

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE SOREDE



3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet approuvé du PLU - Avril 2013
Modification n°1 du PLU - Décembre 2013
Modification simplifiée n°1 du PLU - Octobre 2015
Modification n°2 du PLU - Février 2017
Révision allégée n°1 du PLU - Février 2017
Modification n°3 du PLU - Avril 2022

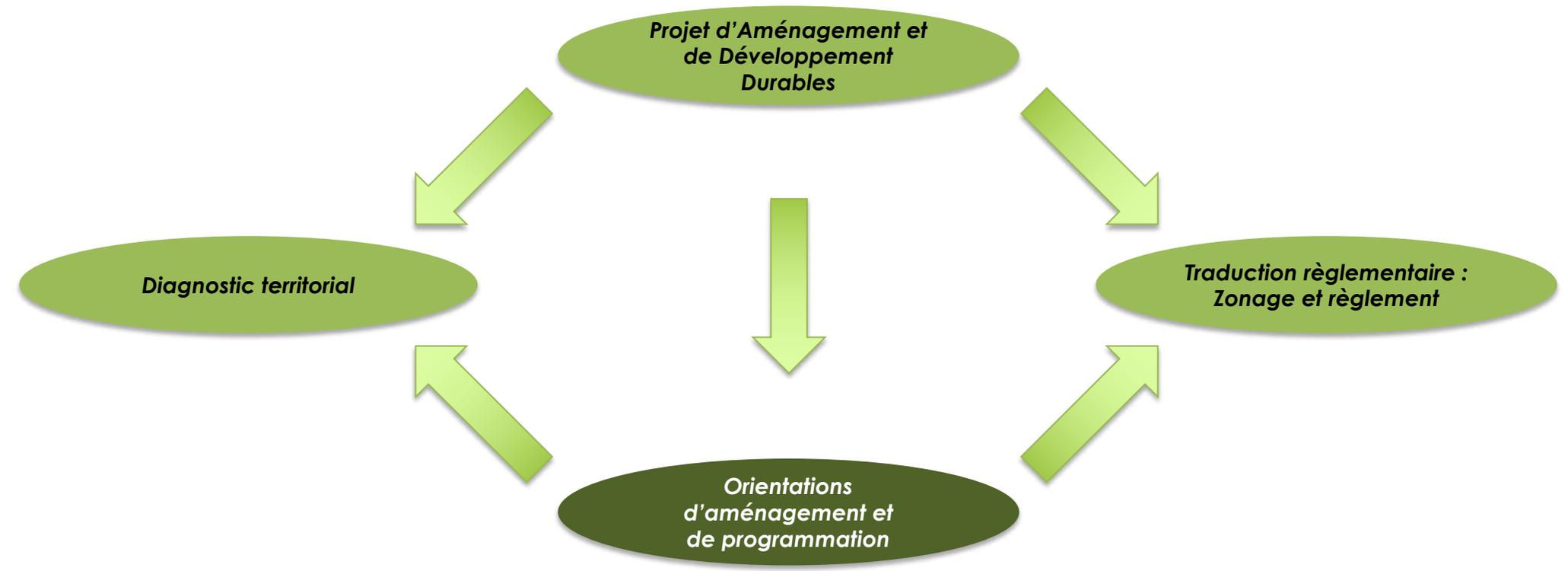
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RECU EN PREFECTURE
Le 22/04/2022
Application agréée E.legalite.com
99_RU-066-2166 01963-2622 0421-RNEX22_38-

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Ces orientations d'aménagement et de programmation constituent une image du devenir de la commune à l'échelle de secteurs faisant l'objet d'aménagement ou de renouvellement urbains.

Elles sont opposables aux projets et autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les plans de zonage et le règlement du document d'urbanisme doivent être cohérents avec elles.



Au sens du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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 et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

LES SECTEURS OBJETS DES ORIENTATIONS PROGRAMMATION

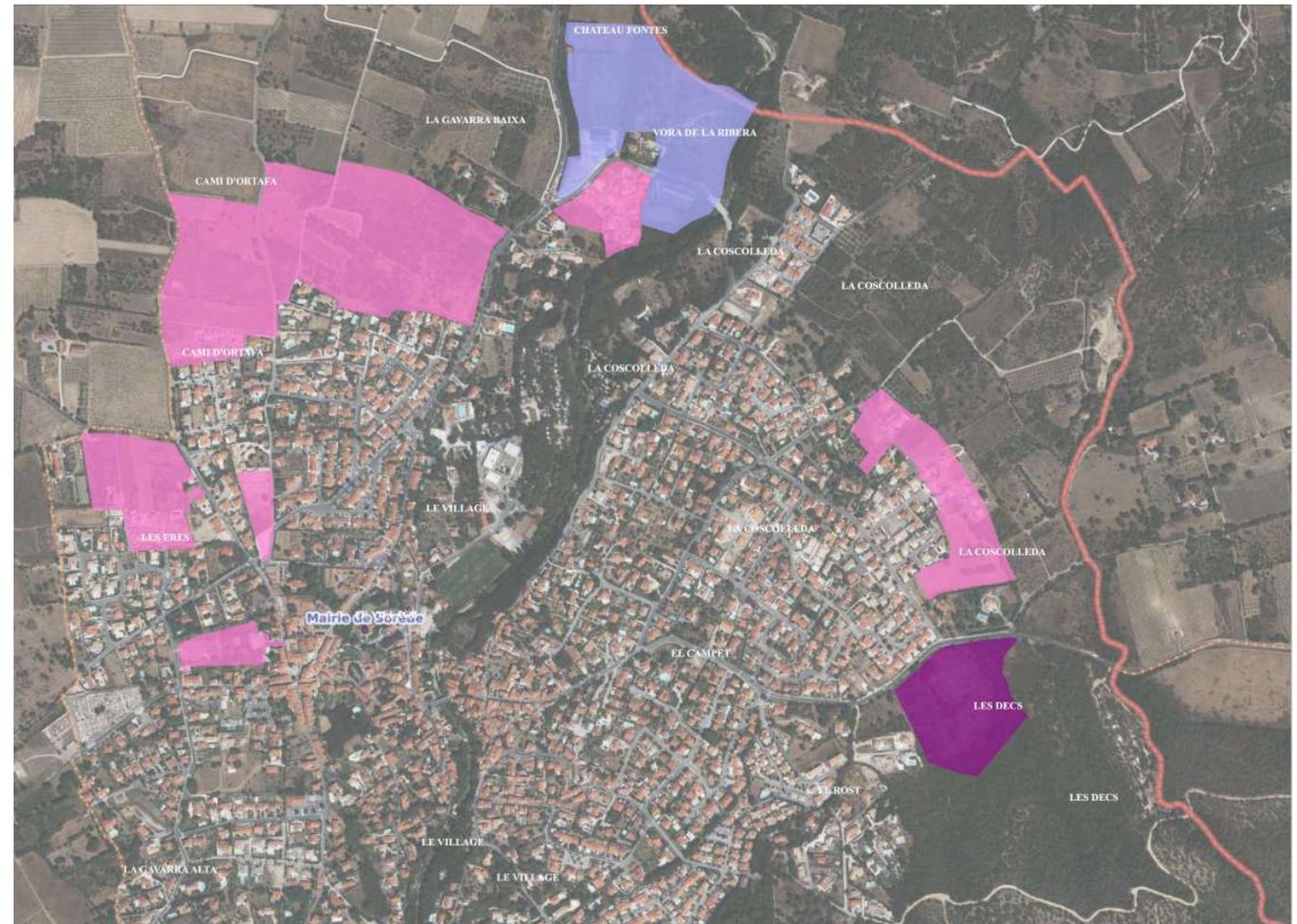
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Sorède prévoit notamment des secteurs d'aménagement autour du village par l'inscription de zones à urbaniser en continuité du développement existant.

Ces zones à urbaniser ont fait l'objet d'une réflexion d'aménagement afin que leur développement s'intègre à leur site et à leur environnement, et, ne déséquilibre pas l'urbanisation par rapport au centre en s'appuyant sur les quartiers existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisses, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les aménagements souhaités mais simplement d'indiquer des principes qui devront être respectés dans le cadre de l'urbanisation des zones dans des objectifs de cohérence et de continuité.

Ce respect doit donc, comme énoncé précédemment, se faire dans un principe de compatibilité.

Localisation des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (Nord du Village).



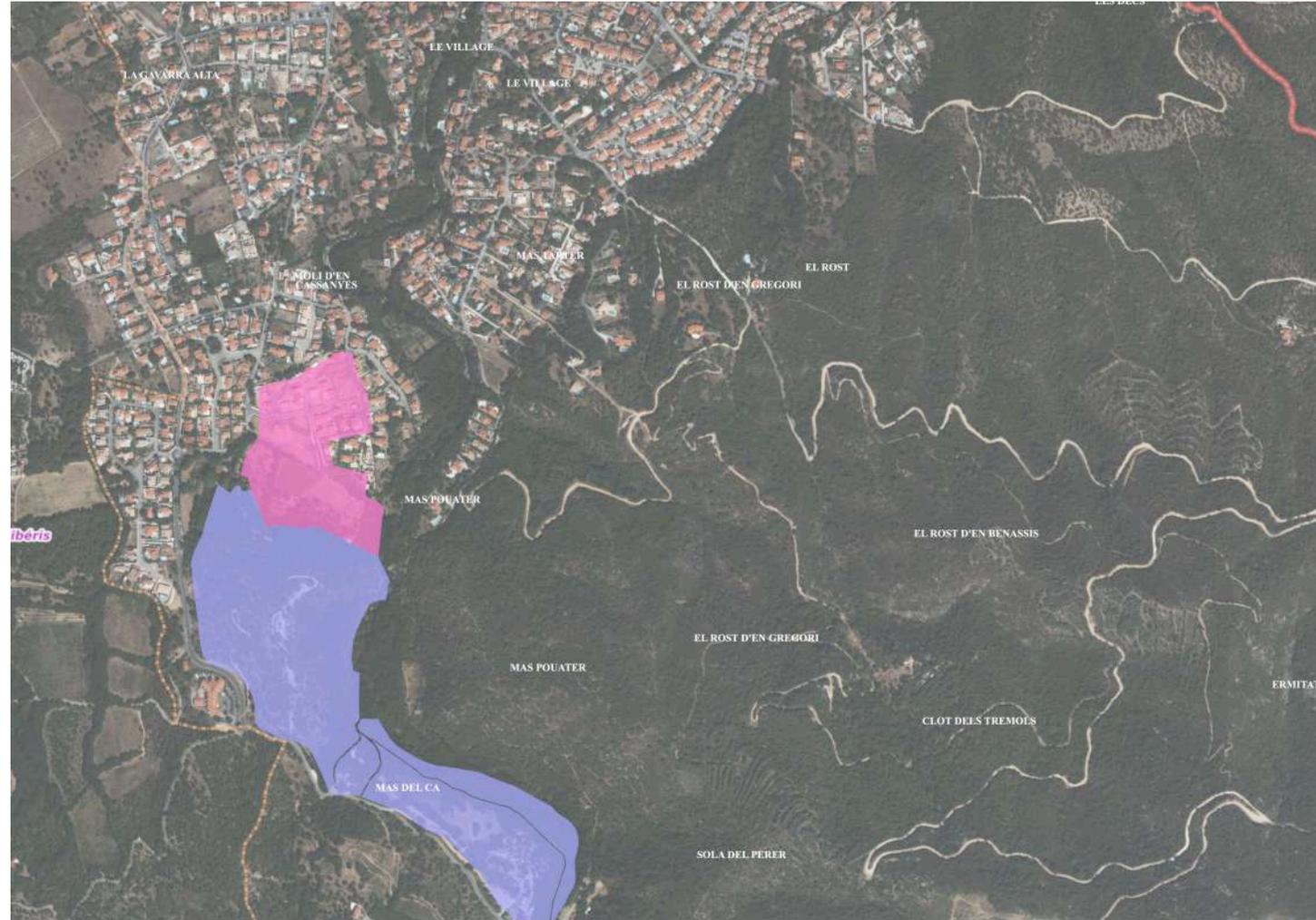
Légende

-  Secteurs destinés principalement à de l'habitat.
-  Secteurs destinés à des équipements publics et/ou privés culturels, sportifs et de loisirs.
-  Secteurs destinés à des équipements publics et/ou privés d'intérêt collectif (résidence pour seniors,...) et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques (complexe hôtelier,...).

Un phasage dans le développement de ces secteurs, objets des orientations d'aménagement et de programmation, a également été étudié afin de maîtriser l'urbanisation et l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire.

Leur ouverture effective ne pourra alors intervenir qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que leur urbanisation s'effectue sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

Localisation des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (Sud du Village).



- Légende**
- Secteurs destinés principalement à de l'habitat.
 - Secteurs destinés à des équipements publics et/ou privés culturels, sportifs et de loisirs.
 - Secteurs destinés à des équipements publics et/ou privés d'intérêt collectif (résidence pour seniors,...) et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques (complexe hôtelier,...).

La réflexion de développement du Village s'est donc portée dans un premier temps sur les dernières opportunités existantes au cœur du Village constituant des « dents creuses dans l'urbanisation.

Pour atteindre ensuite les objectifs de population souhaité, une urbanisation nouvelle destinée essentiellement à de l'habitat à courts et moyens termes a été réfléchi en continuité des quartiers existants.

Ainsi des secteurs d'extension de l'urbanisation ont été définis, certains étant déjà inscrit dans le Plan d'Occupation des Sols antérieur à ce document d'urbanisme :

- Au Nord-Ouest du Village, lieux-dits « Gavarra Baixa » et « Cami d'Ortaffa », secteurs constituant le développement principal du village sur lesquels sera menée une réflexion d'aménagement d'ensemble.
- Lieu-dit « Vora de la Ribeira », en continuité des habitations existantes.
- Au Nord-Ouest, lieux-dits « Les Eres », secteur constituant la dernière possibilité d'extension entre le village et la limite communale avec Laroque Des Albères.
- A l'Est, lieu-dit « La Coscolleda », qui constitue la dernière extension possible à l'Est du village.
- Au sud, lieux-dits « Moli d'en Cassanyes », secteur de fin de développement du village au pied du massif des Albères.

Pour faire face à l'étalement urbain et afin que certains quartiers de Sorède ne deviennent pas de simples sites dortoirs du Village, il est aujourd'hui nécessaire que la commune engage également une politique d'aménagement d'espaces publics, d'implantations d'équipements et de services,... afin de rééquilibrer son développement.

Les **secteurs d'extension** sont, en ce sens, des **opportunités cruciales** dans cette réflexion étant les seules existantes à ce jour. L'objectif de la municipalité étant de créer des **pôles d'équilibre, lieux de vie et d'échanges sociaux**, afin de redynamiser les quartiers éloignés du centre, et, par une réflexion concomitante sur les déplacements, recréer des liaisons fortes entre ceux-ci.

Afin de pallier les déséquilibres existants, la commune dans le cadre de sa politique d'aménagement et de développement durable s'engage aussi à créer des pôles d'équilibre, qui par une hiérarchisation des voies, une amélioration des cheminements doux,... doivent contribuer à recréer des échanges dans les quartiers éloignés du centre :

- Au Nord, lieu-dit « Vora la Ribeira », **en prévoyant l'implantation d'équipements publics communaux et/ou intercommunaux** (salle polyvalente, espaces sportifs,...) et d'espaces publics en entrée de village, favorisant les échanges entre les habitants de Sorède mais également des communes voisines et valorisant l'image de la commune.
- A l'Est, en entrée de Village depuis Argelès-sur-Mer lieu-dit « Les Decs », **en permettant l'implantation d'équipements publics et/ou privés d'intérêt collectif** (résidence pour seniors,...) **et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques** (complexe hôtelier,...) **et l'aménagement d'espaces publics** (espaces verts, aires de jeux,...) permettant de valoriser cette entrée, créer un lieu de vie et d'échanges intergénérationnels en tenant compte des risques d'inondations existants.
- Au Sud, **en revalorisant l'arboretum du Mas Del Ca et promouvoir les espaces sportifs et de loisirs** existants. Le parcours botanique revalorisé doit permettre de créer un espace de détente et de promenade agréable, celui-ci donnant des perspectives remarquables sur le Village, la Plaine du Roussillon et le Massif des Albères. En s'appuyant sur ces équipements existants, imaginer un quartier de loisirs « nature » au pied du Massif des Albères, point de départ de randonnées et de toutes formes de découvertes de la nature. L'implantation d'un four solaire « Pyrhéliophore » est le point de départ de cette revalorisation en mettant en avant le patrimoine historique communal.

Les hameaux de la Vallée Heureuse et de Lavail ne font l'objet d'aucune orientations d'aménagement et de programmation, l'objectif poursuivi étant de tendre à une fin d'urbanisation de ces entités notamment dans des objectifs de limiter l'étalement urbain et de protection par rapport aux risques existants.

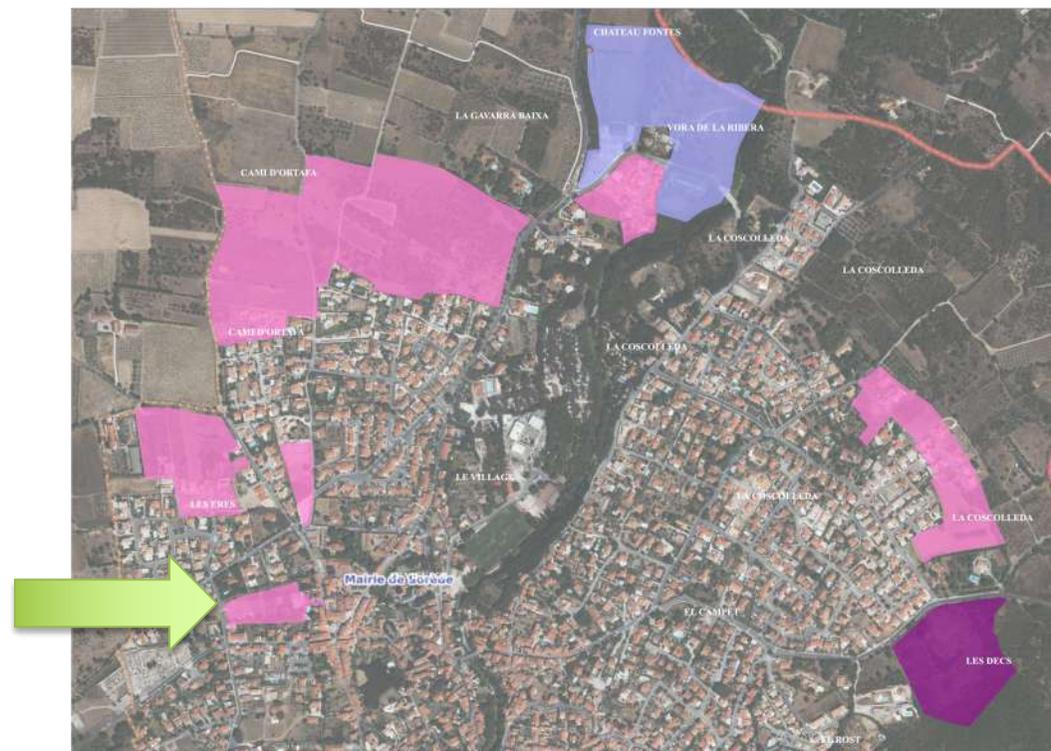
1. Secteur « Village »

REÇU EN PREFECTURE
le 22/04/2022
Application agréée E-legalite.com

99_RU-066-216601963-24220421-RNEX22_38-
Localisation du secteur (Nord du Village).

