Département de l'Aude

COMMUNE DE PORTEL DES CORBIERES

2

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Maître d'ouvrage :
PORTEL DES CORBIERES
le :

Signature :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Nov. 2018	PLU Arrêté le 22 Novembre 2018	CB	AF/JA	a

Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU
1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX
Tél : 04-67-09-26-10

OPQIBI L'INGÉNIERIE QUALIFIÉE CERTIFICAT N° 83 10 0621

CINOV

AQUA VALLEY

BZ-04163

H:\Affaires\PORTEL DES CORBIERES\BZ-04163
Elaboration du PLU\6-AVP-Permis-Autorisations

COMMUNE DE PORTEL-DES-CORBIERES

Plan Local d'Urbanisme

Soumis à Evaluation Environnementale

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PADD débattu en Conseil Municipal le 23 novembre 2016

SOMMAIRE

AXE N°1 GARANTIR UNE EVOLUTION URBAINE COHERENTE ET MAITRISEE

Orientation 1 / Un projet d'aménagement urbain futur guidé par les contraintes et spécificités du territoire communal

Orientation 2 / Une forme urbaine confortée et retravaillée

Orientation 3 / Vers une urbanisation future encadrée et maitrisée

AXE N°2 UNE GESTION DURABLE DU CADRE DE VIE

Orientation 1 / Gestion de l'environnement urbain au niveau du village

Orientation 2 / Gestion des paysages environnants

AXE N°3 DYNAMISER L'ACTIVITE AGRICOLE DANS LE RESPECT D'UNE GESTION DURABLE

Orientation 1 /Assurer la pérennité de l'activité agricole

Orientation 2/ Encourager le rayonnement des hameaux

Orientation 3 / Encourager le développement du tourisme vert

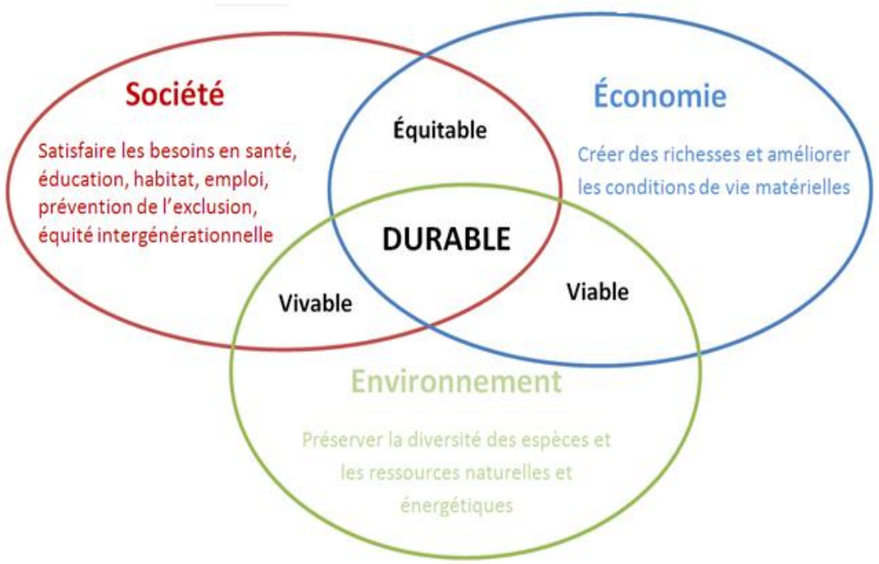
LE PADD EN BREF…

QU'EST-CE QUE LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la commune de Portel-des-Corbières est le produit d'une réflexion collective traduisant les volontés politiques des élus quant à l'évolution du territoire communal.

C'est un outil de planification à long terme ayant pour but les orientations générales du développement communal qui s'inspire des préoccupations sociales, économiques et environnementales, dans le respect du Développement Durable. Cette notion traduit « ***un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs*** ».

Plus qu'un choix, ce Développement Durable est un impératif traduit par la loi S.R.U. afin de s'assurer que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques et environnementales. La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a élargi et précisé le contenu du PADD.



VALEUR JURIDIQUE DU PADD

Pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD n'est plus opposable aux tiers depuis la Loi Urbanisme et Habitat du 02/07/2003. Ce sont le règlement, ses annexes graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront d'encadrer l'urbanisation des nouvelles zones.

Toutefois, même privé d'effet juridique direct, le PADD fixe les partis d'aménagement sur le territoire communal pour les dix prochaines années.

LE PADD EN BREF…

Un village bénéficiant de la proximité des grandes infrastructures de transport

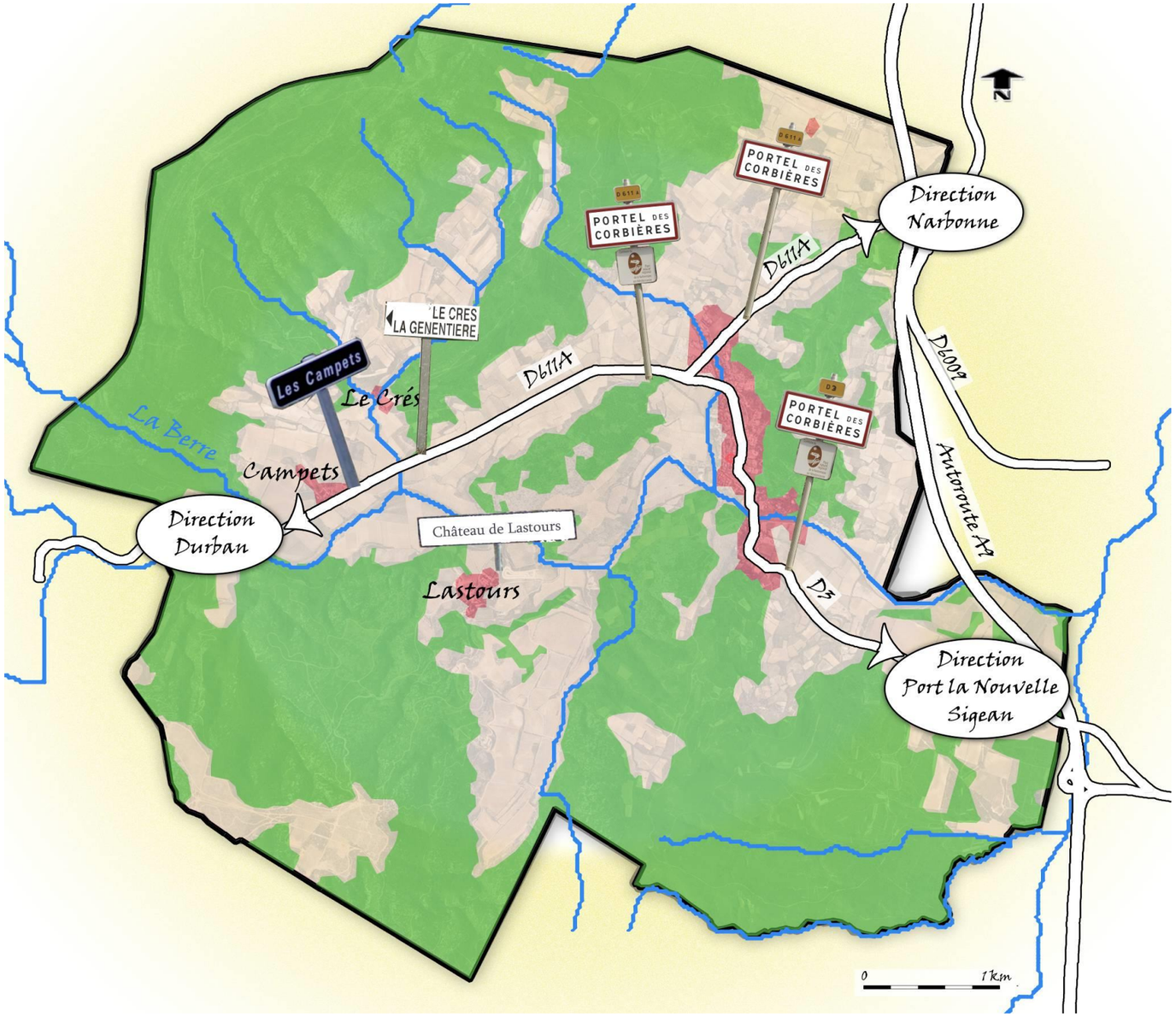
Dominance de la viticulture et rayonnement des domaines agricoles au-delà du territoire communal

Un village bénéficiant d'une forte attractivité touristique avec le site de Terra Vinea

Un village bénéficiant d'un patrimoine architectural de qualité

Un village contraint par le risque inondation

Un village riche de son écrin environnemental



Portel-des-Corbières en Chiffres

- ✓ Un territoire de 35.1 km2
- ✓ 1267 habitants en 2013 (données INSEE)
- ✓ 2.3 habitants par logement en moyenne (données INSEE)
- ✓ Soldes Migratoires et Naturels Positifs
- ✓ 698 logements en 2013 (données INSEE)
- ✓ Densité de la population : 36.1 hab/ha

AXE N°1

GARANTIR UNE EVOLUTION URBAINE COHERENTE ET MAITRISEE

Orientation 1

Un projet d'aménagement urbain futur guidé par les contraintes et spécificités du territoire communal

