

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
Commune de

Sournia



PLU

1^{ère} révision

Pièce 4
PADD

POS approuvé le 27/12/1988
1^{ère} modification approuvée le 10/09/1997

Dcm prescrivant la révision du POS en PLU :
07/05/2008
Arrêt de projet le : 07/01/2011

APPROUVE PAR DCM DU 30/11/11



Etude pour l'Occupation des Sols

31, rue d'Aragon - 66500 RIA-SIRACH - ☎ (fax) 04.68.05.30.84
Email : cabinet.eos @ wanadoo.fr

**PREAMBULE : LE CADRE JURIDIQUE DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

ARTICLE R*123-3 (MODIFIÉ PAR DÉCRET N°2004-531 DU 9 JUIN 2004 - ART. 2 JORF 13 JUIN 2004)
Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 (modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8) et L. 121-1 (modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 103), les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME, LE PADD EST L'EXPRESSION DU PROJET URBAIN DE LA COMMUNE

Le PADD est l'expression d'un projet politique, élaboré sous la responsabilité des élus. C'est un projet débattu, avec l'obligation de concertation et le débat en conseil municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet.

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise : "L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat scientifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagement, il pourra être très court."

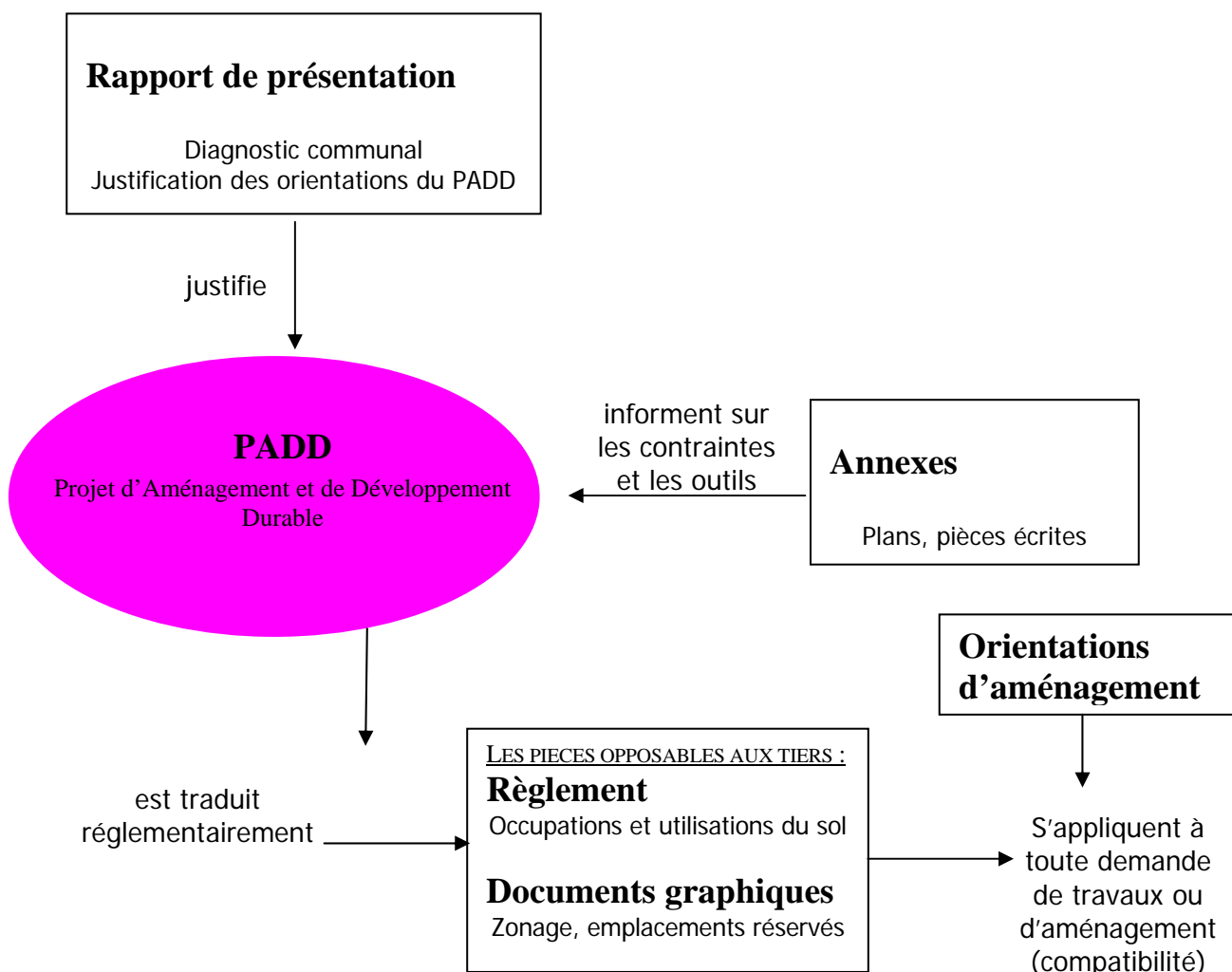
Le projet global exposé dans le PADD doit obligatoirement prendre en compte et déterminer les conditions permettant d'assurer le respect des principes généraux de la loi SRU :

