

COMMUNE DE SAINT-NAZAIRE

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 58-2025
SÉANCE DU 06 OCTOBRE 2025**

L'an deux mille vingt-cinq et le six octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 1^{er} octobre, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude TORRENS, Maire.

ASSISTAIENT A LA REUNION : M. Jean-Claude TORRENS, Mme Maguy GAGO, M. Marcel COSTE, Mme Martine BASSAGANAS, M. Auguste BOTTIN, Mme Dominique CAYROL, M. Jean-François FABRE, M. Jean-Louis FOUR, Mme Emmanuelle SANAC, Mme Laurence SANTANDER, M. Rodolphe LAFFONT, Mme Florence BELLAIS, M. Max FORT, Mme Christine GUIRAUD, Mme Fabienne BUTEZ, M. Daniel PURORGE

PROCURATIONS : M. Jean-Pierre LEROY à M. Jean-Louis FOUR, Mme Ann DENIS à Mme Martine BASSAGANAS

ABSENTS EXCUSES : M. Charles SCHERLE, Mme Chloé VICENS, M. Arnaud FERREOL, M. Olivier CAMREDON, M. Vincent POCH

SECRETAIRE DE SEANCE : M. Rodolphe LAFFONT

OBJET : Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que le projet de PLUi-D constitue le cadre stratégique et réglementaire en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'environnement et de développement économique pour les quinze prochaines années.

Il s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) articulé autour des ambitions suivantes :

Une métropole attractive et innovante,
Une métropole durable, solidaire et de proximité ;

Ce projet a été élaboré en concertation avec les communes membres, les Personnes Publiques Associées (PPA) et le public.

Le projet du PLUi-D de PMM arrêté par délibération en date du 10 juillet 2025 a été transmis dans son intégralité par lien de téléchargement envoyé aux 37 communes par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 18 juillet 2025.

Monsieur le maire rappelle que l'avis de la commune intervient dans le cadre des articles L. 153-15 et R153-5 du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que les Communes membres rendent un avis sur le projet de plan arrêté dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, cet avis étant réputé favorable en l'absence de réponse à l'issue de ce délai ; et que lorsque l'une des Communes Membres émet un avis défavorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, le Conseil communautaire doit délibérer à nouveau pour arrêter le projet de PLUi- dans les conditions prévues à l'article L153-15.

Selon les dispositions de l'article L153-15 du CU, « Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement

public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés » ;

Il est donc proposé au Conseil Municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-D arrêté le 10 juillet 2025 par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5214-16 et suivants ;

Vu le Code du Transport ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-15 et R.153-5 ;

Vu le Plan de Déplacements Urbain (PDU) de l'agglomération de Perpignan approuvé par délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée en date du 27 septembre 2007, mis en révision par délibération du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2013 ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine n° 2015/12/209 en date du 17 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de Perpignan Méditerranée, à l'exception du secteur sauvegardé de Perpignan, avec la définition des objectifs poursuivis, des modalités de concertation et de collaboration des Communes Membres, ce PLU intercommunal tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU) sur l'ensemble du territoire de Perpignan Méditerranée ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté pour la période 2020-2025 par délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine en date du 12 avril 2021 ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine du 29 avril 2024 n°2024/04/92 portant modifications des objectifs poursuivis, des modalités de concertation avec le public et de collaboration avec les Communes Membres dans le cadre de l'élaboration du PLUi-D, et application des dispositions nouvelles des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme relative au contenu modernisé du PLU ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLUi-D tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains au sein du Conseil de Communauté du 24 juin 2024 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Plaine du Roussillon approuvé le 2 juillet 2024 ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine n°2025/07/200 en date du 10 juillet 2025 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ;

Vu le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine arrêté par délibération du 10 juillet 2025, ainsi transmis, et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et les annexes ;

Considérant que conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'Urbanisme, le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine soumettra le projet de PLUi-D finalement arrêté à enquête publique, avec notamment les avis recueillis sur celui-ci ;

Le conseil municipal, ouï l'exposé de M. le maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

ÉMET un avis favorable sur les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions du règlement du au projet de PLUi-D de Perpignan Méditerranée Métropole arrêté, concernant directement la Commune de Saint-Nazaire.

