



# COLLIOURE



## Plan Local d'Urbanisme

*Projet d'Aménagement et de Développement Durable*

DOCUMENT N°2

---

## PRÉAMBULE

**L**e **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** formalise la dimension stratégique et politique du **Plan Local d'urbanisme**.

Le PADD doit ainsi définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune, et expose les choix qui sous-tendent les règles affectant l'usage et le droit des sols. Le PADD est la réponse politique aux besoins et aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il intègre le cas échéant, les orientations issues des documents de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Un PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable précisé à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »



Enfin et plus précisément, l'article L.123-1-3 définit le contenu plus délimité du PADD depuis la loi ENE du 12/07/10 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Les grands principes du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** se traduisent dans les différentes pièces du dossier de **PLU** et justifieront les choix réglementaires retenus.



## RAPPEL DU DISPOSITIF JURIDIQUE DU PLU

*La place du Projet d'Aménagement et de Développement Durable au sein des différents éléments constitutifs du Plan Local d'Urbanisme*

### DIAGNOSTIC

- Etat initial de l'environnement
- Analyse sociodémographiques & économique
- Habitat & Logement
- Equipements, Services & Commerces
- Transports & Déplacements
- Analyses urbaines et spatiales

### CONCLUSIONS ET ENJEUX

- Perspectives de développement

### Le PADD

Il porte sur l'ensemble de la commune.

Il a pour objet de présenter le projet d'urbanisme de la municipalité pour les années à venir.

Ses principes orienteront les choix réglementaires futurs et seront déclinés réglementairement dans le PLU.

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elles permettent à la Commune de préciser les conditions d'aménagement sur certains sites nécessitant une restructuration particulière. Elles ont un intérêt majeur pour les quartiers ou secteurs urbains qui connaissent une évolution significative ou dans le cas de programmation d'une zone à urbaniser dans le futur. Sous le régime antérieur résultant de la loi UH, les orientations d'aménagement ne pouvaient porter que sur une fraction du territoire communal. Désormais elles peuvent aussi, au moins pour les actions, concerner l'ensemble du territoire.

Les futures opérations d'aménagement d'ensemble et la délivrance des autorisations individuelles de construire devront être compatibles avec celles-ci.

La réglementation et les documents graphiques doivent les respecter strictement.

### LE DOSSIER DE PLU

- RAPPORT DE PRESENTATION
- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (opposables au tiers)
- REGLEMENT & ZONAGE (opposables au tiers)
- ANNEXES (ANNEXES SANITAIRES, SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE, ANNEXES ARCHEOLOGIQUES, EMPLACEMENTS RESERVES) (opposables au tiers)

**L'**enjeu majeur du PLU de COLLIOURE, défini par les élus, est de « *faire face aux pressions foncières et touristiques pour préserver les atouts de son territoire* » :

- *La richesse de son patrimoine naturel et historique*
- *Son identité forte*
- *Son attractivité importante* »

Pour élaborer son PADD, la Commune a adopté une démarche de projet de territoire prenant en compte les trois composantes que sont :

1. **L'espace** communal, sa réalité géographique, vivier des ressources et lieu de vie.
2. **Les hommes**, les acteurs, la Communauté humaine qui occupent et utilisent l'espace.
3. **Les échanges**, car la Commune n'est pas repliée sur elle-même, elle est ouverte sur l'extérieur et constitue un espace sans cesse en évolution.

*Les enjeux ont été appréhendés aussi au travers d'une lecture partagée du paysage....*



**A**insi, doit être visé un équilibre entre :

- ⇒ la maîtrise d'une urbanisation et d'une architecture de qualité
- ⇒ la protection des grands paysages naturels entre Mer et Montagne
- ⇒ la préservation du dessin fragile des terrasses viticoles
- ⇒ les capacités de développement de son territoire, habitat et activités
- ⇒ la préservation de l'identité locale, et culturelle
- ⇒ les multiples contraintes
- ⇒ la prévention des risques naturels (inondation et incendie)



**En** regard du diagnostic et des enjeux mis en exergue ainsi que des choix politiques, les orientations stratégiques du PADD sont :

- ☞ **Composer le développement urbain et économique de la Ville au sein de son écrin naturel.**
- ☞ **Protéger l'architecture graphique du paysage et soutenir la viticulture qui la produit.**
- ☞ **Valoriser les richesses naturelles, de la terre à la mer et avec les hommes, avec 3 valeurs essentielles: respect du passé, optimisation des ressources et recherche de qualité.**

L'ambition du projet communal de Collioure est de répondre aux enjeux de son développement durable et, au-delà, de cultiver son « génie des lieux », à savoir l'harmonie entre l'homme et son territoire « *...entre Mer et Montagne, comme l'ont toujours fait les Colliourensis autrefois en tant que pêcheurs et viticulteurs* »..