Les principales caractéristiques du secteur

- **Superficie** : 1,2 ha.
- **Zonage** : UAa (ouverte à l'urbanisation).
- **Destination** : principalement habitat. Il est également destiné à recevoir les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.
- **Situation et contexte** : ce secteur constitue une « dent creuse » au cœur de l'urbanisation en continuité et à l'Ouest du centre du Village. Il constitue donc une opportunité cruciale pour la commune dans l'aménagement de ce centre. Il se trouve à proximité de l'école maternelle et très proche des commerces et services de proximité.
- **Occupation** : le secteur est occupé majoritairement par des friches. Quelques petits jardins subsistent.
- **Accès** : le secteur est aujourd'hui desservi depuis une nouvelle voie reliant la rue du Canigou à la route de Laroque des Albères. Il est également accessible depuis l'aire de stationnement existante à l'arrière de l'école maternelle desservie par la rue de la Gabarre.

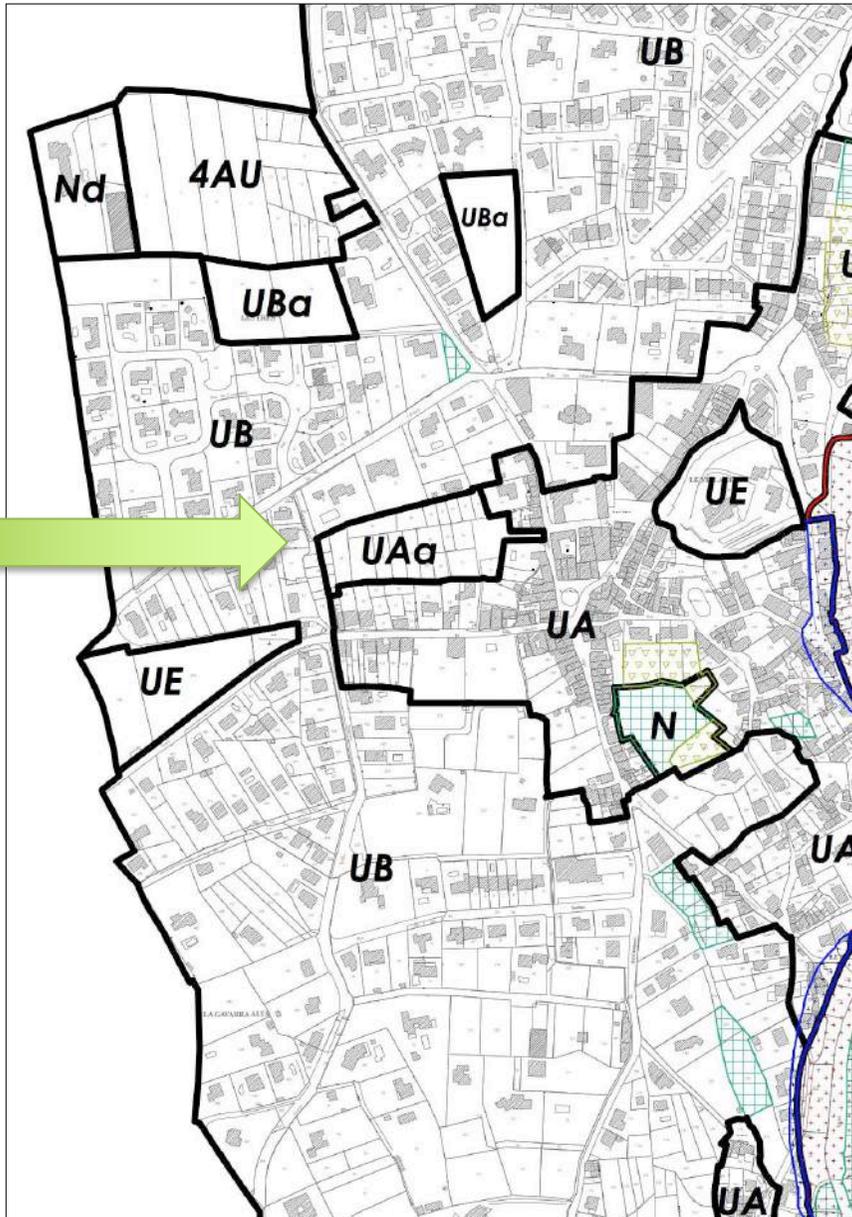


L'état actuel du secteur depuis l'aire de stationnement et la nouvelle voie aujourd'hui aménagée.



1. Secteur « Village »

Plan de zonage relatif au secteur.



L'aménagement

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement du secteur devra prendre en compte le contexte paysager limitrophe dans la définition de la morphologie du tissu urbain et de la typologie du bâti à créer. Il devra donc proposer une forme urbaine et une densité de transition entre le centre du Village ancien, immédiatement limitrophe, à l'Est et les lotissements.
- L'aménagement devra proposer, en plus des places de stationnements obligatoires par logement, au moins une place de stationnement visiteurs pour deux logements créés. Ces stationnements pourront être aménagés soit en accompagnement des voies, soit sous la forme d'aires. Dans les deux cas, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour deux places de stationnement.

L'habitat

- **Densité à atteindre** : 30 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 35 logements.
- **Typologie de logements à développer** : appartements en petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1, voire R+2, et/ou maisons individuelles groupées en R+1.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : 25,0 % du nombre de logements créés.

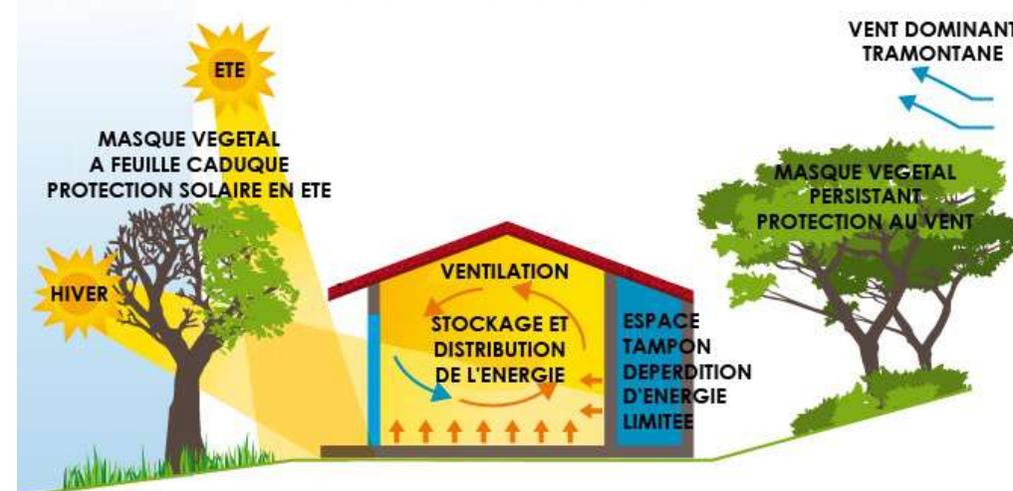
Les déplacements et les transports

- Une voie routière de liaison entre la rue de la Gabarre et la nouvelle rue traversant dans l'axe Nord-Sud la zone devra être aménagée pour favoriser la continuité des dessertes à l'échelle de ce futur quartier.
- L'ensemble des voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,40 mètre) et permettant de relier le quartier aux arrêts de transports en commun existants.
- L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- En matière de desserte par les transports en commun, il n'existe aujourd'hui aucun réseau communautaire, la seule existante étant réalisée par le Conseil Général dont la fréquence est très limitée.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposer dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaines tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation des bâtiments, et réfléchir à un maillage cohérent avec l'existant.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...), qui devront toutefois préserver le patrimoine urbain et architectural existant du village.

Le principe de conception bioclimatique tenant compte de l'ensoleillement et du vent dominant local.



- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

1. Secteur « Village »

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur

AMENAGEMENTS ET HABITAT

- Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
- Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
- Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
- Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
- Équipements publics existants
- Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
- Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer
- Espaces et équipements touristiques existants
- Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
- Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
- Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

- Principe de voies primaires à créer
- Principe de cheminements doux
- Voie verte projetées
- Carrefours à aménager
- Parkings existants
- Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Entrées de ville à valoriser
- Espaces paysagers d'accompagnement
- Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
- Point de vue à préserver et à valoriser



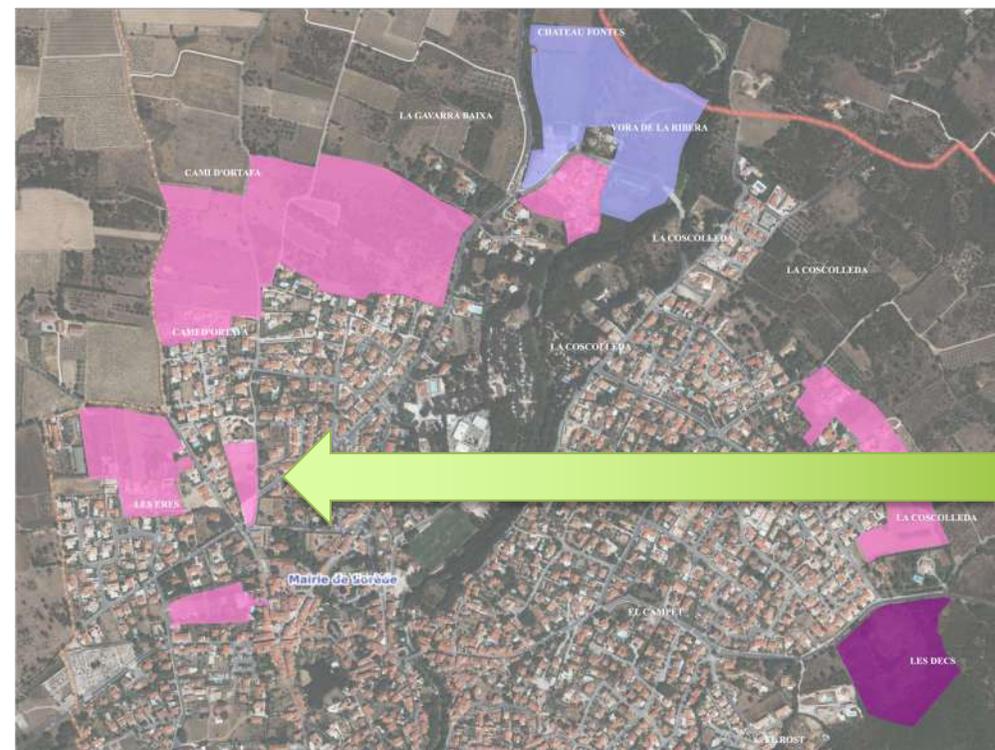
2. Secteur « Village »

REÇU EN PREFECTURE
Le 22/04/2022
Application agréée E-legalite.com

99_RU-066-216601963-24220421-RNEX22_38
Localisation du secteur (Nord du Village).

Les principales caractéristiques du secteur

- **Superficie** : 0,5 ha.
- **Zonage** : UBa (ouverte à l'urbanisation).
- **Destination** : principalement habitat. Il est également destiné à recevoir les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.
- **Situation et contexte** : ce secteur constitue également une « dent creuse » au cœur de l'urbanisation au Nord Ouest du centre du Village. Il constitue aussi une opportunité pour la commune dans l'aménagement de ce centre, notamment dans le cadre de l'amélioration des déplacements. Il se trouve à proximité de l'école maternelle de la crèche.
- **Occupation** : le secteur est occupé uniquement par une ancienne vigne aujourd'hui à l'abandon.
- **Accès** : le secteur est aujourd'hui bordé par la rue de la Petite Gabarre qui le dessert directement. Toutefois, le secteur est accessible depuis l'avenue du Roussillon, les rues du Canigou, du Fabriques et de la Gabarre. L'ensemble forme un carrefour que l'aménagement du secteur peut permettre de sécuriser.

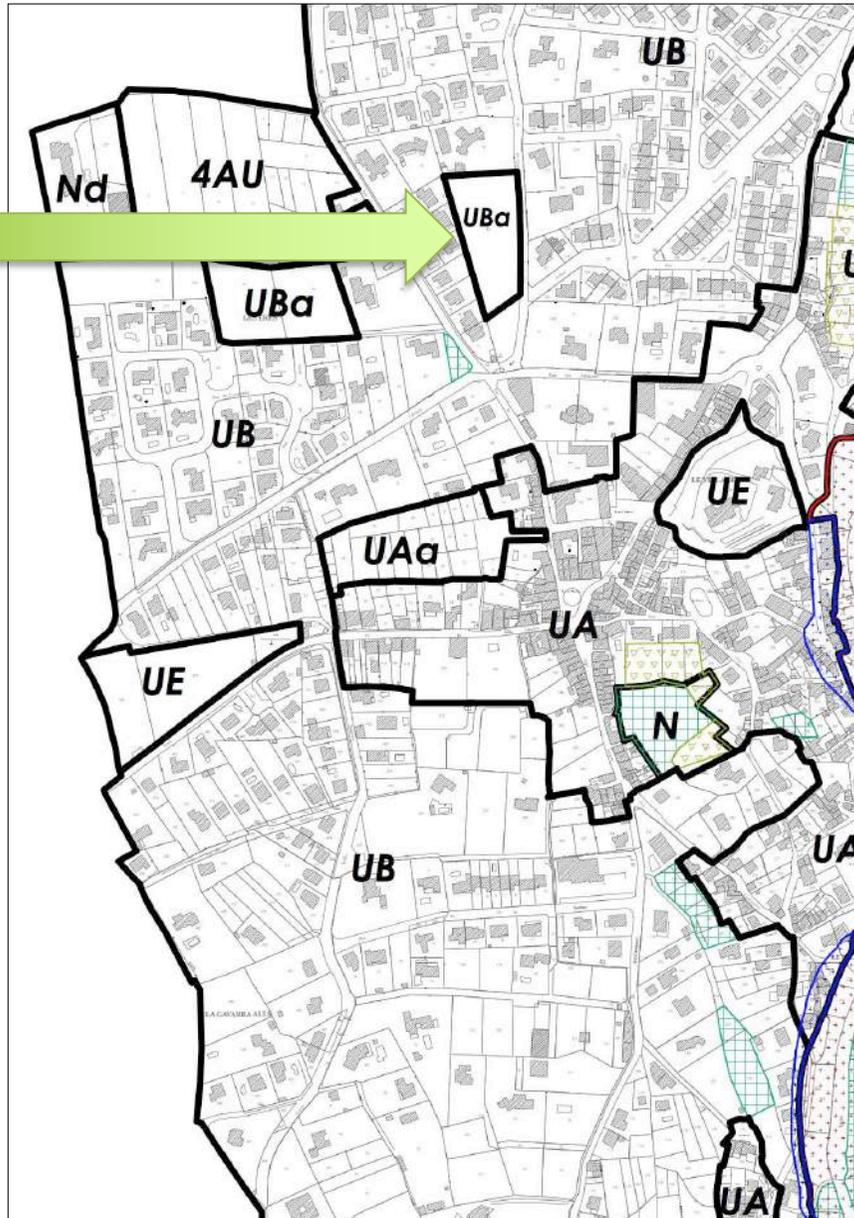


L'état actuel du secteur depuis la rue de la Gabarre.



2. Secteur « Village »

Plan de zonage relatif au secteur.



L'aménagement

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement du secteur devra prendre en compte le contexte paysager limitrophe dans la définition de la morphologie du tissu urbain et de la typologie du bâti à créer. Il devra donc proposer une forme urbaine et une densité similaires aux lotissements limitrophes.
- L'aménagement devra proposer, en plus des places de stationnements obligatoires par logement, au moins une place de stationnement visiteurs pour deux logements créés. Ces stationnements pourront être aménagés soit en accompagnement des voies, soit sous la forme d'aires. Dans les deux cas, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour deux places de stationnement.
- Au Sud du secteur, une partie du terrain devra permettre à la commune de sécuriser le carrefour entre les rues existantes, mais aussi de créer des places de stationnement et/ou un espace public complémentaires. Un emplacement réservé est donc mis en place pour répondre à ce besoin.

L'habitat

- **Densité à atteindre** : 20 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 10 logements.
- **Typologie de logements à développer** : maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1. L'implantation de petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1 n'est pas exclue.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : pas d'obligation.

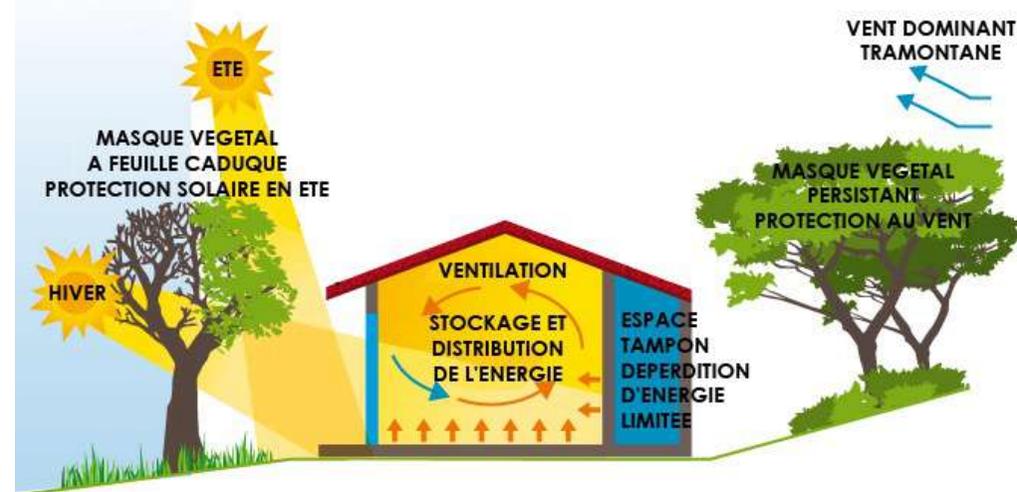
Les déplacements et les transports

- Le quartier devra être desservi depuis la rue de la Petite Gabarre.
- L'ensemble des voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,40 mètre) et permettant de relier le quartier aux arrêts de transports en commun existants.
- L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- En matière de desserte par les transports en commun, il n'existe aujourd'hui aucun réseau communautaire, la seule existante étant réalisée par le Conseil Général dont la fréquence est très limitée.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposé dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaines tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation des bâtiments, et réfléchir à un maillage cohérent avec l'existant.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...), qui devront toutefois préserver le patrimoine urbain et architectural existant du village.

