



Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique avant nouvel arrêt

Objectifs de la réunion

Présenter le projet communal et ses grandes orientations dans le cadre de la concertation préalable

Qu'est-ce qu'un PLU?

La rencontre d'un projet et d'un territoire

Les grandes lignes du projet pour Collioure

Le PADD : projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Débat

Les objectifs du nouveau CM

- **Composition du parc de logements** : ↗ taux de RP (seulement 1/3 en 2012)
- **Harmonisation évolution démographique / gestion de l'espace**
 - ✓ Mixité sociale
 - ✓ Stationnement
 - ✓ Désenclavement
- **Diversification du parc de logements** : en taille et en type, pour l'accueil de personnes âgées comme de jeunes ménages
- **Protection du patrimoine bâti historique** et développement durable
- **Encombrement de l'espace public** : plan global circulation et stationnement
- **Création d'activités économiques à rayonnement local** : extension de la ZAE Cap Dorats
- **Pérennité de l'image du territoire** : soutien à l'activité viticole + faible consommation des espaces agricoles et naturels

Qu'est-ce qu'un PLU?



Le PLU, un projet de territoire

Les 3 moments d'un projet et les 3 composantes territoriales		Porter le regard	Choisir l'horizon	Identifier un chemin
L'espace	Caractères fondamentaux du territoire communal, les entités qui le composent au travers de son reflet : le paysage et l'environnement (Etat Initial)	A l'horizon 2027, définir le projet et ses orientations à partir des objectifs de la Commune	Formalisation du projet :	
Les hommes	Histoire, population, habitat, voirie et espaces publics, équipements et réseaux		- Rapport de présentation qui expose le diagnostic, justifie le projet et évalue ses incidences sur l'environnement - Projet d'Aménagement et de Développement Durables - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Règlement et plans de zonage. - Annexes	
Les échanges	Economie, déplacements et transports, intercommunalité, politique supra communale			

- Le diagnostic : état des lieux, problématiques et enjeux => il nourrit le rapport de présentation qui doit aussi justifier le projet
- La réflexion et le débat => le projet communal : PADD, objectifs et stratégies, et les choix des secteurs de renouvellement urbain ou d'extension d'urbanisation en particulier
- La formalisation du projet => la constitution du dossier de PLU et le rapport de cohérence des pièces entre-elles

Le PLU, une procédure

SCHEMA D'ELABORATION D'UN PLU

**DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL**

- Précisant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation (L300-2)
- Notifiée au Préfet ainsi qu'à l'ensemble des Personnes Publiques Associées
- => PAC



Elaboration du projet de PLU

Diagnostic territorial avec
Etat initial de l'environnement

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

Séminaire

Orientations d'Aménagement
et de Programmation
Règlement et zonage

Traduction du
projet :
Ateliers OAP
=> Zonage
=> Règlement

24.05.05 : 1^{ère} délibération de prescription
09.11.2010 : 1^{ère} présentation aux PPA

09.11.11 : 2^{ème} prescription
15.11.12 : Débat du PADD
11.12.12 : 1^{ère} réunion publique
15.11.2013 : 2^{ème} présentation aux PPA
14.01.14 : 1^{er} arrêt

Constitution du dossier de PLU

**DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL**

- Tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- Notifiée au Préfet ainsi qu'à l'ensemble des Personnes Publiques Associées

Présentation du
projet aux PPA
et avis préalables

Production et correction et
mise à jour des pièces du
dossier pour son arrêt

Arrêt du projet

Consultation des PPA 3 mois,
Passage en CDCEA
et Enquête Publique # 3 mois

30.03.14 : nouvelle équipe municipale
19.03.15 : reprise du PLU
17.09.15 : débat du PADD revisité
17.03.16 : 3^{ème} présentation aux PPA

04.04.16 : 2^{ème} réunion publique

**DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL**

- Approuvant le PLU
- Notifiée au Préfet ainsi qu'à l'ensemble des Personnes Publiques Associées

Adaptations mineures du dossier
Approbation du PLU

Juin 2016 : 2^{ème} arrêt

Le PLU, un « gros dossier »



Rapport de présentation :

- Un Diagnostic qui raconte la commune sous tous ses aspects
- La justification de tous les choix faits par les élus et de leur légalité
- Le rapport environnemental
- Des cartes et des annexes explicatives

Exigence de cohérence

PADD

- Les orientations choisies à l'horizon + 15 ans
 - La clé de voûte du PLU, le sens du projet

Zonage et règlement

Conformité

- Le droit du sol décliné en 14 articles...
- ...spatialisé en zones et secteurs couvrant toutes les parcelles de la commune

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Compatibilité

- Des règles supplémentaires
- Pour encadrer l'aménagement d'un quartier, les équipements, ...

