



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4.5 OAP Sectorielles

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026





Préambule

1 CONTENU ET PORTÉE JURIDIQUE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

● Qu'est-ce qu'une OAP ?

Introduites par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000 et complétées par la Loi Grenelle II (2010), la Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR-2014) et par la Loi dite "Climat et Résilience" du 22 Août 2021 ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une partie du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) traduisant des objectifs définis dans le PADD de façon opérationnelle sur le territoire. Les OAP permettent de préciser, avec souplesse, les projets prévus dans des secteurs bien définis (obligation pour l'ensemble des zones AU ouvertes).

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise le contenu du PLUi:

"Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;***
- 4° Un règlement ;*
- 5° Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique."

Les articles L.151-6 et suivant et L.151-7 et suivant du Code de l'Urbanisme précisent quant à eux le contenu des OAP:

"Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles 1° et 2° de l'Article L.141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'Article L.141-6."

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

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

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36."*
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition."*

● L'opposabilité aux tiers des OAP:

Contrairement au Règlement graphique et écrit qui s'impose par un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations préalables...), les OAP s'imposent par un rapport de compatibilité.

Le Code de l'Urbanisme prévoit explicitement cette prise en compte à l'Article L.152-1:

"L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation."

Les travaux réalisés dans les secteurs soumis à OAP ne peuvent pas être contraires à l'intention annoncée, mais bien contribuer à leur mise en œuvre. Le rapport de compatibilité sera apprécié lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, tandis que le Règlement écrit et graphique (zonage) sera également consulté mais avec un rapport de conformité cette fois. OAP, Règlement et Zonage sont donc indissociables et complémentaires pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme.



2 CLÉS DE LECTURE DES OAP DU PLUi-D DE PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLÉ

● Les autres pièces du PLUi-D à consulter en plus des OAP :

Lors de la lecture des OAP sectorielles, il convient de prendre en compte plusieurs éléments pour obtenir une vision complète des possibilités d'aménagement, à savoir :

- ▶ Le Règlement graphique et écrit, ainsi que les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP),
- ▶ Les principes communs d'aménagement valables pour toutes les OAP,
- ▶ Les Annexes du PLUi-D susceptibles d'être utiles à l'aménagement de la zone, notamment celle portant sur les essences des plantations à utiliser.

● Le phasage des OAP sur une même commune :

Lorsqu'une commune dispose de plusieurs zones 1AU, ces dernières ne pourront pas s'urbaniser en même temps. De ce fait, une programmation de l'ordre d'urbanisation des zones 1AU est mise en place sur la page de garde liée à chaque commune, par l'intermédiaire d'un numéro attribué à chaque zone (1 = première zone à s'urbaniser, 2 = deuxième zone à s'urbaniser, etc). Les zones 1AUH, destinées à l'habitat et les zones 1AUE destinées à l'économie ne sont pas soumises au même échancier, un code couleur est mis en place pour les différencier. La seconde zone ne pourra s'urbaniser qu'à condition que la précédente soit viabilisée et commercialisée à hauteur de 80%, et ainsi de suite en fonction de leur numérotation. La mise en œuvre d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation est définie à l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme.

● Représentation graphique des OAP :

Les représentations graphiques utilisées dans les OAP sont schématiques. Leurs rôles est d'indiquer les orientations et principes d'aménagement que devront respecter les projets sur les zones 1AU. Ces schémas n'ont pas vocation à définir précisément les éléments de programme, mais plutôt une organisation générale dans laquelle le programme projeté devra s'inscrire. Le projet d'aménagement présenté lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme sera le reflet de la prise en compte des intentions inscrites dans l'OAP, affiné et retravaillé lors de l'ensemble des études nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.



Principes communs d'aménagement applicables à toutes les OAP



Les principes communs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation présentés ci-après permettent de décliner les diverses thématiques inhérentes à la conception de projets urbains plus durables et plus respectueux de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent. Ces principes communs seront également l'occasion de préciser l'utilisation de certains éléments de la légende des OAP, et permettront une meilleure compréhension des aménagements souhaités sur les zones d'études.

La lecture et la prise en compte des principes communs est complémentaire à chacune des OAP sectorielles, et ne peut en être dissociée.

1 Intégrer et sauvegarder le patrimoine naturel, la biodiversité et prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement

● Conserver et protéger les éléments naturels et paysagers existants

Les OAP sectorielles s'attachent à recenser au maximum la présence des aménités paysagères et végétales présentes sur et à proximité des zones soumises aux OAP. Les entités recensées font l'objet d'une mise en valeur via un item de la légende, voici ceux créés pour le territoire de PMM:

- "Cours d'eau, agouille" : Nom
- "Ripisylve à préserver" :
- "Espace paysager à préserver et valoriser" :
- "Alignement d'arbres à préserver/renforcer" :
- "Arbres isolés à conserver/valoriser" :

Items liés aux prescriptions surfaciques :

- "Espace Boisé Classé" :
- "Éléments à protéger (L.151.23)" :

La mise en valeur de ces éléments dans la partie graphique des OAP permet, d'une part de les mentionner comme à protéger/conserver au maximum, et d'autre part de favoriser leur renforcement dans le cadre du projet. Par exemple, un alignement d'arbres présent sur zone, peut se voir renforcé/prolongé par la plantation de nouveaux arbres. Dans le cas d'une nécessité de suppression de ces éléments, une compensation devra être opérée, par la plantation d'éléments similaires à ceux supprimés ailleurs sur le site d'étude (arbres, haies...). Les Espaces Boisés Classés (EBC) et les éléments protégés au titre de l'Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ne peuvent pas faire l'objet d'une compensation car ils sont strictement protégés. Il est important de les faire apparaître dans le plan graphique des OAP pour tenir compte de leur présence soit sur site ou à proximité directe, lors de la mise en œuvre du projet urbain.

Cette logique de maintien et de mise en valeur s'inscrit dans une volonté plus large de lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, mais aussi de sauvegarde du patrimoine naturel et de la biodiversité, exprimée dans le PADD.

Il est rappelé que les projets d'aménagement de constructions peuvent être soumis à une obligation d'évaluation environnementale avec étude d'impact au cas par cas ou d'office selon les situations conformément aux articles L et R 122-1 et suivants du Code de l'Environnement et de l'annexe à l'article R122-2 dudit code.

● Prendre en compte la Trame Verte Bleue communautaire dans les opérations

Introduite par les lois Grenelle I et II (2009-2010), la Trame Verte Bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire s'appuyant sur des diagnostics, analyses scientifiques de l'occupation des sols, des continuités écologiques et des inventaires écologiques, ayant pour objectif d'enrayer l'érosion de la biodiversité. De part son inscription dans les documents d'urbanisme aux différentes échelles (SRCE, SCOT, PLUi), la TVB a pour champ d'action principal la planification urbaine, appuyée par une réalité écologique scientifiquement démontrée.

La loi Grenelle II vise à intégrer dans les documents d'urbanisme des objectifs de préservation et de restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Ces deux entités cumulées constituent les continuités écologiques, primordiales au maintien de la biodiversité, que l'outil TVB a pour but de sauvegarder.

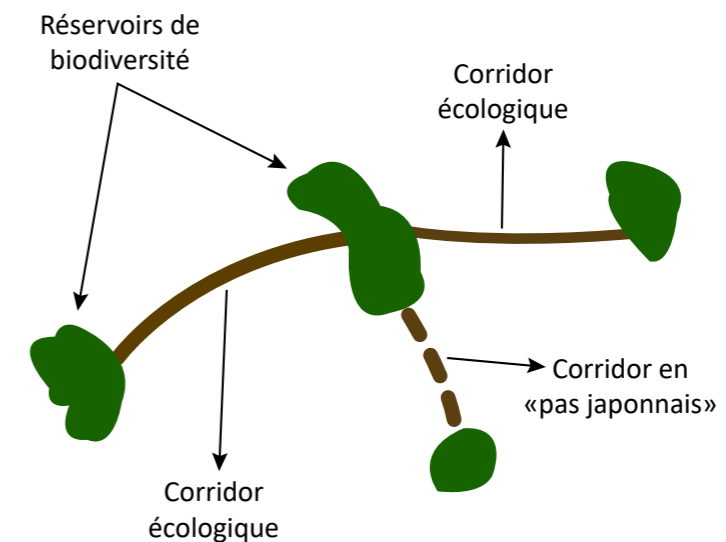


Figure 1 : Schéma des éléments constitutifs des continuités écologiques.

Définition d'un Réservoir de biodiversité (source : rapport Ecotone):

"Espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée, où les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie, et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations".

Définition d'un Corridor écologique (source : rapport Ecotone):

"Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. On distingue ainsi trois types de corridors écologiques : les corridors linéaires (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau,...) ; les corridors discontinus (ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares permanentes ou temporaires, bosquets,...) ; les corridors paysagers (mosaïque de structures paysagères variées)."

Le PLUi-D intègre et rend opposable aux tiers la TVB au travers son Règlement, graphique (Zonage) et écrit, en permettant de localiser et protéger les continuités écologiques par l'intermédiaire de dispositions spécifiques (zones agricoles et naturelles). Dans les zones à urbaniser, les OAP poursuivent ce travail de visibilité et de maintien de la biodiversité, en mentionnant graphiquement les éléments dit "avérés" de la TVB, c'est à dire les Réservoirs de biodiversité et les Corridors écologiques. Les Réservoirs Eco-paysagers pour lesquels la présence d'une biodiversité n'est pas avérée par des études terrain, mais dont les nombreux indices concordent à démontrer la présence d'une biodiversité remarquable essentielle aux continuités écologiques, sont également mis en avant. La représentation se fait par l'intermédiaire d'un seul item de la légende rassemblant les différents éléments de la TVB cités ci-dessus:



◉ "Elements de la TVB à prendre en compte" :

Lorsque cet item est utilisé, l'aménagement de la zone soumise à OAP devra prendre des dispositions favorisant le maintien des éléments de TVB. Ces aménagements devront assurer le maintien sur zone d'éléments paysagers, une perméabilité des sols accrue, ou encore la mise en œuvre de certaines mesures compensatoires. L'intérêt étant de pouvoir poursuivre l'urbanisation du secteur, tout en préservant au maximum les continuités écologiques en place.

Graphiquement, l'espace impacté par la TVB est accompagné d'un texte stipulant le type de continuité (Corridors, Réservoirs) et le milieu dominants (pelouses-garrigues, milieux boisés, agricoles...) tout deux identifiés par l'étude TVB de PMM.

Globalement, l'organisation du bâti sur les secteurs impactés par la TVB doit prendre en compte la sensibilité du site en assurant le prolongement de la trame, soit de façon linéaire, soit sous forme de "pas japonais". Ces dispositions participeront à un apport de nature en ville bénéfique aussi bien pour l'environnement que pour la qualité de vie. Ainsi, la préservation et la plantation de nouveaux éléments paysagers participeront au prolongement et au maintien de la TVB présente, en plus des efforts à fournir en terme d'aménagement.

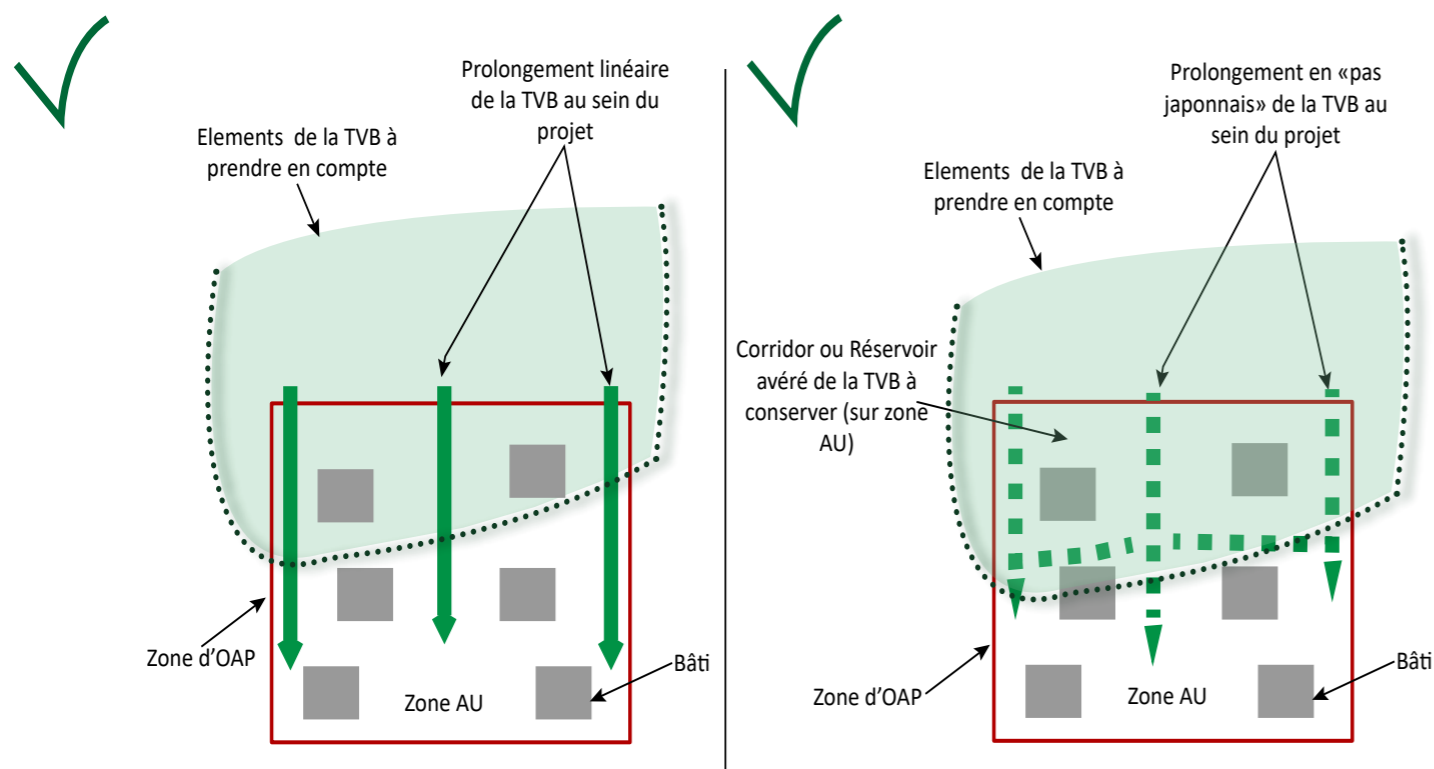


Figure 2 : Schémas d'implantation du bâti en zone TVB dans les OAP.

Suite à ce constat de nécessité de maintien et de prolongement de la TVB sur les zones à urbaniser concernées, les OAP doivent prendre des dispositions particulières, qui se traduisent graphiquement par l'utilisation de l'ensemble des items de la légende présenté dans la sous partie "Conserver et protéger les éléments paysagers existants", mais aussi par l'utilisation des items suivants :

◉ "Voirie de desserte à créer avec bandes arborées" : ◀■▶

Dans les zones de TVB présentes dans les OAP, les voiries seront systématiquement accompagnées de bandes végétales continues, c'est à dire sans fosses d'arbres, la bande de pleine terre* sera continue sur tout le linéaire en parallèle de la voie. Celle-ci sera plantée d'arbres de hautes tiges permettant l'apport d'ombre, et de végétaux, principalement résistants au climat local (voir partie 4 "Gérer durablement la ressource en eau"). Ces bandes devront avoir une largeur minimale de 2m, et seront présentes de chaque côté de la voirie. Elle peuvent intégrer (fortement recommandé) des noues paysagères favorisant la gestion des eaux de pluies.

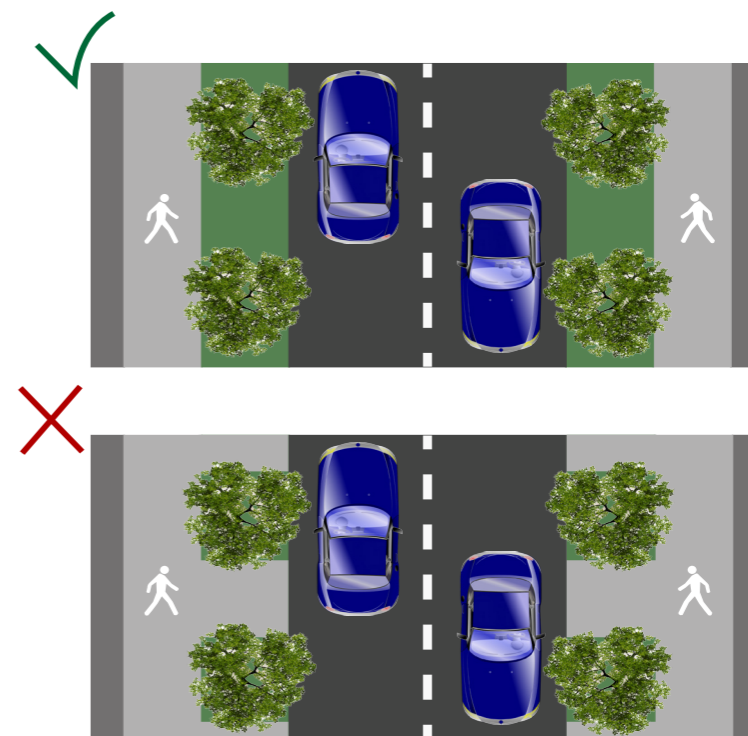


Figure 3 : Schémas de composition des voiries avec bandes arborées.

◉ "Frange végétale de fin d'urbanisation ou séparative à créer/renforcer" : ◌

Utilisé pour marquer la transition entre espace bâti et espace naturel/agricole, ou pour créer un écran vert entre deux zones bâties; cet item de la légende permet également de participer au maintien des continuités TVB en lisière de zone AU. Il marque la nécessité de renforcer, conserver ou planter des arbres, haies, arbustes... Voir partie "Intégrer les constructions à leur environnement" sous partie "Traiter les fins d'urbanisation" pour plus de détails sur la constitution des bandes végétales.

Pleine Terre*: Définie par le Règlement du PLUi-D : "La pleine terre est constituée d'un espace composé de terre issue du terrain naturel ou de terre végétale, où aucune construction en surface et en sous-sol n'est autorisée. La surface de pleine terre sera privilégiée d'un seul tenant plutôt qu'éparpillée, et plantée d'essences méditerranéennes dont des arbres de hautes tiges. Concernant les opérations d'aménagement d'ensemble, cette surface constituera un des éléments structurants de la composition urbaine globale et elle pourra accueillir, si nécessaire, le ou les systèmes de rétention des eaux de pluies."



◉ " Espace à végétaliser" :

Utilisé pour marquer les endroits où un aménagement paysager est attendu. Dans le cas des zones impactées par la TVB, ces espaces à végétaliser permettront de construire le prolongement de la TVB dans les OAP (voir Figure 2). Ces espaces devront abriter une diversité d'essences, en lien avec le climat et le milieu dominant (boisement, milieux agricole non cultivé, pelouses et garrigues...).

