



C
A
U
E
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT
10 RUE DU THÉÂTRE 66000 PERPIGNAN T. 04 68 34 12 37 F. 04 68 34 80 90 cauepyreneesorientales@gmail.com



Schéma territorial de l'habitat et des paysages

PAYS PYRENEES MEDITERRANEE

C - Paysages, bâti et voies de communication : des liens qui se délitent dans les espaces urbains et périurbains

SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT ET DES PAYSAGES - PAYS PYRENEES MEDITERRANEE

PLAN D'ENSEMBLE DU DIAGNOSTIC

A - Le PPM : un territoire attractif riche de paysages variés

B - Paysage, nature, forêt et agriculture : des notions intimement mêlées dans l'espace rural

C - Paysage, bâti et voies de communication : des liens qui se délitent dans les espaces urbains et périurbains

D - La politique du logement : une offre en décalage avec les besoins

E - Synthèse du diagnostic et mise en lumière des enjeux

PAYSAGE, BÂTI ET VOIES DE COMMUNICATION : DES LIENS QUI SE DÉLITENT DANS LES PAYSAGES URBAINS ET PÉRIURBAINS

I - BATI ET VOIES DE COMMUNICATION HISTORIQUES : DES LOGIQUES DE FONCTIONNEMENT BOUSCULEES PAR LES PERCEPTIONS ET USAGES CONTEMPORAINS

LES FONDAMENTAUX.....	8
<i>Carte d'implantation des villages</i>	
<i>Carte du palimpseste urbanistique</i>	
Des noyaux urbains denses à l'origine de la plupart des villages	
Les réseaux routier et ferroviaire historiques	
Des activités agricoles, militaires, artisanales, minières et thermales qui marquent l'identité bâtie des villages	
LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES.....	14
a- Se retrouver dans le coeur de ville dense	
b- Se laisser guider dans le coeur ancien	
c- Aborder le village par ses accroches bâties	
d- Percevoir la couture du bâti sur le tissu rural	
e- Découvrir le paysage par les routes	
LES DYNAMIQUES ET ENJEUX.....	27
a- Dégradation du bâti, vacance, précarité énergétique : des phénomènes conconcentrés sur le parc ancien	
- 5 600 logements dégradés, 4 500 résidences principales potentiellement indignes entre urgence sociale et impact sur les ambiances urbaines	
- la qualité thermique des logements, facteur de précarité énergétique	
- 7,5 % des logements sont vacants : une réserve pour le marché ?	
b- Les coeurs de village : une image à renouveler, des qualités d'implantation à prendre en compte	
- une acceptation du patrimoine souvent tronquée, qui exclut les qualités d'accroches avec le paysage	
- des documents de connaissance historique peu accessibles	
- un patrimoine peu pris en compte face aux priorités de développement : genèse progressive d'une image d'abandon	
- une place du centre ancien à adapter au contexte	
c- une dynamique de réhabilitation à élargir et encadrer	
- ZPPAUP, AMVAP, OPAH, des outils moteurs pour la réhabilitation	
- des mesures pour lutter contre la vacance	
- réhabilitation thermique : un enjeu de prise en compte de la spécificité du patrimoine ancien	
- La requalification des espaces publics, un levier à activer	
- Friches industrielles, ferroviaires, thermale : des sites à reconquérir	

II - DEVELOPPEMENT RECENT DU BATI ET DES INFRASTRUCTURES : DE L'URBANISATION GALOPANTE ET LA SUPERPOSITION D'AMÉNAGEMENTS NE PERMETTANT PLUS LE DIALOGUE AVEC LE PAYSAGE À LA TRANSITION DES ANNEES 2000 POUR DE NOUVELLES PRATIQUES EN URBANISME

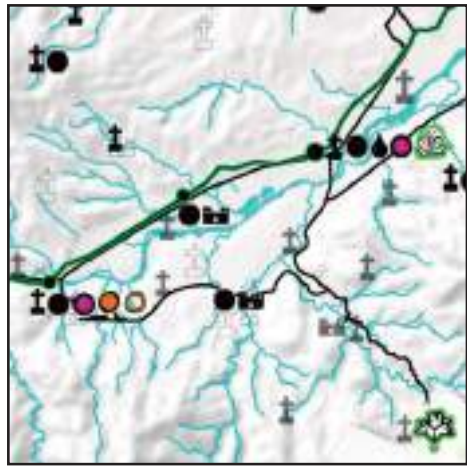
ÉTAT DES LIEUX ET DYNAMIQUES

A- L'urbanisme post-1945 : de nouveaux modes d'habiter, une consommation d'espace exponentielle	47
Repère sur la consommation d'espace et les densités	
Prégnance du lotissement et de l'urbanisme de zonage	
Faible qualité des espaces publics	
Transformation et multiplication des voies de communication	
Cantonement de la densité aux milieux contraints, à l'accueil touristique et à l'habitat social	
Emergence de paysages de bâti dispersé	
Un cadre de vie fortement impacté	
B- L'urbanisation et sa planification dans la dernière décennie	62
L'impact important de la prise en compte des risques	
La loi SRU, un cadre encourageant, une approche globale, le renouvellement urbain et les mixités	
Le développement urbain récent : entre renouvellement urbain et extensions urbaines	
Les capacités tendanciennes d'urbanisation	
Une politique foncière embryonnaire : questionnaire gestion des sols et projets communaux	

ENJEUX

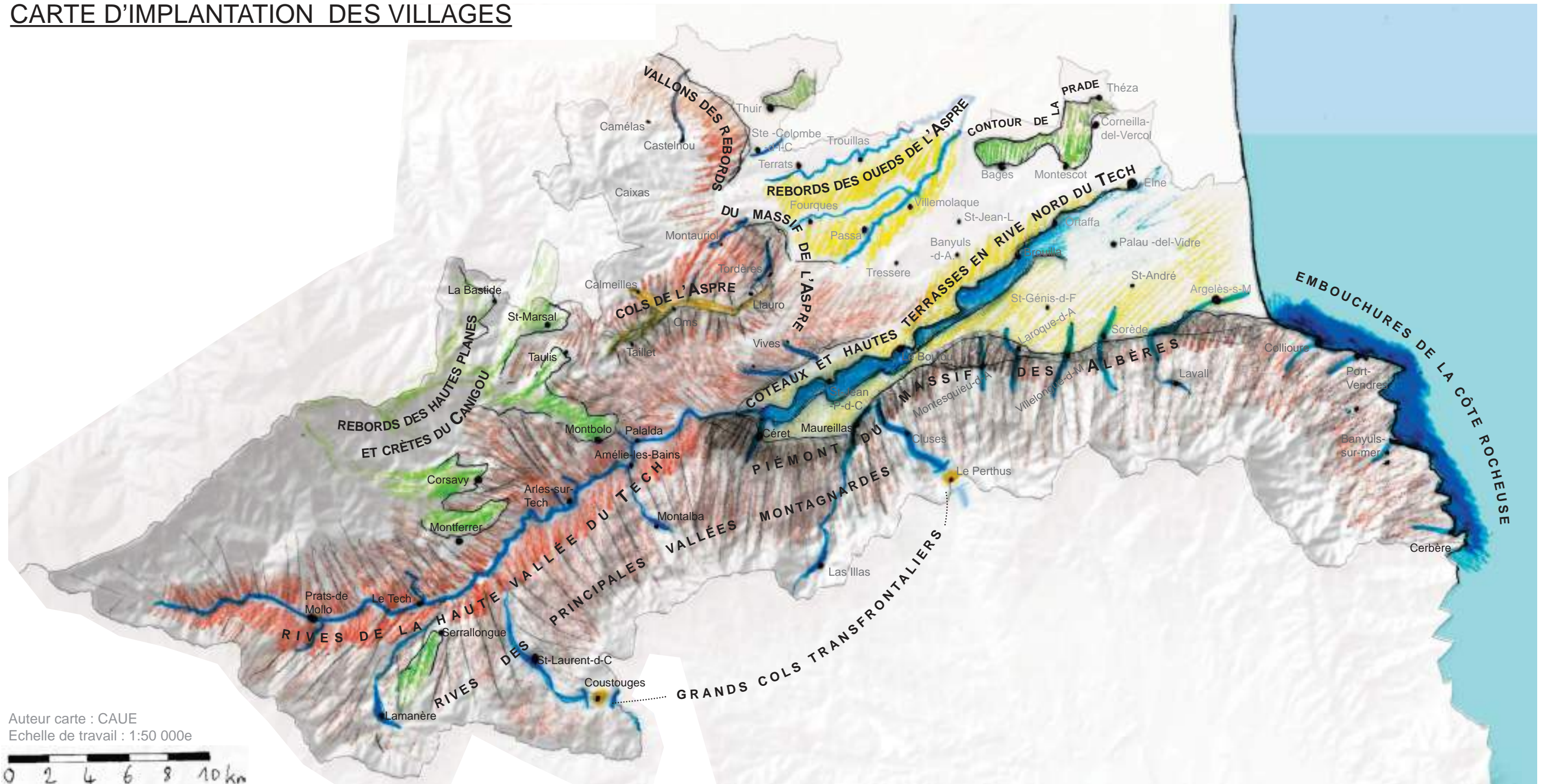
C- Aménager le réseau routier pour mettre en valeur les paysages.....	75
Des routes de montagnes cernées de couloirs boisés : gérer les abords pour découvrir le paysage	
Un réseau de plaine sous pression : redonner une importance déterminante à la qualité paysagère	
De la route à la rue : changer le regard sur les entrées et traversées des villes et villages	
D - Renouveler l'approche de l'urbanisme.....	84
Le paysage comme pilier de renouvellement de l'approche urbanistique	
Inventer de nouvelles façons d'étendre et de terminer la ville	
Amorcer le renouvellement urbain	

LES PAYSAGES HISTORIQUES DU BÂTI ET DES VOIES DE COMMUNICATION



I - <u>BATI ET VOIES DE COMMUNICATION HISTORIQUES : DES LOGIQUES DE FONCTIONNEMENT BOUSCULEES PAR LES PERCEPTIONS ET USAGES CONTEMPORAINS</u>	7
LES FONDAMENTAUX.....	8
<i>Carte d'implantation des villages</i>	
<i>Carte du palimpseste urbanistique</i>	
Des noyaux urbains denses à l'origine de la plupart des villages	
Les réseaux routiers et ferroviaire historiques	
Des activités agricoles, militaires, artisanales, minières et thermales qui marquent l'identité bâtie des villages	
LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES.....	16
LES DYNAMIQUES ET ENJEUX.....	26

CARTE D'IMPLANTATION DES VILLAGES



DES NOYEAUX URBAINS DENSES À L'ORIGINE DE LA PLUPART DES VILLAGES

Le repérage du patrimoine roman permet de revenir aux sources de l'installation des villages. Eléments religieux, château, cellere, ou moulins... deux critères sont particulièrement déterminants dans le choix des sites : la proximité avec un cours d'eau et le choix d'un espace en promontoire, offrant une large visibilité sur le territoire alentour et facilement repérable. Certaines typologies d'implantation sont communes à un ensemble de villages : col, bord d'un cours d'eau, replat, confluence, microbutte, embouchure littorale, limite entre deux terroirs, entre plaine et massif....

Les tissus urbains originels des villages du PPM sont généralement constitués en noyaux bâtis denses, agglomérés autour d'une église ou d'un château. Dans beaucoup de nos communes, le cœur du village était à l'origine une cellere. La cellere est une couronne de celliers construits à partir du XIème siècle autour d'une église, ou plus rarement d'un château, dans un rayon d'environ 30 mètres. Il existe des celleres castrales. Il s'agissait d'un espace sacré, donc protégé des rapines par la paix de Dieu. Cet espace se fortifia et fut à l'origine de bien des villages groupés. Le Pays Pyrénées Méditerranée compte 21 celleres.

La qualité d'implantation des coeurs de village dépasse l'emprise de la cellere. Jusqu'à la seconde moitié du 20ème siècle, les extensions sont très denses, consommant le moins possible de terres agricoles, tirant au mieux parti de la topographie. Elles se font dans la continuité du noyau originel, et le long des principales voies d'accès.

Certains villages n'ont pas de centralité bâtie forte, ils sont constitués de plusieurs hameaux et mas, par exemple Caixas, l'Albère, Ruinogues. Sur les massifs, les mas étaient très nombreux et en grande majorité installés en bord d'un cours d'eau. Dans les massifs très charpentés, ils se concentrent le long des grands affluents du Tech. Dans les massifs collinaires, leur implantation est plus diffuse à l'image du réseau hydrique très ramifié et peu hiérarchisé. On note par ailleurs un grand nombre de mas sur les contreforts des Albères, et dans la plaine de la Têt.

Qu'ils soient issus ou non d'une cellere, les noyaux urbains denses à l'origine de nos villages offrent une grande qualité d'implantation.

2 - à Laroque-des-Albères, autour d'une butte castrale en limite plaine-massif

3 - à Coustouges, sur un col, en carré autour de l'église.

4,5 - à Arles-sur-Tech, Céret..

Catalunya Romanica - Editions Enciclopèdia Catalana - 1996 - vol XIV et XXV



Vila de Ceret. Plànol de l'antiga vila medieval, segons es desprèn del cadastre del 1811, amb indicació de les diferents fases de creixement urbanístic (informació: A. Catafau)

LES RÉSEAUX ROUTIER ET FERROVIAIRE HISTORIQUES

On peut ainsi détailler la trame viaire qui dessert historiquement plaine et vallées : un réseau en étoile depuis Perpignan rejoignant les villes importantes de Thuir (D612A-D615), du Boulou (D900) et d'Argelès (D114). Ces deux dernières routes se poursuivent et traversent les Albères en empruntant la vallée de Rome et le col du Perthus pour l'une, la bordure littorale pour l'autre. La grande périmétale (D612) forme un arc qui rejoint Thuir et Elne. Enfin, la D118 traverse le pays d'Est en Ouest, joignant Argelès au Boulou par le piémont des Albères, se dédoublant dans la petite plaine du Bas Vallespir avant de pénétrer dans la vallée montagnarde du Tech. Ces principales voies historiques traversent et donnent à voir la diversité des paysages. Dans la plaine, elles sont mises en valeur par de grands alignements de platanes (1,2).

Le réseau ferré a vu son expansion maximale dans la première moitié du 20ème siècle. La ligne Elne-Céret se prolongeait alors dans le Haut Vallespir : au delà d'Arles-sur-Tech elle se scindait d'un côté vers Saint-Laurent-de-Cerdans, de l'autre vers Prats-de-Mollo, desservant pendant une trentaine d'années (1907-1937) de nombreux villages et hameaux. En altitude la voie ferrée de Formentera servait aux mines. Cette dernière ainsi que le tronçon Céret-Arles-sur-Tech et l'ancienne ligne Perpignan-Thuir sont valorisés par le passage de cheminements doux (chemin de randonnée, voie verte). Au delà d'Arles-sur-Tech, le tracé des deux anciens chemins de fer tend à se perdre dans le paysage.

La ligne Perpignan - Elne - Argelès - Côte Vermeille permet la liaison avec l'Espagne. A Cerbère, une vaste plate-forme d'échange, aménagée afin d'assurer la communication entre réseaux français et espagnol, marque l'identité du village (4) . L'ancien hotel «le Belvédère», inscrit pour son architecture remarquable, fait partie de ce patrimoine (5). Ailleurs, comme à Brouilla, quelques bâtiments - petite gare, hangar, mas - témoignent de l'ancienne halte ferroviaire (3).

Le SCOT prévoit le maintien de la ligne Perpignan-Cerbère - dont l'usage devra s'adapter à la mise en place du TGV Perpignan-Barcelone - et la réalisation d'étude de faisabilité pour la remise en trafic passager de la ligne Elne-Le Boulou.



DES ACTIVITÉS AGRICOLES, MILITAIRES, ARTISANALES, MINIÈRES ET THERMALES
QUI MARQUENT L'IDENTITÉ BÂTIE DES VILLAGES

Outre leur position dans le paysage, les bourgs se différencient peu à peu par les activités qui s'y développent en apportant des architectures spécifiques.

- Les usages militaires et de douane engendrent la construction de forts, redoutes et tours de guet.
- La structuration des filières agricoles -viticulture, arboriculture, maraîchage- amène l'implantation dans les villages de la plaine de coopératives et autres grands bâtiments de transformation (distillerie, conserverie).
- Le développement de fabriques et usines pour l'industrie textile va marquer les villages du Haut Vallespir, en particulier Saint-Laurent-de-Cerdans.
- Les bâtiments sidérurgiques liés à l'exploitation des mines de fer du Canigou font partie de l'identité d'Arles-sur-Tech.
- L'architecture thermique marque les villes du Boulou et d'Amélie-les-Bains ainsi que le site de la Preste



- 1- Fort Les Bains à Amélie
- 2- Coopérative fruitière à Céret - source : [googlestreetview](https://www.google.com/maps/@42.8166667,10.1333333,15z)
- 3 - Cave coopérative de Terrats
- 4- Carte postale ancienne : fabriques d'espadrilles à Saint-Laurent-de-Cer
sources : [le guide du Vallespir - tresvents.fr](https://www.leguidevallespir.com/)
- 5,6 - Vestiges de l'industrie minière d'Arles-sur-Tech
source : [site oxydocorp.fr](https://www.oxydocorp.fr/)
- 7 - Ensemble thermal de la Preste
- 8 - Les thermes Pujade à Amélie-les-Bains

I - <u>BATI ET VOIES DE COMMUNICATION HISTORIQUES : DES LOGIQUES DE FONCTIONNEMENT BOUSCULEES PAR LES PERCEPTIONS ET USAGES CONTEMPORAINS</u>	7
LES FONDAMENTAUX.....	8
LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES.....	14
a- Se retrouver dans le coeur de ville dense	
b- Se laisser guider dans le coeur ancien	
c- Aborder le village par ses accroches bâties	
d- Percevoir la couture du bâti sur le tissu rural	
e- Découvrir le paysage par les routes	
LES DYNAMIQUES ET ENJEUX.....	26

A- SE RETROUVER DANS LE COEUR DE VILLE DENSE

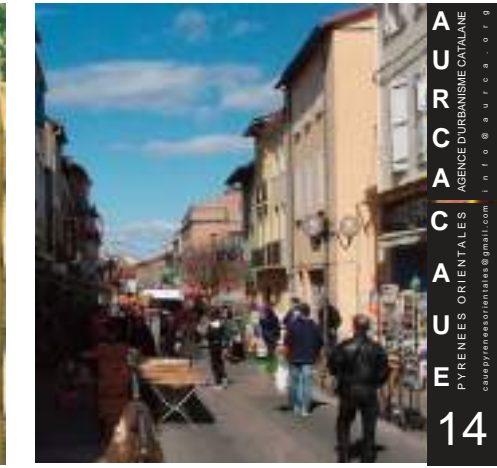
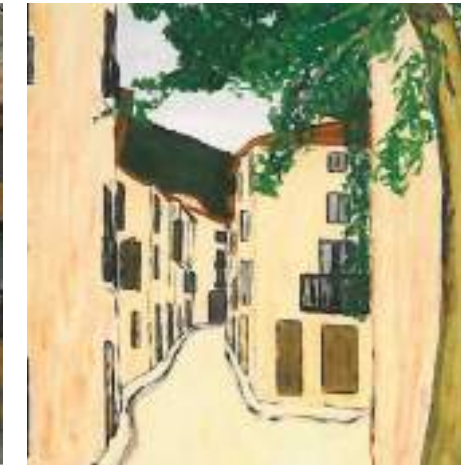
Les coeurs de villages historiques sont pour la plupart constitués d'un noyau bâti dense. Pour les habitants des quartiers pavillonnaires alentour, elles sont un référent commun, une centralité, un lieu de vie sociale, un quartier à grande valeur patrimoniale et accessible au quotidien. Locaux ou promeneurs de passage apprécient les rues étroites, bordées de hautes façades, qui offrent une ambiance intime et un peu labyrinthique. Dans cette urbanité contrainte, le moindre élargissement valorisé par des plantations, un traitement du sol et un mobilier urbain de qualité invite à la pause. On s'attarde devant les façades jardinées par les habitants. Sur les places, on apprécie de se poser à l'ombre des arbres, à proximité d'une fontaine.

La Place de Céret, Simone Delaunay. Cette place et ses étonnants platanes sont un motif souvent peint par les peintres de Céret. Jean Capdeville, 1948-50, (image recadrée) nous montre un fragment du dédale de ruelles propre aux coeurs de village. (images recadrées)

Les places et rues principales de coeur de village, circonscrites par des fronts de façade continus, offrent un cadre intime qui souvent accueille les commerces, le marché et événements festifs, les cafés et restaurants.

Ce principe a été repris dans la cité balnéaire d'Argelès-sur-Mer. A Port-Vendres, le front de façade laisse place au quai côté port.

Le moindre recoin d'espace ouvert est valorisé. Sur ces photos, escalier, banc et bacs plantés qualifient le seuil des habitations.



B- SE LAISSER GUIDER DANS LE COEUR ANCIEN

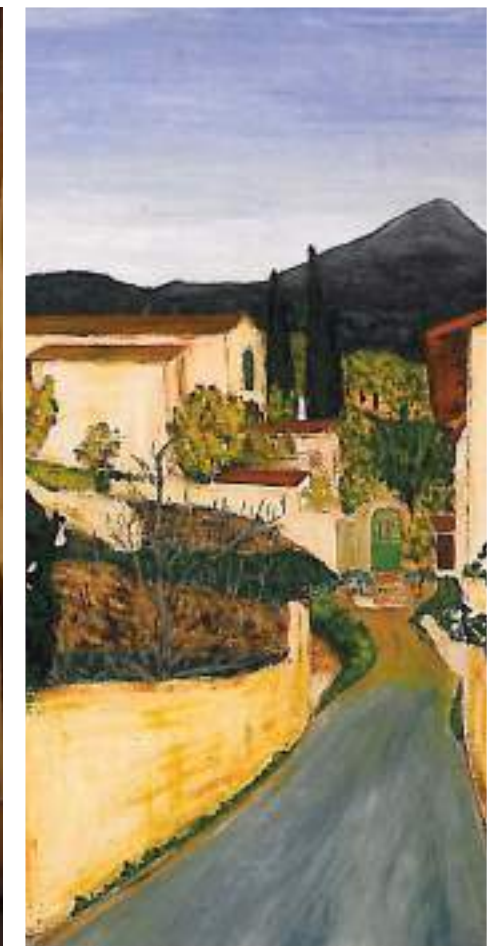
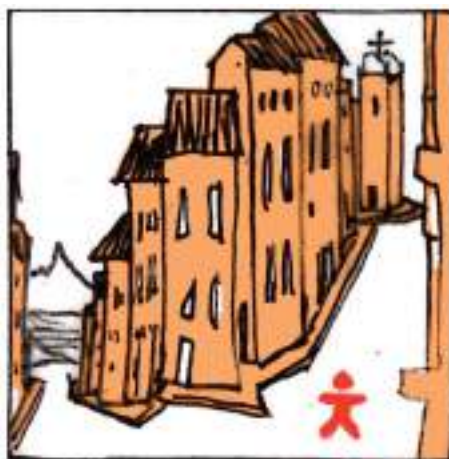
Si, dans l'urbanisme vernaculaire, le tracé des rues ignore la géométrie, il n'est pas pour autant aléatoire. Au delà d'une première impression labyrinthique, les coeurs de village offrent un système de repères qui leur est propre. Le ou les murs d'enceinte de la ville et ses portes - tantôt monumentales, tantôt discrètes - sont un référent important. Les voies suivent une trame qui dialogue avec la microtopographie : généralement, elles sont parallèles ou perpendiculaires à la pente. Ainsi, on sait instinctivement qu'en montant on se dirige vers le coeur de ville, tandis qu'en descendant on tend à s'en éloigner. Les rues sont souvent orientées vers un point focal, qui renforce la perspective. Vers l'intérieur, elles pointent vers l'église, la cathédrale, le château. Vers l'extérieur, les lignes de fuite tendent vers un ressaut du relief, une montagne dont la silhouette se distingue dans la ligne horizon.

Portes et murs d'enceinte, à Céret, Prats-de-Mollo et Fourques

La pente est particulièrement perceptible dans les coeurs historiques, on sait d'instinct que cette ruelle qui descend nous éloigne du centre.

Cette carte postale ancienne montre la tour Saint Sauveur à Arles-sur-tech, tout comme à Elne, ce clocher a un rôle de repère Source carte : notrefamille.com

Dans cette peinture de Jean Capdeville, la rue file vers le portail d'un jardin, mais aussi vers une montagne qui se détache de l'horizon. Les cyprès renforcent ce cadrage. (1948-50, image recadrée)



C- ABORDER LE VILLAGE PAR SES ACCROCHES BÂTIES

L'accès aux villages se fait par une succession de séquences paysagères. Certains motifs architecturaux participent à cette mise en scène, leur perception est conditionnée par le maintien d'un contraste entre la densité bâtie et l'ouverture de l'espace agricole ou naturel.

Éléments ponctuels, militaires ou religieux, qui assoient le village dans son paysage : chapelle, croix, conjurador, tour ou fort. Éléments bâtis imposants qui renforcent le contraste vide/plein : cave coopérative, thermes, fabrique, mas ceint d'un haut mur et entouré de grands arbres ou rue cadrée par un front de façades hautes et continues... Le cimetière, les murets et terrasses des horts participent aussi à la qualité du contour de village.

Le fort Saint-Elme crée un appel depuis la ville, d'autant plus fort que la colline sur laquelle il trône n'a pas été urbanisée.

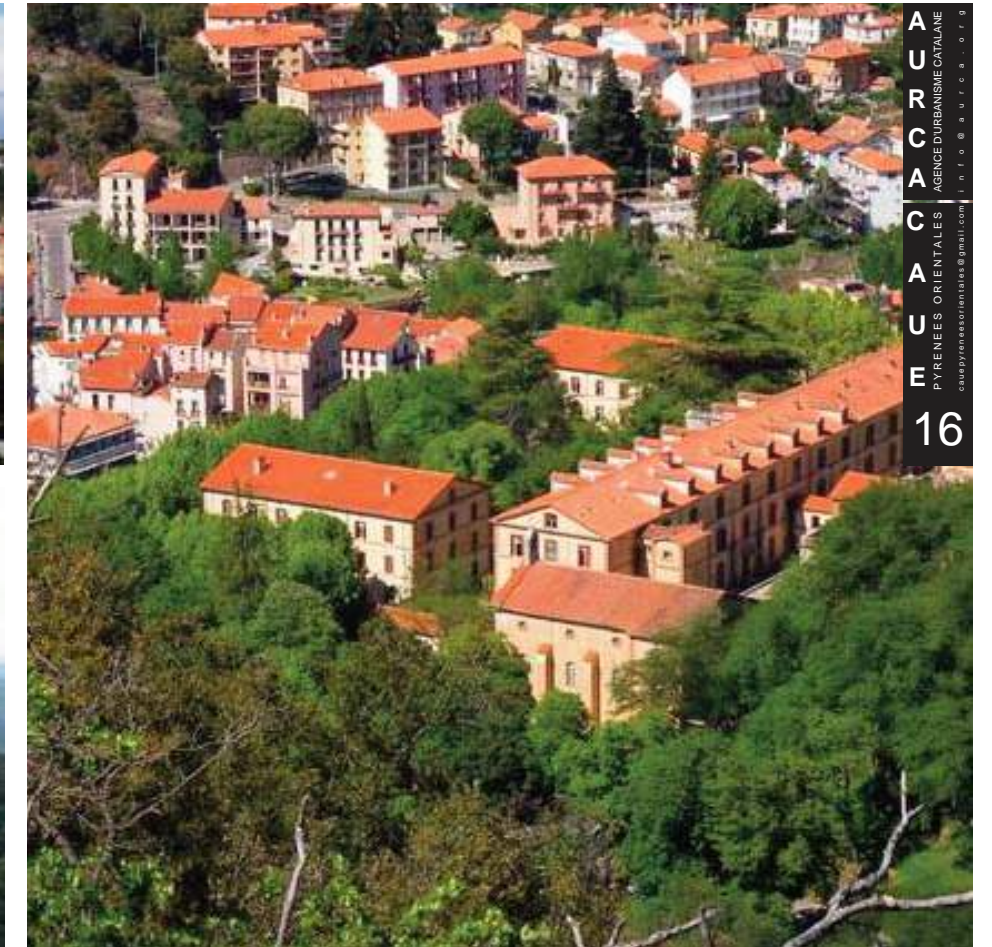
De même à Castelnou, le dialogue entre le village castral, la chapelle et la tour dessine un paysage remarquable



À l'image de l'Ancien Hopital des Armées d'Amélie-les-Bains, les bâtiments thermaux proposent des architectures imposantes légèrement à l'écart des villes.

L'étonnante silhouette de la coopérative viticole de Terrats donne une originalité à cette entrée de village.

À Serralongue, le conjurador, l'église et son cimetière annoncent l'arrivée au village.



D- PERCEVOIR LA COUTURE DU BÂTI SUR LE TISSU RURAL

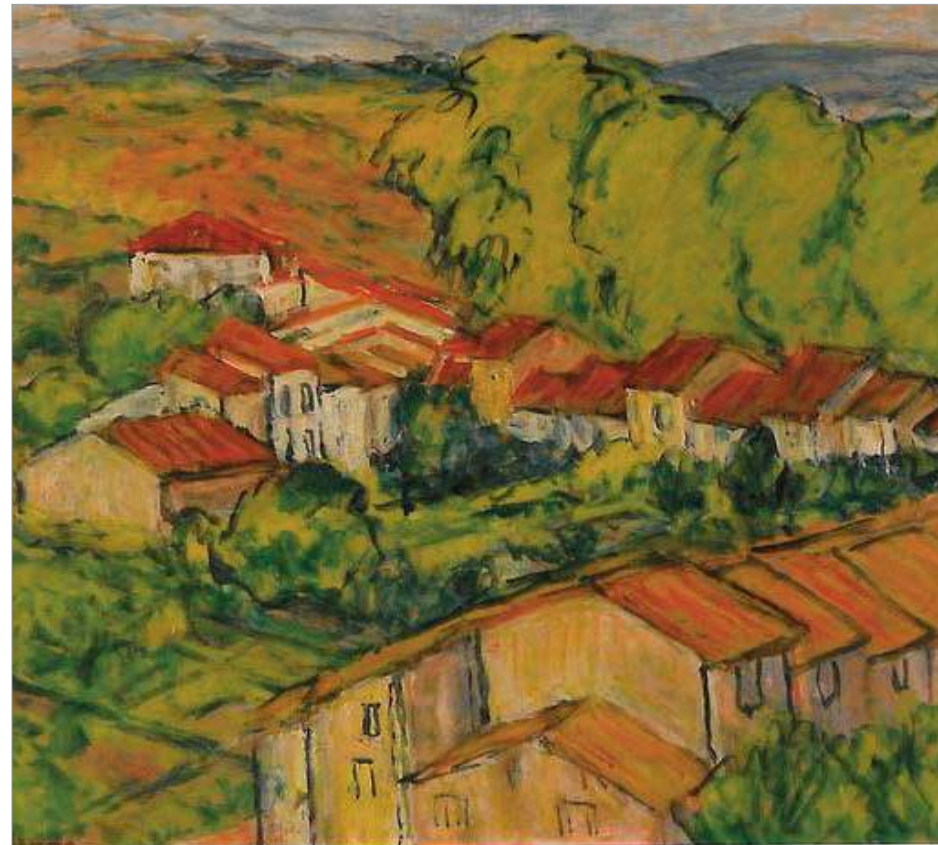
En complément des éléments architecturaux d'accroche, la présence de motifs de l'environnement rural ou forestier dans la ville qualifie le dialogue spatial entre l'urbain et le rural. Les éléments de nature, qu'ils se trouvent dans l'espace public (rue, place, parc...) ou dans les jardins particuliers définissent notamment la qualité et l'épaisseur de l'interface entre ces deux entités. Le prolongement dans le tissu urbain des trames arborées - palettes et formes végétales - inspirées du bocage ou des boisements alentours constitue un écho à l'identité rurale. Aussi, l'imbrication des parcelles agricole et bâti est importante, elle est souvent permise par les parcelles jardinées des horts, de taille intermédiaire. Enfin, l'alignement d'arbres - platane, micocoulier, murier - et le sillon des cours d'eau sont des motifs linéaires récurrents qui dessinent des liens forts.

Paysage du midi, Pierre Brune, années 1950. Par ce titre, le peintre présente les jardins groupés et l'alignement de platanes comme caractéristiques du paysage local.

Les horts font la transition entre le fleuve et la ville à Arles-sur-Tech.

Pour peu que les recalibrages de route ne les aient pas condamnés, les alignements de platanes créent un lien spectaculaire entre la ville et sa campagne. Ici à Corneilla-del-Vercol.

Quelques aménagements sobres et soignés peuvent suffire à dessiner la transition avec le paysage agricole. Ici, Oms ou Sainte-Colombe-de-la-Commanderie.



126 Pierre Brune
 Paysage du Midi, années 1950
 Huile sur contreplaqué, 51 x 66 cm
 Paris, Centre national des arts plastiques



E- DÉCOUVRIR LE PAYSAGE PAR LES ROUTES

Les grandes voies de circulation sont souvent un belvédère en mouvement sur le paysage. La qualité de mises en scène routière ou ferroviaire est conditionnée par la subtilité des tracés : ligne fine et tendue franchissant la plaine, ou courbe plaquée au relief. Par ailleurs, la qualité de l'expérience paysagère tient à un ensemble de détails qui gère la transition entre la voie et le territoire traversé. Murets de soutènement, fossés, légers talus, bornes, alignements d'arbres, haies, arbres isolés, bas côtés enherbés... le bord de ces routes constitue une épaisseur de mise en scène du regard porté au paysage. Il permet parfois l'accueil du promeneur. Les éléments de franchissement comme les ponts renforcent la lisibilité de la succession de séquences paysagères.

Chemin avec cyprès, Descossy. La présence d'arbres isolés anime les cheminements

Entre Perpignan et Elne, au niveau de Corneilla-del-Vercol, la voie ferrée légèrement surélevée offre un très beau point de vue sur la prade.

Paysage de Céret, Jean Marchand. Deux troncs - probablement ceux d'un alignement de bord de route - cadrent le point de vue choisi par le peintre

La route qui monte à Las Illas est collée au relief. Les murs qui la soutiennent sont couronnés par des pierres taillées en demi-cercle.

Dans le Vallespir, les routes qui relient les principaux villages, peu fréquentées, ont gardé leur qualité d'intégration au site : faible largeur, murets, bordures enherbées...