*....pour un projet communal construit par l'ensemble des élus.*



# *Trois axes pour 16 orientations stratégiques servant le projet de Collioure :*

## *« de la carte postale à la vie locale »*

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

- FIXER UN OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ENTRE BESOINS ET CAPACITÉ D'ACCUEIL
- REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENT...
- ... SANS ÉTALER LA VILLE
- BIEN VIVRE À COLLIOURE
- PENSER ET GÉRER LES FLUX DE CIRCULATION
- 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 PERENNISER LE TERROIR ET SON IMAGE

### **III- VALORISER LES RICHESSES NATURELLES, DE LA TERRE À LA MER ET AVEC LES HOMMES**

- PROTÉGER À L'ÉCHELLE COMMUNALE LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES FONCTIONNELLES ET LES RÉSERVOIRS DE DIVERSITÉ
- PORTER ATTENTION À LA MÉDITERRANÉE...
- ... À LA FRAGILITÉ DES RUISSEAUX TORRENTIELS...
- ... ET AU PATRIMOINE PAYSAGER

La Ville Port s'est installée sur le rivage et s'est développée tantôt pour gravir les pentes environnantes, tantôt pour se contenir en langues urbaines dans les vallons. L'enjeu porte ici sur la localisation des extensions urbaines envisagées qui :

- S'inscrivent en harmonie dans son écrin naturel et agricole
- Répondent aux besoins de développement de l'habitat et des activités en qualité et en quantité.

## FIXER UN OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ENTRE BESOINS ET CAPACITÉ D'ACCUEIL

Continuer à accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins de la population actuelle, tel est le premier enjeu portant sur la cohésion sociale et à rendre compatible avec le maintien de la qualité du cadre de vie et de l'environnement.

La croissance démographique n'est pas un objectif en soi. Il est souhaitable, en revanche, de tendre vers une modification du ratio résidences principales/résidences secondaires et logements vacants qui est actuellement de 2/3 à 1/3 ce qui n'est pas satisfaisant.

Collioure souhaite ainsi le maintien d'un équilibre entre capacités d'accueil et fonctionnement urbain afin de préserver une qualité de vie appréciée dans la cité. C'est la raison pour laquelle, dans un contexte de rareté du foncier disponible pour développer l'urbanisation, cette maîtrise de l'évolution démographique doit s'accompagner d'une gestion optimale de l'espace. Celle-ci se concrétisera par la création d'un ensemble de logements au service de la mixité sociale, une offre de stationnement adaptée ainsi qu'une obligation prioritaire de désenclavement des différents quartiers.



## REpondre AUX BESOINS EN LOGEMENT...

Une des problématiques majeures sur Collioure est la raréfaction du foncier urbanisable compte-tenu de la configuration physique de la Commune :

- Coût élevé des aménagements publics en général et de la viabilisation des terrains.
- Spéculation entraînant un renchérissement de la valeur d'achat du foncier.

**L'enjeu porte sur l'offre en logements notamment pour les primo accédants.**



Offrir un **parcours résidentiel** aux Colliourencs signifie disposer de logements de tailles variées en locatif ou en accession afin de permettre notamment le **maintien dans la ville des personnes âgées** et **l'accueil des jeunes ménages**, aux revenus parfois modestes. Il s'agit donc de répondre quantitativement et qualitativement à la demande en logements et de veiller au maintien d'une diversité du statut d'occupation.

## ... SANS ÉTALER LA VILLE

Collioure veut éviter les excès constatés à l'échelle du SCoT Littoral Sud, qui a vu autant de surface s'urbaniser ces 10 dernières années que les 100 précédentes...