DIT que cet avis est assorti d'observations sur le projet PLUiD arrêté qui, ne remettent pas en cause l'économie générale du document, et devront être prises en compte après enquête publique

1. Modification du règlement et du le plan de zonage :

Zones UC et UC4z :

- Ajouter : Les constructions agricoles existantes peuvent, sous conditions, être étendues ou modifiées.
Modifier la règle des hauteurs : remplacer « 12 m hors tout » par « 8,50m hors tout à partir du TN ».
Dans les zones inondables, la hauteur des planchers sera imposée à 1 mètre du TN pour la partie habitable et entre 0,20 m et 0,40 m pour les garages.
- UC4z : réglementer l'implantation des constructions à 5 mètres des voies publiques ou privées et à 3 mètres des limites séparatives.

Zone UE1A zone artisanale :

- Autoriser les équipements publics et tous les bâtiments à usage agricole.

Zone 1AUH-3 Xon Barbet :

- Créer un sous-secteur autour du giratoire du secteur Xon Barbet autorisant l'activité économique jusqu'à 120 m² avec logement à l'étage, comme cela est rédigé dans le PLU de 2010.
- Imposer pour les parcelles « pavillonnaires » 2 places de stationnement minimum par logement sur la parcelle, plus une place par logement dans le volume bâti, plus une place « visiteur » pour 2 logements créés.
- Imposer pour les parcelles « de logements collectifs » 2 places de stationnement minimum par logement sur la parcelle, plus une place « visiteur » pour 2 logements créés.
- La place de stationnement des LSS se fera sur la parcelle.

Zone 1AUH- 3 La Passe :

- Imposer 2 places de stationnement minimum par logement sur la parcelle, plus une place par logement dans le volume bâti, plus une place « visiteur » pour 2 logements créés.
- Imposer pour les parcelles « de logements collectifs » 2 places de stationnement minimum par logement sur la parcelle, plus une place « visiteur » pour 2 logements créés
- La place de stationnement des LSS se fera sur la parcelle.

- Remplacer les zones N « ho » par U « ho »

- Permettant les extensions et annexes des constructions existantes

- Permettant les constructions et installations qui ne constituent pas des extensions de l'urbanisation.
- Permettant les extensions des constructions et installation existante à destination de « commerce et activités de service " et relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques ».
- Permettant l'implantation de PRL dans le cadre de l'aménagement des campings existants

2. Modification des pièces graphiques :

- Remplacer les Espaces Boisés Classés (EBC) par des Eléments du Patrimoine Paysager (EPP), à l'exception du talus Serrat de Madame à l'ouest et au nord de la zone UD qui demeure en EBC.
- Redélimiter les espaces remarquables et caractéristiques du littoral en compatibilité avec le DOO du SCOT à raison du décalage du périmètre Natura 2000 et du caractère urbanisé de certaines parcelles couvertes.
En effet, le site Natura 2000 s'arrête à la limite physique du Promontoire. Cette erreur de calage est due à une erreur de superposition de coordonnées Lambert 2 et RGF 1993.
- Le document graphique ne peut intégrer les dispositions réglementaires comme hauteur, CES... Il convient donc de supprimer toutes les mentions de ces dispositions.
- Supprimer les zones UV en cœur de ville.
- Remplacer les secteurs N « ho » par U « ho »

3. OAP La Passe :

- Modifier le périmètre de l'OAP au nord- ouest de la parcelle jusqu'à la voie du Levant en intégrant la totalité de la parcelle AB 24. Ne pas tenir compte de l'emprise de Natura 2000. En effet, le site Natura 2000 s'arrête à la limite physique du Promontoire. Cette erreur de calage est due à une erreur de superposition de coordonnées Lambert 2 et RGF 1993.
- Modifier les images graphiques des OAP selon documents ci-annexés.

4. OAP Xon Barbet :

- Intégrer le périmètre de la zone économique autour du giratoire à l'ouest – reprise des données du PLU de 2010- voir carte ci-jointe.
- Mettre en concordance la rédaction de l'OAP avec la cartographie.
- Modifier les images graphiques de l'OAP selon le document ci-annexé.