SYNTHÈSE - EXPÉRIENCES PAYSAGÈRES LIÉES À L'URBANISME

Les peintres aiment à montrer la ville dense, ses places, ses ruelles étroites et ses monuments, la façon dont les volumes architecturaux s'emboîtent. Ils prennent du recul pour représenter les noyaux bâtis dans le paysage, ou pour en montrer les abords jardinés, les alignements majestueux qui y conduisent. Beaucoup de ces peintures témoignent de la qualité du lien spatial entre les villes et le paysage qui les entoure.

*La Place de Céret, Simone Delaunay (image recadrée)
Paysage, village, Etienne Terrus (image recadrée)*



SE RETROUVER DANS LE COEUR DE VILLE DENSE

Les coeurs de village historiques sont pour la plupart constitués d'un noyau bâti dense. Pour les habitants des quartiers pavillonnaires alentours, elles sont un référent commun, un quartier central à grande valeur patrimoniale, un lieu de vie de la cité accessible au quotidien. Locaux ou promeneurs de passage apprécient les rues étroites, bordées de hautes façades, qui offrent une ambiance intime et un peu labyrinthique. Dans cette urbanité contrainte, le moindre élargissement valorisé par des plantations invite à la pause. Que ce soit sur une placette jardinée ou une rue commerçante, l'intimité des coeurs de ville denses favorise leur appropriation en des lieux de vie.



SE LAISSER GUIDER DANS LE COEUR ANCIEN

Au delà d'une première impression labyrinthique, les coeurs de village offrent un système de repère qui leur est propre. Le mur d'enceinte de la ville et ses portes sont un référent important. Les voies suivent une trame qui dialogue avec la microtopographie : généralement, elles sont parallèles ou perpendiculaires à la pente. Ainsi, on sait instinctivement qu'en montant on se dirige vers le coeur de ville. Les rues sont souvent orientées vers un point focal intérieur ou extérieur. A Elne, comme dans la plupart des villes, le clocher joue un rôle de repère





ABORDER LE VILLAGE PAR SES ACCROCHES BÂTIES

Certains motifs architecturaux participent à la mise en scène du village dans son paysage. Leur perception est conditionnée par le maintien d'un contraste entre la densité bâtie et l'ouverture de l'espace agricole ou naturel. Eléments ponctuels, militaires ou religieux : chapelle, croix, conjurador, tour ou fort. Eléments bâtis imposants qui renforcent le contraste vide/plein : cave coopérative, thermes, mas ou rue cadrée par un front de façades hautes et continues... Le cimetière, les murets et terrasses participent aussi à la qualité du contour de village. *Le fort Saint-Elme crée un appel depuis la ville, d'autant plus fort que la colline sur laquelle il trône n'a pas été urbanisée.*



PERCEVOIR LA COUTURE DU BÂTI SUR LE TISSU RURAL

La présence de motifs de l'environnement rural ou forestier dans la ville qualifie le dialogue spatial entre l'urbain et le rural. Le prolongement dans le tissu urbain des trames arborées - palettes et formes végétales - inspirées du bocage ou des boisements alentours constitue un écho à l'identité rurale. Les horts, alignements d'arbres et le sillon des cours d'eau sont des motifs récurrents qui dessinent des liens forts.

Les horts font la transition entre le fleuve et la ville à Arles-sur-Tech.



DÉCOUVRIR LE PAYSAGE PAR LES ROUTES

Les grandes voies de circulation sont souvent un belvédère en mouvement sur le paysage. La qualité de mise en scène routière ou ferroviaire est conditionnée par la subtilité des tracés et par un ensemble de détails qui gère la transition entre la voie et le territoire traversé. Le bord des routes constitue une épaisseur de mise en scène du regard porté au paysage. Les éléments de franchissement comme les ponts renforcent la lisibilité de la succession de séquences paysagères.

La route entre Saint-Laurent et Lamanère, peu fréquentée, a gardé sa qualité d'intégration au site : faible largeur, murets, bordures enherbées...

I - BATI ET VOIES DE COMMUNICATION HISTORIQUES : DES LOGIQUES DE FONCTIONNEMENT BOUSCULEES PAR LES PERCEPTIONS ET USAGES CONTEMPORAINS

LES FONDAMENTAUX.....	8
LES PERCEPTIONS PAYSAGÈRES.....	14
LES DYNAMIQUES ET ENJEUX.....	27
a - Les coeurs de village : une image à renouveler, des qualité d'implantation à prendre en compte	
- une acceptation du patrimoine souvent tronquée, qui exclut les qualités d'accroches avec le paysage	
- des documents de connaissance historique peu accessibles	
- Un patrimoine peu pris en compte face aux priorités de développement : genèse progressive d'une image d'abandon	
- Une place du centre ancien à adapter au contexte	
b- Dégradation du bâti, vacance, précarité énergétique : des phénomènes conconcentrés sur le parc ancien	
- 5 600 logements dégradés, 4 500 résidences principales potentiellement indignes entre urgence sociale et impact sur les ambiances urbaines	
- la qualité thermique des logements, facteur de précarité énergétique	
- 7,5 % des logements sont vacants : une réserve pour le marché ?	
c- une dynamique de réhabilitation à élargir et encadrer	
- ZPPAUP, OPAH, des outils moteurs pour la rehabilitation	
- des mesures pour lutter contre la vacance	
- réhabilitation thermique : un enjeu de prise en compte de la spécificité du patrimoine ancien	
- La requalification des espaces publics, un levier à activer	
- Friches industrielles, ferroviaires, thermale : des sites à reconquérir	

A- DÉGRADATION DU BÂTI, VACANCE, PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE : DES PHÉNOMÈNES CONCENTRÉS SUR LE PARC ANCIEN

-5 600 LOGEMENTS DEGRADÉS, 4 500 RÉSIDENCES PRINCIPALES POTENTIELLEMENT INDIGNES ENTRE URGENCE SOCIALE ET IMPACT SUR LES AMBIANCES URBAINES

Une déambulation dans les villes et villages du Pays amène à constater qu'il n'est pas étranger à la problématique de dégradation du bâti, en particulier dans les centres anciens. En 2009, 5 600 logements sont classés en catégorie cadastrale 7 ou 8, soit une qualité de construction et une habitabilité du logement médiocre.

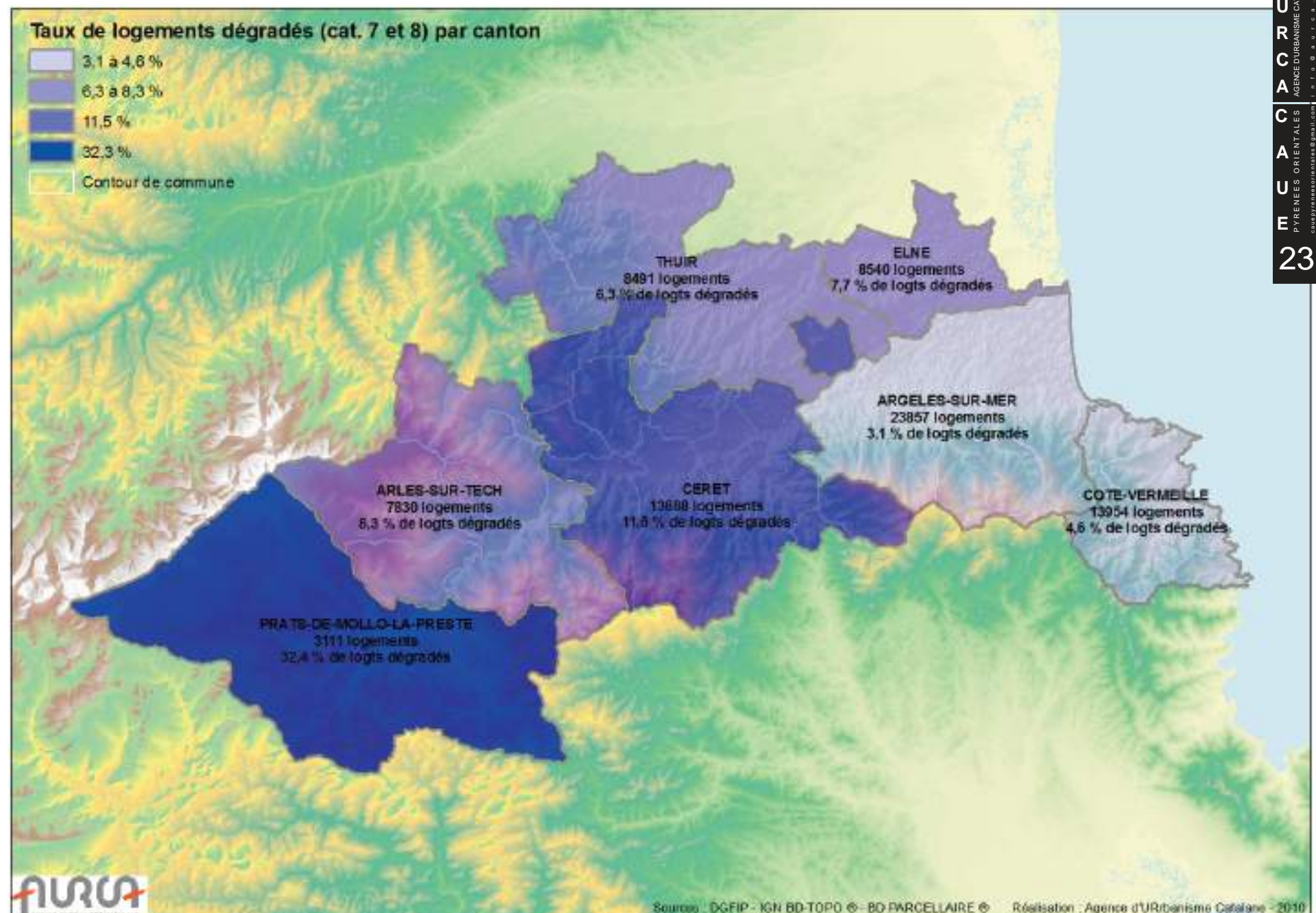
QU'EST CE QUE LE CLASSEMENT CADASTRAL ?

Le classement cadastral correspond à la base de l'évaluation de la valeur locative par la DGI. Il classe les logements en huit catégories selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement.

Les logements de la catégorie 7 répondent à la définition suivante : « Qualité de construction médiocre, laquelle est basée sur des matériaux bon marché, une surface exigüe et l'absence de confort, impression d'ensemble médiocre ». Les logements classés en catégorie 8 ont un « aspect délabré, et ne présentent pas les caractères élémentaires d'habitabilité ». A titre de comparatif, la catégorie 6 comprend les logements de « Qualité de construction courante, avec un faible développement des pièces et une absence de confort fréquent dans les immeubles anciens, impression d'ensemble ordinaire ».

LES LOGEMENTS DÉGRADÉS

Les logements dégradés représentent près de 7% du parc total de logements sur l'ensemble des cantons (y compris 4 communes hors pays) hors meublés. On constate que la part de logements dégradés est nettement plus importante dans le parc de résidences secondaires, cela varie du simple au double, voire triple selon les cantons. Il peut s'agir de maisons de vacances pour lesquelles les propriétaires n'ont pas les moyens d'engager des travaux ou au contraire de logements en mauvais état achetés à bas prix, en vue d'être réhabilités mais n'ayant à ce jour fait l'objet d'aucun travaux.



L'HABITAT INDIGNE

QU'EST CE QUE L'HABITAT INDIGNE ?

L'habitat «indigne» recouvre l'ensemble des situations d'habitat qui représentent un déni au droit au logement et portent atteinte à la dignité humaine. Elles engendrent des répercussions sur les familles qui peuvent être d'ordre physique, mental mais également social du fait de l'exclusion par le logement. L'accès aux droits fondamentaux des personnes mal logées est réduit : droit à la vie familiale et à son intimité, droit à l'éducation des enfants....

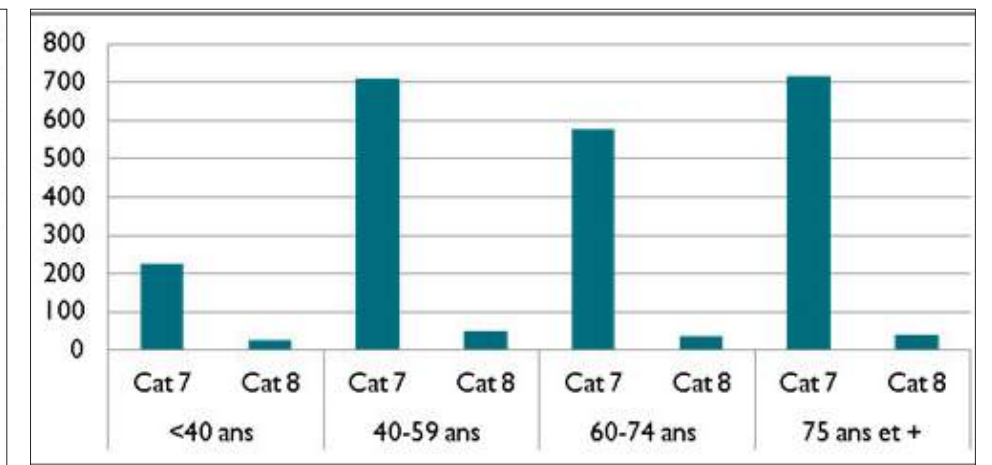
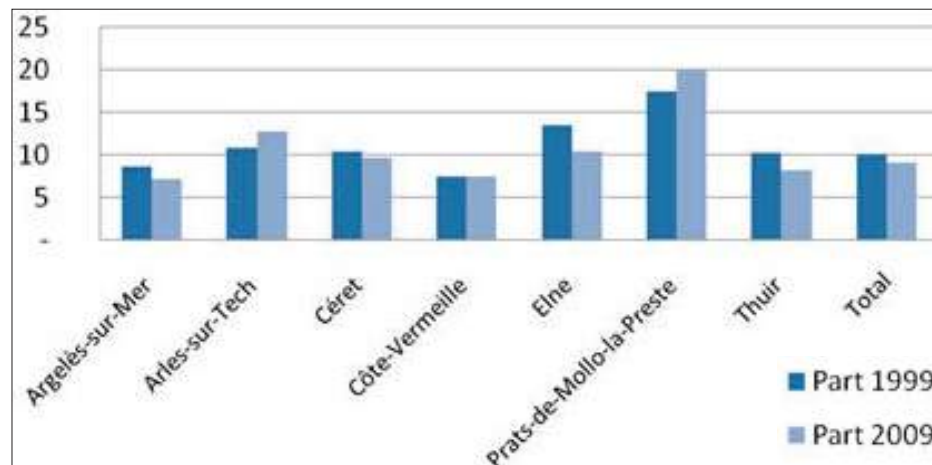
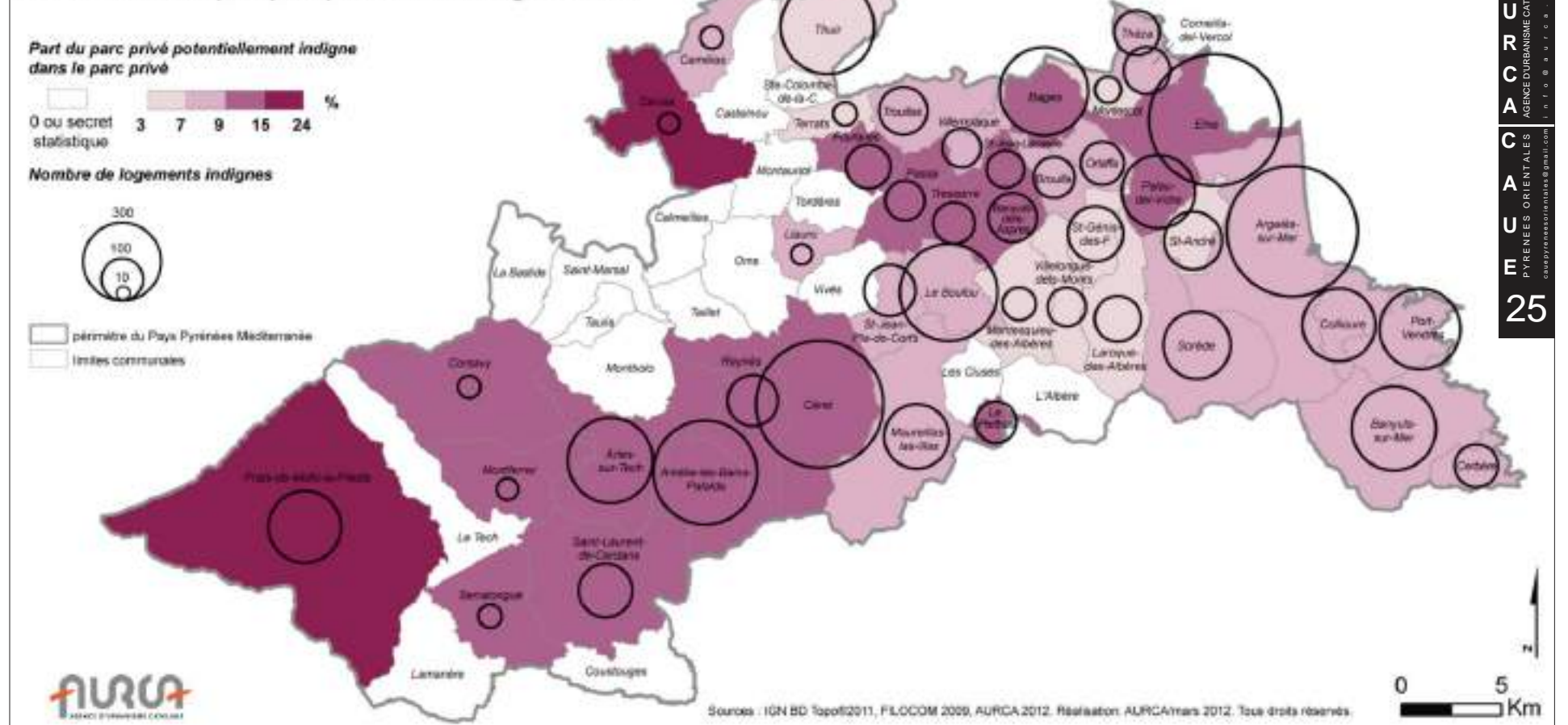
Dans l'optique d'obtenir une approche plus sociale, on croise les données relatives aux revenus des ménages et à l'état des logements. On obtient ainsi la représentation du parc potentiellement indigne.

Sur le Pays, le parc potentiellement indigne s'élève à environ 9% des résidences principales soit un peu plus de 4 500 résidences principales. Les taux les plus élevés concernent le Haut-Vallespir (de 12% à 20%) sur lequel on retrouve une forte proportion de logements anciens annexés à des niveaux de revenus très modestes. Les cantons littoraux présentent les taux les moins élevés. Les communes de Caixas et Prats-de-Mollo sont les deux communes dont la part de logements potentiellement indignes dépasse les 15% des résidences principales. Les secteurs les moins touchés sont les Albères et la Côte Vermeille.

Au niveau de l'évolution de la part de résidences principales potentiellement indignes, les cantons de Prats-de-Mollo et d'Arles-sur-Tech continuent à progresser alors que le reste du territoire a tendance à diminuer.

Les populations les plus jeunes sont relativement absentes de cette répartition. En effet les moins de 40 ans sont jusqu'à trois fois moins représentés que les autres tranches d'âges en catégorie 7. Leurs capacités physiques leur permettant d'intervenir plus aisément sur la rénovation de leur logement. Le parc le plus dégradé (catégorie 8) concerne principalement les 40-59 ans et plus généralement une population au-delà de 40 ans. D'un point de vue plus global, ce sont les tranches des 40/ 59 ans et des 75 ans et plus qui disposent des logements les plus dégradés avec respectivement 760 et 754 logements en classe 7 et 8.

Part des résidences principales potentiellement indignes en 2009



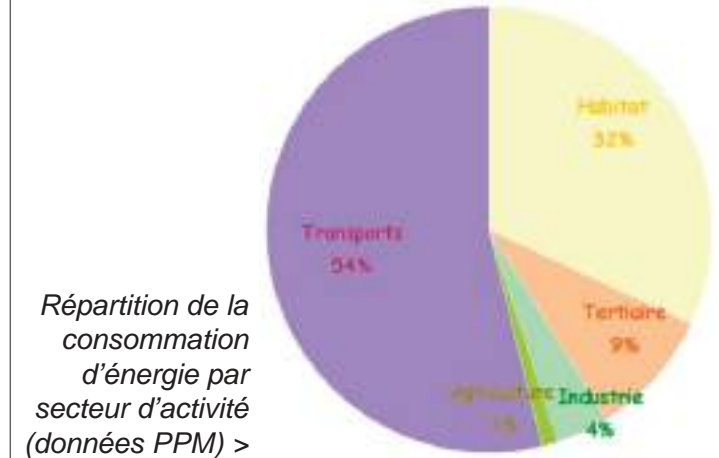
- LA QUALITÉ THERMIQUE DES LOGEMENTS FACTEUR DE PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

La réglementation thermique française a pour but de fixer une limite maximale à la consommation énergétique des bâtiments neufs pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage. Elle est définie actuellement par la réglementation thermique 2012 (RT 2012), qui a succédé à la réglementation thermique 2005 (RT 2005).

Les réglementations thermiques successives, applicables aux constructions neuves depuis 1975, ont permis de diviser par 2 à 2,5 les consommations unitaires en 30 ans à l'échelle de la France. Cependant, les accroissements conjoints du parc de logements (X2 sur la même période), de la surface moyenne des logements, des exigences de confort et des niveaux d'équipement électroménager ont conduit à une augmentation de 30% de la consommation d'énergie des bâtiments. Ce constat illustre met en avant la nécessité d'entreprendre des chantiers de rénovation thermique des bâtiments existants.

Sur le territoire du Pays, près de 24 000 logements ont été construits avant 1975, ils ne répondent donc à aucune norme thermique. L'étude menée dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial attribue au secteur de l'habitat 32% de la consommation totale d'énergie. A travers une grille d'analyse statistique, croisant des données relatives à l'âge du parc, au climat, à la surface des logements, au classement cadastral..., l'AURCA a estimé, dans chaque commune, la consommation énergétique des logements (chauffage, eau chaude sanitaire et refroidissement). A la manière du diagnostic de performance énergétique (DPE), une étiquette énergétique leur est ainsi attribuée. L'étiquette énergétique permet une classification sous forme de lettre allant de A "très économe" à G "énergivore". Le Pays se situe en classe D.

	Conso énergétique (KWh Ep/m²/an)	Etiquette énergétique
Pays Pyrénées Méditerranée	211	D
Pyrénées-Orientales	209	D
Languedoc Roussillon	212	D
France	242	E



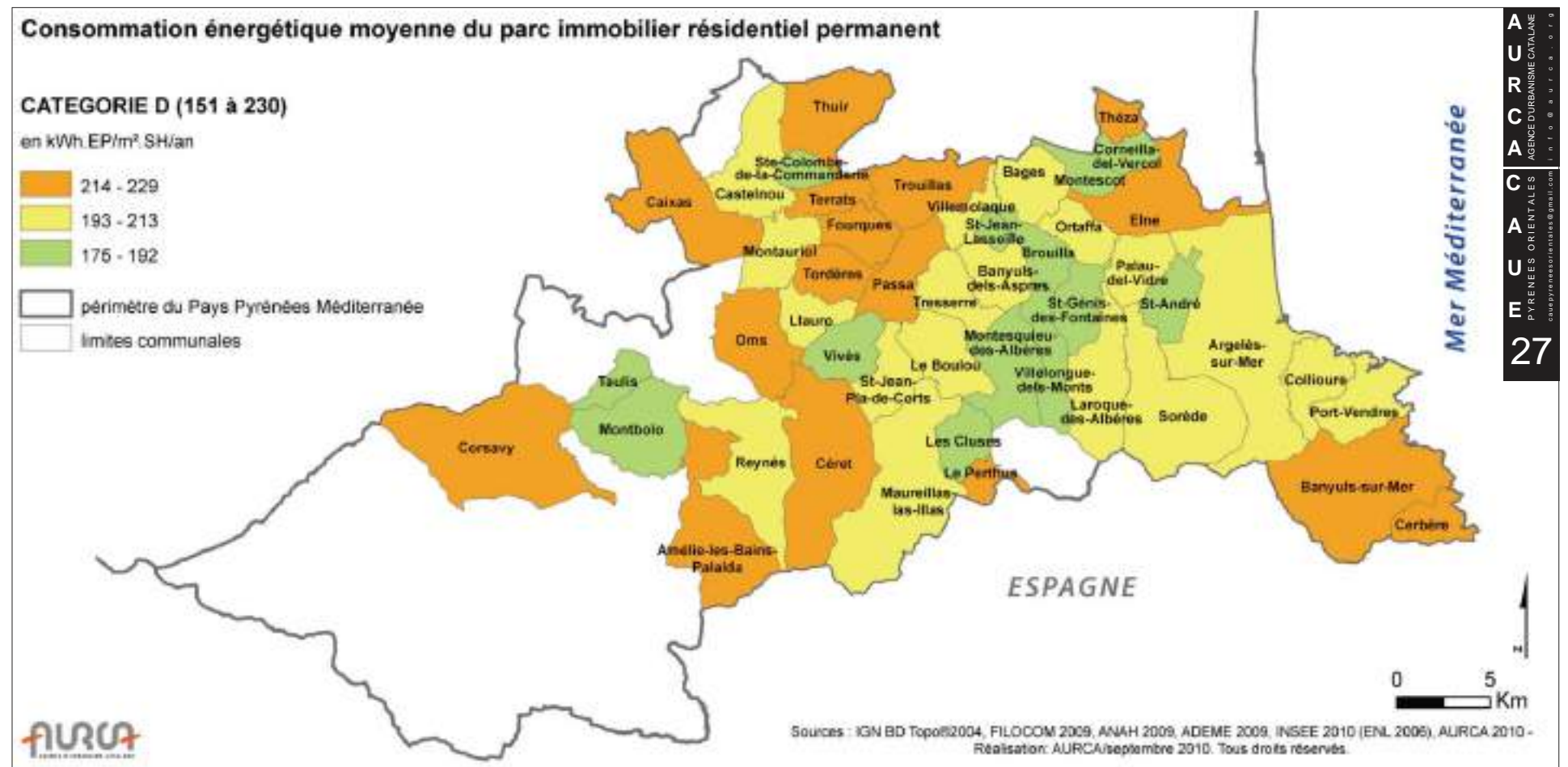
A l'échelle communale on remarque que l'étiquette énergétique se dégrade d'est en ouest. L'altitude élevée et l'ancienneté du parc de logements en Haut Vallespir expliquent en partie ce classement.

Sur le Pays la consommation moyenne d'un logement de 100m² est environ égale à 20 000 kWh soit l'équivalent de 2000€ de charges annuelles (source PPM). La RT 2012 prévoit une consommation maximale de 50 kWh soit 500€ de charges annuelles. Elle vise d'autre part à atteindre l'étiquette C pour tout bâtiment existant.

Il y a donc un véritable enjeu à réhabiliter le parc existant. En effet, le parc existant aujourd'hui sur le Pays représentera encore 60% du parc de 2050.

Le questionnaire adressé à la population révèle que si des travaux devaient être réalisés dans les logements déjà existant, ils viseraient dans la majorité des cas à rendre ces logements plus performants sur le plan énergétique, plutôt que d'en améliorer la qualité esthétique ou l'accessibilité.

L'attractivité des logements mal isolés est aujourd'hui largement pointée du doigt, grâce notamment à l'obligation de fournir un DPE à la vente comme à la location. A terme, la question de la concurrence du parc neuf ou certifié BBC avec le parc ancien peut laisser craindre que ce dernier soit progressivement délaissé.



1 Période de construction	Nombre de résidences principales
avant 1975	24 400
1975-2000	18 935
2001-2005	3 450
2006-2008	3 300

2	Surface moyenne logis PPM	Conso énergétique (kWh/m ² .an)	Facture électricité (€/m ² .an)	Facture gaz réseau (€/m ² .an)	Facture gaz citerne (€/m ² .an)	Facture fuel (€/m ² .an)
Avant 1975	75	394	1 312	1 399	3 167	2 136
Avant 1975 rénové	75	290	1 038	1 063	2 368	1 399
Après 1975	93	214	973	983	2 172	1 478

3	Part du budget consacrée au chauffage/Revenu fiscal moyen (19 000 €)	Part du budget consacrée au chauffage/Revenu fiscal moyen des ménages non imposables (9041 €)
Logements construits avant 75	7%	14,5%
Logements construits avant 1975 (rénové)	5,5 %	11,5%
Logement construits après 1975	5%	11%

- 7,5% DES LOGEMENTS SONT VACANTS : UNE RESERVE POUR LE MARCHE ?

QU'EST CE QUE LA VACANCE ?

Le « parc vacant » est le terme générique employé pour désigner l'état d'inoccupation du parc de logements. Il existe différents types de vacance, selon la durée et les causes d'inoccupation.

- La vacance est dite conjoncturelle (ou frictionnelle), quand le logement est vacant dans l'attente d'un nouveau locataire ou d'un acheteur, ou encore dans la perspective de travaux ou de démolition ;
- La vacance est dite structurelle, pour les logements inoccupés sur une longue période supérieure à un an. Cette situation peut résulter de plusieurs causes : de l'obsolescence du logement, de blocages juridiques (héritage en indivision), du prix de vente ou de loyers surévalués, de la frilosité du propriétaire...

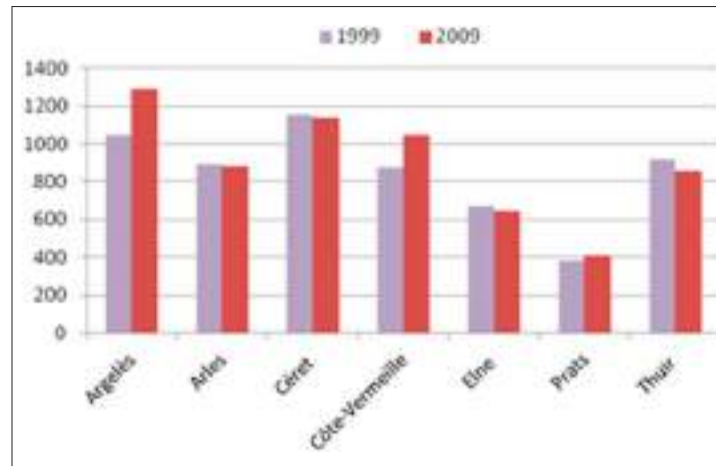
UN TAUX DE VACANCE IMPORTANT EN PARTICULIER SUR LE PARC ANCIEN

Sur le Pays, on compte 6000 logements vacants soit 7,5% du total de logements. Cette tendance est à la hausse en dix ans avec 400 logements supplémentaires soit 5%.

En volume, les logements vacants sont les plus nombreux dans le canton d'Argelès-sur-Mer (20% du parc vacant du Pays), puis dans celui de Céret et sur la Côte Vermeille. Entre 1999 et 2009, les cantons d'Argelès-sur-Mer et de la Côte Vermeille ont connu une hausse de la part de logements vacants, seul celui de Thuir a connu une diminution, pour les autres on note une relative stabilité (Arles-sur-Tech, Céret, Elne et Prats-de-Mollo).

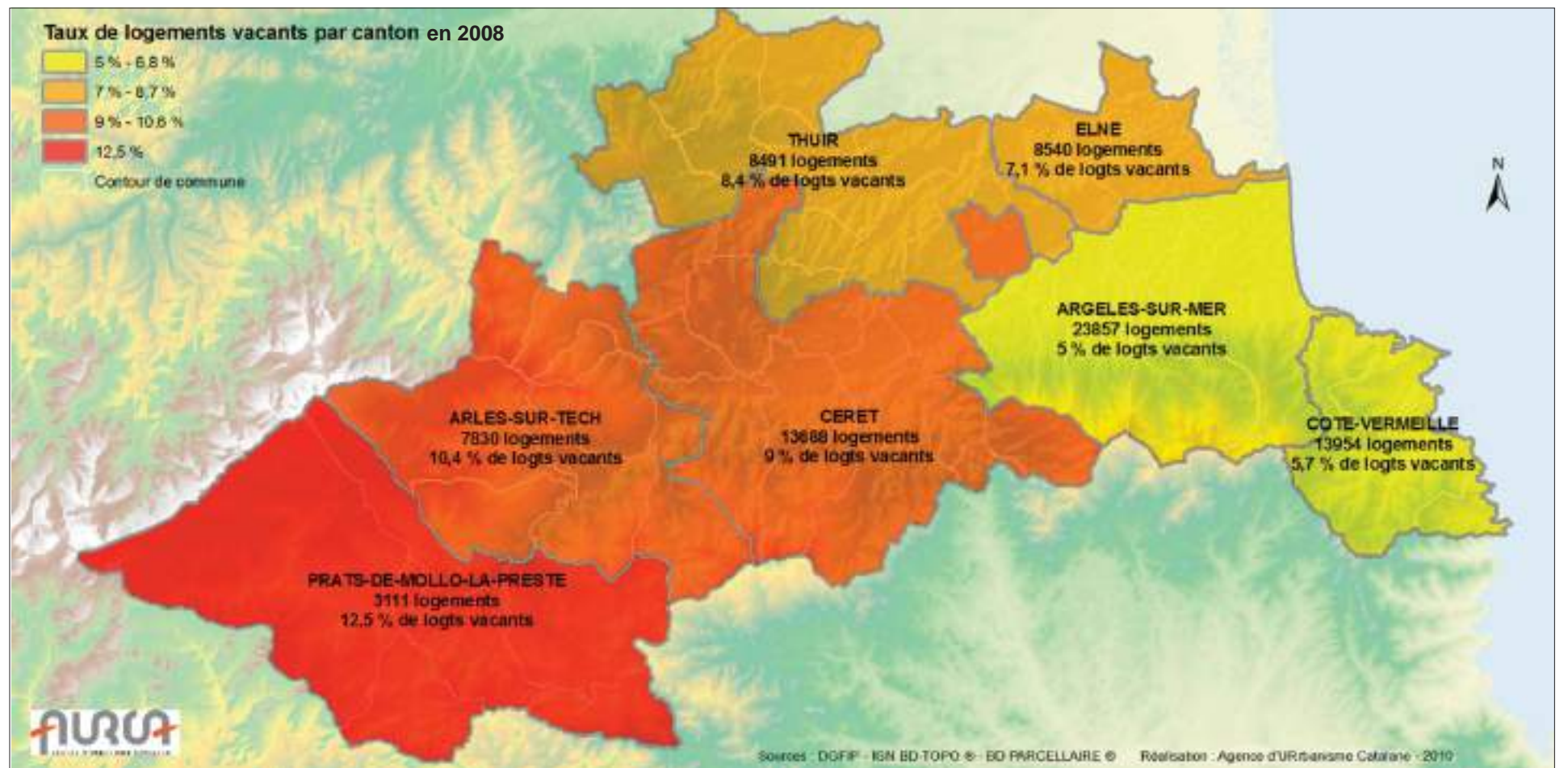
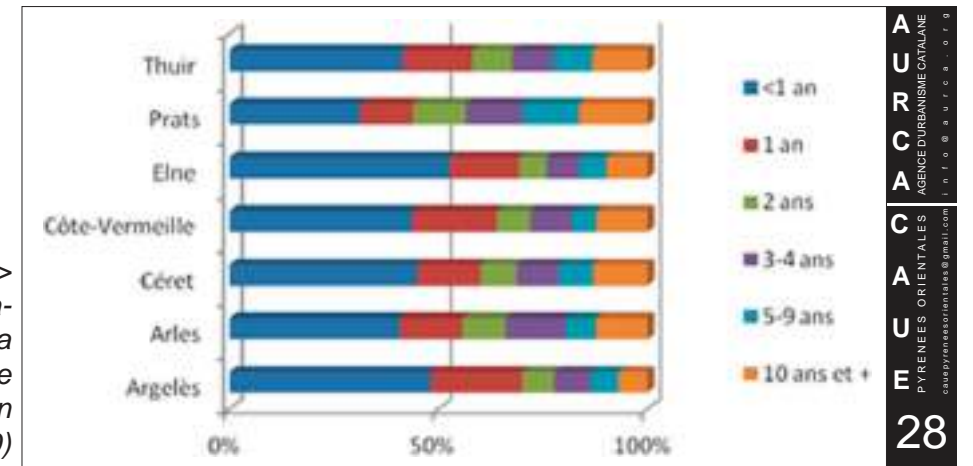
Environ la moitié de cette vacance semble plutôt conjoncturelle le plus souvent inférieure à un an surtout sur dans les cantons situés à l'est du Pays. L'autre moitié se répartit de manière assez homogène entre une durée d'un à cinq ans et une durée dépassant les cinq ans. Sur certains secteurs, la proportion de vacance structurelle (plus longue durée) est plus importante. A Prats-de-Mollo, Thuir, Céret, cette dernière concerne en moyenne 20% des logements vacants.

