



Commune de PALAU DEL VIDRE

(Département des Pyrénées Orientales)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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



Mai 2013

SOMMAIRE

Le PADD : un projet de territoire	p 1
--	------------

I. Les Orientations générales du PADD	p 3
--	------------

<i>A. Promouvoir une centralité propre à Palau</i>	<i>p 4</i>
--	------------

<i>B. Accompagner la croissance démographique</i>	<i>p 5</i>
---	------------

<i>C. Renforcer la mixité de l'habitat en poursuivant la requalification du centre ancien</i>	<i>p 6</i>
---	------------

<i>D. Optimiser les opportunités foncières du territoire</i>	<i>p 9</i>
--	------------

<i>E. Améliorer les liaisons interquartiers et développer les liaisons douces</i>	<i>p 11</i>
---	-------------

II. Les orientations thématiques du PADD	p 12
---	-------------

<i>A. L'habitat</i>	<i>p 13</i>
---------------------	-------------

<i>B. Les activités, commerces et services</i>	<i>p 15</i>
--	-------------

<i>C. Les équipements publics</i>	<i>p 17</i>
-----------------------------------	-------------

<i>D. Voiries et déplacements</i>	<i>p 18</i>
-----------------------------------	-------------

<i>E. Paysage et environnement</i>	<i>p 20</i>
------------------------------------	-------------

III. Le parti architectural et paysager du PADD	p 22
--	-------------

<i>A. Le paysage du centre ville</i>	<i>p 22</i>
--------------------------------------	-------------

<i>B. Le paysage des nouveaux quartiers</i>	<i>p 23</i>
---	-------------

<i>C. Le paysage des liaisons entre les quartiers</i>	<i>p 24</i>
---	-------------

IV. Synthèse des objectifs du PADD	p 25
---	-------------

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : Un projet de territoire

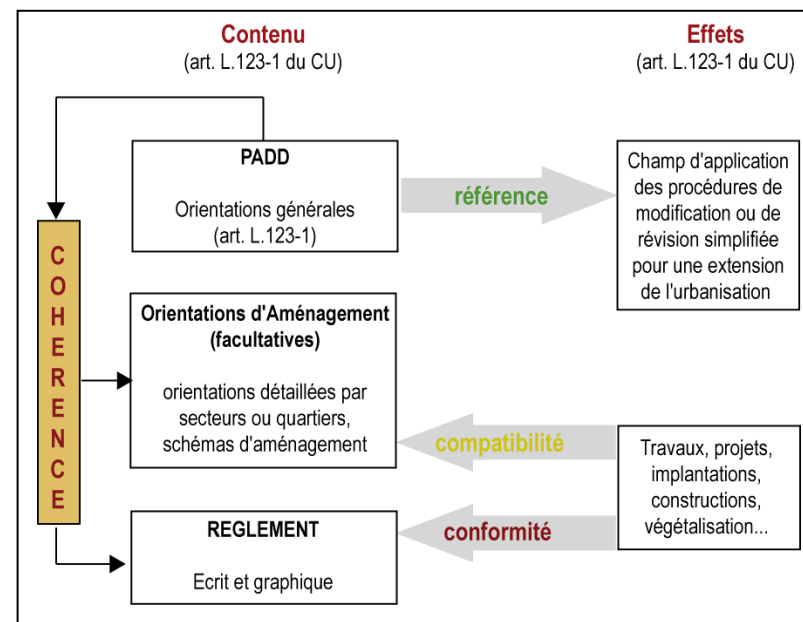
Le Plan Local d'Urbanisme traduit un projet de développement et d'aménagement de la commune. La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 et la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont permis d'introduire au sein du nouveau document d'urbanisme, un élément spécifique à caractère normatif : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune » (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le PADD doit être :

- un **outil de dialogue** entre la population et les élus,
- un **guide des évolutions** d'aménagement de l'espace et du développement local,
- un **instrument** permettant une vision stratégique, global et cohérente du territoire communal.



Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune de Palau Del Vidre. Il exprime **le projet des élus** en matière d'urbanisme, en concertation avec la population. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engagera.

L'objectif est une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans le respect de l'environnement, de manière à gérer intelligemment les ressources pour le bien des générations futures.

Selon l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, et de préserver la qualité architecturale et environnementale.

La présentation des orientations du PADD, est enfin l'occasion de débattre au sein de la commune sur le projet de développement territorial des élus, en expliquant de manière claire (si possible) les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de la commune pour les années à venir. Cette étape permet également de définir un projet urbain précisant les actions et les opérations retenues prioritairement ainsi que les principes d'urbanisme s'appliquant aux formes urbaines, aux aménagements paysagers, aux renforcements des réseaux, etc.

Un débat au sein du Conseil Municipal et une réunion publique durant cette phase de l'élaboration du PLU participent donc à l'effort « *d'aménager une commune ou un territoire proche du citoyen* ».

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, le PADD vise à définir les orientations stratégiques du développement communal pour les 15 ans à venir. Ce document s'efforce à apporter des éléments de réponses aux attentes de la population palauenne, qui sont au cœur des préoccupations municipales. Il s'attache à la dimension humaine des préoccupations communales et s'adapte à l'évolution des modes de vie et des attentes sociales et environnementales.

Le PADD présent, se composera de quatre volets :

1. *Les objectifs de la commune et le parti d'aménagement et d'urbanisme retenu pour le territoire.*
2. *Les grandes orientations thématiques.*
3. *Le parti architectural et paysager du PADD.*
4. *La synthèse des objectifs du PADD.*

I- LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Village situé à 20 km au sud-est de Perpignan, appartenant au même espace géographique de la Plaine du Roussillon, à moins de 10 km de la Côte Vermeille et en limite des bourgs que sont Elne et Argelès-sur-Mer, Palau Del Vidre veut se positionner comme un **pôle d'équilibre**, modeste mais réel par rapport à ces derniers. Ce positionnement se justifie par la facilité des liaisons avec la capitale départementale (15 mn par la 2x2 voies), l'intensité des relations quotidiennes entre Palau et Perpignan et par le mouvement qui s'est dessiné ces dernières années (et confirmé par les projections démographiques de l'Insee sur les 20 prochaines années) avec l'accueil de nouvelles populations désireuses de s'installer en Languedoc-Roussillon.

Faisant suite au diagnostic territorial qui a été réalisé dans la première phase de l'élaboration du PLU, Palau Del Vidre a souhaité promouvoir un développement équilibré de son territoire qui ne provoque pas de bouleversement brutal de la situation actuelle mais encourage une évolution mesurée de son tissu urbain. Ce développement mesuré se caractérise par un sens de l'équilibre, une dimension humaine des projets et une responsabilité à l'égard de l'environnement. Face à ces défis, Palau Del Vidre choisit résolument le dynamisme du développement urbain dans une logique intercommunale et dans une optique inscrite dans le développement durable.

La commune souhaite faire porter l'essentiel de ses efforts sur un certain nombre de grands objectifs propres à répondre aux enjeux identifiés et à consolider sa position au sein de la Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille.

Le PADD affirme donc cette volonté d'un village dynamique, équilibré, solidaire et durable ; plaçant sa population au cœur de son projet.

Le projet de développement de la commune vise à répondre 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 règlement et la cartographie du zonage du Plan Local d'Urbanisme seront élaborés dans le respect de ces objectifs.

