

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de CORBÈRE



Mise en compatibilité du PLU
dans le cadre de la DUP de l'aménagement
du secteur dit « rue de la fontaine »



Pièce A : notice de présentation

Maître d'ouvrage : Commune de CORBÈRE

janvier 2015

Sommaire

1.	Exposé des motifs	3
2.	Plan de situation	3
3.	Présentation de la commune	4
3.1	Situation du territoire	4
3.2	L'environnement	4
3.3	Le développement du village	4
4.	Présentation et justification du projet	7
4.1	L'autorité organisatrice	7
4.2	Le contexte : un bassin de vie attractif et dynamique	10
4.3	Le marché immobilier (décembre 2013)	13
4.4	Le site de l'opération	16
4.5	Les orientations pour le projet	19
4.6	Les scénarios pour le projet	20
4.7	La justification du projet, son utilité publique	20
5.	Mise en compatibilité du PLU avec le projet	21
5.1	Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), article L.123-2-a) du code de l'urbanisme	21
5.2	L'emplacement réservé N°1 prévu pour un parking public	21
5.3	Ajustement du tracé des zones UA et UB	23
5.4	Impact sur le dossier du PLU en vigueur de la commune de Corbère	23
6.	Informations juridiques et administratives	24
6.1	Textes régissant l'enquête	25
6.2	Insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative à l'opération	25
6.3	Autres autorisations requises en vue de la réalisation du projet	33
ANNEXE		34
	Annexe 1 : délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2014	35
	Annexe 2 : communiqué municipal d'information sur l'exposition et la réunion publiques relatives au projet d'aménagement de la Rue de la Fontaine	40

1. Exposé des motifs

Un projet d'aménagement urbain sous la forme d'une greffe du village dans le secteur dit « rue de la Fontaine » au nord du centre ancien est envisagé par les élus de la commune de CORBÈRE.

Ce projet prévu de longue date par la commune s'inscrit au PLU approuvé le 25 février 2009 dans un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) valant servitude au titre des dispositions de l'article L.123-2-a) du code de l'urbanisme.

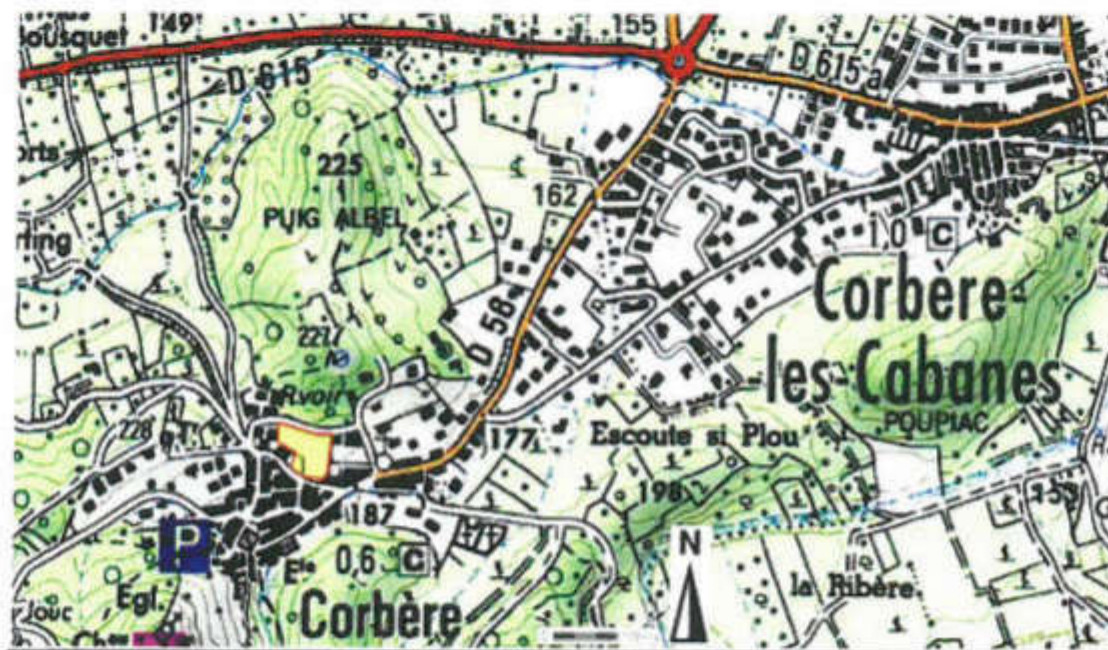
Suite à une étude de faisabilité, dont la présente notice rapporte une grande part du contenu, le projet global d'aménagement a été retenu par le conseil municipal le 23 février 2014, avant que la servitude de PAPAG n'arrive à son terme le 25 février 2014.

Compte tenu du refus des propriétaires de céder leur terrain à l'amiable la commune a entamé la procédure de déclaration d'utilité publique afin de donner à la collectivité les moyens de recourir à l'expropriation.

Le projet bien que globalement en accord avec le PLU (PADD, zonage et règlement) nécessite cependant une mise en compatibilité de ce document d'urbanisme sur trois points mineurs : la modification du tracé d'un emplacement réservé, la modification de la limite entre la zone UA et la zone UB en bordure de la placette du puits et la mise à jour du document par suppression du périmètre de PAPAG valant servitude au titre des dispositions de l'article L.123-2-a) sont devenues caduques en février 2014.

Cette mise en compatibilité est régie par le code de l'urbanisme selon les articles L.123-14, L.123-14-2, L.123-15 et R.123-23-1 (mise en compatibilité d'un PLU avec un projet faisant l'objet d'une déclaration publique).

2. Plan de situation



3. Présentation de la commune

(source RP du PLU de Corbère)

3.1 Situation du territoire

La commune de CORBERE est située au cœur du département des Pyrénées Orientales, à 20 km à l'Ouest de PERPIGNAN aux confins de la plaine du Roussillon et du Massif des Aspres (premiers contreforts de la chaîne des Pyrénées). Elle est implantée entre ILLE SUR TET et THUIR sur la RD 615 qui traverse tout le territoire d'Est en Ouest. A partir de la RD 615, anciennement le chemin des vignes, la RD 56, permet d'accéder au village.

Le territoire communal, d'une superficie de 725 hectares, s'étend à la fois sur la chaîne collinaire des Aspres au Sud et la plaine alluviale de la Têt, au Nord.

Un château datant du 12ème siècle, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et véritable emblème du village est implanté sur un éperon rocheux en surplomb du village, à l'Ouest de celui-ci.

La commune de CORBERE fait partie administrativement du canton de MILLAS et est limitrophe des communes de CORBERE LES CABANES à l'Est, CAMELAS AU Sud-Est, CAIXAS au Sud, SAINT MICHEL DE LLOTES à l'Ouest, ILLE SUR TET au Nord-Ouest et MILLAS au Nord.

La commune de CORBERE fait partie, dans le cadre de l'intercommunalité, de la communauté de Communes Roussillon Conflent, qui regroupe aujourd'hui 17 communes. Elle est adhérente au Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon, dans le secteur d'Ouest Têt.

3.2 L'environnement :

Le territoire de CORBERE se situe à la charnière entre la plaine du Roussillon (Ribéral) et les premiers coteaux des Aspres. Le village est positionné au creux d'un vallon orienté Sud - Ouest / Nord Est, en bordure du lit de deux cours d'eau (Le Correc et la Coume) qui ont défini la trame de son urbanisation.

Le paysage caractéristique de la plaine du Roussillon occupe le tiers nord du territoire communal et se compose en majorité de vergers fruitiers (pêches, nectarines....) et de quelques maraîchages entrecoupés de hautes haies coupe-vent.

La partie Sud de la commune occupe les premiers contreforts des Aspres et se compose d'une série de coteaux dont la végétation plus ou moins dense se décline en formation de garrigue et de forêt méditerranéenne. La couverture végétale de cette partie du territoire communal ajoutée à une exposition privilégiée à la Tramontane lui confère une sensibilité particulière aux incendies de forêt et fait classer la commune en risque fort d'incendie de forêt.

Par ailleurs, en raison de la présence sur le territoire de la commune de plusieurs cours d'eau, généralement à sec, mais susceptibles de connaître, à l'occasion d'événements climatiques particulièrement violents, des crues soudaines et compte tenu de plusieurs précédents en la matière, la commune est concernée par un risque « moyen » d'inondation, notamment dans sa partie Nord Est, en bordure de « la Coume ».

3.3 Le développement du village

a. Bref historique :

Le village actuel de CORBERE résulte d'une extension du village médiéval (Corbère de dalt : Corbère d'en haut). Faute de place pour héberger le bétail sur le site de « Corbère de dalt », des constructions (Cortals : étables) se sont construites pour abriter le bétail sur le site actuel de CORBERE ; Peu à peu, les populations se sont également installées sur place pour former d'abord le hameau des « Cortals », puis le village de « Corbère del mig » : « Corbère

du milieu ». Au 17^{ème} siècle, la population locale, forte de 925 habitants, se répartissait sur trois sites bien distincts du territoire de CORBERE :

Les abords du château aujourd'hui en ruines (Corbère de dalt), où les premières populations locales sont venues s'installer au moyen âge. Le village actuel (Corbère del mig ou les cortals) et le village actuel de CORBERE LES CABANES (La cabana), qui s'est développé dans la plaine au plus près des voies de communication et des exploitations agricoles.

En 1856, pour mettre fin à une série d'incidents de plus en plus violents entre les deux communautés des « cortals » et de « la Cabana » et à l'issue d'une procédure administrative qui aura duré plus de 7 ans, la commune de Corbère est scindée en deux entités administratives distinctes : Corbère qui conserve un territoire de 725 ha et 1000 habitants et Corbère les Cabanes qui se voit affecter un territoire de 414 ha pour une population de 500 habitants.

Enfin, peu à peu, suite à la construction en 1851, au hameau des « Cortals » de l'église « St Pierre de Corbera del mig » et en 1903/1904 du groupe scolaire, le village de « Dalt » est définitivement abandonné au profit de « Corbère del mig ou Cortals » qui est devenu le village de Corbère.

Aujourd'hui, le village de Corbère de « Dalt » est en ruine, la population est regroupée sur le site de ce qui était naguère « Corbère del mig ou les cortals » et les communes de Corbère et de Corbère les cabanes, qui formaient jadis deux espaces bien distincts, ont tendance, compte tenu de leur évolution urbanistique respective à se rapprocher géographiquement pour ne former qu'un seul ensemble urbaine.

a. Le village actuel :

Le village actuel de CORBERE s'est bâti à partir du 14/15^{ème} siècle aux pieds de la colline supportant le château, au fond et à la jonction de deux vallées creusées par deux cours d'eau généralement à sec, « La Coume » et « le Correc », entourant la colline du château au Sud et au Nord pour descendre par l'Est vers la plaine du Roussillon. Le village ancien construit au plus près du château, s'est organisé tout d'abord autour d'un îlot carré (comprenant l'ancienne mairie et la salle des fêtes) qui étaient autrefois des étables ou écuries (cortals) et autour duquel se sont organisés d'autres îlots de forme rectangulaire accueillant du bétail et qui se sont peu à peu transformés en habitation. L'habitat s'est établi en front bâti de chaque côté des rues et des ruelles étroites, en s'adaptant aux courbes de niveau, à la topographie des lieux et en suivant le lit des deux cours d'eau qui forment une véritable colonne vertébrale du village suivant une orientation générale Sud-Ouest/ Nord Est, des Aspres vers la plaine.

Vers le milieu du 19^{ème} siècle, le village s'est développé en aval, à l'Est, vers la plaine, en bordure des deux cours d'eau. A partir des années 1950, le village a continué à s'agrandir vers la plaine et Corbère les Cabanes. Enfin, vers les années 1980, il s'est développé sur les coteaux essentiellement à l'Ouest et au Nord-Est de l'existant, en respectant la même orientation que le village, sa topographie et les voies de circulation les plus importantes.

Cependant une grande disparité de trame urbaine existe entre le village ancien et ses extensions. En effet, si le parcellaire du vieux village présente une trame très serrée où le foncier se confond avec le bâti, les constructions les plus récentes, de type résidentiel, implantées à l'Ouest et au Nord-Est du vieux village, sont établies sur un très grand parcellaire beaucoup plus consommateur d'espace.

Entre ces deux typologies de bâti complètement opposées on rencontre une trame intermédiaire visible à proximité immédiate du centre ancien qui correspond au premier lotissement réalisé au Nord et à l'Est du vieux centre.

b. L'Architecture :

Le vieux village de CORBERE se caractérise par un bâti ancien relativement préservé, très dense, où le foncier se confond avec le bâti, et organisé en ordre continu structuré

principalement de part et d'autre de la rue principale (vraisemblablement ancien lit du « Correc » qui se développe dans le sens Sud-Ouest / Nord Est.

Les immeubles, abritant maisons et locaux agricoles sont souvent édifiés sur deux niveaux, le rez-de-chaussée servant à l'origine à héberger le bétail. Les façades sont en appareillage de pierres ou enduites.

Le profil général de l'ensemble est assez découpé du fait des différences d'altimétrie des corps de bâtiment et de la topographie du site. Le village présente une architecture de piémont, étagée, où toitures en tuile et prolongement en terrasses cohabitent.

Les constructions pavillonnaires récentes essentiellement implantées à l'écart du centre ancien, à l'Ouest et au Nord-Est du village, présentent une urbanisation éparse marquée par une hétérogénéité architecturale qui n'affecte toutefois pas la cohésion du centre ancien mais qui sont en dysharmonie du point de vue de l'intégration paysagère.

c. Les Logements :

Depuis 1968, le parc de logements est passé de 200 à 339 en 2009 (Source INSEE), soit une augmentation de 70 % représentant 3,4 logements en plus par an. (voir étude sur le parc ci-après)

d. La population :

Après une évolution démographique à la baisse depuis le milieu du 19^{ème} siècle jusqu'en 1982 où le nombre d'habitants a atteint le plancher de 420 habitants, la population communale de CORBERE connaît depuis 30 ans une croissance constante qui lui permet d'atteindre aujourd'hui le nombre de 651 habitants (642 au RGP INSEE de 2009). Ce nombre, en constante augmentation est significatif d'une forte attractivité de la commune et d'un dynamisme des naissances. (voir observations sur la démographie ci-après)

4. Présentation et justification du projet

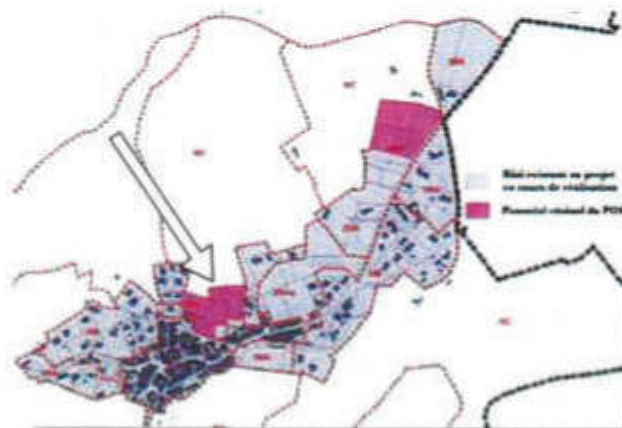
(source étude de faisabilité 2014)

4.1 L'autorité organisatrice

La maîtrise d'ouvrage de l'opération est assurée par la commune de Corbère. La commune de Corbère compétente pour organiser, planifier l'aménagement de son territoire a repris dans le PLU approuvé le 25 février 2009 pour l'aménagement du secteur de la rue de la Fontaine, un projet déjà inscrit dans le POS tout en l'ajustant aux enjeux actuels.



Le secteur de la rue de la Fontaine.
Un espace en creux dans l'espace urbanisé du centre ancien.
Un site important à l'échelle cœur du village



Le secteur de la rue de la Fontaine est déjà inscrit en zone 1NA dans le POS depuis plus de 20 ans (POS approuvé le 1^{er} septembre 1989)
(source RP du PLU de Corbère)

Ce projet est en adéquation avec les orientations du PADD du PLU approuvé le 25/02/2009 qui entend pouvoir :

- Renforcer le rôle du cœur de village
- Organiser le développement urbain
- Prendre en compte l'environnement et les risques

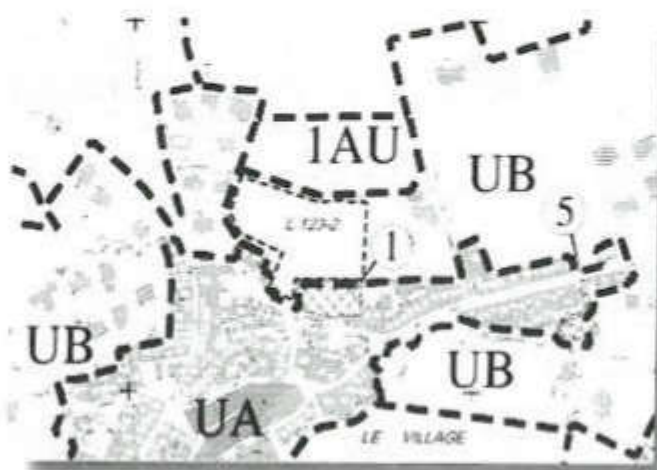
et, plus particulièrement, en adéquation avec les objectifs définis pour la zone UB, où s'inscrit l'opération projetée :

- - permettre une utilisation optimale de l'espace urbain
- - prendre en compte les formes existantes,



Le secteur de la rue de la Fontaine identifié dans le PADD
"comme le site principal pour renforcer le rôle du cœur du village" de Corbère
(source RP du PLU de Corbère)

Pour parfaire et encadrer le projet situé en zone UB du PLU, la commune a institué dans le cadre de l'article L. 123-2-a) du code de l'urbanisme une servitude avec comme périmètre celui de l'opération, et inscrit au plan de zonage l'emplacement réservé N°1 (ER N°1) (voir ci-dessous) affecté au stationnement public. Cette servitude est celle du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global, fixé par la commune d'une durée de cinq ans.



Extrait du plan de zonage du PLU : le PAPAG ou servitude L.123-2-a) et l'ER N°1
(source PLU de Corbère)

Par délibération en date du 9/07/2013 la commune a décidé de faire réaliser une étude de faisabilité débouchant sur un projet d'aménagement global de type « greffe urbaine », sur le secteur en cœur de village appelé « rue de la Fontaine », destiné, le cas échéant à solliciter une déclaration d'utilité publique de travaux, préalable à l'acquisition du terrain concerné. L'opération visée dans le cadre de l'étude doit comporter un parc de stationnement public d'une quarantaine de places et principalement un ensemble de logements dont 25% de locatifs sociaux dans le cadre d'une convention avec l'EPF LR porteur à terme du foncier.

L'étude de faisabilité a été réalisée à partir de juillet 2013. Elle comporte plusieurs volets : d'abord confirmer la pertinence du projet au vu du contexte économique local et déterminer sa typologie (programmation) ; puis sur la base d'un diagnostic des atouts et contraintes du site d'implantation proposer des scénarios d'aménagement.

Le projet visé au travers de cette étude de faisabilité est une extension du village en greffe urbaine dans une zone du PLU à vocation de logements comprenant une partie d'habitat

locatif social, éventuellement de services et d'activités commerciales, ainsi qu'un parc de stationnement d'une quarantaine de places se concluant par le projet global en réponse au périmètre de servitude institué au titre de l'article L.123-2-a) du code de l'urbanisme (PAPAG).

Afin d'impliquer la population au projet en question, l'étude de faisabilité a fait l'objet d'une présentation publique le 14 février 2014. Cette démarche a permis de recueillir les remarques des habitants de Corbère et d'orienter ainsi le choix du scénario retenu.

Faisant suite à cette réunion publique, la commune de Corbère a délibéré le 20 février 2014 sur la prise en considération d'un périmètre de projet (article L 111-10 du code de l'urbanisme) concernant la réalisation d'une opération d'aménagement située rue de la fontaine à Corbère et comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, ainsi que des locaux d'activités.

Cette étude s'inscrit dans une démarche de renouvellement et développement urbain durable à l'échelle communale, intercommunale, et dans le cadre du SCoT de la Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013.



- autre milieu d'intérêt écologique à préserver
- espace agricole à fort potentiel, à protéger en priorité
- nature ordinaire à préserver (espaces à vocation agricole et naturelle)
- patrimoine bâti rural à sauvegarder et valoriser

Extrait du DOO du SCoT

Les contraintes du SCoT, vis-à-vis de l'enveloppe urbaine à terme, concernent plutôt Corbère-les-Cabanes que Corbère, notamment côté Nord, afin de préserver les espaces agricoles. De ce point de vue l'extension urbaine de Corbère s'inscrit en compatibilité avec les orientations spatiales du SCoT.



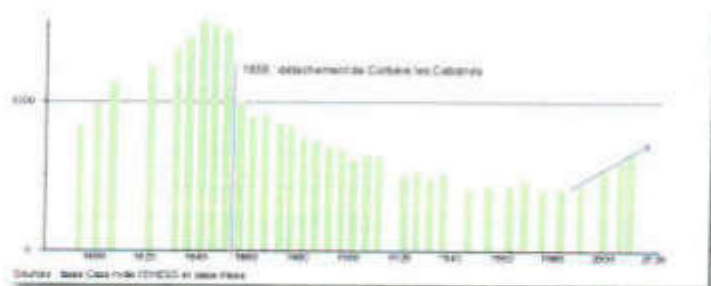
A l'échelle du centre ancien le périmètre d'étude représente l'équivalent des trois îlots situés au Nord de la rue du Correc, où sont implantées plus de soixante maisons en R+1 et R+2

L'opération vise avant tout l'accueil au centre du village des jeunes ménages et des actifs, afin de répondre aux enjeux socio-démographiques de la commune et constituer ainsi un parcours résidentiel susceptible de répondre aux besoins de l'ensemble de la population.

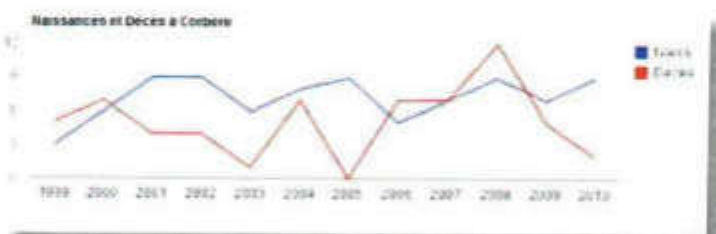
Les objectifs que la commune a fixés pour encadrer l'étude de faisabilité et le projet d'aménagement de l'opération d'aménagement urbain du secteur de la rue de la Fontaine sont :

- un ensemble de logements le tout dans une recherche harmonieuse de mixité urbaine et sociale.
- une véritable qualité urbaine et architecturale intégrée au tissu communal, favorisant les liaisons avec le centre ancien et les quartiers existants, et un choix d'urbanisation
- une diversité dans de l'offre en logements, en proposant différents "modes d'habiter"
- une insertion et un caractère paysager de sorte à intégrer le quartier dans l'environnement existant.

4.2 Le contexte : un bassin de vie attractif et dynamique



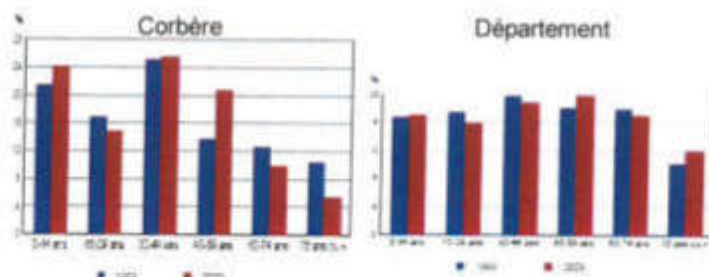
Corbère connaît un regain démographique depuis la fin des années 80 et compte 642 habitants en 2009, contre 420 en 1982



La dynamique démographique est en partie alimentée par un solde naturel positif

Cette dynamique démographique peut être lue au travers du taux d'accroissement annuel qui, entre 1999 et 2009 est de 1,7% contre 1,3% pour le département, dont 0,3% dû au solde naturel contre -0,1% pour le département, soit une part du solde migratoire identique égale à 1,4% par an. Ce solde migratoire élevé, combiné à un solde naturel positif, montre une attractivité résidentielle de Corbère.

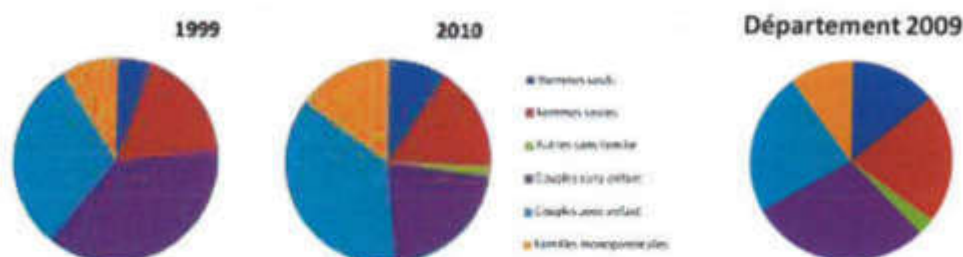
Cette attractivité résidentielle opère en grande partie sur des jeunes ménages qui s'installent dans les lots encore libres de la commune et dans le centre du village au profit de la réhabilitation de son parc ancien.



Une pyramide des âges atypique

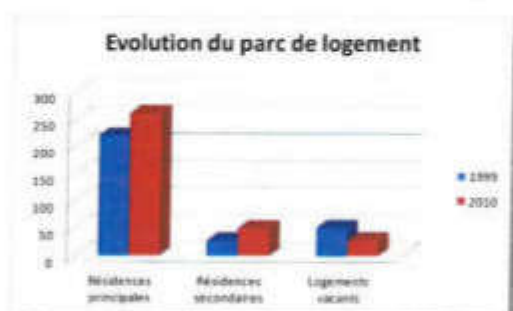
Cette arrivée de jeunes ménages se lit bien dans la comparaison des pyramides des âges de Corbère avec celle du département. Corbère présente en effet un profil atypique, très différent de celui de la moyenne départementale qui confirme la "jeunesse" de sa population, avec comme évolution notable sur les dernières années une croissance remarquable des 45-50 ans, et une baisse significative des seniors (éloignement des services)

La part des familles dans la commune de Corbère croît nettement entre 1999 et 2009 (RGP INSEE) et la taille des ménages croît également, phénomène complètement atypique par rapport à la tendance nationale et départementale. Elle passe de 2,45 en 2009 à 2,52 contrairement au département où elle passe de 2,27 à 2,16 dans la même période.



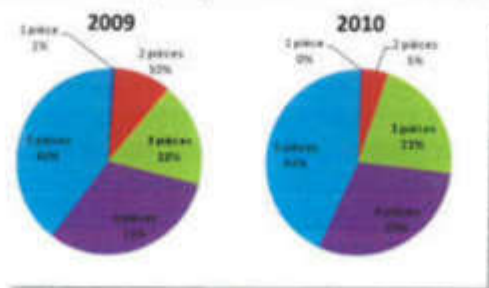
Une part importante des familles avec enfant qui augmente dans le temps

Ce dynamisme démographique s'accompagne d'une croissance du parc de logement, notamment du parc des résidences principales, avec cependant une croissance de celui des résidences secondaires, dont on sait qu'il pénalise au niveau du marché immobilier (voir ci-après) l'accessibilité des ménages modestes à la résidence principale par un effet de sur estimation du prix de vente au m².



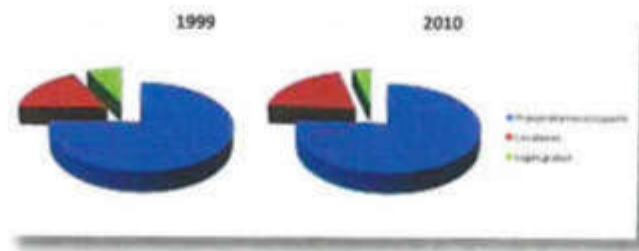
Entre 1999 et 2010 (RGP INSEE) la part des résidences principales augmente et avec 76,3 % elle est nettement supérieure à la moyenne départementale qui est de 63,7%.

Cette croissance du parc des résidences principales se fait au bénéfice des grands logements :



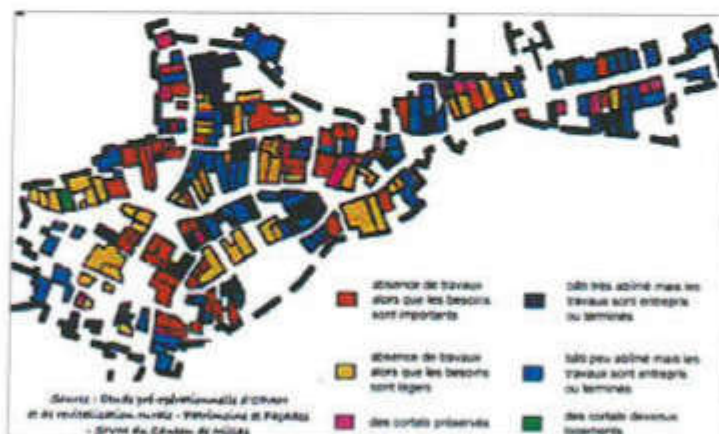
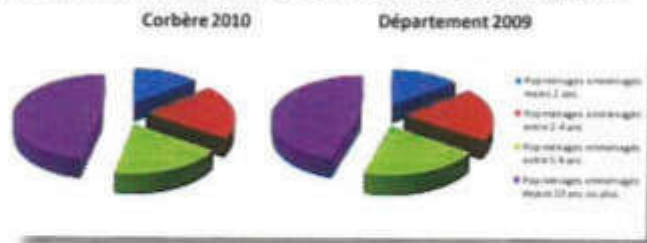
Une croissance du parc des résidences principales, des grands logements : familles en villas individuelles

Un parc de résidences principales insuffisamment ouvert aux locataires :



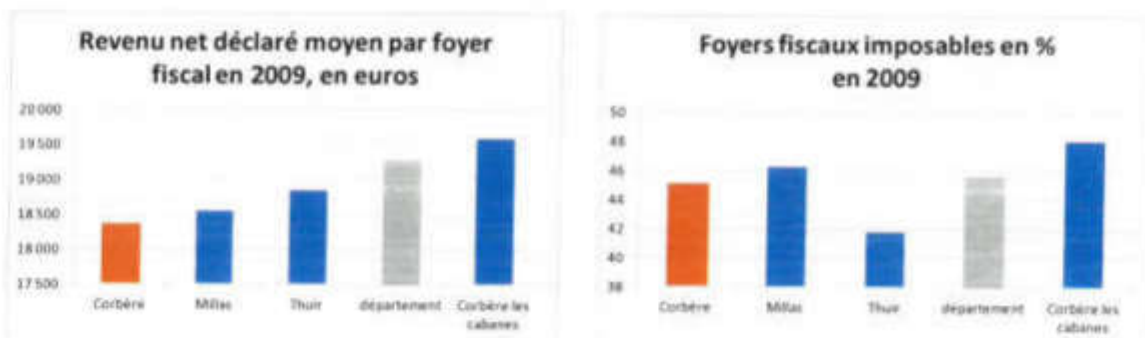
Une structure du statut d'occupation stable entre 1999 et 2010 (RGP INSEE) mais au détriment du parc locatif : 76% de propriétaires occupants contre 60,3 dans le département.

La mobilité résidentielle est identique à celle observée dans le département :



Un centre ancien où la réhabilitation du bâti est active
(source RP du PLU de Corbère)

Le revenu moyen des ménages est légèrement inférieur à celui du département :



4.3 Le marché immobilier (décembre 2013)

a. le marché de l'accession

Le marché de l'immobilier sur l'aire de CORBERE est essentiellement constitué par l'acquisition de la résidence principale.

La clientèle est segmentée de manière traditionnelle entre primo-accédant et secondo-accédant. Le marché offre des produits pour chaque catégorie

l' offre primo accédant

Le neuf :

- Un terrain d'environ 500 m² pour un prix de 80 000 euros
- Une maison pour un coût d'environ 100 000 euros
- Un budget total de 180 000 euros



actuellement à la vente pour 175 000 euros

L'ancien :

Le bâti du centre ancien permet d'offrir au primo accédant une alternative à l'offre neuve comprise entre 800 et 1000 € du m² habitable, pour des immeubles à réhabiliter et 1500 à 2000 € pour du bâti réhabilité.



actuellement à la vente 160 000 €

60 000 €

83 000 €



vente 2013

l' offre secondo accédant

Le budget moyen du ménage se situe entre 270 000 et 320 000 euros

Pour ce prix le client peut prétendre à une villa 4 faces avec 1000 à 2 000 m² de terrain



Ou bien un terrain à bâtir d'une valeur de 150 000 euros + maison à construire



vendu base 290 000 €



en vente 1 562 m² pour 168 000 €

La primo accession a connu un vif succès en 2011 et 2012 sur le secteur d'étude en raison :

- d'une offre de terrain en lotissement de parcelles d'environ 300 m² / 10mètres de façade et un prix de l'ordre de 70 000 € (NEFIAC/THUIR)
- d'un financement PTZ + permettant de solvabiliser les acquéreurs

Les différentes modifications apportées au PTZ et plus particulièrement celles apportées au 1^{er} janvier 2013 en ce qui concerne les normes de construction, les quotités de prêt, la baisse des plafonds de ressources ont eu pour effet de désolabiliser la clientèle qui n'y avait plus accès sans solvabiliser celle qui peut y prétendre.

Le renforcement des conditions d'octroi par les banques des prêts immobiliers a contribué à l'effondrement du marché de la primo-accession tant en neuf que dans l'ancien.

b. le marché locatif

Le loyer sur le marché libre est compris entre 7 et 9 euros du m² habitable

- les loyers d'un 3 pièces s'échelonnent entre 500 et 600 euros
- une maison individuelle d'environ 100m² se loue sur la base 850 euros

La commune de CORBERE est en zone C. Elle ne bénéficie pas des dispositifs de défiscalisation de l'investissement locatif.

Les loyers de référence en zone 3 sont pour:

- le PLAI de 4,48 € par m² de surface utile
- le PLUS de 5,05 € par m² de surface utile
- Le PLSA de 7,64 € par m² de surface utile

Le rapport de la DREAL de 2012 classe la commune de CORBERE au regard du logement locatif social en zone non tendue alors que les communes limitrophes sont classées en zone tendue (MILLAS, ILLE-SUR-TET y compris CORBERE LES CABANNES).

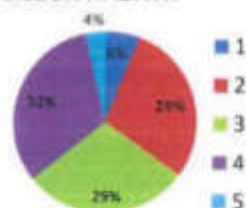
Ce classement est très certainement du à l'absence de logement social sur la commune et par conséquent de demande.

Les demandes de logements sociaux font pourtant apparaître des besoins importants :

	T1	T2	T3	T4	T5 et +	TOTAL	dont famille monoparentale
CORBERE LES C.							
Nombre		6	3	5		14	9
%	0%	43%	21%	36%	0%	100%	64%
NEFIACH/MILLAS							
Nombre	1	7	22	14	2	46	25
%	2%	15%	48%	30%	4%	100%	54%
ILLE SUR TET							
Nombre	8	32	28	39	2	109	68
%	7%	29%	26%	36%	2%	100%	62%
THUIR							
Nombre	15	72	66	72	11	236	143
%	6%	31%	28%	31%	5%	100%	61%
TOTAL							
Nombre	24	117	119	130	15	405	245
%	6%	29%	29%	32%	4%	100%	60%

Source: fichier 2013 des demandes locatives ROUSSILLON HABITAT

Les demandes selon le type de logements sont homogènes :
T2, T3, T4 représentent chacun 30 % de la demande



c. Recommandation de programmation

Pour l'accession

Il faut tenter de solvabiliser une clientèle primo-accédante en utilisant les facilités offertes par le prêt social locatif accession, PLSA, (TVA réduite, exonération de taxe foncière, mécanisme protecteur de l'occupant, ingénierie financière favorable PTZ+ 1%, bénéfice de APL...)

Le prix de vente du m² PLSA en zone 3 est limité à 2 123 € HT soit 2240 € TTC (TVA 5.5%).

Pour une enveloppe financière comprise entre 130 et 150 000 €

on peut réaliser un bien de l'ordre 60-65 m² habitables avec une redevance locative inférieure à 500 € par mois.

Sur ces bases, le produit adapté serait une maison de ville évolutive de 3 pièces principales avec 1 ou plusieurs annexes aménageables.

Pour le locatif social

L'équilibre de la demande de typologie sur le secteur commande à préconiser une répartition à parité entre T2, T3, T4.

On pourra en accentuant l'offre de T2 privilégier le relogement des habitants de CORBERE qui décohabitent (jeunes, séparation) ou sont contraints de modifier leur mode d'hébergement (personnes âgées, handicap).

Pour satisfaire ces demandes particulières un habitat collectif (T2 et T3) sera préféré à un habitat de type intermédiaire (maisons de ville).

Au contraire les T4 pourront être de type intermédiaire.

4.4 Le site de l'opération

Le site recouvre quatre parcelles d'une surface totale de 6 228 m²

a. Enjeux paysagers et urbains



Le projet de greffe urbaine doit assurer une couture entre le centre ancien, le pavillonnaire, en lien avec la colline boisée, dont seule la frange Sud est urbanisable (zone 1AU du PLU)

e. Patrimoine et enjeux paysagers



Greffe urbaine ne signifie pas pour autant un mimétisme avec l'organisation urbaine du village très dense et resserrée, issue d'une époque où les constructions étaient essentiellement à destination d'étables (cortals). Du fait des vues et des échappées visuelles, le terrain inscrit dans le POS et le PLU comme site à enjeux de développement urbain, se doit de garder ces respirations paysagères qui font partie des atouts de cette partie du village.

Ces vues à privilégier concernent :

- le château,
- l'église
- La colline boisée

La préservation d'échappées visuelles sera également à concevoir comme des ouvertures pour les riverains, là où ils peuvent percevoir l'opération immobilière comme un écran à leurs perceptions paysagères actuelles qui vont être réduites, de fait, comme pour toute parcelle insérée dans un zonage à urbaniser et qui n'est pas complètement urbanisée.

Au plan du paysage de proximité la haie de chênes qui fait liaison entre le terrain et la rue des Oliviers est à préserver. Elle assure une transition entre la village et la colline boisée.

b. Desserte externe, stationnement



Deux voies encadrent les terrains à desservir :

- au Nord, la rue des Oliviers, d'une largeur utile suffisante au regard de la taille de l'opération qui constitue le dernier secteur significatif à desservir de cette partie du village et dont le trafic est très limité. La zone AU mitoyenne ne recevant à terme que quelques constructions (4 ou 5) vraisemblablement sous la forme de villas. Elle est déjà équipée d'un éclairage public.
Elle se connecte à la rue Principale (RD 56) en entrée Est du village et traverse un lotissement qui, s'il crée une baïonnette pouvant ralentir ponctuellement la vitesse, présente une emprise de voie suffisante avec une largeur de 6,60 m environ entre alignements.
En extrémité Nord-Ouest du terrain la rue des Oliviers est à un niveau très proche de celui du terrain ce qui permet d'y prévoir aisément un accès.
Elle boucle avec la rue de la Fontaine où se localisera le deuxième accès principal au terrain, côté Sud, côté village.
- Au Sud rejoignant la placette du Puits et la rue de la Fontaine une voie relativement étroite (4,6 m environ de large). Un accès secondaire est envisageable depuis la rue de la Fontaine mais elle présente un rétrécissement (2,2 m environ) lui conférant plus le rôle de voie piétonne que de voie d'accès automobile.
- Le stationnement dans le village est problématique et la commune a réalisé plusieurs parcs de stationnement en poches, dont le dernier est celui de la mairie. Le secteur de la placette du Puits, rue de la Fontaine est très encombré et pourrait être lu comme un obstacle à la bonne desserte du terrain. En fait la capacité du futur parc de stationnement public, réservé aux riverains du centre ancien et non à ceux de la future opération qui disposeront de places spécifiques à l'intérieur du périmètre est plus importante que l'offre diffuse existante dans le quartier, qui sera ainsi facilement résorbée et laissera libre l'accès à l'opération et l'accès au futur parking.
- L'impasse de l'église présente l'opportunité pour ses riverains qui ont un déficit en stationnement de pouvoir assurer un accès piétonnier au futur parc de stationnement



Les conditions de desserte du futur quartier, dont circuit piétons primaires



prendre en compte l'étroitesse de la rue de la Fontaine et celle de l'impasse de l'église



f. Topographie et ruissellement pluvial



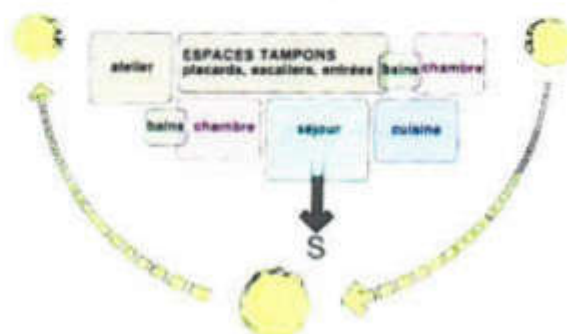
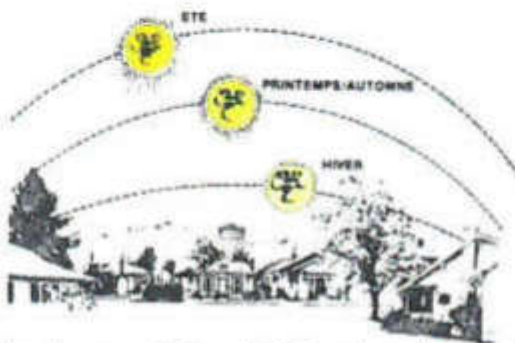
Prendre en compte le cheminement du pluvial et assurer la rétention

g. Densité et typologie bâtie



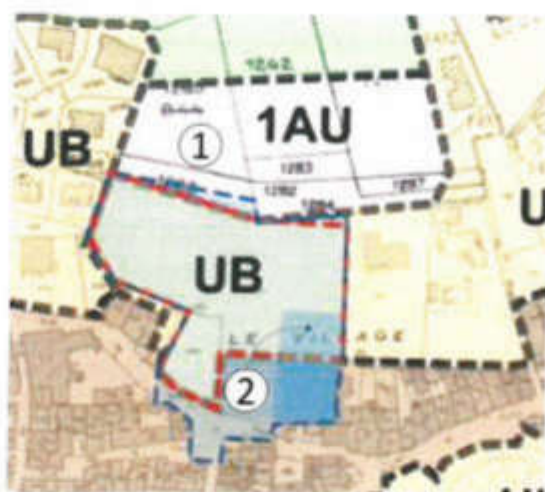
La recherche de la densité et de la mixité sur le dernier espace libre en contact avec le centre ancien et afin de tenir compte des choix communaux (élus et concertation) et de l'étude de marché (PSLA) conduit vers l'hypothèse principale consistant à travailler principalement autour de l'habitat intermédiaire et un peu de collectif, avec l'objectif d'assurer un minimum de 25% de logements sociaux.

h. Urbanisme et architecture adaptés aux facteurs climatiques



La trame urbaine doit favoriser l'exposition Sud des futures constructions. De même la compacité des bâtiments est à optimiser afin de réduire les échanges thermiques entre les logements et locaux avec l'extérieur. L'épannelage doit également éviter aux constructions un effet de masque à l'ensoleillement d'hiver du fait de la proximité des constructions existantes et des constructions futures situées au Sud par le choix d'un prospect adapté à la configuration des lieux.

4.5 Les orientations pour le projet



Approche globale : le périmètre opérationnel et le parking :

1. Au Nord en limite de la rue des Oliviers le périmètre opérationnel est élargi, englobant le talus afin qui participe de l'opération
Au sud le périmètre englobe la placette afin de la recomposer et de mieux l'intégrer comme un espace public et non comme un espace de rejet comme elle est traitée actuellement
2. Afin de réduire la façade urbaine du parking tel que le positionne le PLU, au bénéfice de la placette du Puits, le parking pivote sans perdre sa contenance initiale de 40 places environ.

Desserte, îlots opérationnels, épannelage et vocation dominante :



La voirie trouve naturellement sa place entre les deux points d'accès Nord et Sud du terrain. Compte tenu de la géométrie du terrain, de la taille des parcelles à produire il est possible de générer trois bandes constructibles, ainsi réparties du Sud vers le Nord

1. Première bande "fermant" et délimitant la placette reconfigurée plutôt dédiée à du collectif de type maisons de village accolées
2. Deuxième bande axée sur du logement intermédiaire
3. Troisième bande faisant transition avec les lotissements côté Ouest et la colline boisée côté Nord où la densité pourrait être moindre et la perméabilité plus marquée pour garantir les échappées visuelles sur la colline : pour cette troisième bande plusieurs variantes ont été testées

4.6 Les scénarios pour le projet

L'étude de faisabilité s'est attachée à produire deux scénarios contrastés afin d'aider les élus à choisir un parti d'aménagement lors de séances d'échanges en comité de pilotage :

a. Le scénario retenu : densité moyenne, 20 logements



Cette variante (la quatrième du scénario 2) est la variante retenue par la commune. La partie centrale et arrière de l'opération est allégée en densité afin d'augmenter les ouvertures visuelles et de créer des noues pluviales paysagées, participant des espaces publics (circulations piétonnes, espaces verts internes). Afin de garder la même contenance, le collectif (maisons de villages accolées) bordant la place propose 8 logements répartis en deux unités : 5 logements locatifs sociaux (25% de l'ensemble des logements) et 3 logements au financement libre. En rez-de-chaussée des locaux sont réservés pour des services (commerciaux ou activités tertiaires).

