



Commune de PALAU DEL VIDRE
(Département des Pyrénées Orientales)

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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



Mai 2013

SOMMAIRE

I. Présentation des orientations d'aménagement particulières-----p 1

II. Orientations transversales-----p 5

A- Orientations pour une commune durable-----p 5

B- La préservation du centre ancien-----p 7

C- Les lieux de forte sensibilité-----p 7

III. Les orientations particulières par secteur-----p 8

A- OA n°1 : Secteurs El Ponteix & Els Pujols-----p 9

B- OA n°2 : Secteurs El Ponteix & Els Pujols-----p 11

C- OA n°3 : Secteur Matamores-----p 13

D- Synthèse des orientations d'aménagement-----p 15

I- PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PARTICULIERES

L'objet :

Les Orientations d'Aménagement par secteur constituent une pièce facultative du Plan Local d'urbanisme. Ce document du PLU comporte « *des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager* ». Il peut en outre « prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ». Les orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, la volonté municipale sur l'aménagement d'un espace à forts enjeux de développement (Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

La portée :

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux, les opérations d'aménagement et les orientations par secteur. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation avec le PADD :

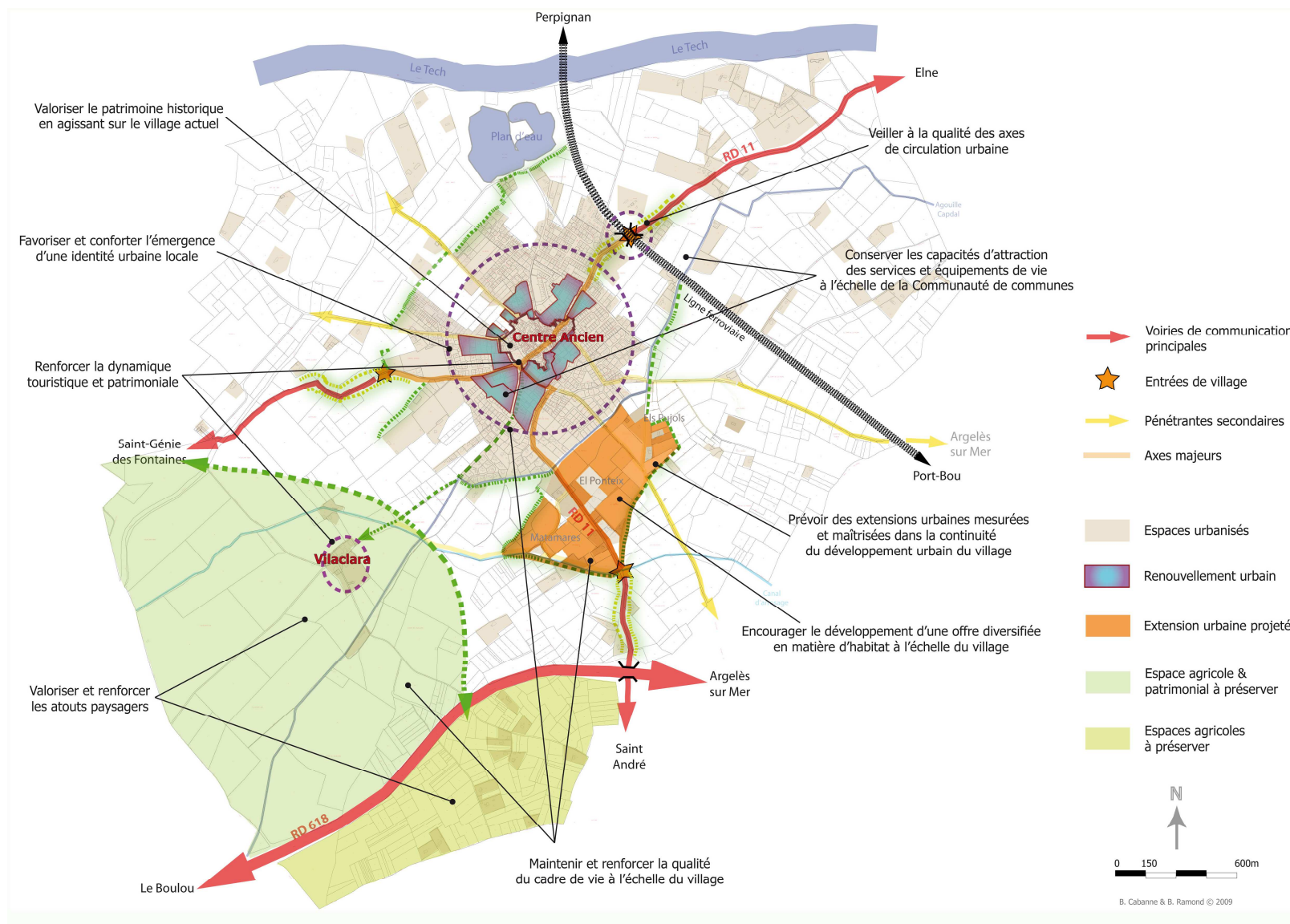
Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les orientations générales de la commune (*cf. illustration ci-dessous*).

