

C
O
R
B
È
R
E

Plan Local d'Urbanisme

ARCHITECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES

09 MARS 2009

COURRIER

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



TRAVERSES
Urbanisme - Habitat - Aménagement

PLU ARRÊTÉ par DCM du 04/02/2008
PLU APPROUVÉ par DCM du 25/02/2009

FEVRIER 2009

L'OBJET DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

LE CADRE LÉGISLATIF

* **La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000**, complétée par le décret n°2000-260 du 27 mars 2001, a créé avec le Plan Local d'Urbanisme un réel outil de définition et de mise en oeuvre de la "politique urbaine".

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), à la fois stratégique et opérationnel, énonce des règles à court terme en les inscrivant dans une prospective à moyen terme. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et met en évidence un projet urbain à l'échelle du territoire communal.

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), définit la politique d'ensemble de la commune.

Il constitue le cadre de cohérence fondamental du Plan Local d'Urbanisme et des différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics et de l'urbanisme.

* **La loi Urbanisme et Habitat (loi UH) n°2003-590 du 2 juillet 2003** remanie de manière substantielle la loi SRU.

Cette loi vient opérer une distribution entre les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations spécifiques (liées à des quartiers ou à des secteurs particuliers) qui doivent être cohérentes avec le PADD.

→ **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune

Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple, accessible à tous les citoyens pour permettre un débat clair au Conseil Municipal.

Il est la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

(Extrait : Loi UH - Volet Urbanisme / Service après-vote - Ministère de l'Équipement.

La loi laisse les élus libres dans l'élaboration et dans l'énonciation de leur projet, à condition :

- de respecter les principes légaux qui s'imposent à tous, précisés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme.
- de prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal tel le Plan de Déplacements urbains (PDU) ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

→ **Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent, en outre, comporter, des orientations d'aménagement.**

Ces orientations peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages et les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

* **Le décret n°2004-531 du 9 juin 2004** relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme.

Il a apporté de nouvelles précisions au contenu du Plan Local d'Urbanisme et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui apparaît simplifier :

Il définit dorénavant dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.**

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.

* **En matière de relation juridique, de conformité ou de cohérence :**

Les orientations générales du PADD ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Pour les orientations spécifiques et les documents graphiques s'y rapportant est exigé, par application de l'article L.123-5 nouveau, une compatibilité de la part des autorisations individuelles.

Désormais, les autorisations individuelles d'urbanisme sont donc assujetties à trois référents : le règlement, les documents graphiques, et s'il en existe, les orientations d'aménagement spécifiques.

LES RÉFÉRENCES DU CODE DE L'URBANISME

* L.123-1 (extraits)

Ils (*les Plans Locaux d'urbanisme*) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

* L.123-5

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

* R.123-1

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Il est accompagné d'annexes.