Pour la commune et le comité de pilotage de l'étude de faisabilité ce programme répond aux attentes, notamment pour la demande en logements avec ici une offre diverse : 5 individuels, 7 logements en PSLA, 3 logements en collectif et 5 logements locatifs sociaux.

4.7 La justification du projet, son utilité publique

Bien que de taille mesurée, avec sa vingtaine de logements, cette opération vient conforter de belle manière un village de taille modeste en venant "rajeunir" son centre ancien, tant sur le plan urbain que sur le plan social et économique.

Cette opération de greffe est la réponse appropriée aux objectifs de développement que la commune s'était fixés dès son premier document de planification urbaine de 1989. Ce déblocage de la situation, après 25 ans d'immobilisme de la part des acteurs privés, ne s'avère possible qu'au travers d'une intervention publique, la seule ici capable de répondre au mieux à l'ensemble des objectifs fixés sur ce secteur dans des conditions économiques supportables.

Elle rentabilise le foncier et les équipements centraux en parfaite adéquation avec les principes du non étalement urbain que portent les lois encadrant l'aménagement du territoire (SRU, UH, ENL, ENE). Elle est une extension moderne mais intégrée du village, sans introduire de rupture morphologique comme ont pu le faire les extensions individuelles récentes. Elle est une réponse aux besoins variés en logements qui s'expriment localement et donne une réponse aux problèmes de stationnement du centre ancien. De plus elle participe du développement économique local tout en renforçant le soutien des services en place par un apport de population et donc de chalandise.

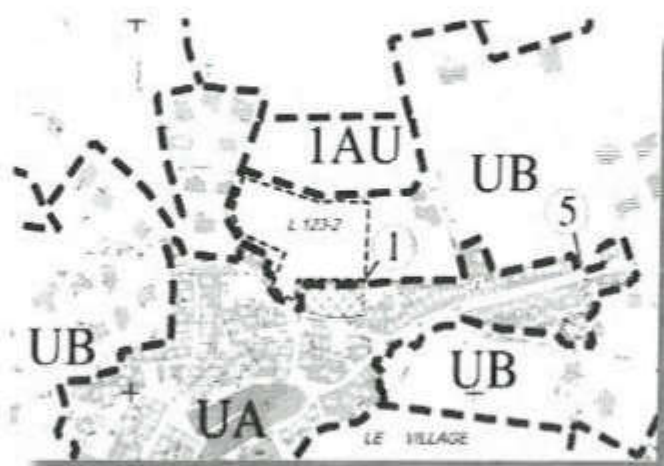
5. Mise en compatibilité du PLU avec le projet

Sur trois points mineurs le PLU demande à être mis en compatibilité avec le projet retenu par la commune. Ces trois points ne remettent pas en cause le PADD. Le règlement du PLU n'est pas modifié. Il s'agit d'une part d'une mise à jour du document pour un dispositif qui est devenu caduque et d'autre part de la modification du tracé d'un emplacement réservé pour stationnement ainsi que la limite entre les zones UA et UB en bordure de la placette du puits.

5.1 Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), article L.123-2-a) du code de l'urbanisme

Le PLU avait prévu sur le secteur du projet un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) et un emplacement réservé dont le bénéficiaire est la commune destiné à la réalisation d'un parking public, au sein de la zone UB et partiellement de la zone UA en bordure de la placette du Puits.

L'étude de faisabilité lancée par la commune a permis de mettre au point le projet global au sens de l'article L.123-2-a) définissant le PAPAG, retenu le 23 février 2013 :



Extrait du plan de zonage du PLU : le PAPAG ou servitude L.123-2-a) et l'ER N°1
(source PLU de Corbère)

Mise en compatibilité : suppression du périmètre de la servitude L.123-2-a) rendu caduque par l'adoption du projet d'aménagement global par la commune.

5.2 L'emplacement réservé N°1 prévu pour un parking public

L'emplacement réservé N°1, tel que prévu par le PLU n'est pas exactement retranscrit au même emplacement dans le projet : sa surface reste du même ordre mais son périmètre est légèrement modifié, afin de libérer une frontale urbaine au droit de la placette du puits. Maintenir en l'état le contour de cet emplacement réservé dans le document pourrait s'avérer incompatible avec les projets de construction prévus à cet endroit lors de l'instruction des dossiers de permis de construire.

Mise en compatibilité : légère modification du tracé de l'emplacement réservé N°1.

Pour le reste des extraits du rapport de présentation du PLU et du règlement des zones UA et UB, permettant d'apprécier la compatibilité du PLU avec le projet.

PLU	Compatibilité avec le projet
La zone UB correspond aux extensions récentes à vocation d'habitat et d'équipements publics	Oui, le projet satisfait aux objectifs du PLU et de son règlement
Mise en place d'un PAPAG	Oui, le projet répond aux objectifs du PAPAG.
Mise en place de l'emplacement réservé N°1 pour parc public de stationnement	Oui, le projet reprend le principe et la localisation d'un parc public de stationnement impactant la parcelle 384 pour une surface de 1020 m ² environ, en ajustant son tracé.
Règlement des zones UA et UB	Les règles des zones UA et UB sont compatibles avec le projet, en termes de vocation, de gabarit (emprise et hauteur) et d'implantation, les règles étant plus souples pour les groupes d'habitation
Article 1 : occupations et utilisations des sols interdites	oui
Article 2 : occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières	oui
Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies	oui
Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux	oui
Article 5 : superficie minimale (<i>non réglementée</i>)	oui
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies	oui
Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	oui
Article 8 : implantation des constructions les une par rapport aux autres	oui
Article 9 : emprise au sol (<i>non réglementée</i>)	oui
Article 10 : hauteur (9m en UB et 12 m en UA)	oui la hauteur des bâtiments projetés est inférieure à 9 m à l'intérieur de la zone UB et inférieure à 12 m dans la partie inscrite en zone UA
Article 11 : aspect extérieur	oui (rappelons que le projet est soumis à avis de l'architecte des bâtiments de France, car situé à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un monument inscrit à l'inventaire des B.H.)
Article 12 : aires de stationnement	oui
Article 13 : espaces libres, plantations	oui
Article 14 : COS (<i>abrogé par loi ALUR de mars 2014</i>)	oui

5.3 Ajustement du tracé des zones UA et UB

Le projet urbain répond aux objectifs généraux du PADD et respecte les règles des zones UA et UB dans lesquelles il s'inscrit. Cependant la modification de l'emplacement réservé et le parti d'aménagement souhaité entraîne une légère modification du tracé de ces deux zones aux abords de la placette du puits

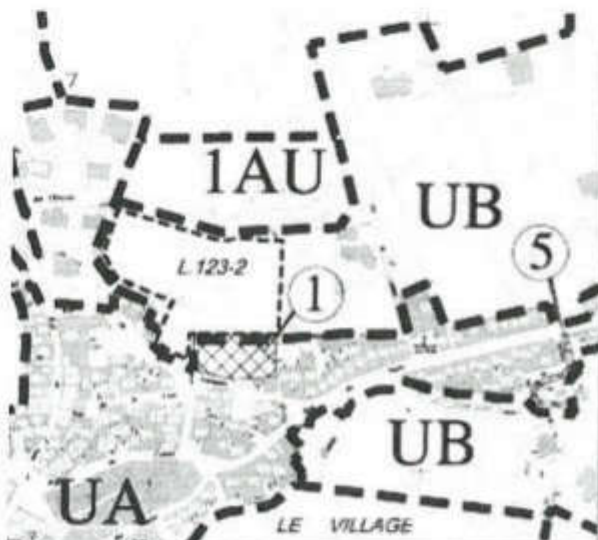
En conclusion, même si cela ne concerne que des modifications mineures, afin de permettre la réalisation du projet de greffe urbaine pour le secteur dit « rue de la fontaine », le PLU de la commune de CORBÈRE nécessite une mise en compatibilité, selon les articles L.123-14, L.123-14-2, L.123-15 et R.123-23-1 (mise en compatibilité d'un PLU avec un projet faisant l'objet d'une déclaration publique).

5.4 Impact sur le dossier du PLU en vigueur de la commune de Corbère

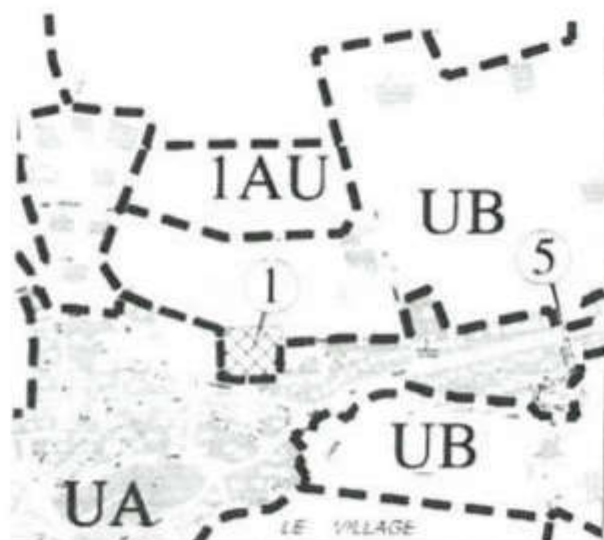
La mise en compatibilité du PLU suite à la DUP du projet d'aménagement du secteur dit « rue de la fontaine » entraîne des changements dans le dossier du P.L.U. applicable :

- La présente notice, venant en complément du rapport de présentation du P.L.U., explicitant les points de modification,
- Trois modifications dans le plan de zonage
 - Suppression du périmètre de servitude (L.123-2-a) ou PAPAG devenu caduque
 - Modification du tracé de l'emplacement réservé N°1 (parking)
 - Ajustement du tracé de la limite entre la zone UA et UB au droit de la placette du Puits
- Une modification dans la liste des emplacements réservés

Modification du plan de zonage :



PLU en vigueur



PLU mis en compatibilité

Modification de la liste des emplacements réservés :

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Désignation des opérations	Benéficiaire	Superficie
1	Parking et voirie	Commune	1 000 m²
2	Extension Cemetery	Commune	3 000 m²
3	Emplacement de voirie (7 m de large)	Commune	1 150 m²
4	Passage piéton (2,50 m de large)	Commune	48 m²
5	Emplacement de voirie et aires de stationnement	Commune	1 700 m²
6	Emplacement d'un usage	Commune	500 m²

PLU en vigueur

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Désignation des opérations	Benéficiaire	Superficie
1	Parking et voirie	Commune	1 000 m²
2	Extension Cemetery	Commune	3 000 m²
3	Emplacement de voirie (7 m de large)	Commune	1 150 m²
4	Passage piéton (2,50 m de large)	Commune	48 m²
5	Emplacement de voirie et aires de stationnement	Commune	1 700 m²
6	Emplacement d'un usage	Commune	500 m²

PLU mis en compatibilité

6. Informations juridiques et administratives**La mise en compatibilité du PLU**

En application des articles L.123-14, L.123-14-2 et R. 123-23 du code de l'urbanisme, le projet objet du présent dossier nécessite une mise en compatibilité du PLU.

Article L123-14

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, **l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan** qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

Article L123-14-2 (extrait)

I.-Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan prévue aux articles L. 123-14, L. 123-14-1 et L. 300-6-1 font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

[...]

II.-Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;

[...]

Avant l'ouverture de l'enquête publique es propositions de modification du PLU donnent lieu à un examen conjoint, de :

- l'Etat ;
- la commune ;

- l'établissement public compétent en matière de SCOT ;
- la région ;
- le département ;
- compétentes en transports urbains, EPCI compétent en PLH, organismes de gestion des parcs naturels régionaux et nationaux, CCI, chambre métiers, chambre agriculture et le cas échéant section régionale de la conchyliculture)

6.1 Textes régissant l'enquête

- La procédure relative à l'enquête publique est dans le cas présent régie par le **code de l'expropriation, en particulier** :

*les articles L.121-1 à L.121-5, R.112-1 à R.112-24 et R.121-1 pour la procédure de la déclaration d'utilité publique

*les articles R. 131-1 à R.131-4 pour la procédure d'enquête parcellaire.

- **Le code de l'environnement, en particulier** :

Il est précisé que le projet objet de la présente ne relève pas de la liste des projets soumis à étude d'impact en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement. Néanmoins, les dispositions qui suivent trouvent application en raison de la nécessité de mettre en compatibilité le PLU de la commune avec le projet soumis à déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 123-14-2 du code de l'urbanisme.

* Les articles L. 123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R.123-27 en matière de procédure d'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

* L'article L.126-1 relatif à la déclaration de projet ;

- **Le code de l'urbanisme, en particulier** :

* Les articles L. 123-14, L.123-14-2 et R. 123-23-1 relatifs à la mise en compatibilité du PLU avec un projet faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique

6.2 Insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative à l'opération

A- Le projet avant enquête

Le projet ne figure pas parmi les catégories de projet devant faire automatiquement ou au cas par cas l'objet d'une étude d'impact conformément aux dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement. En conséquence l'autorité environnementale n'a pas été saisie avant enquête.

- **Concertation publique et bilan de cette concertation** :

Bien que le projet ne soit soumis à aucune concertation ou débat public régis par les textes en vigueur, dans le cadre d'une démarche volontaire initiée par la commune, le dossier a donné lieu à concertation publique.

Préambule

Une opération d'aménagement avait été envisagée en 2012 sur le site concerné par le présent projet, sur la base d'une intention non formalisée en termes de parti d'aménagement.

Cette opération avait donné lieu à une enquête publique qui s'était déroulée du 11 février au 15 mars 2013, relative à la « Constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'un projet d'habitat social ». Le manque de précision sur l'objet et la composition dudit projet avait suscité de fortes craintes chez certains riverains qui avaient conduit le commissaire enquêteur à émettre un avis défavorable à la déclaration d'utilité publique de la constitution d'une réserve foncière.

Pour tenir compte des observations émises par le commissaire enquêteur, et lever les doutes sur les contours architecturaux, urbanistiques et sociaux de l'opération le Conseil Municipal de CORBERE a décidé de faire procéder à une étude de faisabilité relative à un projet d'aménagement d'ensemble sur le site concerné. (Délibération des 9/07 et 24/09/2013).

Bien que le projet ne soit soumis par les textes en vigueur à aucune concertation ou débat public, la commune, dans une démarche volontaire et afin de communiquer et d'échanger au mieux avec le public, les administrations, et de futurs partenaires, a souhaité, dans le cadre de cette étude de faisabilité mettre en place une procédure de concertation organisée de la manière suivante :

- **Un comité de pilotage de l'étude**
- **Une exposition publique**
- **Une réunion publique**

Un comité de pilotage

Son rôle :

Le comité de pilotage lors de séances de travail et réunions avec l'équipe analyse et valide les réflexions et orientations qui lui sont proposées à chaque phase de l'étude de faisabilité. Il rassemble des partenaires associés à la démarche foncière, à l'aménagement, à l'urbanisme et à l'architecture du projet : des collectivités territoriales, des institutions, des aménageurs et associations locales.

Composition :

- La commune, maître d'ouvrage de l'étude
- L'EPF LR
- La DDTM
- La Région
- Le Département
- Le CAUE
- L'Agenda 21
- Des bailleurs sociaux : Roussillon Habitat
- Des aménageurs
- L'association « Comité de sauvegarde du patrimoine, du cadre de vie et de l'environnement de CORBERE »

Réunions du comité de pilotage:

Le comité de pilotage s'est réuni à 4 reprises :

La première réunion, qui s'est tenue le 7 novembre 2013, a été consacrée à la présentation et la discussion sur le diagnostic communal (démographique, économique, social, urbanistique....) établi par le bureau d'études sur la base de données issues de sources officielles publiques et privées.

La deuxième réunion qui s'est tenue le 17 décembre 2013 a été consacrée à la présentation de plusieurs scénarios contrastés d'aménagement du site et à une discussion sur leur pertinence respective compte tenu des diverses contraintes recensées (scénarios contrastés).

La troisième réunion qui s'est tenue le 3 février 2014 a été consacrée à la définition d'un projet d'aménagement préférentiel tenant compte des différentes séances précédentes.

La dernière séance qui s'est tenue le 10 avril 2014 a permis, en tenant compte des observations formulées par le public lors de la réunion publique du 14 février 2014, d'arrêter un projet définitif d'aménagement à valider par le conseil municipal.

Une exposition publique :

Une exposition constituée de 4 panneaux couleur au format A1 (60 x 84 cm), résumant les étapes de l'étude et présentant les différents scénarios d'aménagement a été installée en commune le 3 février 2014, jusqu'au mois d'avril 2014.

Cette exposition avait pour but d'informer le public préalablement au débat public qui s'est tenu le 14 février 2014.

Une réunion publique :

Le 14 février 2014, à 18h 30 s'est tenue une réunion publique pour engager un débat avec les habitants de Corbère. Une cinquantaine de personnes était présente ce qui constitue une part importante des 270 ménages environ que compte Corbère.

Lors de cette réunion publique les habitants ont pu échanger sur le contenu précis du projet que leur ont présenté les élus présents. Les interrogations portaient essentiellement sur le nombre de logements prévus, le nombre de logements locatifs sociaux, sur la question de la gestion pluviale. Les riverains se sont inquiétés des risques de réduction sur les vues lointaines (plaine et mer) dont certains bénéficient encore aujourd'hui. En écho, les élus ont justifié un projet qui, avec une vingtaine de logements, s'insère bien au tissu ancien tout en venant participer du nécessaire développement économique et social du village par un apport de population.

A l'issue de cette réunion, le Comité de pilotage (le 10/04/2014) et le Conseil Municipal (le 9/07/2014) de CORBERE ont validé un projet prenant notamment en compte certaines des observations formulées à cette occasion et ne remettant pas en cause l'économie générale du scénario d'aménagement.

Bilan de la concertation publique

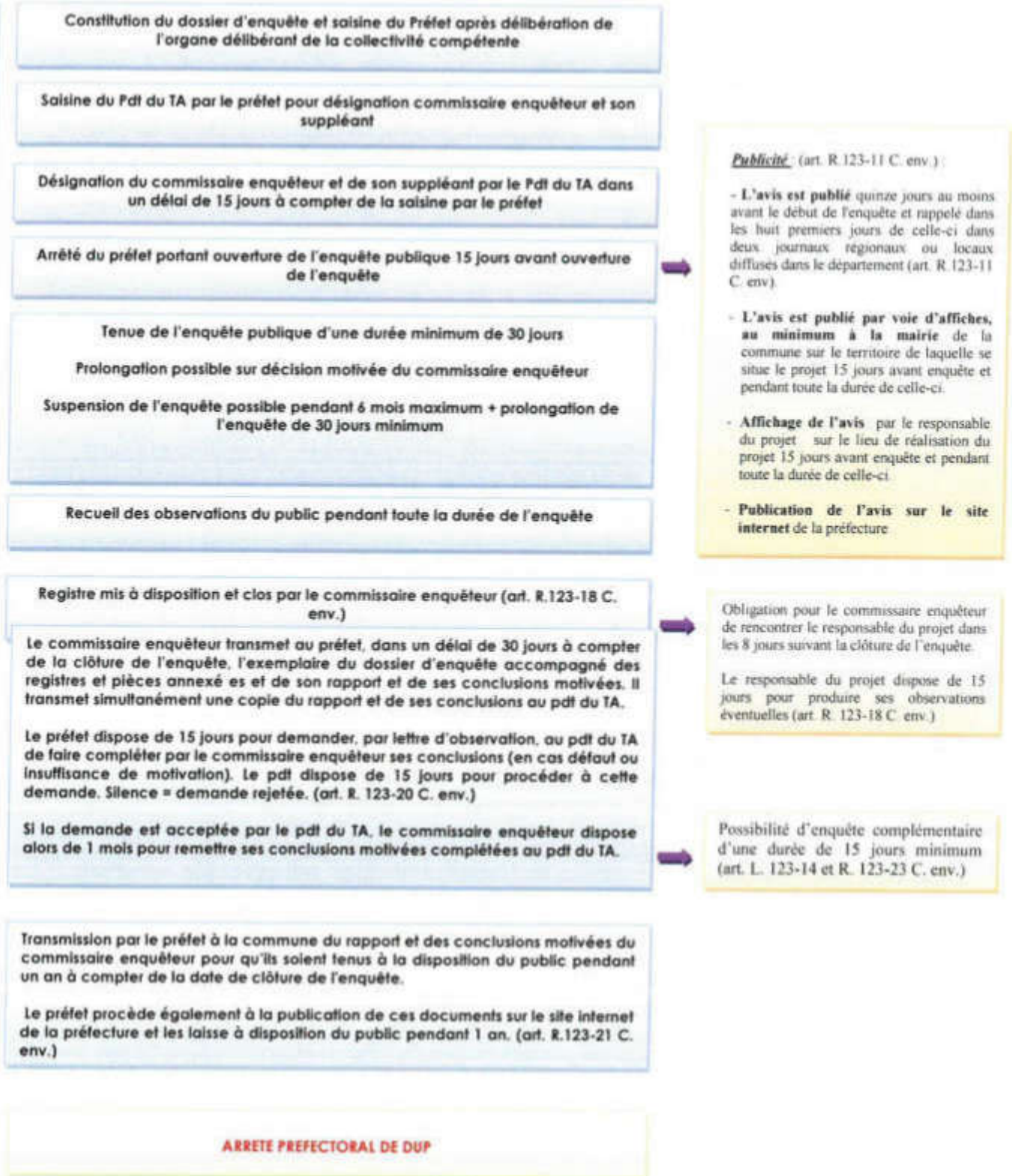
C'est à l'issue de ces différentes phases du process d'élaboration que, le comité de pilotage, dans son ultime réunion du 10 avril 2014, prenant en compte une partie des observations formulées lors de la réunion publique, a retenu le périmètre et le contenu du projet qui figure dans la notice de présentation de la présente demande d'enquête. Le 9 juillet 2014, le Conseil Municipal de CORBERE a validé définitivement le scénario de projet défini par le comité de pilotage du 10 avril précédent.

C'est donc à l'issue d'une procédure faisant intervenir l'ensemble des acteurs concernés, que le projet d'aménagement objet du présent dossier a été élaboré. Contrairement à la situation de 2012/2013 où le projet n'était formalisé ni quantitativement ni qualitativement, et où les doutes et interrogations des habitants ne pouvaient pas trouver de réponses précises dans le dossier de l'enquête publique, les participants, en février 2014, avec les panneaux d'exposition et le débat public, ont pu recueillir les réponses à leurs questions et pourront ainsi en toute connaissance de cause participer dans de bonnes conditions d'information à la prochaine enquête publique.

En annexe : copie de la délibération validant le projet, rappelant la concertation publique et copie de l'avis municipal d'information sur la concertation publique.

B- L'organisation et déroulement de l'enquête

- Schéma synthétique



Détail de la procédure

1. Désignation Commissaire enquêteur (art. R.123-5 C. env.)

Le préfet, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête objet du présent dossier, saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, le président du tribunal administratif.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président. Il nomme également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête qui remplace le titulaire en cas d'empêchement et exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

2. L'arrêté d'organisation de l'enquête (art. R 123-9 C. env.)

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, le préfet précise par arrêté :

- 1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- 2° La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- 3° Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;
- 4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;
- 5° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- 6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;
- 7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
- 8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;
- 9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;
- 10° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;
- 11° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
- 12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

3. La publicité préalable à l'enquête

Les articles L 123-10 et R 123-11 du code de l'environnement fixent les conditions dans lesquelles le public doit être informé de l'ouverture et des modalités d'organisation de l'enquête. A savoir :

- Publication dans les journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- Affichage en mairie ou préfectures ;
- Affichage sur le terrain ;
- Publication sur le site internet si l'autorité compétente en dispose d'un.

4. Le déroulement de l'enquête

Durée de l'enquête (art. L. 123-9 et R.123-6 C. env.)

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Le rôle du commissaire enquêteur (art. L. 123-12 C. env.)

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :

- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise est à la charge du responsable du projet.

Les conditions de participation du public

L'article L 123-11 du code de l'environnement pose le principe de la communication possible à toute personne, sur sa demande, du dossier d'enquête, avant et pendant l'enquête.

De même, l'article R 123-13 de ce même code précise les modalités de présentation des observations, propositions et contrepropositions du public. Ces dernières peuvent être

inscrites sur le registre d'enquête établi sur des feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur, elles peuvent être adressées par correspondance au commissaire enquêteur éventuellement par voie électronique (mails), elles peuvent enfin être formulées lors des permanences organisées par le commissaire enquêteur.

5. La procédure de suspension d'enquête et la procédure d'enquête complémentaire (art. L 123-14 I et R 123-22 C. env.)

Pendant l'enquête publique, si la personne responsable du projet estime nécessaire d'apporter à celui-ci des modifications substantielles, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête peut, après avoir entendu le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de six mois. Cette possibilité de suspension ne peut être utilisée qu'une seule fois.

Pendant ce délai, le nouveau projet accompagné de l'étude d'impact ou du rapport environnemental intégrant ces modifications, est transmis pour avis à l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement.

A l'issue de ce délai et après que le public ait été informé des modifications apportées, l'enquête est prolongée d'au moins 30 jours.

Le dossier d'enquête initial est complété et comprend :

- 1° Une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet ;
- 2° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale intégrant ces modifications, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Cette nouvelle enquête fait l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation, d'une nouvelle publicité et d'une nouvelle information des communes dans les conditions définies par les articles L. 123-10 et R 123-11 du code de l'environnement.

6. La clôture de l'enquête (art. L 123-15 et R 123-18 à R 123-21 C env.)

Les formalités de clôture

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, procède, dans un premier temps, à la clôture du ou des registres d'enquête à l'expiration du délai imparti. Dans un second temps, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Enfin, le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

• *Transmission et procédure de contrainte*

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête le dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées avec le rapport et les conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du tribunal administratif.

Dans une hypothèse de non transmission dans les délais impartis, l'autorité compétente peut, avec l'accord du maître d'ouvrage, mettre en demeure le commissaire enquêteur de

remettre sans délai son rapport et ses conclusions. A défaut de réponse favorable à cette demande, l'autorité compétente peut demander au président du tribunal administratif de dessaisir le commissaire enquêteur concerné et de lui substituer son suppléant ou un nouveau commissaire enquêteur. Le nouveau commissaire dispose alors d'un délai de 30 jours au plus à compter de sa nomination pour déposer son rapport et ses conclusions motivées.

• **Publicité du rapport et des conclusions**

L'autorité compétente pour organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet. Copie est également adressée à la mairie de chacune des communes où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

C- Parallèlement à l'enquête

- **L'enquête parcellaire**

Une enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête objet du présent dossier, conformément aux articles R. 131.1 et suivants du code de l'expropriation.

Au cours de l'enquête parcellaire les propriétaires et leurs ayants-droits seront appelés à faire valoir leur droits.

- **La mise en compatibilité du PLU**

En application des articles L.123-14, L.123-14-2 et R. 123-23 du code de l'urbanisme, le projet objet du présent dossier nécessite une mise en compatibilité du PLU.

Les propositions de modification donnent lieu à un examen conjoint, avant l'ouverture de l'enquête publique, de :

- l'Etat ;
- la commune ;
- l'établissement public compétent en matière de SCOT ;
- la région ;
- le département ;
- les organismes mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme (Autorités compétentes en transports urbains, EPCI compétent en PLH, organismes de gestion des parcs naturels régionaux et nationaux, CCI, chambre métiers, chambre agriculture et le cas échéant section régionale de la conchyliculture)

Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 du code de l'urbanisme demande à être consultée, son président adresse la demande au préfet.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet au conseil municipal. Si celui-ci ne se prononce pas dans un **délai de deux mois**, il est réputé avoir donné un avis favorable.

L'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions de PLU. Il fait l'objet des mesures de publicité et d'affichage définies par l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme :

- affichage en mairie pendant un mois ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Pyrénées Orientales.

D- Postérieurement à l'enquête

- Déclaration d'utilité publique

Au terme de la procédure décrite supra, et au vu du dossier correspondant, le Préfet pourra prononcer la Déclaration d'Utilité Publique. Cette déclaration doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable (art. L.121-1 à L.121-5 du C. de l'expropriation.)

6.3 Autres autorisations requises en vue de la réalisation du projet

A- Autorisation ou déclaration en application des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement (Eau et Milieux aquatiques)

Le projet faisant l'objet de la présente enquête ne rentre pas dans les catégories définies au tableau annexé à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

Les dossiers de déclaration ou d'autorisation définis aux articles R.214-6 et R.214-32 du même code ne sont donc pas nécessaires à ce projet.

B- Sites inscrits et classés en application de l'article L. 341-10 du Code de l'Environnement

Les aménagements prévus ne modifient aucun monument naturel ou site classé. Aucune autorisation n'est donc nécessaire en application de l'article L. 341-10 du code de l'environnement.

C- Défrichement

Les aménagements prévus ne nécessitent pas d'autorisation préalable de défrichement, conformément aux dispositions des articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

ANNEXE

Annexe 1 : délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2014

Validation des dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE CORBERE**

Séance du 09 juillet 2014

République Française
DEPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
N° DE 2014_079

Nombre de Membres

EXISTANCE : 15

Présents : 14

Votants : 15

L'an deux mille quatorze et le neuf juillet, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur SILVESTRE Joseph, Maire.

Étaient Présents : SILVESTRE Joseph, BONAFOS Robert, SAURIE Jean-Pierre, FONDA Léonce, AUGÉ Christine, ROIG Fernand, ARREDONDO Jose, BRUZV Didier, SORHIER Isabelle, FEVEREIRO Marie-Marjorie, GILNOI Virginie, JASSE Dolores, ARTIGUES EGIDO Magaly, RADONDI Marylise

Absents excusés :

Absents représentés : HARIBOU Ali par BONAFOS Robert

Étaient Absents :

Madame GILNOI Virginie a été nommée secrétaire.

Date de la convocation
le 05 juillet 2014.

**OBJET : VALIDATION DOSSIER ENQUÊTE PRÉALABLE DU PET
PARCELLAIRE - DE_2014_079**

OBJET : Validation des dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire ; demande de déclaration d'utilité publique d'une opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, un équipement public ainsi que des locaux d'activités sur le secteur « Rue de la Fontaine » à CORBERE (66130) et demande d'arrêt de cessibilité pour l'acquisition des parcelles en vue de l'opération précitée au profit de l'Etablissement public foncier Languedoc-Roussillon.

VI. Le Code Général des Collectivités Territoriales.



VI le Code de l'Expropriation et notamment ses articles L.11-1, L.11-2, R.11-3 I, L.11-8 et R.11-19 et suivants ;

VI le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.300-1 ;

VI le décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Etablissement public foncier Languedoc Roussillon (EPF LR) ;

VI la convention foncière opérationnelle signée le 20 octobre 2010 et l'avenant n°1 à la convention opérationnelle signé le 4 juillet 2014 entre la commune de Corbère et l'Etablissement public foncier Languedoc Roussillon (EPF LR) ;

VI la délibération du Conseil Municipal de Corbère en date du 25 février 2009, relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

VI la délibération du Conseil Municipal de Corbère en date du 9 juillet 2013, relative notamment à la mise en œuvre d'une procédure de D.U.P. « travaux », après élaboration d'un projet d'aménagement global « rue de la fontaine » à Corbère ;

VI la délibération du Conseil Municipal de Corbère en date du 20 février 2014, relative à la prise en considération de l'opération d'aménagement « rue de la fontaine » à Corbère ;

VI l'estimation du service des Domaines en date du 16 juin 2014 ;

VI les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, ci-jointes ;

Monsieur le maire **rappelle** au Conseil municipal que le diagnostic du plan local d'urbanisme de Corbère, approuvé le 25 février 2009, avait identifié de nouveaux besoins en logements pour la commune. Afin de répondre à une pression en termes de logements de plus en plus importante, le P.L.U. préconisait :

- la mise en place d'une offre diversifiée en matière de logements et notamment de logements locatifs et locatifs sociaux ;
- l'ouverture de nouvelles zones d'habitat prenant en compte dès leur conception la recherche d'un équilibre social ;

Dans le domaine des besoins répertoriés, le P.L.U. pointait également la problématique du stationnement et affirmait la nécessité de prévoir les équipements et aménagements nécessaires en particulier en matière de facilité de stationnement dans le cœur du village.

Le site « rue de la Fontaine », se situe dans un secteur très sensible au regard des qualités paysagères et urbaines qui le composent, à proximité immédiate du centre ancien et des services présents sur le village. Pour garantir les orientations prises lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme, le projet envisagé devra se réaliser sous la forme d'une opération de greffe urbaine permettant de répondre aux besoins en logements que connaît actuellement la commune avec notamment la construction de logements locatifs sociaux (L.L.S.). En effet, la commune ne dispose pas actuellement de L.L.S. sur son territoire.

Par délibération en date du 9-07-2013 la commune a décidé de faire réaliser une étude de faisabilité débouchant sur un projet d'aménagement global de type « greffe urbaine », sur le secteur en cœur de village appelé « rue de la Fontaine », destiné, le cas échéant à solliciter une déclaration d'utilité publique de travaux, préalable à l'acquisition des terrains concernés. L'opération visée dans le cadre de l'étude doit comporter un parc de stationnement public d'une quarantaine de places et principalement un ensemble de logements dont 25% de locatifs sociaux dans le cadre d'une convention avec l'EPF LR.

porteur du terme du foncier

2

Faisant suite à cette étude de faisabilité présentée en réunion publique le 14 février 2014, la commune de Corbère a délibéré, le 20 février 2014, sur la prise en considération d'un périmètre de projet (article L. 111-10 du code de l'urbanisme) concernant la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, un équipement public ainsi que des locaux d'activités sur le secteur « rue de la Fontaine » à Corbère.

Pour rendre possible la réalisation de cette opération d'aménagement une maîtrise complète du foncier est indispensable.

Par convention foncière opérationnelle en date du 20 octobre 2010 complétée par un avenant n° 1 du 4 juillet 2014, la commune de Corbère a confié à l'Etablissement Public Foncier Languedoc-Roussillon une mission d'acquisition foncière sur le secteur « rue de la Fontaine » en vue de la réalisation de cette opération.

Au titre de ladite convention, l'EPF LR est habilité à procéder aux acquisitions foncières par voie amiable, de préemption et d'expropriation conformément à l'article 3 du décret n° 2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'établissement.

En vue de la réalisation de l'opération d'aménagement précitée, l'acquisition des parcelles listées ci-dessous est indispensable :

- la parcelle cadastrée section A n° 1284, Puits Albet, 66130 Corbère
- la parcelle cadastrée section AB n° 384, Le Village, 66130 Corbère
- la parcelle cadastrée section AB n° 386, Le Village, 66130 Corbère
- la parcelle cadastrée section AB n° 389, Le Village, 66130 Corbère

CONSIDERANT que les négociations amiables engagées avec les propriétaires n'ont pu aboutir.

CONSIDERANT le refus de ces propriétaires de céder à la commune leurs parcelles.

CONSIDERANT que ces parcelles sont indispensables à la réalisation du projet d'aménagement.

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de disposer de la maîtrise complète du foncier pour la faisabilité d'une opération d'aménagement ayant un caractère d'intérêt général.

CONSIDERANT que le projet répond à un besoin réel compte tenu du développement démographique de la commune.

CONSIDERANT l'estimation du service des domaines du 16 juin 2014 établissant la valeur du foncier à 188 076 50 € (toutes indemnités comprises).

CONSIDERANT le coût global de l'opération estimé à 783 000 €.

CONSIDERANT que, pour engager la réalisation du projet envisagé, il est nécessaire que l'EPF LR puisse recourir à la procédure d'expropriation pour achever la maîtrise foncière de l'opération et ainsi acquérir les dites parcelles.

CONSIDERANT qu'en conséquence, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'engager une procédure d'expropriation pour l'acquisition de ces parcelles. Il convient alors de solliciter de Monsieur le préfet des Pyrénées Orientales l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux relatifs à

L'opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, un équipement public ainsi que des locaux d'activités, et parcellaire, en vue d'autoriser l'Etablissement public foncier Languedoc-Roussillon à procéder aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de cette opération, pour le compte de la commune de Corbère et en vertu de la convention foncière opérationnelle signée le 20 octobre 2010 entre l'EPF LR et la commune de Corbère et de l'avenant à la convention signé le 4 juillet 2014.

Le Conseil Municipal, sur l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents.

DECIDE

Article 1: D'APPROUVER le lancement conjoint d'une enquête préalable de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire.

Article 2: D'APPROUVER le montant global de l'opération estimé à 783 000 €, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, le dossier d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité pour l'acquisition des parcelles, en vue de l'opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, un équipement public ainsi que des locaux d'activités sur le secteur « rue de la Fontaine » à Corbère.

Article 3: DE SOLLICITER monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales afin d'ouvrir des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur la commune de Corbère - secteur « Rue de la Fontaine ».

Article 4: DE DEMANDER à Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales de bien vouloir prendre, à l'issue des dites enquêtes, un arrêté portant déclaration d'utilité publique des travaux relatifs à l'opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux, un équipement public ainsi que des locaux d'activités sur le secteur « rue de la Fontaine » à Corbère, et portant cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération, au bénéfice de l'Etablissement public foncier Languedoc-Roussillon.

Article 5: D'AUTORISER Monsieur le maire à signer tous les actes et documents afférents à ce projet.

Fait et délibéré à CORBÈRE, les jour mois et an que dessus
Pour copie conforme,

Le Maire,




Annexe 2 : communiqué municipal d'information sur l'exposition et la réunion publiques relatives au projet d'aménagement de la Rue de la Fontaine

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES Arrondissement de Perpignan Canton de Millas COMMUNE DE CORBIERE Code Postal : 66150 Téléphone : 04 68 84 80 28 Télécopie : 04 68 84 27 25 E-mail : mairie.mill@wanadoo.fr	AFFICHAGE MAIRIE COMMUNIQUE MAIRIE Dans le cadre de l'étude de faisabilité actuellement en cours et relative au projet d'aménagement global de la friche agricole située rue de la Fontaine à CORBIERE, une réunion publique est organisée le 14 février 2014 à 18h 30 à la salle des fêtes. Les personnes intéressées peuvent par ailleurs consulter les planches élaborées par le bureau d'études, qui seront exposées dans le hall d'accueil de la mairie à partir du 5 février 2014. Le 4 février 2014. Le Maire : J. SILVESTRE 
---	--

COMMUNE DE CORBÈRE

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE PRÉSENTANT L'OPÉRATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

ARTICLE L.123-13 CODE DE L'URBANISME

PLU approuvé par DCM du 25 janvier 2009

Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM du

A P P R O U V É

par délibération du Conseil Municipal
en date du 20 DEC. 2012

Mai 2012

L'organisation d'un nouveau quartier : un projet d'intérêt général

La commune de CORBÈRE a une population totale de 651 habitants (chiffre INSEE 2009 publié en 2012), la dynamique démographique se confirme depuis le recensement de 1990(442 habitants) est due principalement aux soldes migratoire et naturel, même si le taux de natalité accuse une légère baisse et que l'on peut constater une hausse des décès pour l'année 2008.

Pour conserver et confirmer cette situation favorable, la commune doit pouvoir renforcer son attractivité et notamment disposer d'une offre foncière diversifiée en lien avec le centre du village, le PLU organise donc le développement urbain en continuité du cœur de village pour répondre à ses besoins en terme d'habitat et d'équipements publics.

Dans ce domaine, les options communales s'orientent principalement sur une ouverture maîtrisée de nouvelles zones à urbaniser afin de maintenir et d'accroître l'offre dans le souci de répondre à un maximum de trajectoires résidentielles et d'équilibrer le développement urbain

Le projet concerné par la présente révision simplifiée se situe sur la zone 3AU bloquée au lieu-dit "Escoute si plou", à proximité immédiate de l'urbanisation actuelle et en rive droite du ravin de la Coume ainsi que quelques parcelles situées en zone A; celles-ci sont nécessaires pour gérer et sécuriser l'accès à ce nouveau quartier suite à des discussions avec le service Risques et le service Urbanisme de la DDTM.

La zone 3AU ainsi constituée de la 3AU existante, principale zone de développement de la commune soit 5 ha 96 + 0,95 ha de parcelles A pour une superficie totale de 6 ha 91. Elle est destinée à recevoir, avec une densité évaluée à environ 15/25 logements/ha, des constructions de type pavillonnaire (entre 50 et 60 maisons) dont des logements locatifs sociaux, une vingtaine de logements en accession à la propriété mais aussi une résidence pour personnes âgées (22 logements environ).

Il convient donc d'adapter le document d'urbanisme pour rendre possible ce projet qui présente un intérêt général pour la commune, notamment en ce qui concerne l'accueil de population, l'offre en logements diversifiés ainsi que la création de services(Résidence pour personnes âgées)

La création de ce nouveau quartier représente un intérêt général pour la commune et ses habitants, car il permet de :

- Diversifier l'offre en matière de logements, habitat individuel, collectif, social
- Favoriser les parcours résidentiels et diversifier l'accès au logement (locatif, accession à la propriété....)
- Proposer des services en terme d'hébergements des personnes âgées
- Créer des emplois accessibles aux habitants avec des emplois de services à la personne
- Générer en conséquence une nouvelle activité économique

L'implication de la commune dans ce projet au travers de l'orientation d'aménagement de ce secteur va lui permettre d'en organiser et d'en maîtriser le développement.

Une situation favorable en liaison avec le village

Le site du projet, au lieu-dit "Escoute si plou", à proximité immédiate de l'urbanisation et en rive droite du ravin de la Coume, est inscrit en zone 3AU (5 ha 96) ainsi qu'en zone A (0,95 ha) pour une superficie totale de 6 ha 91; le site deviendra après la présente procédure de révision simplifiée, une zone 3AU à destination principale d'habitat.



L'orientation d'aménagement souhaitée par la commune

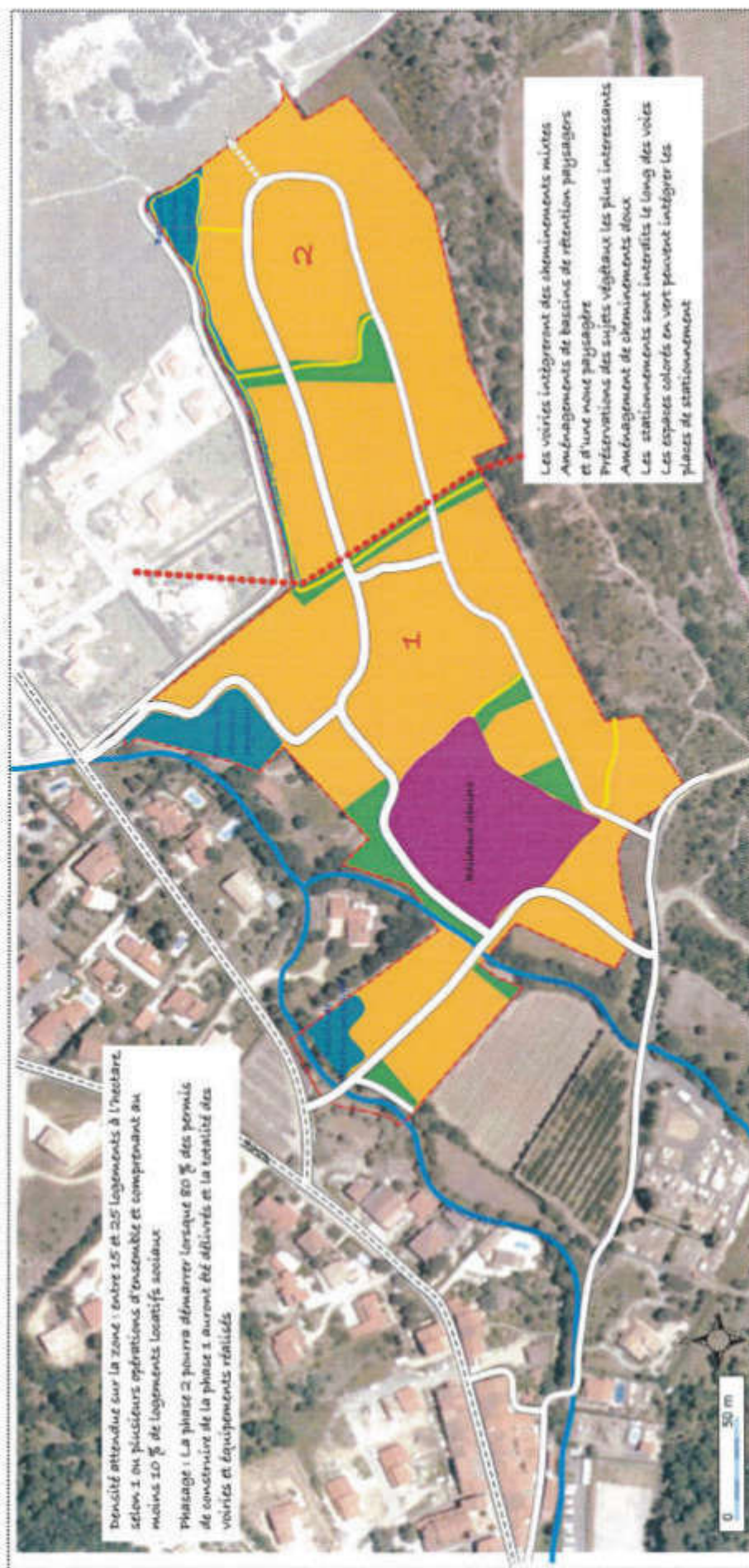
Il s'agit de fait, pour la commune, de créer un nouveau quartier situé en continuité du village et de ses extensions urbaines et présentant des typologies variées : de l'habitat individuel à l'habitat collectif (comme la maison de retraite...), de l'accession à la propriété au locatif à caractère social.... Les équipements et services envisagés participent, pour leur part, à l'équilibre des fonctions.

