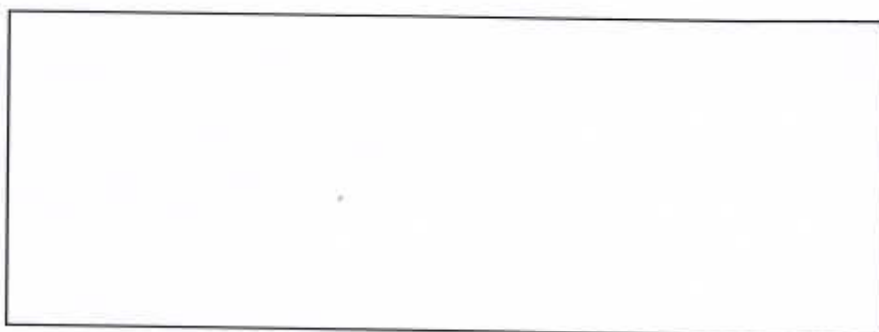
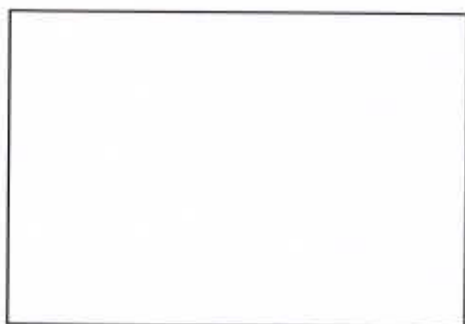


DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

LATOUR DE FRANCE

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME



**LE PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE
et
ORIENTATIONS AMENAGEMENT
QUARTIER MIETX DEL PLA**

2

**PRESCRIT :
ARRETE :
APPROUVE :**

**DCM du 18 octobre 2001
DCM du 28 juin 2005**

JUIN 2005

Avec le concours de :
Jean Pierre GENSANE – GEOGRAPHE URBANISTE

PERPIGNAN

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LATOUR DE FRANCE

PREAMBULE

Principaux textes de référence concernant l'objet, le contenu et la portée du projet d'aménagement et de développement durable.

Article L. 110 du Code de l'Urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L. no 91-662 du 13 juill. 1991, art. 5) «d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,» de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. no 87-565 du 22 juill. 1987, art. 22) «ainsi que la sécurité et la salubrité publiques» et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. no 96-1236 du 30 déc.1996, art. 17-I) «et de rationaliser la demande de déplacements», les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

«les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer:

1o L'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;

2o La 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;

3o **Une 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. »

Aux termes de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

... «Ils 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...

Aux termes de l'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme

... »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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. »

La portée juridique des orientations générales

Les différentes pièces du plan local d'urbanisme doivent être en cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du PLU.

Le présent projet est établi à partir des analyses de l'état initial de l'environnement et d'un diagnostic exprimant les potentialités du développement, les besoins et attentes sur le devenir communal.

A ce jour il n'y a pas de directive territoriale d'aménagement (DTA). Le plan de prévention des risques est en cours d'élaboration. L'ensemble des éléments qui motivent le contenu du projet est exposé au rapport de présentation du PLU.

Le présent projet d'aménagement et de développement durable comprend:

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour la commune.

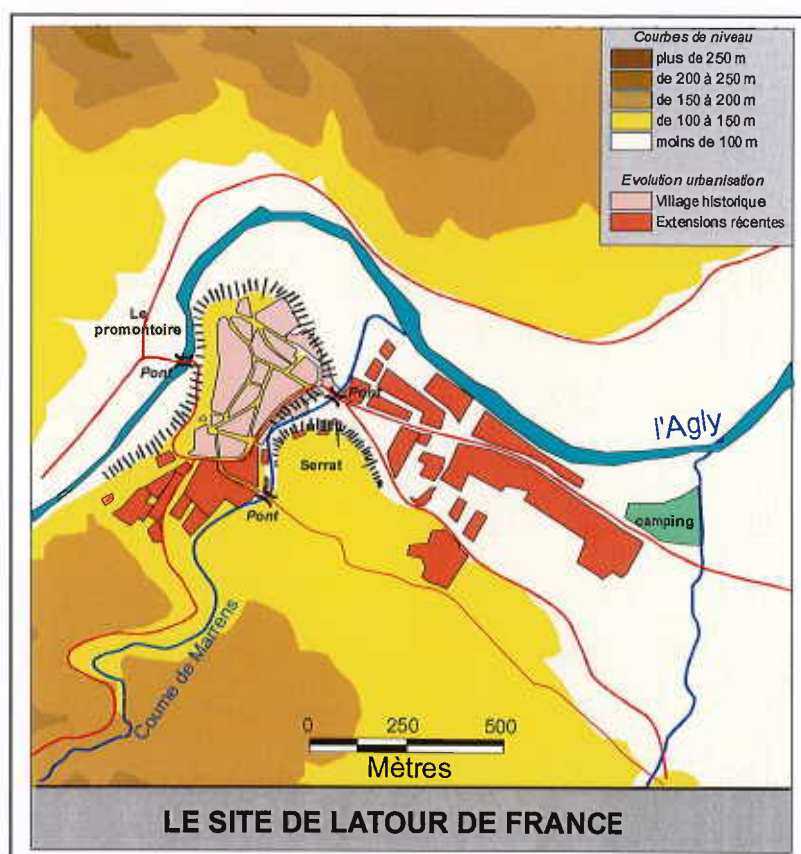
Cette partie obligatoire exprime les orientations qui concernent la cohérence d'organisation du territoire communal et traduit la politique communale d'ensemble en compatibilité avec les principes de l'aménagement durable (L.110 et L.121-1 et documents supra communaux).

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Latour de France.

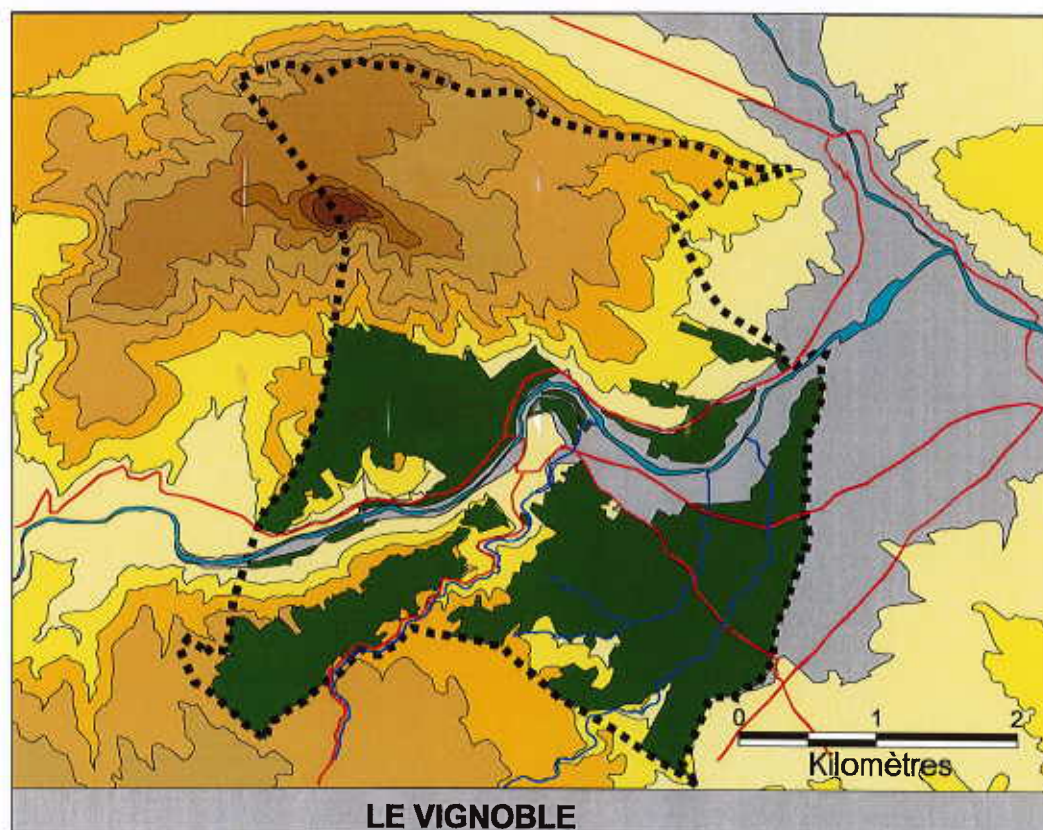
La commune de Latour de France souhaite que l'aménagement de son territoire communal se réalise d'une manière organisée et cohérente dans le cadre d'un développement durable répondant aux principes édictés par la loi de solidarité et renouvellement urbain ainsi que la loi urbanisme et habitat. Dans cet objectif, elle élabore son plan local d'urbanisme en se fondant sur la mise en œuvre simultanée de quatre thèmes majeurs.