A. Promouvoir une centralité propre à Palau Del Vidre

Afin de donner plus d'unité à la commune et une structure urbaine mieux organisée à partir d'un centre réaffirmé, Palau Del Vidre envisage de favoriser l'émergence d'un centre ville à la mesure de son image au sein de la Communauté des Communes Albères-Côte Vermeille.

Ce centre retrouvé devrait constituer un pôle d'animation d'envergure où sont concentrés de nombreux services et équipements.

La mise en œuvre de cet objectif suppose une intervention volontariste sur le centre ancien avec un renforcement de la densité urbaine et un effort particulier pour favoriser son évolution et y concentrer des éléments propres à permettre son animation : implantation d'équipements structurants, requalification de l'appareil « commerces de proximité », développement des services et notamment ceux liés à la personne, poursuite de l'amélioration des espaces publics.

En renforcement du centre ancien, un autre pôle, constitué de trois zones, viendra créer une centralité à Palau Del Vidre : les secteurs « *Els Pujols* », « *El Ponteix* » et « *Matamares* » situés sur la partie sud-est du village.

Ce seront ainsi trois pôles attractifs situés dans une même continuité autour de la RD 11, qui à terme, représentera un « axe urbain » allant d'Elne au centre de Palau Del Vidre.

La commune appuiera son dynamisme par l'organisation urbaine en suivant un développement cohérent et équilibré à l'échelle intercommunale. Le renforcement et l'élargissement du centre ancien iront de paire avec l'affirmation de pôles (évoqués ci-dessus), qui bien reliés entre eux, constitueront une armature urbaine plus lisible.

Mieux organisés, les futurs pôles urbains pourront être reliés entre eux et au centre ancien. Cette structuration du territoire qui lie le développement de la trame viaire, la forme et la densité urbaine et le positionnement des équipements publics contribue encore à l'amélioration de la qualité de vie.

B. Accompagner la croissance démographique

La municipalité souhaite accompagner et maîtriser la croissance démographique qui caractérise Palau depuis près de 50 ans. Cette croissance s'explique principalement par un accueil régulier de nouvelles populations et notamment par l'attractivité qu'exerce la commune ainsi que le cadre de vie qu'elle offre à ses habitants.

L'accompagnement de cette tendance devient primordial car si rien n'est fait, elle pourrait porter atteinte durablement aux grands équilibres urbains et sociaux de la commune. Accompagner Palau Del Vidre dans cette dynamique démographique nécessite d'améliorer sensiblement les conditions et le cadre de vie dans la commune notamment avec la poursuite de la réhabilitation de l'habitat par une requalification du centre ancien et des espaces publics, par la construction de produits logements attractifs répondant aux besoins de la population, etc.

Cette volonté municipale ne signifie pas que la commune de Palau Del Vidre ambitionne une forte croissance démographique, mais reflète plutôt l'accompagnement de cette évolution allée à la recherche d'une meilleure qualité de vie pour ses habitants actuels et futurs. Il importe surtout dans cette optique, de proposer aux palauencs de nouvelles conditions de vie résidentielles répondant au mieux à leurs attentes et les incitant à rester sur le village.

C. Renforcer la mixité de l'habitat tout en poursuivant la requalification du centre ancien du village

La commune qui, avec ses 1330 logements, accueille plus de 83% de logements en résidences principales dont seulement 4% représentent du logement locatif social ; est incontestablement peu marquée sur sa composition résidentielle sociale et l'image de son paysage urbain au sein de la Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille.

Faire face à l'étalement urbain, répondre aux attentes de la population par une offre diversifiée de logements, constitue un **véritable défi** que Palau Del Vidre devra relever avec le souci de qualité urbaine, de mixité sociale et d'économie de l'espace.

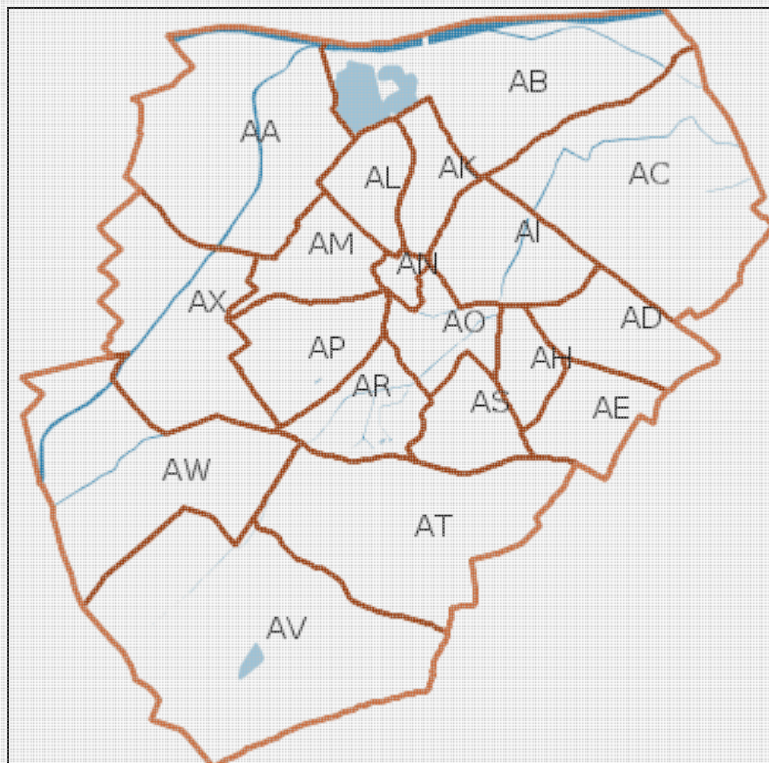
Une grande partie du centre ancien a été partiellement réhabilitée et a retrouvé un aspect beaucoup plus agréable. Cependant, quelques petits îlots du centre ancien présentent encore une dégradation du bâti et peuvent participer à la stigmatisation de la commune.

La poursuite de la requalification est donc une nécessité pour la commune de Palau, soit sous forme d'opérations de renouvellement urbain, soit avec des actions de réhabilitation comme entreprises en centre ancien (place de l'Eglise ou encore place de la République).

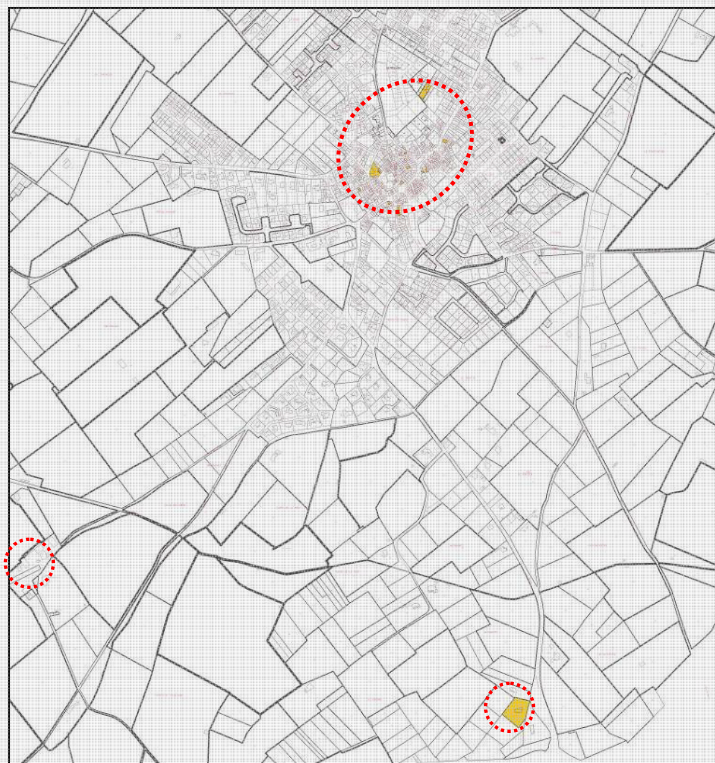
Mais il convient concomitamment à cette rénovation urbaine, de favoriser la construction de logements différents, plus adaptés aux besoins contemporains avec notamment une politique ciblée sur la réhabilitation des logements vacants encore présents sur le village. **Le recensement de l'INSEE de 2008 indiquait 86 logements vacants sur la commune, un recensement complémentaire effectué par la commune en février 2009, indique 15 logements vacants sur son territoire** (Cf. documents ci-dessous).