Le principe de conception bioclimatique tenant compte de l'ensoleillement et du vent dominant local.



- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur

AMENAGEMENTS ET HABITAT

-  Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
-  Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
-  Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
-  Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
-  Equipements publics existants
-  Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
-  Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer
-  Espaces et équipements touristiques existants
-  Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
-  Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
-  Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

-  Principe de voies primaires à créer
-  Principe de cheminements doux
-  Voie verte projetées
-  Carrefours à aménager
-  Parkings existants
-  Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

-  Entrées de ville à valoriser
-  Espaces paysagers d'accompagnement
-  Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
-  Point de vue à préserver et à valoriser



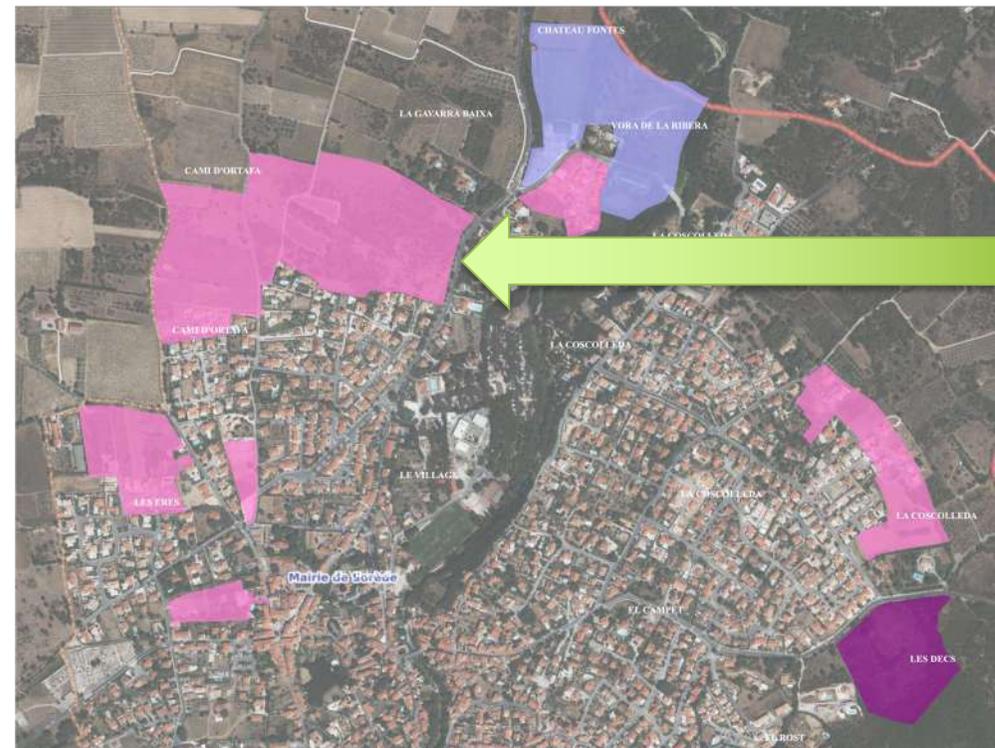
3. Secteur « Gavarra Baixa » et « Cami d'Ortaffa »

REÇU EN PREFECTURE
le 22/04/2022
Application agréée E-legalite.com

99_RU-066-216601363-24220421-RNEX22_38
Localisation du secteur (Nord du Village).

Les principales caractéristiques du secteur

- **Superficie** : 13,9 ha (0,8 ha classés en zone UBa, 5,2 ha classés en zone 1AUB et 7,9 ha en zone 3AU).
- **Zonage** : UBa et 1AUB (ouverte à l'urbanisation), et 3AU (bloquée à l'urbanisation).
- **Destination** : principalement habitat. Il est également destiné à recevoir les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.
- **Situation et contexte** : ce secteur constitue la principale extension de Sorède au Nord du Village. Il s'insère entre les lotissements qui marquent la limite constructible actuelle, des maisons isolées au Nord-Est en bordure de la route départementale 11, et, le chemin de la Gabarre.
- **Occupation** : le secteur est essentiellement occupé par des friches et des vignes. Des boisements de pins apparaissent aujourd'hui à proximités des habitations isolées au Nord-Est du secteur.
- **Accès** : le secteur est bordé par la RD 11 se trouvant en entrée de ville depuis Saint-André. Il est ensuite accessible depuis le chemin de la petite Gabarre et la rue de la Gabarre qui permettront à termes de le relier au Village mais aussi à la Voie Verte du Conseil Général passant plus au Nord dans les terres agricoles.

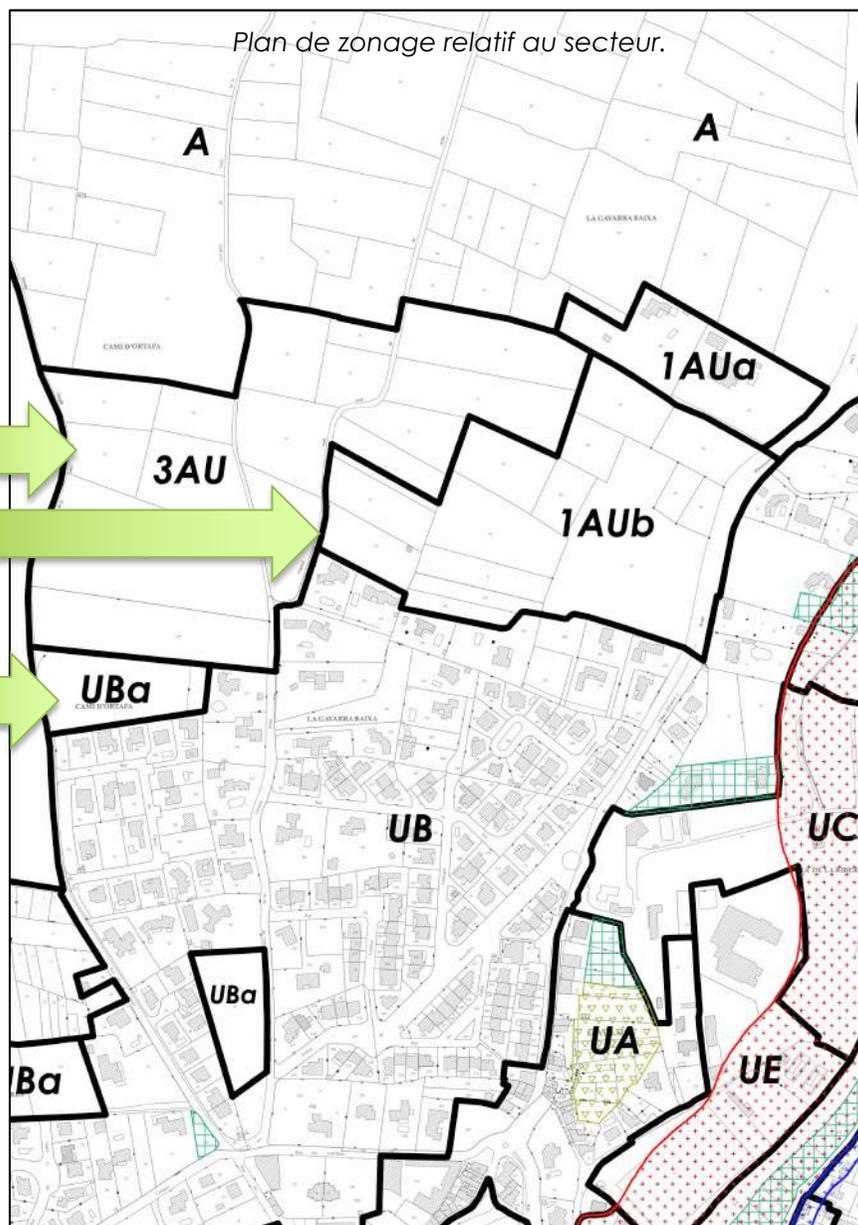


L'état actuel du secteur depuis la RD 11, la rue de la Gabarre et le chemin de la Petite Gabarre.



3. Secteur « Gavarra Baixa » et « Cami d'Ortaffa »

L'aménagement



- L'urbanisation de la zone UBa devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il en est de même pour les zones 1AUb et 3AU.
- L'aménagement du secteur devra proposer une densité plus importantes que les quartiers limitrophes dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain. La morphologie urbaine proposée devra tout de même prendre en compte celle des quartiers limitrophes dans la composition des franges urbaines.
- Créer un espace de densité plus forte le long des axes structurants permettant de dynamiser le paysage urbain tout en veillant à maintenir un équilibre bâti/végétal. L'habitat proposé doit prendre en compte les formes urbaines dans l'environnement proche.
- Produire une offre en logements diversifiée au titre de la mixité sociale et générationnelle.
- L'aménagement devra proposer, en plus des places de stationnements obligatoires par logement, au moins une place de stationnement visiteurs pour deux logements créés. Ces stationnements pourront être aménagés soit en accompagnement des voies, soit sous la forme d'aires. Dans les deux cas, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour deux places de stationnement.
- Recourir à des revêtements perméables pour les parkings et les cheminements piétons permettant ainsi de réduire les surfaces imperméabilisées.
- L'opération d'aménagement d'ensemble devra intégrer une réflexion sur le positionnement et la création d'espaces publics conviviaux d'échanges et de rencontres (espaces verts aménagés, aires de jeux pour enfants,...) à l'échelle du quartier.
- Ce quartier devra tendre vers des principes d'aménagements durables.

3. Secteur « Gavarra Baixa » et « Cami d'Ortaffa »



L'habitat en zone UBa

- **Densité à atteindre** : 20 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 15 logements.
- **Typologie de logements à développer** : maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1. L'implantation de petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1 n'est pas exclue.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : 20,0 % du nombre de logements créés.

L'habitat en zone 1AUb et 3AU

- **Densité à atteindre** : 25 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 120 logements en zone 1AUb et 175 logements en zone 3AU.
- **Typologie de logements à développer** : appartements en petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1, voire R+2, maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et, villas en R+1.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : 25,0 % du nombre de logements créés.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : 20,0 % du nombre de logements créés
- **Part de logements en accession aidée à atteindre** : 15,0 % du nombre de logements créés
- **Part de logements collectifs à atteindre** : 30,0 % du nombre de logements créés.

Insertion paysagère

- Un traitement paysager qualitatif des franges urbaines devra être proposé afin de créer une transition entre le futur quartier et les espaces agricoles au Nord. Un traitement paysager devra également être proposé en limite des quartiers limitrophes en imposant par exemple un masque végétal en fond de lot.
- Les bassins de rétention devront être traités paysagèrement. Ils devront dans la mesure du possible être accessibles et non clôturés. Leur traitement devra permettre une gestion économe en termes d'entretien.
- Les chênes pubescents identifiés sur la carte seront préservés. Il faudra préserver dans la mesure du possible les autres arbres remarquables.

3. Secteur « Gavarra Baixa » et « Cami d'Ortaffa »

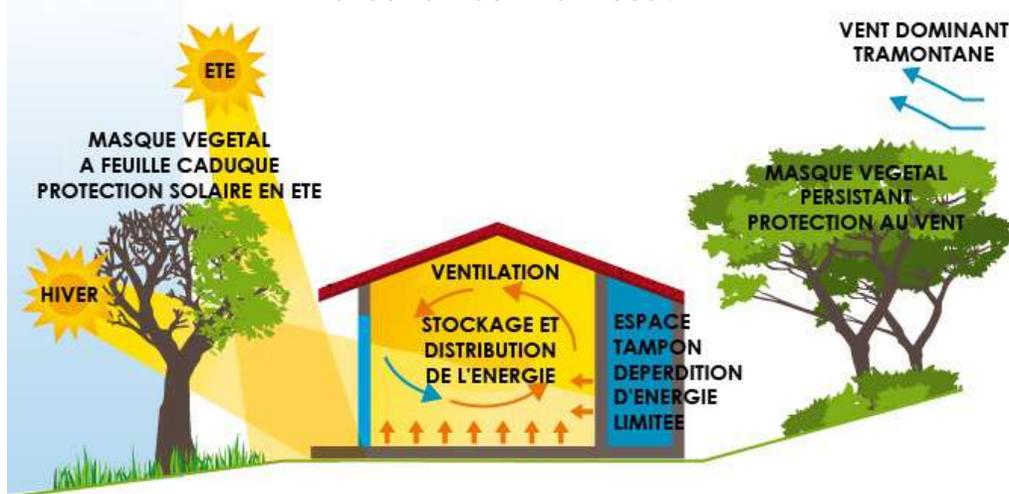
Les déplacements et les transports

- Le quartier en zone UBa devra être desservi depuis la rue de la Gabarre.
- En ce qui concerne la zone 1AUB, Un accès devra être créé depuis la RD 11 marquant la nouvelle entrée du village (en accord avec les services du département). Un aménagement sécuritaire devra être proposé. Aucun accès direct des futures constructions ne sera autorisé sur cette entrée de ville. L'aménagement du quartier devra également prendre en compte l'ensemble des connexions routières possibles depuis les rues existantes.
- L'aménagement des zones 1AUB et 3AU devra également proposer au moins une connexion à la Voie Verte du Conseil Général plus au Nord et intégrer une réflexion sur les cheminements doux (piétons et cyclables) à l'échelle du quartier et en liaison avec le village.
- L'ensemble des voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,40 mètre) et permettant de relier le quartier aux arrêts de transports en commun existants.
- L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposer dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation des bâtiments, et réfléchir à un maillage cohérent avec l'existant.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...), qui devront toutefois préserver le patrimoine urbain et architectural existant du village.

Le principe de conception bioclimatique tenant compte de l'ensoleillement et du vent dominant local.



- Favoriser l'usage d'une part de matériaux bio sourcés, issus de circuits courts, recyclables ou recyclés pour la construction,.
- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

3. Secteur « Gavarra Baixa » et « Cami d'Ortaffa »

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur

AMENAGEMENTS ET HABITAT

- Secteurs bloqués à l'urbanisation destinés à de l'habitat
- Secteurs ouverts à l'urbanisation destinés à de l'habitat
- Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer sur la zone
- Secteur potentiel pour une densité plus forte
- Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux

DEPLACEMENTS

- Axe routier existant à requalifier
- Carrefour à aménager
- Voie de desserte principale à créer
- Voie de desserte secondaire à requalifier ou créer
- Principe de cheminements doux à créer
- Parkings paysagers à créer sur l'ensemble de la zone

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Traitement paysager le long de la RD11
- Espaces paysagers d'accompagnement
- Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
- Chênes pubescents à préserver
- Secteur potentiel pour le traitement de la rétention



3. Secteur « Gavarra Baixa » et « Cami d'Ortaffa »

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur en lien avec le centre du village

AMENAGEMENTS ET HABITAT

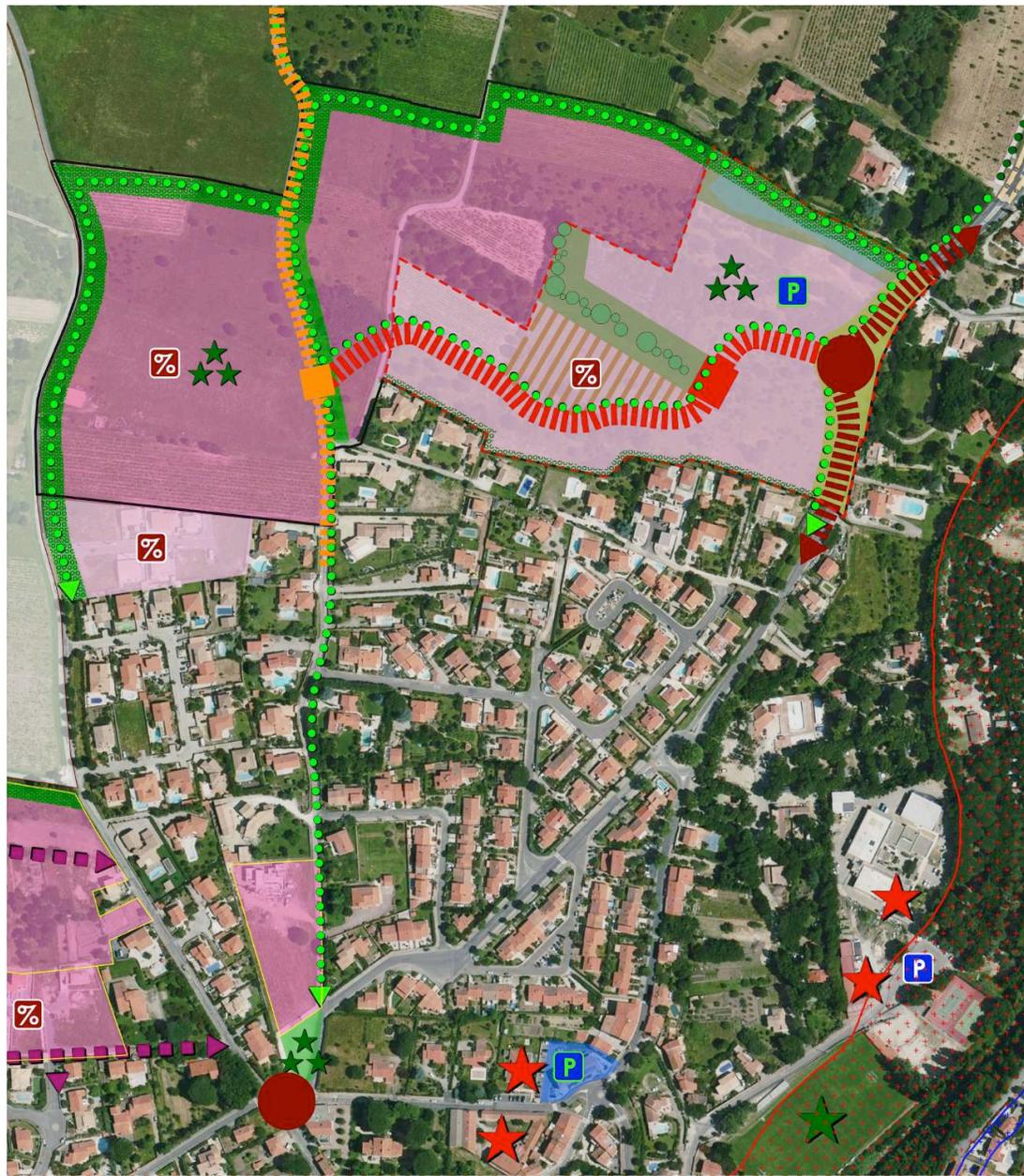
- Secteurs bloqués à l'urbansaition destinés à de l'habitat
- Secteurs ouverts à l'urbansaition destinés à de l'habitat
- Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer sur la zone
- Secteur potentiel pour une densité plus forte
- Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux

DEPLACEMENTS

- Axe routier existant à requalifier
- Carrefour à aménager
- Voie de desserte principale à créer
- Voie de desserte secondaire à requalifier ou créer
- Principe de cheminements doux à créer
- Parkings paysagers à créer sur l'ensemble de la zone

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Traitement paysager le long de la RD11
- Espaces paysagers d'accompagnement
- Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
- Chênes pubescents à préserver
- Secteur potentiel pour le traitement de la rétention



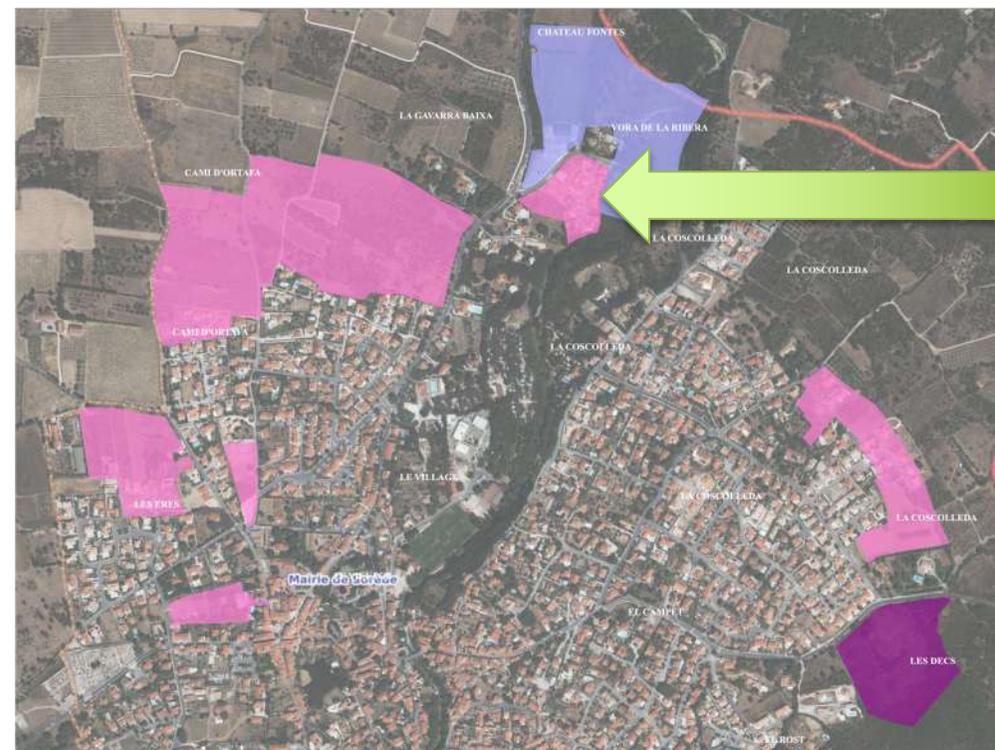
4. Secteur « Vora La Ribeira »

REÇU EN PREFECTURE
le 22/04/2022
Application agréée E-legalite.com

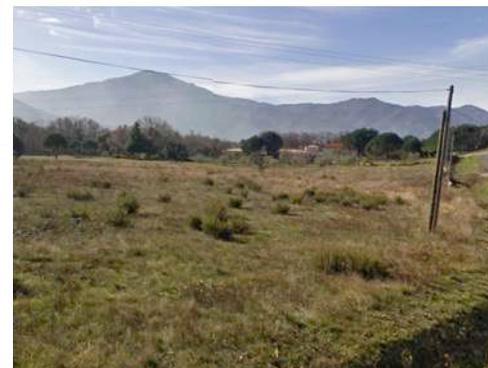
99_RU-066-216601363-24220421-RNEX22_38- Localisation du secteur (Nord du Village).

Les principales caractéristiques du secteur

- **Superficie** : 1,7 ha.
- **Zonage** : 1AU (ouverte à l'urbanisation).
- **Destination** : principalement habitat. Il est également destiné à recevoir les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.
- **Situation et contexte** : ce secteur constitue un espace à urbaniser inséré entre les constructions existantes au Nord du Village et le projet d'implantation d'équipements publics communautaires et communaux, culturels, sportifs et de loisirs.
- **Occupation** : le secteur est uniquement occupé par des friches. Il est bordé au Sud et à l'Est par les boisements constituant la ripisylve qui accompagne la rivière de Sorède.
- **Accès** : il est accessible depuis la RD 11 et desservi directement par la route de Coscolleda reliant l'Ouest et l'Est du Village par le passage à gué.

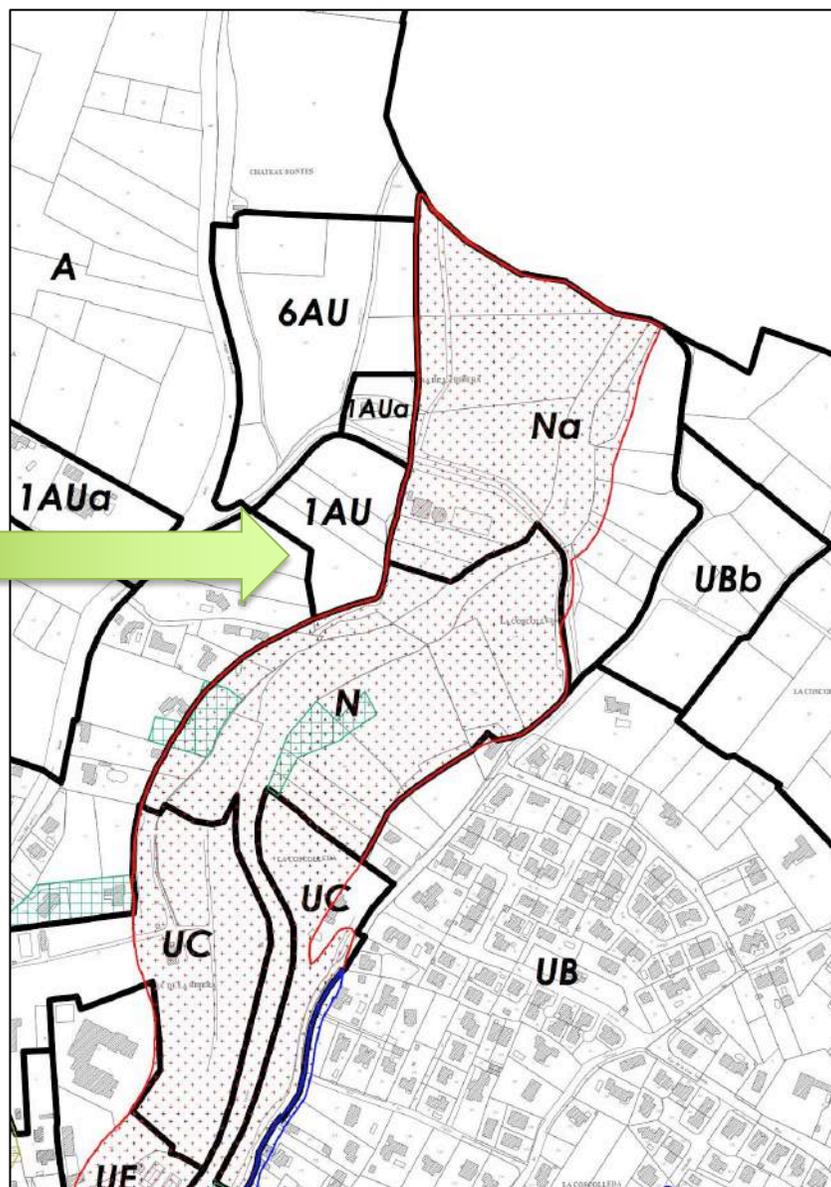


L'état actuel du secteur depuis la route de la Coscolleda entre la RD 11 et le passage à gué.



4. Secteur « Vora La Ribeira »

Plan de zonage relatif au secteur.



L'aménagement

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement du secteur devra proposer une densité plus importantes que les quartiers limitrophes dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain et afin de répondre au projet d'équipements publics communautaires situés au Nord.
- L'aménagement devra proposer, en plus des places de stationnements obligatoires par logement, au moins une place de stationnement visiteurs pour deux logements créés. Ces stationnements pourront être aménagés soit en accompagnement des voies, soit sous la forme d'aires. Dans les deux cas, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour deux places de stationnement.
- 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 à ciel ouvert, un traitement paysager qualitatif devra être proposé afin d'intégrer ces espaces dans la composition du quartier. Ils devront, dans la mesure du possible être accessibles. Leur traitement devra permettre une gestion économe en termes d'entretien.

L'habitat

- **Densité à atteindre** : 20 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 25 logements.
- **Typologie de logements à développer** : maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1. L'implantation de petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1 n'est pas exclue.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : 20,0 % du nombre de logements créés.

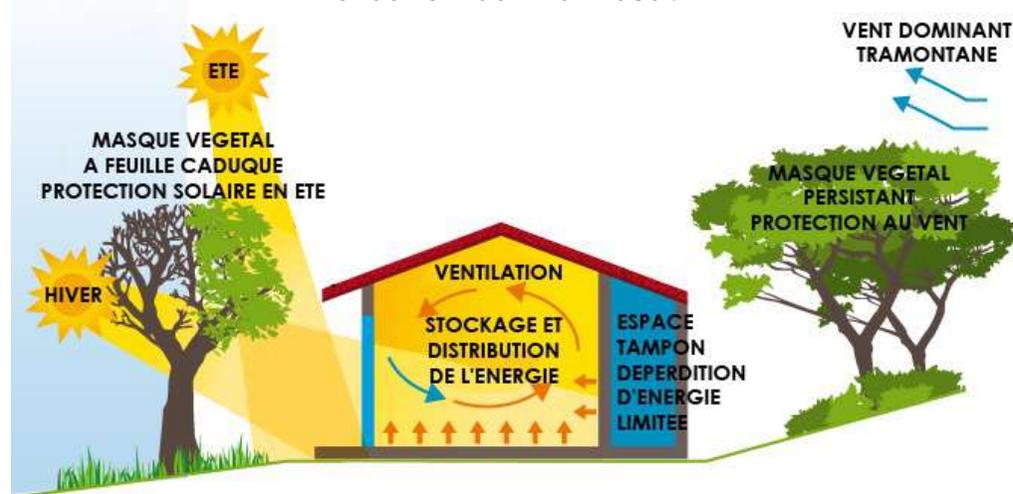
Les déplacements et les transports

- Le quartier devra être desservi depuis la route de la Coscolleda. Aucun accès direct des futures constructions sur cette voie ne sera autorisé.
- L'ensemble des voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,40 mètre) et permettant de relier le quartier aux arrêts de transports en commun existants.
- L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- En matière de desserte par les transports en commun, il n'existe aujourd'hui aucun réseau communautaire, la seule existante étant réalisée par le Conseil Général dont la fréquence est très limitée.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposé dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaines tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation des bâtiments, et réfléchir à un maillage cohérent avec l'existant.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...), qui devront toutefois préserver le patrimoine urbain et architectural existant du village.

Le principe de conception bioclimatique tenant compte de l'ensoleillement et du vent dominant local.



- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

4. Secteur « Vora La Ribeira »

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur

AMENAGEMENTS ET HABITAT

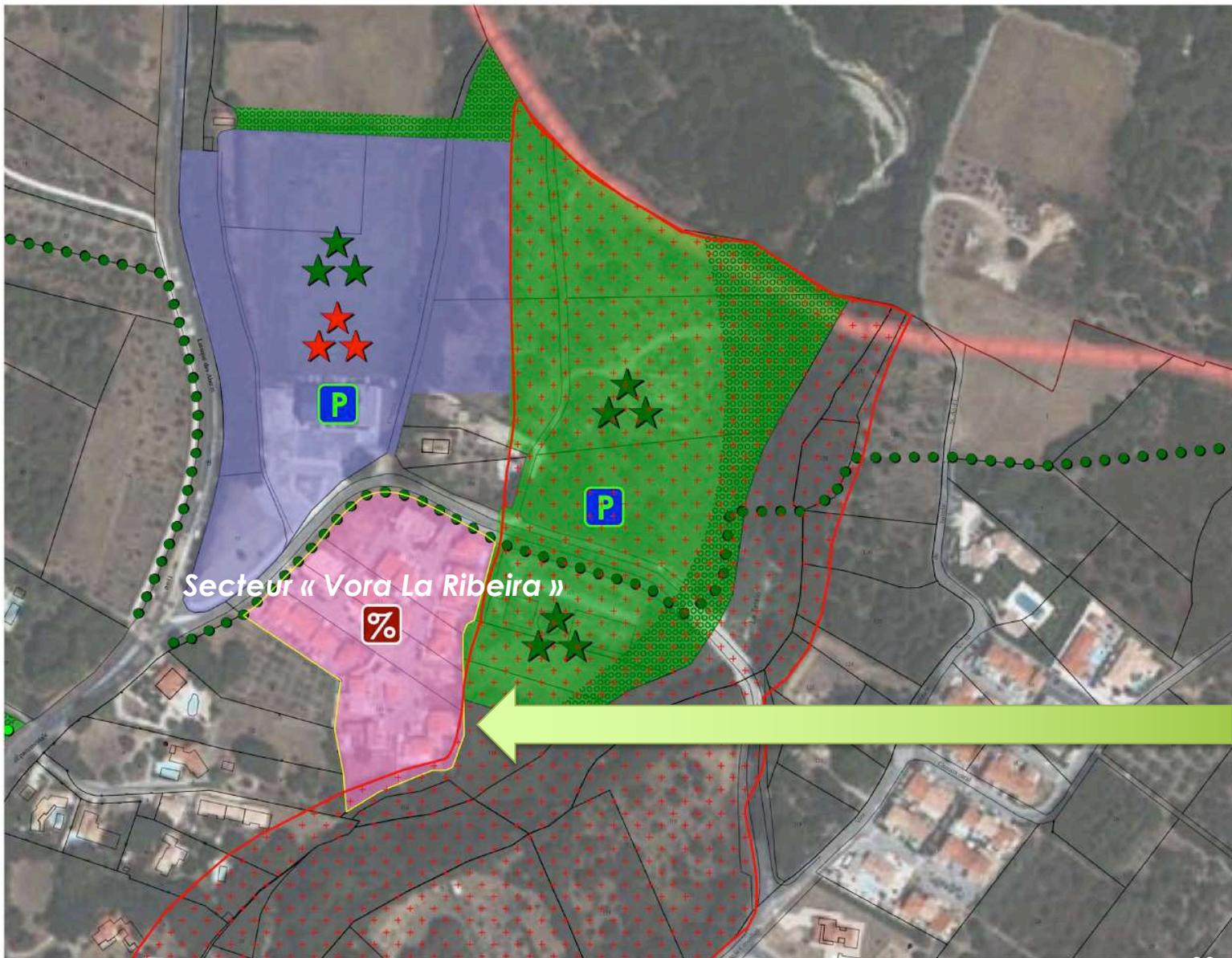
- Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
- Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
- Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
- Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
- Équipements publics existants
- Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
- Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs, ... à créer
- Espaces et équipements touristiques existants
- Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
- Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
- Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

- Principe de voies primaires à créer
- Principe de cheminements doux
- Voie verte projetées
- Carrefours à aménager
- Parkings existants
- Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Entrées de ville à valoriser
- Espaces paysagers d'accompagnement
- Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
- Point de vue à préserver et à valoriser



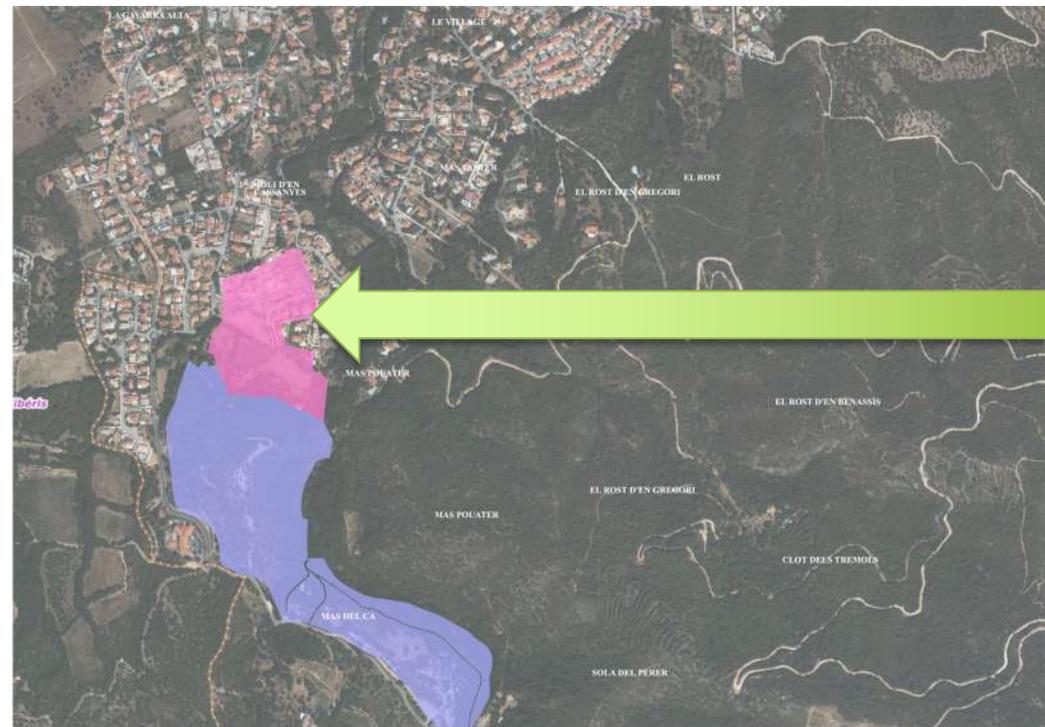
5. Secteur « Moli d'en Cassanyes »

REÇU EN PREFECTURE
le 22/04/2022
Application agréée E-legalite.com

93_RU-066-216641963-2022/421-RNEX22_38
Localisation du secteur (Sud du Village).