- 1 - Contrôler la croissance et intégrer les nouveaux habitants
- 2 - Permettre un renouvellement du vieux village
- 3 – Organiser le nouveau quartier et renforcer l'offre de services
- 4 - Valoriser l'environnement en tenant compte des risques

Un site exceptionnel.



Un vignoble qui imprime sa marque dans le territoire.



1 - Contrôler la croissance et intégrer les nouveaux habitants

Les diverses analyses réalisées dans le cadre de l'élaboration du diagnostic du PLU ont montré une dynamique démographique basée sur une attractivité élevée de la commune. Il s'agit maintenant de privilégier une nouvelle phase de croissance plus qualitative que quantitative.

Par sa position charnière à l'entrée de la vallée et à moins de 30 minutes des pôles d'activités du nord de l'agglomération de Perpignan, Latour de France connaît une phase de croissance démographique basée sur l'installation de nouveaux habitants.

La mobilité résidentielle induite par cette localisation et par une offre plus accessible est le moteur qu'il s'agit de préserver et de canaliser afin d'éviter des disfonctionnements. Cette forte pression ne peut que continuer. Il s'agit d'éviter une surchauffe et de se laisser déborder.

L'objectif central est de garder l'image du village traditionnel et d'intégrer à la vie locale les nouveaux arrivants.

Il s'agit aussi de répondre à la demande des divers segments de la population qui veulent pouvoir accéder au logement aussi bien en location qu'en accession. En particulier les jeunes ménages qui ont des difficultés lors de leur insertion dans la vie.

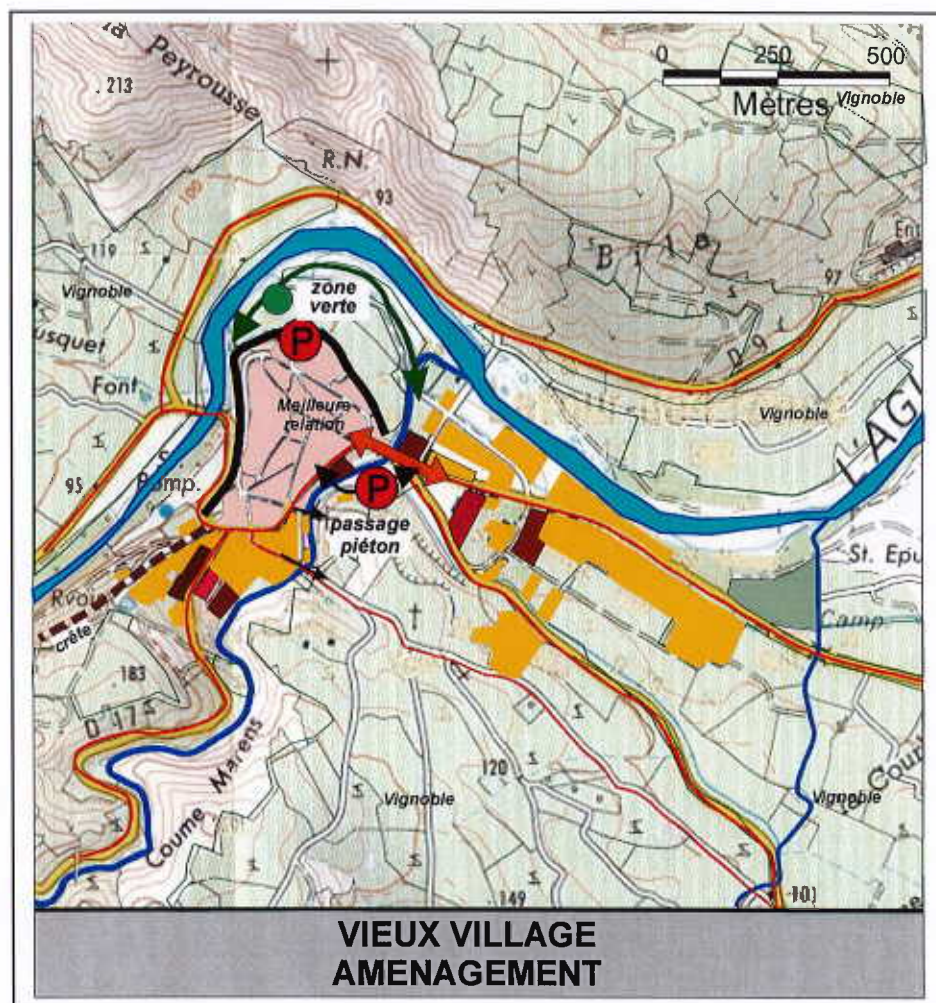
Dans ces conditions :

OBJECTIF	POPULATION A TERME	1200 habitants
DIVERSIFICATION OFFRE LOGEMENTS	LOCATIF	33%
	ACCESSION	66%
FORME URBAINE	INDIVIDUEL	80%
	GROUPE	20%

En jouant sur la diversification de l'offre et la forme urbaine, la commune de Latour de France pilote sa croissance sans modifier son âme de village traditionnel.

2 - Permettre un renouvellement du vieux village

Le diagnostic laisse apparaître un parc de logements sous utilisé dans le vieux village. Il s'agit de requalifier le centre ville en favorisant la récupération des logements vacants qui y sont localisés. Ces logements non utilisés représentent 19% de l'offre contre 2% sur le reste du village. (59 logements en 1999).



Cette orientation doit permettre le maintien de la mixité sociale et éviter une spécialisation monolithique autour de la résidence secondaire. En effet, sur le vieux village elles regroupent 28% de l'offre. Il s'agit de permettre et de faciliter le développement d'une offre locative pour répondre en particulier à la demande des jeunes ménages.

Dans la perspective de la récupération du vieux village, l'objectif est de résoudre la question de la circulation et du stationnement avec en particulier la mise en place de parcs périphériques et d'un schéma de circulation pour fluidifier les déplacements.

Ce schéma doit aussi faciliter la mise en relation avec le nouveau quartier qui se développe de l'autre côté du torrent.

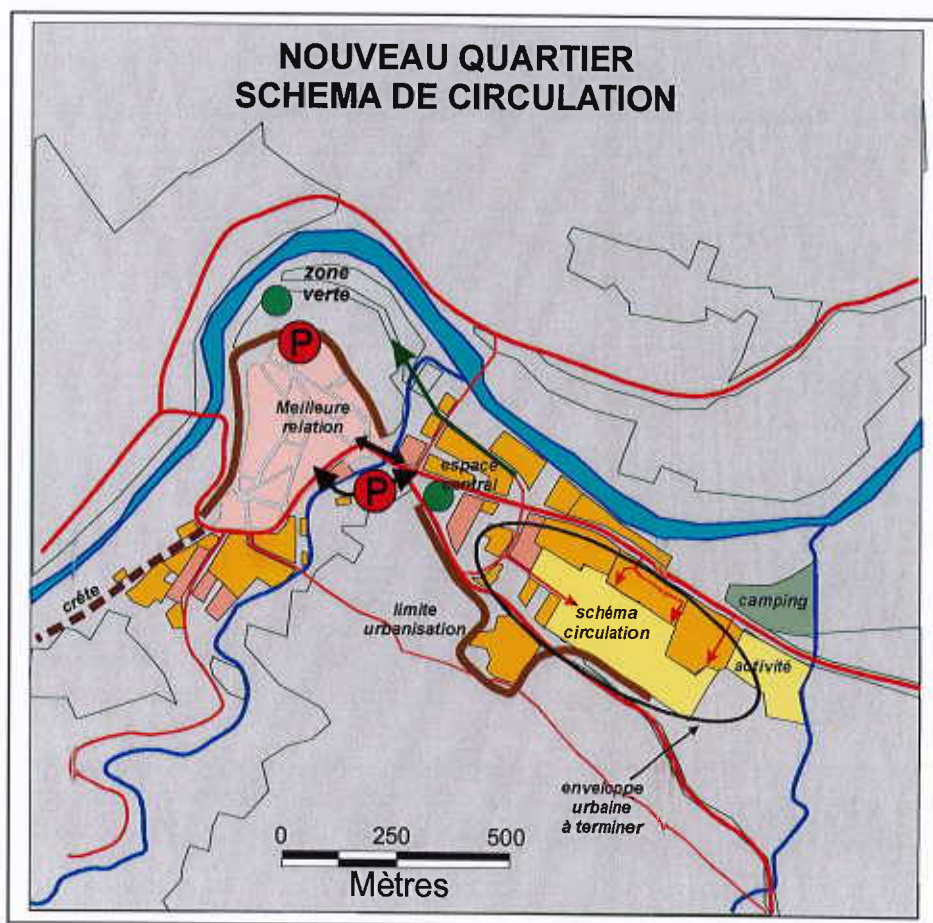
3 – Organiser le nouveau quartier et renforcer l'offre de services