Annexes

- Servitudes d'Utilité Publique
- Annexes sanitaires
- Autres informations utiles...

Le PLU, une démarche exigeante

- **Des textes** de plus en plus précis (Loi Grenelle 2010, Loi ALUR 2014...)
- **Le devoir** de décliner la politique nationale (économie d'espace, continuité, LLS...)
- **Compatibilité** à assurer aussi avec un arsenal de réglementations locales : Loi Littoral ET Loi Montagne, PPRn, SDAGE, SCoT, SRCE, SAGE TechAlberes, sites classés, PLH, ...
- **Une obligation environnementale** forte (évaluation environnementale et étude d'incidences Natura2000)

Le PLU, une stratégie pour tous

Avoir l'audace de l'intérêt général

Le PLU : l'intérêt général, encore l'intérêt général et toujours l'intérêt général pour traduire une aspiration commune



*Ne pas s'échouer sur la somme
des intérêts particuliers*

Les grandes lignes du projet : PADD



L'ambition des élus pour Collioure 2025 : « De la carte postale à la vie locale »

➤ **Construire** un projet commun et cultiver le génie des lieux

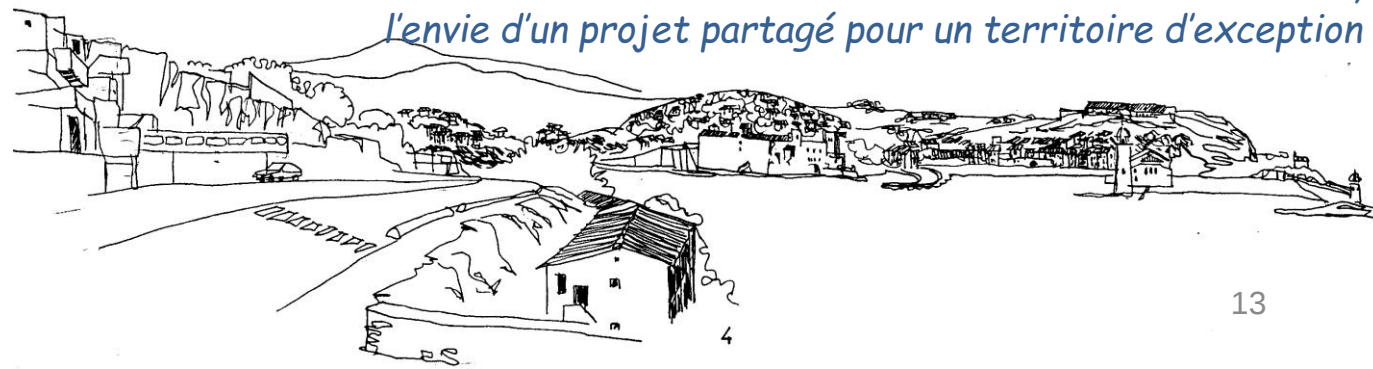
➤ **L'enjeu global** : faire face aux pressions foncières et touristiques, pour préserver des atouts exceptionnels (richesse du patrimoine, force de l'identité, importance de l'attractivité)

➤ **3 axes** :

I - COMPOSER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE DE LA VILLE AU SEIN DE SON ÉCRIN NATUREL

II - PROTÉGER L'ARCHITECTURE GRAPHIQUE DU PAYSAGE ET SOUTENIR LA VITICULTURE QUI LA PRODUIT

III- VALORISER LA RICHESSE DES ESPACES NATURELS



*Le Plan Local d'Urbanisme de COLLIOURE,
l'envie d'un projet partagé pour un territoire d'exception*

I - Composer le développement urbain et économique de la Ville au sein de son écrin naturel

- **Fixer un objectif démographique entre besoins et capacités d'accueil**
+ 1%/an → 3500 habitants en 2025/2030
- **Répondre aux besoins en logements...**
- **...sans étaler la ville**
- **Bien vivre à Collioure**
- **Penser et gérer les flux de circulation**
Orientation prioritaire : désenclavement
- **Assurer la vitalité économique du territoire**
- **Maintenir un tissu commercial de proximité et concurrentiel**
- **Vers une ville connectée**



