

Département des Pyrénées Orientales
Commune de Pézilla la Rivière

PLU

Plan Local d'Urbanisme



I. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé par DCM du 14 mai 2008



Atelier des Arbres
Marie Verdier
16 rue Tarbes
31 500 Toulouse
Tel : 05 61 34 01 23
Fax : 05 61 34 01 52
marie.verdier2@wanadoo.fr



Terres Neuves
7, Bd Sarraill,
34000 Montpellier
Tel : 04 67 66 31 84
Fax : 04 67 66 32 64
terres-neuves@wanadoo.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
Les objectifs de la révision du PLU	3
PARTIE I	4
DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	4
I.1. Le territoire Communal : Structuration, richesses et sensibilités	5
La vallée de la Têt, le contexte intercommunal.....	5
Le relief.....	7
Les risques d'inondation.....	11
Risque technologique de rupture de barrage.....	11
Sensibilités environnementales.....	12
Risque incendie et obligation de débroussaillage.....	14
Risque Sismique.....	15
Cadre réglementaire actuel.....	15
Sites archéologiques :.....	17
Synthèse des atouts et fragilités paysagères.....	22
I.2. L'espace bâti	23
Les quartiers du villages.....	24
I.3. Les données socio-économiques et les perspectives d'évolution	29
La population.....	29
Les activités économiques.....	31
Le parc immobilier.....	33
PARTIE II LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET DE PLU ET LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	35
II.1 Les choix retenus pour établir le PADD et les orientations d'aménagement	36
Le PADD.....	36
Les orientations d'aménagement.....	37
Offre foncière et perspective d'accroissement démographique générée par le PLU.....	38
II.2. les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables	39
II.2.1. Evolution du zonage et des appellations de zones.....	39
II.2.2. Evolution du règlement.....	41
II.2.3. Tableau des surfaces des zones du PLU.....	45
Tableau des surfaces des zones du POS.....	45

II.3 LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 46

1- Les incidences du plan sur les grands paysages et le patrimoine paysager	46
2- Incidences du projet sur les espaces naturels sensibles.....	46
3- Les incidences du plan sur les espaces agricoles.....	47
4 - Les incidences du plan sur l'hydraulique et les mesures prises pour limiter cet impact et prendre en compte des risques d'inondation.....	48
5. Les incidences du plan sur le risque incendie et sa prise en compte.....	48
6. La prise en compte du risque sismique.....	49
7- Les incidences du plan sur les sites archéologiques.....	49
8. La prise en compte des déplacements et des objectifs du PDU.....	49
9- Les incidences des orientations du plan sur les nuisances liées aux infrastructures et la manière dont le plan les prend en compte.....	52
10. La prise en compte de l'amendement Dupont de la Loi Barnier (Article L111.1-4 du code de l'urbanisme) :.....	52
11- Les incidences du plan sur la ressource en eau potable.....	53
12- Les incidences du plan sur les équipements d'assainissement des eaux usées.....	53

INTRODUCTION

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

La délibération du conseil municipal du 5 février 2002 prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme au motif que « ce document ne correspond plus sur certains secteurs aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune, et il nécessite une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal ».

Ainsi, les objectifs de cette révision concernent :

- le centre historique : préservation et mise en valeur, par des règles particulières ;
- logements précaires : création de logements sociaux en procédure d'urgence pour les personnes en situation de précarité ;
- nouvelles zones à urbaniser : ouverture à l'urbanisation des zones bloquées (2NA) ; ouverture à l'urbanisation d'une zone à l'ouest du village ; ouverture de zones d'activités économiques.
- entrées de village : projets d'aménagement des entrées ;
- circulation : projet global de fonctionnement de la circulation (piétons, cycles ; zones de stationnement ; liaisons interquartiers) ;
- aménagement du territoire : canaux, ravin de la Berne ; bassins d'orage ; définition des zones vertes ; aménagement en bordure de la Têt.

PARTIE I

DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1. LE TERRITOIRE COMMUNAL : Structuration, richesses et sensibilités

La vallée de la Têt, le contexte intercommunal

La Têt prend sa source en Cerdagne et coule dans une vallée encaissée qui s'élargit à mesure qu'on se rapproche de l'embouchure à Canet.

Entre Perpignan et Ile-sur-Têt, une série de communes sont installées à proximité de la Têt.

En rive droite : Le Soler, Saint Féliu d'Avall, Saint Féliu d'Amont, Millas, Néfiach sont des villages situés très près de la rivière qui, sur cette rive, forme une sorte de falaise mettant les agglomérations à l'abri des crues. Ils sont desservis par un réseau routier ancien et par le nouveau tracé de la RN116 qui sert de voie rapide entre l'ouest du département et Perpignan.

En rive gauche, le terrain descend en pente douce jusqu'au fleuve. Les villages de Saint Estève, Baho, Villeneuve-la-Rivière, **Pézilla-la-Rivière** et Corneilla-la-Rivière sont bâtis relativement loin de la Têt jusqu'à l'altitude qui les tient à l'écart des débordements de la rivière. La route départementale 614/616 relie ces agglomérations entre elles en chapelet pour traverser la Têt à Millas quand le relief en rive gauche devient trop contraignant.

Le nord de ces communes est dominé par un relief montagneux, avec un sommet, le Força Réal 507m, qui domine toute la vallée de la Têt et la plaine de Perpignan.

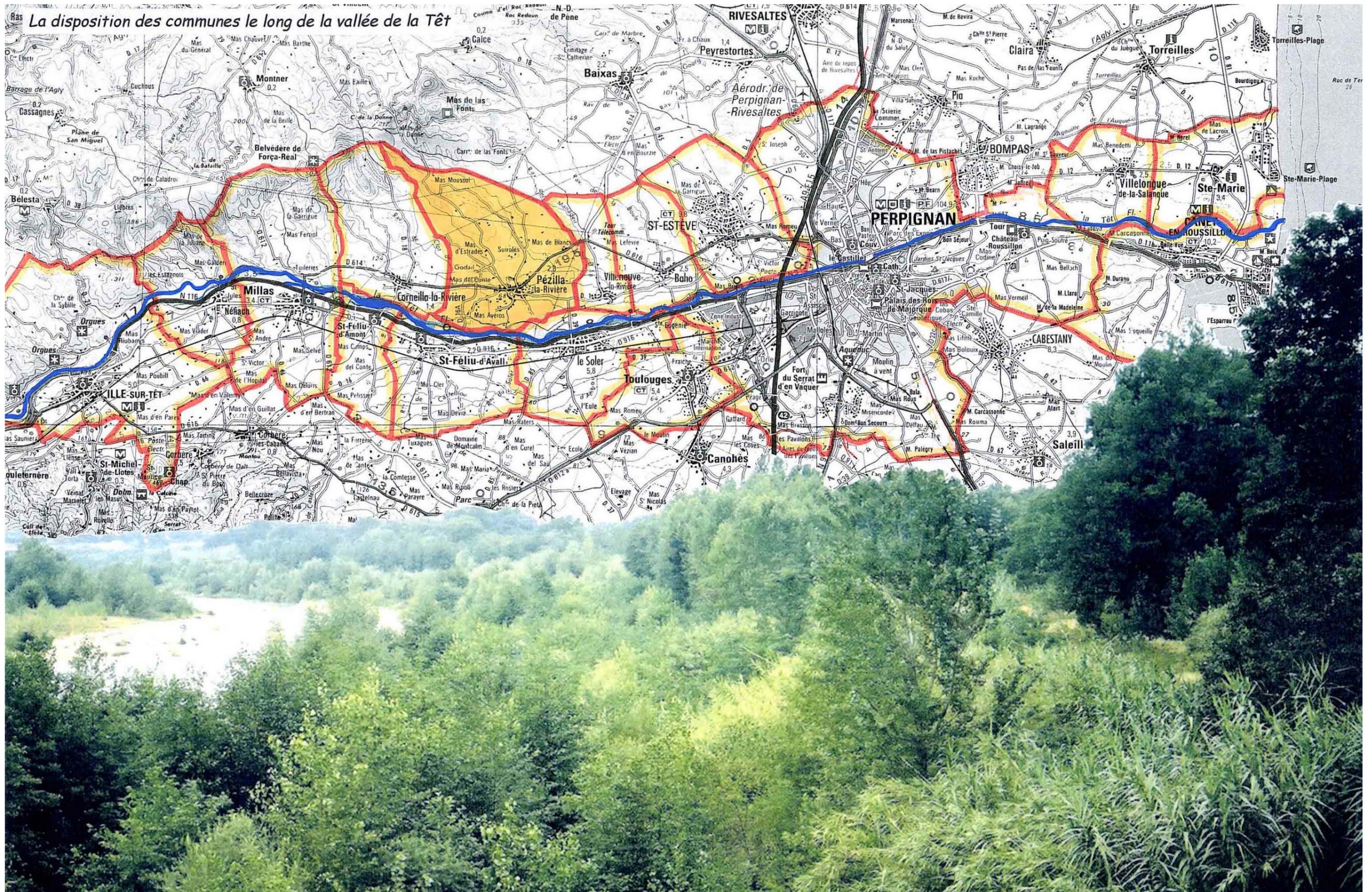
Les territoires communaux ont des situations diverses par rapport à la Têt. Celle-ci peut constituer une limite comme à Corneilla, **Pézilla** ou Baho, soit être au milieu de la commune comme à Millas ou Néfiach.

Quel que soit le cas de figure, les communes riveraines sont dominées par ce paysage de cours d'eau méditerranéen au lit variable et aux crues redoutables. La végétation des berges est abondante, résultant en partie sans doute, d'un abandon de ces territoires pour des usages économiques : bois de chauffage, pêche... La faune et la flore des berges finissent par constituer un milieu riche revendiqué dans la société contemporaine comme un patrimoine naturel.

Sur **Pézilla-la-Rivière**, la Têt constitue une partie de la limite communale côté sud bien qu'il n'y ait pas de pont sur la commune. Par ailleurs, le couvert végétal étant très dense en bordure de la rivière, l'accès aux berges est très difficile, voire impossible. Si on excepte la nouvelle route submersible traversant la Têt à l'Ouest, il n'y a pas d'accès ni de chemin qui permettraient de voir le fleuve depuis le territoire communal.

En raison de cette végétation très touffue la covisibilité d'une rive à l'autre n'est pas non plus possible. **Pézilla** ne voit ni le Soler ni Saint Féliu d'Avall qui sont pourtant situés très près.

Pour ces raisons, **Pézilla « LA-RIVIERE »** est plus tournée actuellement vers l'intérieur de son territoire même si l'économie agricole du sud de la commune liée à la gestion de l'eau occupe environ la moitié de sa surface.



Le relief

Du nord au sud de la commune, l'altitude passe de 252 mètres à 62 mètres en bordure de la Têt. L'extrême pointe nord, sur deux kilomètres environ, est très accidentée. La pente se régularise ensuite jusqu'à la cote 75. A ce niveau, il existe un talus important formant presque une falaise d'une dizaine de mètres de haut. Ce relief, correspondant probablement à un ancien lit de la Têt, est recouvert de végétation (chênes verts, feuillus). Il est appelé « la ribe ».

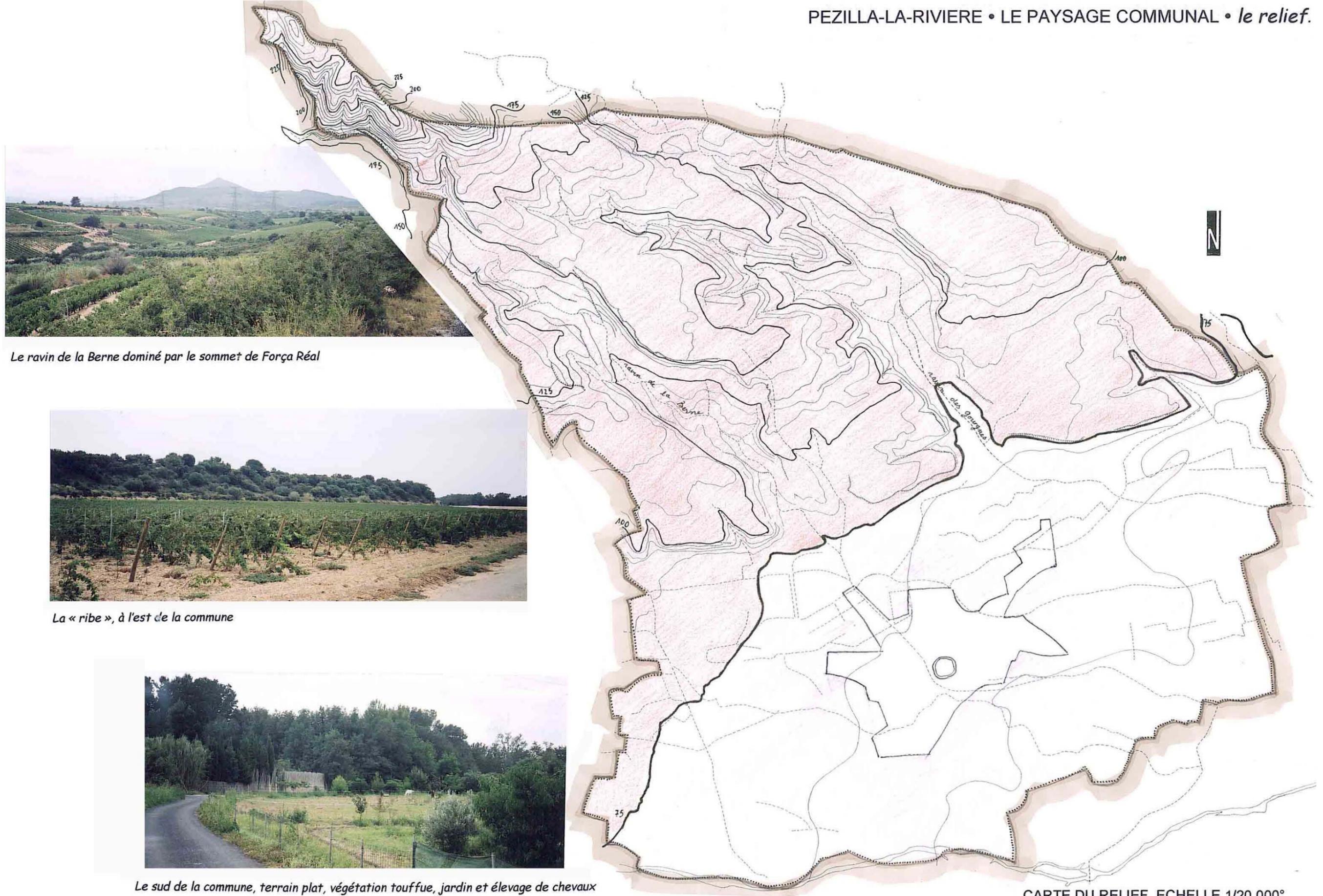
Le terrain continue ensuite à descendre très progressivement jusqu'à la Têt dans une pente d'orientation Nord-Est/Sud-Ouest.

Dans la partie nord de la commune, le relief en forme de plateau est percé de deux petites vallées ou « ravins » bien identifiées : le ravin de la Berne à l'Ouest et le ravin de la Mouillère et des Gourguettes qui donnent le ravin des Gourgues à l'Est

Le village est implanté dans la partie basse du territoire communal entre 65 et 70 mètres d'altitude selon les quartiers.

De ce partage du territoire communal en deux familles de relief bien distinctes, va découler, nous le verrons au cours des pages suivantes, une occupation de l'espace elle aussi bien différenciée.

PEZILLA-LA-RIVIERE • LE PAYSAGE COMMUNAL • *le relief.*



L'hydrographie

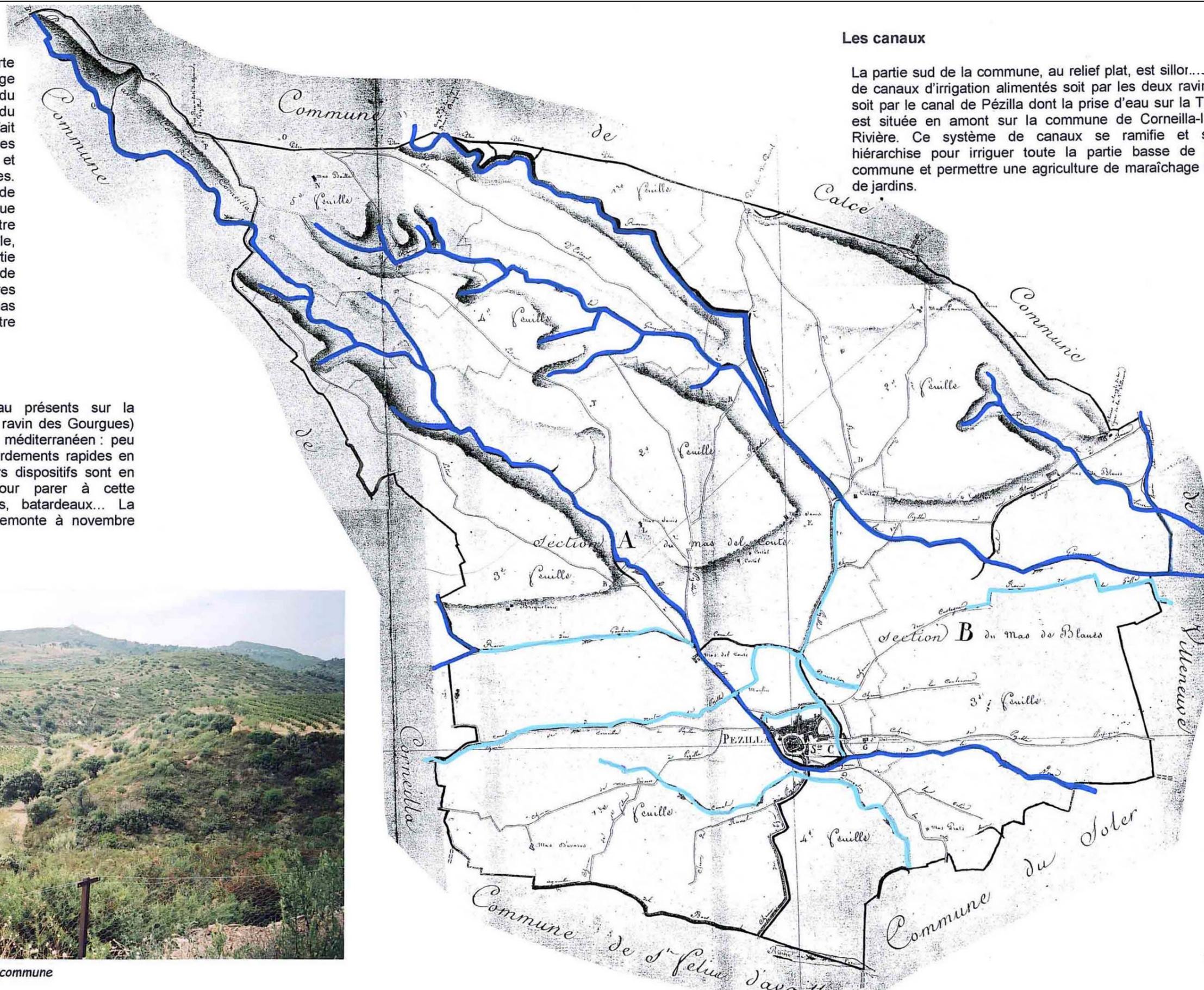
La comparaison entre la carte ancienne (tableau d'assemblage du Cadastre Napoléon, début du XIX^e) et la carte actuelle du réseau hydrographique fait apparaître des données relativement semblables et constantes depuis deux siècles. Les différences relèvent plus de la cartographie elle-même que d'une différence radicale entre les deux époques. Par exemple, sur la carte actuelle faite à partir de données photographiques, de nombreux réseaux secondaires apparaissent qui n'étaient pas cartographiés sur le cadastre Napoléon.

Les cours d'eau

Les deux petits cours d'eau présents sur la commune (ravin de la Berne, ravin des Gourgues) fonctionnent selon un régime méditerranéen : peu d'eau en temps normal, débordements rapides en cas de fortes pluies. Plusieurs dispositifs sont en place sur la commune pour parer à cette caractéristique : digues, talus, batardeaux... La dernière crue spectaculaire remonte à novembre 1999.



Le ravin de la Berne au Nord de la commune

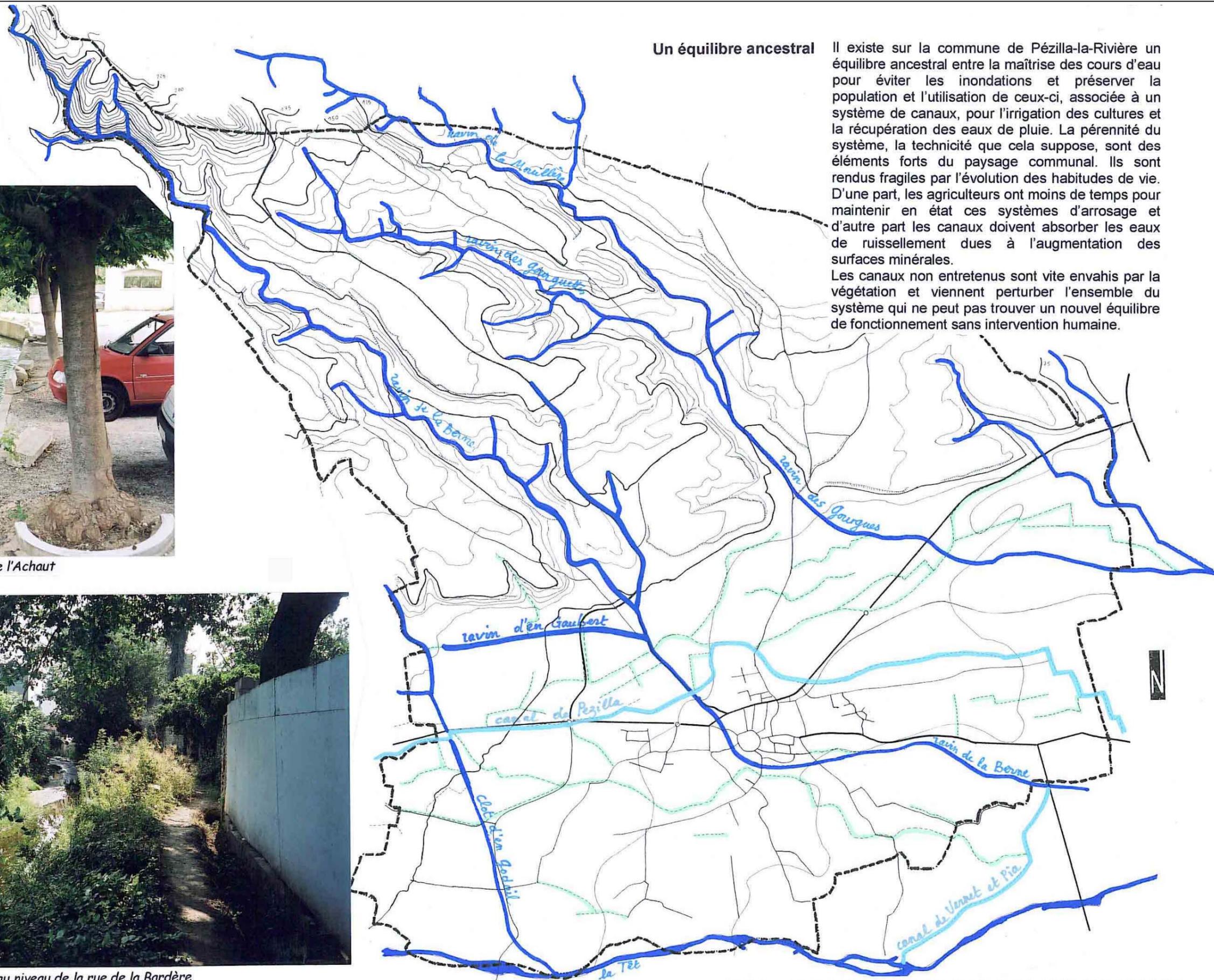


Les canaux

La partie sud de la commune, au relief plat, est sillonnée de canaux d'irrigation alimentés soit par les deux ravins soit par le canal de Pézilla dont la prise d'eau sur la Têt est située en amont sur la commune de Corneilla-la-Rivière. Ce système de canaux se ramifie et se hiérarchise pour irriguer toute la partie basse de la commune et permettre une agriculture de maraîchage et de jardins.

Un équilibre ancestral

Il existe sur la commune de Pézilla-la-Rivière un équilibre ancestral entre la maîtrise des cours d'eau pour éviter les inondations et préserver la population et l'utilisation de ceux-ci, associée à un système de canaux, pour l'irrigation des cultures et la récupération des eaux de pluie. La pérennité du système, la technicité que cela suppose, sont des éléments forts du paysage communal. Ils sont rendus fragiles par l'évolution des habitudes de vie. D'une part, les agriculteurs ont moins de temps pour maintenir en état ces systèmes d'arrosage et d'autre part les canaux doivent absorber les eaux de ruissellement dues à l'augmentation des surfaces minérales. Les canaux non entretenus sont vite envahis par la végétation et viennent perturber l'ensemble du système qui ne peut pas trouver un nouvel équilibre de fonctionnement sans intervention humaine.