Sur les 3000 logements en vacance structurelle, 1100 logements sont très dégradés (cat 7 ou 8), soit plus du tiers, ce qui démontre l'ampleur du phénomène. Cette classification concerne 23% des logements vacants sur le littoral, autour de 30% pour Thuir, Elne et Arles-sur-Tech, 40% à Céret et jusqu'à 65% à Prats-de-Mollo.

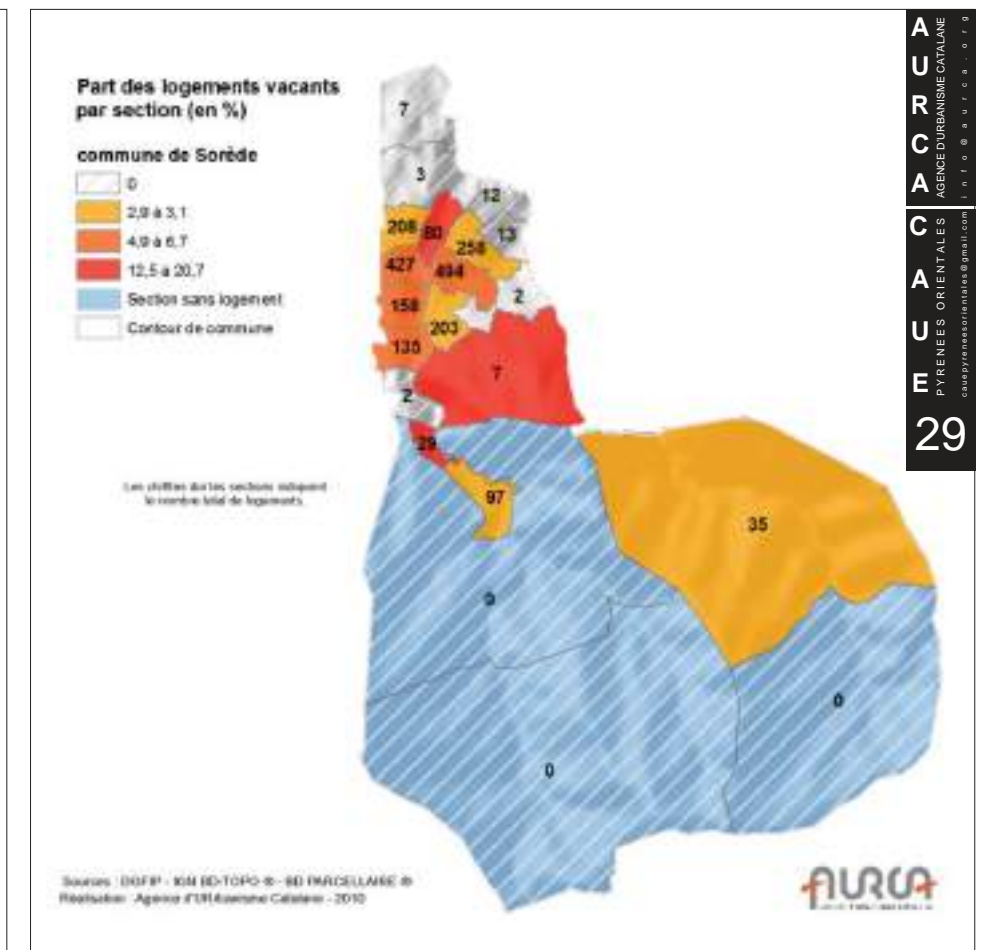
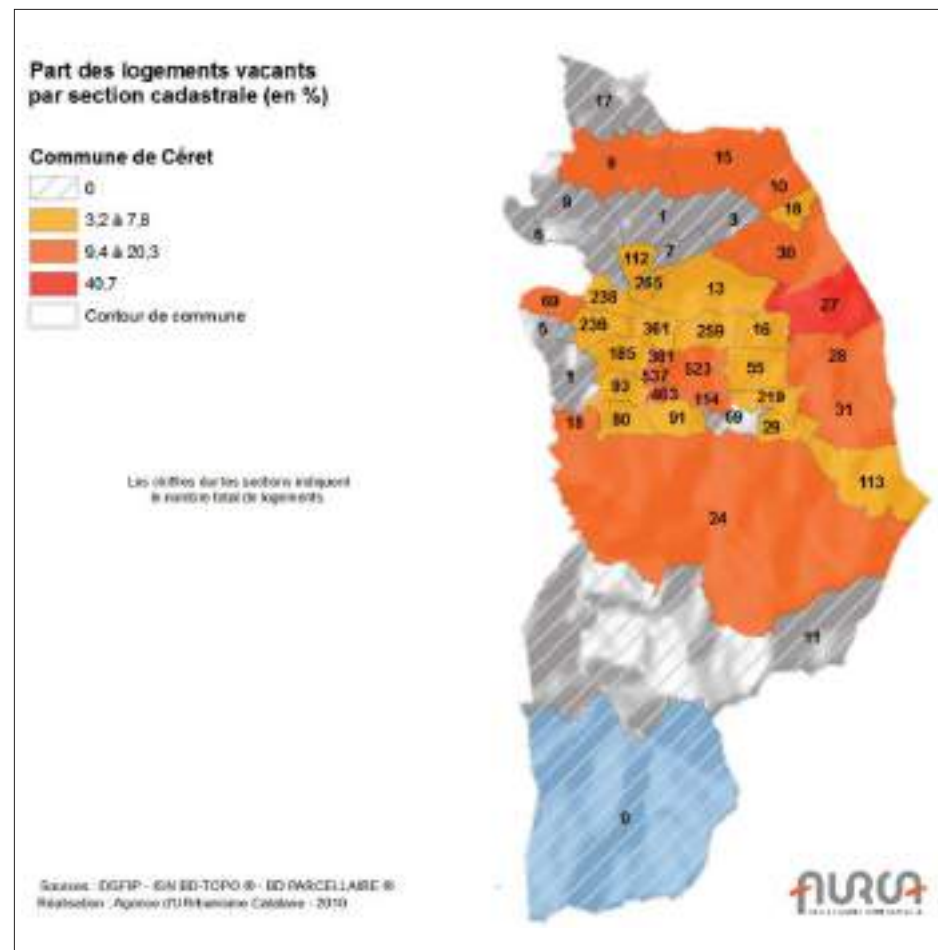


< Part des logements vacants sur le total de logements en 1999 et 2009 (Filocom 2009)

Répartition des > logements vacants selon la durée de vacance par canton (Filocom 2009)



On note une concentration des logements vacants dans ces centres anciens, comme on peut le constater sur cet exemple indiquant une représentation de la vacance à la section cadastrale sur la commune de Céret ou de Sorède. Le nombre indiqué au centre de chaque section indique le nombre total de logements vacants au sein de cette section. Aussi, on peut noter sur ces deux communes une nette concentration du vacant sur le centre ancien, puis un relâchement du phénomène en première périphérie du centre. Il est important de bien remarquer la proportion de logements au sein des sections cadastrales, les centres peuvent être jusqu'à vingt fois plus denses que les quartiers périphériques.



VACANCE ET PROPRIÉTÉ

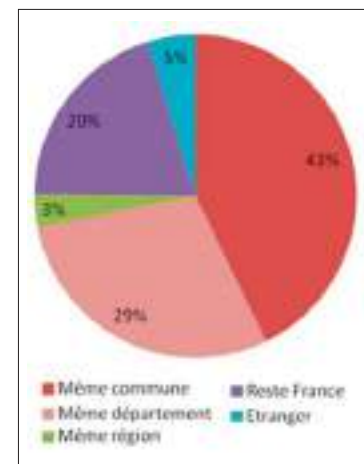
Environ la moitié des propriétaires de logements vacants sont des locaux. A Arles-sur-Tech, 37% demeurent sur la même commune, 47% à Céret et 41% sur la Côte Vermeille.

La proportion d'étrangers est assez faible avec seulement 4,8% en moyenne. Ce taux est particulièrement faible sur le canton d'Elne (2,3%) et plus élevé sur les secteurs plus touristiques, sur le littoral et la haute vallée. 20% des propriétaires en moyenne résident en France. Ce taux avoisine les 30% sur le canton d'Argelès-sur-Mer, secteur très prisé des français pour s'y préparer une retraite. A l'inverse les pôles d'Elne et de Thuir présentent des taux moins élevés (avec respectivement 11,2% et 12,5%).

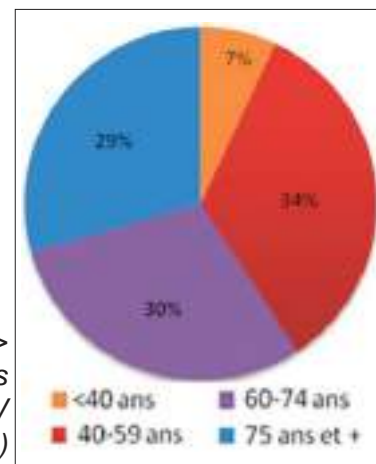
A l'échelle du Pays, près de six propriétaires sur dix ont plus de 60 ans. La part des moins de 40 ans représente seulement 7%. Elle augmente légèrement sur les villes pôles limitrophes de la plaine (+ de 9% à Elne et Thuir) alors qu'elle diminue sur les hauts cantons sur lesquels la population est vieillissante et les jeunes ménages difficiles à fixer (5,6% à Prats-de-Mollo et Arles-sur-Tech).

On peut voir une corrélation entre la moyenne d'âge des propriétaires et le phénomène de vacance. En effet avec l'âge, les difficultés à gérer un logement, sa mise en location, son entretien courant augmentent. De plus de nombreux propriétaires font le choix de conserver ces logements vacants dans leur succession plutôt que de les mettre en vente.

Près d'un tiers des propriétaires de logements vacants ont tout de même entre 40 et 59 ans et représentent donc un segment plus facilement mobilisable.



< Origine des propriétaires de LV (Filicom 2009)



Age des > propriétaires de LV (Filicom 2009)

VACANCE ET TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

Si on regarde les mouvements afférents à ce parc vacant, on constate une augmentation générale sur la période de 1998 à 2008 du volume des ventes de logements (logements vacants – résidences principales – résidences secondaires) et une augmentation du poids des logements vacants dans ces transactions. Il peut s'agir de logements vacants que les nouveaux propriétaires n'arrivent pas à louer (secteur, éloignement, loyer élevé, superficie...), de logements très dégradés proposés à la location et qui ne trouvent pas preneur du fait de leur état ou de logements concernés par des travaux de rénovation. On constate en effet dans la plupart des cas un délai de mise en occupation des logements sur ce secteur.

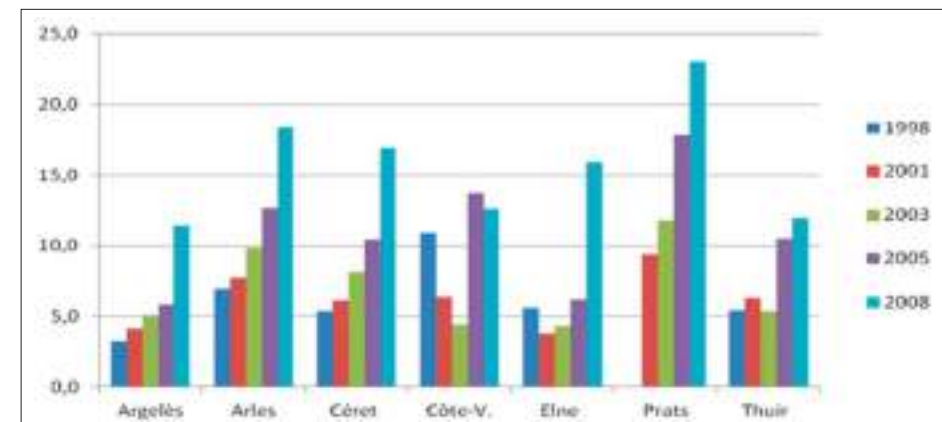
On note un décroché autour des années 2004-2005 sur la majorité des cantons : Argelès-sur-Mer, Arles-sur-Tech, Céret, Elne, Prats-de-Mollo (poids deux à trois fois plus important).

En 1998, les logements vacants représentaient entre 3,3% des ventes à Argelès-sur-Mer et 10,9% pour la Côte Vermeille). La plupart des cantons se positionnent aux alentours de 5%.

En 2008 la part des logements vacants dans les transactions se situe entre 11,4% (Argelès-sur-Mer) et 23% (Prats-de-Mollo) avec 18,4 pour Arles-sur-Tech.

La part de la vacance dans les transactions traditionnellement la plus élevée se retrouve au sein des cantons d'Arles-sur-Tech avec près de 10% et surtout de Prats-de-Mollo atteignant plus de 20%.

En volume, on comptabilise 160 logements vacants vendus en 1998 et 600 en 2008.



Poids des logements vacants dans les transactions de 1998 à 2008 (Filicom 2009)



VACANCE ET TYPOLOGIE DE LOGEMENT

Il semble que la distribution des logements vacants ainsi que leur superficie contribuent à engager le phénomène de vacance. De plus, le nombre de pièces au sein des logements vacants est inférieur en moyenne à celui des résidences principales : 3,08 pièces contre 3,9 (RP) et des résidences secondaires 3,63. En revanche l'écart avec le nombre de pièce des meublés est assez faible (3,03).

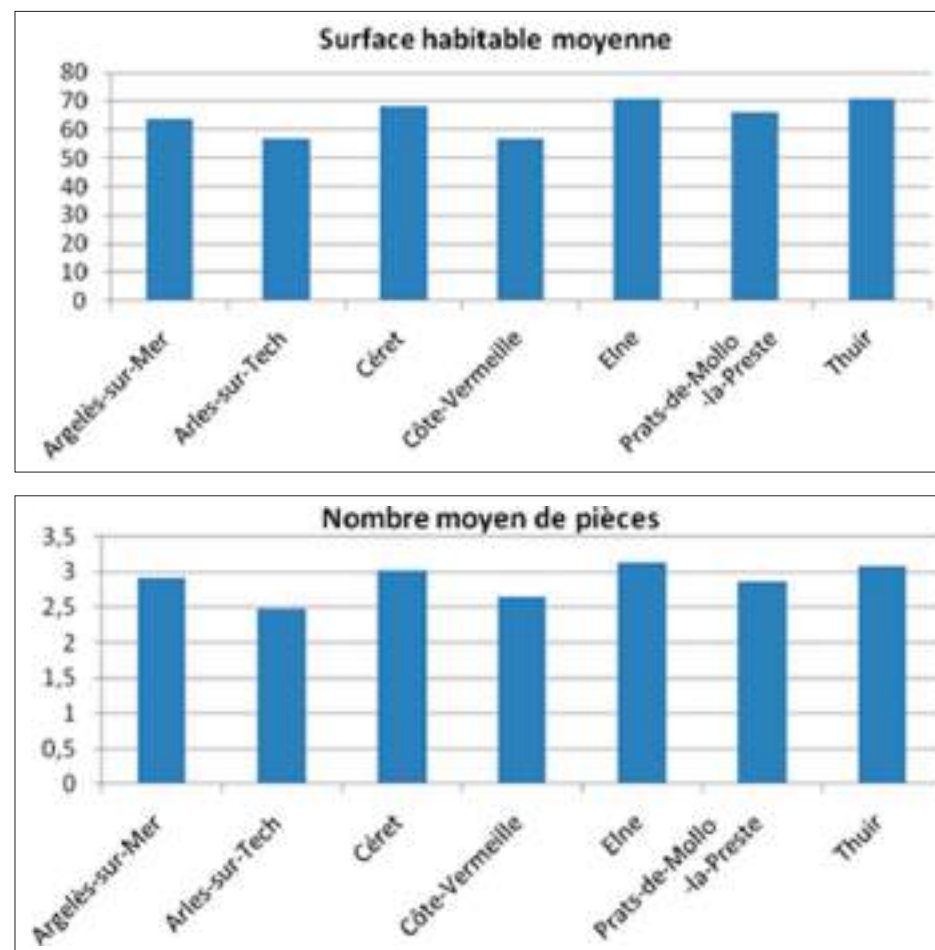
Sur l'ensemble du Pays, on part d'un minimum de 2,5 pièces dans le canton d'Arles-sur-Tech à 3,13 dans le canton d'Elne pour le vacant, contre 3,1 à 3,9 pour les résidences principales.

Les écarts les plus importants concernent le canton de Prats-de-Mollo sur lequel les logements vacants présentent en moyenne 2,86 pièces. Ce secteur propose en moyenne des logements de taille inférieure aux autres cantons en ce qui concerne celle des meublés qui est très modeste (1,25 pièces).

Sur le littoral, en revanche, les logements vacants offrent plus de pièces que les résidences secondaires et les meublés qui font partie intégrante du collectif sur ce secteur. Ainsi, on compte 2,65 pièces en moyenne pour la Côte Vermeille en ce qui concerne les logements vacants alors que les résidences secondaires et les meublés dépassent difficilement 2,5 pièces.

La superficie moyenne des logements vacants varie de 56m² à Arles-sur-Tech à 70m² à Thuir. Ces superficies sont nettement inférieures à la surface habitable moyenne des résidences principales sur le secteur qui démarre à 73m² à Arles-sur-Tech pour dépasser les 90m² sur Elne et Thuir. En moyenne, un logement vacant est inférieur d'environ 20m² par rapport à une résidence principale. Ceci contribue à accentuer le phénomène dans des secteurs où la pression sur les grands logements est forte, notamment en Vallespir.

En outre, les logements vacants présentent une superficie plus intéressante que les meublés dont la taille moyenne ne dépasse pas 70m².



source :Fiilocom 2009



B - LES COEURS DE VILLAGE, UNE IMAGE À RENOUVELER, DES QUALITÉS D'IMPLANTATION À PRENDRE EN COMPTE

- UNE ACCEPTATION DU PATRIMOINE URBANISTIQUE SOUVENT TRONQUÉE, QUI EXCLUT LES QUALITÉS D'ACCROCHE AVEC LE PAYSAGE

Les édifices classés ou inscrits aux Monuments Historiques constituent un inventaire qui pointe le patrimoine exceptionnel. Mais comme argumenté dans la partie «perceptions paysagères», on ne saurait limiter le patrimoine bâti et urbanistique à ces éléments ponctuels. Leur valorisation est une démarche indispensable mais insuffisante si isolée. En effet, il s'agit d'intégrer plus largement les qualités architecturales et d'implantation dans le site du bâti vernaculaire, et de prendre en compte le dialogue spatial entre les espaces bâtis et leur paysage...

A ce titre, le CAUE a produit plusieurs documents d'information qui analysent le contexte paysager pour chaque village (étude grand site Canigou, étude spécifique PPM).

- DES DOCUMENTS DE CONNAISSANCE HISTORIQUE PEU ACCESSIBLES

Une meilleure prise en compte de l'évolution historique des villages dans la façon d'envisager leur aménagement futur passe par l'utilisation aujourd'hui peu usitée de cartographies ou cartes postales anciennes. Les archives départementales disposent d'un fond intéressant mais leur accès reste difficile. Par contre, la récente mise en réseau par l'IGN de cartographies anciennes est une opportunité à saisir. Deux cartes notamment sont en libre consultation : les campagnes de photo aériennes de 1962, très précises, et la version aquarellée de la carte d'Etat Major qui donne à voir le territoire au milieu du XIV^{ème} siècle. L'IGN propose des versions SIG payantes de ces documents.

Pour les cartes postales anciennes, plusieurs sites internet se sont lancés dans des collectes et les Archives départementales possèdent un fond conséquent mais là encore la collecte rébarbative de ces données - sources dispersées, tri des cadrages intéressants- reste un frein.



*Cartes postales anciennes d'Amélie-les-Bains, les cadrages choisis sont souvent révélateurs des liens entre le village et son paysage. Ici, les jardins sur le Tech et le fort qui domine la ville.
Source : Jeantosti.com*

*Cartes d'Etat Major (vers 1850) et les photographies aériennes de 1962, sont des documents en libre consultation sur internet qui facilitent la reconnaissance du bâti ancien et des qualités d'accroches entre village et paysage
Sources : géoportail et lgn.fr.*

- UN PATRIMOINE PEU PRIS EN COMPTE FACE AUX PRIORITÉS DE DÉVELOPPEMENT : GÉNÈSE PROGRESSIVE D'UNE IMAGE D'ABANDON

De fait, à l'heure de réfléchir au futur d'une commune, par exemple lors de la mise en place du document d'urbanisme, le développement s'impose généralement comme priorité absolue. La principale traduction spatiale de cette volonté de développement est la mise en place d'extensions sous forme de lotissements pavillonnaires ou commerciaux et le recalibrage et l'extension du réseau viaire. La valorisation du noyau bâti existant est considérée comme secondaire, et la réflexion sur sa qualité d'accroche dans son contexte paysager éludée. Il est alors bien difficile de défendre le maintien d'un point de vue, la pérennisation d'une ambiance de qualité, la richesse paysagère d'un vide, l'intégration des logiques topographiques et des typologies bâties de l'existant pour orienter les extensions...

De plus, l'urbanité dense du centre ancien est considérée comme contraignante voire insurmontable. Les commerces périclitent, les logements se vident et se dégradent.

Un enjeu majeur de réhabilitation des centres anciens engage la gestion de la place de la voiture. En effet, bien que conçus avant l'avènement de l'automobile, leurs espaces publics ont été largement adaptés a posteriori pour l'accueillir. La voiture ou les aménagements prévus pour elle accaparent une part très importante de l'espace public. Les places sont monopolisées par le stationnement, et les rues aménagées de façon à en permettre le passage à tout prix. La voiture justifie l'imperméabilisation des sols, la médiocrité des revêtements utilisés, la multiplication des potelets, bornes et autres barrières anti-stationnement, etc... L'espace public est par ailleurs saturé d'éléments hétérogènes : poubelles, bac à fleurs, lampadaires, terrasses des commerçants... qui produisent une image banalisante.

La valorisation des centres anciens passe par trois axes de projets complémentaires : une politique d'amélioration de l'habitat, la requalification des espaces publics, et la valorisation des équipements.

Une sélection de photos reflétant l'image actuelle de la plupart des centres anciens :

- Façades décrépées, restauration non adaptée au contexte, ruelles revêtues de béton et d'asphalte

- Espace public encombré d'objets hétéroclites, essaimage de mobilier standardisé. Difficulté à trouver et assumer un vocabulaire adapté au context rural. Patrimoine végétal maltraité, non compensé par des plantations en jardinière, faméliques, banalisantes et hors d'échelle.

*- La voiture partout : rue, places et abords d'éléments remarquables recouverts d'un manteau uniforme d'asphalte
Géométrisation d'un espace public fondamentalement asymétrique*



C- UNE DYNAMIQUE DE RÉHABILITATION À ÉLARGIR ET ENCADRER

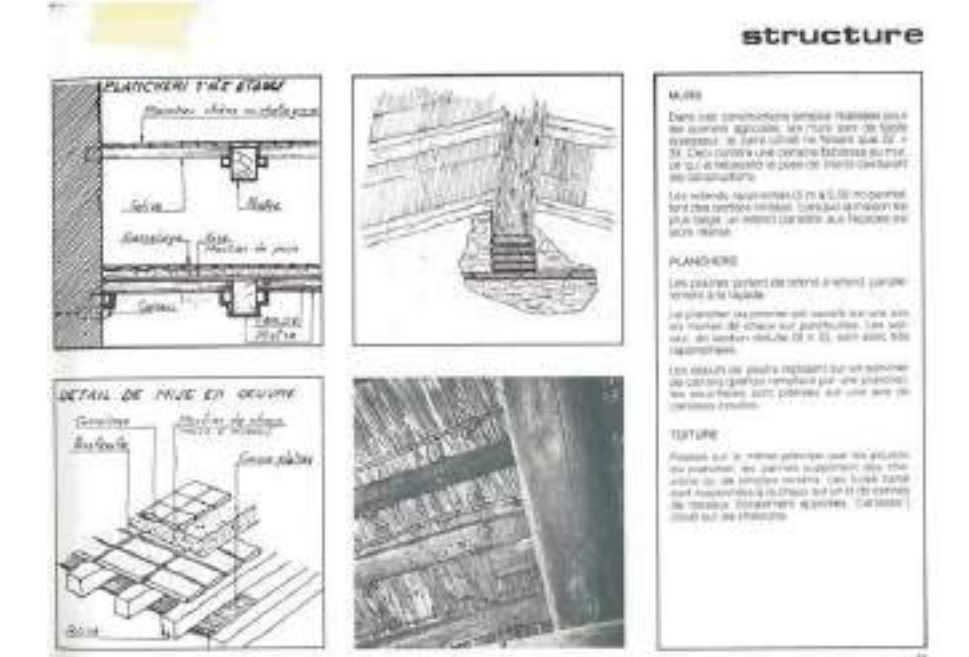
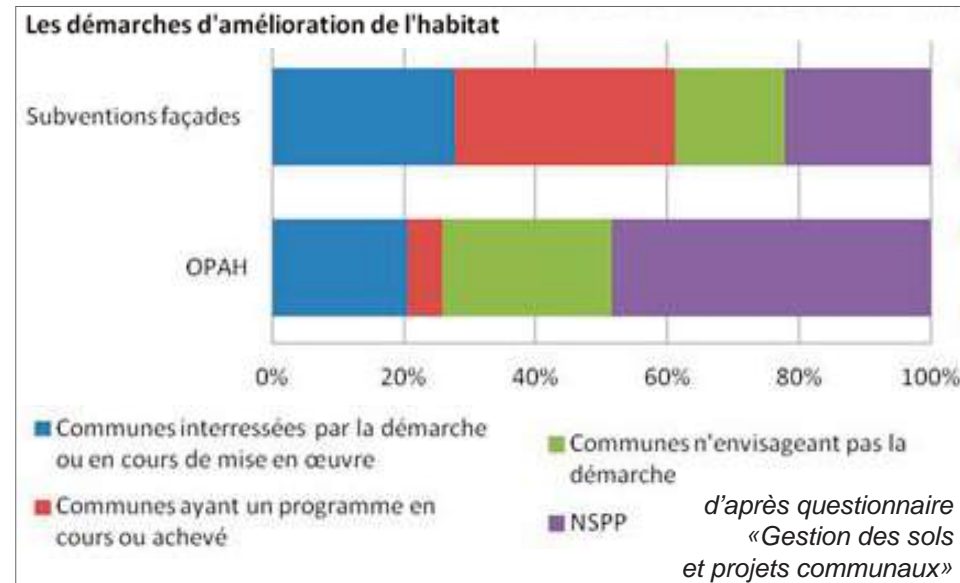
- ZPPAUP, AMVAP, OPAH : DES OUTILS MOTEURS POUR LA RÉHABILITATION

Il existe de nombreux dispositifs encourageant la reconnaissance et la réhabilitation du patrimoine bâti. D'abord focalisés sur des éléments patrimoniaux ponctuels, souvent publics - édifices classés ou inscrits aux monuments historiques - ils ont peu à peu été complétés par des démarches prenant en compte des quartiers entiers -ZPPAUP, OPAH. L'OPAH -Opération Programée d'Amélioration de l'Habitat- constitue à ce titre un outil important, encore peu utilisé sur le Pays. En accompagnant à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes le subventionnement de la réhabilitation du bâti privé, elle permet d'impulser une dynamique qui doit s'autonomiser après la fin de l'opération. Elne est la première commune du pays à avoir mené une OPAH (achevée en 2011), suite à la validation dans son PLU de 2005 d'une orientation «améliorer la qualité de vie du centre ancien et y restaurer l'habitat permanent». Une OPAH démarre maintenant sur la communauté de communes du Vallespir et à Argelès-sur-Mer, toutes deux orientées sur les centres anciens. Par ailleurs, il est à noter l'existence d'une MOUS habitat indigne qui est intervenue sur l'ensemble du département (hors agglomération. Son action a pris fin en mars 2012 ; ces opérations sont

de plus en plus orientées sur les centres anciens dégradés. Le questionnaire aux communes laisse entrevoir un à priori favorable sur cette démarche. Elle est perçue comme un levier pour réinvestir les centres anciens et booster l'économie locale. Les points de blocage évoqués sont le financement, les difficultés d'intervention sur les logements vacants et le manque d'information. Vis à vis des opérations de type subventions façades, l'accent positif est mis sur l'embellissement du tissu urbain et sur la plus-value apportée aux entreprises et à l'artisanat local.

Sur le pays, quatre communes ont mis en place une ZPPAUP: Prats-de-Mollo-La Preste, Arles-sur-Tech, Elne et Collioure. Les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) tendent à donner aux communes un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine. Elle permet de saisir dans leur diversité les éléments du patrimoine collectif local : une suite de façades homogènes, la trame d'un paysage, un ensemble à caractère monumental... Les documents produits, annexés au documents d'urbanisme municipal, sont un rapport de présentation et un règlement, illustrés de documents graphiques. La ZPPAUP est le cadre de référence des différentes actions de transformation engagées au niveau communal ou privé : campagnes de ravalement, opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), etc. L'AMVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) remplace depuis juillet 2010 les ZPPAUP : elle simplifie la procédure de demande d'autorisation pour travaux, imposant un délai de réponse de la part des services de l'état au delà duquel silence vaut accord tacite.

Des outils de connaissance existent qui sont à diffuser, par exemple l'ouvrage «le bâti ancien en Languedoc Roussillon»



- PLUSIEURS MESURES PEUVENT ÊTRE MISES EN OEUVRE POUR LUTTER CONTRE LA VACANCE :

L'information et l'accompagnement des propriétaires sont primordiaux, principalement auprès des plus âgés pour lesquels les démarches à engager représentent un frein. Des guides peuvent être mis à disposition du public pour les renseigner sur les outils mobilisables afin de s'assurer une mise en location sereine.

- La Cession d'usufruit temporaire

C'est une convention du 27 septembre 2007, entre Etat et l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI) qui consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété. Un propriétaire privé cède l'usufruit de son bien, en conservant la nue-propriété de ce dernier, à une personne morale bailleur social (organisme d'HLM). Les organismes HLM qui deviennent détenteurs de l'usufruit peuvent mettre ces biens en location ou poursuivre des baux existants, percevant ainsi les loyers. Ces organismes auront également pour mission d'entretenir le bien loué pendant la durée de la convention.

La durée de la convention de cession d'usufruit est au minimum de 15 ans, sans pouvoir, légalement, dépasser 30 ans. La valeur de l'usufruit est équivalente à la capitalisation de 50 à 60% des loyers de marché en valeur actualisée sur la période concernée.

Cette convention présente ainsi des avantages tant pour le bailleur que pour l'organisme HLM. Le bailleur pourra bénéficier d'un capital ou d'un revenu régulier pendant la convention. Il n'aura plus également à se soucier de la gestion de son bien ou des incidents de location. Le bailleur social peut, quant à lui, exploiter, sans délai et sans avance de trésorerie, des logements supplémentaires. En outre, ce logement privé devenu public social, s'il est conventionné à l'APL, entrera dans les 20% de logements sociaux obligatoires sur une commune depuis la loi SRU.

- La garantie du risque locatif (GRL)

C'est une assurance qui peut être souscrite chez les assureurs partenaires et qui assure la pérennité et la régularité des loyers. Cela facilite la mise en location du bien en assouplissant les critères d'accès et dispense le locataire de caution personne physique ou morale.

- Des dispositifs plus incitatifs peuvent être mobilisés sous forme de prime et de subventions.

- Enfin des dispositifs plus controversés contraignant les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché, notamment la taxe sur les logements vacants. Elle concerne les logements vacants (vides de meubles) depuis au moins 5 ans (au 1er janvier) et répondant aux éléments de confort minimum (installation électrique, eau courante, équipements sanitaires).

Sur le territoire du Pays, 200 logements sont potentiellement concernés sur les 1100 logements vacants depuis 5 ans et plus, soit environ 20% des logements vacants. La taxe sur parc vacant pourrait s'appliquer à 1 logement sur 4 dans les cantons d'Arles-sur-Tech, Céret et de la Côte Vermeille, presque 10% sur les cantons d'Elne et de Prats-de-Mollo et seulement 6% des logements à Thuir.

A noter que les logements vacants de longue durée (soit plus de 10 ans) présentent une large part de logements ne bénéficiant d'aucun confort et nécessitant une intervention de fond avant toute remise sur le marché.

- LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS : UN LEVIER À ACTIVER

La valorisation des centres anciens est un enjeu reconnu par la plupart des élus et plusieurs communes se sont engagées dans des démarches de requalification. Les efforts d'aménagement - gestion du stationnement, création de grands secteurs piétonniers, traitements qualitatifs des sols, travail sur le mobilier urbain - vont de pair avec une réflexion sur les centralités administratives et commerciales. La plupart des projets présentés ci-après sont détaillés dans l'ouvrage «Recueil d'opérations d'aménagement intéressantes dans le territoire de l'Eurodistrict de l'Espace Catalan Transfrontalier», récemment édité.

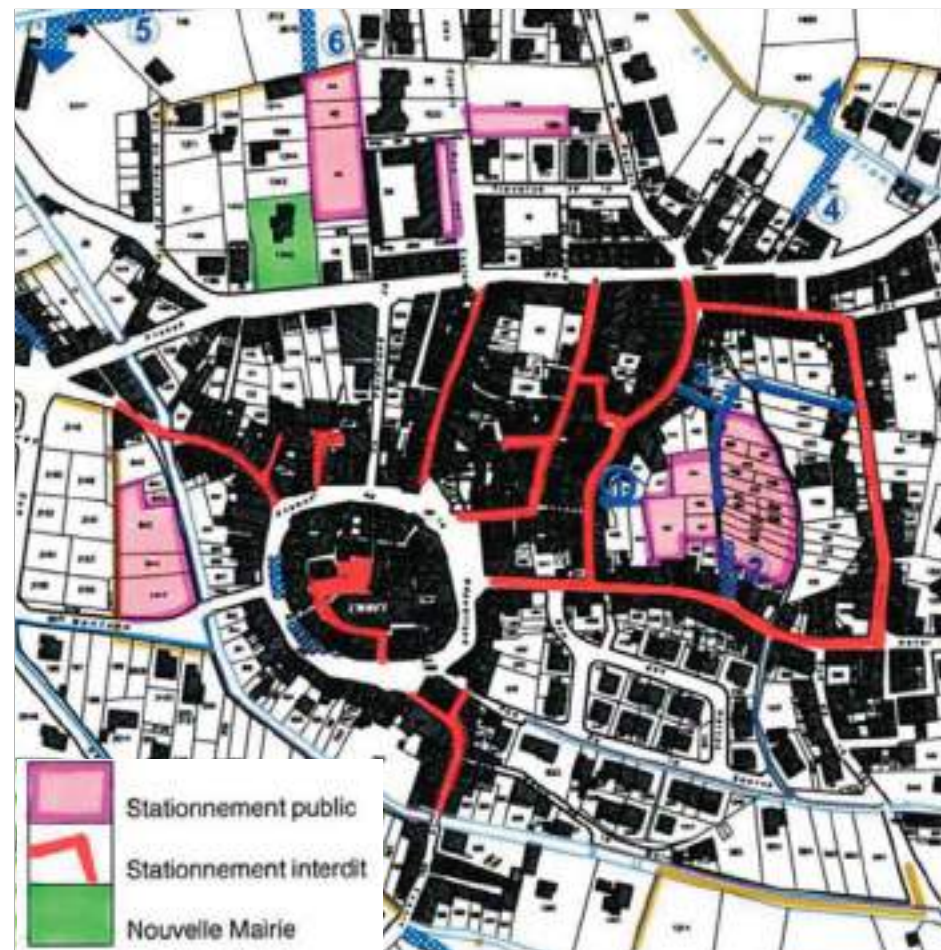
Gestion du stationnement

Une des solutions à la gestion du stationnement, retenue par la commune de Pezilla-de-Conflent, est la mise en place de parkings en périphérie immédiate du centre ancien, permise par des acquisitions foncières. Libérées de la contrainte de stationnement, les rues peuvent être aménagées dans un nouvel esprit.

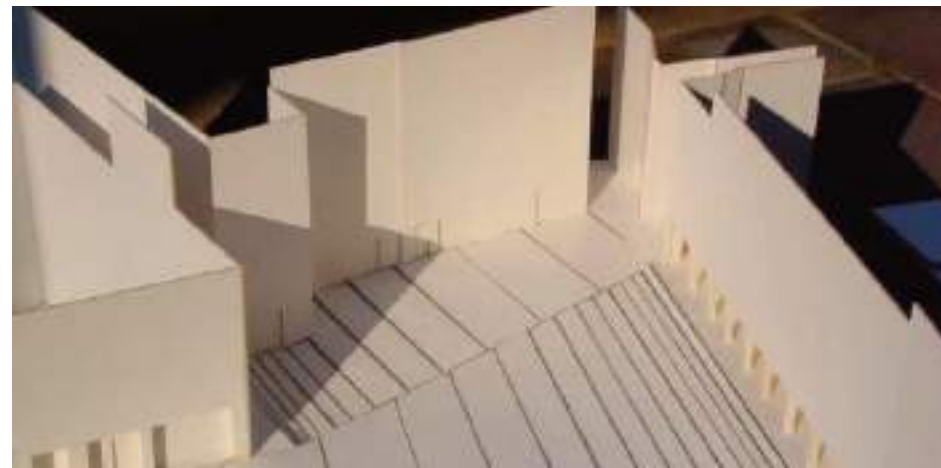
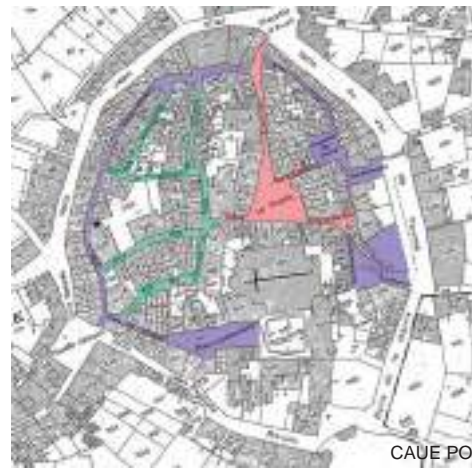
Valorisation globale des espaces publics

Dans les deux exemples qui suivent, on note la mise en place de ZPPAUP dès les années 1990. En effet, cette démarche ne limite pas son inventaire et ses recommandations à la réhabilitation du bâti : elle s'intéresse aussi à la valorisation des espaces publics.

A Collioure, la démarche vise à traiter l'espace public en travaillant sur le choix des matériaux, le calepinage et en s'adaptant à la configuration des rues irrégulières et aux contraintes pluviométriques fortes. Une même trame caractérise l'intervention en centre historique et dans ses faubourgs. Elle repose sur un caniveau central en pierre de Lègues bordé par deux bandes de roulement en pavés de Porphyre, complété jusqu'aux façades par un dallage latéral. De nombreux points sensibles ont été intégrés et gérés dans la démarche : limitation de la circulation automobile et du stationnement, matérialisation sobre des limites d'implantation des terrasses, mise en place de collecteurs de déchets regroupés et enterrés.



Dès 1994, la commune d'Arles-sur-Tech met en place une procédure de ZPPAUP. Poursuivant une démarche de réflexion globale sur la mise en valeur de son patrimoine paysager accompagnée par le CAUE, elle définit une stratégie de requalification progressive de son coeur de ville. La réhabilitation de la grand Place de la cellere et des ruelles y menant marque le coup d'envoi de ce changement d'image (rose). C'est un temps important, toujours accompagné par le CAUE, qui a permis la définition des partis pris d'aménagement : matériaux faisant écho à l'identité du village tout en offrant une mise en oeuvre simple et un investissement raisonnable ; simplicité et élégance fidèle à l'austérité de l'environnement montagnard. Ce projet a été distingué par les Trophées de l'aménagement urbain 2006 organisés par le Moniteur. L'un des éléments remarquables de ce projet est le respect et la mise en valeur par le dessin du sol de l'aspect asymétrique de l'espace, caractéristique de l'urbanisme ancien. Les phases suivantes de requalification des rues sont programmées sur le pourtour intérieur de la ville (violet), puis sur les ruelles intérieures (vert).



Transformation d'une rue en front de mer

Plusieurs ambitions pour cette opération. Rendre un espace stratégique aux piétons, chasser le superflu, et recréer une synergie entre village et port en dessinant une rue balcon, un arrière-quai. Ce projet pour lequel le CAUE a accompagné la commune, a été distingué par les Trophées de l'aménagement urbain 2004 organisés par le Moniteur. Cette expérimentation a eu le mérite d'avoir lancé une vaste réflexion sur le traitement à venir des espaces Port-Vendrais : la piétonisation, la nécessaire homogénéité à rechercher pour l'ensemble des opérations à venir. Des actions sont à reproduire, d'autres à adapter : nuancer la sobriété minérale, travailler sur l'accessibilité pour les populations âgées, handicapées, à mobilité réduite ou avec poussette, identifier des matériaux moins cassants...

- une rapide comparaison photographique permet de mesurer la transformation de cet espace.



Valorisation de la place principale de petits villages

Vallfogona

La place de Vallfogona présente une forme très particulière, avec un plan trapézoïdal et une forte déclivité, cadré par un bâti dense aux lignes simples, et dont l'angle aigu pointe vers le clocher. Parallèlement à un souci d'esthétique et de choix des matériaux se sont développées des solutions qui font référence à la perception collective et particulière du lieu : place sur deux niveaux, réinterprétation de l'escalier enherbé, permanence de la végétation (herbe, rosiers, azalées, sycomores). Les propositions générales ont été adaptées seuil par seuil, maison par maison. L'opération cherche autant que faire se peut à développer une relation harmonieuse avec les éléments hérités, d'une façon naturelle, comme si cette intervention était la résultante évidente de l'évolution de la place.



Molitg-les-Bains

L'aménagement de la place principale du village de Molitg-les-Bains s'est effectué en deux phases, au fil des acquisitions foncières. Profitant de la démolition par préemption d'une maison verrouillée construite dans les années 1950, la seconde phase a saisi l'opportunité de restauration d'un dialogue avec le paysage. Un petit amphithéâtre (scène, gradin et belvédère) ré-ouvre la vue vers la vallée de la Castellane, le Canigou et le château. Les locaux techniques sont logés sous cette terrasse et ouvre sur un espace arboré. L'église et le château ont par ailleurs été mis en lumière.



Mise en valeur du chemin de l'eau

La requalification de la cité médiévale de Banyoles dans la région du Pla de l'Estany valorise un patrimoine présent dans certains coeurs anciens du PPM. L'opération de pavement a non seulement permis une réhabilitation des espaces publics mais également de ses canaux. La déclivité et l'utilisation du pavement déterminent des rigoles où sont recueillies les eaux dans les canaux construits à même ce pavement de travertin.

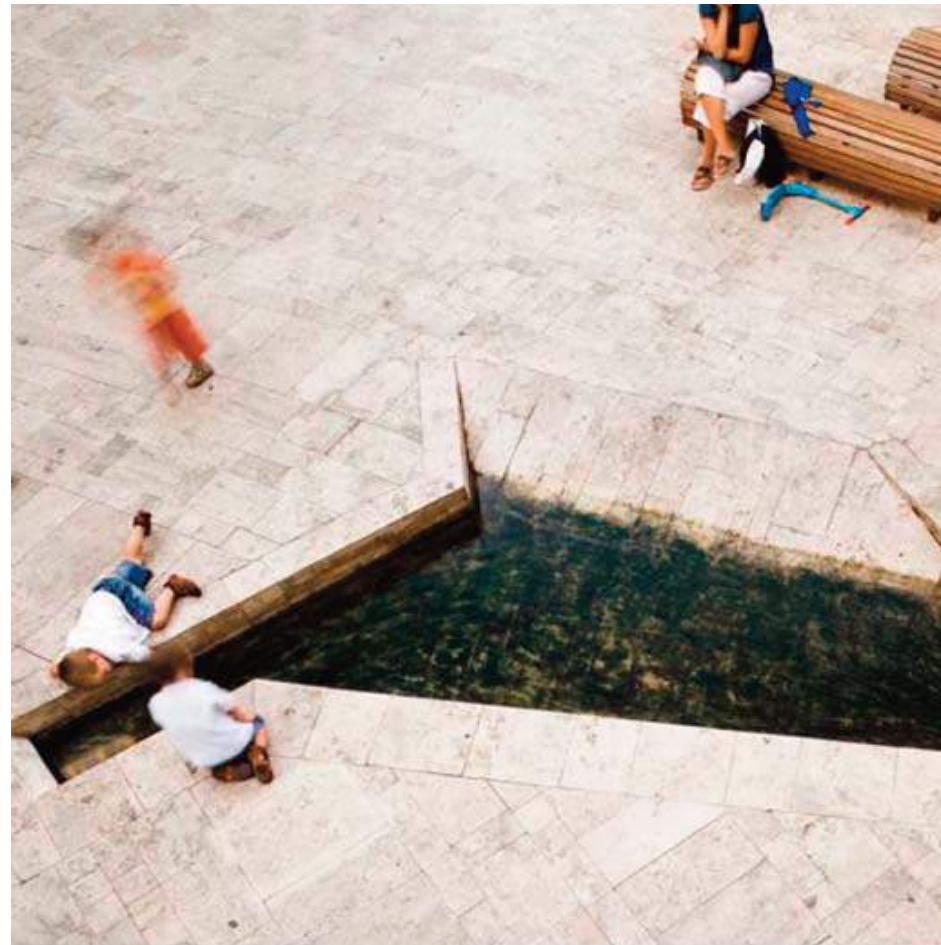
De même, à Quillan, les chemins de l'eau ont été mis en valeur. Les fins canaux dessinent des limites très esthétiques. Elles permettent notamment une mise à distance des façades et seuil d'habitation par rapport à la rue passante, ou encore d'empêcher le stationnement anarchique sous un alignement de platanes.

Encouragement au jardinage :

Du fait de la forte densité, les habitations des coeurs de ville disposent rarement de jardins. A ce titre les appropriations de l'espace public par quelques plantations sont courantes, faisant l'objet d'un accord tacite entre les jardiniers du trottoir et les municipalités qui profitent d'un embellissement de l'espace public à moindre frais. Dans la dernière décennie, une poignée de projets encourageant et accompagnant cette pratique ont été mis en place.

Par exemple, l'association Rennes jardin a obtenu des dérogations auprès de la ville de Rennes pour creuser de 15 cm de profondeur et 15 cm de largeur afin de cultiver leur « jardin de trottoir ». Ainsi le quartier Sainte-Thérèse a vu depuis 10 ans se multiplier les plantes grimpantes ou rampantes le long de ses façades.

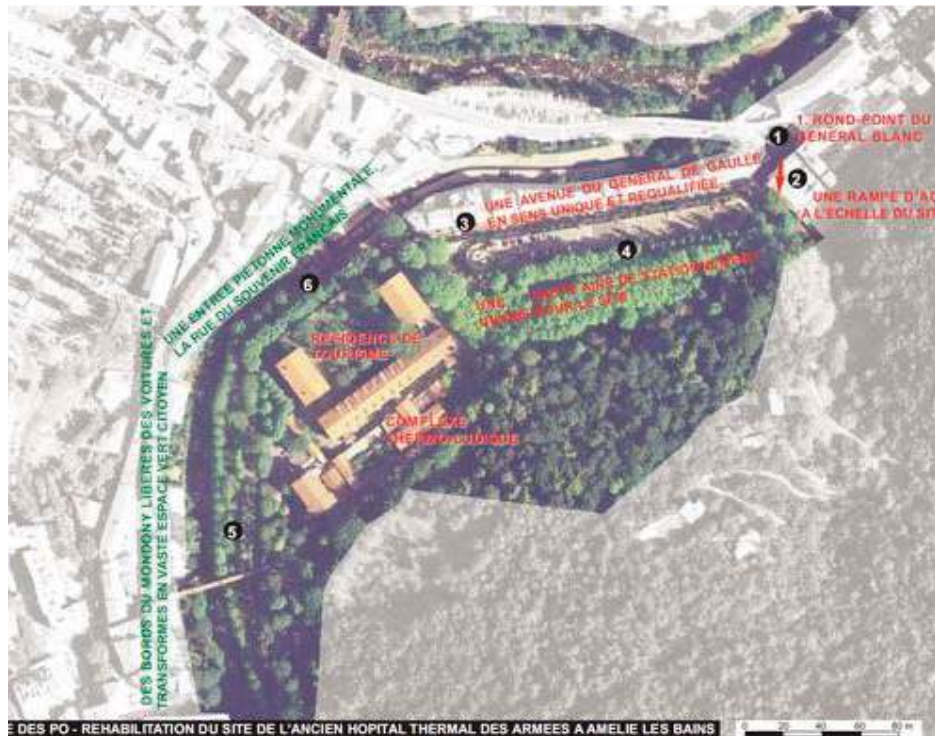
Initié par le CAUE 95 dans une dizaine de petites communes, l'opération « je jardine ma ville » a été mise en place au niveau d'une commune. En échange de plantes et de compost fournis par la mairie, les riverains s'engagent à entretenir les massifs sur les trottoirs ou les bandes de terre situés au pied des clôtures, le plus souvent dans le prolongement de leur jardin. Le CAUE conseille systématiquement de travailler sur une suite de rues qui forment un ensemble cohérent, de manière à éviter le saupoudrage de massifs à travers la commune, un itinéraire qui peut évoluer en fonction de la localisation des habitants inscrits.



- FRICHES INDUSTRIELLES, FERROVIAIRES, THERMALES, D'ACTIVITÉ:
DES SITES À RECONQUÉRIR

Certaines friches urbaines sont porteuses d'une identité forte qui peut devenir un tremplin pour des projets de développement. Tout en respectant et s'inspirant du patrimoine architectural et paysager qu'ils représentent et en profitant au maximum de l'existant, il s'agit de réinterpréter ces sites, leur trouver de nouveaux usages. Leur aménagement peut s'appuyer sur la valorisation des traces historiques qu'ils portent, sur les qualités architecturale et de matériaux : formes et lignes souvent épurés, matériaux bruts.

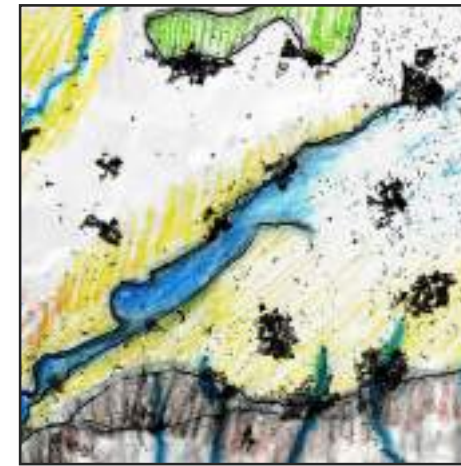
Sur la Côte Vermeille, la réhabilitation du site de Paulilles est à ce titre exemplaire (1,2). De même, le projet en cours sur l'ancien hôpital thermal des Armées, à Amélie-les-Bains, accompagné par le CAUE, qui prend appui sur des bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques et sur les qualités des espaces boisés attenants (3,4,5). Ces projets ont en commun une grande qualité spatiale et un programme large confondant les intérêts des locaux et ceux de l'accueil touristique. Ancienne conserverie à Elne, vestiges miniers d'Arles-sur-Tech, ou ferroviaire à Cerbère... sont autant de sites en veille qui porteront peut-être les grands projets de demain.



1- source : Atelier de paysage ALEP



LES PAYSAGES RÉCENTS DU BÂTI ET DES INFRASTRUCTURES



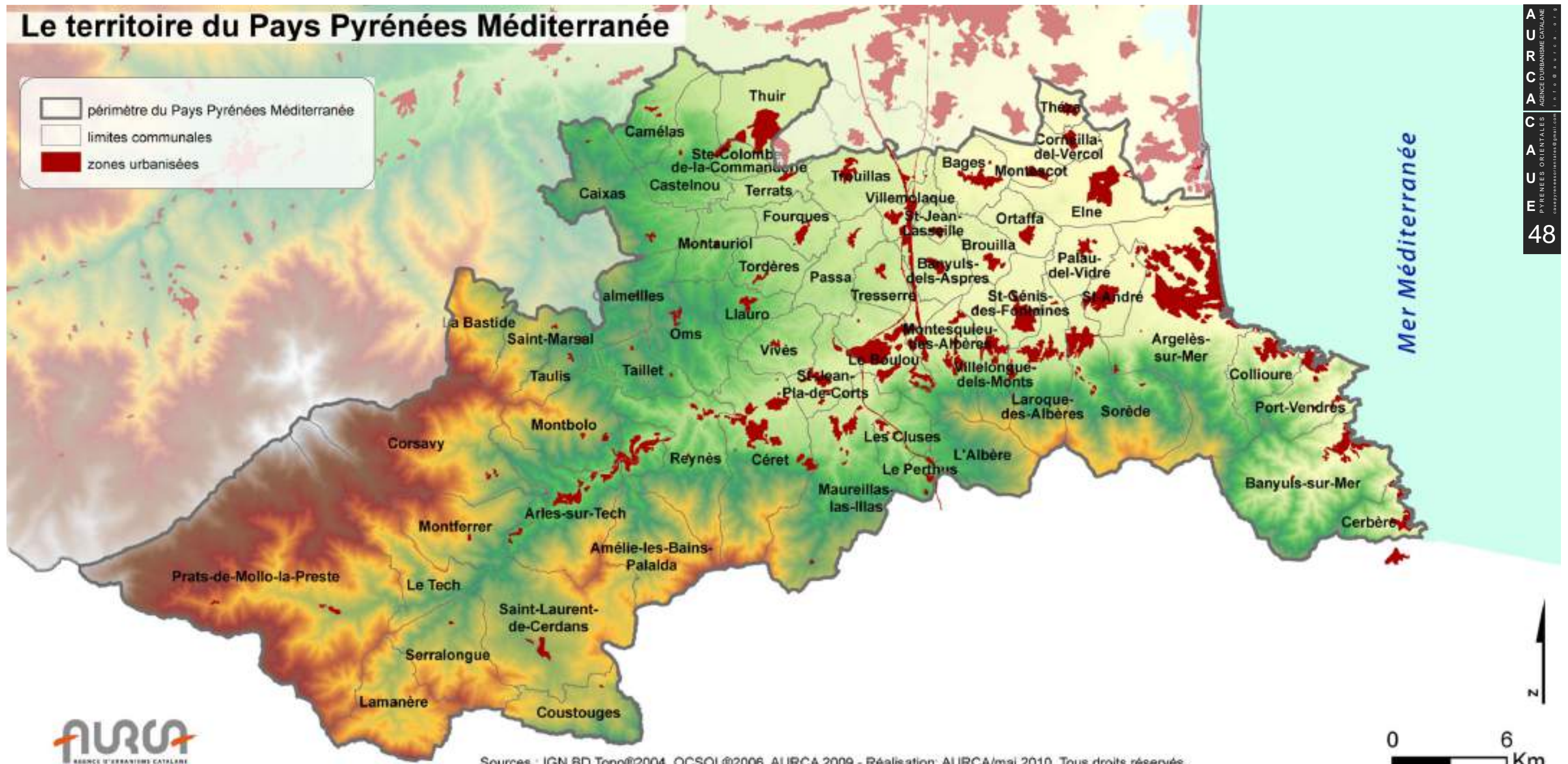
II - DEVELOPPEMENT RECENT DU BATI ET DES INFRASTRUCTURES : DE L'URBANISATION GALOPANTE ET LA SUPERPOSITION D'AMENAGEMENTS NE PERMETTANT PLUS LE DIALOGUE AVEC LE PAYSAGE À LA TRANSITION DES ANNEES 2000 POUR DE NOUVELLES PRATIQUES EN URBANISME

ETAT DES LIEUX ET DYNAMIQUES

A- L'urbanisme post-1945 : de nouveaux modes d'habiter, une consommation d'espace exponentielle.....	47
Repère sur la consommation d'espace et les modes d'habiter	
Prégnance du lotissement et de l'urbanisme de zonage	
Faible qualité des espaces publics	
Transformation et multiplication des voies de communication	
Cantonement de la densité aux milieux contraints, à l'accueil touristique et à l'habitat social	
Emergence de paysages de bâti dispersé	
Un cadre de vie fortement impacté	
B- L'urbanisation et sa planification aujourd'hui	62
ENJEUX	
C- Aménager le réseau routier pour mettre en valeur les paysages	75
D - Renouveler l'approche de l'urbanisme	84

Le territoire du Pays Pyrénées Méditerranée

périmètre du Pays Pyrénées Méditerranée
 limites communales
 zones urbanisées



Sources : IGN BD Topo@2004, OCSOL@2006, AURCA 2009 - Réalisation: AURCA/mai 2010. Tous droits réservés.



A - L'URBANISME POST-1945 : DE NOUVEAUX MODE D'HABITER, UNE CONSOMMATION D'ESPACE EXPONENTIELLE

- REPÈRES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LES MODES D'HABITER

Dans les années 1970, on observait une répartition régulière de groupements bâtis dans la plaine. Dans les massifs, les activités traditionnelles s'accompagnaient d'un habitat dispersé.

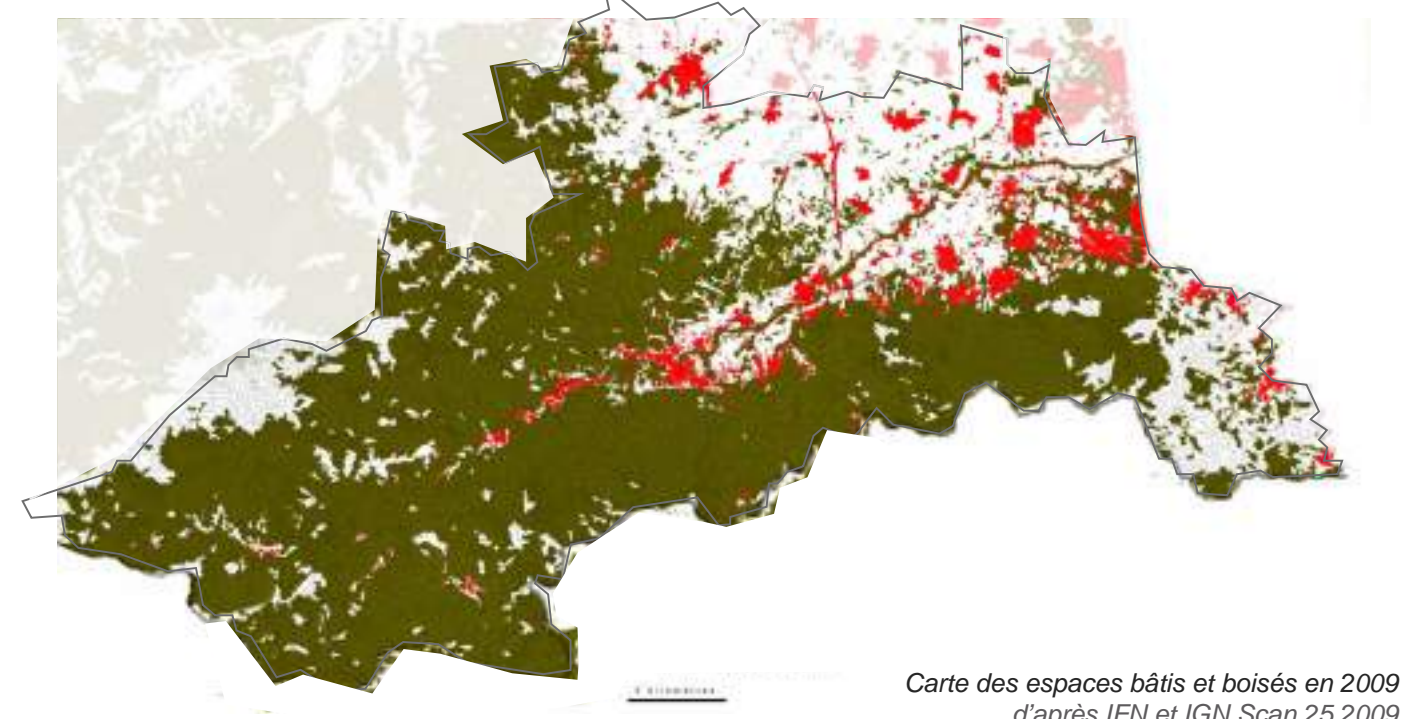
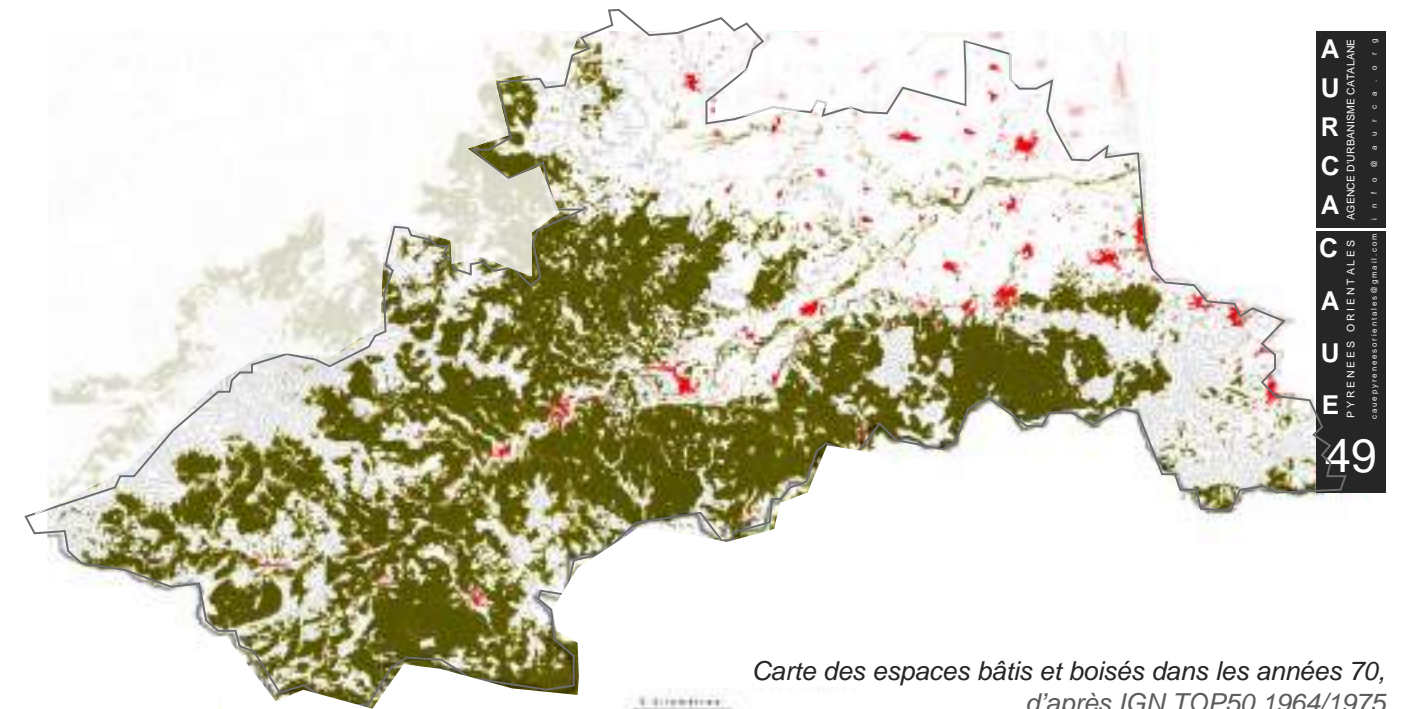
En 40 ans, la situation a clairement évolué. L'évolution de la tâche urbaine est quatre fois plus dynamique que la croissance démographique avec des parcelles de l'ordre de 900 m² (soit 9 à 10 logements à l'hectare). Dans la plaine, le développement de l'habitat et des activités consomme les terres agricoles. Sur les massifs, l'augmentation du risque incendie lié à la retraction des espaces ouverts remet en question le mode traditionnel d'habitat dispersé que constituent les mas.

Sur les vingt dernières années, la densité moyenne à l'échelle du Pays est de 17 logements par hectare. Elle est deux fois plus élevée sur le littoral qui atteint le maximum observé sur les différents secteurs du Pays (soit 34 habitants/ha). Cela s'explique par la multiplication des petits logements à destination des locations saisonnières. A l'inverse, les densités en logements sont les plus faibles sur le piémont des Albères, puis dans les Aspres où le mitage de l'habitat est particulièrement important. Une approche de la planification de type «urbanisme de zonage» a amené la prégnance du lotissement comme modèle de développement, engendrant la plupart du temps une faible qualité des espaces publics et la multiplication des infrastructures de transports. Les opérations de bâti dense existantes se cantonnent aux milieux physiquement ou réglementairement contraints (pente, littoral), à l'accueil touristique et à l'habitat social. L'habitat de villégiature s'est fortement développé, les résidences secondaires représentent désormais 30% du parc bâti. Par ailleurs, le contraste entre espace rural et espace urbain, plusieurs types de paysages de bâti dispersé ont émergé, se surimposant sur la trame existante des mas.

Aujourd'hui, en incluant les zones d'habitat diffus, on observe un continuum bâti d'Argelès-sur-Mer à Arles-sur-Tech ainsi que d'autres groupements plus restreints : Thuir / Llupia / Sainte-Colombe la Commanderie ou Saint Cyprien / Elne / Latour Bas Elne.

Nombre de logements par hectare d'après densité 1987-2006. Source Sitadel, DRELR, AUrCa.

Aspres	12
Illibéris	16
Piémont des Albères	8
Haute vallée du Tech	13
Littoral	34
Axe RD 900	15
Pays	17



- PRÉGNANCE DU LOTISSEMENT ET DE L'URBANISME DE ZONAGE

Les lotissements occupent une surface considérable sur le PPM. Plébiscités dès les années 50, ils restent le mode de développement le plus courant sur le Pays. Leur conception a peu à peu évolué, vers une densité toujours moindre. Les premiers lotissements ont souvent gardé le principe d'un habitat en bandes continues, mais en instituant un principe de recul du bâti par rapport à la rue. Le jardin est ainsi séparé en deux parties non communicantes. Puis le front de façades a peu à peu été ouvert, libérant des espaces de jardins latéraux. Les maisons jumelées constituent le dernier jalon de regroupement. Par la suite, la maison quatre faces s'impose, implantée au milieu de la parcelle. La surface des terrains n'a cessée d'augmenter, tandis que la villa plain-pied détrônait la maison à étage. Le principe d'un jardin découpé en bande autour de la maison s'est maintenu bien que cette configuration rende difficile toute appropriation. *Ci-contre l'exemple de Thuir, où apparaissent l'évolution de typologie des lotissements à mesure de l'extension de la ville. (1,2,3)* Le principe du lotissement ne se cantonne pas à l'habitat. Il est utilisé dans la mise en place de zones d'activités ou de zones commerciales dans lesquelles la consommation d'espace est encore plus importante (4).