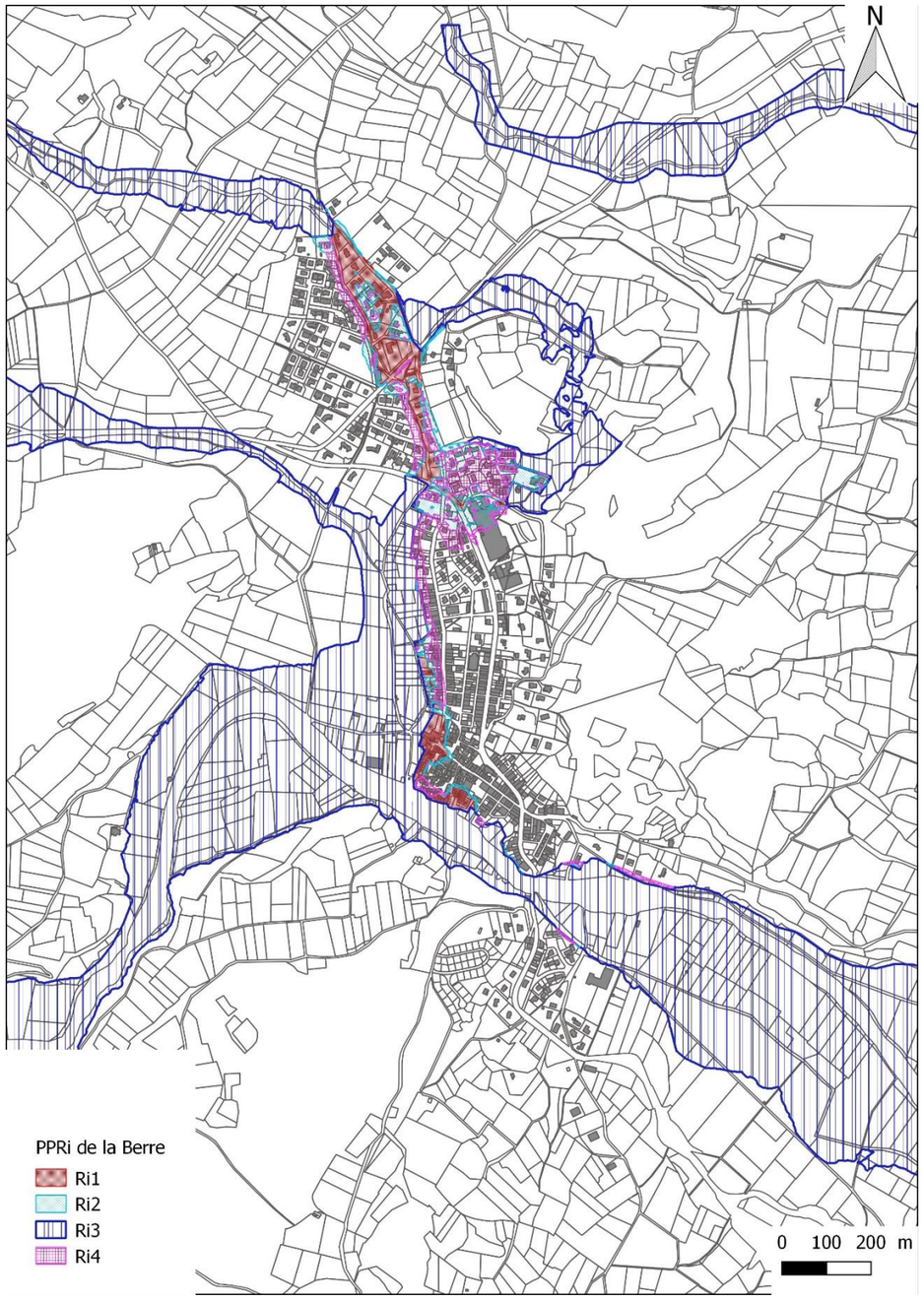
➢ Un développement urbain guidé par le risque inondation

Le territoire communal traversé par la rivière de la Berre se trouve inévitablement soumis au risque inondation traduit dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par le Préfet de l'Aude en date du 4 août 2017.

Dans le souci d'établir un projet d'aménagement cohérent et en harmonie avec les règles de sécurité publique, il convient d'identifier le risque afin de l'intégrer en amont de toute réflexion dans la construction du projet politique pour les dix années à venir.

Par ailleurs, afin de poursuivre ses efforts en matière de culture du risque, la commune souhaite actualiser son Plan Communal de Sauvegarde et le mettre en cohérence avec le nouveau PPRI.

- ⇨ **Les perspectives de développement futures seront envisagées en dehors des zones impactées par le risque inondation.**
- ⇨ **Ces zones à risques seront traduites réglementairement dans les pièces du PLU.**



Orientation 1

Un projet d'aménagement urbain futur guidé par les contraintes et spécificités du territoire communal

➢ Un développement urbain guidé par les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal

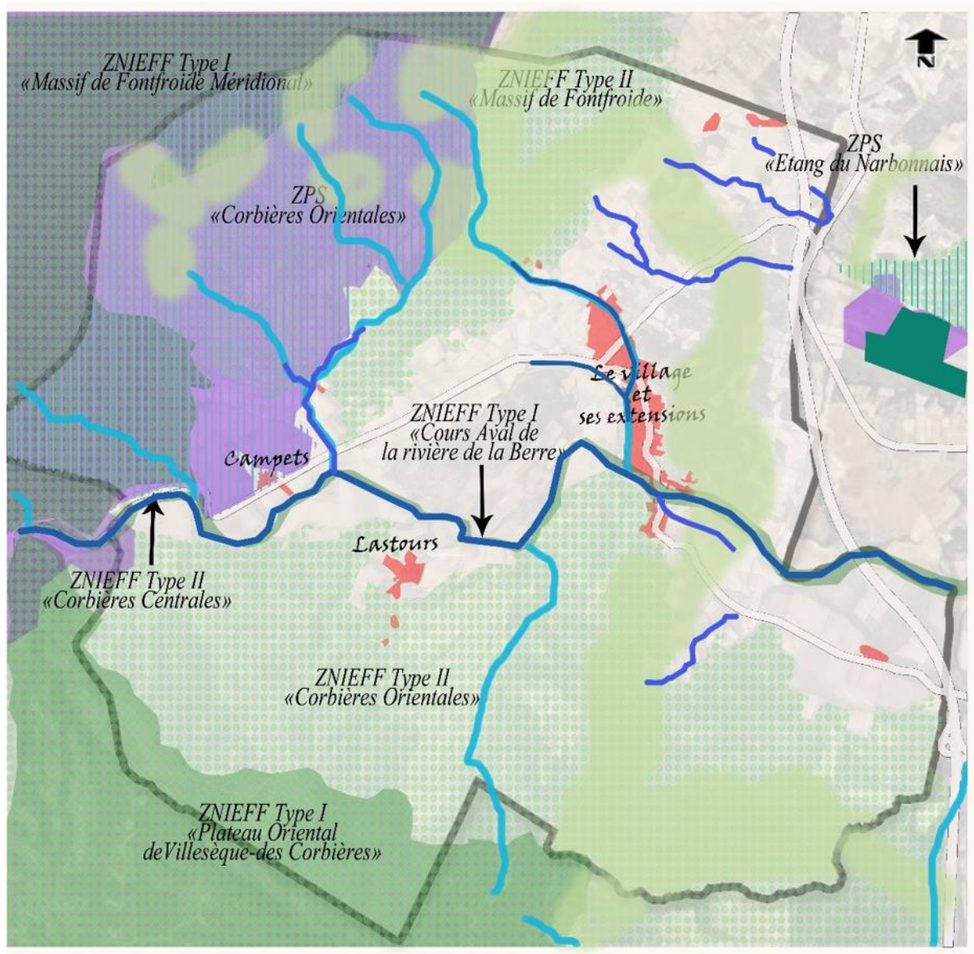
Le territoire communal est riche de son écrin environnemental avec des milieux naturels variés favorables à une biodiversité floristique et faunistique notable que la Municipalité souhaite préserver et mettre en valeur.

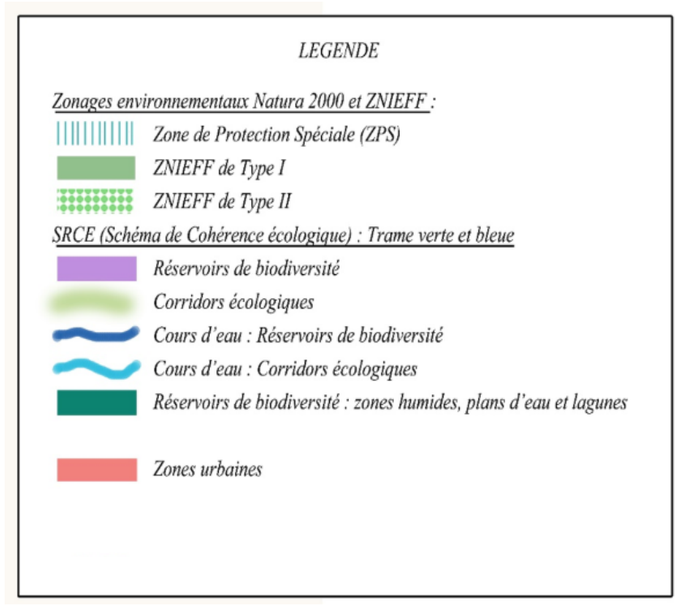
Les sites d'intérêt écologiques (ZPS, ZNIEFF) constituent des zones à enjeux environnementaux dont l'identification est un préalable indispensable qui permettra d'orienter et de guider les choix d'aménagement futurs. Il s'agira en outre de protéger voire conforter les trames vertes et bleues de la commune de sorte à tenir compte du SCRE.

- ⇨ **Dans le cadre d'une démarche itérative, les zones qui concentrent des enjeux majeurs seront volontairement exclues des zones potentielles de développement. Ainsi les aménagements futurs n'impacteront pas ou peu ces zones écologiques ni la biodiversité y séjournant.**

- ⇨ **La protection des zones à enjeux sera traduite règlementairement dans les autres pièces du PLU, à travers le zonage et le règlement notamment.**

- ⇨





Orientation 2 : Une forme urbaine confortée et retravaillée

➢ Conforter les polarités existantes comme support de la forme urbaine

La trame urbaine, de forme longitudinale, se caractérise par la présence de quatre polarités distinctes, chacune assurant un rôle spécifique dans le cadre de vie des habitants.