Le canal de Pézilla croise la rue de l'Achaut



Le ravin de la Berne dans Pézilla, au niveau de la rue de la Bardère

CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE, ECHELLE 1/20 000°

Les risques d'inondation

La commune de Pézilla la Rivière est soumise aux risques d'inondation :

- induits par le débordement de la Têt. La crue de 1940 apparaît comme la crue historique sur la commune liée à cet aléa. Un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée de la Têt a été approuvé par décret ministériel du 24 septembre 1964. En application des dispositions du décret du 5 octobre 1995, les dispositions de ce plan valent Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR). Le Plan des Surfaces Submersibles est reporté sur le plan des servitudes d'utilités publiques consultable en annexe du PLU.
- induits par le débordement des ravins des Gourgues et de la Berne qui descendent du plateau et traversent le village, associés au débordement des ravins.
Ces cours d'eaux au régime méditerranéen débordent rapidement en cas de fortes pluies, générant des crues torrentielles (1946, 1992, 1999). Les crues des 12 et 13 novembre 1999 sont considérées à ce jour comme les crues historiques liées à cet aléa.

Suite à cet événement, la Direction Départementale de l'Équipement des Pyrénées-Orientales a procédé à un repérage des laisses de crues en différents points de la commune. Des repères de crue ont été installés. À partir de ce travail, couplé avec la connaissance liée au PSS, l'étude hydro géomorphologique réalisée en 2002 par le CETE, ainsi que le recueil de témoignages réalisé suite aux événements de 1999, les services hydrauliques de la DDE ont cartographié les aléas liés à ces deux types d'inondation.

Cette cartographie prend également en compte, à la marge, les travaux réalisés par la commune depuis ces événements.

Cette cartographie du risque définit des hauteurs d'eau différenciées (moins ou plus de 50 cm d'eau), ainsi que la zone hydro géomorphologique (Cf. plan ci-joint). Un règlement correspondant à chaque secteur de risque a été élaboré par les services de la DDE, sur la base des principes édictés pour les PPRi, en concertation avec la commune. Cette cartographie du risque inondation, ainsi que le règlement correspondant sont intégrés au PLU, dans les plans de zonage et le règlement de chaque zone.

La commune par ailleurs fait réaliser une étude hydraulique des ravins des Gourgues et de la Berne, réalisée par GAEA environnement en décembre 2000, qui propose diverses solutions d'aménagement pour réduire le risque sur le village. Quatre bassins écrêteurs de crues sont ainsi programmés sur la commune, accompagnés de la création d'une déviation ouest de la Berne. Le ravin actuel qui passe à travers le village a quand à lui été cuvelé. Une partie des travaux (comme la reprise du pont pour le passage de la déviation de la Berne sous la RD614) a été réalisé, et les acquisitions sont en cours.

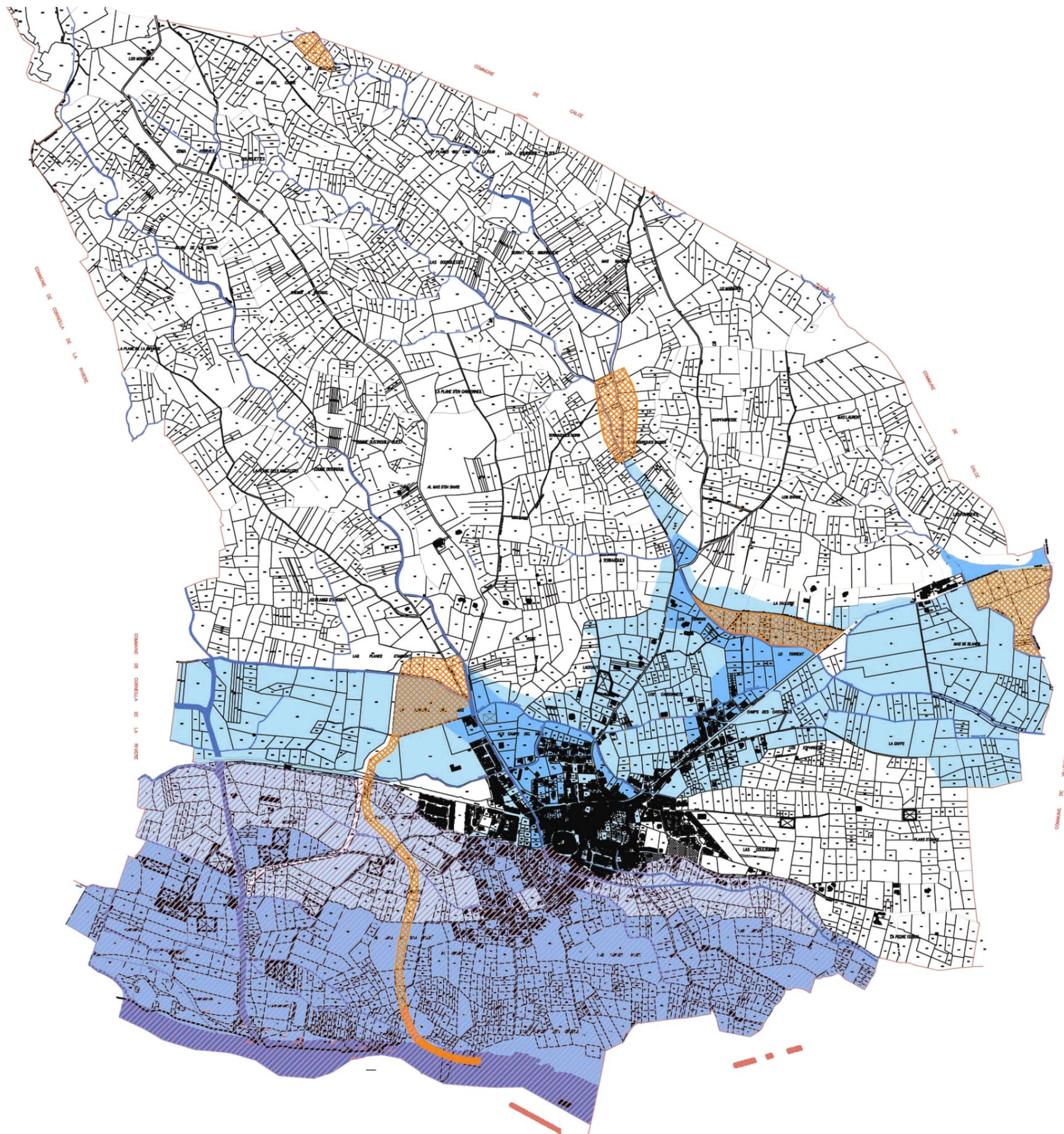
Risque technologique de rupture de barrage

La commune est par ailleurs soumise au risque technologique de rupture de barrage de Vinça. Ce barrage est doté d'un plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995, dont le gestionnaire est BRL. Le temps d'arrivée de l'onde de submersion est estimé à une cinquantaine de minutes. Le niveau maximal de submersion serait de l'ordre de 69 mètres ngf à 66 mètres ngf (d'amont vers l'aval). Ce risque n'est pas cartographié.

Cartographie d'aléa inondation sur la commune de Pézilla-la-Rivière et projets d'aménagements hydrauliques

Secteurs soumis aux risques d'inondation

-  Hauteur d'eau < 0,5 m
-  Hauteur d'eau > 0,5 m
-  Zone de débordement de la Têt
- (analyse hydrogéomorphologique)
-  Cours d'eau et canaux d'arrosage
-  Plan des surfaces submersibles (PSS)
-  Bassins écrêteurs de crues et déviation de la Berne



Sensibilités environnementales

Le territoire communal de Pézilla-la-Rivière n'est concerné par aucune protection réglementaire du patrimoine naturel.

Seul l'extrémité Nord de la commune est inscrit à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Il s'agit de la ZNIEFF de type II du massif des Fenouillèdes.

Il s'agit d'une vaste région de hautes collines drainées par l'Agly et ses affluents. Le substrat est composé de granites, de gneiss et de terrains métamorphiques sur la grande moitié sud et de calcaire au nord. La végétation est constituée de garrigues boisées de Chêne vert (*Quercus ilex*), parfois de Chêne pubescent (*Quercus humilis*). Les formes de dégradations des boisements dominant souvent : garrigues basses et pelouses sèches, et de nombreuses cultures (essentiellement des vignes) accompagnent les principaux villages, ce qui est le cas sur la commune de Pézilla-la-Rivière.

En ce qui concerne la ressource en eau, il faut noter que l'ensemble du territoire de Pézilla-la-Rivière est désigné en zone vulnérable dans le cadre de l'application de la Directive européenne « nitrates » de 1991.

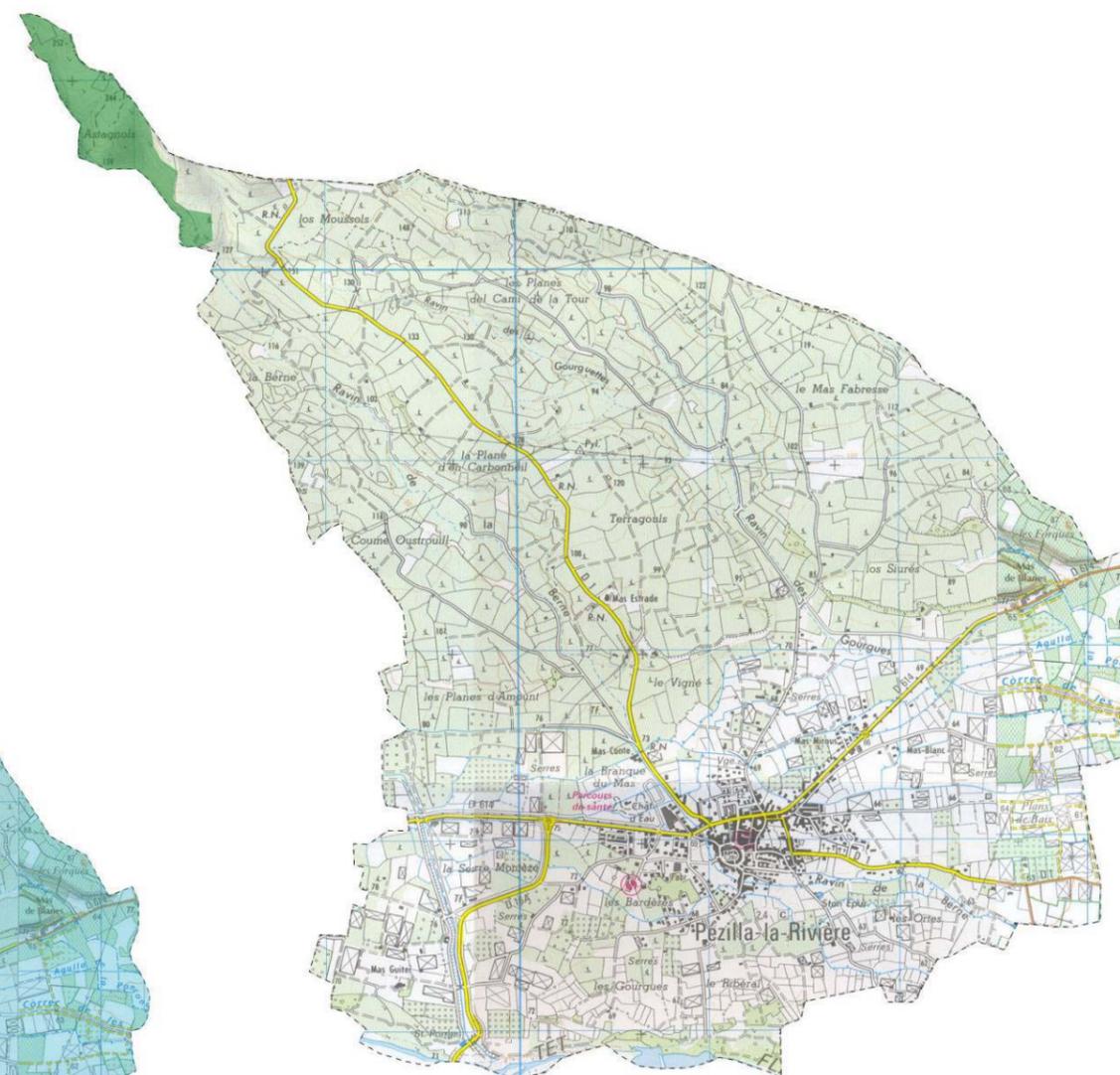
Une zone vulnérable est un territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

En Languedoc-Roussillon, les zones vulnérables ont été délimitées par arrêté préfectoral du 21 septembre 1994. L'inventaire de ces zones doit être réexaminé tous les quatre ans, et au besoin révisé ou complété. En Languedoc-Roussillon, il l'a été par l'arrêté n°99-365 (1999).

En outre les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux doivent être respectées.

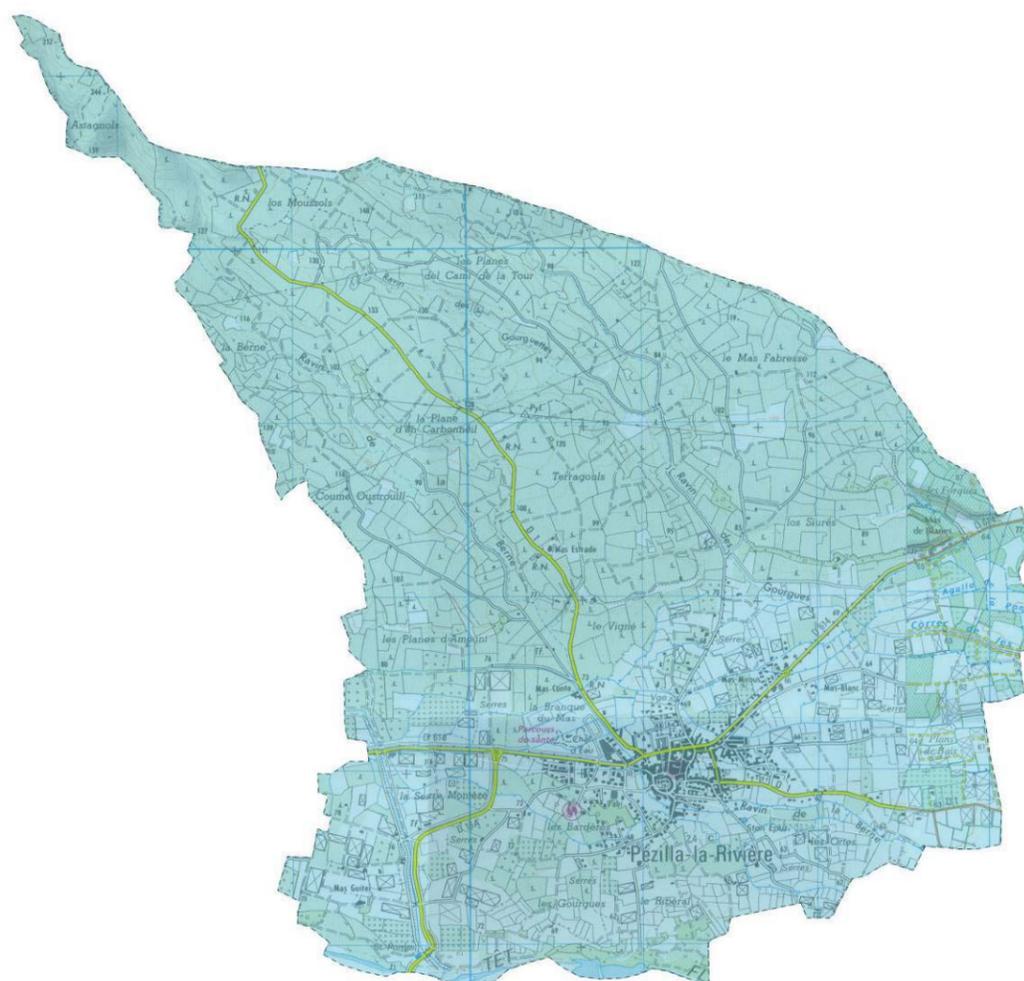
ZNIEFF de type II massif des Fenouillèdes

Source : DIREN



Zones vulnérables au titre de la Directive Nitrates

Source : DIREN



Risque incendie et obligation de débroussaillage

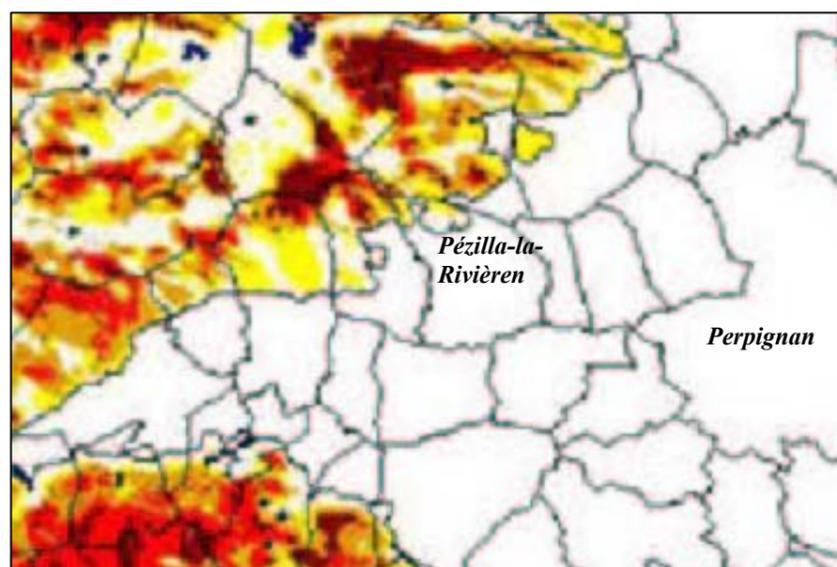
L'extrémité nord du territoire (Los Astagnols) est touchée par un risque faible à moyen de risque d'incendie de forêt selon le schéma départemental des risques d'incendies (source préfecture des PO).

La commune de Pézilla la Rivière est donc concernée par les articles du code forestier et par l'arrêté préfectoral permanent (arrêté du 18 mars 2004) qui régleme plus particulièrement l'emploi du feu et impose des mesures de débroussaillage autour des habitations et en bordure des routes dans les massifs forestiers sensibles et l'interdiction de mitage dans les zones de forêts ou de landes. La commune est également incluse dans le Plan d'aménagement des forêts contre l'incendie (PAFI) du Fenouillèdes.

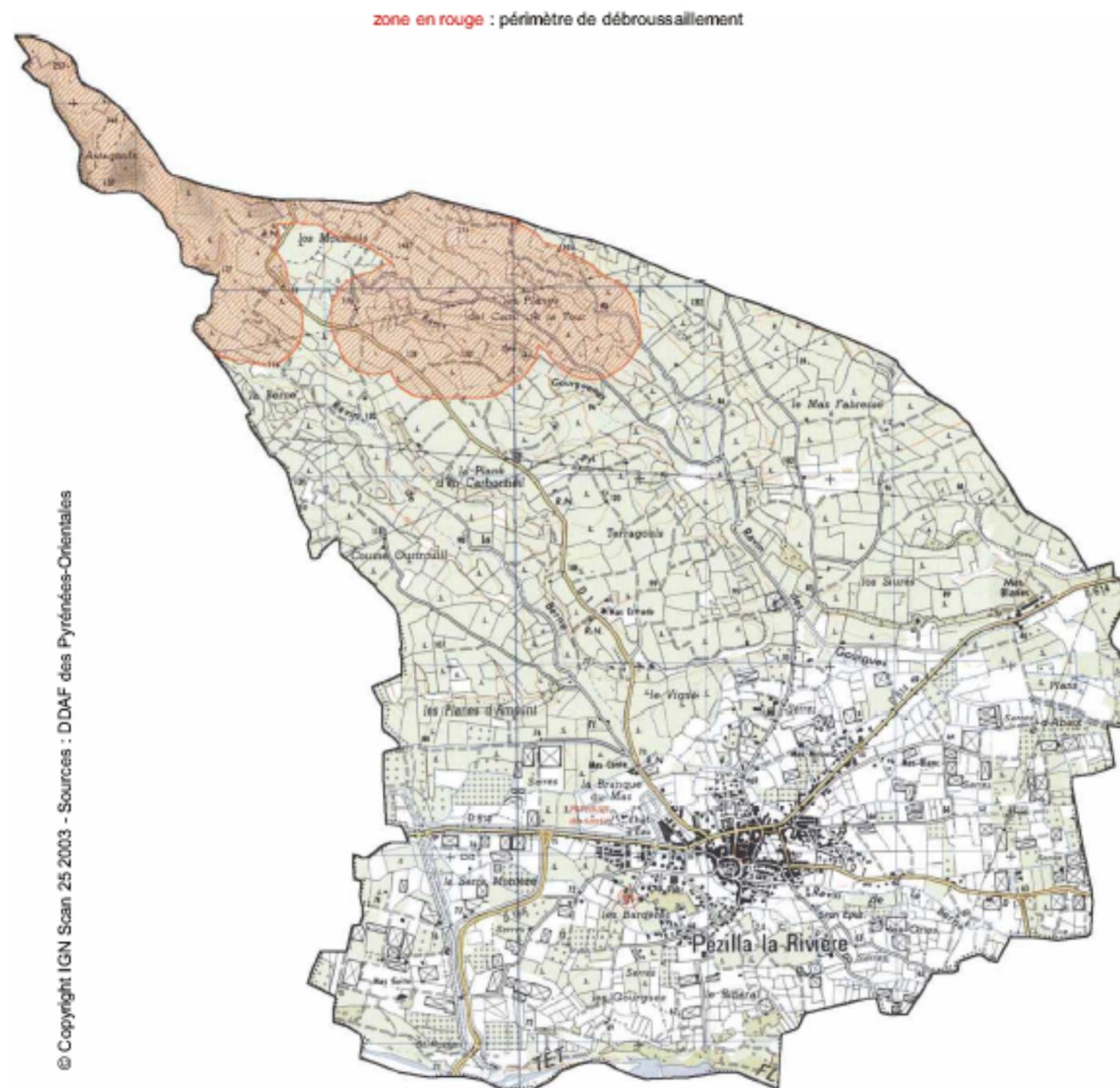
Les obligations de débroussaillage imposées par le Code Forestier s'appliquent à l'ensemble des massifs boisés, des landes, maquis et garrigues, auxquels est ajoutée une bande de protection complémentaire de 200 mètres.

En dehors de ce périmètre d'application (notamment par exemple pour les communes de la plaine du Roussillon, de la Salanque et du littoral), le dispositif de prévention des incendies de végétation repose sur les pouvoirs de police générale du Maire découlant du Code général des collectivités territoriales, ainsi que des art. 22 à 31 de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 précité, sans oublier l'arrêté préfectoral du 20 août 2001 concernant les terrains de camping.

Carte ci-contre : extrait du schéma départemental des risques d'incendies de feux de forêt
Source : préfecture des Pyrénées Orientales



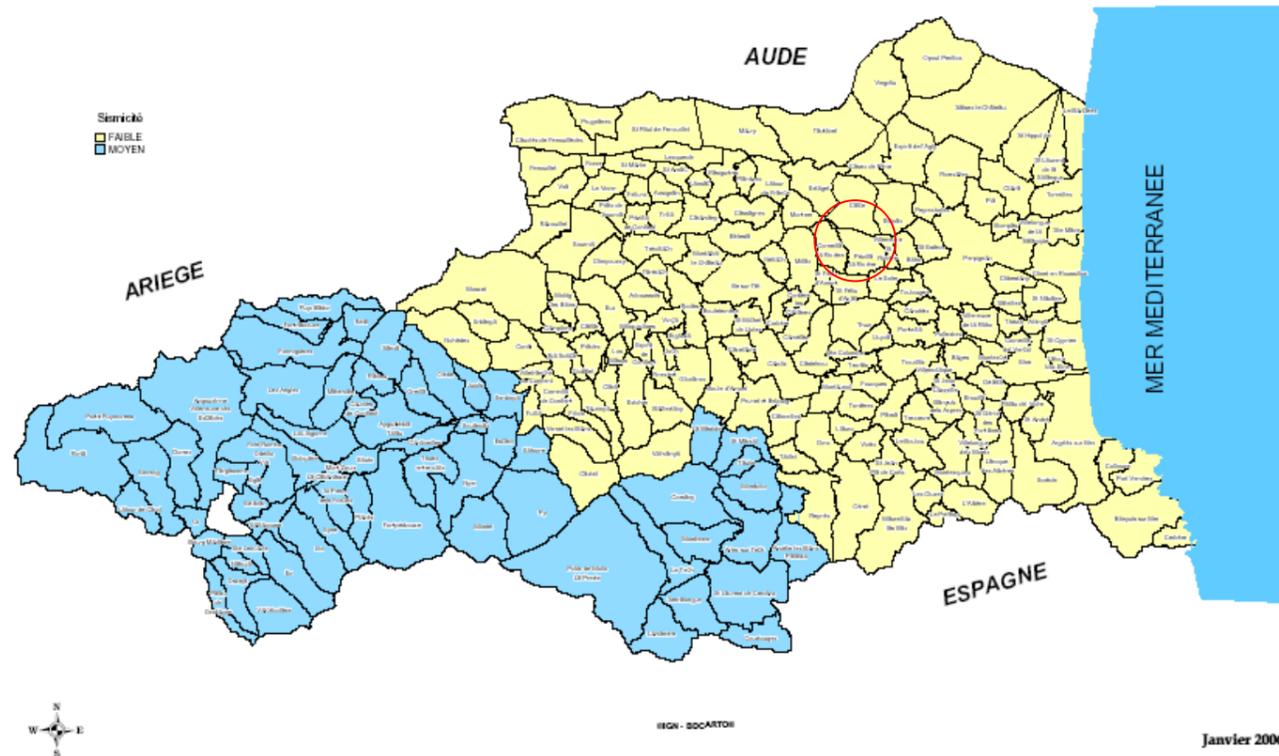
- Limites de communes
- Habitats groupés
- Risque subi :
- Très faible
- Faible
- Moyen
- Elevé
- Très élevé
- No Data



© Copyright IGN Scan 25 2003 - Sources : DDAF des Pyrénées-Orientales

Risque Sismique

Cadre réglementaire actuel



La commune est aujourd'hui soumise à un risque sismique considéré comme faible.