Données sur les logements vacants de Palau Del Vidre

Les sections cadastrales à Palau



Localisation des logements vacants sur extrait cadastral



Recensement Commune 16/02/09

N°	Lieu	Réf. Cadas.
1	Domaine de Villeclare	AU
2	42 rue du Fort	AN 199
3	1 rue de la tramontane	AN 166
4	15 rue de la tramontane	AN 200
5	impasse des glaieuls	AN 111
6	52 avenue Joliot Curie	AN 226
7	8 rue des Jasmins	AN 316
8	4 rue des Jasmins	AN 314
9	rue du Fort	AN 248
10	41 avenue Joliot Curie	AI 78
11	79 avenue Joliot Curie	AN45
12	3 Impasse Vila	AN54
13	1 impasse Vila	AN 49
14	Route de Sorède	AT 75
15	7 rue des mimosas	AK 177

Notons que plus de 70% des logements (11 sur un total de 15) recensés comme étant vacants par la commune en février 2009, se situent en centre ancien. Raison pour laquelle, l'effort de réhabilitation de ces logements et la requalification du centre ancien sont une priorité pour la Municipalité et ce, dans la limite de ses compétences.

Les prochaines opérations devront donc viser la promotion de la mixité en faveur de l'habitat et proposer des produits diversifiés (tant au point de vue de l'occupation qui en sera faite, que dans la typologie du bâti en lui-même) qui se traduiront à terme par davantage de mixité tant sociale qu'urbaine ; de manière à ce que chacun y trouve un logement à sa convenance. Ainsi, Palau favorisera de nouvelles formes d'habitat, intermédiaires entre habitat individuel classique très demandé et habitat collectif. Ce développement prendra en compte le souci d'économie d'espace et de qualité urbaine.

La mixité urbaine pourrait ainsi croître à l'échelle de la commune (grâce notamment à des opérations de type démolition-reconstruction, construction de logements en accession, ...), l'objectif étant de tendre vers une meilleure répartition des produits logements favorisant ainsi un meilleur parcours résidentiel sur Palau Del Vidre.

Pour atteindre ces objectifs ambitieux, il est impératif de travailler sur tous les champs potentiels en organisant une offre foncière suffisante dans les quartiers existants, les secteurs en renouvellement urbains et les zones d'extension future. Le renouvellement urbain sera favorisé et l'extension urbaine sera maîtrisée dans le cadre d'une armature urbaine plus affirmée et d'un rééquilibrage du territoire en direction du secteur sud-est de la commune.

Aussi, créer ou renforcer la convivialité et la qualité de vie dans les pôles urbains et les quartiers représente un des objectifs privilégiés de Palau Del Vidre. La recherche de plus de qualité concerne l'ensemble des quartiers, l'ensemble du village avec des efforts particuliers pour des secteurs mal traités aujourd'hui.

Le renouvellement qui s'y produit permet au village de Palau de se recomposer et d'évoluer en prenant en compte les caractéristiques et l'identité des quartiers, et en permettant des changements marqués par la qualité urbaine et l'harmonie.

En s'appuyant sur le diagnostic territorial (patrimoine, forme urbaine, environnement, ...), le nouveau Plan Local d'Urbanisme marque une rupture avec des règles aboutissant parfois à une densification brutale et un manque de cohérence urbaine. Une approche fine et qualitative permet de lier davantage les espaces publics (rues, places, jardins et parcs, ...) et le bâti dans un objectif de qualité paysagère globale et d'organisation urbaine cohérente.

Cette recherche de qualité se traduira dans certains cas par une volonté politique forte (rue de la Paix, place de la République par exemple) ou par un encadrement réglementaire orientant les projets d'initiatives privées (alignement, emplacement réservé, règle d'implantation et de volumétrie pour le bâti de manière à encadrer une voie structurante). Dans tous les cas, les possibilités d'aménagement de l'espace public y compris de petits espaces, seront étudiées avec beaucoup d'attention.

D. Optimiser les opportunités foncières du territoire

La trame urbaine de la commune est en grande partie urbanisée, il est donc indispensable d'optimiser le devenir des quelques opportunités foncières (terrains disponibles ou mutables) avec beaucoup d'attention et de rechercher leur optimisation. Il s'agira de concilier l'utilisation économe de l'espace, la préservation des espaces naturels et agricoles, l'aménagement de la commune et l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Les terrains délaissés recensés sur Palau Del Vidre sont, pour la majorité, situés au cœur du tissu urbain. Certains de ces terrains représentent des enjeux de renouvellement de la commune sur elle-même, de revalorisation et de densification du tissu urbain. Ils sont aujourd'hui sans affectation, et **la commune n'a pas la maîtrise foncière** sur ces derniers.

La reconversion de ces terrains « délaissés » pourra permettre de répondre aux besoins des palauencs en matière de nouveaux « produits » de logements, d'équipements, de services ou d'espaces verts dans un souci de mixité des fonctions et de recherche de la qualité urbaine dans les programmes. Une offre de nouveaux logements pourra être développée par une action volontaire de la collectivité grâce au Programme de Rénovation Urbaine en accord avec les propriétaires. Ce type d'action engagée en centre ancien et sur certains îlots identifiés, s'appuiera sur une diversification de l'habitat et du cadre de vie qui donneront un plus grand attrait à ces îlots. Cette démarche de renouvellement diversifié a pour corollaire le développement de la construction de logements sociaux sur l'ensemble du territoire et ce, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration.

L'ensemble de ces opportunités foncières, dont l'aménagement est envisagé au cours des dix voire des quinze prochaines années, constitue des secteurs à fort enjeu, des espaces stratégiques de la commune à privilégier et aménager prioritairement, programmés dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Parallèlement à ce renouvellement, l'extension maîtrisée de l'urbanisation sera poursuivie afin de satisfaire la demande forte en logements, accueillir la population et « compléter » le village de manière cohérente. De nouveaux quartiers seront aménagés : les secteurs « *Els Pujols* », « *El Ponteix* », « *Matamares* » sur la partie sud-est du village, qui apparaissent particulièrement stratégiques pour compléter le développement urbain et constitueront des projets structurants dans une recherche d'équilibre de l'armature urbaine.

L'urbanisation des secteurs « Els Pujols » et « El Ponteix » traduisent plusieurs options fortes du PADD. Elle s'inscrit dans une logique de « finalisation » du développement du cœur du village, de développement du maillage urbain, de promotion de la qualité environnementale et architecturale des nouveaux aménagements ; elle sera prioritaire.