L'articulation avec la règle d'urbanisme :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque.

En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires. La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite.

Les Orientations générales de la commune :



La mise en œuvre des dispositions du PLU dans les secteurs d'orientations

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions, etc.). La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du PLU.

Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

Les secteurs concernés à Palau Del Vidre

A Palau Del Vidre, trois sites de projets font l'objet d'orientations d'aménagement (*cf. plan ci-dessous*) :

- OA 1 (8.35 ha) : une partie des secteurs « El Ponteix » et « Els Pujols », en limite sud de la trame agglomérée du village.
- OA 2 (6.66 ha) : une partie des secteurs « Els Pujols » et « El Ponteix » au sud et est du secteur OA1.
- OA 3 (8.10 ha) : le secteur « Matamars » au sud-ouest du village.

Ces secteurs ont fait l'objet d'études urbaines, architecturales et paysagères.

L'aménagement opérationnel de chacun de ces secteurs se réalisera dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre à la commune de Palau Del Vidre, une meilleure maîtrise et une gestion cohérente des secteurs dont l'urbanisation est projetée à l'horizon du Plan Local d'Urbanisme.



Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement sur vue aérienne (fond : Google Earth / Illustration BC & BR).

II- LES ORIENTATIONS TRANSVERSALES

A. Orientations pour une commune durable

La qualité environnementale de l'urbanisation future peut être renforcée par des mesures simples, des objectifs très concrets qui peuvent à court terme, produire une amélioration très nette de l'empreinte écologique des nouvelles constructions.

Ces orientations concernent bien évidemment les dispositifs ou les processus techniques à mettre en œuvre, mais elles ont un rapport direct avec la qualité de vie des habitants : améliorer la performance énergétique des bâtiments ne doit pas se limiter au bilan carbone, mais améliorer la qualité des espaces habités, le confort, enrichir la diversité des lieux du logement, du travail, leur accessibilité aux services urbains et leur rapport direct au paysage environnant.

Les objectifs de développement durable sont :

- La préservation de la qualité de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol en prévenant les risques naturels.
- L'assurance d'une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins en déplacements, le développement de la production des énergies renouvelables.
- La promotion de l'équilibre entre « développement de l'urbanisation » et « protection des espaces naturels ».

Privilégier les déplacements doux

Le renforcement général du réseau piéton et cycle, qui maille la ville sera recherché. Ce réseau relie les quartiers périphériques au centre ancien, mais aussi les principaux pôles d'équipements et de services. Sur les principales artères, les aménagements visant à donner une priorité aux vélos et à conforter les cheminements piétons et l'animation du centre ancien seront privilégiés. Tout ce dispositif favorisera une baisse du recours aux véhicules automobiles personnels.

