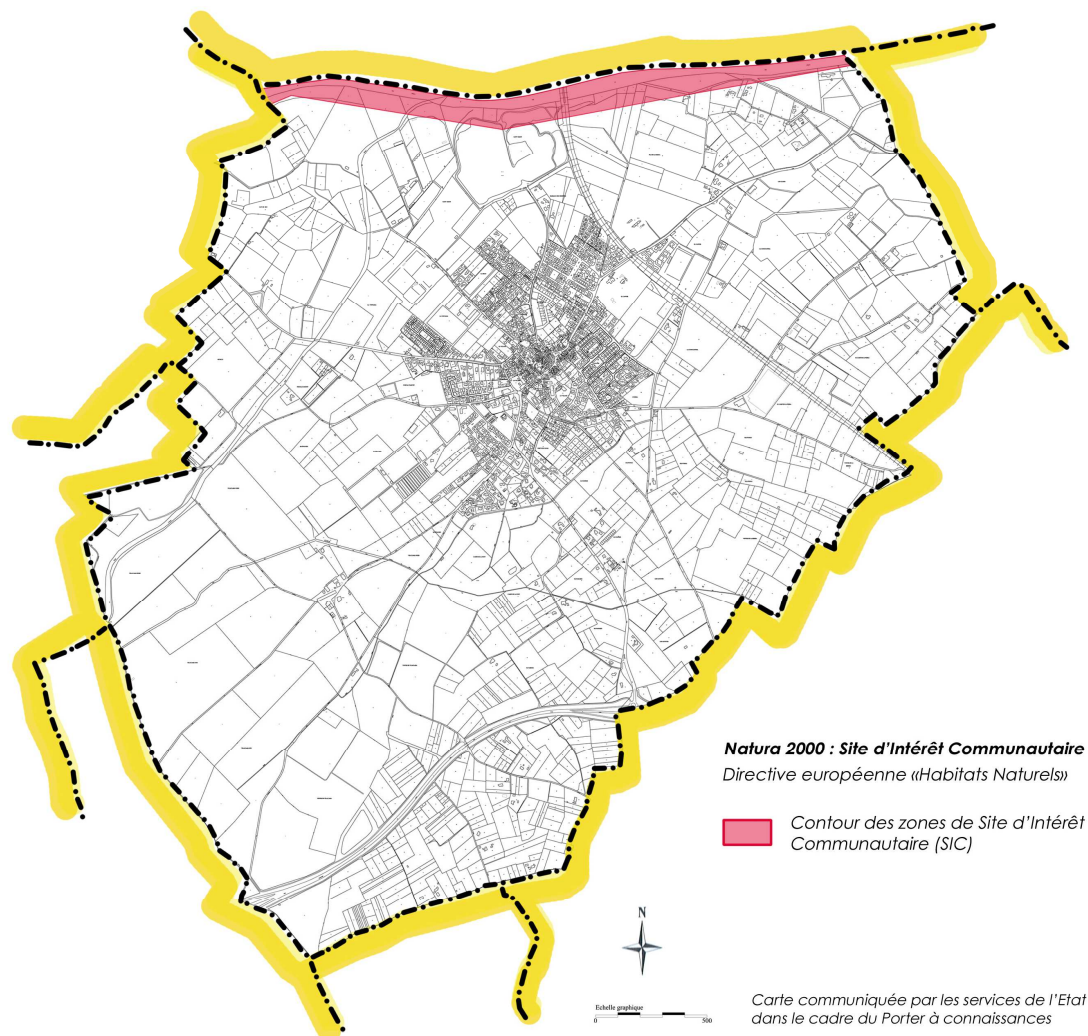


Le Tech est l'un des plus importants fleuves côtiers des Pyrénées Orientales. Le site concerne les cours moyen et aval du fleuve, la partie amont étant proposée au titre du domaine biogéographique alpin.

Ce fleuve est caractérisé par un régime torrentiel très marqué, entraînant de fortes crues lors des épisodes pluvieux qui peuvent être intenses et subits.

La vallée constitue un axe important de pénétration vers le massif pyrénéen, Andorre et l'Espagne. Elle accueille encore des activités industrielles (du fait des ressources énergétiques procurées par le fleuve) et thermales actives.

La qualité de l'eau et les aménagements envisagés pour prémunir les lieux habités contre les crues du fleuve constituent des facteurs de vulnérabilité du site, auxquels s'ajoute le développement de la fréquentation touristique sur cet axe majeur entre les stations littorales du Roussillon et la chaîne des Pyrénées.



Natura 2000 : Site d'Intérêt Communautaire
Directive européenne «Habitats Naturels»

Contour des zones de Site d'Intérêt Communautaire (SIC)



Carte communiquée par les services de l'Etat dans le cadre du Porter à connaissances

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques, Faunistiques et Floristiques (Z.N.I.E.F.F.) constituent les portions de territoire national où les inventaires scientifiques ont localisé un ou plusieurs éléments écologiques, floristiques ou faunistiques constitutifs du patrimoine naturel ou ont démontré une potentialité biologique importante.

Z.N.I.E.F.F. de l'embouchure du Tech

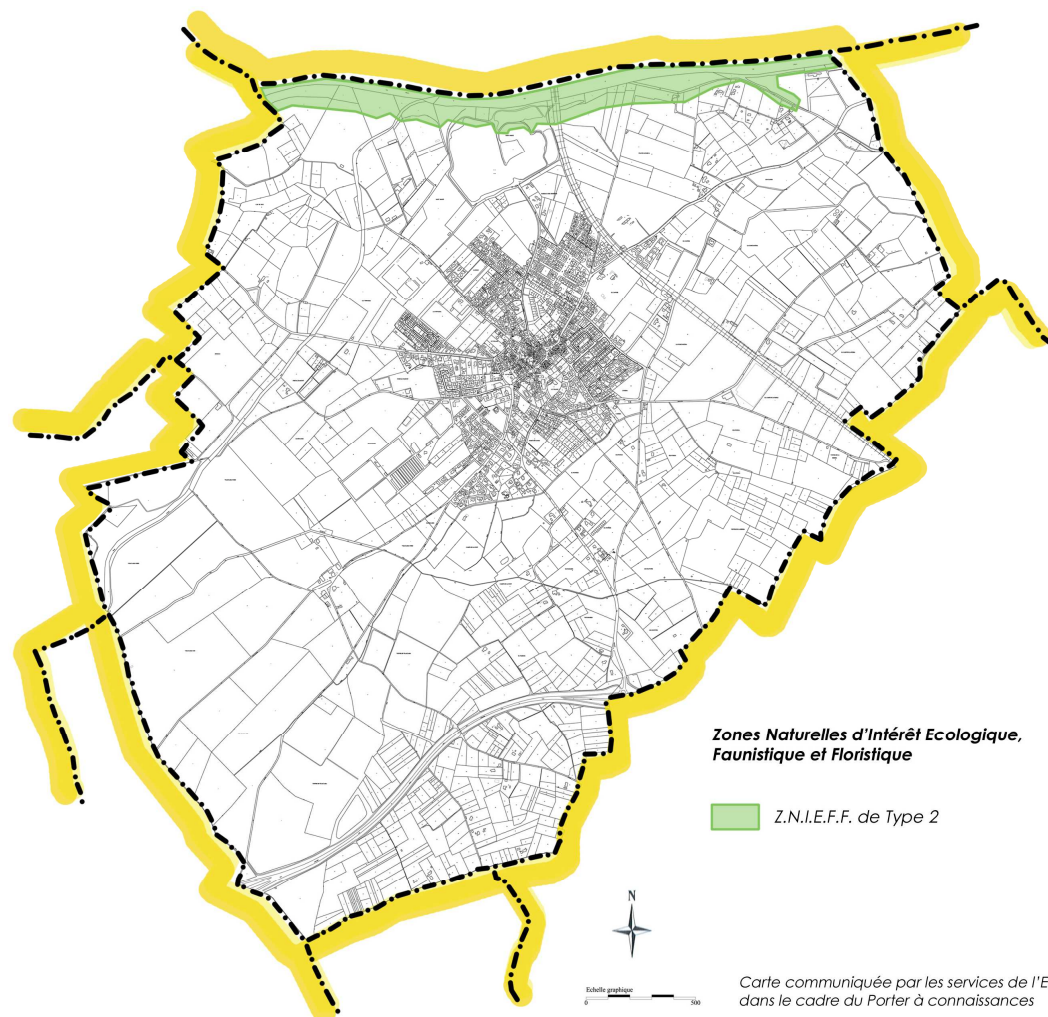
Une partie de ce zonage concerne le secteur de l'embouchure (cordon littoral, dunes) et une autre partie concerne le fleuve Tech lui-même. Certains aspects de la flore et la faune rencontrée sur ce site sont susceptibles d'être présents sur le site Natura 2000 de la vallée du Tech.

Il s'agit d'une zone Z.N.I.E.F.F. de type I. Ce type de zones a généralement une superficie limitée. Elle est caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, d'intérêts régional ou national.

Z.N.I.E.F.F. de la ripisylve du Tech (Source ouvrage *Au fil du Tech, Palau Del Vidre, histoire d'un terroir catalan* – C. Puig, F. Covato, J. Bénézet, D. Maso)

Formation forestière qui borde un cours d'eau, la ripisylve se superpose à une partie du site Natura 2000. Il s'agit d'une zone Z.N.I.E.F.F. de type II. Ce type se compose de grands ensembles riches et peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes.

D'un grand intérêt écologique, le Tech est le véritable « poumon vert » de la plaine du Roussillon, où dominent terres cultivées et aménagements urbains. Cette forêt riveraine contribue au maintien des berges, fragilisées par des crues répétitives. Elle favorise ainsi la régulation des flux et les apports de limons vers la mer Méditerranée, réduisant l'enlèvement de l'embouchure.



**Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique,
Faunistique et Floristique**

■ Z.N.I.E.F.F. de Type 2



Carte communiquée par les services de l'Et
dans le cadre du Porter à connaissances

Débarrassée des phénomènes d'embâcles, la ripisylve contribue alors à protéger la commune des inondations.

Elle est aussi le refuge naturel de nombreux animaux. Les grands arbres abritent dans leurs cavités de nombreuses chauves-souris, se nourrissant exclusivement d'insectes et constituent le meilleur régulateur des populations de mouches, moucheron et moustiques. Les arbres morts depuis l'été 2003 suite à la sécheresse, constituent des supports pour champignons, mousses et invertébrés. Pics verts et martins pêcheurs y trouvent ainsi nourriture et cachettes. Les berges sont partagées par le canard colvert et le ragondin, espèce américaine qui s'est développée naturellement. En forte expansion, ce rongeur se nourrit exclusivement de végétaux mais creuse des galeries fragilisant les berges.

Sur les bords du Tech, la strate arborée supérieure est dominée par le peuplier noir alors que la strate inférieure est représentée par l'aulne glutineux, le frêne à petites feuilles. Plus bas, on trouve des arbustes comme le sureau noir, le laurier noble, le noisetier,...La strate herbacée est moins diversifiée en raison de l'ombre des arbres.

Le niveau de maturité de ces boisements dépend de la dynamique fluviale. Près de l'embouchure, la mobilité du lit maintient la végétation riveraine au stade pionnier. En revanche, plus on s'éloigne, plus la stabilité du lit permet le développement d'une ripisylve dense.

Le patrimoine du Tech est reconnu à travers divers classements qui favorisent sa conservation. Cette partie du Tech constitue une zone tampon vis-à-vis de son environnement agricole immédiat et un corridor écologique, mis à profit par de nombreuses espèces végétale et animales pour se déplacer le long de ce réseau hydrographique. Le patrimoine piscicole de la ZNIEFF est particulièrement sensible aux aménagements hydrauliques (barrages), aux prises d'eau (stations de pompage), et surtout à la pollution organique, chimique et thermique, en lien avec les pratiques agricoles, les voies de communication et leur entretien, les stations d'épurations, les réseaux d'eaux usées...L'érosion naturelle des berges fait partie de la dynamique de cet écosystème : comblement du fleuve, sédimentation, déstabilisation des berges,...

Pour conserver le patrimoine de la ZNIEFF, il faudra éviter la modification du débit du cours d'eau, éviter la consolidation des berges (enrochements, plantations), améliorer la qualité de l'eau alimentant le Tech, et contrôler la fréquentation touristique et les dégradations qui y sont associées : zones de baignade, dépôt d'ordures, application de la réglementation déjà existante concernant la circulation des véhicules à moteur, camping sauvage...

Cours d'eau et gravières :

Entre les rives du Tanyari ou du Tech, une eau vive se faufile vers la mer. Seules quelques algues, lichens et mousses colonisent les affleurements rocheux. Une faune variée s'y développe, attestant de la qualité du milieu. Il s'agira de conserver une continuité de leurs habitats afin de permettre un brassage indispensable entre les individus (par exemple, les barrages artificiels sont infranchissables pour certaines espèces, mettant en péril leur reproduction).

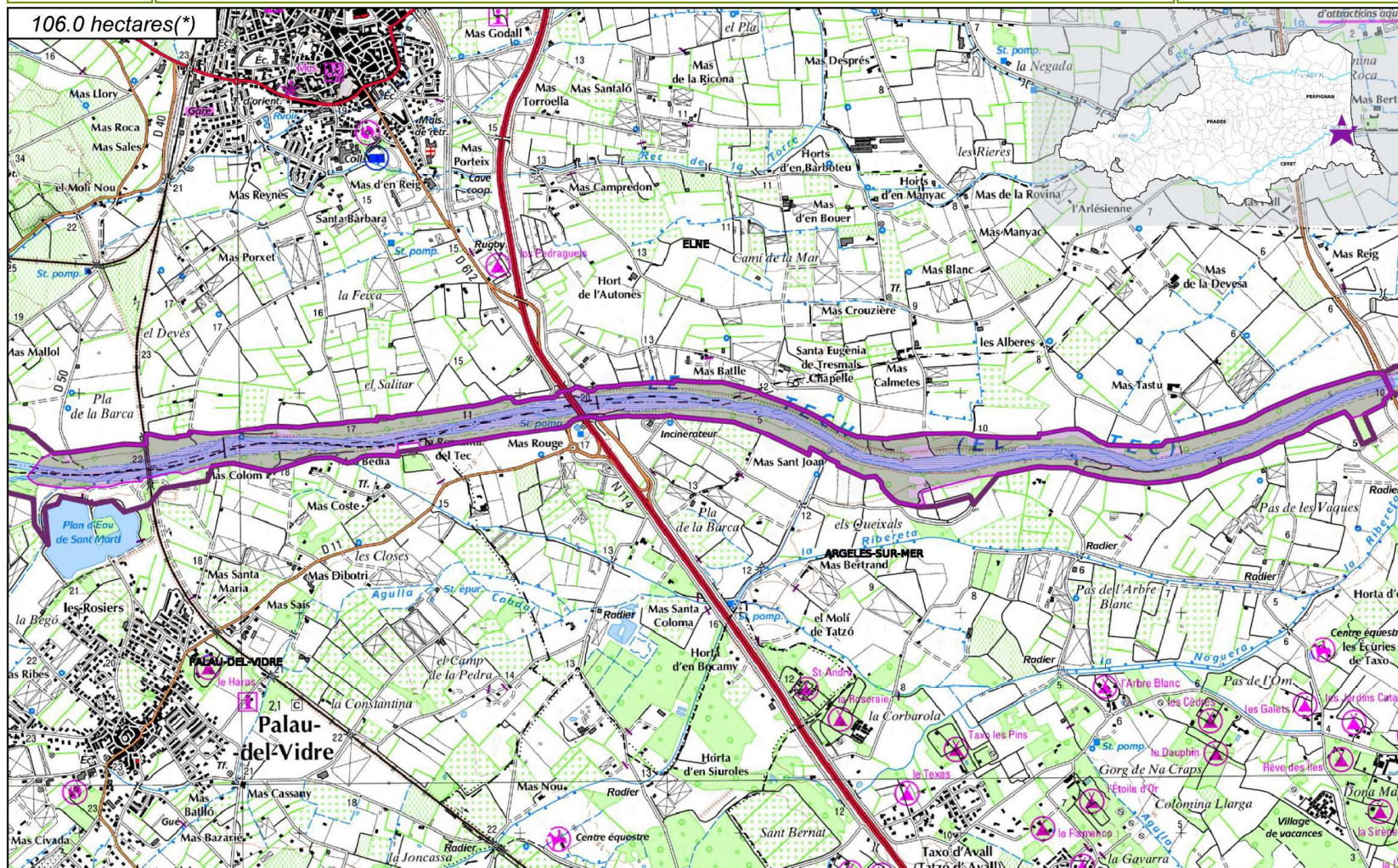
De nombreux îlots sableux forment de véritables plages, ces gravières pouvant s'étendre sur plusieurs centaines de mètres et dont les formes et superficies varient avec la période du régime hydraulique. Emportées par les crues, elles favorisent une flore héliophile constituée de plantes opportunistes à caractère invasif. Elles constituent par ailleurs des aires de repos pour les colonies de goélands argentés, ou de mouettes rieuses.

ZNIEFF de type I
n° 6617-5029

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Cours du Tech de Palau-del-Vidre à son embouchure

Département(s) :
Pyrénées-Orientales

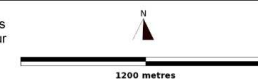


Inventaire ZNIEFF
Deuxième Génération
Année d'édition 2010

n° de carte(s) IGN :
2549OT
Fond : IGN SCAN25

Légende
 ZNIEFF type II
 ZNIEFF type I
 Limites communales
 Réseau hydrographique principal

Cet inventaire constitue un outil d'alerte et ne peut être interprété à une échelle plus fine sans investigation complémentaire. Le périmètre des ZNIEFF, représenté ici sur Scan25 (IGN), a été tracé à partir d'orthophotographies au 1:5000.
 * La projection utilisée pour le calcul des surfaces est le Lambert II étendu.



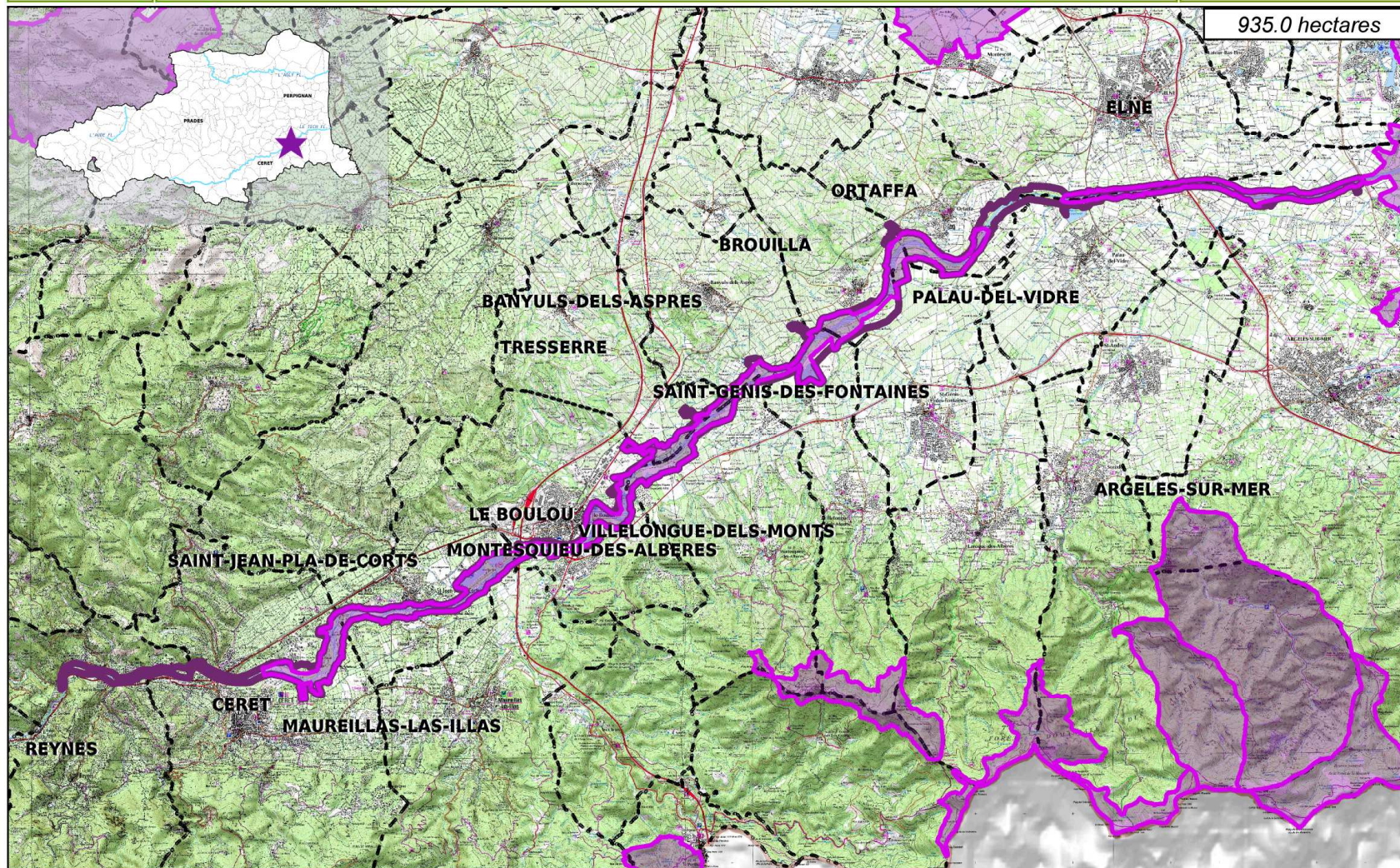
ZNIEFF de type II
n° 6617-0000

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Rivière du Tech

Département(s) :
Pyrénées-Orientales

935.0 hectares



Inventaire ZNIEFF
Deuxième Génération
Année d'édition 2010

n° de carte(s) IGN :
2549OT, 2449OT
Fond : IGN SCAN25

Légende
 ZNIEFF type II
 ZNIEFF type I
 Limites communales
 Réseau hydrographique principal

Cet inventaire constitue un outil d'alerte et ne peut être interprété à une échelle plus fine sans investigation complémentaire. Le périmètre des ZNIEFF, représenté ici sur Scan25 (IGN), a été tracé à partir d'orthophotographies au 1:5000.