Il s'agit donc de secteurs inscrits dans la première couronne du cœur du village et en relation directe avec le centre ancien.

Les secteurs « Els Pujols » et « El Ponteix » disposent d'un potentiel d'urbanisation important orienté vers l'habitat et notamment un habitat diversifié. Ces secteurs feront l'objet d'un développement phasé qui s'appuiera sur des confortements de la trame viaire (recalibrage du chemin rural n°8 de Sorède à Elne et la voie communale n°7 de Saint André) propices à une nette amélioration du fonctionnement urbain de cette partie sud-est de Palau Del Vidre.

Ces nouvelles zones seront marquées par une orientation nette en direction d'une forme résolument urbaine qui donne plus de consistance au tissu urbain en particulier dans la proximité des voies urbaines structurantes nouvelles. Cette approche vient accompagner la volonté de donner plus d'épaisseur à la trame urbaine du village. Les quartiers existants seront complétés ou prolongés. Ils bénéficieront des effets structurants des voies nouvelles ainsi créées et prendront en compte les problématiques environnementales lors de l'élaboration de ces nouvelles opérations : habitat, déplacements, espaces publics, gestion des eaux pluviales, etc.

E. Améliorer les liaisons interquartiers et développer les liaisons douces

L'organisation urbaine de Palau Del Vidre est déterminée par les voies majeures et par un réseau relativement dense de canaux. La contiguïté du tissu urbain en centre ancien et la morphologie de certaines voies de communication (route départementale, voie ferrée) ont contribué à constituer des ruptures, coupures fonctionnelles qui rendent difficiles les liaisons entre certains quartiers de la commune et en isolent nettement d'autres (*La Constantine, le Pla de la Barque, Al Campe de la Pedre, La Frigoul*). Les liaisons nord-ouest/sud-est sont faciles mais il n'y a « aucune » liaison clairement définie entre l'Est et l'Ouest.

« Recoudre » la commune devient une nécessité, de manière à rendre les transitions moins brutales et plus progressives. L'objectif est de créer ou de renforcer les liens et les continuités en matière de fonctionnement (lisibilité de la trame viaire) et d'organisation du village ; ce qui permettra de mieux relier les pôles attractifs du village (services, équipements, commerces de proximité) et de privilégier notamment les déplacements par liaisons douces.

Irriguer la commune par un réseau de cheminements piétons et de pistes cyclables, sera également un objectif à inscrire dans les orientations de développement de Palau Del Vidre. Ce réseau devra être cohérent avec la trame viaire existante ou projetée et s'attachera à garantir les connexions avec celles des communes limitrophes. Il devra être pensé à l'échelle intercommunale et sera cohérent avec les orientations en matière de déplacement (en rapport avec le SCOT en cours d'élaboration).

Mieux vivre dans les quartiers, c'est aussi mieux se déplacer en intégrant tous les modes, y compris les modes doux pour les piétons et les cyclistes ; c'est aussi mieux accéder dans de bonnes conditions de sécurité et de confort, aux équipements et aux commerces et c'est enfin mieux stationner avec un nombre de places de stationnement suffisant dans les programmes de logements.

La création d'une nouvelle trame viaire cohérente permettra aux palauencs de se déplacer sur des espaces aménagés pour le confort et l'agrément des piétons et cyclistes. A l'échelle du village, elle leur permettra d'accéder aux lieux de loisirs, aux équipements publics et aux zones naturelles depuis le centre ancien et les quartiers. Des grands axes s'inscriront dans cette optique et feront l'objet d'aménagement paysager.

Aujourd'hui, la plupart des déplacements, même pour de courtes distances, s'effectue en automobile. Mieux se déplacer à Palau sans sa voiture devient donc une priorité. Anticiper le développement des déplacements, améliorer le maillage d'infrastructures, assurer la cohérence avec l'habitat et les activités (commerces et services de proximité), proposer des alternatives fiables et qualitatives à l'automobile, et mettre en place une politique de stationnement cohérente et ambitieuse constituent les grandes orientations du PADD et ce, afin de contribuer à l'affirmation de l'armature urbaine et à l'amélioration des conditions d'accessibilité au village.

II- LES ORIENTATIONS THEMATIQUES DU PADD

Au regard des grandes thématiques qui permettent de déterminer le cadre des évolutions futures de la commune, Palau Del Vidre envisage de se positionner selon les orientations développées ci-après dans les différentes problématiques que sont : l'habitat, les activités et services, les équipements publics et les déplacements.

Parallèlement seront évoqués les moyens envisagés pour réaliser ces orientations et contribuer à atteindre les objectifs de développement retenus.

- L'Habitat,
- Les Activités/Commerces/Services,
- Les Equipements publics,
- La Voirie et les Déplacements,
- Le Paysage et l'Environnement