L'aménagement du Mietx del Pla. Aujourd'hui c'est un espace disparate où se localisent des constructions individuelles, un lotissement communal, la coopérative, la maison de retraite et des parcelles vides.

C'est aussi un quartier où il n'y a pas de schéma de circulation cohérent qui permette une desserte sans difficultés. De nombreux embranchements accèdent directement sur la voie de transit. Il s'agit de sécuriser les déplacements à l'intérieur du village.

C'est un secteur où il n'y a pas d'espaces publics ouvert sur le quartier. Il souffre aussi d'un manque de liaisons avec le vieux village.

Objectif organiser le quartier et rendre lisible l'extension de l'urbanisation grâce au schéma de circulation articulé autour d'une voie structurante.

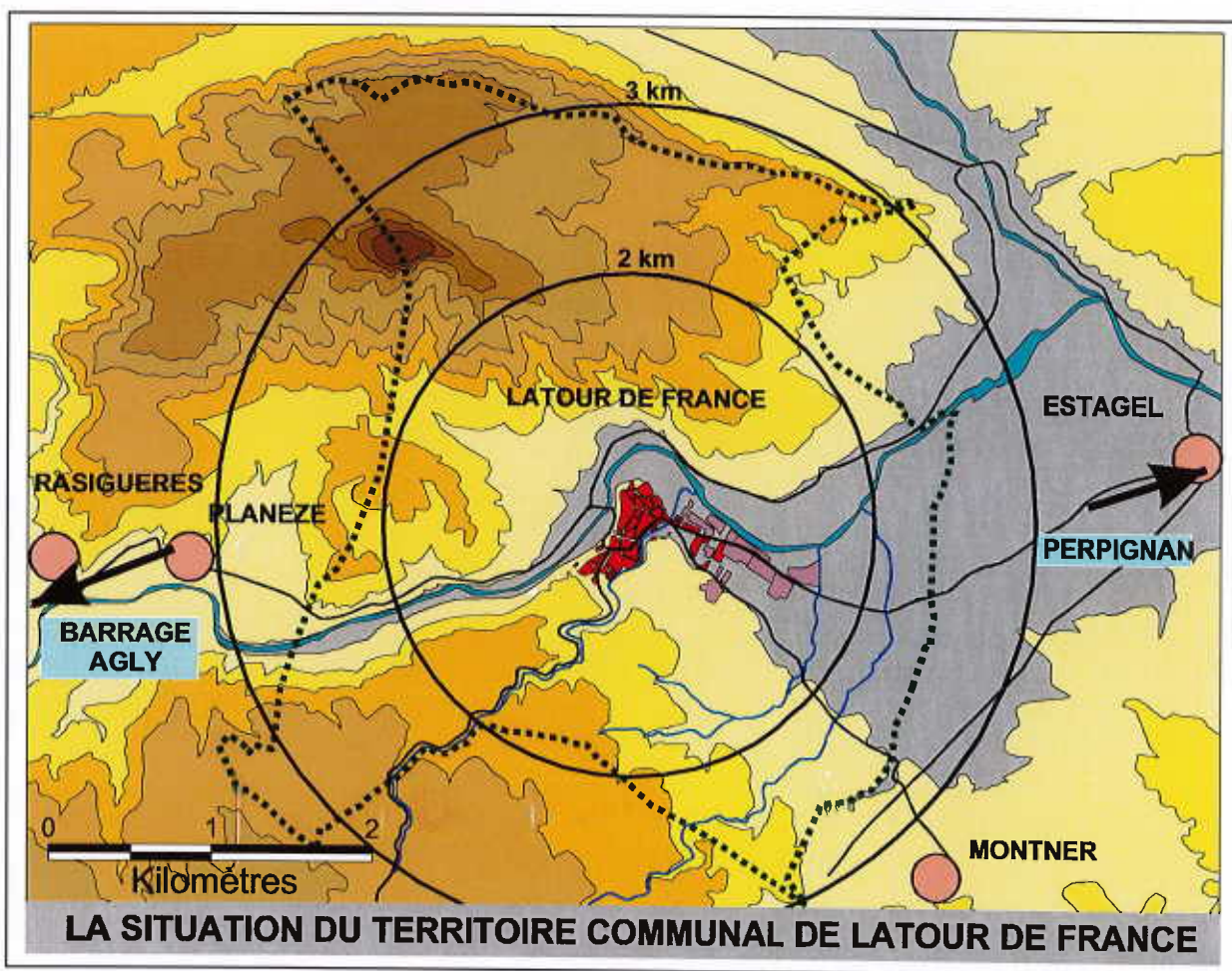


Favoriser l'implantation de constructions qui répondent à la demande sociale qui existe sur la commune.

Un schéma global du secteur évitera la dispersion des opérations. L'instauration de la participation pour voiries et réseaux ainsi que des emplacements réservés permettra d'assurer la cohérence dans l'urbanisation du quartier et dans la réalisation du schéma de desserte routière et piétonne.

Latour de France est un chef lieu de canton positionné à l'entrée de la vallée. Le village a atteint une échelle qui favorise l'existence et le maintien de services qui répondent à la demande du village mais aussi des autres communes du canton.

Il s'agit de permettre aux agriculteurs et aux artisans de moderniser leurs locaux et de s'adapter aux nouvelles demandes avec la création d'un espace d'activité à l'entrée du village.