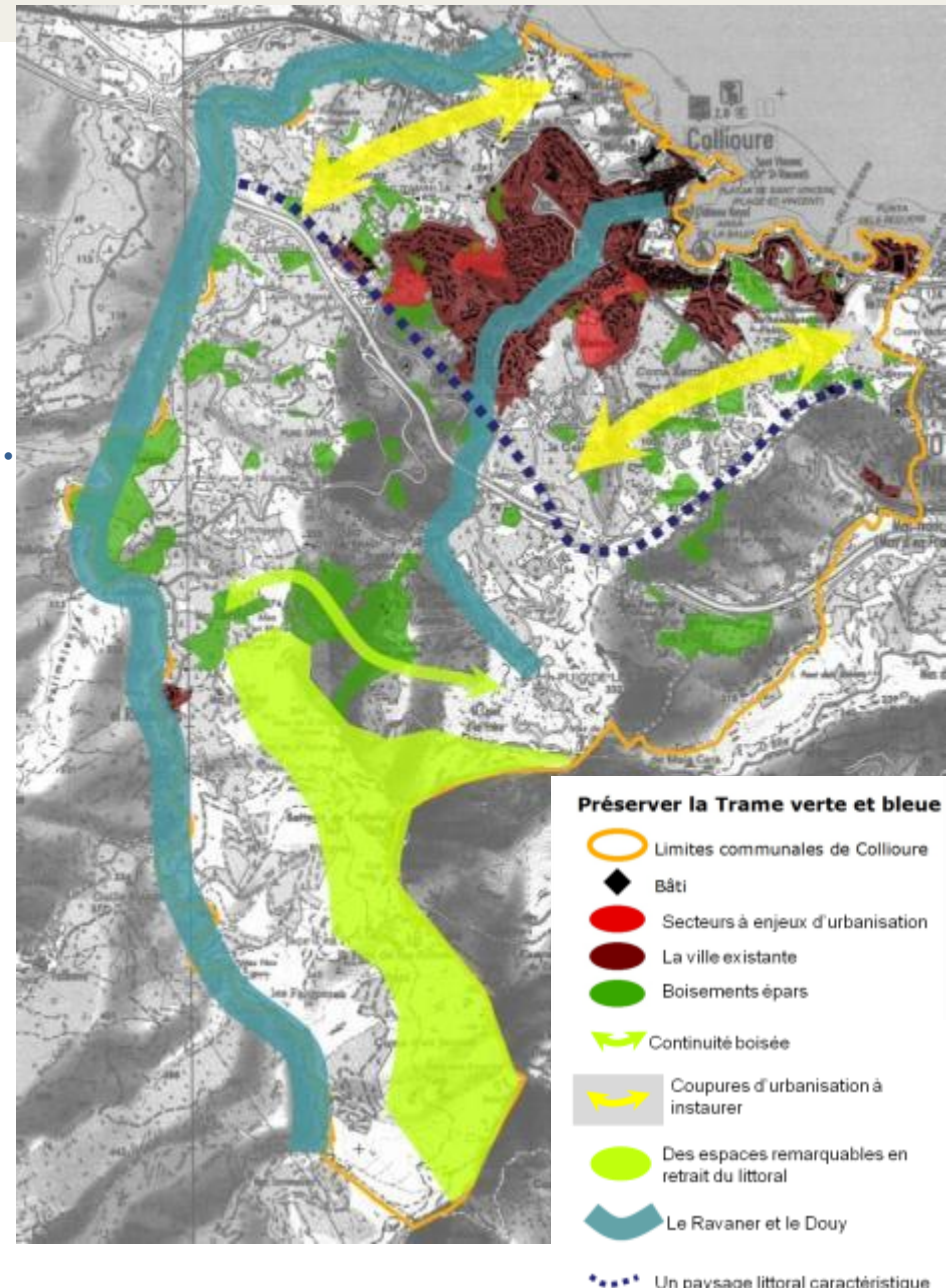
II - Protéger l'architecture graphique du paysage et soutenir la viticulture qui la produit

- Un regard sur un territoire à échelle humaine
- Face à la problématique viticole...
- ...modérer la consommation de l'espace
- ...et soutenir l'activité pour pérenniser le terroir et son image



