

# PLAN LOCAL D'URBANISME PORTIRAGNES



## PIECE III.A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

**REVISION**

**ARRÊT DE PROJET – 24.02.2026**



## SOMMAIRE

|                                                   |   |
|---------------------------------------------------|---|
| INTRODUCTION.....                                 | 3 |
| 1. RAPPELS LEGISLATIFS.....                       | 3 |
| 2. DECLINAISON DU PADD.....                       | 5 |
| I] OAP Zones 1AU et 1AU1 « ZAC Sainte Anne »..... | 6 |
| 1. CARACTERISTIQUES.....                          | 6 |
| 2. PARTI D'AMENAGEMENT.....                       | 7 |





## INTRODUCTION

### 1. RAPPELS LEGISLATIFS

#### L151-6 CU

« 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] »

#### L151-6-1 CU

« 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. »

#### L151-6-2 CU

« 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. »

#### L151-7 CU

« I. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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. [...] »

#### R151-6 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10. »

#### R151-7 CU

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

## **2. DECLINAISON DU PADD**

Le PADD de Portiragnes identifie Portiragnes Village comme lieu d'accueil privilégié du développement territorial notamment en relation avec sa capacité à répondre aux besoins en termes de services et équipements mais aussi pour son économie productive. Le développement est prévu sous forme d'une ZAC, initiée en 2017, et permettant de répondre aux besoins en logement tout en intégrant les besoins d'évolutions du parc de logements (vieillissement de la population / décohabitation / rotation du parc...) ;

Il s'agit d'une OAP sectorielle.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent ainsi encadrer le développement de ce secteur :

- **Zones 1AU et 1AU1 « ZAC Sainte Anne »** : Création d'un quartier durable à vocation principale d'habitat à l'Est du village de Portiragnes  
// ouvertes à l'urbanisation immédiatement

### I ] OAP Zones 1AU et 1AU1 « ZAC Sainte Anne »

#### 1. CARACTERISTIQUES

##### ┌ Données générales

##### Localisation /

Est du village de Portiragnes

##### Zonage et superficie /

Zone 1AU : 23.56ha

Zone 1AU1 : 1.73ha

##### Destination dominante /

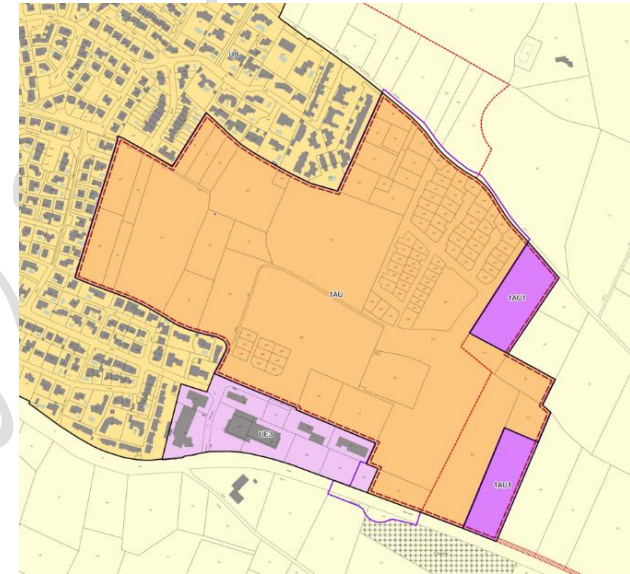
Zone 1AU à vocation principale d'habitat

Zone 1AU1 à vocation principale d'équipements

##### Densité minimale /

16 logements/ha

##### ┌ Extrait de zonage



##### ┌ Servitudes d'Utilité Publique

- Servitudes aéronautiques de dégagement (T5) : Aérodrome de Béziers-Vias
- Servitudes relatives aux Plans de Prévention des Risques Naturels prévisibles ou miniers (PM1) : PPRi de la commune de Portiragnes (arrêté préfectoral n°DDTM34-2023-10-14269 du 06.10.2023)

## **2. PARTI D'AMENAGEMENT**

### **Aménagement / Paysage / Architecture**

- Le quartier s'organisera autour d'une coulée verte Est/Ouest structurante dont la générosité augmentera au fur et à mesure qu'elle s'approchera de la zone agricole.
- La transition entre les espaces agricoles et urbains devra être qualifiée et végétalisée. Les espaces dédiés à la gestion de l'eau devront participer à la construction de l'armature du quartier.
- Les équipements publics sportifs seront installés en frange Est du quartier afin de limiter les risques de conflits d'usage.
- Les voies de circulation devront prendre en compte tous les modes de déplacements et être aménagées comme des espaces publics à part entière.