La loi 87-567 du 22 juillet 1987 prévoit dans son article 21 que des règles particulières parasismiques soient prises en compte pour certaines catégories de bâtiment.

Le décret d'application du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique répartit les bâtiments, les équipements et les installations en deux catégories et en quatre classes.

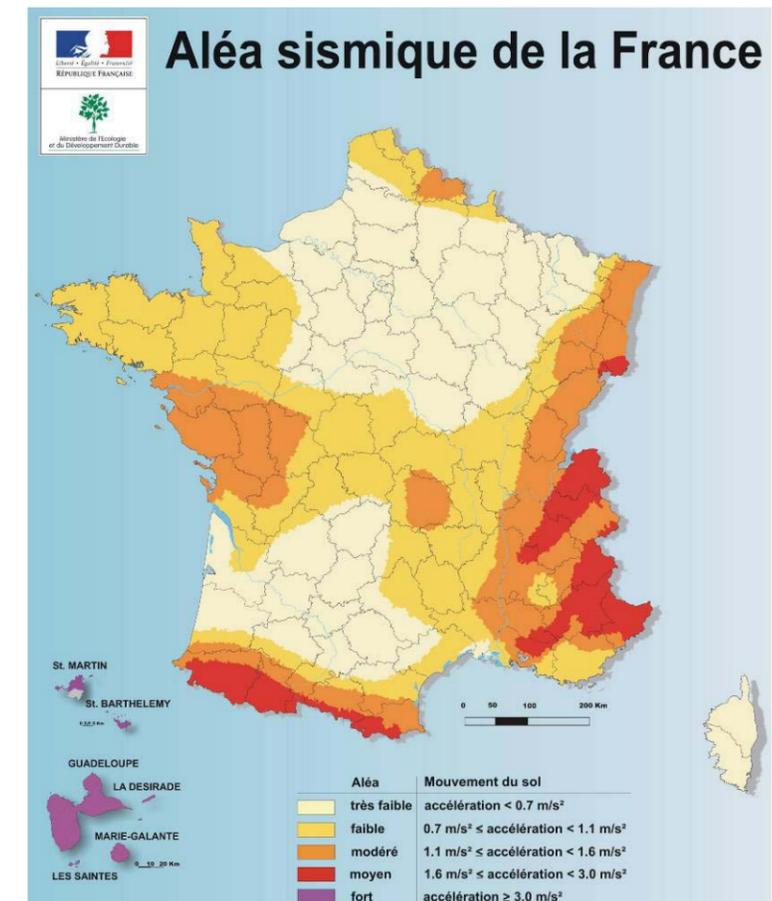
L'arrêté interministériel du 29 mai 1997 fixe les dispositions à prendre en matière de construction parasismique en fonction de leur classification.

Les bâtiments, les équipements et les installations sont répartis en deux catégories :

- à « risque spécial » ;
- à « risque normal » : ceux pour lesquels les conséquences d'un séisme sont circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.

Toutes les constructions dans le département des Pyrénées-Orientales, à l'exception des barrages en font partie de la première catégorie.

Nouvelle carte d'aléa sismique de la France



Créé le 2 décembre 2005 - Actualisé le 16 juin 2006

Le document publié lors de la conférence de presse de Madame Olin du 21 novembre 2005, est une carte de l'aléa sismique sur laquelle s'appuiera en partie le nouveau zonage réglementaire.

Le nouveau zonage réglementaire n'est pas encore paru. Il est toujours en cours de discussion au Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable.

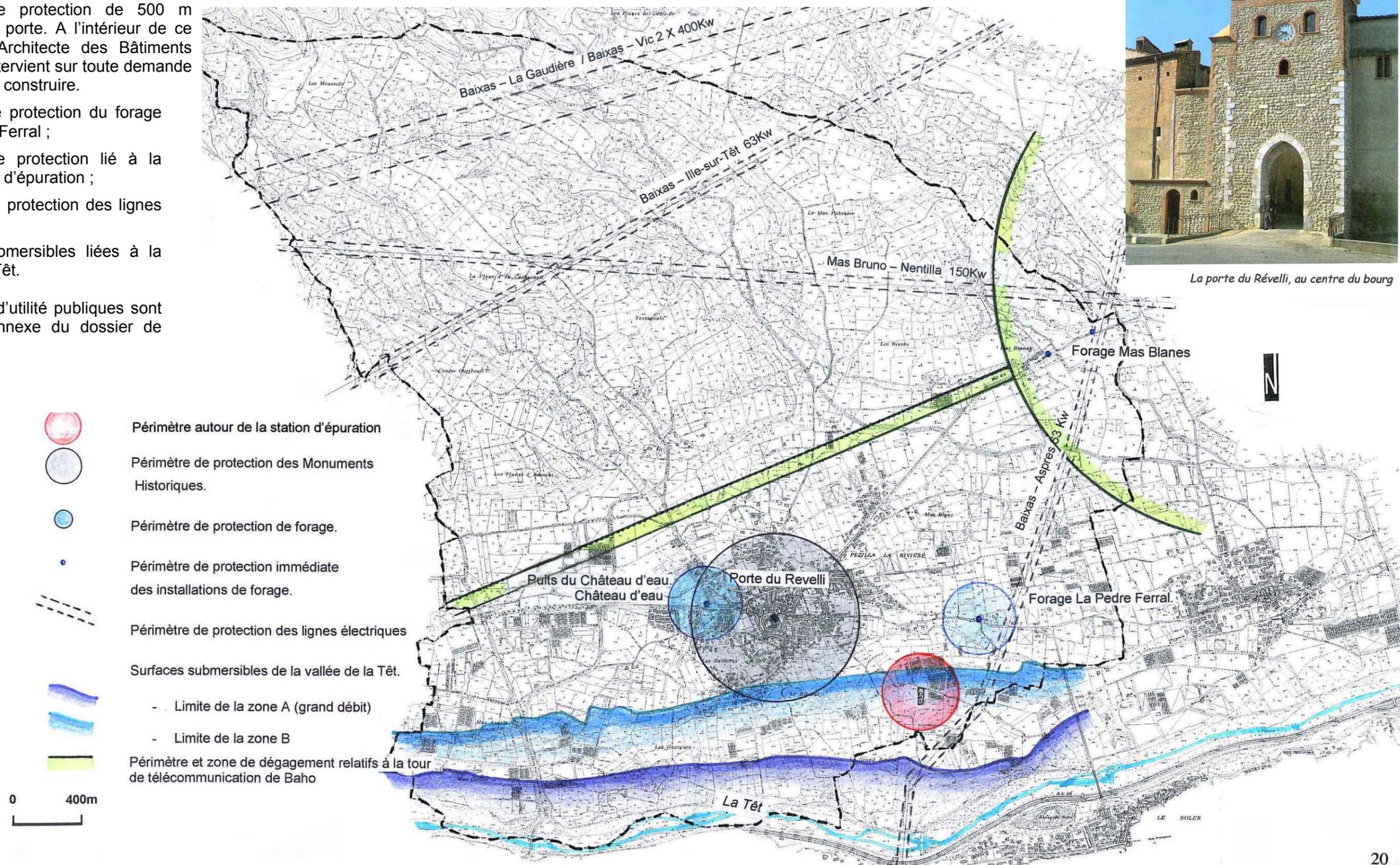
Celui-ci devrait voir le jour en fin d'année 2006. En attendant, le précédent zonage reste en vigueur.

Les servitudes d'utilités publiques

- Monument historique classé de la porte du Reveli, qui génère un périmètre de protection de 500 m autour de la porte. A l'intérieur de ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France intervient sur toute demande de permis de construire.
- Périmètre de protection du forage de La Pedre Ferral ;
- Périmètre de protection lié à la future station d'épuration ;
- Périmètre de protection des lignes électriques ;
- Surfaces submersibles liées à la vallée de la Têt.

Ces servitudes d'utilité publiques sont reportées en annexe du dossier de PLU.

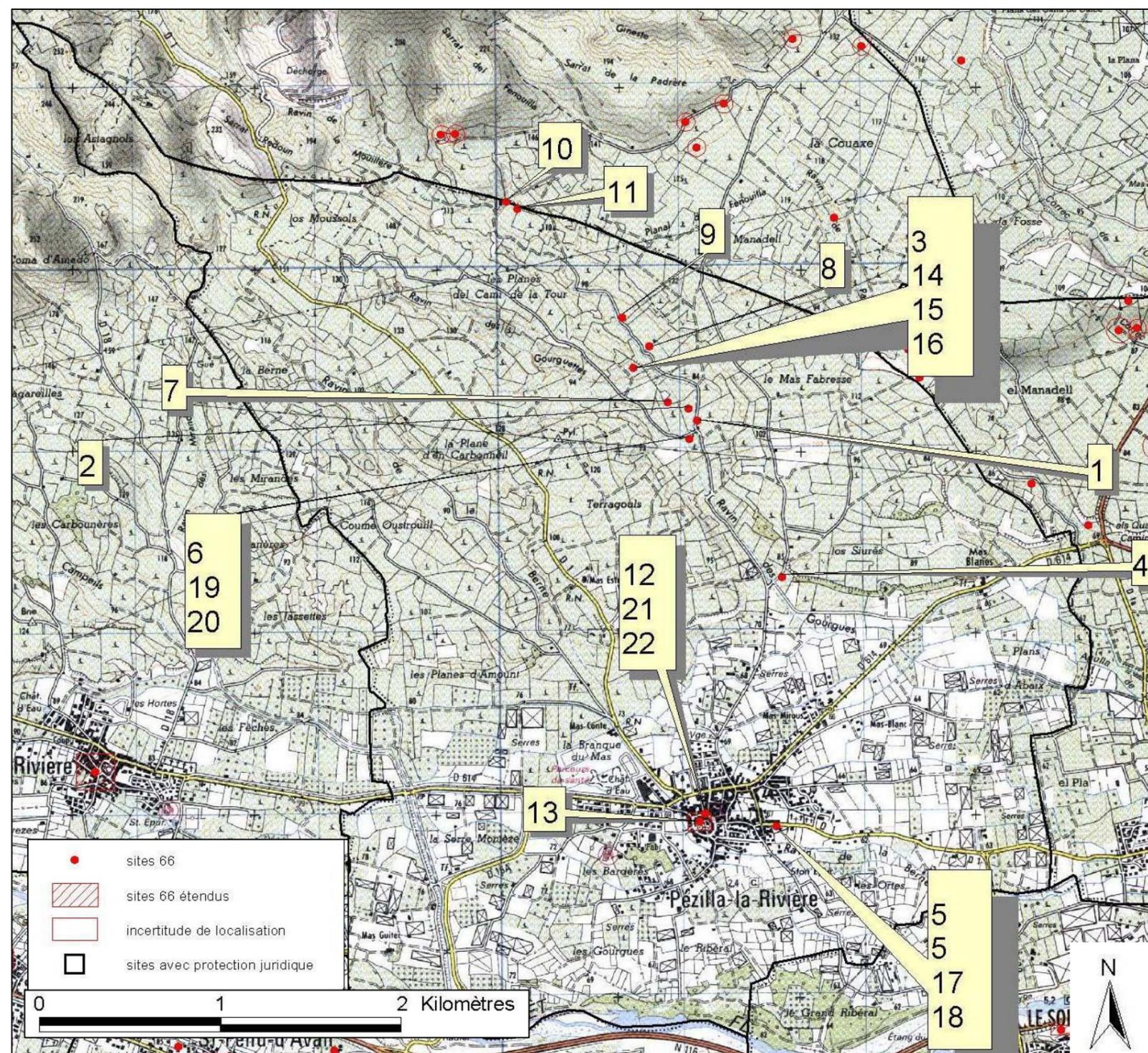
Synthèse des servitudes d'Utilités Publiques sur la commune de Pézilla-la-Rivière
Source : Porter à connaissance de l'Etat.



La porte du Reveli, au centre du bourg

Sites archéologiques :

N°	Nom du site :	Vestiges
1	LAS GOURGUES BAISES	Exploitation agricole Haut empire
2	TERRAGOULS NORD	Four (Gallo-Romain/Moyen-âge)
3	SERRAT DEL BOURRICAYRE	Occupation Haut empire
4	LAS TORRENS	Four, production métallurgique (Age du fer/Période récente)
5	CHAPELLE SAINT SATURNIN	Cimetière, inhumation (Bas empire/Haut Moyen-âge)
6	SERRAT DEL BOURRICAYRE 586	Atelier de potier, four (Gallo Romain)
7	SERRAT DEL BOURRICAYRE 533	Occupation (second Age du fer / République)
8	MAS BALANDE	Occupation Haut empire
9	GOURGUES ALTES	Four, production de chaux, production métallurgique (Age du fer/Période récente)
10	RAVIN DE LAS GOURGUES	Four (Age du fer/Période récente)
11	RAVIN DE LAS GOURGUES	Occupation Haut empire
12	PORTAL DEL REVELLI	Edifice fortifié, porte (Bas Moyen-âge)
13	VILLAGE ANCIEN	Défense, rempart, village (Moyen-âge)
14	SERRAT DEL BOURRICAYRE	Bâtiment Haut empire
15	SERRAT DEL BOURRICAYRE	Bâtiment Bas empire
16	SERRAT DEL BOURRICAYRE	Occupation Bas empire
17	CHAPELLE SAINT SATURNIN	Chapelle (Bas Empire au Haut Moyen Age)
18	CHAPELLE SAINT SATURNIN	Chapelle (Moyen-âge classique)
19	SERRAT DEL BOURRICAYRE	Occupation Haut empire
20	SERRAT DEL BOURRICAYRE	Atelier de potier Haut empire
21	PORTAL DEL REVELLI	Défense, rempart (Bas Moyen-âge) ; inscription MH en tout ou partie loi de 1913
22	PORTAL DEL REVELLI	Beffroi (époque Moderne) ; inscription MH en tout ou partie loi de 1913



En application de la loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 et des circulaires n° 8784 du 12 octobre 1987 et n° 2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques sensibles ;
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones des projets (en particulier ZAC.), dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.

Nota : la délivrance d'un permis d'urbanisme sur un terrain comportant un site archéologique, porté à leur connaissance ou de notoriété publique, engage la responsabilité de la commune.

Les textes législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal sont : loi validée du 27 septembre 1941 ; article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme; loi n°200144 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive; décret 2002-89 du 16 janvier 2002 ; loi du 15 juillet 1980 (article 322.2 du code pénal).

Les voies de circulation et les entrées de ville

Le système des voiries

La comparaison entre la carte ancienne et la carte actuelle met une nouvelle fois en évidence des données relativement semblables à presque deux siècles d'intervalles.

La forte centralité du bourg de Pézilla et le rayonnement des routes est un élément qui atteste de l'importance de cette commune au sein d'un système politique-administratif en vigueur à l'époque de sa fondation.

Les petites routes secondaires (en jaune sur la carte) suivent les tracés des ravins au nord de la commune alors que la route principale (RD1 actuelle, en rouge sur la carte) traverse le plateau à l'abri des débordements des rivières.

Avec le temps et la généralisation des voitures, seule la hiérarchisation des voies secondaires a dû changer, privilégiant sans doute les routes carrossables au détriment d'itinéraires empruntés par les piétons et les mules.

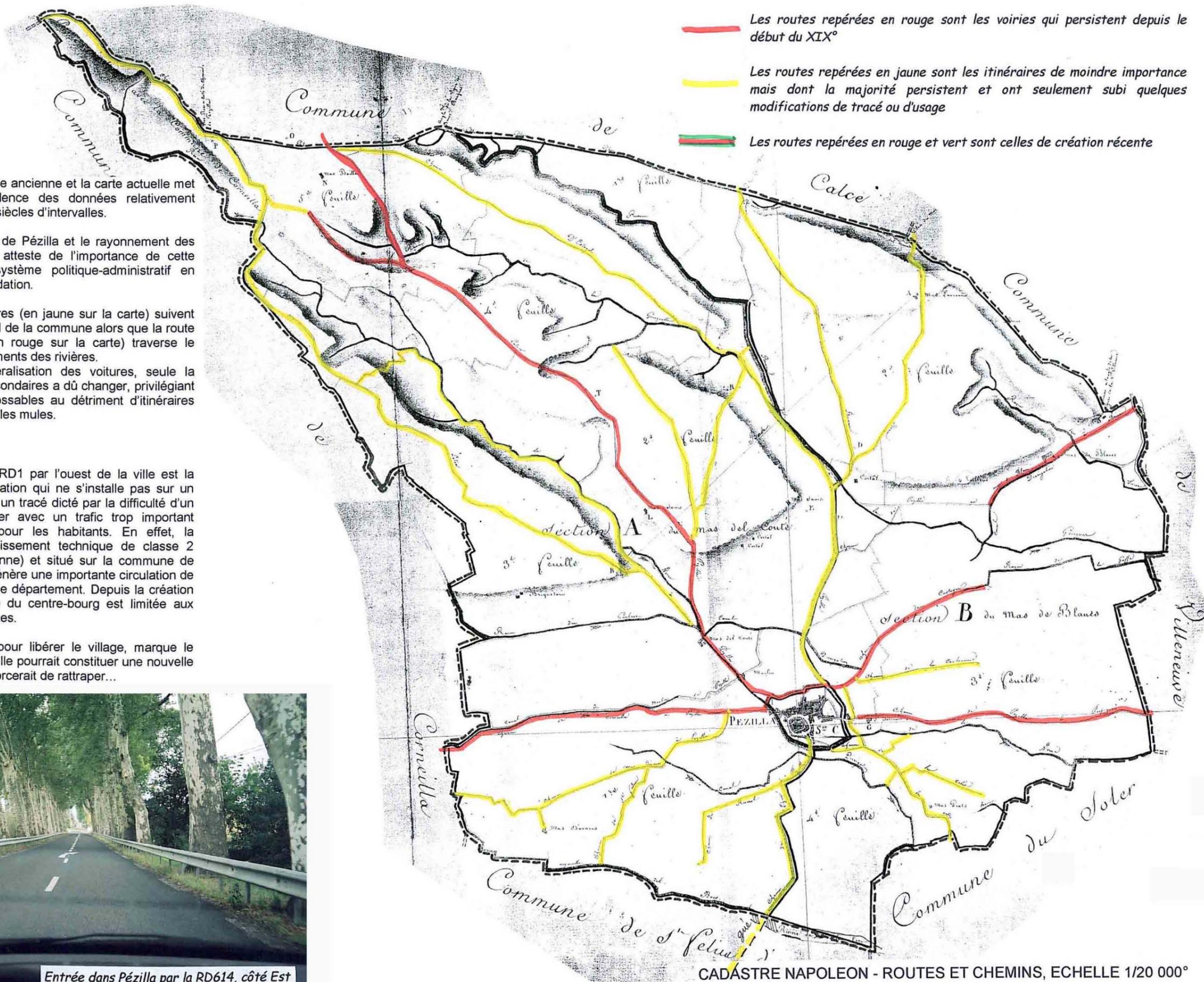
La déviation de la RD1

La déviation récente de la RD1 par l'ouest de la ville est la première voie de communication qui ne s'installe pas sur un tracé ancien de voirie. C'est un tracé dicté par la difficulté d'un urbanisme ancien à voisiner avec un trafic trop important constituant une nuisance pour les habitants. En effet, la desserte du centre d'enfouissement technique de classe 2 (Décharge du Col de la Donne) et situé sur la commune de Calce en bordure du RD1, génère une importante circulation de poids lourds venant de tout le département. Depuis la création de cette route, la traversée du centre-bourg est limitée aux véhicules inférieurs à 10 tonnes.

Cette nouvelle route, faite pour libérer le village, marque le paysage de son paradoxe : elle pourrait constituer une nouvelle limite que l'urbanisation s'efforcerait de rattraper...



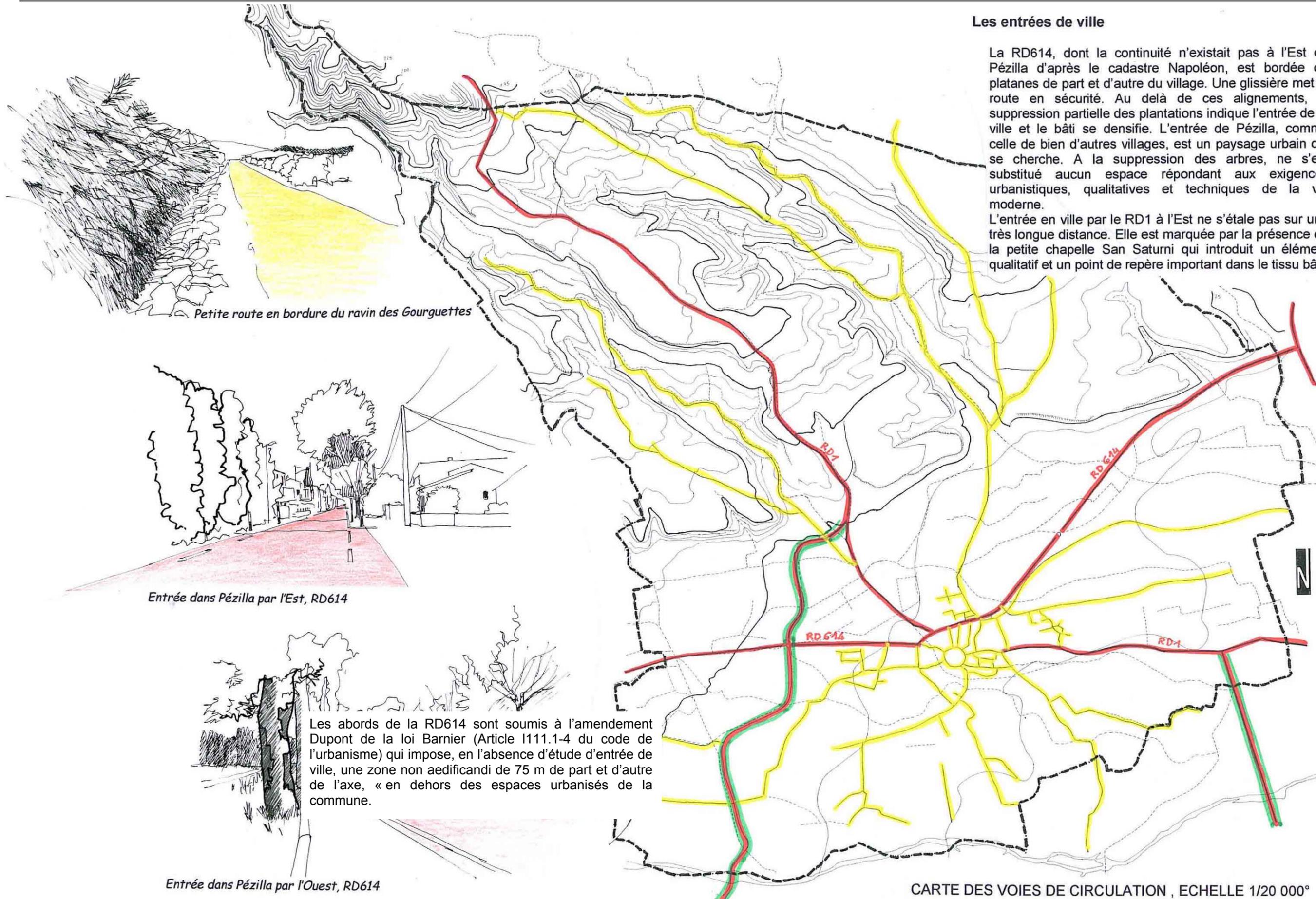
Entrée dans Pézilla par la RD614, côté Est



Les entrées de ville

La RD614, dont la continuité n'existait pas à l'Est de Pézilla d'après le cadastre Napoléon, est bordée de platanes de part et d'autre du village. Une glissière met la route en sécurité. Au delà de ces alignements, la suppression partielle des plantations indique l'entrée de la ville et le bâti se densifie. L'entrée de Pézilla, comme celle de bien d'autres villages, est un paysage urbain qui se cherche. A la suppression des arbres, ne s'est substitué aucun espace répondant aux exigences urbanistiques, qualitatives et techniques de la vie moderne.

L'entrée en ville par le RD1 à l'Est ne s'étale pas sur une très longue distance. Elle est marquée par la présence de la petite chapelle San Saturni qui introduit un élément qualitatif et un point de repère important dans le tissu bâti.



Petite route en bordure du ravin des Gourquettes

Entrée dans Pézilla par l'Est, RD614

Les abords de la RD614 sont soumis à l'amendement Dupont de la loi Barnier (Article I111.1-4 du code de l'urbanisme) qui impose, en l'absence d'étude d'entrée de ville, une zone non aedificandi de 75 m de part et d'autre de l'axe, « en dehors des espaces urbanisés de la commune.

Entrée dans Pézilla par l'Ouest, RD614

CARTE DES VOIES DE CIRCULATION , ECHELLE 1/20 000°

L'agriculture et l'occupation du sol

Le plan ci-contre montre l'occupation du sol de la commune parcelle par parcelle. On retrouve le partage du territoire entre le haut et le bas comme sur la carte du relief.

La partie haute de Pézilla est dominée par la vigne qui recouvre environ 80% de cette zone. Les seules exceptions sont les creux des ravins boisés trop pentus pour être cultivés, et quelques terrains en friche.

Les parcelles bâties correspondant au secteur du village n'occupent qu'une petite proportion de l'espace, le reste étant dominé par l'agriculture.

Le bord de la Têt avec sa ripisylve touffue et impénétrable constitue l'exception non-habitée et non-agricole. Elle est par contre un milieu naturel riche venant augmenter la diversité des paysages communaux.