III- Valoriser la richesse des espaces naturels terrestres et marins

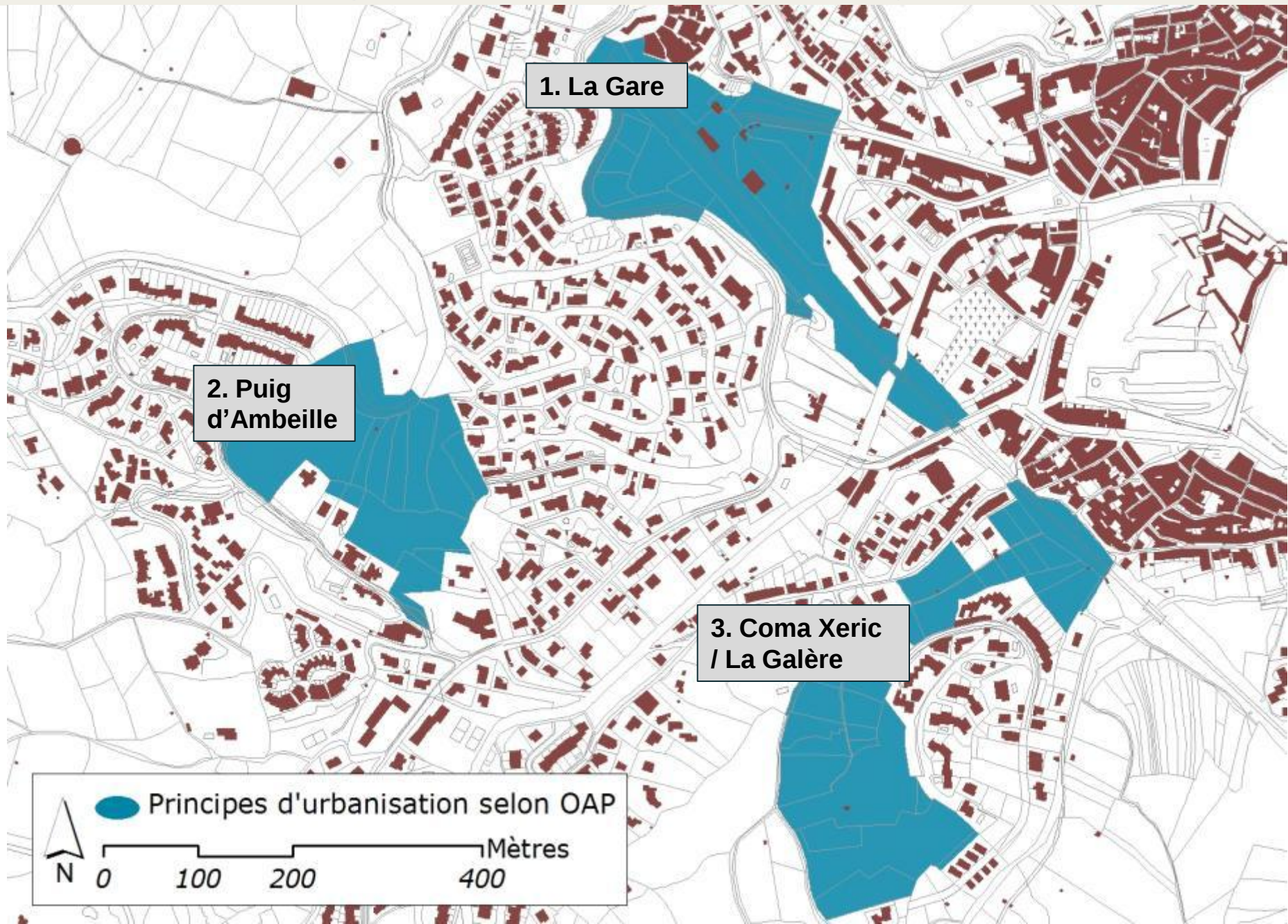
- Protéger la Trame Verte et Bleue
- Porter attention à la Méditerranée...
- ...à la fragilité des ruisseaux torrentiels...
- ...et au patrimoine paysager