- FAIBLE QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

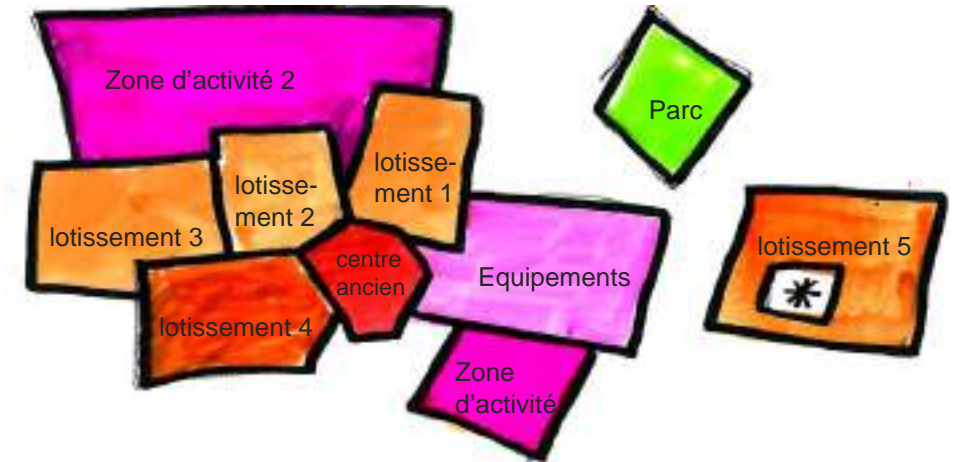
En ce qui concerne l'espace public, le principe d'un réseau tertiaire en impasse est souvent retenu, dans l'idée de limiter la circulation dans le quartier d'habitation. Cela crée à l'échelle des villes des trames viaries particulièrement labyrinthiques. Paradoxalement, les chaussées et stationnements sont très largement calibrés avec une tendance à l'élargissement et à la multiplication des rond-points au fur et à mesure des années : c'est avant tout la voiture qui dessine les espaces communs du lotissement. Perméabilisation systématique, absence du végétal, exclusion du piéton : leur qualité paysagère est généralement très limitée. L'espace public urbain, peu accueillant, a perdu son rôle de ciment entre les quartiers et de lieu d'accueil de la vie commune indispensable à toute société. Ainsi, l'étalement de la construction menace non seulement les paysages mais également la cohésion sociale. En effet, la multiplication des lotissements conforte l'individualisme et malgré des actions en faveur du tissu associatif, il est difficile de faire renaître une cohésion sociale dans ces zones.



5- Evolution des typologies d'habitat individuel : maisons à étages en bandes, maisons jumelées avec recul sur rue, maison 4 faces de plain-pied



6- Urbanisme de zonage, opérations d'extension au coup par coup, ségrégation des fonctions, pas de projet spatial d'ensemble



Des micro-espaces plantés sont éparpillés ça et là, mais le choix des ensembles végétaux est souvent hors d'échelle. De fait, les équipes de gestion communale n'ont pas été formées à la gestion différenciée alors que les surfaces dont ils ont la charge ont augmenté de façon exponentielle. Dans les cas les plus intéressants, des îlots de verdure généreusement arborés sont associés à un réseau de cheminements doux parallèles aux circulations viaries. Ainsi, certains lotissements se démarquent par une application dans la conception et la gestion de ces espaces, offrant du coup un environnement agréable à l'échelle du voisinage. Mais les quartiers pavillonnaires se développent au coup par coup, et chaque opération est conçue en vase clos sans égard pour la connexion au contexte existant (6). Face au rythme soutenu de l'étalement urbain, le développement d'une trame structurante de cheminements doux associés à des espaces verts, qui aurait permis de compenser l'organisation complexe du réseau viarie, de relier les quartiers entre eux, au centre ancien et aux équipements, a rarement été pris en charge par la commune.

- TRANSFORMATION ET MULTIPLICATION DES VOIES DE COMMUNICATION

Le réseau viarie de la plaine a beaucoup évolué. On note un dédoublement progressif du tracé des routes historiques par des déviations. C'est le cas pour le contournement des villes de Thuir, Elne, Le Boulou, sur des portions plus conséquentes de Argelès à Port-Vendres, de Saint-André à Saint-Génis-des-Fontaines et sur l'ensemble de la D900 qui est doublée par l'autoroute Catalane. Il est prévu que cette politique de détournement des flux routiers se poursuive, le Conseil Général prévoit de nombreux tracés «bis». Ces nouvelles infrastructures, de même que la LGV (1) et l'autoroute catalane, sont caractérisées par un décolllement vis à vis du paysage : largeur importante et amplitude forte des déblais-remblais, gestion des eaux en circuit fermé (2). Au contact de ces nouvelles voiries, de nombreuses friches agricoles apparaissent, l'espace entre la ville et la nouvelle voie est généralement considéré comme définitivement perdu pour l'usage agricole et bon à construire.

Malgré le report du trafic, les voies historiques sont souvent traitées comme des quatre-voies en devenir. Elles sont élargies, les platanes sont coupés, les alignements fragmentés : on serait passé dans le département de près de 70 000 arbres en 1870 à 13 000 en 1986 (d'après CG66)... Les carrefours sont quant à eux remplacés par des ronds



La ville franchisée

Qu'est ce que la ville franchisée? Dans le contexte français, une ville (en apparence) affranchie de toute contrainte, par exemple celle de la planification et du projet urbain, une ville qui échappe à ses cadres régulateurs classiques (Etat...), mais en réalité soumise à trois modèles de désorganisation spatiale : la sectorisation, l'entre-soi et l'hégémonie de l'économie.

Trois modèles d'organisation spatiale induisent l'organisation urbaine : le secteur, la franchise, et le lotissement.

«Fabriquer la ville de fait par la voie et par le réseau : la sectorisation renvoie au pouvoir structurant des voies, dans le sens d'une logique systématique de découpe de la ville en fractions plus vastes, indifférentes et sans véritables relations avec ces tracés subits.» Le propos se situe donc ici sur les effets morphologiques et visuels des voies, insistant sur «les vides qu'elles organisent volontairement (créés par des distances de sécurité, par exemple). L'intérêt d'un tel modèle en est le coût, réduit, mais qui amène à un décrochage majeur entre l'infrastructure et la forme urbaine.

La franchisation renvoie à la franchise, c'est-à-dire à ces zones qui sont «hors contrôle» de l'état et de ses limites physiques, en fait soumises aux logiques privées et à l'hégémonie de l'économie. Il s'agit de la ville «envahie par le modèle de l'hypermarché. Les maires jugeraient que leur ville doit d'abord et avant tout se vendre, et ne feraient désormais plus de projets urbains, jugés trop aléatoires sur le plan politique.

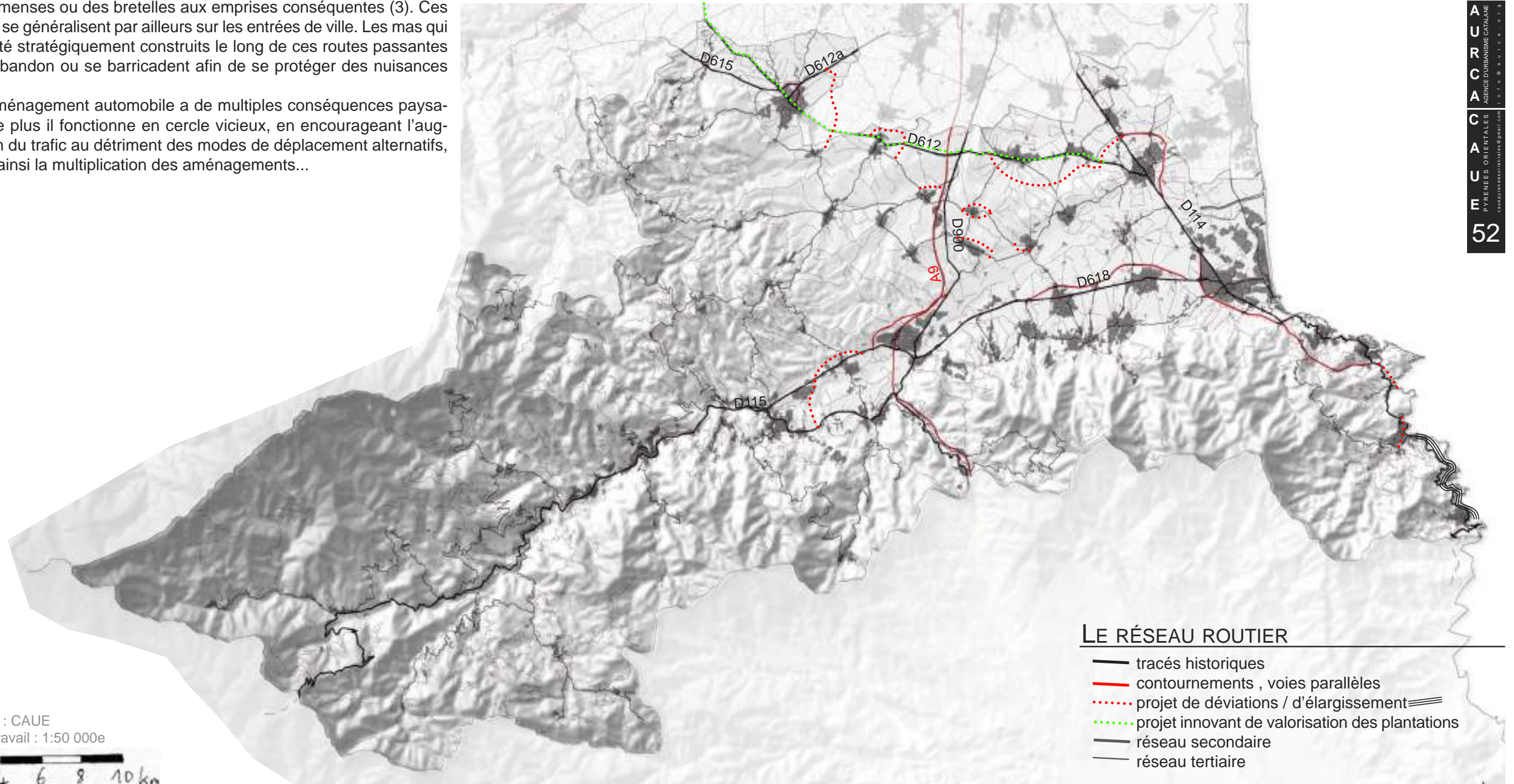
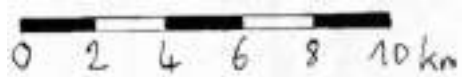
Dans la ville individuée, les seules règles du jeu qui priment sont celles du monde économique du profit et de la rentabilité. Le lotissement représente l'aboutissement d'un processus inexorable : après les voies, «les pistes et règles économiques», il en est l'opération de remplissage. On note le passage d'un modèle de lotissement ouvert à fermé ainsi que l'indifférenciation progressive entre la ville et la campagne.

Résumé de la description proposée dans l'ouvrage *La ville Franchisée* de David Mangin. D'après l'article de Marc Dumont, *Quel urbanisme pour la ville générique ?*, Espaces Temps.net, Il paraît, 25.11.2004

points immenses ou des bretelles aux emprises conséquentes (3). Ces ouvrages se généralisent par ailleurs sur les entrées de ville. Les mas qui avaient été stratégiquement construits le long de ces routes passantes sont à l'abandon ou se barricadent afin de se protéger des nuisances (4).

Ainsi, l'aménagement automobile a de multiples conséquences paysagères. De plus il fonctionne en cercle vicieux, en encourageant l'augmentation du trafic au détriment des modes de déplacement alternatifs, justifiant ainsi la multiplication des aménagements...

Auteur carte : CAUE
Echelle de travail : 1:50 000e



LE RÉSEAU ROUTIER

- tracés historiques
- contournements , voies parallèles
- projet de déviations / d'élargissement
- projet innovant de valorisation des plantations
- réseau secondaire
- réseau tertiaire

- CANTONNEMENT DE LA DENSITÉ AUX MILIEUX CONTRAINTS, À L'ACCUEIL TOURISTIQUE ET À L'HABITAT SOCIAL

Sur le PPM, en dehors des centres anciens, on trouve des formes urbaines denses :

- dans certains quartiers des villes pôles, généralement à vocation d'habitat collectif social.
- sur la côte et dans les villes thermales, principalement à vocation d'hébergement touristique. Sur la Côte Vermeille et dans la Haute vallée du Tech (Amélie-les-Bains), les constructions ont dû s'adapter aux contraintes de pentes. Les voiries sont obligées de faire de nombreux lacets pour desservir les habitations. L'enjeu de planification est d'autant plus prégnant sur ces quartiers dont les contraintes topographiques facilitent l'enclavement. La ville nouvelle d'Argelès-sur-Mer offre un modèle intéressant d'urbanisme balnéaire.



1, 2 - Cerbère et Amélie-les-Bains, des formes urbaines assez denses, sous contrainte de la pente.
3 - Corneilla-del-Vercol, une extension récente qui s'émancipe du modèle du lotissement en mixant les typologies bâties

- DÉVELOPPEMENT DU BÂTI DISPERSÉ

La notion de bâti dispersé couvre plusieurs réalités très nuancées sur le Pays Pyrénées Méditerranée. Il faut d'abord rappeler que les mas constituent une forme traditionnelle de bâti dispersé. A la fois siège d'exploitation agricole et habitation, ils constituent la base de l'entretien des paysages ruraux notamment sur le massif et dans les zones de plaine irriguée. Ainsi, à l'exception des paysages de haute altitude, le pointillé des mas recouvre l'ensemble du territoire du PPM.

Sur cet existant historique se sont greffées des dynamiques récentes bien distinctes :

- l'abandon des mas agricoles, ou la perte de leur statut d'exploitation agricole au profit de la seule fonction d'habitat, souvent temporaire (maison secondaire)

- le développement de l'habitat dans l'espace rural de façon déconnectée des noyaux urbains, généralement dans les zones classées Nb des POS, appelé habitat dispersé.

Dans la plaine en particulier :

- le développement des serres dans les paysages agricoles irrigués
- le développement des équipements de loisir et de l'hébergement touristique « léger », en particulier des campings.

Sur les massif en particulier

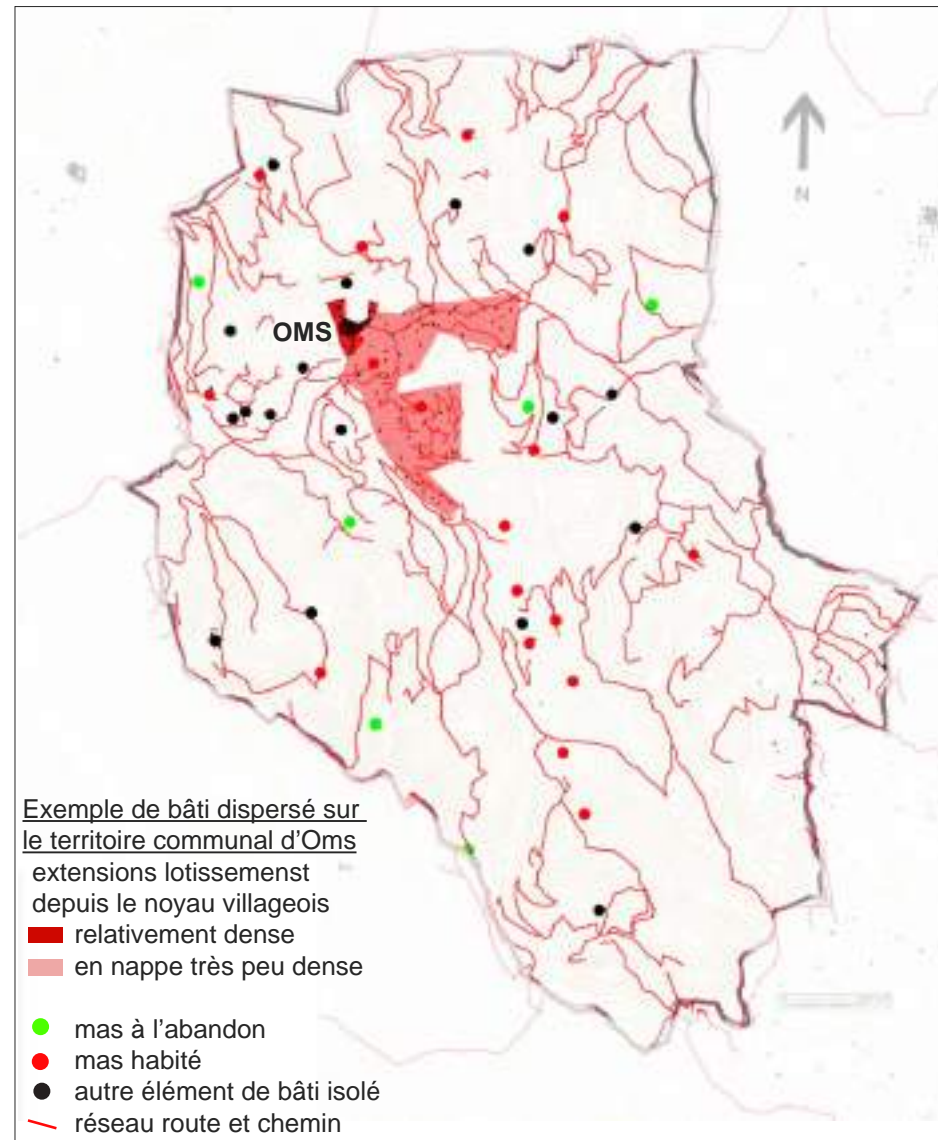
- le développement d'opérations de lotissements isolés des noyaux urbains existants

- le développement de nappes d'habitat diffus depuis les micros noyaux villageois en particulier sur les petites communes

- le développement de l'habitat dispersé le long des vallées

On se retrouve dans des territoires où l'habitat dispersé s'est développé à un point tel que la densité tend vers celle d'un lotissement très peu dense.

Les paysages d'habitat dispersé constituent une réalité difficile à traiter car on n'y trouve pas une distinction claire dans l'occupation des sols : espaces agricoles ou naturel/espace urbanisé. Il répondent à une demande sociétale d'habiter dans l'espace rural/ la nature mais il en provoque la dégradation.



1 - paysage de bâti dispersé du Regatiu de Thuir : à l'implantation traditionnelle dispersée des mas s'additionne de nombreuses serres agricoles, et un habitat diffus récent en particulier le long des routes

2 - paysage de bâti dispersé sur le piémont d'Argelès : mas pré-existants, habitat diffus et implantation de campings

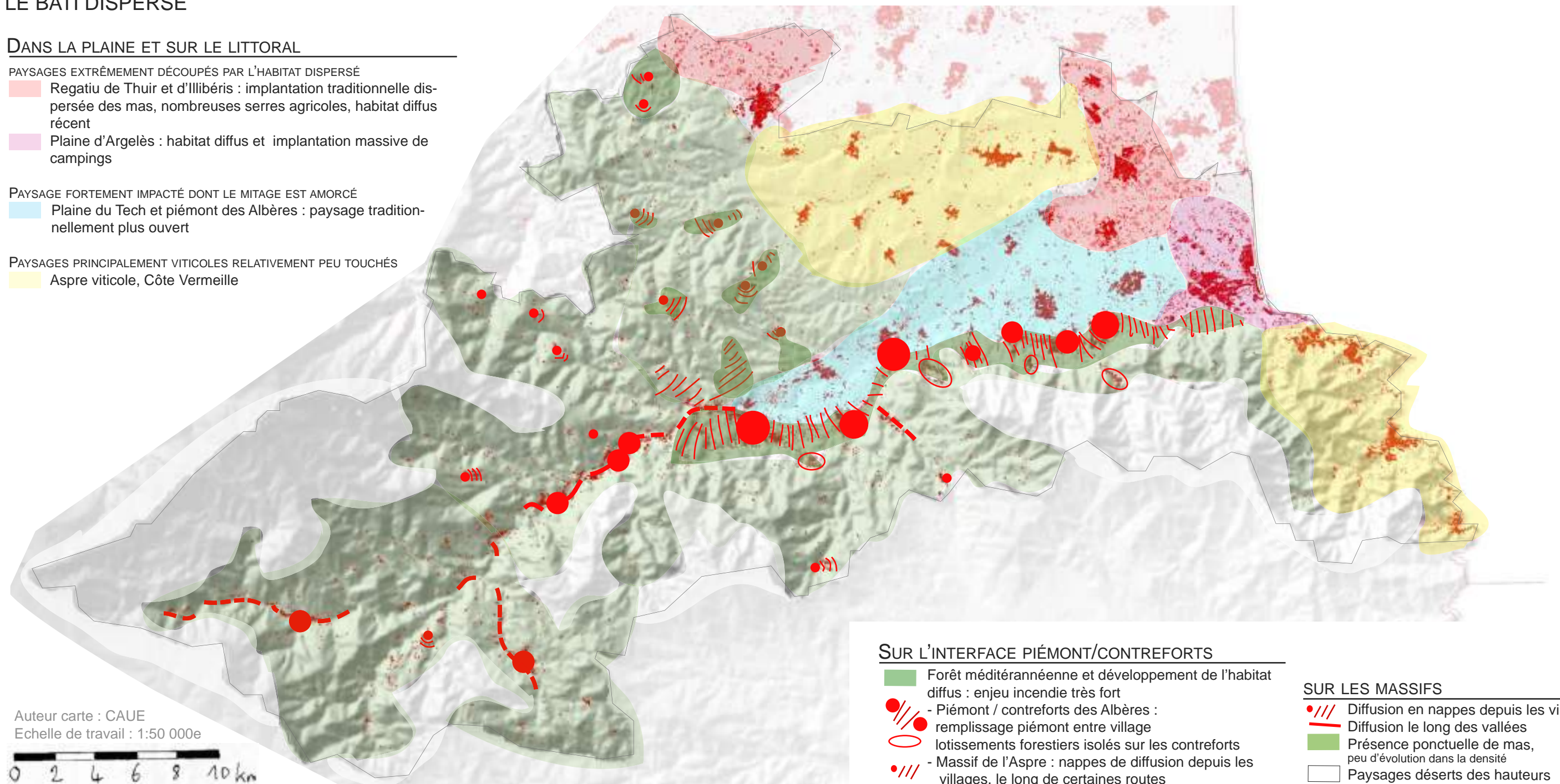
3 - paysage de bâti dispersé à Serralongue : mas pré-existants, bâti diffus le long des routes, micro-lotissement forestier isolé
source : géoportail



LE BATI DISPERSÉ

DANS LA PLAINE ET SUR LE LITTORAL

- PAYSAGES EXTRÊMEMENT DÉCOUPÉS PAR L'HABITAT DISPERSÉ
- Regatiu de Thuir et d'Illibéris : implantation traditionnelle dispersée des mas, nombreuses serres agricoles, habitat diffus récent
 - Plaine d'Argelès : habitat diffus et implantation massive de campings
- PAYSAGE FORTEMENT IMPACTÉ DONT LE MITAGE EST AMORCÉ
- Plaine du Tech et piémont des Albères : paysage traditionnellement plus ouvert
- PAYSAGES PRINCIPALEMENT VITICOLES RELATIVEMENT PEU TOUCHÉS
- Aspre viticole, Côte Vermeille



Auteur carte : CAUE
Echelle de travail : 1:50 000e

0 2 4 6 8 10 km

SUR L'INTERFACE PIÉMONT/CONTREFORTS

- Forêt méditerranéenne et développement de l'habitat diffus : enjeu incendie très fort
- Piémont / contreforts des Albères : remplissage piémont entre village
- lotissements forestiers isolés sur les contreforts
- Massif de l'Aspre : nappes de diffusion depuis les villages, le long de certaines routes

SUR LES MASSIFS

- Diffusion en nappes depuis les villages
- Diffusion le long des vallées
- Présence ponctuelle de mas, peu d'évolution dans la densité
- Paysages déserts des hauteurs

- UN CADRE DE VIE FORTEMENT IMPACTÉ

Le cadre de vie - espace du quotidien pour les locaux et de villégiature pour les personnes de passage - est fortement impacté par les nouvelles habitudes d'aménagement. Ci-après, quelques perceptions négatives ressenties dans nos paysages, et qui ont tendance à s'imposer de plus en plus.

Parcourir le banal, le générique

Quand rien dans l'espace péri-urbain ne fait écho aux valeurs paysagères qui caractérisent l'entité, un sentiment de banalité, de ville générique sans identité propre s'impose. Déjà vu des lotissements, de leurs rues, des zones d'activités. Architecture banale, tantôt empreinte d'un néorégionalisme caricatural, tantôt boîte à chaussure égayée de logos publicitaires disparates. Espace public uniforme, minéral et mou, ponctué de touffes végétales et de mobilier préfabriqué. Ce pourrait être ailleurs, rien ne souligne que c'est ici.



1- Zone d'activités au Boulou, forêt de lampadaires et de panneaux publicitaires.



2 à 5 - Diverses images de lotissements : toujours le même espace public, dimensionné pour la voiture, entièrement imperméabilisé, sans végétal. Une architecture pseudo-régionale, des palettes de crépi pastels, des limites dessinées par les parpaings et des grillages verts...

6 - Même les coeurs de village perdent leur qualité d'image par le traitement très pauvre de leur espace public



Etre confiné à un couloir urbain, boisé

A la monotonie des paysages génériques s'additionne la frustration de «ne rien voir». Dans les zones d'habitat diffus, la succession disparate d'éléments bâtis, de friches, de clôtures et de haies végétales au contact direct de la voirie empêche toute échappée du regard. Le grand paysage perçu se limite à des bribes d'horizons lointains.

Cette sensation de couloir est par ailleurs très marquée sur les routes forestières. Certaines sont de véritables conduits qui nous mènent d'un lieu à l'autre sans une ouverture. Ce dense carcan végétal crée une monotonie lors des déplacements.



1- L'implantation presque continue de bâti le long de la D115 dans la vallée du Tech supprime toutes perceptions du paysage : lecture de l'ampleur de la vallée, des confluences, des noyaux bâtis anciens...

2 - Malgré leur faible densité bâtie, les lotissements forestiers restent des espaces très fermés visuellement.

3 - La D2 est tangente à la vallée de la Massane, pourtant on devine à peine sa présence derrière la végétation et les clôtures de propriétés.

4 - La plupart des voies du massif de l'Aspre, en grande partie recouvert d'une forêt de chênes persistants peu entretenue, offre un couloir boisé visuellement perméable aux paysages alentours.

5 - De même, les routes du Vallespir offrent peu de percée visuelle sur le grand paysage



Se heurter au cloisonnement des espaces

Les principes routiers contemporains - voies de contournement, ronds-points et bretelles en remplacement des carrefours, réseaux tertiaires en impasse - conjugués à la fermeture stricte des domaines privées génèrent un espace extrêmement cloisonné. Absence de continuité décourageante... les impasses se multiplient non seulement pour la voiture mais aussi pour le piéton, pour l'agriculteur, pour l'eau... Le cheminement d'un point à un autre ne suit plus la logique du plus court mais se perd en détours compliqués où seuls les panneaux routiers permettent de se repérer.



Ressentir la privatisation du paysage

Pendant du cloisonnement des espaces, un sentiment d'interdit, de suspicion vis-à-vis de la présence humaine dans l'espace public se met en place. La vocation de charpente commune de l'espace public dans la ville est éclipsée par l'individualisme. Le promeneur, le piéton est devenu incongru dans bien des espaces du quotidien : dans un quartier pavillonnaire qu'il n'habite pas, dans une zone d'habitat diffus où chaque portail ou amorce de chemin croisé est assorti d'un panneau « propriété privée », sur des chemins agricoles où l'exploitant sous pression de la ville se méfie de l'urbain en balade.

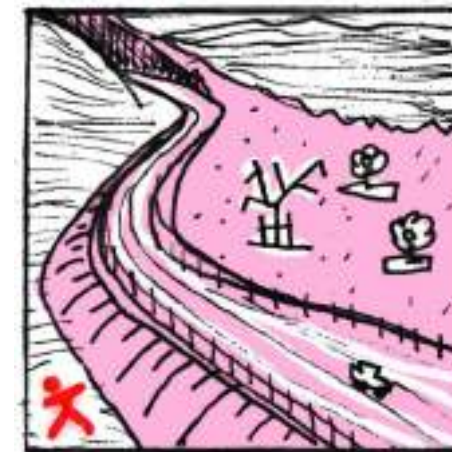


Ressentir un décalage d'échelle

Le sentiment de décalage d'échelle a plusieurs sources. Il peut naître lorsque les aménageurs s'attachent à régler des détails plutôt que d'envisager une approche globale, de chercher la bonne échelle de questionnement. Ainsi, cette perception paysagère est très présente dans les lotissements pavillonnaires ou d'activité. La présence végétale en est un indicateur important : plutôt qu'une trame végétale arborée et arbustive structurante, on y trouve généralement quelques jardinières fleuries, petits arbres et cactés saupoudrés dans l'espace public.

Autre exemple de décalage d'échelle, celui présent dans les réflexions de requalification des espaces publics, en particulier dans les villages qui ont grandi très vite et n'assument pas encore leur nouveau statut de petite ville. Généralement, l'attention est concentrée sur les espaces publics du cœur de village avec une orientation très patrimoniale. Les quartiers pavillonnaires, qui représentent pourtant plus de 80% de la superficie des villes ne sont pas intégrés à la réflexion, encore moins les extensions diffuses.

Enfin, sur les infrastructures nouvelles ou recalibrées récemment, ce sentiment de décalage d'échelle est très pregnant. Pour aller toujours plus vite, en sécurité, les tracés de voies de circulations se tendent. Les routes prennent de l'amplitude en largeur mais aussi en hauteur et en profondeur. Des mouvements topographiques titanesques sont engagés pour faire passer une simple voie double. Si parfois ce surcarriage accentue l'effet belvédère de la voie, la plupart du temps, elle crée un décalage accentué par l'absence de travail qualitatif des limites.



II - DEVELOPPEMENT RECENT DU BATI ET DES INFRASTRUCTURES : DE L'URBANISATION GALOPANTE ET LA SUPERPOSITION D'AMÉNAGEMENTS NE PERMETTANT PLUS LE DIALOGUE AVEC LE PAYSAGE À LA TRANSITION DES ANNEES 2000 POUR DE NOUVELLES PRATIQUES EN URBANISME

ETAT DES LIEUX ET DYNAMIQUES

A- L'urbanisme post-1945 : de nouveaux modes d'habiter, une consommation d'espace exponentielle47

B- L'urbanisation et sa planification dans la dernière décennie62
 L'impact important de la prise en compte des risques
 La loi SRU, un cadre encourageant, une approche globale, le renouvellement urbain et les mixités
 Le développement urbain récent : entre renouvellement urbain et extensions urbaines
 Les capacités tendanciennes d'urbanisation
 Une politique foncière embryonnaire : questionnaire gestion des sols et projets communaux

ENJEUX

C- Aménager le réseau routier pour mettre en valeur les paysages75

D- Renouveler l'approche de l'urbanisme84

B- L'URBANISATION ET SA PLANIFICATION DANS LA DERNIÈRE DÉCENNIE

- L'IMPACT IMPORTANT DE LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Une évolution des pratiques urbaines et de gestion des espaces qui soumet fortement l'habitat aux aléas.

L'inondation, la submersion marine et l'incendie sont des aléas. L'action humaine a de nombreuses conséquences sur l'aléa. Ainsi, d'après le GIEC, le changement climatique a des conséquences sur la fréquence et l'intensité des épisodes climatiques extrêmes. Il entraîne aussi une augmentation globale du niveau des océans.

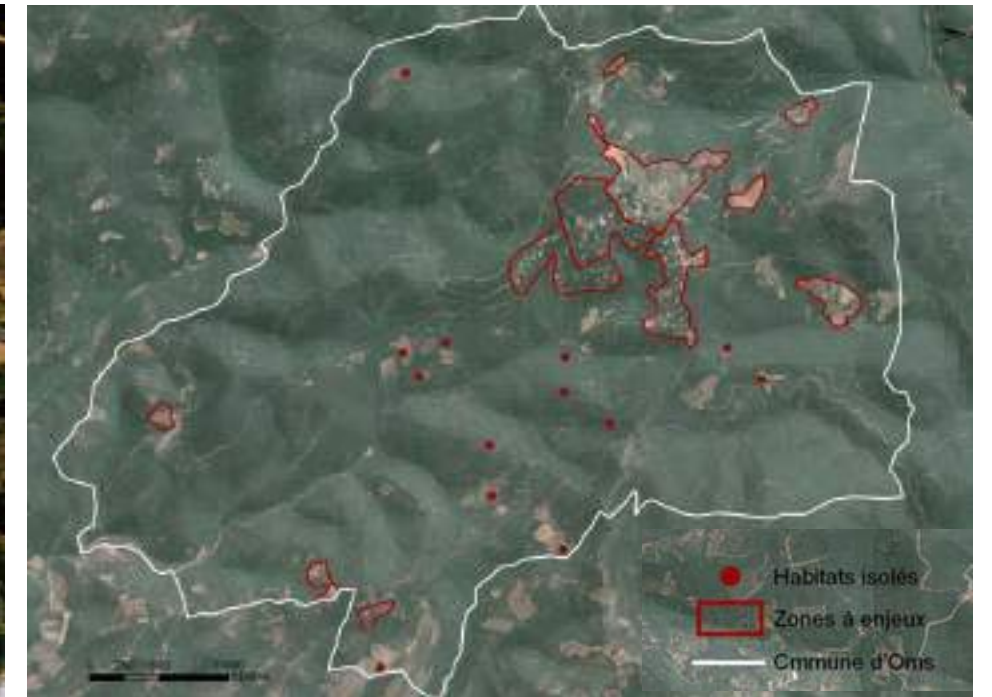
D'autre part, l'activité/ l'inactivité humaine ont une forte prise sur l'occupation des sols. Par exemple, lors de l'aiguat de 1940, les taux de précipitations ont certes été exceptionnels, mais les dégâts engendrés par cet événement pluvieux ont été largement accentués par le très faible taux de boisement sur les bassins versants, conséquence directe du surpâturage et du déboisement lié aux activités industrielles. En effet, les sols mis à nu ont une très faible capacité de retenue des eaux de ruissellement et sont très sensibles à l'érosion : l'effondrement de l'Avellana ainsi formé un barrage qui en cédant a libéré d'un coup une masse d'eau énorme dans la vallée du Tech. Aujourd'hui, si le taux de boisement est beaucoup plus important, l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation, le corsetage et la construction d'infrastructures perpendiculaires aux cours d'eau, sont des éléments qui ont des conséquences importantes sur le comportement des masses d'eau lors des épisodes pluvieux. En ce qui concerne l'incendie, le taux de boisement, dont l'augmentation est directement liée au recul des pratiques agricoles, augmente les possibilités de déclenchement d'un feu.