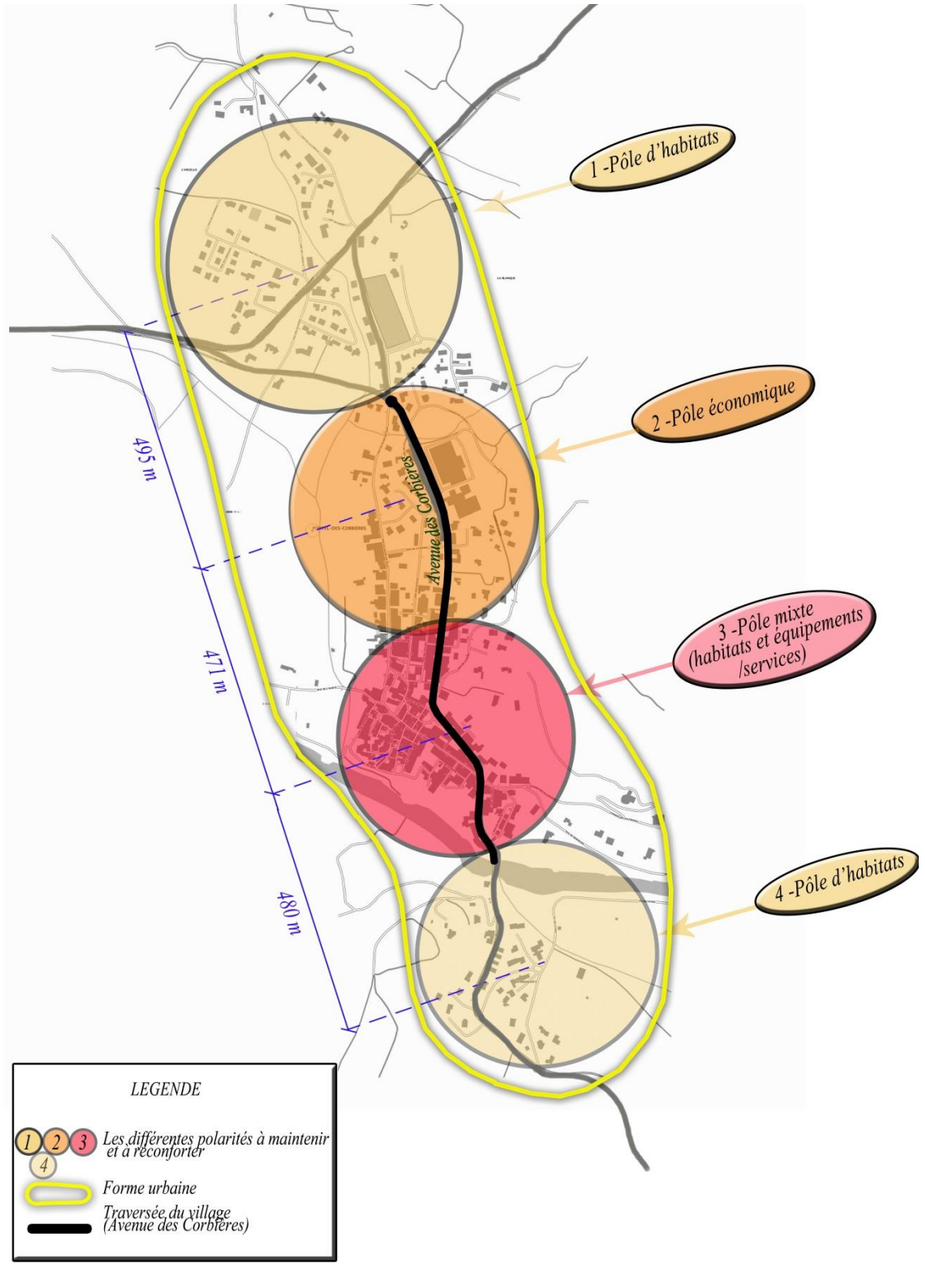
- ✓ Au Nord du territoire communal, la première polarité est dédiée aux fonctions d'habitat. Sur les quinze dernières années, ce pôle a permis de répondre à l'accueil des populations futures.

- ✓ La deuxième polarité à vocation économique concentre la majorité des équipements publics, des commerces et des services.
  => La Municipalité souhaite poursuivre le développement de cette zone afin d'accroitre son attractivité.

- ✓ Au sein de la troisième polarité du territoire communal se dresse le centre historique du village dont la vocation est partagée entre habitat, services, commerces et équipements. Les caractéristiques de l'habitat diffèrent de la première polarité dans la mesure où le centre ancien abrite pour l'essentiel les constructions les plus anciennes du village sur un parcellaire étroit et donc une forte densité. Cette mixité fonctionnelle est à conforter pour les années à venir d'autant qu'elle permettra d'assurer le dynamisme du centre ancien du village.

- ✓ La quatrième polarité au sud du territoire communal à vocation majoritaire d'habitat s'est développée par le bais d'extensions récentes. L'objectif sera de privilégier le développement de ce pôle d'habitat déjà existant.

⇨ **Les quatre polarités identifiées constituent le support de la forme urbaine du territoire communal qu'il s'agira de conforter à travers les choix communaux.**



Orientation 2 : Une forme urbaine confortée et retravaillé

➢ Création d'une nouvelle polarité sociale permettant de combler la forme urbaine

La Municipalité souhaite que les dix prochaines années s'accompagnent de la création de nouveaux pôles de vie venant renforcer les polarités déjà existantes.

Afin de renforcer l'attractivité du pôle économique, la commune projette de développer en continuité de ce dernier une polarité à vocation sociale. Ce pôle sera en majeure partie dédié à l'accueil de structures pour personnes handicapées ou encore de structures adaptées aux personnes retraitées. La proximité avec la polarité économique présentera un intérêt non négligeable pour la satisfaction des besoins des personnes résidant au sein du pôle social. Les échanges seront facilités par la création de maillages afin d'assurer une liaison directe.

⇨ **La création d'un nouveau pôle viendra :**

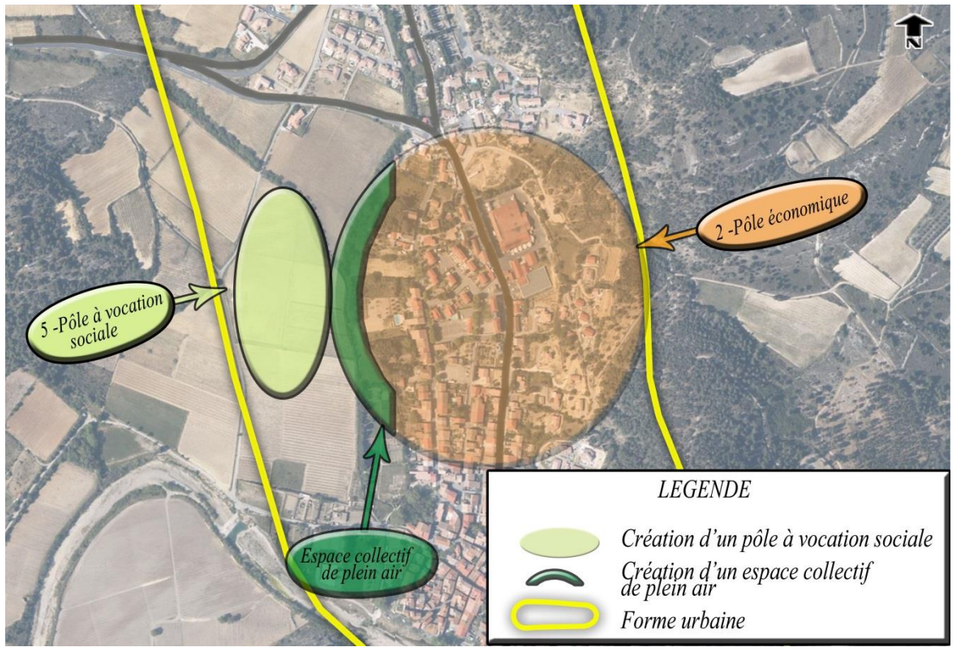
- **compléter l'offre sociale sur le territoire communal**
- **combler la forme urbaine à l'est de la commune atténuant ainsi l'étirement de la tâche urbaine observé ces dernières années.**

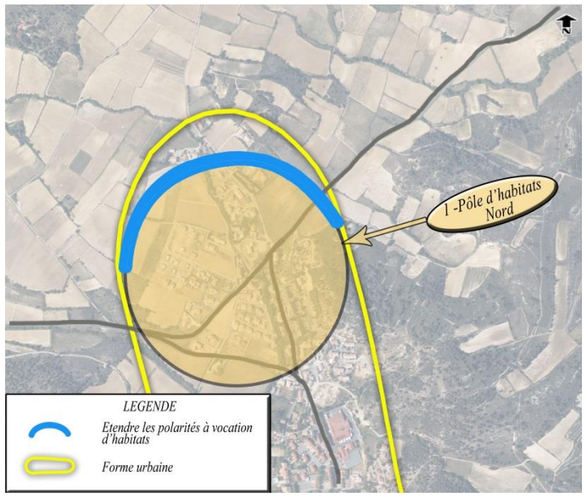
⇨ **L'extension des pôles d'habitat déjà existants permettra de combler la forme urbaine dont le développement s'est fait de façon linéaire le long de l'avenue des Corbières.**

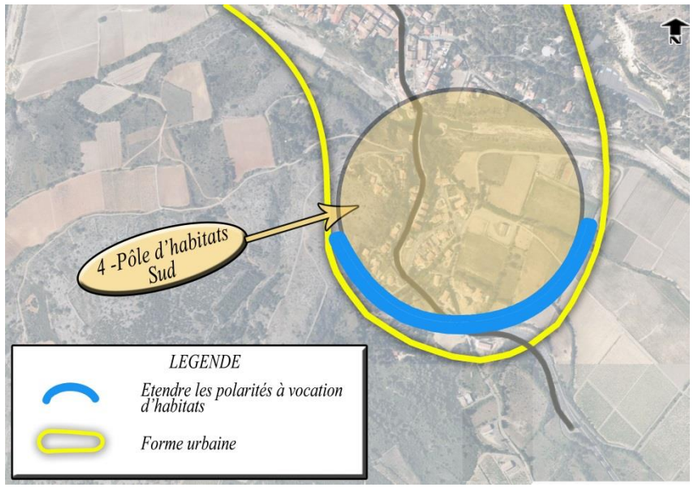
➢ Etendre les polarités à vocation d'habitat