* R.123-3

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

* R.123-3-1

Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

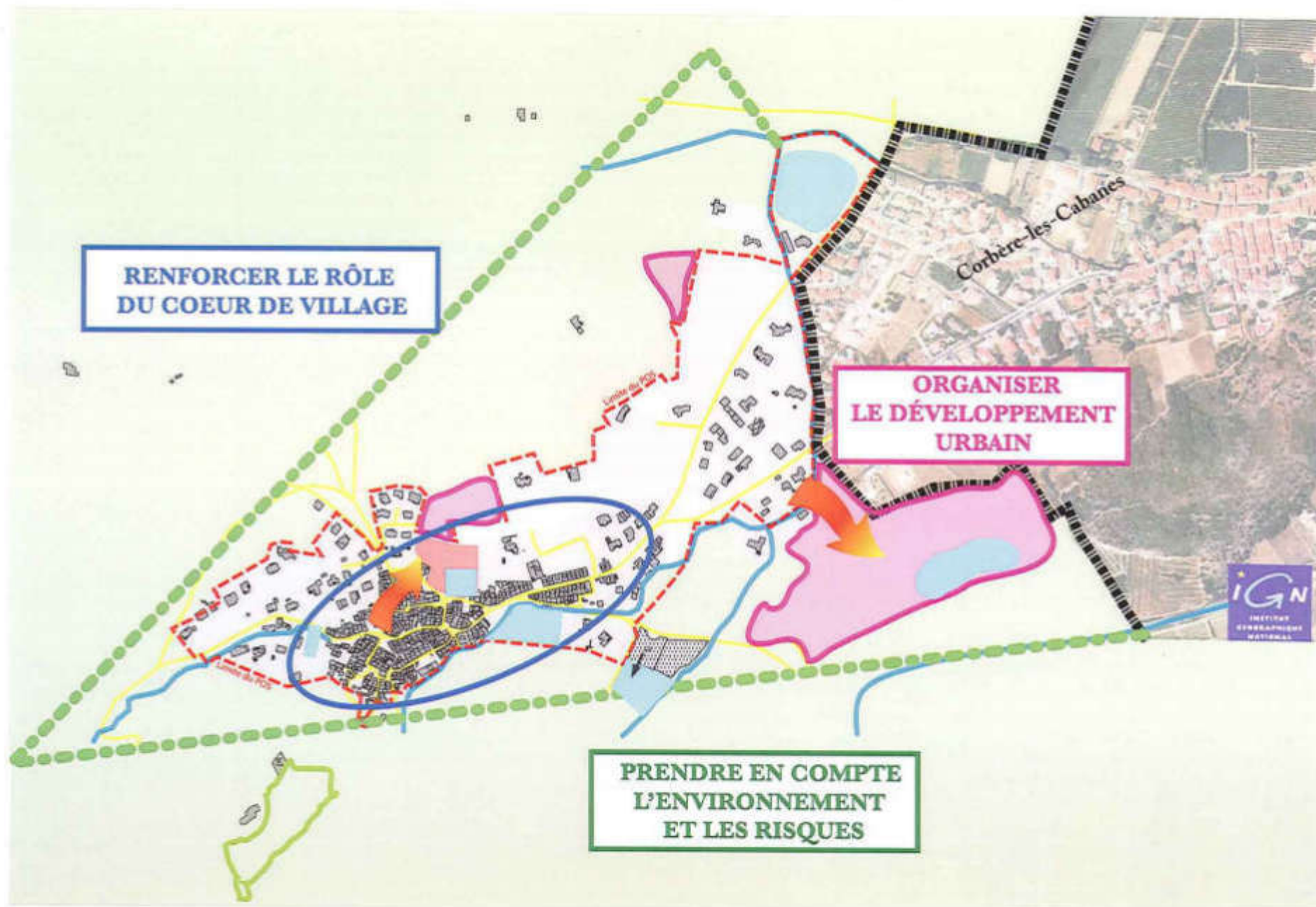
Un contexte spécifique :

- ➔ Une commune qui connaît une nouvelle évolution démographique, révélée au dernier recensement, et une population en rajeunissement, aux caractéristiques socio-économiques particulières.
- ➔ Une commune dont le parc de logements vieillissant, dans le centre ancien, mérite une attention particulière en terme de réhabilitation et de résorption de la vacance
- ➔ Une commune dont les besoins en terme d'habitat demandent à être diversifiés.
- ➔ Une commune rurale, en changement, de par sa situation vis à vis de l'agglomération perpignanaise et de par ses nouveaux habitants qui habitent, se déplacent et consomment ... différemment.
- ➔ Une commune marquée par une dualité paysagère entre la plaine cultivée de la Têt (le Ribéral) et les coteaux des Aspres, qui se caractérise par une valeur environnementale certaine mais aussi par des risques naturels identifiés : le risque d'inondation et le risque de feux de forêt.