Enfin, l'enjeu principal des zones TVB étant le maintien des continuités écologiques, les systèmes de clôtures mis en œuvre dans les zones AU concernées par la présence d'éléments de la TVB, devront assurer une transparence pour les passages de la faune. Ainsi, les clôtures de type : grillage aux mailles larges, murs en pierres sèches avec passages à intervalles réguliers de taille suffisante, ou mur plein avec passage à intervalles réguliers de taille suffisante (environ 20cm/20cm), ou les clôtures végétales (le plus qualitatif); sont des dispositifs à mettre en œuvre dans ces zones sensibles.

L'affirmation de cette volonté d'intégration et de maintien de la TVB communautaire dans les OAP exprime plus précisément la volonté politique affichée dans le PADD de préserver la biodiversité et de conforter les continuités écologiques.

● Intégrer les constructions à leur environnement

Prendre en compte le patrimoine naturel lors des aménagements urbains passe, en plus des mesures de sauvegarde et de mise en valeur énoncées ci-dessus, par la mise en œuvre de principes/techniques de construction visant à l'intégration paysagère des nouveaux quartiers.

◆ Construire dans la pente

Une attention particulière sera portée à la topographie des terrains soumis à OAP. Le but étant de construire avec la pente, c'est à dire d'adapter l'opération au terrain et non l'inverse. Ce qui veut dire que les terrassements trop importants (remblai, déblai, enrochement...), qui modifient grandement le terrain d'assiette, doivent être strictement limités. Construire dans la pente permet de sauvegarder l'authenticité des paysages et de conserver des ouvertures vers l'horizon. De plus, limiter les modifications importantes des sols permettent de ne pas nuire au fonctionnement naturel de ces derniers, notamment concernant l'écoulement des eaux de ruissellement.

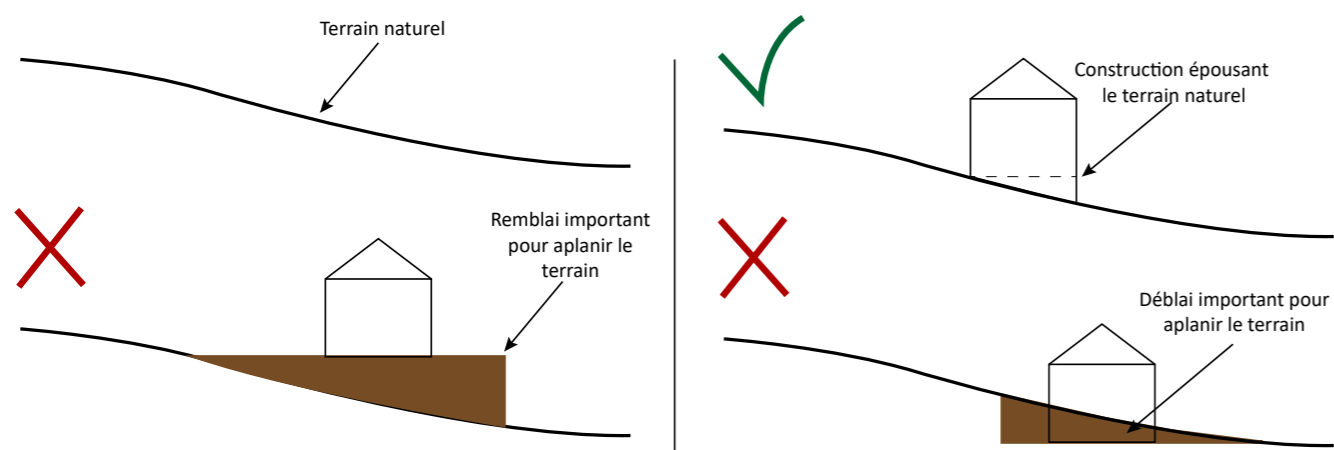


Figure 4 : Schémas de prise en compte de la topographie dans la construction.

Une implantation du bâti en suivant les courbes de niveau sera favorisée, facilitant la construction et minimisant son impact visuel. Un positionnement du bâti perpendiculairement aux courbes de niveau n'est pas impossible mais il invitera à l'usage de techniques de construction plus coûteuses (pilotis) pour éviter les terrassements trop importants et indésirables.

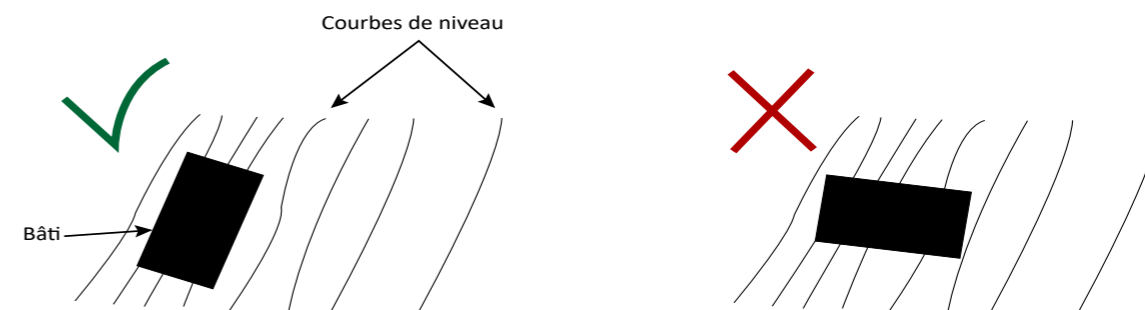


Figure 5 : Schémas d'implantation du bâti dans la topographie.

Dans la même logique, les accès aux bâtiments depuis les voies de desserte devront être les moins éloignés possible pour éviter un recours aux terrassements trop conséquents.

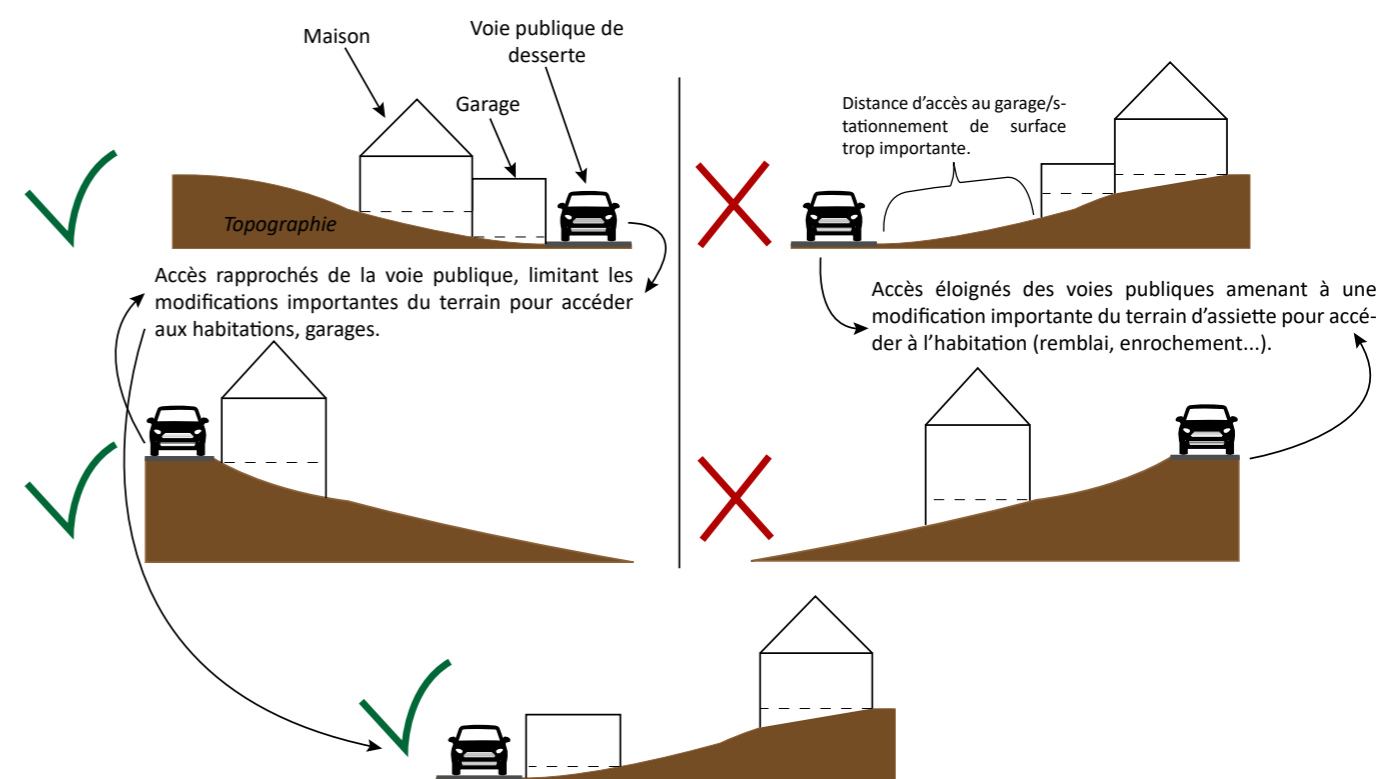


Figure 6 : Schémas de prise en compte des accès pour l'implantation des bâtiments dans la topographie.

◆ Conserver et valoriser les vues et perspectives

De nombreux sites d'implantation de projets urbains sur le territoire de PMM sont dotés de vues à préserver et à valoriser. Ces vues s'ouvrent vers des panoramas, comprenant bien souvent sur le territoire intercommunal le massif du Canigou, ou vers des monuments patrimoniaux, des espaces de nature remarquable (vignes, boisement...). Ces vues et perspectives, de par leurs qualités méritent d'être prises en compte lors de l'aménagement des zones à urbaniser pour être en partie conservées, et apporter une valeur ajoutée au projet. ⁶



La prise en compte des vues et perspectives dans les OAP passera par l'utilisation de l'item suivant de la légende :

◉ "Points de vue, transparences visuelles à préserver" :

L'ouverture du cône montre l'axe dans le quel se trouve le panorama ou l'élément bâti/naturel d'intérêt. Lorsque ce symbole est utilisé, il conviendra d'adapter au mieux l'urbanisation pour conserver le ou les points de vues signalé(s). Cela peut se traduire par une implantation des bâtiments, ou d'espaces publics, de sorte à conserver des perspectives vers le lieu en question et/ou par la limitation des hauteurs en fonction de la topographie du site. La sauvegarde de ces vues et perspectives doit s'accompagner d'une mise en scène, la plupart du temps végétale, notamment lorsque l'item est utilisé en entrée de ville.

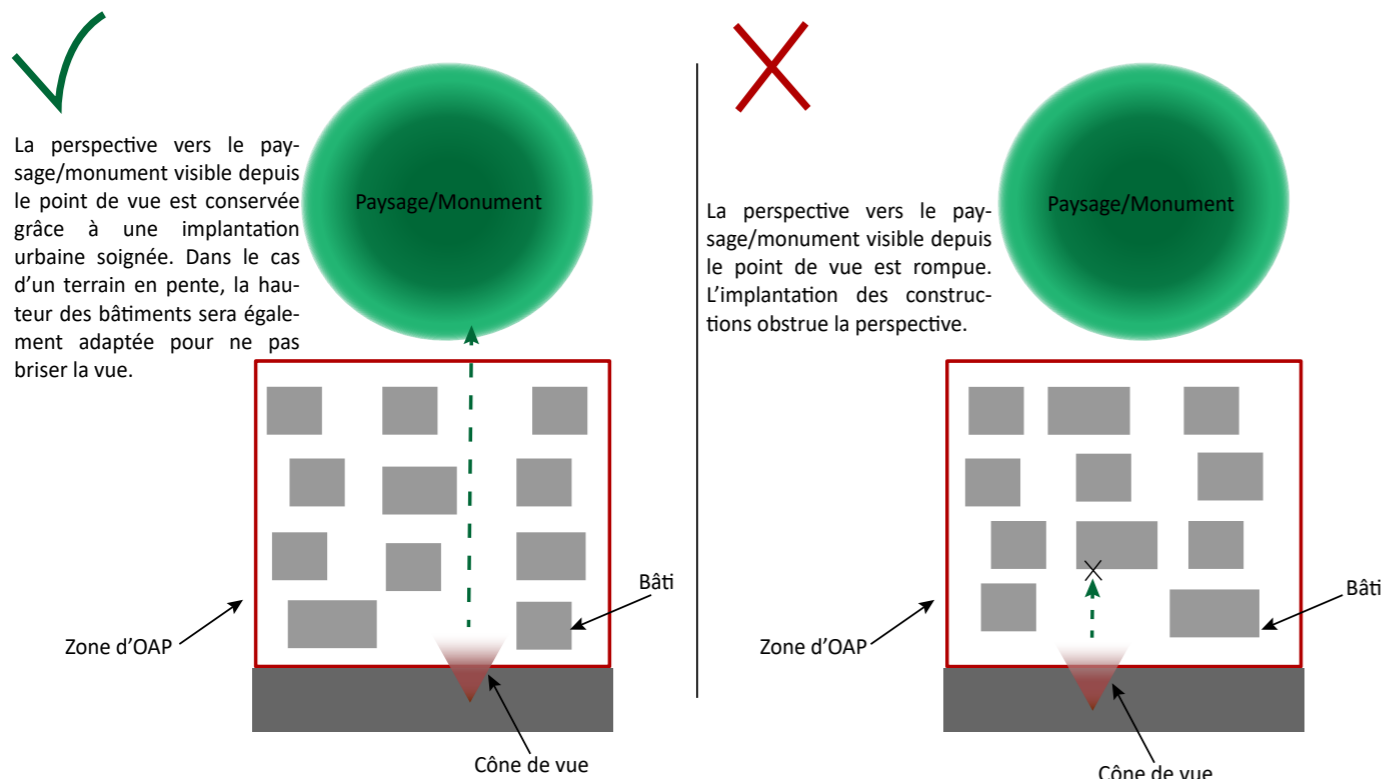


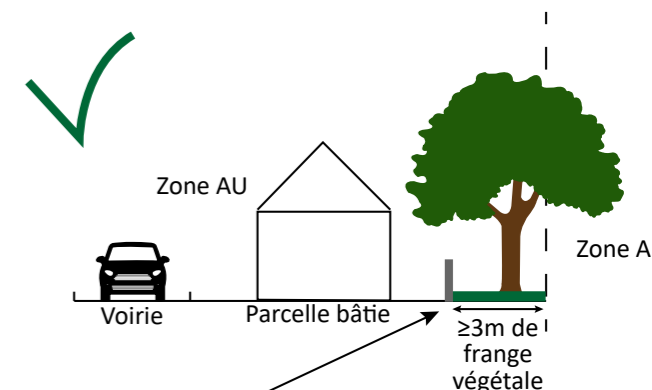
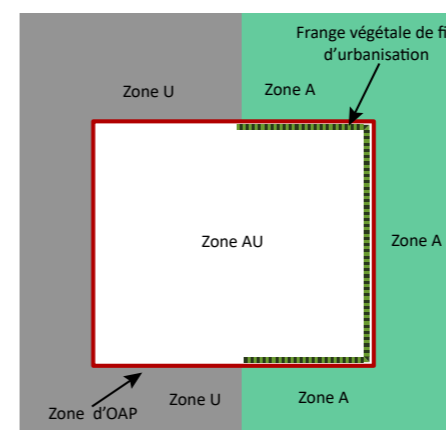
Figure 7 : Schémas de prise en compte des vues/perspectives dans l'aménagement d'une zone AU.

◆ Traiter les fins d'urbanisation

La mise en valeur de l'environnement naturel passe également par le traitement des franges de fin d'urbanisation. Ce traitement concerne les zones AU, soumises à OAP, situées en lisière de zone urbaine, et ayant par conséquent un ou plusieurs cotés contigus à une zone Agricole ou Naturelle. Il s'agit de ne pas créer un simple front urbain s'opposant aux zones agricoles ou naturelles, mais de construire un espace tampon entre les deux zones. Cet espace "tampon" se veut végétal, avec la plantation ou la conservation de haies, d'alignements d'arbres (il n'est pas rare de trouver sur le territoire des alignements de cyprès, qui servaient à séparer les parcelles cultivées, par exemple). Ces franges végétales de fin d'urbanisation devront mesurer au minimum 3m de large pour assurer une interface marquée. Elles devront être intégrée à la trame verte de l'opération d'aménagement qui est mise en oeuvre en même temps que les réseaux, de sorte à garantir leurs réalisations. Le schéma de l'OAP indiquera leurs emplacements en utilisant cet item de la légende :

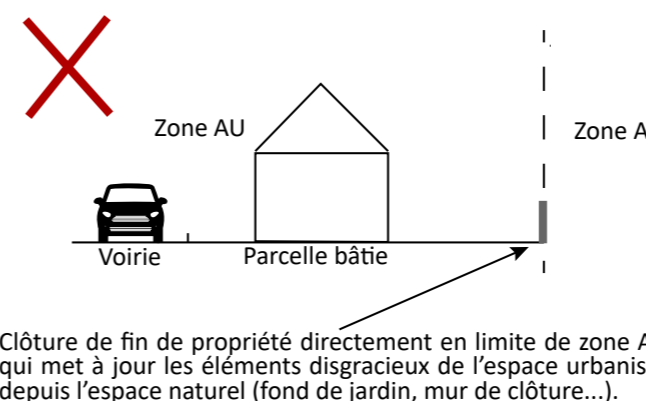
◉ "Frange végétale de fin d'urbanisation ou séparative à créer/renforcer" :

Les franges végétales proposées dans les OAP du PLUi-D seront parfois en lien avec les "franges urbaines et rurales à qualifier" définies par le SCOT Plaine du Roussillon.



Clôture qui devra rester le plus possible «transparente». La bande végétale offre un couvert végétal depuis la zone naturelle vers l'espace urbanisé.

Profil de principe d'une bande végétale de fin d'urbanisation :



Clôture de fin de propriété directement en limite de zone A, qui met à jour les éléments disgracieux de l'espace urbanisé depuis l'espace naturel (fond de jardin, mur de clôture...).

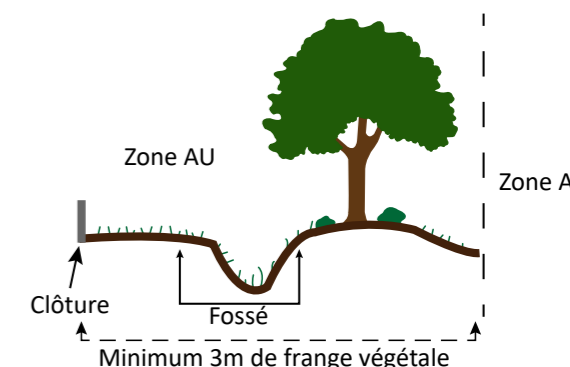


Figure 8 : Schéma et coupes d'implantation des franges végétales de fin d'urbanisation.

Lors de la prise en compte des fins d'urbanisation, un travail sur les clôtures doit également être réalisé pour accompagner au mieux la transition entre espace bâti et espace naturel. C'est pourquoi des systèmes de clôtures (pierres sèches, grillage aux mailles larges, murs avec passages réguliers, clôtures végétales...) propices aux déplacements de la faune (passage de petits mammifères, insectes...) et au maintien du paysage devront être choisis.