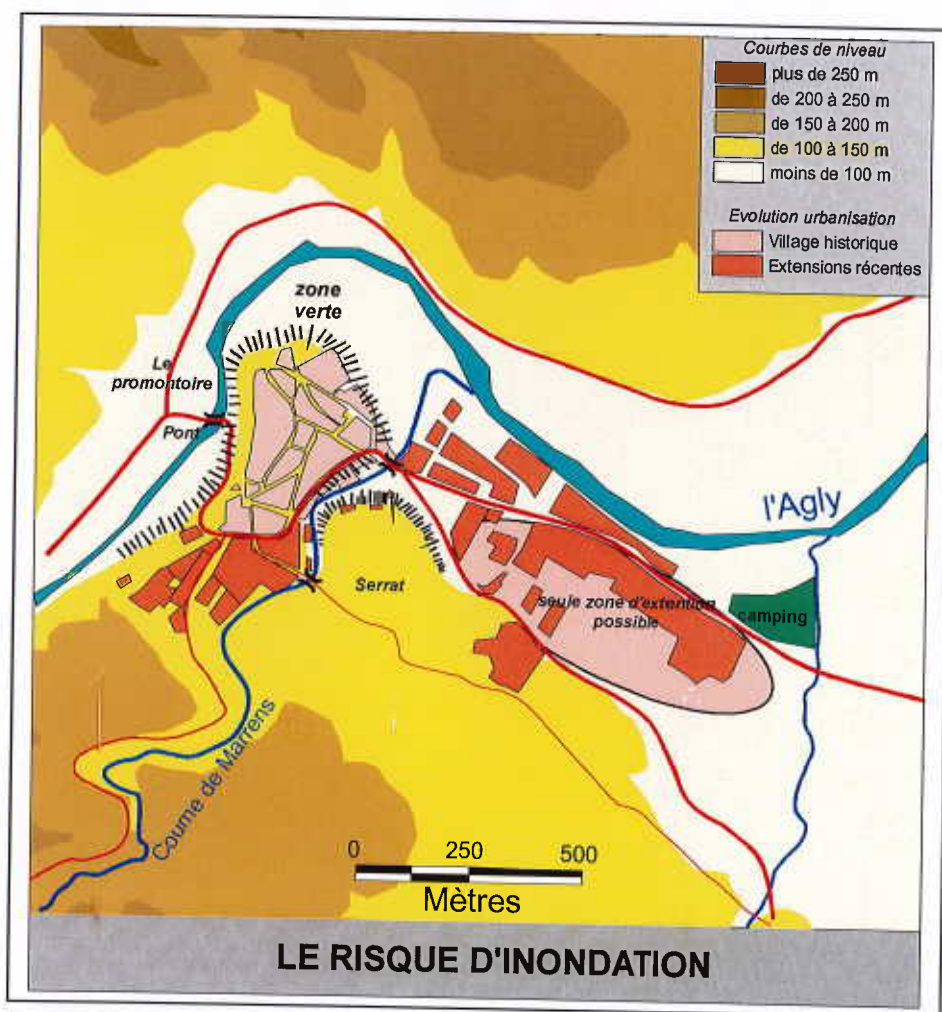


4 - Valoriser l'environnement en tenant compte des risques

Village agricole, Latour de France doit maintenir et valoriser l'image du vieux village situé sur son promontoire.

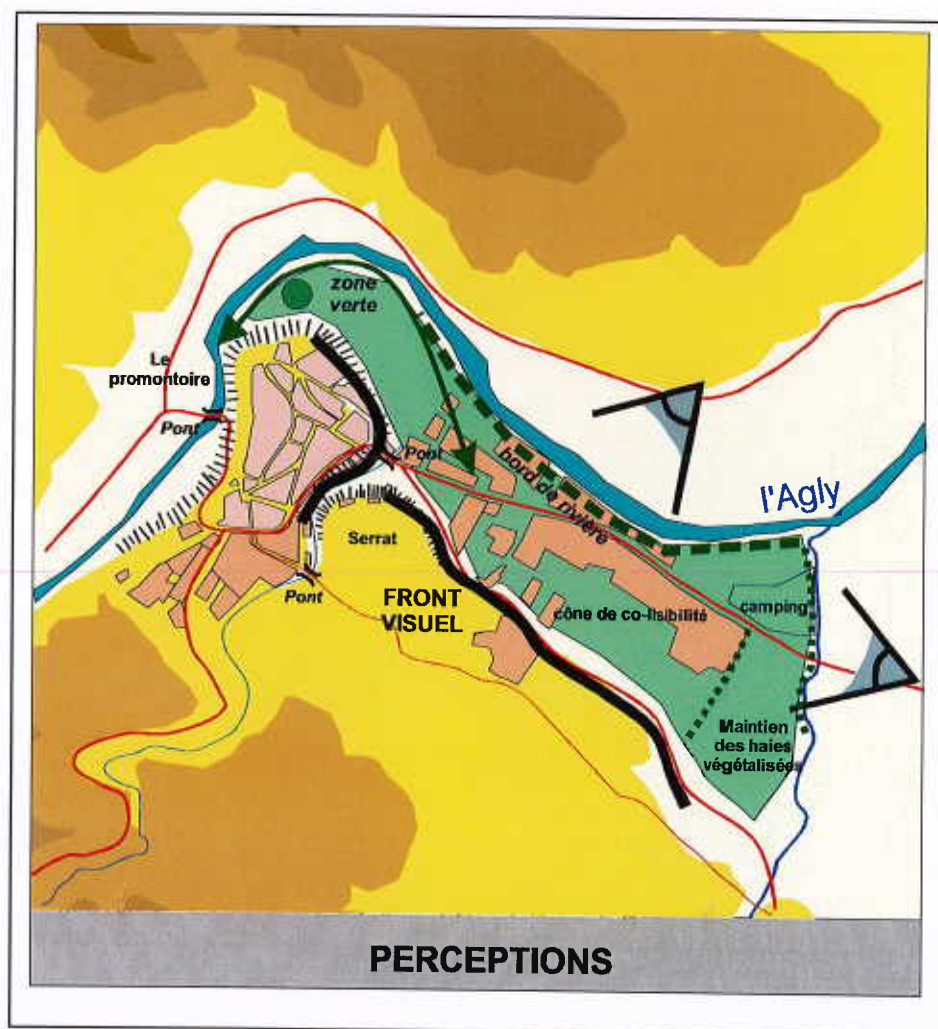
Une morphologie contraignante oblige à limiter la croissance en direction du nouveau quartier.

Parcourue par un fleuve au régime méditerranéen mais aussi par des ravins encaissés.



Le principal élément paysager structurant est constitué par le fleuve et ses berges. Il convient de valoriser ce couloir par des aménagements naturels et des liaisons avec le bâti existant et futur non pas de manière discontinue mais en parfaite continuité.

Limiter l'urbanisation nouvelle à la plaine du Mietx del Pla afin d'assurer la continuité des perceptions du vieux village sur son promontoire. Le maintien et le renforcement des haies qui longent à l'est le ruisseau permettent d'intégrer dans le paysage le cône de co-lisibilité. Le front visuel se détache dans l'espace.



Latour de France doit son attrait à la qualité de son environnement, fondé sur un équilibre entre le paysage naturel, un vignoble qui s'intègre dans l'espace et un village installé sur son promontoire.

Il s'agit de valoriser en premier lieu l'existant. Agir sur le vieux village et organiser la plaine.

La requalification de la berge de l'Agly permet de créer un espace ouvert mais aussi elle favorise la réalisation matérielle d'un lien entre les deux entités que représentent le vieux village et le Mietx del Pla.

Cette mise en valeur et l'environnement permet d'assurer aussi la consolidation de l'activité touristique.

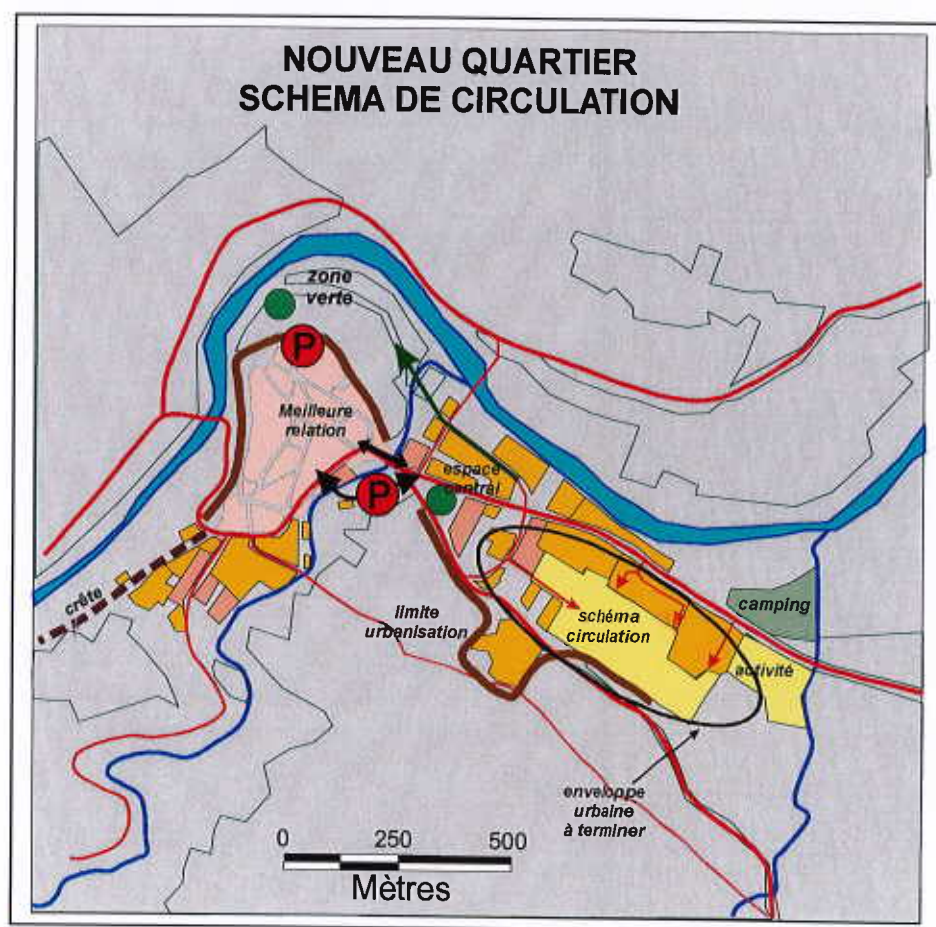
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

QUARTIER MIETX DEL PLA

L'aménagement du Mietx del Pla est un des points centraux du projet de PLU. C'est un secteur disparate qui a connu de profondes transformations ces dernières années.