5. Rapport de présentation – volet littoral :

- Motiver l'urbanisation du secteur de la Passe en insistant sur l'extension limitée dans les EPR en ajoutant le texte suivant :
« Dans les Espaces Proches du Rivage, le PLUi-D doit prévoir les principales extensions de l'urbanisation en fonction des équilibres à préserver et des objectifs de protection des espaces naturels et agricoles.

Sur la commune de Saint-Nazaire, le site de « La Passe » (*en continuité du village, à proximité du centre ancien, en situation de promontoire et donc à l'abri du risque d'inondation*) est entièrement localisé dans les Espaces Proches du Rivage.

Ce site doit accueillir un écoquartier réalisé en partenariat avec la communauté urbaine et les services de l'État. Il comprend notamment un programme de logement, une maison de l'environnement et un projet hôtelier avec mise en œuvre d'une architecture bioclimatique, inséré dans un écrin de verdure composé d'espaces naturels et paysagers. La mise en valeur de ce site et les équipements prévus doivent participer à sa préservation à long terme (sentiers de promenades, information, espaces d'observation...). »

DIT que le présent avis sera transmis à Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, conformément à l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme.

AUTORISE M. le Maire ou son représentant à signer tout document utile dans cette affaire.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Le Maire,

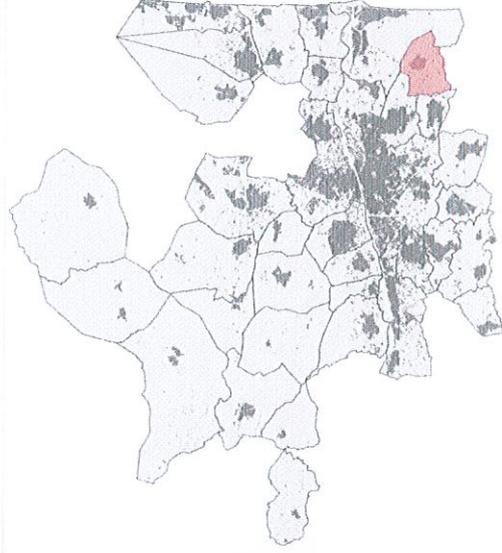
JEAN-
CLAUDE
TORRENS
ID

Signature
numérique de
JEAN-CLAUDE
TORRENS ID
Date : 2025.10.08
14:05:29 +02'00'

Jean-Claude TORRENS

Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la notification de la décision par laquelle l'administration rejette le recours gracieux (le silence de l'administration pendant 2 mois valant décision de rejet).

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Accusé de réception en préfecture
066-216601864-20251006-D58-2025b-DE
Date de télétransmission : 09/10/2025
Date de réception préfecture : 09/10/2025

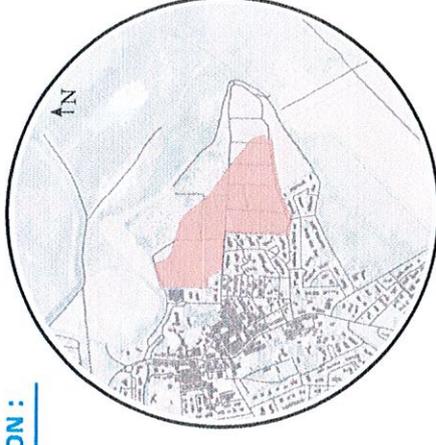
Saint-Nazaire

Saint Nazaire - OAP La Passe

● CONTEXTUALISATION :

- ▶ **VOCATION PRINCIPALE** : Habitat et équipement public
- ▶ **ZONAGE** : 1AUH-3
- ▶ **SURFACE DE LA ZONE** : 7,7 ha
- ▶ **DENSITÉ PROJETÉE** : 35 logements/hectare.
- ▶ **PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS** : 110 logements projetés au terme de la zone hors hébergement touristique.
- ▶ **POINTS D'ATTENTION** : Secteur à l'est du centre ancien, à proximité de l'Étang de Canet-Saint-Nazaire à l'est, du complexe sportif, du centre de loisirs, du restaurant scolaire à l'ouest. Contexte urbain résidentiel pavillonnaire (maisons individuelles isolées ou groupé en R+1 maximum). Proximité des arrêts de bus. Présence de boisements et d'arbres isolés au sein de la zone. Vue ouverte sur l'Étang et la zone urbaine de Canet-en-Roussillon. Secteur en Site Natura 2000 au nord-ouest de l'OAP. Espace Proche du Rivage identifié dans le SCOT PR, 9 500m² de surface de plancher totale autorisée à destination d'habitat. Secteur en bordure d'une frange urbaine et rurale à caractériser identifiée dans le SCOT de la Plaine du Roussillon.