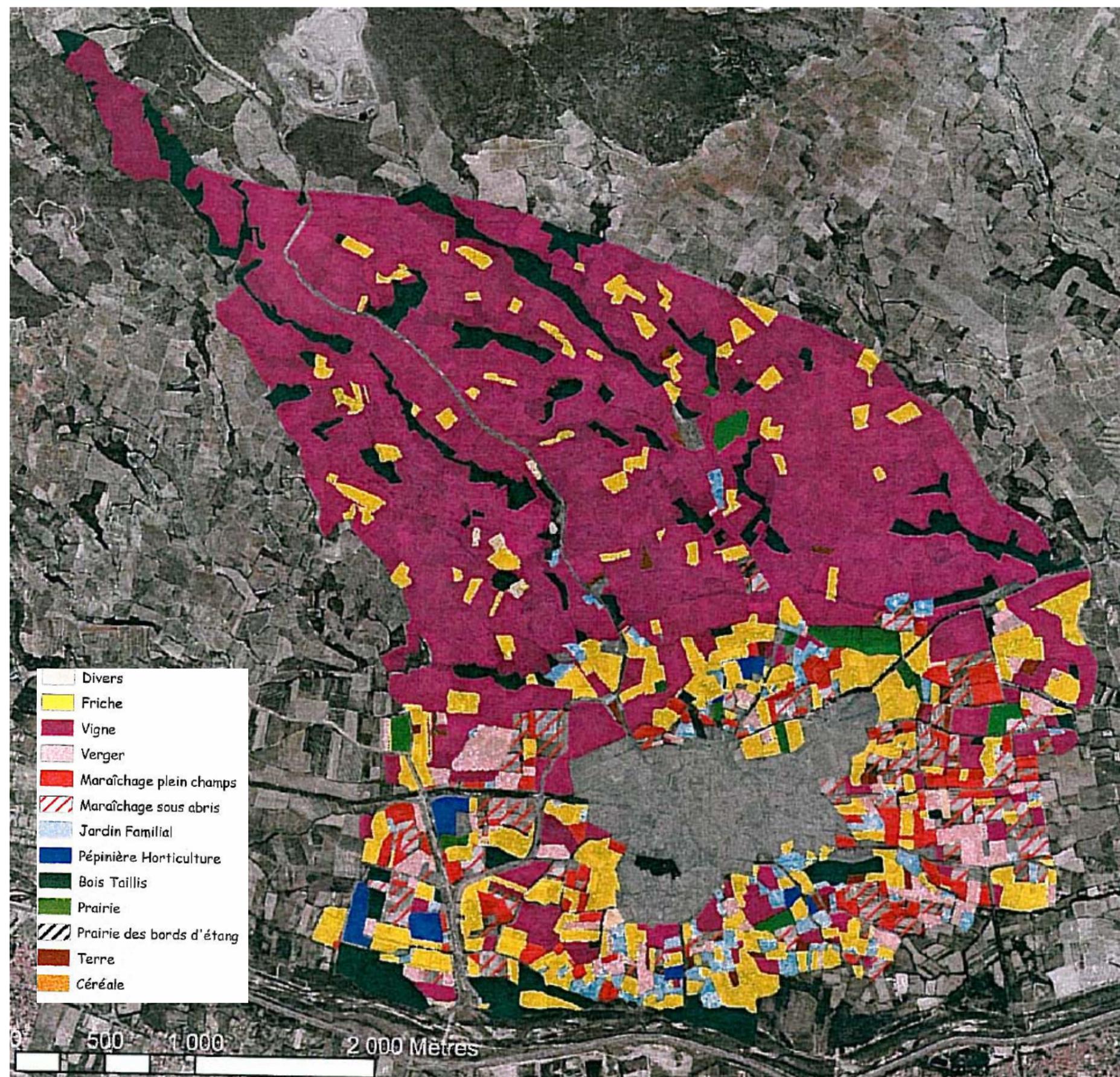
La surface Agricole Utilisée (vignes, maraîchage - serres et plein champs-, vergers) couvre 990 hectares, soit 63% de la surface totale de la commune.

La vigne est la principale culture, occupant plus de la moitié des surfaces de la commune en 2003 (51%). Elle est suivie par les cultures maraîchères, qui occupent 9% de la surface communale. Parmi celle-ci, les serres, avec 90 hectares, occupent une surface plus importante que les surfaces de maraîchage en plein champ.

Les terres n'occupent que 35 hectares, soit 2,2% du territoire.

Les friches occupent quand à elles 210 hectares ce qui représente 13% du territoire communal. Elles se concentrent essentiellement sur la partie Sud du territoire communal et plus particulièrement sur le pourtour du village.

Enjeu : prendre en compte la « fragilité » de l'espace agricole dans la partie Sud de la commune et de limiter le développement de friches.



Source : chambre d'agriculture - 2003

Les cannes de Provence poussant traditionnellement en bordure des fossés ou des canaux et autrefois utilisées dans les exploitations agricoles, ont tendance à fermer les paysages en raison de leur prolifération incontrôlée.

Dans cette mosaïque du parcellaire, on trouve beaucoup de maraîchage sous tunnel ou en plein champ. Certaines parcelles sont également occupées par des vergers, des jardins ou des cultures saisonnières diverses. Mais l'occupation du sol dans cette partie sud de la commune est diversifiée et peut varier assez rapidement : changement de mode ou de nature de culture (tunnel ou plein-champ, légumes ou fleurs), enrichissement, boisement...en fonction de directives en vigueur ou des contraintes du marché.

Pour accompagner la diversité des cultures présentes sur cette partie de la commune, on trouve encore de nombreuses haies brise-vent qui marquent très fortement le paysage. Elles ont été pendant des années la condition sine qua non à la pratique des cultures de plein champ en raison de la tramontane.

Enjeu : préserver les structures paysagères associées aux espaces agricoles.



Tunnels



Potagers

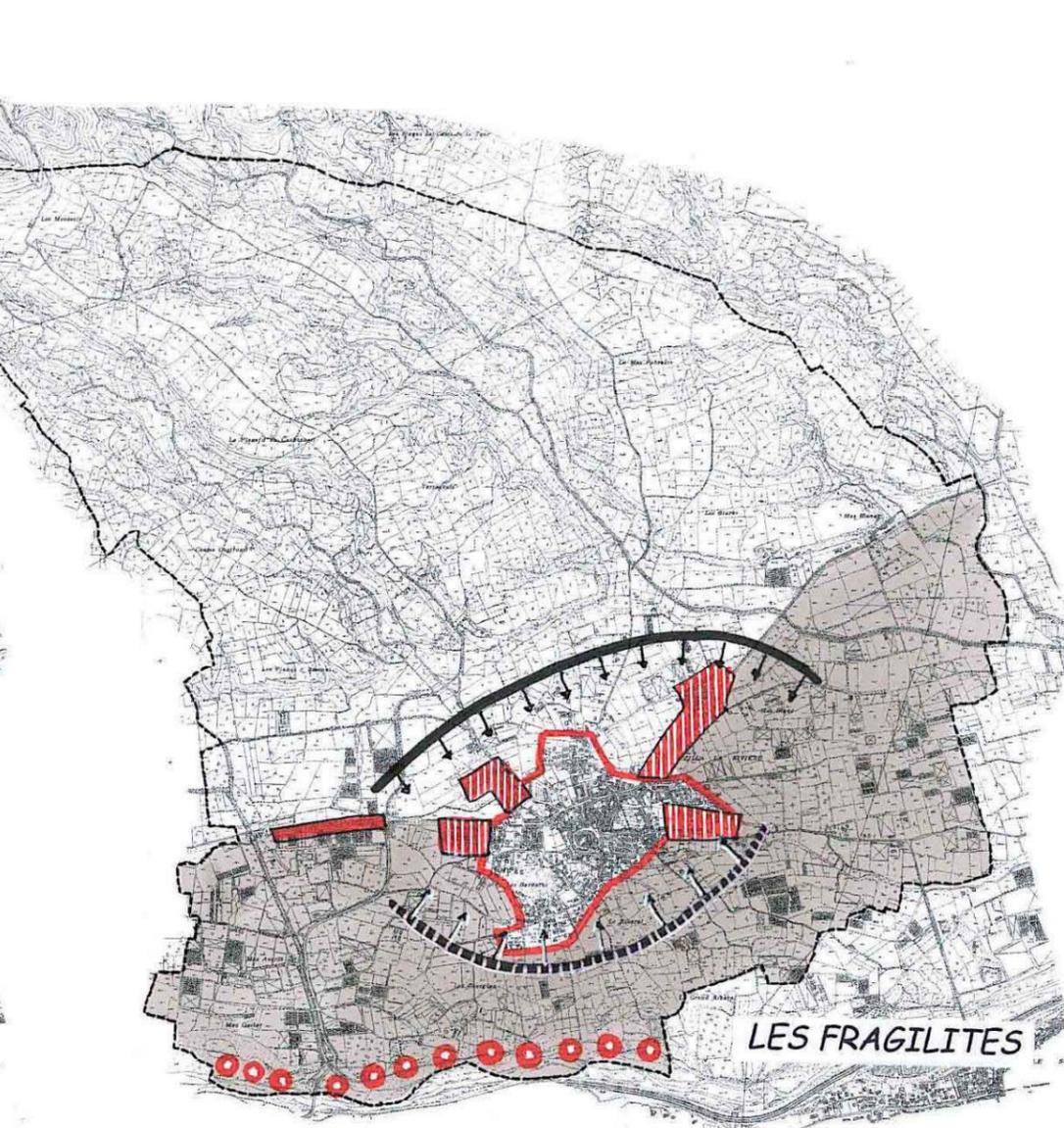
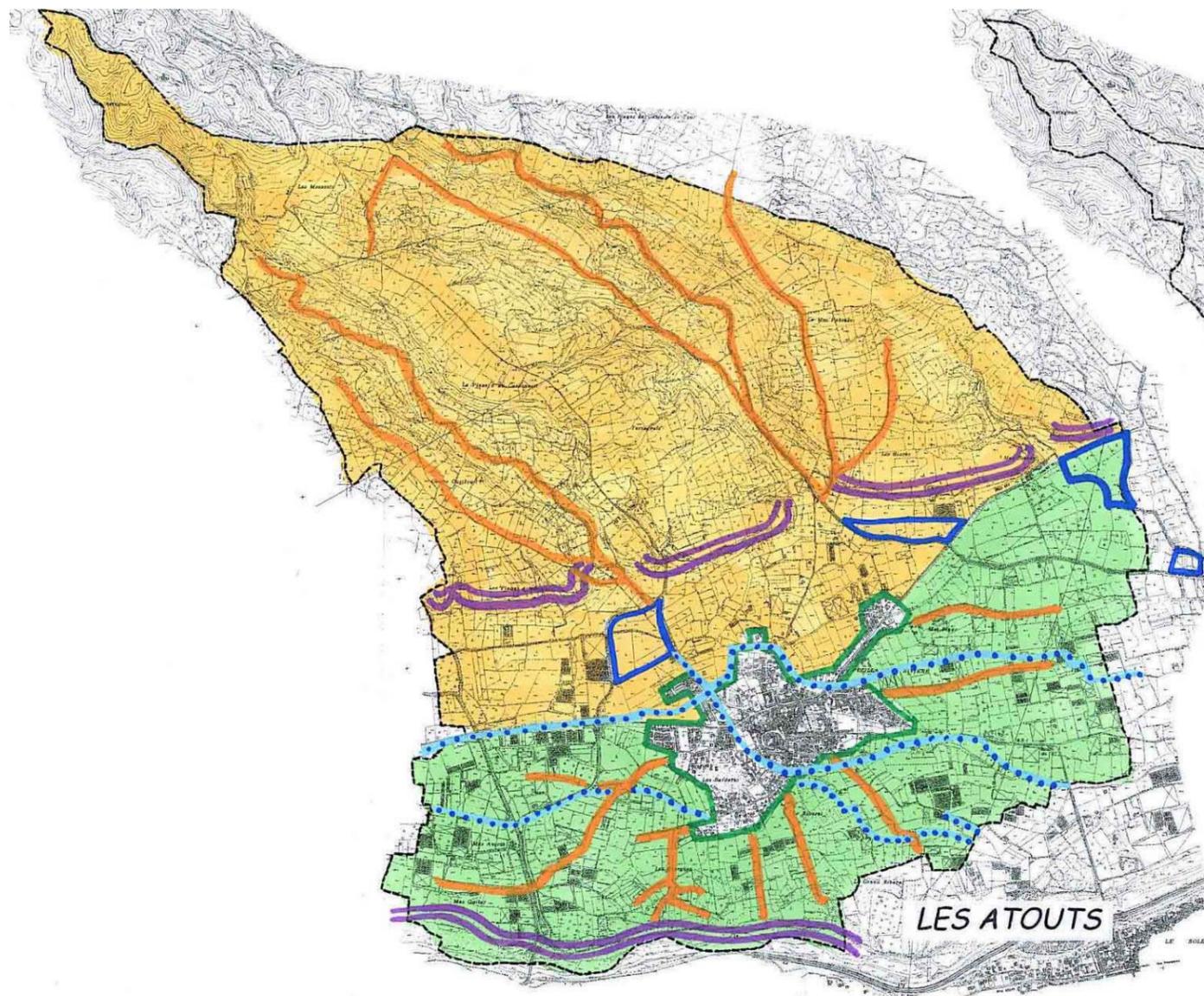


Vergers



Cannes de Provence

Synthèse des atouts et fragilités paysagères



-  *Paysage de vignoble renvoyant une image de tradition et de prestige*
-  *Diversité de paysages engendrés par la diversité des pratiques agricoles*
-  *Présence marquante de milieux naturels, la rive la ripisylve de la Têt*
-  *Habitat relativement concentré dans un espace petit, maîtrisable à pied et à bicyclette*
-  *Réseau de chemin dense permettant de sillonner tout le territoire communal*
-  *Réseau de canaux anciens caractérisant le paysage communal*
-  *Bassins de rétention en projet pouvant aider à l'extension qualitative du village*

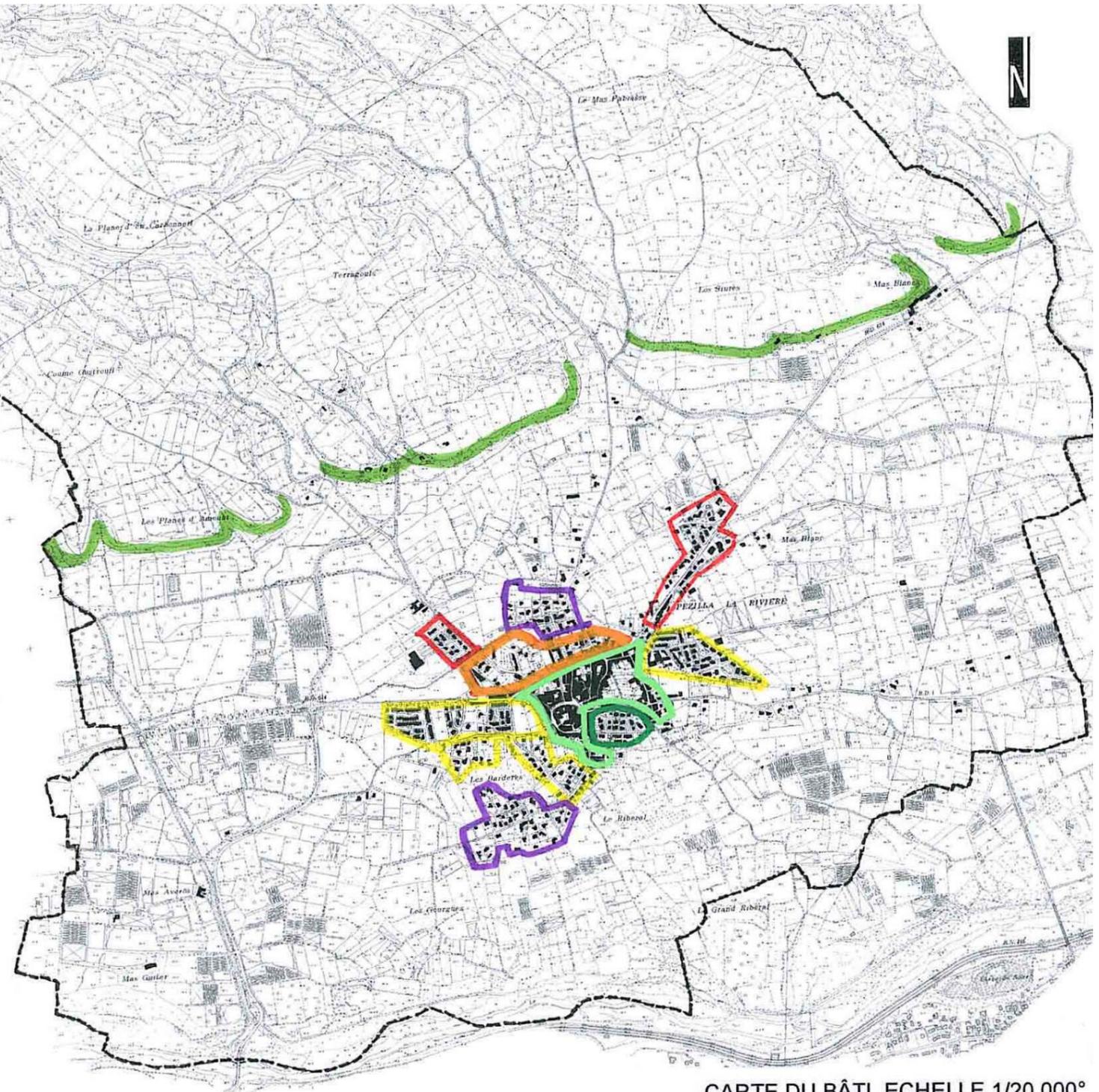
-  *Risque de colonisation végétale de type « friche » en raison de la déprise agricole et du manque d'entretien des canaux*
-  *Impossibilité d'accéder au milieu naturel formé par les rives de la Têt*
-  *Risques d'inondations par le Nord et par le Sud du village**
-  *Paysages urbains d'entrées de ville en cours de dégradation*
-  *Habitat précaire en bordure de la RD614*

** Les risques d'inondation par la Têt ont été considérablement diminués depuis la mise en place du bassin écrêteur de Vinça*

I.2. L'ESPACE BÂTI



LE BÂTI, SECTEUR DU VILLAGE, ECHELLE 1/10 000°



CARTE DU BÂTI, ECHELLE 1/20 000°

Les quartiers du village

A l'échelle de la carte ci-contre (1/20 000°), voici les principaux éléments qui caractérisent l'agglomération de Pézilla la Rivière.

Le village s'est installé et a continué à se développer sur la partie basse au sud du territoire communal. L'urbanisation ne dépasse pas la « ribe » à l'exception de quelques constructions récentes et de la propriété ancienne du Mas Blanes.

Le bâti est relativement groupé autour du centre ancien qui se caractérise par la présence, classique dans la région, d'une « circulade ».

 Centre ancien au bâti très dense incluant la zone de jardins familiaux El Carrero

 Quartier d'habitat récent (lotissement Saint Pierre) complètement intégré dans le tissu du centre ancien

 Quartier du centre installé autour de l'école et de la cave coopérative, de l'autre côté de l'avenue du Canigou

 Quartier d'habitat récent relativement dense presque attenant au centre du bourg ou très vite relié à celui-ci (lotissements les Vergers, du Canigou, l'Arcade communale, le

Une tendance à l'étalement urbain existe toutefois le long de la RD614 ainsi que, dans une moindre mesure, le long de la route d'Estagel créant des entrées de bourg un peu décousues comme nous l'avons vu dans le chapitre sur les voiries.

La lecture du plan complétée par l'observation du territoire nous permet d'identifier une série de quartiers que nous avons inscrits sur la carte et légendés ci-après.

 Carrerou à l'Ouest, Alquier et les Couloumines à l'Est).

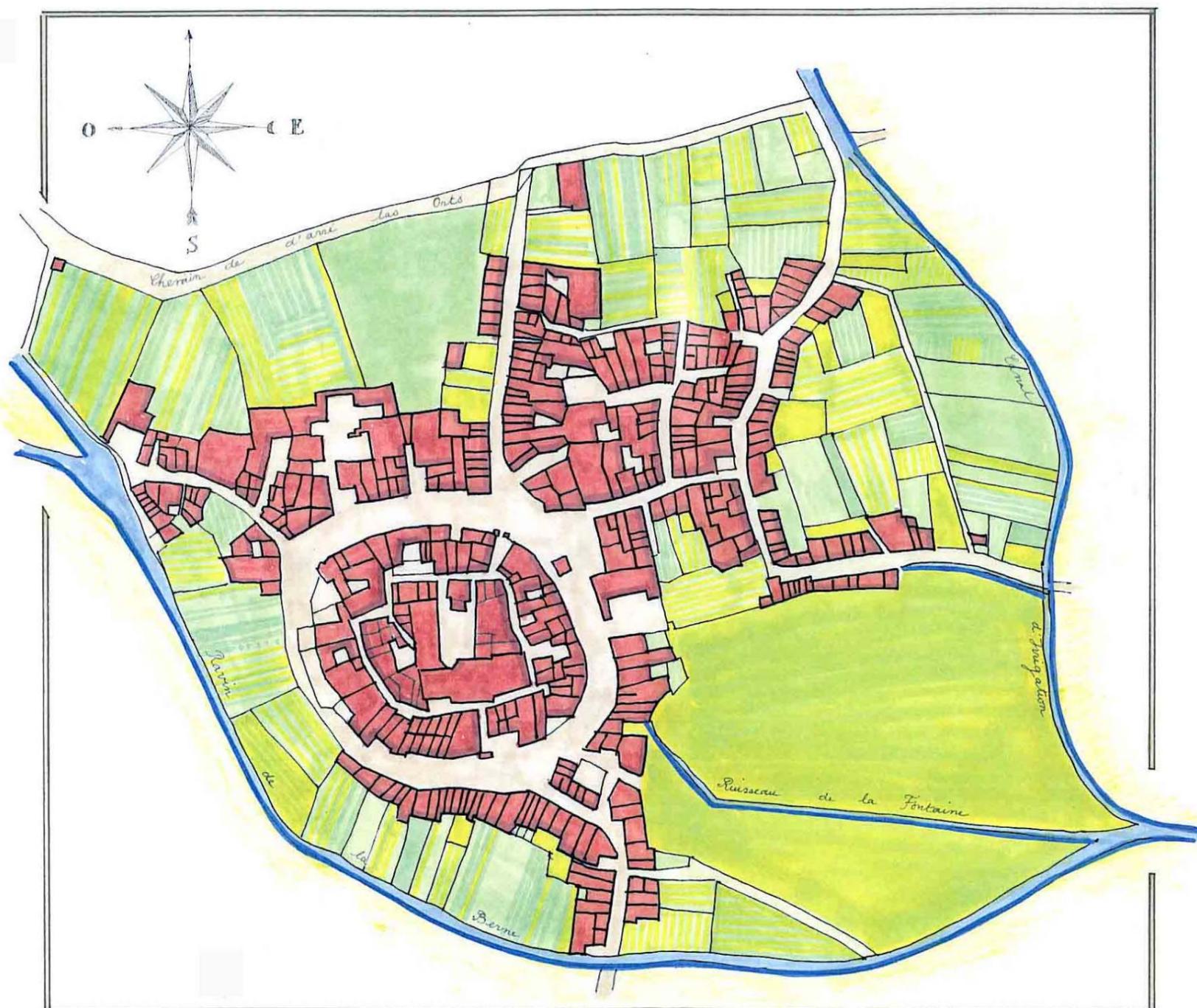
 Quartiers relativement détachés ou éloignés du centre mais possédant une certaine cohérence interne (lotissement les Cyprès au nord, quartier route de Thuir et rue des Grives au sud).

 Quartiers souffrant d'une tendance à l'étalement avec perte de caractère urbain (lotissement la Métairie à l'Ouest, quartier de l'impasse des Fenouillèdes et bords de la RD614 à l'Est).

Il faut préciser toutefois que le plus éloigné des quartiers de Pézilla se trouve toujours à moins d'un kilomètre de l'école et de la mairie, distance qui peut être aisément parcourue à pied.

Le recalibrage de l'avenue du Canigou à la suite de la déviation du RD1 a rendu cette artère un caractère de rue beaucoup plus agréable, toutefois, la coupure

entre les quartiers situés au nord de cette avenue et le centre-ville reste encore pénalisante pour les piétons et la vie du village.



LE BOURG DE PEZILLA LA RIVIERE AU DEBUT DU XIX°SIECLE, D'APRES LE CADASTRE NAPOLEON

Le plan ancien

L'extrait du cadastre Napoléon montre l'état de l'urbanisation au début du XIX^e siècle. Le ravin de la Berne et le canal d'irrigation (actuellement inclus dans les jardins du Carrero) constituaient des limites naturelles au village. L'eau pouvait être utilisée pour l'arrosage des jardins situés à proximité immédiate des maisons (sans doute potagers ou petits élevages de proximité).