Diversifier l'offre résidentielle

L'offre résidentielle doit s'enrichir avec les nouvelles opérations : logements répondant aux attentes de la population et prenant en compte le parcours résidentiel en offrant une diversité des tailles et types de constructions.

Promouvoir des typologies de logements favorables à l'environnement

La forme du bâti et les types de logements ont un impact fort sur leur performance énergétique et acoustique, et sur le niveau de confort attendu. Le caractère traversant des logements permet une meilleure répartition de l'ensoleillement et la possibilité d'une ventilation naturelle croisée (pour le rafraîchissement estival). Ce dispositif simple est celui qui garantit le mieux le confort d'été et d'hiver des logements et leur qualité acoustique. Il a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera très réduite.

Epannelage des constructions

En dehors des secteurs où les constructions s'ordonnent à l'alignement selon un gabarit homogène, on évitera de réglementer la hauteur des immeubles selon un modèle unique ou en exprimant sur la voirie un gabarit unique.

Les variations de hauteur doivent être mises à profit pour :

- augmenter l'ensoleillement, aussi bien de l'ensemble des façades que des cours, jardins et rues ;
- favoriser les vues lointaines sur le grand paysage.

Gestion de l'eau

La conception des opérations nouvelles sur la commune doit contribuer à limiter l'imperméabilisation et ralentir le ruissellement. Cet objectif peut être atteint par un traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette où l'urbanisation future est projetée. Les toitures et dalles plantées auront aussi vocation à temporiser l'écoulement à l'exutoire en ralentissant le flux (toitures plantées) et en stockant une partie de la pluie (effet de rétention).

B. La préservation du centre ancien

De manière générale, les constructions devront respecter les principes suivants : la construction ou l'extension d'un bâtiment devra s'intégrer dans la volumétrie, la hauteur et l'implantation des bâtiments existants dans le voisinage immédiat.

Le long des axes principaux, les démolitions devront s'accompagner de reconstructions assurant la continuité des fronts bâtis sur rue sauf en cas d'aménagement ou de création d'espace public.

C. Les lieux de forte sensibilité

Les différents croisements qui jalonnent la traversée de Palau Del Vidre, le long de la RD 11 n'ont pour l'instant pas fait l'objet d'un aménagement susceptible de leur donner un aspect suffisamment convivial en les transformant en éléments viaires urbains participant à la mise en place d'un véritable boulevard urbain sur ce tronçon.

Il s'agira donc de mettre en valeur les cheminements ou les croisements de voies susceptibles de contribuer à l'identité de cet axe.

III- LES ORIENTATIONS PARTICULIERES PAR SECTEUR

Pour chaque grand secteur d'extension à vocation résidentielle, la commune de Palau Del Vidre a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations. Ces opérations d'urbanisation projetée devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Le choix de localisation de ces secteurs correspond aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

A. Orientation d'aménagement particulière n°1 : « Secteurs El Ponteix & Els Pujols » - Zone 1AU

➤ *Les principes d'organisation du secteur 1AU*

1. Instaurer une vocation principale à usage d'habitat, en cohérence avec l'habitat avoisinant.
2. Favoriser la mixité de l'habitat incluant une typologie de logement adaptée à la taille des ménages et à l'évolution démographique de la commune, incluant les logements sociaux, accompagnée d'une forme urbaine maîtrisée.
3. Mettre en œuvre un maillage du site interdisant une urbanisation en impasse, en anticipant sur le développement futur de l'urbanisation.
4. Aménager des cheminements doux :
 - Aménagement de traversées permettant une continuité de la trame viaire
 - Amélioration des cheminements traditionnels vers le centre ancien
 - Aménagements des abords, de « voie verte »
5. Profiter du recul de quinze mètres par rapport à l'Agulla afin de créer une promenade, encourageant la liaison entre la zone à urbaniser et le centre.
6. Sécuriser la trame viaire : vitesse réduite, élargissement pour des aménagements piétonnier, cycles, végétation.
7. Créer des lieux de centralités afin de renforcer les liens de sociabilité et pratiques urbaines de proximité.
8. Prévoir du stationnement dans une mise en scène végétale.