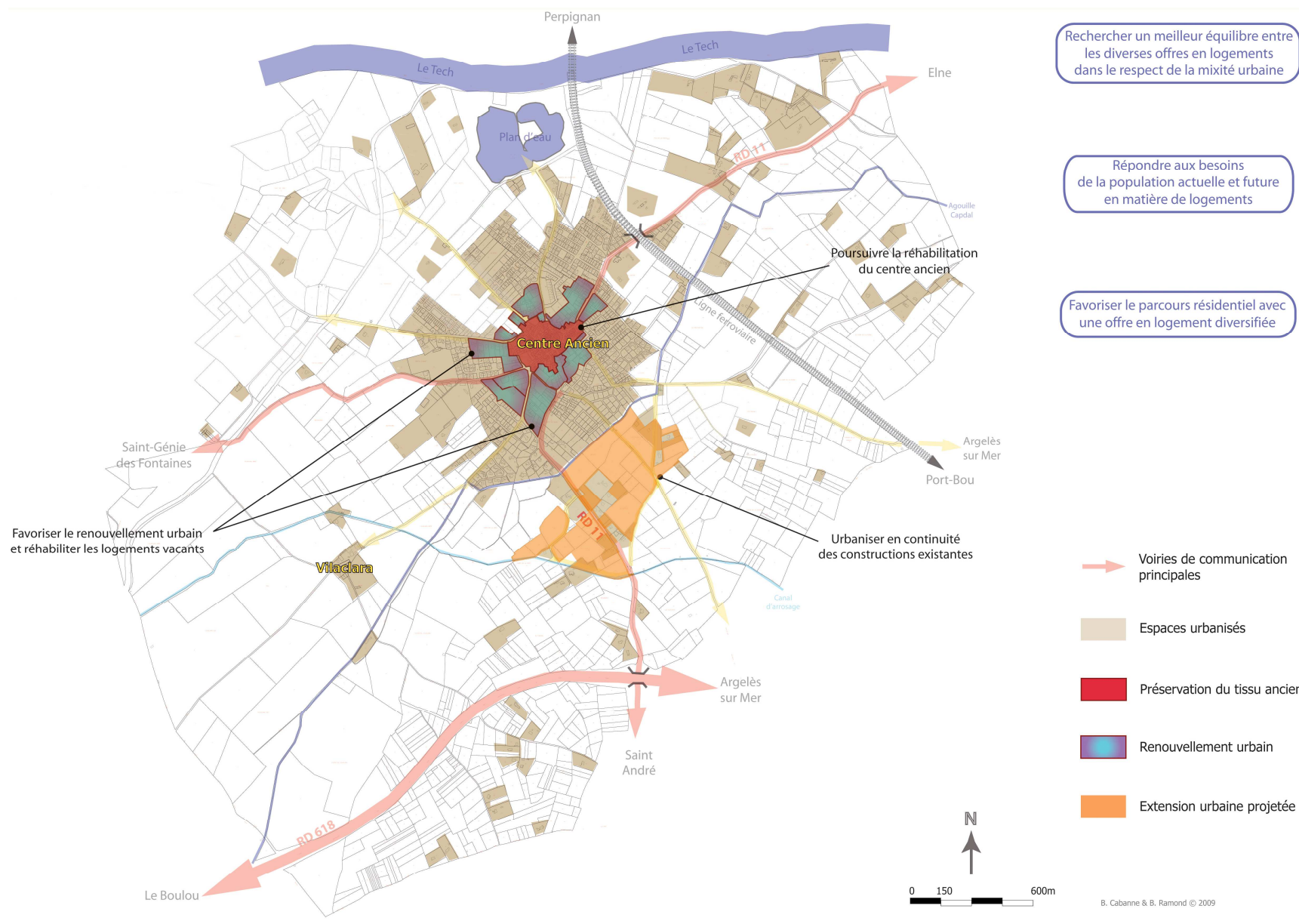
A. L'Habitat

➤ **Orientations :**

- o Maîtriser et gérer la production de logements tout en la diversifiant de manière à satisfaire aux besoins et accompagner la croissance démographique. Un objectif d'environ 23 nouveaux logements par an est envisagé (contre 51 logements en moyenne entre 1999 et 2006) pour les 22 ans à venir, fixant un taux de croissance moyen de 1,15%, avec la volonté d'une faible consommation des terres agricoles et l'encouragement de la réalisation de logements en faveur des familles à revenus modestes.
- o Poursuivre les opérations de Renouvellement Urbain engagées sur le territoire : réhabiliter les logements qui ne le sont pas encore, accompagner ces réhabilitations par une refonte des espaces publics, envisager la démolition des bâtiments plus obsolètes ou ceux moins adaptés à la demande.
- o Poursuivre la production de logements sociaux en produisant des logements mieux adaptés à la demande et sous forme de petites unités disséminées autant que faire se peut dans la trame urbaine, mixées avec d'autres types d'habitat et réalisées sous forme de logements individuels groupés denses, voire de petits collectifs bas.
- o Rechercher l'optimisation des terrains par leur densification ; cela permettra de répondre à un double enjeu : l'enjeu « urbanité » à conforter afin de constituer un véritable centre ville à l'échelle de la commune et enfin, l'enjeu « valorisation des disponibilités foncières » même si ces dernières demeurent rares sur le village.

➤ **Moyens mobilisables :**

- o Développement des opérations publiques autant que faire se peut sur des emprises stratégiques de la commune,
- o Programmation et partenariat avec l'ODHLM pour les nouveaux logements sociaux en faveur des jeunes ménages à revenu modeste,
- o Utilisation des moyens de renouvellement urbain (Prêt Locatif Aidé, Prêt Social Location Accession, Construction, Démolition, ...),
- o Incitation à la densification par l'augmentation des droits à construire dans le cadre de l'élaboration du PLU (Coefficient d'Occupation des Sols, Hauteurs, ...),
- o Sensibilisation des futurs promoteurs à la mixité des logements attendus par la commune (tendre vers une part de 20% de logements aidés, avec un minimum de 10% obligatoire, en faveur des logements locatifs sociaux et d'accession sociale),
- o Utilisation de procédures coercitives de manière à débloquer certaines situations (Déclaration d'Utilité Publique, ...),
- o Urbanisation en cohérence avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de communes (en cours d'élaboration).



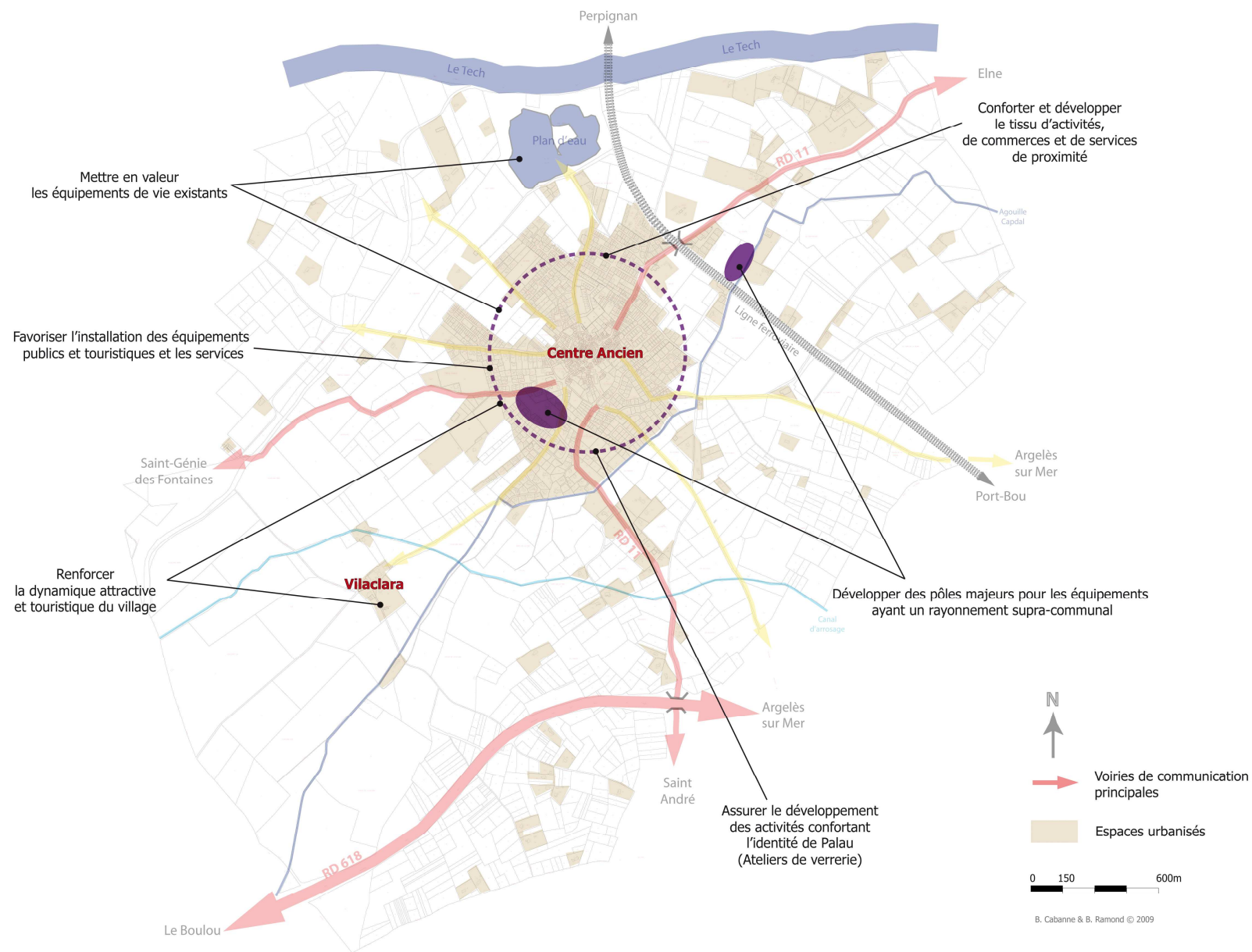
B. Les Activités, Commerces et Services

➤ **Orientations :**

- o Ne pas envisager un développement trop important, mais conforter l'existant et un développement des commerces et services de proximité (services à la personne, ...) en centre ancien tout en s'inscrivant dans un partenariat actif dans le cadre de réalisations intercommunales,
- o Envisager une requalification des activités existantes sur le territoire de manière à valoriser et optimiser leurs potentialités et leurs évolutions,
- o Conforter et développer les services et commerces en centre ancien, de façon à permettre leur rayonnement et l'animation du centre ancien, ce qui favorisera l'offre de qualité des produits et services proposés,
- o Soutenir et stabiliser les petits pôles commerciaux de proximité existants sur le village.