Ce projet lui permet de diversifier son offre en logements et de faciliter le parcours résidentiel tout en accueillant de nouvelles populations.

Cette zone 3AU, comprenant les parcelles de zone A nécessaires pour permettre un accès sécurisé et un fonctionnement cohérent, deviendra donc après la procédure de révision simplifiée, une zone 3AU ouverte à l'urbanisation et à destination principale d'habitat.

- Le schéma d'aménagement retenu se développe à partir de quatre accès dont une entrée principale (chemin des Cabanes) + le passage à gué et les accès sur le chemin du cimetière; de plus, lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Poupiac à Corbère les Cabanes (PLU en cours), un nouvel accès urbain sera réalisé, il est d'ores et déjà pris en compte.
- Le projet de circulation veillera à minimiser la voirie avec des voies mixtes partagées, l'ensemble des tracés de ces voiries devra être étudié pour ralentir les véhicules (sens de circulation, rétrécissement de chaussée, plateau traversant...)
- Murets, fossés, haies agricoles existants seront conservés au mieux, intégrés aux espaces publics et ré-utilisés pour les cheminements piétonniers et les axes verts
- Le traitement des eaux pluviales est prévue par stockage dans trois bassins de rétention paysagers ainsi que des noues paysagères
- Le nouveau quartier est destiné à recevoir, avec une densité évaluée à environ 15/25 logements/ha, entre 50 et 60 maisons de type pavillonnaire, une vingtaine de logements en accession à la propriété mais aussi une résidence pour personnes âgées (22 logements);
- Un minimum de 10% de logements locatifs sociaux est attendu sur cette zone.
- L'ouverture à l'urbanisation est globale mais un phasage de l'urbanisation est prévu en deux tranches selon le découpage de l'orientation d'aménagement; ce phasage s'inscrit dans le principe de nécessité de réalisation de 80% de permis délivrés dans la première tranche et de la totalité des voiries et équipements avant mise en oeuvre effective de la seconde tranche.

Le schéma d'aménagement est traduit sous la forme d'une orientation d'aménagement et tout projet devra donc être en compatibilité avec cette orientation.



A P P R O U V É

Commune de CORBÈRE - RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 du Plan Local d'Urbanisme

par délibération du Conseil Municipal
en date du 20 DEC. 2012

NOTE GÉNÉRALE RÉCAPITULATIVE

La 1ère révision simplifiée du PLU de la commune de CORBÈRE s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 25 février 2009

La présente procédure de révision simplifiée a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2012.

1- Objet de la procédure de Révision simplifiée

- Adaptation du document d'urbanisme pour un projet de nouveau quartier dans un aménagement d'ensemble réfléchi et concerté, alliant des logements dont des logements sociaux et des services (Maison de retraite)...: ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU bloquée et de quelques parcelles complémentaires situées en zone A pour la gestion des accès à l'ensemble de la zone

2 - Pièces du dossier PLU concernées

- Le rapport de présentation : complément au rapport de présentation exposant les motifs des changements apportés par le présent projet de révision simplifiée.
- Le règlement en ce qui concerne la nouvelle zone 3AU constituée de la zone 3AU bloquée et des parcelles concernées situées en zone A
- Le plan de zonage en ce qui concerne la délimitation de la nouvelle zone 3AU
- Le document "Orientations d'aménagement" pour ce qui concerne la nouvelle orientation d'aménagement spécifique à cette nouvelle zone 3AU

Les autres pièces du dossier PLU ne sont pas affectées par la présente révision simplifiée.

NOTA

Une procédure de DUP/Mise en compatibilité du PLU est actuellement en cours pour la réalisation d'un projet d'habitat à vocation sociale en zone UB, en ce qui concerne le secteur actuellement soumis à l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme.

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU entraînera certaines modifications

- le règlement de la zone UB: suppression des références à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme
- la liste des emplacements réservés: suppression de l'emplacement réservé n°1
- le plan de zonage de la zone UB: suppression des références à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme et modification du périmètre en intégrant l'ancien ER n°1 dans la zone UB (actuellement en zone UA)
- le document graphique relatif à la zone 1AU inséré dans les orientations d'aménagement après suppression des références à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme

Selon le cas et le calendrier, ces modifications interviendront après l'enquête publique de la présente procédure de révision simplifiée lors de son approbation ou feront l'objet d'une mise à jour particulière.

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNE DE CORBÈRE

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1

**COMPLÉMENT
AU RAPPORT
DE PRÉSENTATION :**

**EXPOSÉ DES MOTIFS
DES CHANGEMENTS
APPORTÉS**

PLU approuvé par DCM du 25 janvier 2009

Révision simplifiée n°1 approuvée par DCM du

SOMMAIRE

Préambule 3

L'encadrement législatif de la procédure de révision simplifiée 3

Plan Local d'Urbanisme et 1° Révision Simplifiée 4

1- Le contexte communal 5

Le cadre global de la commune et sa stratégie dans le PLU 5

Quelques données actualisées 5

2 - État des lieux et contraintes 8

Situation et état des lieux du terrain concerné par le projet 8

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et le site du projet 11

3 - Présentation de l'opération ayant un intérêt général pour la commune 13

Le projet et l'orientation d'aménagement souhaitée par la commune 13

4 - Incidences sur le document d'urbanisme 16

Incidences sur le plan de zonage 16

Incidences sur le tableau de superficies 17

Incidences sur le règlement de la zone 3AU 18

Incidences sur le document "Orientations d'aménagement" 25

Source des documents présentés / Photographies / Cartographies:

Photographie aérienne : Google Earth, <http://www.geoportail.fr/>

Photographies site : Traverses

Statistiques INSEE

PLU de la commune de CORBÈRE - Traverses

Etude paysagère AATTAC

L'article L.123-13 du Code de l'urbanisme

“Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4 ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L.123-6 à L.123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.”

---> Dans le cas présent, la procédure de révision simplifiée a pour objet la réalisation d'une opération à caractère privé: mise en oeuvre d'un nouveau quartier alliant habitat (individuel, social,...) et services (résidence pour personnes âgées.)

Ce nouveau quartier s'inscrit par ailleurs dans une organisation globale approfondie et en liaison avec le village dont il est partie prenante du fait même de sa continuité géographique.

L'opération présente un intérêt général pour la commune en proposant à ses habitants actuels et futurs une offre diversifiée de nouveaux logements ainsi que des services actuellement inexistants; d'autre part, ce projet permettra la créations d'emplois grâce à la présence de la résidence pour personnes âgées.

Le PLU de CORBÈRE a été approuvé le 25 février 2009.

La procédure de révision simplifiée a été lancée par délibération du Conseil Municipal du 18/01/2012 qui a également ouvert la concertation préalable sur le projet.

Le projet a fait l'objet d'une demande de dérogation spécifique auprès du SCOT et a reçu un avis favorable.

Il a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques; le procès verbal est joint au dossier d'enquête publique.

Le présent rapport complète le rapport de présentation du PLU par l'exposé des motifs des changements apportés en référence au décret du 09 juin 2004.

Il convient de noter qu'une procédure de DUP/Mise en compatibilité du PLU est actuellement en cours pour la réalisation d'un projet d'habitat à vocation sociale en zone UB, en ce qui concerne le secteur actuellement soumis à l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme.

La DUP emportant mise en compatibilité du PLU entraînera certaines modifications

- *le règlement de la zone UB*: suppression des références à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme
- *la liste des emplacements réservés*: suppression de l'emplacement réservé n°1
- *le plan de zonage de la zone UB*: suppression des références à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme et modification du périmètre en intégrant l'ancien ER n°1 dans la zone UB (actuellement en zone UA)
- *le document graphique relatif à la zone 1AU* inséré dans les orientations d'aménagement après suppression des références à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme

Selon le cas et le calendrier, ces modifications interviendront après l'enquête publique de la présente procédure de révision simplifiée lors de son approbation ou feront l'objet d'une mise à jour particulière.

1- Le contexte communal

Le cadre global de la commune et sa stratégie dans le PLU

Les grands enjeux	Stratégie communale
Un village en pleine évolution et qui se conforte..... • Une évolution démographique liée à une nouvelle attractivité de la commune : 421 habitants en 1975 à 622 habitants en 2008 • Une augmentation forte des 0-14 ans entre 1999 et 2008, un très bon maintien des 30-44 ans et donc des perspectives démographiques optimistes • Un solde naturel redevenu positif et qui se maintient (- 0,6% en 82-90 & + 0,5% en 99 & + 0,4% en 2008) • Un solde migratoire légèrement à la baisse mais très satisfaisant (+1,3,2% en 82-90 & + 1,7% en 90-99 et + 1,2% en 2008) • Des perspectives d'avenir favorables : les - de 44 ans représentent, environ 64,% de la population • Un parc de logements en augmentation constante de 257 en 1982 à 336 en 2008 • Entre 1999 et 2008 : une stabilité des résidences principales autour de 73% du parc; une augmentation des résidences secondaires de 9,6% à 17% mais une baisse des logements vacants de 17,5% à 10%; Une vie économique plus tournée vers l'extérieur mais un renforcement du taux d'activité des habitants • Une population active ayant un emploi en augmentation de 71,1% en 99 & 78,8 % en 2008 • Une baisse du taux de chômage 15,3% en 99 à 11,8 % en 2008 • Une petite augmentation des emplois sur place 89 en 1999 et 93 en 2008 • L'agriculture toujours présente mais en perte de vitesse Un paysage présentant une dualité intéressante • Entre plaine du Ribéral et coteaux des Aspres, un patrimoine - naturel de qualité - • Un paysage marqué par l'activité agricole traditionnelle • Des risques naturels contraignant le territoire	Diversifier l'offre en logements pour ouvrir le logement à toutes les tranches de population Mettre en place une diversité de l'habitat pour ré-équilibrer le parc Maintenir les tranches jeunes au village Pouvoir répondre aux demandes locatives Veiller à la qualité de la structure urbaine et à la gestion économe de l'espace Tirer parti d'une attractivité rurale renouvelée et de la bonne localisation du village Maintenir la vitalité commerciale de proximité Conserver un coeur de village attrayant, vivant et dynamique Permettre la valorisation du patrimoine historique, architectural et naturel Préserver l'activité agricole et tant que possible le caractère du paysage rural Passer d'une approche ponctuelle dans le développement urbain à une prise en compte globale Concilier prise en compte des risques naturels identifiés, développement urbain et économique et respect de l'environnement

Quelques données actualisées

- Une dynamique démographique régulière et confirmée. ...+ 99 habitants entre 1990 et 1999, + 81 habitants entre 1999 et 2008 (derniers chiffres officiels INSEE)
- La population légale 2009 - chiffre entré en vigueur au 1^{er} janvier 2012 - est de 651 habitants.**

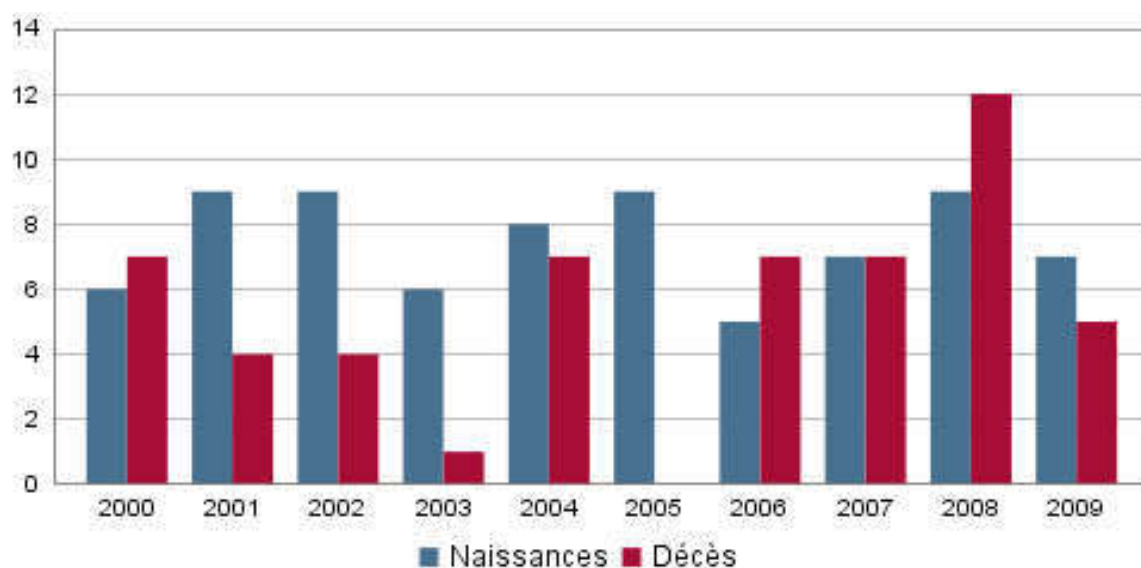
	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	471	421	420	442	541	622
Densité moyenne (hab/km²)	65,0	58,1	57,9	61,0	74,6	85,8

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

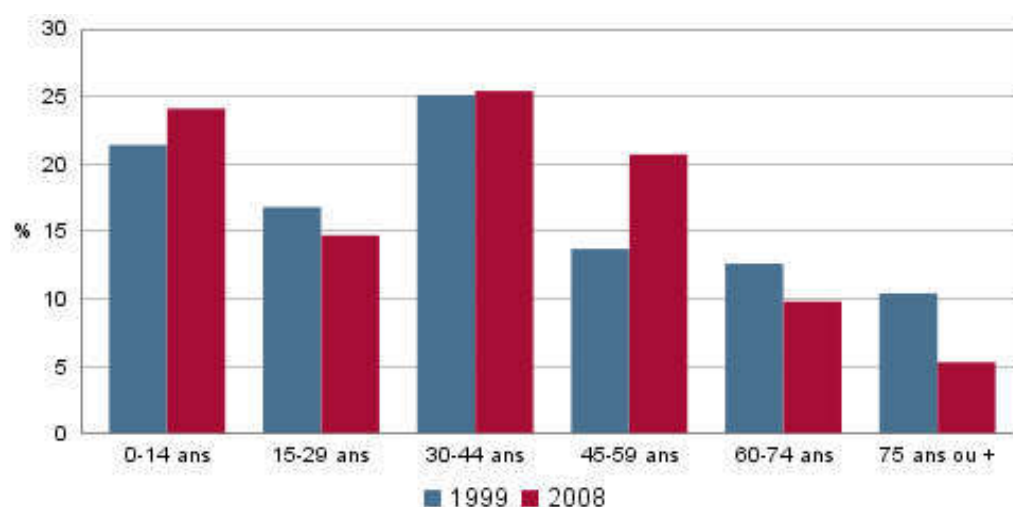
Entre 1999 et 2008, des soldes migratoire et naturel toujours positifs qui continuent d'entraîner cette croissance démographique.....

même si le taux de natalité accuse une légère baisse
et que l'on peut constater une hausse des décès pour l'année 2008

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,6	0,0	+0,6	+2,3	+1,6
- due au solde naturel en %	-0,4	-0,3	-0,6	+0,5	+0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,2	+0,3	+1,3	+1,7	+1,2
Taux de natalité en ‰	9,6	9,8	8,1	14,2	12,0
Taux de mortalité en ‰	13,4	12,8	14,5	8,7	8,1



En terme de tranches d'âge, entre 1999 et 2008, la bonne tenue des 0-14 ans ainsi que des 15-29 ans, la stabilité des 30-44 ans, susceptibles de procréer...



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

- **En terme d'activités**, les chiffres comparés pour 1999 et 2008 (pour les 15 à 64 ans) retraduisent la réalité de la composition démographique
 - des actifs en hausse notamment les actifs ayant un emploi (69,5% en 2008 au lieu de 60,2% en 1999)
 - la baisse des inactifs : 28,9% en 1999, 21,2% en 2008 dont 9,3% d'étudiants en 1999 et 8,4% d'étudiants en 2008
 - 7% de retraités, chiffre stable
- et, en 2008, un taux de chômage en légère baisse : de 15,3% en 1999 à 11,8% en 2008

• **En terme de types de logements**, les résidences principales sont toujours largement majoritaires. Le nombre de logements vacants est nettement à la baisse et retrouve le niveau de 1990. Les maisons sont toujours majoritaires mais le nombre d'appartements reste peu significatif mais se trouve en hausse de 1,3% en 1999 à 4,1% en 2008.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	200	211	247	257	303	336
Résidences principales	169	163	173	183	221	246
Résidences secondaires et logements occasionnels	14	16	37	41	29	57
Logements vacants	17	32	37	33	53	34

	2008	%	1999	%
Ensemble	336	100,0	303	100,0
Résidences principales	246	73,0	221	72,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	57	17,0	29	9,6
Logements vacants	34	10,0	53	17,5
Maisons	323	95,9	287	94,7
Appartements	14	4,1	4	1,3

	2008	%	1999	%
Ensemble	246	100,0	221	100,0
1 pièce	1	0,4	2	0,9
2 pièces	11	4,6	22	10,0
3 pièces	54	21,8	40	18,1
4 pièces	73	29,9	69	31,2
5 pièces ou plus	106	43,3	88	39,8

Les logements sont plutôt de grande dimension 4,5 pièces et plus.....

et, en ce qui concerne le statut des occupants, toujours une majorité de propriétaires, même si les locataires sont en augmentation...de 6 en 1999 à 49 en 2008.

	2008				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	246	100,0	622	13	221	100,0
Propriétaire	187	76,2	486	15	167	75,6
Locataire	49	19,9	120	6	38	17,2
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	9	3,8	17	9	16	7,2

2 - État des lieux et contraintes

Situation et état des lieux du terrain concerné par le projet



Le secteur d'urbanisation concerne des terrains situés à l'est du village, limitrophes de l'urbanisation existante de Corbère et Corbère les Cabanes, au lieu-dit "Escoute si plou", en rive droite du ravin de la Coume.

Ambiances - Photos Traverses





Le terrain du projet, proche du village et de ses extensions est constitué de vignes en exploitation mais en attente de constructibilité effective depuis son inscription en zone AU bloquée du PLU.

"Les terrains agricoles en culture (vigne, verger) ou en friche. Ces parcelles sont délimitées par différentes structures :

- *Les haies agricoles (de chêne vert, chênes rouvre ou de cyprès)*
- *Les murets en pierre sèche*
- *Les ravins avec leur ripisylve.*

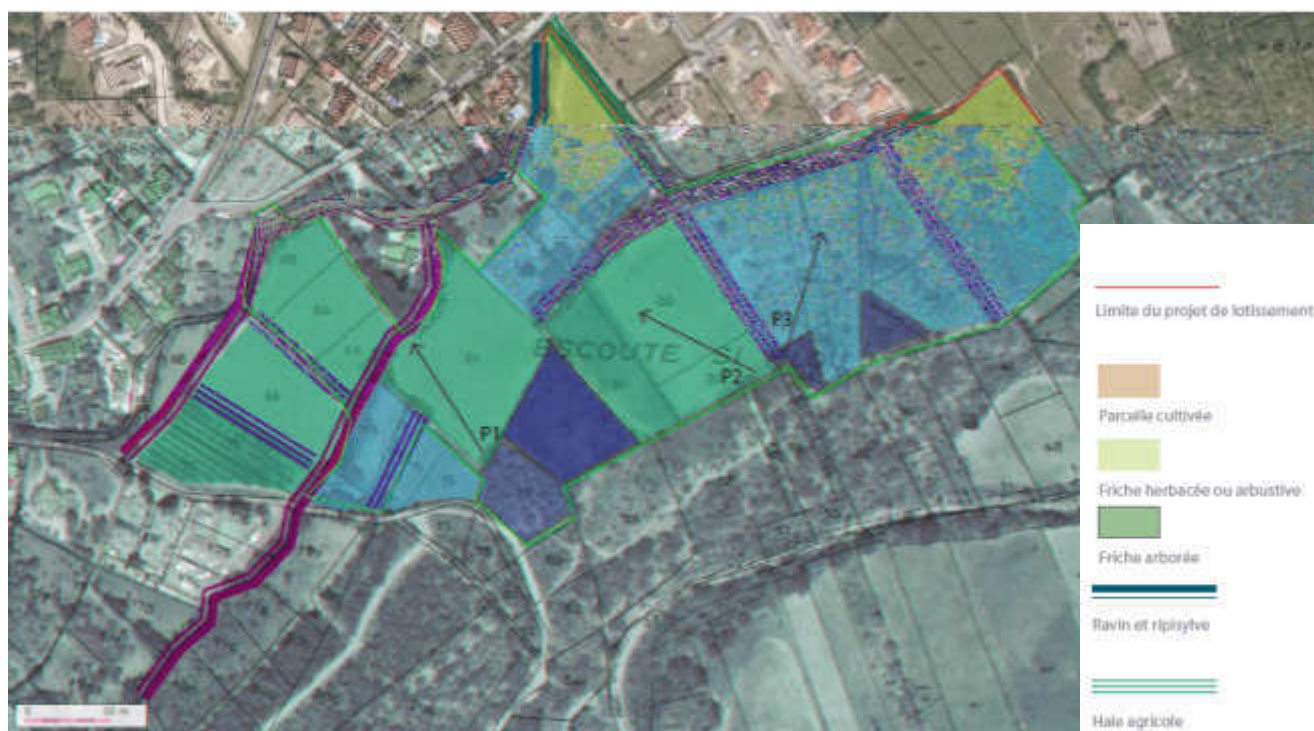
Ces éléments structurants le territoire, représentent des facteurs clefs pour la lecture et la compréhension du paysage.

Les vignes et le verger de cerisiers, participent à l'ouverture et à la diversité des paysages de la vallée, en contraste avec la monotonie des forêts de chêne vert qui l'entoure. La déprise agricole de ces terres arides engendre un nouveau processus de transformation du paysage qui se referme petit à petit.

On peut distinguer trois types de friche :

- *La friche herbacée composée essentiellement de graminées. Elle peut être récente (suite à l'arrachage d'une vigne) ou entretenue par un débroussaillage régulier. Ces friches forment de grands espaces ouverts sur le paysage.*
- *La friche arbustive composée d'herbacées, d'arbustes et de jeunes arbres. Ces terrain abandonnés depuis un certain temps sont en cours de fermeture. Cependant ils sont facilement identifiables car ils sont encadrés par des haies agricoles ou des murets en pierre sèche.*
- *La friche arborée est, quant à elle, le processus ultime de fermeture du paysage. Ces parcelles sont abandonnées depuis longtemps et une strate dense de chêne vert s'y développe.*

Les terrains profitant d'une position élevée présentent des co-visibilités avec le village, le château et les paysages lointains. A l'inverse, les terrains les plus bas bénéficient d'une certaine intimité (îlots entourés de haies agricoles).



Les parcelles les plus à l'ouest sont abandonnées depuis longtemps car l'on retrouve une strate arbustive impénétrable avec selon les endroits une strate arborée dominante composée de chênes, de genévriers et de pins...

Les parcelles aux reliefs accentués comportent une succession de terrasses soutenues par des murets en pierres sèches écroulés par endroit.

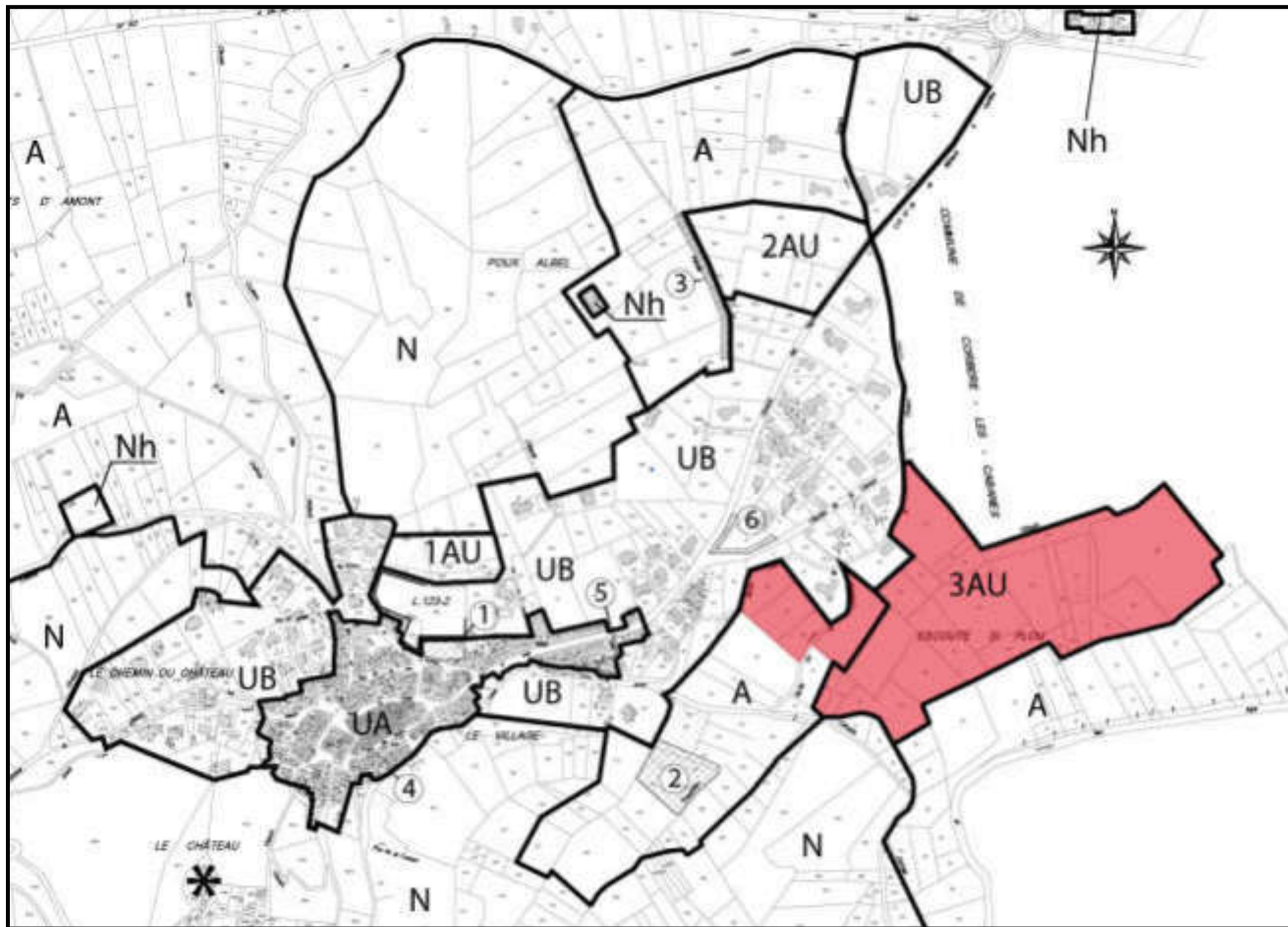
En continuité des parcelles en friches, une grande parcelle de vigne abandonnée depuis peu (friche herbacée), offre un panorama à 180° sur le château, le village et la plaine du Ribéral. Le terrain est encadré sur les côtés et en contre-bas par une haie de chêne rouvre. La crête quand à elle est constituée d'une forêt dense et épaisse de chênes et d'arbustes. Autrefois cette parcelle devait comporter des murets en pierres sèches mais l'arrivée de la mécanisation les a fait disparaître" (Extraits étude AATTAC 2011)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et le site du projet

Le PLU en vigueur : zonage, règlement, orientation d'aménagement et contraintes

✓ Le zonage du PLU :

Le site du projet, au lieu-dit "Escoute si plou", à proximité immédiate de l'urbanisation et en rive droite du ravin de la Coume, est inscrit en zone 3AU (5 ha 96) ainsi qu'en zone A (0,95 ha) pour une superficie totale de 6 ha 91; le site deviendra après la présente procédure de révision simplifiée, une zone 3AU à destination principale d'habitat.



✓ Le règlement du PLU précise pour la zone 3AU

La zone 3AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat ainsi que les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone est soumise à une orientation d'aménagement donnant les bases de son futur développement dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et prévoyant notamment qu'un pourcentage de 10% de la SHON autorisée sera affectée à des logements locatifs sociaux.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du document d'urbanisme et doit donc s'inscrire dans une étude spécifique globale garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité des opérations (et notamment la qualité d'intégration du projet dans l'environnement naturel et paysager et dans la structure urbaine et sociale du village).

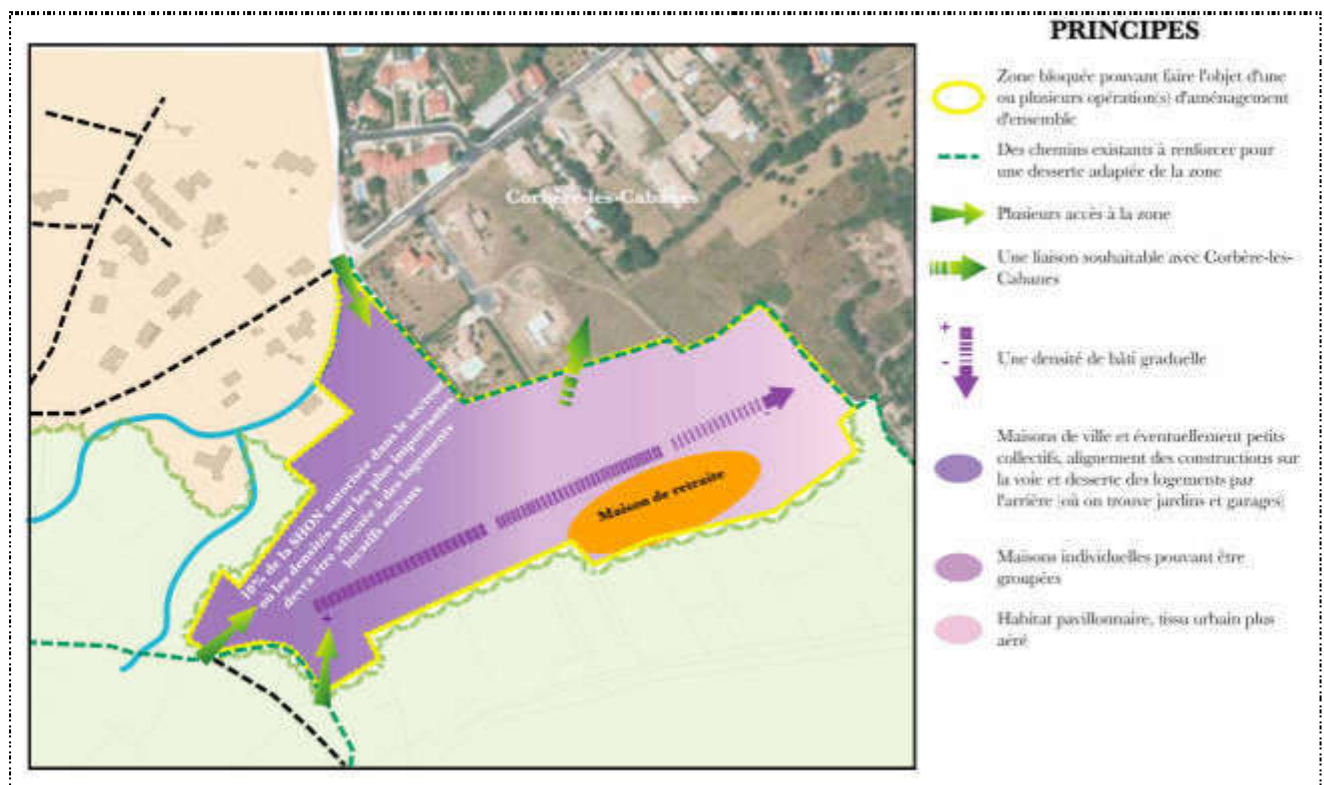
Celle-ci doit donc prendre en compte la particularité et les fragilités du site, notamment en matière d'hydraulique par une étude détaillée des incidences et des impacts de l'urbanisation et préciser les mesures compensatoires adoptées.

En référence au dossier départemental des risques majeurs, la zone, à l'instar de l'ensemble du territoire communal, est également concernée :

- par le risque faible sismique pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997 en matière de règles de construction.
- par le risque fort d'incendie de forêt; conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004 actualisé par l'arrêté préfectoral n°1459 du 14 avril 2008, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent notamment être respectées.

✓ Les orientations d'aménagement du PLU

Elles comportent pour la zone 3AU, en l'absence de projet abouti lors de l'approbation, une orientation "de base" donnant les grandes lignes de son aménagement traduit en quelques principes.



✓ Il n'existe pas de protection particulière existante au titre de l'environnement (pas de ZNIEFF, pas de ZICO, ni de toute autre identification), le secteur n'est pas non plus non concerné par le risque inondation.

3 - Présentation de l'opération ayant un intérêt général pour la commune

Le projet et l'orientation d'aménagement souhaitée par la commune

Le PLU de CORBÈRE organise le développement urbain en continuité du cœur de village pour répondre à ses besoins en terme d'habitat et d'équipements publics..

Ce nouveau potentiel est identifié par le classement :

- de la zone 1AU, en greffe avec le centre ancien
- de la zone 3AU bloquée au lieu-dit "Escoute si plou", à proximité immédiate de l'urbanisation et en rive droite du ravin de la Coume.

Pour mémoire : Un secteur particulier en zone déjà urbanisée UB dispose d'une protection particulière dans l'attente d'un projet d'ensemble (article L123-2), projet actuellement en cours.

✓ La problématique des accès

Lors des études préalables, il s'est avéré que la présence de ravins entraîne des difficultés d'accès à cette zone notamment au niveau du passage à gué; cet accès doit être fermé lors des périodes d'inondation et constitue l'accès principal à cette zone.

Un projet de réalisation d'un ponceau avait été envisagé mais n'a pu aboutir en raison du déversement potentiel vers Corbère-Les-Cabanes

Un autre accès aurait été possible par le chemin de la Rivière mais son étroitesse rend cet accès peu intéressant. La solution envisagée de mailler ce nouveau quartier avec l'urbanisation existante et toute proche de Corbère-Les-Cabanes n'a pu alors être retenue, en raison du désaccord de cette commune sur ce maillage.

Pour pouvoir gérer l'accès de manière sécurisé, il est donc apparu nécessaire de rechercher une autre possibilité, la réflexion a abouti à un accès sur le chemin des Cabanes mais les parcelles concernées sont situées en zone A. Il convient donc d'inclure ces parcelles dans le projet d'urbanisation. Un accord est intervenu sur ce point avec les Services de la DDTM.

Lors de l'examen conjoint du projet, a été évoqué un accès potentiel supplémentaire par le secteur de Poupjac - non encore urbanisé mais prévu dans le futur PLU de Corbère-Les-Cabanes - ce qui permettra également de le désenclaver.

La zone disposera donc de quatre accès (1 accès principal sur le chemin des Cabanes, le passage à gué et deux accès sur le chemin du cimetière). Certaines voiries seront à sens unique pour mieux gérer les entrées/ sortie

La zone 3AU ainsi constituée de la 3AU existante soit 5 ha 96 + 0,95 ha de parcelles A est d'une superficie totale de 6 ha 91.

✓ Les principes

Une étude paysagère (AATTAC) a été mise en oeuvre pour définir les potentialités et les spécificités des différents espaces et proposer des principes d'aménagements tels que :

- Minimiser la voirie : un projet de circulation plus économe en terme de flux et de surface; au Nord une première artère en double sens avec des petits parkings de proximité le long du parcours et un plus important au carrefour principal; au Sud une voirie partagée (piéton/voiture en zone 20) en sens unique peut être envisagée, équipée de parkings de proximité. L'ensemble des tracés de ces voiries doit être étudié pour ralentir les véhicules (rétrécissement de chaussée, plateau traversant...).
- Hierarchiser les flux piétonniers : le sens Est/ Ouest, du nouveau quartier au centre village, est privilégié avec la mise en place d'une promenade le long des haies existantes et ravins. Des traversées Nord/ Sud viendront relier le projet aux espaces naturels à proximité et à la promenade principale. Ces traversées seront calées sur les murels, les fossés et les haies agricoles existants.
- Diminuer la dimension des réseaux d'évacuation des eaux pluviales : les fossés parallèles à la pente existants et les arbres qui les accompagnent seront en partie conservés et intégrés aux espaces publics... Au Sud, un fossé principal en limite du projet collectera les eaux de ruissellement du boisement de la crête. Ces eaux seront reprises en partie dans l'axe Nord Sud, par trois fossés en parallèle des traversées piétonnières

qui collecteront aussi les eaux pluviales des rues en sens unique pour les acheminer vers les trois bassins de rétention.

✓ **Un schéma de fonctionnement traduit sous la forme d'une orientation d'aménagement.**

Le nouveau quartier est destiné à recevoir, avec une densité évaluée à environ 15/25 logements/ha, entre 50 et 60 maisons de type pavillonnaire, une vingtaine de logements en accession, mais aussi une résidence pour personnes âgées (22 logements). Un minimum de 10% de logements locatifs sociaux est attendu sur cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation est globale mais un phasage de l'urbanisation est prévu en deux tranches selon le découpage de l'orientation d'aménagement; ce phasage s'inscrit dans le principe de nécessité de réalisation de 80% de permis délivrés dans la première tranche et de la totalité des voiries et équipements avant de pouvoir délivrer des PC dans la seconde tranche.

Cette zone 3AU, comprenant les parcelles de zone A nécessaires pour permettre un accès sécurisé et un fonctionnement cohérent, deviendra donc après la procédure de révision simplifiée, une zone 3AU ouverte à l'urbanisation et à destination principale d'habitat.

Elle est soumise à une nouvelle orientation d'aménagement globale avec laquelle tout projet devra être compatible ainsi qu'à un phasage en deux temps.

La nouvelle orientation d'aménagement figure à la page suivante.

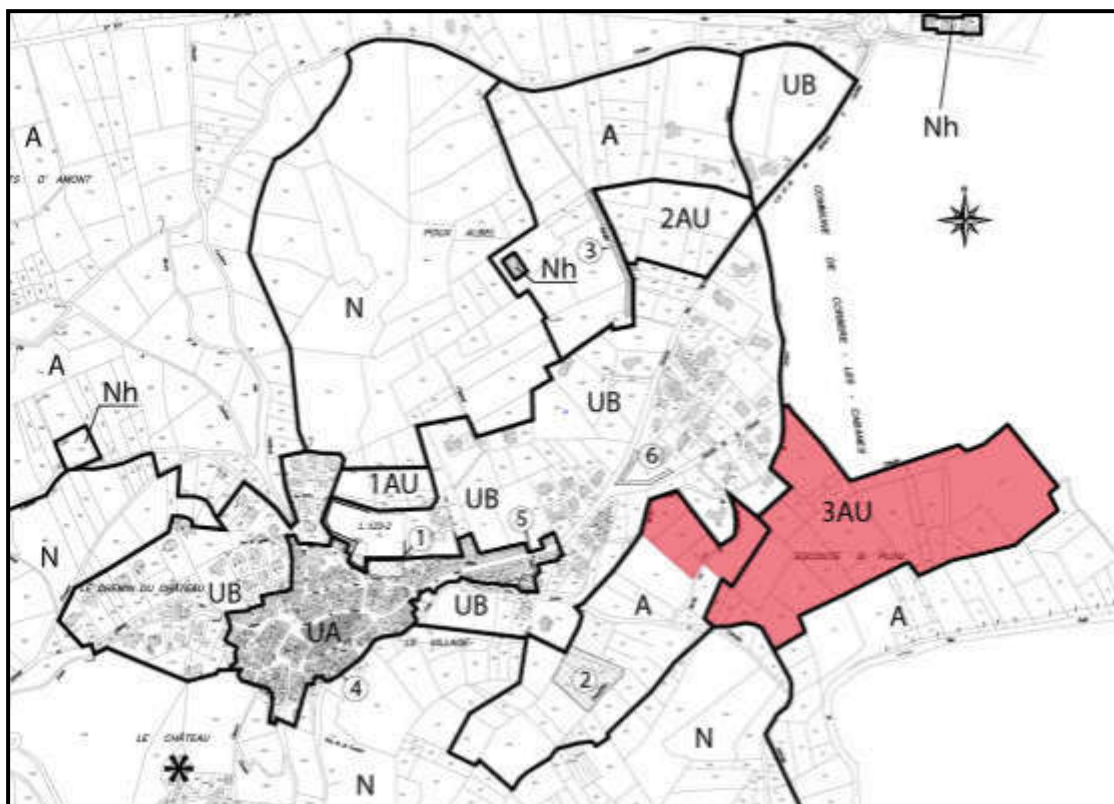


4 - Incidences sur le document d'urbanisme

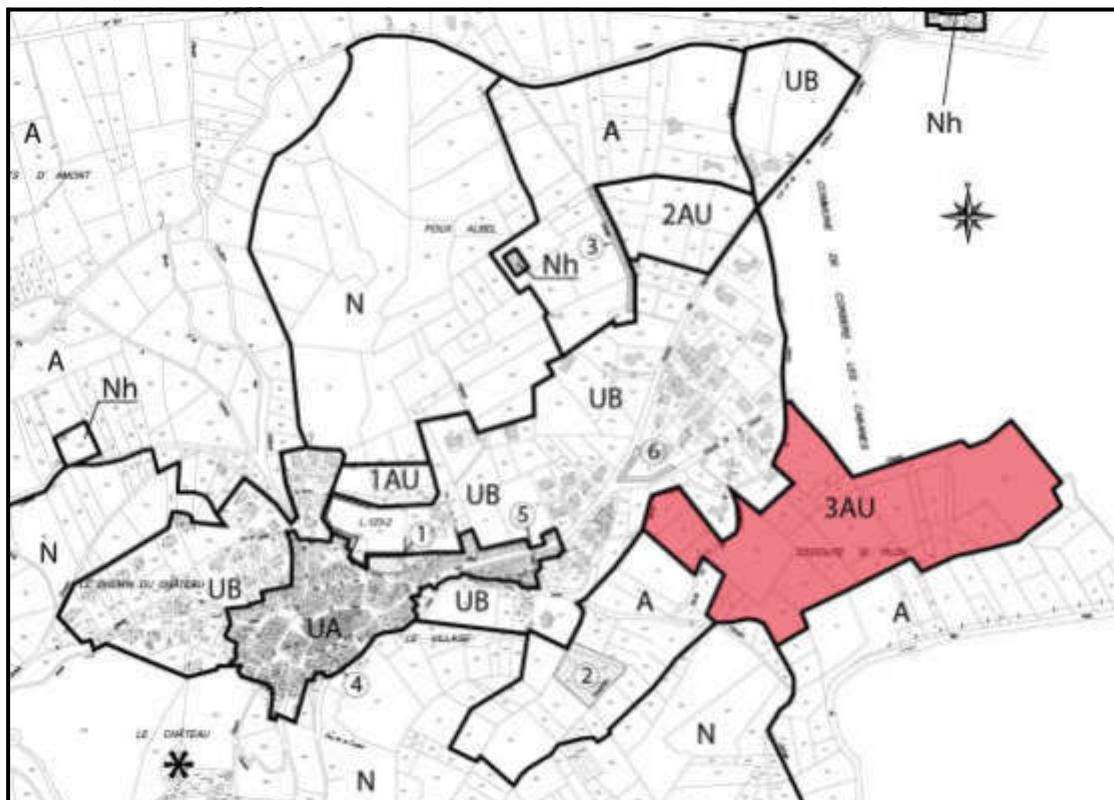
Incidences sur le plan de zonage

Le projet présenté entraîne une modification du zonage pour intégrer les parcelles de la zone A concernées,

AVANT



APRÈS



Incidences sur le tableau de superficies

Les changements présentés en **caractères gras et en italique**, concernent :

- la zone 3AU existante (+ 0,95 ha)
- la zone A (- 0,95 ha)

AVANT

Récapitulatif du zonage PLU		
Noms des zones	Destination principale	Superficies
UA	Habitat	3 ha 69
UB	Habitat et équipements publics	20 ha 00
1AU/zone ouverte	Habitat	0 ha 63
2AU/zone ouverte	Habitat	1 ha 64
3AU/zone bloquée	Habitat et équipement public	5 ha 96
A	Activité agricole	290 ha
N	Zone naturelle	401 ha 88
Total		723 ha 17

APRÈS

Récapitulatif du zonage PLU		
Noms des zones	Destination principale	Superficies
UA	Habitat	3 ha 69
UB	Habitat et équipements publics	20 ha 00
1AU/zone ouverte	Habitat	0 ha 63
2AU/zone ouverte	Habitat	1 ha 64
3AU/zone ouverte	Habitat et équipement public	6 ha 91
A	Activité agricole	289,05 ha
N	Zone naturelle	401 ha 88
Total		723 ha 17

Incidences sur le règlement de la zone 3AU

Le projet entraîne la modification du règlement de la zone 3AU pour tenir compte de la création du nouveau quartier et donner les conditions de son urbanisation.

✓ Le règlement en vigueur de la zone 3AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

La zone 3AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat ainsi que les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone est soumise à une orientation d'aménagement donnant les bases de son futur développement dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et prévoyant notamment qu'un pourcentage de 10% de la SHON autorisée sera affectée à des logements locatifs sociaux.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du document d'urbanisme et doit donc s'inscrire dans une étude spécifique globale garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité des opérations (et notamment la qualité d'intégration du projet dans l'environnement naturel et paysager et dans la structure urbaine et sociale du village).