En aucun cas les franges végétales devront être incluses dans les parcelles privées. Le but étant d'éviter les pratiques courantes dans les jardins particuliers tel que : la pose de gazon synthétique, la réalisation de dalle béton, la pose d'un cabanon/annexe...limitant grandement leur rôle d'espace de transition végétale perméable. Ces franges devront impérativement être réalisées au sein de la zone AU et non en zone A ou N contiguë. Elles auront également pour rôle de favoriser l'infiltration et la régulation de l'écoulement des eaux pluviales, d'où l'intérêt de les accompagner d'un fossé.

L'attention portée à l'intégration des futurs quartiers dans leur environnement dans les OAP est liée à la volonté politique affichée dans le PADD, de révéler le paysage et de construire des nouveaux logements dans le respect de l'environnement.



● Gestion du risque et écoulements des eaux pluviales

La gestion des risques majeurs est une composante essentielle des projets urbains, pour éviter la mise en danger des biens et des personnes. Les Plans de Prévention des Risques (PPR) sont des documents rédigés par l'État énonçant des prescriptions, notamment sous forme de servitude d'utilité publique, en matière de prévention des aléas. Lors de la conception de projets urbains et de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ces PPR doivent être respectés et consultés impérativement. Le territoire intercommunal est principalement impacté par l'aléa inondation, ainsi les prescriptions des PPRi doivent être respectées et les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) doivent être prise en compte. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales doit être réalisée parallèlement à la gestion du risque inondation sur les sites d'implantation des projets urbains.

◆ Le risque inondation dans les OAP

Tel que mentionné ci-dessus, les OAP n'ont pas vocation à se substituer aux prescriptions des PPRi, qui sont des servitudes d'utilité publiques que le PLUi doit respecter et annexer. C'est pourquoi les OAP de PMM restent très limitées dans leurs propositions d'aménagement prenant en compte le risque inondation. Néanmoins, le type d'aléa (faible, modéré, fort et très fort, issus du PGRI) est signalé dans les OAP qui y sont soumises, dans la partie "Contextualisation", puis "Points d'attention". L'aléa pris en considération est celui fixé par le Porter à Connaissance (PAC) du PGRI transmis par les services de l'État en 2019, ou un PPRi qui serait plus récent que ledit PGRI. Dans le cas d'un aléa Très Fort, Fort et Modéré occupant une partie d'une zone 1AU ou 2AU, il a été fait le choix de proposer dans l'OAP un espace à végétaliser à l'emplacement de l'aléa. Cette volonté a pour but de renforcer l'effet d'inconstructibilité de ces espaces au vu de leur dangerosité, mais aussi de proposer un espace qui doit rester perméable sur toute sa surface. Part conséquent, l'espace vert en lien avec l'aléa ne pourra pas prendre place ailleurs dans la zone d'OAP. Par ailleurs, cet espace peut apporter une plus-value à la qualité de vie du quartier en étant aménagé en espace public (parcs, jardins, espace de loisirs...).

Ces espaces sont représentés par l'item suivant de la légende :

● " Espace à végétaliser" :



Dans ce cas précis en matière de risque inondation, une phrase est rajoutée dans la partie écrite à la rubrique "Environnement, paysage et prévention des risques" précisant que cet aménagement est souhaité en lien avec le risque inondation, et qu'il ne peut être déplacé ailleurs.

Lorsque la zone d'OAP est impactée sur une partie importante de sa surface par, à minima, un aléa Modéré, il est proposé dans la partie écrite des orientations, d'aménager des clôtures perméables et non des murs pleins. Il est également attendu un effort sur la perméabilité des sols en plus du Coefficient de Pleine Terre imposé à chaque zone. Ces efforts sur la perméabilité passent par plus d'espaces plantés, par la mise en œuvre de noues paysagères, ou encore par la création de surfaces de stationnement plus perméables que celles en enrobé classique.

◆ Gérer les eaux pluviales

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent inclure des systèmes de rétention et de collecte des eaux pluviales. Le PLUi-D s'attache à rendre ces systèmes de rétention plus vertueux, et les OAP territorialisent les règles écrites dans le Règlement.

Globalement, les systèmes de rétention retenus par les aménageurs/concepteurs des nouveaux quartiers, devront être le plus possible intégrés à leur environnement. Si le choix technique retenu est celui du bassin de rétention, ces derniers devront être systématiquement végétalisés et rester accessibles. Néanmoins, le choix du système de rétention devra s'orienter vers des dispositifs intégrés à l'aménagement et en lien avec les espaces de pleine terre attendu à l'échelle de la zone (coefficient de pleine terre, voir "2-Composition et morphologie urbaine des nouveaux quartiers).

L'intérêt est de faire de ces espaces souvent délaissés à leur seule fonction hydraulique, des espaces de vie à part entière des nouveaux quartiers. Ainsi, ils auront vocation à accueillir des aires de jeux, de repos, des espaces verts... le tout construit avec des matériaux résilients supportant les aléas auxquels ils sont susceptibles d'être soumis. Ces espaces de rétention sont parfois ciblés dans les OAP par l'intermédiaire de l'item :

● " Espace à végétaliser" :



Dans ce cas précis en matière de gestion des eaux pluviales, une phrase est rajoutée dans la partie écrite à la rubrique "Environnement, paysage et prévention des risques" précisant que le ou les ouvrages de rétention devront être végétalisés et accessible(s); soit le bassin est directement mentionné sur le schéma graphique de l'OAP.

Il est d'ailleurs vivement encouragé de faire appel à des techniques de gestion des eaux de pluies les plus vertueuses possibles, qui participeront à l'accroissement de la qualité de vie dans le quartier. C'est pourquoi l'implantation de noues paysagères, permettant de drainer les eaux, tout en offrant un couvert végétal intéressant, est plébiscité et mise en avant dans les OAP.

Par ailleurs, la mise en œuvre d'un Coefficient de Pleine Terre signalé en début d'OAP, permet de lutter en partie contre l'imperméabilisation des sols, et favorise ainsi une meilleure infiltration des eaux de pluies. Ce traitement doit être corrélé à l'emplacement des systèmes de rétention, tout en prenant en compte la topographie du site. Enfin, les systèmes de rétention liés aux opérations doivent obligatoirement être implantés à l'intérieur des zones AU, et non à proximité de ces dernières en zone A ou N.

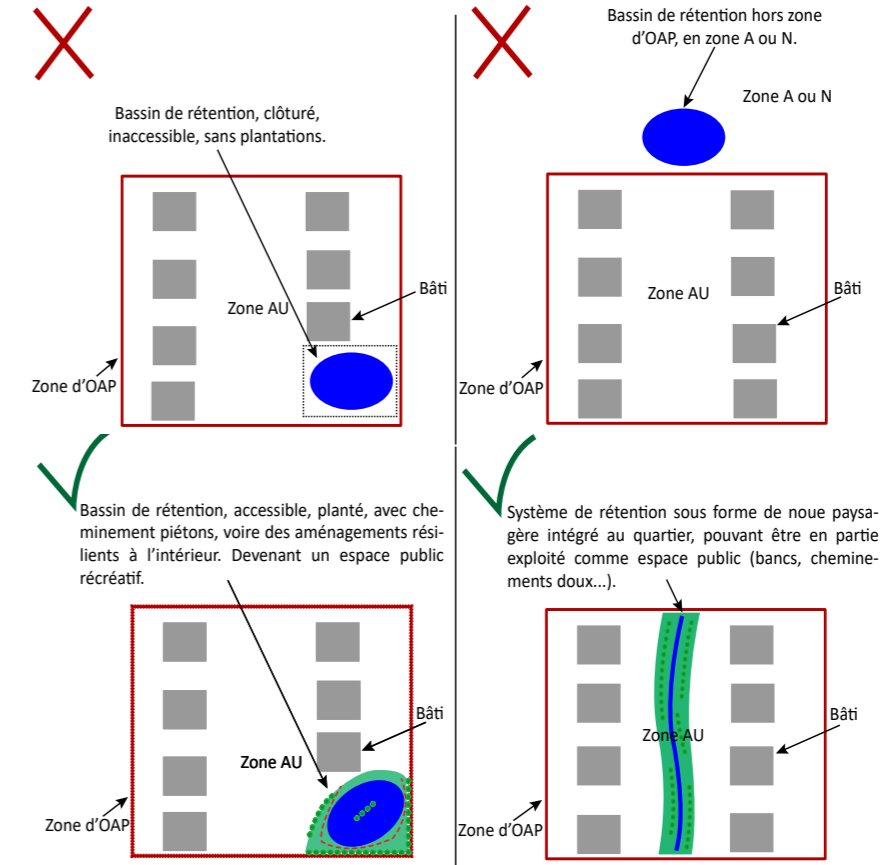


Figure 9 : Schémas d'implantation et d'aménagement d'un bassin de rétention en zone AU.

La prise en compte des risques naturels, et notamment l'aléa inondation, ainsi que la gestion des écoulements des eaux, font pleinement partie des aspirations politiques affichées dans le PADD.



2 Composition et morphologie urbaine des nouveaux quartiers

• Organiser les nouvelles constructions en zone AU

Les projets urbains projetés dans les zones AU devront être conçus en suivant une logique urbaine applicable à l'ensemble du territoire. Les grandes lignes directrices à suivre en matière de formes urbaines sont les suivantes :

- **La Densité** : Chaque zone AU dédiée à l'habitat se voit attribuée une densité explicitée sous forme de fourchette de logements/hectare, en lien avec son lieu d'implantation et le bâti existant à proximité. Cette densité est annoncée au début de l'OAP, à la rubrique "Contextualisation". La morphologie urbaine du futur quartier découlera en grande partie de cette fourchette. Les densités retenues dans le PLUi-D sont les suivantes:

- ♦ Basse → <10 logements/ha avec Coefficient d'Emprise au Sol (CES).
- ♦ Faible → 10-20 logements/ha avec ou sans CES selon les zones.
 - ♦ Moyenne → 20-40 logements/ha.
 - ♦ Forte → 40-60 logements/ha.
 - ♦ Élevée → >60 logements/ha.

La densité applicable à la zone AU devra néanmoins être adaptée en fonction du terrain d'assiette de l'opération, en respectant les principes énoncés au "1) Intégrer et sauvegarder le patrimoine naturel, la biodiversité et prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement", mais aussi en tenant compte des fins d'urbanisation, et ce pour tout type de zone. Ainsi, il faudra opter pour une densité de bâti moins élevée à l'abord des zones A et N pour éviter la confrontation entre un front urbain dense et l'espace naturel.

Globalement l'opération devra respecter la fourchette de logement/ha annoncée tout en respectant les différents aspects liés à la sauvegarde de certains éléments naturels et au traitement des fins d'urbanisation.

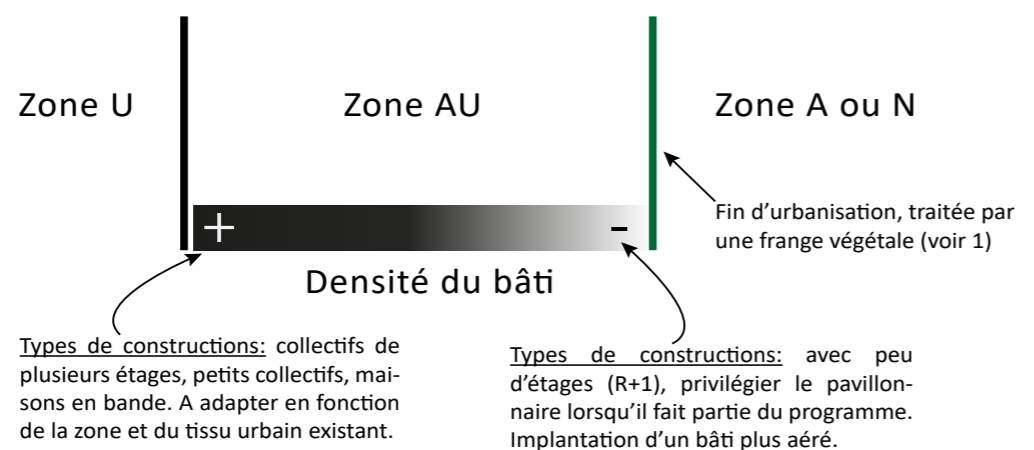
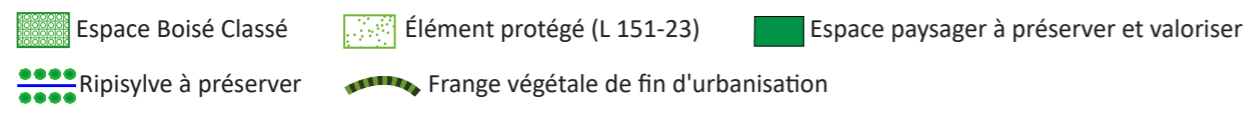


Figure 10 : Schéma représentant la densité dégressive à l'approche des fins d'urbanisation

- **Le Coefficient de Pleine Terre** : Toutes les zones AU d'une surface supérieure ou égale à 1ha, peu importe leurs destination, devront respecter 15% de pleine terre plantée d'essences méditerranéennes (à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble), ce qui se traduira par la réalisation par les aménageurs d'espaces verts bénéfiques à l'organisation globale du quartier (perméabilité, gestion des eaux de pluies, qualité de vie...). Ne peuvent être comptabilisés dans la pleine terre les éléments suivants apparaissant sur le schéma de l'OAP :



La présence de ces éléments est considérée comme une plus-value paysagère et environnementale pour le futur quartier, à laquelle viendra s'additionner les éléments issus du coefficient de pleine terre.

- **Les continuités piétonnes** : Rendre les îlots bâtis perméables aux déambulations piétonnes par la création d'espaces publics traversants. Ce type de procédé permet à un quartier, aussi bien à dominante économique que résidentielle de permettre aux usagers et/ou habitants de se déplacer facilement, plus rapidement et de façon plus sécurisée que sur les trottoirs des voies. Ces espaces ont aussi pour fonction d'aérer le tissu urbain et de multiplier les surfaces plantées.

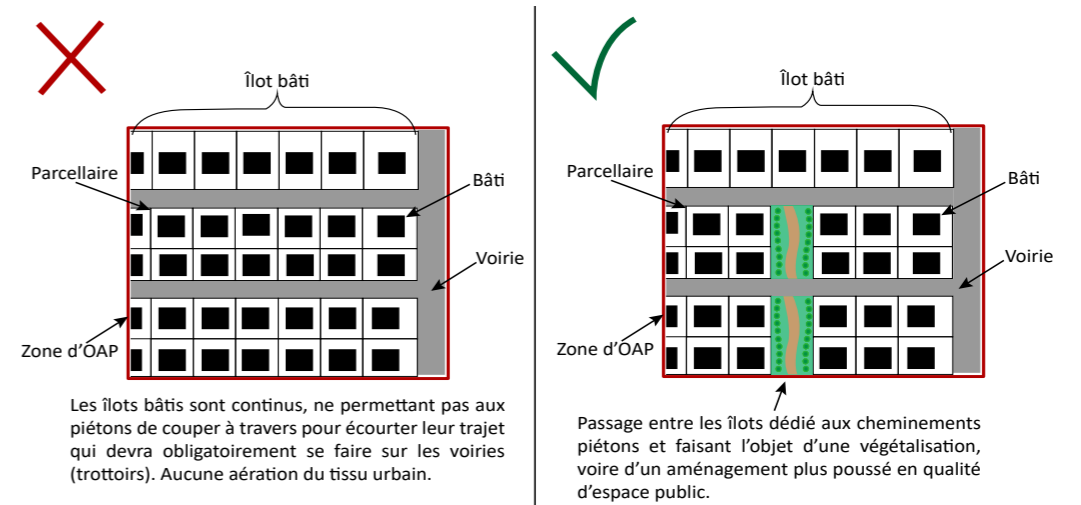


Figure 11 : Schémas représentatifs de la perméabilité piétonne des îlots bâtis

- **Le front urbain bâti** : Certains secteurs, de part leur taille ou leur emplacement, nécessitent la création d'un front urbain, c'est à dire la création d'un alignement par rapport à l'espace public (voirie). Le front bâti n'est pas forcément continu (bâtiments mitoyens), il est surtout souhaité pour éviter des différences de retrait des constructions depuis l'espace public, rompant l'homogénéité d'implantation. Le but recherché en constituant un front bâti est le marquage d'une voie de desserte principale, la mise en valeur par une certaine symétrie d'un axe, ou d'un espace public. Dans cette logique, il est encouragé la réalisation des aires de stationnement inhérentes aux surfaces économiques/commerciales et aux habitations collectives, en arrière des bâtiments pour qu'elles ne soient pas visibles depuis l'axe de desserte principale. De même pour les jardins principaux des maisons individuelles, qui seront placés en arrière, sachant qu'un jardin "de devant" moins intime permettant les accès au bâti peut être envisagé.

La constitution de ce front urbain est symbolisée dans les schémas des OAP par l'item suivant :

- **"Orientation du front bâti urbain"** : ▼▼▼▼

A savoir : Le sommet du triangle (la pointe) indique l'orientation de la façade du bâti par laquelle s'effectueront les accès (entrée des locaux et maisons, garages...), suggérant l'emplacement des jardins et surfaces de stationnement importantes (parkings collectifs) en arrière du bâtiment (soit la base du triangle, coté plat).