Haies et talus *(Source ouvrage Au fil du Tech, Palau Del Vidre, histoire d'un terroir catalan – C. Puig, F. Covato, J. Bénézet, D. Maso)*

Les terres cultivées ou les friches sont généralement délimitées par des haies majoritairement constituées de peupliers d'Italie et de cyprès. D'autres, plus rares, présentent une végétation diversifiée. Lambeaux de nature méditerranéenne, embaumées d'un doux parfum de chèvrefeuille des Baléares, ces dernières constituent de véritables « corridors écologiques », rendant les massifs difficilement pénétrables par la présence de ronces. Ainsi, dans cet amas de broussailles, les arbres et les arbustes occupent une place souvent limitée.

Dans certaines haies se trouvent des fruitiers dits à caractère subspontané comme le cognassier, le grenadier, le figuier et le cormier.

Refuge idéal pour les reptiles, les haies sont souvent juxtaposées à des talus, souvent consolidés par des murettes en pierres sèches, les « feixes ». Dans les ravins les plus frais, l'herbe de Cuba dépasse souvent un mètre de haut.

Bois et forêts

La présence de la forêt se développent en France d'une manière générale depuis la déprise agricole des années 1950-1960. Pourtant, phénomène rare en plaine, des vestiges de vieilles forêts sont présents à Palau, aux alentours du château de Villeclaire, dont elles devaient être la propriété. Elles sont représentées par des chênaies de chêne blanc, abritant la grande faune sauvage (notamment le sanglier) et une avifaune arboricoles (pigeon ramier, geai des chênes), cette dernière favorisant la dissémination des arbres.

Canaux et bordures

A Palau Del Vidre, les canaux sont bordés d'une végétation luxuriante, souvent arborée, conférant un aspect sauvage à ces milieux artificiels. On distingue un mélange de plantes opportunistes, souvent envahissantes et des espèces typiques des prairies humides.

Le milieu aquatique est, quant à lui, peu à peu asphyxié par un épais tapis végétal qui prolifère au travers d'espèces qui ont un fort pouvoir colonisateur. Le Tanyari, cours d'eau dont le débit est régulièrement faible, est concerné par cet envahissement.

Landes et garrigues

Ces deux types de milieux, plus rares sur la commune, retrouvent peu à peu leurs droits dans la nature palauencque en raison de la déprise agricole. Landes à bruyère arborescente et formations subspontanées à genêt d'Espagne sont les plus représentatives. Ces milieux offrent un gîte de premier choix au petit gibier. Ces landes évoluent progressivement vers des bois qui deviendront des forêts à dominante de chênes.

D'ailleurs, du côté de Villeclaire, un remarquable chêne-liège doté de quatre puissantes branches est le dernier vestige de la chênaie subérine présente, non loin de là, sur les contreforts des Albères.

Parc et jardins

La nature est aussi représentée par les nombreux espaces verts publics et jardins privés qui hébergent parfois des espèces sauvages. Le lac Saint Martin et son parc attenant permet, par exemple, aux Palauencs de se détendre tout en étant en communion avec les éléments naturels. Une nature diversifiée mais fragile qu'il est important de préserver.

IV- CIRCULATION ET ENTREES DE VILLE



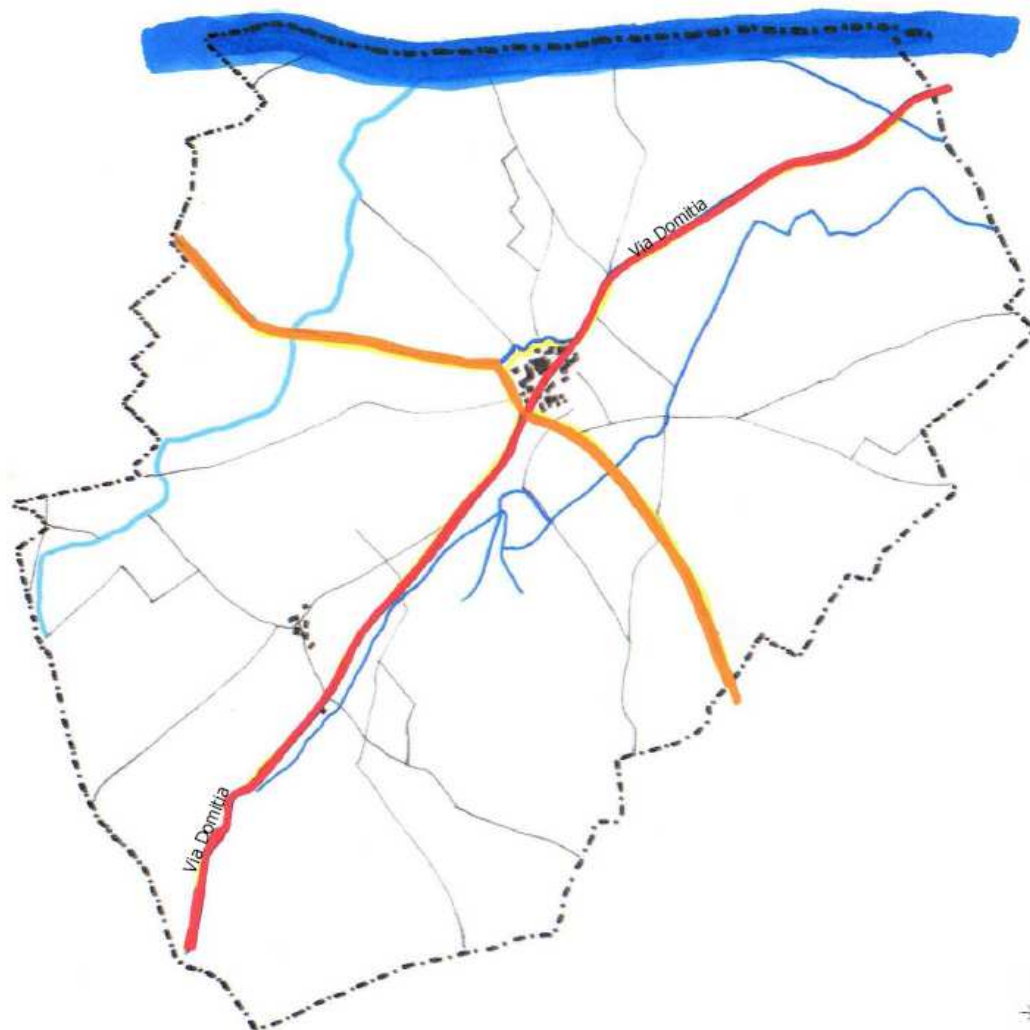
Photo Cadastre Napoléon

Le cadastre Napoléon existant sur la commune de Palau del Vidre, il est facile de mettre en évidence les voiries importantes qui existaient déjà au début du XIX^e siècle.

La " via domitia " de l'époque romaine, existe encore de nos jours sous l'appellation " route départementale 11 " au Nord du village. Au Sud de la commune, sa continuité est assurée par un chemin communal qui longe l'agouille de Cabdal. Au Sud-Est et à l'Ouest, les routes rejoignant Saint André et Ortaffa existent toujours. Plusieurs chemins moins importants sont également mentionnés sur le cadastre Napoléon.

Le village, situé à peu près au milieu du territoire communal, est desservi par des voiries qui rayonnent à partir de lui, comme une forme de toile d'araignée.

PALAU DEL VIDRE : les circulations cadastre Napoléon



Source Cadastre Napoléon ech.1/30000



Départementale 11 passant sous la voie ferrée

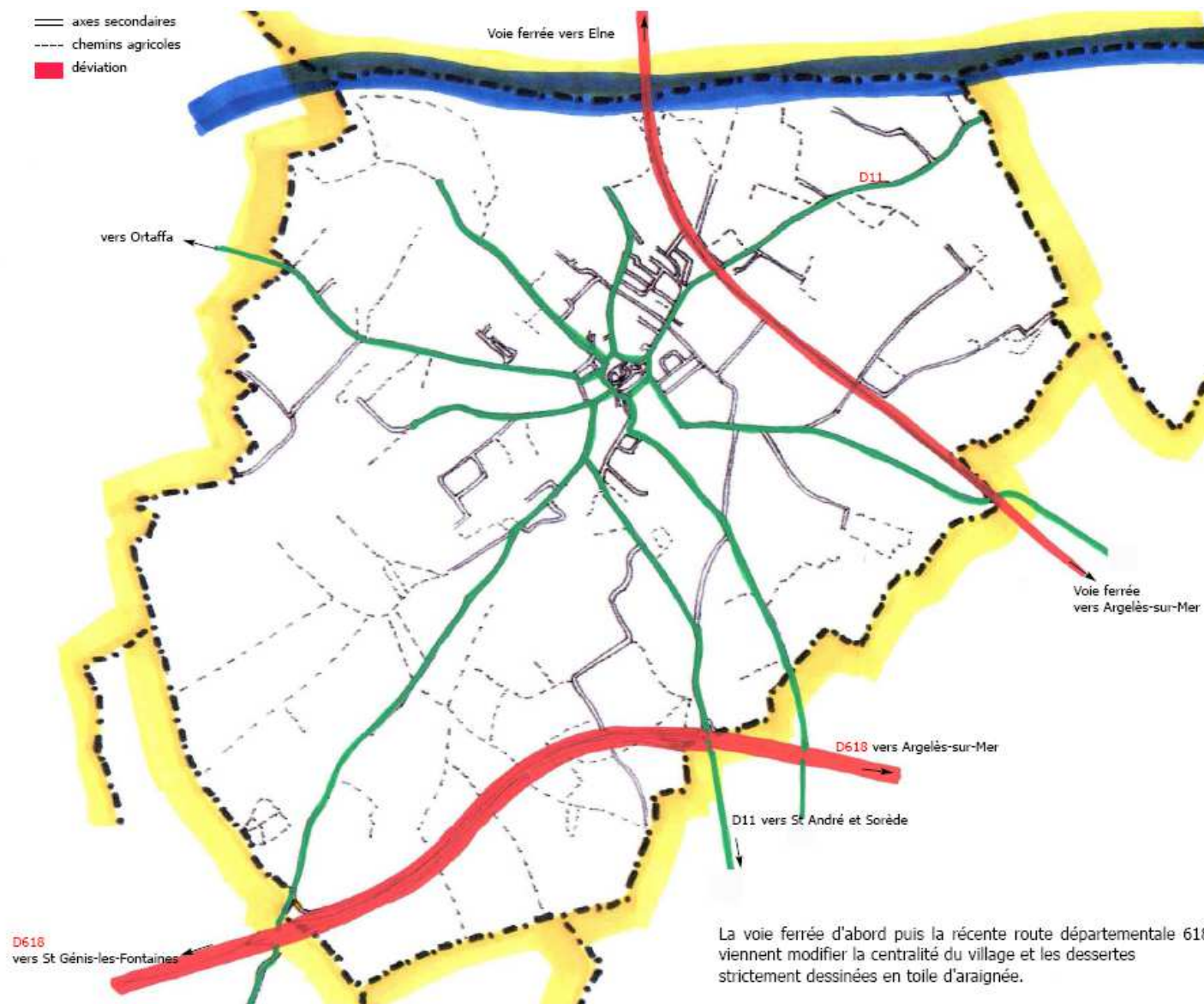


Avenue Joliot Curie



Voie communale Laroque des Albères à Palau

PALAU DEL VIDRE : les circulations



PALAU DEL VIDRE : les circulations au centre bourg



Avenue Joliot Curie



Rue de la paix

La carte ci-contre montre plusieurs caractéristiques du village de Palau del Vidre qui, si on les ramène au mode de déplacement contemporain dominé par la voiture, posent une série de problèmes de fonctionnement :

- Des circulations concentriques calées sur les formes anciennes du village avec des rues relativement étroites
- Des espaces publics réduits au centre du village et dominés par les problèmes de stationnement
- Une série d'impasses desservant un bâti compact dans ou à proximité immédiate du centre-bourg



Impasse du Fort

Plan extrait du Cadastre
Echelle 1/3000°



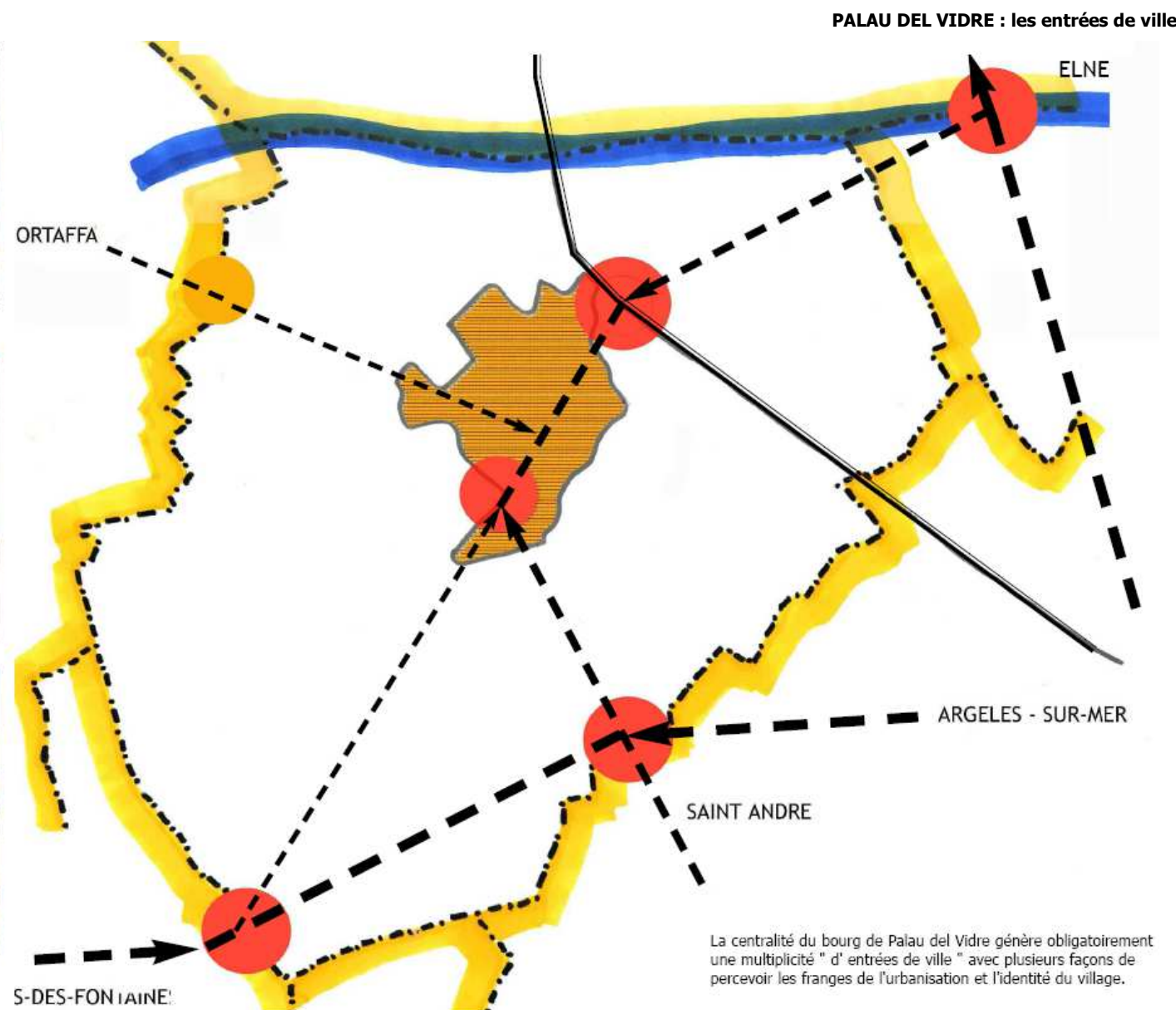
Entrée "Nord" de Palau par D11, en passant sous la voie ferrée, en venant de la N114



Entrée Nord vers le centre bourg



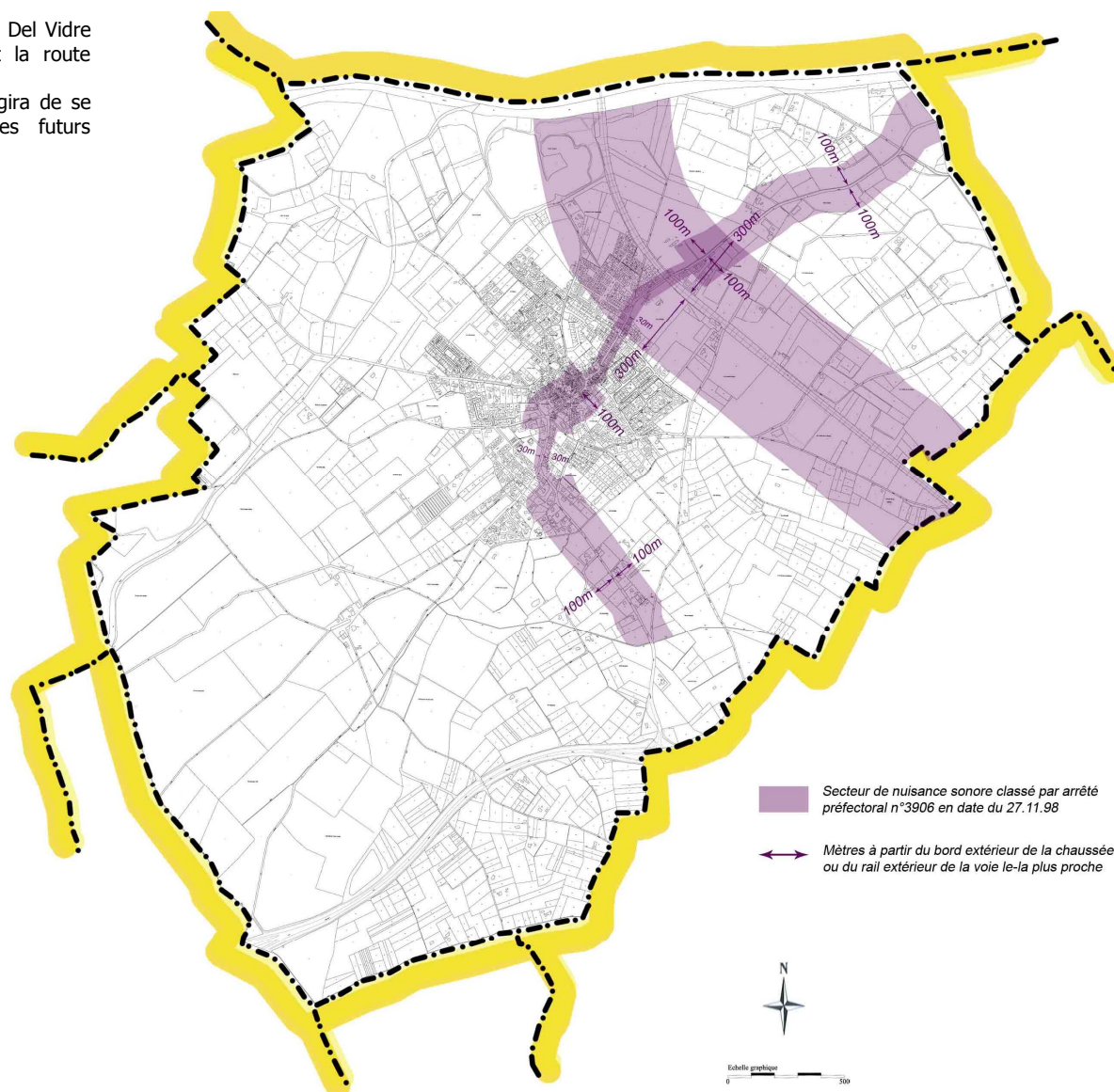
Entrée "Sud" de Palau par D11 en venant de St André



PALAU DEL VIDRE : les sources de bruit

Les nuisances sonores inscrites sur la commune de Palau Del Vidre proviennent de deux infrastructures : la voie ferrée et la route départementale n°11.

Suivant les secteurs indiqués sur la carte ci-contre, il s'agira de se prémunir contre ces nuisances sonores au sein des futurs aménagements.