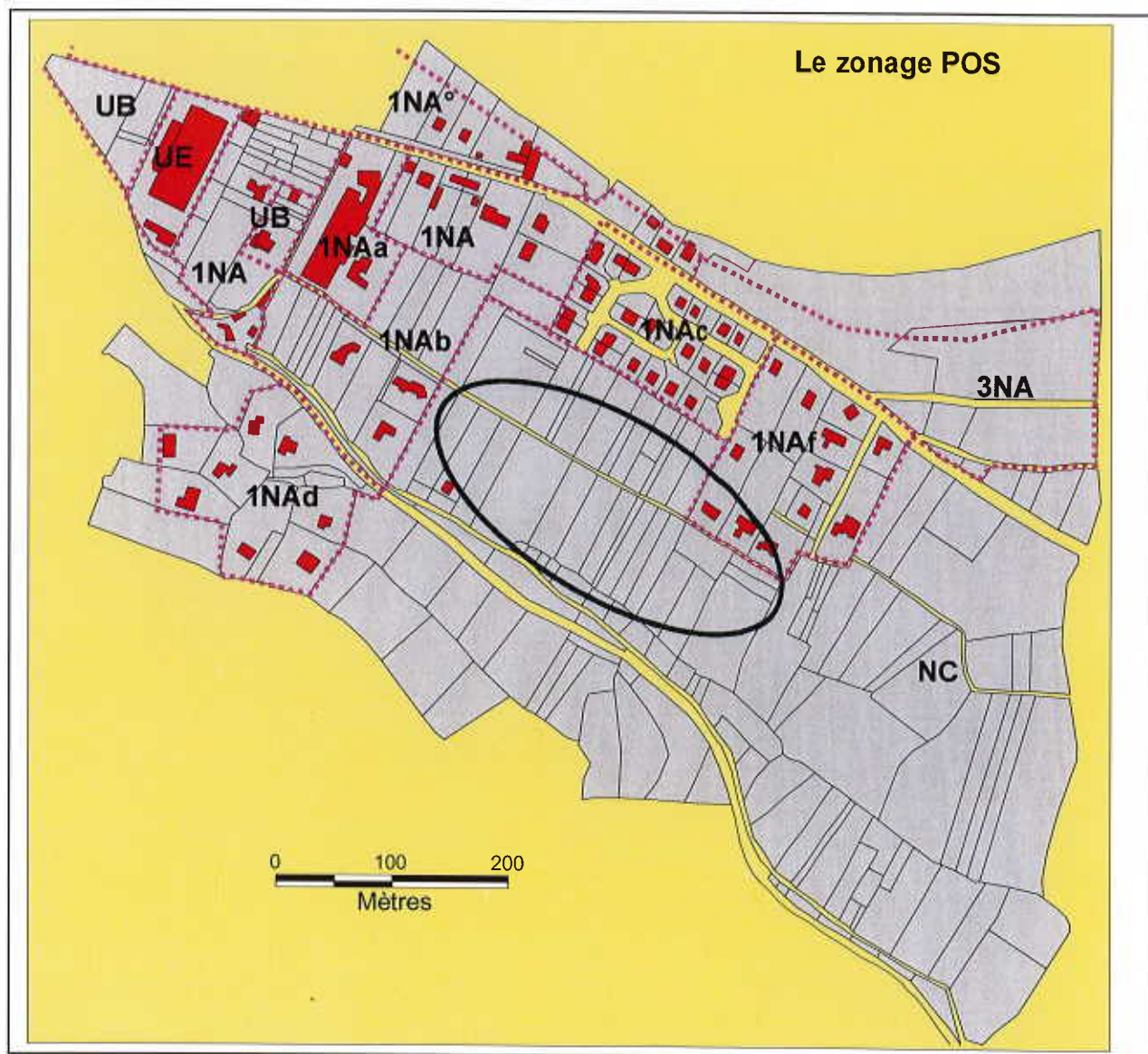
Si localisent de nombreuses constructions individuelles, un lotissement communal, la coopérative, la maison de retraite et des parcelles vides. Les différentes opérations se sont installées à proximité de l'avenue du Général de Gaulle sans un véritable plan d'ensemble. C'est un quartier où il n'y a pas de schéma de circulation cohérent qui permette une lisibilité et une desserte sans difficultés. De nombreux embranchements accèdent directement sur la voie de transit. Il s'agit de sécuriser les déplacements à l'intérieur du village.

C'est un secteur où il n'y a pas d'espaces publics ouvert sur le quartier. Il souffre aussi d'un manque de liaisons avec le vieux village. Chaque lotissement ou groupe de maisons est refermé sur lui-même.



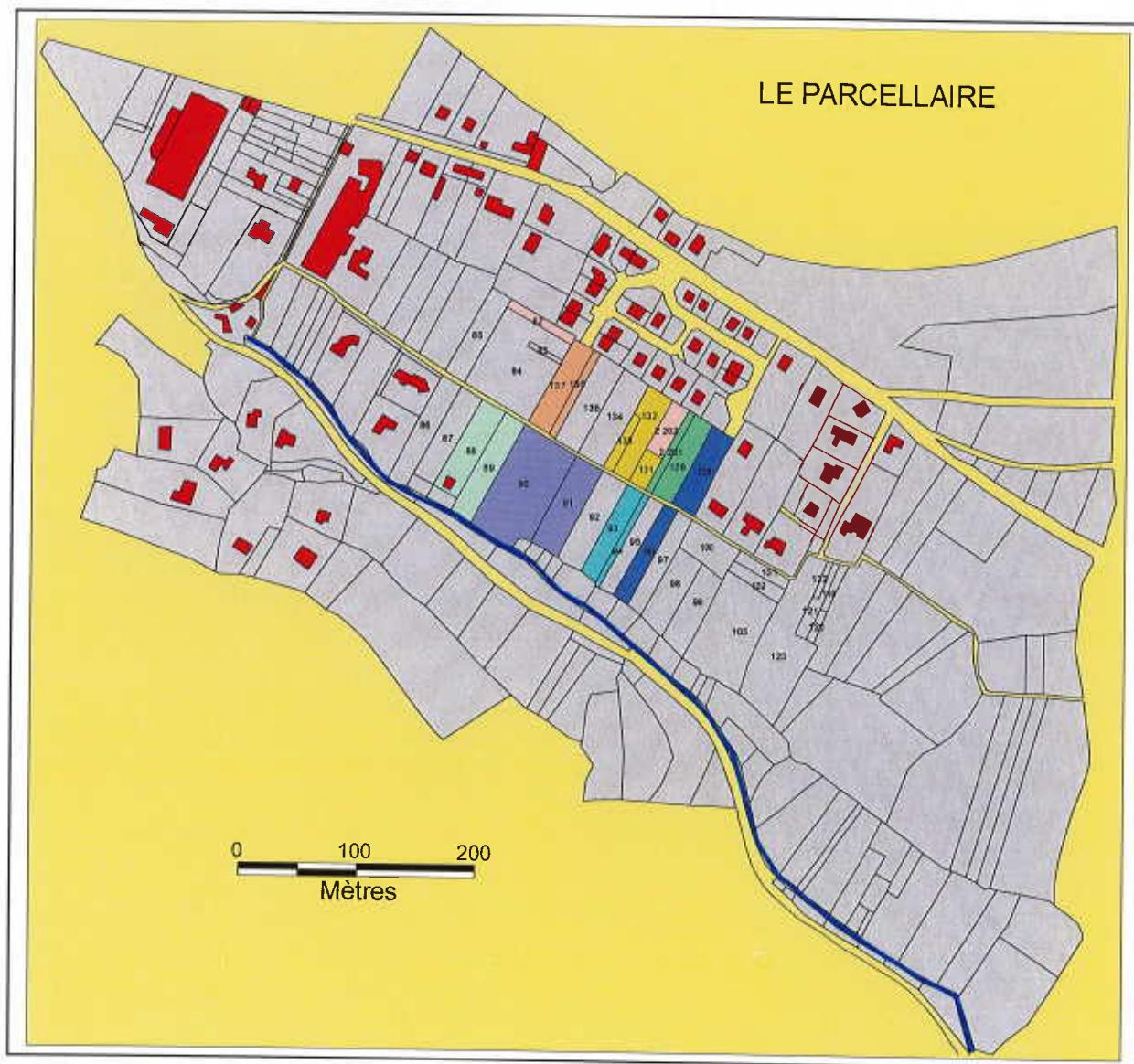
L'objectif est d'organiser le quartier et de rendre lisible l'extension de l'urbanisation. Il s'agit en particulier de mettre en cohérence, de relier les différentes opérations et aussi d'élargir l'offre de logements à l'ensemble de la population. Un des moyens est de favoriser la réalisation d'un programme de logements sociaux et de dessiner un vrai schéma de circulation qui permette l'articulation entre les différents programmes de construction.