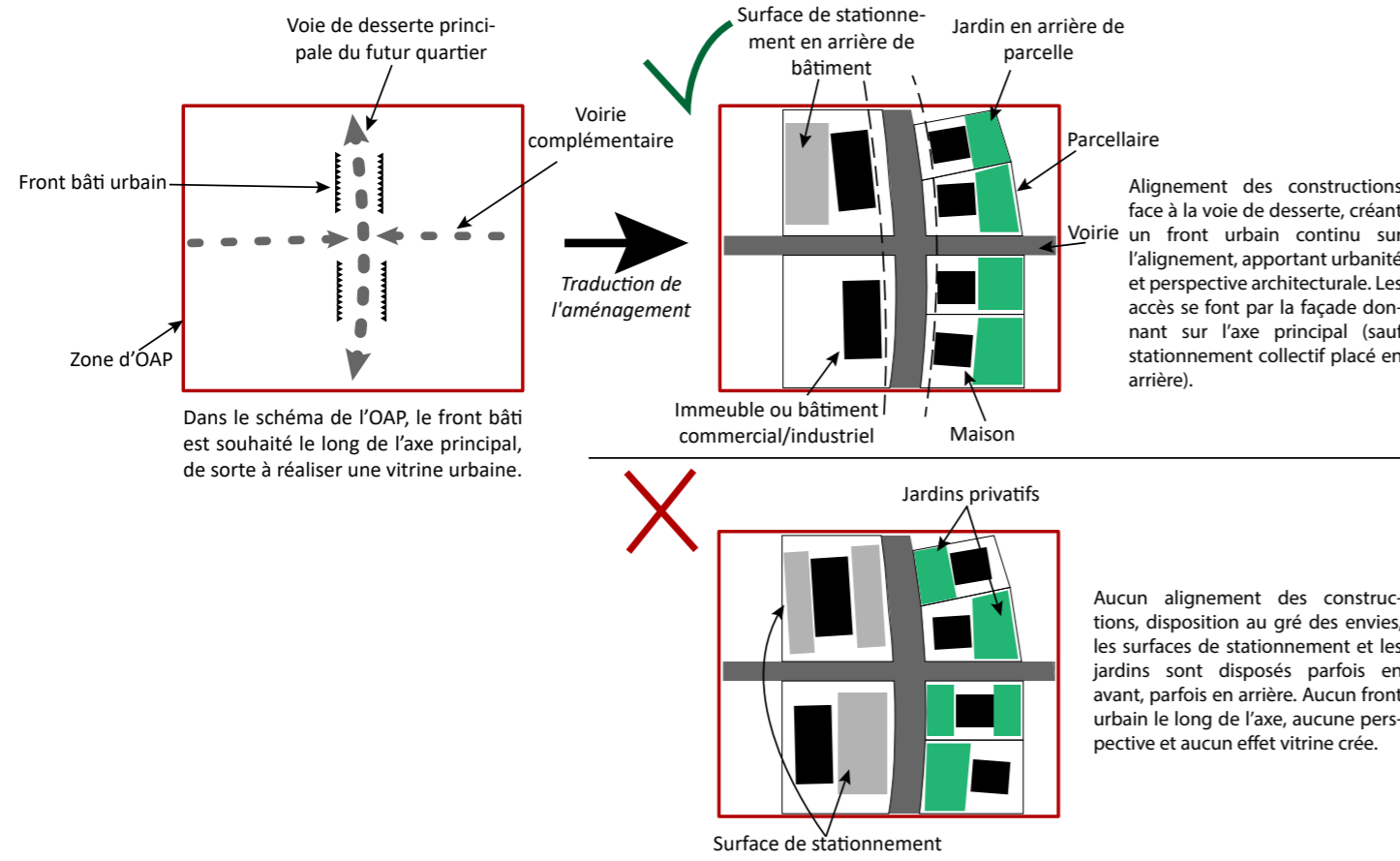


Figure 12 : Schémas d'implantation des constructions pour la constitution d'un front bâti urbain

● **Créer des "coutures urbaines" : lier les zones AU aux quartiers existants**

Concevoir des futurs quartiers d'urbanisation passe par la question de leur insertion dans le tissu urbain existant à proximité. A ce titre, les OAP des zones à urbaniser devront composer avec les espaces publics et le bâti existant, de sorte à aboutir à un ensemble urbain fonctionnant globalement. La création des "coutures urbaines" passe par plusieurs actions à mener lors de l'aménagement d'un nouveau quartier, notamment :

- Connecter les voiries existantes à proximité de la zone AU aux futures voies internes de l'opération. Le plan masse du futur quartier doit prendre en compte dès le départ les voiries qui pourraient être reliées, prolongées, et en fonction de ces connexions, prévoir la disposition des lots à bâtir. La création d'une voie en impasse doit rester une exception limitée aux contraintes techniques fortes la justifiant. La connexion des voiries est primordiale au fonctionnement du futur quartier, mais aussi et surtout au fonctionnement urbain global de la ville. Cette démarche permet d'éviter la création d'appendice greffée à la zone urbaine par l'unique intermédiaire des bâtiments.
- Cette volonté et attente de connexion s'applique également aux cheminements doux (marche, vélos). Il est primordial de constituer des continuités piétonnes par des cheminements dédiés, entre les quartiers mais aussi depuis et vers les pôles générateurs de déplacements (centre-ville, commerces, institutions publiques...), ou encore vers les arrêts de transport en commun. Les espaces verts en ville, les cours d'eau, ou autre espaces propices aux déplacements actifs seront le plus possible aménagés pour recevoir les modes actifs.

- Prolonger les espaces publics présents dans les quartiers limitrophes à la zone d'OAP, de sorte à amener de l'homogénéité et une continuité dans l'aménagement. Cet espace public crée un point d'accroche commun à deux quartiers construits à des époques différentes et devient alors une "couture urbaine". Cela peut passer par plusieurs éléments :

- Prolongement d'un profil de voirie existant et vertueux (larges trottoirs, plantations...),
- Continuité d'un espace vert existant,
- Poursuite d'une rambla, place, esplanade, de cheminements doux (voie verte, chemin pédestre hors voirie...)...

La prolongation des espaces publics d'un quartier à l'autre doit, si possible, s'appuyer sur la trame végétale existante.

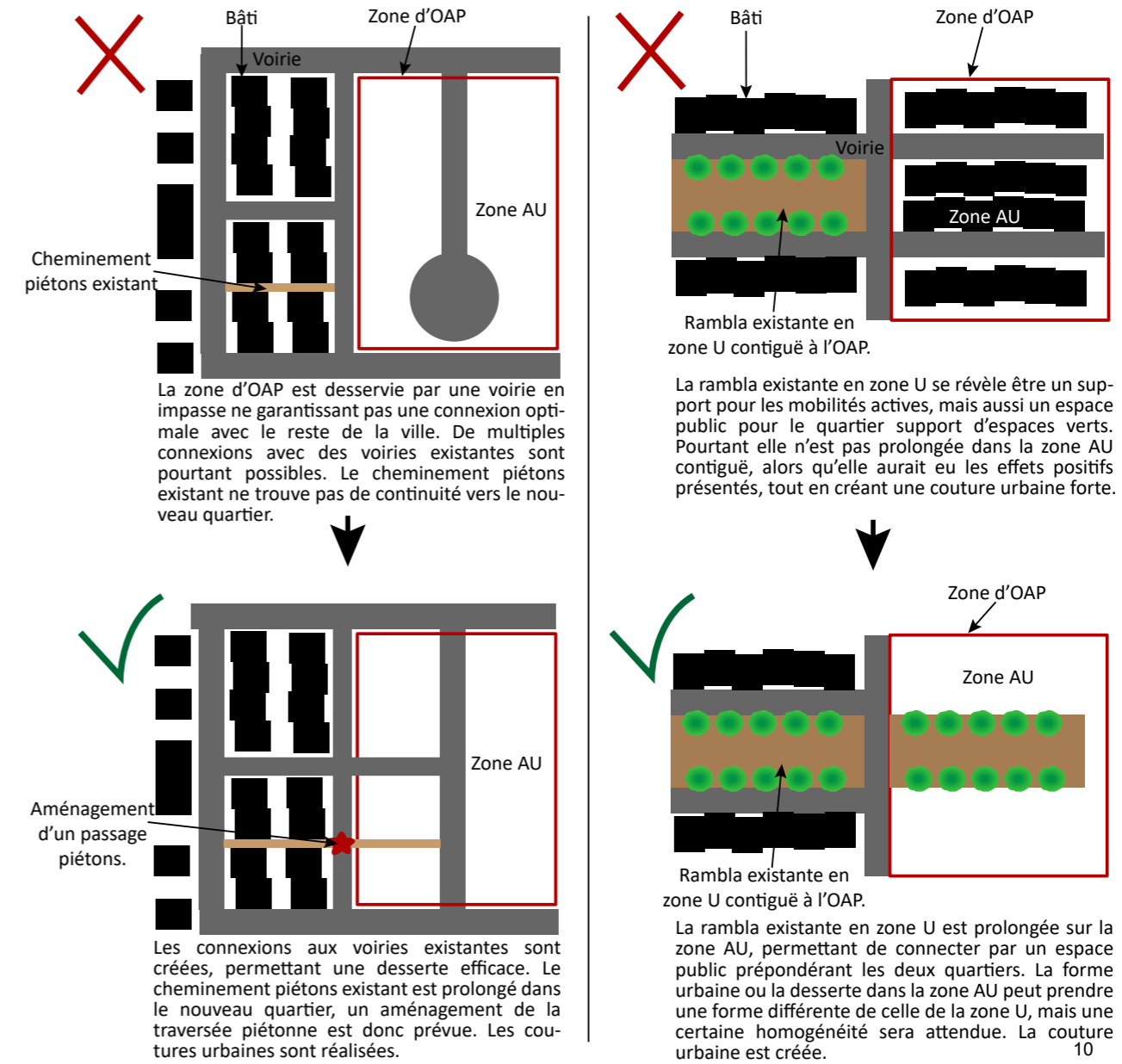


Figure 13 : Schémas de prolongation des espaces publics, coutures urbaines



Créer des connexions entre quartier est essentiel à la vie urbaine de la cité. Cependant, cette recherche de couture urbaine ne doit pas en faire oublier le besoin d'intimité des habitants et notamment les séparations à opérer entre les îlots et les habitations. C'est pourquoi il est très souvent utilisé dans les OAP, l'item suivant de la légende :

◦ **"Frange végétale de fin d'urbanisation ou séparative à créer/renforcer" :** 

En plus de signaler la création d'une frange végétale de fin d'urbanisation (épaisseur plus importante dans ce cas), cet item permet de montrer la nécessité de créer une frange végétale séparative entre des îlots et/ou des constructions. Néanmoins, son emprise et son contenu sont moins contraignants que celle concernant les fins d'urbanisation, il conviendra ici de créer ou conserver un alignement d'arbres, une haie plantée, qui jouera le rôle de brise vue. Ces franges sont à créer lors de l'aménagement de la zone (Permis d'Aménager).

Mettre l'accent sur les coutures urbaines pour éviter l'urbanisation d'une ville aux quartiers qui se "tournent le dos", fait entre autre référence aux volontés affichées dans le PADD de rendre les centres-villes accessibles et de réinvestir l'espace public.

● **Diversifier l'offre résidentielle pour plus de mixité urbaine et sociale**

La diversification de l'offre résidentielle dans les zones soumises à OAP permettra de satisfaire la demande d'un panel de ménage élargit. L'offre sera diversifiée aussi bien au niveau de la taille des habitations (pluralité de typologie de logements), qu'au niveau du statut d'occupation.

Plusieurs typologies de logement devront être proposées dans les opérations dédiées à l'habitat pour correspondre à la majorité des ménages. Ce qui suggère une adaptation de la taille des lots à bâtir pour qu'ils soient en concordance avec le niveau de ressources des futurs habitants. Le développement des logements de petites taille du T1 au T3 est également à prendre en compte, en lien avec le desserrement des ménages (plus de ménages, composés de moins de personnes), qui génère une hausse des besoins des personnes seules, des jeunes et des familles monoparentales. Cette mixité des typologies permettra également d'amener une diversité urbaine, qui se voudra moins consommatrice d'espace et mieux intégrée à l'identité locale, avec un travail sur l'architecture et sur l'optimisation de l'espace extérieur : jardins en RDC, terrasses ou balcons "habitables".

Le logement social sera pleinement intégré à l'opération, avec un traitement architectural en concordance avec le reste du bâti proposé. Pour une meilleure mixité et cohérence urbaine, les logements sociaux seront distribués sur l'ensemble du quartier (et non concentrés sur un même îlot) et décomposés en plusieurs typologies de bâti. L'habitat intermédiaire sera privilégié au collectif de grande taille.

Enfin, l'offre résidentielle devra également tenir compte de l'avancée dans l'âge en proposant des logements et des quartiers adaptés aux personnes âgées, assurant un maintien à domicile le plus longtemps possible. Ce travail pourra par la même occasion encourager la mixité inter-générationnelle (travail sur des petits collectifs, avec RDC réservés aux seniors et étages aux ménages plus jeunes...).

Pour plus de cohérence et de précision, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Perpignan Méditerranée devra être consulté. Les attentes formulées ci-dessus en matière de logement sont en lien direct avec le PADD concernant l'offre en logement, sa diversification, et son innovation dans le respect de l'environnement.

3 Organiser les mobilités, le stationnement et traiter les entrées de ville




La notion de "coutures urbaines" développée ci-avant prend tout son sens lorsqu'on l'aborde sous l'angle des déplacements. Ainsi, chaque nouveaux quartiers devra être connectés à l'ensemble des réseaux viaires à proximité. Le traitement du stationnement et des entrées de ville devra faire l'objet d'une attention particulière lors de l'aménagement, de sorte à créer une ambiance urbaine qualitative et en harmonie avec son environnement d'implantation.

● **Aménager la voirie et le stationnement**

◆ *La voirie*

Chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation est rédigée/dessinée en tenant compte de l'Arrêté du 15 Janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 Décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. A ce titre, lorsqu'une voirie est fléchée comme à créer ou à requalifier dans une OAP, cet arrêté devra être totalement pris en compte par l'aménageur, il garantit, notamment la création de trottoirs, d'abaissés, de passages piétons...aux normes d'accessibilité.

Concernant la création ou la requalification des voiries, les items suivants de la légende sont utilisés :

- **"Voirie existante à requalifier" :** 
- **"Voirie de desserte à créer" :** 
- **"Voirie de desserte à créer avec bandes arborées" :** 

Lorsque ces items sont utilisés, il n'est pas rappelé à l'écrit dans l'OAP que les voiries seront accompagnées de trottoirs aux normes d'accessibilité (largeur minimale), vu que la Loi les rend obligatoires. L'irrespect de l'accessibilité, un gabarit insuffisant, ou la dégradation de la bande de roulement ou son inexistence, sont souvent les motifs qui poussent à signaler une voirie comme étant "à requalifier".

Une variante de l'item "voirie de desserte à créer" permet de signaler la nécessité de créer des bandes arborées de part et d'autres de la voie. Cet item est utilisé pour structurer un axe prépondérant, mais aussi en cas de présence d'élément de TVB (voir le 1). La largeur minimale de 2m pour chaque bande reste inchangée.

Les choix techniques retenus pour la conception de la voirie devront être en cohérence avec le trafic qu'elle devra accueillir. Une voirie desservant quelques habitations en plein lotissement devra avoir un gabarit et un aménagement différent de celle qui accueille une desserte en transport en commun ou des poids-lourds à longueur de journée (zone économique par exemple). Le calibrage des voiries devra donc être en adéquation avec la vocation de la zone à urbaniser. Dans les quartiers dédiés en majorité à l'habitat (zones AUH), des voiries moins larges, favorisant la baisse de la vitesse automobile, et laissant plus de place aux mobilités actives, seront mises en œuvre. Néanmoins, les axes transversaux devront être calibrés pour être en mesure de supporter un trafic plus important lié à leur rôle de "coutures urbaines" entre les différents quartiers de la ville, un aménagement adéquat et qualitatif sera donc à mettre en œuvre (végétalisation, mobilier urbain...).



La volonté de connecter les quartiers entre eux et de constituer un maillage viaire complet, est retranscrite dans l'OAP par l'intermédiaire de l'item suivant de la légende :

◉ **"Connexion de voirie/accès à prévoir" :** ◀

Sur le schéma de l'OAP, cet item est généralement placé sur des voiries existantes autour de la zone d'études, pour montrer la continuité à créer dans ladite zone. Il peut aussi bien s'agir d'une voirie se terminant en impasse à prolonger, ou bien d'une nouvelle branche de voie à créer qui prend racine sur une artère existante. L'item est également utilisé pour exposer une volonté de continuité de desserte de la zone 1AU vers une zone 2AU attenante (dans le cas où l'OAP ne couvre pas les deux secteurs). Globalement, il marque le besoin de connexion par l'intermédiaire de voiries.

La volonté de connecter le système viaire futur et existant amène donc à limiter le recours aux voies en impasse. Tel qu'exposé dans la sous partie *"Créer des "coutures urbaines" : lier les zones AU aux quartiers existants"* (figure 13), les impasses sont incompatibles avec une urbanisation cohérente et durable. Ce type d'aménagement devra donc rester exceptionnel et lier à une contrainte technique forte et justifiée.

Lors de la conception de l'OAP, certains croisements de voies sont notifiés comme "carrefour à aménager", car jugés potentiellement dangereux, soit de part leur emplacement, leur fréquentation, ou parce-qu'ils sont à la convergence de nombreux axes. L'item suivant de la légende est alors apposé sur le schéma :

◉ **"Carrefour à aménager" :** ★

L'item peut aussi bien être placé sur le schéma de l'OAP pour exposer la volonté de sécuriser un croisement de plusieurs voies, d'une voirie et d'un aménagement cyclable, ou encore pour notifier la création d'un passage piétons manquant sur une voie existante. La précision écrite devra être apportée dans la rubrique "Déplacements et stationnement". Le choix technique de l'aménagement du carrefour (giratoire, signalisation...) devra être fait en lien avec les autorités compétentes.

D'ordre général, la création de voiries nécessite une réflexion globale, qui dépasse bien souvent la seule zone de l'OAP. C'est pourquoi des propositions de réaménagement sont faites au-delà des périmètres d'études. L'intention d'aménagement d'une voirie proposée sur le schéma peut-être modifiée lors de l'AVP, mais la volonté de connexion doit rester visible lors du dépôt du permis d'aménager.

Techniquement, les voiries devront respecter les contraintes techniques imposées par le SDIS 66 (largeur, longueur d'impasse, dimensions des aires de retournement...), mais aussi le Règlement de Voirie communautaire à l'échelle des 36 communes de PMM.

◆ **Le stationnement**

Dans les zones AUH dédiées à l'habitat le stationnement devra être prévu à l'intérieur des parcelles pour les véhicules dédiés au foyer. Néanmoins, des places pour les visiteurs et usagers devront être créées sur le domaine public (zone d'habitat et d'activités), tout en étant harmonieusement intégrées à l'aménagement global, l'organisation du stationnement sous forme de poches

sera privilégiée à une succession de places le long de la voirie. Ces poches seront le plus possible accompagnées d'un traitement végétal pour être masquées (haies, arbres...), ainsi que d'un aménagement du sol favorisant la perméabilité.

● **Développer les axes dédiés aux mobilités douces**

L'ensemble des OAP s'attache à intégrer les mobilités douces (piétons, cyclistes...) dans les projets urbains, à l'aide de plusieurs leviers :

- La création ou la requalification de voiries composées de trottoirs d'une largeur minimale de 1m40 (voir Arrêté du 15 Janvier 2007 à propos de l'accessibilité de la voirie), permettant la déambulation des piétons conjointement à la circulation automobile.
- Connecter et prolonger les cheminements existants (piste cyclable, chemin piétonnier hors voirie) entre la zone d'OAP et les quartiers voisins, mais aussi depuis et vers les arrêts de transport en commun.
- Créer de nouveaux axes dédiés aux mobilités douces, pour cela les OAP s'appuient sur l'Article L.228-2 du code de l'Environnement (issu de la Loi LAURE en 1996), amendé en 2019, qui rend obligatoire la création d'aménagements cyclables lors de travaux de réaménagement ou de création de voirie.

Au regard de l'Arrêté sur l'accessibilité et de l'Article L.228-2 du Code de l'Environnement, les OAP n'ont pas vocation à créer des axes dédiés aux mobilités douces puisque la Loi les rend obligatoires (trottoirs, aménagements cyclables). De ce fait, les items dédiés aux mobilités douces dans les OAP sont utilisés dans les cas précis que sont :

- La création d'un axe dédié aux piétons, cyclistes, hors d'une voirie notifiée comme "à requalifier" ou "à créer" de la légende. L'aménagement peut se faire, par exemple, sur un chemin actuellement non revêtu, ou bien sur le terrain naturel.
- Aménager des voies piétonnes ou cycles entre les îlots bâtis pour raccourcir le temps de trajet en empruntant les trottoirs, ce qui implique de suivre les voiries et donc de faire un détour (voir Schéma 11 sur la perméabilité piétonne des îlots bâtis).
- Lors de la création ou du prolongement d'une coulée verte, d'une rambla, ou d'un autre espace public y ayant vocation.