Les principales caractéristiques du secteur

- **Superficie** : 4,7 ha (2,5 ha classés en zone 1AU et 2,2 ha en zone 5AU).
- **Zonage** : 1AU et 5AU (ouvertes et bloquées à l'urbanisation).
- **Destination** : principalement habitat. Il est également destiné à recevoir les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.
- **Situation et contexte** : ce secteur constitue la dernière possibilité de développement du Village vers le Sud. Il se trouve encadré par plusieurs lotissements récemment réalisés, et, à proximité de l'arboretum du site du Mas Del Ca. Le secteur est partiellement concerné par le risque incendies et feux de forêts.
- **Occupation** : le secteur est occupé par des friches et une ancienne vigne encore exploitée. Des haies et des boisements bordent l'intégralité de la zone. Des arbres isolés occupent également ponctuellement le secteur.
- **Accès** : le secteur est accessible par les rues du Moulin Cassanyes et du Soula, et, le chemin de la forêt.

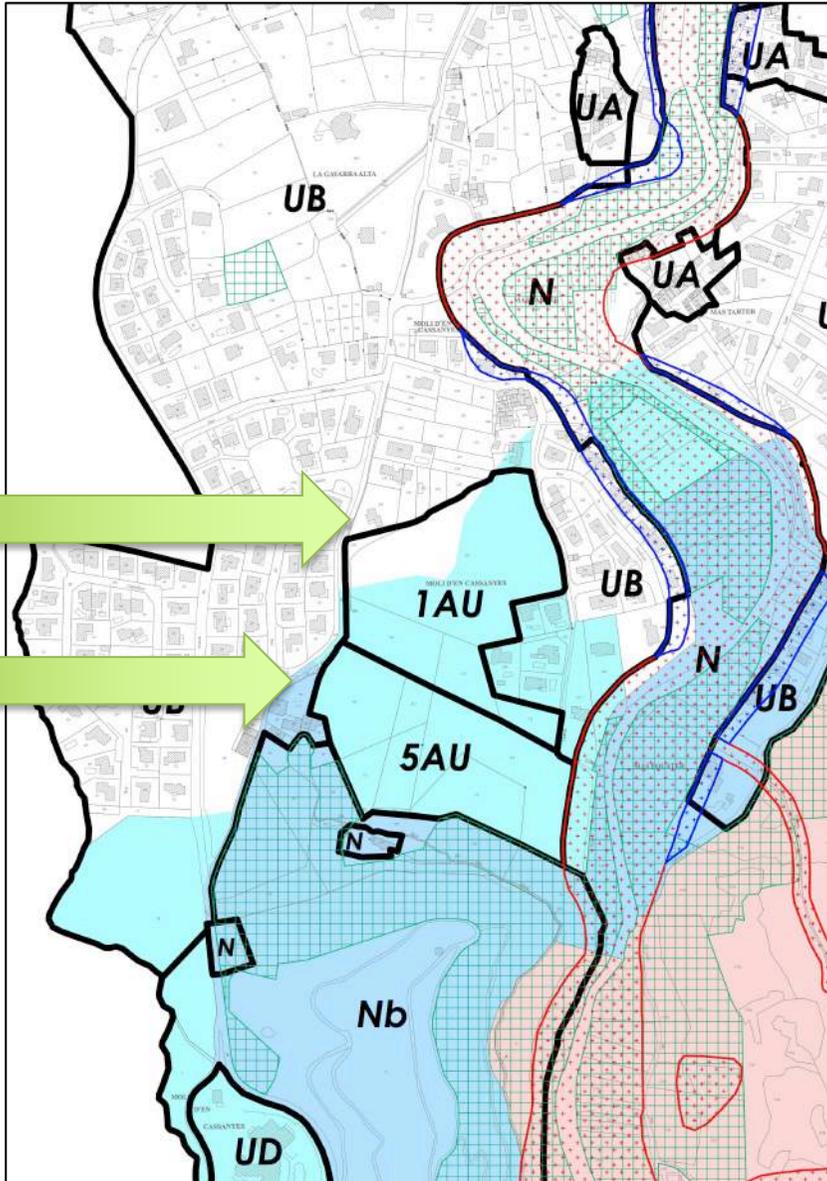


L'état actuel du secteur depuis la rue du Moulin Cassanyes.



5. Secteur « Moli d'en Cassanyes »

Plan de zonage relatif au secteur.



L'aménagement

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement du secteur devra proposer une densité plus importantes que les quartiers limitrophes dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain. Toutefois, cette densité et la morphologie proposée pourra décroître en se rapprochant de la limite d'urbanisation au Sud vers le site du Mas Del Ca.
- L'aménagement devra proposer, en plus des places de stationnements obligatoires par logement, au moins une place de stationnement visiteurs pour deux logements créés. Ces stationnements pourront être aménagés soit en accompagnement des voies, soit sous la forme d'aires. Dans les deux cas, au moins un arbres de haute tige devra être planté pour deux places de stationnement.
- Une réflexion sur la gestion globale des eaux pluviales à l'échelle de chacune des zones devra être menée. Dans le cas d'ouvrages de rétention à ciel ouvert, un traitement paysager qualitatif devra être proposé afin d'intégrer ces espaces dans la composition du quartier. Ils devront, dans la mesure du possible être accessibles. Leur traitement devra permettre une gestion économe en termes d'entretien.

L'habitat en zone 1AU

- **Densité à atteindre** : 19 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 48 logements.
- **Typologie de logements à développer** : formes urbaines variées mêlant habitat collectif, groupé, individuel dense.
- **Offre en logements à diversifier** :
 - 60% d'accession à la propriété, dont 1/3 de logements aidés (PSLA ou lotissement communal),
 - 40% de locatif, dont 1/2 de logements aidés,
 - 30% de petits logements type T2 ou T3.

5. Secteur « Moli d'en Cassanyes »

L'habitat en zone 5AU

- **Densité à atteindre** : 15 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 30 logements.
- **Typologie de logements à développer** : maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1. L'implantation de petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1 n'est pas exclue.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : 20,0 % du nombre de logements créés.

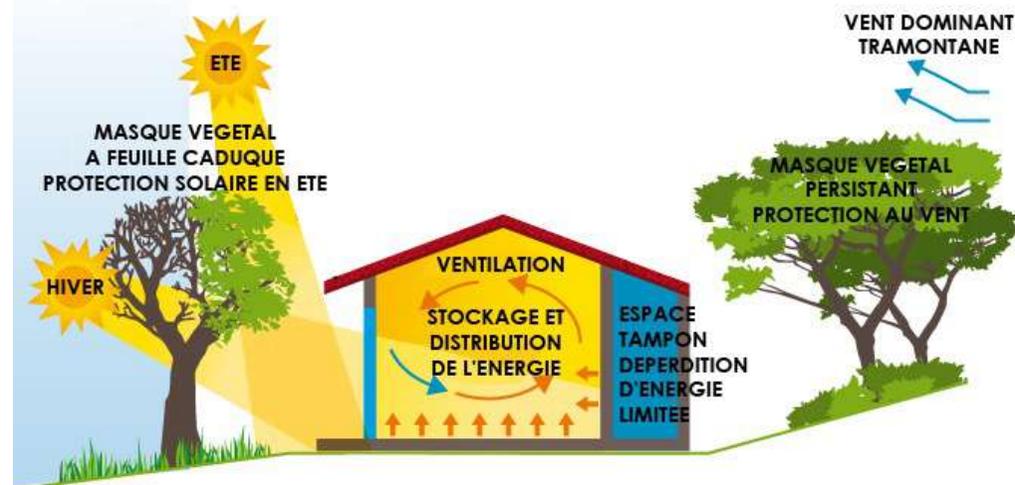
Les déplacements et les transports

- Le quartier devra être desservi depuis les rues du Moulin Cassanyes et du Soula, entre lesquelles devra être aménagée une voie de liaison routière afin de contribuer à la continuité des dessertes.
- De même, une liaison douce devra être aménagée entre les deux zones permettant de relier les quartiers Ouest au sentier bordant la rivière de Sorède et raccordé au site du Mas Del Ca.
- Un système de desserte primaire devra être aménagé à l'échelle des deux zones afin de contribuer à l'amélioration des circulations dans le village.
- L'ensemble des voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,40 mètre) et permettant de relier le quartier aux arrêts de transports en commun existants.
- L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- En matière de desserte par les transports en commun, il n'existe aujourd'hui aucun réseau communautaire, la seule existante étant réalisée par le Conseil Général dont la fréquence est très limitée.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposer dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaines tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation des bâtiments, et réfléchir à un maillage cohérent avec l'existant.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...), qui devront toutefois préserver le patrimoine urbain et architectural existant du village.

Le principe de conception bioclimatique tenant compte de l'ensoleillement et du vent dominant local.



- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

5. Secteur « Moli d'en Cassanyes »

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur

AMENAGEMENTS ET HABITAT

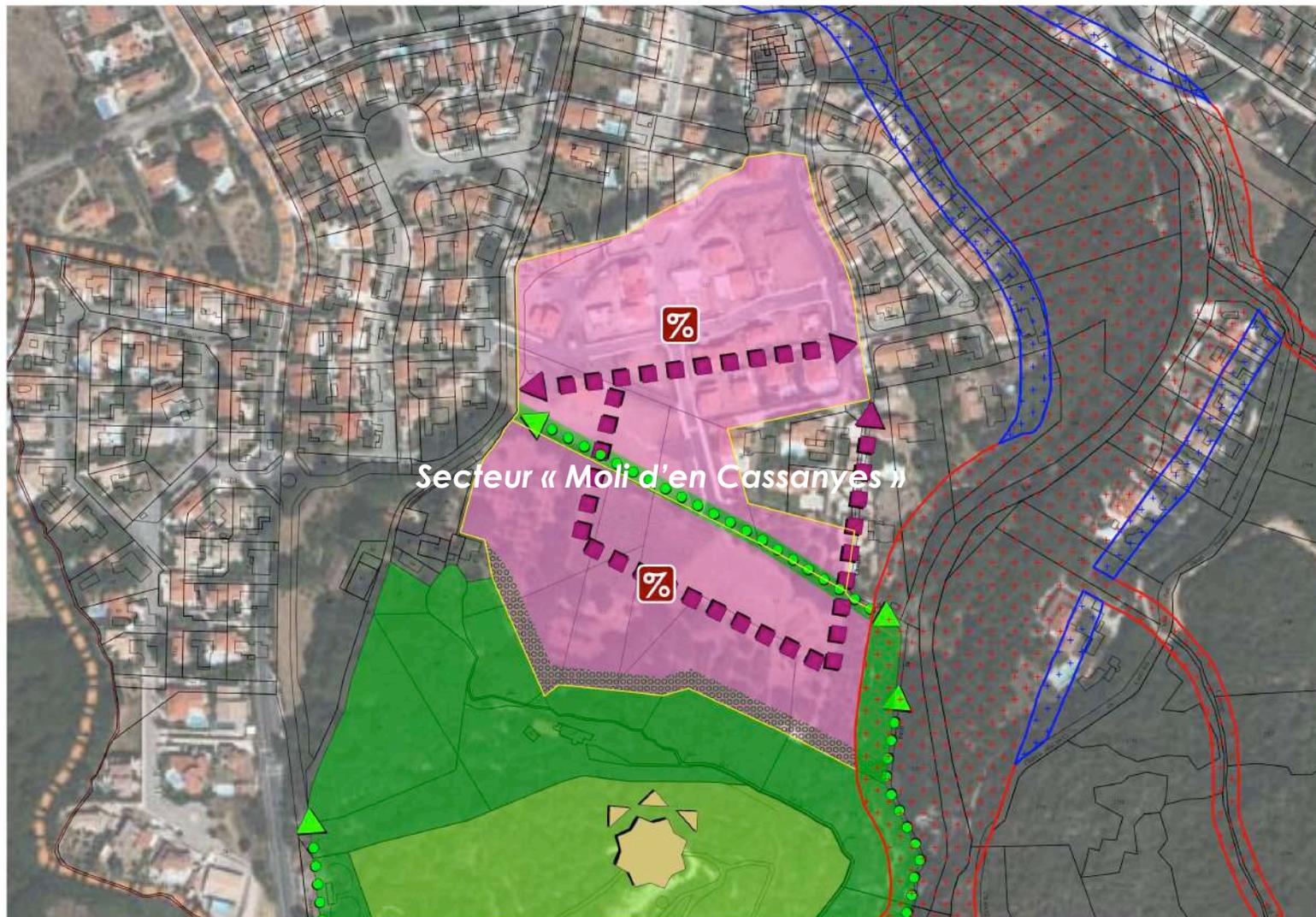
- Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
- Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
- Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
- Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
- Equipements publics existants
- Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
- Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer
- Espaces et équipements touristiques existants
- Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
- Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
- Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

- Principe de voies primaires à créer
- Principe de cheminements doux
- Voie verte projetées
- Carrefours à aménager
- Parkings existants
- Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

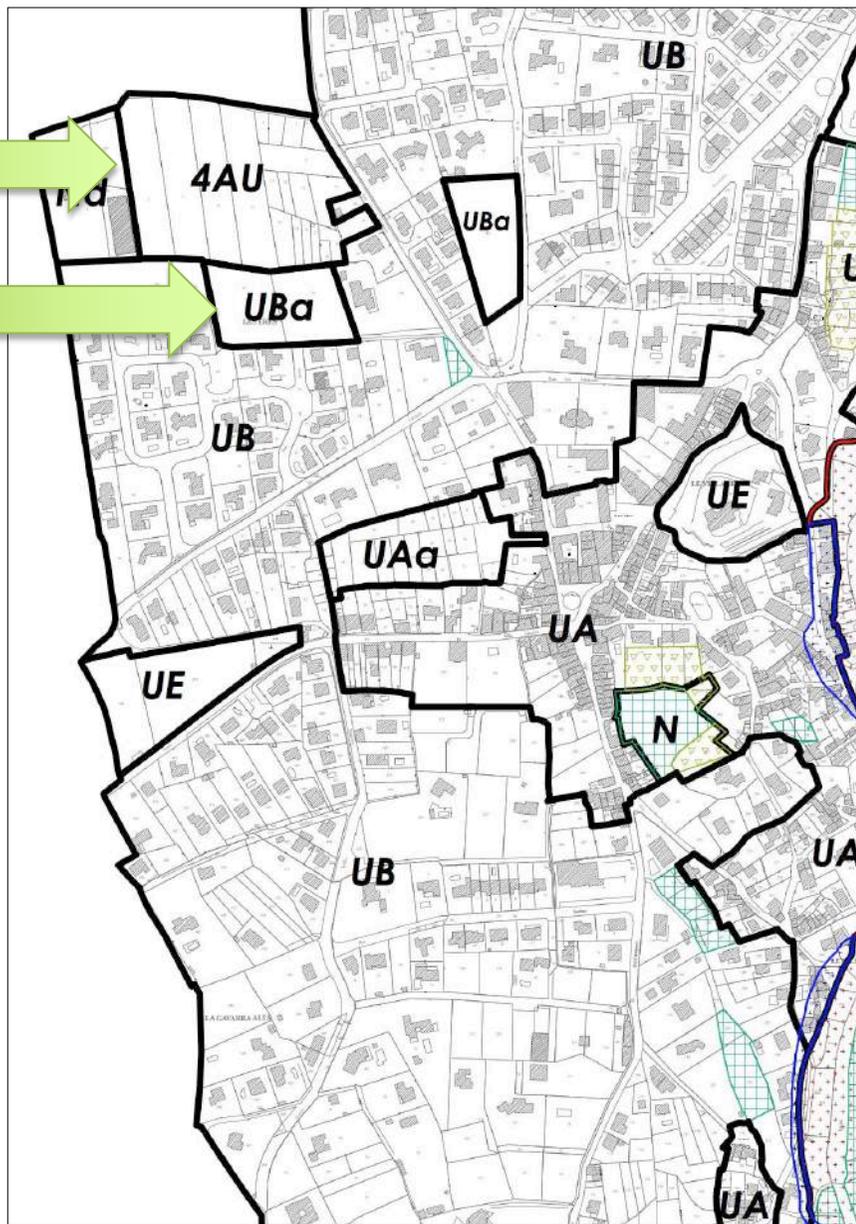
- Entrées de ville à valoriser
- Espaces paysagers d'accompagnement
- Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
- Point de vue à préserver et à valoriser



6. Secteur « Les Eres »

Plan de zonage relatif au secteur.

L'aménagement



- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- L'aménagement du secteur devra proposer une densité plus importante que les quartiers limitrophes dans un souci de maîtrise de l'étalement urbain. Toutefois, cette densité et la morphologie proposée pourra décroître en se rapprochant de la limite d'urbanisation au Sud vers le site du Mas Del Ca.
- Un traitement paysager qualitatif de la frange urbaine au Nord du secteur devra être proposé afin de créer une transition entre le futur quartier et les espaces agricoles, limite également avec la commune de Laroque des Albères.
- L'aménagement devra proposer, en plus des places de stationnements obligatoires par logement, au moins une place de stationnement visiteurs pour deux logements créés. Ces stationnements pourront être aménagés soit en accompagnement des voies, soit sous la forme d'aires. Dans les deux cas, au moins un arbre de haute tige devra être planté pour deux places de stationnement.
- Une réflexion sur la gestion globale des eaux pluviales à l'échelle de la zone 4AU devra être menée. Dans le cas d'ouvrages de rétention à ciel ouvert, un traitement paysager qualitatif devra être proposé afin d'intégrer ces espaces dans la composition du quartier. Ils devront, dans la mesure du possible être accessibles. Leur traitement devra permettre une gestion économe en termes d'entretien.

L'habitat en zone UBa

- **Densité à atteindre** : 20 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 14 logements.
- **Typologie de logements à développer** : maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1. L'implantation de petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1 n'est pas exclue.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : 20,0 % du nombre de logements créés.

L'habitat en zone 4AU

- **Densité à atteindre** : 20 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 42 logements.
- **Typologie de logements à développer** : maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1. L'implantation de petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1 n'est pas exclue.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : 20,0 % du nombre de logements créés.