Superficie : 8.35 hectares, à vocation d'habitat

Nombre de logements : 167 logements (20 logements / hectare)

Part de logements sociaux : tendre vers 20% avec un minimum obligatoire de 10%

Population estimée : 284 habitants (1,7 habitant / logement)

Phasage : court terme

Période d'aménagement : sur 15 ans (période comprenant également l'aménagement de la zone 2AU)

Densité moyenne : COS 0,40

B. Orientation d'aménagement particulière n°2 : « Secteurs El Ponteix & Els Pujols » - Zone 2AU

➤ *Les principes d'organisation du secteur 2AU*

1. Instaurer une zone d'urbanisation future bloquée destinée à recevoir à moyen terme l'implantation de constructions à usage d'habitation et de services.
2. Favoriser la proximité et la mixité de l'habitat en faveur de l'habitat social (LLS, PSLA, PLA,...).
3. Se connecter à la voie communale n°7 de Saint André et au chemin rural n°8 de Sorède, deux voies recalibrées au sein du projet, permettant la desserte du site.
4. Développer un réseau viaire dans la continuité de la zone 1AU et prolonger la réflexion sur celui de la zone future à aménager (zone 3AU).
5. Encourager le traitement paysager des franges d'urbanisations : le végétal est utilisé comme un élément fort de l'aménagement du quartier (ombrage, point de repère, richesse naturelle).

Superficie : 6.66 hectares, à vocation d'habitat et services

Nombre de logements : 134 logements (20 logements / hectare)

Part de logements sociaux : tendre vers 20% avec un minimum obligatoire de 10%

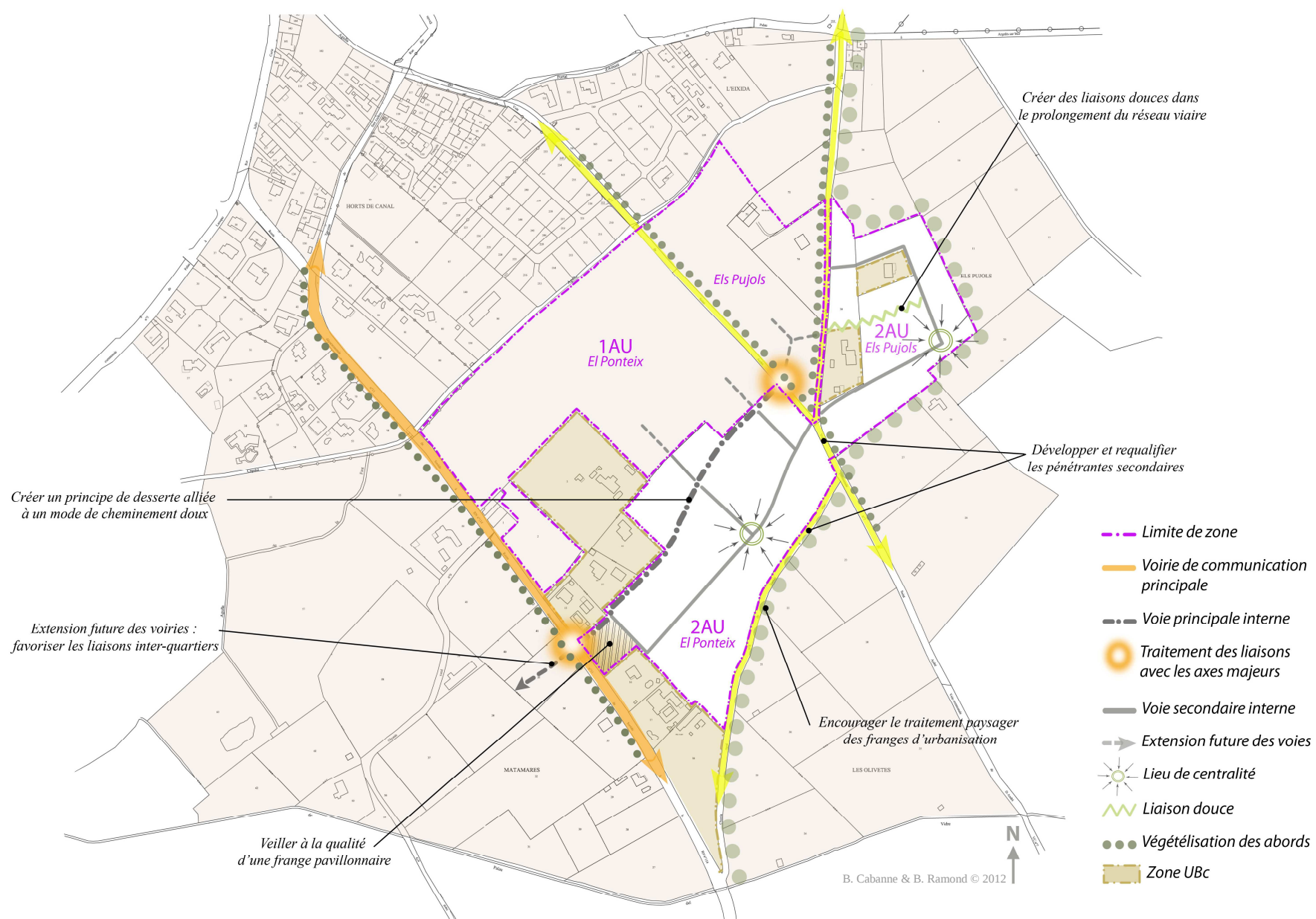
Population estimée : 226 habitants (1,7 habitant / logement)