Celle-ci doit donc prendre en compte la particularité et les fragilités du site, notamment en matière d'hydraulique par une étude détaillée des incidences et des impacts de l'urbanisation et préciser les mesures compensatoires adoptées.

En référence au dossier départemental des risques majeurs, la zone, à l'instar de l'ensemble du territoire communal, est également concernée :

- par le risque faible sismique pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997 en matière de règles de construction,
- par le risque fort d'incendie de forêt; conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004 actualisé par l'arrêté préfectoral n°1459 du 14 avril 2008, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent notamment être respectées.

ARTICLE 3AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, à l'exception toutefois des occupations et utilisations du sol indiquées en 3AU2.

ARTICLE 3AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. La zone est soumise à une orientation d'aménagement donnant les bases de son futur développement dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et prévoyant notamment qu'un pourcentage de 10% de la SHON autorisée sera affectée à des logements locatifs sociaux

2. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du document d'urbanisme et doit donc s'inscrire dans une étude spécifique globale garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité des opérations (et notamment la qualité d'intégration du projet dans l'environnement naturel et paysager et dans la structure urbaine et sociale du village)..

Celle-ci doit prendre en compte la particularité et les fragilités du site, notamment en matière d'hydraulique par une étude détaillée des incidences et des impacts de l'urbanisation et préciser les mesures compensatoires adoptées.

3. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.

4. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

ARTICLE 3AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 3AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes..

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 - Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 3AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 3AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

ARTICLE 3AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 3AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 3AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 3AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 3AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 3AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

✓ Le règlement de la nouvelle zone 3AU issue de la révision simplifiée

QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'accueil d'habitat, de services, bâtiments et équipements publics... ouverte par procédure de révision simplifiée.

Elle est, par ailleurs, soumise à une orientation d'aménagement spécifique établissant les principes d'aménagement adoptés ainsi que la nécessité de proposer 10% de logements locatifs sociaux sur la totalité de l'opération.

Cette orientation d'aménagement prévoit également un passage en deux tranches avec le principe de nécessité de réalisation de 80% de permis délivrés dans la première tranche et de la totalité des voiries et équipements avant mis en oeuvre effective de la seconde tranche.

En référence au dossier départemental des risques majeurs, la zone, à l'instar de l'ensemble du territoire communal, est également concernée :

- par le risque faible sismique pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997 en matière de règles de construction.

- par le risque fort d'incendie de forêt; conformément l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004 actualisé par l'arrêté préfectoral n°1459 du 14 avril 2008, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent notamment être respectées.

ARTICLE 3AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et lotissements à usage d'activités industrielles, les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 3AU 2.

3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.

4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.

5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

8. Les villages de vacances.

9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans toute la zone, l'urbanisation se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et dans le cadre d'opération (s) d'ensemble.

2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone

serait contraire à l'objectif même de leur installation; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3. Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.442-2 c du Code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

4. Les bâtiments annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur et 20 m² de surface de plancher et de ne pas servir d'habitation .

ARTICLE 3AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 -Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 3AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes..

2 -Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 -Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 3AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 1,5 m ni supérieure à 5m
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et du tissu urbain avoisinant et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitation et des lotissements.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion ainsi que pour les bâtiments publics.

ARTICLE 3AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives soit à 3,00m au moins.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitation et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation.
3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des bâtiments annexes - peut se réaliser à 2,00 m seulement des limites séparatives.

ARTICLE 3AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 m.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE 3AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,00 m hors tout.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

ARTICLE 3AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et de son adaptation.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets doivent :

* utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous (1. Solutions de base)

ou bien

* proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet....

1. Solutions de base

a) Formes :

- Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles sont accessibles depuis une pièce située au même niveau; elles ne peuvent toutefois couvrir qu'un tiers au plus de l'emprise au sol du bâtiment existant ou à créer. Ces règles ne concernent toutefois pas les bâtiments publics.
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %; orientation de la pente vers la rue.

b) Matériaux :

- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaire et de couleur de la terre cuite, à dominante rouge.
- Les façades : crépis ou pierres apparentes, les crépis grossiers sont interdits.
- Les menuiseries présenteront un aspect homogène sur la façade.

2. Eléments techniques : énergie et communication

a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

d) Panneaux solaires photovoltaïques: ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

3. Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées :

- Les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent.
- La hauteur des clôtures sur voies, fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... ainsi que la hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 1,80m.
- Les clôtures seront, soit ajourées en totalité, soit en mur plein en totalité, soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois ...) celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet, coupe-vent...

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité....

ARTICLE 3AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation, il sera exigé deux emplacements par logement dont un dans le bâti et un sur la partie non close du terrain lui-même.
- Pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations, une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra être également prévue, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
 - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.
- Pour les constructions et équipements publics, il sera aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE 3AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

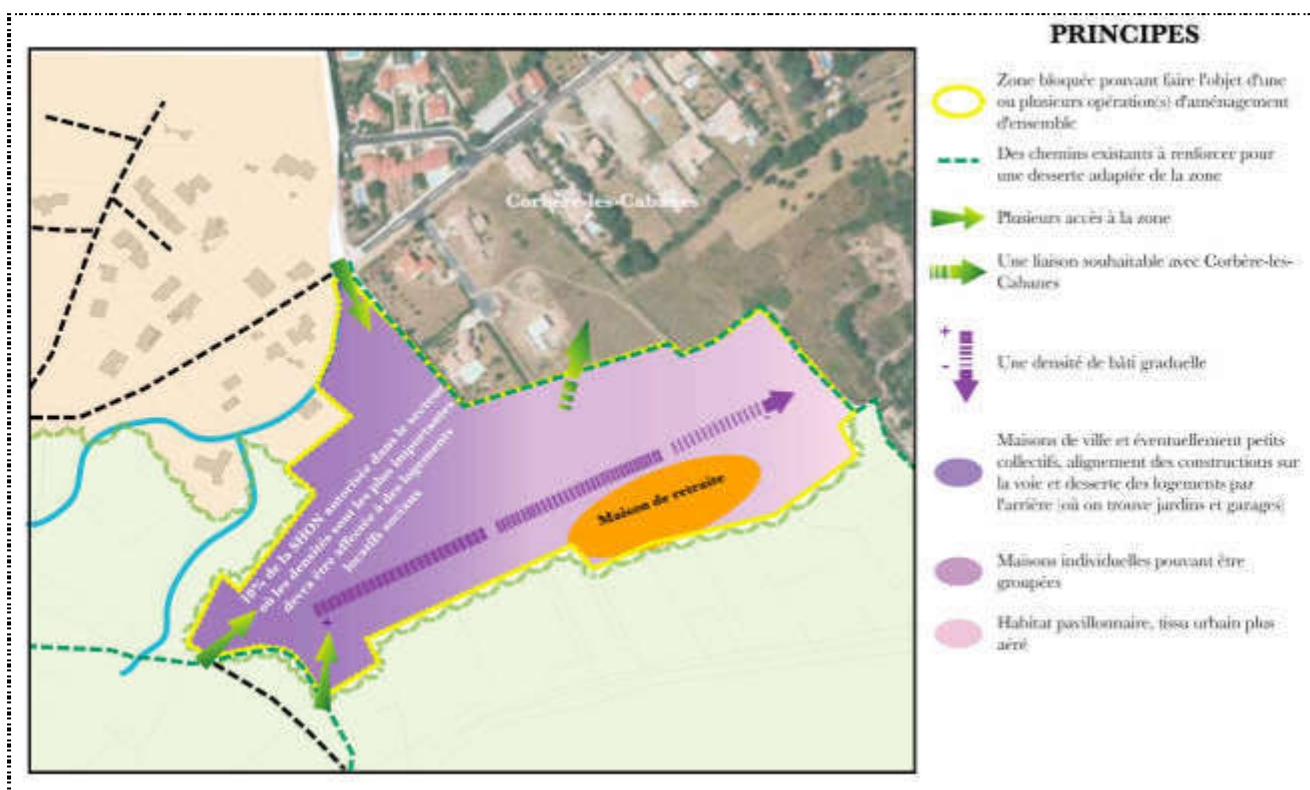
ARTICLE 3AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

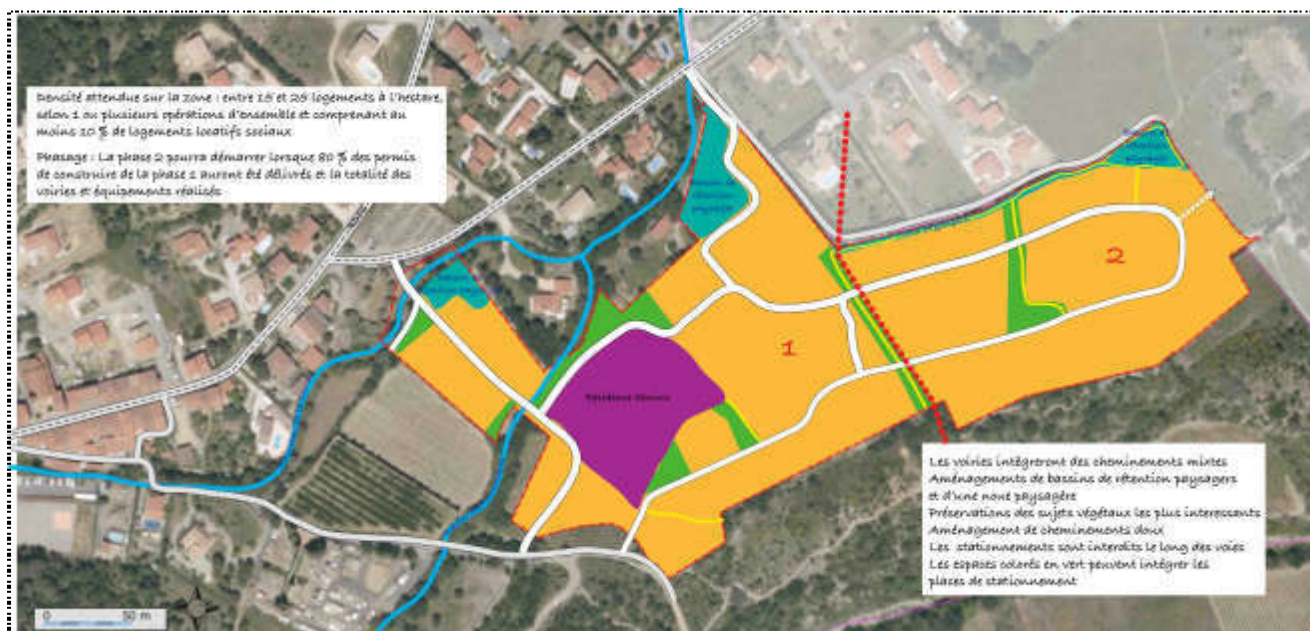
Incidences sur le document "Orientations d'aménagement"

Le document "Orientations d'aménagement" comportait une orientation d'aménagement de base pour la zone 3AU bloquée. Celle-ci est remplacée par la nouvelle orientation présentée aux pages précédentes

Orientation d'aménagement initiale de la zone 3AU (PLU approuvé)



Nouvelle orientation d'aménagement de la zone 3AU (1^{re} révision simplifiée du PLU)



Département des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Plan Local d'Urbanisme

PREFECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES

09 MARS 2009

COURRIER

C O R B É R E

RAPPORT DE PRÉSENTATION



TRAVERSES

Urbanisme - Habitat - Aménagement

PLU arrêté par DCM du 04/02/2008
PLU approuvé par DCM du 25/02/2009

FÉVRIER 2009

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	4
SITUATION GÉOGRAPHIQUE.....	5
INTERCOMMUNALITÉ.....	5
ÉLÉMENTS HISTORIQUES.....	7
 I - EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC.....	8
A / DÉMOGRAPHIE.....	9
1 - L'évolution de la population.....	9
2 - Les composantes de cette évolution.....	9
3 - La répartition par âge de la population.....	10
4 - Situation des familles.....	11
5 - Perspectives démographiques.....	12
B / EMPLOI.....	13
1 - La population active.....	13
2 - Les Migrations Alternantes.....	14
3 - Les Catégories socio-professionnelles.....	15
4 - Les Secteurs d'Activités Professionnelles.....	15
C / ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	17
1 - Les Activités présentes à Corbère.....	17
2 - L'Agriculture et en particulier l'arboriculture.....	17
D / HABITAT.....	19
1 - Le Parc de Logements.....	19
2 - Caractéristiques du Parc de Logements en 1999.....	21
3 - Caractéristiques des Résidences Principales en 1999.....	22
4 - Le Logement Social.....	22
5 - L'Hébergement Saisonnier.....	22
E / ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX ET D'INFRASTRUCTURES.....	23
1 - Équipements Administratifs, Sociaux, Médicaux et Paramédicaux, Culturels et Sportifs, Services et Commerces.....	23
2 - Équipements Scolaires.....	24
3 - Les Associations.....	24
4 - Les réseaux.....	25
F / DES BESOINS RÉPERTORIÉS.....	28
 II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	30
A / LES GRANDES COMPOSANTES DU MILIEU.....	31
1 - Climatologie.....	31
2 - Le Ribéral et les Aspres : un peu de géographie.....	31
3 - La topographie.....	32
4 - L'Hydrographie.....	33
5 - La Faune, la Flore et leur "Protection".....	34
B / PAYSAGE ET URBANISATION.....	35

1 - Les Composantes du Grand Paysage de Corbère	36
2 - Organisation Urbaine	39
3 - Quelques vues particulières du village : du bon et du moins bon	43
C / UN PATRIMOINE REMARQUABLE	44
1 - Des Sites Inscrits	44
2 - Le Patrimoine Archéologique	44
3 - Des éléments remarquables	46
D / LES RISQUES NATURELS	49
1- Risque Naturel Sismique	49
2- Risque Naturel d'Incendie de Forêt	49
3- Risque Naturel d'inondation	49
E / DES CONTRAINTES	54
 III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSÉ DES MOTIFS	 56
A / EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	57
B / EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	64
1 - Exposé des motifs de la délimitation des zones	64
2 - Exposé des motifs des règles qui y sont applicables	70
3 - Exposé des motifs des orientations d'aménagement	82
C / JUSTIFICATION DE L'INSTITUTION DES SECTEURS DES ZONES URBAINES OU LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À UN SEUIL DÉFINI PAR LE RÈGLEMENT SONT INTERDITES EN APPLICATION DU DE L'ARTICLE L123-2 A) DU CODE DE L'URBANISME	84
 IV - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	 86
A / EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	87
B / EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR	90

INTRODUCTION

Situation Géographique

Intercommunalité

Éléments Historiques

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La commune de CORBERE est située au cœur du département des Pyrénées-Orientales, à 20 Km au Sud-Ouest de Perpignan et au Nord des Aspres. La départementale RD615 traverse tout le territoire d'Est en Ouest et permet la liaison avec la RD56 qui dessert l'accès au village.

Elle fait partie du Canton de Millas. Ses communes limitrophes sont Corbère-les-Cabanes à l'est, Camélas au sud-est, Caixas au Sud, Saint-Michel-de-Liotes au Sud-Ouest, Ile-sur-Têt au Nord-Ouest et Millas au Nord.

Le territoire communal, d'une superficie de 725 hectares, s'étend à la fois sur la chaîne collinaire des Aspres au Sud et sur la plaine alluviale formée par la Têt au Nord.

Le territoire communal est présenté ci-contre à partir de la Carte IGN.

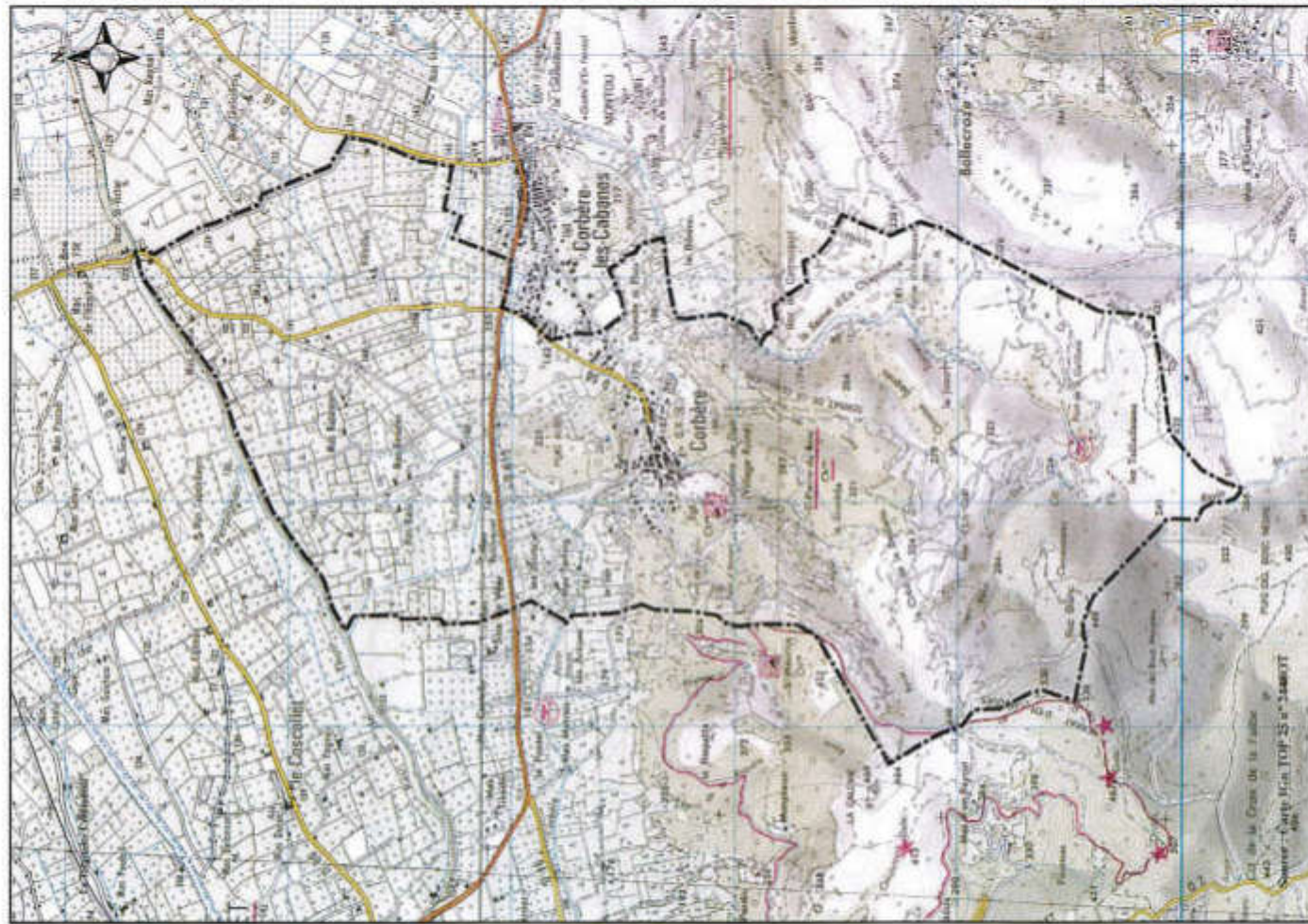
INTERCOMMUNALITÉ

❖ La commune de Corbère fait partie du **périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon**, dans le secteur d'Ouest-Têt.

❖ Elle adhère à la **Communauté de communes Roussillon-Conflent**, composée de Boule-d'Amont, Bouleternère, Casefabre, Corbère, Corbère-les-Cabanes, Cornella-la-Rivière, Ile-sur-Têt, Marquixanes, Millas, Montalba-le-Château, Nefiach, Prunet et Belpuig, Rodès, Saint-Félicien-d'Amont, Saint-Michel-de-Liotes, .

Cette structure exerce les compétences suivantes :

- **Compétences obligatoires :**
 - * Aménagement de l'espace :
 - étude d'un schéma directeur d'aménagement et de mise en valeur du territoire communautaire
 - élaboration du programme local de l'habitat
 - * Actions de développement économique :
 - création, réalisation et promotion de zones d'activité économique d'intérêt communautaire
 - aides dans le cadre d'une convention aux associations et groupements de producteurs de produits locaux par le soutien d'actions collectives de communication ou de reconnaissance officielle de qualité et d'origine.
- **Compétences optionnelles :**
 - * Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs :
 - construction, réhabilitation et reconstruction d'équipements culturels ou de complexes sportifs présentant un intérêt communautaire, au delà de 45734,71 Euro (T.T.C.) de travaux (au-delà les communes resteront compétentes),
 - création et gestion des bibliothèques et des médiathèques (compétence communautaire exclusive)



- gestion d'équipements d'intérêt communautaire pour le multi-accueil de la petite enfance (enfants non scolarisés jusqu'à l'âge de 6 ans) et fournitures de prestations de services d'accueil de la petite enfance à des communes non membres du groupement.
- * Politique du logement et du cadre de vie :
 - mise en place d'une politique du logement social d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées (mise en place des procédures relatives à la prime à l'amélioration de l'habitat par exemple).
- Compétences facultatives :
 - * Élimination et valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés.
 - * Construction, reconstruction, extension, mise en location d'équipements publics, d'intérêt communautaire, utilisés par les services de l'Etat ou assimilés (perceptions, gendarmeries ou bureaux de poste par exemple).
 - * Mise en place et gestion d'une fourniture animale intervenant sur la totalité du territoire communautaire
 - * Actions communautaires en faveur des adolescents et pré adolescents. Soit toutes actions susceptibles d'être assumées par la Communauté de communes en exécution du « contrat temps libre » passé entre les collectivités publiques et d'une part, les caisses d'allocation familiales, et d'autre part, les caisses de mutualité sociale
 - * La communauté de communes peut prêter son concours à la construction, la reconstruction ou à l'extension de bâtiments communaux
- ❖ La commune de Corbère adhère également au **Syndicat Intercommunal de la Coumelade - Sant Julia - Coume (SIVM)** qui comprend les communes de Corbère, Corbère-les-Cabanes, Millas et St-Félicien-d'Amont. Ce syndicat a pour objet de :
 - fixer l'application d'une politique concertée des cours d'eau Coumelade, Sant Julia et Coume.
 - se porter maître d'ouvrage pour les travaux d'entretien des dits cours d'eau.
 - se porter maître d'ouvrage pour les études et les gros travaux décidés d'un commun accord par tout ou partie de ses membres.
- ❖ La commune de Corbère fait également partie du **Groupement d'Intérêt Public de Développement Local du Pays "Terres Romanes en Pays Catalan"** pour lequel une convention de partenariat a été signée et dont l'objet est :
 - l'exercice d'activités, d'études, d'animation ou de gestion nécessaire à l'élaboration et à la révision de la charte de développement durable du Pays "Terres Romanes en Pays Catalan".
 - la mise en œuvre de projets économiques, sociaux, environnementaux, culturels et touristiques d'intérêt collectif susceptibles de traduire les orientations de la Charte du Pays "Terres Romanes en Pays Catalan".
 - l'aptitude à engager ses membres contractuellement avec l'Etat, le Conseil régional du Languedoc-Roussillon et le Conseil Général des Pyrénées-Orientales dans le cadre d'un contrat particulier.
 - la mise en œuvre, l'animation, le suivi et le contrôle d'un Programme d'Initiative Communautaire LEADER + porté sur le "Pays Terres Romanes en Pays Catalan" au titre de Groupe d'Action Locale (GAL).
- ❖ La commune adhère aussi à la **Charte Intercommunale de Développement Économique du Ribéral** selon l'objet suivant :
Valorisation des potentialités de développement économique local des communes adhérentes : Pézilla-de-la-Rivière, Cornella-de-la-Rivière, Millas, Néfiach, Corbère, Corbère-les-Cabanes, Saint-Félicien-d'Amont et Saint-Félicien-d'Avall.
- ❖ La commune adhère enfin au **SIVM des deux Corbères**, dont l'objet est la création et la gestion de la station d'épuration.

ÉLÉMENTS HISTORIQUES

Étymologiquement, "Corbera" semble provenir du latin "corvus" qui signifie "le corbeau". Ce terme désignerait des hauteurs où les corbeaux auraient l'habitude de voler ou de nicher.

La première mention de Corbère date de 953 à l'occasion de donations de terres à l'abbaye de Cuixà.

Selon les textes anciens, le territoire communal aurait été composé de 4 entités distinctes au cours de son histoire avant de revêtir la forme que nous lui connaissons aujourd'hui. Il s'agit de :

- * **Vallventosa** qui signifie "la vallée venteuse"
- * **Corbera de Dalt**
- * **Corbera del Mig et le hameau des Cortals**
- * **La Cabana**

Dès 945, il est fait mention de **Vallventosa**, hameau qui comprenait une église dédiée à Sant Julià, le torrent tout proche en garde le nom. Ce village a aujourd'hui quasiment disparu, seules subsistent des ruines de l'édifice religieux.

Les périodes troubles du Moyen-Age ont déterminé la construction du château, de la Chapelle Saint Pierre du château et de la Chapelle Sant Pere del Bosc. aux alentours du XII^{ème} siècle, premier transfert, les habitants venant se blottir au pied de la forteresse : **Corbera de Dalt**

La chapelle de Sant Pere Del Bosc, église romane du XII^e siècle était située à l'extérieur du village de Corbère de Dalt (à 600m au Sud du Château de Corbère), elle serait l'église du village initial dont il ne reste aucun vestige.

Le territoire ainsi délimité devenait trop étroit et de nombreux cortals et maisons se bâtirent vers le nord. Le cœur de ce "nouveau" village, formé d'un îlot carré représentant l'emplacement de l'ancien cortal du château est appelé **Corbera del Mig** (Corbère du milieu). Avec Corbère del Mig se développe le **hameau des Cortals**, lieux réservés au parcage du bétail. La proximité de la plaine agricole, la présence d'axes de communication majeurs et le développement des échanges avec les communes environnantes ont incité la population à quitter progressivement et définitivement Corbera de Dalt (encore habité au début du XX^{ème} siècle).

La **Cabana** apparaît dans les textes au XV^{ème} siècle, en tant que relais-auberge très fréquenté en raison de sa situation le long du Cami Real. Dès le XVIII^{ème} siècle, certains habitants de Corbera de Dalt descendent s'installer autour de la Cabana, jusqu'à former un nouveau hameau. Le village a continué à grandir et ses rapports avec Corbera del Mig sont devenus de plus en plus conflictuels.

La volonté de créer une nouvelle église aux Cortals ranime le brasier régulièrement et de nombreux affrontements éclatent entre les jeunes habitants des 2 villages. La première pétition des habitants des Cabanes pour obtenir son statut de commune date de 1837. Mais il faut attendre 1856 pour que Corbère les Cabanes devienne un village à part entière.

Malgré des conflits anciens et persistants, les 2 communes tendent cependant à se rapprocher, administrativement grâce à l'intercommunalité et, physiquement par l'urbanisation actuelle des 2 villages.....

I - EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC

A / Démographie

B / Emploi

C / Activités économiques

D / Habitat

E / Equipements généraux et d'infrastructures

A / DÉMOGRAPHIE

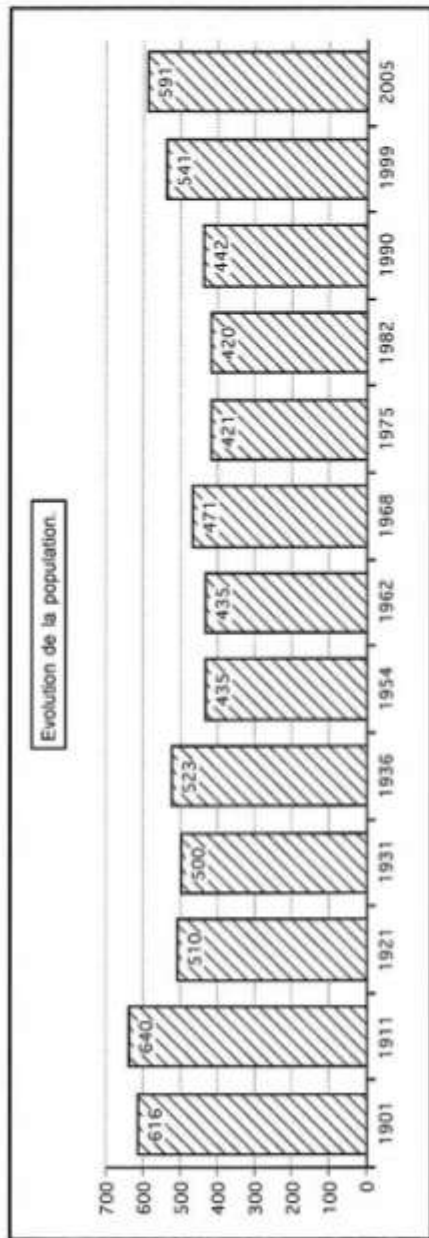
(Source : INSEE)

1 - L'évolution de la population

La population de Corbère a subi une diminution globale sur la période comprise entre 1911 et 1982, passant de 640 à 420 habitants, malgré de petites augmentations en 1936 et 1968.

Par une analyse plus fine du graphique ci-contre, on constate une légère augmentation de sa population entre 1962 et 1968 pour atteindre 471 habitants.

Par la suite, les recensements de 1975 et 1982 font état d'une baisse importante de cette population et d'une stagnation. Entre 1982 et 1990, l'augmentation du nombre d'habitants est peu importante (21 individus). Cependant, on constate une nette croissance de celle-ci entre 1990 et 1999, pour atteindre une valeur de 541 habitants en 1999, soit une hausse de 101 habitants.



L'enquête annuelle de recensement de 2005 fait état d'une nouvelle hausse du nombre d'habitants : en effet, on compte 50 individus supplémentaires, confortant la reprise démographique de ces dernières années.

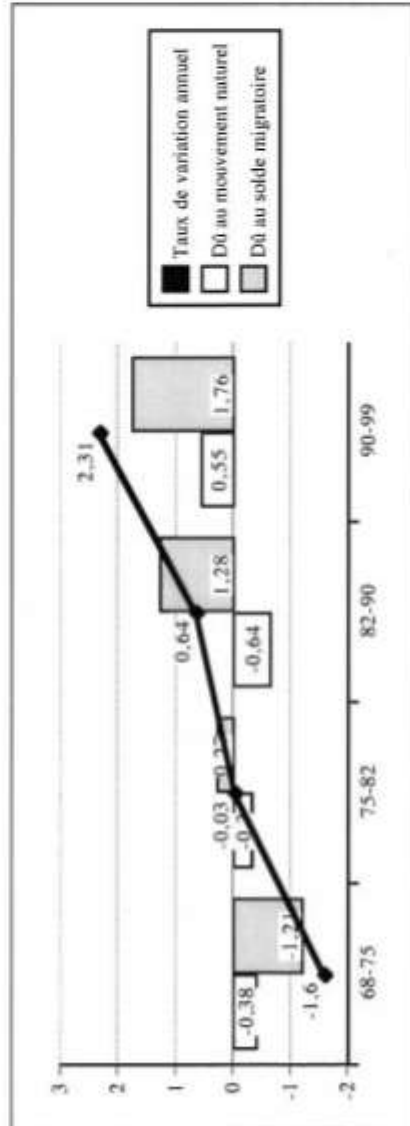
2 - Les composantes de cette évolution

La croissance de la population communale depuis 1990 est due à une inversion de situation des 2 mouvements démographiques comme le montre le graphique ci-contre.

En effet, sur la période 1968-1975, le mouvement naturel et le solde migratoire étaient négatifs, d'où un taux de variation annuel négatif. Durant la période 1975-1982, il est observé une variation annuelle quasiment nulle. Cela résulte du fait que la valeur positive du solde migratoire a seulement permis de compenser la valeur négative du mouvement naturel.

Entre 1982 et 1990, on constate que le solde migratoire est largement positif, ce qui permet de compenser le taux de mouvement naturel et d'obtenir une variation positive.

Durant la période 1990-1999, le mouvement naturel devient positif et appuie une valeur de solde migratoire encore supérieure. Cela entraîne donc une variation annuelle s'est positivement transformée et cela est dû, tout d'abord, à des arrivées d'individus extérieurs puis à un dynamisme des naissances.



Cette analyse montre que l'évolution de la population communale s'est positivement transformée et cela est dû, tout d'abord, à des arrivées d'individus extérieurs puis à un dynamisme des naissances.

Les valeurs réelles présentées ci-après permettent de préciser les constats réalisés auparavant :

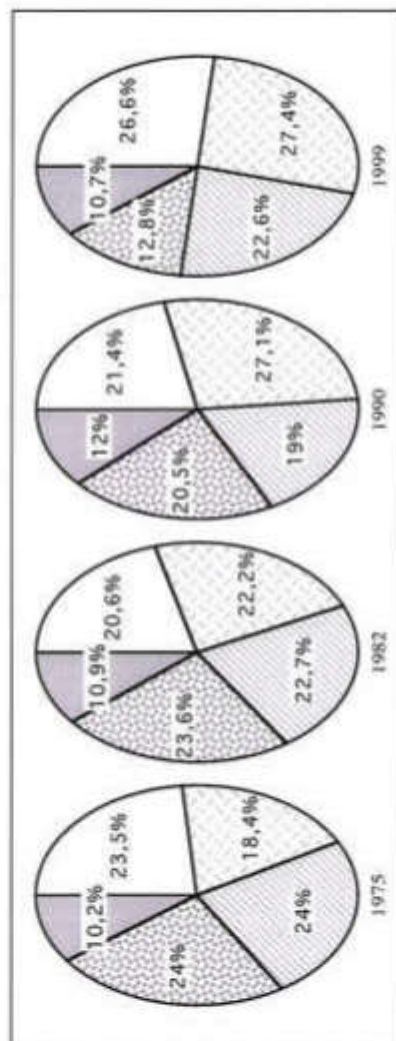
- durant la période de 1982 à 1990, on constate que le nombre des naissances et celui des arrivées d'individus extérieurs ont permis de compenser le nombre des décès.
- En effet, la valeur du mouvement naturel étant négatif, c'est la population des nouveaux arrivants qui a déterminé une amorce de la progression démographique.
- entre 1990 et 1999, le nombre des naissances a nettement augmenté (de 28 à 62 naissances) alors que le nombre de décès a diminué.

Ces éléments sont à l'origine de la nette progression du mouvement naturel. Durant la même période, le solde migratoire qui était positif s'accroît de manière significative, et ces deux évolutions entraînent donc une nette augmentation de la population de 101 habitants entre 1990 et 1999.

3 - La répartition par âge de la population

Le graphique présenté ci-contre fait apparaître les constats suivants :

- La tranche d'âge des 0-19 ans présente des valeurs semblables sur les recensements de 1975 à 1990, cependant on constate une très nette croissance de cet échantillon en 1999.
- La tranche d'âge des 20-39 ans augmente constamment jusqu'en 1999 où elle atteint quasiment le double de la valeur de 1975.
- La tranche d'âge des 40-59 ans présente une légère diminution de 1975 à 1990 puis le recensement de 1999 montre une croissance relativement importante.
- La tranche d'âge des 60-74 ans évolue peu entre 1975 et 1990 puis on note une nette diminution en 1999.
- La tranche des 75 ans et + augmente légèrement sur l'ensemble des recensements étudiés.

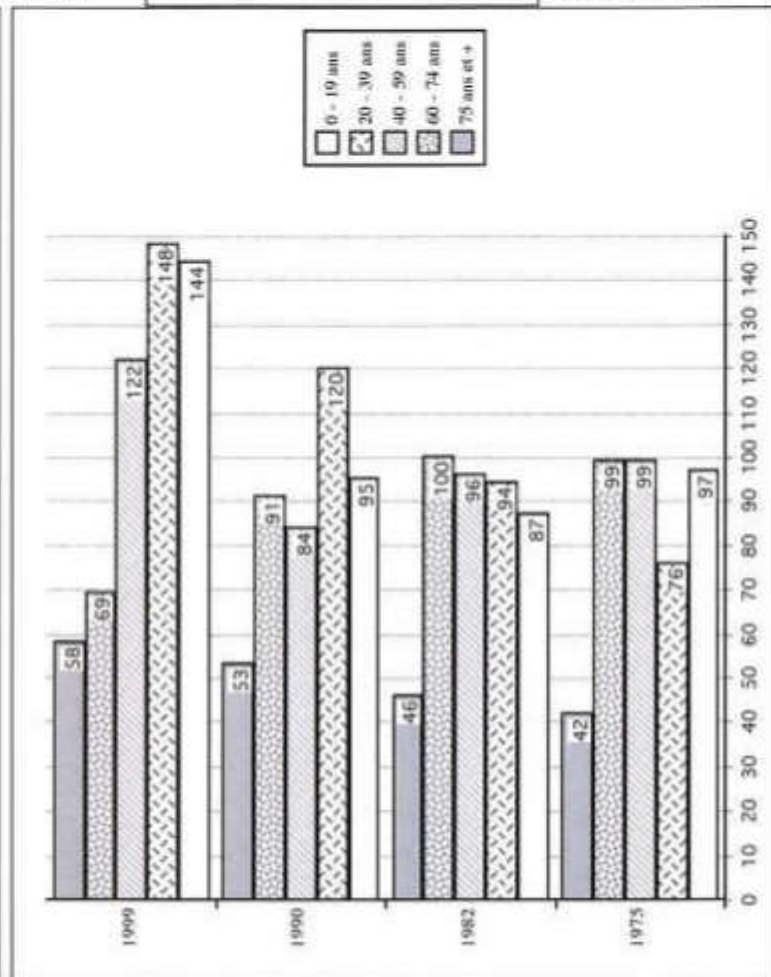
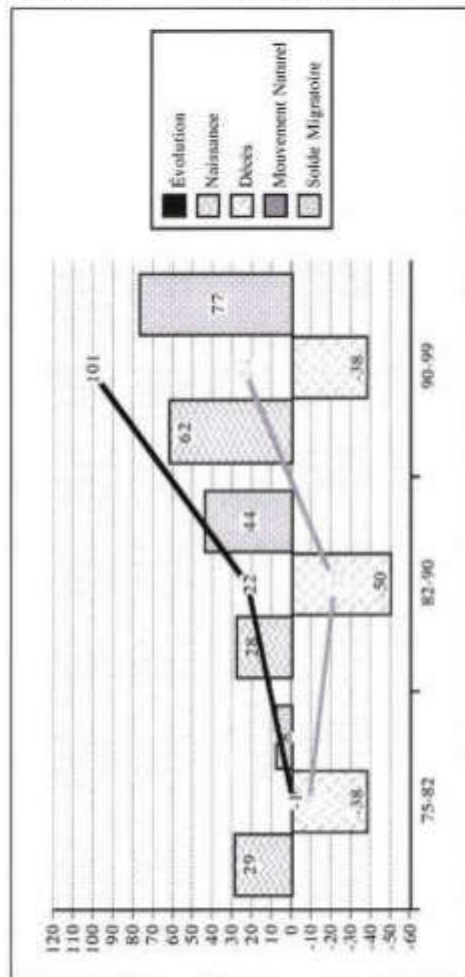


étudiés.

Le graphique ci-dessus permet de mettre en évidence les proportions de chaque classe d'âge par rapport à l'ensemble de la population de Corbière.

On peut constater qu'au cours des années 1975 à 1999, la proportion des moins de 40 ans croît nettement, passant de 41,9% de la population communale en 1975 à 54% en 1999.

Cette progression démontre un rajeunissement important de la population au cours de ces 25 dernières années.



La part des 40-59 ans présente de 1975 à 1990 une baisse par rapport à l'ensemble de la population, puis une augmentation en 1999 pour représenter 22,6% de la population et retrouver la proportion de 1982.

Les tranches d'âge des personnes les plus âgées (60 ans et +) présentent une nette diminution entre 1982 et 1999. En effet, ceux-ci représentaient 34,5% de la population en 1982 contre 23,5% en 1999.

Après une relative stagnation de 1962 à 1990, la commune de Corbère présente au dernier recensement une nette croissance de sa population et un rajeunissement important de celle-ci, dus à la fois à une arrivée de migrants et une augmentation des naissances.

Le recensement partiel de 2005 confirme globalement le rajeunissement de la population, avec :

- une augmentation significative des 0-19 ans
- une stabilisation du nombre de 20-39 ans
- une nette hausse des 40-59 ans
- une baisse notable des 60 ans et +.

4 - Situation des familles

(Source : Porter à Connaissance de l'Etat - CAF)

Sur la commune de Corbère, 113 personnes étaient allocataires de la CAF en 2002.

Répartition de ces allocataires selon la situation de famille :	14
isolés	15
mono-parents	ns
couples sans enfants	38
couples avec enfants	

On note une forte représentation des couples avec enfants. Sur l'ensemble de ces familles avec enfants, il est dénombré :

19 familles avec 1 enfant
26 familles avec 2 enfants
8 familles avec 3 enfants et plus

Les bénéficiaires d'une aide au logement sont 40. Ils se répartissent selon le type d'aides :

Allocation de logement familial : 14 dont 11 ALF locatif,
Allocation de logement social : 15 dont 14 ALS locatif,
Aide personnalisée au logement : 11 dont 9 APL locatif.

La majorité des bénéficiaires sont recensés dans le parc de logements privés.

Le nombre de bénéficiaires d'une aide au logement en accession est de 13.

La précarité des familles

14 personnes sont allocataires du revenu minimum d'insertion (dont 11 en parc privé).

Les allocataires à bas revenus sont 28 dont 19 en parc locatif privé.

Ceux au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations sont 8.

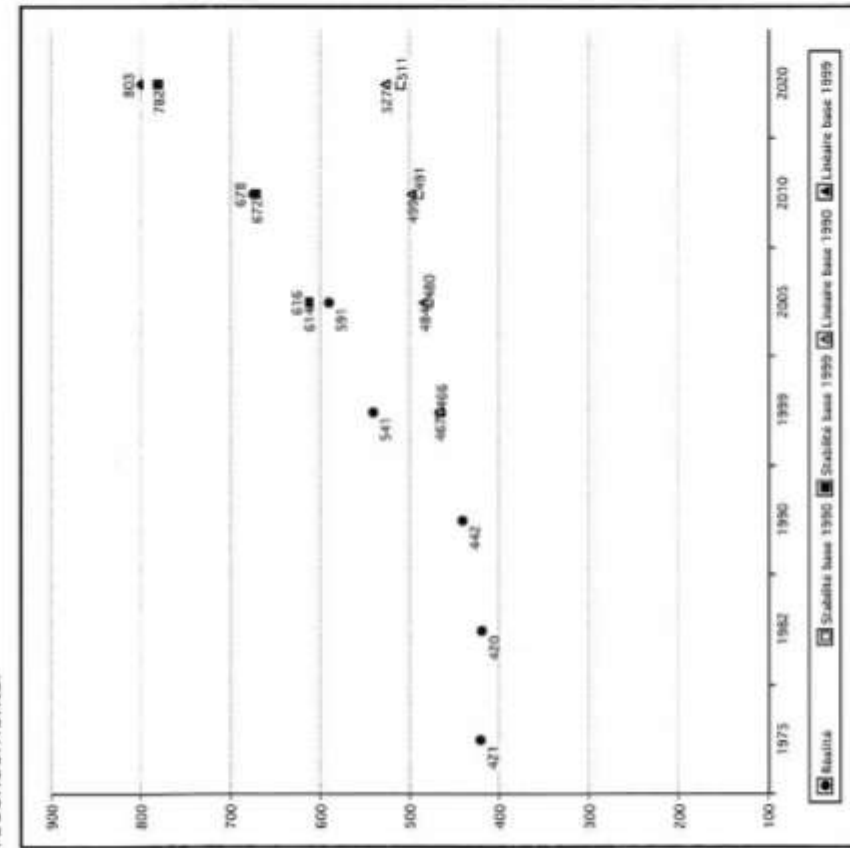
Ces éléments témoignent des besoins sociaux de la population communale. Il s'agit par conséquent, de permettre la mise en place d'une politique sociale adaptée à la situation (notamment par la réalisation de logements locatifs).

5 - Perspectives démographiques

Afin de prévoir et de quantifier les besoins futurs de la population en équipements publics ou en zones d'urbanisation, il est utile d'imaginer quelle sera l'évolution du nombre d'habitants dans les années qui suivent.

Il existe donc trois formules de calculs de perspectives démographiques à savoir la loi exponentielle, la loi linéaire et la marche vers la stabilité, applicables à une population dite ouverte comme celle de Corbère (on tient compte à la fois des mouvements naturels et migratoires).

Les données réelles prises en compte sont les taux de natalité, de mortalité et le taux de variation annuel dû au solde migratoire, sur la période entre les deux derniers recensements.



On applique les lois de calculs précitées au nombre total d'habitants qui sert de population de départ. On obtient alors des images que la courbe de population aurait pu suivre si les chiffres restaient les mêmes les années suivantes et si l'évolution réelle de la population appliquait strictement ces lois.

Les résultats obtenus alors par ces calculs pour les années suivantes ne doivent pas être pris comme des certitudes mais comme des éventualités. La loi la plus proche de la réalité est la marche vers la stabilité.

Le graphique suivant rassemble à la fois les chiffres réels des recensements et des calculs avec les lois "Marche vers la stabilité" et "Linéaire" en prenant pour base 1990 et 1999.