Les grandes lignes du projet : OAP



3 OAP pour guider les futurs projets

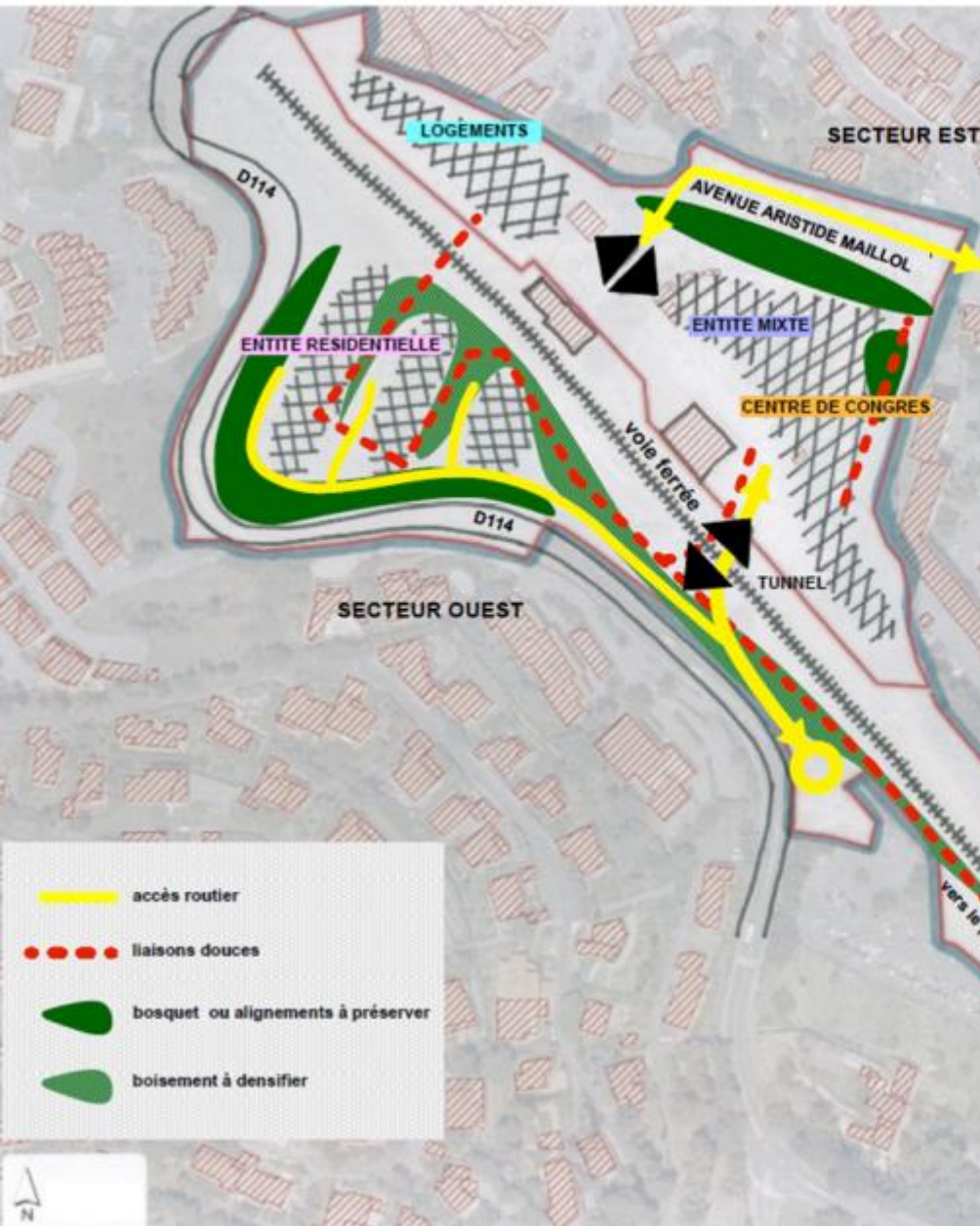


La Gare : schéma de composition variante 1

quartier de la gare schéma de composition

ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Tirer parti d'un espace stratégique desservi par la gare, proche du centre ville et entièrement équipé pour composer un nouveau quartier d'habitation en y intégrant un centre de congrès
- Préserver la vue sur le centre ancien et le château en aménageant des îlots bâtis sur les terrasses existantes en contrebas de la route et en gardant une crête arborée, intégrant des cheminements piétons, favorisant la promenade et permettant de relier le secteur Est ainsi que le parking existant du Dui. Dans la mesure du possible on conservera les murets de soutènement vernaculaires (fetges) qui donnent son caractère à la conque ouest
- Organiser le bâti en partie Est, sous forme de collectifs implantés de telle sorte que leur composition soit en résonance avec les lignes de forces du contexte et constitue en ensemble cohérent et harmonieux
- Prévoir une majorité de parkings en sous-sol afin de répondre aux besoins du secteur (gare, logements, centre de congrès) et de garantir une qualité paysagère
- Préserver au mieux les arbres en alignements, en bosquets ou isolés afin de préserver des coûtures vertes avec les espaces bâtis alentour
- Prévoir trois opérations d'ensemble maximum (une côté Ouest et deux côté Est) pour tendre à une composition cohérente urbaine et paysagère, sous forme en partie Est de bâtiments collectifs
- Réaliser les conditions d'un habitat pour tous tout en favorisant la mixité sociale avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et de 20% en accession aidée et la mixité générationnelle en y adjoignant une résidence Senior
- Assurer une mixité fonctionnelle au niveau de l'entité collective pour générer une vie quotidienne dynamique
- Superficie de la zone: environ 5ha dont 2ha sont aménageables