Le zonage du POS traduit bien cette situation où chaque opération a été réalisée sans plan d'ensemble.



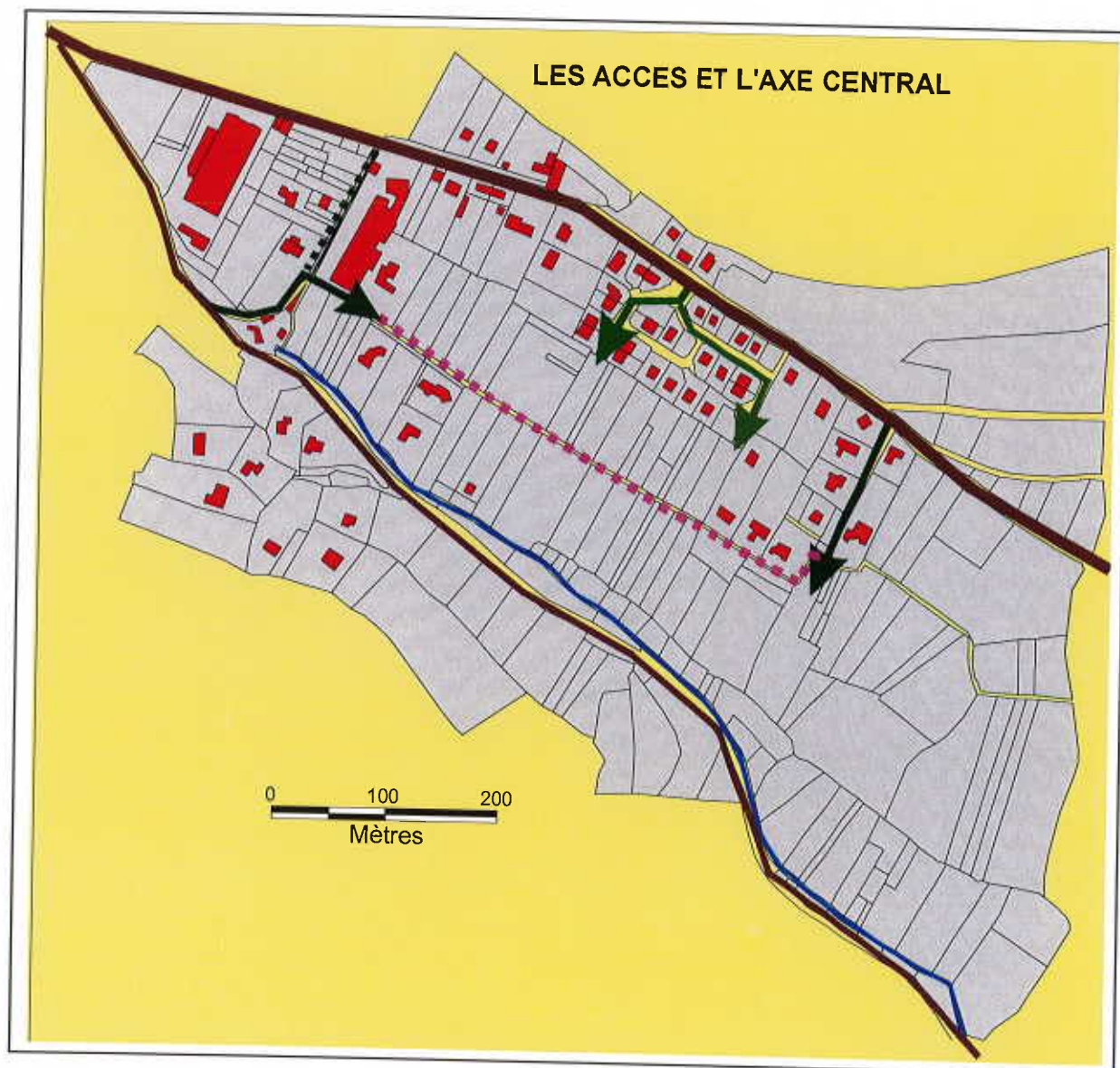
Le secteur du Mietx del Pla apparaît comme une dent creuse qui se localise en arrière de l'urbanisation.

Le secteur du Mietx del pla se caractérise par un parcellaire qui dessine une série de propriétés étroites et fortement divisées. Des lanières difficiles à urbaniser même si quelques propriétaires possèdent plusieurs parcelles. Dans ces conditions, pour réussir à mettre de la cohérence et à créer un vrai quartier, l'urbanisation de cet espace ne peut se réaliser que dans le cadre d'une opération d'ensemble.