Pour les courbes correspondant aux calculs, les données prises en compte sont :

- les taux calculés sur la période 1982/1990 et la population de départ obtenue au recensement de 1990 pour linéaire Base 90 et stabilité Base 90 ;

- les taux calculés sur la période 1990/1999 et la population de départ obtenue au recensement de 1999 pour linéaire Base 99 et stabilité base 99.

S'il était pris en considération l'évolution observée entre 1982 et 1990, la population ne serait que d'environ 520 habitants en 2020 (valeur largement atteinte à ce jour).

Si les taux d'évolution restent constants (taux de 1990/1999) au cours des années prochaines, on peut envisager que la population atteigne une valeur aux alentours de 800 habitants en 2020.

Les perspectives démographiques calculées sont donc très optimistes pour la commune ; par conséquent, elle doit prendre en compte cette importante attractivité révélée lors du dernier recensement pour établir une bonne cohérence de son aménagement avec les besoins futurs.

Le recensement partiel de 2005 confirme l'attractivité de Corbère et ces perspectives démographiques encourageantes, même si on observe une légère dévaluation, quand les prévisions laissaient envisager 620 habitants environ en 2005.

CONCLUSION

Une nouvelle évolution démographique révélée au dernier recensement et une importante attractivité de la commune.

Forte progression de la proportion des jeunes

Des besoins en matière d'habitat social (parc locatif HLM...).

Des perspectives de croissance démographique optimistes.

B / EMPLOI

(Source: INSEE RGP 75, 82, 90, 99).

1 - La population active

Entre 1975 et 1999 la part de population active sur la commune a fortement augmenté (+19,50%) atteignant 42,4% contre 46,8% au niveau départemental.

Globalement, la part des actifs a augmenté de 3,4% sur la période de 1982 à 1999, cette croissance est la conséquence d'une hausse de la part des actifs âgés de 20 à 59 ans (+10,7%) sur la même période.

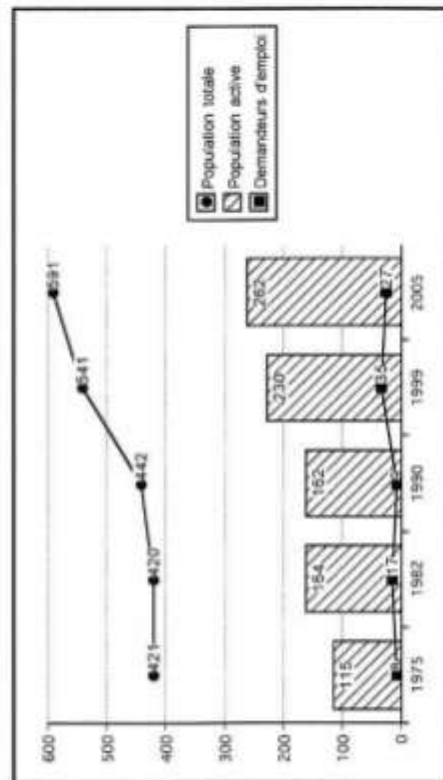
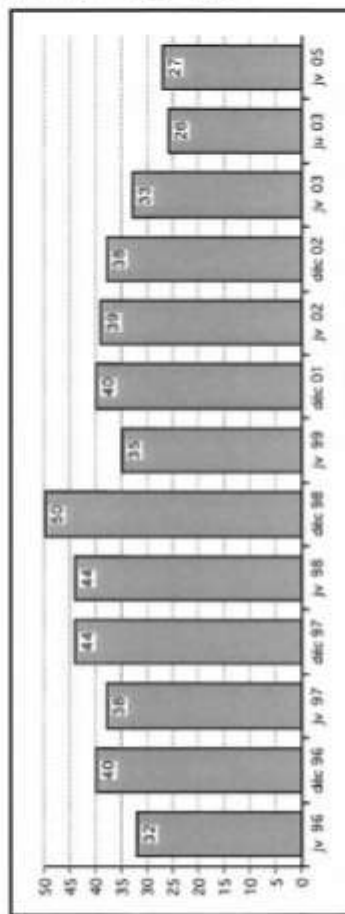
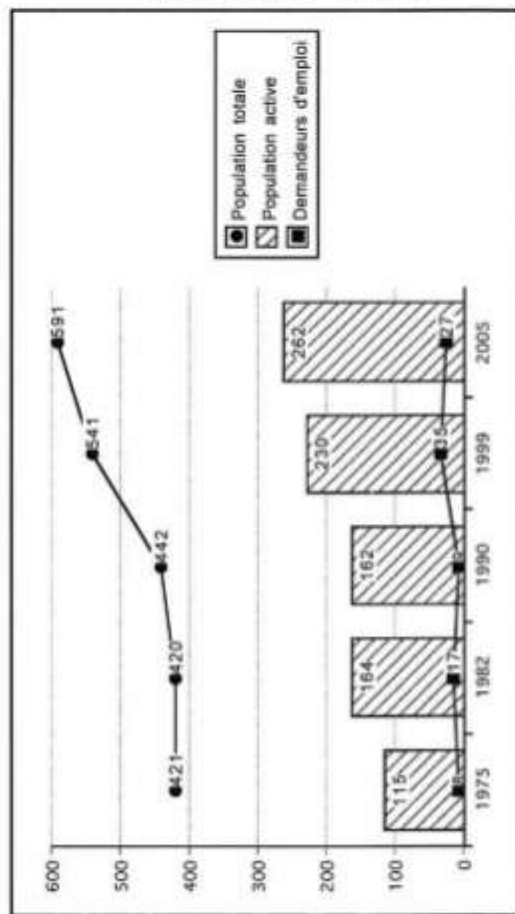
Le recensement partiel de 2005 montre une nouvelle augmentation du nombre d'actifs, portant à 44,3% la part des actifs dans la population totale. Corbère attire surtout des actifs puisque sur les 50 nouveaux arrivants 32 ont un emploi.

Évolution du nombre de demandeurs d'emploi depuis janvier 1996 :

Le graphique ci-contre recense le nombre de demandeurs d'emploi identifiés sur la commune depuis janvier 1996 ; on remarque deux phases inversées :

-Phase I, de janvier 1996 à décembre 1998 : le nombre de demandeurs d'emploi est croissant (+36%).

-Phase II, de décembre 2001 à janvier 2005 : un important recul du taux de chômage est identifiable (-35%).



Graphique de l'évolution de la répartition des actifs depuis 1975 :

La répartition des actifs a évolué depuis 1975. En effet, la part des non salariés a diminué au profit de la part des salariés. Cette évolution semble être une conséquence des problèmes structurels ressentis par le secteur agricole depuis les années 1980.

Parallèlement, on s'aperçoit de la progression de la part des chômeurs, cette évolution doit être relativisée du fait que le taux de chômage de la commune reste inférieur à celui de l'arrondissement (de -4,6%) et de l'ensemble du département (de -3,7%).

2 - Les Migrations Alternantes

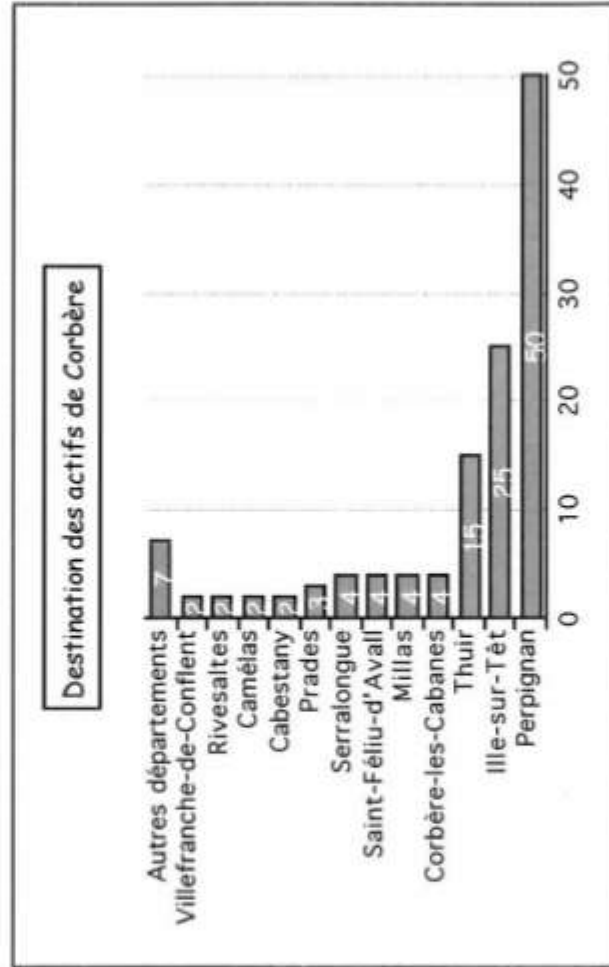
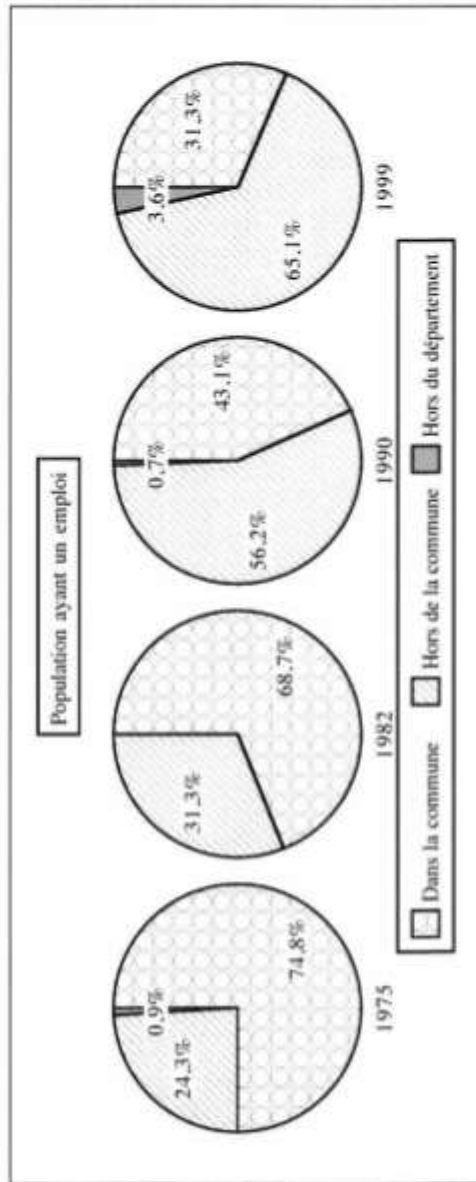
Évolution de la répartition des actifs ayant un emploi depuis 1975 :

La part de population active résidente ayant un emploi dans la commune de Corbère a diminué entre 1975 et 1999 (-43,5%). Parallèlement, le nombre de migrations alternantes a logiquement augmenté. Ce phénomène s'explique du fait du développement de l'équipement automobile depuis ces trente dernières années.

Le tableau suivant montre les navettes domicile-travail qui s'effectuent de Corbère vers l'extérieur. 134 actifs quittent donc chaque jour la commune pour se rendre dans 29 villages différents.

Il est important de noter que :

- 1/3 de la population active de Corbère travaille sur place.
- 1/2 des actifs de Corbère est attirée par les pôles d'emplois que sont Perpignan, Ille sur Têt et Thuir.



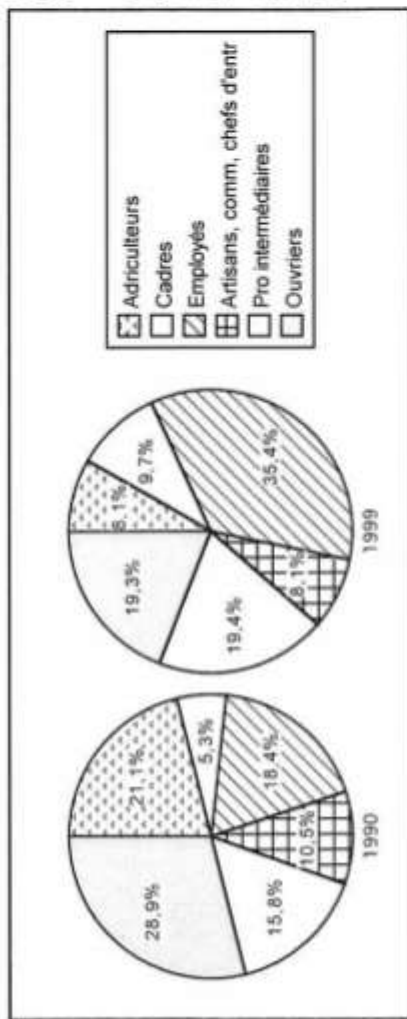
On observe une sur-représentation de la voiture particulière dans les migrations alternantes avec 80% des actifs de Corbère qui utilisent chaque jour ce mode de déplacement. Seule une personne utilise les transports en commun.

3 - Les Catégories socio-professionnelles

L'évolution des différentes catégories socio-professionnelles sur la période intercensitaire 1990-1999, présente une croissance des catégories "employés" (+17,10%), "professions intermédiaires" (+3,60%) et "cadres" (+4,40%).

Ainsi, on s'aperçoit, au vu du graphique précédent de l'impact de la conjoncture économique sur les catégories socio-professionnelles. En effet, la diminution du nombre d'agriculteurs et d'ouvriers peut, en partie, s'expliquer par la crise structurelle que connaît cette branche depuis le début des années 1980.

Selon les résultats déterminés précédemment, on constate que les activités de proximité sont en recul. Cette évolution au sein de la commune porte les stigmates de l'affaiblissement du dynamisme du village.



4 - Les Secteurs d'Activités Professionnelles

La tableau ci-contre présente la répartition de la population active occupée par secteur d'activité en 1999.

Les actifs occupés sur la commune sont principalement répartis dans les secteurs d'activité suivant :

- L'administration
- L'éducation, la santé et l'action sociale
- Le commerce
- L'agriculture

En effet, bien que le secteur agricole soit en perte de vitesse, il reste un secteur important au niveau de l'emploi dans la commune puisqu'il occupe près de 11% de la population active de Corbère. La mutation visible des actifs employés dénonce l'arrivée de nouvelles populations hétérogènes travaillant dans les bourgs ou villes avoisinants.

CORBÈRE possède toutes les caractéristiques d'une commune en milieu rural, se traduisant par un accroissement des déplacements pendulaires et par une diminution des activités propres à une commune (agriculture, commerces de proximité, artisanat). Ces éléments sont la preuve d'une baisse du dynamisme économique de la commune.

CONCLUSION

Une population active représentant 42,4% de la population totale en 1999.

Des déplacements pendulaires de plus en plus importants (66% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune dont 33% sur Perpignan).

Une diminution des activités primaires et de proximité sur la commune (agriculture, artisanat...).

L'émergence de nouveaux actifs (49,7% des actifs occupés) au sein de secteurs d'activités extérieurs à la commune (administration, éducation, santé, action sociale).

Secteur d'activité	Actifs occupés
Agriculture	20
Industrie agricole et alimentaire	4
Industrie de biens d'équipement	4
Energie	4
Construction	12
Commerce	30
Transport	8
Activités financières	4
Services aux entreprises	8
Services aux particuliers	4
Education santé action sociale	45
Administration	52

C / ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1 - Les Activités présentes à Corbère

La commune a connu divers changements en presque quinze ans. La fermeture de certaines activités laissant la place à d'autres. Le bilan général reste positif.

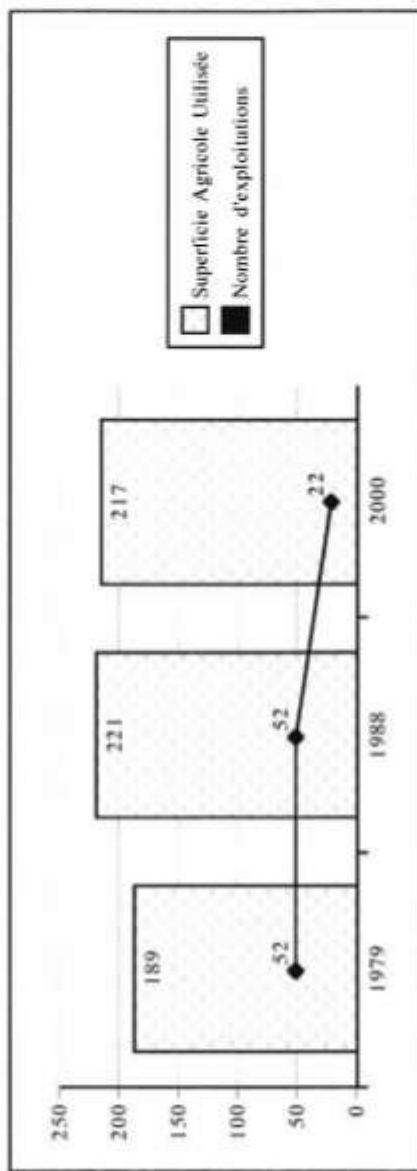
Secteurs d'activités	1989	2003
Alimentation	2	1
Travail des métaux	0	1
Arboriculture	0	1
Restaurant	0	1
Bâtiment	3	4
Total	5	8

2 - L'Agriculture et en particulier l'arboriculture

L'analyse de l'agriculture communale effectuée ci-dessous a été réalisée à partir des données des recensements agricoles de 1979, 1988 et 2000. Ce recensement concerne les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de Corbère.

Corbère comptait 22 exploitations agricoles en 2000, contre 52 en 1979 et 1988, selon les divers recensements agricoles.

Parallèlement, la superficie totale des exploitations a subi une hausse globale entre 1979 et 2000 (+28 hectares). Néanmoins, il est important de préciser que le recensement de ces exploitations est fonction de la localisation du siège, ceci signifie que certaines parcelles peuvent appartenir à des communes avoisinantes.



a - Les exploitants agricoles, la main d'oeuvre:

De manière générale, la population agricole a baissé entre 1988 et 2000. Cependant, le nombre de Chef d'exploitation à temps complet s'est accru (de 13 à 21 personnes entre 1979 et 2000).

En tenant compte de la perte de superficie totale d'exploitation sur la commune, ce résultat dénonce une diminution de la superficie du parcellaire privé. Ce phénomène peut être d'ailleurs à l'origine de la baisse de l'effectif agricole.

Entre 1979 et 2000 la part des personnes salariées de façon permanente a reculé de moitié, passant de 10 à 5 personnes.

b - L'âge des chefs d'exploitation et des co-exploitants :

Depuis 1979 l'âge moyen des chefs d'exploitation n'a cessé de diminuer. En effet, la part des moins de 40 ans s'est accrue, passant de 11,5% en 1979 à 34,62% en 2000.

Parallèlement, la part des 55 ans et plus a lourdement chuté (-34,60%); ce phénomène est une conséquence directe de l'augmentation de la part relative des moins de 40 ans mais aussi le fait d'un départ à la retraite plus rapide.

Recensement des effectifs :

Globalement, la main d'oeuvre agricole a diminué de moitié entre 1988 et 2000.

Le résultat du nombre de Chefs d'exploitation n'est pas indiqué en 2000, pour des raisons de confidentialité.

	1979	1988	2000
De 20 à 39 ans	6	13	9
De 40 à 54 ans	18	17	12
55 ans et +	28	24	5
Total	52	54	26

	1979	1988	2000
Chefs d'exploitation à temps complet	13	19	21
Chefs parti-temps	11	12	c
Population agricole familiale	149	154	72
Population familiale active sur exploitation	118	118	43
Salariés agricoles permanents	10	8	5

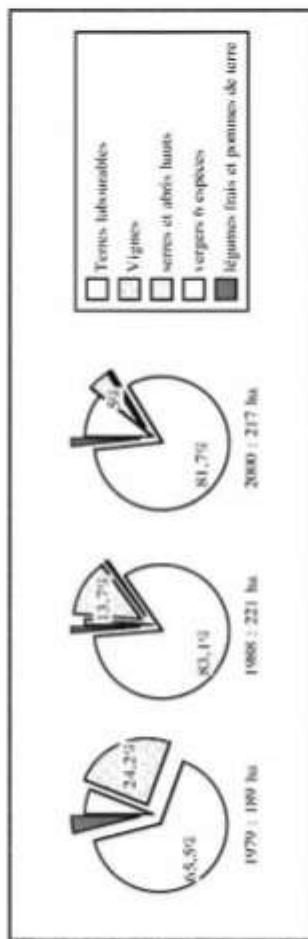
c - L'évolution de la répartition des cultures

(Source : RGA 1979, 1988 et 2000)

La plupart des cultures sont à vocation arboricole. En effet, l'exploitation de ces cultures s'est accrue depuis 1979. Il s'agit, en particulier, de pêches et de nectarines. Parallèlement, la part de la viticulture dans l'activité primaire connaît une baisse d'environ 20% entre ces mêmes dates.

Recensement de la répartition des cultures depuis 1979

La part de terres labourables s'est accrue de façon générale (+4,80%) en 20 ans pour atteindre 11% en 2000. Cependant, son évolution reste inconstante entre ces deux dates. Ce phénomène peut être la conséquence d'une conjoncture économique agricole défavorable (crise de la viticulture et concurrence sur la culture des fruits estivaux).



CONCLUSION

L'activité primaire de Corbère est principalement tournée vers l'arboriculture, qui continue à se développer au détriment de la viticulture depuis 1979.

Malgré une baisse de moitié du nombre d'exploitations (et donc du nombre de chefs d'exploitations) entre 1979 et 2000, la SAU a globalement augmenté.

Le rajeunissement des chefs d'exploitations est notable.

En outre, on observe une perte de main d'oeuvre agricole pendant que le nombre de chefs d'exploitation professionnels (à temps complet) est en hausse. Cette tendance n'est pas une exception car ce phénomène est généralisé dans le milieu rural.

Ainsi, l'activité agricole est devenue une activité indépendante et professionnelle. Il s'agit, en effet, le plus souvent d'affaires familiales qui aspirent à la production d'une culture de qualité.

D / HABITAT

1 - Le Parc de Logements.

L'évolution du parc de logement de Corbère depuis 1968

L'ensemble du parc a augmenté de 103 logements entre 1968 et 2005 soit une moyenne assez faible de 3,4 logements par an.

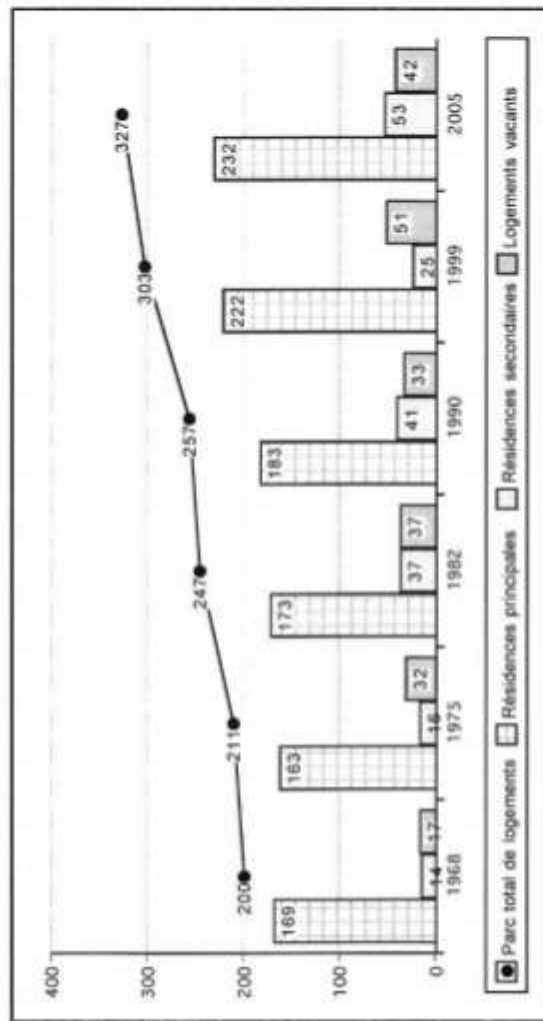
Les années 1990 ont été le théâtre d'une accélération en matière de construction. En effet, 46 logements ont été édifiés entre 1990 et 1999, 39 d'entre eux étant des résidences principales.

Au sein de ce parc, on remarque les évolutions suivantes :

➡ **Globalement le nombre de résidences principales a augmenté depuis 1968.**

Quatre phases sont identifiables :

- De 1968 à 1975, une baisse du nombre de constructions à vocation principale de 3,55%.
- De 1975 à 1990, une première phase de croissance de 12,27%.
- De 1990 à 1999, une seconde phase de croissance nette de 21,31%.
- De 1999 à 2005, une phase de ralentissement avec une progression de seulement 3,1%.



➡ Une reprise du nombre de résidences secondaires depuis 1999.

Trois phases sont ici identifiables :

- De 1968 à 1990, une constante croissance du nombre de résidences secondaires qui a triplé sur la période.
- De 1990 à 1999, un net recul du nombre de constructions à vocation secondaire d'environ 40%.
- De 1999 à 2005, une nette progression du nombre de résidences secondaires, qui a quasiment doublé (+47,2%)

➡ Une augmentation globale du nombre de logements vacants jusqu'en 1999.

Entre 1968 et 1999, le taux de vacance sur la commune s'est vu multiplié par trois. La période 1990-1999, est plus particulièrement marquée par l'envolée du nombre de logements vacants sur la commune avec 17,11% de l'ensemble du parc de logements.

Ainsi, bien que l'augmentation du nombre de résidences principales soit positif pour la commune, la forte croissance de la vacance sur Corbère reste inquiétante. En effet, ceci signifie que la commune s'étend, "en grignotant son parcellaire" et risquant de se retrouver dotée d'un centre complètement déserté.

Afin de réhabiliter son patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements qui constituent son coeur de village, Corbère a décidé de mettre en oeuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) avec le SIVM du Canton de Millas.

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH de revitalisation rurale (réalisée pour le SIVM du Canton de Millas) a permis :

- d'une part d'identifier les besoins, de déterminer les enjeux opérationnels et de proposer des orientations stratégiques,
- d'autre part de fixer des objectifs et des moyens
- et enfin d'établir un programme d'actions pour les 6 communes concernées.

Un patrimoine architectural de qualité et en cours de réhabilitation.



logements vides depuis plus de 5 ans.

La carte ci-contre montre l'état général du bâti dans le cœur de village de Corbère et l'état d'avancement de la réhabilitation avant le lancement de l'OPAH. Il apparaît que la réhabilitation du centre ancien a commencé, notamment pour les bâtiments qui demandent des travaux mineurs.

Toutefois certains îlots très "abîmés" n'ont pas encore été restaurés. Face aux coûts parfois importants des travaux, les propriétaires peuvent également retarder les travaux. Cependant plusieurs actions de réhabilitation plus importantes sont actuellement en cours, des travaux ont été effectués dans un tiers des constructions recensées.

La procédure d'OPAH se présente donc comme une solution pertinente afin d'aider financièrement et techniquement les propriétaires occupants ou non et de créer des conditions favorables à la réalisation de travaux.

Ainsi, en 2005, on comptait 9 logements vacants en moins, portant à 12,84% la part des logements vacants dans le parc total.

La commune envisage donc de poursuivre dans cette voie et de contribuer à la remise sur le marché de bâti ancien au travers d'actions "acquisitions-améliorations". Celles-ci pourraient être menées à son initiative dans la mesure toutefois des possibilités financières communales ou encore confiées à des organismes publics et/ou privés.

L'acquisition-amélioration est un des outils qui participent à la lutte contre la vacance et l'habitat insalubre. Elle permet de constituer une nouvelle offre locative de qualité, bien insérée dans la structure sociale et valorisant également le patrimoine existant.

De plus, en terme de contribution à la revitalisation du centre ancien et pour inciter à l'occupation de logements vides, la commune a délibéré en septembre 2008 en application de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 instaurant la taxation des

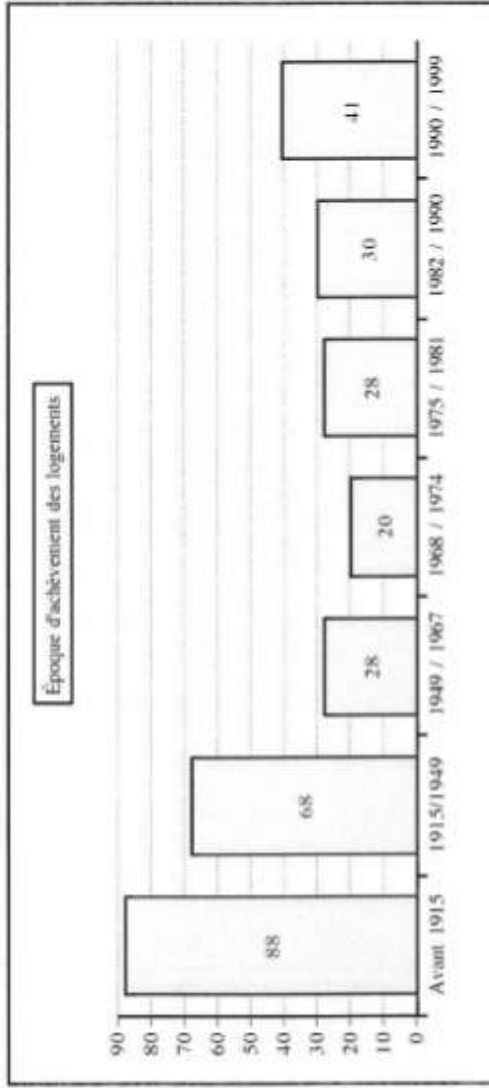
Les projets d'urbanisation future (orientation d'aménagement zone 3AU) ainsi que le "secteur de projet" (p70) envisagé selon les dispositions de l'article L. 123-2a constituent également des opportunités réelles en terme de logement social.

2 - Caractéristiques du Parc de Logements en 1999

Un parc de logements vieillissant avec 56,7% des constructions qui datent d'avant 1949.

Deux périodes peuvent être distinguées :

- Du début du siècle à 1949, pendant laquelle le nombre de constructions était très important. Mais avec les pertes démographiques qu'a connu le village depuis 1936 le nombre de constructions n'a cessé de décroître (-68,2%).
- De 1968 à 1999, où le nombre de constructions a fortement augmenté, surtout durant la dernière décennie (+36,67%), soit un nombre de constructions doublé sur l'ensemble de la période.

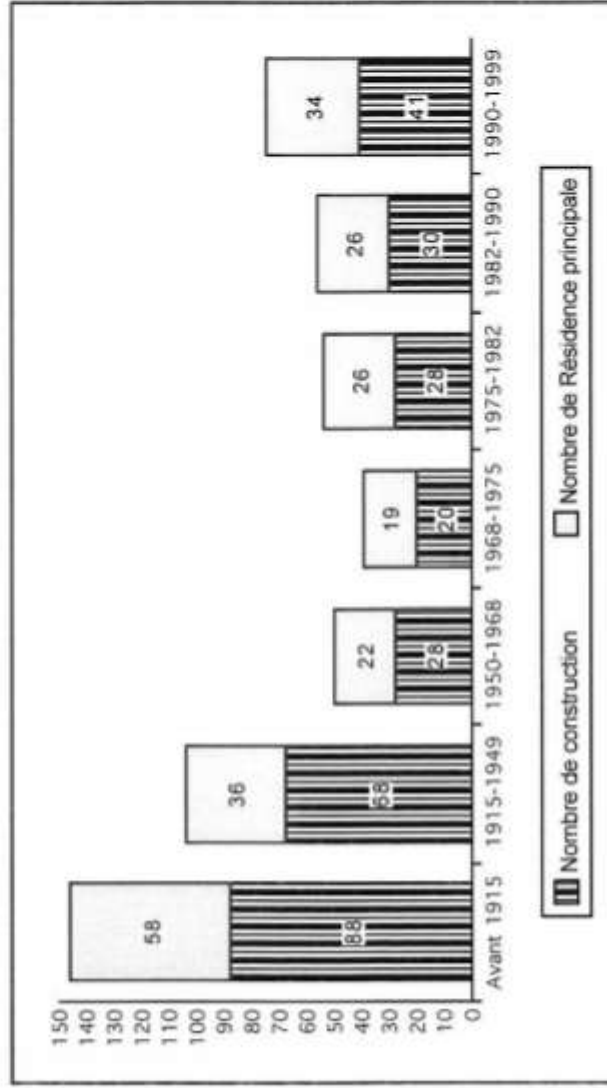


Recensement des résidences principales :

La part de résidences principales dans les constructions a progressivement augmenté depuis 1968, pour atteindre 8 logements construits sur 10 qui sont des résidences principales en 1999 contre 6 logements construits sur 10 avant 1949.

Ainsi, on constate une uniformisation du statut d'occupation des logements depuis 1968 puisque que seulement 12% des logements construits postérieurement sont des résidences secondaires.

Sachant que les logements construits avant 1949 sont logiquement érigés au centre du village, une attention particulière doit être portée sur la dégradation du bâti, sur le niveau de confort des habitations et sur le niveau de vacance.

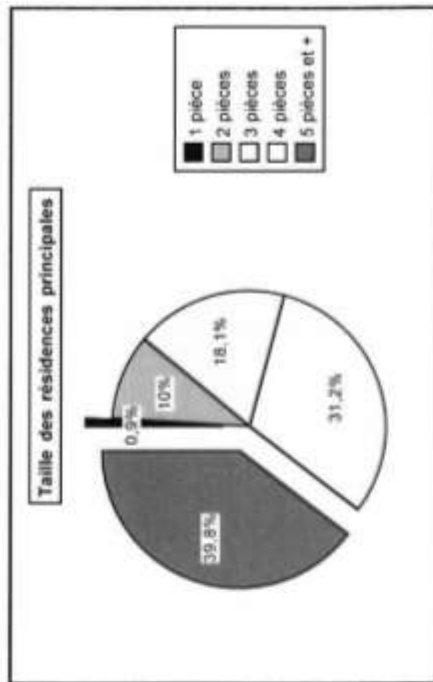
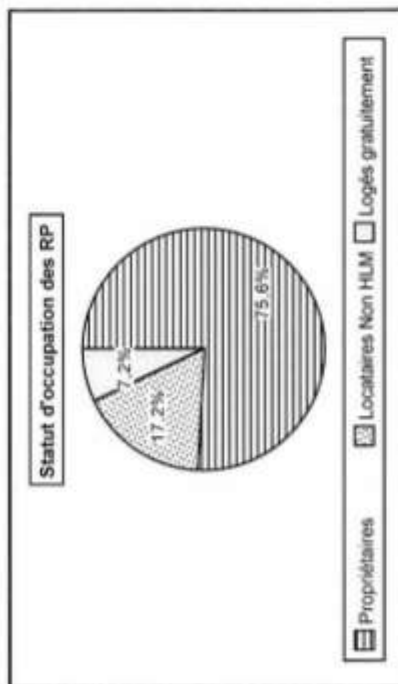


3 - Caractéristiques des Résidences Principales en 1999

Statut d'occupation et superficie des résidences principales :

En 1999 plus de 75% des personnes résidant dans leur logement principal en étaient propriétaires.

La structure de ces logements est, dans 71% des cas, de grande taille c'est à dire, comprenant quatre pièces au minimum. La faible part de personnes locataires démontre la carence de l'offre de location existante sur le village.



4 - Le Logement Social

Dans le Porter-à-connaissance, les Services de l'Etat indiquent actuellement l'absence de logements sociaux sur le territoire de la commune. L'on se référera au paragraphe 1 précédent qui fait le point sur les possibilités désormais ouvertes pour une contribution active de la commune. Les projets d'urbanisation et notamment dans la zone d'urbanisation future principale et le "secteur de projet" contribueront ainsi pour leur part au développement du logement social à Corbère.

5 - L'Hébergement Saisonnier

On dénombre deux gîtes qui offrent une capacité d'accueil de 8 lits sur la commune de Corbère.

CONCLUSION

Un parc de logement vieillissant...
 La croissance du logement vacant au centre du village
 (multiplié par trois en trente ans),
 Le décollage de la construction de nouveaux logements démontrée
 au cours du dernier recensement,
 Une offre de logements locatifs insuffisante et une absence de logements sociaux,
 Un petit potentiel de logements touristiques de qualité.

E / ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX ET D'INFRASTRUCTURES

1 - Équipements Administratifs, Sociaux, Médicaux et Paramédicaux, Culturels et Sportifs, Services et Commerces

Certains équipements sont nécessaires au bon développement économique et social d'une commune. Corbère en possède quelques uns :

Au niveau administratif on peut recenser :

- La Mairie,
- Le bureau de poste.

Au niveau des équipements publics :

- 1 école communale,
- 1 salle des fêtes,
- 1 terrain de sport partagé avec Corbère-les-Cabanes,
- 1 salle communale accueillant une assistante sociale (1 fois par mois) et le club de jeu de cartes "Jeu de Flor".

Au niveau des équipements de proximité :

- 1 Alimentation générale.

Au niveau des équipements touristiques :

- 2 gîtes,
- 1 restaurant,

Au niveau des équipements de loisirs :

- 1 bibliothèque (bibliobus),
- 1 parc d'activité et de loisirs.
- 1 parc à mamans

Au niveau des autres activités :

- 2 Maçons,
- 2 plombiers,
- 1 arboriculteur,
- 1 entreprise de peinture,
- 1 ferronnier d'art.

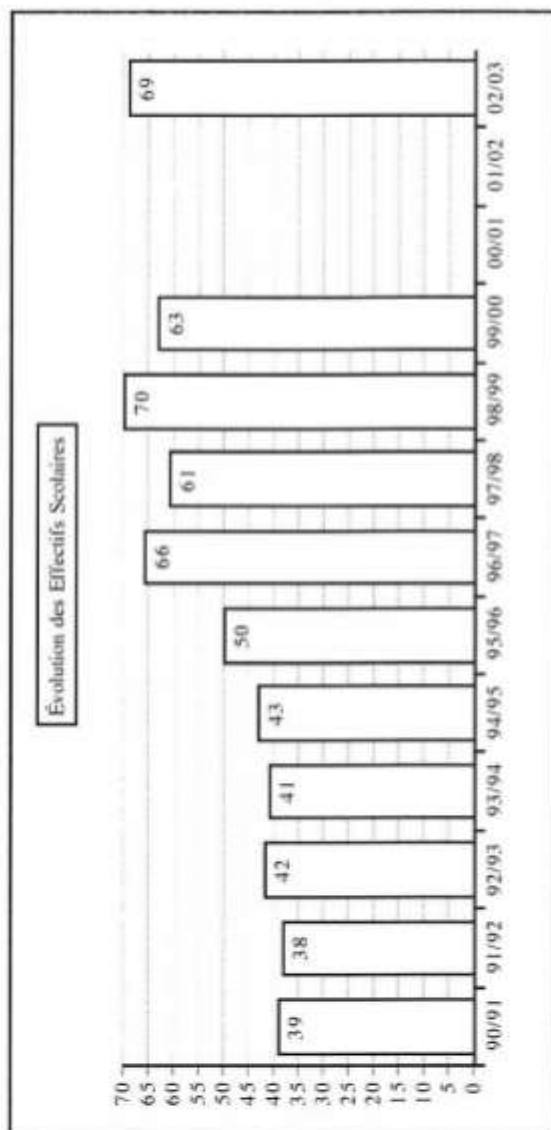
Afin de multiplier les services, la municipalité fait appel à des commerçants ambulants : un poissonnier (1 fois par semaine), un épicier-boucher (deux fois par semaine) et un boulanger (chaque jour).

En effet, la proximité avec la commune de Corbère-les-Cabanes permet à la population de Corbère d'utiliser d'autres services et commerces sans déplacements importants.

De plus, il existe un service de Bus de Ligne entre Perpignan et Corbère, avec 5 départs quotidiens sauf les Dimanches et jours fériés. Ce bus dessert aussi les communes de Corbère-les-Cabanes, Ille-sur-Têt, Néfiaçh, Millas, Saint-Félicien-d'Amont et continue vers la gare routière de Perpignan.

La restructuration de l'organisation des transports publics interurbains et le développement désormais essentiel d'alternatives à la voiture particulière a permis une amélioration des fréquences des bus à Corbère, qui entretient d'importantes liaisons avec Perpignan. Ce transport de voyageurs, combiné au transport scolaire (étendant les horaires de desserte), peut répondre aux besoins en déplacements des actifs qui travaillent à Perpignan. Toutefois les bus scolaires sont ouverts aux voyageurs dans la limite des places disponibles.

2 - Équipements Scolaires.



Afin de régler le problème des équipements scolaires sur les communes de Corbère et de Corbère-les-Cabanes, un Syndicat intercommunal a été créé. Le regroupement des effectifs permet la répartition des classes de maternelle et des cours préparatoires à Corbère-les-Cabanes et des classes de cours élémentaires et moyens à Corbère.

Pour suivre l'augmentation des effectifs scolaires, une nouvelle école a été construite sur le territoire communal. Elle est située en entrée de ville, le long de la RD56 pour permettre un accès facile aux enfants habitants à Corbère-les-Cabanes, dans le cadre du regroupement scolaire.

A CORBÈRE, l'école rassemble les classes primaires des cours élémentaires aux cours moyens et présente les effectifs ci-contre :

Depuis l'année scolaire 1991/1992 les effectifs scolaires ont fortement augmenté, plus 77% en 12 ans. Ce résultat est en parfaite corrélation avec la constante hausse de la part des 20-39 ans et le rajeunissement de la population.

La commune compte à ce jour 12 associations :

- L'association des Donneurs de Sang des Deux Corbère,
- L'association Communale de Chasse Agréée (ACCA),
- Le comité d'animation,
- Le club de l'amitié,
- Le centre de secours des deux Corbère,
- Le club des Craboutayres,
- Le comité des Fêtes,
- Le club de détente et de loisirs de l'école communale de Corbère et de l'école communale de Corbère les Cabanes,
- Le Jeu de Flor,
- L'association de sauvegarde du patrimoine des deux Corbère (A.S.P.2.C).

De nombreuses animations sont donc organisées tout le long de l'année pour les habitants et les visiteurs.

3 - Les Associations.

4 - Les réseaux.

a - Les axes de communications.

Le territoire de Corbère est traversé d'est en ouest par la départementale RD615 menant jusqu'à Perpignan, située à environ 20 km au nord/est. Cependant, l'axe pré-cité ne traverse pas le village. Pour y accéder, il faut s'engager sur la RD56 qui mène jusqu'au village situé plus au sud.

Le reste du territoire est sillonné par de nombreux chemins et routes permettant de rejoindre les différents mas et parcelles agricoles éparpillées sur le territoire communal.

Le Porter-à-Connaissance fait état de 2 arrêtés préfectoraux du 27 novembre 1998 et du 16 avril 1999 relatifs "à la lutte contre le bruit lié aux infrastructures terrestres". Ces arrêtés traitent d'obligations concernant les bâtiments pouvant être édifiés en bordure de l'axe RD615. En effet, ces derniers sont tenus, lors de leur réalisation, "de respecter un isolement acoustique".

La cartographie ci-contre présente les voies principales et le chevelu des nombreux chemins et routes.

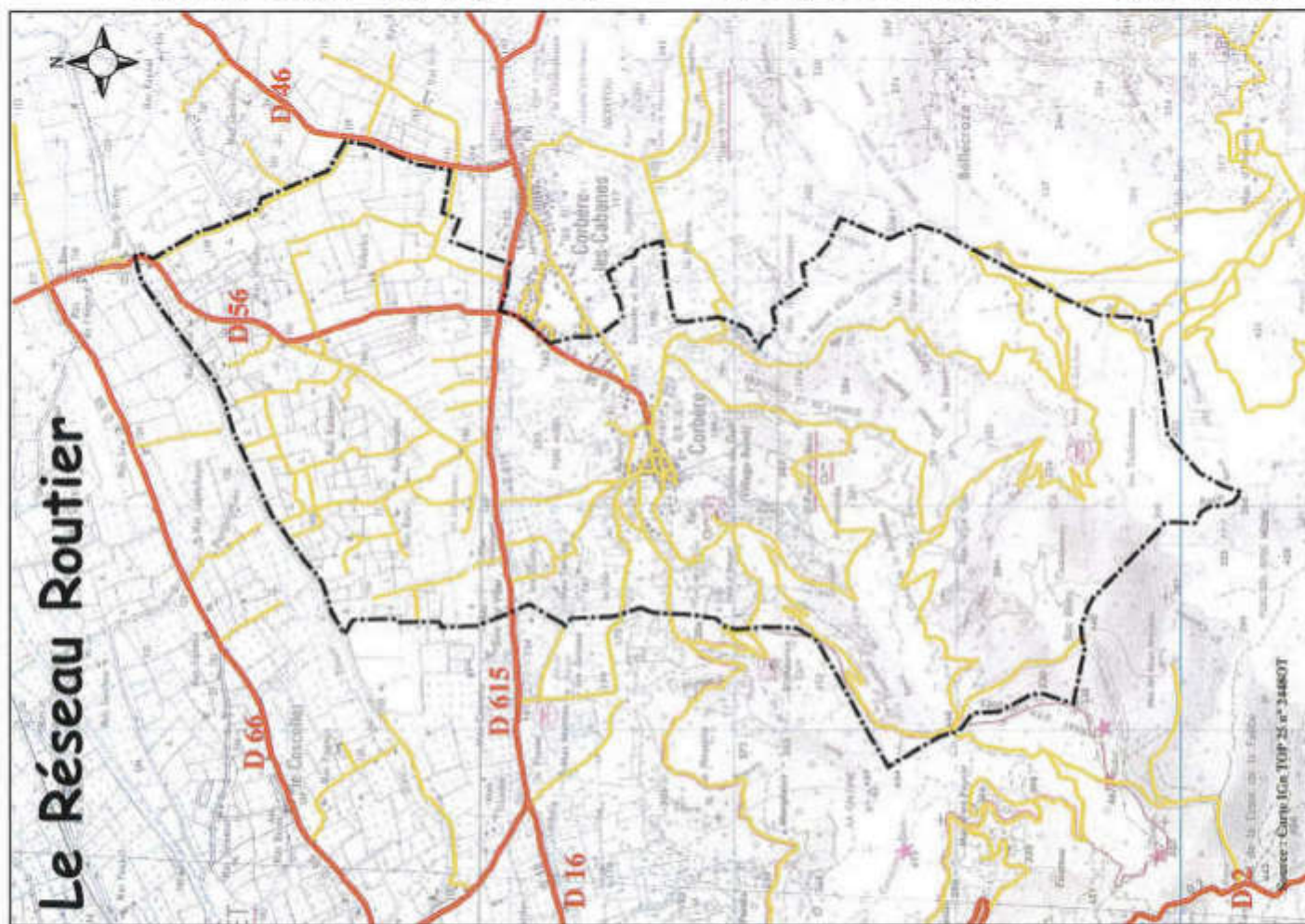
b - Le réseau d'eau potable.)