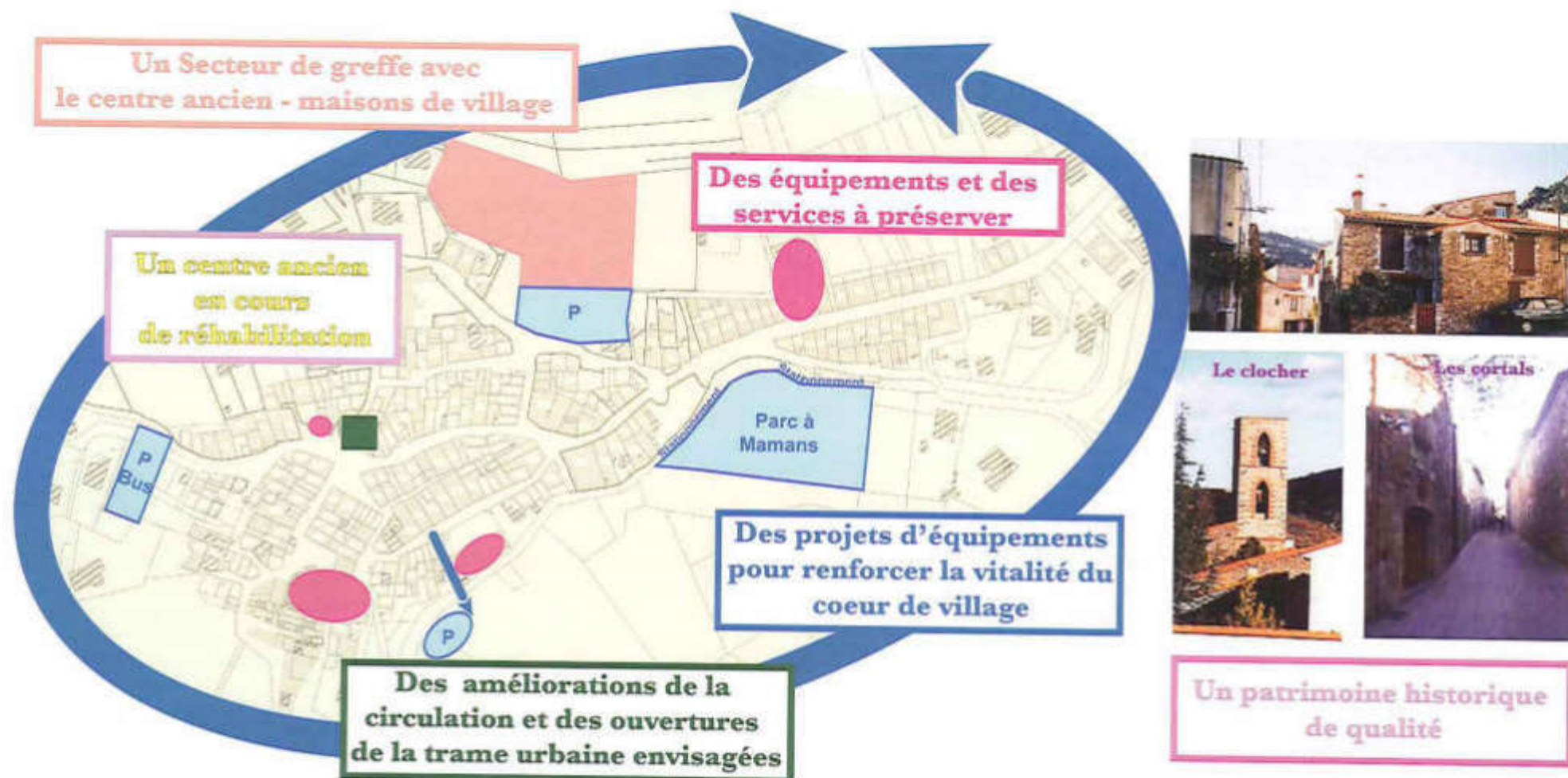
Des enjeux particuliers :

- ➔ Si les perspectives sont positives, la commune doit maintenant s'adapter aux demandes et aux besoins de sa nouvelle population et établir, en terme d'urbanisme et d'aménagement, une cohérence de développement avec les besoins futurs.
- ➔ Face à une attractivité effectivement avérée, il est essentiel de veiller, d'une part à la remise en logement des vacants pour freiner le vide progressif du cœur ancien, et d'autre part à la diversité nécessaire de l'offre en logements (locatif, locatif social, accession à la propriété...)
- ➔ L'enjeu est ici de savoir s'adapter à ces changements porteurs à terme d'un nouveau projet pour le village, de conserver son identité et sa spécificité, de se recomposer et de redevenir un village ruralni urbain, ni périurbain, ni traditionnel...
- ➔ Préserver tant que possible le caractère agricole du paysage, limiter les impacts des nouveaux secteurs d'urbanisation en retrouvant des liens avec le village, intégrer les risques connus dans les enjeux du développement deviennent ici des impératifs pour l'aménagement du village et son identité.

Des orientations générales, simples et adaptées à la commune...