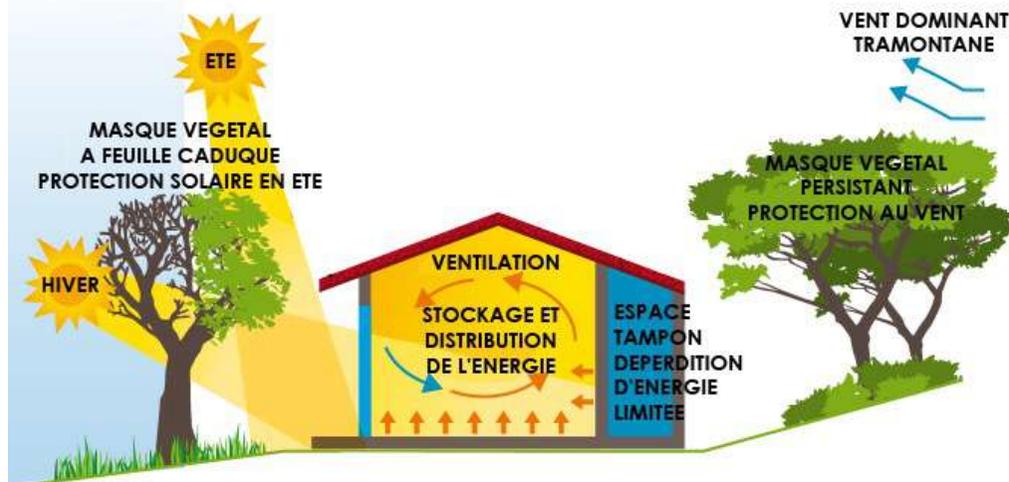
Les déplacements et les transports

- Le quartier devra être desservi depuis la rue de la Gabarre.
- Un système de desserte primaire devra être aménagé à l'échelle de la zone afin de contribuer à l'amélioration des circulations dans le village.
- L'ensemble des voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,40 mètre) et permettant de relier le quartier aux arrêts de transports en commun existants.
- L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- En matière de desserte par les transports en commun, il n'existe aujourd'hui aucun réseau communautaire, la seule existante étant réalisée par le Conseil Général dont la fréquence est très limitée.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposé dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaines tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation des bâtiments, et réfléchir à un maillage cohérent avec l'existant.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...), qui devront toutefois préserver le patrimoine urbain et architectural existant du village.

Le principe de conception bioclimatique tenant compte de l'ensoleillement et du vent dominant local.



- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur

- AMENAGEMENTS ET HABITAT**
- Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
 - Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
 - Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
 - Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
 - Equipements publics existants
 - Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
 - Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer
 - Espaces et équipements touristiques existants
 - Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
 - Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
 - Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
- DEPLACEMENTS**
- Principe de voies primaires à créer
 - Principe de cheminements doux
 - Voie verte projetées
 - Carrefours à aménager
 - Parkings existants
 - Parkings paysagers à valoriser ou à créer
- PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT**
- Entrées de ville à valoriser
 - Espaces paysagers d'accompagnement
 - Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
 - Point de vue à préserver et à valoriser



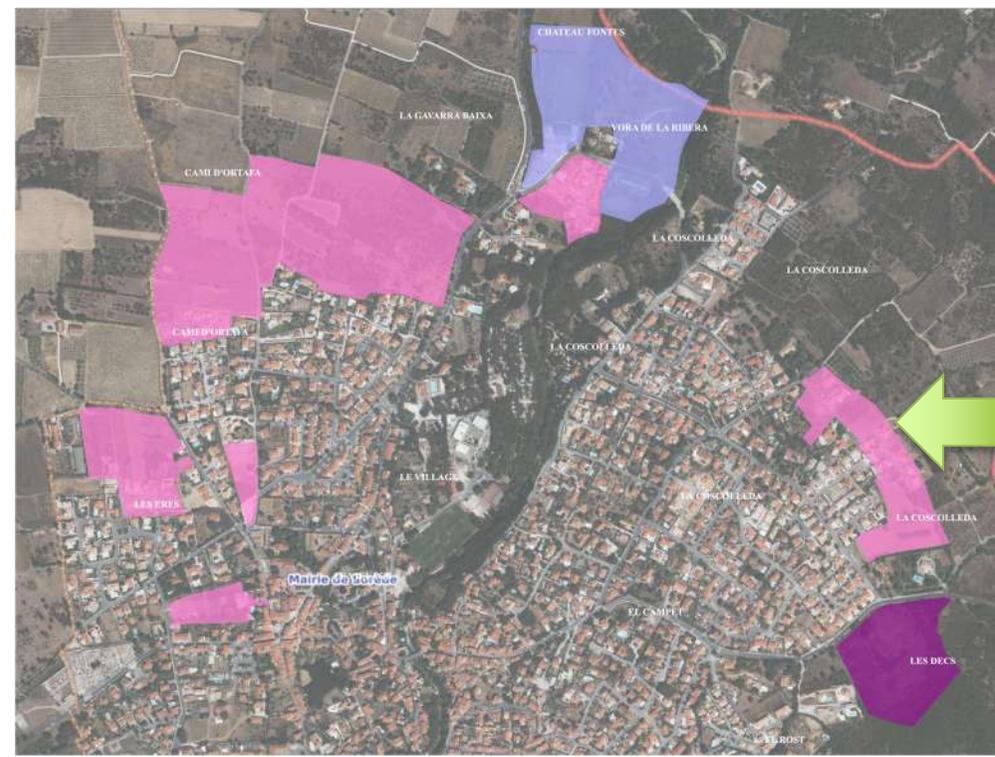
7. Secteur « La Coscolleda »

REÇU EN PREFECTURE
le 22/04/2022
Application agréée E-legalite.com

99_RU-066-216601963-24220421-RNEX22_38- Localisation du secteur (Nord du Village).

Les principales caractéristiques du secteur

- **Superficie** : 3,5 ha.
- **Destination** : principalement habitat. Il est également destiné à recevoir les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.
- **Situation et contexte** : ce secteur constitue la dernière extension possible de Sorède à l'Est du Village. Il vient s'insérer entre différents lotissements qui marquent la limite constructible actuelle, tout en améliorant le traitement de la frange urbaine et la transition avec les espaces agricoles.
- **Occupation** : le secteur est essentiellement occupé par des friches et des vignes. Des boisements d'oliviers apparaissent aujourd'hui sur une des parcelles du secteur.
- **Accès** : le secteur est bordé par de petites rues essentiellement en impasses, servant de dessertes aux différents lotissements limitrophes. L'aménagement de ce secteur permettra à terme de mailler l'ensemble du quartier.



Friche et ancienne oliveraie sur le secteur d'extension en zone UB



L'habitat

- **Densité à atteindre** : 20 logements par hectare.
- **Nombre de logements estimés** : 70 logements.
- **Typologie de logements à développer** : maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1. L'implantation de petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1 n'est pas exclue.
- **Part de logements locatifs sociaux à atteindre** : 20,0 % du nombre de logements créés au sein du périmètre dans lequel sont imposées des opérations d'aménagement d'ensemble.

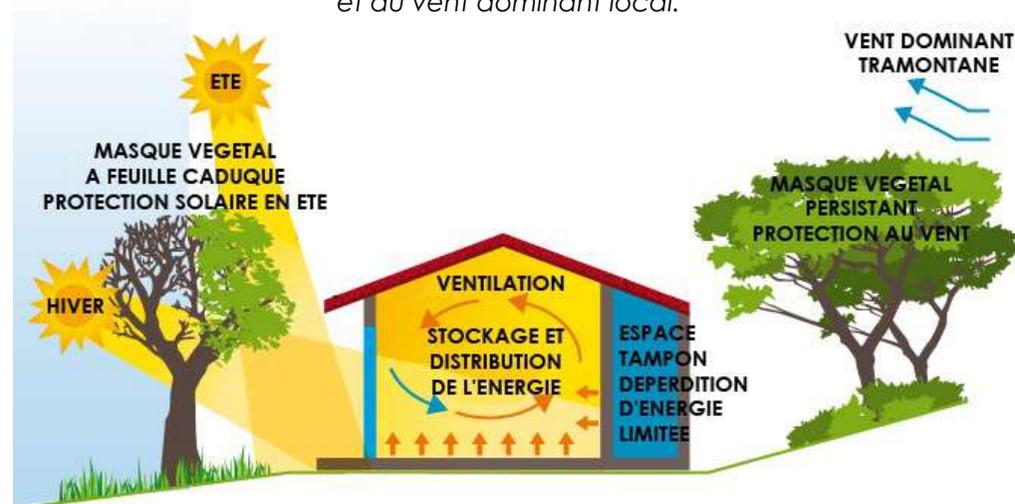
Les déplacements et les transports

- Le quartier devra être desservi depuis la Rue des oliviers, la Rue de la garrigue, la Rue des Vignes ainsi que la Rue des Genets et la Rue des Arbousiers.
- L'ensemble des voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,40 mètre) et permettant de relier le quartier aux arrêts de transports en commun existants.
- L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposer dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaines tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation des bâtiments, et réfléchir à un maillage cohérent avec l'existant.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...), qui devront toutefois préserver le patrimoine urbain et architectural existant du village.

Le principe de conception bioclimatique tenant compte de l'ensoleillement et du vent dominant local.



- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

7. Secteur « La Coscolleda »

AMENAGEMENTS ET HABITAT

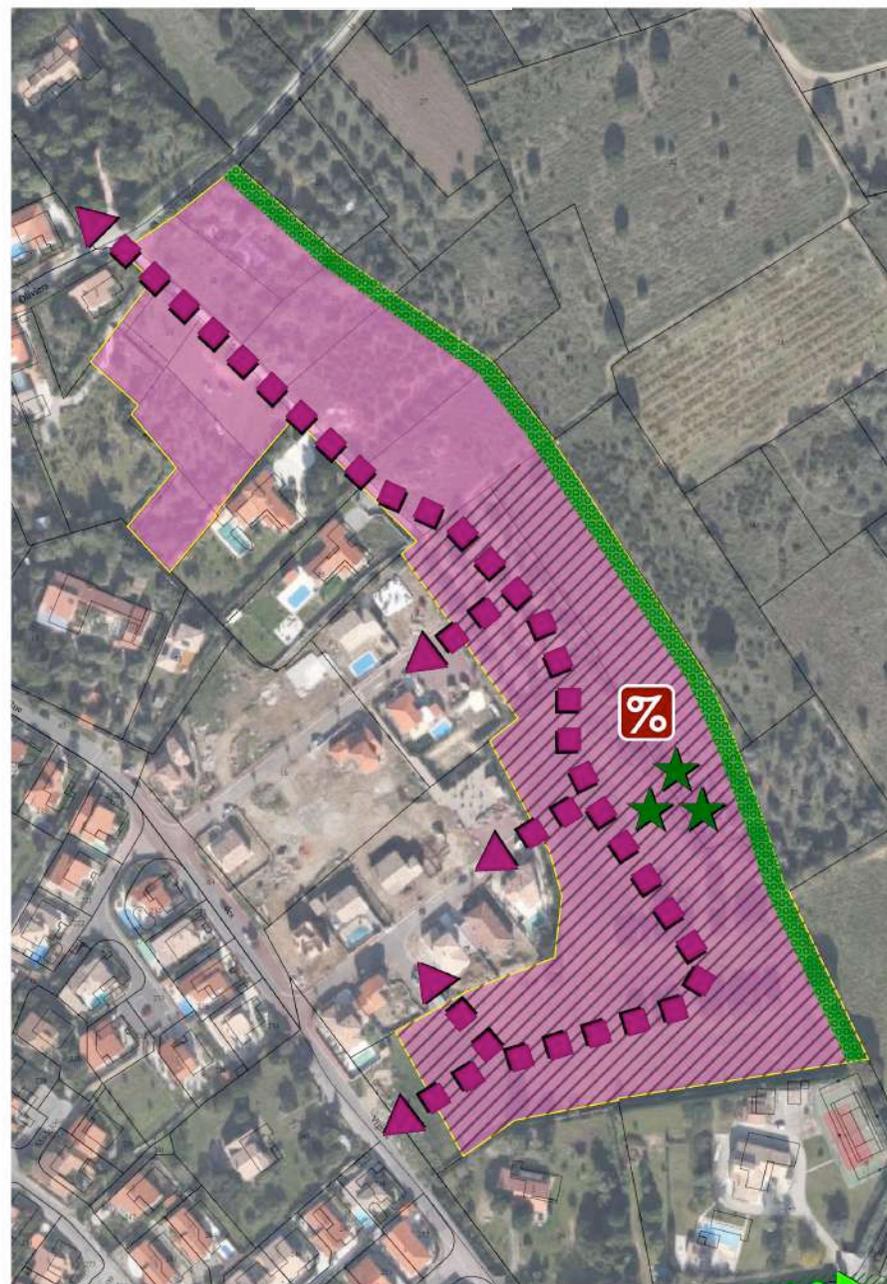
- Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
- Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
- Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
- Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
- Equipements publics existants
- Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
- Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer
- Espaces et équipements touristiques existants
- Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
- Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
- Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

- Principe de voies primaires à créer
- Principe de cheminements doux
- Voie verte projetées
- Carrefours à aménager
- Parkings existants
- Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Entrées de ville à valoriser
- Espaces paysagers d'accompagnement
- Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
- Point de vue à préserver et à valoriser



8. Secteur « Les Decs »

REÇU EN PREFECTURE
le 22/04/2022
Application agréée E-legalite.com

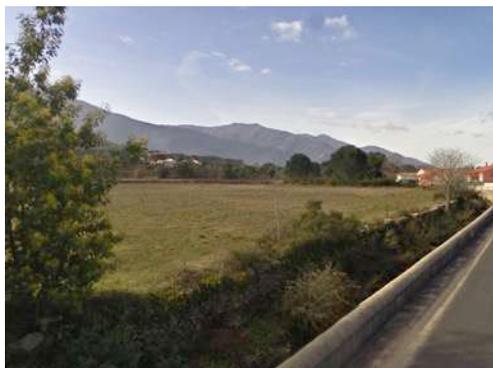
99_RU-066-216601363-24220421-RNEX22_38
Localisation du secteur (Nord du Village).

Les principales caractéristiques du secteur

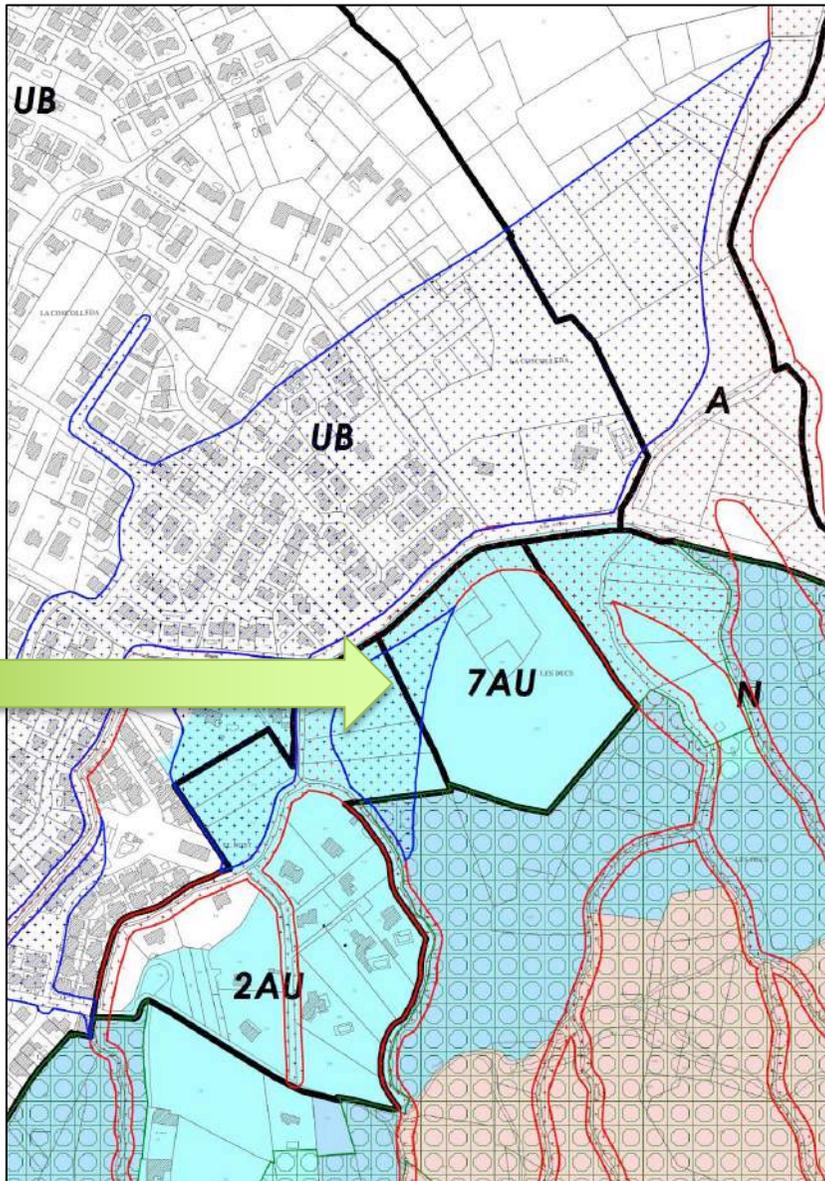
- **Superficie** : 3,0 ha.
- **Zonage** : 7AU (bloquée à l'urbanisation).
- **Destination** : équipements publics et/ou privés d'intérêt collectif (résidence pour seniors,...) et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques (complexe hôtelier,...) et aménagement d'espaces publics (espaces verts, aires de jeux,...).
- **Situation et contexte** : ce secteur constitue un pôle d'équilibre dans le développement du Village. Il est en effet le dernier site de développement en entrée de ville depuis Argelès sur Mer, sur lequel il est crucial pour la commune que soit réalisé un projet qualitatif, pour l'image de Sorède, mais aussi attractif à l'échelle des habitants des quartiers Est dans lesquels il n'existe aucun lieu de vie et d'échanges. Le secteur est concerné par le risque incendies et feux de forêts, et, partiellement concerné par le risque d'inondations.
- **Occupation** : le secteur est occupé par des friches. Il est bordé au Sud par la forêt.
- **Accès** : Il est uniquement accessible par route départementale 2 reliant le Village à Argelès sur Mer.



L'état actuel du secteur depuis la route départementale 2.



Plan de zonage relatif au secteur.



L'aménagement

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Un traitement paysager qualitatif de la frange urbaine le long de la RD 2, entrée de ville depuis Argelès sur Mer, devra être proposé afin de créer une vitrine valorisante pour l'image du village.
- 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 à ciel ouvert, un traitement paysager qualitatif devra être proposé afin d'intégrer ces espaces dans la composition du quartier. Ils devront, dans la mesure du possible être accessibles. Leur traitement devra permettre une gestion économe en termes d'entretien.
- L'opération d'aménagement d'ensemble de la zone devra proposer la création d'un espace public convivial d'échanges et de rencontres (espaces verts aménagés, aires de jeux pour enfants,...).

L'habitat

Ce secteur n'est pas directement destiné à de l'habitat, sauf dans le cas où, par exemple, un projet de résidences seniors venait à être mis en œuvre.