Les items de la légende dédiés peuvent tout de même être utilisés le long d'un axe structurant (inter-quartier, voie de contournement...) pour affirmer l'attente d'un aménagement cyclable et/ou piétons de grande envergure, en site propre (piste bidirectionnelle, voie-verte). Ou encore, pour affirmer la nécessité d'une continuité avec un aménagement cyclable existant sur une voirie qui sera prolongée dans l'OAP. L'intérêt étant de continuer le profil de voirie, pour prolonger l'itinéraire dans le nouveau quartier. Cet affichage de l'itinéraire à créer permet d'appuyer le besoin, et de le notifier si l'axe reste à aménager pour les mobilités douces.

Pour l'ensemble des cas énuméré ci-dessus, trois items de la légende sont utilisés pour montrer la création ou l'existence de cheminements doux :



◉ "Cheminements doux à créer" : 

L'item est utilisé pour toute création de cheminements doux, qu'ils concernent uniquement les piétons (le picto piéton sera le seul présent dans ce cas) ou uniquement les cyclistes (uniquement le picto cycliste de présent), ou un axe regroupant les deux types de mobilité (deux pictos présents). Le choix technique de l'aménagement devra être fait lors de l'avant projet, mais celui-ci devra correspondre aux types d'aménagements énoncés à l'Article L.228-2 du Code de l'Environnement pour les vélos, et respecter l'Arrêté du 15 Janvier 2007 concernant l'accessibilité pour les piétons.

◉ "Cheminements doux existants" : 

Cet item est utilisé pour montrer la présence d'un aménagement cyclable, d'un cheminement piétons (hors ceux sur trottoirs), ou d'un aménagement mixte sur la zone d'études ou à proximité directe. L'intérêt étant de pouvoir connecter cet aménagement en actant sa continuité dans l'OAP.

◉ "Véloroute, voie-verte, existante" : 

Ce poste de légende permet uniquement de notifier la présence à proximité de l'OAP d'une véloroute (exemple: Thuir-Perpignan) ou d'une voie verte existante. L'intérêt étant de pouvoir notifier la volonté de création de maillages cyclables de l'OAP vers cet itinéraire de plus longue distance déjà aménagé, en utilisant l'item "cheminements doux à créer".

◆ *Bien dimensionner un aménagement cyclable*

Pour qu'un aménagement cyclable soit fonctionnel et attractif pour les cyclistes, il doit être correctement dimensionné. Cette prise en compte du gabarit est essentielle dès l'avant projet pour prévoir les emprises nécessaires.

► **Les pistes cyclables :**

Tel que réglementée par l'Article R.110-2 du Code de la Route, une piste cyclable est uniquement réservée aux déplacements des cyclistes. L'aménagement est soit placé à la même hauteur que les trottoirs (sans s'y substituer, les 1m40 minimum de trottoir doivent toujours être présents pour les piétons), soit à hauteur de la voirie mais avec une séparation physique franchissable ou non par les automobiles, ou bien à mi-hauteur entre la voirie et le trottoir.

- Une **piste cyclable unidirectionnelle** (un seul sens de circulation) doit avoir une largeur minimale de 1m50, il est cependant recommandé par le Cerema une largeur de 2m00 pour une sécurité et un confort optimal des cyclistes.
- Une **piste cyclable bidirectionnelle** (double sens de circulation) doit avoir une largeur minimale de 2m50, mais 3m est la largeur recommandée par le Cerema.

► **Les bandes cyclables :**

Tel que réglementée par l'Article R.110-2 du Code de la Route, une bande cyclable est uniquement réservée aux déplacements des cyclistes mais sur une chaussée à plusieurs voies. L'aménagement est donc placé sur la voirie, sans être séparé des automobiles. Chaque sens de circulation est placé sur la voie correspondante (pas de bande cyclable en sens inverse sur une voie, sauf contre sens-cyclable signalé sur voie à sens unique).


- Une **bande cyclable** doit avoir une largeur minimale de 1m50, il est cependant recommandé par le Cerema une largeur de 2m00 pour une sécurité et un confort optimal des cyclistes.

Hors voies principales et dans des secteurs plus apaisés en terme de trafic routier, des aménagements de type Zone de rencontre ou Zone 30 peuvent être une solution technique complémentaire au partage de la voirie entre toutes les mobilités. La conception de la voirie devra se faire en conséquence (gabarit, vitesse, traitement au sol...). Enfin, il est important de rappeler qu'un aménagement cyclable desservant des pôles générateurs de déplacements (commerces, services publics, établissements scolaires...) devra être systématiquement accompagné d'implantations d'appuis vélos solides (bien ancrés au sol et permettant d'accrocher le cadre et pas seulement la roue du vélo) pour assurer un stationnement sécurisé des cycles. Le vol étant la première source de dissuasion à l'utilisation du vélo.

● **Conforter l'accès aux transports en commun**

Les OAP prennent en compte la desserte par les transports en commun, c'est pourquoi, dès que cela est possible (si la commune est desservie), le schéma d'aménagement repère les arrêts de bus du réseaux communautaire "Sankéo", ainsi que les gares SNCF.

◉ "Arrêt de bus existant (réseau PMM)" : 

◉ "Gare ferroviaire" : 

Dans le cas d'une opération d'envergure une réflexion en lien avec l'autorité organisatrice des transports, devra être portée sur l'intégration dans l'opération de la desserte (bus de ville notamment). Dans le cas d'opération plus modestes, l'accent sera mis sur l'accessibilité aux réseaux de transports en commun par l'intermédiaire de l'intermodalité, et donc des cheminements doux déployés.

● **Traiter les entrées de ville**

Une entrée de ville est systématiquement composée d'un axe routier plus ou moins important (gabarit et fréquentation). Son traitement est nécessaire pour plusieurs raisons :

- Pour limiter les nuisances, notamment sonores, qui émanent de l'infrastructure (autoroute, route express...). L'Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme impose des retraits :



- "En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
 Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19."

Pour les autres marges de recul à respecter localement, il faut se référer au Règlement de Voirie du CD66, qui classe les routes départementales et indique les éventuels retraits applicables.

- Pour préserver et valoriser les paysages, c'est pourquoi un traitement végétal des entrées de ville est souvent demandé dans les OAP. Cette intention va de pair avec la qualité architecturale à déployer sur ces sites, qui d'une part annonce l'identité communale, et qui d'autre part doit permettre la mise en valeur du patrimoine naturel (vues vers le grand paysage, espaces viticoles et agricoles, espaces boisés...).
- En matière de sécurité routière, car les entrées de ville sont parfois négligées dans leur traitement. L'implantation du panneau d'entrée de ville peut être un levier pour mieux gérer la vitesse (sans contre indication, il indique une vitesse à 50km/h). Il n'est pas rare que ce dernier soit mal placé, avancé dans l'urbanisation et non à son début, permettant une pratique de la vitesse excessive pour le milieu urbain. De ce fait, les OAP proposent parfois le déplacement des panneaux d'entrée et de sortie de ville pour mieux correspondre à la zone urbaine actuelle. De plus, il est parfois nécessaire d'aménager un carrefour pour améliorer la desserte des nouveaux quartiers situés en périphérie du centre-ville (et donc proches des entrées de ville). L'aménagement à alors pour rôle d'adapter la voirie à un usage urbain et non plus périurbain, tout en prenant en compte les cheminements doux.

Les entrées de ville à réaménager sont souvent situées en bordure des zones soumises à OAP, dans un souci de globalité et de "coutures urbaines", elles sont alors fléchées comme à retravailler par l'intermédiaire de l'item suivant de la légende :

◉ "Traitement d'entrée de ville à réaliser/renforcer" :

L'item couvre une surface volontairement élargie, de sorte à obtenir un traitement global de l'entrée de ville, aussi bien végétal, architectural et routier. Certains autres items de la légende seront utilisés pour renforcer le traitement à apporter.

L'ensemble des mesures présentées dans cette 3ème partie "Organiser les mobilités, le stationnement et traiter les entrées de ville" s'inscrit dans les grandes orientations du PADD ayant pour but de conforter l'attractivité des centres-ville, et d'intégrer l'ensemble des mobilités.

4 Inscrire les zones soumises à OAP dans la transition énergétique

L'intérêt de cette dernière partie est d'apporter des solutions techniques pour adapter au mieux les zones à urbaniser au changement climatique, de limiter le réchauffement climatique et l'émission de Gaz à Effet de Serre (GES). Cette inscription dans la transition écologique nécessite aussi d'économiser les ressources naturelles, et notamment l'eau. L'ensemble des éléments techniques présentés ci-dessous auront aussi pour but d'améliorer le confort de vie des usagers et habitants dans leur quartier et leur habitation, tout en luttant contre la précarité énergétique.

● Bioclimatisme, RT 2020 et EnR : mettre la construction au cœur de la performance énergétique

Les OAP sectorielles s'attachent, dans leur partie écrite, à tendre vers une utilisation systématique pour les zones à urbaniser (AU), d'une architecture bioclimatique. L'enjeu étant d'adapter les méthodes de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments, tout en proposant des espaces de vie plus confortables à leurs usagers et occupants. Pour tendre vers cet objectif, les principes suivants sont à déployer lors de la construction, mais leur intégration doit se faire dès l'avant projet :

- Planter les bâtiments en privilégiant une exposition Sud/Sud-Est de sorte à profiter du rayonnement solaire, notamment l'hiver. S'ajoute à cela, la disposition interne des pièces dans le bâtiment, les pièces les plus utilisées seront placées au Sud (luminosité, chauffage naturel). Pour éviter le surplus de chaleur l'été, des protections seront à prévoir au Sud, telles que la plantation de végétaux à feuillage caduque, la création de débords de toiture et/ou de casquettes en façade, ou encore la mise en place de brise-soleil. L'implantation des bâtiments devra également tenir compte de la présence des vents dominants, que sont la Tramontane (Nord-Ouest) et le Vent Sud-Est (apportant la grisaille) sur le territoire intercommunal. Des formes en "L" ou des couvertures végétales peuvent être créées pour abriter les constructions, et plus spécifiquement les espaces de vie extérieurs. Enfin, l'implantation des bâtiments, en épousant au mieux la topographie du site (voir Figures 4,5 et 6), participe à la régulation thermique du bâti tout en préservant le paysage.

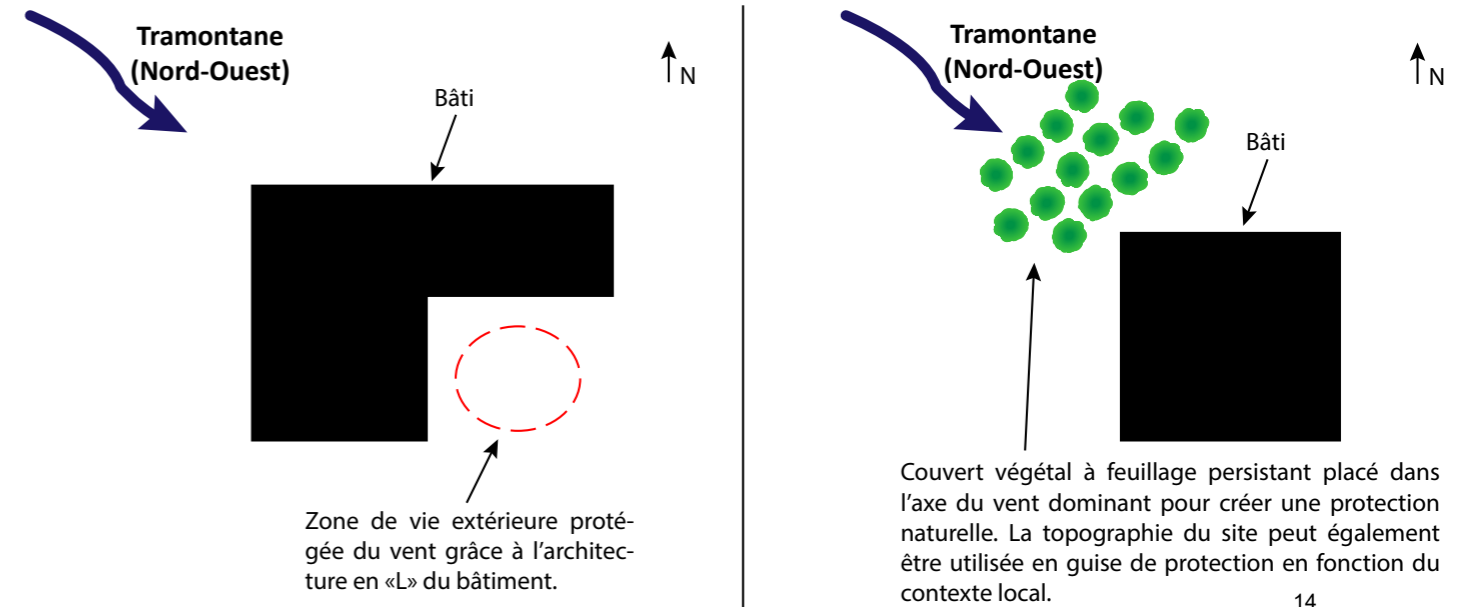


Figure 14 : Schémas d'exemples de dispositifs de protection contre le vent dominant dans la construction

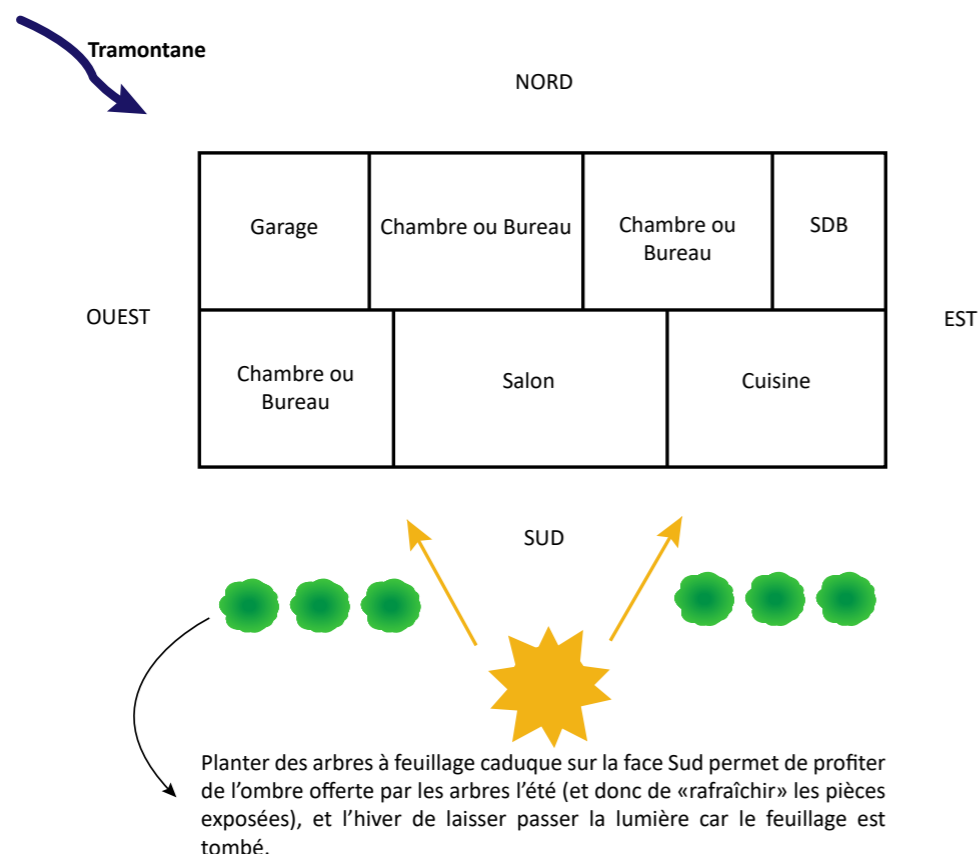


Figure 15 : Schéma de disposition interne d'un bâtiment selon le bioclimatisme

- L'application de la Réglementation Thermique 2020 pour l'ensemble des nouvelles constructions réalisées dans les OAP, ce qui correspond aux bâtiments à énergie positive (produit plus d'énergie qu'il n'en consomme), permettra une meilleure performance énergétique à l'échelle locale et communautaire. Le respect de la RT 2020 va de pair avec l'utilisation de matériaux durables, peu énergivores, et aux propriétés isolantes importantes; renforçant le confort thermique et la réduction des consommations énergétiques.
- Intégrer autant que possible les Énergies Renouvelables (EnR) aux bâtiments, et plus largement à l'échelle des quartiers, permettra de réduire les besoins extérieurs en énergie. Les systèmes ayant fait leur preuves par leur efficacité et leur rentabilité sont, entre autre, le solaire thermique (pour la production d'eau chaude ou d'électricité), l'installation de panneaux photovoltaïque sur toiture, les VMC double-flux ou encore la biomasse. Le petit éolien peut-être envisagé si son intégration visuelle et ses éventuelles nuisances sont maîtrisées. Concernant la création des bassins de rétention, leur solarisation devra être étudiée, soit en complément d'un aménagement végétal et de leur accessibilité au public (espace de jeux par exemple), soit comme solution d'aménagement à part entière. Pour l'ensemble des dispositifs évoqués, l'intégration paysagère sera vivement recherchée et contrôlée lors du dépôt d'autorisation.

● Agir sur l'éclairage public

Les nuisances lumineuses et la consommation énergétique issues de l'éclairage public doivent être prises en compte à l'échelle de la zone d'OAP pour impulser dans les nouveaux quartiers une démarche plus durable et écologique.

Les perturbations sur la biodiversité et le gaspillage énergétique dû à l'éclairage public peuvent être réduits par la mise en place de mesures techniques au moment des installations sur le domaine public :

- Limiter l'éclairage public à son strict nécessaire pour la sécurité des personnes sur la zone.
- Choisir du matériel peu agressif et adapté à la zone à éclairer (éviter les sur et sous-dimensionnement) pour réduire le spectre d'émission, permettant de moins perturber les espèces lucifuges dans leur mode de vie. Cette réduction du spectre lumineux est également avantageuse à proximité des habitations, et plus précisément des ouvertures, pour limiter les gênes nocturnes. Au final, en plus du choix du matériel c'est un travail sur l'orientation du halo lumineux qui devra être réalisé. L'éclairage ne devra pas être directement orienté vers les zones naturelles présentes à proximité, pour ne pas perturber la faune y vivant, ni vers les habitations.
- Le matériel devra également être peu énergivore. L'utilisation de LED et de capteur de présence et/ou de luminosité sera à favoriser.