Les évolutions

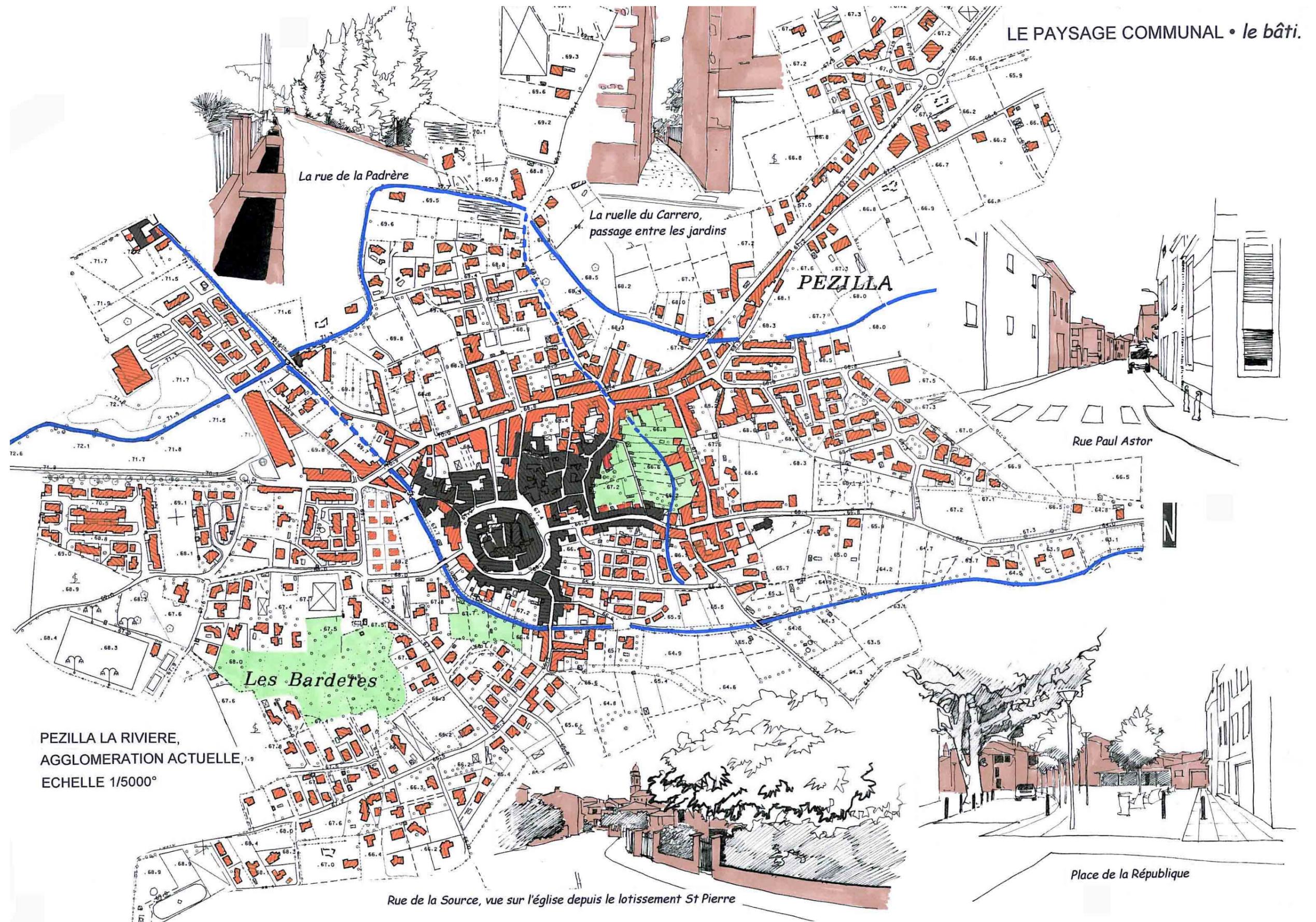
Le plan général de la page ci-contre à l'échelle du 1/5000^e montre le mode de croissance du bourg autour de son noyau ancien : extension du XIX^e le long de l'avenue du Canigou et au nord de celle-ci, extension à l'Est du centre ancien au delà de la zone des jardins qui devient une enclave verte au milieu du tissu bâti et reste préservée jusqu'à ce jour, extension plus récentes sous forme de lotissements ou de quartiers d'habitat individuel.

Le lotissement Saint Pierre, le plus ancien de la commune, est venu se positionner sur des terres agricoles à proximité immédiate du centre du village. D'autres constructions se sont échelonnées depuis les années 70 pour former le plan de la ville actuelle composée de quartiers de différentes natures identifiés sur la carte au 1/20 000^e de la page précédente.

La présence de l'eau

L'eau conserve une forte présence dans le village même si elle n'en constitue plus les limites comme au XIX^e. Toutefois, les inondations récentes de novembre 1999 ravivent la perception des canaux et ravins comme des facteurs de risques. L'urbanisation qui gagne du territoire fait un peu oublier la présence du réseau d'irrigation comme principal atout d'une agriculture prospère et très organisée.

Si tous les habitants du village savent où se trouvent le ravin de la Berne et le canal de Pézilla, les noms des cours d'eau ne sont pas inscrits comme sont inscrits le nom des rues et on peut redouter une perte de mémoire de ces éléments forts du paysage.



Les espaces publics et les liaisons viaires locales

Le système de desserte locale a considérablement évolué avec la généralisation de la voiture, tant dans sa fonction que dans sa forme. Aujourd'hui, les rues ne sont plus, ou trop peu, envisagées comme des espaces publics, soit des lieux de rencontre et de partage entre les différents modes de circulation. La voiture domine et le traitement de l'espace laisse trop de place aux circulations motorisées et offre une image souvent peu valorisante.

Dans le centre ancien, les voies ne sont pas adaptées à ce type de circulation, et génèrent des conflits d'usage au détriment de la vie locale. L'accessibilité, mais surtout le problème du stationnement, constituent par ailleurs un frein à l'attractivité résidentielle du centre ancien. La valorisation du centre a été entamée avec l'aménagement de l'avenue du Canigou et la place de la Nation. L'aménagement des espaces publics, favorisant les circulations locales et non motorisées, accompagné d'une offre renouvelée de stationnement ainsi que d'actions sur le bâti ancien, apparaissent prioritaires.

Dans les extensions urbaines récentes, le problème essentiel reste celui du traitement des espaces publics et de la connexion des quartiers nouveaux au reste du village. Ces ensembles ont été pensés de manière isolée les uns des autres, avec des voies de desserte privées organisées en circuit fermé (Cf. plan ci-contre). Ces quartiers privilégient l'accessibilité des véhicules, au détriment des circulations piétonnes et de la vie locale.

Ainsi, le nord du village souffre d'un manque de liaisons transversales locales. Seule la RD 614 joue ce rôle, tout en étant utilisée pour d'autres usages (échange, transit). Des équipements et espaces publics se situent pourtant sur ce secteur (l'école et son extension, la future mairie, le boulodrome et la maison des jeunes...) sans entretenir aucun lien entre eux. Ainsi, la recherche d'une plus grande « porosité » dans l'espace bâti, l'amélioration des liaisons interquartiers pour les circulations locales et particulièrement les circulations piétonnes seront à mener.

« El Carrero » : un espace de jardins privés au cœur du tissu ancien, au caractère confidentiel, présentant un fort potentiel pour l'aménagement du centre du village.

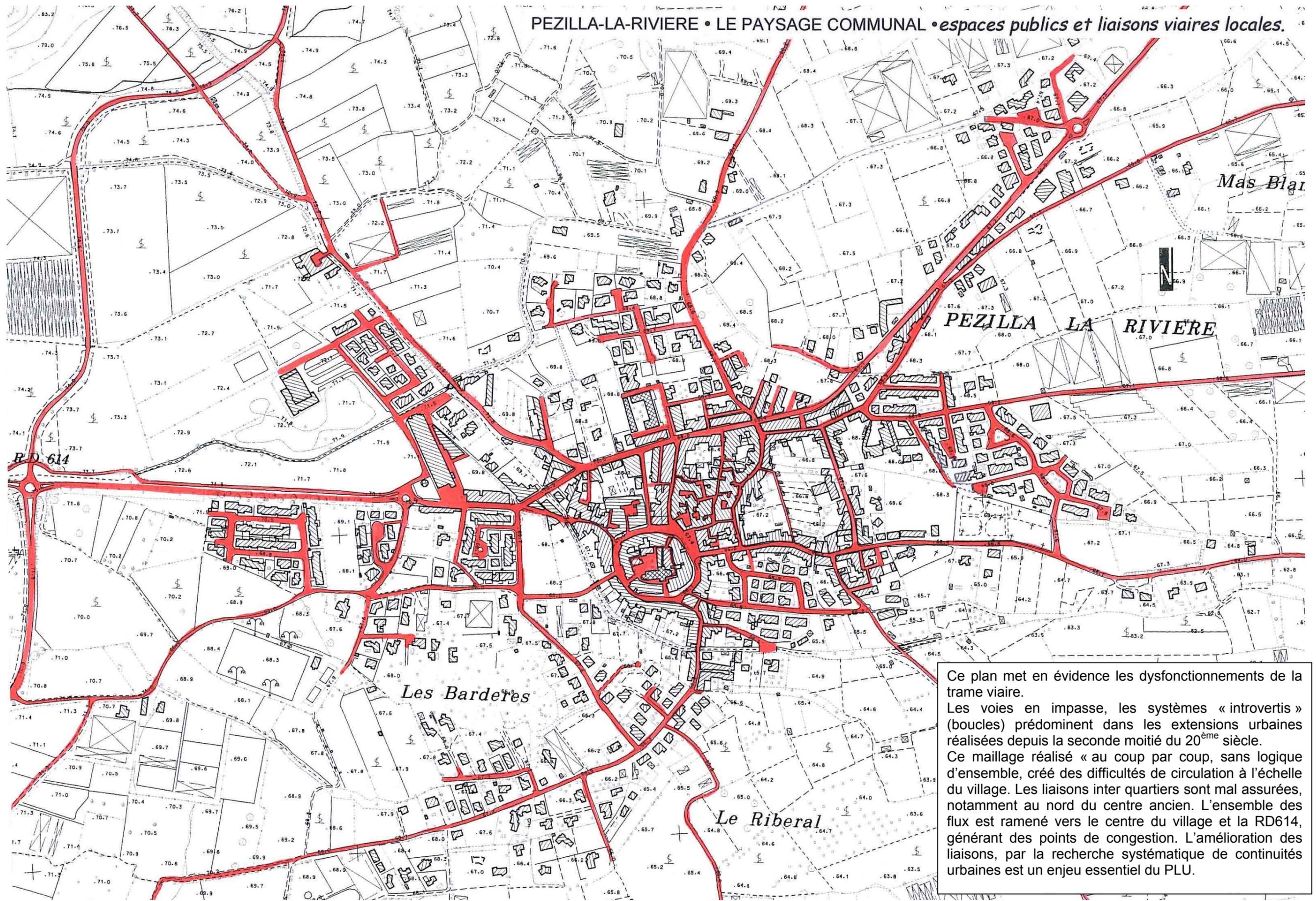


La rue Paul Astor : une rue qui est davantage traitée comme une route, et où domine la voiture, au détriment des circulations locales et piétonnes.



La RD614 à la traversée du village (avenue du Canigou) : un bon exemple de traitement de l'espace public.

PEZILLA-LA-RIVIERE • LE PAYSAGE COMMUNAL • *espaces publics et liaisons viaires locales.*



Ce plan met en évidence les dysfonctionnements de la trame viaire. Les voies en impasse, les systèmes « introvertis » (boucles) prédominant dans les extensions urbaines réalisées depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Ce maillage réalisé « au coup par coup, sans logique d'ensemble, créé des difficultés de circulation à l'échelle du village. Les liaisons inter quartiers sont mal assurées, notamment au nord du centre ancien. L'ensemble des flux est ramené vers le centre du village et la RD614, générant des points de congestion. L'amélioration des liaisons, par la recherche systématique de continuités urbaines est un enjeu essentiel du PLU.

I.3. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES ET LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

L'analyse de la structuration paysagère et urbaine du territoire communal a permis de déterminer les éléments forts sur lesquels le projet de PLU pourra s'appuyer
 Ce chapitre s'attache quand à lui aux hommes qui vivent et produisent sur ce territoire, au travers de l'analyse des données socio-économiques, d'une part, et de l'expression des projets et volontés communales. L'objectif est ici de déterminer les perspectives de développement du territoire et les besoins auxquels le projet de PLU devra répondre.

La population

Une population en forte croissance

La commune de Pézilla-la-Rivière comptait au recensement de 1999, 2754 habitants. La densité de population est de 176 habitants au km².

En 1982 la population était de 2200 habitants, ce qui représente une augmentation de plus de 25% en 17 ans, avec une moyenne annuelle de 1,48%. Le rythme de croissance de la population de la commune s'est accru durant la dernière décennie, avec une augmentation de 14,7% entre 1990 et 1999, contre 6,35% entre 1982 et 1990.

Cette hausse correspond à celle enregistré sur le canton de Millas dont fait partie la commune, en restant toutefois en dessous des indices de celui-ci. La population du canton (9 communes) a ainsi augmenté de 28,38% entre 1982 et 1999, ce qui représente une moyenne annuelle de 1,67%, soit 4074 habitants supplémentaires. La commune de Pézilla-la-Rivière participe à cette augmentation à hauteur de 13,6%, soit 554 habitants supplémentaires.

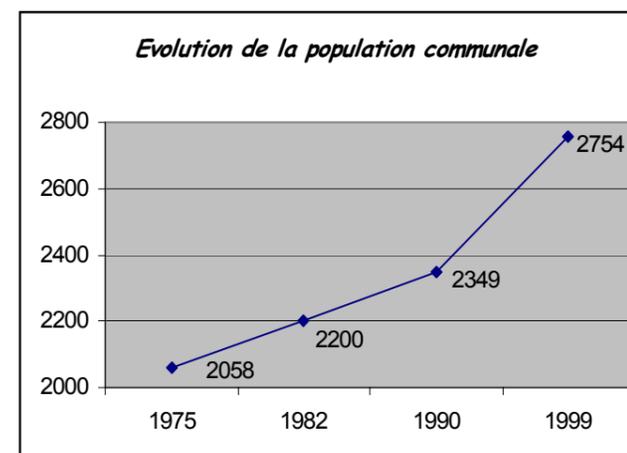
Cette dynamique démographique croissante de la commune et de son canton se distingue de celle du département (14,8% d'augmentation de la population départementale en 17 ans contre plus de 25% pour Pézilla-la-Rivière). Cette caractéristique traduit l'attractivité de cette zone qui bénéficie du rayonnement de la ville centre de Perpignan (Pézilla-la-Rivière étant à 10km de Perpignan de centre à centre).

Un apport de population extérieur renforcé par les naissances

Cet accroissement est dû en partie à l'apport de population extérieure à la commune. Le solde migratoire de 1,51% entre 1990 et 1999, est en légère augmentation sur la dernière décennie, après une baisse relative entre 1982 et 1990. Ce solde reste le principal vecteur de croissance, contrairement au solde naturel qui a été négatif pendant 15 ans. A partir de 1990, l'accroissement du solde naturel, avec 0,27% entre 1990 et 1999, renforce l'apport de population et en accélère le rythme.

Cette caractéristique distingue la commune dans son canton. Celui-ci enregistre un solde naturel négatif, de -0,09% entre 1990 et 1999. Au niveau cantonal, le solde naturel est toutefois en constante progression depuis la période 1975/1982. A *contrario*, Pézilla-la-Rivière reste

légèrement en deçà du solde migratoire de son canton (1,51% sur la commune contre 1,59% sur le canton pour la période 1990/1999).



Taux de variation annuelle de la population communale

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel %	-0,6	-0,31	0,27
Solde migratoire %	1,55	1,13	1,51

Une population jeune, qui continue de rajeunir

La répartition par tranche d'âge de la population de Pézilla-la-Rivière, laisse apparaître une structure démographique jeune, au regard de celle du département ou du canton.

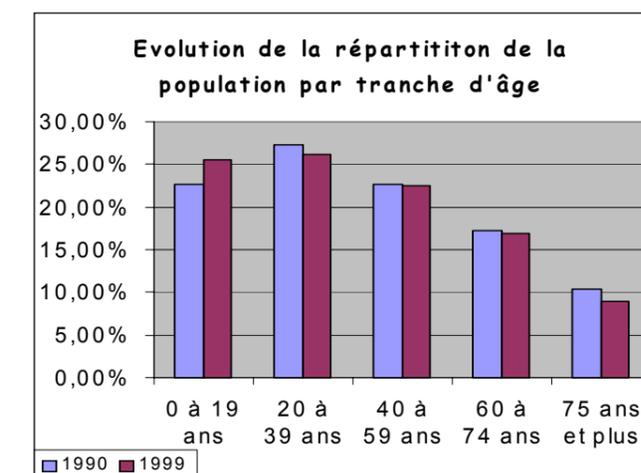
La part des 0-19 ans à Pézilla était en 1999 de 25,5% contre 24,4% pour le canton et seulement 21,8% pour le département.

Cette caractéristique s'accroît sur la dernière décennie, avec une augmentation de la part des 0-19 ans et une baisse des plus de 75 ans entre la période 1990 et 1999, contrairement à ce que l'on peut constater au niveau cantonal et départemental. A *contrario*, l'ensemble des autres classes d'âge sont en 1999 moins représentées qu'en 1990.

Répartition de la population par âge

Pézilla-la-Rivière

	Hommes	Femmes	Total
0 à 19 ans	27,80%	23,20%	25,50%
20 à 39 ans	26,90%	25,50%	26,20%
40 à 59 ans	22,40%	22,60%	22,50%
60 à 74 ans	15,90%	18,00%	16,90%
75 ans et+	7,00%	10,70%	8,90%
Total nbre	1374	1377	2751



Une population active importante

Parmi les 2 754 habitants de la commune, 1 143 personnes sont des actifs : 634 hommes et 509 femmes. Au moment du recensement, 185 de ces actifs cherchaient un emploi, et 955 disposaient d'un emploi. Parmi ces actifs occupés, 212 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 743 autres sont salariés.

Des migrations alternantes et une part de la voiture dans les déplacements en augmentation

Une minorité de ces actifs résidents exerce sur la commune (36,3%), 608 personnes vont travailler en dehors de la commune. 61,5% des actifs résidents travaillent dans une autre commune des Pyrénées-Orientales (principalement les communes de l'agglomération de Perpignan) et 2,2% travaillent hors du département.

L'équipement en automobile des habitants de la commune est d'ailleurs relativement élevé et en constante augmentation : 166 ménages seulement n'ont pas de voiture en 1990, contre 230 en 1990. La proportion de ménage ayant au moins une automobile est de 84,5%. Dans le département elle est de 79,2%.

	Commune	Arrondissement	Département
Population active	1143	115 398	154 855
hommes	634	61 751	83 255
femmes	509	53 647	71 600
Population active ayant un emploi	955	92 139	125 005
Salariés	743	76 522	102 301
Non salariés	212	15 617	22 704
Chômeurs	185	22 869	29 302
Taux de chômage (%)	16,2	19,8	18,9

Source INSEE.

Besoins et objectifs :

- accompagner la croissance démographique de la commune, par une offre diversifiée de logements et notamment de logements accessibles aux revenus moyens, correspondant aux besoins des jeunes actifs qui cherchent de s'implanter sur la commune ;
- maîtriser cette croissance démographique dans le temps.

Les activités économiques

L'artisanat et l'industrie

Les artisans de la commune recouvrent de nombreux domaines d'activités : chauffage et climatisation, électricité, plomberie, menuiserie, ferronnerie et serrurerie, maçonnerie, travaux d'intérieur et travaux publics, bureau d'études en bâtiments...

Cette offre permet de satisfaire aux besoins des habitants de la commune.

Ces artisans ne sont pas regroupés dans une zone d'activités, mais sont répartis sur l'ensemble du bourg.

Un besoin existe en terme d'implantation d'artisans sur le territoire communal.

Les commerces et les services

L'offre commerciale et de services apparaît satisfaisante pour la commune. Pézilla-la-Rivière, mais elle est fragile et doit être confortée.

La commune possède un réseau de commerces et de services de proximité très développé répondant aux besoins des habitants, avec : une alimentation générale, une boucherie - charcuterie, un traiteur, une boulangerie - pâtisserie, un restaurant, un café presse, une librairie, une auto - école ainsi que de magasins d'électroménager, d'informatique, de coiffure, de fleurs... La population dispose également des services d'un taxi, de garagistes, de banques, assureurs, d'un corps médical diversifié, ainsi que d'un cinéma.

Les équipements et services publics tels que La Poste, la bibliothèque, le centre culturel, la mairie... complètent cet ensemble.

Les statistiques de la Chambre de Commerce et d'Industrie publiées en 2002, confirment l'importance de l'offre de services par rapport au canton. Ainsi Pézilla-la-Rivière est largement au dessus de la moyenne pour le commerce de détail dans l'alimentaire, les services aux personnes, la culture et les loisirs. La commune est toutefois en dessous de la moyenne du canton en ce qui concerne les hôtels et les restaurants.

Le réseau associatif, enfin, est lui aussi riche et diversifié (loisirs, détente, festivités, relations sociales, et le domaine du sport très développé avec le football, le rugby, le tennis, ...).

De plus, des projets d'équipement communaux sont en cours : extension de l'école et aménagement de la nouvelle mairie dans un bâtiment communal situé en bordure de l'avenue du Canigou, à proximité de l'école.

L'actuelle mairie pourrait accueillir à terme différents services de proximité, tel une crèche, un service d'assistance social, une maison des associations ainsi que la poste dont la localisation est aujourd'hui un peu confidentielle.

L'agriculture

L'agriculture communale est marquée par deux types d'activités, à l'image des caractéristiques géographiques de son territoire. Au nord, sur les hauteurs, l'activité viticole s'impose. Au sud, la plaine irriguée a permis le développement du maraîchage et des jardins privés.

Si l'activité maraîchère est fortement représentative de la commune, car elle bénéficie de la richesse de la plaine alluviale de la Têt, l'activité viticole produit quand à elle de grands vins protégés et reconnus, que se soit en grenache blanc et noirs ou en muscat et en vin rouge AOC.

Globalement, les terres cultivées sont en recul. La surface agricole utilisée par les exploitants de la commune (y compris les terrains qui sont situés en dehors de la commune, mais moins les terres cultivées par des exploitants habitant hors du territoire communal) est passée de 1 171ha au Recensement Général Agricole (RGA) de 1979 à 781ha au RGA de 2 000.

La superficie consacrée par les exploitants de la commune à la culture des légumes frais chute de 67% entre 1998 et 2000. Les vergers accusent quand à eux un recul de 70%. Les serres et abris hauts ont diminué de 38% pendant la même période. La superficie consacrée par les exploitants de la commune à la vigne chute de 11%, dont 21% de vignes d'appellation contrôlée.

Globalement, les exploitants agricoles de la commune laissent plus de place aux terres labourables qui affichent une nette progression, avec +77% par rapport à 1988, ainsi qu'aux friches.

A noter toutefois le différentiel avec la SAU cultivée sur le territoire, qui est de 985 ha, ce qui représente 63% de la superficie de la commune. Ainsi près de 200 ha sont cultivés sur la commune par des exploitants habitant une autre commune, ce qui doit faire relativiser les chiffres précédents. L'analyse présentée p21 prend d'autant plus de sens, notamment en ce qui concerne l'importance des friches sur la partie Sud du territoire.

La cave coopérative de Pézilla-la-Rivière occupe une place importante dans la vie économique du village. Elle emploie 9 permanents et vinifie environ 25 000 hl.

Besoins et objectifs :

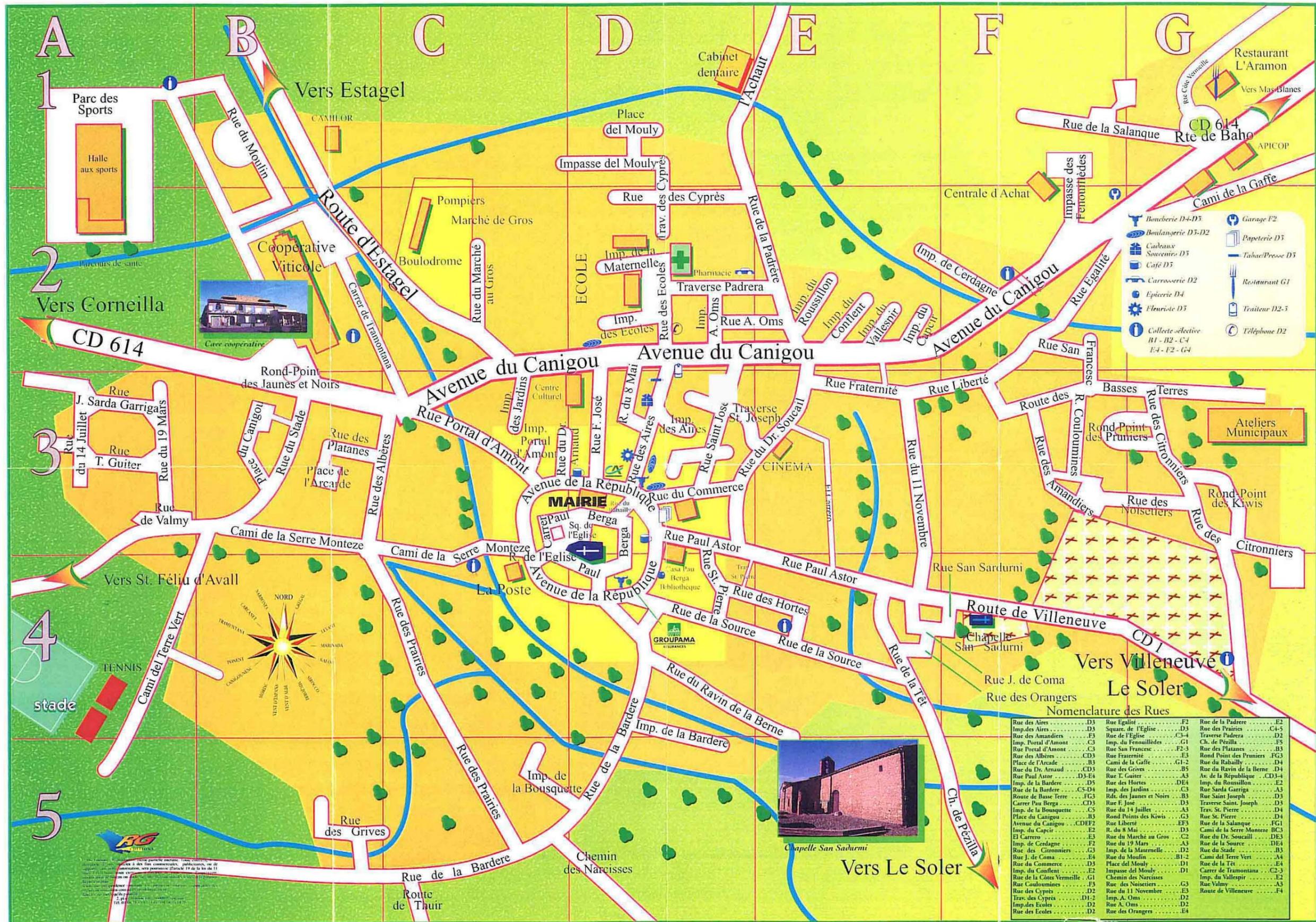
- Favoriser le maintien du réseau de commerces et de services privés de proximité sur le village, et poursuivre l'amélioration et le développement des services publics ou d'utilité publique ;
- Mettre en place les conditions permettant le maintien et le développement des emplois sur le territoire communal, éviter l'écueil d'un « village dortoir » ;
- Conforter l'activité agricole sur le territoire en améliorant la lisibilité foncière de l'occupation des sols.