Les déplacements et les transports

- L'opération devra être desservie depuis la RD 2 par un carrefour à aménager devant proposer un traitement sécuritaire et qualitatif en entrée de village.
- L'ensemble des voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle sur une largeur minimale de 1,40 mètre) et permettant de relier le quartier aux arrêts de transports en commun existants.
- L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- En matière de desserte par les transports en commun, il n'existe aujourd'hui aucun réseau communautaire, la seule existante étant réalisée par le Conseil Général dont la fréquence est très limitée.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposé dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaines tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation du ou des bâtiments.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...).
- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur

AMENAGEMENTS ET HABITAT

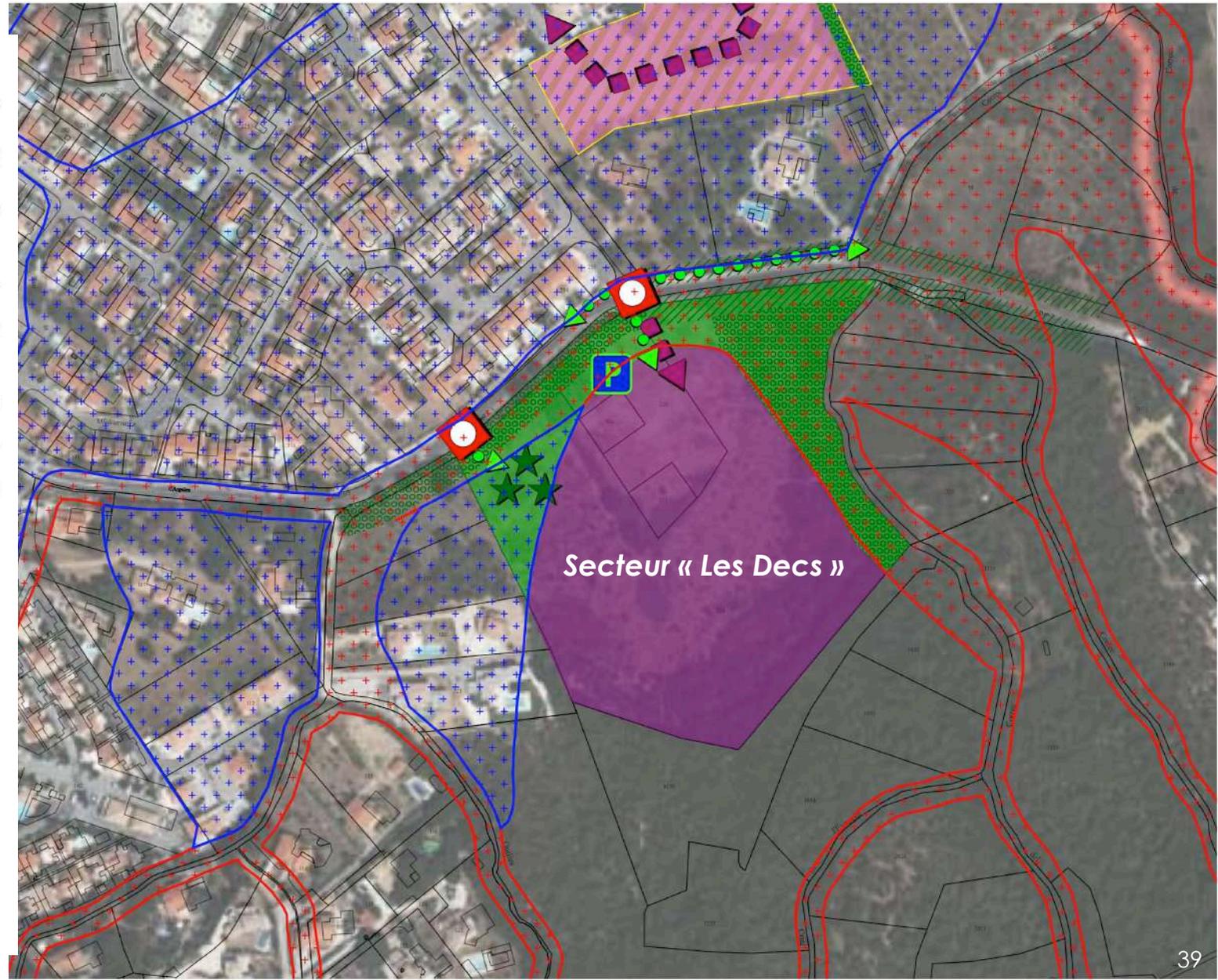
-  Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
-  Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
-  Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
-  Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
-  Equipements publics existants
-  Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
-  Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer
-  Espaces et équipements touristiques existants
-  Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
-  Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
-  Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

-  Principe de voies primaires à créer
-  Principe de cheminements doux
-  Voie verte projetées
-  Carrefours à aménager
-  Parkings existants
-  Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

-  Entrées de ville à valoriser
-  Espaces paysagers d'accompagnement
-  Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
-  Point de vue à préserver et à valoriser



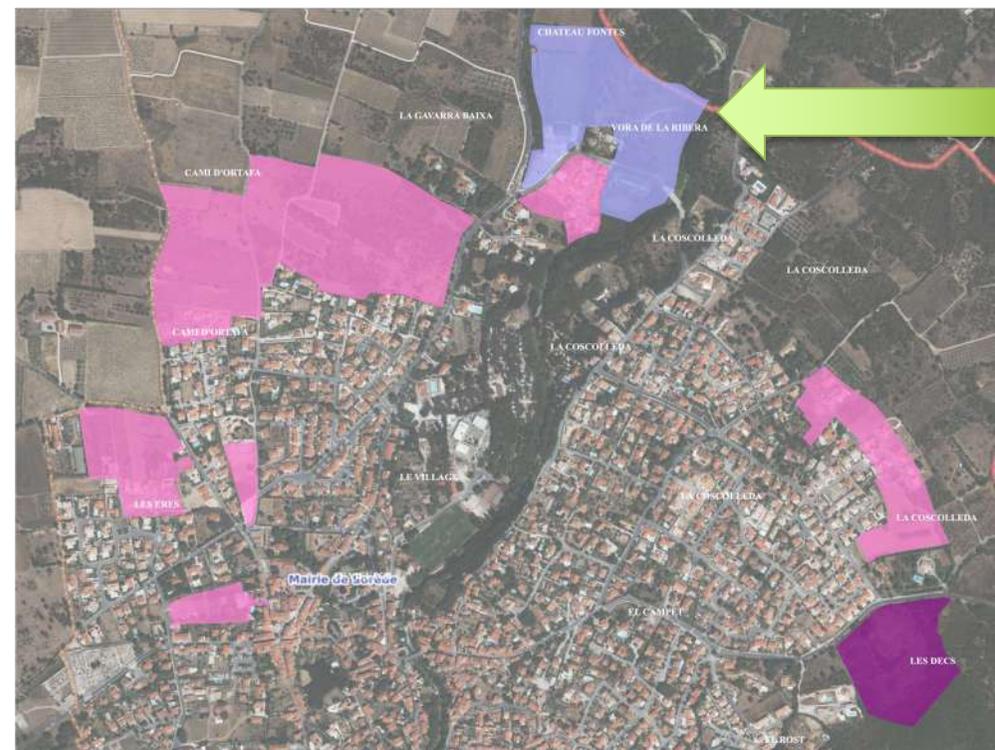
9. Secteur « Vora La Ribeira »

REÇU EN PREFECTURE
le 22/04/2022
Application agréée E-legalite.com

99_RU-066-216601363-24220421-RNEX22_38
Localisation du secteur (Nord du Village).

Les principales caractéristiques du secteur

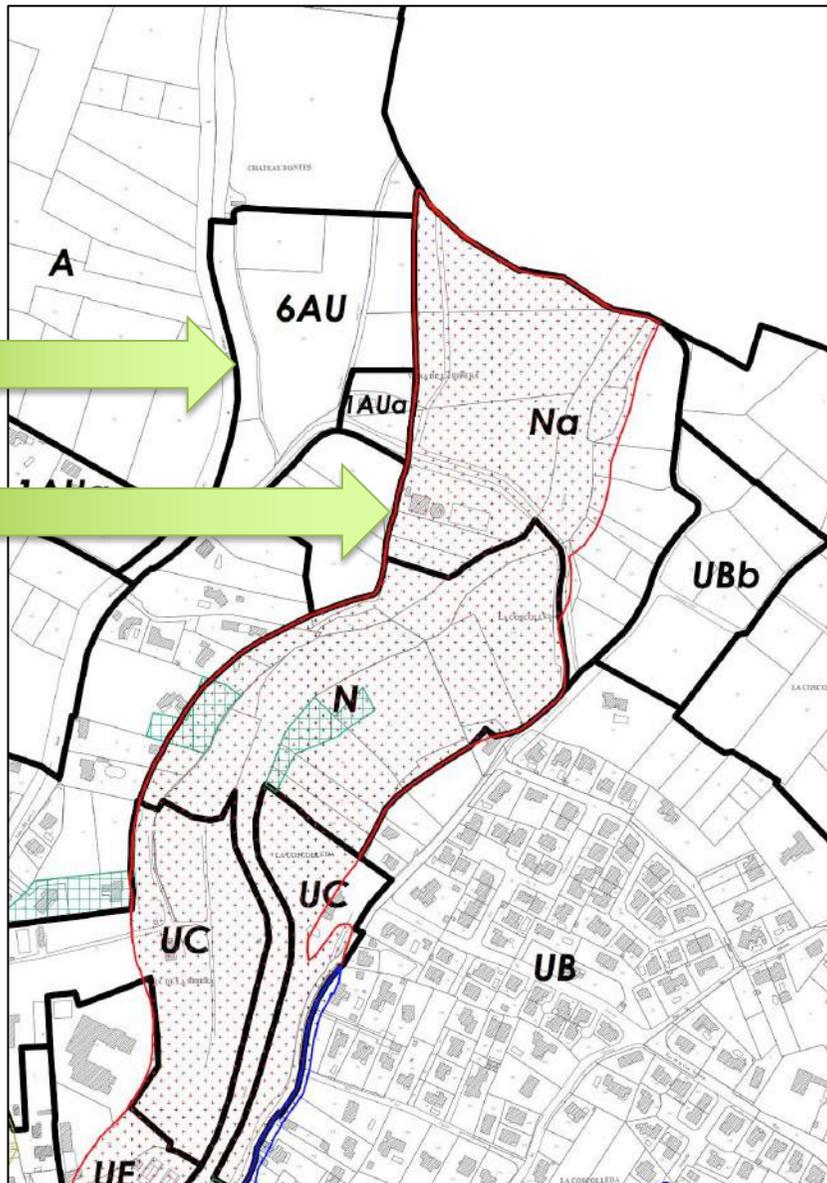
- **Superficie** : 9,7 ha (3,5 ha classés en zone 6AU et 6,2 ha en zone Na).
- **Zonage** : 6AU (ouverte à l'urbanisation) et Na (aménagements complémentaires).
- **Destination** : équipements publics communaux et/ou intercommunaux (salle polyvalente, espaces sportifs,...).
- **Situation et contexte** : ce secteur constitue un pôle d'équilibre dans le projet communal à l'échelle du Village. Il est en effet l'opportunité d'implanter un équipement communautaire sportifs et de loisirs structurant entre Sorède et Saint-André. Il doit ensuite permettre de renforcer la trame verte par des aménagements complémentaires sur sa partie Est, vers la rivière de Sorède.
- **Occupation** : le secteur est majoritairement occupé par des friches et quelques vignes. Des haies remarquables et des boisements viennent marquer le paysage.
- **Accès** : il est accessible depuis la RD 11 et desservi directement par la route de Coscolleda reliant l'Ouest et l'Est du Village par le passage à gué.



L'état actuel du secteur depuis la route départementale 11 et la route de la Coscolleda.



Plan de zonage relatif au secteur.



L'aménagement

- Le talus arborés bordant la RD 11 devra être, dans la mesure du possible, préservée dans le cadre de l'aménagement de la zone.
- De même, les alignements d'arbres remarquables existants devront également, dans la mesure du possible, être préservés.
- Une réflexion sur la gestion globale des eaux pluviales devra être menée. Dans le cas d'ouvrages de rétention à ciel ouvert, un traitement paysager qualitatif devra être proposé afin d'intégrer ces espaces dans la composition du quartier. Ils devront, dans la mesure du possible être accessibles. Leur traitement devra permettre une gestion économe en termes d'entretien.

L'habitat

Ce secteur n'est pas destiné à de l'habitat.

Les déplacements et les transports

- Les constructions devront être desservies depuis la route de la Coscolleda par un carrefour à aménager devant proposer un traitement sécuritaire et qualitatif de ce pôle d'équilibre culturel, sportif et de loisirs.
- En matière de desserte par les transports en commun, il n'existe aujourd'hui aucun réseau communautaire, la seule existante étant réalisée par le Conseil Général dont la fréquence est très limitée.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposé dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaines tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation du ou des bâtiments.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...).
- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur

AMENAGEMENTS ET HABITAT

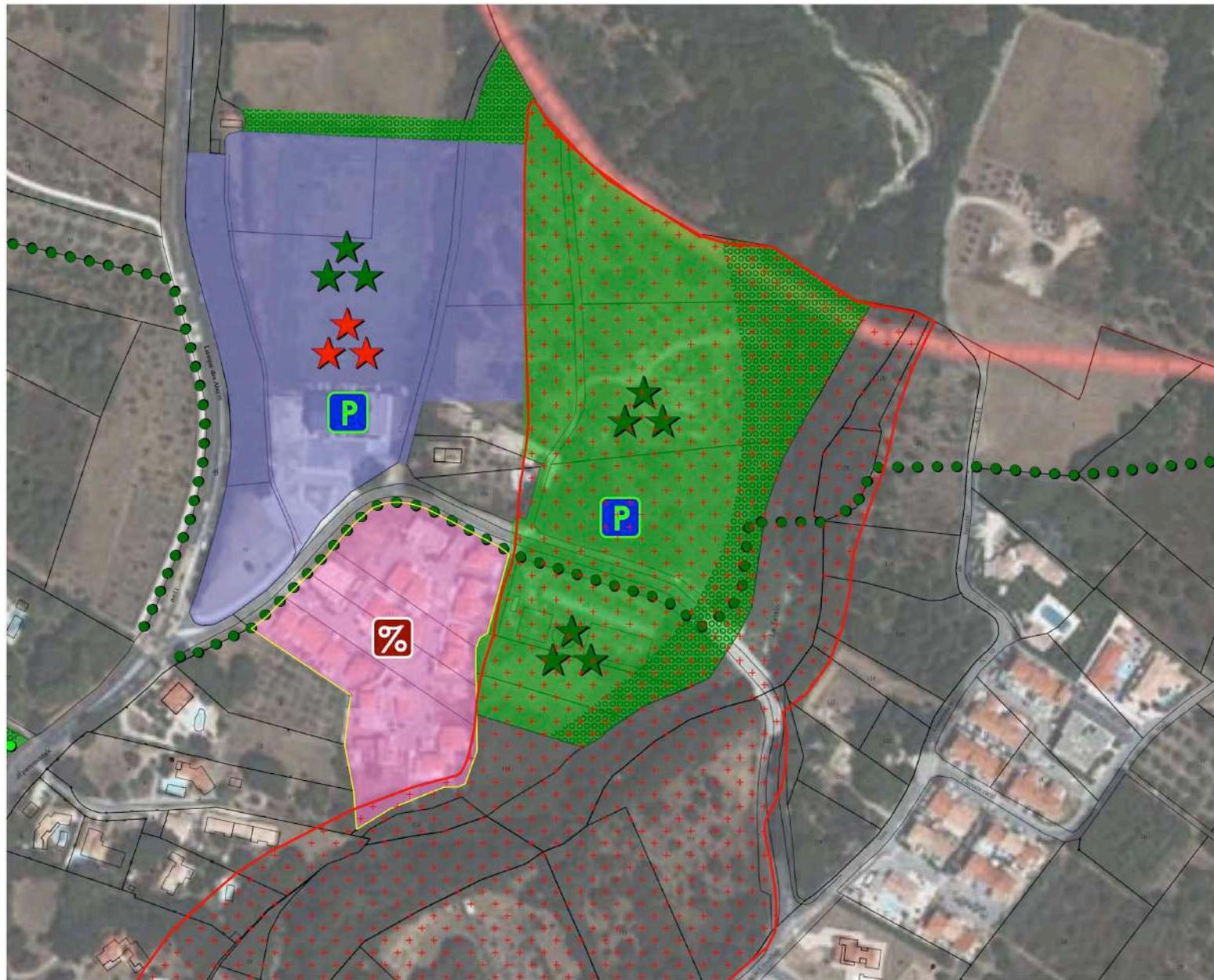
-  Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
-  Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
-  Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
-  Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
-  Equipements publics existants
-  Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
-  Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer
-  Espaces et équipements touristiques existants
-  Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
-  Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
-  Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

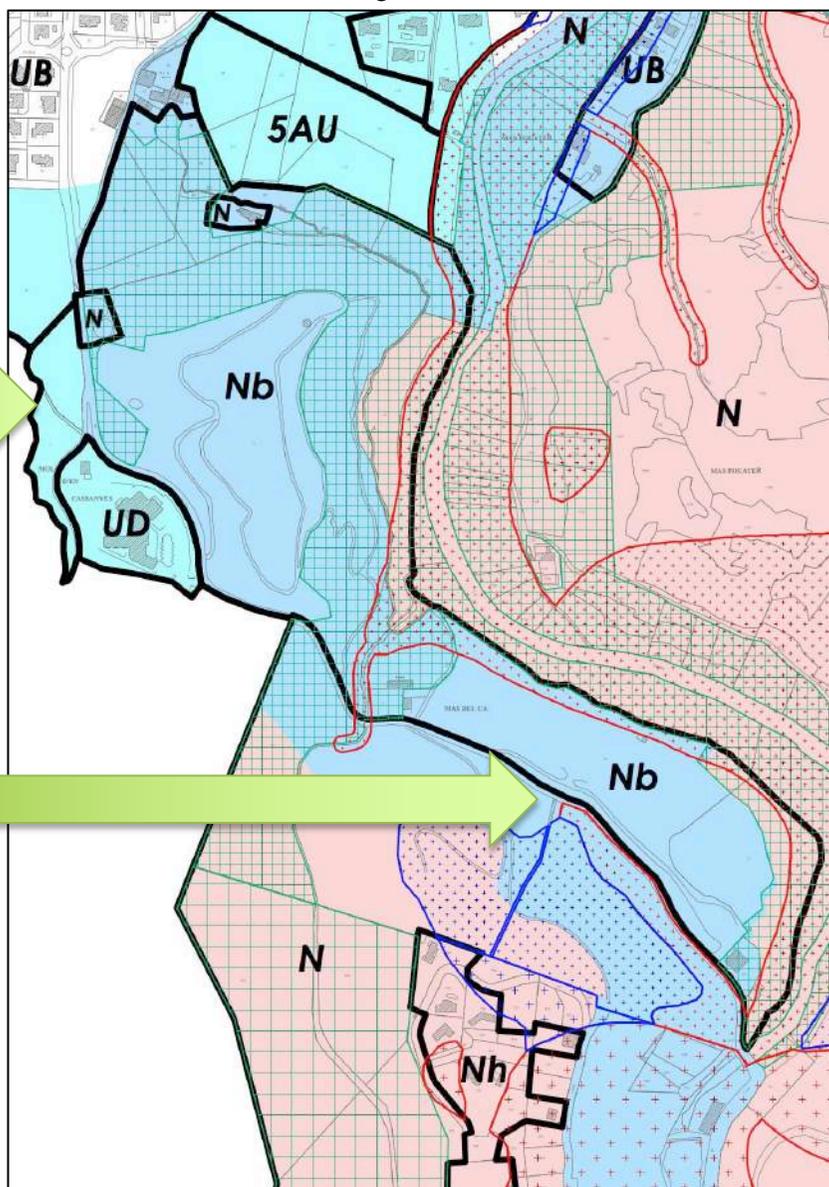
-  Principe de voies primaires à créer
-  Principe de cheminements doux
-  Voie verte projetées
-  Carrefours à aménager
-  Parkings existants
-  Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

-  Entrées de ville à valoriser
-  Espaces paysagers d'accompagnement
-  Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
-  Point de vue à préserver et à valoriser



Plan de zonage relatif au secteur.