- Art.L.110 du code de l'urbanisme**
- 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,
 - gérer le sol de façon économe,
 - réduire les émissions de gaz à effet de serre,
 - réduire les consommations d'énergie,
 - économiser les ressources fossiles
 - assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques,
 - promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - rationaliser la demande de déplacements.
- Art.L.121.1 du code de l'urbanisme**
- assurer 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 ;
 - assurer 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, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
 - assurer 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.

La loi n°2000-1208, relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains, dite « loi SRU », du 13 décembre 2000, institue le PADD au même titre que les autres documents constituant le PLU :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- **un projet d'aménagement et de développement durable,**
- des documents graphiques,
- des orientations d'aménagement,
- des annexes.



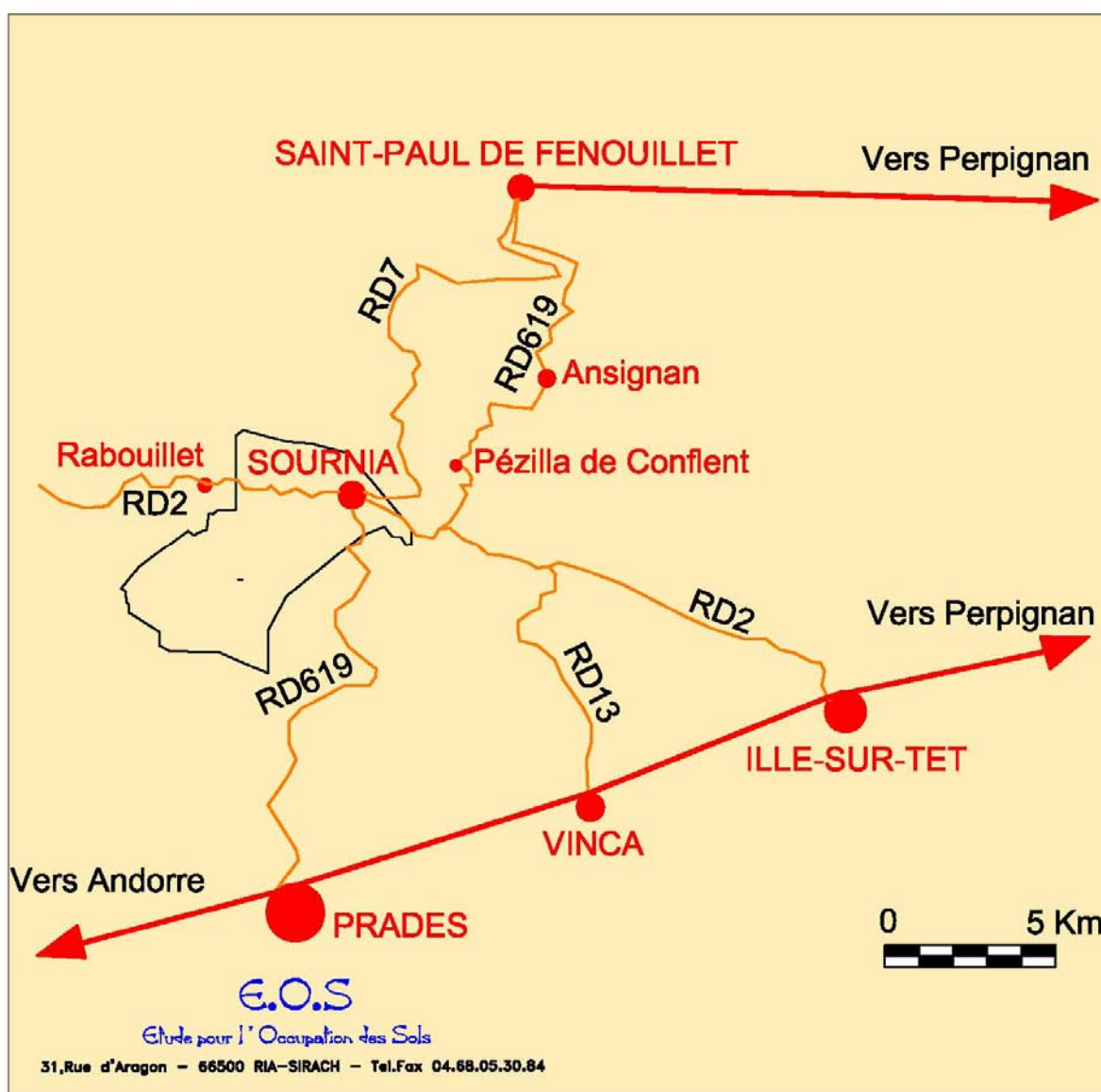
Les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec le PADD et d'autre part, il fixe les limites entre les procédures de modification et de révision. A l'intérieur des zones urbaines et à urbaniser, la commune pourra désormais changer son PLU par une simple modification, dès lors qu'elle ne remettra pas en cause les orientations générales du PADD.