IV- LE BATI



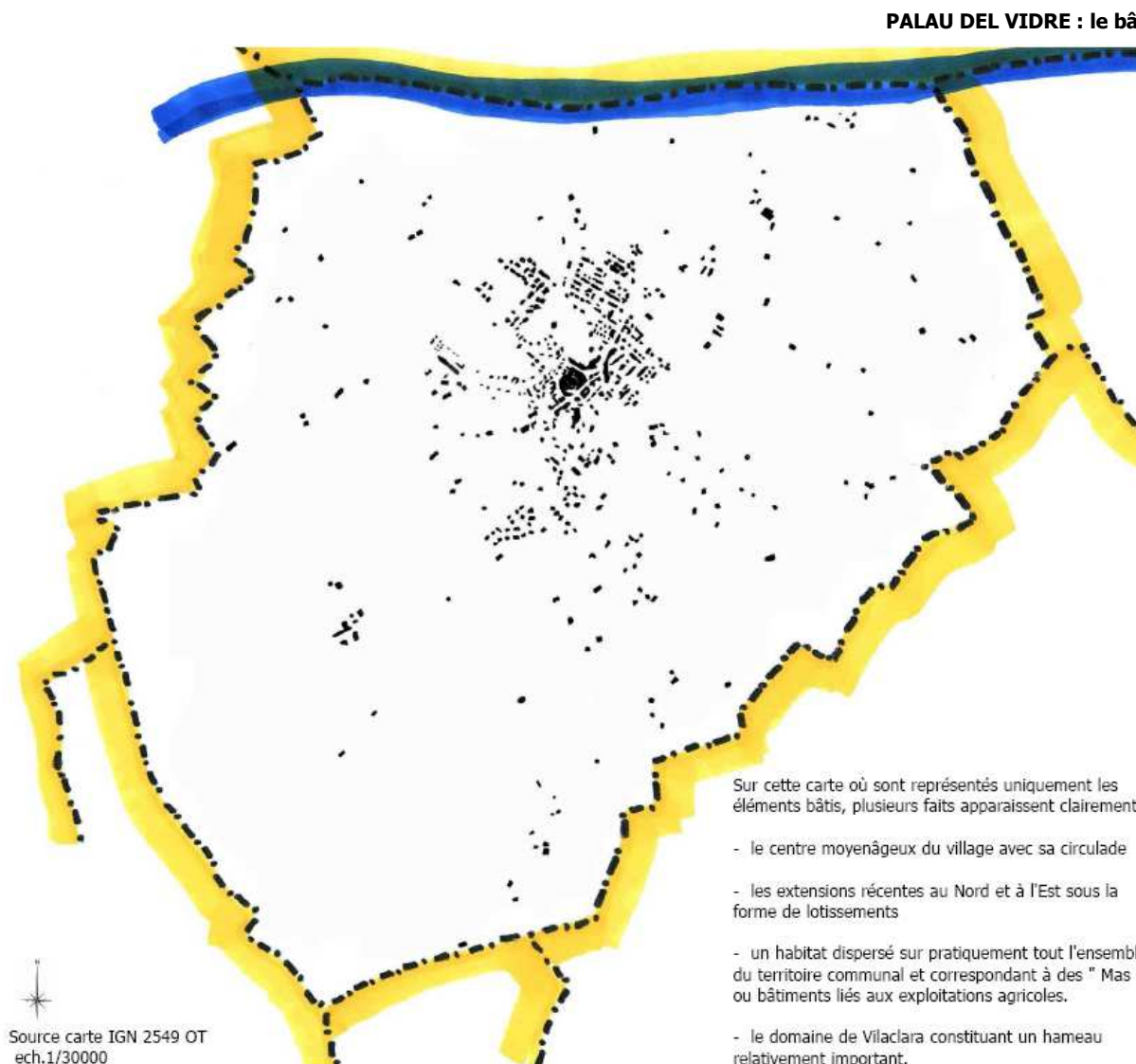
Domaine de Vilaclara



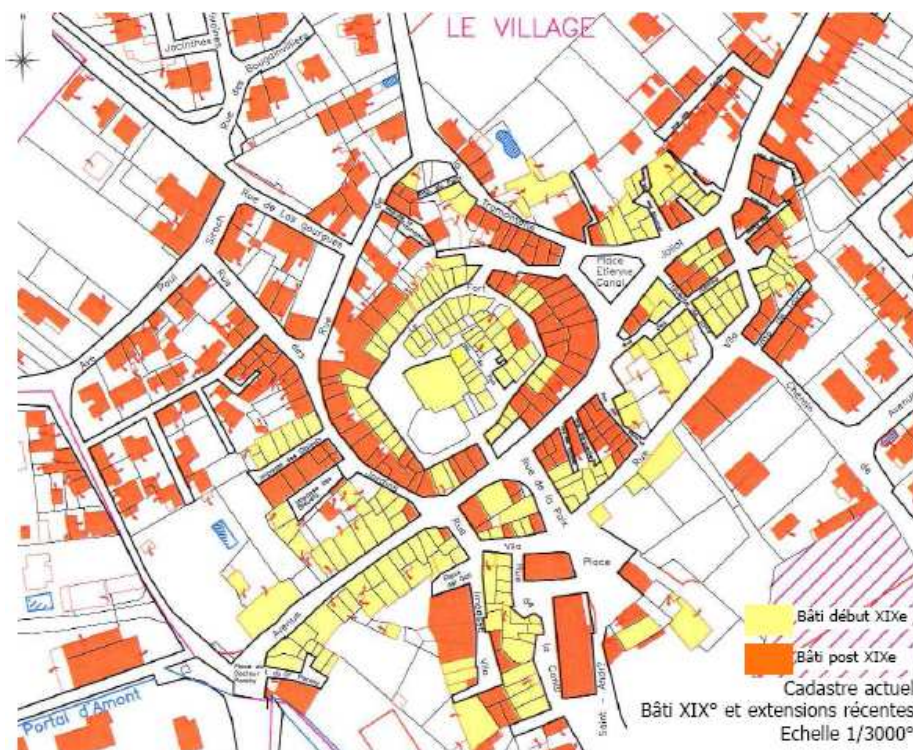
Mas de la Teuleria



Bâti du centre bourg



PALAU DEL VIDRE : le bâti – centre bourg



Cadastral Napoléon
Le village au début du XIXe siècle



Rue de la paix



L'Eglise de Palau del Vidre

La mise en relation du "Cadastral Napoléon" avec le plan actuel du centre ville fait apparaître clairement la façon dont le village s'est construit relativement récente autour d'un tissu urbain de type village fortifié (circulade).

Il est intéressant de constater que, au début du XIX^e siècle, les maisons construites à l'extérieur du cercle le plus ancien de la ville possèdent des parcelles non bâties (probablement des jardins).

L'extension du village sous forme de faubourgs avait commencé le long de l'avenue Joliot-Curie actuelle à l'Est et à l'Ouest du centre du bourg mais les parcelles libres avaient été préservées.

La situation actuelle montre que ces parcelles "de jardins" ont été bâties depuis le XIX^e siècle, densifiant considérablement le tissu urbain.

La typologie "lotissement" qui caractérise les extensions tout à fait contemporaines, n'a plus rien à voir avec la forme traditionnelle du village.



Photo aérienne zoomée sur le centre bourg



Une ruelle étroite du Fort

PALAU DEL VIDRE : le bâti – les Mas

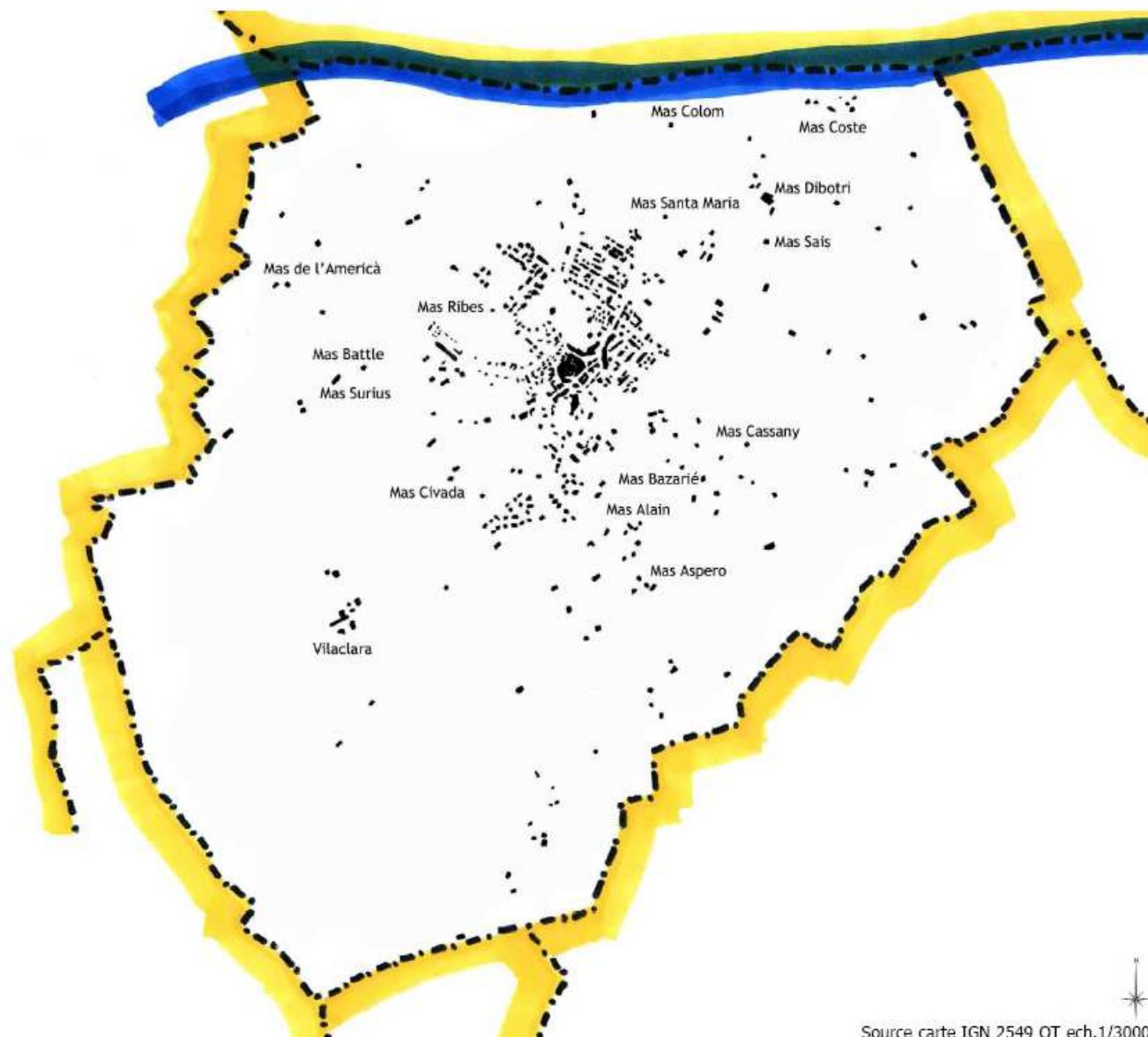


Domaine de Vilaclara



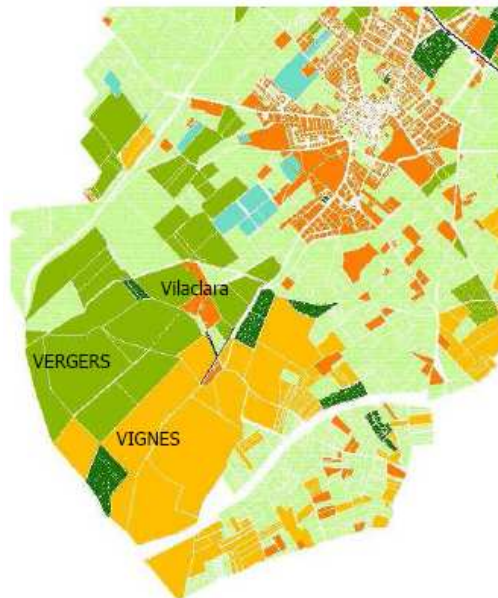
Mas de la Teuleria

Le nombre de " mas " présents sur le territoire de Palau del Vidre et le fait que chacun d'eux porte un nom met en évidence un mode de fonctionnement agricole avec une autonomie de chaque propriété. On ne peut que faire le lien entre cette organisation du territoire et le système d'irrigation présent sur la commune et dans la vallée du Tech. A part Vilaclara aux bâtisses imposantes, les autres mas sont de dimension réduite. Il en va de même pour les terres qui les entourent.



Source carte IGN 2549 OT ech.1/30000

PALAU DEL VIDRE : le bâti – Domaine de Vilaclara



Activités agricoles du Domaine de Vilaclara



Le domaine de Vilaclara est un des « hameaux » situé au sud-ouest de Palau et possède une forte valeur historique et patrimoniale.

En effet, il apparaît dans la documentation dès 1128.

La mention d'une famille seigneuriale témoigne de l'existence d'un pôle féodal dès le milieu du XII siècle. Composé du château de Villeclare et de l'église Saint-Pierre, le domaine apparaît comme un petit village médiéval, plus modeste que Palau en raison de son statut, mais doté d'un grand finage et d'une paroisse.

Comme dans de nombreux villages roussillonnais, la population décline progressivement à partir de la fin du XIV siècle, confrontée aux épidémies, disettes, guerres, et changements climatiques. Villeclare est ensuite intégré au territoire de Palau et devient une propriété des chanoinesses de Saint-Sauveur-de-Perpignan.



A ce jour, ce domaine requiert une volumétrie bâtie considérable, dont certains bâtiments possèdent une architecture intéressante.

De nombreux héritiers de la famille d'origine sont actuellement propriétaires de ce domaine qui reste une entité agricole remarquable dédiée à la vigne et aux cultures fruitières.

V- L'OCCUPATION DU SOL

PALAU DEL VIDRE : l'agriculture et l'occupation du sol



Vergers



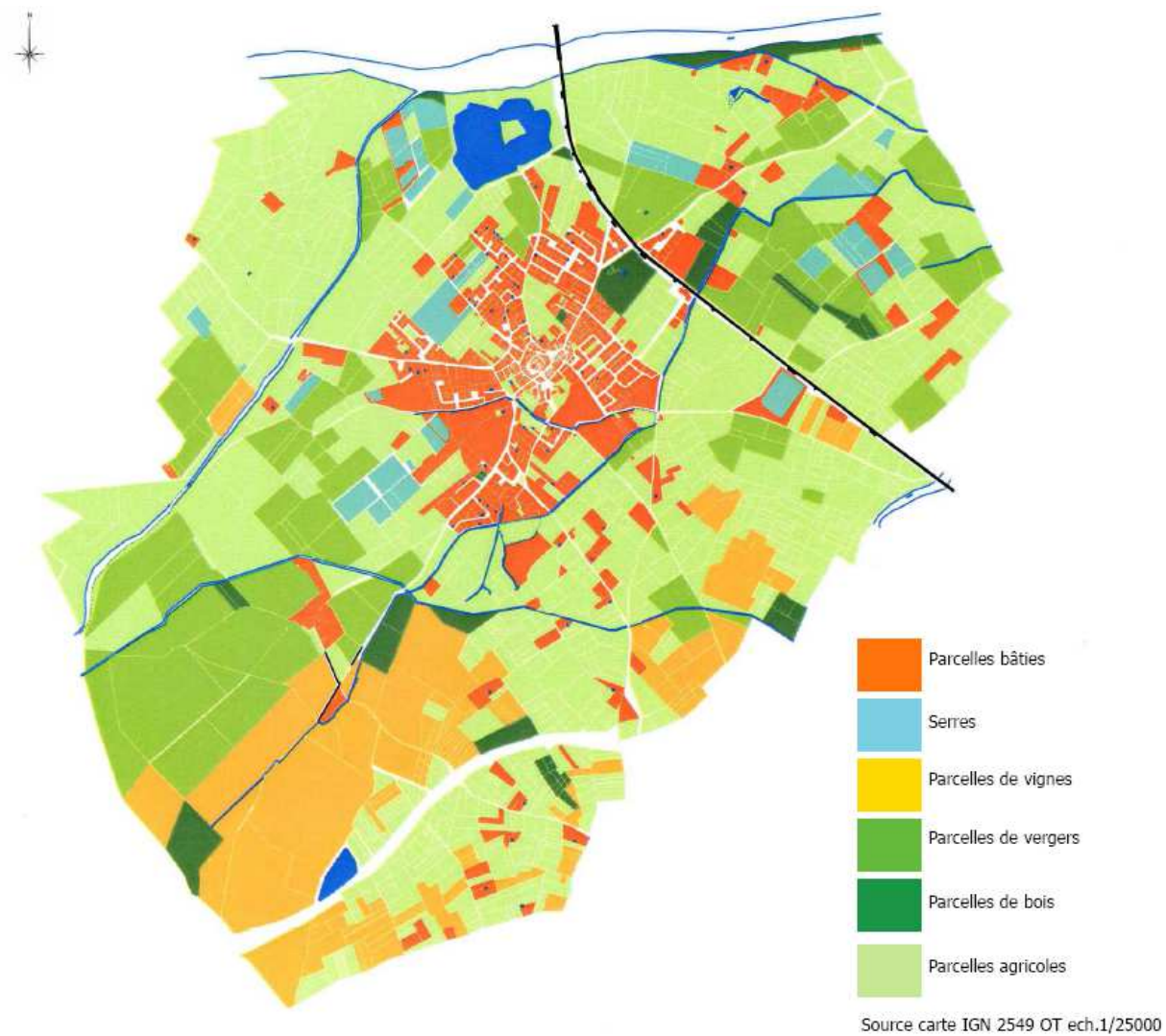
Vignes



Cultures maraîchères



Bois de Vilaclara



Les espaces agricoles (source SCOT Littoral Sud) :

- Les espaces cultivés :

Première activité du département, l'agriculture est, pour l'essentiel, consacrée aux productions végétales méditerranéennes grâce, notamment aux conditions climatiques très favorables et aux ressources en eau avec des réseaux d'irrigation très développés. Adaptées à la variabilité des conditions du milieu naturel, les productions agricoles se calquent sur la distribution des éléments et des sols.

Les espaces agricoles assurent une diversité des paysages et participent à leur identité. On recense sur le territoire des espaces agricoles plus ou moins ouverts, occupés principalement par la culture de la vigne, des vergers (olivier, cerisier) et chêne-liège.

- Les espaces interstitiels délaissés :

Zone d'épandage de crue, espace agricole délaissé ou encore franges urbaines, la friche est très présente sur le territoire notamment proche des grandes infrastructures de transport. Ces espaces « interstitiels » participent pourtant à l'ouverture des paysages et assurent des « coupures vertes » entre les espaces bâtis.

L'irrigation a permis de développer de multiples cultures mais les déprises agricoles successives du XX^{ème} siècle ont laissé place aux friches. Elles évolueront naturellement en landes, pré-bois et forêts. Ces milieux revenant à l'état sauvage sont d'une grande richesse écologique.

En effet, (selon les données de l'ouvrage *Au fil du Tech, Palau Del Vidre, histoire d'un terroir catalan* – C. Puig, F. Covato, J. Bénézet, D. Maso), c'est au printemps que trèfle, pissenlit officinal, véronique à feuille de chêne s'épanouissent au ras du sol des friches. Cet environnement recèle également un véritable arsenal végétal avec le plantain lancéolé, l'avoine stérile, ou encore le blé sauvage. De multiples « salades sauvages » comestibles sont présentes (laitue, chicorée, fenouil,...) comme les racines du salsifis des prés ou la carotte sauvage.

Les chercheurs de champignons, dès le mois d'avril, trouveront vesce de loup, rosés des prés ou encore coulemelles.

Dès le mois de Juin, la végétation sèche et les nombreuses graminées arborent des couleurs flavescentes. Dans les terrains secs, pousse une plante « proche du riz » dépassant souvent un mètre de haut. On y rencontre aussi la laitue des vignes, la roquette blanche, le liseron des champs, le glouteron qui produit des fruits hérissés d'épines, appelés localement « agafous ».

La faune est représentée principalement par des invertébrés et des rongeurs. Criquets, grillons champêtre ou encore hibou petit Duc animent les soirs d'été.

C'est en partie grâce au pastoralisme extensif que l'embroussaillage de ces friches est limité. A Palau, chevaux et moutons favorisent le développement d'animaux commensaux comme le héron garde-bœufs qui se nourrit en bénéficiant des parasites environnants.

Les évolutions de l'activité agricole (source « Données sur l'agriculture » du Porter à connaissance)

Selon le recensement agricole 2000 (*fiche comparative 1979-1988-2000-Source INSEE, DGI*), la population totale est passée de 2 017 habitants en 1990 à 2147 habitants en 1999.

La superficie totale de la commune est de 1041 ha, comprenant 481ha de superficie agricole utilisée communale et 469ha de superficie agricole utilisée des exploitations.

Il est entendu que la superficie agricole communale est celle localisée sur la commune.

La superficie agricole utilisée des exploitations est celle des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles. Elle ne peut pas être comparée à la superficie totale de cette commune.

Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	71	57	46	7	12	9
Autres exploitations	102	58	17	1	2	2
Toutes exploitations	173	115	63	4	7	7
Exploitations de 10 ha et plus	6	10	10	46	58	30

D'une manière générale, la taille d'une exploitation (tous type confondus) a diminué considérablement entre 1979 et 2000.

Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	173	115	63	626	828	469
Terres labourables	89	50	27	91	86	46
dont céréales	6	0	0	5	0	0
Superficie fourragère principale (3)	10	4	4	10	107	9
dont superficie toujours en herbe	6	4	3	9	107	7
Serres et abris hauts	...	40	25	...	49	36
Vignes	83	31	10	172	150	84
dont vignes d'appellation	32	18	6	95	122	58
Vergers 6 espèces	80	64	26	178	286	218
dont pêcher et nectanier	71	56	26	169	269	203
Légumes frais et pommes de terre	125	74	32	198	138	76

(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe
(...) Résultat non disponible

On constate entre 1979 et 2000 :

-une baisse de 64% des exploitations ayant leur siège sur la commune, accompagnée d'une baisse de 25% de la superficie agricole utilisée.

-une baisse de 75% d'exploitation de vergers, avec une baisse de 62% des superficies utilisées.

Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	0	0	0	0	0	0
dont total vaches	0	0	0	0	0	0
Total volailles	27	8	6	272	88	84
Vaches laitières	0	0	0	0	0	0
Vaches nourrices	0	0	0	0	0	0
Total ovins	c	c	c	c	c	c
dont brebis mères	c	c	c	c	c	c
Total porcins	c	c	0	c	c	0
dont truies mères	0	0	0	0	0	0
Total caprins	c	0	c	c	0	c
Total équidés	6	c	c	6	c	c

(c) Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

On constate que l'activité principale et recensée d'une exploitation d'élevage est celle de volailles. Cependant, de 1979 à 2000, on note une baisse de 70% environ du nombre de ce type d'exploitations.

Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	43	28	30	84	72	281
Tracteurs	83	78	54	98	125	83
Motoculteurs, motofaucheuses	131	74	31	151	81	34
Superficie en faire-valoir direct	155	105	49	538	752	187
Superficie irrigable	151	105	56	469	569	374
Superficie irriguée	150	104	55	378	475	332
Superficie drainée par drains enterrés	0	0	0	0	0	0

Dans une tendance générale, toutes les filières agricoles ont connu une baisse du nombre d'exploitations mais une augmentation de leur technicité et de leur productivité.

Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	171	109	48

Entre 1979 et 1988, on constate que le nombre d'exploitations individuelles a diminué de 37%, contre une baisse de 56% entre 1988 et 2000. Nous notons donc un net déclin de l'effectif au fil des années.

Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	29	22	16
40 à moins de 55 ans	61	45	27
55 ans et plus	84	58	20
Total	174	125	63

On constate que l'effectif des chefs d'exploitation et des coexploitants diminue entre 1979 et 2000, notamment dans la catégorie des 55 ans et plus, avec une baisse de 77% entre 1979 et 2000.

PARTIE III:
***ENJEUX ET CHOIX D'AMENAGEMENT
RETENUS***

I- RAPPEL DES ATOUTS ET FAIBLESSES DE LA COMMUNE

Les éléments de diagnostic présentés dans les deux premières parties permettent de dresser un bilan des atouts et des faiblesses de la commune de Palau Del Vidre, dans différents domaines que sont la démographie, l'habitat et le logement, l'activité économique, les équipements, l'environnement et le fonctionnement urbain ; ces derniers sont repris dans le tableau ci-dessous.

	ATOUTS	FAIBLESSES
Profil Démographique	- Une hausse démographique continue depuis 1962. - Une population familiale. - Une quasi-parité entre Homme et Femme en 1999. - Un solde migratoire positif qui compense le solde naturel. - Une hausse des ménages. - Une homogénéité des diverses catégories socioprofessionnelles sur la commune.	- Une population vieillissante avec plus d'un habitant sur 3 qui a plus de 60 ans (en 1999). - Un solde naturel négatif. - Une hausse des ménages composés de 1 personne, vivants seuls. - Une forte hausse des familles monoparentales entre 1990 et 1999. - Un taux de chômage élevé (dans la moyenne départementale).
Habitat et logements	- Un parc pavillonnaire important mais qui demeure parmi les plus bas de la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille. - Des efforts en construction d'immeubles collectifs depuis 1990. - Un taux de logements locatifs en hausse depuis 1990. - Un taux important de résidences principales ayant au moins 4 pièces. - Un taux de vacance en baisse.	- Une activité de la construction peu dynamique sur la commune. - Un parc relativement ancien. - Un manque de diversité dans l'offre en logement pour des ménages à revenu modeste. - Un parc social et locatif insuffisant. - Présence de logements jugés potentiellement indignes. - Un écart grandissant entre l'offre et la demande de logements, notamment dans le parc social.

Activités économiques	- Un poids économique tourné vers les cultures maraîchères et la viticulture. - Présence de nombreux artisans verriers. - Un site artisanal de 2 Ha. - Des services de proximités répondant aux besoins de la population.	- Une activité faiblement diversifiée. - Absence de structure commerciale et de pôle d'activités économique sur le territoire communal. - Présence de serres mitant le paysage.
Equipements	- Un fort niveau d'équipements et de services de proximité (école primaire, salle des festivités, etc.). - Des établissements scolaires répondant aux besoins de la population. - Un club dédié aux personnes du 3^{ème} âge. - La commune jouie de la proximité d'Argelès-sur-Mer.	- Le manque d'équipement structurant majeur à vocation supra communale (en projet). - Une structure d'accueil pour les personnes âgées. - Une structure visant à accompagner les chômeurs (et surtout les jeunes) dans leur parcours professionnel de recherche d'emploi.
Milieu physique	- Un cadre environnemental remarquable inscrit dans un site exceptionnel. - Un réseau de rigoles assez dense et bien réparti sur la commune. - Un paysage communal fortement marqué par l'agriculture.	- Une commune soumise aux risques d'inondations liés aux débordements du Tech et de ses affluents ; notamment sur la façade Nord du territoire communal. - Des coupures physiques présentes sur le territoire (voie ferrée, déviation RD 618).
Fonctionnement urbain	- Un tissu urbain encore marqué par l'agriculture. - Des potentialités de développement urbain intéressant. - Présence de friches urbaines en centre ancien et dans sa périphérie immédiate qui constituent des opportunités intéressantes. - Une concentration du bâti autour du centre ancien. - Une bonne desserte par les infrastructures.	- Les infrastructures cloisonnent la trame urbaine. - Une juxtaposition des quartiers sans véritable lien entre eux. - Une circulation difficile en centre ancien (traversée de poids-lourds). - Un stationnement qui montre ses limites.

II- LES PRINCIPAUX ENJEUX D'AMENAGEMENT

Le diagnostic exposé met en exergue les atouts et les faiblesses de la commune de Palau Del Vidre et révèle les enjeux majeurs de cette dernière en matière d'aménagement et de développement pour les prochaines années. Ce sont à ces enjeux, présentés ci-après, que répondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que le Règlement et le zonage du PLU.

II.1. Le développement et le renouvellement de la commune sur elle-même

Le développement de Palau Del Vidre comportera deux phases que sont : le renouvellement de la commune sur elle-même et la maîtrise de ses terrains urbanisables et naturels. Le cadre de vie exceptionnel et remarquable qu'offre la commune, incite incontestablement à s'engager dans ces voies de manière à ce qu'un équilibre naisse entre ses espaces naturels, agricoles et urbains.

De plus, la commune présente un certain nombre de logements vacants ou «dégrados» qui ont été répertoriés et ces derniers occupent des espaces stratégiques sur le territoire communal. Ces logements mériteraient d'être réinvestis prioritairement avant d'envisager l'aménagement des quelques secteurs non encore construits et destinés à l'urbanisation future.

Situé pour la plupart en centre ancien, l'ensemble de ces opportunités foncières, dont l'aménagement peut être envisagé à l'horizon du PLU, constitue des secteurs à fort enjeu pour la commune ; permettant ainsi la réalisation de nouvelles opérations en cœur de village.

Ces secteurs pourraient faire l'objet d'un programme de renouvellement urbain avec des opérations de type démolition-reconstruction, rénovation-réhabilitation alliées en fonction des opportunités à du réaménagement d'espaces extérieurs (espaces publics). Cette démarche pourrait être avantageusement initiée sur le territoire de Palau Del Vidre, chaque fois que le besoin se ferait ressentir. Mais la difficulté de ce système réside dans le fait que la commune de Palau ne maîtrise pas le foncier et n'est pas propriétaire des logements concernés, elle pourrait mettre en place une politique incitative en faveur de la réhabilitation de ces logements ou éventuellement exercer son droit de préemption (en fonction des finances locales). Ces solutions ne seront possibles que si les propriétaires sont demandeurs et souhaitent vendre leurs biens.

II.2. Le renforcement de la centralité du centre ancien

L'organisation et la structure urbaine de Palau Del Vidre s'appuient sur **un pôle**, élément majeur de la commune (le RD 11), mais qui n'est pas suffisamment affirmé aujourd'hui :

- Le centre historique, principalement concentrique (secteur église - mairie) peu valorisé, peu structuré, qui manque d'accroche avec les quartiers situés de part et d'autres du RD 11 ;
- Le hameau de Vilaclara, secteur à potentialité agricole indéniable compte tenu de la présence du domaine de Vilaclara et des activités agricoles qui lui sont liées.

Cette bipolarité constitue à la fois un atout et une faiblesse pour la commune. La majorité des quartiers résidentiels sont situés à des distances raisonnables des commerces et services de proximité de la commune et du centre ancien notamment. En revanche, cette bipolarité « nuit » à l'animation de la commune et à l'affirmation d'une réelle centralité du cœur de village.

II.3. La cohésion et le renforcement des liaisons entre les quartiers et les lieux majeurs du village

L'urbanisation de la commune a engendré des « ruptures » brutales dans le tissu urbain de Palau Del Vidre. La contiguïté des tissus urbains très divers sur le village (avec de l'habitat individuel, de l'habitat pavillonnaire, de l'habitat collectif, des immeubles, etc.) a contribué à créer ces ruptures, tout comme certaines infrastructures présents sur le territoire communal (routes départementales, voie ferrée).

Il est donc nécessaire de « recoudre » la trame urbaine et de rendre les transitions brutales entre les divers quartiers plus douces. L'enjeu sera de créer ou de renforcer les liens ou les continuités en matière de fonctionnement et d'organisation du village.

Il serait également intéressant de rechercher autant que faire se peut une meilleure coïncidence entre vie urbaine et trame viaire, de manière à réduire l'impact de certaines voies (qui créent des ruptures) et améliorer ainsi le fonctionnement du village et son animation.

II.4. La requalification de secteurs-clés

Au vu du diagnostic établi, certains secteurs-clés de la commune pourraient faire l'objet d'une requalification et/ou d'une mise en valeur.

Les secteurs-clés concernés sont de divers types :

- **Le centre ancien**, qui est encore stigmatisé en raison du type et de la qualité du bâti ; auxquels il faut rajouter une pauvreté de l'aménagement de la façade et des espaces extérieurs.
- **Le secteur d'urbanisation de l'entrée du village** (par la RD 11) qui nécessite une intervention globale de type « démarche qualité – démarche lisibilité ». les constructions présentes aujourd'hui sur cette partie du territoire communal, pourraient subir une refonte de la trame urbaine compte tenu de la mauvaise qualité des aménagements (accès difficile, voirie en mauvais état, parcelles non entretenues, manque de lisibilité, etc.). Un effort particulier pourra être porté prioritairement sur cette partie du village de Palau Del Vidre.
- **Les abords des grands équipements**. Palau Del Vidre dispose de nombreux équipements et services en centre ancien mais, il apparaît cependant que certains d'entre eux ne sont pas suffisamment mis en valeur et n'ont ainsi pas la place qu'ils méritent.

- **La frange sud du village.** Depuis la Rcade traversant la partie sud du territoire communal et la RD 11, les limites au sein de la trame urbaine se distinguent clairement par des ruptures franches entre le tissu pavillonnaire (avec l'arrière des maisons affirmées parfois par des haies végétales) et les terres agricoles (de Vilaclara notamment).

II.5. La préservation des espaces naturels

La commune de Palau Del Vidre se caractérise par une grande superficie de son territoire en espaces naturels ou agricoles et sa vulnérabilité face aux pressions foncières et l'urbanisation. Ces espaces se répartissent sur tout le territoire communal et plus particulièrement dans la partie sud du village.

On note également quelques espaces naturels dominés par le bois. La zone agricole qui elle domine le paysage communal, est bien plus vulnérable car elle se retrouve en contact direct avec les espaces dédiés à l'urbanisation.

Le secteur de Vilaclara est situé sur la façade sud du territoire de la commune. Il doit être préservé en raison de sa valeur patrimoniale, paysagère et agricole qu'il confère à cette partie sud de la commune de Palau Del Vidre.

Afin de répondre à ces enjeux, différents scénarii à visée pédagogique peuvent être envisagés.

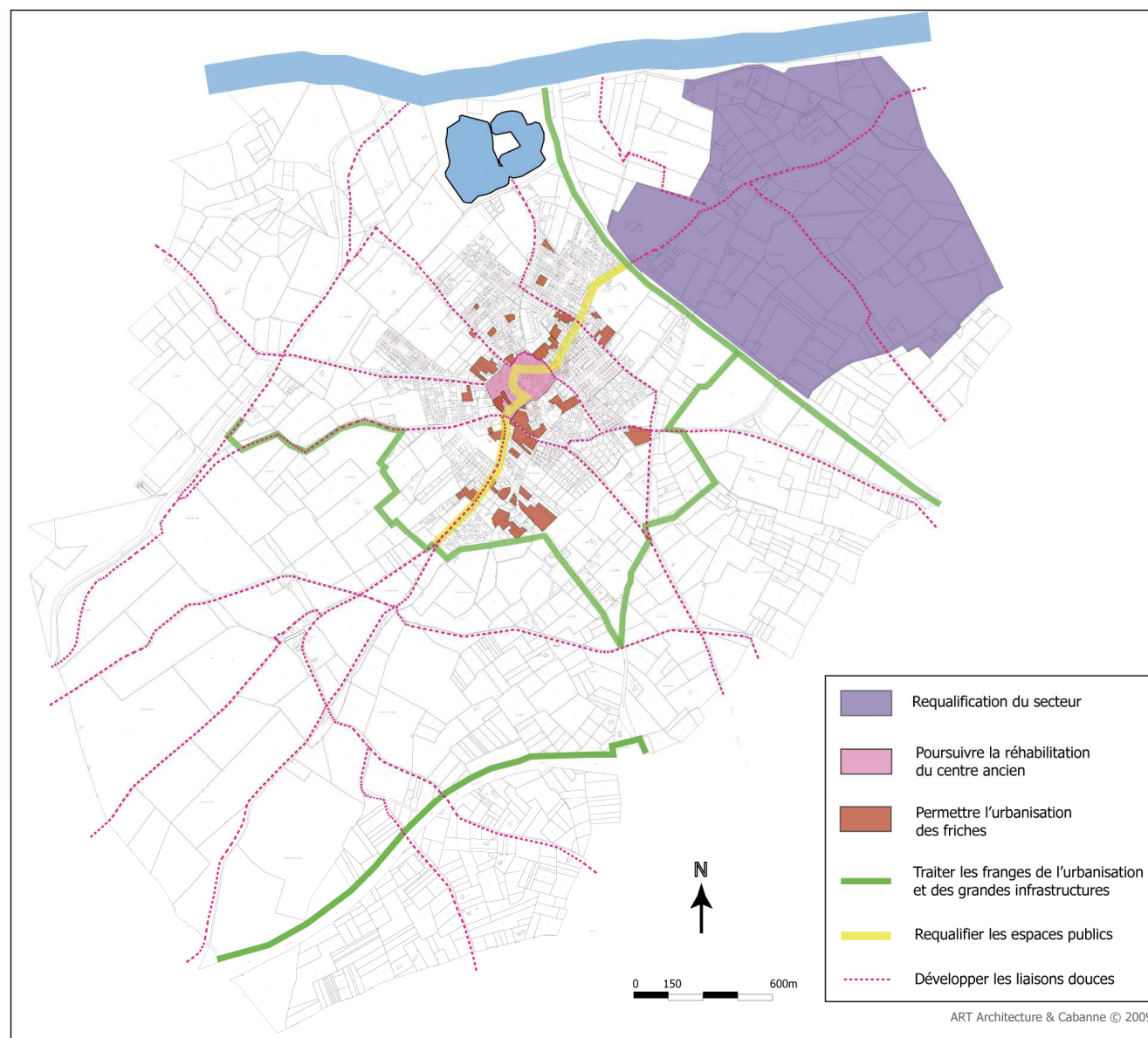
III- DES CONSTANTES ET 3 SCENARII ENVISAGES

Certaines options d'aménagement apparaissent comme étant nécessaires et ce, quel que soit le scénario d'aménagement retenu. D'où le qualificatif de **constantes** :

- **La poursuite de la réhabilitation des logements en centre ancien ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs** (espaces publics, façades, etc.).
- **L'urbanisation des friches urbaines** disséminées au sein de la trame urbaine du village.
- **La requalification du secteur Nord-Est du village** (situé en entrée du village), borné par la voie ferrée ; grâce notamment à l'engagement d'une démarche sur la lisibilité et le réaménagement de ce site (réorganisation de la zone, entretien des abords des constructions, amélioration des voiries, mise en place d'une signalétique efficace, etc.). l'objectif sera la valorisation de l'entrée de la commune par la RD 11.
- **Le traitement des franges de l'urbanisation et des grandes infrastructures**, de manière à atténuer les ruptures franches d'une part, entre tissu urbain et espaces agricoles ou naturels et de l'autre entre infrastructures et zones urbaines ou agricoles. Des axes végétalisés pourraient structurer et embellir ces franges du village en accord avec les orientations de développement de Palau Del Vidre qui seront définies dans le cadre de la mise en place de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- **Le développement des liaisons douces** (cheminements piétons, pistes cyclables, etc.) sur tout le territoire communal et permettre également leurs connexions avec celles existantes sur les communes limitrophes. Cela permettra à Palau Del Vidre de rester une commune à dimension humaine et de proximité, proposant un cadre de vie compatible aux attentes de sa population.

(Cf. illustration cartographique ci-dessous)

Les Constantes



■ **Scénario 1 : Affirmer les identités de chaque quartier**

Ce scénario prend acte du caractère fractionné de l'urbanisation de Palau Del Vidre dans son territoire et du manque de structuration du village lié à une nouvelle armature urbaine de la commune : une trame en « patchwork ».

Il s'agit de conforter les divers quartiers de Palau Del Vidre en entités assez homogènes et en fonction du développement de son armature urbaine. Ces quartiers s'intégreraient totalement à l'environnement urbain et au paysage communal ; adoptant ainsi son fonctionnement.

Le centre ancien devra être conforté dans son rôle d'élément majeur structurant du village et le hameau de Vilaclara devra conserver son identité agricole. Ainsi, les nouveaux lieux de centralité créés dans les zones d'urbanisation récente, constitueraient alors différents pôles de quartiers de la commune de Palau Del Vidre et non de nouveaux centres du village avec leur fonctionnement propre.

Avantages

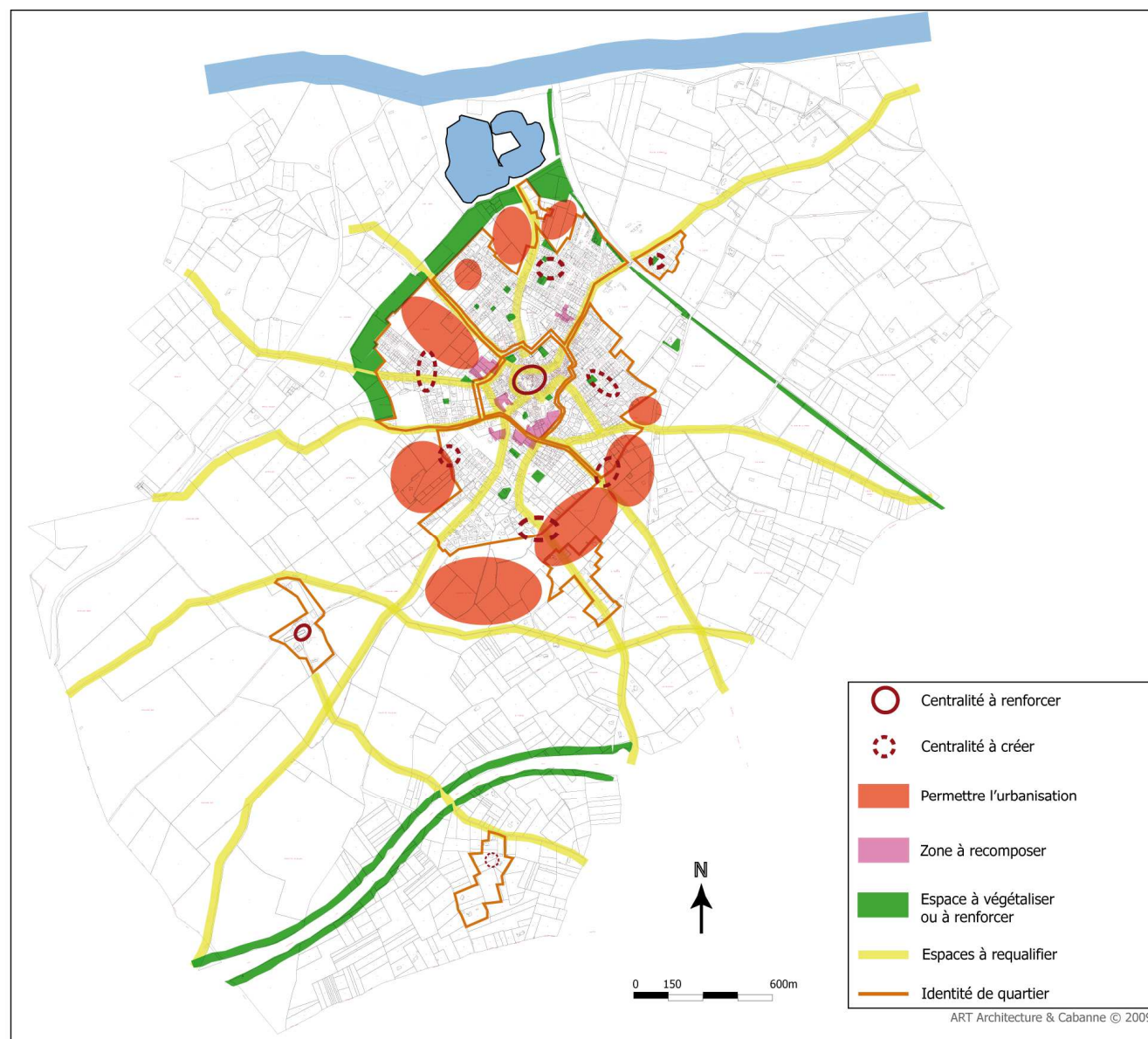
L'intérêt de ce scénario est d'inscrire Palau Del Vidre avec force dans une dynamique urbaine. Ce projet est en phase avec la démarche de structuration de la commune engagée depuis quelques années.

Inconvénients

Cette orientation a l'inconvénient « d'amoindrir » l'identité de la commune et même de la « diluer » dans un territoire assez vaste. De plus, certains secteurs sont soumis au risque hydraulique avec les crues du Tech et de ses affluents (*Tanyari* notamment).

Scénario 1 :

**Affirmer les
identités de
chaque quartier**



■ Scénario 2 : Confirmer la bipolarité de la commune

Ce scénario part du postulat que la commune de Palau Del Vidre ne peut se priver ni de son centre ancien, ni de son hameau de Vilaclara.

Il n'apparaît donc pas souhaitable de privilégier l'un plutôt que l'autre. Ce scénario viserait à conforter l'organisation actuelle de la commune autour des deux pôles.