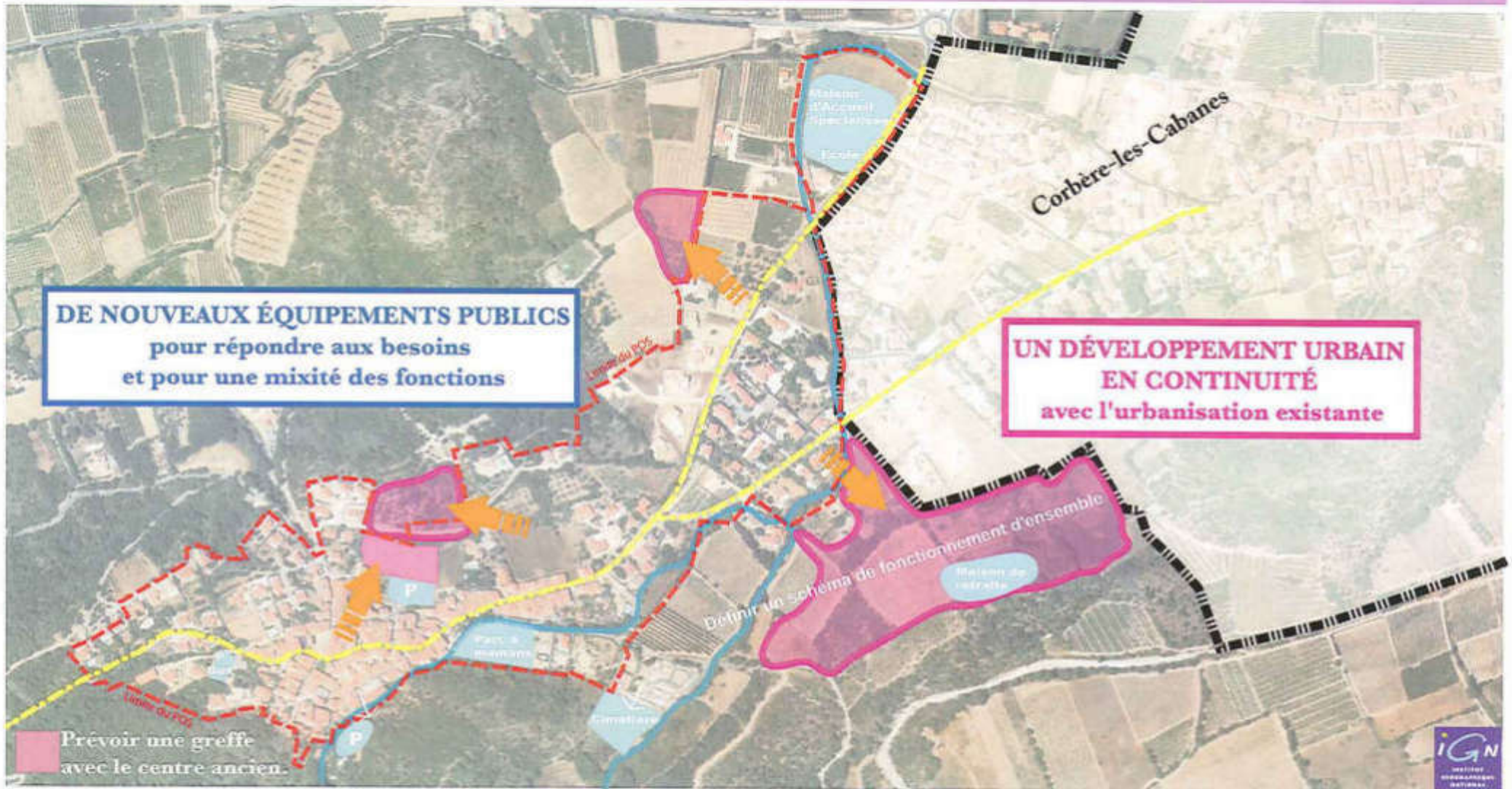
RENFORCER LE RÔLE DU COEUR DE VILLAGE



- Reconnaître au coeur ancien sa valeur tant en terme d'histoire du village que de liens sociaux qu'il engendre
- Valoriser le parc de logements actuel et lutter contre la vacance
- Conserver un coeur de village attrayant, vivant et dynamique

- ➡ Poursuivre la politique engagée en matière de valorisation et de réhabilitation des logements actuels en particulier dans le cadre de l'OPAH en cours afin d'inciter les propriétaires (occupants ou non) à améliorer le confort et l'aspect des logements.
- ➡ Valoriser les aménagements publics et améliorer la circulation et le stationnement permettant le retour au centre.
- ➡ Encourager le commerce de proximité.