Le projet optimise donc les superficies dédiées à l'urbanisation future :

- Un projet central de renouvellement urbain autour de la Gare, avec une forte ambition environnementale et de qualité
- Des extensions denses et imbriquées avec l'existant
- Un phasage planifié dans le temps pour la création des nouveaux quartiers

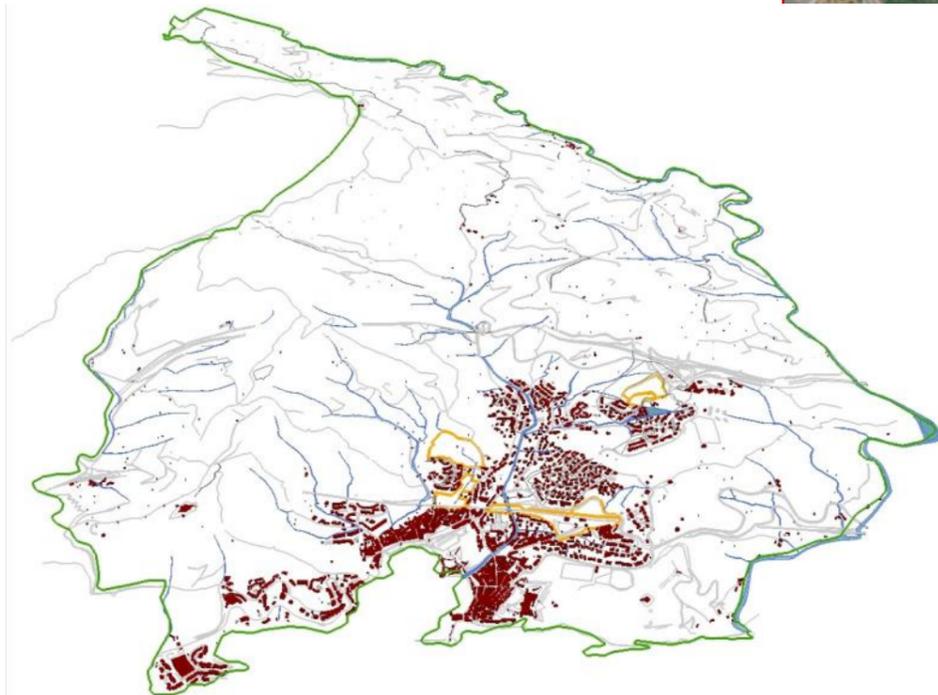
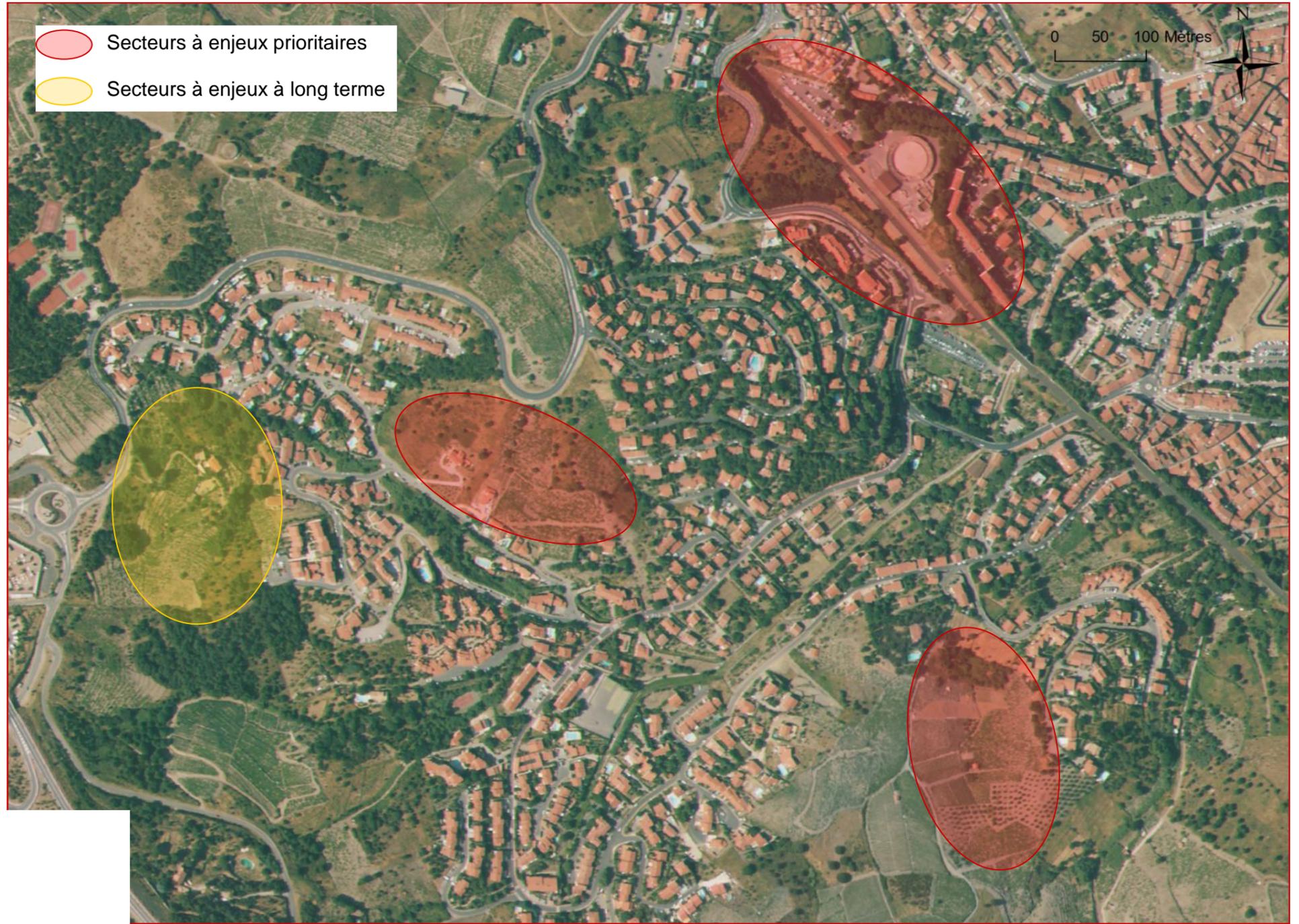
L'objectif est de limiter l'empreinte bâtie à 10% du territoire.