La vigne affirme sa suprématie sur le plateau.



Maraîchage dans la plaine irriguée.



Le parc immobilier

Une très large majorité de résidences principales

En 1999, le parc immobilier de Pézilla-la-Rivière est de 1249 logements. 86% sont des résidences principales et seulement 3,7% sont des résidences secondaires.

Des logements vacants

Par ailleurs, 10,3% du parc immobilier est vacant. Les logements vacants se situent à priori en majorité dans le centre du village, là où les logements sont les plus anciens.

Un parc de logement ancien et relativement vétuste

Le parc de logement est ancien : 714 seulement ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 57,2%. A titre de comparaison, cette part de logements récents, construits depuis un demi-siècle est de 77,8% dans l'arrondissement et de 75,2% dans le département.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont les éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire et une douche. Mais certains manquent encore de confort : ainsi, 508 n'ont pas le chauffage central ou électrique.

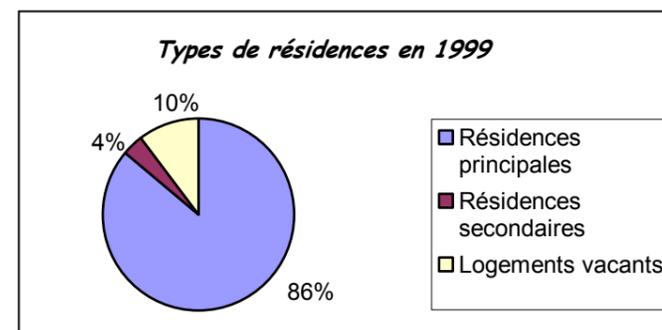
Ces logements se trouvent dans la partie la plus ancienne du village. Cette donnée explique en partie la forte proportion de vacance sur ce secteur.

Une dynamique de réhabilitation des logements en cours

L'amélioration du confort du parc de logement par la réhabilitation des logements dans le centre ancien est une dynamique qui est observée depuis quelques années. De nombreuses réhabilitations sont en cours, qui concourent en outre à diminuer la vacance. Ainsi le nombre de logements vacants issu du recensement INSEE de 1999 est largement surévalué par rapport à la vacance réelle et actuelle.

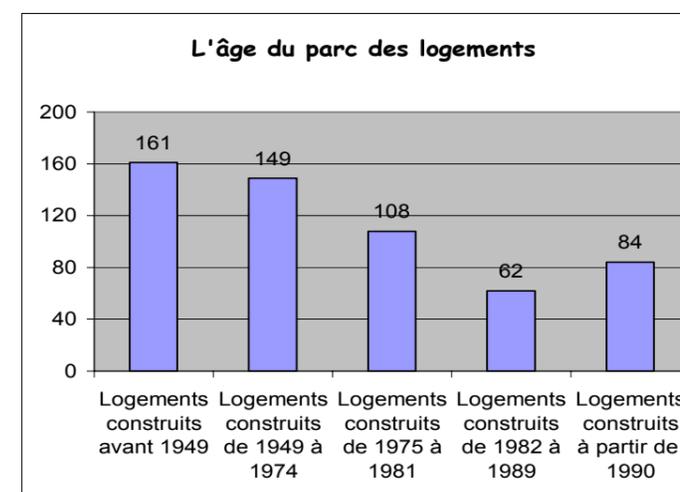
Une quasi totalité de maisons individuelles et des ménages en majorité propriétaires de leur logement

Les résidences principales sont à plus de 90% des maisons individuelles, ou des fermes, les immeubles collectifs ne constituant que 5% des résidences principales. Les habitants de Pézilla-la-Rivière sont par ailleurs principalement propriétaires de leur logement (75,4%).



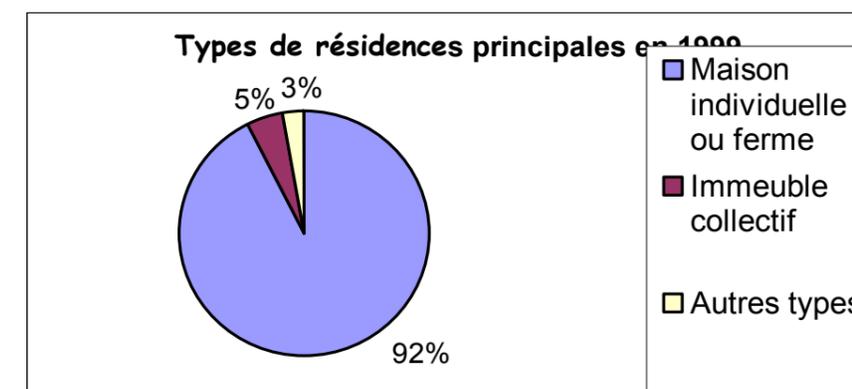
Types de résidences

Parc de logement	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1249	1074	46	129



Statuts d'occupation des résidences principales

Propriétaire	Locataire	Logés gratuitement
810	194	70



Consommation moyenne par permis de construire

La consommation d'espace pour l'habitat a considérablement augmenté à partir des années 1960 jusqu'à aujourd'hui. La zone dense du village correspondant à l'urbanisation réalisée jusqu'au début du vingtième siècle, représente 20 ha (zones UA) alors que les extensions réalisées depuis la seconde moitié du 20^{ème} siècle représentent 22 ha. Ainsi, on peut dire qu'en 50 ans, la même surface a été consommée par l'urbanisation que celle qui a été utilisée en 19 siècles et demi. Ce phénomène que l'on retrouve partout en France est symptomatique d'un changement radical de mode de vie.

Sur Pézilla-la-Rivière la consommation d'espace reste toutefois mesurée, car les proportions évoquées précédemment sont supérieures sur nombres de territoires du Sud de la France, et le village conserve sa forme groupée.

Un parc de logements sociaux en création

Le nombre de logements sociaux sur la commune est à l'heure actuelle très faible. Seulement deux logements sociaux sont recensés dans les zones d'extension urbaine. La commune a une volonté d'accroître le parc, conformément aux objectifs définis par le Programme Local de L'Habitat (PLH)¹ de la communauté d'agglomération de Perpignan Méditerranée.

Un logement a été racheté et réhabilité par la commune dans le centre ancien, participant du même coup à l'objectif du PLH de poursuivre le renouvellement du parc existant par la requalification et l'éradication de l'habitat indigne.

En outre, 26 logements sociaux sont programmés sur la commune, afin de reloger la population résidant dans les logements de fortune édifiés en bordure de la RD614 et ainsi de résoudre une situation inacceptable sur le plan de la sécurité et de salubrité. Ce projet

¹ Les enjeux du PLH sont :

- répondre aux besoins de la population, quelle que soit l'âge, la condition sociale, le type de logement ;
- maîtriser le foncier et constituer des réserves foncières pour modérer et réguler le coût du foncier afin de permettre la réalisation de logements accessibles ;
- ménager le territoire par la diversification des formes de production, plus denses, moins consommatrices d'espace.

Le programme d'actions du PLH pour la période 2006 à 2011 vise à la production de 1200 logements par an sur le territoire de la communauté d'agglomération, dont 400 logements locatifs sociaux par an.

La mairie s'est en outre engagée, par délibération en conseil municipal le 6 octobre 2005, à ce que les objectifs du PLH à atteindre quand à la production de logements feront l'objet d'un engagement bilatéral commune - communauté d'agglomération à la fois sur la production de résidences principales et de logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, la commune de Pézilla-la-Rivière devrait réaliser en moyenne et par an sur la période de 6 ans, 2006-2011, 25 résidences principales et 5 logements locatifs sociaux.

qui sera réalisé par l'office HLM a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS (zone AUg du PLU).

Au-delà des réalisations actuelles ou en cours, la commune prendra toutes les dispositions pour créer 5 logements sociaux locatifs par an. De ce fait, les objectifs définis par le PLH sur la période 2006-2011 seront atteints, voir dépassés.

Enjeux, besoins, objectifs :

- répondre aux objectifs du PLH et assurer l'accès au logement des différentes populations ;
- valoriser le centre ancien et favoriser la réhabilitation et le réinvestissement des logements dans le centre du village ;
- améliorer le maillage à l'échelle du village et la sécurité sur les principales voies ;
- développer un réseau de circulations piétonnes et cycles sécurité, continu et cohérent à l'échelle du village ;
- réduire la consommation d'espace pour les logements et conserver une forme groupée du village autour de son centre ancien.

PARTIE II

LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET DE PLU ET LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

II.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le PADD

Les projets d'aménagements de la commune s'articulent en priorité autour de la mise en sécurité des populations par rapport aux risques d'inondation, populations habitant déjà le village et populations à venir.

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) répond aux objectifs retenus par la commune en tenant compte des principes d'équilibre édictés par les lois Solidarité et Renouveau Urbain et Urbanisme et Habitat ainsi que par les documents supra-communaux.

Le PADD repose sur la réalité du territoire de Pézilla la Rivière telle qu'elle a été mise en évidence dans le diagnostic. Il s'articule selon 5 points :

1. Mettre à profit les dispositifs de protection contre les crues pour réaliser des aménagements publics

La création de 4 bassins de rétention et la déviation de la rivière Berne sont des dispositifs techniques préconisés par l'étude hydraulique et en cours de réalisation à la suite des inondations de 1999. La commune met à profit ces aménagements pour se donner l'occasion de réaliser des espaces publics ouverts à tous :

- Bassin de rétention de 9 hectares à l'Ouest de la commune pouvant servir d'espace de sports et loisirs ;
- Ancien tracé de la Berne passant en centre-ville et bordé d'une circulation piéton ;
- Nouveau tracé de la Berne servant de limite à l'urbanisation.

2. Préserver la qualité des paysages naturels et soutenir l'activité agricole

Les paysages agricoles caractérisent la commune de Pézilla la Rivière : au Nord la vigne, au Sud le maraîchage irrigué par un système « d'agouilles » ancestrales alimentées par des prises d'eau en amont de la Têt. La « ribe » borde la zone constituée par l'ancien lit de la Têt. C'est une colline boisée de chênes verts et d'essences méditerranéennes qui sépare la zone viticole de la partie basse de la commune.

C'est sur cette partie basse de la commune que s'est établi le village entouré de la zone de maraîchage. La Têt, fleuve de régime méditerranéen aux crues parfois redoutables, est bordé d'une

ripisylve touffue ayant reconquis son aspect sauvage depuis que l'entretien des berges n'est plus assuré régulièrement par les agriculteurs.

L'agriculture, la vigne, la culture des fruits et légumes ainsi que l'organisation hydraulique sont des éléments de patrimoine rural que la commune souhaite préserver tant sur le plan des paysages que sur celui de l'économie locale. Tous ces éléments contribuent à fonder l'identité de la commune.

Les espaces naturels tels que la Ribe ou les bords de la Têt sont également à préserver et à valoriser. A l'intérieur de la commune elle-même, une zone naturelle comme le Bois de Bardères est intéressante à préserver même s'il s'agit actuellement d'un espace privé.

3. Améliorer la centralité du bourg

La « circulade » médiévale de Pézilla la Rivière au bâti compact va subir des modifications à l'occasion du transfert de la Mairie dans une villa située sur l'avenue du Canigou. Cette modification a plusieurs conséquences sur la vie du village et l'organisation du centre :

- de vastes aires de stationnement sont dégagées à proximité immédiate du centre-bourg : le Carrérou, les bords de l'ancien ravin de al Berne, les abords de la nouvelle Mairie. Ces parkings ne sont pas uniquement des « stockages de voitures » mais font l'objet d'une réflexion spécifique destinée à en faire des espaces de composition urbaine (plantations d'arbres, éclairage...)
- En raison de ces nouveaux parkings publics, le stationnement va être interdit dans plusieurs rues du centre-ville.
- Le centre ville étant dégagé des voitures, la commune va pouvoir promouvoir la réhabilitation du bâti ancien. Parallèlement, une réflexion va être menée sur l'utilisation la plus judicieuse de l'ancienne Mairie et, à plus long terme, de la Poste qui va, elle aussi, être transférée ailleurs.
- La nouvelle Mairie créant un pôle d'attraction très fort, les liens entre celle-ci devront rester forts aussi afin de ne pas séparer le bourg en deux. La rue F. José est amenée à jouer un rôle important pour conserver ces liens.

4. Développer une urbanisation qualitative et « mailler » le bourg

La commune a exprimé très fortement le souhait de ne pas voir Pézilla la Rivière devenir une « cité dortoir ». Elle souhaite continuer à offrir des possibilités d'urbanisation de façon raisonnée. L'extension urbaine ne doit pas se faire au détriment de la cohésion sociale et des liens physiques et sociologiques entre les quartiers. Pour répondre à cette ambition, plusieurs stratégies ont été mises au point :

- Composer avec le site géographique de la commune. Le nouveau tracé de la Berne, par exemple, servira de limite physique à l'urbanisation de l'Ouest du bourg.

- Les habitants de Pézilla la Rivière pourront toujours conserver un regard sur la campagne vivante : la vigne, le maraîchage, les vues sur le Canigou qui constituent l'identité et un fort pouvoir attractif du bourg.
- Les liaisons entre les quartiers seront favorisées à pied et en voiture de façon qu'aucun secteur de la commune ne soit « en impasse »
- Les possibilités d'extension urbaine se feront selon un schéma équilibré autour du village (pas d'éparpillement dans la campagne)
- Les types de logements proposés seront diversifiés : locatifs, sociaux, accession à la propriété...
- L'extension de l'urbanisation se fera selon un phasage qui permettra de maîtriser l'arrivée de populations nouvelles.
- La commune proposera des équipements collectifs proportionnels aux besoins de la population : équipements de sport, loisirs, services ou commerces de proximité...

5. Participer à un projet intercommunal d'énergies renouvelables

L'usine de traitement des ordures ménagères située à Calce, la présence du vent et d'un ensoleillement très favorables constituent trois sources d'énergies renouvelables qui feront l'objet d'un programme intercommunal auquel participeront, en plus de Pézilla la Rivière : Baixas, Calce, Corneilla la Rivière, Villeneuve de la Raho.

Il s'agira donc de :

- Récupérer l'énergie provenant de l'usine d'incinération de Calce pour créer un réseau de chaleur ;
- Trouver un site intercommunal pour implanter d'une part des éoliennes et d'autre part des dispositifs de capteurs solaires basés sur des apports de technologies nouvelles dans ce domaine. Le règlement pourra être modifié afin de permettre l'implantation de production électrique d'origine renouvelable, une fois que les sites d'implantation seront définis avec précision.

Les ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Des orientations d'aménagement, ou « Schémas de référence » définissent plus précisément les conditions d'urbanisation des zones 1AU et 2AU.

Zone 1AUa, secteur Ouest du bourg – Déviation de la Berne

Les principes d'aménagement de cette zone à urbaniser répondent à plusieurs idées de base :

- La déviation de la Berne constituera la limite physique de l'urbanisation à l'Ouest du bourg de Pézilla la Rivière. Ses rives seront aménagées en chemin de promenade ;
- La déviation de la Berne sera mise à profit pour composer un nouveau quartier. Des bandes boisées rejoignant toutes la Berne structureront l'urbanisation et seront utilisées comme des cheminements piétons ;
- Le bâti sera organisé sous la forme d'îlots communiquant entre eux par des passages piétons et ménageant des espaces publics de proximité ;
- L'offre foncière sera diversifiée proposant des parcelles de tailles variées. Plusieurs modes de constructions seront possibles : lotissements, opération d'ensemble, habitat collectif...ainsi que des équipements et du logement social.

Zone 1AUa et 2AUa au Nord-Ouest du bourg.

Les principes d'aménagement de cette zone s'inspirent d'une typologie existante à Pézilla la Rivière, le Carrérou. L'urbanisation de cet ancien quartier s'était faite en périphérie tandis que le centre dégagait des parcelles de jardins entourées de murs et traversées par un petit cheminement piéton.

Ce principe est transposé pour répondre aux exigences de la vie moderne mais garde un caractère villageois :

- L'implantation de l'habitat se fait par îlots dégagant des espaces publics de proximité
- L'utilisation des murs est reprise et permet d'offrir des parcelles de petite taille et permettant aux maisons de se développer en groupes ou en bandes
- Les rues principales ainsi que les cheminements piétons sont bordés d'arbres
- Les agouilles présentes sur le site seront préservées et valorisées par la végétation

Le principe de base pourra se décliner selon les secteurs pour s'adapter à des demandes diversifiées (habitat social, personnes âgées...).

La frange Nord de l'opération assure la transition avec la campagne, ne laissant pas voir des « arrières de parcelles » disgracieux.

Schémas de desserte des zones 1AUb et 1AUc

Le document « orientation d'aménagement » est complété par les schémas au 1/2000 représentant les principes de desserte des zones à urbaniser à court ou moyen terme.

Offre foncière et perspective d'accroissement démographique générée par le PLU

1. Offre foncière pour l'habitat :

▪ Dans les zones 1AU du PLU : Secteurs de développement dans un premier temps

Totalité des zones 1AU accueillant de l'habitat : environ 310 logements

- 1AUa (zone de développement située en bordure de la Berne) :
 - o *surface totale* : 11,48 ha
 - o *surface réellement disponible (ER, parcelles urbanisées et espace de 3 ha réservé aux équipements déduits)* : 8,48 ha
 - o *Moyenne de 14 logements à l'hectare (densité limitée par le COS imposé en zone inondable par débordement de la Têt)*
 - o *Correspondant à environ 120 logements*
- 1AUa (secteur de développement situé au nord-ouest du village)
 - o *surface totale* : 3,91
 - o *surface réellement disponible (parcelles urbanisées et ruisseau et ses abords déduits)* : 3,5 ha
 - o *Moyenne de 20 logements à l'hectare*
 - o *Correspondant à 70 logements.*
- 1AUb (secteurs situés au sud-ouest, au sud, à l'est et au nord-est)
 - o *Surface totale* : 9,91 ha
 - o *Surfaces réellement disponibles (parcelles urbanisées, voiries, ER pour les voiries et ruisseaux déduits) en zone inondable par débordement de la Têt* : 3,9 ha
 - o *Moyenne de 14 logements à l'hectare en zone inondable par débordement de la Têt*
 - o *Correspondant à environ 55 logements.*
 - o *Surfaces réellement disponibles hors zone inondable par débordement de la Têt* : 2,5 ha. *Moyenne de 20 logements à l'hectare. Correspondant à 50 logements.*
- 1AUc (secteur assainissement autonome au sud-est du village de part et d'autre de la RD6)
 - o *surface réellement disponible (parcelles urbanisées et emplacement réservé pour voiries déduits)* : 21 500 m²
 - o *Moyenne de 1 500 m² par parcelle*
 - o *Correspondant à environ 15 logements.*

▪ Dans les zones U du PLU :

- o *Surfaces disponibles* : 3,5 ha
- o *Moyenne de 20 logements à l'hectare*
- o *Correspondant à 70 logements*
- o *Réinvestissement de logement vacants* : 40 logements

2. Perspectives d'accroissement démographique :

- Population en 2004 : 3 000 habitants

- A l'horizon 2020, l'offre foncière du PLU (zones 1AU et zones urbaines) peut porter la population à environ 4 000 habitants, selon une moyenne de 2,3 personnes par foyer (moyenne prise en compte par le PLH).

Ces logements nouveaux sont trouvés dans :

- les zones 1AU du PLU : elles permettent de créer 310 logements (voir paragraphe précédent).
- les zones urbanisées : 110 logements supplémentaires sont envisagés dans le tissu urbain existant (réinvestissement de logement vacants, urbanisation de denses creuses et densification).

Cette offre permet de répondre aux objectifs du PLH qui fixe pour la commune de Pézilla-la-Rivière une moyenne de 30 logements nouveaux par an, ce qui représente un besoin de 390 logements nouveaux à l'horizon 2020.

Cette croissance démographique correspond en outre à celle qui s'exprime selon le scénario de croissance tendanciel (prolongement de la croissance de la dernière période 1999 – 2004 dans les années à venir).

Les zones 2AU sont des zones à urbaniser à plus long terme, à l'échéance 15-20 ans, en tant que de besoin. Elles seront ouvertes à l'urbanisation après modification (pour les zones dont les principes d'aménagement et de desserte sont précisés en orientation d'aménagement) ou révision du PLU (pour les autres).

Le PLU se place ainsi dans une optique de développement durable, qui anticipe et prévoit l'avenir dans le cadre d'un projet de territoire. Il entre ainsi en cohérence avec l'esprit de la loi SRU.

3. Offre en matière d'habitat social

En matière de production de logements sociaux, les objectifs du PLH sont réaffirmés (Cf. p...du rapport de présentation). Ainsi, au-delà des réalisations actuelles ou en cours (création des logements sociaux pour la relocalisation des habitants du voyage sédentarisés sur la commune), la commune s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour réaliser 5 logements locatifs sociaux par an sur la période 2006-2011.

En outre, dans les programmes de logement d'une certaine ampleur (2 000 m² de SHON ou plus), le règlement du PLU impose à tout pétitionnaire d'affecter 25% de la SHON programmée à du logement locatif aidé.

Enfin, en matière d'habitat social, il est à noter que les deux orientations d'aménagement sur les secteurs 1AUa, qui sont les principaux secteurs de développement, identifient des secteurs privilégiés pour des équipements publics et de l'habitat social.

Cette disposition, qui n'a pas à être rendue trop précise dans une orientation d'aménagement, offre toutefois une réponse en termes de traduction réglementaire des objectifs de développement des logements aidés. Tout projet d'aménagement devra en effet être compatible avec ces orientations d'aménagement.

II.2. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

II.2.1. Evolution du zonage et des appellations de zones

L'évolution du zonage et des appellations de zones est fonction :

- de la mise en œuvre du projet communal défini par le PADD ;
- des contraintes générées par les zones inondables ;
- des évolutions réglementaires issues de la loi SRU et de la loi UH.

1. Les zones urbaines (U) : leur découpage renvoie davantage à une définition morphologique qu'à une définition fonctionnelle, en respect du principe de mixité et de diversité des tissus urbains. Le zonage de la commune recouvre désormais :

▪ zones Ua : zones urbaines générales denses du centre ancien et des mas :

⇒ la délimitation de la zone Ua du PLU correspondant au centre ancien est identique à celle de la zone UA du POS. Cette zone a toutefois été découpée en sous secteurs :

- Le sous secteur Uapf correspond à la zone Ua concernée par le périmètre de protection rapproché des forages « F1 château d'eau » et « puits château d'eau », sur lequel sont interdits un certain nombre d'occupation et d'utilisation du sol, issues des prescriptions des DUP du 14/03/1994 et du 03/09/1956 ;
- Le sous secteur Uan, correspond au secteur du Carrerou, sur lequel sont interdits toutes les occupations et utilisation du sol autres que l'aménagement d'espaces publics, d'espaces verts, de stationnements publics ainsi que l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt public, en cohérence avec les orientations du PADD ;
- Le sous secteur Uas, correspondant aux zones urbaines réservées au stationnement public, en cohérence avec les orientations du PADD.

⇒ un sous secteur Uam ont été en outre rajouté. Il correspond au hameau du mas Blanes. En effet, il s'agit d'un ensemble de bâtiments anciens découpés en plusieurs logements. L'objectif de ce classement est de mieux adapter la réalité au règlement (il ne s'agit pas de zones agricoles ni de zones naturelles).

En zone Uam, les constructions nouvelles sont interdites et les extensions sont admises dans les volumes bâtis existants (pas d'extension au delà des murs extérieurs).

- **zones Ub :** zone urbaine à caractère essentiellement résidentiel, correspondant aux extensions du centre ancien. Les bâtiments sont édifiés en ordre continu ou discontinu.
 - ⇒ La zone Ub est étendue par rapport à celle du POS, afin d'intégrer les zones 1NA du POS qui sont aujourd'hui urbanisées ;
 - ⇒ Le secteur Uba est supprimé, car il correspond à un lotissement déjà urbanisé. La hauteur de la zone Ub est harmonisée à 8 mètres.
 - ⇒ Un sous-secteur Ubpf a été rajouté, correspondant au périmètre de protection rapproché des forages « F1 château d'eau » et du « puits château d'eau ».
- **Suppression de la Zone Ue du POS :** il s'agissait d'une petite zone de trois parcelles dédiées aux activités économiques insérée dans la zone à dominante résidentielle (Ub). Cette zone est désormais incluse dans la zone Ub du PLU, afin de donner plus de cohérence au tissu urbain. Cette inscription autorise l'évolution de la vocation des bâtiments comme leur maintien, dans un esprit de mixité urbaine. Une zone dédiée aux activités artisanales reste toutefois nécessaire. Elle est quand à elle reportée plus à l'est, le long de la RD614, et ne sera pas insérée dans la zone résidentielle (zone 1AUe et 2AUe).