**I. CONTEXTE COMMUNAL, OBJECTIFS MUNICIPAUX ET ENJEUX
DU PADD**

1/ LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MUNICIPALITE

A/ LE CONTEXTE COMMUNAL : SOURNIA, UN VILLAGE ATTRACTIF MALGRE L'ISOLEMENT GEOGRAPHIQUE

La commune de SOURNIA est située à l'écart des grands axes de circulation du département et les 3 bourgs principaux sont situés à plus d'une demie heure de route (PRADES, ILLE/TET ET SAINT-PAUL DE FENOUILLET).



Avec une telle situation géographique, le village de SOURNIA avait de grands risques de se dépeupler, de subir un exode rural. Pourtant, l'évolution de la population communale depuis 1975 ne va pas en ce sens.

☞ *AU TOTAL, ENTRE 1975 ET 2006, LA POPULATION DE SOURNIA A CONNU UNE HAUSSE DE +40%, ALORS QUE LE CANTON A ENREGISTRE UNE BAISSSE DE -1%.*

Le développement démographique de la commune de SOURNIA trouve son origine dans son développement économique.

SOURNIA est un village de 414 habitants (en 2006), qui a su créer des emplois et les préserver.

⇒ LA COMMUNE COMPTAIT 18 ENTREPRISES EN 2007 QUI COMPTABILISAIENT ELLES MEMES 272 SALARIES, DONT 264 TRAVAILLAIENT DANS LES SERVICES.

⇒ EN 2006, 3 ACTIFS SUR 4 TRAVAILLAIENT SUR LEUR LIEU DE RESIDENCE

SOURNIA EST UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DYNAMIQUE GRACE AUX EMPLOIS QU'ELLE A SU CREER. DE PLUS, SES EMPLOIS PROFITENT AUX COMMUNES VOISINES.

La demande en logements est importante si l'on en croit le rythme des permis de construire accordés sur la commune entre 2000 et 2007 au regard de la taille de la commune : 4 permis par an.

Il faut noter qu'entre 1999 et 2006, selon l'INSEE, les résidences secondaires se sont développées autant que les résidences principales.

Pour les résidences principales les demandes de permis pourraient être de 2 par an, ce qui n'est pas si important que cela par rapport au développement économique de la commune.