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

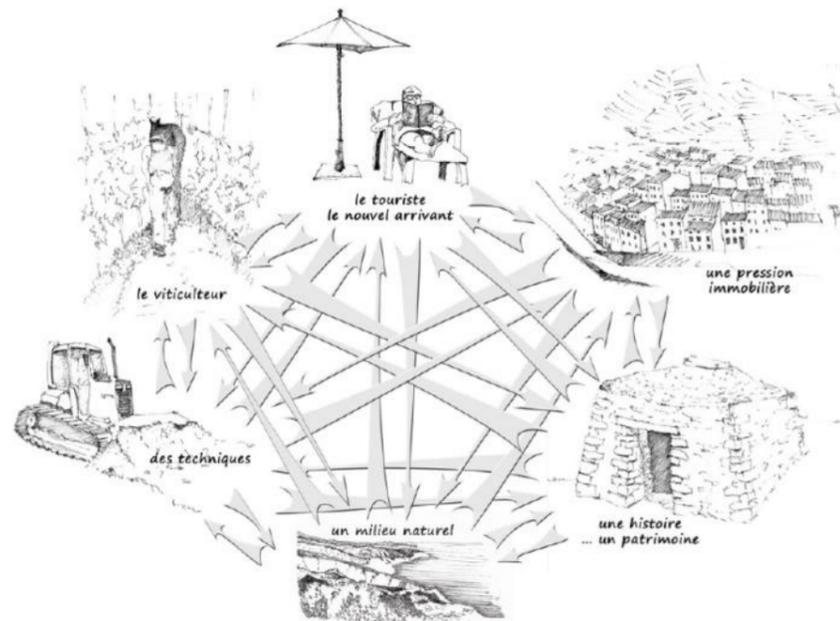
Les secteurs d'extension urbaine qui avaient déjà été retenus dans l'ancien POS sont au nombre de trois « intra-muros » et un en « externe ». Le préalable impératif à toute urbanisation dans les zones concernées consiste à y réaliser la voirie de désenclavement. Cela n'a pas été pris en compte jusqu'à présent.