Mas Blanes, situé à l'entrée Est du village.

2. Les zones à urbaniser (AU) font désormais référence à une logique opérationnelle sur le court ou le long terme, plus qu'à une logique fonctionnelle. Il s'agit :

- **Zone 1AU : zone à urbaniser constructible** sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à sa desserte.
 - ⇒ La zone 1AU est une zone insuffisamment ou non équipée, destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après aménagement des réseaux, dans la majorité des cas sous forme d'opérations d'ensemble réalisées à l'échelle de chaque secteur et compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.
 - ⇒ La zone 1AU comprend divers secteurs et sous secteurs, correspondant principalement à des vocations différenciées de ces espaces :
 - 1AUa, correspondant à des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui seront ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble, compatibles avec les orientations d'aménagement ;
 - 1AUb, correspondant à des secteurs à urbaniser à vocation principale d'habitat, qui seront ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelle, compatibles avec les orientations d'aménagement ;
 - 1AUc, correspondant à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat de faible densité, qui sera ouvert à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble ou individuelle dont les conditions de desserte seront compatibles avec les orientations d'aménagement et dont les règles d'implantation des constructions et d'assainissement des eaux usées sont particulières ;
 - 1AUe, correspondant à un secteur à urbaniser dédié aux activités économiques, ouvert à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles, compatibles avec l'étude entrée de ville. Ce secteur correspond globalement à la zone d'activité 3NA qui était inscrite au POS. Elle fait l'objet d'une étude entrée de ville qui est intégrée au PLU et permet de lever le recul imposé par l'article L111-1-4 de la loi Barnier ;
 - 1AUL, correspondant à un secteur à urbaniser pouvant accueillir divers équipements publics ou d'intérêt collectif (loisir, sport, social, sécurité,...). Le sous-secteur 1AULpf, correspond au périmètre de protection rapproché du forage « F1 château d'eau » et du « puits château d'eau ». Cette zone correspond aux anciennes zones 5 NA et 4NA, qui avaient une vocation similaire ;
 - 1AUg, correspondant à un secteur à urbaniser pour l'accueil des gens du voyage sédentarisés.

La zone 1AU est également concernée par des secteurs inondables figurant sur les plans graphiques de zonage.

- **Zone 2AU : zone à urbaniser non constructible (COS O).** La zone 2AU est une zone non équipée destinée à l'urbanisation future, dont les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone. Elle comprend divers secteurs :
 - 2AUa, à vocation principale d'habitat, qui pourra être ouvert à l'urbanisation après modification du PLU. Les conditions d'aménagement et de desserte de la zone sont définies en orientation d'aménagement ;

- 2AUb, à vocation principale d'habitat qui pourra être ouvert à l'urbanisation après révision simplifiée du PLU. Ce secteur comprend un sous secteur 2AUbr, dont l'ouverture à l'urbanisation dépend de surcroît de la réalisation des aménagements hydrauliques du ravin de la Berne ;
- 2AUe, dédié aux activités économiques, qui pourra être ouvert à l'urbanisation après modification du PLU.

3. Les zones agricoles (A) : dédiées exclusivement à l'agriculture

- ⇒ La zone agricole est une zone dédiée à l'activité agricole.
- ⇒ Intégration de sous secteurs :
 - Aa, correspondant et à un secteur particulièrement sensible sur le plan paysager et incluant les zones AOC, sur lequel les constructions à usage agricole ne sont pas admises ;
 - Apf, correspondant à des zones agricoles incluses dans le périmètre de protection autour du forage.
 - Ape, correspondant à des zones agricoles incluses dans le périmètre de protection autour de la station d'épuration.
 - Des secteurs inondables figurant sur les plans graphiques de zonage.

4. Les zones Naturelles (N) :

- ⇒ La zone N recouvre les zones naturelles de la commune et en particulier la zone naturelle située en bordure de la Têt. Il s'agit d'une zone naturelle « stricte », à protéger en raison de sa richesse paysagère et écologique, ainsi que de la sensibilité du milieu. Elle prend appui sur la limite de la zone A du Plan de Sauvegarde Submersible de la Têt (PSS).
- ⇒ Elle comprend en outre divers secteurs sur lesquels des occupations ou utilisations du sol particulières sont admises :
 - Nb, correspondant aux bassins de rétention ainsi qu'à la déviation de la Berne, qui admet également des aménagements paysagers ;
 - Ne, correspondant à la zone accueillant la station d'épuration, qui admet les constructions et installations qui y sont liées ;
 - Nf, correspondant au périmètre de protection immédiat du forage et Npf, correspondant au périmètre de protection rapproché du forage. Sur ces secteurs, les prescriptions des DUP liés aux périmètres de protection autour des forages doivent être respectées ;
 - Nh, correspondant aux bâtiments isolés en zone agricole, qui n'ont plus de vocation agricole et sont utilisés pour l'habitat. Les aménagements et extensions limitées (20 m²) de ces bâtiments existants sont admises, sans création de nouveaux logements. Ce secteur comprend les sous secteurs Nhpe, correspondant à une habitation située dans le périmètre de protection autour de la station d'épuration et Nhpf, correspondant à des habitations situées dans le périmètre de protection autour du forage ;
 - Des secteurs inondables figurant sur les plans graphiques de zonage.

II.2.2. Evolution du règlement

➤ **Suppression du titre 1** : car il n'est pas indiqué dans le contenu du règlement des PLU réglementé par le code de l'urbanisme. En outre, l'article 2 du POS « portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols » peut induire en erreur car il n'est pas exhaustif.

➤ Evolution du règlement des zones urbaines et à urbaniser :

Article 1 : types d'occupation et d'utilisation du sol interdits :

- Les rubriques des occupations et utilisations du sol font désormais référence aux rubriques définies par le code de l'urbanisme en son article R123-9, complété par les articles R442-2 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions relatives au périmètre de protection rapproché du forage du château du puit sont rajoutées dans le règlement, sur la base des prescriptions de l'étude hydrogéologique;
- des prescriptions relatives aux zones inondables sont rajoutées, sur la base d'un travail réalisé en étroite collaboration avec les services hydraulique de la Direction Départementale de L'Equipement, afin de prendre en compte le risque, sans attendre la réalisation du Plan de Prévention des Risques d'inondation ;
- des prescriptions relatives aux secteurs identifiés dans les différentes zones sont rajoutées. Les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement sur ces secteurs sont présentés dans la partie précédente. Il s'agit en général de secteurs dédiés à un type particulier d'occupation du sol (comme par exemple le stationnement sur les secteurs Uas) et qui permettent de mettre en œuvre les orientations définies dans le PADD.

Article 2 : types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières :

- L'autorisation des aires de jeux ou de sport dans les zones urbaines sous condition qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage est supprimée, en raison de la difficulté d'interprétation de cette notion. Les aires de jeux ou de sport sont admises puisqu'elles ne sont pas interdites au titre de l'article 1.
- des prescriptions relatives aux secteurs identifiés dans les différentes zones sont rajoutées. Les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement sur ces secteurs sont présentés dans la partie précédente.
- dans les secteurs 1AUa, on impose une urbanisation réalisée sous forme d'opérations d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement. L'objectif est d'offrir une cohérence à l'échelle du quartier et du village et de recréer une vie de quartier dans les extensions urbaines. L'orientation d'aménagement présente la composition globale de ces zones en terme d'accès, de desserte, d'espaces publics et d'espaces verts. Ceux-ci servent également pour la rétention de l'eau. Des principes d'implantation du bâti sont également proposés. Ces secteurs pourront faire l'objet de Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE), afin de financer les réseaux à l'échelle des futurs quartiers ;
- dans les secteurs 1AUe, on réglemente strictement les habitations, afin d'éviter une utilisation dévoyée de la zone, qui est dédiée aux activités économiques. Les habitations doivent être intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, représenter moins de 30% de la surface professionnelle et disposer au maximum de 80 m² de SHON ;

- dans le secteur 1AUL, les habitations ne sont pas admises, seuls sont admis les installations et équipements de loisirs ou de sports, ainsi que les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt publics.
- des prescriptions relatives aux zones inondables sont rajoutées dans toutes les zones concernées par les risques inondations, sur la base d'un travail réalisé en étroite collaboration avec les services hydraulique de la Direction Départementale de L'Equipement. Cette démarche vise à prendre en compte ce risque, sans attendre la réalisation du Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Article 3 : accès et voiries

- la référence au code civil est supprimée, en raison du respect du principe de l'indépendance des codes.
- Dans les zones à urbaniser, des dispositions sont rajoutées concernant les voies en impasse, dans le but de les limiter. La règle de base est de permettre des continuités urbaines, afin d'éviter de cloisonner les quartiers et de créer des problèmes de circulation en concentrant les flux. Toutefois, des exceptions peuvent être admises exceptionnellement et de manière très encadrée (nombre de constructions desservies et longueur de voie restreint notamment), afin d'offrir une certaine souplesse dans les projets urbains.

Article 4 : desserte par les réseaux

- pour les réseaux AEP : le règlement du PLU précise que l'obligation de raccordement aux réseaux concerne toute construction ou installation « nécessitant une alimentation en eau potable », afin de ne pas contraindre la réalisation de remise ou d'abris de jardin ne nécessitant pas d'alimentation en eau ;
- pour les réseau AEU : le règlement du PLU précise que :
 - o l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées concerne toute construction ou installation « rejetant des eaux usées », afin de ne pas contraindre la réalisation de remise ou d'abris de jardin ne rejetant pas d'eau usée ;
 - o les effluents de la cave coopérative doivent être rejetés à l'extérieur du périmètre de protection rapprochée du captage des eaux, afin de préserver la ressource en eau ;
 - o un assainissement autonome ou indépendant du réseau collectif est admis sur des secteurs particuliers, en cohérence avec les dispositions du schéma d'assainissement (en 1AUc et en 1AUg).

Article 5 : caractéristiques des terrains

- en 1AU, la règle de superficie minimum des terrains à construire et la règle de SHON constructible minimum sont supprimées car ces dispositions ne sont plus légales. En revanche, une superficie minimum peut être imposée en 1AUc, en raison de contraintes techniques relatives à la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectif.

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans les zones urbaines, les règles de base restent sensiblement les mêmes, afin de ne pas bouleverser le tissu urbain et générer de conflits d'usages. Toutefois, deux exceptions sont rajoutées par rapport aux règles de base propres à chaque zone urbaine, ce qui permet la réalisation :

- de projets publics ou nécessaires aux services publics (infrastructures, canalisations diverses, équipement public déjà contraints par le respect de normes diverses,...) ;
- de piscines en dehors de l'alignement pas rapport aux voies, obligation qui ne se justifie bien entendu pas pour ce genre de construction.
- Dans les zones à urbaniser : le règlement du PLU permet une implantation jusqu'en limite d'emprise, sauf en bordure de la RD614. Cette disposition offre une plus grande liberté dans la conception des projets urbains, par ailleurs encadrés par l'orientation d'aménagement. L'objectif est de permettre des implantations urbaines à l'alignement des voies, confortant la notion de rue structurée par le bâti et dégagant l'arrière des parcelles pour les jardins.

Article 7 : implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans les zones urbaines, les règles de base restent sensiblement les mêmes, afin de ne pas bouleverser le tissu urbain et générer de conflits d'usages. Toutefois, deux exceptions sont rajoutées par rapport aux règles de base propres à chaque zone urbaine, ce qui permet la réalisation :
 - de projets publics ou d'intérêt collectif (infrastructures, canalisations diverses, équipement public par ailleurs déjà contraint par le respect de normes diverses,...) ;
 - de piscines dans le tissu urbain dense, qui, en raison de la petite taille des parcelles ne pourrait être réalisé sur la zone si elles devaient se situer en retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans les zones à urbaniser, de nouvelles règles sont introduites, afin de conforter la notion de rue structurée par le bâti en permettant une implantation en limite. Une certaine souplesse est toutefois permise, afin de privilégier la logique de projet urbain mis en œuvre lors des opérations d'ensemble imposées sur les zones AU. Des dispositions particulières sont imposées pour les piscines et les bâtiments annexes.

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les dispositions de cet article propre à chaque zone restent identiques dans le PLU à celles qui étaient édictées par le POS.

Article 9 : emprise au sol :

Un coefficient d'emprise au sol (CES) est rajouté dans toutes les zones (sauf en Ua, en raison de la densité du tissu existant) :

- afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation et ainsi de limiter son incidence sur le risque inondation. L'emprise au sol dans la zone de débordement de la Têt est limitée à 0,25, en raison de la sensibilité hydraulique de ce secteur.
- Par ailleurs, la différenciation du CES en fonction du type de construction a pour but de favoriser la réalisation de constructions groupées et de petits collectifs, afin de répondre aux objectifs d'économie d'espace et de développement durable.

Article 10 : Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions dans les différentes zones urbaines reste la même que celle du POS, sauf l'ancien secteur NB, qui est intégré à la zone Ub et est réduit à la même hauteur que celle qui est imposée pour les bâtiments de la zone, soit 8 m au lieu de 8,50 m.

Des exceptions sont admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de faciliter leur réalisation, dans le cas de projet nécessitant des hauteurs supérieures ;
- dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, où la hauteur maximale des constructions peut être surélevée de la même hauteur que celle qui est imposée pour le nouveau plancher, afin d'apporter une compensation face aux contraintes nécessaires pour prendre en compte le risque.

Article 11 : aspect extérieur des bâtiments :

- une transparence hydraulique des clôtures (au minimum de 80% de vide) est imposée dans les zones soumises au risque d'inondation.
- En zone 1AU, les dispositions de l'article 11 sont simplifiées, afin de permettre la réalisation de constructions contemporaines, qui n'ont pas obligatoirement à emprunter aux formes de l'architecture traditionnelle.

Article 12 : Stationnement :

- En Ua : le stationnement pour les habitations est supprimé, afin de favoriser le réinvestissement du centre et la réhabilitation de logement ancien dans un secteur très contraint, en raison de la densité du tissu, pour la réalisation de places de stationnement. Dans le secteur Uam en revanche, où ces contraintes ne sont pas identiques, deux places de stationnement par logement sont imposées, en raison de la dominance des ménages bi motorisés.
- En Ub et 1AU :
 - deux places de parking sont désormais imposées par logement, au lieu de une dans le POS, dont une non close, ouverte sur le domaine public en Ub, et deux ouvertes sur le domaine public en 1AU : ces dispositions visent à réduire le déficit de stationnement dans les zones urbaines, sur des secteurs moins contraints en terme de place que la centre ancien. L'ouverture sur le domaine public permet d'éviter que les stationnements sur le domaine public ne soient systématiquement utilisés pour un usage privé.
 - Rajout de la possibilité dans les opérations d'ensemble, de remplacer le stationnement à la parcelle, lorsqu'il est rendu difficile, par la réalisation de parkings collectifs : cette mutualisation du stationnement peut représenter une économie d'espace non négligeable et préserver les espaces de vie de la présence permanente de la voiture ;
 - Rajout de dispositions concernant les locaux à vélos dans les logements collectifs : il est imposé la réalisation d'un local de garages à vélos d'une taille minimale de 3 m² par tranche de 70 m² de SHON de construction, afin de développer la prise en compte de ce mode de déplacement.

Article 13 : espaces libres et plantations :

Ajout de prescriptions relatives :

- aux alignements d'arbres repérés aux documents graphiques en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme, en raison de leur valeur paysagère. Ils devront être préservés, ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, remplacés par des plantations de valeur équivalente ;
- en 1AU, les dispositions de l'article 13 sont étoffées afin :

- de prendre en compte les dispositions des études d'entrées de ville ;
- de végétaliser les aires de stationnement, en imposant au minimum 1 arbre de haute tige pour quatre places de stationnement ;
- de végétaliser les voies de desserte, en imposant des alignements d'arbres de haute tige, tous les sept mètres minimum, afin d'améliorer la qualité des espaces publics dans les nouveaux quartiers ;
- de limiter l'imperméabilisation des sols en imposant que 50 % des espaces libres restent perméable.

Article 14 : COS :

- le COS des différentes zones est maintenu par rapport à celui défini par le POS.
- Toutefois, il est réduit à 0,35 dans le secteur inondable par débordement de la Têt, afin de prendre en compte les préconisations des services hydrauliques compétents en matière de risque.
- dans le secteur 1AUc, il est limité à 0,20 en raison des caractéristiques de la zone, avec la présence d'un assainissement individuel.

Evolution du règlement des zones agricoles et naturelles :**Article 1 et 2**

- les zones agricoles ne peuvent désormais accueillir que les installations ou constructions nouvelles nécessaires aux activités agricoles, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- les zones agricoles inscrites en Aa sont inconstructibles, comme c'était le cas dans le POS, afin de préserver ces espaces en raison de leur richesse économique (zone AOC) et paysagère telle qu'elle a été identifiée dans le diagnostic (plateau viticole).
- Dans la zone naturelle stricte, soit la zone située en bordure de la Têt, aucune construction ou installation n'est admise, hormis celles qui sont liées à la découverte et à la mise en valeur du site ou les installations techniques nécessaires aux services publics. Cette disposition vise à protéger ce secteur riche et sensible d'un point de vue paysager et écologique, sur lequel une volonté de mise en valeur et d'accessibilité pour la promenade est mise en œuvre, conformément aux orientations du PADD ;
- Le changement d'affectation et l'accroissement de la SHON de bâtiment existant est admis en zone N, à condition de ne pas s'étendre au-delà des volumes bâtis existant et à condition de pas augmenter l'exposition des personnes au risque d'inondation (pas de création de logement supplémentaire notamment). Cette disposition concerne notamment le mas Guiter et le mas Averos, situé en zone N, à proximité de la Têt.
- Dans les zones naturelles dédiées Nh, les habitations sont admises afin de prendre en compte une situation de fait. Leur aménagement et leur extension sont admis, dans la limite de 20 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sols sont admis en zone naturelle et agricole, à condition d'être liés à la mise en place de dispositifs publics de protection contre les

crues, d'infrastructures publiques, de projet admis sur la zone ou de construction ou d'installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous réserve, en zone inondable, qu'ils n'aggravent pas les risques d'inondation.

- des prescriptions relatives aux zones inondables sont rajoutées dans toutes les zones concernées par le risque inondation, sur la base d'un travail réalisé en étroite collaboration avec les services hydraulique de la Direction Départementale de L'Equipement. Cette démarche vise à prendre en compte ce risque, sans attendre la réalisation du Plan de Prévention des Risques d'inondation.

Article 6

- en zone agricole, suppression de la mention au recul de 75 m en application de l'article L111-14 de la loi Barnier, car seules sont autorisées en zone agricole les constructions qui ne sont pas soumises à ce recul.

Article 9

Un coefficient d'emprise au sol (CES) est rajouté dans les zones inondables par débordement de la Têt, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et éviter de soumettre de nouvelles activités au risque d'inondation, dans ce secteur particulièrement sensible.

Article 11

- une transparence hydraulique des clôtures (au minimum de 80% de vide) est imposée dans les zones soumises au risque d'inondation.

Les articles 3, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 13, 14 en zone agricole :

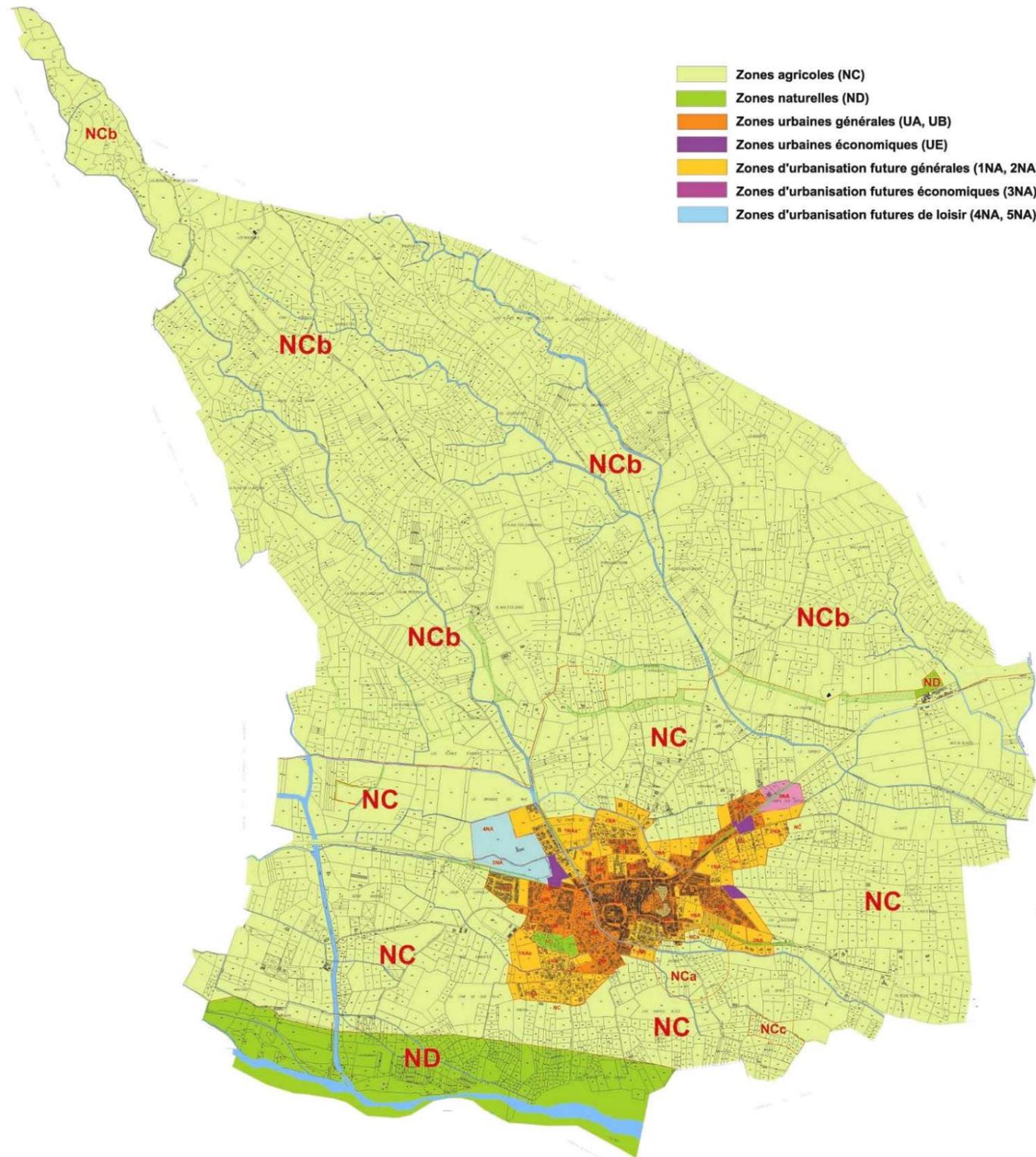
Ils sont identiques à ce qui était réglementé dans le POS.

Les articles 3 à 14 de la zone N :

Sont désormais réglementés, selon les mêmes règles que celles qui sont applicables à la zone A.