Phasage : moyen terme

Condition d'ouverture : Modification ou révision du PLU conditionnée par un taux de remplissage de 80% de la zone 1AU

Période d'aménagement : sur 15 ans (période comprenant également l'aménagement de la zone 1AU)

Densité moyenne : non règlementé



C. Orientation d'aménagement particulière n°3 : « Secteur Matamares » - Zone 3AU

➤ Les principes d'organisation du secteur 3AU

1. Instaurer une zone naturelle d'urbanisation future bloquée destinée à recevoir à moyen et long terme l'implantation de constructions à usage d'habitation.
2. Accorder une priorité à la diversification du logement incluant l'habitat individuel, collectif et social (LLS, PSLA, PLA,...).
3. Opérer une greffe harmonieuse au tissu rural environnant en veillant à la qualité d'une frange pavillonnaire le long de la RD11.
4. Assurer une transition entre la campagne et la ville par la requalification de la RD11 : aménagements des abords, trottoirs, pistes cyclables, plantations structurantes,...
5. Participer à la préservation du paysage agricole par la structure interne de l'aménagement et le respect des naturelles.
6. Profiter des atouts des abords du Rec afin de le développer comme une limite infranchissable (limite sud de la zone à urbaniser) par une réflexion sur son traitement : préserver la qualité écologique des abords par la conservation de sa largeur végétale, et sa régénération, créer un cheminement piéton en bordure du Rec.
7. Développer le lien entre les abords du Rec et le site par des cheminements piétons.

Superficie : 8.10 hectares, à vocation d'habitat (individuel & collectif)

Nombre de logements : 162 logements (20 logements / hectare)