Le risque est la coexistence d'un aléa et d'un enjeu. Les noyaux urbains originels sont généralement implantés de façon à limiter l'exposition au risque. Par exemple de nombreux villages se sont installés sur des buttes, à l'abri des inondations, ce choix ayant aussi l'avantage de préserver les bonnes terres alluviales pour l'agriculture. Les extensions urbaines post-1945 ont au contraire tendance à privilégier des sites particulièrement soumis aux risques, ce pour plusieurs raisons. Facilité de la construction en zone plane - et du coup souvent inondable; choix d'implantation dans les vallées des massifs bien desservies par les réseaux de communication (en particulier pour les activités) - et au premier plan des crues torrentielles; développement de l'urbanisme littoral au plus près du front mer - donc soumis à la submersion marine; choix d'un habitat rural isolé - et augmentation du risque incendie en lien avec le recul de l'entretien de l'espace.

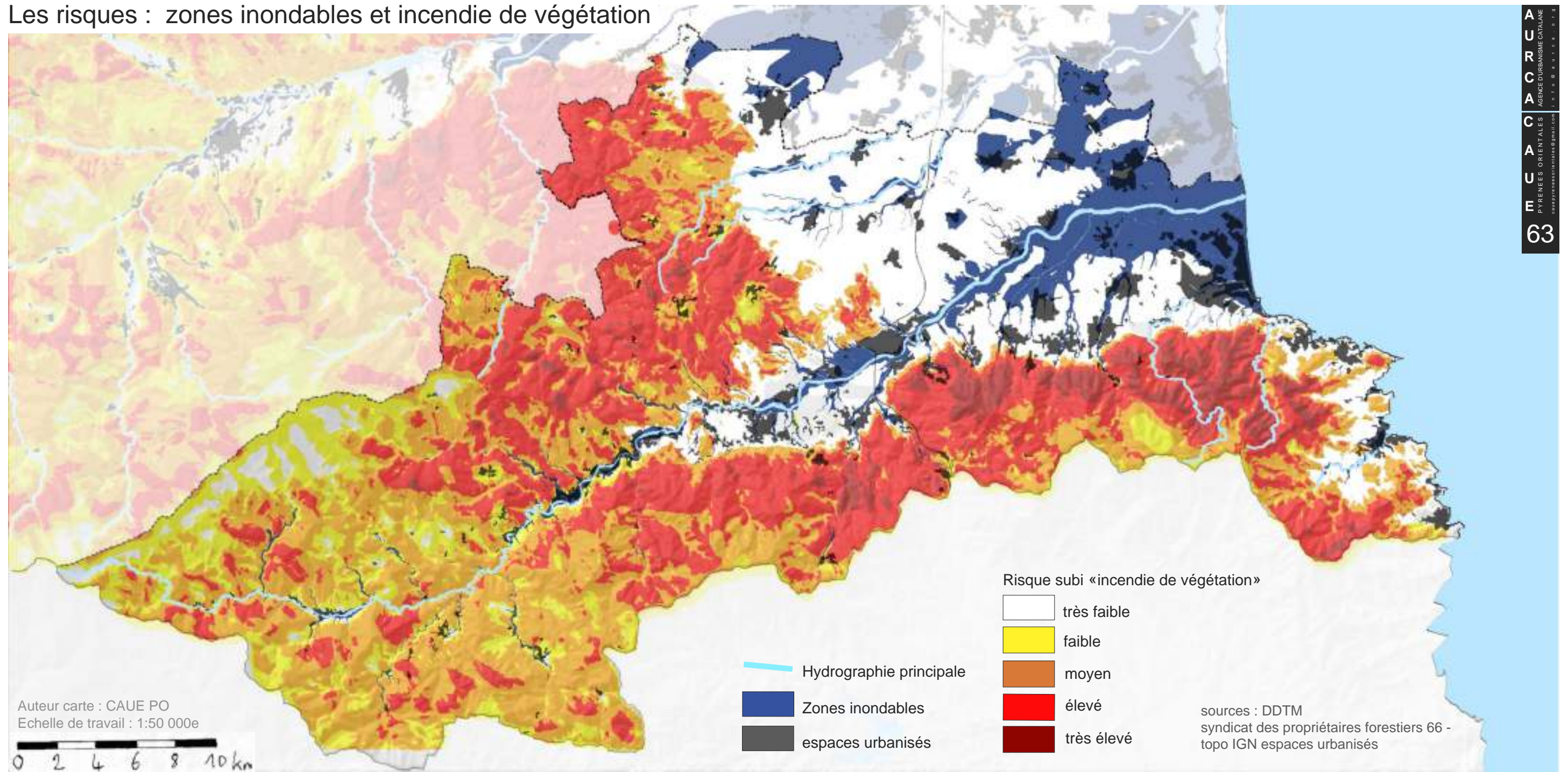
Le village du Tech, soumis à l'aléa inondation, s'est reconstruit avec un recul aux dégâts de l'Aiguat de 1940



La commune d'Oms, soumise au risque incendie, aggravé par la raréfaction des espaces ouverts



Les risques : zones inondables et incendie de végétation



LES PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES

« Pour les territoires exposés aux risques les plus forts, le plan de prévention des risques naturels prévisibles est un document réalisé par l'État qui fait connaître les zones à risques aux populations et aux aménageurs. » Ces risques sont d'origine anthropiques et/ou naturels (Inondations, mouvements de terrains, incendies de forêt, avalanches, tempêtes, submersions marines, séismes, éruptions volcaniques cyclones...). « Le PPR réglemente l'utilisation des sols en tenant compte des risques naturels identifiés sur cette zone et de la non aggravation des risques. Cette réglementation va de la possibilité de construire sous certaines conditions à l'interdiction de construire dans les cas où l'intensité prévisible des risques ou la non aggravation des risques existants le justifie. Elle permet ainsi d'orienter les choix d'aménagement dans les territoires les moins exposés pour réduire les dommages aux personnes et aux biens. » Extrait du dossier « Le PPR : un outil pour une stratégie globale de prévention » <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Pour l'élaboration du PPR, on analyse l'historique des principaux phénomènes naturels ayant touché le territoire étudié. On dispose alors d'une cartographie, dite carte des aléas, qui permet d'évaluer l'importance des phénomènes prévisibles. Cette carte, assortie d'une analyse des enjeux du territoire menée en concertation avec les différents partenaires locaux, constitue la base de la réflexion lors de l'élaboration du PPR. Le PPR est composé :

- 1- d'un rapport de présentation qui explique l'analyse des phénomènes pris en compte, ainsi que l'étude de leur impact sur les personnes et sur les biens, existants et futurs.
 - 2- d'une carte réglementaire à une échelle comprise entre le 1:10 000 et le 1:5 000 en général, qui délimite les zones réglementées par le PPR. Il s'agit bien sûr des zones exposées à des risques mais aussi de zones où des aménagements pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
 - 3- d'un règlement qui précise les règles s'appliquant à chacune de ces zones. Le règlement définit ainsi les conditions de réalisation de tout projet, les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui incombent aux particuliers ou aux collectivités, mais aussi les mesures applicables aux biens et activités existants.
- Le PPR vaut servitude d'utilité publique qui s'impose à tous : particuliers, entreprises, collectivités, ainsi qu'à l'État, notamment lors de la délivrance du permis de construire. Il doit à ce titre être annexé au PLU lorsqu'il existe et l'aménagement sur une commune ne pourra se faire qu'en prenant en compte ces documents.

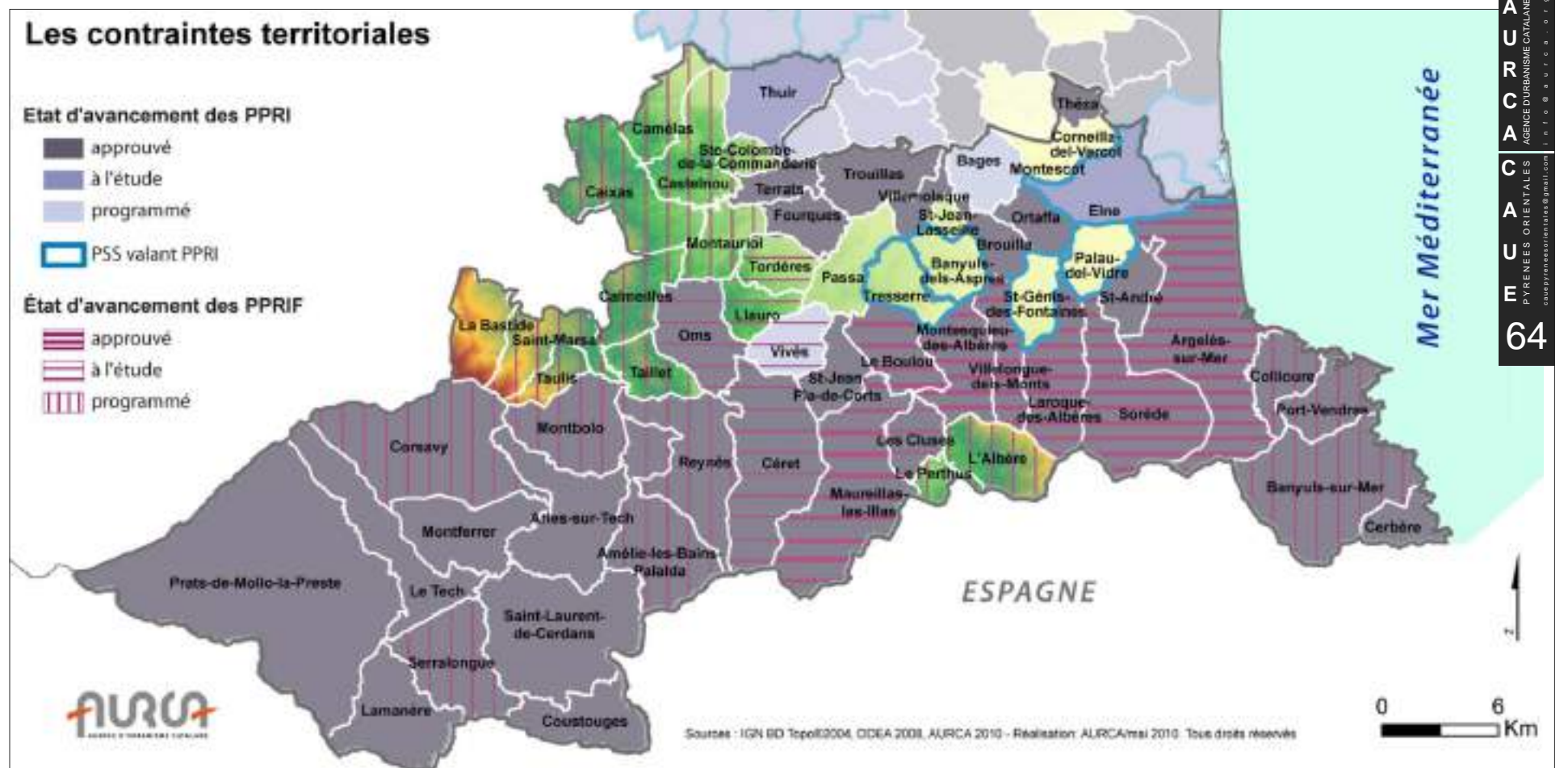
Les contraintes territoriales

État d'avancement des PPRI

- approuvé
- à l'étude
- programmé
- PSS valant PPRI

État d'avancement des PPRIF

- approuvé
- à l'étude
- programmé



Les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

Le plan de prévention des risques inondations (PPRI), établi par l'État, définit des zones d'interdiction et des zones de prescription ou constructibles sous réserve. Le PPR peut également prescrire ou recommander des dispositions constructives (mise en place de systèmes réduisant la pénétration de l'eau, mise hors d'eau des équipements sensibles) ou des dispositions concernant l'usage du sol (amarrage des citernes ou stockage des flottants). L'objectif est double : le contrôle du développement en zone inondable jusqu'au niveau de la crue de référence et la préservation des champs d'expansion des crues.

source : Site Préfecture du Rhône / <http://www.rhone.gouv.fr/>.

Sur le PPM, le risque inondation se manifeste par des crues torrentielles

sur les nombreux collecteurs issus des massifs, des petits fleuves côtiers aux torrents de haute montagne. Le Tech en particulier est connu pour être le fleuve le plus dangereux du département. L'Aiguat de 1940 reste l'inondation la plus marquante. On a observé à cette date des valeurs incroyables en matière de précipitations et de débits. Les dégâts engendrés ont fortement affaibli l'économie du Haut-Vallespir (destruction d'usines, voies ferrées...). Au village du Tech, la crue a mutilé le noyau bâti. On a fait preuve de lucidité et reconstruit plus haut en respectant un retrait stratégique, à l'abri des crues de la Coumelade.

Les premiers documents concernant l'inondation mis en place sur le territoire furent les PSS (Plan de surface submersible). Aujourd'hui 40 communes du pays ont un PPRI. Trois communes possédant des PPSS obsolètes sont en révision. En 2006, une nouvelle modélisation des

zones inondables a été réalisée et a fait apparaître de nouvelles surfaces inondées (RD81 entre St Cyprien et Argelès). Les contraintes des PPRI sont très pregnantes dans la vallée du Tech.

Les règles de construction ordonnées par l'état sont :

- en dehors des zones déjà urbanisées pas de construction nouvelle dans la zone inondable.
- dans les zones déjà urbanisées : constructions nouvelles possibles uniquement en aléa faible, à l'exception des centres urbains où les constructions sont possibles quel que soit le niveau d'aléa. Prise en compte de l'aléa pour réduire le coût des dommages sur l'existant.
- Préserver les champs d'expansion de crue.
- Inscrire les démarches de prévention des collectivités dans des approches globales de bassin (Programmes d'Actions de Prévention des Inondations PAPI , plan submersions rapides PSR), finançables si un PPRI est prescrit ou approuvé.

A chaque inondation sur un territoire on constate les dégats plus ou moins importants selon les territoires. On essaye alors d'apporter des solutions aux problèmes. Une information préventive régulière doit permettre à la population d'apprendre à vivre avec ce risque.

Les Plans de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF)

L'objet des PPRIF est de délimiter les zones exposées directement ou indirectement au risque d'incendie de forêt et d'y règlementer l'utilisation des sols. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions. Il est élaboré par les services de l'Etat en concertation avec les collectivités territoriales et son projet est soumis à enquête publique. Une étude d'aléas (avec la localisation des essences végétales précise) est réalisée à l'échelle de la commune afin de proposer un zonage très précis. La concertation directe avec la commune permet la proposition d'aménagements : extensions du réseau de desserte, débroussaillage, création ou meilleure accessibilité aux points d'eau....etc.

Sur le PPM, ce risque concerne en particulier les massifs conquis par les boisements méditerranéens de chêne persistants. Il s'est imposé à mesure que l'agriculture déclinait et que se développait un habitat diffus sans lien avec l'activité agricole. L'évènement de référence pour l'Aspre est le grand incendie de 1976, relaté par A. Cazeilles, qui s'étendit de Corbère à Vivès et Oms. Depuis les années 1980, d'importants aména-

gements DFCI ont été mis en place sur les massifs. En 2000, les Plans d'Aménagement de la Forêt contre l'Incendie (PAFI) synthétisaient des propositions d'aménagement à l'échelle des massifs.

Les PPRIF sont très astreignants sur certaines communes des massifs, en particulier sur l'Aspre, imposant l'arrêt net de toute construction diffuse, remettant en cause l'habitat dispersé existant. Cet habitat dispersé qui garantissait traditionnellement l'entretien des espaces est en effet considéré trop risqué dans des paysages désormais très boisés et peu entretenus, donc hautement combustibles. Paradoxalement, cette approche très contraignante risque d'empêcher le maintien et le redéploiement des activités agricoles.

En mars 2012, 7 communes ont leur PPRIF approuvés. 6 PPRIF sont en cours de réalisation. Une partie du PPRIF de la commune du Boulou, approuvé en mars 2011, est en révision. Il concerne le secteur des Charreuses du Boulou qui posait un problème de sécurité des personnes. L'état avait demandé la mise en place d'un entretien de ce territoire. Des travaux de débroussaillage ont été réalisés par la commune et les propriétaires, et des contrats territoriaux ont été mis en place avec les exploitants agricoles locaux pour qu'ils participent à l'entretien de la zone. Le PPRIF doit être de nouveau approuvé en septembre 2012.

Les Plans de Prévention des Risques submersion marine (PPR littoraux)

Les inondations consécutives à la tempête Xynthia de février 2010 ont mis en évidence une couverture insuffisante des territoires par des plans de prévention des risques naturels littoraux et la nécessité d'en accélérer considérablement le déploiement. Dès 2011, le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement a annoncé la mise en place de PPRN Littoral d'ici 2014.

La submersion marine désigne une inondation temporaire de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques extrêmes, pouvant cumuler dépression atmosphérique, vent violent, forte houle, associés aux phénomènes marégraphiques provoquant une surélévation du niveau moyen de la mer, aggravés lorsque ces phénomènes se conjuguent à l'occasion d'une tempête. En front de mer, l'effet dynamique de la houle impose de considérer une zone distincte du reste de la zone inondée : le lieu où se brisent les vagues (dissipation d'énergie) nommé zone de déferlement.

Les travaux du Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) ont validé l'hypothèse de la montée prévisible du niveau de la

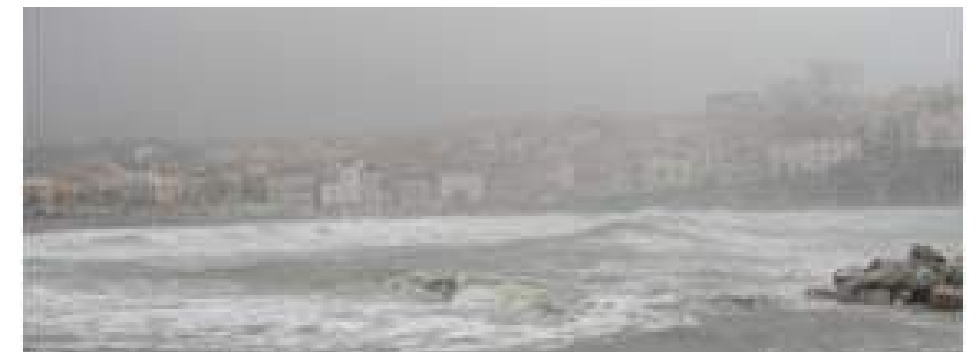
mer du fait du changement climatique. En Méditerranée, il pourrait augmenter de 12,5 à 50 centimètres dans les 50 prochaines années (Instituto Español de Oceanografía, 2008). La côte basse de la Camargue jusqu'à la Côte Vermeille est citée dans les études internationales comme une des zones qui risque le plus d'être affectée par la montée des eaux marines.

Guide d'élaboration des Plans de prévention des risque submersion marine en Languedoc Roussillon, DREAL LR, octobre 2008

A l'origine l'implantation urbaine s'est faite dans les anses de la côte rocheuse (Banyuls-sur-Mer, Collioure puis Cerbère) tandis que les plages sableuses plutôt répulsives ont connu une urbanisation plus tardive liée à l'avènement du tourisme balnéaire, au 19ème siècle.

Sur le PPM, l'érosion et la submersion marine concernent en particulier le trait du littoral sableux et le déferlement est plus marqué sur le littoral rocheux (anses) de la Côte Vermeille. Les tempêtes de 1982 ou 1997 sont des évènements de référence (+1.3 et +1.7 m NGF à Port-Vendres) mais au moins trois évènements d'intensité supérieure ont eu lieu au XIX^e siècle. Dans l'optique d'une adaptation aux changements climatiques, les PPR littoraux se baseront sur une côte de +2 à 3 m NG. Une protection globale et coordonnée des espaces urbanisés sur le cordon littoral est nécessaire. elle inclue la recherche de gisements sableux (beachmed) mais aussi un retrait stratégique des constructions dans les zones les plus exposées.

En ce sens, la construction d'un projet partagé permettrait aux communes souvent désarmées individuellement de relever les enjeux et de ne plus subir les contraintes qui se cumulent. Le schéma stratégique peut proposer un projet collectif en bonne articulation avec les SCoT.



- LA LOI SRU : UN CADRE ENCOURAGEANT UNE APPROCHE GLOBALE, LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LES MIXITÉS

Le constat d'une raréfaction de l'espace et d'une nécessité de l'économiser est évident lorsque :

- l'on croise les différentes contraintes territoriales, les dispositions réglementaires (loi Littoral, loi Montagne...) avec la pression démographique propre aux territoires méditerranéens,
- l'on prend en compte la nécessité de préserver des espaces agricoles de proximité et celle de s'adapter aux risques naturels et aux changements climatiques.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a réformé en profondeur les collectivités territoriales à travers trois grands volets : l'urbanisme, l'habitat et les déplacements.

Alors que le volet habitat favorise la mixité par le biais de quotas de logements sociaux, on peut relever quatre raisons d'optimiser les espaces déjà urbanisés déclinées dans le volet urbanisme :

- reconquérir les espaces délaissés pour améliorer le cadre de vie,
- adapter les villes et villages aux évolutions des contraintes énergétiques et climatiques,
- économiser l'espace, réduire le coût de la gestion urbaine,
- rapprocher les populations les plus modestes et accompagner les évolutions démographiques et des modes de vie.

Ces principes ne sont pas nouveaux puisqu'il existait déjà la notion d'équilibre entre l'aménagement et la protection des territoires (ancien art. L. 121-10 du Code de l'urbanisme). Ils sont cependant complétés par deux nouveaux objectifs : le principe de mixité sociale et urbaine et celui d'utilisation économe de l'espace. La mixité urbaine consiste à lutter contre la ségrégation sociale, elle doit par ailleurs aboutir à la multifonctionnalité des espaces et non plus à leur juxtaposition (les trois fonctions fondamentales selon Le Corbusier (1957) sont : «habiter, travailler et récréer»).

C'est dans l'idée de sortir de cet urbanisme de zonage et d'inciter les municipalités à construire un projet d'aménagement d'ensemble que la loi SRU impose dès 2000 la transformation des POS - Plan d'Occupation des Sols - en PLU - Plan Local d'Urbanisme. Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document du PLU qui doit permettre l'élaboration du projet urbain global (l'équivalent pour les cartes communales est le rapport de présentation). Le PADD est ac-

compagné de documents de référence qui traduisent les orientations spatiales du projet urbain et précisent les principes d'aménagement qui serviront de cadre aux opérations publiques ou privées (lotissement, ZAC...). Les terrains appropriés pour recevoir équipements et logements y sont repérés dans une vision d'ensemble. C'est dans ce cadre que se définissent les enjeux généraux paysagers, de fonctionnement urbain et de densité.

Le PLU permet la mise en œuvre d'outils favorisant la densification du bâti existant notamment avec une adaptation de la réglementation du PLU prévoyant un Coefficient d'Occupation des Sols applicable dans les zones urbaines ou à urbaniser. La hauteur et l'emprise au sol peuvent également être réglementées. Afin d'augmenter la constructibilité des terrains, il est possible de majorer les règles de densité (règles relatives au COS, au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol).

Projet de réhabilitation, Port-Vendres



Réhabilitation d'un garage agricole, Brouilla



Maison rénovée, Montesquieu-des-Albères



- LE DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉCENT : ENTRE RENOUVELLEMENT URBAIN ET EXTENSIONS URBAINES

LES DIFFÉRENTES FORMES DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

- *en extensions urbaines* : il s'agit de transformer le foncier agricole ou naturel en foncier urbanisé, que ce soit de l'habitat ou des activités économiques. On observe sur le Pays, un nombre croissant de terrains à bâtir et des limites de bourgs et de villages qui s'élargissent. En effet, le dynamisme de l'activité de construction alimente la diffusion de l'urbanisation.

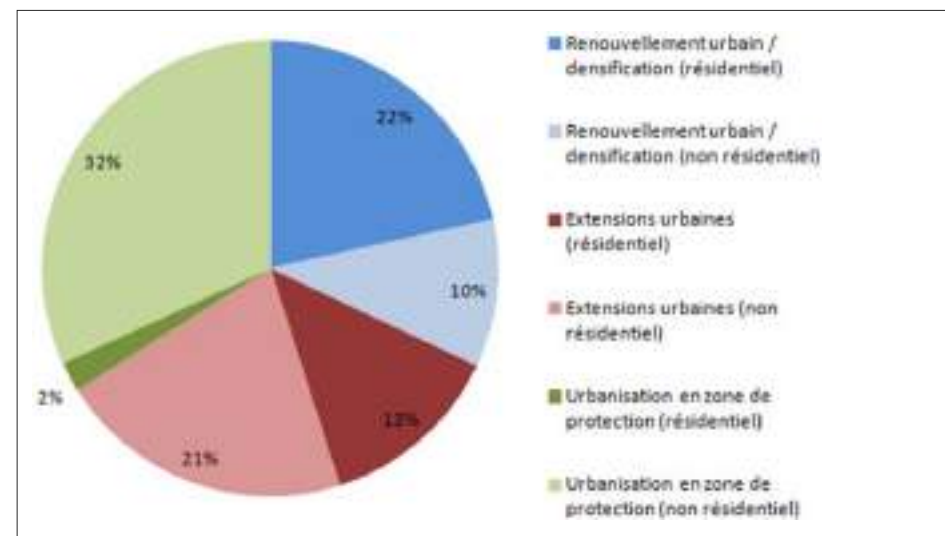
- *en renouvellement urbain* : il s'agit de réutiliser le foncier déjà occupé (centres anciens dégradés, quartiers peu denses, habitat social dégradé,...) guidé par une volonté de mixité sociale. Le renouvellement urbain passe par la requalification de quartiers existants pour leur redonner de l'attractivité ou par la densification (comblement de « dents creuses »). Tantôt extensions urbaines, tantôt renouvellement urbain, les opérations d'urbanisation en zone de protection sont traitées séparément. Il s'agit de travaux aux abords des monuments historiques, construction / extension / réhabilitation de bâtiments agricoles ou ouvrages d'intérêt général tels que des routes, des ponts, etc.

Afin d'analyser le développement urbain récent, nous nous sommes appuyés sur les permis de construire déposés de 2008 à 2011. Ceux déposés dans les zones urbanisées (zones U) nous permettent de repérer les surfaces concernées par le renouvellement urbain ou la densification urbaine. Ceux en zones d'urbanisation future (zones NAA, NAS, NB et ZAC) sont inclus dans les extensions urbaines et ceux en zone ND et NC dans des zones de protection. Le développement se répartit de manière quasi équitable entre le renouvellement urbain et la densification (32%), les extensions urbaines (34%), et l'urbanisation en zones de protection (34%).

	Part des parcelles	Surface moyenne
Renouvellement urbain / densification	56,2%	263 m ²
Extensions urbaines	36,1%	435 m ²
Urbanisation en zone de protection	7,6%	2065 m ²

Que ce soit pour le renouvellement urbain / densification ou pour les extensions urbaines, la répartition entre le résidentiel et le non résidentiel se fait à la faveur du premier qui recense généralement les deux tiers des surfaces urbanisées. A l'inverse, les surfaces urbanisées en zone de protection ont pour l'essentiel une vocation non résidentielle.

Au sein du Pays, plus de la moitié des parcelles ayant fait l'objet d'un permis de construire ont permis de faire du renouvellement urbain ou de la densification. Leur surface moyenne, de 263 m², est la plus faible puisqu'elles sont insérées au cœur des centres urbains souvent denses. Les extensions urbaines concernent plus du tiers des parcelles et logiquement, leur surface moyenne est bien supérieure (à savoir 435 m²). L'urbanisation en zone de protection ne concerne que 7,6% des parcelles mais celles-ci font en moyenne plus de 2000 m².



Le développement urbain selon sa vocation sur le total des surfaces utilisées de 2008 à 2011 (Majic, AURCA)

< Répartition des parcelles et surface moyenne selon leur vocation de 2008 à 2011 (Majic, AURCA)



Façades rénovées, le Boulou



Façade en rénovation, Prats-de-Mollo

- LES CAPACITÉS TENDANCIELLES D'URBANISATION

LES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX

Le droit de l'urbanisme en France prévoit de nombreux outils pour régler la construction. Le plan d'occupation des sols (POS) est un document d'urbanisme prévu par le droit français, dont le régime a été créé par la Loi d'orientation foncière de 1967. Sa disparition a été prévue par la Loi SRU du 13 décembre 2000, au profit des nouveaux Plans Locaux d'urbanisme (PLU). Toutefois, les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU. Si les POS étaient initialement élaborés et approuvés par les services de l'État, la loi du 7 janvier 1983 a transféré cette responsabilité aux services et aux élus des communes, qui doivent bien évidemment recueillir les avis des services de l'État, des organismes publics et des collectivités intéressées avant de les approuver.

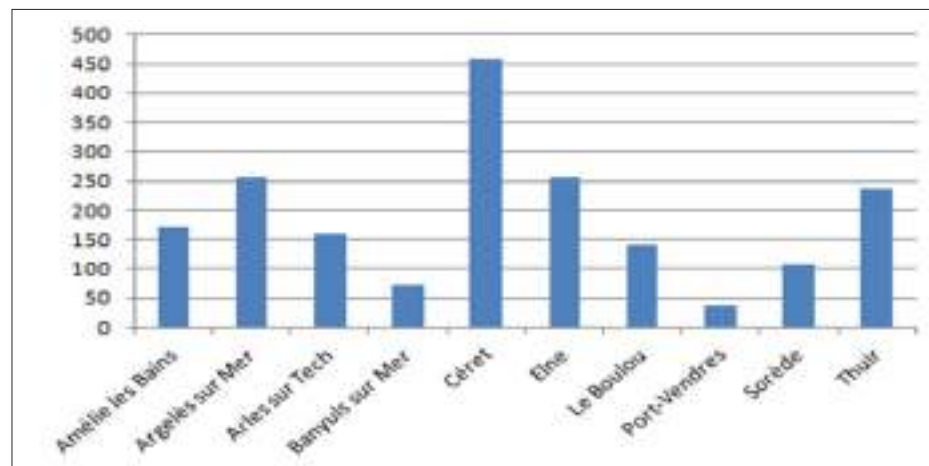
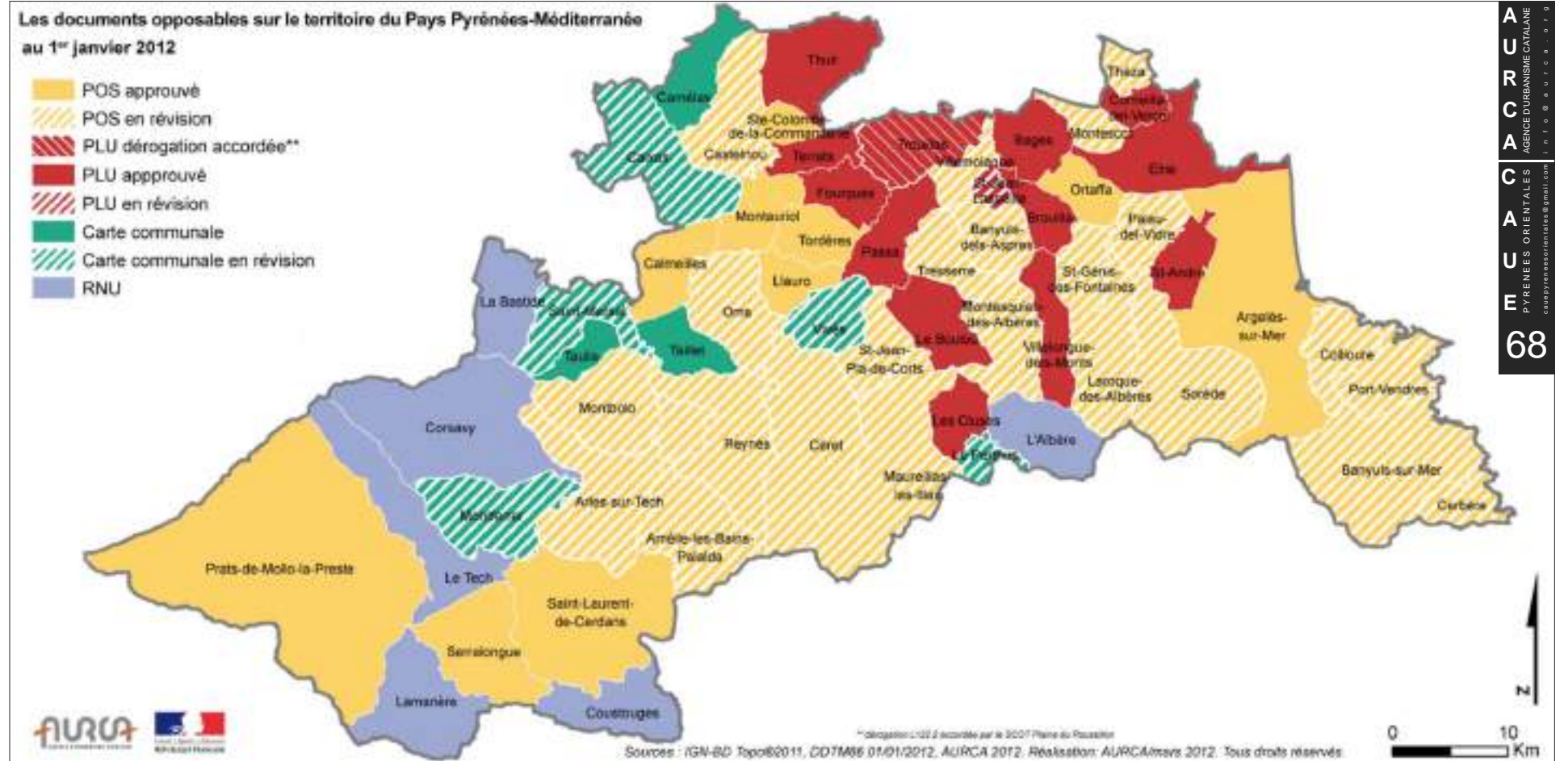
La carte communale est un document d'urbanisme simplifié dont peut se doter une commune. Elle peut concerner tout ou partie du territoire communal. Elle peut également être élaborée au niveau d'une structure intercommunale. Dans les villes et villages ne disposant pas d'un Plan local d'urbanisme, d'une carte communale ou d'un document en tenant lieu, le cadre d'urbanisme est fixé par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Parmi les différents documents opposables sur le territoire du Pays Pyrénées-Méditerranée, seuls les POS et les PLU permettent de connaître les surfaces ouvertes à l'urbanisation ainsi que leur vocation. On identifie ainsi 1270 ha à vocation d'habitat au-delà des limites du tissu urbain identifié dans les POS/PLU.