La commune de Corbère est alimentée par le forage F2 de Bouleternère depuis le 24 janvier 1977, où ce dernier a été déclaré d'utilité publique. Des périmètres de protection éloignée des captages "Camp de la Basse" de Millas et "Camp Redon" de Saint-Félicien-d'Amont s'imposent en tant que servitudes sur le territoire de Corbère. Ainsi, les bornes d'eau destinées aux agriculteurs, l'installation des citernes et l'écoulement des eaux de rinçage, seront assujettis au règlement du périmètre de protection éloignée.

Enfin, en cas de tarissement, le puits F1 "village" est utilisé, la commune disposant d'une autorisation préfectorale datée du 26 mars 1952. Un périmètre de protection immédiate de 20m, de forme carrée a été institué autour du point de captage.

c - Le réseau d'assainissement.

Corbère et Corbère-les-Cabanes utilisaient une station d'épuration, édifiée depuis plus de trente ans dans un site presque inaccessible dont le système épuratoire de types boues activées ne répondait plus aux attentes actuelles. Dotée d'un système d'épuration caduque et basé sur 1000 E.H, la station était donc complètement saturée. Ainsi, une nouvelle station d'épuration, à laquelle les habitants des deux villages sont raccordés, a été mise en service en mars 2006.



Le SIVM des deux Corbère en est le maître d'ouvrage, à ce titre, le syndicat a fait l'acquisition de deux parcelles d'une superficie totale d'environ 15 000 m² et 7 270 m².

Après analyse des possibilités territoriales de la collectivité, l'implantation d'une station d'épuration d'une capacité de 1 900 Equivalents-Habitants sur des terrains non inondables a été réalisée. Cette station fonctionne selon un procédé de type écologique à partir de lits plantés de roseaux, qui permet, en outre, selon l'évolution de la population, d'augmenter la capacité de la station en créant d'autres lits sur les terrains avoisinant, non inondables, que la collectivité pourrait acquérir.

Afin de mener une politique de l'assainissement cohérente, la commune a lancé l'élaboration de son schéma directeur de l'assainissement, son étude commencera début 2008.

d - Les eaux pluviales.

Une étude de schéma pluvial été confiée à GAEA afin de disposer d'une vue d'ensemble du territoire communal (récolement notamment des diverses études réalisées) et et pouvoir ainsi mettre en évidence les problèmes inhérents et les solutions envisageables pour gérer au mieux la problématique pluviale.

Cette étude prend comme base les préconisations de la MISE (Mission Inter-Service de l'Eau) des PO en matière de projets :

- Mesures compensatoires (bassins de rétention, chaussees réservoirs...) à hauteur de 1000 m³ par hectare imperméabilisé
- Vidange des ouvrages pour un débit de 7 L / s / ha imperméabilisé

La Police de l'Eau considère que des ouvrages hydrauliques dimensionnés avec ces caractéristiques sont des installations qui permettent non seulement d'écarter les débits supplémentaires produits pas l'urbanisation, mais aussi de décanter les eaux pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel. L'aspect qualitatif est donc aussi pris en compte.

L'étude réalisée par GAEA prend en compte l'état de l'urbanisation de la commune ainsi que les différents projets pour le PLU et donne, secteur par secteur, les solutions à mettre en oeuvre afin de répondre au préconisations de la MISE. Les préconisations sont quelquefois déclinées en 2 alternatives et sont cartographiées sur le "Plan des Aménagements projetés" en annexe au dossier intitulé Phase 2 : Proposition de solutions, dossier disponible en mairie.

D'autre part, un complément a été ajouté lors de l'enquête publique du PLU par GAEA :

"Ces aménagement ne permettent de protéger l'aval que pour une pluie d'occurrence décennale. Afin de réduire au maximum les ruissellements et étant donné les enjeux situés en aval, le dimensionnement des bassins de rétention permet d'augmenter la protection jusqu'à la période de retour centennale.

Cette surprotection permet d'atteindre des débits de ruissellement plus faibles que ceux engendrés actuellement. L'impact lié au projet sera donc positif d'un point de vue hydraulique.

En ce qui concerne la validité des dimensionnements, et en complément de la concertation avec la Police de l'Eau, le projet finalisé sera présenté à l'ensemble des services de l'Etat par l'intermédiaire d'un dépôt officiel en Préfecture des Pyrénées-Orientales.

L'instruction du dossier permettra de réajuster techniquement le dimensionnement de ouvrages pluviaux."

e - Les réseaux électriques et de télécommunication.

L'énergie électrique est fournie par le district EDF de Thuir. Le nord de la commune est traversé par une ligne de 2 circuits de 63 000 Volts reliant Ile-sur-Têt à Baixas. Au niveau des télécommunication la commune est alimentée par le câble régional n°1157 reliant Thuir à Ile-sur-Têt.

L'existence de ces lignes et réseaux engendre l'établissement de servitudes 14 et PT3 sur les territoires traversés.

f - Les ordures ménagères.

Par délibération du 16 septembre 2002 et arrêté préfectoral n°4669/02 du 30 décembre 2002, la Communauté de Commune "Roussillon Conflent" a étendu son champs d'action et a acquis la compétence "Elimination et valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés".

Dans l'attente de la réalisation d'une déchetterie communautaire, il a été passé une convention avec Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération afin que les habitants du secteur Est de la Communauté de Communes puissent utiliser la déchetterie de Saint-Félicu-d'Avall, les habitants concernés sont ceux de Millas, Néfiach, Saint-Félicu-d'Amont, Corneilla-de-la-rivière, Corbère et Corbère-les-Cabanès.

* Les déchets ménagers sont collectés deux fois par semaine pour le village (mardi et vendredi) et une fois par semaine pour les habitations isolées (mercredi). La commune est équipée de conteneurs individuels.

* La collecte des encombrants se fait au porte à porte une fois par mois, sur inscription en mairie.

* Le tri sélectif se fait à Corbère par points d'apports volontaires pour le verre et les emballages ménagers recyclables et par apport en déchetterie pour les déchets verts. En conformité avec les orientations du Plan Départemental d'Elimination des Déchets et les obligations réglementaires, les ordures ménagères résiduelles sont traitées à l'Usine de Traitement et de Valorisation Energétique de Calce.

CONCLUSION

Un réseau d'équipements généraux constitué de l'essentiel et représentatif d'une commune périurbaine éloignée.

La coopération intercommunale permet la mise en commun de certains équipements, comme le stade ou l'école. Mais des désaccords intercommunaux pourraient entraîner une perte de dynamisme.

Un tissu associatif majeur (et très souvent intercommunal) qui permet l'organisation de nombreuses animations tout le long de l'année.

→ En matière de développement économique

La taille limitée du village et du tissu artisanal et commercial permet cependant de répondre à la demande des habitants. D'autant plus, que la proximité de Corbère-les-Cabanes et des pôles attractifs que sont Millas, Thuir et Ille-sur-Têt permettent aux habitants de Corbère de disposer des services et commerces nécessaires.

L'activité agricole, et principalement l'arboriculture, bien qu'elle soit en perte de vitesse, reste une des réalités de la vie économique du village.

Le patrimoine peut également être un vecteur de développement par la fréquentation saisonnière touristique.

Il semble donc important en matière de développement économique :

- de maintenir les commerces et services de proximité, même sous forme de commerces ambulants, pour satisfaire aux besoins des habitants
- éviter le phénomène toujours possible de "village-dortoir"
- de conserver, tant que possible, l'activité agricole actuelle.

→ En matière d'aménagement de l'espace

Coeur ancien, premières extensions étagées sur les coteaux mais proche du village, extensions urbaines récentes le long des voies de circulation ne créant pas réellement de nouveaux quartiers ni de liens avec le village, le village évolue mais cette évolution n'est pas toujours de qualité.....

En matière d'aménagement de l'espace, il convient de :

- mettre en place une gestion plus globale du développement urbain en recherchant à recoudre les différents secteurs
- conserver l'identité de Corbère face au développement linéaire actuel
- réhabiliter le parc de logements anciens
- disposer de nouvelles zones d'extension en limitant au mieux les impacts de l'urbanisation.

→ En matière d'environnement

Un environnement naturel encore préservé, une qualité certaine, Corbère présente de nombreux atouts mais son territoire est également soumis fortement aux risques naturels....

En matière d'environnement, il conviendra principalement de veiller à :

- la préservation générale du paysage et de la vocation agricole du territoire
- la mise en valeur et la préservation du patrimoine reconnu et des éléments remarquables du paysage
- l'intégration à la réflexion des risques naturels connus.

→ En matière d'équilibre social de l'habitat

La commune de Corbère ne compte aucun logement social, montrant un certain déficit en terme d'équilibre social de l'habitat. Cependant les demandes nouvelles existent en matière locative et doivent être prises en compte afin de participer au nécessaire renouvellement de la population.

Le nombre en hausse de vacants et les premiers résultats de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) doivent par ailleurs inciter à retrouver de nouvelles possibilités de logements.

Des besoins nouveaux peuvent donc être identifiés :

- la nécessité de répondre à une offre diversifiée en matière de logements et notamment de logements locatifs et locatifs sociaux
- l'ouverture de nouvelles zones d'habitat prenant en compte dès leur conception la recherche d'un équilibre social

■ En matière de transport

Relativement bien desservie par les infrastructures routières, la commune de Corbère n'a pas de besoins particuliers en matière de transport hormis peut être un renforcement du transport public.....

Mais il convient cependant pour de meilleurs dessertes internes de :

- sécuriser et améliorer les déplacements dans le village et vers les voies départementales
- développer les circulations douces (piétons, cyclables éventuellement, ...) pour relier les différents secteurs du village.

■ En matière d'équipements et de services

La commune est bien dotée en matière d'équipements et de services, mais la nécessité d'adaptation pour les nouvelles populations est évidente.

Il conviendra de :

- poursuivre la valorisation des équipements existants (scolaires, culturels, sportifs)
- veiller à la qualité de traitement des espaces publics
- prévoir les équipements et aménagements publics nécessaires et en particulier en matière de facilité stationnement dans le coeur du village.

II - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

**A / Les Grandes Composantes
du Milieu**

B / Paysage et Urbanisation

C / Un Patrimoine Remarquable

D / Les Risques

E / Des contraintes

A / LES GRANDES COMPOSANTES DU MILIEU

1 - Climatologie

(Source : Marc CALVET, Encyclopédie BONNETON, Pyrénées-Orientales Roussillon - juin 2000)

Le climat du secteur des Aspres est typique méditerranéen, marqué par une sécheresse estivale de 2 ou 3 mois au plus, comme dans les deux tiers du département. En Roussillon, le calcul précis des bilans hydriques fait apparaître un énorme déficit de mars à septembre inclus, au regard de l'évapotranspiration potentielle, activée en outre par la fréquence des vents violents et l'intensité de l'insolation : seuls les cours d'eau issus de la montagne conservent un écoulement permanent dans ces conditions et les autres cours d'eau ont un fonctionnement de type oued.

Les totaux pluviométriques demeurent modestes avec moins de 700 mm en général dans les bassins, en effet les abats d'eau sont très mal répartis sur le territoire et concentrés sur un très petit nombre de jours : 95 à Perpignan (contre 149 à Carcassonne) dont seulement 58 jours avec des valeurs supérieures à 1 mm et 29 jours dépassant 5 mm. Les saisons pluvieuses se placent très généralement en automne et au printemps, avec un minimum secondaire hivernal habituellement bien marqué en janvier-février.

La température moyenne annuelle des Pyrénées-Orientales est établie autour des 15° ou 16°C. Le Roussillon s'avère sensiblement plus chaud que le Languedoc ou le Bas Rhône. Les hivers roussillonnais sont doux, avec des minima moyens mensuels de 3° à 6° et des maxima de l'ordre de 11° à 14°.

Au chapitre des excès, on ne peut oublier le vent, dont la violence et la persistance (des journées voire des semaines entières). Sur la décennie 1969/1978, on a compté 192 jours de vent par an à Perpignan ; en moyenne, on admet 127 jours de vent violent, avec au moins une rafale à 57 km/h et les 200 km/h sont approchés sinon dépassés sur le littoral et surtout sur les sommets les plus exposés.

La Tramontane, flux dominant de nord-ouest qui peut souffler près de 150 jours par an et en toute saison, est toujours très sèche, et froide en hiver ; elle balaie vite les nuages et assure un ensoleillement intense. Les vents de secteur est viennent en deuxième position : Gregal du nord-est, Llevant, Marinada et Garbi du sud-est, traduisent des situations très diversifiées, depuis les simples brises marines jusqu'aux violentes tempêtes associées aux perturbations méditerranéennes.

Les Pyrénées-Orientales présentent enfin des records en matière d'intensité d'averses et de violence des crues que les Catalans nomment "aiguat". L'intensité des abats d'eau sur un sol à nu laissant affleurer la roche mère à cause de l'agression climatique, facilite le ruissellement et donc le remplissage des lits. Conséquence directe de la rapidité de diffusion des eaux, le sapement de berges facilite l'augmentation de la turbidité par l'alimentation du fleuve en matériaux grossiers, et donc la propagation de l'onde de crue.

2 - Le Ribéral et les Aspres : un peu de géographie

La commune de Corbère fait partie du Ribéral (communes de part et d'autre des rives du fleuve Têt, de Rodes en amont à Saint-Félicien-d'Avall en aval). Cette "région" est une zone agricole très importante avec notamment arboricole et maraîchère.

*Au quaternaire, le bassin du Roussillon a été soulevé et basculé d'ouest en est et les rivières s'y sont enfoncées par étapes, scandées par la formation de terrasses alluviales : cinq nappes alluviales s'étagent le long de la Têt et du Tech, les plus anciennes très altérées et rubéfiées, les plus récentes encore recouvertes d'une pellicule de limons et de sols plus fertiles.

(Source : Encyclopédie BONNETON, Pyrénées-Orientales Roussillon - juin 2000)

Corbère s'adosse également aux Aspres, petite "région" collinaire délimitée au nord par la vallée de la Têt, au sud par la vallée du Tech, à l'est par la plaine perpignanaise et à l'ouest par le massif du Canigou. Les Aspres constituent les premiers contreforts du Canigou, plantés de chênes lièges, de vignes et de vergers ; il s'agit d'un espace de transition entre la plaine sédimentaire du Roussillon et le massif gneissique du Canigou.

L'étymologie du mot Aspres, en Catalan, vient du terme "aride". Les Aspres sont donc des terres sèches difficiles à cultiver ; les Aspres sont un ensemble collinaire qui s'oppose au Ribéral qui est principalement formé par les terres irriguées de la partie amont de la plaine alluviale de la Têt.

3 - La topographie

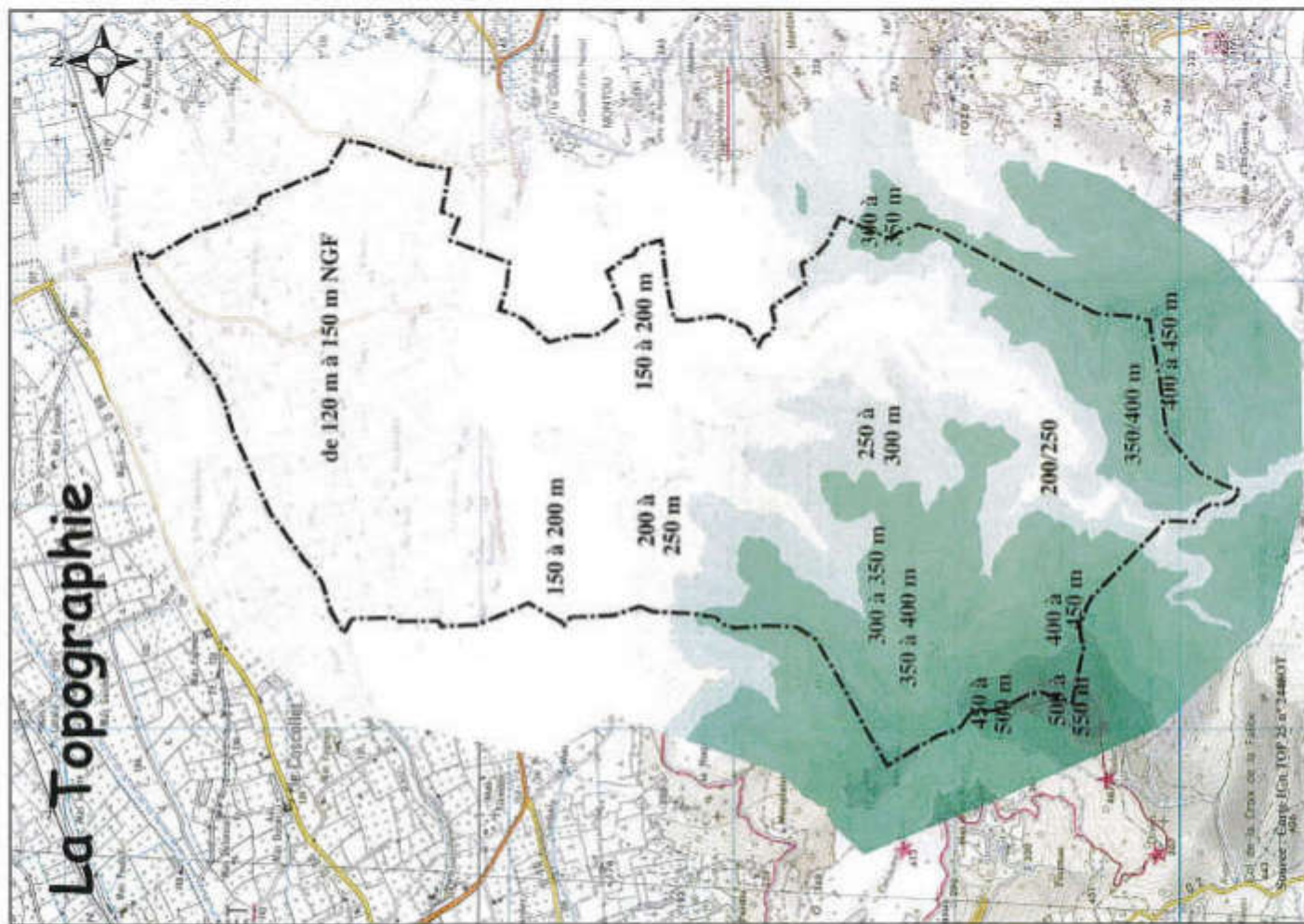
Le territoire de la commune est caractérisé par une dualité de son relief. En effet, la présence de deux éléments topographiques majeurs structurent le territoire.

Effectivement, la partie Nord de la commune est une zone plane, présentant une terre de type dépôt alluvial, où l'agriculture est largement présente. Il s'agit ici de la plaine de la Têt, issue d'un fossé d'effondrement et de son remplissage détritico miocène-pliocène. Cette plaine possède une altimétrie comprise entre 120 et 200m. Telles sont les caractéristiques du Ribéral.

La partie Sud de la commune est composée d'un relief collinaire où se présente une végétation de type forêt méditerranéenne (chênes verts). Ce relief, formé de roche schisteuse, est compris entre 200 et 540m. L'altimétrie maximale de la commune, est le "Serrat d'en Jacques" (Sud-Ouest du territoire), qui culmine à 538m. Il s'agit ici des Aspres.

L'implantation du village au creux d'un vallon permet de le protéger des effets de la Tramontane.

Les fortes pentes du relief ont également été un des éléments de défense incitant à l'implantation du château médiéval sur un site surplombant la plaine.



4 - L'Hydrographie

La carte du réseau hydrographique présentée ci-contre à partir de la carte IGN montre un chevelu assez dense.

Le territoire de Corbère comprend dans sa partie Sud deux bassins versants, celui de "La Coume" qui prend sa source au "Serrat d'en Jacques" et qui traverse le village de Corbère et celui du "Torrent de Saint Julia", dont la source se trouve au lieu dit de "Fort de la Galilane". Ces deux ruisseaux ont une orientation Sud-Ouest / Nord-Est.

Le régime intermittent de ces cours d'eau résulte des effets climatiques présentés précédemment. Les deux cours d'eau sont canalisés dans leur partie aval pour maîtriser leur évolution jusqu'à la rive de la Têt pour le Torrent de Saint Julia et pour son raccordement au Canal de Corbère pour La Coume.

Selon les informations du Porter-à-connaissance de l'Etat, la commune est concernée par un **risque d'inondation, qualifié de moyen** dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). En effet, ce risque est présent dans la partie sud du territoire communal, en amont du village sur les Ruisseaux de la Font d'Amont et de la Jout. Des précisions concernant ces risques sont indiquées au chapitre D.

La partie Nord de la commune est traversée d'Ouest en Est par deux canaux d'irrigation alimentés à partir d'une prise d'eau dans la Têt : le Canal de Corbère et une déviation du Ruisseau de Thuir. De plus, ces canaux sont relayés par une multitude de rigoles et de canalisations qui déterminent un réseau d'irrigation dense et qui, grâce au savoir faire de l'homme, permet d'irriguer des terrasses cultivées situées à un niveau plus élevé que la prise d'eau.

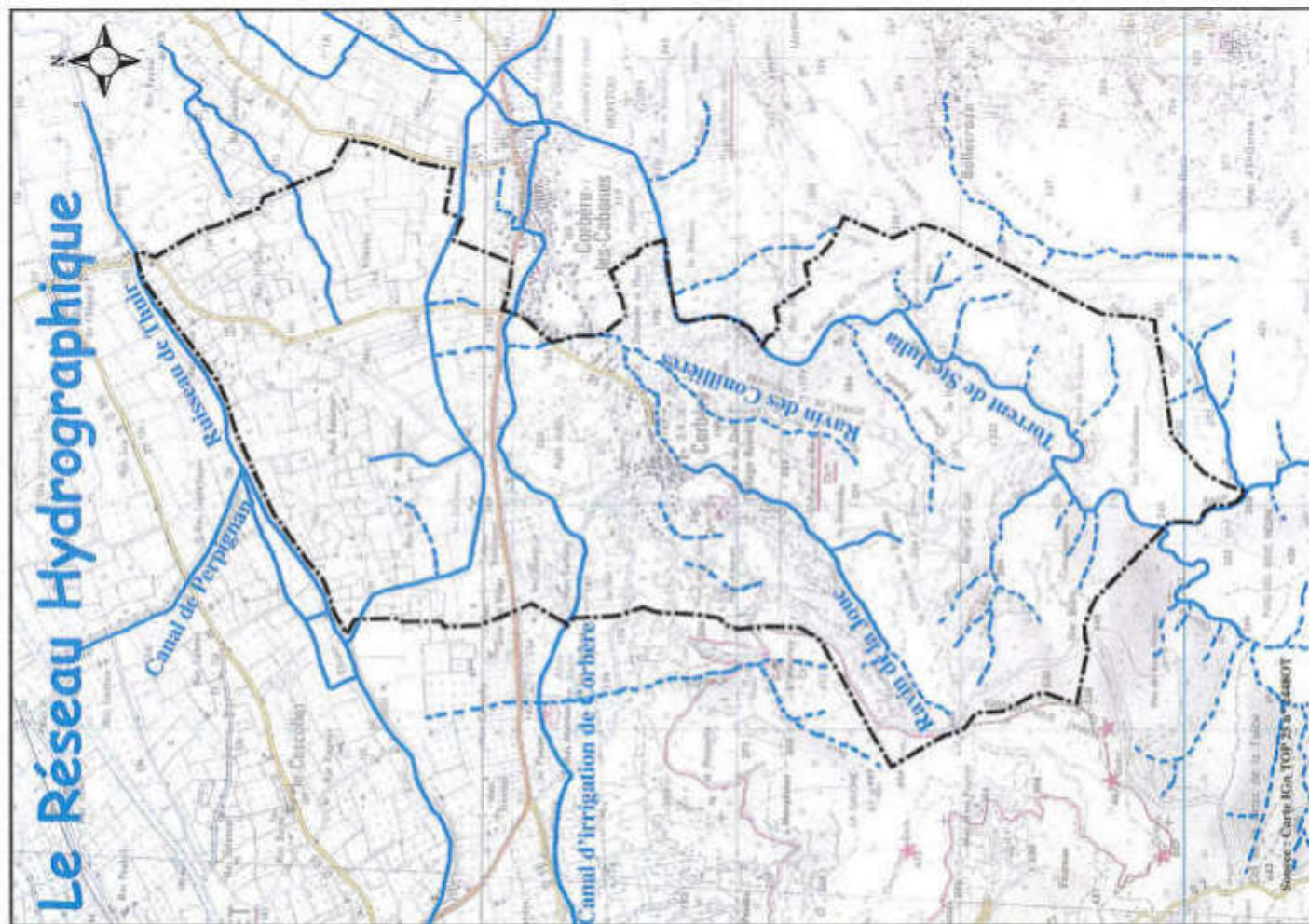
A la limite Nord de la commune se trouve le ruisseau de Thuir qui permet d'alimenter également le réseau des canaux d'irrigation.

La partie nord de la commune est présentée par le porter-à-connaissance de l'Etat comme **vulnérable aux pollutions liées aux nitrates**. Les services de l'Etat indiquent que : "la commune est située dans la zone vulnérable au titre de la directive Nitrates... Dans cette zone, un programme d'action réglementaire est arrêté tous les quatre ans par le Préfet".

L'ensemble du territoire est concerné par les **dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)** selon la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 qui prévoit que : "les programmes et les décisions administratives doivent être compatibles ou rendus compatibles avec leurs dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs".

Les 10 orientations fondamentales du SDAGE sont les suivantes :

- Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution ;
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables



- Respecter le fonctionnement naturel des milieux
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- Mieux gérer avant d'investir
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- Renforcer la gestion locale et concertée
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés

5 - La Faune, la Flore et leur "Protection"

(Source : DIREN).

a - La Faune :

Il s'agit d'une part de la faune existante dans les zones naturelles plus ou moins fréquentées - les Aspres - et d'autre part des espèces plus adaptées à la présence humaine, qu'on retrouve dans les zones cultivées, le long des haies.

Les espèces notoirement rencontrées dans ces milieux boisés sont de petits mammifères, de petits reptiles, ainsi qu'une avifaune très diversifiée qui occupe de préférence les zones boisées et les haies.

La faune des zones naturelles est décrite dans l'inventaire ZNIEFF.

L'ensemble collinaire des Aspres abrite de nombreuses espèces rares intéressantes notamment dans l'avifaune (aigle royal, hibou grand-duc, circaète Jean-le-Blanc, crabe à bec rouge, merle bleu...) et les amphibiens (le discoglosse peint /illustration ci-contre et l'euprocte).

Ces zones sont les plus sensibles et les plus riches au regard de la faune, sur le territoire communal de Corbère.



b - La Flore :

La partie sud de la commune est située dans une zone écologique d'intérêt important. De ce fait, la végétation a très peu évolué du fait de l'action de l'homme. La végétation "naturelle" est présente sous forme de grandes étendues forestières et de maquis entrecoupés de poches d'utilisation agricole.

Ce massif essentiellement schisteux possède par ailleurs des îlots calcaires très intéressants d'un point de vue écologique ; ils apportent une diversité du milieu avec notamment une flore caractéristique des sols calcaires, ce qui est rare dans les Aspres.

c - Les ZNIEFF :

(Source : DDE - DIREN)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional (691 en Languedoc Roussillon) ;

- les ZNIEFF de type II, qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes (229 en Languedoc Roussillon). Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitants. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore.

Établi pour le compte du Ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature.

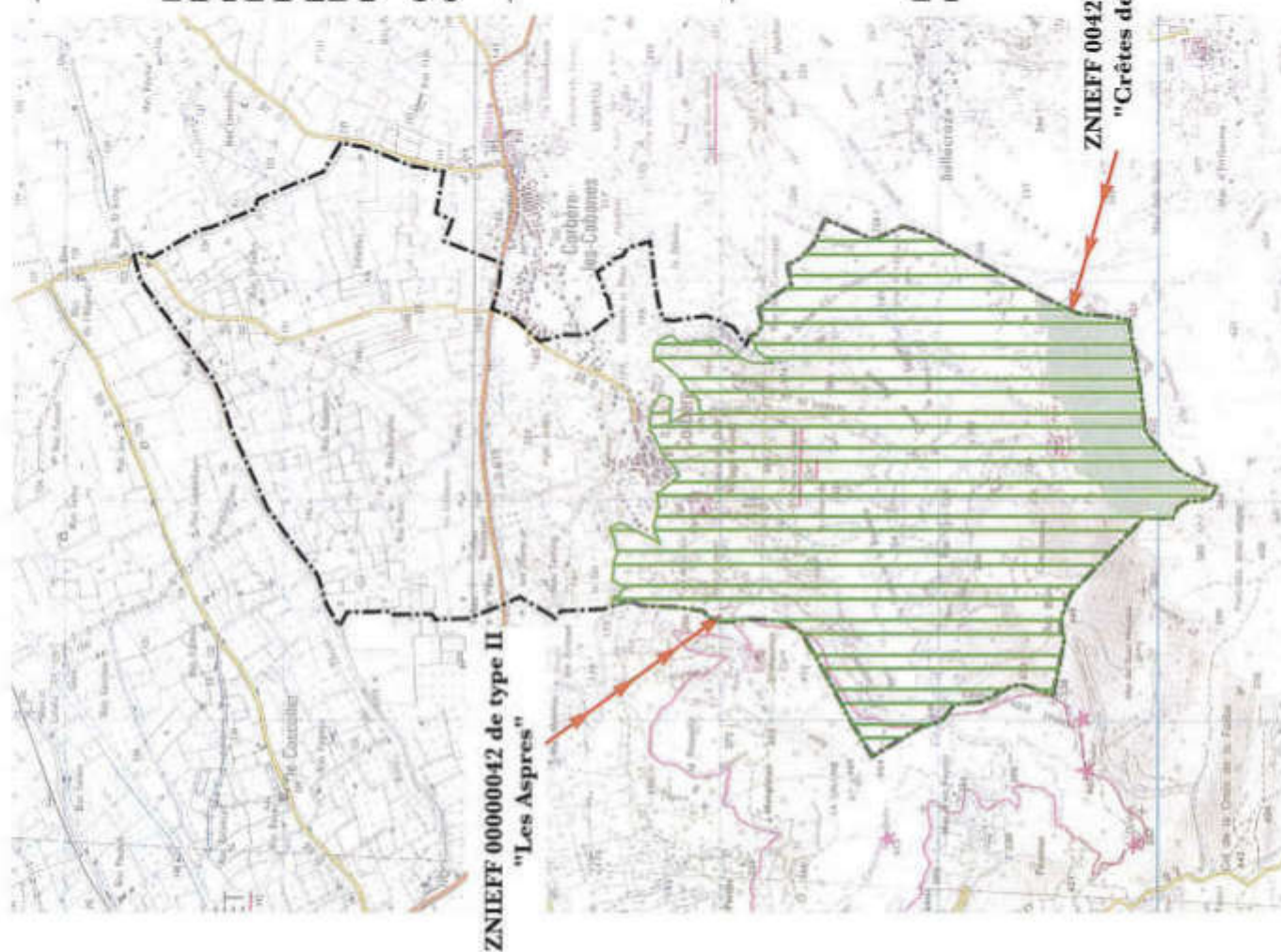
Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale.

On dénombre 2 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique qui concernent le territoire communal de Corbère.

- la ZNIEFF n° 004200007 de type I "Crêtes de Camélas": ensemble de trois collines calcaires dominées par une garrigue basse avec des pelouses en crête et des affleurements rocheux au sud. Cet espace est d'autant plus important qu'il y existe une association floristique caractéristique de ces espaces avec *Alyssum spinosum*, *Dianthus pyrenaicus*, *Hieracium amplexicaule*. On note surtout la présence de *Ophrys lutea* qui est une orchidée rare au niveau national, possédant seulement 4 stations dans le département.

- la ZNIEFF n°00000042 de type II "Les Aspres": zone de moyenne montagne schisteuse assurant la transition entre la plaine du Roussillon et le massif du Canigou. La végétation comprend des boisements de Chênes verts (*Quercus ilex*) et de Chênes lièges (*Quercus suber*) sur près d'un tiers de la surface ainsi que des Chênes pubescents (*Quercus humilis*), des Châtaigniers (*Castanea Sativa*) et des Hêtres (*Fagus silvatica*).

La richesse écologique de cet espace est d'autant plus importante que de nombreuses espèces rares sont présentes.



CONCLUSION

Un espace de type Méditerranéen,

Une commune entre Ribéral et Aspres ... de la plaine
aux coteaux,

Un patrimoine naturel riche et varié offrant un fort
potentiel faunistique et floristique à préserver.

B / PAYSAGE ET URBANISATION

1 - Les Composantes du Grand Paysage de Corbère

La schématisation ci-contre, réalisée à partir de la photo aérienne IGN (07/2000), permet de présenter les diverses composantes du grand paysage du territoire de Corbère et son inscription à la fois dans le Ribéral et les Aspres comme présenté précédemment. Ces composantes et leur insertion dans le grand paysage communal sont présentées plus loin sous la forme de photos et panoramiques.



Le paysage caractéristique du Ribéral occupe le tiers nord du territoire communal et se compose en majorité de vergers fruitiers (pêches, nectarines...) et de quelques maraîchages entrecoupés de hautes haies coupe-vent.

Le village se situe quasiment à la charnière entre la plaine du Ribéral et les premiers coteaux des Aspres.

Il est positionné juste au creux d'un petit vallon orienté sud-ouest / nord-est le long duquel se déroule l'urbanisation de Corbère et de Corbère les Cabanes dont les limites respectives sont aujourd'hui difficiles à définir sur le terrain.

Les Aspres dont les premiers contreforts entourent le village de Corbère, sont composées d'une série de coteaux dont la végétation plus ou moins dense se décline en formations de garrigue et forêt méditerranéenne.

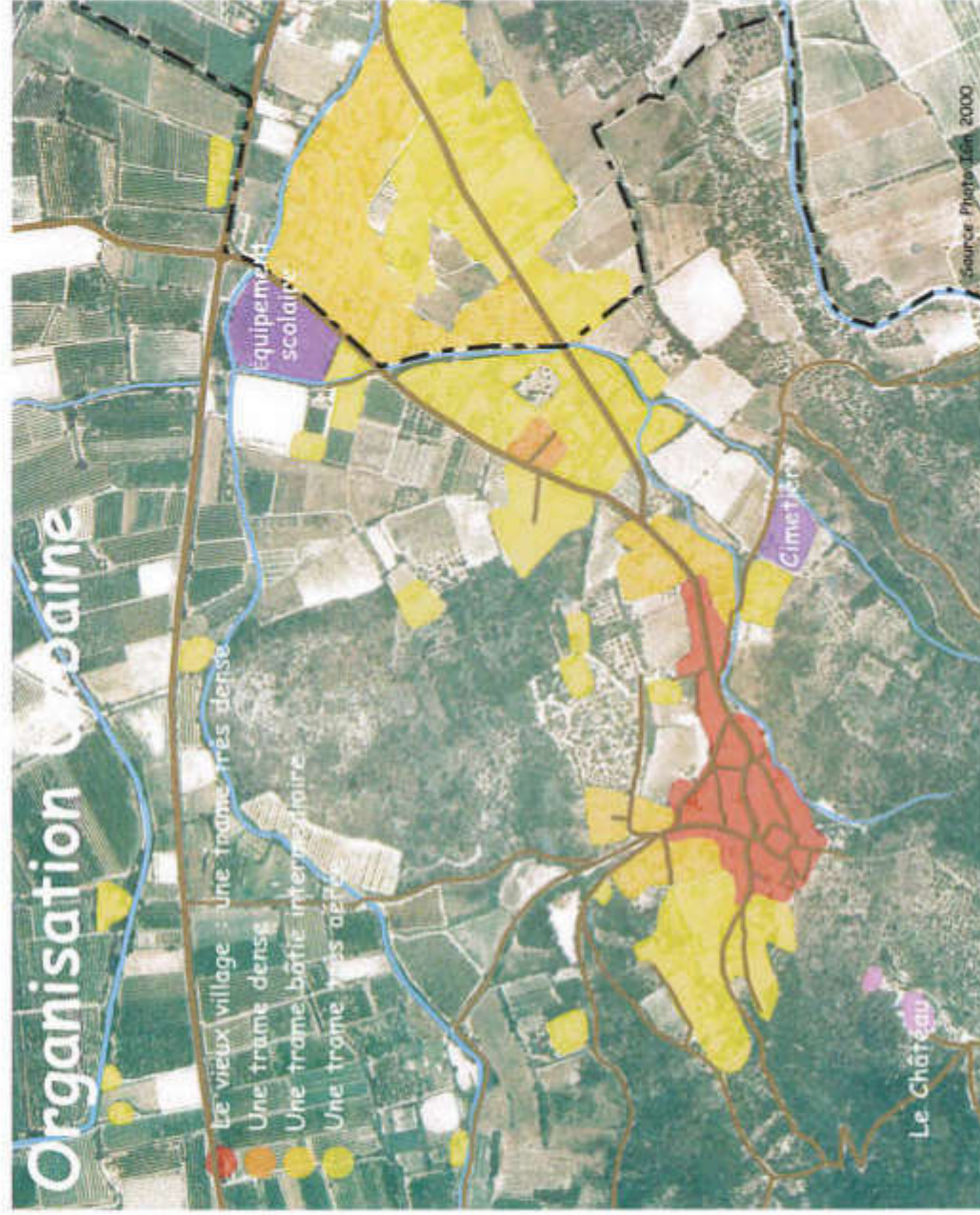
La couverture végétale de cette grande partie du territoire communal lui confère une sensibilité particulière aux incendies de forêt : une strate arbustive de cistes, thym, sauge, lierre, fougères... complétée par des chênes verts, pubescents, liège, kermès, pins d'Alep, micocouliers, grenadier...



Les panoramiques présentés ci-dessous, formant bout à bout une vue à presque 360°, ont été réalisés depuis le rond point d'entrée dans le village de Corbère sur la D615, cette position permet de bien appréhender la quasi totalité du territoire communal.



2 - Organisation Urbaine



Le vieux village de Corbère s'est organisé tout d'abord autour d'un îlot carré (comprenant aujourd'hui la mairie et la salle des fêtes et bien visible sur la photo aérienne ci-dessous) qui devait être autrefois le "cortail" du château de Corbère de Dalt (voir éléments historiques en introduction) et autour duquel se sont organisés d'autres îlots de forme rectangulaire, les cortails du village qui se sont peu à peu transformés en habitations. L'habitat s'est donc établi en front bâti de chaque côté des rues et ruelles étroites en s'adaptant aux courbes de niveau et en suivant une orientation globale sud-ouest / nord-est des Aspres vers le Ribéral.

Cette orientation est également le fait de l'adaptation à la topographie et au milieu environnant puisque le village est limité au sud par la colline sur laquelle est situé le Château, par le passage du ruisseau de la Joug et une seconde colline, et au nord par une troisième colline.

Les extensions urbaines se sont donc également développées vers l'ouest et vers le nord-est en respectant la même orientation que le village, la topographie et les voies de circulation les plus importantes.

On note cependant une grande disparité de trame urbaine entre le village et ses extensions. En effet, si le parcellaire du village présente une trame très serrée où le rapport parcelle / bâti est souvent de 100%, les constructions les plus récentes sont établies sur un très grand parcellaire beaucoup plus consommateur d'espace.

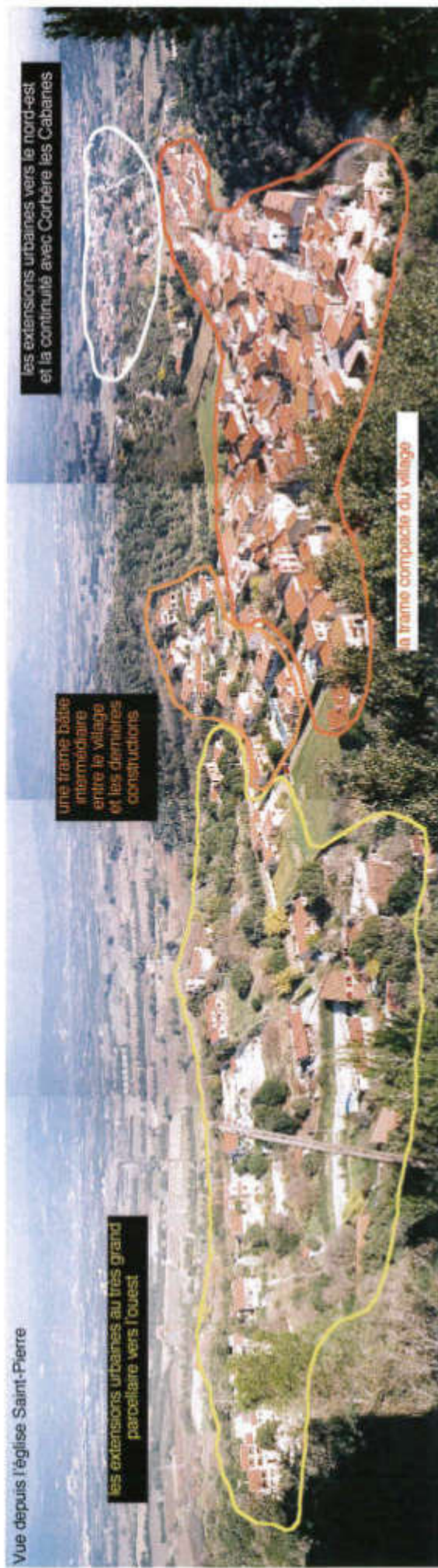
Entre ces deux typologies de bâti complètement opposées, on peut déterminer une trame intermédiaire visible en proximité immédiate du centre ancien et qui correspond aux premiers lotissements réalisés au nord et à l'est du vieux centre.

On peut noter également la présence d'un lotissement situé en bordure de la D56 qui présente une trame encore différente, plus compacte, avec des maisons en bande de part et d'autre de la rue.

Dans la partie la plus plane du village, au nord-est, il est difficile aujourd'hui de faire la différence sur le terrain entre les urbanisations de Corbère et Corbère les Cabanes, juste séparées par la D56 et le ruisseau.

Les panoramiques et photographies présentées dans les pages suivantes permettent de bien illustrer ces différentes typologies de constructions.

Vue depuis l'église Saint-Pierre



Le vieux village adossé aux deux collines au sud, l'une surmontée du Château et de l'église Saint-Pierre. Les constructions alignées suivent les courbes topographiques



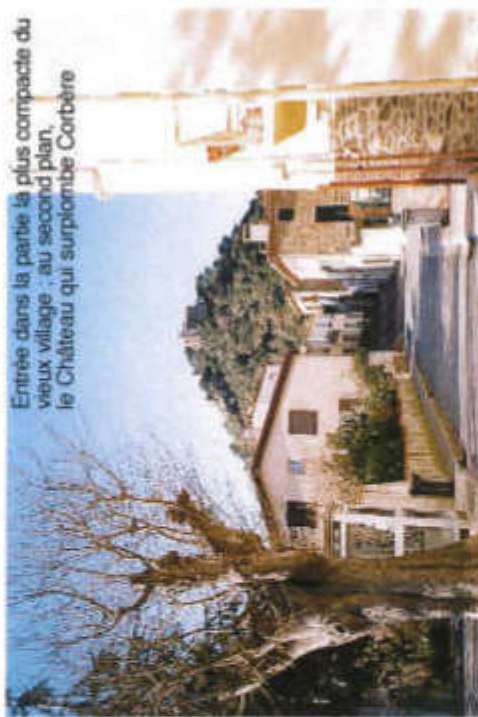
Entrée dans Corbière par la D56, ces maisons correspondent à la dernière extension de l'urbanisation en cours sur un très grand parcellaire. De l'autre côté de la route, c'est le territoire de Corbière les Cabanès.