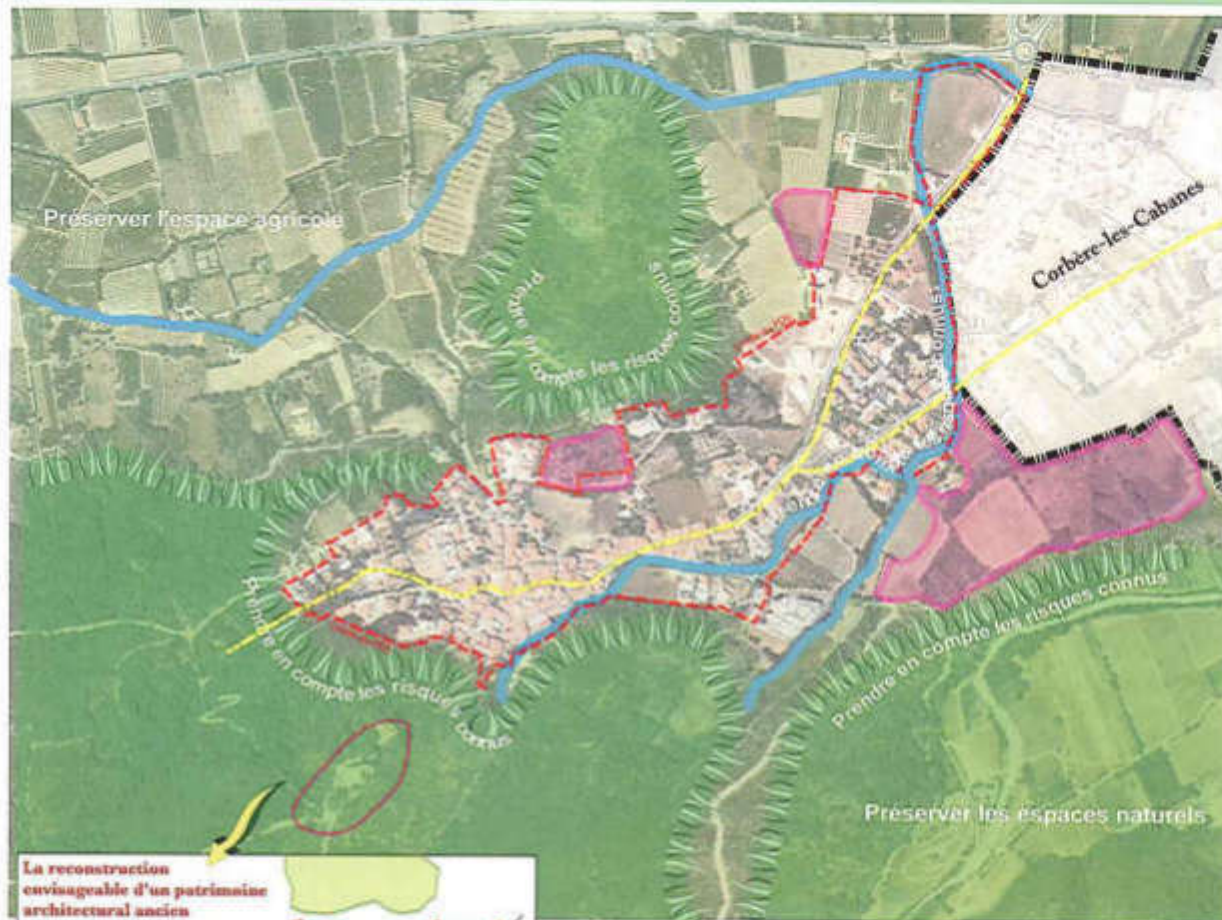
ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



- › Mettre en place une gestion globale du développement
- › Casser la linéarité actuelle du développement urbain

- ➔ Relier les quartiers nouveaux et le village.
- ➔ Encourager la mixité sociale et la diversité des fonctions
- ➔ Mettre en oeuvre les équipements et aménagements publics nécessaires
- ➔ Disposer de nouvelles zones d'urbanisation et organiser leur fonctionnement.

PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT ET LES RISQUES CONNUS



La reconstruction envisageable d'un patrimoine architectural ancien



- **Préserver le caractère agricole et naturel**
- **Valoriser le patrimoine historique, architectural et naturel de Corbère**
- **Intégrer les risques connus dans le développement du village**



- Identifier clairement les zones dédiées à l'agriculture
- Limiter les nuisances (visuelles mais aussi sonores) en éloignant les projets d'extension des voies d'accès principales, notamment.
- Prendre en compte les mesures réglementaires de protection contre les risques connus (feux de forêt et inondations)
- Permettre la possibilité d'une mise en valeur du patrimoine architectural de Corbère (comme la reconstruction éventuelle de Corbère de Dalt.....).