### UN REGARD SUR UN TERRITOIRE À ÉCHELLE HUMAINE

A Collioure plus qu'ailleurs, le paysage est complexe et doté d'une forte identité :

- Un patrimoine unanimement reconnu qui dessine un paysage graphique
- Des lieux d'usage, de production économique, dans un relief très segmenté à fortes pentes
- Un ordonnancement qui découle des actes de l'homme qui a naturellement tenu compte des sites et de leurs possibilités.



« Le paysage du vignoble : des composantes intimement liées et complexes »

### FACE À LA PROBLÉMATIQUE VITICOLE ...

Artisans essentiels de ce paysage, les vigneron ont exprimé leur demande en termes d'économie et de pratique :

- Rentabiliser l'activité économique
- Répondre à la demande de qualité des eaux : pour cela trouver des solutions alternatives au désherbage chimique
- Moderniser et faciliter le travail dans les parcelles
- Sauvegarder le patrimoine
- Entretien le paysage
- Garantir l'accessibilité du foncier agricole aux exploitants



« Ce paysage : reflet d'une multitude de décisions d'aménagement. »

### ...MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE...

Outre la lutte contre l'étalement urbain faisant partie de la stratégie de développement de la ville, le projet de Collioure porte une attention particulière au risque de mitage de l'espace (par des constructions éparées ou des aménagements de loisir), qui conduit à la perte de vocation des terres et à celle de la force du paysage.

Pour réserver la terre à la vigne, il prévoit notamment :

- Un règlement des zones A et N interdisant toute nouvelle construction et toute extension de bâti existant. N'est pas concernée une partie de la zone du projet dit de la gare actuellement classée en Nd. En contrepartie certaines zones aujourd'hui en Na sont susceptibles d'être reclassées en N ou A.
- Des coupures d'urbanisation de part et d'autre de la ville



Ce paysage, ce sont aussi des dépôts, des casots détournés, des parcelles abandonnées, des coûts d'exploitation élevés, des contraintes environnementales difficiles à résoudre.

### ...ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ POUR PERENNISER LE TERROIR ET SON IMAGE

Les réglementations à venir relatives à l'entretien des vignes vont faire peser de nouvelles contraintes sur les viticulteurs ce qui pourra avoir des conséquences sur la capacité de maintenir en état la géographie du vignoble.

La commune encouragera et facilitera toute action ou initiative visant à protéger les casots et les murets donc à maintenir l'identité du paysage. Elle garantira notamment l'accessibilité du foncier agricole aux exploitants.