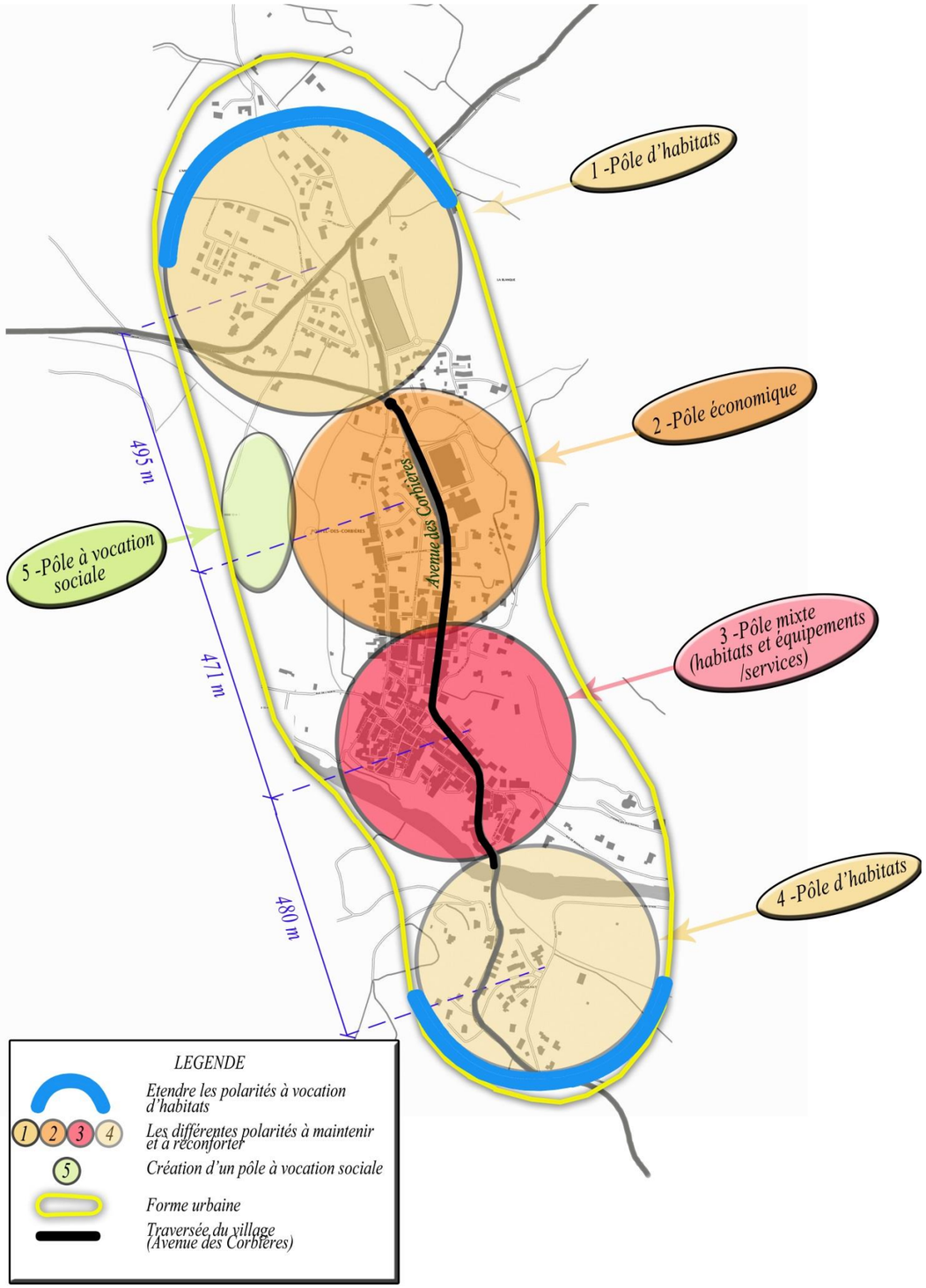
Le Nord et le Sud du territoire communal concentrent à l'heure actuelle les polarités d'habitat.

=> Pour les années à venir, cette polarité sera privilégiée dans le cadre de la réflexion sur la détermination du potentiel futur d'ouverture à l'urbanisation.








1 -Pôle d'habitats
2 -Pôle économique
3 -Pôle mixte (habitats et équipements /services)
4 -Pôle d'habitats
5 -Pôle à vocation sociale
Avenue des Corbières
495 m
471 m
480 m
LEGENDE
Etendre les polarités à vocation d'habitats
1 2 3 4
Les différentes polarités à maintenir et à reconforter
5
Création d'un pôle à vocation sociale
Forme urbaine
Traversée du village (Avenue des Corbières)

Orientation 3 : Vers une urbanisation future encadrée et maîtrisée

➢ Vers une réduction de la consommation foncière

Entre 2007 et 2016 la tâche urbaine a progressé de près de sept hectares. Le développement urbain s'est fait pour moitié sur des terres agricoles. Ainsi, en 9 ans, près de sept hectares de terres agricoles et naturelles ont été consommées au profit de l'urbanisation.

=> L'enjeux pour les dix prochaines années sera de limiter la consommation irréversible des terres agricoles avec une réduction des terres agricoles consommées sur la décennie précédente. C'est donc moins de cinq hectares de terres agricoles qui devront être consommées au bénéfice du développement futur du territoire communal.

Cette modération de la consommation des sols agricoles et naturels s'accompagnera de plusieurs leviers et notamment :

- Le réinvestissement urbain qui supposera de réinvestir prioritairement 15% du parc de logements vacants ainsi que les dents creuses disponibles au sein de la trame urbaine.

- Augmenter la densité des constructions pour parvenir à un tissu urbain moins lâche.

➢ Priorité donnée au renouvellement urbain

Les dix prochaines années vont inévitablement s'accompagner d'une augmentation démographique. La Municipalité espère accueillir **244 personnes supplémentaires** à l'échéance du PLU. Cela suppose par conséquent d'anticiper les besoins en logements. Compte tenu de l'évolution de la structure familiale, **avec 2.3 habitants par logement,** il serait nécessaire de construire **106 nouveaux logements.**

Toutefois, la Municipalité souhaite répondre à ces nouveaux besoins sans que cela ne se traduise par une consommation excessive de foncier naturel ou agricole. Afin de tendre vers cet objectif vertueux, il s'agira d'encourager la réhabilitation du parc de logement vacant. La commune à travers son bulletin municipal travaillera à informer les administrés sur toutes les aides à la rénovation urbaine qu'il est possible de solliciter et les renseigner sur leurs conditions d'obtention et favoriser la mise en relation avec la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne compétente en matière d'habitat. Des aides complémentaires de l'ANAH seront également mobilisables.

=> A l'échéance du PLU la commune espère que 15 % du parc de logements vacants aura été réhabilité, ce qui permettra de réduire la consommation et l'artificialisation de nouveaux espaces.

=> La maîtrise de l'urbanisation future supposera également de combler en priorité les dents creuses présentes au sein de la trame urbaine existante.

=> Le réinvestissement du potentiel foncier existant au sein de la trame urbaine permettra de limiter de manière significative l'étalement urbain et les hectares à ouvrir à l'urbanisation.

=> La volonté communale est de privilégier les extensions futures en continuité des polarités existantes de sorte à venir les conforter et assurer par la même occasion un comblement de la forme urbaine. Le développement futur sera contenu dans les limites de la forme urbaine actuelle dont les différentes polarités assurent le support.

Orientation 3 : Vers une urbanisation future encadrée et maîtrisée

- **Une densité s'inscrivant dans un objectif de limitation de consommation foncière tout en restant adaptée aux caractéristiques du territoire local**

Sur les dix dernières années, la densité moyenne observée est de 12.5 logements par hectare. Dans un souci de réduction de consommation foncière et d'étalement urbain, les extensions futures devront respecter une densité moyenne de 15 logements hectare. Il s'agira dans le même temps de garantir la compatibilité avec le document de planification supra communal.