Entrée dans le village par la rue Principale, une trame bâtie de part et d'autre au parcellaire intermédiaire entre les extensions récentes et le vieux village



Entrée dans la partie la plus compacte du vieux village ; au second plan, le Château qui surplombe Corbière



Ruelle étroite dans le vieux centre et toujours le Château au dessus



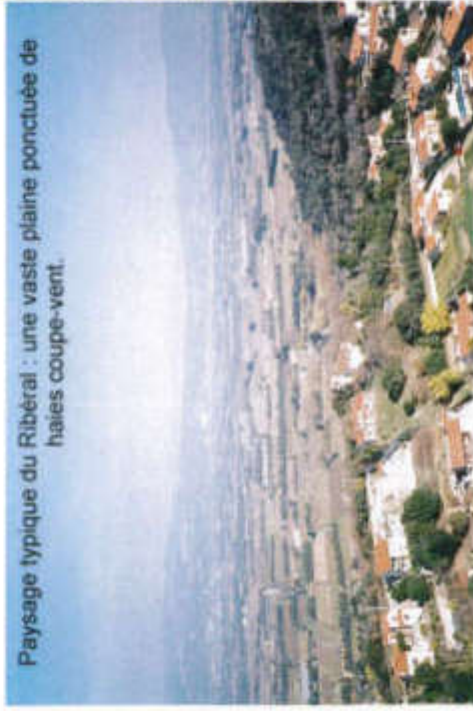
Ruelle étroite dans le vieux centre



Inscription du village au creux d'un vallon,
surplombé par le Château de Corbère de Dalt



Paysage typique du Ribéral : une vaste plaine ponctuée de
haies coupe-vent.



3 - Quelques vues particulières du village : du bon et du moins bon

Le vieux village présente un certain nombre de bâtiments d'une grande qualité architecturale, des espaces publics agréables, mais on peut noter quelques points noirs, en particulier les réseaux électriques apparents qui gâchent quelque peu les vues, notamment vers le Château, des constructions à réhabiliter et des espaces à retraiter.



C / UN PATRIMOINE REMARQUABLE

1 - Des Sites Inscrits

❖ Château de Corbère

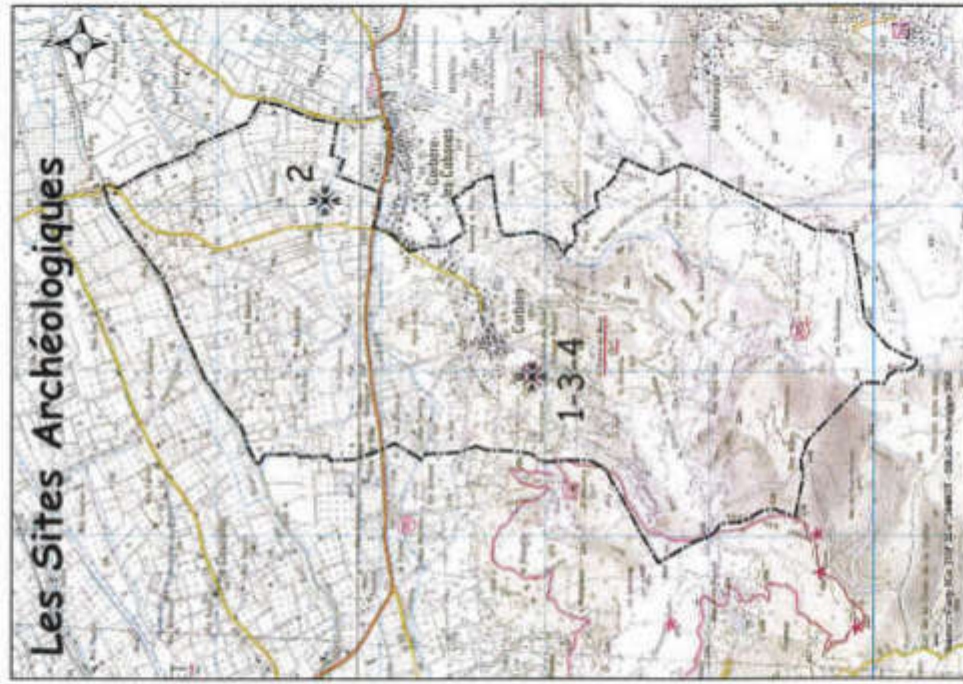
Arrêté ministériel du 1 octobre 1974

Sont inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques, les façades et les toitures du Château de Corbère, figurant au cadastre section A, parcelle n°985.

A ce titre, le Château fait l'objet d'une servitude AC.1 reportée comme telle au plan des servitudes. Les informations concernant ce site sont en outre joints en annexe au dossier.



2 - Le Patrimoine Archéologique



Une liste de sites préhistoriques et historiques situés sur le territoire de Corbère a été fournie par le Service Régional de l'Archéologie de Languedoc Roussillon. Cet inventaire et la carte des sites archéologiques reflètent l'état actuel des connaissances, ils ne préjugent en rien d'éventuelles découvertes à venir et susceptibles de mises à jour.

1. (n° inv. 66 55 001) Château de Corbère, Château fort (Moyen-âge) x : 626,350 ; y : 3039,025 ;
2. (n° inv. 66 55 003) Château de Corbère, Tour de guet (Moyen-âge) x : 626,350 ; y : 3039,025 ;
3. (n° inv. 66 55 002) Occupation au Néolithique x : 626,350 ; y : 3039,025 ;
4. (n° inv. 66 55 004) Château de Corbère, Château fort (Epoque moderne) x : 626,350 ; y : 3039,025.

3 - Des éléments remarquables

(Source : Guide du visiteur - Charte Intercommunale du Canton de Millas)

La commune de Corbère possède de par son passé, un patrimoine bâti remarquable. On dénombre quatre édifices religieux réalisés au cours de l'histoire de la commune ainsi qu'un patrimoine bâti important (Corbère de Dait, Cortals).

♦ Les édifices religieux :

- **La chapelle Sant Pere del Bosc** : église de style roman du XIII^{ème} siècle, située sur une petite éminence dans la partie sud de la commune. Celle-ci témoigne de la présence du village initial de Corbère. Cet édifice est resté le lieu de culte paroissial jusqu'au XVIII^{ème} siècle.

Cet édifice est caractérisé par une nef unique et à voûte brisée. Sur la façade de l'édifice sont visibles deux périodes architecturales, suite à un agrandissement de celle-ci.

- **L'église "d'en Banazet" ou d'en Brazet"** est l'église paroissiale du village de Vallventosa qui était déjà présent sur ce site en 945 ap J.C.. Aujourd'hui totalement en ruine, cet édifice était dédié à Sant Julia qui par la suite a donné son nom au torrent tout proche. Il a été trouvé à proximité de cet édifice des tombes anciennes confirmant la présence d'une activité paroissiale.



- **La chapelle Saint Pierre du Château** : chapelle qui fut érigée entre 1662-1682 sur les fondements de la chapelle Sainte Marie (construite en 1346 et agrandie en 1495). Des vestiges de l'ancienne chapelle sont encore visibles à l'angle sud-est de l'édifice. Cette chapelle possède de nombreuses œuvres religieuses et ornementales (dont une importante partie est classée).

- **L'église paroissiale Saint Pierre** : construite en 1850-1851, elle se particularise par son portail plein cintre en marbre qui date du XIII^{ème} siècle. Effectivement celui-ci provient de l'église romane de Rodona d'Illa.



❖ Le patrimoine bâti :

- **Village de Corbère de Dalt :**

Il s'agit de l'ancien village médiéval fortifié de Corbère. Aujourd'hui en ruine, il s'agit d'un ensemble de bâtiments très rapprochés et fermé sur lui-même. L'implantation des habitations permettait de protéger les habitants en cas d'attaques extérieures.



- **Les cortals de Corbère :** il s'agit là, de la partie la plus ancienne du village de Corbère actuel. Il s'agissait en effet des bâtiments anciens qui avaient une utilité agricole (parcage du bétail, lieu de stockage). L'architecture et l'implantation des bâtiments actuels résultent donc de ces époques passées. Seuls 3 cortals, sur le grand nombre d'édifices que compte Corbère, ont été réhabilités en logements, les autres gardant leur utilité première. Dans l'ensemble, ces hangars ont une valeur architecturale certaine.

(source : étude pré-opérationnelle d'OPAH - revitalisation rural - Patrimoine et façade - SIVM du Canton de Millas)

CONCLUSION

Un patrimoine culturel remarquable à préserver et à valoriser.

Un patrimoine bâti ancien à réhabiliter à Corbère de Dalt mais aussi dans le cœur du village.

D / LES RISQUES NATURELS

(Source : Porter à Connaissance de l'Etat)

1 - Risque Naturel Sismique

La commune est comprise dans une zone de sismicité faible (zone Ib.). Dès lors, les dispositions du décret du 14 mai 1991 et de l'arrêté du 29 mai 1997 sont applicables en matière de règles de construction.

2- Risque Naturel d'Incendie de Forêt

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs approuvé en novembre 1994 classe la commune en risque fort d'incendie de forêt.

Par ailleurs, l'arrêté préfectoral n°752/2002 du 14 mars 2002 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêt réglemente l'usage du feu et le débroussaillage, et l'arrêté préfectoral n° 2001/2903 du 20 août 2001 est relatif aux mesures de protection contre les incendies et les risques naturels dans les terrains de camping.

3- Risque Naturel d'inondation

Le territoire de la commune est concerné par le risque inondation, qualifié de moyen dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs.

Le Porter à connaissance de l'Etat donne les indications suivantes (les zonages de référence sont ceux du POS antérieur) :

- Le ruisseau de la Font d'Amont traverse le secteur du chemin du Château (zones 1NA et UB du POS) en y marquant un rétrécissement à l'entrée du village. Il est ensuite canalisé par une buse principale passant sous la rue principale du village avant de se jeter dans le ruisseau du Jouc.

Des débordements pourraient avoir lieu à ce niveau en cas de crue importante. Il serait donc souhaitable de profiter de la révision pour trouver des solutions à ce problème.

Pour les autres terrains situés en zones 1NA et UB du POS, un recul de 25 mètres par rapport à l'axe du ruisseau sera requis pour toute construction compte-tenu du caractère très affouillable des berges. Des murs de soutènement résistant aux crues devraient éventuellement être réalisés.

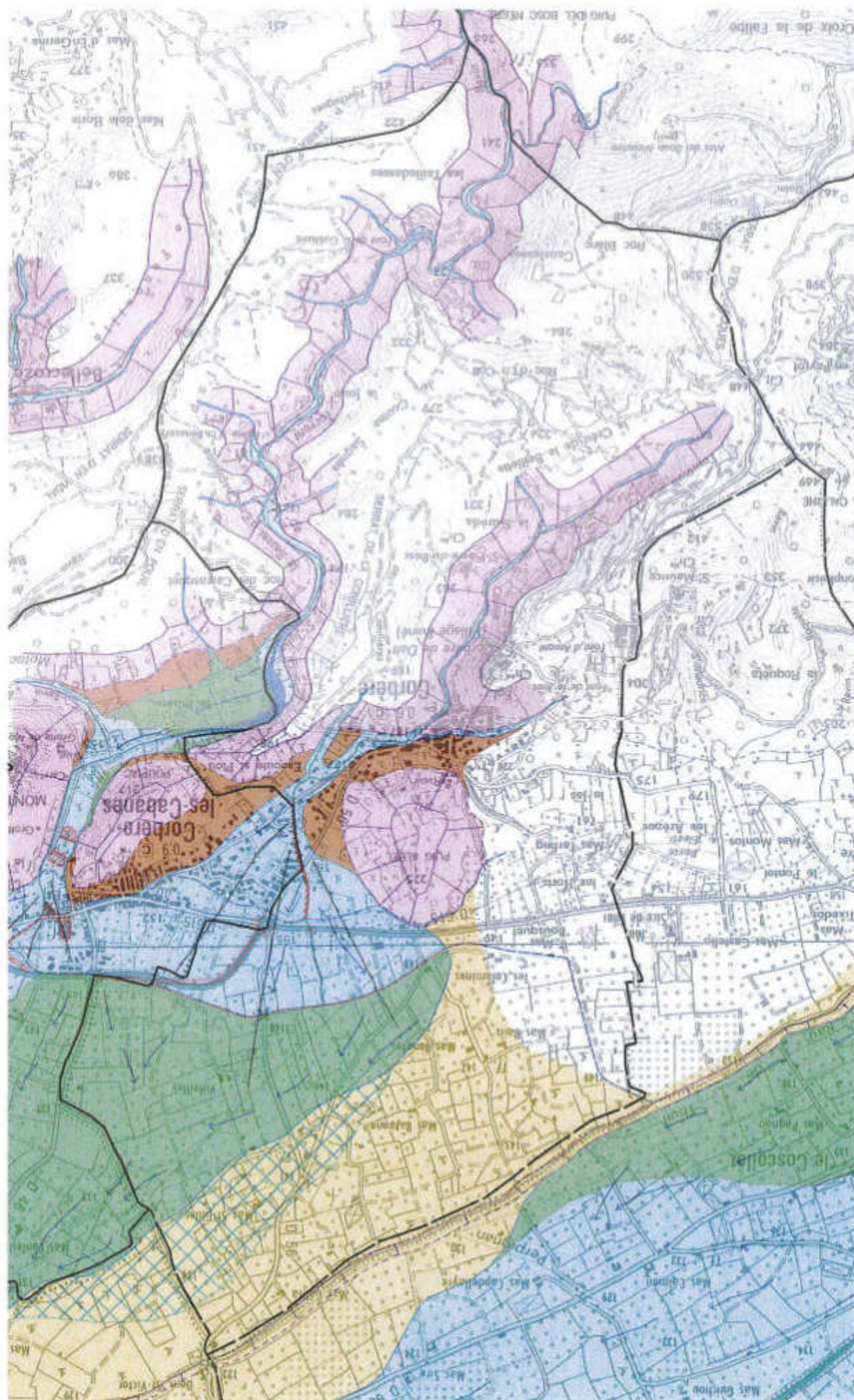
- Le ruisseau de la Jouc ou de la Coume présente un bassin plus important et concerne des terrains qui sont également très affouillables. Un recul de 25 mètres par rapport à l'axe du ruisseau est donc également requis pour toute construction dans les zones 1NA (au sud de l'église et le long de la RD56), UB et 2NA du POS en vigueur.

Des murs de soutènement ou des digues calibrées aux crues devront éventuellement être envisagées (cf. digue en enrochement en rive droite du ruisseau entre le chemin reliant Corbière les Cabanes et la RD 56).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2NA au nord de la RD 53 devra en tout état de cause être précédée d'une étude sur le pluvial.

Par ailleurs, il apparaît que certaines zones situées au nord du ruisseau de la Jouc semblent insuffisamment protégées en cas de crue. Sauf justification expresse et motivée, il y aura donc lieu de les conserver en espaces naturels.

- Les zones naturelles NC et ND, très étendues sont parcourues par divers ruisseaux. Tout projet devra faire l'objet d'un examen des risques au cas par cas.



La carte suivante présente les servitudes, les éléments réglementaires et les caractéristiques naturelles dont il est nécessaire de tenir compte dans les réflexions liées au développement de Corbère.

Il est important de noter que l'urbanisation future ne pourra s'étendre ni au-delà des premiers coteaux boisés des Aspres, ni au-delà de la colline "Puig Albel", sans la contourner. La topographie et le risque de feux de forêt doivent être pris en considération afin de protéger la population et de garantir une gestion équilibrée de l'espace et du développement urbain. Ainsi, les futures extensions pourront être déployées en continuité du village existant, au sud-est vers les premières habitations de Corbère-les-Cabanès et au nord du village jusqu'au pied de la colline.

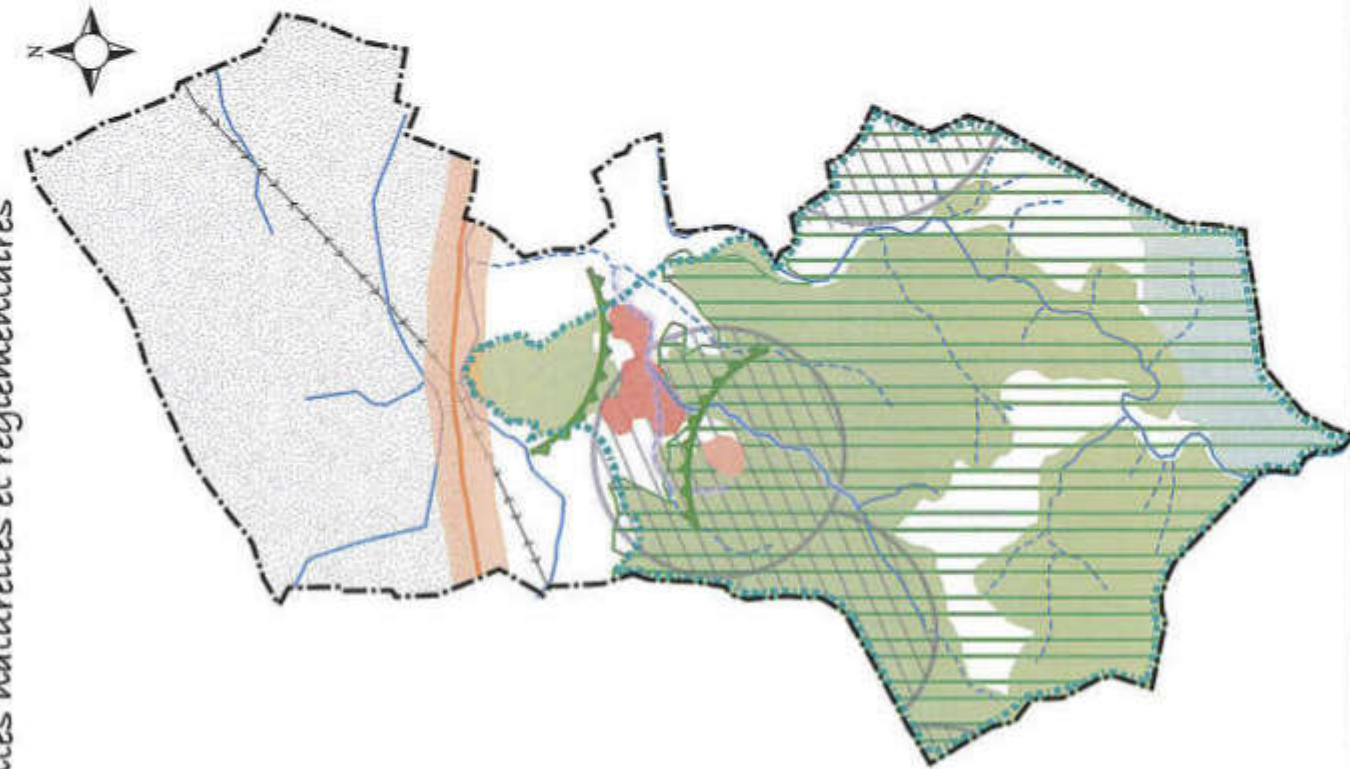
De plus, une attention particulière devra être portée aux cours d'eau et notamment à l'aménagement des abords des deux ruisseaux qui traversent l'agglomération.

La commune est concernée par un risque d'inondation moyen car en période de crue importante, les intérêts humains pourraient être mis à mal. Il s'agit donc d'interdire toute implantation humaine dans les zones les plus dangereuses et de réduire la vulnérabilité humaine et économique. (circulaires du 24-01-1994 et du 24-04-1996).

Enfin, les servitudes d'utilité publique et les inventaires scientifiques doivent être pris en compte dans la réflexion globale relative au développement communal :

- le périmètre de protection éloigné lié aux captages d'eau potable de "Camp de la Basse" à Millas et de "Camp Redon" à Saint-Feliu-d'Amont - Servitude AS1.
- les périmètres de protection des monuments historiques (500 mètres de rayon) - Servitudes AC1. La commune recense un monument inscrit sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par Arrêté ministériel du 1 octobre 1974 : les façades et les toitures du Château de Corbère, figurant au cadastre section A, parcelle n°985. Cependant, certaines parties du territoire communal sont également concernées par des parties de périmètres de protection AC1 dont les monuments sont situés sur les communes voisines : le Dolmen "Le Calxeta" situé sur la commune de Camélas, inscrit Monument historique par Arrêté du 7/10/1959 ; le Dolmen du Mas Payrot situé sur la commune de Saint Michel de Lotes inscrit Monument historique par arrêté du 26/11/1959 ; la Chapelle Saint Maurice située sur la commune d'Ille sur Têt, inscrite monument historique par arrêté du 24/10/1927. ;
- le périmètre de protection contre le bruit lié à la RD615 (bande de 100m de part et d'autre de l'axe), vecteur de règles d'isolement acoustique, et le périmètre d'application de l'article L111-1-4.
- les périmètres d'identification des espaces et du patrimoine naturels (2 ZNIEFF)

Les contraintes naturelles et réglementaires



Limites communales, périmètre concerné par un risque sismique faible et par le SDAGE

Zone d'application de la réglementation DFCI

ZNIEFF "Crêtes de Camelas" (type I)

ZNIEFF "les Aspres" (type II)

Périmètre de protection des monuments historiques

Périmètre de protection éloigné (captage d'eau potable)

La RD615 est classée en cat. 3 pour le bruit instaurant une bande de 100 m de protection acoustique de part et d'autre de la voie, L111-1-4

Ligne électrique "Baixas-Ille sur Têt"

Le village

Corbère de Dolt

Un territoire marqué par de nombreux cours d'eau

Cours d'eau Le long desquels des prescriptions spécifiques sont imposées.

L'importance des espaces boisés expose la commune à un risque fort de feux de forêt

Une topographie accidentée qui contraint le développement urbain

III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSÉ DES MOTIFS

**A /Explication des choix retenus pour établir le Projet
d'Aménagement et de Développement Durable**

**B / Exposé des motifs de la délimitation des zones, des
règles qui y sont applicables et des orientations
d'aménagement**

**C / Justification de l'institution des secteurs des zones
urbaines où les constructions ou installations d'une
superficie à un seuil défini par le règlement sont interdits**

A / EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les choix retenus par la commune de Corbère pour établir son Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont issus

- du contexte communal en matière de document d'urbanisme
- des atouts et faiblesses mis en évidence dans le diagnostic communal

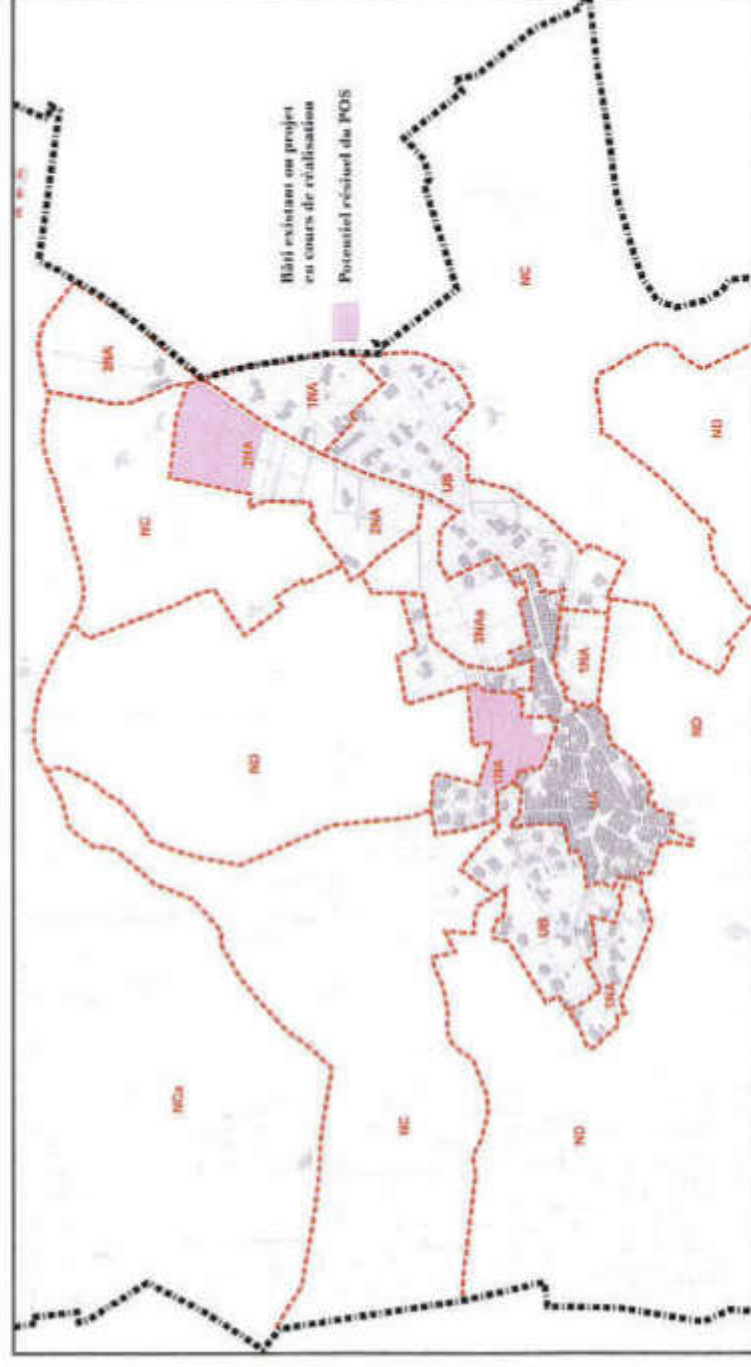
♦ Historique des documents d'urbanisme de Corbère

Dans un premier temps, Corbère a été dotée d'une carte communale arrêtée en 1979.

Puis, pour suspendre les dispositions liées à la constructibilité limitée (ex-article L.111-1-2 du Code de l'Urbanisme) et en attendant la mise en oeuvre du Plan d'Occupations des Sols (POS), la commune a décidé de mettre en place un Guide d'Application du Règlement d'Urbanisme (GARNU) approuvé le 6 octobre 1986 et modifié le 5 juin 1987.

Ces documents ont servi de base à l'étude du zonage du POS approuvé le 1^{er} septembre 1989. Ce dernier document d'urbanisme a subi diverses évolutions :

- une première en 1998 portant sur l'extension de la zone 1NA au nord du village, sur des adaptations réglementaires et sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2NA.
- une mise à jour en 1999 pour la mise en compatibilité du POS avec le projet de déviation nord de la RD615 dessinée par le Conseil Général des Pyrénées-Orientales,
- puis une seconde modification en 2001 portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones 3NA et sur la création d'emplacements réservés,
- enfin une troisième en 2006, relative à la suppression de 3 emplacements réservés et à la réduction d'un quatrième.



La carte ci-contre présente le bilan du Plan d'Occupation des Sols :

- les zones ouvertes à l'urbanisation par le POS sont remplies ou en cours de remplissage.
- le potentiel résiduel est limité au regard du potentiel initial prévu.

♦ Des atouts et des faiblesses

	ATOUTS	FAIBLESSES
POPULATION	• Une nouvelle évolution démographique liée à une nouvelle attractivité de la commune. • Une augmentation du nombre de jeunes (0-39 ans) • Des perspectives démographiques optimistes.	• L'évolution globale de la population entraîne une diversification des besoins en équipements, en services mais aussi et surtout en logements auxquels la commune ne peut pas toujours répondre.
EMPLOI	• Une population active bien représentée dans la commune (44%) attestant du dynamisme démographique. • L'émergence de nouveaux actifs dans des secteurs d'activités extérieurs à la commune.	• L'augmentation des mouvements pendulaires avec 66% de la population active qui travaille à l'extérieur de la commune. • La diminution des activités de proximité
ÉCONOMIE	• Une agriculture principalement tournée vers l'arboriculture au détriment de la viticulture. • L'activité devient indépendante et professionnelle (des chefs d'exploitations plus jeunes, moins nombreux et formés) pour une production de qualité.	• Une agriculture en perte de vitesse économique liée à la crise viticole et à la concurrence due au développement de l'arboriculture.
HABITAT	• Une augmentation importante du nombre de constructions neuves lors de la dernière période intercommunale. • Une réhabilitation du centre ancien amorcée • Un potentiel de logements touristiques de qualité.	• Un parc de logements vieillissant • Encore 12% de logements vacants • Manque de diversification dans l'offre en logements (pas de logements sociaux, peu de logements locatifs)
ÉQUIPEMENTS	• Un tissu associatif majeur permettant l'organisation de nombreuses animations tout au long de l'année. • La coopération intercommunale assure la mise en commun de certains équipements comme le stade ou l'école.	• Un niveau d'équipements généraux représentatif d'une commune périurbaine éloignée. • Des désaccords intercommunaux qui peuvent mettre en péril le dynamisme des communes concernées.
PATRIMOINE	• Un patrimoine culturel remarquable à préserver et à valoriser.	• Un patrimoine architectural à réhabiliter.
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	• Une dualité paysagère (entre plaine du Ribéral et coteaux boisés des Aspres) qui donne au village un patrimoine naturel riche et diversifié.	• Des risques naturels majeurs identifiés : les incendies de forêts liés à une topographie accidentée et les inondations liées à une hydrographie prédominante sur le territoire.
POS	• Un document permettant de prévoir les extensions et d'organiser le développement du village.	• Un document qui arrive à son terme et qui a favorisé un étalement urbain important jusqu'aux limites communales de Corbère-les-Cabanes, entraînant un manque de lisibilité territoriale.

- ♦ Dans le cadre des contraintes et de la réalité du territoire, des atouts et faiblesses qui se dégagent du diagnostic, le projet de la commune de Corbère se traduit dans le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable" définissant les trois orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune :

ORIENTATION n°1

On constate que depuis 1990, Corbère gagne des habitants principalement grâce à un solide migratoire largement positif, soumettant le village à des mutations socio-économiques : le rajeunissement de la population, des actifs plus nombreux et diversifiés, un dynamisme naturel nouveau ou encore une diversification des situations sociales. Ces habitants aspirent à un cadre de vie agréable "à la campagne" tout en souhaitant des avantages de la ville. Il existe donc un risque notable que le village ne devienne un village-dortoir caractérisé par un centre ancien délaissé et une périphérie pavillonnaire.

Le coeur de village de Corbère est marqué par :

- un patrimoine bâti souvent à réhabiliter
- un parc de logements vieillissant
- une augmentation du nombre de logements vacants (jusqu'en 1999 et à suivre aux prochains recensements)
- un réseau d'équipements et de services de proximité représentatifs d'un village rural traditionnel.

L'évolution de l'urbanisation du début des années 1990 s'est faite au détriment du centre ancien. En effet, l'inadaptation des logements aux nouveaux besoins, aux exigences de confort et aux nouvelles aspirations de la population, la trame urbaine moyennéageuse inadaptée à la sur-motorisation des ménages et la nécessaire accessibilité ont porté atteinte à la vitalité du centre ancien de Corbère, favorisé le développement de l'habitat pavillonnaire et éloigné les habitants du village.

AINSI, IL VA ÊTRE ESSENTIEL DE :

- ♦ **Reconnaître au coeur ancien sa valeur historique, patrimoniale et sociale** par la valorisation des aménagements publics et l'amélioration de la circulation et des conditions de stationnement

Ouvertures de la trame urbaine, tant que possible financièrement pour la commune et techniquement selon l'état des lieux, amélioration des conditions de circulation et des facilités de stationnement (création de stationnements ponctuels.....liaison piétonne vers du stationnement à l'image de l'emplacement réservé n° 4), projet favorisant les liens sociaux tel le "parc à mamans" contribueront à valoriser le coeur ancien.

- ♦ **Valoriser le parc de logements actuel et lutter contre la vacance** par la poursuite de la politique engagée en matière de valorisation et de réhabilitation des logements existants.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) actuellement mise en oeuvre est essentielle car elle permet la remise en logement des vacants, favorisant la création de logements locatifs sociaux et l'amélioration de la qualité du cadre de vie ; elle a déjà permis la réalisation des travaux du tiers des 53 maisons recensées.

- ♦ **Conserver un coeur de village attrayant, vivant et dynamique** par l'encouragement du commerce de proximité et la facilité des déplacements et du stationnement.

L'ensemble des actions et aménagements entrepris contribueront, chacun pour leur part, à renforcer la vitalité du coeur de village mais dans les limites des compétences communales, notamment en terme d'accueil de commerces et d'activités.

CES CHOIX SE TRADUISENT DANS LA PREMIERE ORIENTATION

➔ RENFORCER LE RÔLE DU COEUR DE VILLAGE

ORIENTATION n°2

Il est important de noter une forte accélération des constructions lors de la dernière période intercommunale qui a vu l'édification d'environ la moitié du parc de logements nouveaux que compte la commune depuis 1968. Cette forte augmentation des constructions neuves est, en effet, liée à la croissance démographique que connaît Corbère depuis 1990.

L'urbanisation prend alors une forme particulière basée sur le développement du tout-pavillonnaire très consommateur d'espace et aux conséquences majeures :

- la hausse des dépenses nécessaires à la mise en place des réseaux (adduction d'eau, assainissement, voies de communication)
- la hausse des migrations pendulaires qui génère l'augmentation des rejets de polluants
- la consommation excessive d'espace naturel et agricole portant atteinte à la préservation de l'environnement et à l'économie de l'espace

Les premières extensions urbaines se sont développées en continuité physique avec le cœur de village :

- il n'y a pas de césure entre le centre historique et les habitations éloignées
- la densité de bâti est identique

Le village s'est par la suite étendu en tâche d'huile par un desserrement progressif de la trame urbaine vers l'ouest et vers l'est jusqu'aux premières habitations de Corbère-les-Cabanes

A Corbère, comme ailleurs, les extensions les plus récentes présentent donc un tissu urbain très aéré, image maintenant "traditionnelle" dans les extensions urbaines et rurales, créant ainsi un "émiettement" de l'espace, bien loin de l'organisation urbaine et sociale du village d'autrefois.

AINSI, IL VA ÊTRE NÉCESSAIRE DE :

- ✦ **Mettre en place une gestion globale du développement** par un développement urbain en continuité de l'urbanisation existante, les liaisons quartiers des quartiers nouveaux et la volonté d'une mixité urbaine et sociale.

Les contraintes naturelles telles que le relief et les nuisances orientent la localisation des extensions futures. Il s'agit de penser le développement urbain à plus ou moins long terme selon une réflexion globale à l'échelle du village en terme de besoins en habitat, en équipements publics...

- ✦ **Casser la linéarité actuelle du développement urbain**, par l'organisation du fonctionnement des nouvelles zones d'urbanisation et par la mise en œuvre des aménagements et la création des équipements publics nécessaires.

L'urbanisation de Corbère se fera donc préférentiellement de façon progressive au sud-est pour rééquilibrer le développement du village et selon un schéma de fonctionnement dont il faudra respecter les principes édictés en terme de densité de bâti, de formes urbaines, d'organisation des liaisons inter-quartier, des commodités de stationnement....

La réflexion sur les équipements et espaces publics est menée dans une logique de mixité urbaine afin d'assurer la vitalité sociale des quartiers existants et en projet et de favoriser la diversité des pratiques de l'espace public.

CES CHOIX SE TRADUISENT DANS LA SECONDE ORIENTATION

➔ ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

ORIENTATION n°3

Corbère est un territoire de transition offrant une richesse et une diversité de paysages et d'espèces.

Le développement urbain du village se fait progressivement au détriment de l'espace naturel et agricole. Toutefois, les Aspres et la colline Puig Albel constituent une première barrière à l'urbanisation, la coupure opérée par la RD615, difficile à franchir pour des raisons organisationnelles, assurera à terme la préservation de l'espace agricole.

L'histoire du développement urbain a doté Corbère d'un patrimoine architectural et culturel important, composé de :

- Corbère de Dait où l'on retrouve le château et le village à la trame urbaine très serrée pour s'assurer une meilleure protection, mais aujourd'hui ruiné
- Corbère del Mig, un second centre historique autour de l'ancien cortal du château et sa trame urbaine moyenâgeuse

Le château et le village ruiné de Corbère de Dait, les 4 édifices religieux que compte la commune, les cortals, traces de la vie agricole d'autrefois constituent un patrimoine bâti important.

De plus, la procédure d'OPAH en cours de lancement, au-delà de la lutte contre la vacance dans le centre ancien, peut permettre la réhabilitation de ce patrimoine majeur pour l'identité du village.

AINSI IL VA ÊTRE IMPORTANT DE :

✦ **Préserver le caractère agricole et naturel** par une identification claire des zones dédiées à l'agriculture ainsi que des zones naturelles. Le caractère agricole et naturel dominant qui lui offre un cadre de vie de qualité est un des éléments attractifs de Corbère. Le village est, en effet, dans un écrin naturel de qualité certaine qu'il convient de préserver tant pour son rôle économique (l'arboriculture joue encore un rôle important) que pour son rôle de protection de l'espace.

✦ **Valoriser le patrimoine historique et architectural de Corbère**

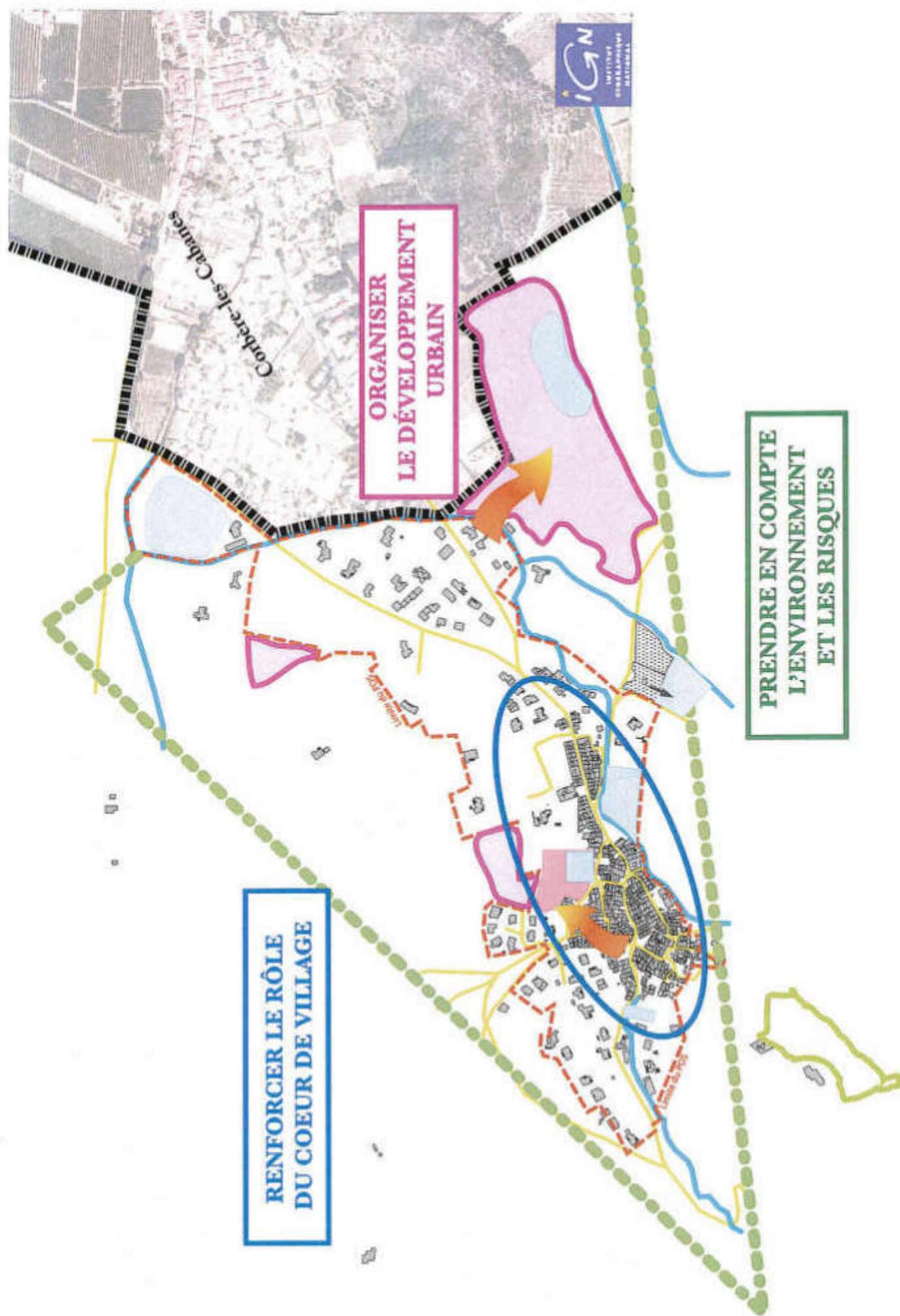
La qualité de ce patrimoine est une réalité, sa valorisation est désormais une nécessité reconnue tant dans le village lui-même en veillant notamment à la qualité des réhabilitations et des aménagements. A terme, une éventuelle reconstruction du village ruiné de Corbère de Dait pourrait même également être envisagée.....

✦ **Intégrer les risques connus dans les réflexions sur le développement du village**

Cet écrin naturel comporte toutefois des risques significatifs dont il faut tenir compte : les boisements des coteaux soumettent Corbère à un risque fort de feux de forêt et le caractère impétueux des nombreux ruisseaux dont certains traversent le village entraîne un risque d'inondation qualifié de moyen. Il s'agit donc de prendre en compte ces risques dans les choix des zones d'urbanisation et leur réglementation.

CES CHOIX SE TRADUISENT DANS LA TROISIÈME ORIENTATION

➡ **PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT ET LES RISQUES**



B / EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1 - Exposé des motifs de la délimitation des zones

Le zonage du PLU présente les dénominations issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et au décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 et plus particulièrement en fonction des articles R.123-4, R.123-5, R.123-6, R.123-7, R.123-8 redéfinissant les différentes zones :

- * **les zones urbaines "zones U"** qui concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réhabilitation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions implantées
- * **les zones à urbaniser "zones AU"** qui concernent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- * **la zone agricole "zone A"** qui concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.
- * **la zone naturelle "zone N"** qui concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ce sont les orientations d'urbanisme et d'aménagement, exposées précédemment, qui viennent opérer la délimitation des zones, s'inscrivant dans le contexte propre à Corbère :

♦ Pour répondre aux besoins en terme d'habitat et d'équipements publics :

- La zone UA existante au POS et correspondant à la configuration du coeur ancien du village a été conservée dans sa délimitation POS.
- La zone UB existante au POS a été conservée et prend en compte les extensions urbaines : la zone 1NA, la zone 2NA pour partie, le secteur 2NAa et la zone 3NA existantes au POS ont été classées en UB lorsqu'elles sont construites et/ou équipées et permettent l'accueil immédiat des constructions à destination d'habitat ou d'équipements publics, leurs règles s'y apparentant.
- La zone 2NA existante au POS a été zonée pour partie 2AU à destination d'habitat, ouverte et soumise à une orientation d'aménagement. Deux parcelles ont été prélevées sur la zone agricole (0,46 ha) et ajoutées afin d'assurer une meilleure liaison et mettre en oeuvre des conditions de desserte cohérentes.
- Des secteurs de la commune contigus aux zones U et NA du POS (antérieurement NC ou ND au POS) ont été classés en zones 1AU et 3AU afin d'offrir un nouveau potentiel d'accueil : au nord en greffe avec le centre ancien, la zone 1AU ouverte et soumise à une orientation d'aménagement; au sud-est vers Corbère-les-Cabanes, la zone 3AU, bloquée mais soumise à une orientation d'aménagement.
- Les équipements existants ou en projet sont également répartis : en zone UB l'école intercommunale est située de façon à être facile d'accès pour les 2 Corbère, la Maison d'Accueil Spécialisée est prévue à côté de l'école, l'espace public "parc à mamans" bénéficie d'une position centrale, proche du coeur de village et facile d'accès des futures zones d'urbanisation... La localisation de la maison de retraite est, quant à elle, envisagée au coeur de la zone 3AU.

♦ Pour identifier des espaces du territoire communal non urbanisés, classés en A ou en N en fonction de leurs caractéristiques particulières

- Les parties du territoire à l'ouest du Puig Albel et au nord de la RD615 ont été classées en zone A afin d'y préserver l'activité agricole existante.
- Les coteaux boisés des Aspres et la colline Puig Albel ont été classés en zone N afin d'en préserver le caractère naturel

♦ Pour prendre en considération des situations particulières

- Les constructions éparses existantes en zone NC ont été prises en compte et sectorisées en secteur Nh lorsqu'elles correspondent à des habitations non agricoles et non situées à proximité immédiate des zones U ou AU à laquelle elles auraient pu être rattachées.

La zone UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes à vocation d'habitat et d'équipements publics.

Objectifs

- Permettre une utilisation optimale de l'espace urbain.
- Prendre en compte les formes urbaines existantes.

Evolution

La zone UB reprend les zones UB, 1NA, 2NA, 3NA délimitées au POS antérieur.

- Les zones UB et 1NA correspondait à une zone d'habitat résidentiel
- La zone 2NA correspondait à une zone d'habitat résidentiel aéré
- La zone 3NA correspondait à une zone bloquée d'habitat à court terme - équipements publics autorisés.

LES ZONES A URBANISER "AU" : 1AU-2AU-3AU

La zone 1AU

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat

Objectifs

- Achever le développement urbain au nord du village
- Diversifier les formes urbaines et les densités de bâti.

Evolution

Elle reprend une partie de la zone 1NA nord et de la zone ND au pied de la colline "Puig Albel" délimitées au POS antérieur.

- La zone 1NA correspondait à une zone d'habitat résidentiel
- La zone ND correspondait à une zone naturelle.

La zone 2AU

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat

Objectifs

- Prévoir un développement urbain maîtrisé à court terme.
- Mener une réflexion cohérente en terme d'accès et de circulation.

Evolution

Elle reprend une partie de la zone 2NA nord et de la zone NC à l'est de la colline "Puig Albel" délimitées au POS antérieur.

- La zone 2NA correspondait à une zone bloquée d'habitat à court terme - équipements publics autorisés.
- La zone NC correspondait à la zone agricole.

La zone 3AU

Cette zone constitue le potentiel urbanisable à vocation d'habitat et d'équipements publics à court et moyen terme.