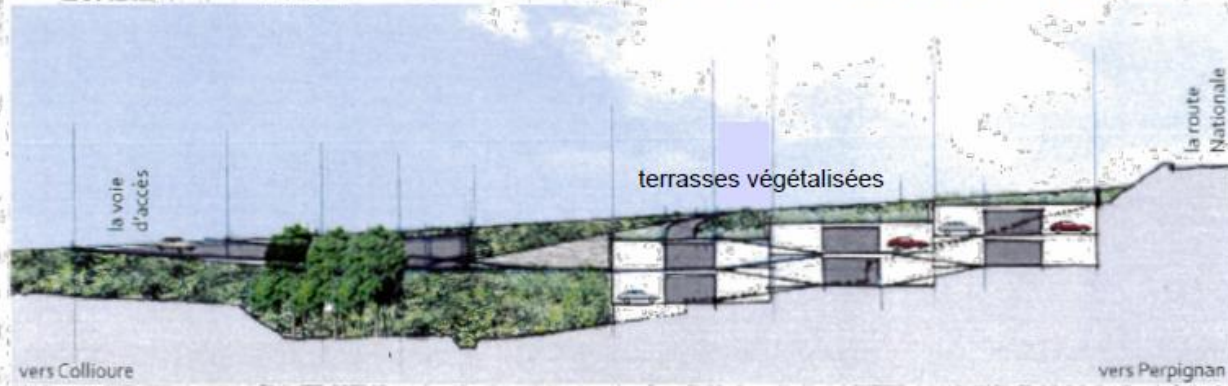


La Gare : schéma de composition **variante 2**

quartier de la gare

PLAN de NIVEAU et COUPE de principe

variante secteur ouest



Préserver la vue sur le centre ancien et le château en aménageant des parkings enterrés en gradins reprenant les lignes structurales de la conque.

Ces terrasses aménagées seront végétalisées elles intégreront des cheminements piétons, favorisant la promenade. Cette aire de parking sera reliée au nord au secteur est par une passerelle piétonnière.

La liaison à la départementale se fera par un rond-point aménagé au sud.

- accès routier
- liaisons douces
- bosquet ou alignements à préserver
- boisement à densifier

Ambeille: schéma de composition

quartier d'ambeille schéma de composition

ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Préserver des boisements en partie haute du relief et maintenir un recul de 15m. par rapport à la Rte. de Madeloc, sauf garages (bande entre 3 et 15m.) et limiter la hauteur des faitages à 1m sous le niveau de la route

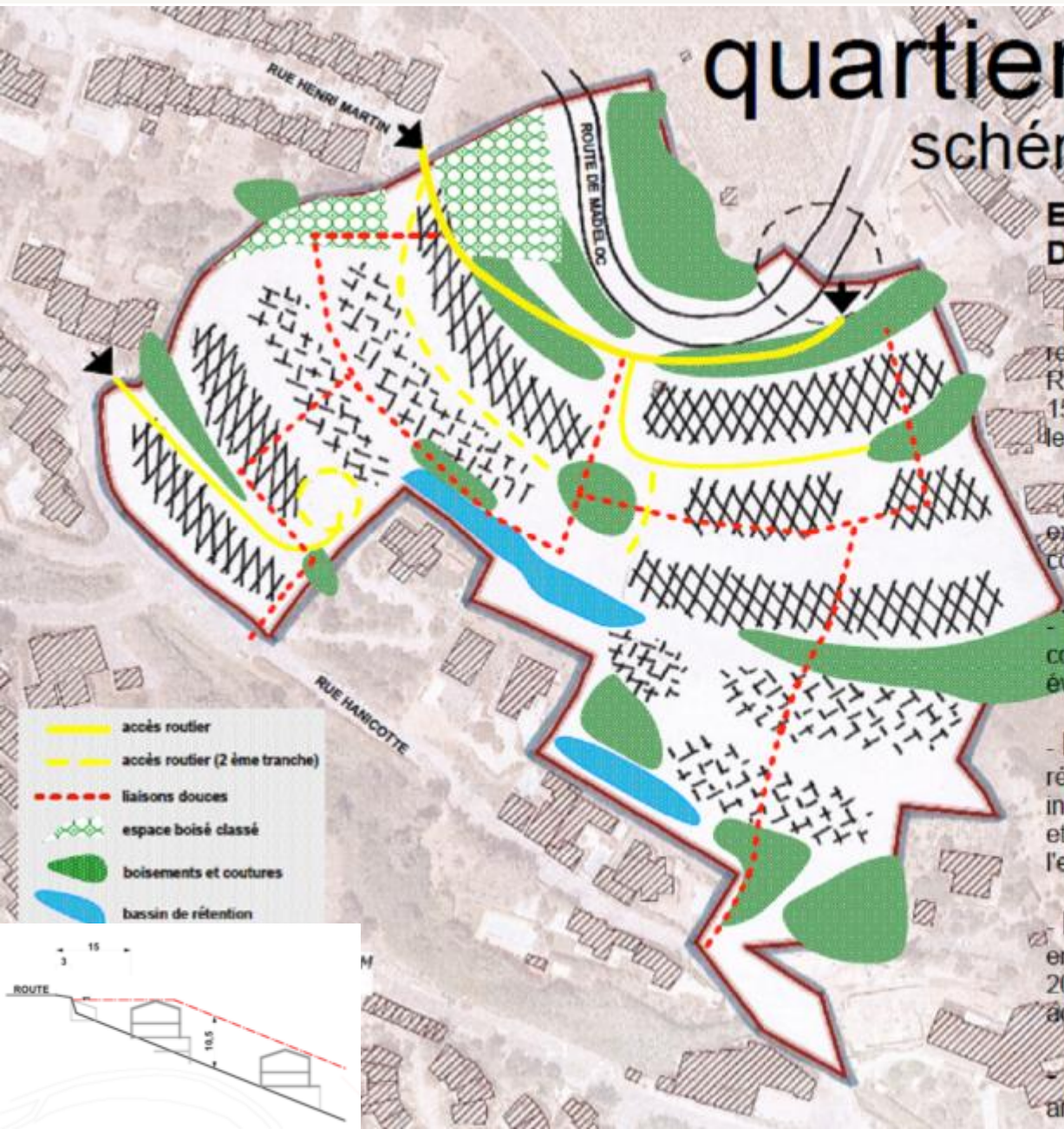
- Créer une couture entre les constructions existantes de part et d'autre et homogénéiser la composition du secteur