### III- VALORISER LES RICHESSES NATURELLES, DE LA TERRE À LA MER

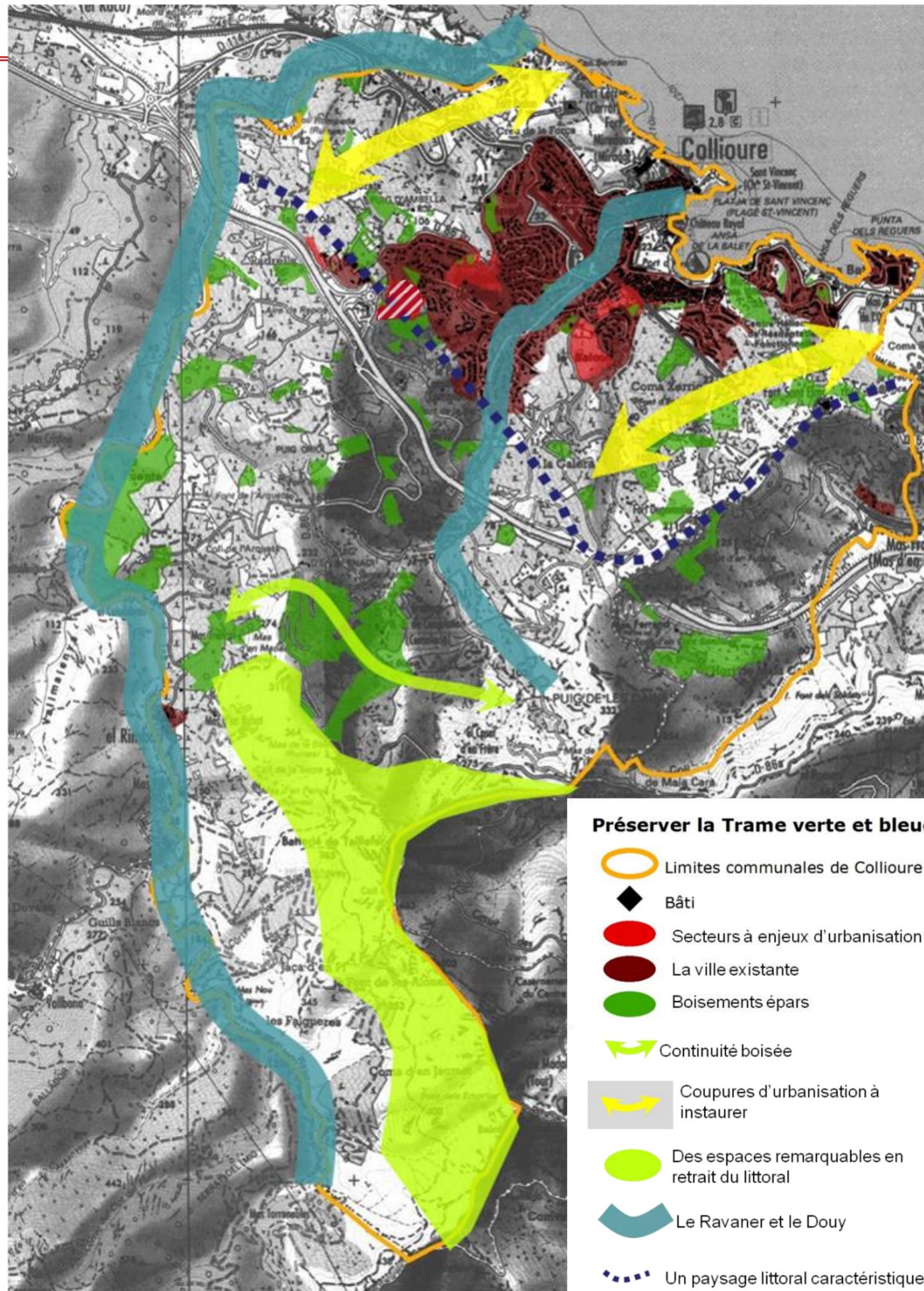
#### PROTÉGER À L'ÉCHELLE COMMUNALE LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES FONCTIONNELLES ET LES RÉSERVOIRS DE DIVERSITÉ

L'état initial de l'environnement a mis en évidence les richesses et sensibilités écologiques et identifié la trame verte et bleue du territoire. L'objectif de la commune est de préserver et mettre en valeur les paysages, les milieux sensibles et leurs fonctionnements, sans que cela n'interfère avec les activités existantes.

Le projet communal intègre la protection des espaces-clés et permet leur remise en état :

- ➔ Des coupures d'urbanisation pour éviter la jonction des cités de la frange littorale, en particulier avec Port-Vendres
- ➔ Des espaces remarquables par leur rareté et leur diversité biologique (Znieff de type I)
- ➔ Des boisements, disséminés sur tout le territoire
- ➔ Les espaces proches du rivage, offrant les caractéristiques d'un paysage littoral

Le PLU exprimera ces orientations fortes au moyen des outils dont il dispose : zonage et règlement stricts, identification de certains éléments au titre de l'article L123-I-5 7° du code de l'urbanisme, institution d'Espaces Boisés Classés, ...



#### Préserver la Trame verte et bleue

- Limites communales de Collioure
- ◆ Bâti
- Secteurs à enjeu d'urbanisation
- La ville existante
- Boisements épars
- ➔ Continuité boisée
- ➔ Coupures d'urbanisation à instaurer
- Des espaces remarquables en retrait du littoral
- ➔ Le Ravaner et le Douy
- ⋯ Un paysage littoral caractéristique

Cette politique de respect des réalités et des potentiels écologiques est un choix qui s'exprime au-delà du document d'urbanisme. La commune par ses élus s'implique depuis longtemps dans des projets et démarches allant dans ce sens.