● Gérer durablement la ressource en eau

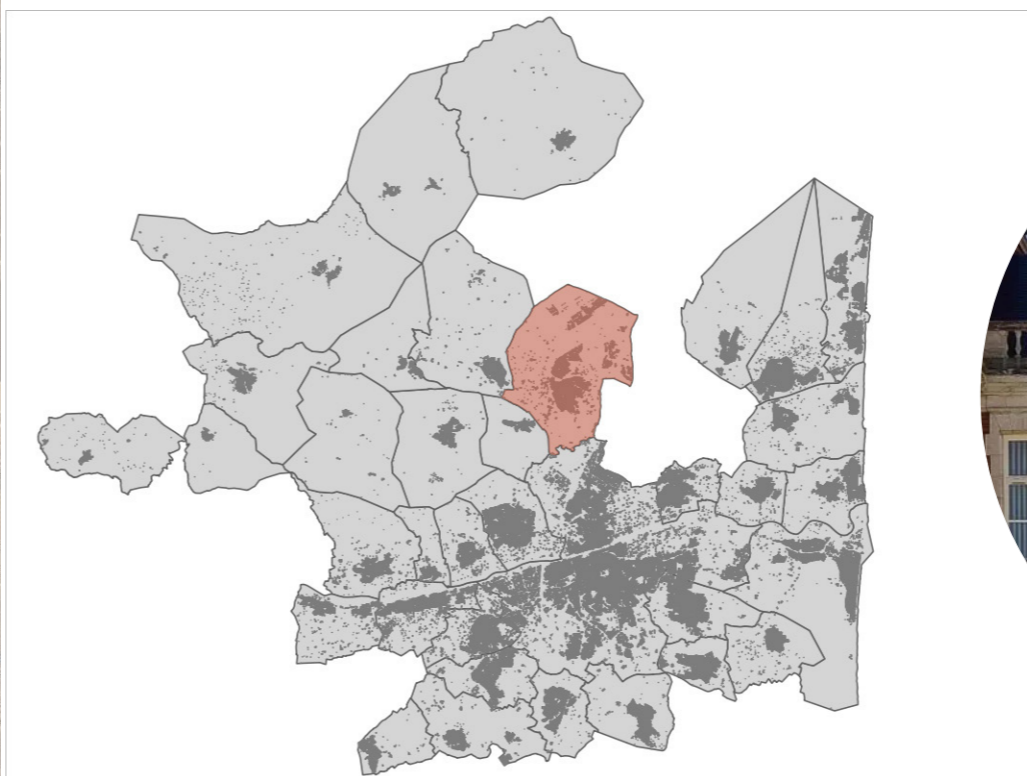
Dans la construction, les propositions techniques innovantes permettant de réduire la consommation d'eau potable sont vivement encouragées, ces propositions peuvent notamment porter sur le stockage et la réutilisation de l'eau de pluie dans le circuit d'eau des bâtiments (exemple: les toilettes). A ce titre les toitures et leur grande capacité de récupération peuvent être mises à contribution.

A l'échelle du quartier, la récupération de l'eau de pluie peut servir à l'arrosage des espaces-verts.

Le choix des végétaux à planter dans l'opération est un des domaines où des économies importantes d'eau peuvent être réalisées. Les OAP de PMM prévoient quasi-systématiquement la préservation ou la réalisation d'espaces-vert, d'éléments du patrimoine végétal, il est donc primordial de choisir des essences (pour les nouvelles plantations et pour compléter les existantes) qui soient résistantes au climat Méditerranéen et qui nécessitent peu d'eau. Pour cela les choix en matière de plantations devront s'orienter le plus possible vers des espèces endémiques du territoire, et ce en fonction du type de milieu (littoral, plaine, massif, garrigue). Par exemple, le gazon devra être évité et remplacé par des alternatives comme les pelouses mixtes (mélange de plusieurs espèces permettant de lutter contre la sécheresse et l'effet "pelé" à la saison estivale), plus économes en eau et en entretien, tout en gardant des surfaces de pleine terre (voir partie "Gestion du risque et écoulement des eaux pluviales" ci dessus). Pour mieux orienter le choix sur les essences à planter, il convient de se référer au guide "Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon" rédigé par le CAUE Languedoc-Roussillon.

Les dispositions techniques citées ci-dessus s'inscrivent en totale concordance avec les ambitions du PADD de mieux gérer la consommation énergétique et de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) pour lutter contre le réchauffement climatique.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



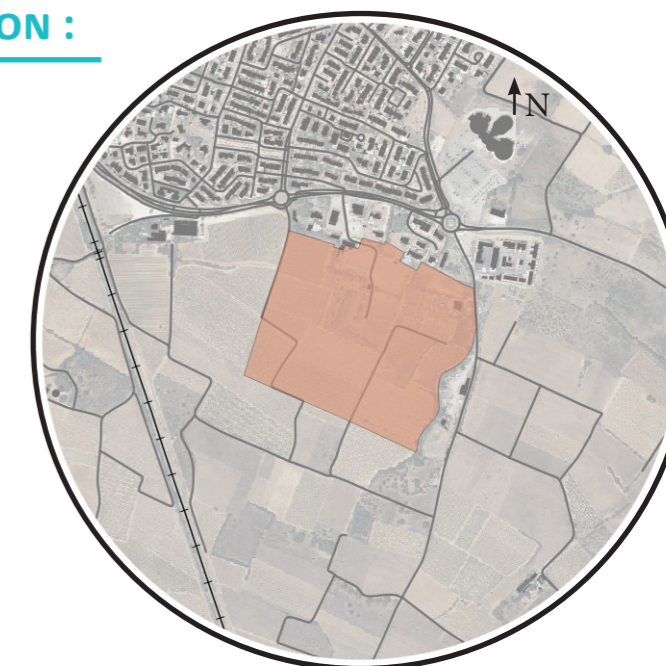
Rivesaltes

Rivesaltes - OAP Rombeau

● CONTEXTUALISATION :

- ▶ **VOCATION PRINCIPALE** : Habitat
- ▶ **ZONAGE** : 1AUH-2
- ▶ **SURFACE DE LA ZONE** : 14,5 ha
- ▶ **DENSITÉ PROJETÉE** : 40 logements/hectare
- ▶ **PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS** : 580 logements projetés au terme de la zone.
- ▶ **POINTS D'ATTENTION** : Secteur au sud du centre ancien, en accroche à la RD12B et au chemin de Saint-Bernard. A proximité du Domaine du Rombeau à l'ouest, de la gendarmerie, de la piscine des Dômes à l'est et de voie ferrée au sud-ouest. Contexte urbain résidentiel, dont maisons individuelles isolées, groupées et petits collectifs R+2, ainsi que des services et équipements sportifs/loisirs. Présence d'alignements d'arbres et d'arbres isolés au sein de la zone. Présence d'arrêts de bus au nord et à l'ouest du secteur.
Site de Projet Stratégique à dominante d'habitat (SPS) du SCOT Plaine du Roussillon.
Aléa incendie de forêt et de végétation : partiellement concernée par un risque élevé (PAC 2024).

● LOCALISATION :



● ENJEUX DU PROJET :

- La diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins variés des habitants et favoriser la mixité sociale, incluant des logements intermédiaires, des logements en accession sociale (PSLA) et des logements locatifs adaptés.
- La continuité urbaine entre le nouveau secteur et le quartier existant par une composition urbaine adéquate et des axes de communication assurant un maillage efficace pour l'ensemble des mobilités.
- La qualité de l'insertion urbaine et architecturale, dans un quartier aux typologies de constructions variées.
- La préservation des alignements d'arbres existants.
- La prise en compte de la proximité de la voie ferrée, des risques et nuisances associés.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

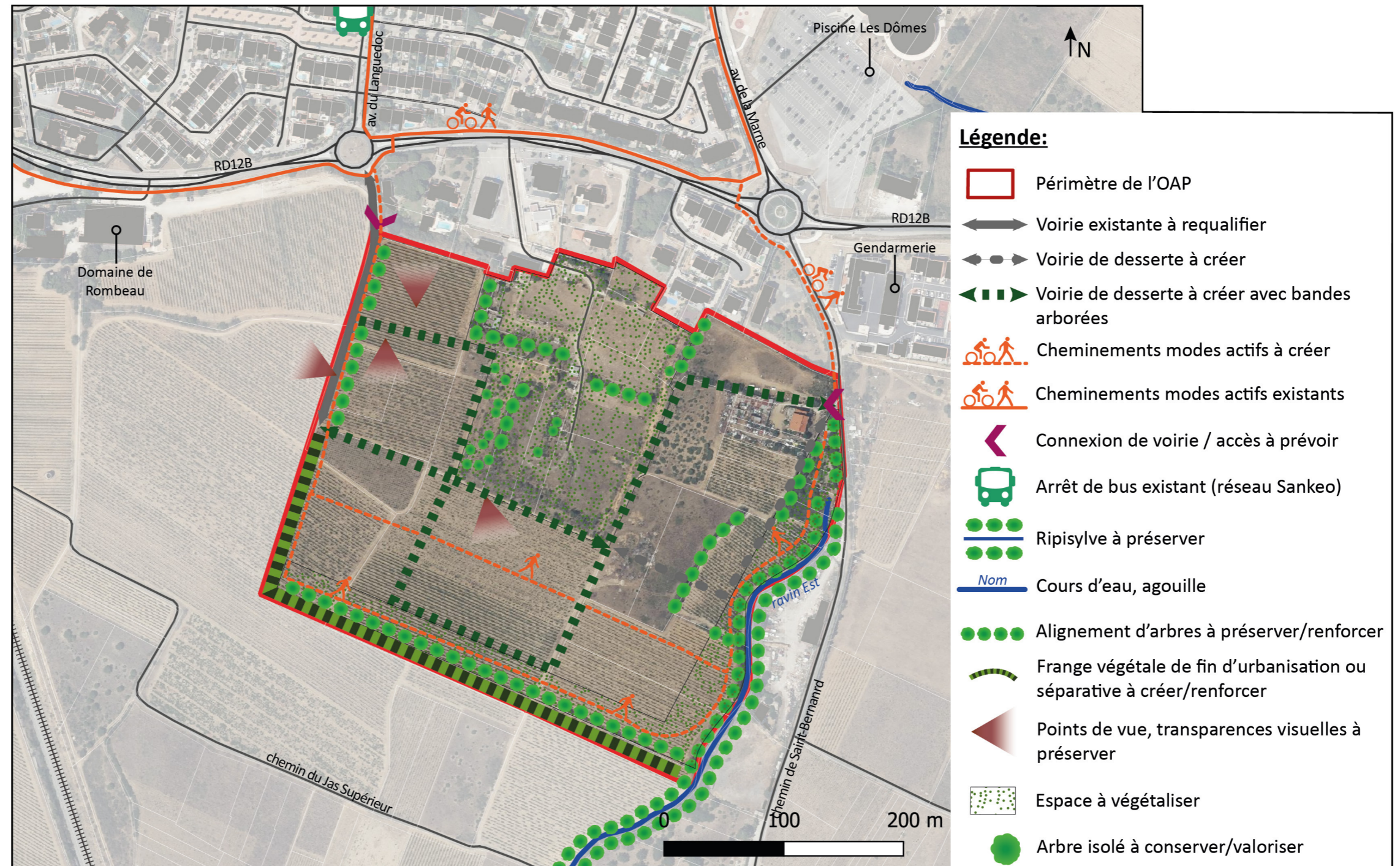
- Le quartier s'inscrit dans la continuité des maisons individuelles isolées et groupées en limite nord. Les typologies bâties sur cette limite seront similaires à celle retrouvées, afin d'avoir une cohérence visuelle entre les quartiers. Pour le reste du quartier, les typologies seront plus variées (gabarits, rythmes, volumétrie, échelle des quartiers de proximité).
- Les typologies des logements proposées devront favoriser la mixité sociale, incluant des logements intermédiaires et des petits collectifs.
- Un bassin de rétention perméable sera aménagé au centre-nord du quartier. L'ensemble du quartier s'organisera autour de cet ouvrage.
- La morphologie urbaine du quartier favorisera le ruissellement des eaux vers le bassin.
- Des espaces publics conviviaux seront maintenus ou créés afin de contribuer au cadre de vie du quartier. Ils représenteront 10% de la surface du secteur, soit 14 500 m² d'espaces verts publics.

2 Déplacements et stationnement :

- Les nouvelles voies seront raccordées à la voie laissée en attente en accroche au rond-point (au nord-ouest du secteur), et à la rue du Colonel Arnaud Beltrame à l'est du secteur, de façon à garantir un maillage optimal. Les voies se terminant en raquette de retournement sont à proscrire, seule une contrainte technique forte et motivée peut justifier leur utilisation.
 - La voie laissée en attente et le chemin de Saint-Bernard seront requalifiés pour intégrer les différents modes de déplacements dans le quartier, en aménageant notamment des cheminements modes actifs tout le long de l'axe.
 - Les voies créées prendront une emprise réduite et leurs abords seront végétalisés pour créer un cadre de vie agréable tout en facilitant l'accès aux différentes parties du projet.
 - Les besoins en stationnement des futures constructions seront couverts à la parcelle, avec une capacité suffisante et adaptée aux besoins des résidents.
 - Des poches de stationnement pourront être envisagées, elles seront le plus intégrées possible avec un traitement paysager (haie en limite, arbres ombrageants, revêtements de sols perméables).
- Mobilités douces :**
- Des cheminements piétons devront être aménagés entre les îlots bâtis, et les espaces verts pour favoriser la perméabilité piétonne du quartier et accéder aux équipements alentours (piscine...).
 - La voie cyclable existante sera raccordée au quartier par le chemin de Saint-Bernard et la voie laissée en attente.

3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- L'urbanisation du secteur prendra en compte les éléments paysagers présents, notamment les arbres isolés, les alignements d'arbres et les points de vue identifiés au sein du secteur.
- Un alignement d'arbres sera planté pour structurer l'entrée du quartier sur la voie laissée en attente.
- La végétation fera partie intégrante de la composition du secteur : voiries, clôtures, pieds de façades, pieds d'arbres.
- Les voiries internes à l'opération seront le plus possible accompagnées de plantations d'espèces végétales locales, afin d'apporter de l'ombre sur les voies de communication, tout en limitant la consommation d'eau. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme de bandes le long des voies, avec fosses d'arbres continues sur le linéaire, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluies.
- Les clôtures seront perméables afin de favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement et permettre le déplacement de la petite faune.
- Les espaces non bâtis devront être autant que possible perméables afin d'assurer une infiltration optimale des eaux de pluie et de ne pas surcharger les ouvrages conçus à cet effet.
- Le bassin de rétention sera aménagé en fond de l'excavation existante après modelage et plantation des talus.
- Des espaces verts seront aménagés en limite est, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies et éviter la surcharge du ravin est. Egalement, en limite sud, un espace vert arboré sera aménagé en vue de créer une zone tampon entre le quartier et la voie ferrée.
- L'aménagement d'une frange de fin d'urbanisation en limites ouest et sud permettra de créer une épaisseur fonctionnelle et paysagère. Véritable zone tampon, elle associera à minima la strate arborée et arbustive. Cette frange contribuera à l'intégration paysagère du secteur et à l'apaisement des nuisances sonores générées par la voie ferrée. Sa hauteur et son épaisseur permettront également d'éviter une rupture trop brute avec le contexte paysager environnant.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt (accès pompier, emplacement hydrants) seront adoptées.



Rivesaltes - OAP Cap Roussillon

● CONTEXTUALISATION :

► **VOCATION PRINCIPALE :** Activités économiques (artisanat et industrie), hors zone commerciale du SCOT PR et sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin d'assurer sa cohérence urbaine et paysagère.

► **ZONAGE :** 1AUE1R

► **SURFACE DE LA ZONE :** 3,8 ha

► **POINTS D'ATTENTION :** Secteur situé au nord-est de la commune, inséré dans un tissu urbain à vocation économique. Au sud, la zone est limitée par le Rec de Clairia et sa ripisylve. Deux routes départementales, la RD900 et la RD83, sont situées à proximité immédiate nord et ouest.

Topographie plutôt plane avec une déclivité vers le Rec de Clairia au sud.

Une ligne électrique haute tension avec deux pylônes implantés au nord et au sud-est du secteur.

Entrée de territoire du SCOT PR à qualifier.

● ENJEUX DU PROJET :

◦ L'intégration paysagère du secteur en fin d'urbanisation et très visible depuis les routes de grande circulation (D83 et D900) : implantation et orientation des bâtiments et des aires de stationnement et de stockage.

◦ L'accès au secteur.

◦ La connexion du secteur aux équipements et commerces voisins, notamment par les modes actifs.

◦ La prise en compte de la proximité des deux routes de grande circulation, avec l'aménagement de dispositifs pour atténuer les nuisances sonores et visuelles.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

◦ L'implantation des bâtiments devra favoriser une forme urbaine dynamique et bien intégrée depuis les grands axes de circulation routière (D900 et D83).

◦ La forme urbaine assurera des perméabilités pour la création de connexions piétonnes et d'espaces de convivialité au cœur de la zone.

◦ Les façades secondaires devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

2 Déplacements et stationnement :

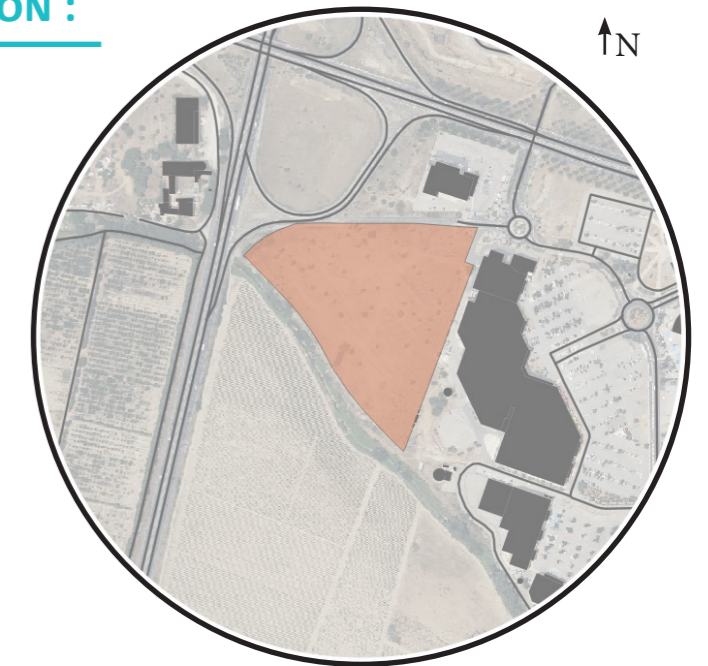
◦ Le secteur sera accessible par une nouvelle bretelle depuis la RD900, qui pénétrera dans Cap Roussillon jusqu'à un rond-point situé au croisement avec la rue Henri Chrétien prolongée.

◦ Un second accès sera créé en prolongeant la rue Henri Chrétien existante vers le sud-est du secteur OAP, comme indiqué sur le plan ci-contre.

◦ Le stationnement devra être géré de manière compacte, sur des aires dédiées pouvant être partagées entre différentes activités. Elles devront être perméables et plantées, sous condition de ne pas entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Des ombrières photovoltaïques pourront aussi être implantées, sans pour autant empêcher la plantation d'arbres.

◦ La voirie principale intégrera des trottoirs ou voies vertes pour assurer la circulation modes actifs à

● LOCALISATION :



◦ L'implantation des bâtiments et le tracé de la voirie en prenant en compte la ligne électrique HT et les deux pylônes au nord et au sud du secteur.

◦ La préservation des composantes paysagères, tel que la ripisylve du Rec de Clairia au sud de la zone.