Avantages

Il s'agit avec ce scénario d'intervenir dans une relative continuité avec les opérations d'aménagement réalisées au cours des dernières années ou déjà envisagées pour le développement futur de la commune. L'intention affirmée est de conforter un fonctionnement existant, les interventions préconisées semblent relativement faciles à mettre en œuvre.

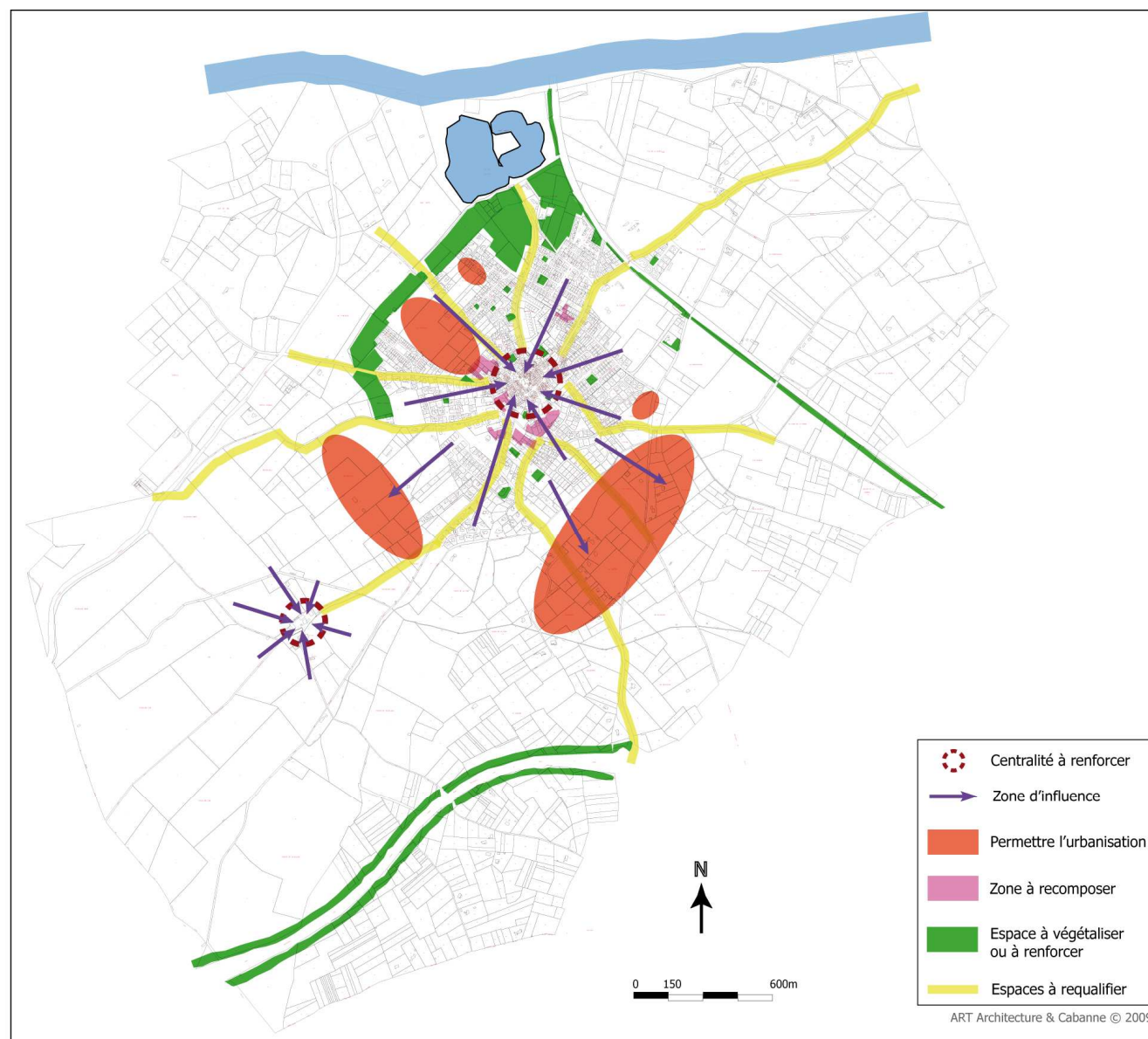
Inconvénients

La principale difficulté est de mener de front la restructuration importante du centre ancien et d'établir une complémentarité avec le hameau de Vilaclara ; en évitant toute concurrence dommageable à la réussite de ce projet d'aménagement.

De plus, ce scénario ne contribue pas à renforcer la spécificité de chacun des quartiers de Palau Del Vidre et fait perdre à Vilaclara son identité et son patrimoine urbain, agricole et environnemental avec une urbanisation qui se rapprocherait « inéluctablement » à moyen terme.

Scénario 2 :

**Confirmer la
bipolarité**



■ Scénario 3 : Promouvoir une centralité propre à Palau

Ce scénario ambitieux se fonde sur la volonté de conforter un seul et véritable centre à Palau Del Vidre, afin de donner davantage d'unité à la commune et une trame urbaine organisée à partir de ce centre réaffirmé ; tout en confortant et préservant l'identité et le patrimoine de Vilaclara.

L'objectif est de concevoir un centre ancien à la mesure de Palau Del Vidre et de limiter au maximum l'étalement urbain en direction de la partie sud du territoire et vers Vilaclara tout en ayant à l'esprit de mettre tout en œuvre pour limiter le départ des jeunes ménages de la commune. Car ces derniers font partie de la population palauenque et représentent une catégorie non négligeable « d'animateurs » potentiels de la vie locale.

Cette centralité retrouvée devrait constituer un pôle d'animation d'envergure destiné à tous les habitants de la commune. De plus, elle participera à renforcer l'identité de ce centre avec la présence de nombreux équipements et services et où pourraient être implantés également d'autres équipements structurants de la commune.

La mise en œuvre de cet objectif commande une intervention lourde sur le centre ancien (centre historique) avec l'implantation de la majorité des nouveaux équipements et services, la requalification de l'appareil de « proximité » et le renforcement de la densité urbaine sur ce secteur qui nécessiteront une politique foncière vigoureuse de la part des élus.

Ce scénario peut être décliné selon diverses orientations que sont :

- Porter principalement l'effort sur le centre historique avec un projet ambitieux de restructuration de tout ce secteur et de ses abords.
- Utiliser au mieux toutes les opportunités foncières dans et à proximité du centre ancien (friches et terrains délaissés) en recherchant une densité urbaine et en encourageant l'évolution du bâti existant dans ce secteur.
- Améliorer l'organisation du secteur de la Mairie sans intervention lourde.
- Considérer les secteurs de *la Vignace* et *Batipalmes* comme réserves foncières, à n'urbaniser que lorsque les conditions seront réunies et favorables dans le respect de plans d'aménagements prenant en compte une urbanisation raisonnée et intégrée à l'environnement et laissant une large place aux espaces naturels ou espaces publics végétalisés ainsi qu'aux liaisons douces.

Avantages

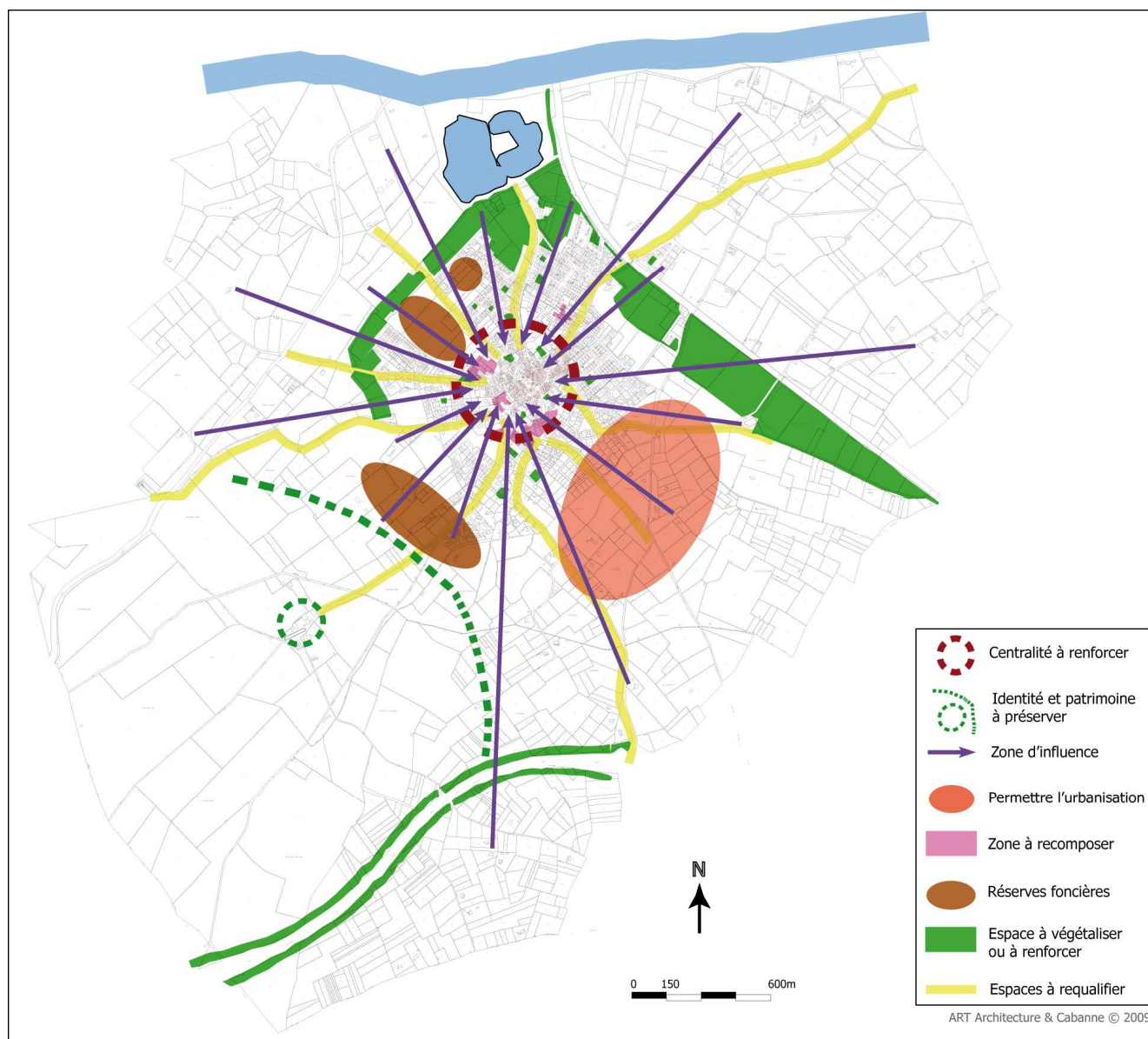
Ce scénario a le mérite de redonner davantage d'importance et de place à Palau Del Vidre dans son fonctionnement et au sein de la Communauté de Communes, tout en réaffirmant une identité de village retrouvé. Il vise à donner un nouvel élan à la commune ainsi qu'un nouveau dynamisme profitable à l'ensemble de la population.

Inconvénients

Ce scénario ambitieux implique une intervention très volontariste et des moyens à la hauteur des enjeux fixés.

Scénario 3 :

**Promouvoir une
centralité propre
à Palau**

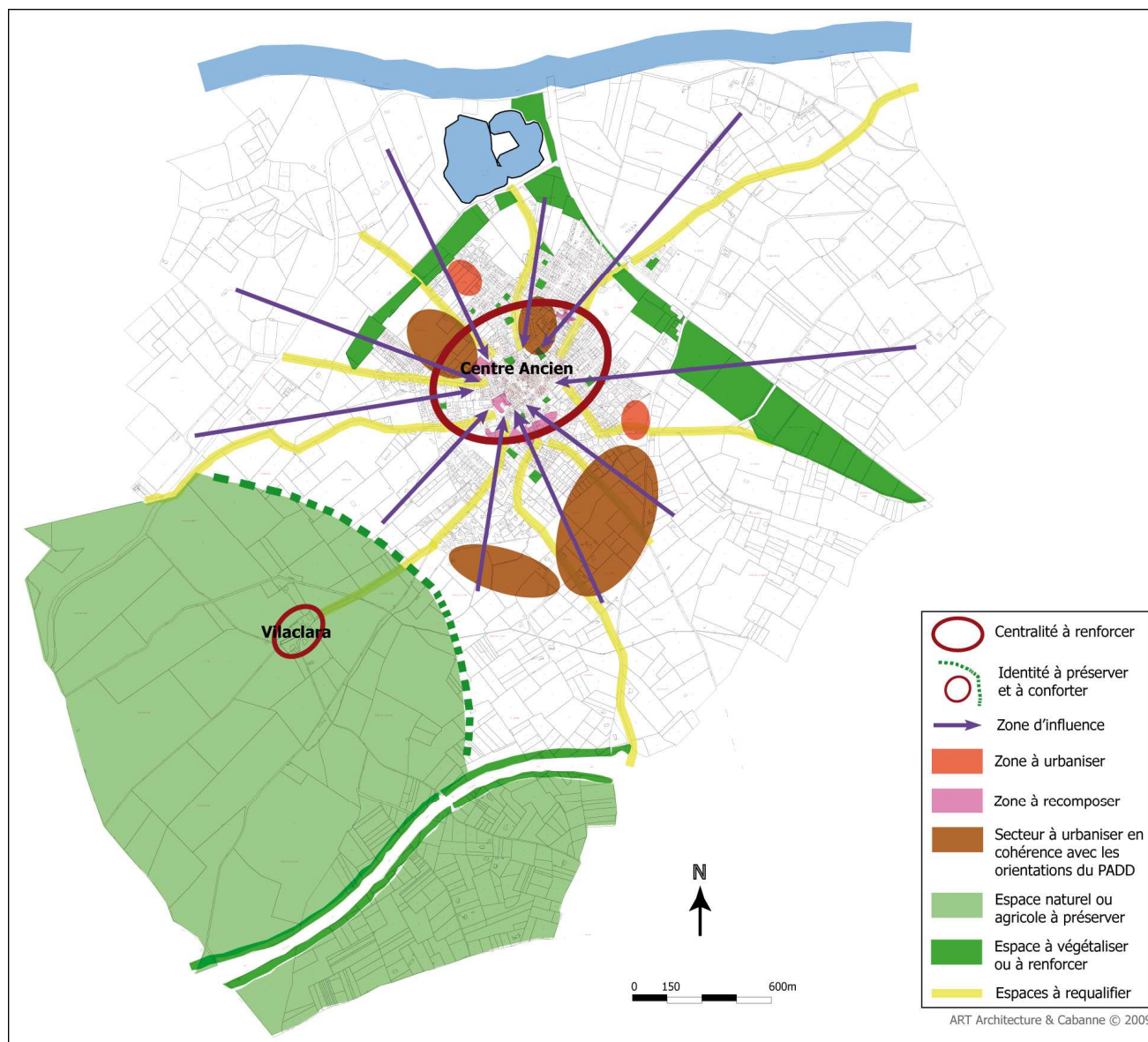


■ Scénario de synthèse

Suite à l'évaluation de ces 3 scénarii, un scénario de synthèse a été établi. Ce dernier préfigure le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Palau Del Vidre. Il s'appuie principalement sur la superposition de chacun des scénarii en tenant compte de leurs avantages et inconvénients en fonction des orientations de développement définies par les élus palauencs pour le court, moyen et long terme.

Le principe majeur de ce scénario de synthèse est de renforcer cette notion de centralité du centre ancien, de permettre le développement urbain raisonné de la commune tout en préservant et renforçant l'identité de Vilaclara. La recomposition et la requalification du centre ancien ainsi que de certains quartiers devraient contribuer à atteindre ces objectifs.

Scénario Synthèse



IV- LES ORIENTATIONS GENERALES DE LA COMMUNE

Dans le prolongement du diagnostic territorial et du diagnostic paysager élaboré sur la commune, la collectivité de Palau Del Vidre a souhaité promouvoir un développement équilibré de son territoire ne provoquant pas un revirement radical de la situation actuelle ; mais encourageant une évolution mesurée et concertée de son tissu urbain.

La commune envisage de porter l'essentiel de ses efforts sur un certain nombre de grandes orientations propres à répondre aux enjeux identifiés et à consolider sa position au sein de la Communauté de Communes des Albères - Côtes Vermeille.

Le projet de développement de la commune de Palau Del Vidre répondra aux principaux objectifs suivants :

- Promouvoir une centralité propre à Palau Del Vidre.
- Accompagner la croissance démographique.
- Renforcer la mixité de l'habitat tout en poursuivant la requalification du centre ancien du village.
- Optimiser les opportunités foncières du territoire.
- Améliorer les liaisons interquartiers et développer les liaisons douces.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi que les Orientations d'Aménagement développent ces objectifs et les actions qui sont envisagées.

D'autre part, le Règlement du PLU et son Zonage seront élaborés dans le respect de ces objectifs.

IV.1. La promotion d'une centralité propre à Palau Del Vidre

Afin de donner davantage d'unité à la commune de Palau Del Vidre et une structure urbaine beaucoup mieux organisée depuis un centre ancien réaffirmé, Palau souhaite favoriser l'émergence d'un centre ville à sa hauteur.

La mise en œuvre de cet objectif supposera une politique volontariste sur le centre ancien (notons que l'on peut d'ores et déjà mesurer les effets de cet objectif avec les aménagements déjà réalisés ainsi que la programmation de requalification de certains secteurs clés du centre ancien) avec un renforcement des projets de réhabilitation et un effort particulier sur ce dernier, de manière à privilégier sa requalification tout en y concentrant les éléments permettant son animation : implantation d'équipements structurants, amélioration des espaces publics, développement des services et commerces de proximité.

Raison pour laquelle, le centre ancien fait l'objet d'un zonage spécifique (zone UA) et le règlement qui lui est associé tend à permettre une densification importante tout en favorisant une mixité des fonctions urbaines notamment avec l'implantation des commerces et services de proximité.

IV.2. L'accompagnement de la croissance démographique

La municipalité souhaite encourager cette croissance démographique qui se poursuit depuis près de 50 ans. Le confortement de cette tendance est aujourd'hui et plus que jamais nécessaire car elle devra perdurer tout en alliant et respectant le fragile équilibre entre développement urbain et vocation agricole du village de Palau. L'objectif étant de maintenir Palau Del Vidre dans cette dynamique positive qui continuera à améliorer son cadre et ses conditions de vie, par notamment, la poursuite des politiques de développement entreprises par la municipalité, par la requalification du centre ancien et des espaces publics, par la construction de "produits" logements attractifs, etc.

Néanmoins, cette volonté municipale ne signifie pas que la commune ambitionne de maintenir, de nouveau, une forte croissance démographique ; la recherche d'une meilleure qualité de vie pour sa population actuelle étant sa priorité. Il importe surtout à la municipalité de proposer aux palauencs, de nouvelles conditions de vie résidentielles qui répondent mieux à leurs attentes et les incitent à demeurer sur Palau Del Vidre.

Raison pour laquelle, la reconquête des friches urbaines sera une priorité municipale.

IV.3. Le renforcement de la mixité de l'habitat et la poursuite de la requalification du centre ancien du village

La commune qui, avec 1330 logements (données RGP 2008), accueille peu de logements à caractère social est très peu marquée par cette situation, sur le plan de son paysage urbain, de sa composition sociale et son image au sein de la Communauté de communes ; même si ces dernières années, la municipalité a doublé ses efforts en matière de logements sociaux.

Le renforcement de la mixité en faveur de l'habitat social ainsi que la requalification du centre ancien sont donc une nécessité, soit sous la forme d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation en cœur de village, soit sous forme de constructions nouvelles en partenariat avec l'ODHLM.

Mais il convient, concomitamment à cette requalification du centre ancien, de favoriser la construction de logements différents, plus adaptés aux besoins de la population. Les prochaines opérations devront donc avoir pour objectif de promouvoir la mixité de l'habitat et de proposer des produits diversifiés (répondant tant au type d'occupation qu'au type de bâti) qui se traduiront à terme par davantage de mixité sociale sur la commune de Palau Del Vidre.

La part des logements sociaux dans le parc de logements de la commune pourrait ainsi augmenter (grâce à ces opérations de rénovation urbaine et à la construction de logements en accession), le but étant de tendre progressivement vers un niveau de logements à caractère social répondant aux objectifs et attentes des populations concernées.

IV.4. L'optimisation des opportunités foncières

La commune est en grande partie urbanisée sur le foncier qu'il lui reste encore constructible dans son document d'urbanisme ; il est donc indispensable aujourd'hui d'étudier les opportunités foncières (existant dans la trame urbaine du village) avec beaucoup d'attention tout en recherchant leur optimisation. Il s'agira de concilier utilisation économe de l'espace avec préservation des espaces naturels, développement de la commune et amélioration du cadre de vie.

Les friches urbaines recensées sur la commune sont, pour la majorité, situées au cœur du centre ancien. Certaines constructions présentent des enjeux importants de renouvellement de la commune sur elle-même, de revalorisation et de densification du tissu urbain. Elles sont aujourd'hui sans affectation, délaissées et marquent négativement certains îlots du cœur de ville.

La reconversion des friches devra permettre de répondre aux besoins des palauencs tant en matière de nouveaux produits de logements, que d'équipements, de services ou d'espaces publics dans un souci de mixité des fonctions et de recherche d'une qualité de vie urbaine.

C'est notamment pour cette raison que les friches en centre ancien, feront l'objet de secteurs de développement prioritaire. Cela en fait des secteurs de développement privilégiés de la commune, qui devra inciter les propriétaires à élaborer des projets cohérents avec les orientations communales ou à défaut les inciter à la réhabilitation de leurs biens en vue de les remettre sur le marché immobilier.

L'ensemble de ces opportunités foncières, dont l'aménagement est programmé au cours des 10 prochaines années voire à l'horizon du P.L.U., constitue des secteurs à fort enjeu, des espaces stratégiques de la commune à aménager prioritairement avant toute nouvelle ouverture de zones constructibles dans les secteurs non encore construits et dont l'affectation sera déterminée qu'à moyen terme.