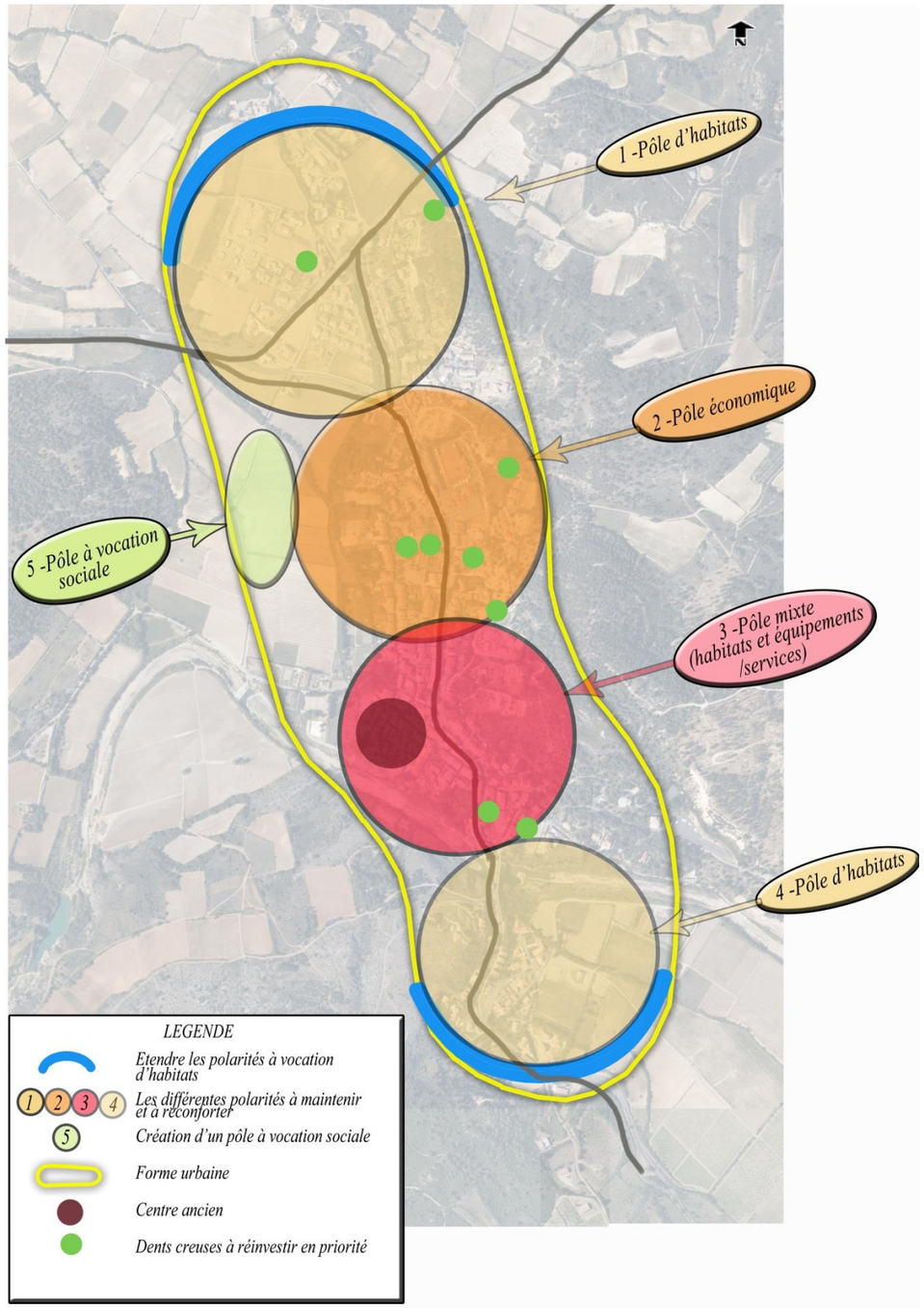
Densité sur les 10 dernières années

12.5 logements / hectares

Densité sur les 10 prochaines années

Une densité moyenne de 15 logements/ hectare

L'objectif est de participer à la réduction de la consommation des terres communales par l'urbanisation



AXE 2

UNE GESTION DURABLE DU CADRE DE VIE

Orientation 1 : Gestion de l'environnement urbain au niveau du village

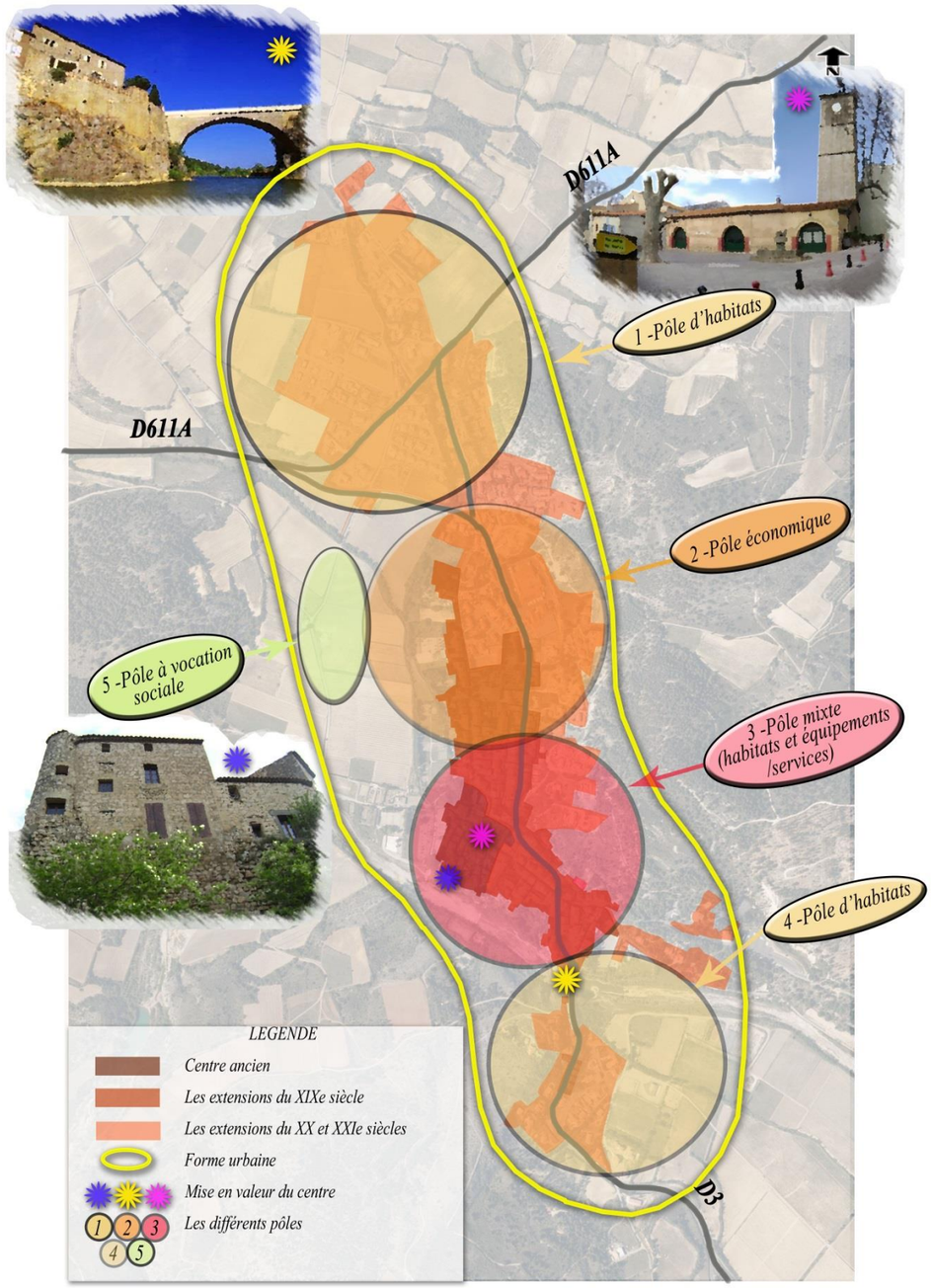
➢ Valorisation du patrimoine bâti existant

Dans le centre historique de Portel-des-Corbières des vestiges médiévaux sont encore pour partie identifiables.

Le territoire communal renferme un patrimoine bâti relativement riche avec la présence d'habitations viticoles notamment. Véritables éléments identitaires du paysage urbain, il conviendra de les préserver et de permettre leur entretien et mise en valeur dans le respect de l'architecture traditionnelle par le biais des prescriptions règlementaires.

Le traitement extérieur des logements vétustes et des logements vacants est un enjeu important. Un travail sera amorcé sur ce secteur afin de redonner vie à ce centre ancien en lui donnant un rôle identitaire. A ce titre, le Grand Narbonne et l'ANAH mettent en place une politique d'aide pour la réhabilitation de ces derniers. Une rencontre avec la mairie sera mise en place.

=> La restauration de certains bâtiments contribuera au renouvellement urbain et dans le même temps à la valorisation du patrimoine architectural de Portel-des-Corbières.



Orientation 1 : Gestion de l'environnement urbain au niveau du village

- **Requalifier, sécuriser et magnifier les entrées de village**

Le développement urbain opéré ces quinze dernières années a entrainé un report des entrées du village aux franges des secteurs urbanisés. La réalisation de nouveaux quartiers ne s'est pas accompagnée de l'aménagement des nouvelles entrées du village. Ainsi, la municipalité a pour ambition de les requalifier afin de magnifier les « portes d'entrée » de son territoire.

- Requalifier : marquer les entrées de village en identifiant des rôles fonctionnels pour chacune ;
- Magnifier : valoriser ces entrées de village autour d'aménagements spécifiques basés sur l'identité du village ;
- Sécuriser : créer des entrées de ville afin d'opérer une transition pour rentrer dans le village.

Ainsi, la municipalité souhaite apporter à ces futures entrées un caractère fonctionnel, afin qu'ils deviennent des lieux d'échange et de détente valorisant la première impression du village.

- **Poursuivre la requalification des voies publiques**

Ces dernières années, la commune de Portel des Corbières fait face à une augmentation du trafic routier en ville, impactant sur la qualité de vie et la sécurité des piétons. En réaction à ce constat, la Municipalité a d'ores et déjà réalisé d'importants travaux sur l'Avenue des Corbières entre 2014 et 2017, permettant :

- un recalibrage de la voirie de sorte à faciliter les déplacements en période de forte fréquentation touristique ;
- un recalibrage des trottoirs afin d'assurer le déplacement des personnes à mobilité réduite ;
- la création de stationnements délimités au sol le long de l'Avenue des Corbières ;
- la création de plateaux permettant de casser la vitesse sur le linéaire de voirie ;
- l'aménagement des réseaux pluviaux ou encore l'enfouissement des réseaux secs.

=> Il s'agira ainsi pour la Municipalité de poursuivre ses efforts les prochaines années.

- **Conforter les maillages existants et prévoir les liens entre les polarités existantes et futures**

Les connexions existantes entre les différentes polarités devront être confortées. Il s'agira également de prévoir les futurs liens de connexion entre les polarités existantes et les nouvelles extensions de développement. Ainsi, il faudra prolonger les cheminements existants afin de ne pas enclaver ces quartiers à venir. Le prolongement et les connexions de cheminements offriront une autre alternative au tout véhiculé pour rejoindre le centre du village.

La municipalité souhaite que les extensions des polarités existantes ainsi que les pôles nouvellement crées deviennent des lieux d'échanges, des lieux de vie, accentuant ainsi la volonté du « vivre ensemble ». Ainsi, les extensions nouvelles devront être constituées d'espaces verts, d'espaces récréatifs, d'espaces communs, permettant à l'ensemble des habitants de se retrouver sur des lieux où il fait bon vivre.

L'objectif recherché est d'éviter que ces nouveaux espaces urbains restent déconnectés du reste du village mais qu'au contraire, ils jouent un rôle de rassemblement.