● LOCALISATION :



● ENJEUX DU PROJET :

- La préservation et la mise en valeur des composantes paysagères comme les espaces végétalisés existants et proches de l'étang.
- L'intégration harmonieuse du futur quartier, entre un espace urbanisé et un espace proche du rivage, conformément aux enjeux identifiés par le SCOT PR.
- La qualité de l'insertion urbaine et architecturale, parmi un quartier aux typologies architecturales pavillonnaires.
- La création d'un quartier à faible impact environnemental inséré dans un écrin de verdure composé

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

- 1 Composition urbaine du quartier :
 - Le secteur accueillera des logements, un équipement public et une résidence hôtelière.
 - L'ensemble du quartier s'organisera sur trois zones, l'une au nord du secteur, plantée et pouvant accueillir du stationnement perméable et l'équipement public; deux autres au sud-ouest et nord-est dédiée à l'habitat et une au sud-est dédiée à l'hébergement touristique. Un espace paysager à préserver et à valoriser constituera un espace tampon entre les habitations et la résidence hôtelière, des équipements ludiques et éducatifs pourront être aménagés entre la végétation.
 - Le quartier s'inscrira dans la continuité du lotissement environnant. Les typologies bâties en limite du quartier existant seront similaires à celle retrouvées (maisons individuelles groupées) afin d'avoir une cohérence visuelle entre les quartiers. Pour l'ensemble du quartier, les typologies seront variées, du
- 2 Déplacements et stationnement :
 - Les nouvelles voies seront connectées aux voiries existantes 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.

- Les typologies de logements proposées devront intégrer la mixité sociale, incluant des logements intermédiaires, tout en respectant le contexte résidentiel pavillonnaire.
 - La surface totale de plancher à destination d'habitat ne dépassera pas 9 500m², en vue de respecter le seuil préconisé par le SCOT PR.
 - Des espaces publics extérieurs plantés seront maintenus ou aménagés, avec des plantations d'arbres et des massifs végétalisés, sur une superficie minimale de 8 000 m² (10% emprise totale zone AU).
- Les espaces naturels et paysagers.
 - Le développement de l'offre en hébergement touristique haut de gamme.
 - La diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins variés des habitants.
 - La continuité urbaine fonctionnelle et paysagère entre le nouveau secteur et le quartier existant par une composition urbaine adéquate et des axes de communication assurant un maillage efficace vers les aménités du village, pour l'ensemble des mobilités.

petit collectif à la maison individuelle, de manière à ce que les constructions s'intègrent à leur contexte urbain et naturel (gabarit, rythmes, volumétrie, échelle du quartier environnant).

- Les typologies de logements proposées devront intégrer la mixité sociale, incluant des logements intermédiaires, tout en respectant le contexte résidentiel pavillonnaire.
- La surface totale de plancher à destination d'habitat ne dépassera pas 9 500m², en vue de respecter le seuil préconisé par le SCOT PR.
- Des espaces publics extérieurs plantés seront maintenus ou aménagés, avec des plantations d'arbres et des massifs végétalisés, sur une superficie minimale de 8 000 m² (10% emprise totale zone AU).

- Trois accès automobiles seront prévus: un au nord par la voie du Levant, un dans la continuité de la rue de l'Étang et un autre depuis la rue des Aubépines. Des accès piétons seront prévus à l'ouest, dans la continuité des venelles piétonnes existantes, ainsi qu'à l'est pour accéder aux abords de l'étang.
- Les voies carrossables créées auront des emprises réduites et leurs abords seront végétalisés pour

Accusé de réception en préfecture
066216601864-20251006-D58-2025-0
Date de télétransmission : 09/10/2025
Date de réception en préfecture : 09/10/2025

créer un cadre de vie agréable tout en facilitant l'accès aux différentes parties du projet. Elles seront aussi équipées de trottoirs et de pistes cyclables.