IV.5. L'amélioration des liaisons interquartiers et le développement des liaisons douces

L'organisation urbaine de Palau Del Vidre est déterminée par une voie structurante (RD 11 notamment), par son réseau viaire relativement dense, concentrique et parfois étroit en centre ancien et par le réseau d'infrastructure ferroviaire (sur sa façade Nord-Est) et la RD 618 (sur sa façade Sud).

La contiguïté du tissu urbain très divers (immeubles / activités de proximité / tissu pavillonnaire / habitat individuel / bâtisse agricole) et certaines voies de communication (routes départementales et voie ferrée), ont contribué à constituer des ruptures, des coupures fonctionnelles qui rendent difficiles les liaisons entre certaines entités territoriales de Palau Del Vidre et les isolent nettement du village.

Les liaisons Nord-Ouest/Sud-Est sont faciles, mais les trajets Est/Ouest présentent aucune liaison clairement définie et continu. Il y a donc nécessité de « recoudre » la commune afin de rendre les transitions moins brutales et plus progressives. L'enjeu est de créer et de renforcer les liens entre quartiers et de permettre des continuités urbaines en matière de fonctionnement et d'organisation du village. Il s'agira de mieux relier les pôles attractifs (services, équipements, commerces) et en particulier par des liaisons douces.

C'est la raison pour laquelle, des emplacements réservés seront placés de manière à permettre la création de voiries futures de façon à rompre l'effet de barrière existant entre certaines parties du territoire, permettant ainsi leur désenclavement.

Enfin, c'est dans le but de créer des liaisons interquartiers qu'il convient d'irriguer la commune autant que faire se peut, par un réseau de cheminements piétons et de pistes cyclables. Ce réseau devra être en cohérence avec la trame viaire existante ou à créer.

Le développement de ces liaisons douces interquartiers devra également s'attacher à garantir les connexions avec celles des communes limitrophes et être réfléchi à l'échelle de la Communauté de communes afin d'offrir un réseau intercommunal cohérent avec les orientations en matière de déplacement (en lien avec le SCOT en cours d'élaboration).

V- LE CARACTERE DES DIFFERENTES ZONES ET SECTEURS DE PALAU DEL VIDRE

Le Plan Local d'Urbanisme est l'expression et la transcription du projet urbain de la commune. A partir du Diagnostic territorial, il a été établi un Projet d'Aménagement et de Développement Durable afin de donner à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage.

Ce projet urbain est également renforcé par le Règlement du PLU ainsi que le Plan de Zonage qui traduit graphiquement le projet partagé des élus sous la forme d'un découpage en différentes zones sur le territoire communal.

Quatre grandes familles de zones existent :

- o Les zones Urbaines, dites zones « U »,
- o Les zones à Urbaniser, dites zones « AU »,
- o Les zones Agricoles, dites zones « A »,
- o Les zones Naturelles et Forestières, dites zones « N ».

A chacune des zones correspond un règlement spécifique. Cette partie de l'étude a pour objet de présenter succinctement les principales dispositions du PLU concrétisant les orientations et objectifs communaux.

V.1. Une simplification globale du règlement

En plus des spécificités liées à la nature de chaque zone, le nouveau PLU a modifié les dispositions de l'ancien POS qui posaient problèmes à l'application. Le nouveau Règlement du PLU a été rédigé dans le souci de simplifier les règles imposées de manière à éviter toute forme ou situation de blocage et d'interprétation.

Zone UA

Elle correspond au centre ancien de Palau Del Vidre qui regroupe toutes les fonctions d'un centre ville : constructions à usage d'habitation, équipements collectifs, commerces, services ainsi que des activités. L'implantation des constructions est en règle générale continu et à l'alignement.

Les dispositions du règlement de cette zone encouragent :

- La requalification de ce secteur par des actions de Réhabilitation, Restauration et Rénovation,
- une densification importante,
- l'implantation de commerces et services de proximité,
- la construction de nouvelles habitations dans le respect de la densité et de la typologie des constructions avoisinantes.

Zone UB

Cette zone correspond à différentes opérations de constructions diverses réalisées à différentes périodes. Elle comprend en complément de l'habitat, des équipements collectifs et des commerces. Elle complète les secteurs d'habitation existante à développer ou à créer avec une densité de moins en moins forte au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien du village.

La règle d'urbanisme régissant cette zone a été conçue de manière à préserver la diversité des formes et des fonctions.

Cette zone sera unifiée en UB par l'insertion des secteurs UBa, UBb, UBc & UBd présents sur les documents graphiques de l'ancien POS. Les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et aux autres constructions seront simplifiées.

Zone UC

Cette zone correspond à la zone touristique réservée aux campings.

Les dispositions du règlement concernant cette zone sont de nature à permettre le renforcement et la modernisation des installations existantes sous réserve de la baisse significative en quantité et en qualité des nuisances engendrées par ce type d'activité.

Zone UD

Cette zone correspond à une zone d'activités artisanales, extra-muros, en bordure de la voie ferrée.

Zone 1AU

Il s'agit d'une zone située à au sud-est du centre ancien du village, regroupant en partie les lieux-dits « *Els Pujols* » et « *El Ponteix* », à proximité immédiate du lotissement créé au lieu-dit « *Orts Del Canals* », peu équipé, et non urbanisable dans l'immédiat (équipements correspondants à la zone à réaliser), mais destiné à accueillir l'urbanisation à court terme.

Cette zone accueillera de l'habitat sous réserve de la réalisation des équipements correspondants.

Quelque soit leur statut juridique, des **orientations d'aménagement seront élaborées sur l'ensemble de la zone**. L'ouverture à l'urbanisation nécessitera la réalisation de voies publiques et de réseaux car ceux-ci existent à la périphérie immédiate de la zone mais n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions qui y seront implantées.

Zone 2AU

Il s'agit d'une zone située au sud-est du centre ancien, regroupant la seconde partie des lieux-dits « *Els Pujols* » et « *El Ponteix* », destinée majoritairement à l'accueil de l'habitat et présentant une mixité des fonctions et de l'habitat (habitat individuel, social, collectif, services à la personne, commerces, etc.).

Cette zone n'est pas encore dans la situation où les voies publiques et les réseaux existants en périphérie, sont de capacité suffisante pour la desserte du site et l'accueil des nouvelles constructions. Toutefois, la proximité du réseau viaire existant (qui sera à recalibrer) viendra desservir cette zone et permettrait son **urbanisation à moyen terme** lorsque les réseaux seront créés et renforcés.

La vocation et l'urbanisation de cette zone ne pourront être définies que par une procédure de modification du présent Plan Local d'Urbanisme et en fonction des orientations du SCOT en cours d'élaboration. Elle est **conditionnée par un taux de remplissage de 80% de la zone 1AU**.

Zone 3AU

Il s'agit de la zone la plus au sud-ouest de la trame urbaine du village. Elle occupe une partie du lieu-dit « *Matamares* ». Elle est partiellement équipée avec la présence de constructions à usage d'habitation existante. L'existence de la voirie et des réseaux en périphérie n'est pas de nature et de capacité suffisante pour son ouverture à l'urbanisation. Son **développement sera envisagé à long terme** et ne pourra se faire que par **une procédure de modification du présent Plan Local d'Urbanisme** et également soumis aux respects des orientations du SCOT en cours d'élaboration. Elle est **conditionnée par un taux de remplissage de 80% de la zone 2AU** et par un **délai de 15 ans** (soit une **ouverture à l'urbanisation différée à partir de 2028**) imposé entre l'ouverture de la zone et la date d'approbation du PLU.

Zone A

Il s'agit de secteurs de Palau Del Vidre, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Dans cette zone agricole, seuls sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

En application du 2° de l'article R.123-12 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement, est autorisé.

Zone N

Il s'agit de zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts de possibilités de construire prévus à l'article L.123-4 du Code de l'Urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie de transferts de Coefficient d'Occupation des Sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Emplacements Réservés

Les emplacements réservés sont une servitude d'urbanisme particulière qui se superpose au zonage du PLU et rend inconstructibles les terrains concernés pour tout autre utilisation que celle pour laquelle l'emplacement réservé est prévu.

La **contrepartie** de cette prérogative de puissance publique est la **possibilité offerte au propriétaire de mettre en demeure la collectivité**, au bénéfice de laquelle l'emplacement a été réservé, d'acquérir son bien.

Les terrains inscrits en emplacement réservé sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoient à une liste présentée ci-dessous.

Cette liste récapitule les terrains inscrits en emplacement réservé et précise l'affectation de chacun.

Les emplacements réservés au PLU de Palau Del Vidre ont été inscrits pour la requalification et l'élargissement de voirie existantes (emprise possible de la voie jusqu'à 15m de large, élargissement réparti de part et d'autre de la voie existante), à savoir la voie communale n°7 de Saint André et le chemin rural n°8 de Sorède à Elne.

N° d'opération	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Elargissement de la voie communale n°7 de Saint André	Commune	0 ha 52
2	Elargissement du chemin rural n°8 de Sorède à Elne	Commune	0 ha 59

Espace Boisé Classé

Un Espace Boisé Classé de la commune se trouve en zone N (zone naturelle). Le périmètre de cet espace est augmenté par le présent PLU afin de préserver et renforcer le caractère environnemental et paysager de Palau Del Vidre.

VI- LE PROJET D'EXTENSION URBAINE DE PALAU DEL VIDRE

Selon la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les collectivités territoriales doivent se diriger vers une politique de développement solidaire, cohérent et durable.

Le projet d'extension urbaine doit s'articuler sur quatre objectifs :

- l'équilibre entre développement urbain et protection d'espaces naturels et agricoles
- le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, une maîtrise de l'expansion urbaine et de la circulation automobile, la sauvegarde du patrimoine naturels et bâtis
- la diversité des fonctions urbaines et mixité sociale
- l'assurance d'une mise en œuvre d'une politique de déplacement au service du développement durable.

Ces principaux principes seront développés et explicités au sein des pages suivantes.

Une consommation des terres révisée pour une gestion économe de l'espace:

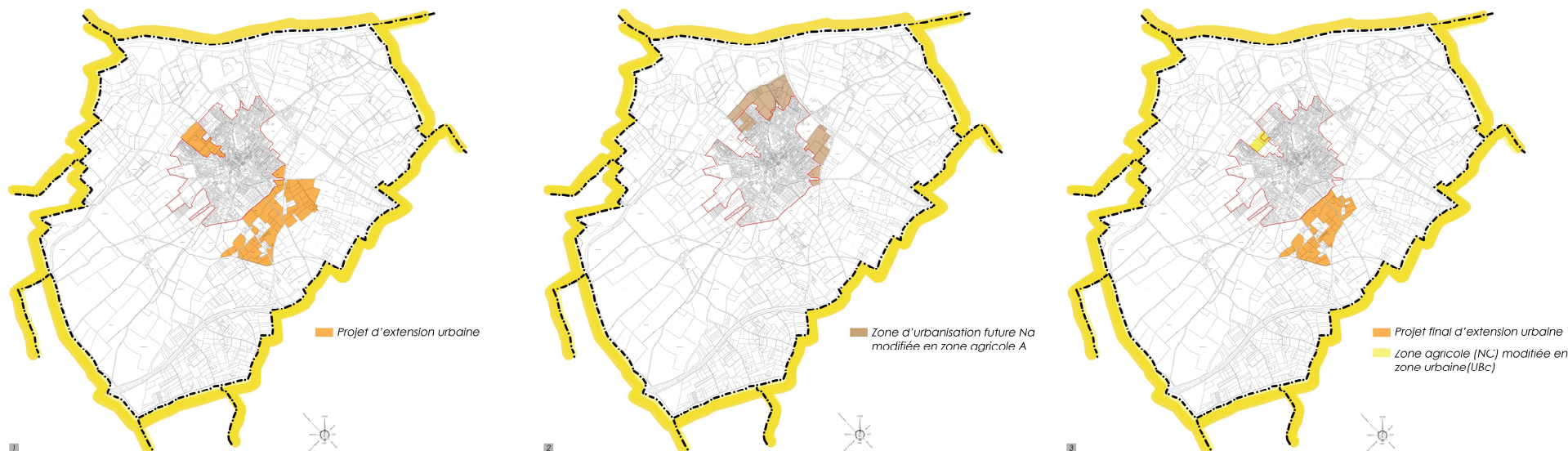
Au fil des analyses du territoire et de ces enjeux, on comprend bien que la délimitation du projet d'extension du PLU doit croiser de multiples facteurs, à prendre en compte.

C'est dans les prochains chapitres que sera reflété et explicité le jeu minutieux, auquel la commune a participé, entre une consommation maîtrisée des espaces dédiés à être urbanisés, la conservation des espaces agricoles voire l'encouragement à leur développement, et un respect des fondements réglementaires des risques naturels prévisibles.

Dans l'attente de la carte définitive du PPRI, la commune de Palau Del Vidre est passée par plusieurs phases dans l'étude des secteurs à urbaniser, supposant que le potentiel d'aménagement de certains secteurs pourrait être incertain en fonction des résultats de leur classement ou non par le service des risques de la DDEA (PPRI).

Ainsi, des révisions ont dû être engagées en cours d'analyse notamment en terme de consommation d'espaces, des études se sont actualisées et affinées suivant les réunions de travail avec la commune et les personnes associées.

La chronologie ci-après incarne trois grandes étapes dans l'élaboration du projet d'extension et sa superficie.



1 Dans une vision large, une première étude pour le projet d'extension urbaine concerne le secteur « La Vignace » sur la partie nord-ouest, puis les secteurs « Els Pujols », « El Ponteix » et « Matamores » sur la partie sud-est du village, zones apparaissant particulièrement stratégiques et inscrites dans la première couronne du cœur du village. Sur un site d'environ 7,30 hectares, l'urbanisation du secteur « La Vignace » permet de relier cette « dent creuse » au centre ancien en terminant l'urbanisation sur la façade nord-ouest du village.

La totalité de ce projet d'extension urbaine s'étend sur **46 hectares**.

2 Dans une seconde phase, le projet d'étude équilibre la consommation des terres agricoles vis-à-vis des futures zones à aménager : les zones à urbaniser (Na) du POS sont modifiées en zones agricoles (A) au sein du PLU. Ainsi, **23,64 hectares** anciennement destinés à être urbanisés sont désormais soumis aux dispositions des zones agricoles (A), espaces dédiés au développement des exploitations. Ce nouveau choix de zonage s'explique également par la présence de risque d'inondation (aléas du Tech), connus par la commune, avec des aléas moyens à forts, interdisant quoi qu'il en soit toute nouvelle urbanisation.

3 C'est dans la dernière phase que les aléas appliqués pour chaque secteur sont connus par la commune (PPRI transmis). Le projet final d'extension urbaine se cantonne désormais à la partie sud-est du village, sur **23 hectares**. Ces secteurs feront l'objet d'un développement phasé, en trois étapes.

Nous notons qu'au regard du zonage du POS, la surface de zones agricole (Nc) consommées en nouvelles zones à urbaniser (AU) est de **16,50 hectares**. Une large partie, à l'est du centre urbain, s'est écartée du projet de zones à urbaniser pour des raisons de risques d'inondations.

Quant au secteur de la « Vignace », **1,86 hectares** de zone agricole (Nc) du POS sont transformés en zone UBd au PLU. Sa limite a également été conditionnée par le risque inondation.

En résumé, notons que :

- **23,64 hectares** de zones à urbaniser (Na) du POS sont **rendus et dédiés exclusivement aux zones agricoles (A)** au sein du PLU.

- **16.50 hectares** de zones agricoles (Nc) du POS sont **utilisés par les futures zones d'aménagement (AU)** au sein du PLU.

En effet, bien que la totalité des futurs secteurs à urbaniser soit de 23,00 hectares, il est important de préciser que le POS avait déjà initié le développement de la commune sur l'axe sud, comprenant les 6,50 hectares restants.

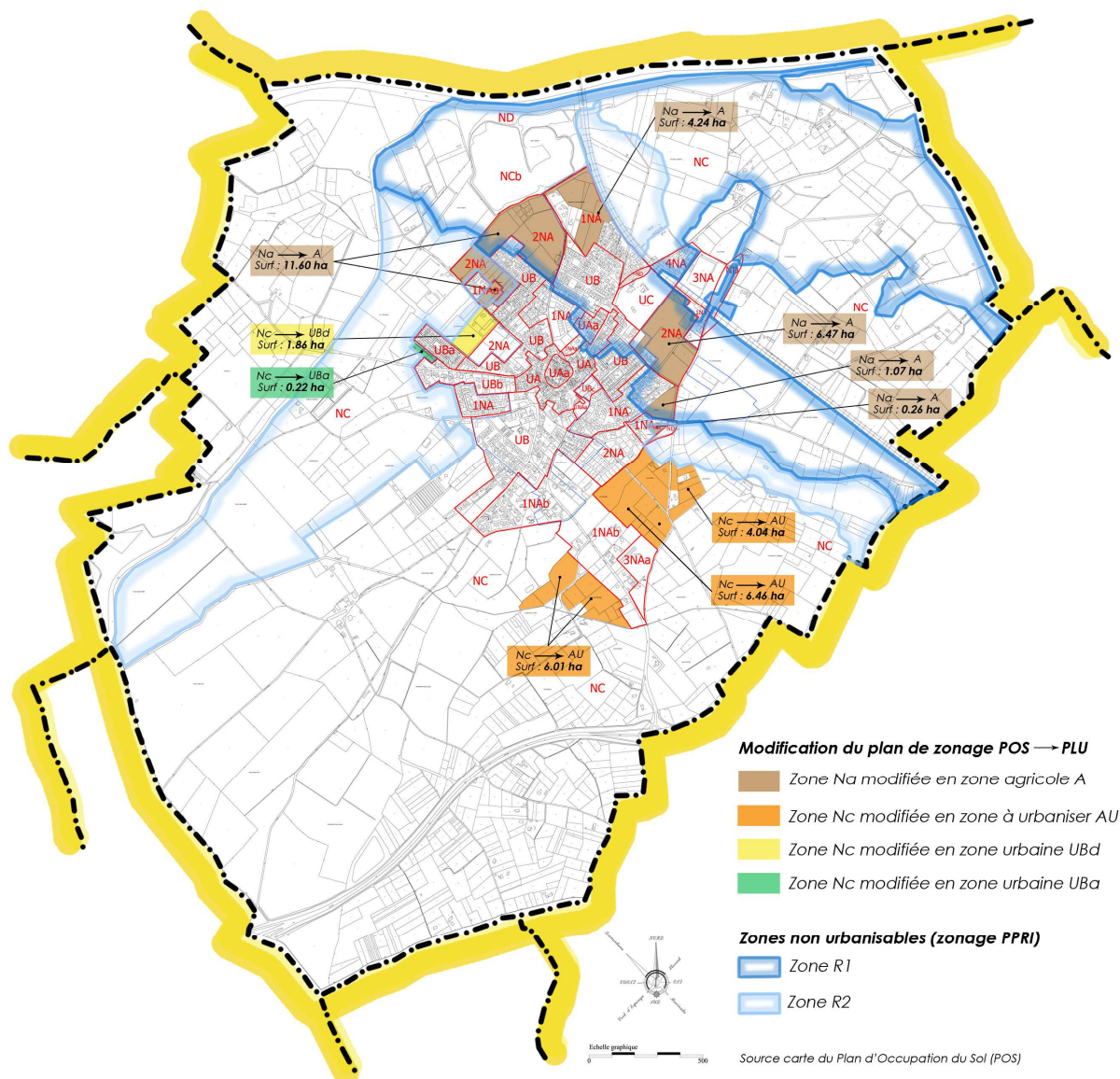
Le projet du PLU s'inscrit donc dans la continuité du POS.

- **1.86 hectares** de zones agricoles (Nc) du POS sont **modifiés en zones urbaines d'habitat de faible densité (UBd)** au sein du PLU.

Le présent PLU prouve ainsi qu'une large place est réservée aux espaces agricoles, face aux zones à urbaniser créées.

Suite à l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur, notons que deux parcelles (n°4 & n°5) ont été intégrées dans la zone UBa du PLU.

Anciennement en zones agricole (Nc) au sein du POS, ces deux parcelles représentent 0.22 hectares, ce qui ne modifie en rien l'économie du projet, d'autant plus qu'une d'entre elles comporte déjà une habitation.