➤ **Moyens envisageables :**

- o Intervention sur l'espace public en améliorant le fonctionnement des commerces et services du centre ancien,
- o Intervention sur traitement des sols et trottoirs en centre ancien et à proximité des commerces, tout en réorganisant le mode de stationnement dédié,
- o Incitation de la population à venir en centre ancien afin d'accroître la demande de prestations des commerces et services existants,
- o Incitation par le nouveau règlement du Plan Local d'Urbanisme, l'évolution commerciale des activités sur le village,
- o Prise en compte du commerce et des services de proximité dans la réflexion du Renouvellement Urbain.



C. Les Equipements publics

➤ **Orientations :**

- o Doter Palau Del Vidre d'un centre de village à la mesure de son importance démographique, en tenant compte de la localisation dans son tissu urbain, des équipements structurants ; ce qui permettra la valorisation du village de Palau Del Vidre et incitera la population à sa fréquentation (action de revitalisation du centre ancien, ...),
- o Une meilleure mise en valeur des équipements majeurs existants par leur mise en scène dans la trame urbaine du village, permettant ainsi une meilleure lisibilité,
- o Envisager le développement des équipements stratégiques pour l'avenir de Palau Del Vidre,
- o Le développement du village et l'éloignement de certains secteurs et équipements imposent une réflexion sur la bonne « irrigation » du village pour les équipements de proximité,
- o Le développement des espaces verts publics de détente et de jeux tout en confortant les espaces publics existants.

➤ **moyens :**

- o Recherche active pour la programmation et la localisation des équipements en concertation avec la Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille,
- o Intervention sur les espaces publics en centre ancien,
- o Recherche de nouveaux terrains pour la localisation des équipements et de superstructures consommateurs d'espaces,
- o Conforter les espaces verts en centre ancien et en assurer leurs accès.

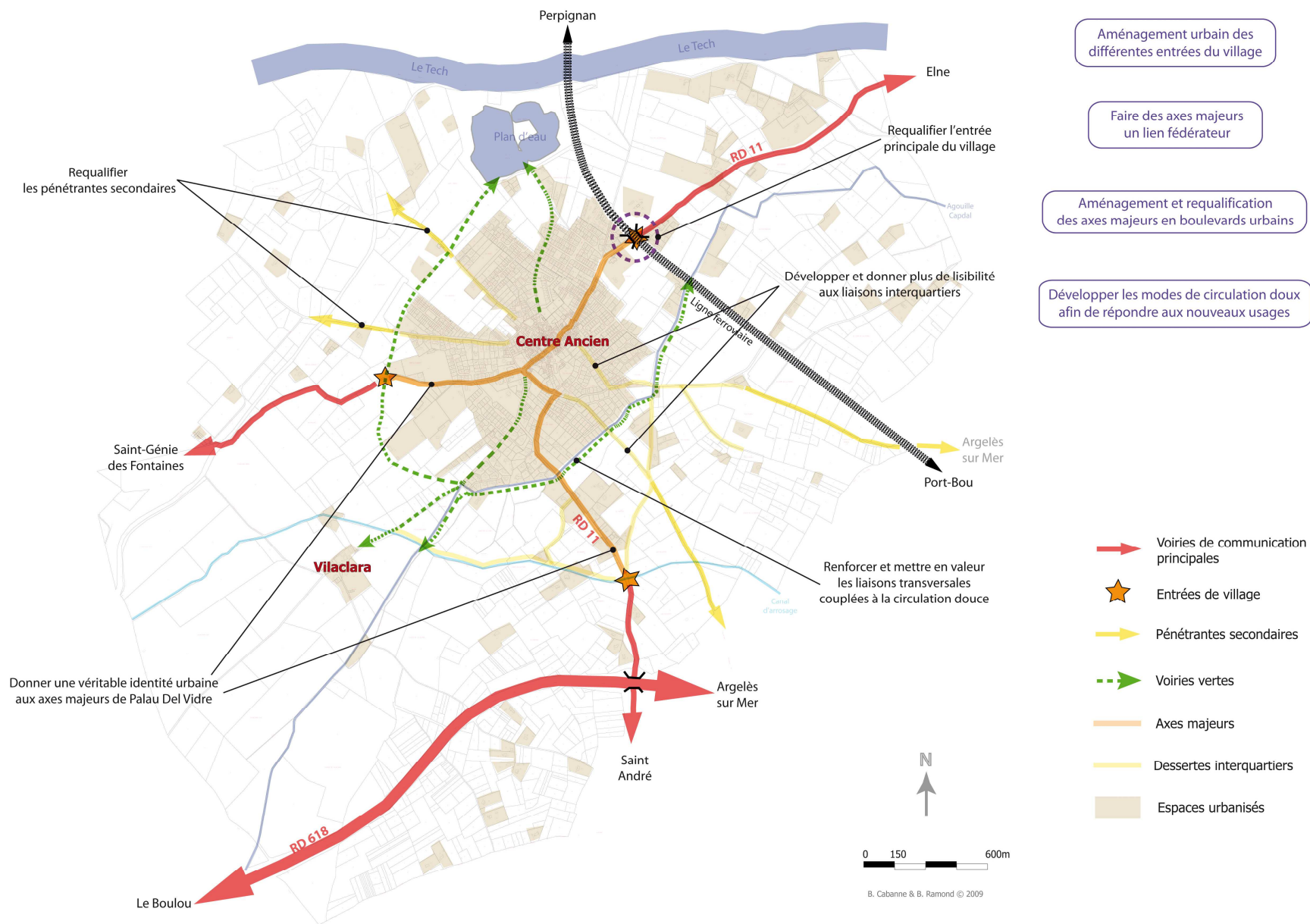
D. Voiries et Déplacements

➤ **Orientations :**

- o Affirmer le rôle d'axe urbain de la RD 11 (entrée principale du village),
- o Réalisation de nouvelles portions de voiries et structuration du maillage,
- o Réflexion sur le stationnement global du village et amélioration de l'accessibilité du village par les modes de déplacements alternatifs (notamment déplacements doux),
- o Conforter le désenclavement de Palau en ayant une réflexion générale sur ses entrées de ville.

➤ **Moyens :**

- o Lancement d'une étude urbaine et paysagère sur le retraitement complet de la RD 11 (profils, espaces publics, stationnement, circulation, piétons, cycles, accès) et envisager la déviation des camions et de la circulation lourde,
- o Réalisation des tronçons de voies nouvelles en fonction de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à l'horizon du PLU,
- o Aménagement des entrées du village,
- o Circulation douce à instaurer autant que possible à l'écart des voies automobiles et notamment sur les voies à créer ou à recalibrer.