◦ L'intégration des nouvelles constructions à leur environnement naturel (topographie et paysage).

◦ La non-atteinte à la qualité des eaux souterraines par le type d'aménagement et de constructions.

◦ L'implantation des bâtiments devra favoriser une localisation stratégique des surfaces de parking et de stockage, intégrées de manière paysagère.

◦ Le secteur devra développer une identité visuelle homogène sur l'ensemble, traduite par un nuancier de matériaux, par le mobilier urbain (mâts d'éclairage, bornes, clôtures...) et par une signalétique en relation avec l'aspect architectural.

l'intérieur de la zone.

Mobilités douces :

◦ La requalification de la rue Léon Gaumont devra intégrer l'aménagement des traversées piétonnes et des voies modes actifs.

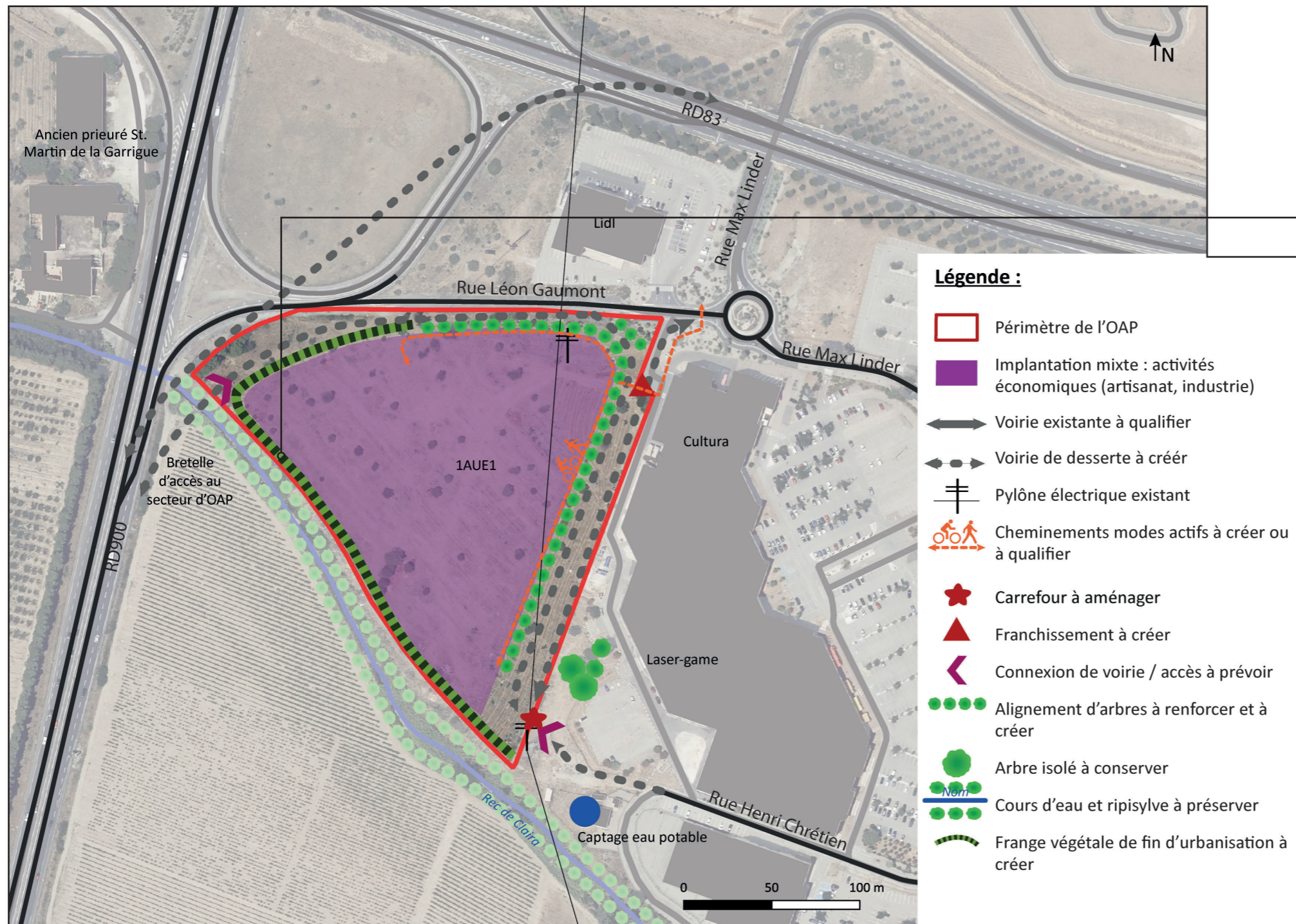
◦ Des connexions piétonnes devront être créées vers les secteurs et commerces voisins. Ces chemins devront créer des itinéraires donnant accès aux arrêts de bus à proximité, situés sur la rue Georges Méliès, à environ 5 min. à pied (moins de 400 m). Par ailleurs, de nouveaux arrêts de bus seront à prévoir avec la modification des parcours de ligne de bus qui emprunteront le nouvel accès par la D900.

◦ Du stationnement et des bornes de rechargement électrique pour vélos, seront à prévoir.

3 Environnement, paysage et prévention des risques :

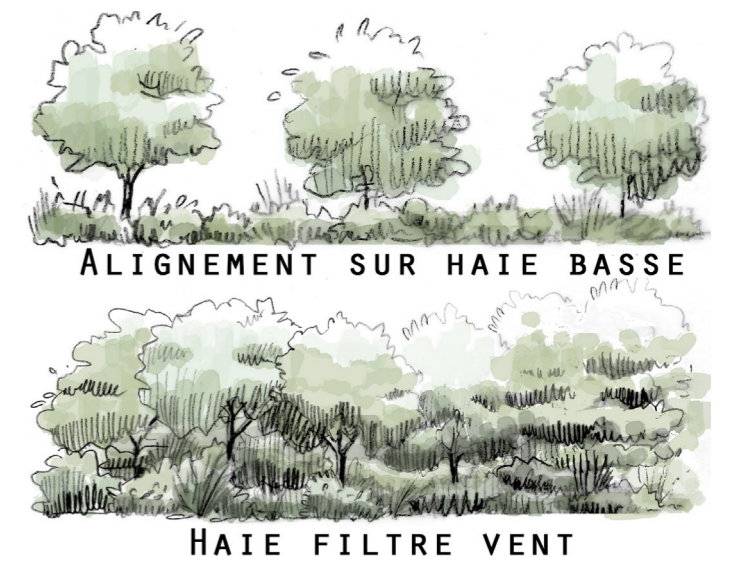
- L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation préalable et effective des travaux de mise hors d'eau. Toute constructibilité est exclue tant que la réalisation de ces travaux n'est pas effectuée.
- Un traitement paysager des franges urbaines et rurales devra être proposé afin d'assurer l'intégration du secteur, notamment depuis les axes RD83 et RD900.
- Ces franges constitueront des écrans participant à diminuer les nuisances sonores, visuelles et pollution liées aux voies de circulation. L'épaisseur de ces franges pourra constituer des espaces verts de détente.
- Les haies ou alignements d'arbres existants sur la zone seront préservés autant que possible.
- La trame végétale permettra de structurer la zone et servira de support pour l'aménagement de chemins dédiés aux modes actifs. L'ensemble des voies devra être accompagné de plantations d'arbres.
- Le secteur ne sera pas clôturé afin ne pas dépareiller avec la zone commerciale située en continuité.

- Les eaux pluviales seront collectées et gérées via le réseau existant situé sous la rue Henri Chrétien.
- La composition urbaine et architecturale devra prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants, pour optimiser l'orientation des bâtiments, la composition des façades, les accès...
- Les bâtiments seront conçus de manière à pouvoir intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, et prévoir l'écoulement des eaux de pluie des toits vers des réservoirs ou des espaces verts.
- En terme de performance environnementale, il est recommandé l'utilisation des "éco-matériaux*".
- Tout aménagement perméable sera réalisé sous condition de ne pas entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt (accès pompier, emplacement hydrants) seront adoptées.



Légende :

- Périmètre de l'OAP
- Implantation mixte : activités économiques (artisanat, industrie)
- Voirie existante à qualifier
- Voirie de desserte à créer
- Pylône électrique existant
- 🚲 Cheminements modes actifs à créer ou à qualifier
- ★ Carrefour à aménager
- ▲ Franchissement à créer
- ↘ Connexion de voirie / accès à prévoir
- Alignement d'arbres à renforcer et à créer
- Arbre isolé à conserver
- Cours d'eau et ripisylve à préserver
- Frange végétale de fin d'urbanisation à créer



Illustrations issues de l'OAP entrée de ville du PLUi D PMM.
Source : AURCA

* Les éco-matériaux sont des matériaux qui minimisent l'utilisation de ressources fossiles et qu'utilisent peu d'énergie dans leur procédés de fabrication et de transport.

Rivesaltes - OAP Prison

● CONTEXTUALISATION :

- ▶ **VOCATION PRINCIPALE** : Équipement - Accueil d'un établissement pénitentiaire.
- ▶ **ZONAGE** : 1AUep1
- ▶ **SURFACE DE LA ZONE** : 25,6 ha
- ▶ **POINTS D'ATTENTION** : Secteur situé en fin d'urbanisation au nord de la commune, à proximité de la zone économique du Mas de la Garrigue nord. Entrée de territoire nord de l'agglomération et de la commune de Rivesaltes depuis l'A9 et la RD900, avec une certaine visibilité. Aléa incendie de forêt et de végétation : partiellement concernée par un risque élevé (PAC 2024). Secteur en bordure d'une frange urbaine et rurale à caractériser identifiée dans le SCOT de la Plaine du Roussillon.

● ENJEUX DU PROJET :

- Le confortement de la mission de l'administration pénitentiaire dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité.
- L'amélioration de l'offre globale en équipements structurants et le confortement des polarités influentes sur l'organisation du territoire.
- L'intégration paysagère d'un grand équipement.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

- Le secteur accueillera un établissement pénitentiaire d'une capacité de 500 places, au centre de la parcelle, avec, au sud, des espaces de stationnement et des bâtiments annexes.
- Le secteur situé dans l'enceinte se composera d'un chemin de ronde, d'un espace glacis végétalisé, d'une zone neutre, de la zone carcérale (hébergement, locaux socio-éducatifs, unité médicale...), ainsi que d'une zone de transition entre l'extérieur et l'espace de détention.
- La zone hors enceinte comprendra les abords du mur d'enceinte, l'accueil du public, les espaces de stationnement dédiés au personnel et aux visiteurs.

2 Déplacements et stationnement :

- L'entrée principale du secteur se fera par le giratoire à requalifier au croisement de l'avenue Alfred Sauvy prolongée et la D900, dit rond-point de la cave Arnaud de Villeneuve. Cette entrée permettra d'éloigner le trafic routier du pôle viticole situé plus au nord, sur le chemin de la RD900.
- Aux abords de l'enceinte, en limite sud du secteur, seront aménagés des espaces de stationnement perméables et végétalisés de manière à limiter l'impact visuel de l'équipement dans son environnement

Mobilités douces :

- La RD900 sera doublée d'une voie cyclable, intégrant le projet de circuit cyclable reliant Salses et le péage nord.

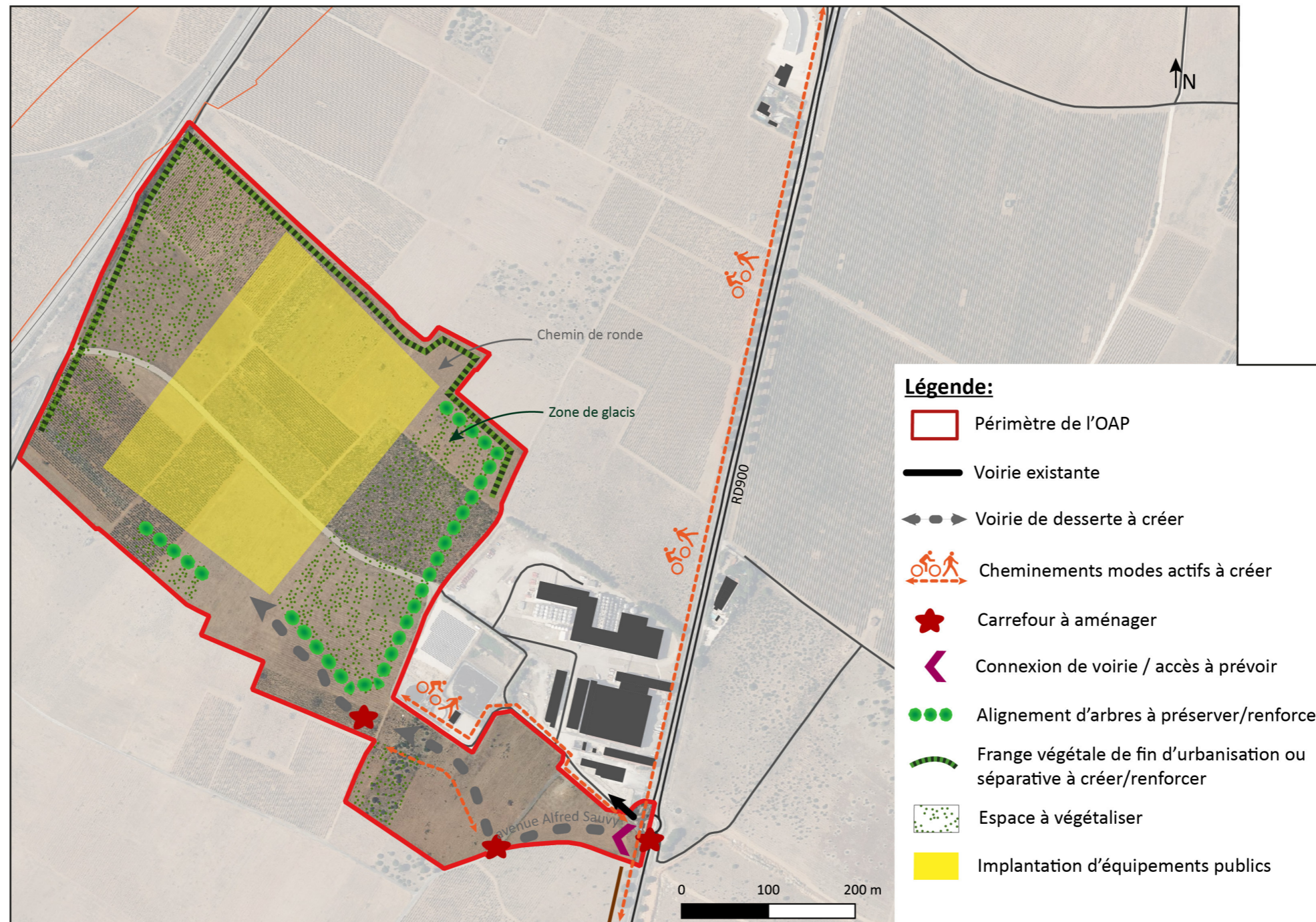
● LOCALISATION :



3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- L'organisation prévue permettra d'isoler le futur établissement carcéral du pôle viticole situé à l'est du site par la création d'un espace tampon végétalisé en limite ouest du secteur. Il s'agira de préserver l'espace situé à l'ouest de l'établissement.
- La végétation fera partie intégrante de la composition du secteur : voiries, clôtures extérieures, pieds d'arbres.
- Les fourrés présents en partie sud du secteur, seront maintenus et la végétation pourra y être densifiée.
- L'espace de glacis sera végétalisé, de même que les abords du mur d'enceinte, de manière à intégrer cet équipement dans son environnement et à limiter son impact visuel, en particulier depuis les grands axes routiers.
- Un bassin de rétention végétalisé pourra être aménagé sur la partie nord.

- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention) seront paysagers, afin d'intégrer l'équipement dans son environnement et de participer à conforter l'ambiance paysagère.
- L'aménagement d'une frange de fin d'urbanisation en limite est, permettra de créer une épaisseur fonctionnelle et paysagère. Il s'agira d'une haie vive associant à minima la strate arborée et arbustive. Sa hauteur et son épaisseur permettront d'éviter une rupture trop brute avec le contexte paysager environnant.
- Les espaces non bâtis et de stationnement devront être autant que possible perméables afin d'assurer une infiltration optimale des eaux de pluie et de ne pas surcharger les ouvrages conçus à cet effet.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt (accès pompier, emplacement hydrants) seront adoptées.



Rivesaltes - OAP Mas de la Garrigue

● CONTEXTUALISATION :

- ▶ **VOCATION PRINCIPALE** : Économique à dominante logistique et industrielle
- ▶ **ZONAGE** : 1AUE1
- ▶ **SURFACE DE LA ZONE** : 28,9ha.
- ▶ **POINTS D'ATTENTION** : Secteur situé au nord de la commune, dans le prolongement du quartier économique du Mas de la Garrigue nord et au sud du futur établissement pénitentiaire. Entrée de territoire nord de l'agglomération de Perpignan Méditerranée Métropole et de la commune de Rivesaltes depuis l'A9 et la RD900, avec une visibilité, en particulier depuis l'autoroute qui le surplombe. L'autoroute A9, située à proximité immédiate ouest, impacte la zone par un recul loi Barnier (art L 111-8 du CU). Aléa incendie de forêt et de végétation : partiellement concernée par un risque élevé (PAC 2024). Secteur en bordure d'une frange urbaine et rurale à caractériser identifiée dans le SCOT de la Plaine du Roussillon.

● ENJEUX DU PROJET :

- L'accroissement de l'offre foncière destinée aux entreprises du Mas de la Garrigue en favorisant notamment l'installation d'établissements spécialisés dans les secteurs logistique et industriel.
- Le confortement des polarités influentes sur l'organisation du territoire.
- La prise en compte de la proximité des deux routes de grande circulation, avec l'aménagement de dispositifs pour atténuer les nuisances sonores et visuelles (loi Barnier).
- Le traitement paysager de l'entrée de territoire.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

- Le secteur accueillera des établissements des secteurs logistique et industriel et confortera l'offre présente sur la commune.
- L'aménagement du secteur, sur sa limite ouest, devra faire l'objet d'une dérogation au titre de la loi Barnier (distance inférieure à 100 m de l'axe de l'autoroute A9).
- Le secteur comportera des bassins de rétention paysagers le long des accès principaux.
- Les lots seront en continuité avec la ZAE du Mas de la Garrigue nord.
- Au coeur du quartier, un espace paysager pourra accueillir une aire de repos à destination des usagers, avec des plantations (arbres d'ombrage) et du mobilier urbain.
- Au centre du secteur, un carrefour giratoire permettra de répartir les flux.
- L'implantation des bâtiments devra favoriser une localisation stratégique des surfaces de parking et de stockage, intégrées de manière paysagère et de préférence hors du champ de visibilité depuis les axes principaux.
- Le secteur devra développer une identité visuelle homogène sur son ensemble, traduite par un nuancier de matériaux, par le mobilier urbain et par une signalétique en relation avec l'aspect architectural.
- Les façades secondaires devront être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les enseignes des entreprises installées sur la zone devront être traitées de façon homogène (éviter la multiplication de différents dispositifs) pour favoriser une harmonie visuelle.