Les capacités tendancielle d'urbanisation des POS/PLU s'élèvent à environ 1900 ha (tous types confondus). Au rythme d'urbanisation actuel (68 ha/an), il ne devrait pas y avoir de blocage d'urbanisation avant 28 ans en comptant :

- 54 logements par hectare pour les logements collectifs, soit une parcelle moyenne de 185 m²,
- 13 logements par hectare pour les logements individuels soit une parcelle moyenne de 770 m²,
- Soit 16 logements par hectare en moyenne sur l'ensemble du Pays soit une parcelle moyenne de 625 m².

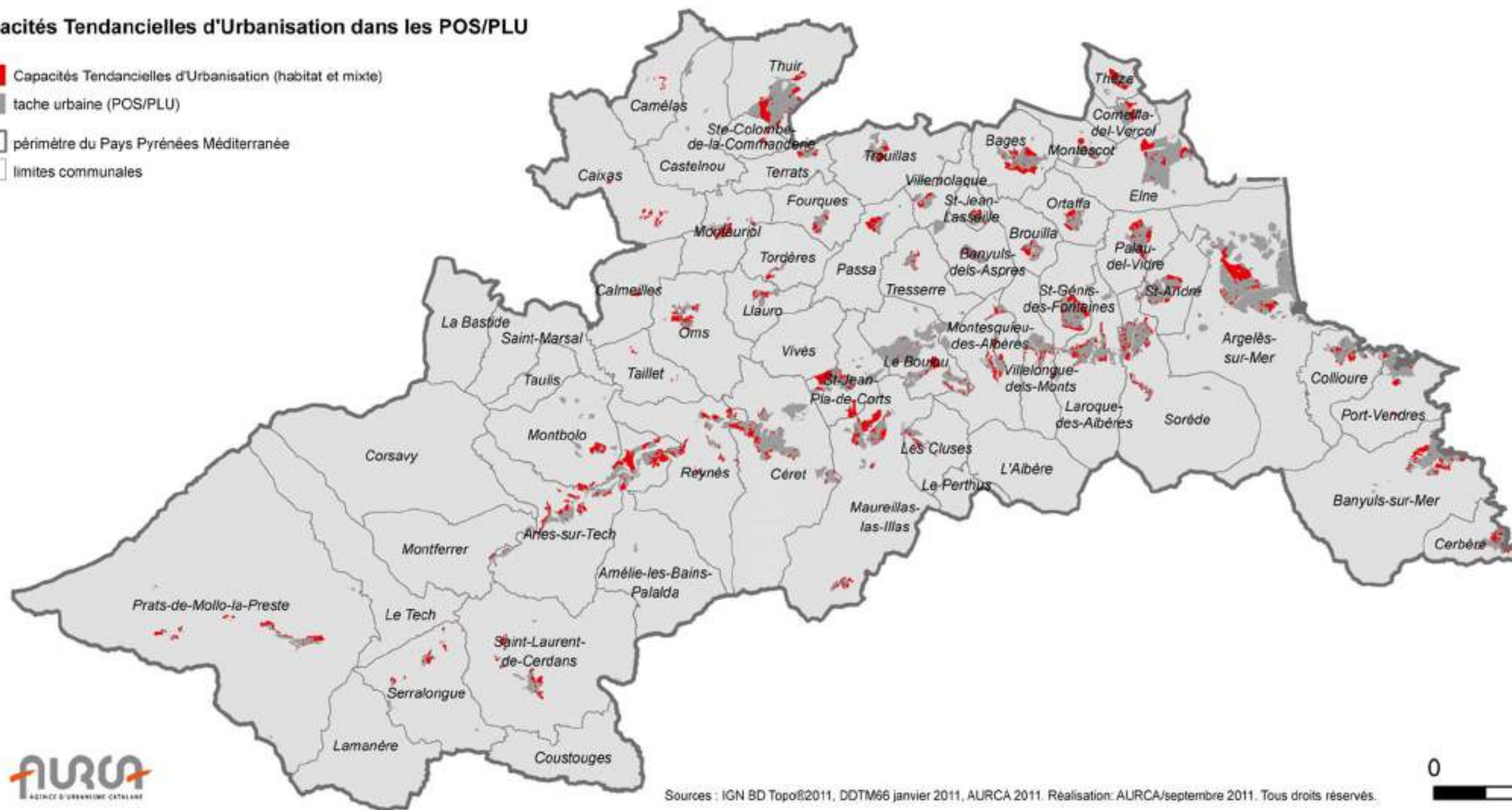
Au sein de l'enveloppe globale de 1900 ha à urbaniser, 1270 ha sont destinées à l'habitat dont 785 ha sont immédiatement disponibles, sans modification du PLU.



Foncier disponible par bassin de vie en 2011 en ha (DDTM, AURCA)

Capacités Tendanciennes d'Urbanisation dans les POS/PLU

- Capacités Tendanciennes d'Urbanisation (habitat et mixte)
- tache urbaine (POS/PLU)
- périmètre du Pays Pyrénées Méditerranée
- limites communales



Sources : IGN BD Topo©2011, DDTM66 janvier 2011, AURCA 2011. Réalisation: AURCA/septembre 2011. Tous droits réservés.

Le tableau ci-contre nous permet de voir que la majorité des terrains ouverts à l'urbanisation est destinée à l'habitat sur le territoire du Pays. La surface totale des terrains ouverts à l'Urbanisation est inégale selon la situation géographique des bassins de vie étudiés. Ainsi, le bassin de vie côtier d'Argelès-sur-Mer possède une importante réserve foncière promise à l'urbanisation. Avec celui d'Elne, il englobe près du quart des réserves foncières du Pays. Banyuls et Port-Vendres, bassins de vie côtiers mais territorialement plus restreints, ont un potentiel d'urbanisation bien moindre, respectivement de 41,2 et 78,5 ha.

Alors que des différences significatives s'expriment sur la côte, la situation est bien plus homogène dans les terres. Les bassins de vie sont territorialement plus étendus ce qui peut expliquer en partie les chiffres conséquents de foncier disponible. Les bassins de vie de Thuir et de Céret dépassent amplement les 200 ha ouverts à l'urbanisation.

Cette différence entre les bassins de vie s'explique en partie par leurs étendues respectives mais elle peut l'être également par les choix politiques dressés par les équipes municipales. Il en va évidemment de même pour les terrains à destination de l'habitat. L'ouverture de ces terrains à la construction de logements peut être un signe probant d'une volonté d'attirer de nouvelles populations ou de répondre à la demande. Les bassins de vie du Littoral sont marqués par cette réalité, ils réservent les trois-quarts de leurs terrains à la création de logements. Mais ces choix politiques ne peuvent se comprendre qu'en analysant des situations communales particulières dans lesquelles les équipes municipales essaient de coordonner leurs croissances démographiques avec les équipements présents sur leurs territoires.

Répartition des différentes destinations des Surfaces Urbanisables					
Bassin de vie	Surface Totale Urbanisable	Enveloppe pour l'habitat		Surface Urbanisable hors habitat	
		en Ha	En %	En Ha	En %
Amélie les Bains	179,9	104,5	58,1	75,5	41,9
Argelès sur Mer	249,6	196,7	78,8	52,9	21,2
Arles sur Tech	163,6	128,1	78,3	35,6	21,7
Banyuls sur Mer	78,5	57,6	73,3	20,9	26,7
Céret	399,7	229,9	57,5	169,8	42,5
Elne	288,4	195,0	67,6	93,5	32,4
Le Boulou	166,2	72,1	43,4	94,2	56,6
Port-Vendres	41,2	31,2	75,7	10,0	24,3
Sorède	93,1	76,0	81,6	17,1	18,4
Thuir	259,6	179,3	69,1	80,3	30,9
Total Pays	1920,0	1270,3	66,2	649,7	33,8

Capacités tendancielle d'urbanisation en 2011 (DDTM, AURCA)

Surface totale à destination de l'Habitat					
Bassin de vie	Surface Habitat (ha)	dont habitat immédiatement ouvert (sans modification du PLU)		Terrains potentiellement destinés à l'Habitat	
		en Ha	En %	En Ha	En %
Amélie les Bains	104,5	83,0	79,5	21,5	20,5
Argelès sur Mer	196,7	96,0	48,8	100,7	51,2
Arles sur Tech	128,1	95,5	74,5	32,6	25,5
Banyuls sur Mer	57,6	28,3	49,2	29,3	50,8
Céret	229,9	135,7	59,0	94,3	41,0
Elne	195,0	91,5	46,9	103,5	53,1
Le Boulou	72,1	61,0	84,7	11,0	15,3
Port-Vendres	31,2	16,5	52,9	14,7	47,1
Sorède	76,0	60,0	78,9	16,0	21,1
Thuir	179,3	117,7	65,7	61,6	34,3
Total Pays	1270,3	785,2	61,8	485,1	38,2

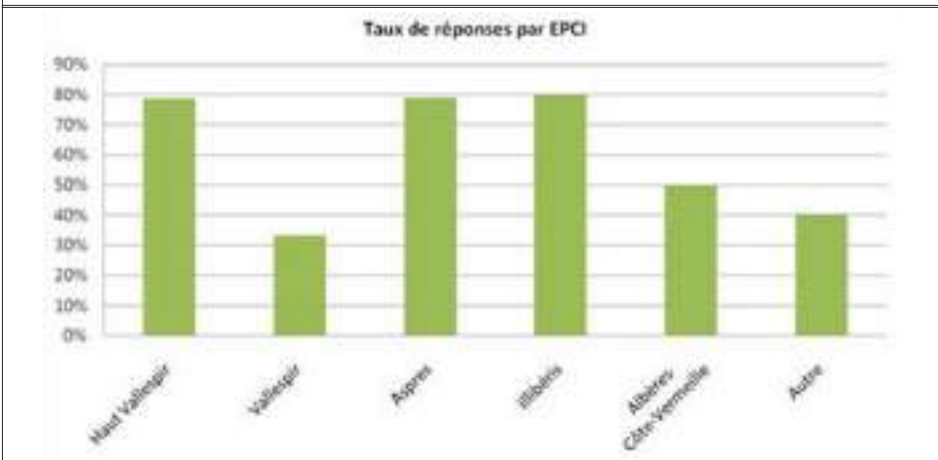
Capacités tendancielle d'urbanisation destinées à l'habitat en 2011 (DDTM, AURCA)

- QUESTIONNAIRE « GESTION DES SOLS ET PROJETS COMMUNAUX »

Le questionnaire « Gestion des sols et projets communaux » a vocation à harmoniser le niveau de connaissance de l'AURCA sur les différents modes de gestion des sols, les outils fonciers mis en œuvre et d'appréhender les orientations de développement retenues par les collectivités locales du Pays Pyrénées-Méditerranée.

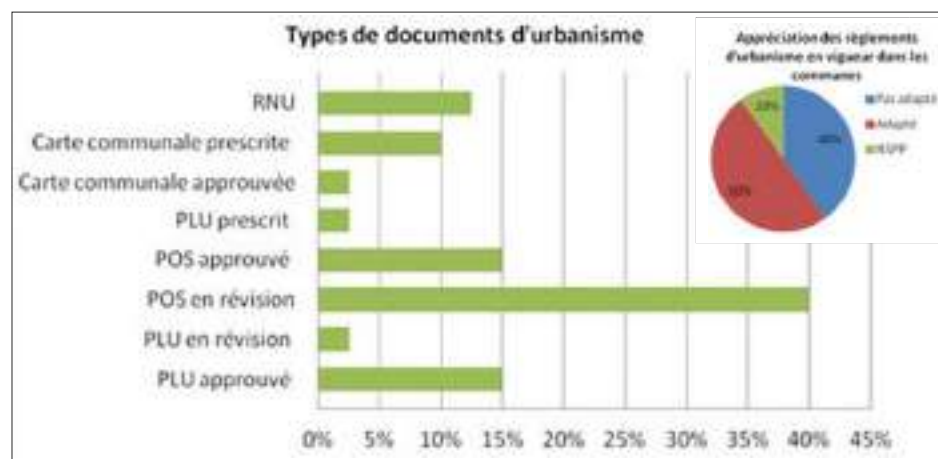
L'enquête s'est déroulée entre la fin du mois de juillet 2010 et le mois de novembre 2010. 40 communes sur 61 ont répondu à l'enquête soit 63% de réponses.

Les CC du Secteur Illibéris, des Aspres et du Haut Vallespir ont les meilleurs taux de réponses soit 80% pour la première et 79% pour les suivantes. Vient ensuite la CC des Albères et de la Côte-Vermeille avec 50% de taux de retour. Les communes isolées ont un taux de réponse de 40%. Le Vallespir quant à lui comptabilise seulement 33% de retours.



Droit des sols

La majorité des communes enquêtées dispose d'un POS en révision. On compte seulement 6 communes enquêtées étant dotées d'un PLU approuvé, dont 4 appartiennent à la CC des Aspres. On ne recense pas de PLU approuvé en Vallespir et Haut Vallespir parmi les réponses à cette enquête. Parmi les communes disposant d'une carte communale ou étant soumise au RNU (9), la majorité est localisée dans le Haut Vallespir (7), les autres sont réparties entre le Vallespir et les Aspres. Les documents d'urbanisme sur le territoire du Pays apparaissent comme relativement récents, datant majoritairement des années 2000 (57%) et des années 1990 pour près d'un tiers.



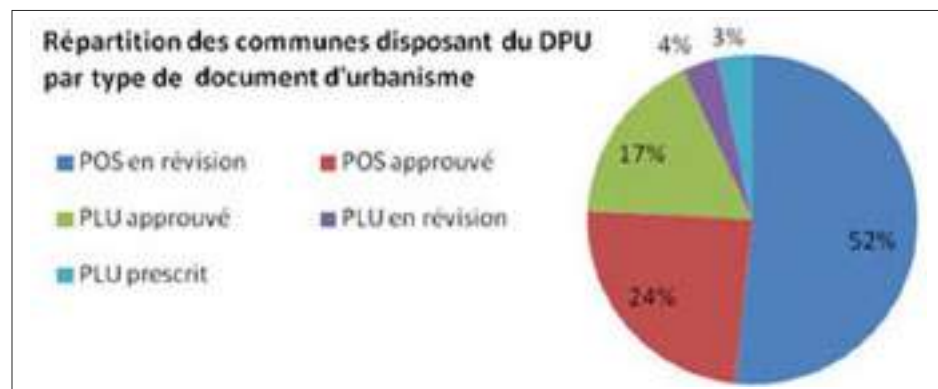
La moitié des communes interrogées annoncent que leur règlement d'urbanisme répond correctement aux attentes des administrés en matière de travaux et d'autorisation.

Maitrise du foncier

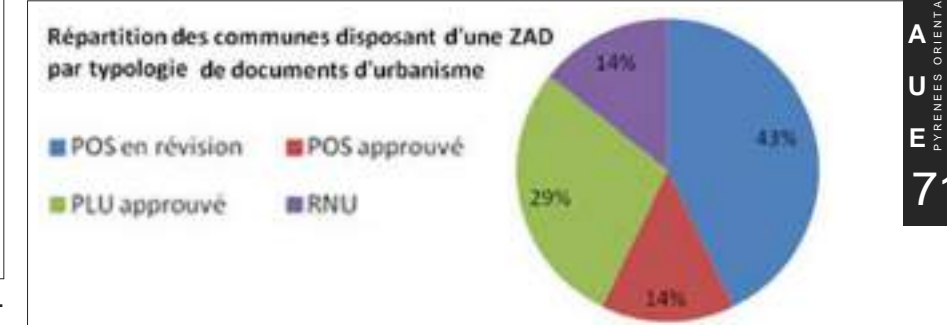
29 communes sur 40 ont choisi de mettre en œuvre un droit de préemption urbain soit 72% des communes interrogées. Elles sont majoritairement dotées d'un POS en révision. Parmi les 11 communes n'ayant pas de DPU, une seule dispose d'un POS approuvé, les autres sont au RNU ou ont une carte communale prescrite ou approuvée.

Le droit de préemption urbain concerne principalement les zones urbanisées ou à urbaniser (U : 52%, NA / AU : 31%). 12% sont étendus aux zones NB (zones urbanisées de fait qu'il n'est pas prévu de renforcer) / ND (zones protégées).

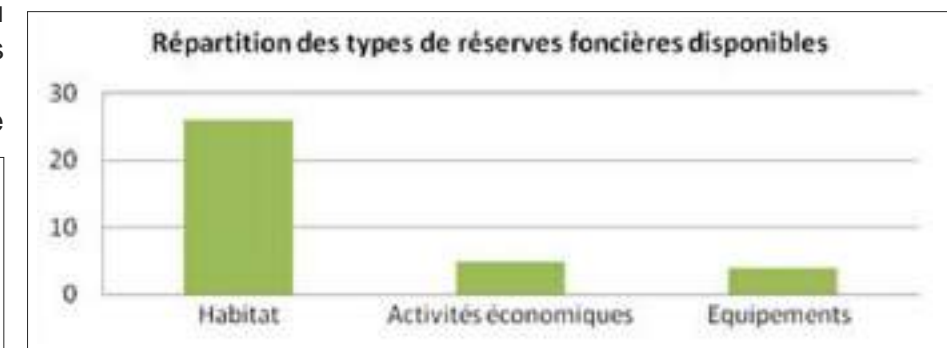
On trouve seulement 7 ZAD sur le territoire du Pays. Leur répartition est équilibrée



sur le territoire. Elles concernent aussi bien des zones U, AU et ND. 17 communes sur 40 ont choisi de ne pas se prononcer sur l'éventuelle institution d'une ZAD sur leur territoire. Une commune souhaiterait étendre la ZAD existante et 22 communes font part de leur désintérêt envers ce type d'outil.



26 communes sur les 40 ayant répondu à l'enquête disposent de réserves d'urbanisation, soit près de 66%. L'habitat demeure la première destination sur 75% des réserves existantes. 3 communes sur 40 soit 8% des communes interrogées ont déjà rétrocédé une partie de leurs réserves à des bailleurs sociaux avec une superficie moyenne de 1,8 hectare. 77% des communes interrogées ne se prononcent pas quant à une éventuelle rétrocession de leur réserve. Une seule commune se dit favorable. Les 20% restants sont clairement opposés à ce type de démarche.



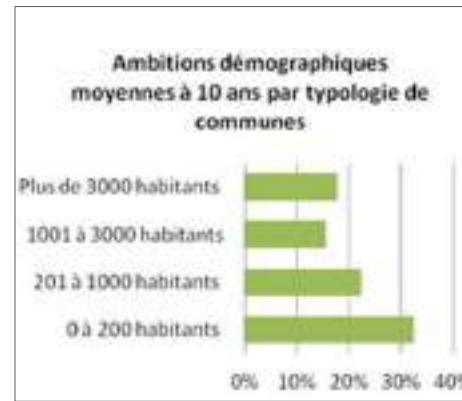
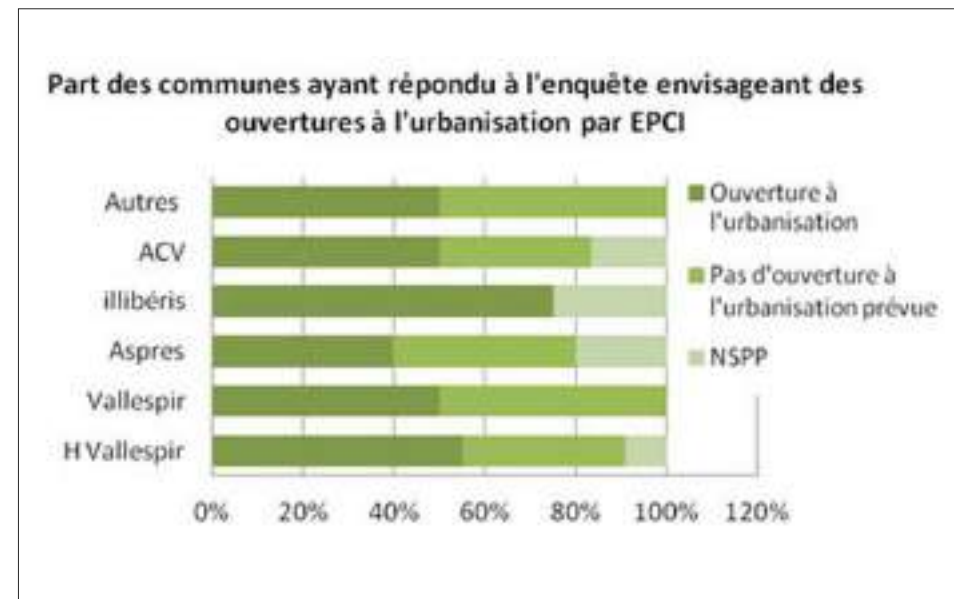
Excepté pour le DPU qui a bonne réputation, les outils d'intervention foncière et d'accès social à la propriété semblent faire l'objet d'une mauvaise connaissance et d'un manque d'informations concernant la mise en œuvre et l'intérêt de ces derniers.

Orientations de développement communal

Concernant les ambitions démographiques des communes du Pays Pyrénées-Méditerranée pour les 10 prochaines années, seules 26 communes ont fait part de leurs intentions d'accueil soit 66% des communes interrogées. Ce taux chute à 42% lorsqu'il s'agit des ambitions démographiques à 20 ans. Ce sont les petites communes (- de 1000 habitants) qui ont les ambitions démographique les plus importantes, entre 22 et 32% d'augmentation dans les 10 années à venir, plus de 45% pour les 20 prochaines années.

La moitié des communes interrogées se dit prête à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. 35% précisent à l'inverse qu'aucune ouverture n'est prévue à court terme. Si on détaille cette répartition à l'EPCI, on constate que c'est dans le secteur Aspres que les ambitions sont les moins importantes. A l'opposé près de 80% des communes ayant répondu pour le Secteur Illibéris envisagent des ouvertures.

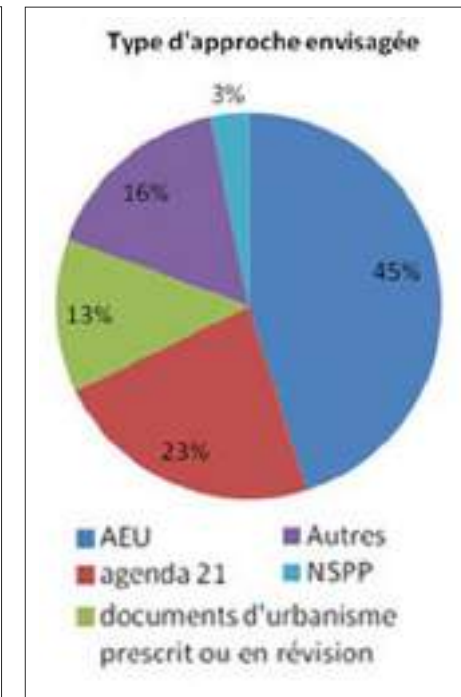
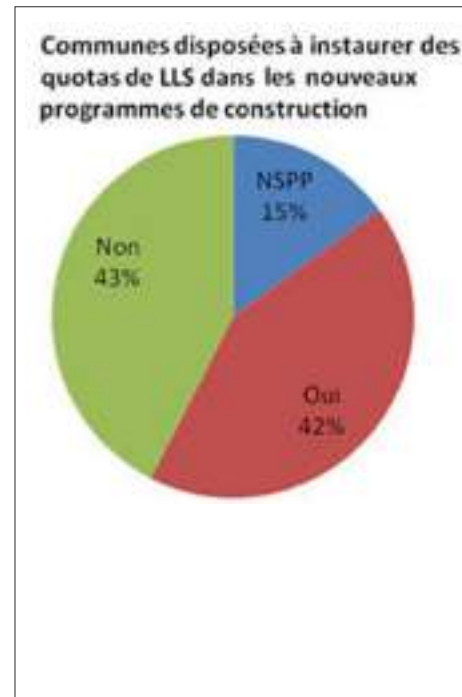
Concernant les équipements structurants potentiellement prévus à court terme (dans les 5 prochaines années), les STEP et les établissements d'enseignement primaire, maternelle et crèches se détachent clairement au titre des équipements prioritaires. Viennent ensuite les équipements à vocation sportive, sociale et culturelle. Sont également cités des équipements plus spécifiques : transports publics, caserne de pompiers, pont ou encore commerces de proximité.



Nouvelle urbanisation - AEU logmt sociaux

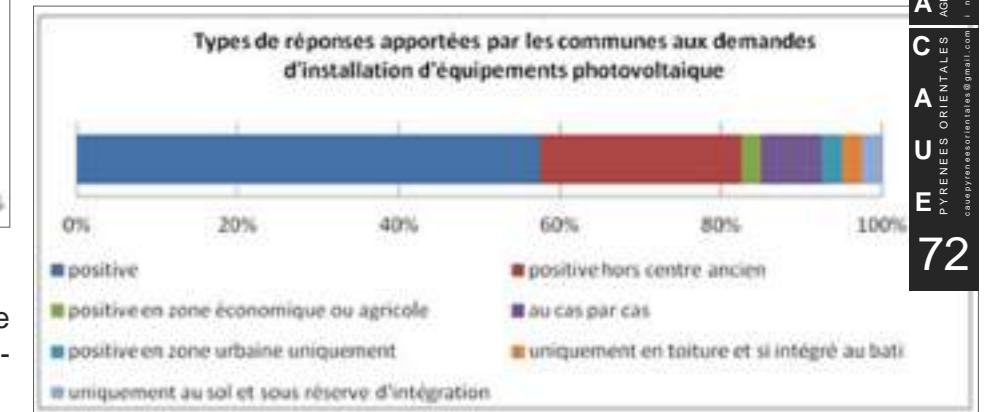
Concernant l'instauration de quotas de logements sociaux au sein de toute nouvelle opération, 42% des communes interrogées se disent favorables. 15% préfèrent ne pas se prononcer.

31 communes sur 40 soit plus de 75% se disent prêtes à engager des démarches parallèles en matière d'urbanisme et de développement durable. L'AEU (Approche environnementale de l'urbanisation) reste l'outil le plus fréquemment cité.



Equipement photovoltaïques

Concernant les demandes d'installation d'équipements photovoltaïques, il semble que les communes y soient majoritairement favorables même si 25% d'entre elles limitent ces installations.

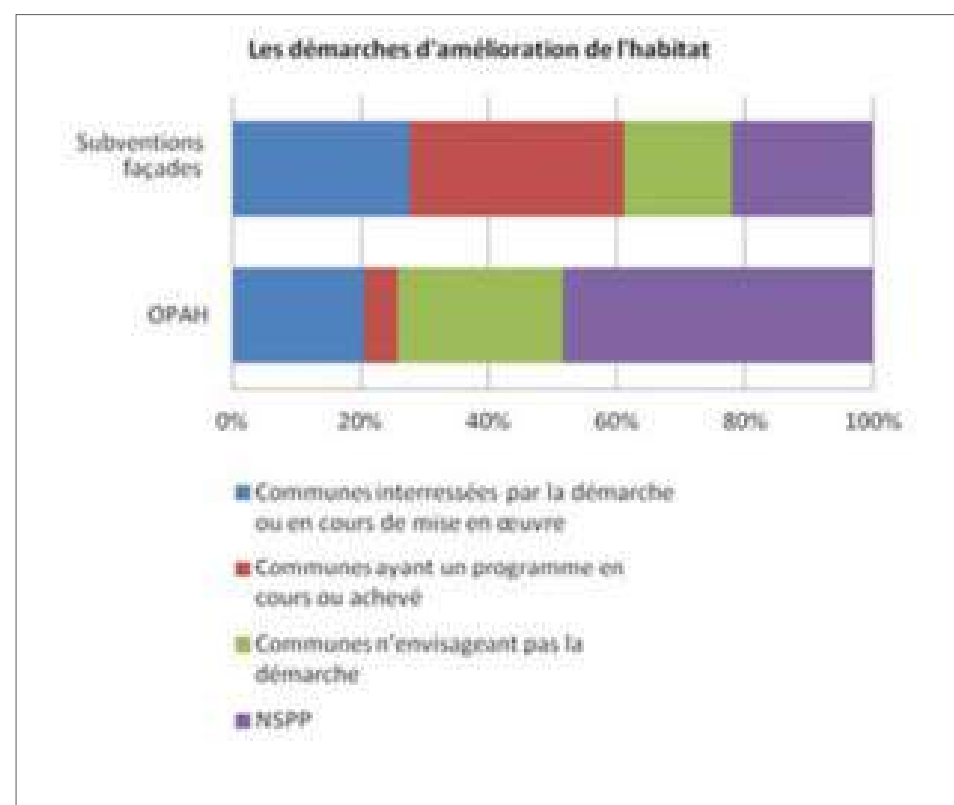


OPAH - opérations façades

Si les arguments avancés par les communes en faveur du déploiement de programmes type OPAH laissent entendre que ces dernières ont bien intégré l'intérêt de mener ce type d'opérations afin de réinvestir les centres anciens et de booster l'économie locale, elles sont cependant peu nombreuses à en faire l'inventaire, seulement 5 communes sur 40. Des points négatifs sont également évoqués sur le plan du financement, des difficultés d'intervention sur les logements vacants et sur le manque d'information.

En revanche concernant les opérations de type subventions façades, l'accent positif est mis sur l'embellissement du tissu urbain et sur la plus value apportée aux entreprises et à l'artisanat local.

On note que l'intercommunalité est le relai privilégié pour ce type de démarche. La proportion de communes qui ne se prononce pas sur l'éventuel lancement d'une OPAH est relativement importante soit 47% des communes interrogées. Cela peut être le signe d'un manque de lisibilité sur la mise en place de ce type de programme.



Habitat vacant

Les deux tiers des communes ayant répondu à l'enquête se disent en mesure de préciser le nombre de logements vacants sur leur territoire mais curieusement, elles sont assez nombreuses à ne pas avoir spécifié la donnée correspondante (40%).

Commune	nombre logements vacants indiqués	Nombre de logements recensés insee 2006
Lamanère	0	4
Ortaffa	0	12
Saint-Jean-Lasseille	0	101
Saint-Colombe-de-la-Commanderie	1	85
Tordères	5	0
Passa	10	36
Calmeilles	10	4
Brouilla	15	23
Mareillas-las-Illas	40	71
Cornella-del-Vercol	40	39
Tremerre	40	36
Terrats	44	29
Baryuls-dels-Aspres	50	52
Thèza	52	42
Arles-sur-Tech	73	192
Sorède	85	12
Elne	110	289
Thuir	185	198
Amélie-les-Bains	239	239
Castelnou	entre 5 et 10	8
Oms	entre 6 et 10	14
Le Perthus	moins de 10	36
Corsavy	08 ou 10	24
Montbolo	2 ou 3 mas	3

En fonction des réponses, il apparaît que les communes se basent sur les données du recensement INSEE de 2006. Après comparaison des données, sur 40 communes interrogées, seulement 6 communes ont renseigné un nombre en adéquation avec les conclusions de l'INSEE, soit 15% des communes interrogées. 30% d'entre elles sont nettement en dessous des chiffres constatés par l'INSEE. Enfin, 36% n'ont pas donné de réponse. Seulement 22% des communes interrogées se disent disposées à mener des opérations d'acquisition amélioration.

II - LES PAYSAGES RÉCENTS DU BÂTI ET DES INFRASTRUCTURES

ÉTAT DES LIEUX ET DYNAMIQUES

A- L'urbanisme post-1945 : de nouveaux modes d'habiter, une consommation d'espace exponentielle.....	47
B- L'urbanisation et sa planification dans la dernière décennie	62

ENJEUX

C- Aménager le réseau routier pour mettre en valeur les paysages	75
Des routes de montagnes cernée de couloirs boisés : gérer les abords pour découvrir le paysage	
Un réseau de plaine sous pression : redonner une importance déterminante à la qualité paysagère	
De la route à la rue : changer le regard sur les entrées et traversées des villes et villages	
D - Renouveler l'approche de l'urbanisme	84

C - AMÉNAGER LE RÉSEAU ROUTIER POUR METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES

Certaines des dynamiques qui touchent les routes et dégradent progressivement leur qualité paysagère sont repérables sur l'ensemble du réseau. La tendance est à l'élargissement des voies, à la rectification des tracés -toujours plus tendus- pour améliorer vitesse et sécurité. Elle amène une suppression au coup par coup des éléments de bordure précédemment décrits : murets de soutènement, fossés, léger talus, bornes, alignement d'arbre, haie, arbre isolé, bas côté enherbé... souvent remplacés par des ouvrages de moindre qualité. La diminution de l'ampleur de lecture du paysage qu'elle permettent - effet de couloir boisé ou urbain- est un autre constat généralisé.



*Proposition de mise en valeur
de l'ancien pont ferroviaire à Reynès...
Le réseau routier constitue un vecteur important
de mise en scène du paysage, pour peu que
ses abords bénéficient d'un aménagement qualitatif*



- LES ROUTES DE MONTAGNES CERNÉES DE COULOIRS BOISÉS :
GÉRER LES ABORDS POUR DÉCOUVRIR LE PAYSAGE

Sur les massifs, on note une banalisation progressive des petits ouvrages d'arts de soutènement ou de franchissement, très présents le long des routes imbriquées dans la pente (1,2). Par ailleurs, les perceptions de l'environnement sont globalement très fermées, le regard de l'utilisateur cantonné dans un couloir forestier. Il manque parfois peu de choses pour que les usagers profitent de l'ouverture des clairières agricoles qui les jouxtent. C'est notamment le cas dans les fonds de vallées (Saint-Laurent-de-Cerdans et Las Illas), et le long de clairières isolées accompagnant les noyaux bâtis.

Le constat de fermeture est particulièrement marqué sur les voies du massif de l'Aspre et du Bas Vallespir qui sillonnent les forêts de chênes persistants. L'enjeu DFCI a amené une gestion active des abords de certaines de ces routes, début d'ouverture et de diversification des ambiances à renforcer en prenant en compte le grand paysage, comme l'illustre la coupe ci-contre. Le constat de fermeture est à nuancer sur les voies du Haut Vallespir, qui atteignent avec l'altitude des paysages plus ouverts : hautes plaines ou estives (3,4). Par ailleurs, le couloir végétal y acquiert en hiver une certaine transparence, quand les arbres perdent leur feuilles.

On peut questionner la possibilité sur ces routes de la mise en place de plans de gestion pour la mise en valeur du paysage fondé sur une exploitation des parcelles jouxtant directement la voie, celles en contrebas notamment.