- L'accès à l'équipement public se fera par la nouvelle voie créée en accroche à la rue de l'Étang et la voie du Levant. Deux parkings seront prévus en accroche à ce bâtiment. Ces poches seront intégrées harmonieusement dans le paysage (haie en limite, arbres ombrageants, revêtements de sols perméables).
- Le stationnement sera prévu sur des poches intégrées à l'aménagement global. Elles seront le plus végétalisées possible.
- Ce nouveau secteur devra être desservi par les transports en commun. Une réflexion sur la création d'un arrêt de bus devra être menée.

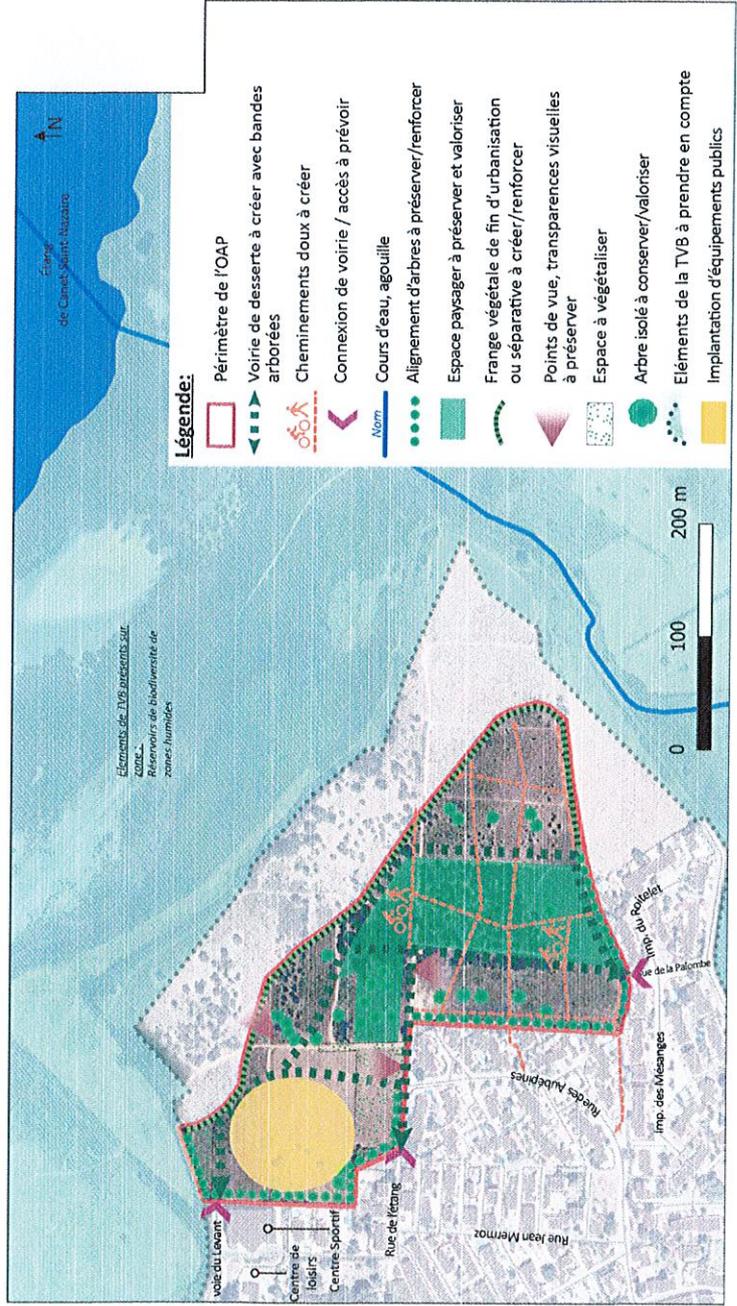
3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- L'urbanisation du secteur prendra en compte les éléments paysagers présents, notamment les arbres isolés, les boisements, les perspectives sur l'étang. Les arbres existants seront maintenus, tout abattage devra être justifié par une contrainte technique forte, chaque arbre coupé sera remplacé.
- Les perspectives sur l'étang sont à prendre en compte par la limitation des hauteurs bâties en fonction de la topographie du site et/ou par la création de fenêtres paysagères sur les axes de circulation, cheminement piétons et espaces publics.
- Les entrées de quartier et les espaces tampons entre les quartiers seront structurés par de la végétation
- La végétation fera partie intégrante de la composition du secteur : voiries, clôtures, pieds de façades,