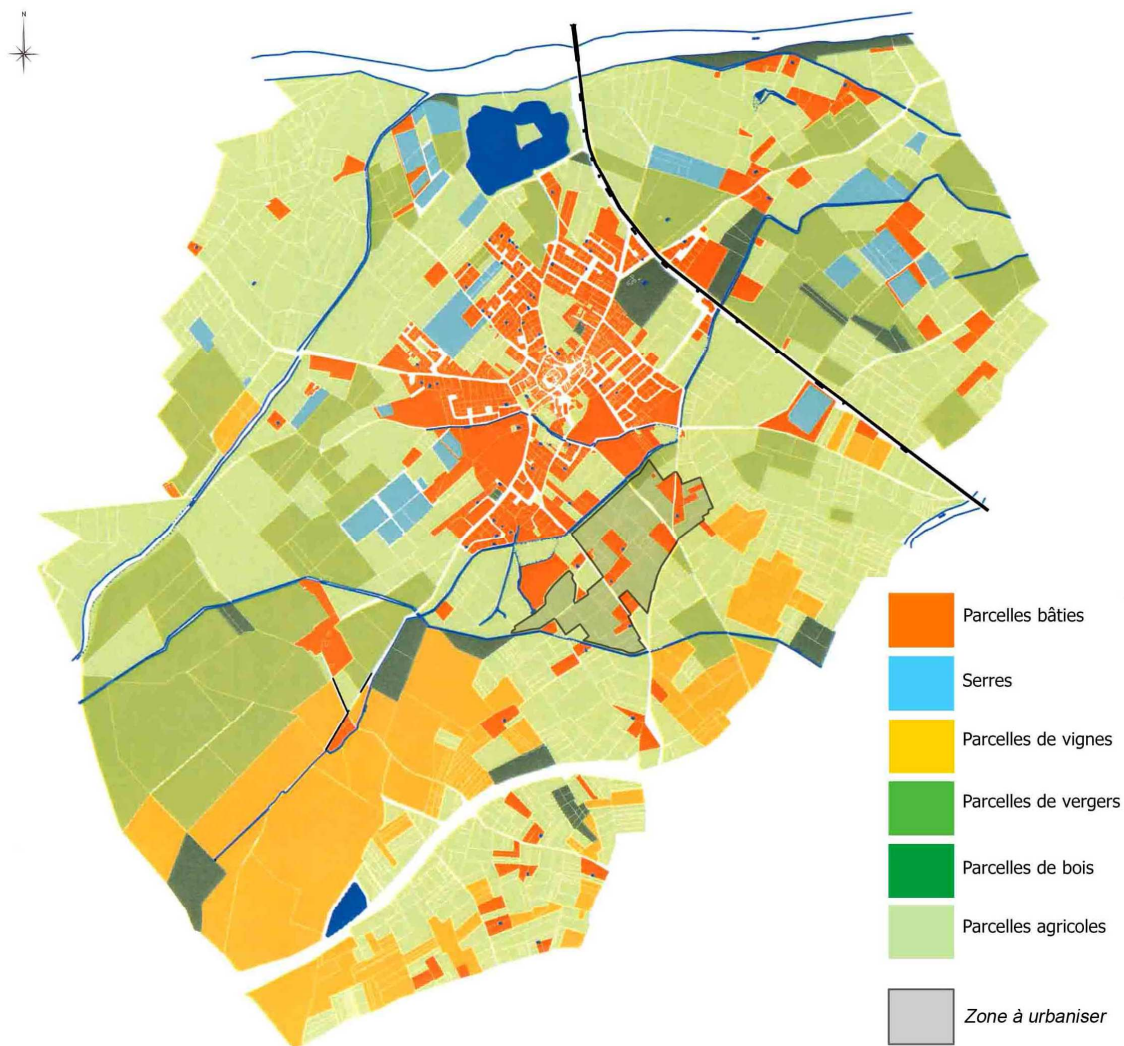
La place du projet d'extension au sein des terres agricoles

Situées à proximité des villes et villages, les terres agricoles sont soumises à deux pressions d'intensité variables selon les secteurs. D'une part, la réduction des surfaces agricoles utilisées modifie les paysages en créant des friches abandonnées. De l'autre, la croissance démographique du département pousse à l'extension des zones urbaines et au développement de nouvelles infrastructures.

Dans un contexte de forte pression foncière, les exploitations, support d'une activité économique, se transforment. Leur modernisation induit des besoins de constructions, qu'il s'agisse d'abriter des matériels encombrants ou les lieux de transformation et de ventes des produits. En particulier, les contraintes de voisinage favorisent les constructions liées à l'activité agricole à l'extérieur des villages.

Les futures zones d'aménagement s'attèlent ainsi à se situer au sein du secteur sud d'habitat, à la périphérie du centre ancien. Il s'agira d'y intégrer des zones déjà urbanisées, affaiblissant le phénomène de mitage recensé au sud de la commune.

C'est, entre autres, l'analyse du territoire agricole de Palau Del Vidre qui a permis de déterminer une limite d'urbanisation en relation étroite avec le territoire agricole. Au travers de diverses réunions avec la commune, la réflexion s'est affinée sur les moyens et lieux d'arrêt de l'urbanisation. Par exemple, au sud de la commune, le Rec de Palau constitue la limite d'urbanisation. Les documents graphiques du PLU explicitent par la suite les principes qui fonderont le zonage et le règlement des futures zones à aménager.



Source carte IGN 2549 OT ech.1/20000

La détermination des zones à urbaniser s'est également appuyée sur l'importance et le type d'activité agricole des terres. Il est important de préciser ici que la commune s'est appliquée à définir les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation sur des parcelles ne concernant que des petites exploitations incultes depuis plus de vingt ans, et notamment des terres non cultivées, laissées en friches.

Il semble également opportun de préciser que les espaces rendus aux zones agricoles, (pour rappel sur 23,64 hectares) au sein du projet de PLU, représentent des terres propices au développement d'agricultures ciblées. En effet, l'implantation d'activités maraîchères mettrait en valeur ces terres limoneuses apportées par les crues répétées du Tech, offrant de toute évidence une irrigation aisée de part leurs situations.

Des mas présents sur le territoire de la commune et recensés dans la liste suivante pourront bénéficier d'un changement de destination, pour la création de gîtes, chambres et tables d'hôtes, permettant une reconversion et un maintien du paysage agricole :

- 1- Mas SIRACH
- 2- Mas de l'AMERICA
- 3- Mas SURJUS
- 4- Mas GARRIGUES
- 5- Mas CIVADA
- 6- Mas COLOM
- 7- Mas BEDIA
- 8- Mas COSTE
- 9- Mas LLIBOUTRY
- 10- Mas SANTA MARIA
- 11- Mas SAIS
- 12- Mas ASPERO

Notons que le Mas Colom, situé en zone agricole, est cerné par le secteur faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la préservation des sites et de la qualité des espaces naturels. Son changement de destination, sa rénovation, réhabilitation ou restauration ne devra donc pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants.

D'ailleurs, les représentants de la Chambre d'Agriculture invités aux différentes réunions de présentation dès le début du projet et destinataires des documents tels que le diagnostic et le PADD n'ont formulés aucune opposition au projet. Au contraire, dans la séance du 4 Septembre 2012, la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles des Pyrénées-Orientales (CDCEA) considère que la révision générale du PLU « répond au projet de création de zones à urbaniser ne compromettant pas les surfaces agricoles de la commune » et émet un avis favorable (*avis annexé au dossier du PLU*).

La prise en compte du risque inondation :

Les aléas inondation conduisent à limiter le développement de l'urbanisation vers les secteurs les moins exposés, c'est-à-dire ceux dont la hauteur de submersion est inférieure à 0.50m (aléas faible). L'urbanisation et le développement de la commune sont ainsi recherchés en priorité en dehors des zones soumises au risque d'inondation.

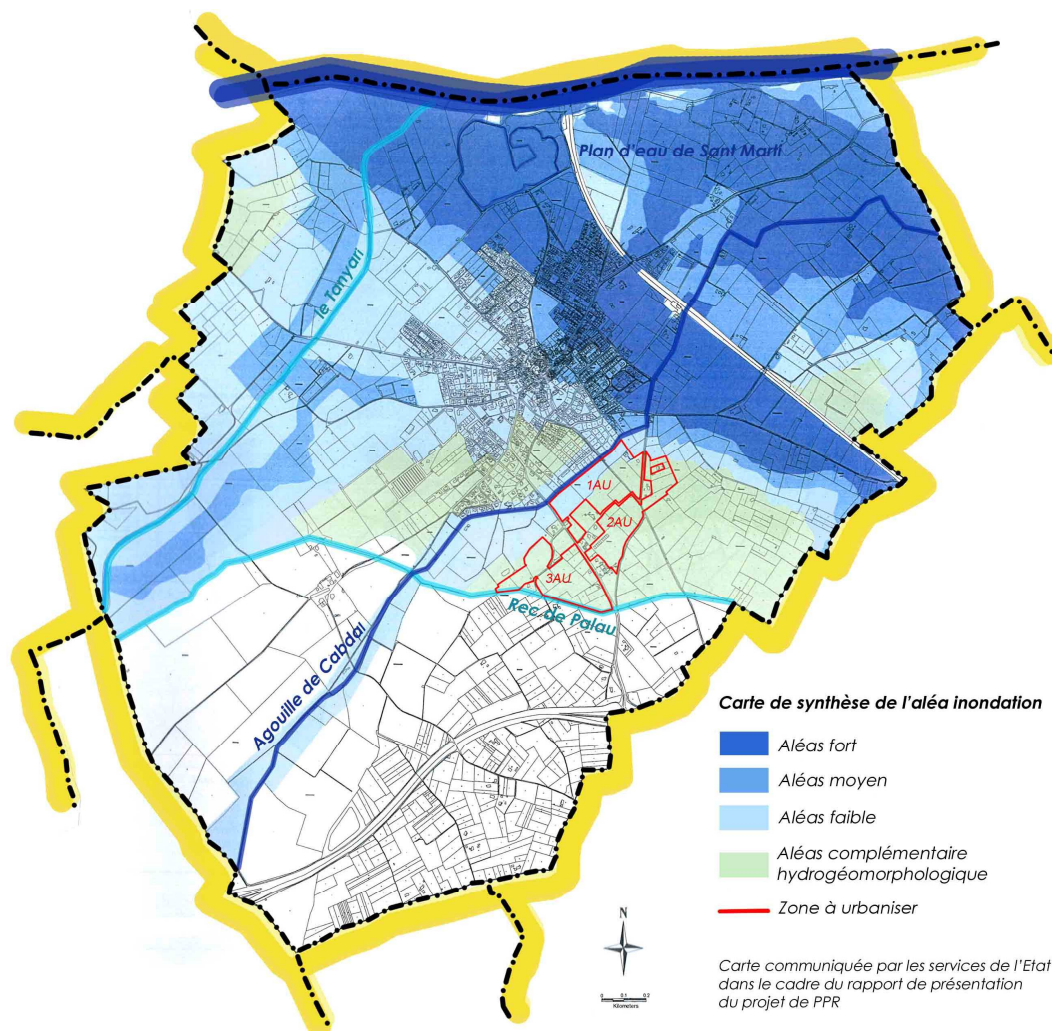
Pour cela, la commune s'est appliquée à dessiner, en majorité, le projet d'extension urbaine dans un aléa complémentaire hydrogéomorphologique, soit la zone B3. Seule la partie nord de la zone 1AU comprend un aléa faible, soit la zone B2.

Il s'agira également de préserver les champs d'expansion et zones d'écoulement des crues en urbanisant les nouveaux secteurs en dehors de ces zones, tel que le préconise le SDAGE et ses objectifs qui lui sont associés.

Enfin, l'objectif sera de limiter l'habitat diffus en intégrant les nombreux bâtis isolés, y compris le mas Aspero à proximité de la zone 2AU.

Dans les zones constructibles, le règlement intégrera des prescriptions selon le niveau d'aléas, apportant une réflexion approfondie sur la gestion du pluvial. Il s'agira de mettre en évidence la non-aggravation voire l'amélioration des espaces urbanisés comme les milieux naturels.

Par conséquent, les remblais sont interdits, les COS et CES limités, les planchers habitables mis hors d'eau, les clôtures perméable à 80% minimum.



Une croissance démographique accompagnée :

Dans le diagnostic territorial, notamment au travers de recensements successifs jusqu'à celui de 2006, il est observé que la commune de Palau Del Vidre connaît une croissance exponentielle. De part sa situation privilégiée (alliance de la mer, des contreforts des Albères, de la Côte Vermeille, de la frontière espagnole,...), elle continue d'attirer une nouvelle population désireuse de s'y installer. Ainsi, le rythme de croissance de la commune est nettement supérieur à la moyenne observée sur le SCOT Littoral Sud, soit environ +2,9% par an contre +0,70%.

Consciente de l'importance d'accompagner cette croissance démographique, la commune prouve son ambition dans la recherche d'une croissance maîtrisée, voulue et conduite en ayant atteint, à ce jour, ses objectifs de remplissage pour la quasi-totalité des zones constructibles du POS. La commune subit ainsi une pression foncière indéniable et de plus en plus forte. Face à ces défis, les élus ont émis le souhait de retenir cet objectif d'accompagnement de la croissance, qui a fait notamment l'objet d'un débat en conseil municipal, afin de l'inscrire comme un des enjeux forts au sein des orientations du PADD.

La totalité des trois zones d'extension urbaine (1AU, 2AU et 3AU) s'étend sur **23 hectares**, à urbaniser sous une **vingtaine d'années**.

Selon les dernières données de l'INSEE (*RP 1968 à 1999 & RP 1999 à 2009*), la variation annuelle moyenne de la population est de +2,6% par an de 1999 à 2009 (avec une population de 2 004 habitants en 1990 et de 2 736 en 2009).

D'après les données recensées de l'Agence d'Urbanisme Catalane, durant les sept dernières années, la commune a gagné 631 habitants et produit 301 logements.

Afin d'accompagner cet essor, mais avec la volonté de respecter les objectifs établis par le SCOT, la commune prévoit dans le règlement du PLU d'urbaniser les futures zones AU sous trois phases :

- la **zone 1AU à court terme**,
- la **zone 2AU à moyen terme** et urbanisable qu'au regard de la modification ou de la révision du PLU qui est **conditionnée par un taux de remplissage de 80% de la zone 1AU**,
- la **zone 3AU à moyen et long terme** sous les deux conditions suivantes :
 - la modification ou la révision du PLU qui est **conditionnée par un taux de remplissage de 80% de la zone 2AU**,
 - un **délai de 15 ans** (soit une **ouverture à l'urbanisation différée à partir de 2028**, correspondant à la « durée de vie » prévue pour le SCOT et aux deux tiers de l'objectif de consommation complète du PLU) est imposé entre l'ouverture de la zone et la date d'approbation du PLU.

Ce phasage permettra ainsi de maîtriser ou réguler le cas échéant la venue de nouveaux habitants.

Dans cette hypothèse, la progression démographique de la commune s'établirait dans les quinze prochaines années comme suit :

- **17 hectares** comprenant les zones 1AU, 2AU et UBc seraient ouverts à l'urbanisation,
- Avec une moyenne de **20 logements par hectare**, **340 logements au maximum** seraient produits sur 15 ans,

- Selon les données du SCOT, la production de 340 logements implique l'arrivée de **578 habitants supplémentaires** sur la période (sur une base de **1,7 personne par logement**), soit **38,5 habitants supplémentaires par an**.

Si l'on considère que la population de Palau Del Vidre est de 3060 habitants (chiffres estimés et annoncés par l'Agence d'Urbanisme Catalane), cette augmentation conduirait la commune à une **population de 3 638 habitants**, quinze ans après la mise en œuvre du PLU (3 354 habitants si l'on se réfère aux chiffres INSEE 2012).

En terme de croissance démographique, le projet du PLU prévoit ainsi un **taux de croissance annuel moyen de 1.15%**. Il s'inscrit alors en compatibilité avec les objectifs de croissance définis dans le projet de SCOT.

Puis, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU s'effectuerait de la manière suivante :

- La zone 3AU s'étend sur **8,1 hectares**,
- Avec une moyenne de **20 logements par hectare**, **162 logements au maximum** seraient produits sur 7 ans,
- Selon les données du SCOT, la production de 162 logements implique l'arrivée de **275 habitants supplémentaires** sur la période (sur une base de **1,7 personne par logement**), soit **39 habitants supplémentaires par an**.

Le taux de croissance annuel moyen sur cette période serait alors de 1,05%. Cette augmentation conduirait la commune à une **population totale de 3 913 habitants**, une vingtaine d'années après la mise en œuvre du PLU (3 629 habitants si l'on se réfère aux chiffres INSEE 2012).

On peut ainsi rapprocher les taux du projet du PLU au 2,9% de croissance qu'a connu la commune ces dernières années, prouvant ainsi la volonté municipale de se conformer aux objectifs du SCOT.

Selon les données proposées par l'Agence Catalane d'Urbanisme :

	OBJECTIFS du SCOT <i>(Armature urbaine renforcée – sous l'horizon de 15 ans)</i>	OBJECTIFS du PLU à l'étude <i>(Consommation complète du PLU – sous l'horizon d'environ 20ans)</i>
Gain démographique	+ 10 000 habitants	+ 853 habitants au maximum
Taux de croissance annule moyen	+ 1.0%	+ 1.15% au maximum
Logements à construire	+ 7 500 logements	+ 502 logements au maximum
Consommation foncière	+ 350 hectares (environ 20 à 25 logements / hectare)	+ 25 hectares environ (20 logements / hectares)
Mixité sociale	Tendre vers 20% de logements aidés	Tendre vers 20% de logements locatif sociaux, avec un minimum obligatoire de 10%

Outre un aspect « quantitatif », l'ambition de Palau Del Vidre reste, en vue d'appréhender toutes les dimensions de la dynamique démographique, d'organiser au mieux les conditions de vie et d'accueil de ses habitants dans la perspective d'offrir un cadre de vie urbain et rural attractif et valorisant pour le territoire.

Penser la gestion de l'eau :

- **Production et distribution de l'eau destinée à la consommation humaine**

La commune de Palau Del Vidre est membre de la Communauté de Communes des Albères et de la Côte Vermeille, à laquelle est confiée la compétence de la distribution d'eau potable.

La production d'eau relève quant à elle de la compétence du Syndicat Mixte de Production du Tech Aval (SMPEPTA).

La Communauté de Communes a réalisé en 2007 un Schéma Directeur sur l'ensemble du territoire à l'échéance de 2020. Nous noterons ici les données qui concernent Palau Del Vidre.

Il s'agira de mettre en synergie les projets d'aménagement du territoire avec l'ensemble des projets collectifs existants sur le territoire, notamment le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

L'évolution de la population :

Pour rappel, l'évolution de la population de la commune connaît une hausse régulière depuis 1982, avec un accroissement important depuis 1999 (2 776 habitants en 2009).

Disposant d'une capacité d'accueil touristique importante, il est nécessaire de recenser la variation saisonnière de la population, un facteur très important à prendre en compte dans le cadre du SAGE. Il est considéré qu'entre 2008 et 2010, la population saisonnière de la commune varie en moyenne suivant un coefficient de 1.24. Ainsi, sur une population sédentaire de 2 776 habitants selon l'INSEE, une population saisonnière de 666 habitants s'ajoute, menant la commune à une population totale à 3 442 habitants. L'évolution du coefficient de variation saisonnière étant difficile à appréhender dans les années futures, il est pris pour hypothèse que la répartition entre la population sédentaire et saisonnière se maintiendrait.

Les besoins en eau :

Avec 599 m3/j de volume distribué en moyenne en 2006, il est considéré 40% d'augmentation du volume en période estivale.

En considérant un rendement net de réseau de 70% pour chaque unité de distribution (rendement minimum admissible par l'Agence de l'Eau), la distribution journalière à l'horizon de 2020 pourrait atteindre en point 804 m3/j pour la commune de Palau Del Vidre. Il est précisé que pour le secteur de la Basse Plaine du Tech, dont fait partie la commune, le rendement est en hausse régulière. Il atteint en 2010 la valeur de 65% ce qui rend tout à fait cohérentes les hypothèses prises dans le Schémas Directeur selon lesquelles le rendement de 70% est un objectif accessible.

Suite au bilan besoins-ressources, on note que l'étude conclue à un équilibre entre besoin et ressources satisfaisant avec un rendement 70%.

Le réseau d'eau potable est ainsi dimensionné pour desservir l'équivalent de 5 000 habitants.

Le stockage :

Les volumes de stockage actuels s'avèrent insuffisants pour répondre aux besoins futurs en eau potable de la commune et pour assurer la défense incendie. Ainsi, il serait nécessaire de prévoir, à l'horizon 2020, la création de nouveaux ouvrages de stockage. Les sites des réservoirs actuels ne permettant pas tous d'implanter des bassins supplémentaires pour chaque commune, la

Communauté de Communes des Albères et de la Côte Vermeille envisage de créer des réservoirs intercommunaux. Ces derniers seraient placés sur des sites à une altitude supérieure à celle des réservoirs actuels sur les hauteurs des Albères (soit à Sorède, à Villelongue dels Monts et à Argelès).

Ainsi, l'objectif est de renforcer la gestion locale de l'eau et d'assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau, tel que le préconise le SDAGE.

- **Réseau assainissement**

Comme pour la distribution de l'eau, la commune de Palau Del Vidre est membre de la Communauté de Communes des Albères et de la Côte Vermeille, à laquelle est confiée la compétence de l'assainissement collectif et de l'assainissement non collectif.

La Communauté de Communes a réalisé en 2004 un Schéma Directeur d'Assainissement et a débuté en 2006 les missions de diagnostic du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Station d'épuration :

La station d'épuration d'origine a connu une extension, engagée par la Communauté de Communes, dont sa mise en service s'est effectuée en Août 2012.

Les ouvrages sont conçus pour traiter les rejets d'une population de 4 700 habitants, ce qui présente un renforcement de 1 700 habitants par rapport à la situation actuelle.

Rappelons que la population estimée par l'Agence d'Urbanisme Catalane est de 3060 en 2012 et que le PLU envisage d'accueillir au total 3913 habitants environ, ce qui correspond aisément à la prévision du réseau assainissement.

La station d'épuration est de type biologique et est constituée d'une filière de boues activées à faible charge avec clarificateur séparé, les procédés les plus utilisés et les mieux maîtrisés.

En effet, le rejet des eaux traitées s'effectuant dans l'agouille du Cap d'Al à l'amont des zones maraîchères et de la Riberette, l'épuration biologique est complétée par une unité de désinfection aux Ultra-Violets. Cependant, le niveau de rejet est compatible avec l'arrosage dès la sortie de la station d'épuration et la désinfection préserve également les eaux de baignade littorales.

De plus, la filière de traitement des boues s'est améliorée : les lits de séchage et les transports de boues liquides sont abandonnés au profit d'une déshydratation par centrifugeuse. Les transports de boues se trouvent ainsi fortement réduits, ce qui constitue un élément supplémentaire au service du développement durable.

L'habitat et sa mixité :

Permettre aux habitants d'accéder à un logement adapté à chaque étape de leur vie :

Le projet du PLU vise à mieux répondre aux besoins de la population déjà présente et à se montrer attractif pour les populations future.

Parce qu'une forte hausse de la part de personnes âgées est recensée sur la commune et l'offre des logements pas toujours en adéquation avec leurs besoins, l'aménagement et le renouvellement urbain des zones situées en cœur de village devront comprendre une part de petits logements.