L'aménagement

- L'aménagement de la zone consiste en la valorisation des espaces culturels, sportifs et de loisirs existants.
- Des constructions complémentaires liées à l'activité touristique pourront y être implantées afin de mettre en avant le positionnement de ce site en tant que pôle d'équilibre à l'échelle du village.

L'habitat

Ce secteur n'est pas destiné à de l'habitat.

Les déplacements et les transports

- Les accès, cheminements,... existent déjà sur le site. Leur revalorisation contribuera à favoriser les déplacements doux vers le village et la fréquentation du site.
- En matière de desserte par les transports en commun, il n'existe aujourd'hui aucun réseau communautaire, la seule existante étant réalisée par le Conseil Général dont la fréquence est très limitée.
- Les aménagements proposés devront respecter le Plan de Déplacements Urbains approuvé par la commune.

Le développement durable

- Dans la mesure du possible, l'aménagement devra proposé dans le cadre de l'opération d'aménagement une forme et une composition urbaines tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants, de la topographie,... pour optimiser l'orientation du ou des bâtiments.
- La prescription précédente doit notamment permettre de favoriser l'utilisation et le développement des énergies renouvelables, par la mise en place d'équipements spécifiques (panneaux photovoltaïques, récupérateurs des eaux pluviales, eau chaude solaire,...), qui devront toutefois préserver le patrimoine urbain et architectural existant du village.
- Planter des essences végétales locales et peu consommatrice d'eau afin de limiter l'arrosage nécessaire.

Le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation du secteur

AMENAGEMENTS ET HABITAT

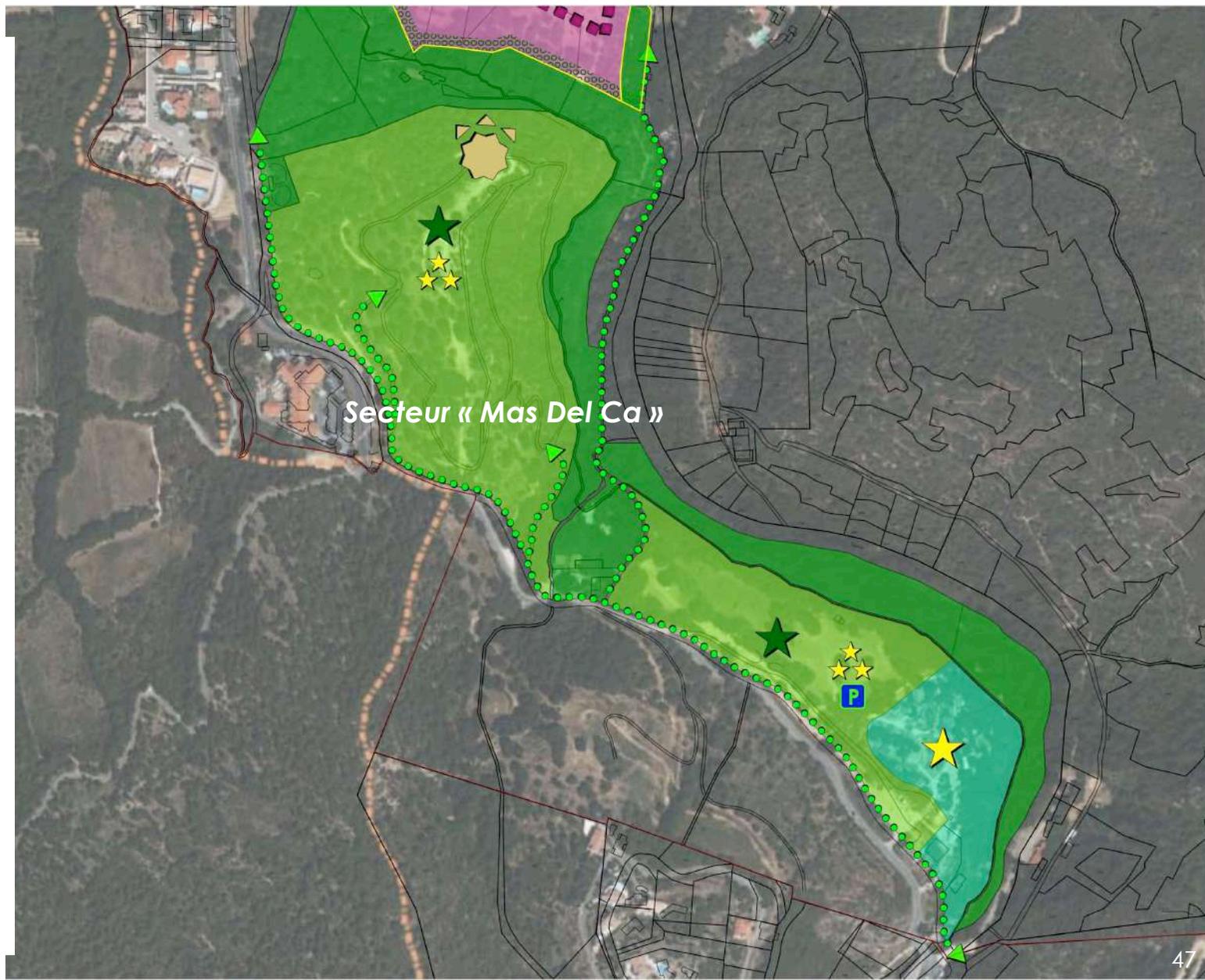
-  Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
-  Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
-  Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
-  Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
-  Equipements publics existants
-  Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
-  Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer
-  Espaces et équipements touristiques existants
-  Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
-  Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
-  Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

-  Principe de voies primaires à créer
-  Principe de cheminements doux
-  Voie verte projetées
-  Carrefours à aménager
-  Parkings existants
-  Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

-  Entrées de ville à valoriser
-  Espaces paysagers d'accompagnement
-  Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
-  Point de vue à préserver et à valoriser



LE RÉCAPITULATIF ET LE PRINCIPE DE PROGRAMMATION

RECU EN PREFECTURE
le 22/04/2022
Application agréée E.legalite.com
99_RU-066-216601963-20220421-RNEX22_38-

Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du Nord du village de Sorède.

AMENAGEMENTS ET HABITAT

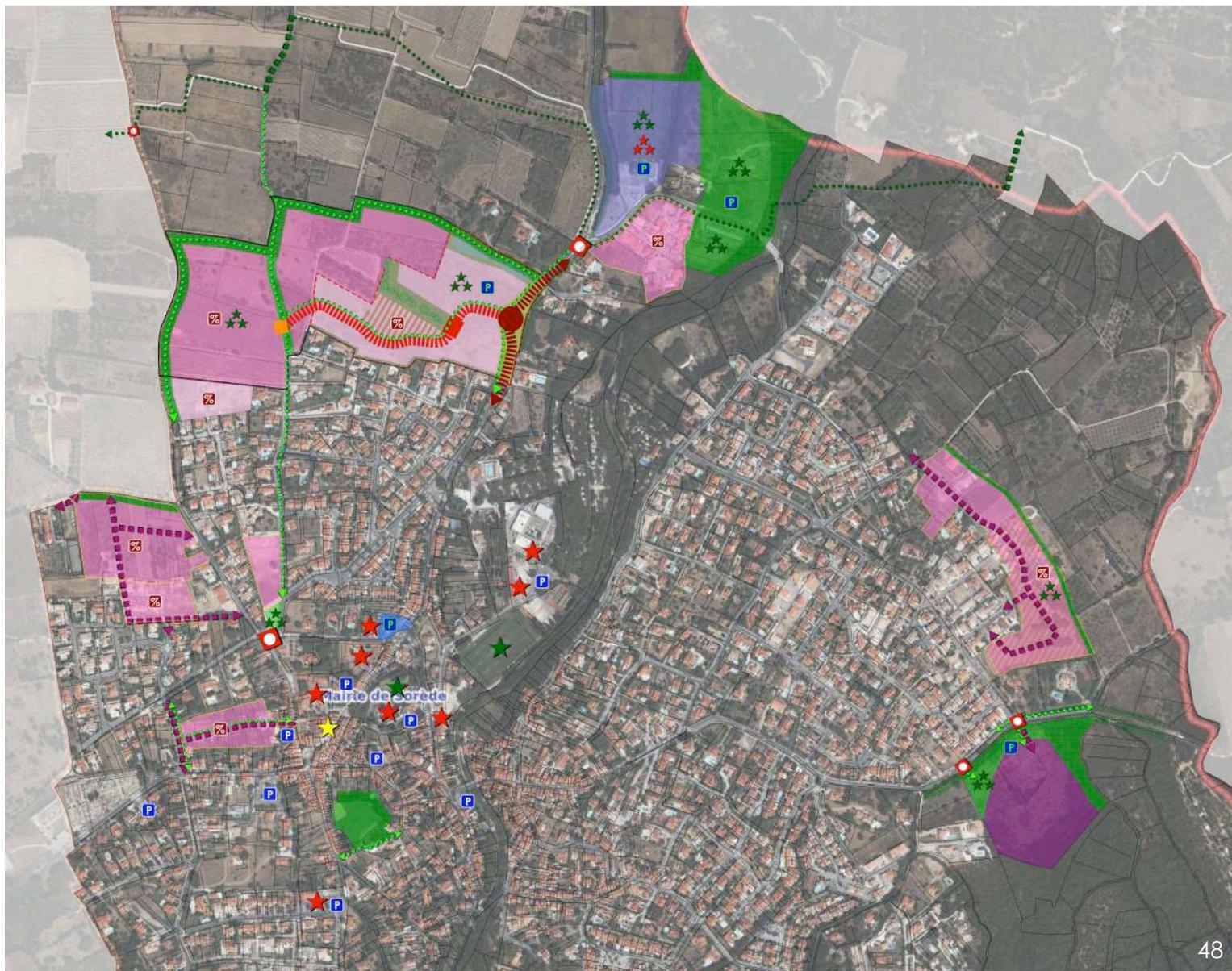
- Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
- Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
- Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
- Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
- Equipements publics existants
- Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
- Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs, ... à créer
- Espaces et équipements touristiques existants
- Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
- Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
- Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

- Principe de voies primaires à créer
- Principe de cheminements doux
- Voie verte projetées
- Carrefours à aménager
- Parkings existants
- Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

- Entrées de ville à valoriser
- Espaces paysagers d'accompagnement
- Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
- Point de vue à préserver et à valoriser



Les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle du Sud du village de Sorède.

AMENAGEMENTS ET HABITAT

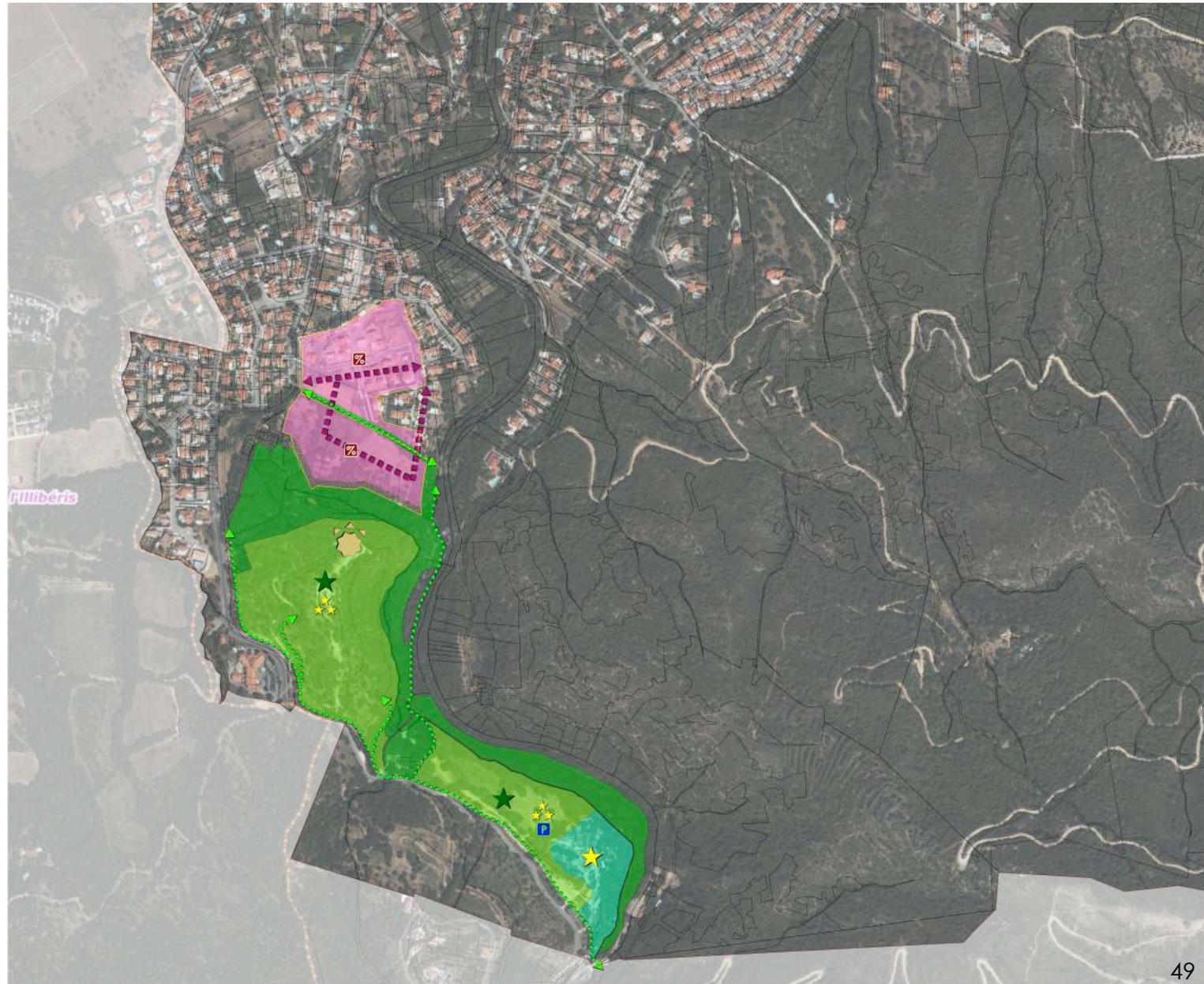
-  Secteurs construits ou en cours d'urbanisation
-  Secteurs principalement destinés à de l'habitat et limite de zones
-  Secteurs destinés à des équipements, espaces publics et/ou privés d'intérêt général et collectifs et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques
-  Secteurs destinés à des équipements et espaces publics culturels, sportifs et de loisirs
-  Equipements publics existants
-  Espaces et équipements publics sportifs et de loisirs, existants
-  Espaces et équipements publics culturels, sportifs et de loisirs,... à créer
-  Espaces et équipements touristiques existants
-  Espaces et équipements touristiques et culturels à créer
-  Obligation de réalisation de logements locatifs sociaux
-  Secteur conditionné par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

DEPLACEMENTS

-  Principe de voies primaires à créer
-  Principe de cheminements doux
-  Voie verte projetées
-  Carrefours à aménager
-  Parkings existants
-  Parkings paysagers à valoriser ou à créer

PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT

-  Entrées de ville à valoriser
-  Espaces paysagers d'accompagnement
-  Fronts paysagers à traiter avec une attention particulière
-  Point de vue à préserver et à valoriser



	Destination	Zonage	Nombre de logements estimés	Phasage
1. Secteur « Village »	Appartements en petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1, voire R+2, et/ou maisons individuelles groupées en R+1.	UAa	35	Ouverte à l'urbanisation
2. Secteur « Village »	Maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1.	UBa	10	Ouverte à l'urbanisation
3. Secteur « Gavarra Baixa » et « Cami d'Ortaffa »	Appartements en petits immeubles collectifs et/ou semi-individuels en R+1, voire R+2, et/ou maisons individuelles groupées en R+1.	UBa	15	Ouverte à l'urbanisation
		1AUb	120	Ouverte à l'urbanisation
		3AU	175	Bloquée à l'urbanisation – Secteur principal de développement – Déblocage à court terme en plusieurs phases
4. Secteur « Vora La Ribeira »	Maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1.	1AU	25	Ouverte à l'urbanisation
5. Secteur « Moli d'en Cassanyes »	Maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1.	1AU	48	Ouverte à l'urbanisation
		5AU	30	Bloquée à l'urbanisation – Déblocage à moyen terme
6. Secteur « Les Eres »	Maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1.	UBa	14	Ouverte à l'urbanisation
		4AU	42	Bloquée à l'urbanisation – Déblocage à moyen terme
7. Secteur « La Coscolleda »	Maisons individuelles groupées et/ou jumelées en R+1, et/ou villas en R+1.	UB		
8. Secteur « Les Decs »	Equipements publics et/ou privés d'intérêt collectif et/ou d'accueil et d'hébergement touristiques	7AU		Bloquée à l'urbanisation – Déblocage à court ou moyen terme
9. Secteur « Vora La Ribeira »	Equipements publics	6AU		Ouverte à l'urbanisation
10. Secteur « Mas Del Ca »	Equipements publics et/ou privés d'intérêt collectif à destinations touristiques, sportives et de loisirs	Nb		Aménageable et constructible immédiatement
Total			514	

Le projet d'aménagement et de développement de Sorède est donc établi pour s'étaler sur la période 2012-2030. Les zones ouvertes aujourd'hui à l'urbanisation doivent permettre dans un premier temps de créer environ 170 logements. La zone de développement principal est aujourd'hui bloquée à l'urbanisation jusqu'à réalisation d'une étude d'aménagement d'ensemble permettant d'établir un phasage d'urbanisation à court et moyen termes. Les autres zones seront débloquentes à moyens termes tout au long de la période déterminée.