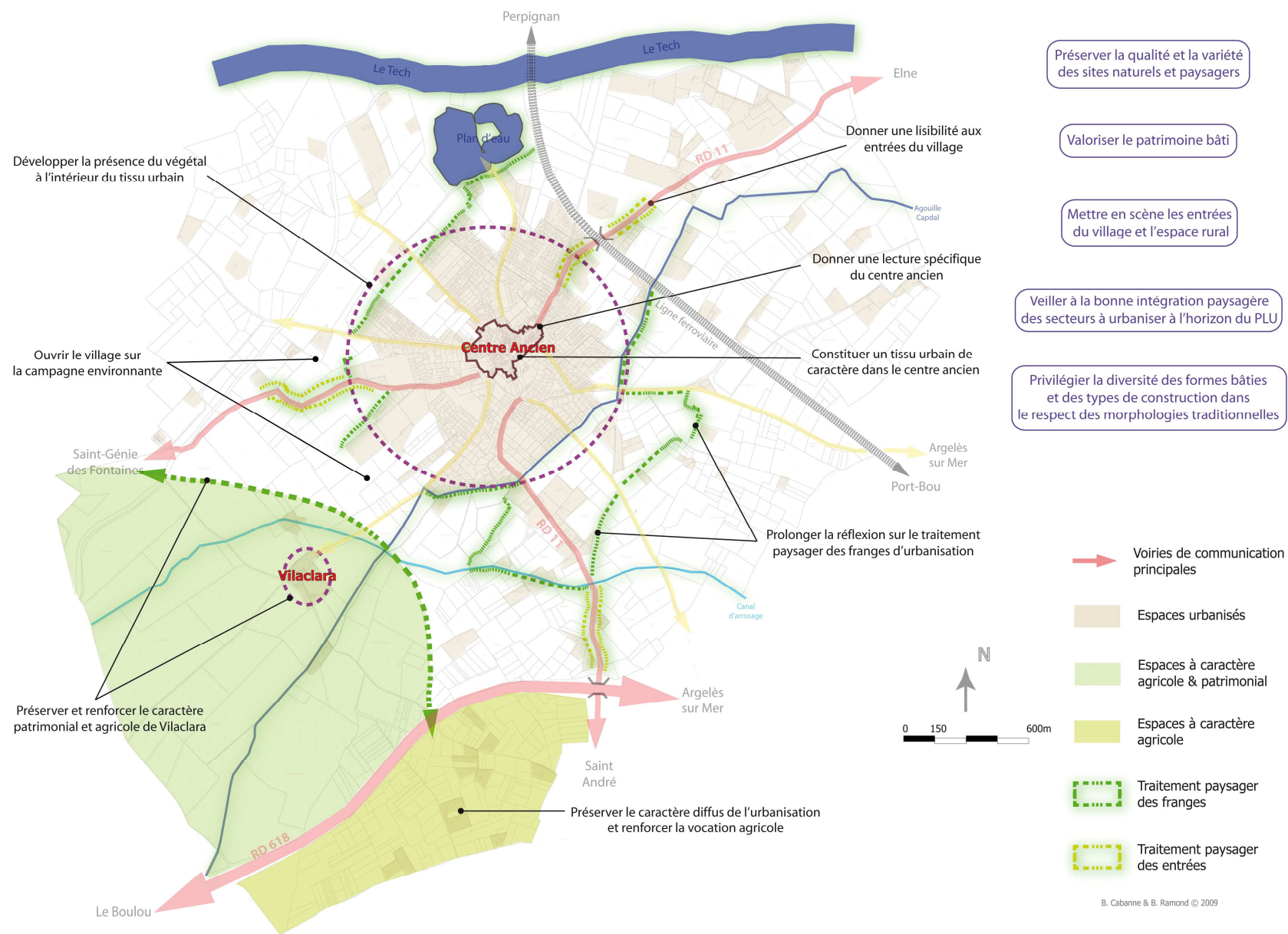
E. Paysage et Environnement

➤ **Orientations :**

- o Conforter les espaces verts de Palau Del Vidre,
- o Traiter les franges de l'urbanisation et préserver la vocation agricole et patrimoniale de Vilaclara,
- o Améliorer la qualité des entrées de ville ainsi que leur lisibilité,
- o Préserver et conforter autant que possible les espaces boisés existants,
- o Aider à la lutte contre les pollutions de toute nature sur le territoire de Palau Del Vidre,

➤ **Moyens :**

- o Mise en place de projets d'aménagement paysagers communs à l'échelle de la Communauté de Communes,
- o Assurer la protection des zones d'habitat face aux risques d'inondation,
- o Réduire la circulation automobile en centre ancien grâce notamment au rétrécissement de la largeur des chaussées,
- o Végétalisation du village,
- o Aménagement paysager avec notamment des bassins tampons, des fossés drainants, des alignements d'arbres, etc.

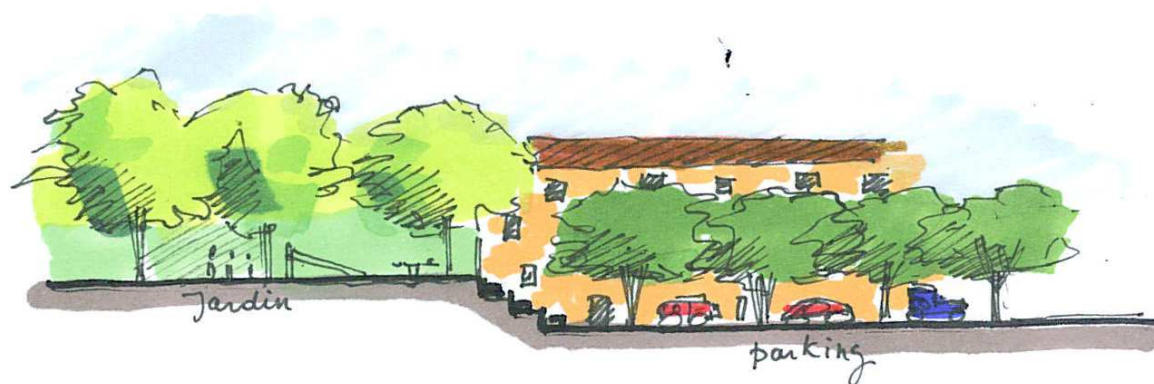


III- LE PARTI ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU PADD

A. Le paysage du centre ville

■ L'identité du centre-ville est faite d'un **paysage architectural** composé essentiellement de **minéral**. C'est la qualité des traitements minéraux, en réponse à une architecture médiévale, qui fera la qualité des espaces publics et qui doit être travaillée : matériaux, mobiliers urbain, signalétique, éclairage, couleurs...