Part de logements sociaux : tendre vers 20% avec un minimum obligatoire de 10%

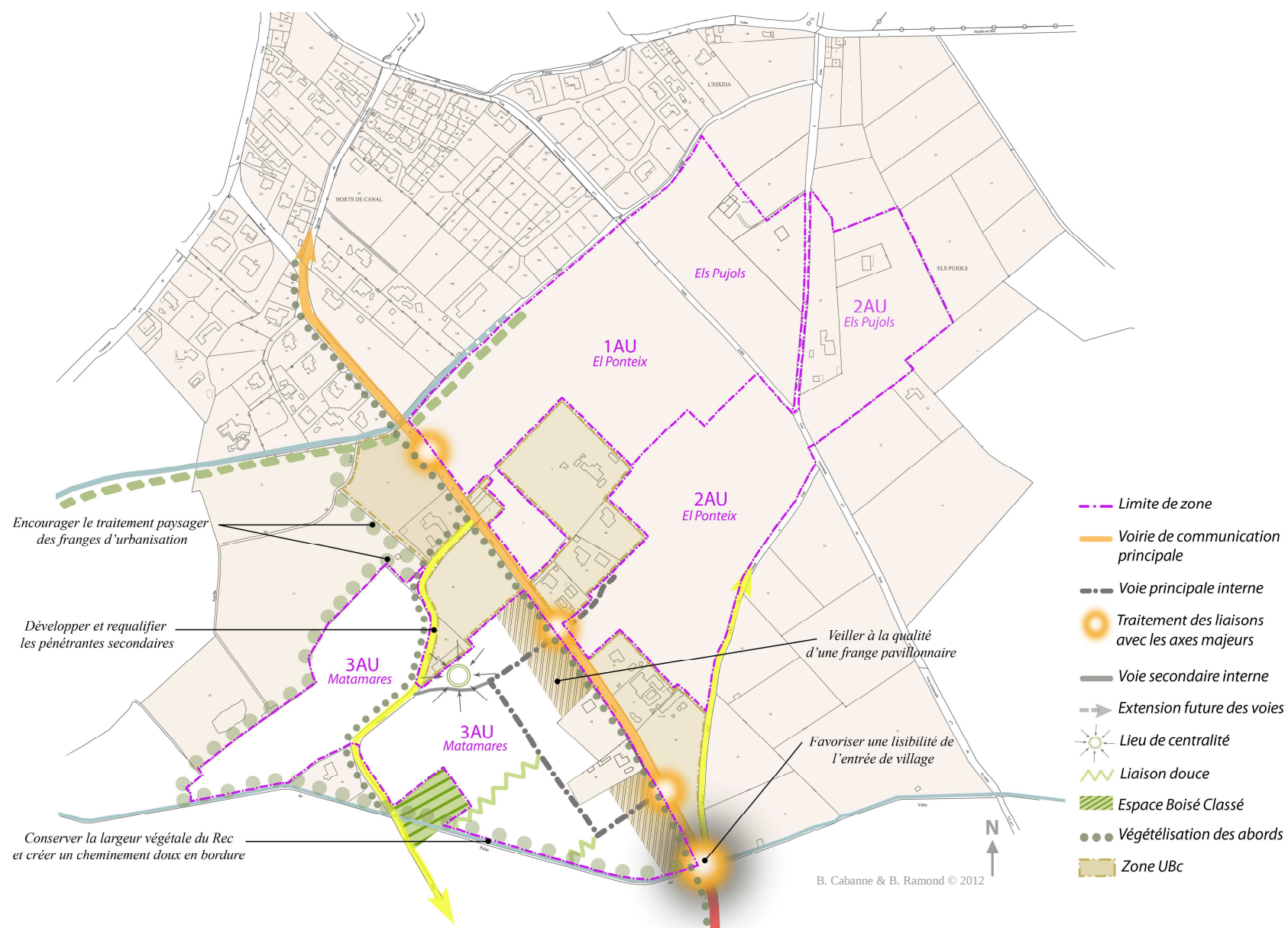
Population estimée : 275 habitants (1,7 habitant / logement)

Phasage : moyen et long terme

Condition d'ouverture : Modification ou révision du PLU conditionnée par un taux de remplissage de 80% de la zone 1AU + différée à partir de 2028 (délais obligatoire de 15 ans à partir de la date d'approbation du PLU)

Période d'aménagement : sur 7 ans

Densité moyenne : non réglementé



D. Synthèse des orientations d'aménagement : Zone 1AU, 2AU & 3AU