Mobilités douces :

- Des cheminements piétons devront être aménagés entre les îlots bâtis pour favoriser la perméabilité piétonne du quartier.
- Des liaisons cyclables seront prévues afin de connecter les espaces verts, l'équipement public au nord et les habitations et les hébergements touristiques au sud du secteur.
- Du stationnement pour vélos sera prévu, notamment à proximité des entrées et sur les aires de stationnement projetées.

- La conservation ou la création d'une frange végétale de fin d'urbanisation en limites nord-est et sud, avec gestion naturelle et maintien des arbres isolés, permettra de créer une épaisseur fonctionnelle et paysagère. Elle contribuera à l'intégration paysagère du secteur, tout en maintenant les points de vue sur l'étang.
- Les voiries internes à l'opération seront le plus possible accompagnées de plantations d'espèces végétales locales, afin de végétaliser le quartier, d'apporter de l'ombre sur les voies de communication, le tout en limitant la consommation d'eau. Ces espaces végétalisés pourront prendre la forme de



- Légende:**
- ◻ Périmètre de l'OAP
 - ◄ Voirie de desserte à créer avec bandes arborées
 - 🚲 Cheminement doux à créer
 - ↪ Connexion de voirie / accès à prévoir
 - Norm Cours d'eau, aguille
 - Alignement d'arbres à préserver/renforcer
 - Espace paysager à préserver et valoriser
 - ~ Frange végétale de fin d'urbanisation ou séparative à créer/renforcer
 - 👁 Points de vue, transparences visuelles à préserver
 - Espace à végétaliser
 - Arbre isolé à conserver/valoriser
 - Éléments de la TVB à prendre en compte
 - Implantation d'équipements publics

bandes continues le long des voies (fosses d'arbres continues), favorisant ainsi l'infiltration des eaux de pluies. A ce titre, des noues paysagères peuvent aussi être envisagées.

- 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.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention) seront paysagers et accessibles, afin d'être intégrés au quartier et de participer à l'ambiance paysagère.

Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur à vis du risque incendie de feu de forêt (accès pour emplacement hydrants) seront adoptées.

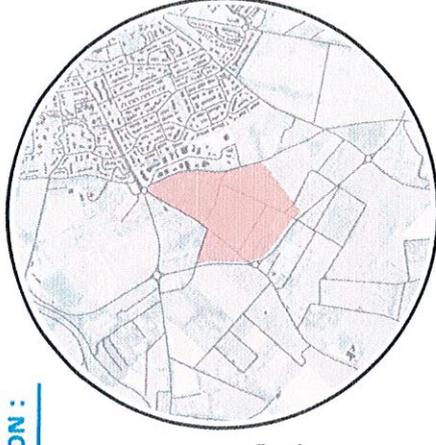
Accusé de réception en préfecture
066-216601864-20251006-D58-2025b-DE
Date de télétransmission : 09/10/2025
Date de réception préfecture : 09/10/2025

Saint Nazaire - OAP Xo'n Barbet

● CONTEXTUALISATION :

- ▶ **VOCATION PRINCIPALE** : Habitat sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
- ▶ **ZONAGE** : 1AUH-3
- ▶ **SURFACE DE LA ZONE** : 12 ha
- ▶ **DENSITÉ PROJETÉE** : 35 logements/ hectare.
- ▶ **PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS** : 420 logements
- ▶ **POINTS D'ATTENTION** : Secteur situé au sud-ouest de la commune, à moins de 10 minutes à pied du centre-ville. Il s'inscrit dans un contexte périphérique de la zone urbaine. Il est bordé au nord par une zone d'activités et de commerces, au sud par une voie de contournement et par des terrains agricoles à l'est et l'ouest.

● LOCALISATION :



● ENJEUX DU PROJET :

- L'intégration harmonieuse du futur quartier, entre un espace urbanisé et une zone agricole.
- La prise en compte du risque inondation dans l'aménagement du secteur.
- La qualité de l'insertion urbaine et architecturale des nouvelles constructions et la création des typologies variées.
- Le traitement paysager de la frange sud aux abords de la voie de contournement.