⇒ DE SOURCE COMMUNALE, LES DEMANDES EN LOGEMENTS PERMANENTS NE SONT PAS SATISFAITES, D'OU LE PROJET COMMUNAL DE CREER DES LOGEMENTS PAR LE BIAIS D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL. CELA FAVORISERAIT L'INSTALLATION DE RESIDENTS PERMANENTS PLUTOT JEUNES.

B/LE CONTEXTE COMMUNAL : LES CONTRAINTES A L'URBANISATION

⇒ Les contraintes naturelles nombreuses :

- les limites naturelles telles que les rivières, les ravins et les limites de crête ;
- les bois, forêts et haies bocagères ;
- les ZNIEFF ;
- la topographie : les talus, les coteaux, les dépressions ;
- l'appartenance à un massif montagneux ;

⇒ Les contraintes induites par les risques et les nuisances, très localisées à SOURNIA :

- les risques naturels de crue torrentielle ;
- les risques naturels de chutes de blocs, de ravinement et d'instabilité des sols ;

⇒ Les contraintes physiques

- les barrières artificielles telles que les routes

⇒ Les contraintes économiques

- les conditions de réalisation technique et financière des VRD (créations, élargissements, extensions...) ;
- la faible population ;

- les commerces limités ;
- les terres agricoles à préserver ;
- ⇒ Les contraintes paysagères
 - les enjeux paysagers d'entrée de village
 - les monuments historiques
 - les sites archéologiques
- ⇒ Les contraintes spatiales
 - la loi montagne et sa règle de continuité du bâti
 - les servitudes d'utilité publique

2/ LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MUNICIPALITE

Le PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription de révision du POS en PLU adoptée par le conseil municipal le 7 mai 2008.

Les constats faits par l'équipe municipale étaient les suivants :

« *La révision du document d'urbanisme de SOURNIA a été rendue nécessaire pour les raisons suivantes :*

- *la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ayant été votée, l'occasion est donnée à la commune de repartir sur une nouvelle forme de document d'urbanisme et de réfléchir au développement durable de la commune ainsi qu'aux zones d'urbanisation inscrites dans le POS ;*
- *la collectivité souhaite mettre en place un projet de maîtrise foncière communale portant sur une superficie de 1 Ha ;*
- *il conviendrait alors d'améliorer le réseau d'évacuation souterrain existant ;*
- *il existe un besoin de logements induit par le bassin d'emplois économique local, représenté par la maison d'adultes spécialisée, la maison de retraite et le centre d'aide au travail de l'association du Val de Sournia ;*
- *le recensement de la population de 2006 démontre un accroissement de celle-ci de +12,5% sur une période de 7 ans ;*
- *la station d'épuration de la collectivité est calibrée pour 500 équivalents habitants... »*

En résumé : avec le développement économique de la commune, la population augmente et les employés ont du mal à se loger sur la commune. La commune étant plutôt isolée, les déplacements pendulaires sont importants, ce qui n'est pas en accord avec le développement durable. Ainsi, la politique menée par les élus municipaux a été de permettre à la commune de se porter acquéreur d'une parcelle pour y créer des logements.

Les objectifs définis dans la délibération de prescription du PLU ont été les suivants :

- mise en place d'un projet de maîtrise foncière portant sur une superficie de 1 Ha ;
- amélioration du réseau d'évacuation souterrain existant ;
- répondre aux besoins de logements supplémentaires induits par le bassin économique local ;
- optimiser le document d'urbanisme pour répondre à la volonté de développement durable de la collectivité ;
- développer des zones d'urbanisation limitées.

3/ LES ENJEUX DU PADD

Le P.A.D.D. de la commune de SOURNIA précise, dans le respect des principes formalisés aux articles L. 110 et L.121.1 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur l'ensemble de la commune, dans le respect des principes de la loi SRU.

Les enjeux sont le fruit d'une réflexion du conseil municipal sur :

- les conclusions tirées de l'exploitation du diagnostic communal,
- les contraintes à l'urbanisation,
- les objectifs poursuivis par la municipalité.