#### PORTER ATTENTION À LA MÉDITERRANÉE...

##### **Une richesse communautaire**

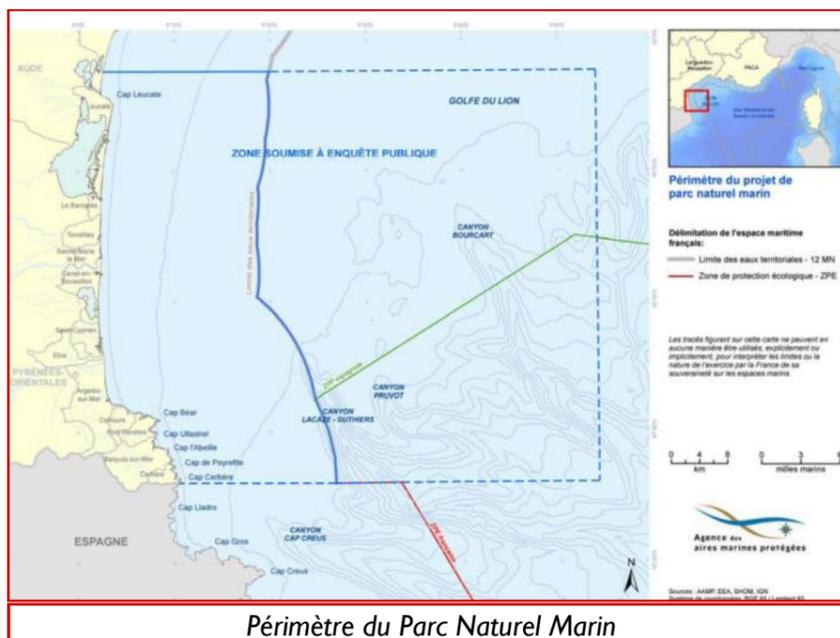
Un enjeu intercommunal est de protéger la richesse des espaces marins ou saumâtres, dont :

- ☞ l'embouchure du Ravaner (embouchure marécageuse abritant une flore aquatique d'algues vertes et de phanérogames en fonction de la salinité du moment)
- ☞ la façade littorale située au Nord de la ville (trous d'eau et micro bassins de pieds de falaise où l'on trouve des algues marines rares d'affinités tropicales)
- ☞ Un herbier de posidonies assez important, bien que discontinu, s'étendant du Racou à Collioure.

Ces sites font partie du réseau européen Natura2000, et un Document d'Objectifs qui considère à la fois les enjeux anthropiques, économiques et écologiques permet leur gestion.

##### **L'émergence du Parc Naturel Marin du Golfe du Lion**

Le Parc naturel marin du golfe du Lion a été créé le 13 octobre 2011. C'est le troisième parc naturel marin français et le premier de Méditerranée. Au large des côtes des Pyrénées-Orientales et de l'Aude, il couvre 4 019 km<sup>2</sup> d'espace marin pour environ 100 km de côtes. .



#### ... À LA FRAGILITÉ DES RUISSEAUX TORRENTIELS...

Les cours d'eau qui traversent Collioure, au fonctionnement capricieux, sont en mauvais état de conservation naturelle et pourtant porteurs d'enjeux à l'échelle du bassin versant (hydrologie) voire à l'échelle nationale (biodiversité). Le Ravaner est particulièrement sensible, objet de :

- ☞ Document d'Objectif du site Natura2000 Massif des Albères, dont il constitue une des limites
- ☞ Schéma de Restauration et d'Entretien (ainsi que le Douy)
- ☞ Plan National d'Actions en faveur de l'Émyde Léprouse



*Émyde lépreuse (Mauremys leprosa)*

#### ... ET AU PATRIMOINE PAYSAGER

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager a été créée par arrêté préfectoral le 17 septembre 1998. C'est une démarche initiée par la commune pour garantir la pérennité de la qualité paysagère exceptionnelle de Collioure.

Aujourd'hui, c'est une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine qui est à l'étude, dans la continuité de la ZPPAUP mais dont les prescriptions iront plus loin en termes d'insertion paysagère et de prise en compte des objectifs environnementaux.