### **Habitat**

- Environ 395 logements sont attendus sur la zone
- Les typologies de logements produites devront être variées aussi bien en termes de taille que de formes urbaines et de formule d'accession/de location (grands logements, petits logements, logements individuels, logements collectifs, logements intermédiaires, bail réel solidaire, société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, autopromotion accompagnée, logements participatifs....
- La programmation devra notamment intégrer :
  - la production de petits logements dédiés aux besoins des ménages composés de 1 à 3 personnes
  - à minima 25% de logements locatifs sociaux

### **Mobilités**

- Un axe principal de desserte se connectera à la départementale D37. Il permettra de desservir les équipements de la zone et participera à la structuration du quartier. Les voiries existantes en attente devront également être connectées.
- Des axes de mobilités douces déconnectés des espaces circulés par les engins motorisés sont à privilégier. Leur végétalisation devra prendre en compte le confort de pratique estival ainsi que le dérèglement climatique (gestion de l'ombrage / choix des essences et protocole de plantation).

Cf. Page suivante : Schéma avec orientations

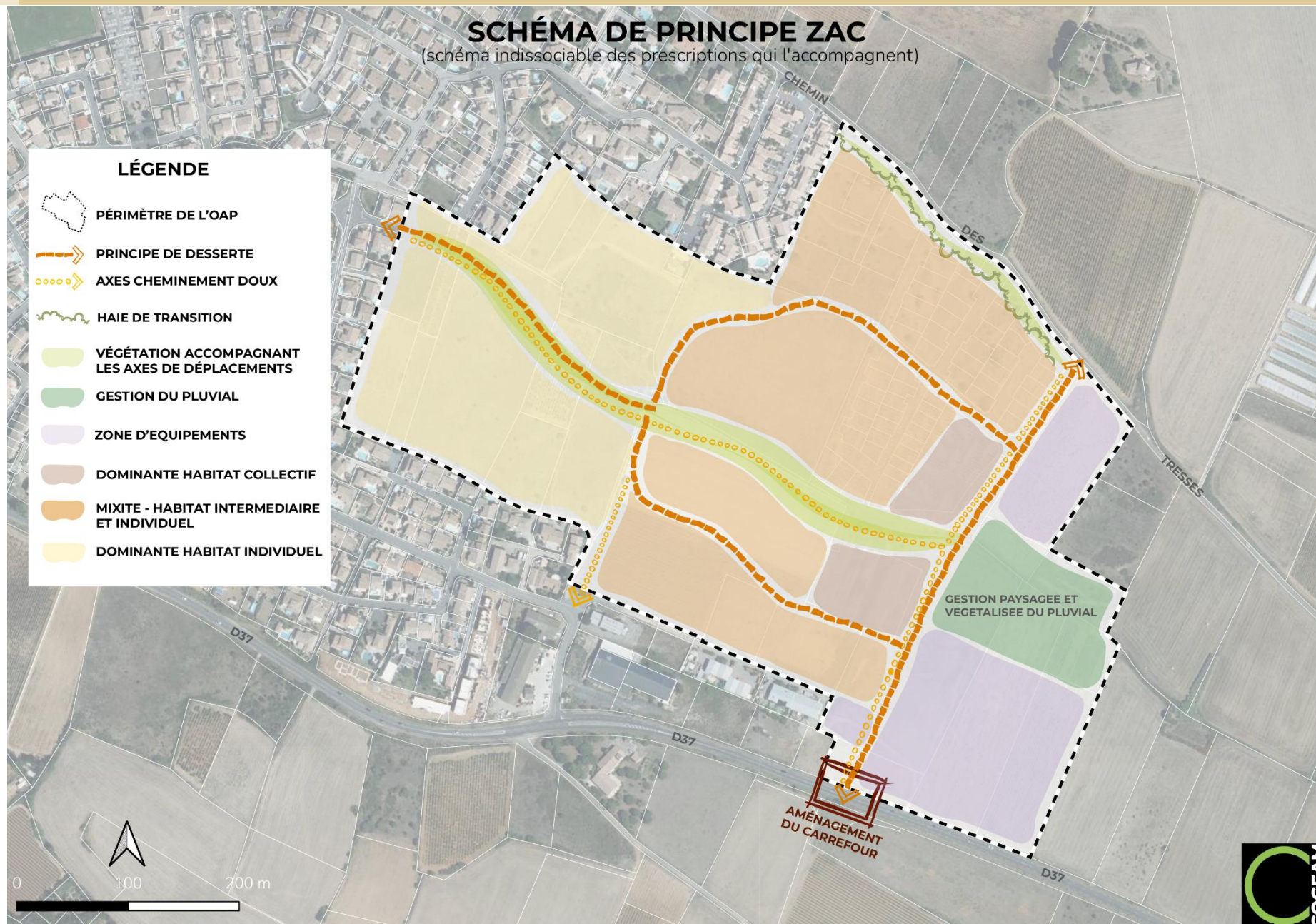
### **Environnement**

- L'ensemble des espaces végétalisés du quartier se devra de participer à la trame verte urbaine et sera conçu de manière à favoriser le développement d'une biodiversité urbaine.
- Les espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales seront paysagés et végétalisés.

### **Échéancier prévisionnel**

- L'aménagement sera phasé dans le temps pour permettre un développement progressif. Il prendra en compte les capacités de développement des équipements et services nécessaires aux nouvelles populations accueillies.







## COGEAM

Urbanisme / Paysage  
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr



## CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel  
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr  
04.68.82.62.60  
crbe.fr