<p><i>L'ENJEU MAJEUR POUR LA COMMUNE EST DE POUVOIR REpondre A LA DEMANDE EN LOGEMENTS POUR PERENNISER LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES ACTIVITES TOUT EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE DE SOURNIA.</i></p>
--

II. LES ORIENTATIONS DU PADD

LES ORIENTATIONS SONT LA TRADUCTION D'UNE POLITIQUE D'ENSEMBLE REpondant AUX PROBLEMES MIS EN EVIDENCE DANS LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL ELABORES EN PREMIERE PARTIE DU RAPPORT DE PRESENTATION DU DOSSIER DU PLU.

LES ORIENTATIONS EXPRIMENT UN ENJEU MAJEUR : REpondre A LA DEMANDE EN LOGEMENTS POUR PÉRENNISER LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES ACTIVITES TOUT EN PRESERVANT LE CADRE DE VIE DE SOURNIA.

Les orientations du PADD s'articulent autour de 4 axes :

- ⇒ Maîtriser le développement du village tout en préservant son identité et en conservant sa ruralité
- ⇒ Organiser le développement du village en tenant compte des besoins futurs en équipements et en infrastructures
- ⇒ Soutenir les projets socio-économiques et d'intérêt touristique
- ⇒ Préserver et valoriser les atouts environnementaux, paysagers et architecturaux

Orientation n°1 : La maîtrise du développement du village tout en préservant son identité et en conservant la ruralité

- Contenir et maîtriser l'urbanisation en développant des zones d'urbanisation limitées
- Valoriser les entrées de village
- Mettre en place des règles d'urbanisme qui favorisent les projets adaptés à l'échelle du village et intégrés au village et à son environnement
- Favoriser l'accueil de résidents permanents et notamment l'accession à la propriété des jeunes ménages
- Répondre aux besoins de logements supplémentaires induits par le bassin économique local
- Préserver la coupure verte entre le village de SOURNIA et le hameau du PUIGT

- Favoriser les changements de destination : permettre la réhabilitation du bâti traditionnel vacant, notamment agricole, tels que les cortals et les métairies

Orientation n°2 : L'organisation du développement du village en tenant compte des besoins futurs en équipements et en infrastructures

- Définir des secteurs d'urbanisation en cohérence avec les réseaux existants sur la commune
- Mieux répondre aux besoins de la population permanente en développant les équipements collectifs et les espaces publics
- Organiser les aires de stationnement
- Répondre aux besoins de logements permanents à l'aide d'une politique d'acquisitions foncières : création de lotissements communaux, de logements sociaux...