2 Déplacements et stationnement :

- L'entrée principale du secteur se fera par le giratoire agrandi sur la RD900 avec l'avenue Alfred Sauvy prolongée. Une seconde entrée pourra être aménagée dans le prolongement de la route Alfred Sauvy, depuis la zone économique existante du Mas de la Garrigue nord.
- La desserte du secteur se fera également par les transports en commun. L'arrêt de bus sankéo Mas de la Garrigue Nord (ligne16) se trouve à 700 m du secteur, et le réseau de bus à vocation à relier le futur établissement pénitentiaire, au Nord du secteur.
- La desserte interne de la zone se fera par deux carrefours à aménager.
- Les besoins en stationnement seront gérés à la parcelle, et si possible, en arrière des bâtiments aux façades qualitatives. Ces espaces de stationnement seront perméables, arborés et végétalisés (haies arbustives en délimitation, arbres ombrageants, sols perméables...).

Mobilités douces :

- La RD900 sera doublée d'une voie cyclable, intégrant le projet de circuit cyclable reliant Salses et le péage Nord.
- Les voiries de desserte pourront être doublées de voies cyclables et piétonnes pour favoriser les modes de déplacement actifs.

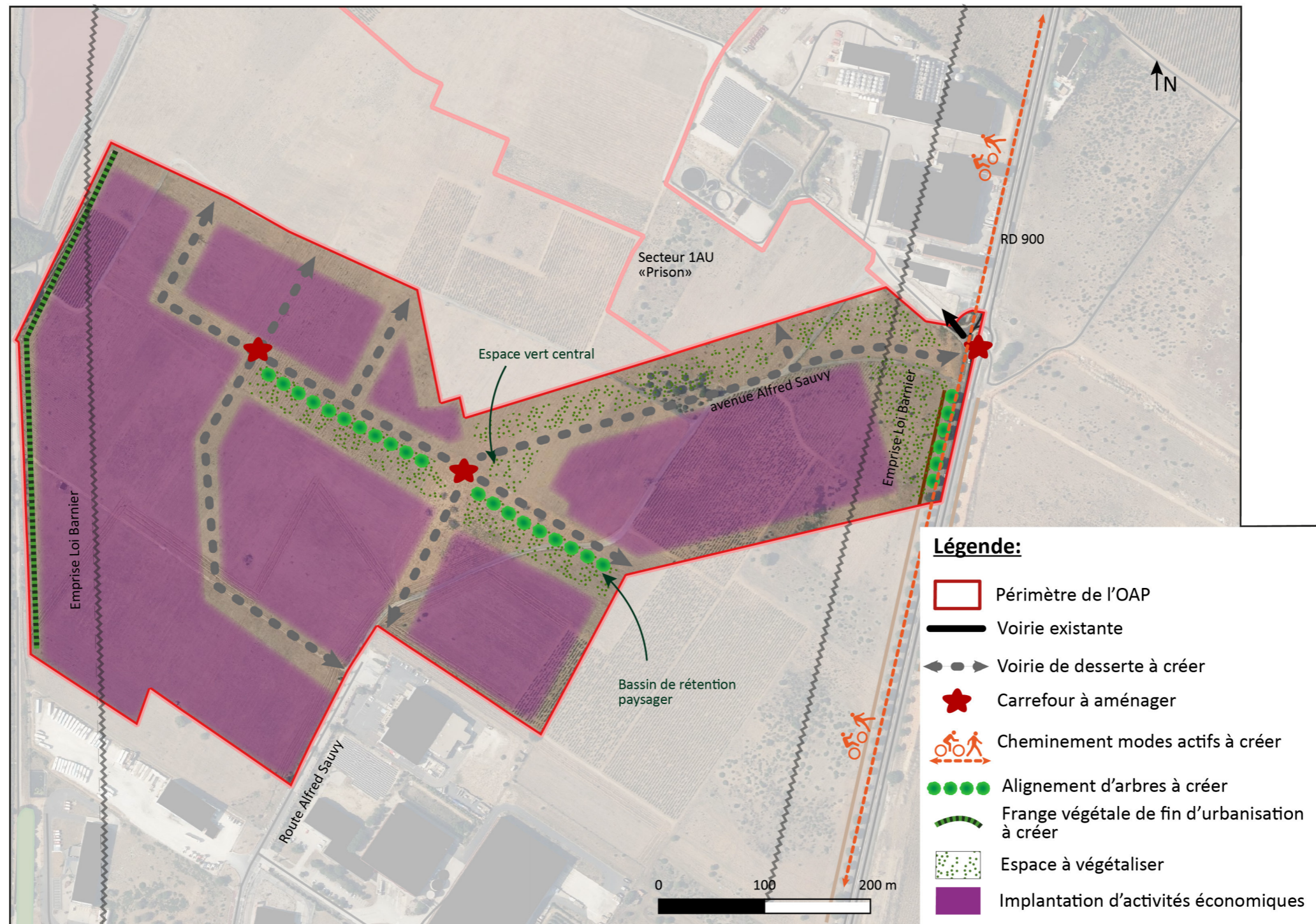
● LOCALISATION :



3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- Une frange végétale sera créée en limite ouest du secteur, côté autoroute A9. Il s'agira de haies vives associant à minima la strate arborée et arbustive. Leur hauteur et leur épaisseur permettront d'éviter une rupture trop brute avec le contexte paysager environnant.
- L'accompagnement végétal se poursuivra le long des voiries principales de la zone avec l'aménagement de bassins de rétention paysagers. Leur emplacement contribuera au cadre de vie du secteur, situé de préférence au cœur de la zone.
- Au moins 10 % de la surface du secteur sera réservé au maintien ou à la création d'espaces verts.
- Si nécessaires, les clôtures devront être perméables pour l'eau et pour favoriser le passage de la petite faune locale.

- Une réflexion sur la gestion globale des eaux pluviales à l'échelle de la zone devra être menée. Dans le cas d'ouvrages de rétention, ils devront être paysagers et accessibles. La composition urbaine et architecturale devra prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants, pour optimiser l'orientation des bâtiments, la composition des façades, les accès...
- Les bâtiments seront conçus de manière à pouvoir intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, et prévoir l'écoulement des eaux de pluie des toits vers des réservoirs ou des espaces verts.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt (accès pompier, emplacement hydrants) seront adoptées.



Rivesaltes - OAP Les Solades

● CONTEXTUALISATION :

- ▶ **VOCATION PRINCIPALE** : Économique
- ▶ **ZONAGE** : 1AUE1
- ▶ **SURFACE DE LA ZONE** : 3,3ha
- ▶ **POINTS D'ATTENTION** : Secteur situé au nord de la commune, dans le prolongement de la zone artisanale Las Solades. Contexte urbain mixte : tissu urbain à vocation artisanale en R+1, avec présence de maisons individuelles. Secteur directement au sud de la caserne SDIS. Présence de la voie ferrée à environ 400 m au nord-ouest. Secteur occupé par des friches agricoles et entouré de vignes. Secteur en bordure d'une frange urbaine et rurale à caractériser identifiée dans le SCOT de la Plaine du Roussillon.

● ENJEUX DU PROJET :

- L'accroissement de l'offre foncière à destination des entreprises et le confortement de la zone artisanale Las Solades.
- L'intégration urbaine et paysagère de la zone d'activités économiques.
- La connexion du secteur au maillage viaire existant.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du secteur :

- Le secteur accueillera des activités économiques, sous la forme d'une seule et même opération.
- Une façade architecturale et paysagère sera créée depuis la RD5. Cette continuité pourra être retrouvée par l'homogénéité des matériaux et de certains éléments architecturaux.
- Les façades secondaires devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

2 Déplacements et stationnement :

- Les accès au secteur se feront depuis la rue des Caroubiers et depuis la future voie directement au nord du secteur, reliée à RD5.
- La desserte du secteur se fera également par les transports en commun. L'arrêt de bus sankéo Fenouil (ligne19) se trouve au sud du secteur.
- Le stationnement devra être géré de manière compacte, sur des aires dédiées, perméables et plantées. Des ombrières photovoltaïques pourront aussi être implantées, sans pour autant empêcher la plantation d'arbres.

● LOCALISATION :



- Ces espaces de stationnements seront préférentiellement positionnés près de l'accès nord, depuis la future voie à créer.

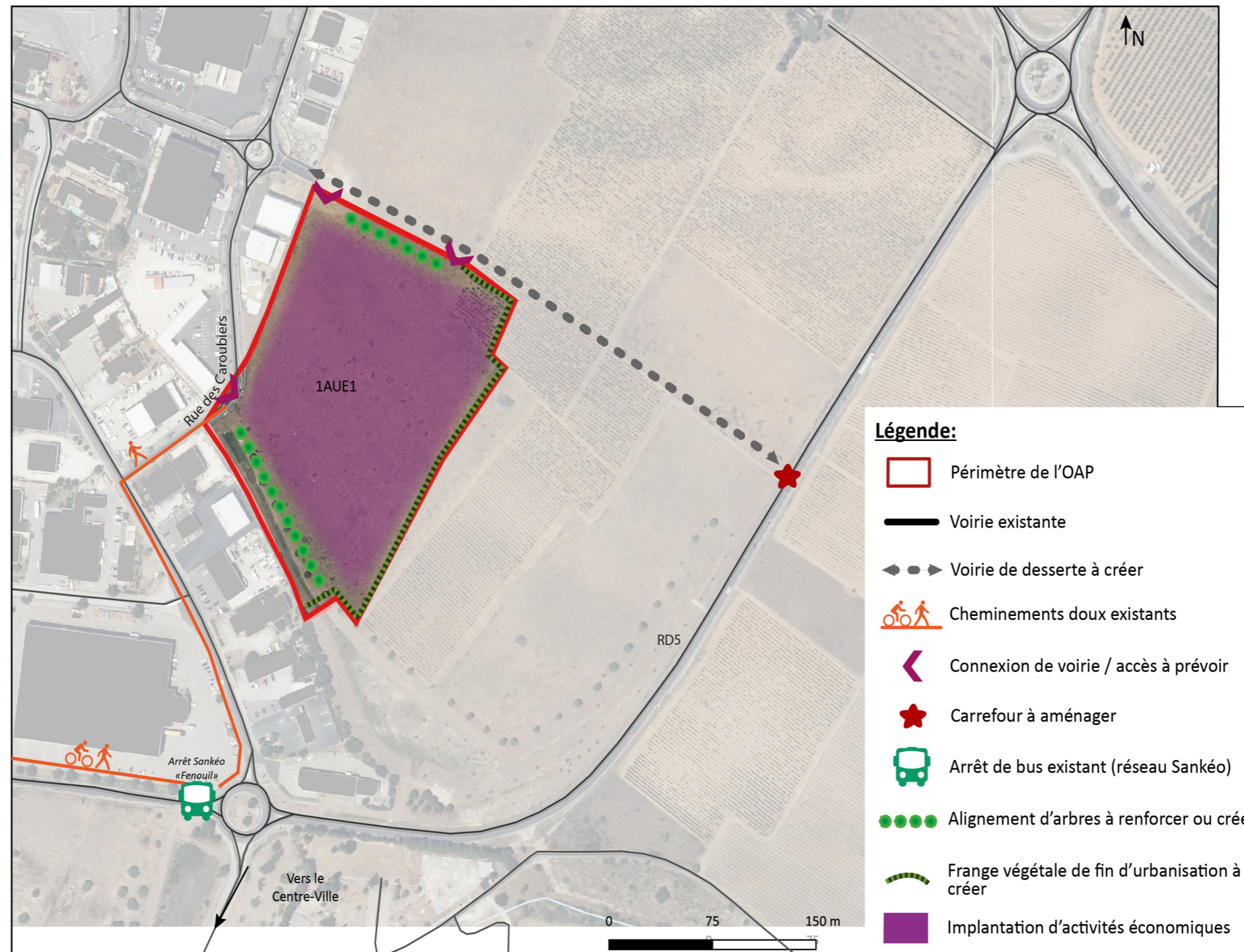
Mobilités douces :

- Du stationnement pour vélos sera à prévoir sur ce parking.
- Les accès modes actifs (pour les employés) se feront depuis la rue des Caroubiers.

3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- L'aménagement d'une frange de fin d'urbanisation en limite est permettra de créer une épaisseur fonctionnelle et paysagère. Il s'agira d'une haie vive associant à minima la strate arborée et arbustive. Sa hauteur et son épaisseur permettront d'éviter une rupture trop brute avec le contexte paysager environnant.
- Des plantations arborées seront créées en limite sud et nord, avec les autres bâtiments.
- Les espaces non bâtis et de stationnement devront être autant que possible perméables afin d'assurer une infiltration optimale des eaux de pluie et de ne pas surcharger les ouvrages conçus à cet effet.
- Les clôtures devront être perméables pour l'eau et pour favoriser le passage de la petite faune.
- Une réflexion sur la gestion globale des eaux pluviales à l'échelle du secteur devra être menée. Dans le cas d'ouvrages de rétention, ils devront être paysagers et accessibles. Leur emplacement se fera

- plutôt en limite de secteur afin d'optimiser le foncier constructible et de contribuer à créer une zone tampon avec les bâtiments les plus proches.
- La composition urbaine et architecturale devra prendre en compte l'ensoleillement et les vents dominants, pour optimiser l'orientation des bâtiments, la composition des façades, les accès...
- Les bâtiments seront conçus de manière à pouvoir intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, et prévoir l'écoulement des eaux de pluie des toits vers des réservoirs ou des espaces verts.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt (accès pompier, emplacement hydrants) seront adoptées.



Rivesaltes - OAP extension gendarmerie

● CONTEXTUALISATION :

- ▶ **VOCATION PRINCIPALE** : Équipement d'intérêt collectif.
 - ▶ **ZONAGE** : 1AUep2
 - ▶ **SURFACE DE LA ZONE** : 2,5 ha
 - ▶ **DENSITÉ PROJETÉE** : -
 - ▶ **PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS** : 9 logements projetés au terme de la zone.
 - ▶ **POINTS D'ATTENTION** : Secteur situé en entrée de ville en extension de la gendarmerie existante, il se trouve en accroche à la RD12B (avenue de la Salanque) et est accessible depuis la rue du Colonel Arnaud Beltrame.
- Aléa incendie de forêt et de végétation : partiellement concerné par un risque moyen à très élevé (PAC 2024). Aléa inondation : partiellement concerné par un risque modéré à fort en limite nord-est (PAC 2019).

● ENJEUX DU PROJET :

- L'intégration paysagère du secteur en entrée de ville, très visible depuis l'avenue de la Salanque : implantation et orientation des bâtiments et des aires de stationnement.
- La connexion au secteur depuis la gendarmerie existante (entrée commune depuis le parvis rue du Colonel Arnaud Beltrame).
- La prise en compte de la proximité de la départementale, avec l'aménagement de dispositifs pour atténuer les nuisances sonores et visuelles.
- L'intégration des nouvelles constructions à leur environnement naturel (topographie et paysage).
- La mixité fonctionnelle liée aux besoins de la gendarmerie.
- La prise en compte des risques.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

- Le quartier s'inscrira dans la continuité des bâtiments de la gendarmerie existante.
- Les typologies bâties sur cette limite seront similaires à celle retrouvées, afin d'avoir une cohérence visuelle entre l'existant et l'extension.
- La composition urbaine du quartier comprendra la création de locaux de services techniques correspondant à 9 personnels, un pôle judiciaire, une cellule enquête, des garages, des zones de stationnement).

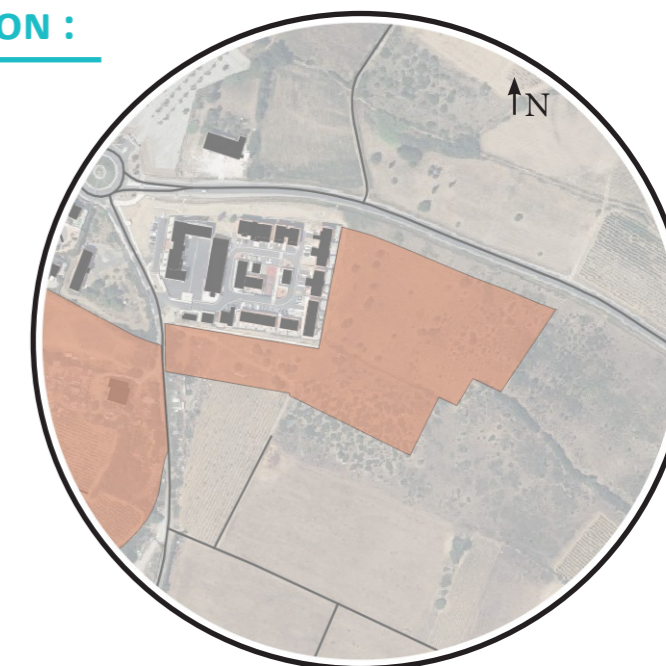
2 Déplacements et stationnement :

- La voie de desserte principale sera raccordée au parvis de la gendarmerie existante (à l'ouest du secteur).
- Les voies créées et leurs abords pourront être végétalisés pour créer un cadre de vie agréable tout en facilitant l'accès aux différentes parties du projet.
- Des poches de stationnement seront envisagées en limite sud et est, elles seront le plus intégrées possible avec un traitement paysager (haie en limite, arbres ombrageants).

Mobilités douces :

- Des cheminements piétons devront être aménagés entre les îlots bâtis, et les espaces verts pour favoriser la perméabilité piétonne du quartier et accéder aux équipements alentours (piscine...).
- La voie cyclable existante sera raccordée au quartier par le nord de la rue du Colonel Arnaud Beltrame.

● LOCALISATION :



3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- L'urbanisation du secteur prendra en compte la position en entrée de ville ainsi que les éléments paysagers présents, notamment les arbres isolés s'ils présentent un intérêt paysager.
- Un alignement d'arbres sera planté pour structurer la façade urbaine du quartier le long de l'avenue de la Salanque.
- La végétation fera partie intégrante de la composition du secteur : voiries, clôtures, pieds de façades, pieds d'arbres.
- Les voiries internes à l'opération seront le plus possible accompagnées de plantations d'espèces végétales résistantes à la sécheresse, afin d'apporter de l'ombre sur les voies de communication, tout en limitant la consommation d'eau. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme de bandes le long des voies, avec fosses d'arbres continues sur le linéaire, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluies.
- Les clôtures seront perméables afin de favoriser l'écoulement des eaux de ruissellement et permettre le déplacement de la petite faune.

- Des espaces verts seront aménagés en limite est, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et éviter la surcharge du ravin. C'est le cas de la petite partie au nord-est du secteur, concernée par un aléa inondation modéré à fort, elle sera maintenue en espace vert. Egalement, en limite sud, un espace vert arboré sera aménagé en vue d'intégrer l'espace de stationnement. Un îlot végétalisé sera conçu en cœur de zone.
- L'aménagement d'une frange de fin d'urbanisation en limites est et sud permettra de créer une épaisseur fonctionnelle et paysagère. Véritable zone tampon, elle associera à minima la strate arborée et arbustive. Cette frange contribuera à l'intégration paysagère du secteur, sa hauteur et son épaisseur permettront également d'éviter une rupture trop brute avec le contexte paysager environnant.
- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt (accès pompier, emplacement hydrants) seront adoptées.