Par ailleurs, le traitement des abords de route devrait révéler les moments de basculement : entrée dans les villages, dans les massifs, franchissement des principales vallées (5) et cols, passage d'une strate forestière à une autre, d'un paysage fermé à un paysage ouvert. Des plantations d'arbre en alignement pourraient aussi animer et différencier certaines séquences de la route : passage près d'un hameau, arrivée dans un village (6).



CARTE DES PERCEPTIONS DEPUIS LES ROUTES DES MASSIFS

- boisement persistant
- boisement caduc

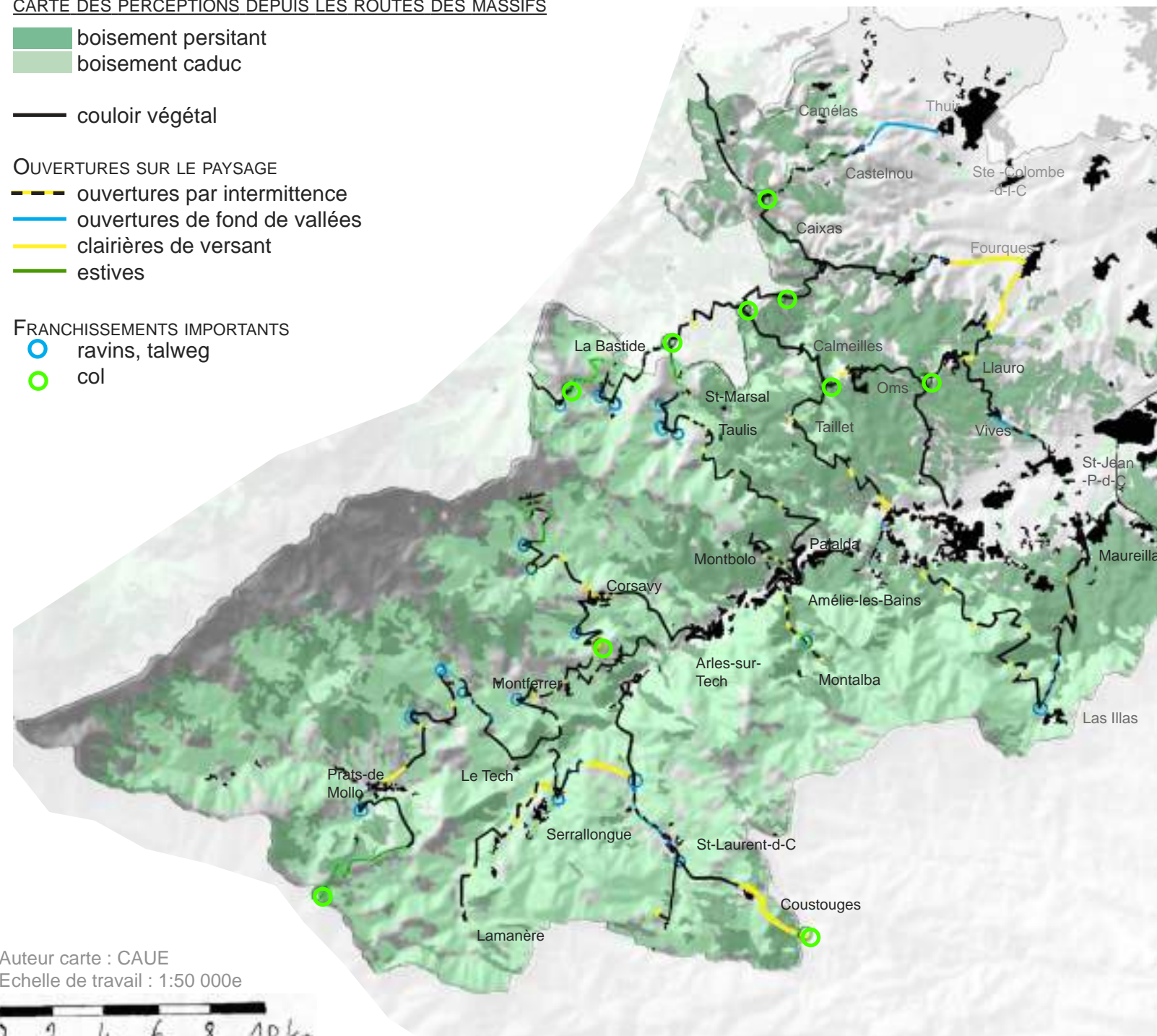
couloir végétal

OUVERTURES SUR LE PAYSAGE

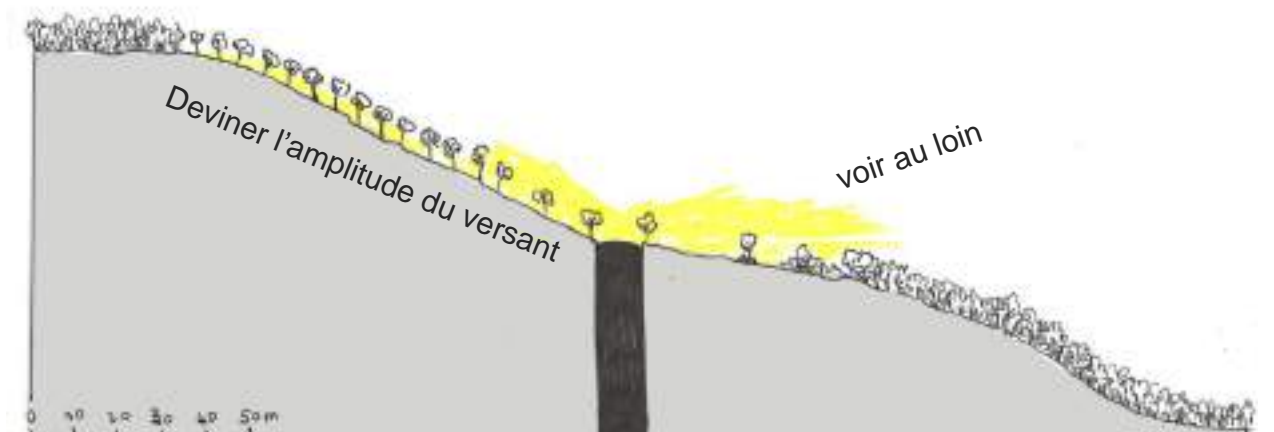
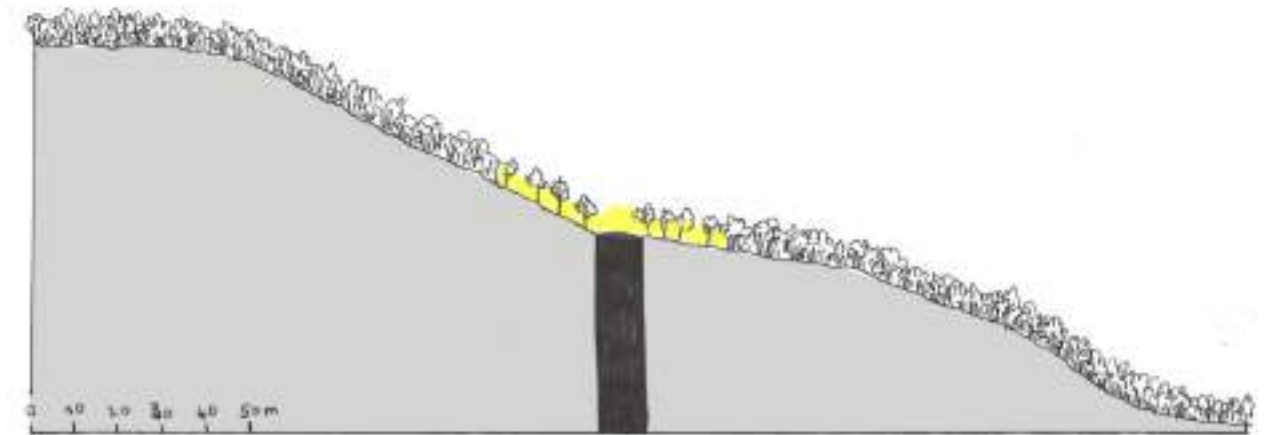
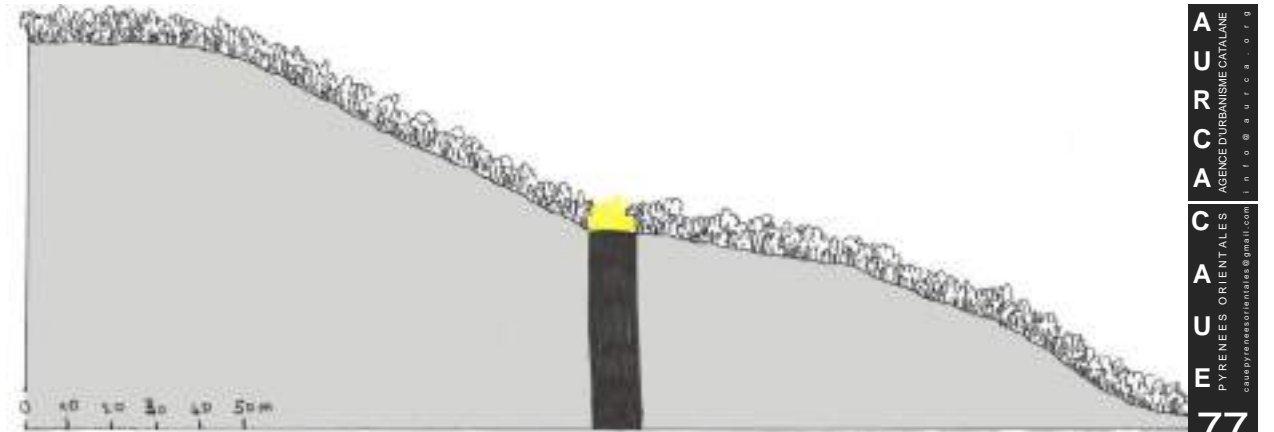
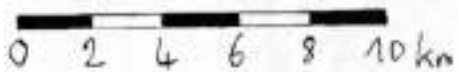
- ouvertures par intermittence
- ouvertures de fond de vallées
- clairières de versant
- estives

FRANCHISSEMENTS IMPORTANTS

- ravins, talweg
- col



Auteur carte : CAUE
Echelle de travail : 1:50 000e



- UN RÉSEAU DE PLAINE SOUS PRESSION : REDONNER UNE IMPORTANCE DÉTERMINANTE À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

Nous avons vu que le réseau viaire, en plaine, a connu de fortes transformations en lien avec le développement urbain, et en quoi l'augmentation de la vitesse et de la sécurité se sont fait au détriment de la qualité du rapport au paysage.

Cependant, l'on note une évolution des priorités au sein des services chargés de la gestion de routes. Ainsi sur la Côte Vermeille, les projets prévoyant initialement des déviations importantes ont évolué vers des tracés économes : reprise et élargissement des voiries existantes, regroupement avec la voie ferrée. Cette évolution profite au paysage de vignoble déjà fragilisé en lui épargnant une nouvelle segmentation.

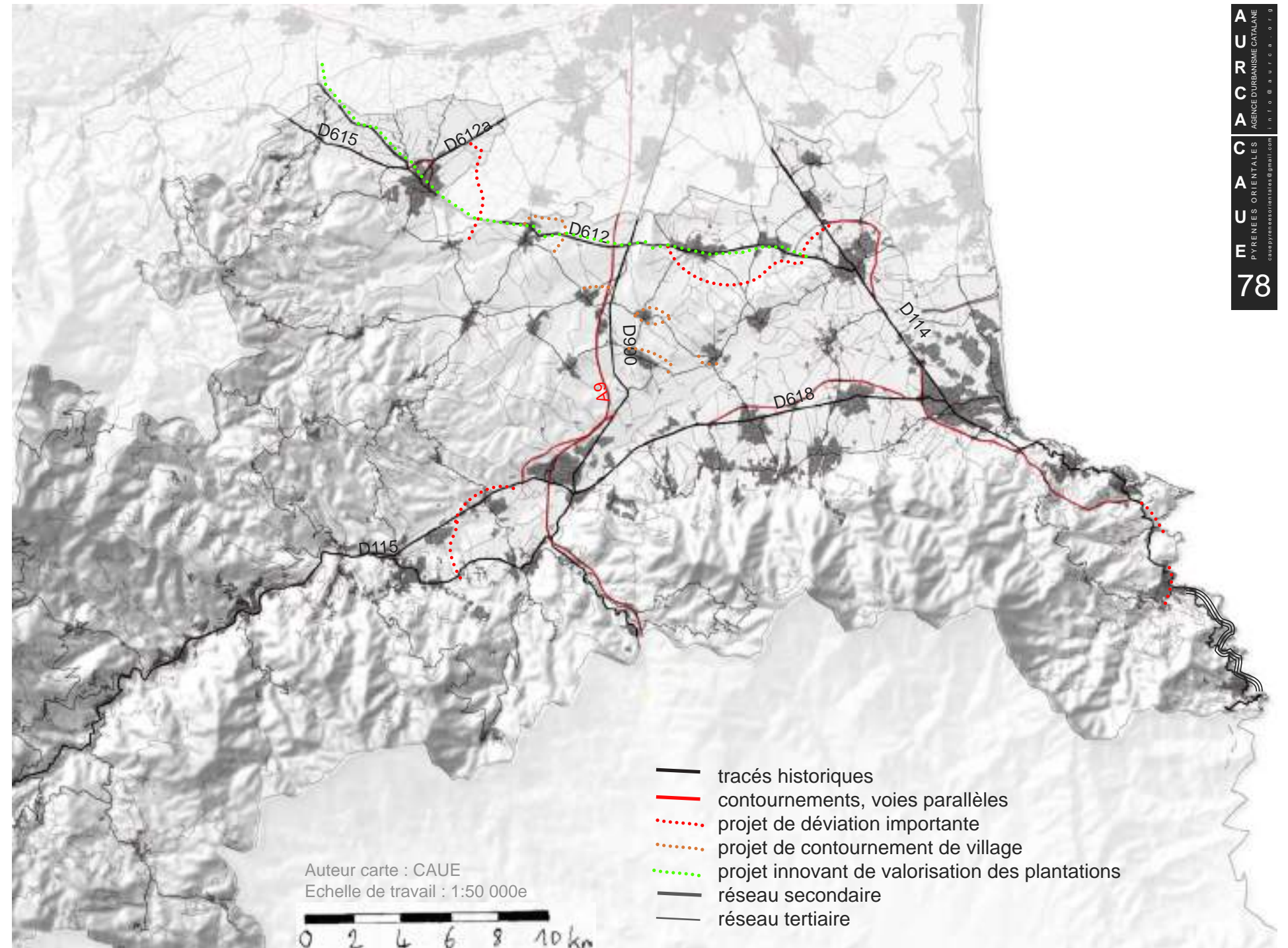
Par ailleurs, la D612 a été choisie comme itinéraire d'expérimentation pour une réévaluation des priorités vis à vis du réseau routier, en particulier sur la gestion des alignements d'arbre. Pose de glissière routière plutôt qu'abattage des dangereux platanes, campagnes de replantation...

ENJEUX : SOULIGNER DES ENJEUX PAYSAGERS LOCAUX POUR LES GESTIONNAIRES DÉPARTEMENTAUX OU NATIONAUX.

Les voies historiques : affirmer un parti pris d'aménagement en faveur du paysage

- Continuer l'intégration de l'enjeu paysager par les services des routes, en s'attachant comme sur la D612 à construire des projets à l'échelle de l'ensemble du tracé pour chacune des voies historiques. L'enjeu des alignements d'arbres est prioritaire : les alignements existants seront repérés, préservés et protégés par des glissières. Des projets de nouvelles plantations permettront de restituer une sensation de continuité pour compenser la fragmentation des paysages, d'affirmer leur différence par rapport aux infrastructures récentes. Le principe d'alignement d'arbre de haut jet n'est pas strictement réservé aux platanes, il peut s'enrichir de nouvelles espèces, c'est la continuité et l'ampleur végétale qu'il faut retenir. L'accompagnement végétal peut par ailleurs permettre d'améliorer l'image des ouvrages d'arts massifs des nouveaux carrefours.

- En plus de la valorisation du végétal, il faudrait travailler sur la qualité des ouvrages de récupération d'eau, la préservation du petit patrimoine de bordure, la qualité des vues depuis les infrastructures : camouflage végétal des éléments à l'image peu valorisante, préservation et ouverture



- DE LA ROUTE À LA RUE : CHANGER LE REGARD SUR LES ENTRÉES ET TRAVERSÉES DES VILLES ET VILLAGES

Les voies traversantes tiennent une part importante dans l'image que véhicule un village ou une ville. La qualité d'approche traduit la relation spatiale qu'elle entretient avec son environnement, la traversée elle-même donne un aperçu des différentes phases d'urbanisation.

Dans les villages, la fonction prioritaire de la rue principale ne doit pas être la traversée du village mais bien le lien entre les quartiers qui se trouvent de part et d'autre de la voie. Plus que la multiplication des dos d'âne et panneaux de ralentissement, la qualité urbaine et non autoroutière de la voie engage l'automobiliste à adapter sa conduite. Le piéton doit souvent se contenter de trottoirs étroits - quand il y en a - en partie occupés par des voitures stationnées de manière anarchique. Ces traversées doivent tendre vers une qualité de boulevard urbain. Cette transformation est facilitée sur les axes ayant été délestés par des déviations.

Les rues principales doivent être envisagées comme une succession de séquences paysagères. La réflexion sur l'enchaînement de ces séquences permet de garder une vision d'ensemble et de valoriser les moments de basculements. L'adaptation du projet viaire à chacune de ces séquences permet de valoriser une succession d'ambiances spécifiques. Les priorités sont : la diminution de l'emprise viaire, la mise en place de trottoirs confortables généreusement accompagnés d'un cordon végétal arboré et arbustif, la résorption de l'éparpillement du mobilier urbain et de la signalétique au profit d'une gamme sobre et regroupée. Cet enjeu est particulièrement pregnant dans les zones d'activités ou lotissements : le calibrage initial, généralement très large permet de planter généreusement pour compenser la faible qualité paysagère.

Le plan de cohérence territoriale de la communauté de commune du Vallespir met en avant l'enjeu de valorisation des liaisons inter-urbaines : amélioration qualitative des voies de communication et notamment des entrées de villes et traversées d'agglomérations.





II - DEVELOPPEMENT RECENT DU BATI ET DES INFRASTRUCTURES : DE L'URBANISATION GALOPANTE ET LA SUPERPOSITION D'AMÉNAGEMENTS NE PERMETTANT PLUS LE DIALOGUE AVEC LE PAYSAGE À LA TRANSITION DES ANNEES 2000 POUR DE NOUVELLES PRATIQUES EN URBANISME

ÉTAT DES LIEUX ET DYNAMIQUES

A- L'urbanisme post-1945 : de nouveaux modes d'habiter,
 une consommation d'espace exponentielle47

B- L'urbanisation et sa planification dans la dernière décennie62

ENJEUX

C- Aménager le réseau routier pour mettre en valeur les paysages75

D - Renouveler l'approche de l'urbanisme84

Le paysage comme pilier de renouvellement de l'approche urbanistique
 Inventer de nouvelles façons d'étendre et de terminer la ville
 Amorcer le renouvellement urbain

D- RENOUELER L'APPROCHE DE L'URBANISME

LE PAYSAGE COMME PILIER DE RENOUELEMENT DE L'APPROCHE URBANISTIQUE

- Les paysages partagés : une piste pour la planification intercommunale

L'amélioration et la planification des pratiques urbanistiques passe par une réflexion groupée des communes. La prise en compte et la valorisation du paysage sont des leviers importants de l'amélioration du cadre de vie urbain, elles permettent en outre de proposer des regroupements cohérents.

Ainsi, on repère en particulier des ensembles d'urbanisation continue liés par des caractéristiques paysagères fortes:

- les ensembles urbains du contour de la prade de l'agouille del mar
- les bourgs des oueds de l'Aspre viticole
- les ensembles urbains des coteaux et hautes terrasses du Tech
- les ensembles urbains du piémont du massif des Albères
- l'ensemble urbain de la moyenne vallée du Tech

Des regroupements typologiques qui ne correspondent par forcément à un paysage continu

- les villages des rebords des hautes plaines
- les villages de col
- les ensembles urbains des vallées montagnardes
- les ensembles urbains des embouchures de la côte rocheuse

Planifier la ville par le vide

Plutôt que d'entrer dans l'aménagement par développement du bâti et des infrastructures, il faudrait penser le vide par le vide, l'espace ouvert et l'espace public qui constituent un liant. Ainsi, la protection des terres à grande valeur agricole, des vues, des espaces ouverts qualitatifs et propices à la mise en place d'une trame d'espaces publics, la valorisation des ensembles végétaux spontanés doivent être partie intégrante de tout projet urbain.

Accueillir le végétal en ville

Vis-à-vis du végétal en ville, on constate les problèmes suivants :

- problème d'échelle dans le choix des végétaux : micro-jardinage (herbacées, arbrisseaux, petits arbres) coûteux en argent, en eau et en temps et n'amenant qu'une présence en pointillé du végétal.

> L'arbre et l'arbuste doivent retrouver une place majeure dans les trames végétales urbaines ; leur amplitude permet d'apporter de l'ombre et de structurer l'espace. Le patrimoine arboré existant doit être protégé.

- Modèle importé de structures végétales (gazons) et notion de propreté végétale qui s'oppose à une gestion respectueuse de l'environnement (économie d'eau, emploi de desherbant...) et opportuniste vis à vis des dynamiques végétales spontanées

> Il faut former les équipes d'entretien des espaces publics à la gestion différenciée, extensive, à la mise en place de structures végétales adaptées aux contraintes des milieux urbains

- Méconnaissance du végétal, de la flore méditerranéenne en particulier: plantation de végétaux inadaptés au contexte climatique qui dépérissent ou dont la survie est conditionnée par une mise sous perfusion d'arrosage. Choix d'une palette restreinte de plantes de climat sec : cactées, palmacées, lauriers roses, olivier... alors que la palette des plantes méditerranéennes est l'une des plus riches au monde.

> Il faudrait déterminer des palettes végétales par secteur en fonction de la diversité des paysages : climat, sol, structures arborées présentes dans les espaces agricoles et forestiers, gradient végétal naturel.

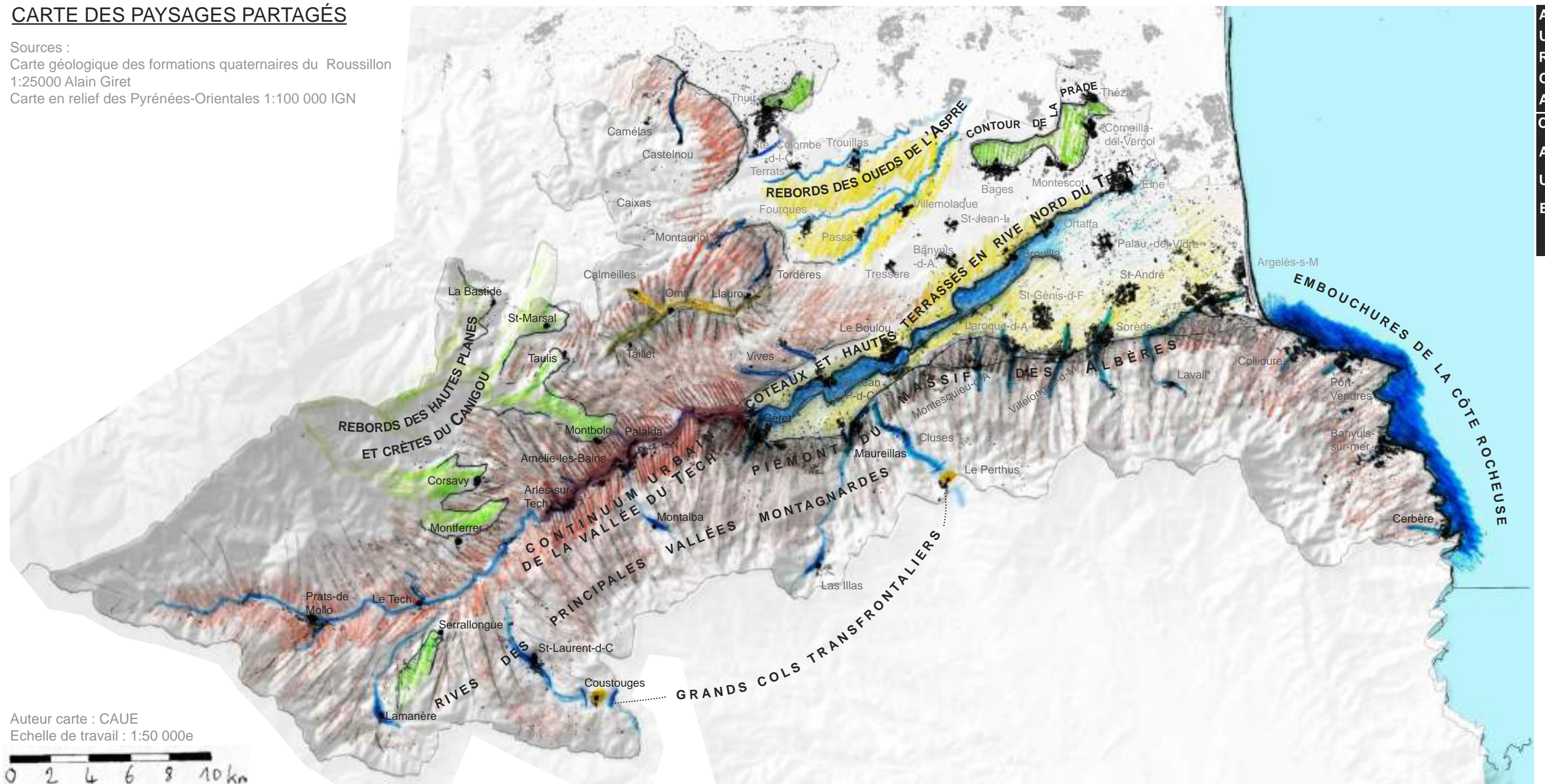
Ces recommandations sont aussi valables pour les jardins de particuliers.

Tirer partie de l'eau en ville

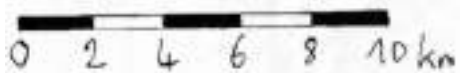
Que ce soit vis à vis des palettes végétales spécifiques qu'ils permettent ou de l'utilisation de leurs trames dans la mise en place de réseaux de cheminement urbain ou interurbain, les paysages de l'eau offrent de nombreuses opportunités. Ces enjeux, ainsi que celui portant sur la qualité des ouvrages de gestion/stockage de l'eau en milieu urbain sont détaillés dans la partie paysage de l'eau du carnet C.

CARTE DES PAYSAGES PARTAGÉS

Sources :
 Carte géologique des formations quaternaires du Roussillon
 1:25000 Alain Giret
 Carte en relief des Pyrénées-Orientales 1:100 000 IGN



Auteur carte : CAUE
 Echelle de travail : 1:50 000e



- INVENTER DE NOUVELLES FAÇONS D'ÉTENDRE ET DE TERMINER LA VILLE

Décider puis dessiner les limites

La planification de l'urbanisme doit permettre de définir des limites pérennes pour la ville. Cette limite doit offrir une épaisseur de mise en scène vers l'espace rural : elle peut accueillir un chemin de ronde. Aujourd'hui elle affiche généralement l'image peu valorisante d'une succession de murs en parpaing ou de haies horticoles qui plongent directement dans la parcelle agricole.

Nouvelles typologies urbaines : repérer, encourager, encadrer l'innovation

La densité urbaine est aujourd'hui perçue avec un à priori négatif. Pourtant le retour à une densité plus importante dans les extensions est un impératif. Les densités résidentielles brutes de 50 à 20 logements par hectares correspondent à des formes urbaines de type maison de village avec jardin, maison en bande ou opérations mixtes associant logements collectifs, intermédiaires ou individuels.

L'habitat intermédiaire - ou habitat groupé - constitue une alternative au logement collectif tout en offrant des possibilités de densification plus intéressantes que la maison individuelle.

Utiliser les outils et s'entourer des compétences permettant une composition urbaine de qualité

Nous avons vu le rôle en amont du document d'urbanisme, qui doit permettre à la commune d'organiser et non de subir son développement. De même nous avons souligné l'importance de la mise en place d'une politique de maîtrise foncière.

L'utilisation de procédures d'aménagement a pour objet de mettre en oeuvre un projet urbain dans les zones qu'une commune destine à l'urbanisation. La ZAC, Zone d'Aménagement Concerté et l'outil privilégié pour créer un véritable quartier. La procédure de lotissement est un outil plus léger, qui permet de cadrer des projets de petite taille, peu complexes. L'Approche Environnementale de L'Urbanisme est un outil mis en place par l'ADEME pour aider les maîtres d'ouvrage à prendre en compte l'environnement dans les projets urbains.

Il est essentiel d'utiliser ces outils pour s'entourer de compétences professionnelles appropriées. Dans l'idéal, l'équipe de maîtrise d'oeuvre doit être constituée de concepteurs : urbanistes, paysagiste, architecte dont le croisement de discipline contribue à générer un projet d'ensemble cohérent et de techniciens de l'aménagement : géomètres, bureaux d'études techniques.

Des opérations urbaines mixtes qui commencent à apparaître, mêlant habitat individuel en bandes, maison groupées et petits collectifs à l'échelle d'un même quartier. Cette démarche s'accompagne d'un soin dans la conception d'un plan d'ensemble et des espaces publics.

Ici une extension récente à Corneilla-del-Vercol.



Les carnets «habiter sans s'étaler» élaborés par le CAUE de l'Hérault, constituent une ressource importante pour faire le point sur les outils permettant un développement urbain de qualité, elles sont notamment accompagnées d'une bibliothèque de références, dont une grande partie correspond au contexte local.



- AMORCER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Inventer une ville d'après le tout voiture

L'évolution des villes passe par une réintroduction de l'échelle du piéton. L'évolution des modes de transport est traité dans le cadre des SCOT : mise en place de transports en commun. A l'échelle des ensembles urbains, cela suppose une transformation progressive de l'espace public : réduction des emprises minéralisées et de stationnement, regroupement du stationnement, piétonisation de certains quartiers, développement de réseaux de déplacements doux. Cela suppose un changement d'échelle qui permettra de réintroduire une intimité des espaces adaptés au rythme et à l'échelle du piéton.

Retisser la ville : un réseau de déplacements et d'espaces publics à la bonne échelle.

La juxtaposition d'enclaves bâties ne fait pas la ville. La mise en place d'un réseau d'espaces publics et de cheminements à l'échelle de la ville doit être envisagée dans les tissus existants et dans l'anticipation des extensions planifiées.

Les lotissements : encourager l'initiative privée pour densifier et transformer les espaces publics de voisinage

Le désenclavement des lotissements par la mise en place d'un réseau d'espace public conséquent est un enjeu dans laquelle la municipalité doit jouer un rôle moteur.

Complémentaire à ce point, les municipalités doivent s'adapter au caractère fondamentalement privé de ses quartiers et encourager l'initiative des habitants. La capacité de ces quartiers à se renouveler sur eux-mêmes est un enjeu prioritaire dans le renouvellement des modes d'urbanisme.

Enjeu de mixité, enjeu de redéfinition de l'intimité des lotissements, forcément poussée par les habitants eux-même. Le lotissement reste une unité sociale et son espace n'est pas figé. La mise en commun de l'espace de stationnement et des points de récolte des déchets est un premier jalon dans la réappropriation d'un espace à vocation collective. Le réseau tertiaire, celui en impasse dont la vocation est la desserte d'une poignée d'habitations est propice au développement d'espaces de voisinage de qualité.

Côté bâti, le programme BIMBY (Build In My Backyard) souligne la possibilité de densification progressive des quartiers pavillonnaires, qui passe par une adaptation du règlement d'urbanisme, et par un travail de terrain auprès des habitants pour fédérer les projets et conseiller. Cette opération peut-être l'occasion d'une sensibilisation sur les qualités des limites de parcelles, et de proposer un renouvellement des palettes végétales des haies associées.

Les dents creuses : espace de respiration ou potentiel constructible ?

Les dents creuses en urbanisme sont des parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Afin de les identifier, nous avons repéré les surfaces non bâties au sein des zones urbaines («zones U»).

Le Pays comptabilise un total de 198 hectares de dents creuses au sein de ses espaces urbanisés. Près du quart sont situées dans le bassin de vie d'Elné au sein duquel plus de la moitié sont situées sur la seule commune d'Elné.

Les dents creuses peuvent servir de zones de respiration au sein de l'espace urbain, par exemple en tant qu'espaces verts. Elles peuvent également être utilisées afin de densifier les espaces urbanisés. Cependant, certains facteurs peuvent bloquer l'utilisation des dents creuses telles que la rétention du terrain de la part de son propriétaire. Egalement, son inutilisation peut être liée au potentiel constructible de la parcelle : problèmes d'accessibilité, de morphologie du terrain, de proximité avec des activités produisant des nuisances (infrastructures de transport, industrie, activités agricoles,...).

Afin de favoriser l'utilisation des dents creuses, plusieurs outils sont envisageables. Tout d'abord, le Droit de Préemption Urbain permet à une collectivité locale d'acquérir prioritairement des terrains en voie d'aliénation. Par exemple, la commune pourra insérer des espaces naturels au cœur de l'espace urbain.

Mais aussi, les collectivités peuvent utiliser des outils d'actions foncières inscrits dans le PLU : réserver des terrains avec pour objectif la réalisation de programmes d'habitat permettant une plus grande mixité dans certaines zones urbaines ; ou délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux ou intermédiaires. Il existe également le bail à

construction qui incite les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché sans en perdre la propriété. Afin de lutter contre la rétention foncière, les communes peuvent majorer la valeur locative des terrains constructibles non bâtis afin d'inciter le propriétaire à construire ou à vendre sa parcelle à une personne ayant l'intention de construire. Par exemple, la commune de Montescot a effectué cette majoration sur certains terrains constructibles et elle figure aujourd'hui parmi les communes ayant les surfaces en dents creuses les plus faibles du Pays.

Bassin de vie	Dents creuses (surface en ha)
Amélie les Bains	15,9
Argelès sur Mer	22,4
Arles sur Tech	15
Banyuls sur Mer	6,7
Céret	23,6
Elné	47,6
Le Boulou	24,1
Port-Vendres	7,6
Sorède	10,5
Thuir	24,5
Total Pays	198

Surface en dents creuses par bassin de vie (AURCA)



Exemple de dent creuse sur la commune du Boulou (mars 2010)