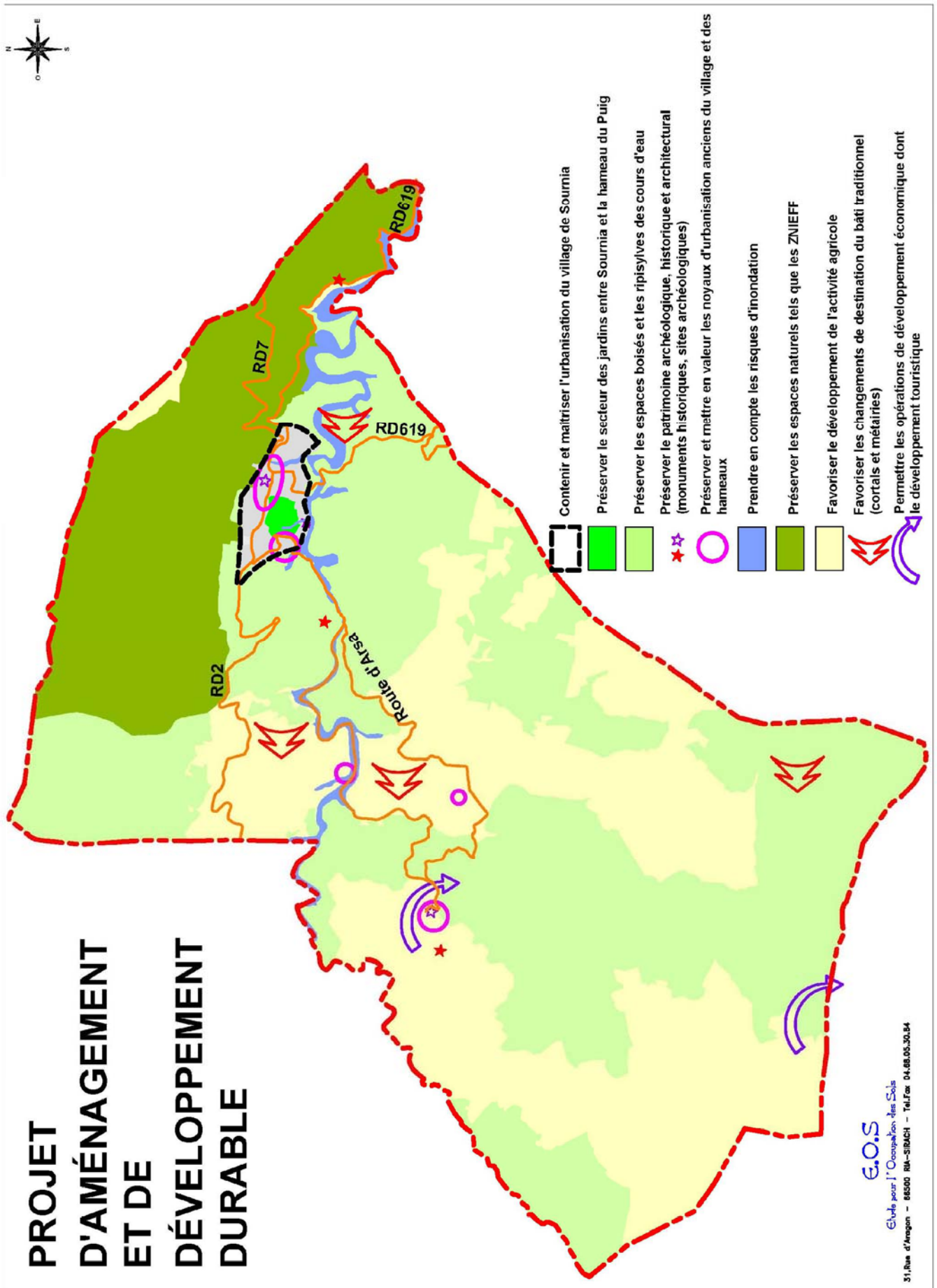
Orientation n°3 : Le soutien des projets d'intérêts touristiques et socio-économiques

- Permettre les opérations de développement touristique et les opérations créatrices d'emplois dans la mesure où celles-ci s'intègrent au village
- Accroître la capacité d'accueil touristique (gîtes) notamment en incitant à la reconversion du bâti traditionnel vacant
- Développer un potentiel touristique qui prend en compte les richesses locales : naturelles, historiques et culturelles
- Favoriser le développement de l'activité agricole sur de vastes espaces (zones A) où sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Orientation n°4 : La préservation et la valorisation des atouts environnementaux, paysagers et architecturaux dans une perspective durable

- Préserver les espaces boisés et les ripisylves des nombreux cours d'eau qui constituent une structure paysagère forte
- Préserver le patrimoine archéologique, historique et architectural

- Préserver et mettre en valeur les noyaux d'urbanisation anciens
- Prendre en compte les risques d'inondation : se reculer des abords de la Desix et de ses affluents (zone inondable)
- Préserver les espaces naturels tels que les ZNIEFF (maintien en zone naturelle)