- Tirer parti du relief et du paysage dans la composition urbaine, masses regroupées pour éviter tout effet de mitage ou "pointillisme"

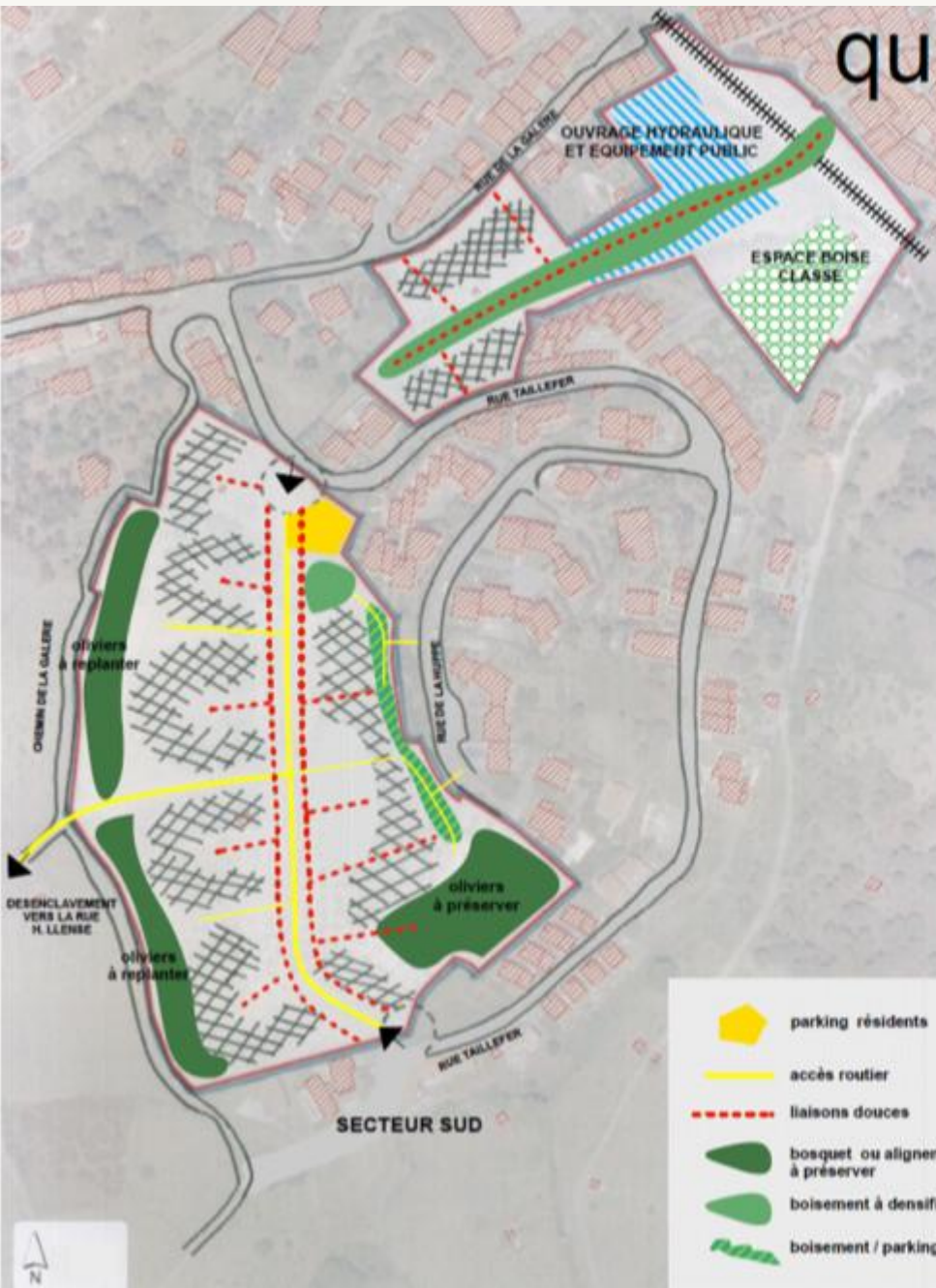
- Prévoir plusieurs opérations d'ensemble sous réserve qu'elles puissent être desservies indépendamment - assurer une cohérence urbaine, et une unité architecturale dans le respect de l'environnement