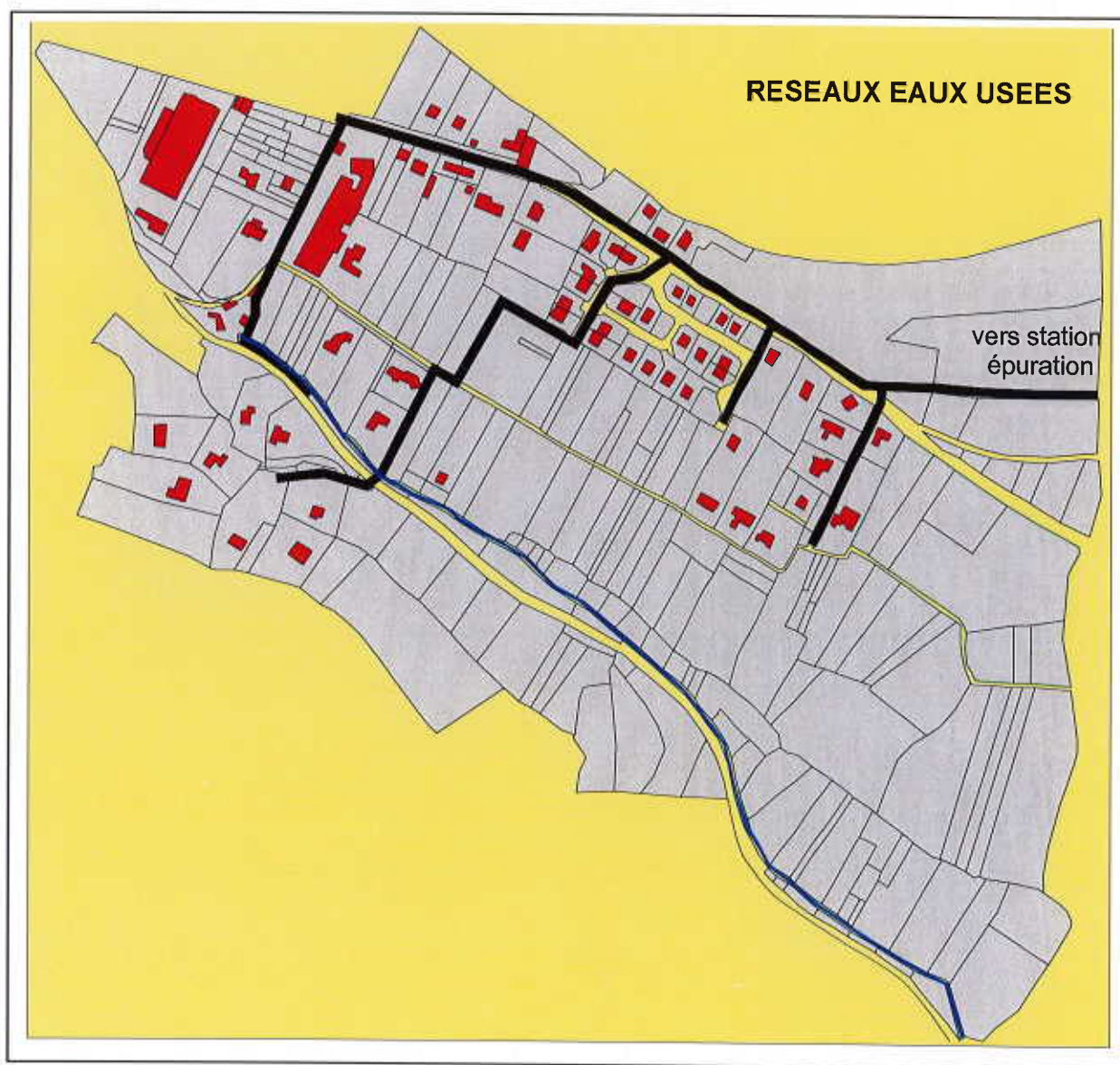


Il faut aussi signaler que la bordure sud du Mietx del Pla est constituée par un obstacle difficilement franchissable. Il s'agit du canal d'irrigation et de la rupture de pente qui limite les parcelles.

Plusieurs accès permettent de pénétrer sur le site. Ces différents points sont tous liés à des opérations déjà réalisées. Ces différentes voies se terminent en impasse. Un chemin traverse le Mietx del Pla de part en part, cet axe central qui apparaît sur le schéma permet de fait la liaison entre les différents tronçons de voies.

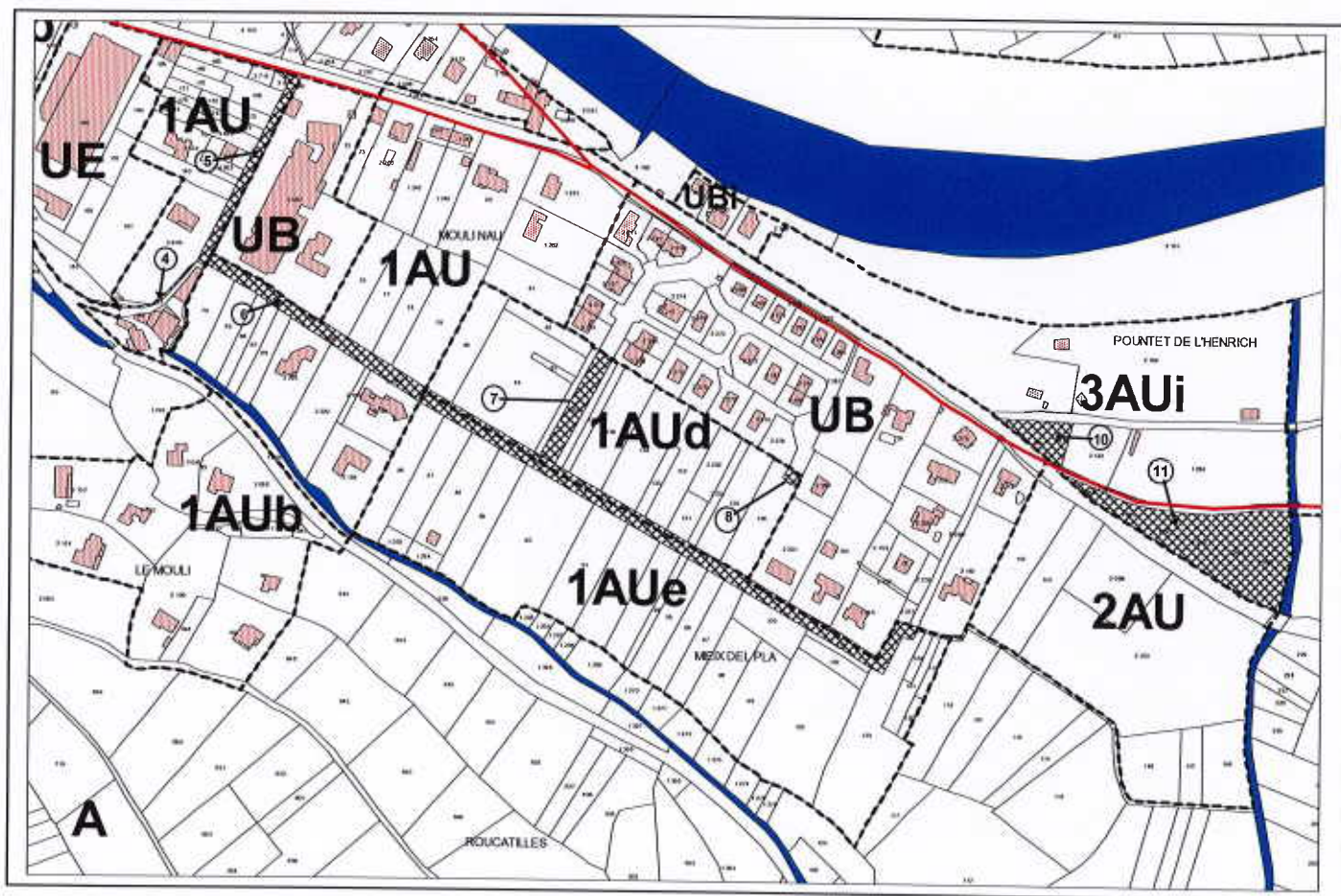


Le secteur du Mietx del Pla est relativement bien équipé. Plusieurs collecteurs d'eaux usées sont déjà prêts et ne peuvent que favoriser l'équipement de la zone.



Le projet de PLU prévoit la création de deux zones d'urbanisation future sur le secteur du Mietx del Pla.