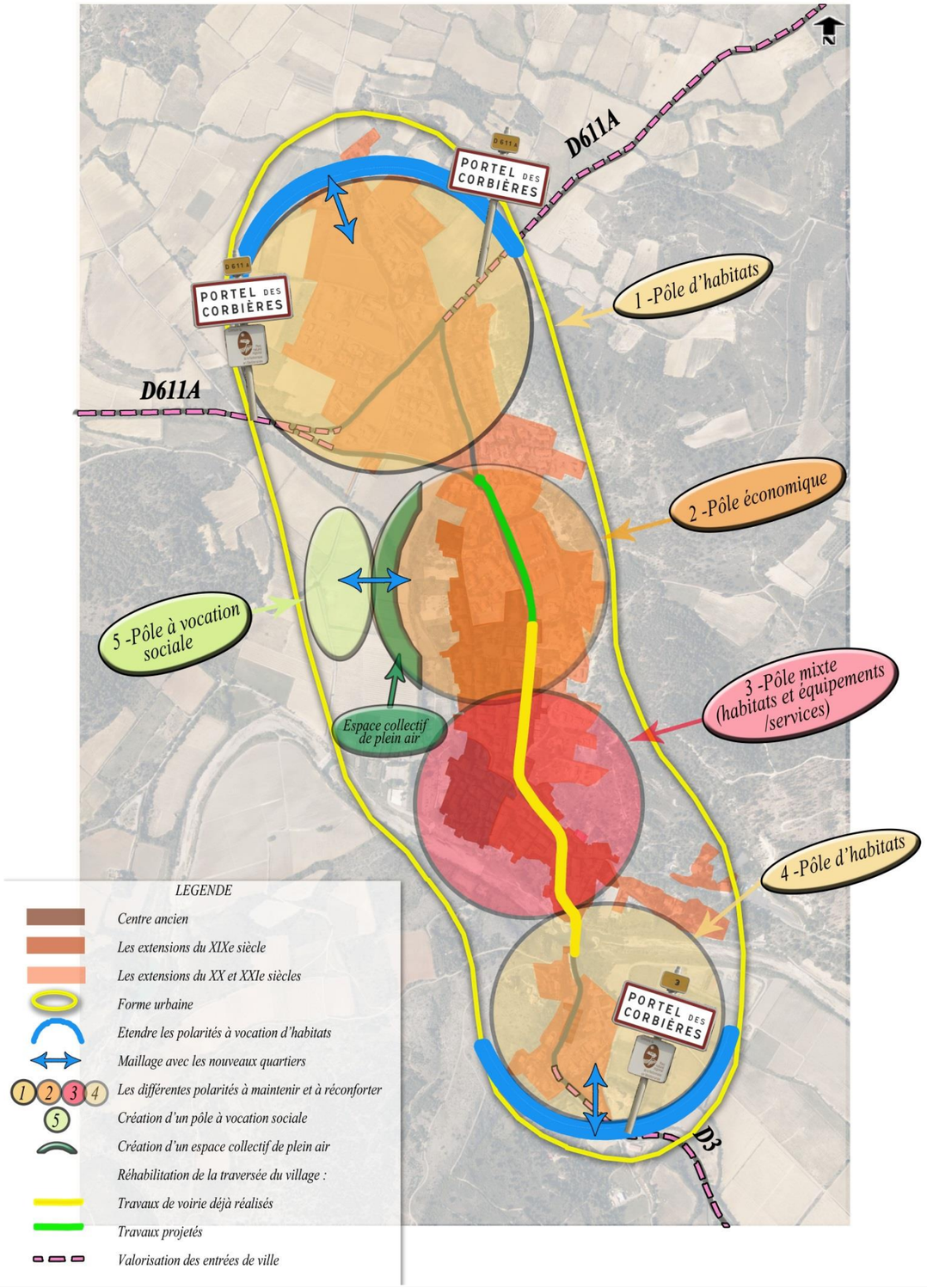
En outre, ces connexions devront également se faire au niveau des réseaux communaux qui seront prolongés jusqu'au nouvelles zones à urbaniser (connexions numériques, AEP, électricité…).

- **Développer la communication numérique**

La volonté municipale est de développer le réseau des communications numériques afin de mieux irriguer son territoire. Pour cela, il s'agira de prévoir le gainage nécessaire lors des travaux de voirie vers les maisons d'habitation ou vers les futurs terrains constructibles n'étant pas encore équipés du câblage vidéo, de l'ADSL... évitant ainsi les travaux supplémentaires par la suite. Le développement des communications numériques sera assuré dans les nouveaux quartiers.

- **Création d'un espace collectif de plein air**

La polarité à vocation sociale ne pourra pas être implantée en continuité directe du pôle économique dans la mesure où l'espace qui les sépare se trouve impacté par le risque inondation. Afin de favoriser les liens et les échanges entre les deux polarités la Municipalité souhaite réinvestir l'espace impacté par le risque par le biais de la création d'un espace collectif de plein air. Cet espace servirait de lieux de vie et assurerait la connexion de deux pôles garantissant ainsi leur attractivité.


D611A
PORTEL DES CORBIÈRES
D611A
PORTEL DES CORBIÈRES
1 -Pôle d'habitats
2 -Pôle économique
5 -Pôle à vocation sociale
Espace collectif de plein air
3 -Pôle mixte (habitats et équipements /services)
4 -Pôle d'habitats
PORTEL DES CORBIÈRES
D3
LEGENDE
Centre ancien
Les extensions du XIXe siècle
Les extensions du XX et XXIe siècles
Forme urbaine
Etendre les polarités à vocation d'habitats
Maillage avec les nouveaux quartiers
Les différentes polarités à maintenir et à réconforter
Création d'un pôle à vocation sociale
Création d'un espace collectif de plein air
Réhabilitation de la traversée du village :
Travaux de voirie déjà réalisés
Travaux projetés
Valorisation des entrées de ville

Orientation 2 : Gestion des paysages environnants

➢ Améliorer et valoriser la lisibilité des franges urbaines

Ces zones de transition entre les espaces urbains bâtis et les terres agricoles ou naturelles présentent de forts enjeux : il s'agit d'encadrer l'urbanisation dans des limites claires, car à moins d'une très forte protection réglementaire de l'espace rural et naturel, une limite floue influence l'anticipation des acteurs de l'aménagement vers une fragilisation de ces espaces naturels et agricoles. Ces terres présentent donc de forts enjeux, où s'exprime une pression foncière importante, avec une forte spéculation sur ces espaces.

A ce titre, la municipalité désire valoriser les franges urbaines afin d'en faire des espaces perméables, valorisés et aux limites claires et identifiées.

➢ Préserver les paysages lointains

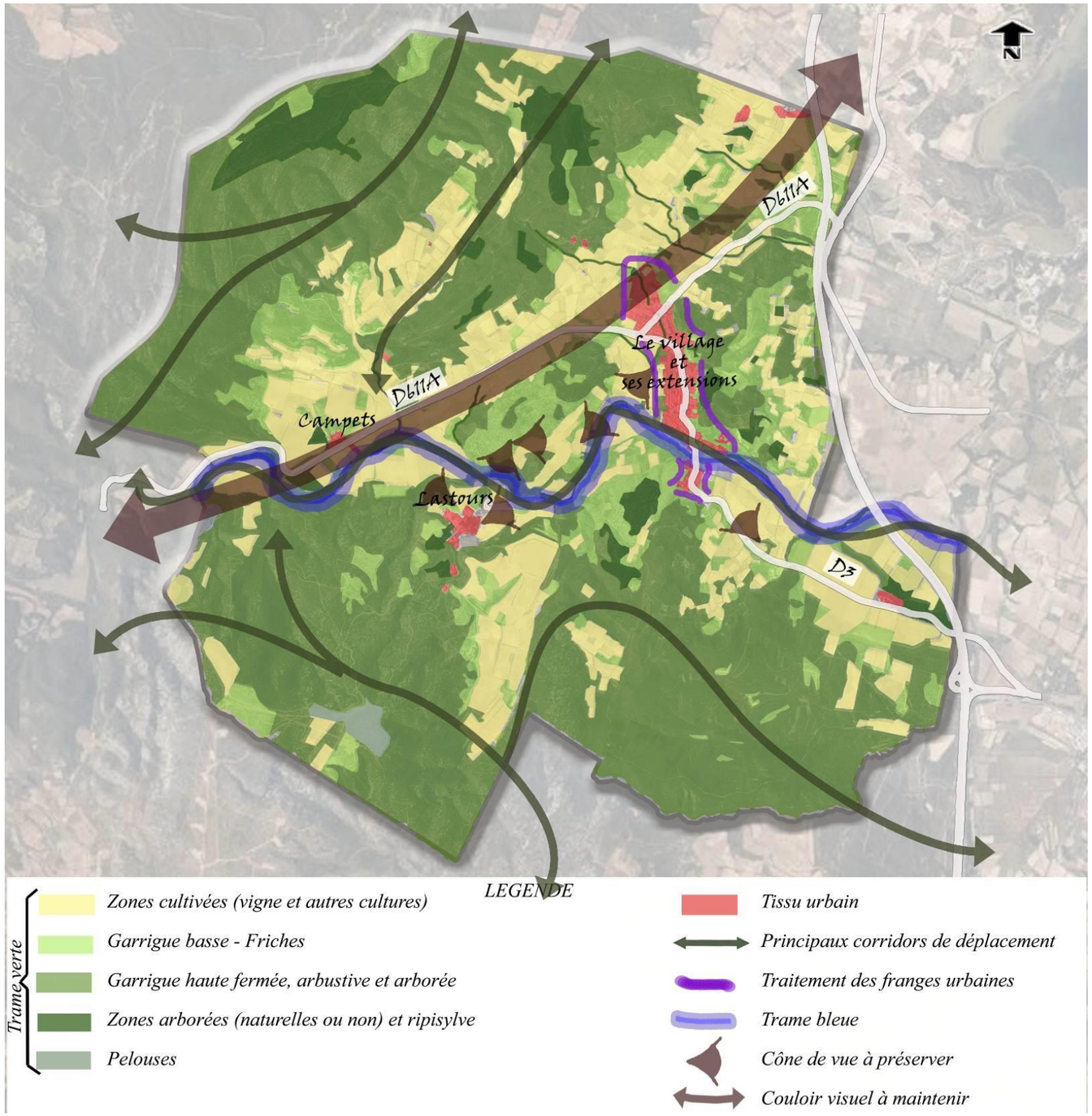
Traversé par la Berre, Portel-des-Corbières s'est implanté au pied des Corbières, se retrouvant « enclavé » entre de nombreux massifs et collines, où l'altitude peut parfois atteindre 300 mètres. Espace de transition entre le monde des étangs et celui des Corbières, la vigne y est largement cultivée et occupe le bas des pentes, s'étalant jusqu'aux berges des étangs. Porte d'entrée sur le territoire des Corbières, la topographie vallonnée des environs confère au village un ressenti et des perceptions loin d'être monotones, où se mêlent des ambiances arides ou fraiches avec en toile de fond des paysages hétéroclites et cohérents.