- Réaliser les conditions d'un habitat pour tous tout en favorisant la mixité sociale avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et de 20% en accession aidée

- Superficie de la zone: environ 3,9ha dont 3,3ha aménageables



Coma Xeric : schéma de composition



quartier du Coma Xeric schéma de composition

ENJEUX POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR

- Favoriser une transition de qualité entre la frange bâtie et le paysage naturel
- Tirer parti du relief en créant un pôle jouxtant la motte sommitale du "balcon" située à l'Est du secteur Sud et en organisant un habitat de densité dégressive vers l'Ouest de ce même secteur
- Tendre à une cohérence urbaine en évitant la dispersion pavillonnaire et instaurer des quartiers et des espaces publics favorisant la convivialité
- Organiser le bâti sous forme de collectifs groupés essentiellement autour d'une placette en secteur Sud, de semi-collectifs, maisons de villes et habitations individuelles en bande organisés de telle sorte que leur composition constitue un ensemble cohérent et harmonieux
- Préserver au mieux les arbres existants et recomposer la plantation d'oliviers afin de constituer une transition verte entre la future zone bâtie et les espaces naturels à l'Ouest
- Prévoir une opération d'ensemble sur l'intégralité de la zone pour intégrer les ouvrages hydrauliques et autres équipements inhérents à son urbanisation
- Réaliser les conditions d'un habitat pour tous tout en favorisant la mixité sociale avec un minimum de 20% de logements locatifs sociaux et de 20% en accession aidée
- Désenclaver le quartier par la création, en partie sud-ouest, d'une nouvelle voie, reliant le chemin de la Galère (qui sera élargi) à la rue René Lense
- Créer et renforcer les liaisons douces entre le nouveau quartier et le cœur de ville
- Superficie de la zone: environ 5ha brut dont 3,8ha disponibles pour l'opération

Nota: compte-tenu des stationnements des logements à intégrer en secteur Nord et de la morphologie du terrain, la répartition des surfaces entre les deux secteurs sera à ajuster par l'opérateur

Avant-projet Cap Dorat



Intention Cap Dorat (hors OAP)



EXTENSION ZAE du CAP DORATS

SITUATION DANS LE GRAND PAYSAGE

- En aval de la ligne de crête NO/SE;
- Totalement imperceptible depuis la ville
- Très peu perceptible depuis la mer (constructions encaissées dans plateformes et sensiblement éloignées du littoral)

ALTIMETRIE GENERALE

- Point haut 90, point bas 70, donc plus de 30m de dénivellée, pentes moyennes de l'ordre de 30%

ACCES

- Possibles depuis le chemin entre le parking et le club de tennis, ainsi que depuis la continuité de la voie à l'O de la ZAE existante, avec réalisation d'un pont pour franchissement du ravin

APPROCHE FAISABILITE

- Plan conditionné par dessertes véhicules avec pentes de 10%, voire 12% maximum
- Ilots de bâti groupé avec toitures plates de préférence pour limiter la hauteur des constructions
- Organisation du bâti suivant courbe 80 en aval de la butte sommitale, puis plus ou moins parallèle à cette première bande, mais à des altitudes inférieures

DISPOSITIONS POUR ASSURER INSERTION

- Ecran paysager (plantation de bosquets), notamment au Nord du secteur
- Hauteurs constructions, niveaux plateformes, matériaux et couleurs, accompagnements de plantations à définir dans règlement spécifique parallèlement à étude détaillée du secteur sur la base d'un plan altimétrique détaillé.

DONNEES SURFACIQUES

- SUPERFICIE FONCIERE: 50.250m² env.
- SUPERFICIE PARCELLES CONSTRUCTIBLES: 28.650m² env.
- EMPRISE BATIE: 14.500m² env.
- SURFACE DE PLANCHER: selon nombre de niveaux.
- SUPERFICIE VOIRIES + ESPACES A BOISER: 21.500m² env.

A - SDIS (8300m² foncier)

B - CAVE COOPERATIVE (2850m² foncier)

C - CAVES VITICOLES + BOXES DE STOCKAGE

D - ZAE