Son urbanisation est différée et subordonnée à une révision simplifiée. Celle-ci s'effectuera sur la base d'études spécifiques, dans une ou plusieurs opération(s) d'ensemble, garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructures (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie (composition urbaine, articulation des opérations entre elles) et de la diversité et de la mixité urbaine. Un pourcentage de 10% de la SHON autorisée sera affecté à la réalisation de logements sociaux.

Objectifs

- Prévoir un développement urbain maîtrisé et cohérent à moyen terme selon une ou plusieurs opération(s) d'ensemble privée(s).
- Accueillir de nouvelles populations et répondre aux besoins en logements.
- Créer un véritable quartier présentant une diversité de fonctions, de densité de bâti, de formes urbaines

Evolution

- Elle s'étend sur des parcelles classées en zone NC délimitée au POS antérieur.
- La zone NC correspondait à la zone agricole.

LA ZONE AGRICOLE A

Cette zone est à protéger en raison de la potentialité agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Objectifs

- Affirmer la vocation agricole du nord du territoire communal.

Evolution

- La zone A reprend pour partie la zone NC délimitée au POS antérieur.
- La zone NC correspondait à la zone agricole.

LA ZONE NATURELLE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comprend des secteurs N_h qui regroupent les constructions en habitat dispersé existant pour pour lesquelles seuls l'aménagement et l'extension mesurée sont admis

Objectifs

- Prendre en considération la valeur environnementale forte notamment des coteaux boisés et préserver la dualité paysagère qui fonde l'identité de Corbère
- Identifier les constructions hors agglomération et lutter contre le mitage du territoire

Evolution

- La zone N reprend pour partie la zone ND du POS.
- La zone ND correspondait à la zone naturelle.

Récapitulatif du zonage PLU		
Noms des zones	Destination principale	Superficies
UA	Habitat	3 ha 69
UB	Habitat et équipements publics	20 ha 00
1AU/zone ouverte	Habitat	0 ha 63
2AU/zone ouverte	Habitat	1 ha 64
3AU/zone bloquée	Habitat et équipement public	5 ha 96
A	Activité agricole	290 ha
N	Zone naturelle	401 ha 88
Total		723 ha 17

Objectif communal de population et capacité d'accueil du PLU

En terme d'objectif de population, Corbère s'est fixé d'atteindre environ 900/1000 habitants d'ici 2020. Ainsi, selon la population évaluée en 2005 par l'INSEE et les nouvelles zones à urbaniser, la commune pourra compter environ entre 111 et 175 nouveaux logements de plus, soit environ entre 277 et 437 habitants supplémentaires (2,5 hab / logement - INSEE recensement partiel 2005), portant la population totale entre 868 en fourchette basse et 1028 habitants en fourchette haute ; les équipements réalisés ou en projet permettront aisément d'absorber cette croissance démographique.

Ce qui correspond à une augmentation de population d'environ 2,9% par an (le taux de variation annuelle entre 1990 et 1999 était de 2,31% par an).

DETAIL DES CALCULS

Potentiel	Localisation (lieu-dit)	Superficie (environ)	Densité de logements	Nombre de logements fourchette basse	Nombre de logements fourchette haute
Potentiel POS et nouveau PLU	Zone 1AU - Puig Albel	0,63 ha	20 logement / ha	13	13
Potentiel POS et nouveau PLU	Zone 2AU - Village	1,64 ha	entre 10 et 15 logements / ha	16	25
Potentiel nouveau PLU	Zone 3AU - Escoute si plou (5000 m ² environ pour la maison de retraite)	5,46 ha	entre 15 et 25 logements / ha	82	137
Total		7,73 ha		111	175

2 - Exposé des motifs des règles qui y sont applicables

Les règles applicables à chaque zone permettent, au moyen des 14 articles qui constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme, de répondre à 4 questions relatives aux possibilités d'occupation et d'utilisation du sol :

DANS QUEL CADRE GÉNÉRAL ? quelles sont les grandes caractéristiques et quels sont les éléments importants concernant la zone en matière de risques naturels, d'emplacements réservés, d'éléments de paysage identifiés, de sites archéologiques, ... (qualification de la zone)

QUOI ? quels types d'occupation ou d'utilisation du sol seront autorisés ou interdits dans la zone (articles 1 et 2)

COMMENT ? de quelle façon ces utilisations du sol seront-elles organisées et implantées (articles 3 à 13)

COMBIEN ? quelle superficie constructible sera autorisée dans la zone (combinaison des articles 6 à 9 et article 14)

Ainsi l'application de chaque article et la prise en compte des caractéristiques générales du territoire permettent d'obtenir l'image, le paysage et l'occupation souhaités pour la zone, soit une trame bâtie définie dans les zones urbaines ou à urbaniser, soit une préservation des espaces dans les zones agricoles et naturelles.

La mise en place du règlement de chaque zone découle à la fois de la prise en compte nécessaire de l'état existant, en particulier dans les zones urbaines, et des objectifs d'urbanisme et d'aménagement de la commune dans ces mêmes zones, dans les zones à urbaniser et dans les zones agricoles et naturelles. De manière générale au delà des particularités de chaque zone, des adaptations liées à de nouvelles normes et aux lois applicables ont été prises en compte.

■ Pour la zone UA

C'est le centre ancien de la commune, coeur historique constitué par un tissu bâti dense, affecté à l'habitat ainsi qu'aux activités commerciales et de services de proximité qui en sont le complément habituel. L'urbanisation est caractérisée, le plus souvent, par une continuité de constructions édifiées à l'alignement des voies.

Dans cette zone, afin de maintenir la mixité des fonctions et la vie sociale, les occupation et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat pouvant comporter des équipements, des commerces, des services compatibles avec la présence des habitations.

Sa délimitation correspond au découpage issu du POS antérieur, les règles existantes ont été maintenues afin de conserver la cohérence du coeur de "village" et, notamment en ce qui concerne :

- l'implantation des constructions par mesure de préservation de la qualité du tissu ancien
- la hauteur dans le souci du respect des caractéristiques de l'urbanisation existante
- l'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes en centre ville, des dispositions particulières ont été prévues pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble, mais aussi pour une meilleure adaptation aux modes d'habiter actuels.
- le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et à ne pas renforcer les problèmes inhérents au centre ancien ;
- les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

■ Pour la zone UB

Il s'agit des extensions urbaines récentes où l'urbanisation peut être poursuivie en maîtrisant et rationalisant l'occupation des sols et en conservant le tissu urbain tel qu'il a été dessiné précédemment.

Toute construction qui a vocation industrielle est interdite afin de garantir la sécurité et une certaine qualité de vie aux habitants, toutefois, les activités de commerces ou de services et celles nécessaires au bon fonctionnement de la zone peuvent être autorisées, permettant une mixité fonctionnelle.

En application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme, elle comporte un périmètre interdisant pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil à 18 m².

Les points majeurs concernant :

- l'implantation des constructions pour ne pas remettre en cause la morphologie urbaine 5 m des voies, sauf la D615 (voir cas particulier)
- la hauteur s'appuyant sur les caractéristiques du tissu urbain existant (9m)
- l'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes
- le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et pour prendre en compte le nombre toujours plus important de véhicules par ménage
- les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Cas particulier, l'application de l'article L.111-1-4 a fait l'objet d'une étude dite de "petit projet urbain" retraduite en fin de chapitre, elle permet de déroger au recul de 75 m de l'axe de la D615 et d'instaurer un nouveau recul à 40 m.

■ ■ ■ Pour la zone 1AU

Cette zone correspond à une portion du territoire située en proximité et en continuité immédiates d'extensions du village (zone UB). Il s'agit d'une zone à vocation d'accueil d'habitat de caractère résidentiel, en prolongement de la partie bâtie et où l'urbanisation doit s'organiser, sous forme d'opération d'ensemble, le long des voies publiques de manière à conserver l'image du village.

Elle est donc soumise à une orientation d'aménagement spécifique fixant notamment

- les conditions d'implantation des constructions et leur continuité "en rue de village" le long de la voie publique
- la hauteur fixée à 9 m à l'image de la zone UB proche,
- l'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement,
- le stationnement qui doit être assuré sur la parcelle privative (2 places)
- les espaces libres et plantations afin d'assurer la qualité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal.

■ ■ ■ Pour la zone 2AU

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'accueil d'habitat, en prolongement des extensions urbaines réalisées et classées en zone UB; elle vise l'optimisation du potentiel résiduel du POS avec l'ajout de deux parcelles afin de débloquer son aménagement par un maillage de la desserte.

Elle est donc soumise à une orientation d'aménagement spécifique fixant notamment :

- les conditions d'implantation des constructions et leur recul à l'image de la zone UB (5m des voies publiques et 4 m des limite séparatives)
- la hauteur fixée à 9 m à l'image de la zone UB proche,
- l'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes
- le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et pour prendre en compte le nombre toujours plus important de véhicules par ménage
- les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

■ ■ ■ Pour la zone 3AU

Elle correspond à une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat ainsi que les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone est soumise à une orientation d'aménagement donnant les bases de son futur développement et prévoyant notamment un pourcentage de 10% de logements locatifs sociaux.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une révision simplifiée du document d'urbanisme et doit donc s'inscrire dans une étude spécifique globale garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité des opérations

Les articles 5 à 14 ne disposent pas de règles de sorte que toute urbanisation ne s'effectue qu'après révision simplifiée du document d'urbanisme conformément à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme.

Seuls sont autorisés les travaux de restauration, d'aménagement ou d'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone ainsi que les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

La zone A

Elle correspond à une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, son règlement a été mis en place afin de la préserver et de la valoriser. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Les points majeurs concernant :

- les réseaux afin notamment de préserver la qualité des rejets dans l'environnement
- l'implantation des constructions afin de réduire les nuisances qui liées aux infrastructures terrestres ou encore les risques potentiels.
- l'emprise au sol réglementée pour les serres afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- la hauteur pour répondre aux besoins des activités agricoles et retrouver, pour les habitations, une hauteur similaire au tissu urbain ancien (8m)
- l'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.
- le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique.

La zone N

Elle correspond à une zone à protéger en raison de la qualité du site, du milieu naturel, du paysage et de son intérêt, notamment du point de vue écologique, de son caractère d'espace naturel.

Les possibilités d'utilisation du sol sont particulièrement limitées dans le souci de la préservation des richesses écologiques ou paysagères, le règlement est donc adapté à cette situation.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont donc interdites, à l'exception de :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcs de santé, pistes cyclables, stationnement....., les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
- Dans les secteurs Nh, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

Cas particulier : application de l'Article L111-1-4 à la zone UB

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages...."

Sur la commune de CORBÈRE, les zones concernées par le recul de 75 m de part et d'autre de la RD 615 sont la zone A, où les constructions sont généralement interdites, et la zone UB.

Sur la partie de cette zone UB concernée par le recul des constructions, se trouve actuellement le groupe scolaire (n'apparaît pas sur la photo aérienne) et la commune a le projet de compléter l'urbanisation de la zone par la construction d'une Maison d'Accueil Spécialisée pour Sésame Autisme Roussillon.

Pour permettre la construction de cette structure sur les terrains attenants à l'école et appartenant à la commune, les élus de Corbère ont pris la décision de faire une étude dite "de projet urbain" répondant aux critères de l'article L 111-1-4 et permettant de déroger au recul de 75 m imposé par celui-ci.



Etat des lieux

Ce secteur de la plaine du Roussillon est encore très agricole et les abords de la D615 sont donc occupés par une grande majorité de vergers et quelques friches entrecoupés de hautes haies coupe-vent.

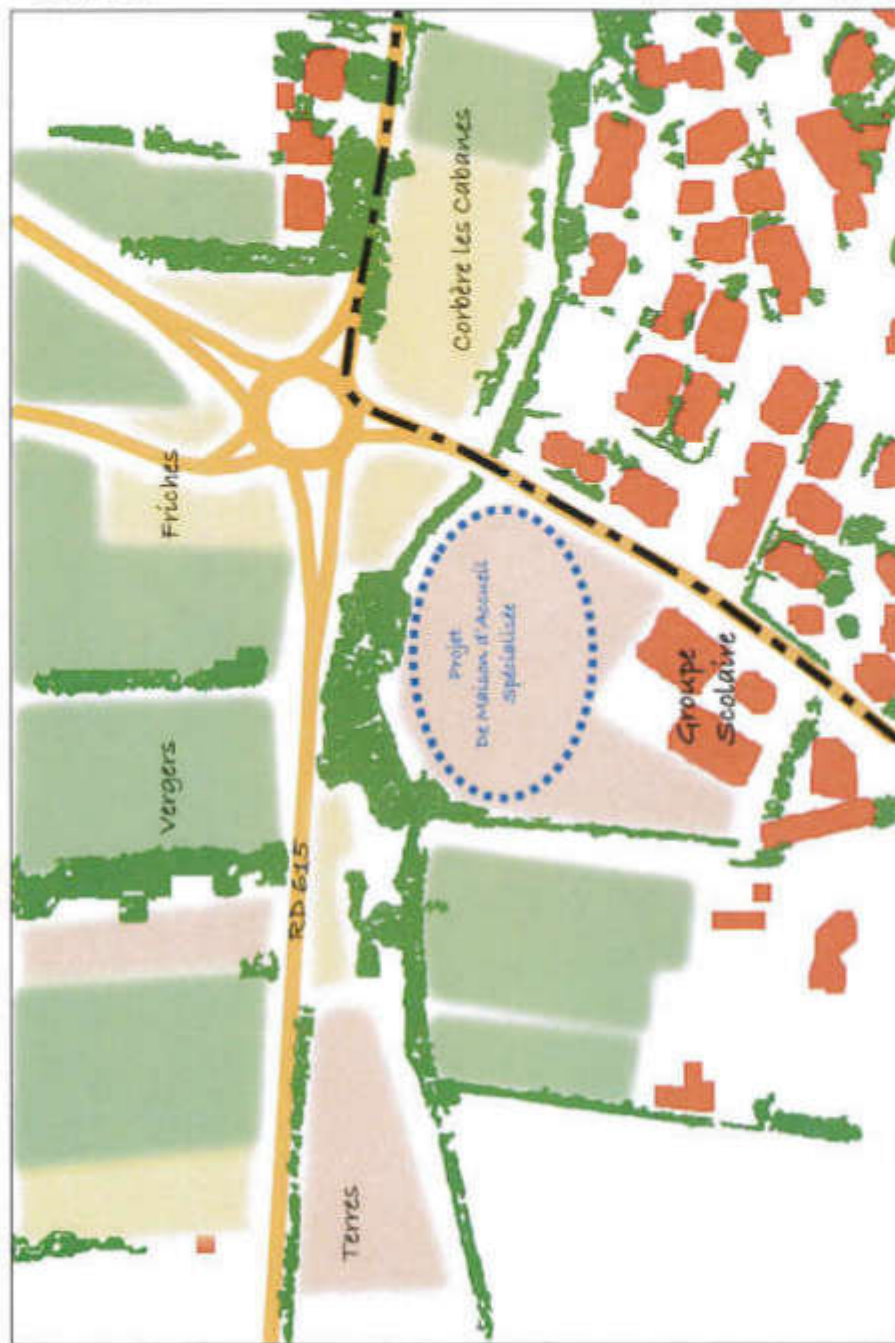


Le terrain d'assiette du projet est entouré d'arbres en bosquet et de haies qui le masquent depuis une bonne partie de la route, sauf lorsqu'on passe le rond-point pour entrer dans le village.

Les photos suivantes présentent les abords du terrain d'assiette et son insertion dans le site.

Séquences routières :

Vues depuis le rond-point en suivant la D615 vers l'ouest



Vues vers le rond-point et l'entrée de Corbère depuis la D615 en venant de l'ouest :



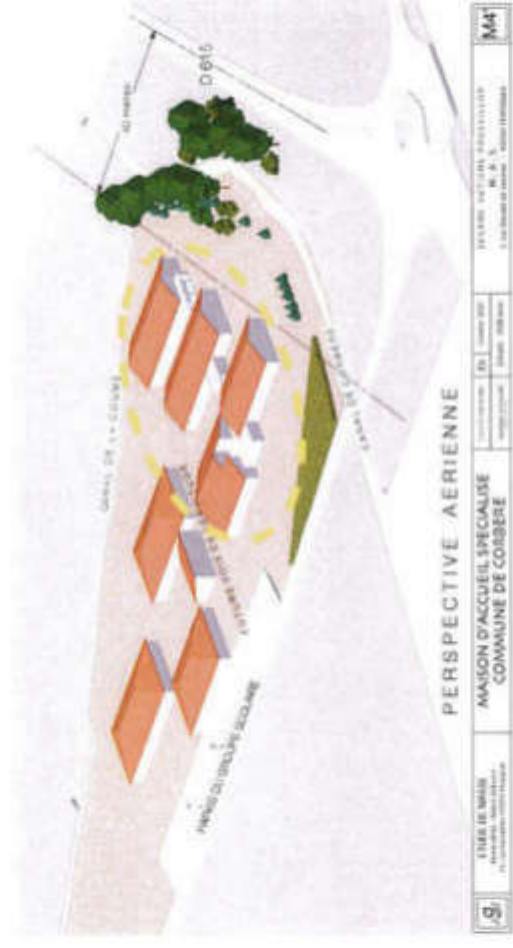
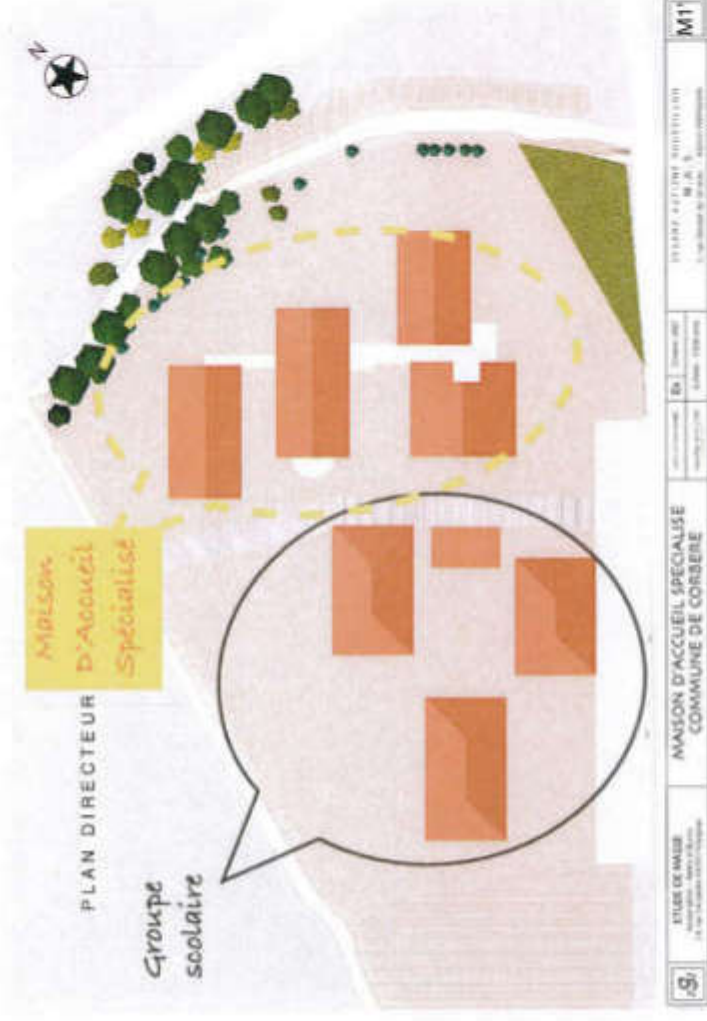
Entrée dans le village de Corbère

Vues vers le rond-point en venant de Corbère les Cabanes :



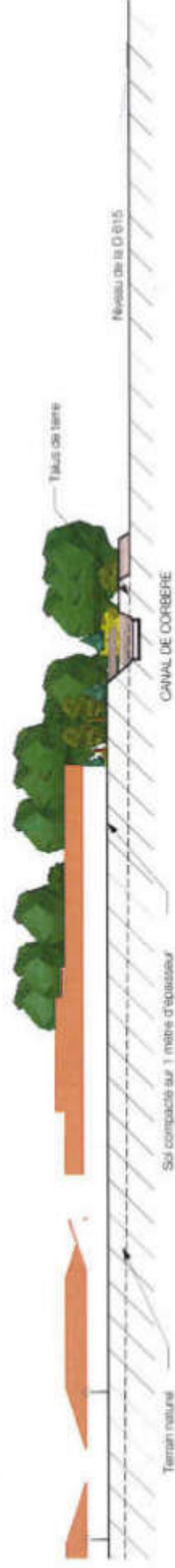
Le terrain et ses abords :



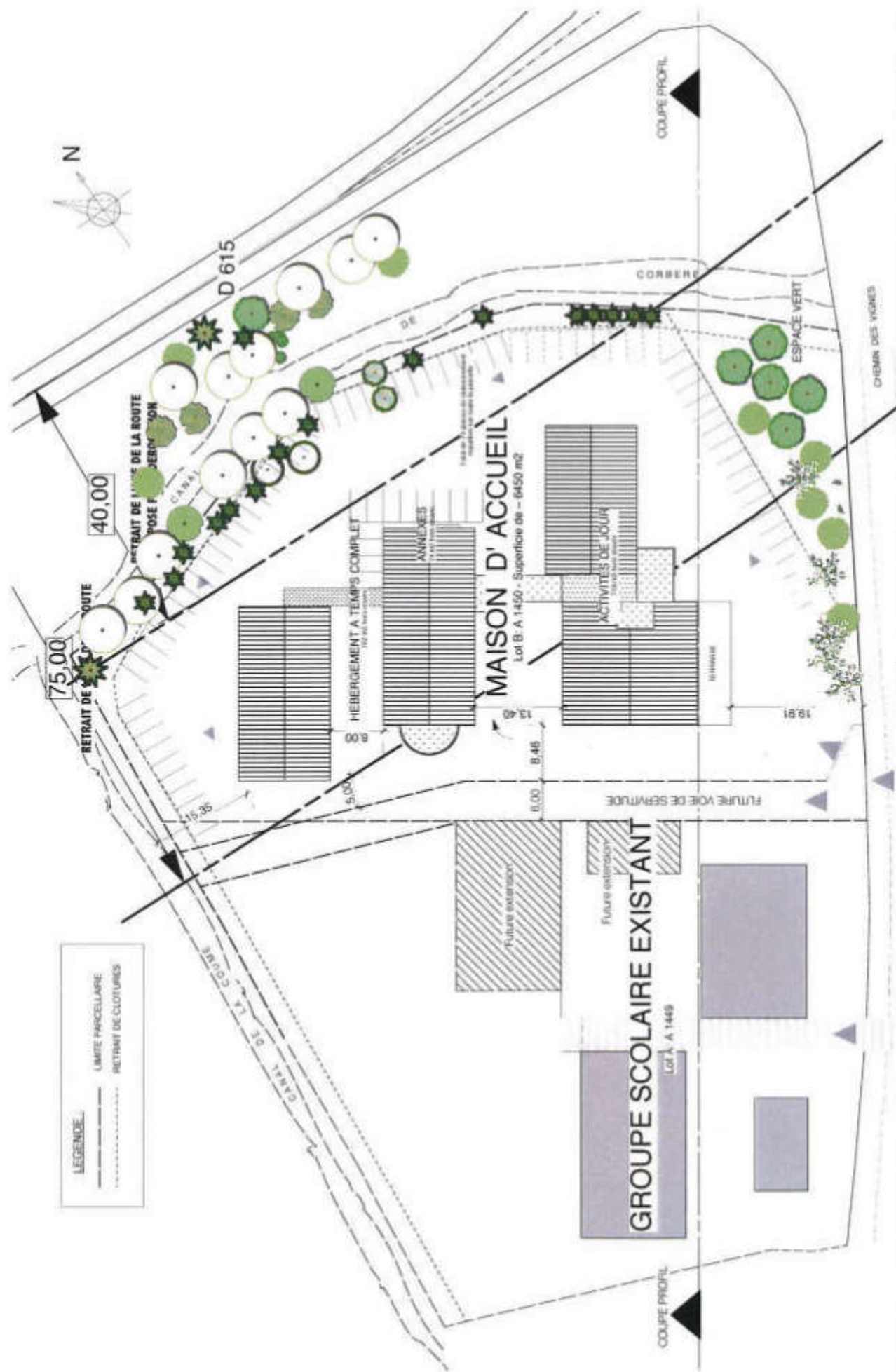


MAISON D'ACCUEIL

GROUPE SCOLAIRE



PROFIL DU TERRAIN



8	ETUDE DE MASSE Michel BENS - Maître d'œuvre 14, rue Cervantes 66000 Perpignan	MAISON D'ACCUEIL SPECIALISE COMMUNE DE CORBERE	Es Octobre 2007 Lvl B A 2000 m ² Surface de 6450 m ² Echelle 1:500 eme	M2 SESAME AUTISME ROUSSILLON M.A.S 3, rue Decad de Séverac - 66000 PERPIGNAN
----------	--	---	---	---

Règles d'implantation à inscrire dans le PLU, en zone UB

L'article L.111-1-4 impose normalement un recul des constructions à 75 m de l'axe de la D615, cependant, compte tenu de la configuration du terrain, de sa situation et de la nécessité du projet, la règle est modifiée de façon à pouvoir implanter les constructions à 40 m seulement de l'axe de la D615.

Aussi, l'article UB 6 sera ainsi rédigé :

"La zone est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme instaurant un recul obligatoire de 75m de l'axe de la RD615, toutefois en fonction des éléments précisés au rapport de présentation, sur une partie de la zone concernée, les constructions peuvent s'implanter à une distance ne pouvant être inférieure à 40 m de l'axe de cette voie."

Les autres articles du règlement seront les mêmes pour toute la zone, il n'y a pas lieu de préciser de règles spécifiques pour permettre l'implantation de cette structure.

Justifications au regard de l'article L.111-1-4

"Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages"

Prise en compte des nuisances et de la sécurité :

Le recul de 40 m permettra une certaine atténuation des bruits de la route, la construction des bâtiments respectera de toute façon les normes en vigueur au niveau acoustique puisque ceux-ci sont destinés à recevoir du public en hébergement à temps complet.

Quant aux nuisances visuelles, l'état des lieux a permis de montrer que le terrain est masqué depuis la route la plupart du temps quand on passe sur la D615, à l'exception de quelques dizaines de mètres au niveau du rond-point et de ses abords.

En terme de sécurité, un seul accès à cette structure est prévu, il sera le même que celui existant actuellement pour le groupe scolaire ; cela permettra de bien réguler la circulation. Cet accès est prévu assez loin du rond-point d'entrée dans le village de façon à sécuriser convenablement les entrées / sorties.

D'autre part, pour le groupe scolaire, un accès piéton séparé est d'ores et déjà matérialisé de façon à séparer les flux de circulation.

La totalité du terrain d'assiette est actuellement clôturée et le restera pour interdire tout accès direct sur la route, en particulier la D615.

Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages

La qualité architecturale sera recherchée dans le cadre de la construction des bâtiments envisagés pour la maison d'accueil, à ce titre, l'article 11 du règlement du PLU sera bien entendu respecté. De plus, afin de ne pas créer de rupture avec les quartiers environnants, la hauteur des constructions est également limitée à 9 m.

D'autre part, il pourra être intéressant de se rapprocher des caractéristiques architecturales du groupe scolaire voisin afin de donner un certaine unité à ce secteur particulier de bâtiments collectifs.

Le respect de la végétation existante sera recherché afin de maintenir un écran végétal relativement dense aux alentours de la structure et assurer ainsi une bonne intégration paysagère.

Les aires de stationnement prévues autour de la parcelle devront en outre être plantées de manière à limiter l'impact d'une trop importante imperméabilisation de superficie aux abords du canal de la Coume.

3 - Exposé des motifs des orientations d'aménagement

a - La zone 1AU

Afin de terminer l'urbanisation au nord du centre ancien, cette zone, créée au pied de la colline "Puig Albel" et située entre deux portions de zone UB, se trouve desservie par une voie réalisée antérieurement, l'orientation d'aménagement donne les conditions de son urbanisation :

- Pour une cohérence de développement, l'urbanisation doit se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble, le long de la voie publique à l'image d'une rue de village.
- La constitution d'un front bâti permettra d'organiser le développement et de marquer le caractère "urbain" de ce secteur, proche du coeur ancien tout en conservant au mieux la qualité du coteau :
 - les constructions seront édifiées à l'alignement de la voie de desserte déjà réalisée
 - les constructions devront être implantées d'une limite latérale et pourront être accolées par le garage
 - les jardins seront disposés à l'arrière des constructions
 - chaque logement devra comporter 2 places de stationnement privatives (un recul devra être respecté pour la création d'un garage et la constitution d'un emplacement non clos sur la parcelle).

b - La zone 2AU

Deux parcelles ont été ajoutées à un secteur déjà urbanisable au POS antérieur situé à l'entrée du village, l'orientation d'aménagement qui la concerne donne les conditions de son urbanisation :

- Le chemin de terre, qui longe la zone dans sa partie ouest sera renforcé, réaménagé et sa largeur portée à 7 mètres par emplacement réservé permettant ainsi un maillage de la zone et évitant de créer un secteur fermé.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies existantes ou à créer se fera avec un recul d'au moins 5 mètres.

c - La zone 3AU

Dans l'attente notamment des conclusions hydrauliques, cette zone est actuellement bloquée, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision simplifiée du document d'urbanisme et doit donc s'inscrire dans une étude spécifique globale garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité des opérations... Les grandes lignes de son aménagement sont données par l'orientation d'aménagement spécifique :

- Pour une cohérence de développement, l'aménagement de la zone est soumise à une ou plusieurs opération(s) d'ensemble.
- Pour une cohérence des formes urbaines : des densités de bâti graduelles, de densités les plus fortes à l'ouest de la zone pour la partie la plus proche du village à des densités plus faibles à proximité de Corbère-les-Cabanes.
- Pour une diversification des formes urbaines :
 - des maisons de ville, alignement sur la voie en front bâti, desserte des constructions par l'arrière, jardins, terrasses et garages à l'arrière
 - des maisons individuelles, pouvant être groupées (2 ou 3 faces), jardins et terrasses à l'arrière des constructions
 - des maisons individuelles de type "villas"
- Pour une prise en compte de la mixité sociale : 10% de la SHON autorisée devra être affectée à des logements locatifs sociaux dans le secteur où les densités de bâti sont les plus importantes.
- Pour participer à la structuration du futur quartier : un projet d'équipement public (maison de retraite) mais aussi des espaces verts publics, notamment dans les bassins de rétention, créant des lieux d'animation...
- Pour des déplacements facilités : mise en place de différentes liaisons et accès avec le village, possibilité d'une liaison (souhaitable) avec l'extension urbaine de Corbère-les-Cabanes en cours de réalisation.

C / JUSTIFICATION DE L'INSTITUTION DES SECTEURS DES ZONES URBAINES OU LES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS D'UNE SUPERFICIE SUPÉRIEURE À UN SEUIL DÉFINI PAR LE RÈGLEMENT SONT INTERDITES EN APPLICATION DU DE L'ARTICLE L123-2 a) DU CODE DE L'URBANISME.



Un secteur particulier, zoné 1NA au POS précédent présente, en effet, un enjeu significatif en terme d'intégration urbaine et paysagère du fait de sa situation en proximité immédiate du cœur de village, de sa taille importante et de sa qualité, Il serait donc regrettable qu'un projet global ne soit pas étudié avant toute urbanisation afin d'éviter en cœur du village un projet de quelques constructions sans organisation particulière... et de permettre d'y envisager également la prise en compte de logement social dans le village même.

Une protection particulière devrait pouvoir s'imposer dans l'attente d'un projet d'ensemble. Les élus ont donc souhaité se donner le temps de la réflexion et de l'étude en choisissant le recours à l'article L123-2 indique que :

"Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; (...)"

Le seuil de superficie autorisée a été fixé à 18 m² de manière à autoriser éventuellement un abri de jardin sur le secteur soumis à cette servitude, dans l'attente d'un projet d'aménagement global.



IV - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

A / Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

B / Exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

A / EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Si le développement des villes et des villages se fait toujours finalement au détriment de zones naturelles ou agricoles, la prise en compte de l'environnement, des paysages et des risques est désormais une composante incontournable tant au regard des attentes des populations que des législations. Pour ce qui relève de l'urbanisme, les lois Solidarité, Renouvellement Urbains de 2000, Urbanisme Habitat de 2003 et le décret d'application de 2004 réaffirment des principes majeurs inscrits dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, **en respectant les objectifs du développement durable** ;

diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les trois orientations du PADD

- 1 - renforcer le rôle du cœur de village
- 2 - organiser le développement urbain
- 3 - prendre en compte l'environnement et les risques connus

auront bien entendu des incidences sur l'environnement urbain et naturel du territoire communal.

Certaines seront clairement positives puisqu'elles découlent d'une volonté forte de préserver l'environnement, telle que l'envisage l'orientation 3 : *prendre en compte l'environnement et les risques connus*.

D'autres pourront être considérées comme moins positives du fait que les extensions urbaines se font toujours au détriment de l'espace naturel et agricole (orientation 2 - *organiser le développement urbain*). Mais le PLU a cherché à trouver des solutions aux impacts sur l'environnement qui pourraient être générés par le projet. Les principes choisis pour les zones 1AU et 2AU et la zone 3AU bloquée dans l'attente d'une réflexion plus poussée sur son organisation montrent la volonté des élus de garantir un développement urbain cohérent et maîtrisé, dans le respect du principe d'utilisation rationnelle de l'espace.

- **La qualité des eaux : eau potable, assainissement, eaux pluviales et hydrographie**

L'eau est une ressource essentielle, aujourd'hui perçue comme un bien limité et à la qualité menacée. C'est la raison pour laquelle elle est considérée comme le "patrimoine commun de la nation" (loi sur l'eau de 1992) auquel il faut porter attention, particulièrement dans les réflexions relatives à la planification urbaine.

✓ Le développement urbain prévu entraînera nécessairement l'augmentation de la population et par conséquent une progression des besoins en eau potable et en traitement des eaux usées. La commune doit alors assurer l'alimentation en eau potable de tous les usagers et surtout garantir les meilleures conditions d'assainissement et de rejets, dans un souci de lutte contre la pollution des milieux aquatiques : les ressources en eau sont actuellement suffisantes et permettront d'accueillir de nouvelles populations au regard de l'orientation 2 - *organiser le développement urbain* et de plus, les zones d'urbanisation actuelles et les nouvelles zones d'urbanisation doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement.

De plus, aucune intervention en matière d'urbanisme ou d'aménagement n'est prévue dans le périmètre de protection immédiate du forage de Bouleternère alimentant Corbère, ni dans les périmètres de protection des captages.

✓ Les extensions urbaines participent, par force, à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du ruissellement et la maîtrise des rejets pluviaux est désormais une obligation au regard de la loi, soit par aménagements spécifiques, soit par bassins de rétention étudiés au cas par cas en terme de superficie, de profondeur, de situation et d'insertion paysagère. La rétention des eaux pluviales participera à la maîtrise et éventuellement à la dépollution des rejets dans le milieu naturel et dans les réseau hydrographique, le schéma de fonctionnement attendu en zone 3AU notamment, devrait permettre, sur cette zone d'extension, d'en limiter les impacts.

✓ Le village est concerné par un risque moyen d'inondation dont les élus on tenu compte et notamment l'orientation 3 : *prendre en compte l'environnement et les risques connus* : les élus prêtent une attention particulière à cette dimension dans leur projet de territoire et envisage de mettre en oeuvre des solutions à ce problème pour protéger la population et les intérêts économiques et en éviter l'aggravation, d'autre part, la localisation de la zone 3AU tient compte du risque en s'éloignant au maximum de la proximité du ruisseau de la Coume.

✓ D'autre part, d'une manière globale, les 3 orientations du PLU prennent en compte le SDAGE, dont les orientations générales ont été rappelées précédemment.

• La terre... géologie, géographie et topographie

✓ Les opérations annoncées dans l'orientation 2 *organiser le développement urbain* et notamment l'aménagement de la zone 1AU ne sont pas de nature à modifier la topographie du territoire communal. La délimitation de cette zone s'est justement fait en portant une attention particulière à la déclivité du secteur. Il pourrait y avoir une incidence sur le paysage du fait que le village est situé en contrebas par rapport à la zone 1AU, mais l'orientation d'aménagement spécifique précise que les hauteurs des constructions ne pourront dépasser le R+1 pour favoriser une intégration paysagère de qualité.

• Le paysage, l'espace agricole et les espaces naturels

Tout développement urbain a forcément un impact sur ces 3 éléments. Cependant, le projet urbain de Corbère traduit dans les trois orientations (orientation 1 - *renforcer le rôle du coeur ancien*, orientation 2 - *organiser le développement urbain*, orientation 3 : *prendre en compte l'environnement et les risques connus*) vise à limiter les incidences négatives de l'urbanisation.

✓ La volonté d'organiser les zones d'urbanisation futures (zones 1AU-2AU-3AU) qui permet de maîtriser l'extension urbaine et va dans le sens d'une meilleure intégration paysagère

✓ La réflexion sur l'aménagement d'espaces verts publics dans les éventuels bassins de rétention, l'espace public " parc à mamans "

✓ La volonté de préserver l'espace agricole et naturel par leurs identifications claires en zone A et N accompagnées de prescriptions particulières dans le règlement

✓ Les plantations obligatoires dans le cadre de la rédaction de l'article 13 du règlement

• Le voisinage et la santé publique

Le territoire de Corbère, traversé par la RD615, est, de ce fait, soumis à un classement sonore (arrêté préfectoral du 27 novembre 1999) qui prescrit le respect de normes d'isolement acoustique pour toute nouvelle construction.

✓ Le développement urbain nouveau envisagé dans le PLU (orientation 2 - *organiser le développement urbain*) n'est pas localisé à proximité de cette voie.

✓ L'orientation 1 - *renforcer le rôle du coeur ancien* permet de mettre en place des points ponctuels de stationnement dans le centre ancien et ses abords pour limiter les problèmes de circulation, d'obtenir un meilleur partage de l'espace public entre les usagers, des vitesses et un bruit limités, plus de sécurité, une meilleure qualité du cadre de vie... La baisse attendue des déplacements motorisés, la création de liaisons douces entre le centre et les extensions futures participeront, à leur niveau, à la

réduction des émissions de polluants et donc à la préservation de la qualité de l'air et entraîneront, en conséquence, une limitation des impacts sur l'environnement et la santé de la population.

- Le patrimoine culturel

L'histoire de Corbère offre à ses habitants actuels et futurs un patrimoine bâti remarquable qu'il est important de conserver. Toutefois, le modèle d'urbanisation développé ces dernières années, a eu des conséquences sur son centre ancien : augmentation de nombre de logements vacants, perte de vitalité et finalement d'une part d'identité.

- ✓ L'orientation 1 - renforcer le rôle du cœur ancien s'inscrit dans une volonté de favoriser la réhabilitation de son cœur historique, par une procédure d'OPAH permettant l'amélioration des conditions d'habitat, l'adaptation des logements aux nouvelles normes, l'embellissement des façades...

✓ L'orientation 3 : *prendre en compte l'environnement et les risques connus* permet d'envisager, un jour, la restauration d'une part importante de son histoire telle la reconstruction éventuelle de Corbère de Dalt, avec une attention toute particulière à porter ...

- **Le patrimoine naturel**

✓ Ce patrimoine important est mentionné dans la première partie du présent rapport de présentation et reconnu au travers des inventaires ZNIEFF de type I et II, le développement urbain projeté par les élus ne se fera pas aux dépens des 2 ZNIEFF présentes sur le territoire communal, puisque les zones d'extension envisagées sont hors des périmètres concernés. Les trois orientations retenues permettent, au contraire, un renforcement de la protection mise en place par l'inventaire scientifique que constituent les ZNIEFF.

• Les risques

L'analyse de l'état initial de l'environnement présentée dans le chapitre II a permis de mettre en évidence la qualité et la spécificité du territoire de Corbère.

Ainsi, même si l'application du PLU aura obligatoirement un impact sur l'environnement, celui-ci sera, non seulement modéré, mais certainement positif, les orientations communales allant dans le sens de la maîtrise du développement et d'une protection renforcée ainsi que de la prise en compte du potentiel environnemental, paysager et agricole.

L'extension de l'urbanisation est envisagée par la commune dans un cadre précis et suivant des règles et des préconisations qui respectent les principes de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, s'inscrivant dans une perspective de développement durable.



B / EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SA MISE EN VALEUR

Le présent chapitre doit permettre, après analyse de l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences du PLU sur l'environnement, comme le prévoit l'article L.122-1 du code de l'Environnement :

"Les travaux et projets d'aménagement qui sont entrepris par une collectivité publique ou qui nécessitent une autorisation ou une décision d'approbation, ainsi que les documents d'urbanisme, doivent respecter les préoccupations d'environnement. (...)"

La préservation et la mise en valeur de l'environnement se traduisent dans le PLU notamment par :

- la préservation du cœur de village et de son identité particulière
- la volonté de maîtriser le développement urbain par la mise en place de schémas et des principes qui visent une utilisation rationnelle de l'espace, un aménagement urbain selon des densités de bâti plus importantes et des formes urbaines moins consommatrices d'espace, la création d'espace verts publics...
- la politique d'équipements publics qui permet de mettre à disposition des habitants ce dont ils ont besoin (école, stade, parcs, aires de stationnement...) assurant la limitation des déplacements motorisés
- l'obligation du raccordement au réseau collectif d'assainissement des nouvelles constructions
- la limitation de l'occupation de l'espace agricole et naturel par l'identification des constructions existantes isolées en secteurs Nh
- la reconnaissance claire de l'activité agricole dans le zonage restrictif A
- la prise en compte des risques naturels identifiés de feux de forêt et d'inondation

Le PLU assure aussi la préservation et la mise en valeur de l'environnement par le contenu des divers documents qui le structurent.

♦ Le rapport de présentation

Il apporte des états des lieux, des analyses et des informations sur :

- l'état actuel de l'environnement urbain et paysager, le développement de l'urbanisation et les formes urbaines induites
- les risques naturels identifiés : sismique, feux de forêt et inondation
- le risque d'exposition au plomb et la vulnérabilité du territoire lié à la présence de nitrates d'origine agricole
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestres
- le réseau d'assainissement et la station d'épuration
- la valeur patrimoniale du centre ancien
- les sites archéologiques actuellement répertoriés

♦ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Découlent de ce document important des orientations générales et des actions :

- d'une part, l'orientation n°3 *"Prendre en compte l'environnement et les risques connus"*, concerne plus directement l'environnement et se décline en actions.
- d'autre part, les 2 autres orientations montrent une prise en compte de l'environnement dans la réflexion communale de chaque instant.

♦ Les documents graphiques

Ils délimitent les différentes zones et permettent le report graphique d'éléments particuliers :

- la délimitation claire de la zone agricole A assure la préservation de l'activité agricole dans sa fonction économique mais aussi dans sa fonction d'entretien de l'espace et du paysage.
- la délimitation de la zone naturelle N permet la protection particulière des coteaux boisés des Aspres au sud du territoire communal et du Puig Albel ainsi que de leur qualité environnementale ; elle permet également de limiter le mitage par l'identification des constructions existantes non agricoles (Nh)
- le report graphique du classement sonore des infrastructures de transport terrestres précise l'importance de la protection contre le bruit
- le report graphique du périmètre d'application de l'article L111-1-4 pour la qualité architecturale, urbanistique et paysagère, la sécurité et les nuisances.
- les emplacements réservés, notamment relatifs les emplacements 1 et 5 pour des aires de stationnement ou de liaison piétonne vers du stationnement sur des terrains déjà acquis comme l'emplacement 4, de voie de desserte (emplacement 3) et d'équipements publics (tel le "parc à mamans" en zone UB.....)
- les sites archéologiques

♦ Le règlement

Il donne des prescriptions spécifiques :

- d'une manière générale, pour chaque zone du PLU, certains articles du règlement permettent d'apporter une préconisation particulière permettant la préservation et la mise en valeur de l'environnement :
- l'article 4 permet d'imposer le raccordement au réseau d'assainissement collectif, en particulier dans les zones d'urbanisation U et AU
- les articles 6, 7, 8, 9 et 14 permettent de définir les formes urbaines et donc l'impact paysager, l'image du village et les conditions d'imperméabilisation des sols
- l'article 10 permet de réglementer la hauteur des constructions et d'en limiter ainsi l'impact sur le paysage
- l'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions pour une meilleure insertion dans le paysage et l'environnement
- l'article 13 impose des plantations et des espaces libres
- le caractère restrictif des zones A et N et les articles 1 et 2 correspondants permettent de définir les occupations et activités admises ou non afin de préserver l'environnement agricole et naturel du territoire, les constructions existantes ont été identifiées en secteurs Nh où leur possibilité d'extension sont limitées.

♦ Les servitudes d'utilité publique

Elles permettent d'assurer directement la préservation de l'élément pour lequel elles sont instituées dont, pour ce qui concerne plus particulièrement la préservation de l'environnement :

- AS1 relative à la protection des eaux potables et concernant le forage F2 de Bouleternère
- AC1 relative à la protection des monuments historiques et concernant les façades et la toiture du Château de Corbère mais également les 3 monuments historiques inscrits et situés sur les communes voisines dont les périmètres de protections débordent sur le territoire communal.