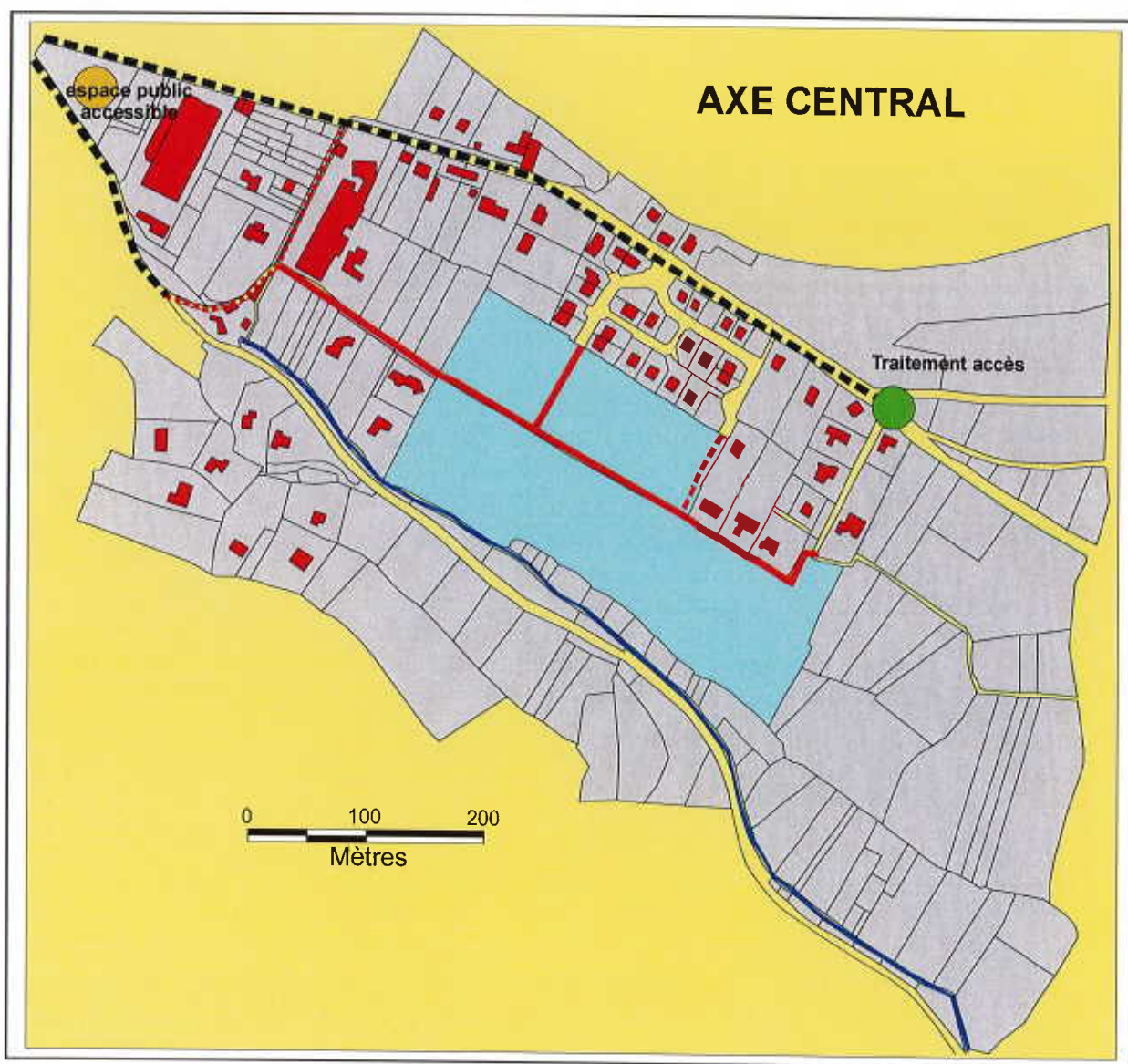
Une première zone 1AUd localisée derrière le lotissement communal et une deuxième zone 1AUe qui permet d'urbaniser l'ensemble du secteur.



Les emplacements réservés 4, 5, 6, 7 et 8 permettent de mettre en place les futures voies qui vont desservir le quartier. L'emplacement numéro 10 a pour objectif d'aménager l'entrée sur le quartier et dans le village.

L'axe central permet de relier les différentes voies en impasse et dessine un réseau qui irrigue l'ensemble du quartier. Ce schéma permet aussi de réaliser la liaison avec le vieux village et le secteur des écoles. Il permet aussi d'envisager des déplacements qui utilisent d'autres modes que la voiture. La liaison avec l'espace public où se localise l'école peut s'effectuer sans nécessité de revenir sur l'avenue d'estagel.

Dans ce cadre là, l'aménagement du tronçon de route de Montner et d'avenue Générle de Gaulle pour sécuriser les déplacements vélos et piétons accentue et renforce cette liaison.

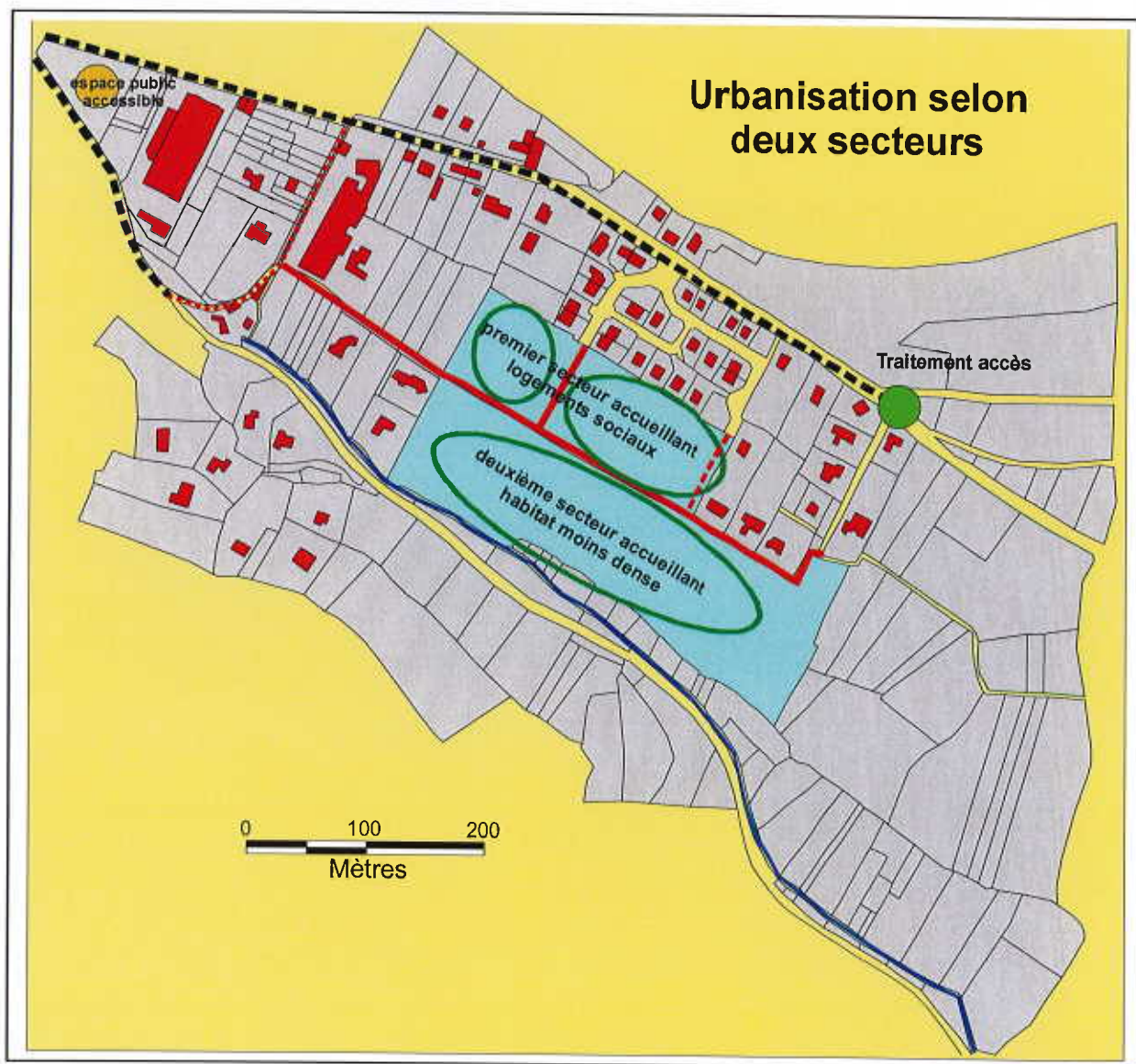


Cet aménagement doit aussi se réaliser en liaison avec le traitement de l'entrée de ville.

Des orientations d'aménagement que le projet de PLU de Latour de France a privilégié il résulte, deux secteurs différenciés sur le Mietx del Pla.

Premier secteur au contact du lotissement communal qui accueille un habitat dense. Cet espace qui accueillera un programme social peut être urbanisé en deux temps afin de suivre l'évolution de la demande.

Le deuxième secteur qui finalise vers le sud l'occupation du Mietx del Pla accueillera un habitat ayant une densité plus réduite.



L'instauration de la PVR (participation pour réseaux et voiries) ainsi que les emplacements réservés permet à la commune de réaliser l'axe central d'une manière cohérente et d'éviter une urbanisation au coup par coup qui n'atteindrait pas l'objectif de structurer cet espace. Il permet aussi la réalisation du schéma de desserte automobile et piétonne. Le règlement de la zone favorise la construction de manière plus dense.

La carte de 1978 permet de visualiser l'évolution de l'urbanisation sur le Mieux del Pla depuis 25 ans.