D'autre part, afin d'attirer et de conserver les jeunes ménages sur la commune, la politique de logements doit se réorienter en direction d'une offre plus variée. La priorité est de permettre aux ménages qui entrent dans la vie active ou aux familles modestes d'accéder à un logement correspondant à leurs revenus. Un rééquilibrage de l'offre sera engagé : les produits locatifs, les petits logements, de petites parcelles et les logements sociaux sont à développer.

Le projet repose ainsi sur un engagement en matière de densification de l'espace à bâtir. Pour cela, une densité de 20 logements à l'hectare est appliquée à l'ensemble du projet d'extension urbaine.

S'engager dans une mixité de l'habitat :

Les objectifs du PDH et du SCOT en matière de logements sociaux sont les suivants :

- *Plan Départemental de l'Habitat des Pyrénées-Orientales 2011-2016* : Le PDH préconise d'augmenter la représentativité du parc social de deux points sur les Pyrénées-Orientales. Les objectifs sont moins élevés dans les bassins d'habitat des Albères/Côte Vermeille que dans la Plaine du Roussillon, qui devrait passer de 8% à 10,3% de LLS publics, soit 640 nouveaux logements.
- *PADD du SCOT Littoral Sud* : Les objectifs du PADD sont basés sur une hausse de la population de 17% sur 15 ans, ce qui fait un gain de 10 000 habitants sur cette période. Pour cela, les communes du SCOT devront réaliser un minimum de 7 500 logements. 40% doivent se situer dans les pôles d'équilibre (Céret, le Boulou, Argelès-sur-Mer) et sur la communauté de commune du Vallespir. En matière de logements sociaux, le PADD en préconise la création de 1500 LLS au total à travers le territoire du SCOT.

PDH 2011-2016	Objectifs de production 2011-2016 (données non contractuelles)				Représentation du parc social public	
Bassin d'habitat	Total	Dont PLA-I	Dont PLUS	Dont PLS	% des LLS publics au 31/12/2009	Estimation % des LLS publics en 2016
Albères/ Côte Vermeille	640	170	400	70	8%	10,3%
Plaine du Roussillon (sans PMCA)	1830	490	1140	200	7,6%	10,8%
Vallespir	365	100	225	40	11,9%	7,5%

Source Schéma territorial de l'habitat et des paysages -
Pays Pyrénées Méditerranée-Agence d'Urbanisme Catalane

La commune de Palau Del Vidre possède actuellement un parc de logements sociaux de 36 unités, 18 logements étant réalisés depuis les dix dernières années.

Le projet du PLU fixe alors un objectif de mixité de l'habitat en faveur des logements sociaux dont le type restera à déterminer : logement de type locatif social (LLS), d'accession sociale (type Prêt Social Location Accession (PSLA) ou Prêt Locatif Aidé (PLA)), tel que le SCOT le préconise. Par conséquent, les futures zones à urbaniser, favorisant la construction de logements sociaux, devront rechercher à amener la commune vers une part de 20% de logements aidés sur l'ensemble des zones d'extension urbaine, avec un minimum de 10% obligatoire.

L'image des logements sociaux devra être pensée. Il s'agira de privilégier des petits immeubles collectifs et des logements individuels et de les intégrer dans leur environnement, en passant en premier lieu par leur qualité architecturale. Des efforts seront réalisés dans la conception architecturale des programmes, mais aussi dans le choix des matériaux locaux et de qualité. De plus, la maîtrise de la demande énergétique est également un objectif intégré dans la construction de nouveaux logements sociaux.

Accompagner un accroissement équilibré et développer une politique d'accueil en directions des jeunes ménages (réamorcer l'accroissement naturel) :

Le projet d'accueil démographique se veut raisonné. Il est ouvert et cherche à être en adéquation avec les capacités présentes et futures du territoire (respect de la ressource en eau, préservation des terres agricoles,...). Un effort particulier sera réalisé pour attirer des ménages entrants susceptibles de maintenir le dynamisme de la commune.

S'inscrire dans une démarche de projets urbains et villageois durables :

Il s'agira de sortir du modèle pavillonnaire, présent dans les pratiques d'urbanisme actuelles, en se réorientant vers des démarches innovantes et en s'appropriant de nouvelles formes urbaines plus conviviales, et respectueuses des principes du bioclimatisme.

Des initiatives et actions seront menées afin de réhabiliter le parc bâti ancien (représentant plus de 72% de l'ensemble du parc existant), de résorber le parc de logements vacants (99 au dernier recensement), de répondre à la demande locative, et de maintenir la cohérence de la trame urbaine ancienne du village.

Le paysage :

La commune de Palau Del Vidre a pour objectif d'encourager l'attractivité paysagère par la mise en valeur du patrimoine et la découverte du territoire. Afin d'améliorer l'image du territoire, il s'agira d'assurer un rapport harmonieux entre développement des activités et protection des paysages.

Valoriser la nature, sous toutes ses formes, dans la commune :

La nature, sous toutes ses formes (vergers, ripisylve des cours d'eau, arbres remarquables,...) doit être privilégiée dans le milieu urbain :

- le patrimoine vert urbain public ou privé (jardins, parcs, places arborées,...) sera protégé et/ou mis en valeur comme paysage vécu de proximité
- l'extension urbaine et opérations de renouvellement chercheront à réintroduire le végétal au cœur des projets, en privilégiant les espèces adaptées au milieu méditerranéen et peu consommatrice d'eau. Le végétal sera utilisé comme un élément fort de l'aménagement du quartier.
- des espaces récréatifs et de loisirs, des jardins familiaux seront aménagés au sein même des nouveaux secteurs à urbaniser
- une promenade verte, coupure naturelle et lieu de convivialité, sera créée le long de l'Agouille et liera le village au projet d'extension
- les aménagements bioclimatiques seront recherchés, tels que des parkings paysagers, des espaces publics ombrés, une récupération des eaux pluviales, ...
- les espaces sportifs et de loisirs seront à valoriser et à développer (notamment le lac de Saint Martin)
- le respect des corridors du Tech et du Tanyari pour contribuer au maintien de la trame verte et bleue

Les nombreux mas présents et répartis sur la commune, vecteurs de l'identité architecturale et culturelle locale et parfois support d'une activité agricole en souffrance, pourront être réinvestis dans l'optique de promouvoir, valoriser et protéger les espaces agricoles. Une offre en hébergement (création de gîtes, chambres et tables d'hôtes) couplée à des activités de pleine nature, développée en parallèle d'une activité agricole permettra de valoriser les paysages et promouvoir l'authenticité du terroir.

Gérer et assurer la pertinence paysagère des extensions urbaines :

L'aspect paysager prend une place importante dans la structuration des nouveaux quartiers d'habitation, en instaurant des limites urbaines qui s'appuient sur des éléments paysagers (Agouille Capdal, le Rec de Palau, les ruisseaux, et leur accompagnement végétal) considérés comme un « patrimoine ». Le projet s'attachera alors à maintenir et consolider ses espaces de respiration entre le centre urbain et les projets d'extension (coupures naturelles et agricoles), dans l'optique d'éviter la formation de continuum urbain.

Les propositions relatives aux secteurs d'urbanisation sont donc fondées sur l'analyse paysagère, en favorisant une lisibilité des interfaces entre zones urbaines et paysage agricoles et naturels.

Représentés par les ripisylves et l'embouchure du Tech, on constate également que les zonages des périmètres de protection réglementaires et d'inventaires naturalistes (Natura 2000 et Z.N.I.E.F.F.) présents sur le territoire communal ne sont pas impactés par les futurs secteurs voués à être ouverts à l'urbanisation. La préservation des milieux aquatiques, un des objectifs du SDAGE, est alors respectée au sein du PLU : la ripisylve du Tech est clairement identifiée par une zone spécifique Nb, au regard de sa fonction de zone tampon entre le Tech et les espaces agricoles. Il s'agira ainsi pour la commune de contrôler la fréquentation touristique afin d'éviter les dégradations qui y sont associées (zones de baignade, dépôt d'ordures, application de la réglementation déjà existante concernant la circulation des véhicules à moteur, camping sauvage...).

Les déplacements :

Favoriser les déplacements doux :

Le projet du PLU sera conçu de manière à mettre en adéquation l'habitat, les déplacements, et l'emploi et les services, tout en favorisant un mode alternatif à la voiture. Pour cela, le territoire a vocation de développer un réseau maillé de liaisons douces (pistes cyclables, circuits pédestres). Notons que l'attractivité des modes doux repose sur la continuité des réseaux et la réduction des distances.

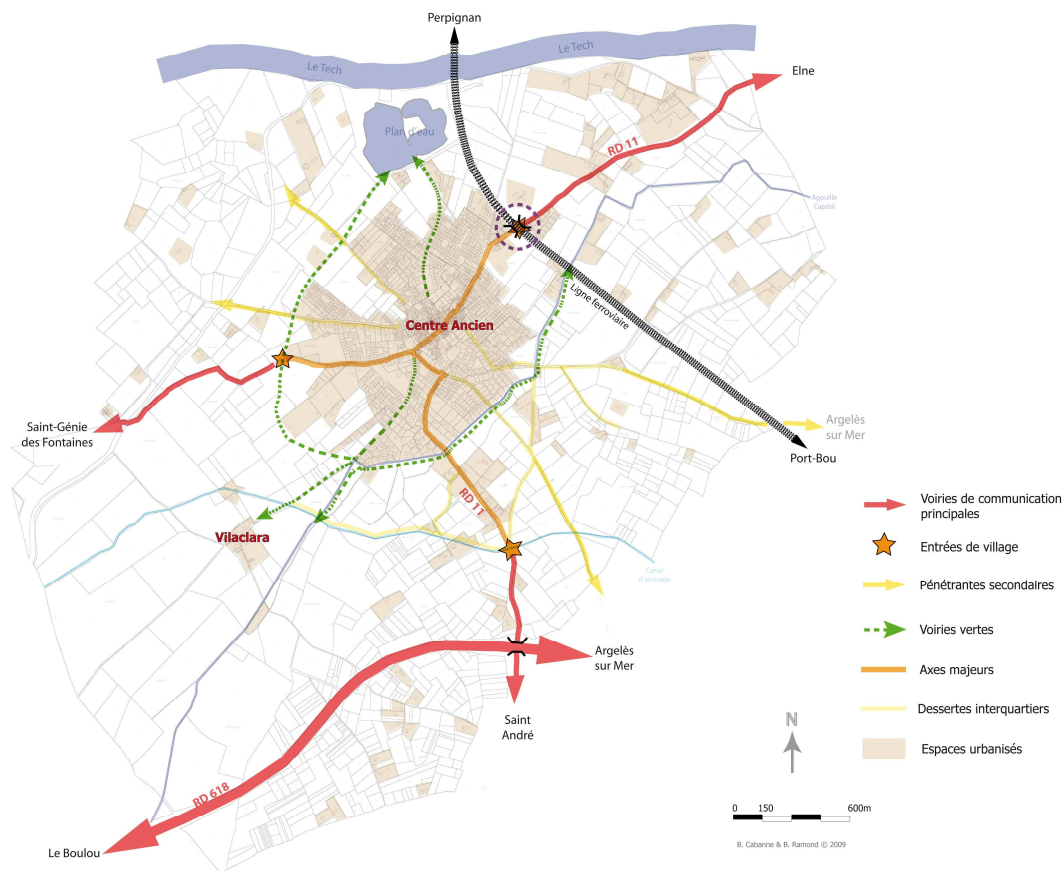
La commune de Palau-Del-VIDRE s'organise suivant des axes nord-ouest et sud-est. On note cependant une absence de liaison entre l'est et l'ouest. Ainsi, l'objectif du PLU est de palier à ces ruptures et discontinuités des voies de communication et de créer une liaison transversale est-ouest en favorisant des cheminements doux.

Tout d'abord, une coulée verte comprenant piste cyclable, cheminement piéton, végétation relie la ligne ferroviaire à Vilaclara, en longeant l'Aguille Capdal et le nord de la zone 1AU (*cf schéma ci-contre*).

Suivant une même logique est-ouest, deux entrées du village seront traitées de manière à être lisibles, en corrélation avec une requalification des voies de communication principales, à savoir la liaison reliant Saint-Génis-des-Fontaines à Elne (*cf schéma ci-contre*).

Des pénétrantes secondaires participent également au maillage de la commune, créant par exemple un accès direct avec Argelès sur Mer.

Notons que les requalifications de voies routières existantes (telles que la RD11, la voie communale de Saint-André et route de Sorède) sont mises au profit d'un usage multimodal et des modes doux comme les pistes cyclables en site propre.



Enfin, le PLU s'attache à favoriser un réseau de cheminement piétons et pistes cyclables afin de garantir une connexion directe avec les espaces de loisirs et zones naturelles (la coulée verte au sud du village, le lac Saint martin au nord) depuis le centre ancien et la zone d'extension urbaine. Les communications inter-quartiers seront ainsi plus aisées.

Dans le cadre de l'extension urbaine, un classement sonore des infrastructures de transport terrestre s'applique sur la route départementale 11, développée comme un « axe urbain ».

Ainsi, à l'intérieur des couloirs définis, les bâtiments susceptibles d'être construits doivent respecter un isolement acoustique, les aménagements de la voirie doivent être réalisés de manière à absorber le bruit (recul de la voirie par insertion de pistes cyclables, d'une zone piétonne, d'une coupure végétale, ...).

Rationaliser les déplacements sur les courtes distances :

En lien avec l'organisation des déplacements imaginés et la saisonnalité marquée du territoire, le développement des modes doux pour les déplacements quotidiens et touristiques sera systématiquement recherché. D'où la recherche d'une densité dans l'urbanisation en lien direct avec les transports en commun, qui vise à réduire les distances et à favoriser les recours aux modes de proximité tels que la marche, le vélo,...

La création d'un maillage local riche et continu (pistes, bandes sécurisées, double-sens cyclables, contre-allées aménagées, voies vertes, stationnements adaptés,...) sera donc encouragée. Ou encore, en complément des aménagements cyclables, les aménagements de partage de la voirie permettront une cohabitation harmonieuse entre véhicules motorisés, cyclistes et piétons (zones 30, zone de rencontre, aire piétonne,...). Les aménagements devront prendre en compte l'ensemble des usagers de l'espace public, offrir le trajet le plus court et réduire les différentiels de vitesse et de vulnérabilité entre les divers utilisateurs.

L'application des règles telles que les zones 30, les zones de rencontre, ou les aires piétonnes a une conséquence sur les dimensions des espaces nécessaires à chaque usager de la rue. En effet, les trottoirs nécessaires aux piétons doivent avoir une largeur minimale permettant la mise en accessibilité des espaces publics par exemple. Ils doivent également prévoir la mise en place d'un grand nombre de dispositifs ou mobilier servant ou non au fonctionnement de l'espace public (candélabres, signalisation de sécurité, plantations, poubelles,...).

Il s'agira de prévoir une opération d'ensemble concernant les divers traitements des voiries pour une maîtrise de la qualité des accès (contrairement aux permis individuels). Chaque zone ouverte à l'urbanisation fera l'objet d'un schéma de distribution des voiries à mettre en œuvre.

Encourager les transports en communs :

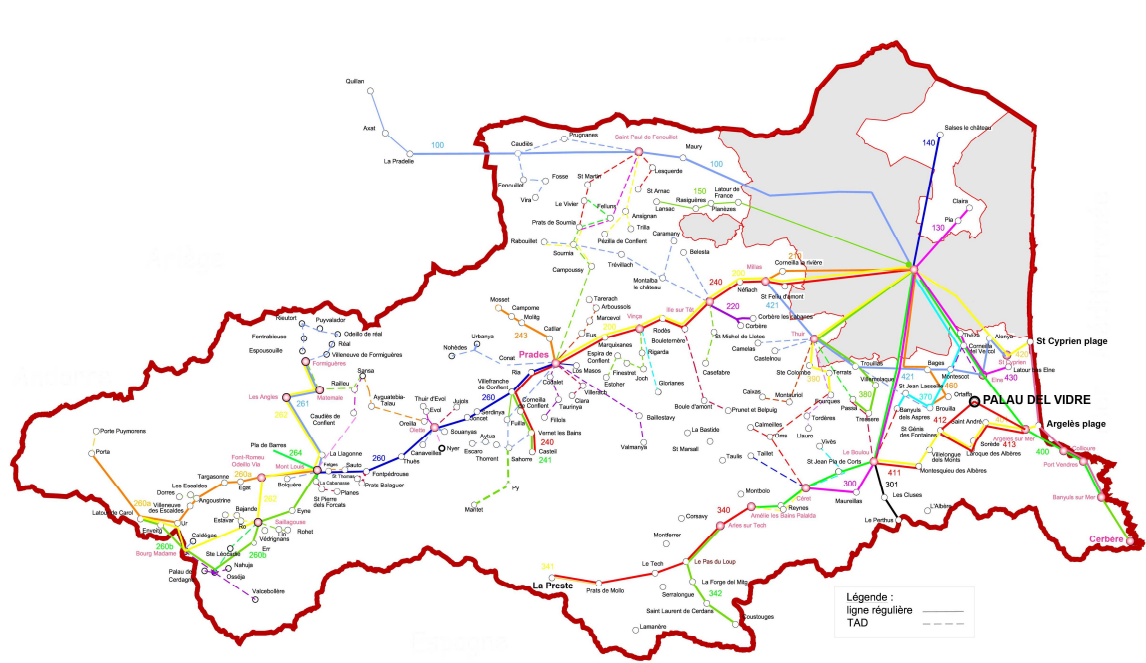
Le projet du PLU mise également sur la valorisation du potentiel ferroviaire local : la commune dispose actuellement d'une halte ferroviaire désaffectée ; le PLU sera ainsi l'occasion d'organiser la réouverture de cet équipement.

Un autre mode de déplacement de transport en commun est principalement assuré par les lignes de transports collectifs départementales à bon niveau de service (bus à 1€). En effet, la commune est desservie à ce jour par deux lignes de bus du Conseil Général, qui seront en complément et non en concurrence du service TER.

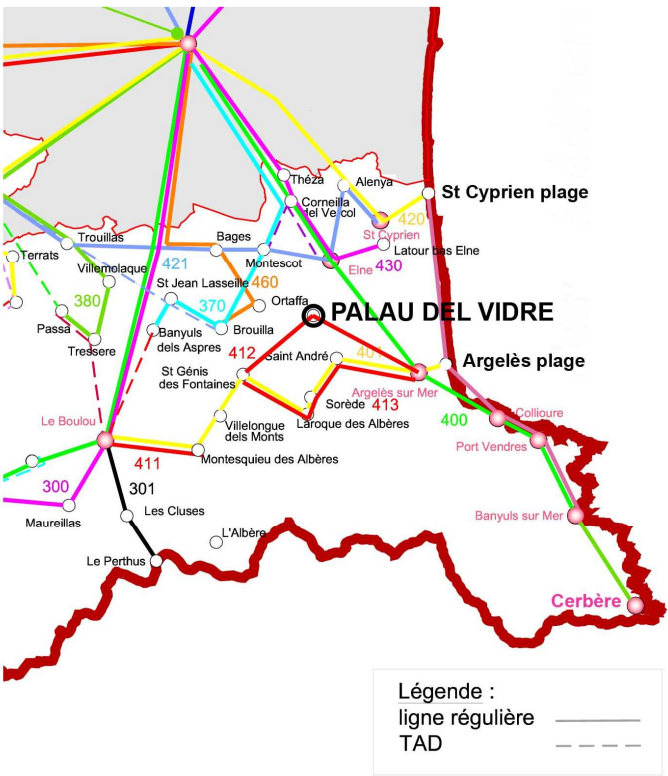
Le SCOT prévoit l'étude de la création d'une ligne de transports collectifs structurante Céret/Le Boulou/Argelès-sur-Mer. Cette ligne traverserait les communes de Saint-Génis-des-Fontaines et Saint-André qui pourraient devenir de petits pôles relais. En effet, trois pôles de rabattements viendront conforter les pôles d'échange multimodaux d'Argelès-sur-Mer et du Boulou dans une logique de proximité : Céret, Saint-Génis-des-Fontaines s'articulant avec Saint-André. Ces deux dernières étant les communes voisines de Palau-Del-Vidre, le village est aisément desservi par les transports en communs.

Actuellement, la commune est desservie par les deux lignes au départ de la gare routière Saint-Assicle et réalisent les trajets suivant :

- Saint-Génis des Fontaines > Perpignan 450
- Saint-Génis des Fontaines > Argelès > Perpignan 412



Carte source Conseil Général des Pyrénées-Orientales



Carte source Conseil Général des Pyrénées-Orientales

Les équipements publics, les commerces & services

La commune de Palau Del Vidre dispose d'équipements publics surdimensionnés par rapport à sa population actuelle (écoles, voiries, réseaux,...). De même, une médiathèque a été récemment ouverte au public (été 2012), une crèche et une salle polyvalente viendront compléter à court terme les services offerts à la population. Une maison de retraite dont la forme juridique est à déterminer reste un projet de la commune dans le cadre de la révision du PLU.

La commune vise ainsi à renforcer le maillage existant en préservant et développant les équipements structurants en lien avec les besoins de la population permanente ou saisonnière.

Le confortement de l'offre des équipements concerne notamment les services administratifs, d'enseignement, médico-sociaux, sportifs ou culturels, pour lesquels le territoire du SCOT revendique une plus grande autonomie, dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Il est par ailleurs envisagé de défendre le maintien et de promouvoir le déploiement des équipements et services de proximité sur l'ensemble de la commune, afin de garantir une meilleure équité d'accès et limiter les déplacements (par exemple les services postaux, bancaires,...).

Le projet du PLU ne songe pas à un accroissement trop important du nombre d'activités et commerces, mais plutôt au confortement de l'existant, au développement des commerces et services de proximité.