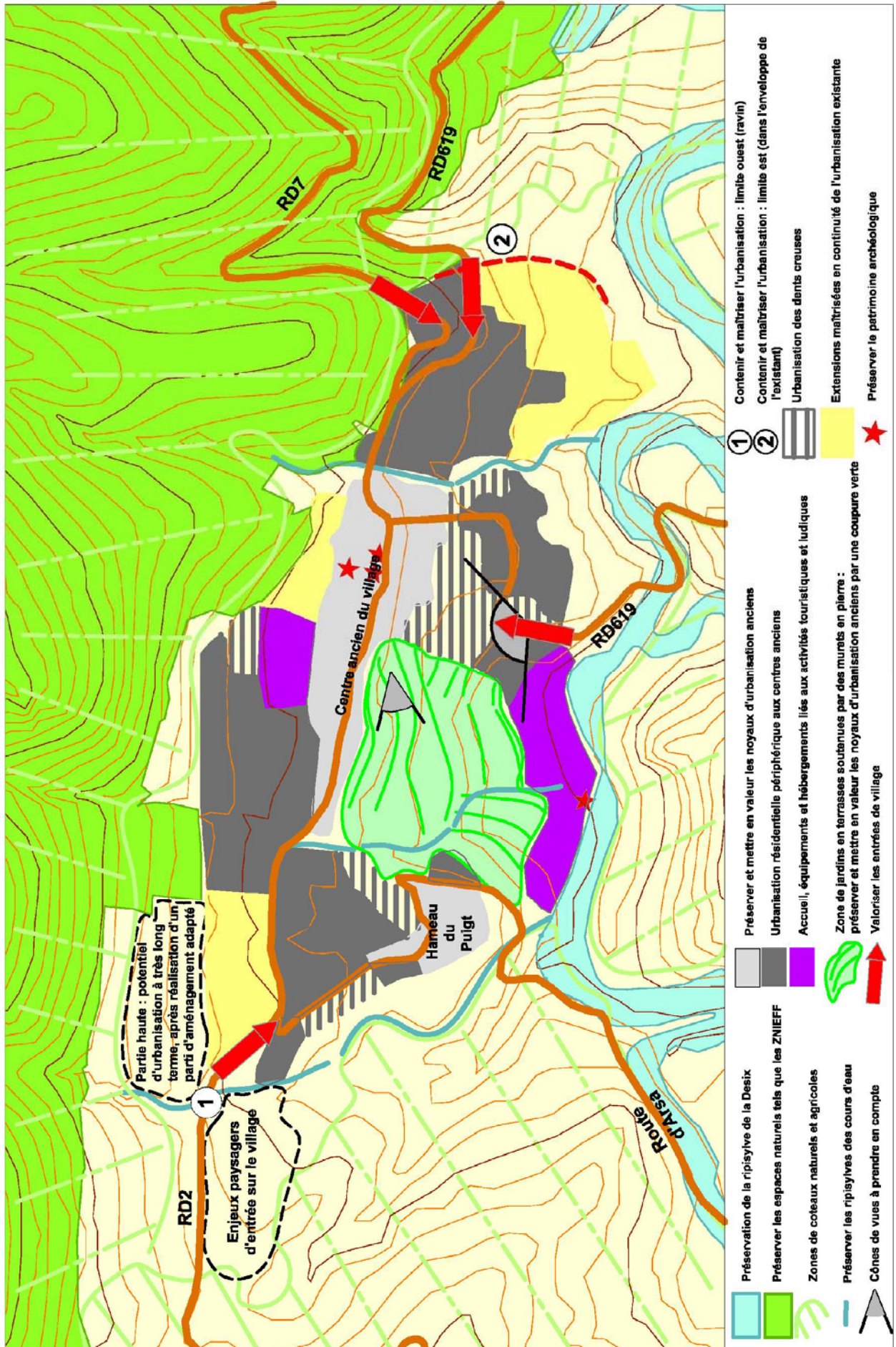


PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

E.O.S

Étude pour l'Occupation des Sols

31, Rue d'Arçon - 66500 RIA-SIRACH - Tél. Fax 04.86.05.30.84



- Préservation de la ripisylve de la Desix
- Préserver les espaces naturels tels que les ZNIEFF
- Zones de coteaux naturels et agricoles
- Préserver les ripisylves des cours d'eau
- Cônes de vues à prendre en compte
- Préserver et mettre en valeur les noyaux d'urbanisation anciens
- Urbanisation résidentielle périphérique aux centres anciens
- Accueil, équipements et hébergements liés aux activités touristiques et ludiques
- Zone de jardins en terrasses soutenues par des murets en pierre : préserver et mettre en valeur les noyaux d'urbanisation anciens par une coupure verte
- Valoriser les entrées de village
- Préserver le patrimoine archéologique
- 1** Contenir et maîtriser l'urbanisation : limite ouest (ravin)
- 2** Contenir et maîtriser l'urbanisation : limite est (dans l'enveloppe de l'existant)
- Urbanisation des dents creuses
- Extensions maîtrisées en continuité de l'urbanisation existante