- La préservation de haies, d'alignements d'arbres et de quelques sujets isolés.
- 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.

● PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

1 Composition urbaine du quartier :

- Le quartier s'inscrira dans le prolongement de l'urbanisation existante et en accroche directe avec l'avenue de Cabestany.
- La forme urbaine devra être variée pour créer un paysage urbain dynamique et permettre de répondre à l'objectif de densité du secteur. Un gradient des hauteurs favorisera la transition paysagère du quartier avec l'espace rural.

2 Déplacements et stationnement :

- L'entrée principale du quartier se fera au nord depuis l'avenue de Cabestany et au sud depuis la voie de contournement, après sécurisation des ronds points (cf. OAP Déplacements).
- D'autres accès devront être prévus en continuité des quartiers existants à l'est et au sud. Les voies se terminant en raquette de retournement sont à éviter.
- Le chemin existant bordant le secteur à l'est devra être aménagé pour accueillir le nouveau flux de véhicules et les mobilités actives.
- Le stationnement privé devra être assuré à l'intérieur de la parcelle. Les espaces de stationnement mutualisés pour les visiteurs seront favorisés et intégrés harmonieusement dans le paysage (haie en limite, arbres de haut jet, revêtements de sols perméables).

- Les typologies de logements assureront la création d'espaces extérieurs privatifs tenant compte de la problématique des vis-à-vis.

- Des espaces publics conviviaux seront créés afin de contribuer à la qualité du cadre de vie du quartier.
- Des commerces de proximité et des services seront implantés en RDC de bâtiments de logement dans la partie sud ouest du site à proximité du rond point

- Les places de stationnements et les cheminements modes actifs devront être végétalisés et réalisés en revêtement perméable.

Mobilités douces :

- L'ensemble des voies intégrera les mobilités actives ou assurera le partage des modes en toute sécurité (cf. OAP Déplacements).
- Des cheminements piétons seront aménagés entre les îlots bâtis pour favoriser la perméabilité piétonne du quartier et assurer l'accès aux arrêts de bus à proximité.
- Des emplacements de stationnement pour vélos seront à aménager sur l'ensemble du secteur.

3 Environnement, paysage et prévention des risques :

- Une épaisseur libre de constructions devra être préservée le long de la voie de contournement afin de créer un espace tampon entre la voie et la zone à bâtir.
- Les alignements d'arbres existants et les haies seront autant que possible conservés et valorisés.
- La végétation devra intégrer et structurer le site : abords de voirie, stationnement, clôtures, pied de façades... La voirie (dont le stationnement) sera végétalisée de manière continue, par des plantations de grand port.
- Les espaces non bâtis devront être 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 végétalisées et perméables pour l'eau et pour favoriser le passage de la petite faune locale.
- Des ouvrages de gestion des eaux pluviales (noues, bassins de rétention) devront être végétalisés et

accessibles, favorisant la création d'espaces verts de rencontre et de loisirs au cœur du quartier.

- L'aménagement d'une frange de fin d'urbanisation, 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.
- Au moins 10 % de la surface du secteur devront être réservés au maintien ou à la création d'espaces verts publics.

- Des mesures pour assurer la défendabilité du secteur vis-à-vis du risque incendie de feu de forêt (accès pompier, emplacement hydrants) seront adoptées.
- L'utilisation et le développement des énergies renouvelables seront à intégrer dès la conception du projet (panneaux photovoltaïques, eau chaude solaire...).

Logement social à hauteur de 20 %

Résidence séniors et/ou logements collectifs

Zone économique jusqu'à 120 m² de SPL avec logements à l'étage

- Périmètre de l'OAP
- Voirie de desserte à créer avec bande arborée
- Voie de desserte interne à créer
- Voie douce à créer
- Voirie à requalifier en voie douce
- Frange végétale de fin d'urbanisation à créer
- Alignements d'arbres à préserver/valoriser
- Arrêt de bus existant (réseau Sank)
- Connexion piétonne/cycle à prévoir
- Raccordement aux giratoires existants
- Points de vue à préserver