■ Les réhabilitations de logements au centre-ville justifieront **la création de nouveaux espaces publics** à des fins de stationnement et de loisir. On évitera les parkings goudronnés et les espaces verts sans âme en réfléchissant à des espaces polyvalents ou pourraient cohabiter parkings ombragés et jardins de proximité ; ceci est souvent possible en travaillant sur des différences de niveaux, même sur de très petits terrains. (Cf. croquis)

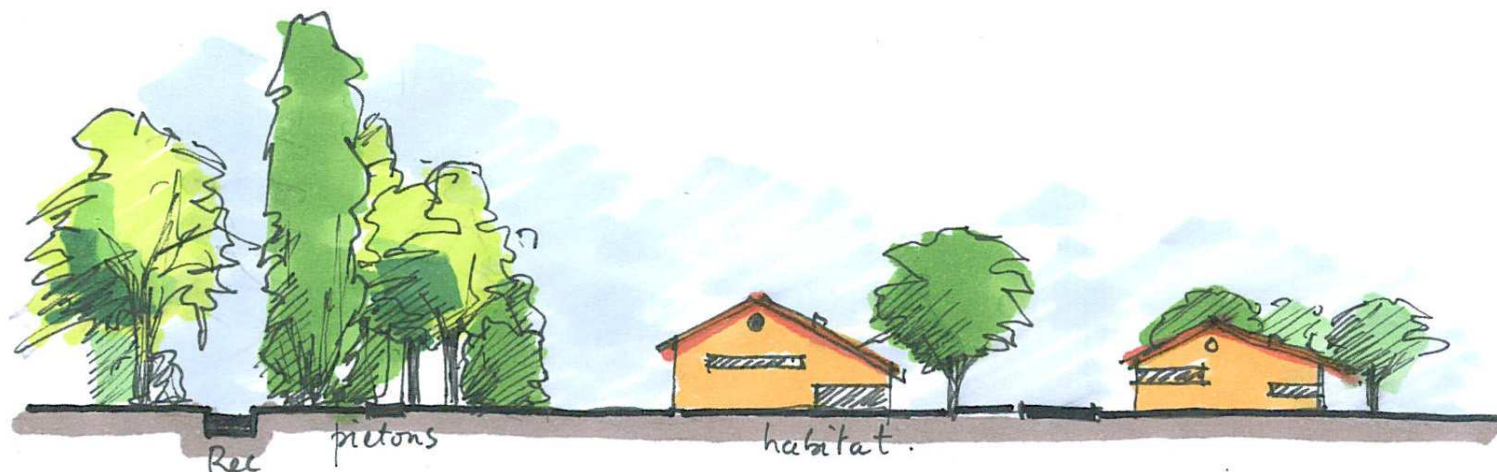


■ Le centre ville ne peut vivre et développer ses qualités sans une **politique globale de stationnement** : localisation, diversité jour/nuit, semaine/week-end. Cela mérite de réfléchir à une stratégie rentrant elle-même dans un projet plus général comme la réhabilitation des logements inoccupés au centre-ville par exemple.

B. Le paysage des nouveaux quartiers

■ **Les quartiers touchant le bâti actuel** sont à la fois apparentés à la ville et à la campagne. Dans ce cas, les aménagements de voiries et d'espace publics et, plus globalement, la composition du quartier devra tenir compte de ses deux liens de parenté : plus minéral vers la ville, plus végétalisé vers la campagne.

■ **Les quartiers à extension plus vaste vers le Sud** de la commune sont dominés par la proximité avec le milieu agricole et les vues sur les Albères. Outre les plans de chaque opération d'urbanisation qui devront être réfléchis, ce sont les limites qui feront la qualité des quartiers avec la mise à profit du patrimoine rural existant et les vues possibles sur les paysages de campagne. Par exemple, le Rec de Palau constituant la limite Sud d'une partie de l'urbanisation devra être traité comme une limite infranchissable : largeur végétale conservée régénérée et augmentée, cheminement piéton en bordure du Rec...



■ Toute autre limite d'urbanisation (foncière, routière...) devra être attentive à la qualité de l'image qu'elle engendre dans le paysage rural de la commune. Le végétal pourra être utilisé comme un outil qu'on n'utilisera pas dans le but de cacher un équipement disgracieux mais comme un élément fort de l'aménagement du quartier (ombrage, point de repère, richesse naturelle...).

C. Le paysage des liaisons entre les quartiers

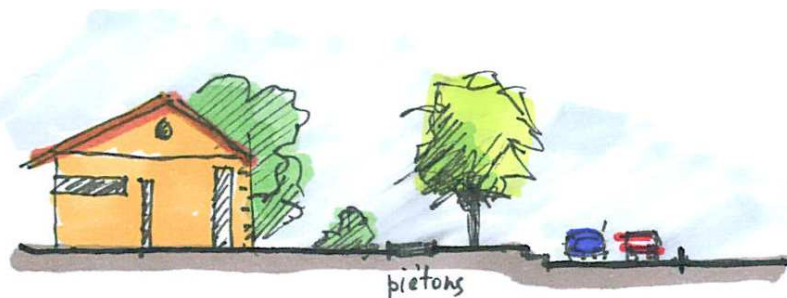
La morphologie du village et les extensions qu'on y adjoindra dans les années qui viennent créeront nécessairement un nouveau réseau de rues, de routes et de chemins. Ce réseau doit être organisé, hiérarchisé pour participer à la qualité générale du développement urbain. C'est une réflexion globale qui doit être menée à l'échelle de tout le territoire communale, voire de l'intercommunalité.

■ Avant de devenir des rues de village, les routes ont encore leur « fonctionnement routier ». Ainsi la RD11 qui traverse toute la commune, l'ensemble des voies qui rayonnent vers le village devront **savoir assurer une transition entre la campagne et la ville** : aménagement des abords, trottoirs, plantations structurantes...

■ Le long de ces axes, et si on n'y prend pas garde, **les entrées de ville** risquent de générer des paysages ordinaires, hétéroclites, qu'on peut éviter en prenant les problèmes suffisamment en amont. Construire un nouveau quartier en bord de route n'est pas offrir à la vue de tous des limites de parcelles pas claires, des dispositions du bâti dont on ne perçoit pas la règle. Les projets des nouveaux quartiers, par une composition intelligente, prendront en compte cet aspect des choses et ainsi, les paysages qu'on offre à la vue des passants seront apparentés avec ce qui existait avant : le village patrimonial et la campagne ordonnée.



■ Toutes **les voiries secondaires et les chemins** qu'on tracera pour le confort des piétons et des cycles participeront aussi à la qualité des paysages de Palau. Si les distances pour aller de l'école au nouveau quartier ne sont pas longues, leur chance de réussite ne tient pas uniquement à la longueur des itinéraires proposés mais surtout à leur qualité : largeur des chemins, matériaux de sol, vues dégagées depuis les itinéraires pour éviter l'effet d'enfermement, usage judicieux de la végétation pour accompagner les chemins, marquer les saisons et procurer un sentiment de sécurité.



IV- SYNTHESE DES OBJECTIFS DU PADD

Poursuivre la concertation en impliquant tous les acteurs pour la mise en œuvre du projet communal

Le Plan Local d'Urbanisme a pris appui sur une large concertation tant auprès des élus que de la population palauenne avec notamment des documents du projet mis à disposition du public, précédé de diffusion dans le journal communal.

L'élaboration a également tiré parti de nombreuses études, des démarches prospectives et de la programmation du projet de développement communal. Les différents partenaires institutionnels ont été largement associés. Cette association répondait à la nécessité d'inscrire le projet urbain de Palau Del Vidre dans des échelles plus larges et de croiser des approches très diverses.

Ces échanges sont poursuivis et portent aussi bien sur la mise en œuvre des grandes orientations, de projets structurants ou de projets plus modestes mais importants pour chacun.

Le PADD dessine les lignes de force, des perspectives qui donnent un sens à l'action publique mais la mise en œuvre suppose d'autres choix pour passer à la réalisation concrète, des adaptations, des ajustements et la prise en compte de besoins et aspirations nouvelles. Aussi, la participation des habitants, des différents acteurs est essentielle pour faire vivre ce projet.

La synthèse des orientations d'aménagement du PADD :