Au regard du projet communal, le souhait de garantir une cohérence visuelle et identitaire s'affirme autour de plusieurs actions :

- Par la préservation et l'amélioration des franges urbaines ;
- Par le maintien de limites claires et identifiées de l'urbanisation ;
- Par le traitement des entrées de ville.

Ces mesures positives et cumulatives permettront d'arriver à la conservation de « cônes de vue », des paysages des Corbières et de Portel. Mais il s'agit d'un ensemble qu'il convient de préserver, tout comme les boisements, les gorges, les cours d'eau, les garrigues… qui apportent une mosaïque de milieux aux multiples ambiances.

En outre, bien que la Municipalité soit favorable à l'implantation d'énergies renouvelables sur le territoire communal, il conviendra de veiller à limiter l'impact sur les paysages lointains.



AXE 3

DYNAMISER L'ACTIVITE AGRICOLE

DANS LE RESPECT D'UNE GESTION DURABLE

Orientation 1 : Assurer la pérennité de l'activité agricole

➢ Améliorer la potentialité des sols

Sur le territoire communal, l'activité agricole se caractérise par la prédominance de la viticulture. Une grande partie du territoire communal est classée en AOC. Afin de poursuivre les efforts en faveur de tènements de qualité mais également dans le souci d'assurer la pérennité de l'activité agricole à l'heure où la sécheresse sévit et entraine des conséquences dommageables sur les exploitations qui ne bénéficient pas de systèmes d'irrigation, la commune a entamé plusieurs réflexions afin d'adapter la culture de la vigne au réchauffement climatique.

Le défi pour les dix prochaines années sera d'améliorer la potentialité des sols grâce à leur irrigation.

En collaboration avec la chambre d'agriculture, la commune a envisagé l'irrigation de certaines terres par le bais de forages déjà existants sur le territoire communal. Des études sur la capacité actuelle des nappes phréatiques sont actuellement à l'étude.

Au-delà de l'irrigation par forage, toujours en étroite collaboration avec la chambre d'agriculture et le concours de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, la commune a entamé une réflexion sur l'irrigation des terres agricoles grâce au réinvestissement des eaux usées de la station d'épuration.

Lors de violents épisodes pluvieux, certaines terres ont été inondées impactant ainsi leur productivité d'où la volonté communale de réfléchir à leur délocalisation.

=> La commune a conscience que les réflexions et les actions envisagées sur les dix prochaines années vont conditionner la pérennité d'une activité agricole mise à mal par les aléas climatiques.

➢ Vers une diversification de la culture de la vigne

L'irrigation des terres agricoles offrira de nouvelles perspectives de développement et favorisera la diversification de la culture de la vigne largement dominante à l'heure actuelle. Les futurs systèmes d'irrigation permettront de poursuivre les efforts de diversification déjà recensés sur le territoire communal avec la plantation d'oliviers ou encore d'arbres fruitiers.

➢ Une planification future induisant une moindre consommation des terres agricoles

L'activité viticole reste une manne économique qui participe au dynamisme du territoire communal. Dans le souci du respect des Lois Grenelles et ALUR, le développement communal impactera faiblement les terres agricoles.

La Municipalité souhaite conserver son potentiel exploitable gage de la pérennité des exploitations existantes et futures. Pour cela, il conviendra de délimiter de manière cohérente les zones urbanisables, en impactant au minimum les terres agricoles de qualité, qu'elles soient ou non cultivées (terres possédant l'irrigation, celles avec un fort rendement, celles où le sol est très fertile…).

Orientation 2 : Encourager le rayonnement des Hameaux

➢ Le Château de Lastours, un hameau à vocation viticole et touristique à conforter et valoriser

L'activité viticole du Château de Lastours assure son rayonnement bien au-delà du territoire communal. Cette vocation viticole s'est accompagnée du développement progressif d'une offre d'hébergement touristique dont l'attractivité repose précisément sur l'activité viticole exercée sur le Hameau ainsi que son environnement naturel et paysager qui offre un panorama exceptionnel. Ainsi dans le cadre du PLU il s'agira de favoriser les moyens permettant de conforter ces deux vocations.

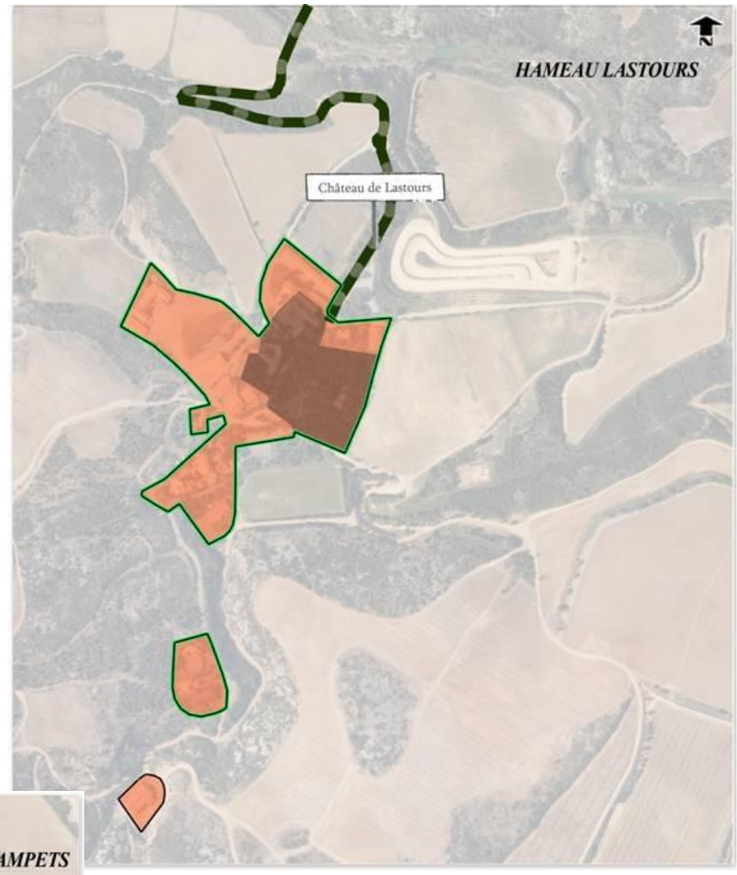
Par ailleurs, le Hameau de Lastours a accueilli pendant de nombreuses années les structures de l'ESAT. Ce dernier ayant déménagé, il conviendra de permettre l'évolution des anciennes structures au bénéfice de l'activité agricole ou touristique.

➢ Les Campets, un hameau à vocation d'habitat et de tourisme à conforter

A vocation première d'habitat, le hameau des Campets possède un charme indéniable, avec des constructions témoignant du faste viticole du siècle dernier. La commune souhaite préserver ce patrimoine architectural de qualité et pour cela le changement de destination de certains corps de bâtiments pourra être envisagé de sorte à conforter l'attractivité des Campets. Il conviendra de veiller à ce que ce changement de destination intervienne sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Au-delà du changement de destination, et dans les mêmes conditions, les bâtiments d'habitation existants pourront également faire l'objet d'une extension

=> Dans les dix ans à venir, le Hameau sera maintenu dans sa configuration urbaine actuelle, en ne prévoyant aucune ouverture à l'urbanisation.



LEGENDE

- Centre ancien
- Les extensions du XIXe siècle
- Les extensions du XXe et XXIe siècles
- Limite du tissu urbain
- Valorisation des entrées de ville
- Hameau «Les Campets» à vocation d'habitat et de tourisme
- Hameau «Lastours» à vocation touristique et viticole

Orientation 3 : Encourager le développement du tourisme vert

➢ Encourager l'agritourisme et le développement de circuits touristiques

L'objectif communal est d'encourager la découverte du territoire, des savoir-faire agricoles, des paysages au travers de plusieurs leviers :

- Organisation de marchés paysans sur des lieux stratégiques en collaboration avec les exploitants agricoles et les commerçants de sorte à valoriser les produits du terroir tout en privilégiant les circuits de vente courts.

- Développement des offres d'hébergement touristique dans les domaines agricoles.

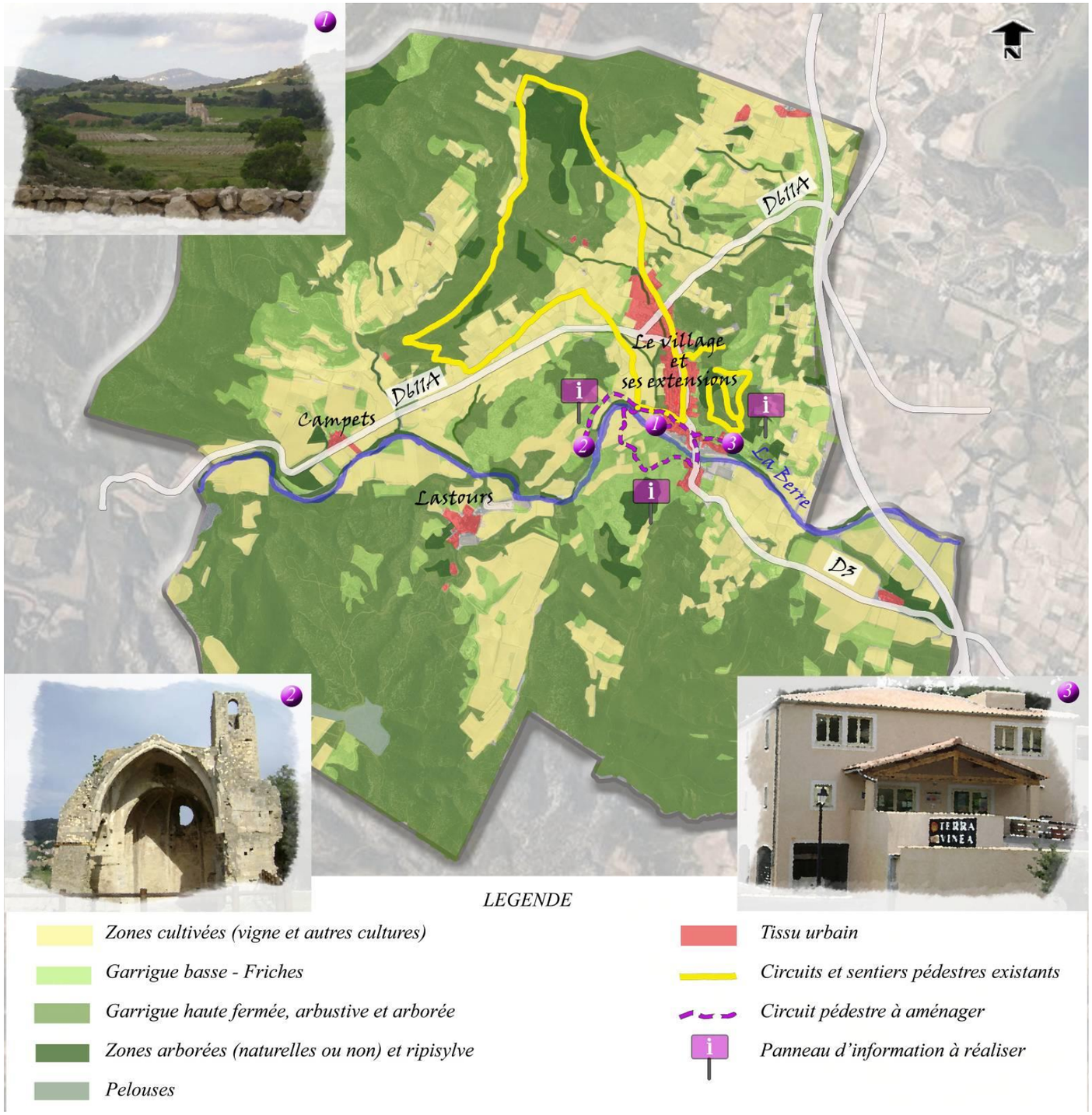
- Mise en valeur et développement de circuits de promenades pour faire découvrir le territoire, l'agriculture et les paysages. La Municipalité réfléchira au développement d'itinéraires touristiques, de circuits verts permettant de relier les sites majeurs entre eux. Parmi les sites d'exception, le site souterrain de Terra Vinea sur le thème de la découverte du travail de la vigne et du vin au cours des différentes périodes ainsi que le l'Eglise de Notre-Dame-des-Oubiels, construite entre le XIIIème siècle et XIVème siècle, classée Monument Historique.

➢ Conforter et développer les sentiers pédestres existants

La commune de Portel-des-Corbières dispose de quelques sentiers pédestres, à proximité du village. Peu nombreux, ils n'en restent pas moins un atout considérable pour le village dans la mesure où ils contribuent à son attractivité touristique. Il s'agit assurément d'un moyen de profiter pleinement de la richesse du milieu naturel entourant la commune.

Le développement des sentiers existants sera envisagé afin de proposer de nouvelles alternatives de ballades aux habitants et aux touristes. Il s'agira d'assurer la fonctionnalité des nouveaux itinéraires créés. Dans un souci de mise en valeur, ils seront agrémentés d'essences locales, voire de mobiliers urbains tels que panneau d'information ou bancs, afin de faire une halte en parfaite harmonie avec la nature.

Le développement des sentiers pédestres sera mené dans le cadre d'une réflexion conjointe avec l'intercommunalité, les communes voisines et le Conseil Départemental afin de proposer une offre cohérente et harmonieuse.


N
D611A
D611A
Le village
et
ses extensions
Campets
Lastours
La Berre
D3
TERRA
VINEA
LEGENDE
Zones cultivées (vigne et autres cultures)
Garrigue basse - Friches
Garrigue haute fermée, arbustive et arborée
Zones arborées (naturelles ou non) et ripisylve
Pelouses
Tissu urbain
Circuits et sentiers pédestres existants
Circuit pédestre à aménager
Panneau d'information à réaliser

RAPPEL DES OBJECTIFS POURSUIVIS DANS LE PLU

Extrait de la délibération de lancement du PLU

—

- ✓ Assurer un développement urbain maîtrisé, mesuré, équilibré et respectueux de l'environnement, le tout dans une démarche de Développement Durable. Les projets devront être raisonnés afin de permettre l'évolution future de la commune tout en inversant la logique d'étalement urbain et en adaptant l'urbanisation avec les caractéristiques de la commune (topographie, hydrographie, risques…) ;

- ✓ Redynamiser le village et notamment le « centre ancien » en réhabilitant les bâtiments anciens existants, en renforçant les espaces publics et en assurant la fonction de « centre de vie » du vieux village. La création de commerces ou d'équipements doit permettre de mettre en place cette volonté ;

- ✓ Préserver et Restaurer le Patrimoine Architectural et Paysager « identitaire » de la commune ;

- ✓ Valoriser, maintenir et renforcer le patrimoine « identitaire » viticole et le potentiel touristique de la commune ;

- ✓ Aménager et mettre en place un réseau de circulation sécurisé et adapté à la population future.

Le PLU à travers son PADD doit répondre à ces objectifs mais également à toutes les lois en vigueur notamment les lois Grenelles et la loi ALUR.

LES RESULTATS ATTENDUS DU PADD

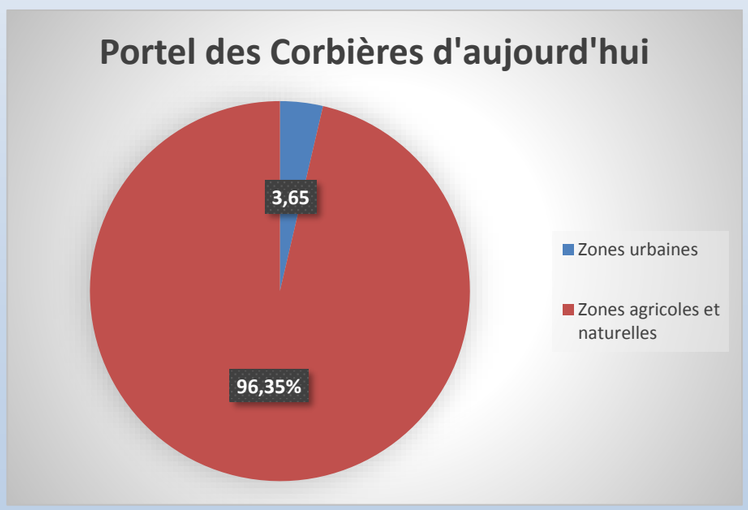
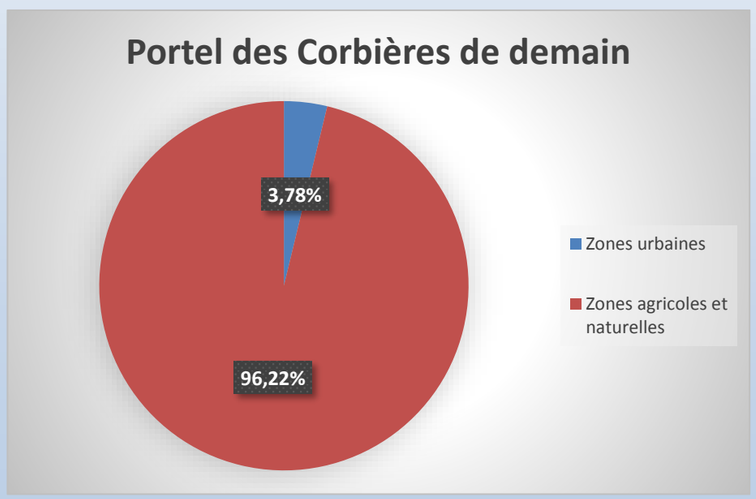
—

- **MAINTENIR** la vocation des polarités existantes
- **CREER** une polarité à vocation sociale
- **ETENDRE** les deux polarités d'habitat existantes
- **STOPPER** l'étirement de la tâche urbaine
- **COMBLER** la forme urbaine
- **PREVOIR** le développement futur en dehors des zones impactées par le risque inondation et des zones à enjeux environnementaux
- **MAITRISER** le développement urbain
- **DIMUNUER** la consommation des terres agricoles et naturelles par rapport à la consommation opérée sur la dernière décennie
- **REINVESTIR** en priorité les dents creuses
- **REHABILITER** 15 % du parc de logements vacants
- **DENSIFIER** les constructions dans les nouvelles opérations d'aménagement dans une moyenne de 15 logements par hectare
- **PRESERVER** le patrimoine bâti
- **METTRE** en valeur les entrées de village
- **REHABILITER** la traversée du village pour davantage de sécurité, de fonctionnalité et adaptée aux PMR
- **CONFORTER** les maillages existants
- **CREER** de nouvelles connexions entre les polarités
- **CREER** un espace collectif de plein air
- **PRESERVER** les franges urbaines et les paysages lointains
- **ASSURER** la pérennité de l'activité agricole par le biais de l'irrigation
- **DEVELOPPER** l'agritourisme
- **ENCOURAGER** le rayonnement des hameaux qui participent au dynamisme et à l'attractivité du territoire communal
- **DIVERSIFICATION** de la culture de la vigne

SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION FONCIERE

POUR LES 10 PROCHAINES ANNEES

—

Foncier total consommé entre 2007 et 2016 sur des terres agricoles et naturelles	6,66 ha
Taille moyenne des parcelles ouvertes à l'urbanisation	802 m²
Densité moyenne	12,5 log/ha

Foncier total à consommer entre 2017 et 2027 sur des terres agricoles et naturelles	4,52 ha
Taille maximale des parcelles à ouvrir à l'urbanisation	667 m²
Densité moyenne à respecter	15 log/ha