Evolution du zonage

Zonage du POS



Zonage du PLU

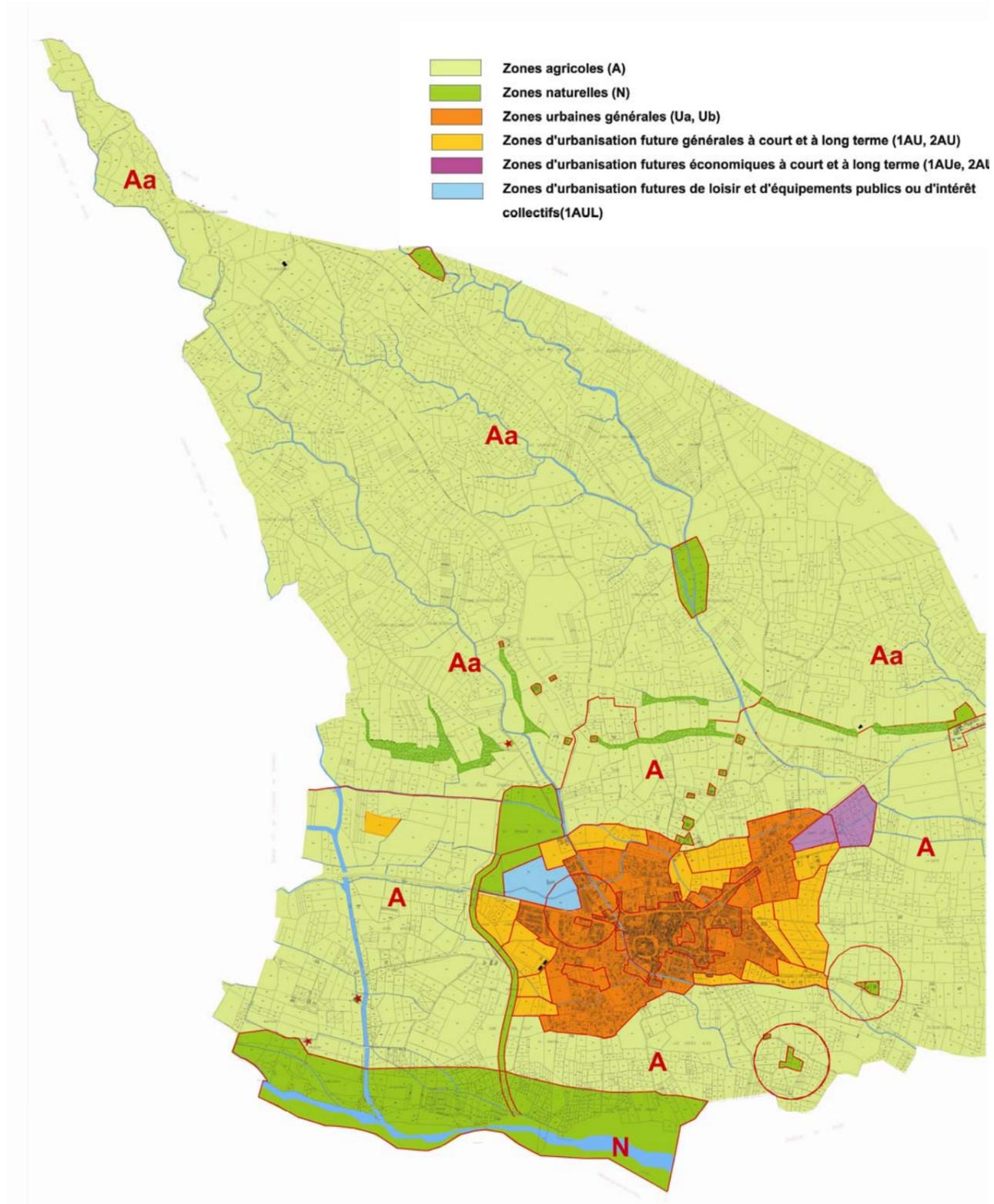


Tableau des surfaces des zones du PLU

ZONES	SUPERFICIE (en ha) du PLU	ha
Ua	17,8	22
Uam	2,1	
Uan	0,6	
Uapf	0,3	
Uas	1,2	
Ub	10,1	16,6
Uba	3,6	
Ubpf	2,9	
1 AUa	15,39	29,38
1 AUb	9,91	
1 AUc	4,08	
1 AUg	1,6	1,6
1 AUL et 1AULpf	7,7	7,7
1 AUe	4,7	4,7
2AUa	4,5	20,07
2 AUb	8,95	
2 AUbr	6,62	
2 AUe	5,5	5,5
A et Aa	1 289,20	1350,13
Apf	11,7	
Ape	11,4	
N	89,73	90,32
Nb	34,98	
Ne	0,8	
Nf	0,1	
Nh + Nh _{pe} + Nh _{pf}	2,54	
TOTAL	1 548	1 548

Tableau des surfaces des zones du POS

ZONES	SUPERFICIE (EN HA) DU POS
UA	20
UB	22,34
UE	3,12
1 NA	38,19
2 NA	10,74
3 NA	2,50
4NA	6,12
5NA	3,13
NAG	-
NB	3,61
NC	1 338,75
ND	99,50
TOTAL	1 548

II.3 LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1- Les incidences du plan sur les grands paysages et le patrimoine paysager

Les orientations du plan préservent la structure paysagère du territoire communal :

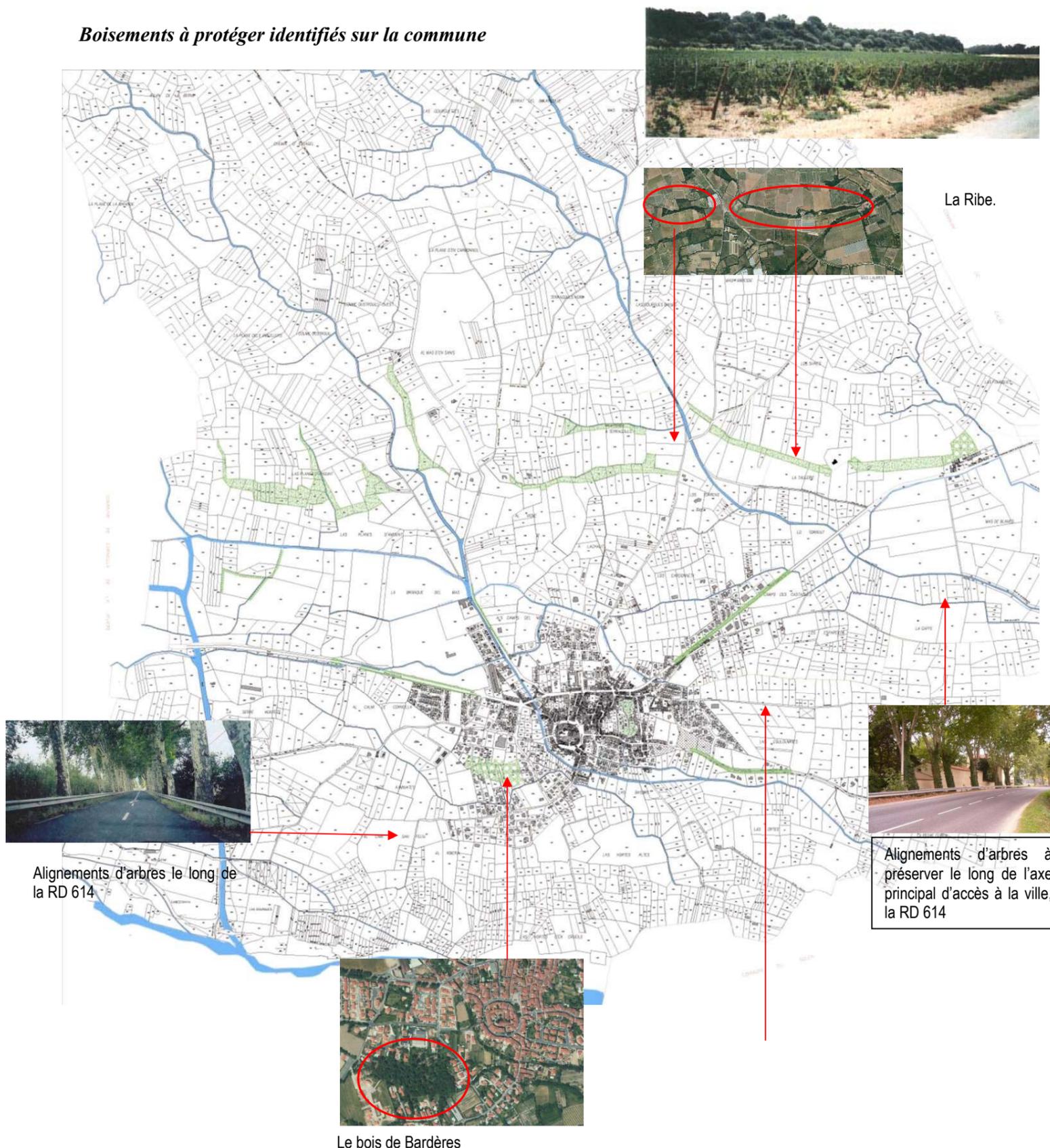
- le plateau viticole est préservé dans sa fonction viticole et dans ses paysages ouverts. Les constructions, même à vocation agricole, ne sont pas admises sur la partie nord du territoire communal (zone Aa). La limite de cette zone est calée sur le relief dont la Ribe sert de limite ;
- la « Ribe » est préservée et est inscrite en « éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme » au PLU ;
- les espaces boisés classés existants sont préservés (bois de Bardère, mas Blanes) ;
- Les alignements d'arbres structurants les entrées de ville, tels que repérés dans le cadre du diagnostic sont reportés sur le plan de zonage comme « éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1.7 du code de l'urbanisme ». Ils sont protégés à ce titre dans le règlement (Cf. carte ci-contre).

2- Incidences du projet sur les espaces naturels sensibles

Les orientations du plan n'ont pas d'incidences sur la ZNIEFF du massif des Fenouillèdes. Cette zone, qui était déjà inscrite en zone agricole, reste inscrite en zone agricole au PLU, car elle est en partie en vignes. La ZNIEFF touche une partie très réduite du territoire communal correspondant à l'extrémité sud-est du massif des Fenouillèdes. Cette inscription ne nécessite pas la mise en place d'une politique de reboisement ni la création de piste sur le territoire communal.

Par ailleurs, le lit de la Têt et sa ripisylve sont affirmés dans le cadre du PLU comme espace naturel à préserver. Cette orientation est inscrite au PADD. En outre le plan de zonage inscrit cet espace en zone naturelle (N). La limite de la zone N est modifiée dans le cadre du PLU par rapport à celle du POS, afin de prendre en compte l'occupation réelle de l'espace (réalisé à partir de la photo aérienne).

Boisements à protéger identifiés sur la commune



Le règlement de cette zone n'admet aucune construction nouvelle, hormis les équipements légers visant à valoriser cet espace, ainsi que les cheminements piétons permettant d'accéder à la rivière.

3- Les incidences du plan sur les espaces agricoles

Les nouvelles zones à urbaniser du PLU sont prises sur les terres agricoles qui encadrent la commune. 34,856 ha supplémentaires sont pris sur la zone agricole par rapport au Plan d'Occupation des Sols précédent l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Sur ces espaces, l'impact sur les terres agricoles apparaît inévitable. Il est toutefois limité par le fait que parmi celles-ci, de nombreux terrains sont en friche. Sur les cartes ci-contre, on peut voir l'occupation du sol au regard de la vocation des zones dans le PLU.

Sont majoritairement en friche les zones à urbaniser à dominante d'habitat qui font situées au nord-est (secteur 1), une grande partie des zones à urbaniser à dominante d'habitat situées à l'ouest, en bordure de la Berne (secteur 2) ainsi que les zones d'activités 1AUe et 2AUe situées en entrée Est (secteur 3). A l'est du village, l'occupation agricole est plus mixte, quelques friches sont présentes. Il s'agit d'un secteur à urbaniser à plus long terme (2AUB) (secteur 4).

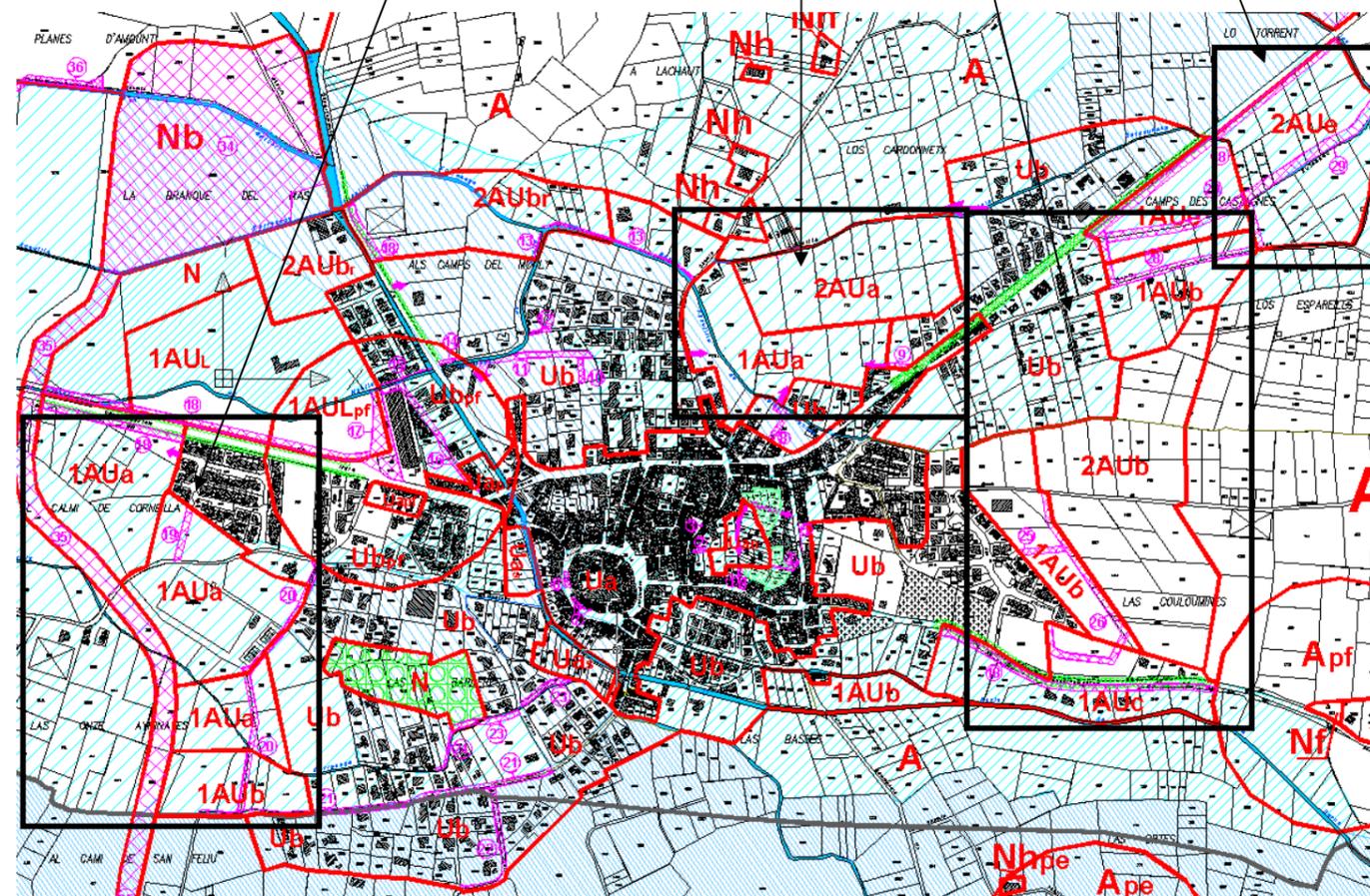
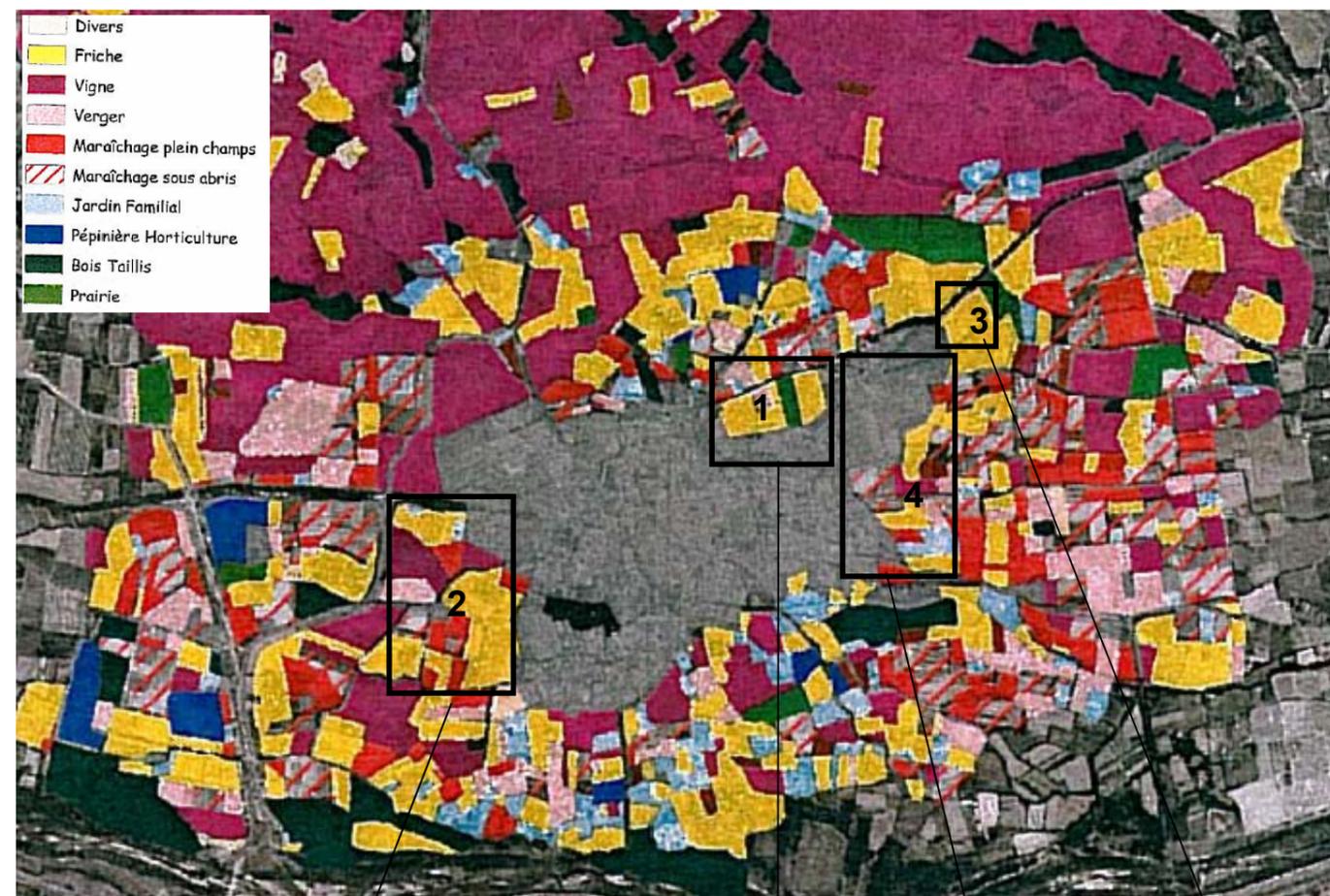
A noter par ailleurs, qu'en affirmant des limites franches à l'urbanisation, et en définissant un projet de développement à long terme des zones urbanisées du village, le PLU offre une lisibilité foncière aux agriculteurs en terme d'occupation du sol. Cet affichage peut permettre d'éviter la poursuite de l'extension des friches en dehors de ces espaces, en confortant la vocation agricole des terres inscrites en zone A pour les agriculteurs qui souhaitent investir.

En outre, le PLU, à travers le PADD, affirme le maintien et la valorisation de l'activité agricole comme un principe essentiel du projet politique.

Cet objectif se traduit notamment par la vocation des sols d'un point de vue réglementaire : inscription en zone agricole A de la plaine dédiée à la polyculture, avec possibilité de construire des serres ; et inscription en zone agricole stricte Aa du plateau Nord de la commune.

Cette inscription permet de protéger ce secteur viticole classé AOC, qui est à la fois le lieu d'une activité économique essentielle et le lieu des paysages les plus remarquables. En raison de sa topographie, ce secteur offre des vues exceptionnelles sur les paysages alentour : Força Réal et Canigou.

L'interdiction de construire dans ce secteur (hormis les équipements publics ou d'intérêt public et notamment les éoliennes) est par ailleurs destinée à préserver l'homogénéité de cette zone viticole basée sur la disposition ancestrale du parcellaire par rapport aux ravins et aux chemins agricoles. L'homogénéité de cette zone viticole est bien délimitée au Sud par la Ribe, ancien lit de la Têt. Cet élément naturel en pente et boisé donne au vignoble une frontière nette qui rend celui-ci d'autant plus lisible.



4 - Les incidences du plan sur l'hydraulique et les mesures prises pour limiter cet impact et prendre en compte des risques d'inondation

Sans attendre la réalisation d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation, la commune intègre le risque inondation dans la conception du projet de PLU et dans les règles applicables sur les différents secteurs de la commune.

Prise en compte du risque dans le choix des zones AU :

Le risque inondation est une donnée incontournable qui touche l'ensemble du village. Certaines zones d'extension portent inévitablement sur des zones d'aléas, celles-ci couvrant la quasi-totalité du village. Le choix des zones à urbaniser devant également répondre aux exigences de cohérence urbaine à l'échelle du village.

Toutefois les secteurs les plus sensibles sont écartés et restent en zone agricole.

Ainsi, aucune zone d'extension nouvelle n'est prévue au sud du village au-delà des secteurs déjà urbanisés, et du ravin de la Berne, qui sert en partie de limite Sud au village. Ce choix s'explique par la sensibilité de ce secteur au regard du risque inondation : hauteurs d'eaux supérieures à 50 cm, zone hydro géomorphologique et limite du Plan Submersible (PSS).

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées au nord du centre ancien (zones 1AUbr et 2AUbr) sont quand à elles subordonnées à la réalisation des bassins de rétention prévus au nord du village :

Prise en compte du risque dans les règles applicables aux différentes zones

Un règlement détaillé, de l'ordre de celui d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation est intégré au règlement de chaque zone concerné par le risque d'inondation. Ces règles touchent :

- les articles 1 et 2 : occupation et utilisation du sol interdites ou soumises à condition particulières sur ces secteurs. En zone inondable par débordement de la Têt notamment, sont interdits les équipements sensibles dans les zones U et AU, et toute construction nouvelle en zone A ;
- l'article 9 « emprise au sol » : une emprise inférieure est imposée dans les zones soumises au risque d'inondation par débordement de la Têt (0,25) ;
- L'article 10 : une hauteur supérieure peut être admise dans les zones à risque pour compenser l'obligation surélévation du plancher habitable ;
- L'article 11 : les clôtures doivent être transparentes à plus de 80 % en zone à risque d'inondation ;
- L'article 14 : un Cos inférieur est imposé sur les zones soumises au risque d'inondation par débordement de la Têt (0,35).

Mesures prises pour réduire le risque d'inondation

Le Plan Local d'Urbanisme intègre les solutions retenues dans le cadre de l'étude hydraulique du ravin de la Berne et l'étude hydraulique du ravin des Gourgues réalisé par GEA Environnement sur la commune. Ces aménagements visent à réduire les risques d'inondation sur les zones urbanisées du village.

Il s'agit :

- reprise de ponts : pont Mas Conte, pont de la rue Portal d'Amont ; pont Serra Montesa ;
- aménagement local du pont en maçonnerie sous la rue Bardère ;
- création d'un bassin de rétention et déviation de la Berne dimensionné pour une occurrence T= 100 ans ;
- reprofiler le Manadeil sur environ 310 ml de façon à limiter les risques de débordement au niveau des décharges des canaux ;
- de réaliser des bassins de rétention de façon à limiter les débits aval et être en cohérence avec les capacités du réseau ; le volume de rétention nécessaire dépendra de la reprise ou non d'ouvrages limitants (notamment ponts et vannes de la RD1a).

5. Les incidences du plan sur le risque incendie et sa prise en compte

Les orientations du plan local d'urbanisme n'ont pas d'incidences sur le risque d'incendie, les zones à urbaniser n'étant pas situées dans des zones soumises à risque d'incendie. Le risque d'incendie est en outre limité sur la commune. Seule l'extrémité nord du territoire (Los Astagnols) est touché par un risque faible à moyen selon le schéma départemental des risques d'incendies.

Ces espaces sont inscrits en zone agricole stricte de la commune, c'est-à-dire qu'aucune construction nouvelle, même à vocation agricole n'y est admise.

Les orientations du plan ne font pas obstacle à la réalisation des aménagements destinés à l'exploitation de la forêt et à la lutte contre les incendies de forêt, tel que demandé au Porter à Connaissance de l'Etat.

En outre, le règlement du dossier de PLU, dans son article 3, impose que les voies et les accès permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie.

Ce risque est pris en compte dans le projet urbain, aucunes nouvelles constructions ne sont autorisées dans le massif qui est classé en zone agricole.

En outre, il est rappelé que les constructions situées à proximité d'une zone boisée soumise à l'obligation de débroussaillage au titre des articles L322-3 et suivants du code forestier sont soumises aux exigences de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004, modifié le 7 mars 2005. Risque sismique

6. La prise en compte du risque sismique

La commune est soumise à un risque sismique considéré comme faible. Toutes les constructions doivent être faites sur les principes des constructions parasismiques, tels que définis ci-dessous².

Les bâtiments sont répartis en quatre classes : A, B, C et D. Pour chaque catégorie et chaque classe, les règles de construction sont obligatoires ; elles sont à appliquer par chaque constructeur, maître d'œuvre et architecte.

Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions (obligatoires depuis le 1er août 1994 pour les maisons individuelles et depuis le 1er août 1993 pour les autres bâtiments) sont : Règles PS 92 - Fasc 3325- Règles PS-MI 89 révisées 92

En France, la construction parasismique doit garantir que les bâtiments résisteront à un séisme d'intensité 7 à 8 pour les bâtiments à risque normal.

La résistance minimum d'un bâtiment est calculée en fonction d'un coefficient d'intensité "alpha" qui traduit le niveau de protection. Pour un risque sismique faible, il correspond à :

Niveau du risque sismique	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D
Faible	0	0,5	0,75	1

En fonction du niveau de protection imposé, les règles de construction porteront sur :

- le plan de masse, qui doit être découpé en blocs rectangulaires par des joints parasismiques ;
- les grandes différences de hauteur entre des bâtiments voisins, qui sont à éviter sauf si des joints parasismiques sont prévus ;
- les fondations, qui doivent descendre jusqu'au sol dur ;
- la composition de la construction, qui doit être la plus simple et la plus symétrique possible ;
- les porte-à-faux (balcons, auvents...), qui sont déconseillés ;
- pour les maisons individuelles, il est demandé d'assurer une liaison par ferrailage des fondations jusqu'à la toiture, les encadrements des ouvertures seront également ferrillés et les joints de dilatation vides de tout matériau.

² La différence entre la zone à risque faible et la zone à risque moyen est essentiellement la section des aciers et l'épaisseur des joints de dilatation.

7- Les incidences du plan sur les sites archéologiques

Il existe sur la commune plusieurs zones sensibles d'un point de vue archéologique, qui sont identifiées dans le diagnostic. Sur ces secteurs, toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et de travaux divers, ainsi que les certificats d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et localisés sur la carte des zones archéologiques sensibles sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique.

En effet, le Service régional de l'Archéologie exerce sa mission de conservation du patrimoine archéologique dans le cadre de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945, de l'article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme, de la loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 ; décret 2002-89 du 16 janvier 2002 ; et du décret n° 93-245 du 25 février 1993.

Les orientations du plan n'ont pas d'incidences nouvelles sur ces sites, dont certains se situent en zone urbaine (chapelle, remparts, beffroi et porte du centre ancien ainsi que le cimetière, route de Villeneuve). Les zones à urbaniser se situent toutes en dehors de ces secteurs sensibles.

8. La prise en compte des déplacements et des objectifs du PDU

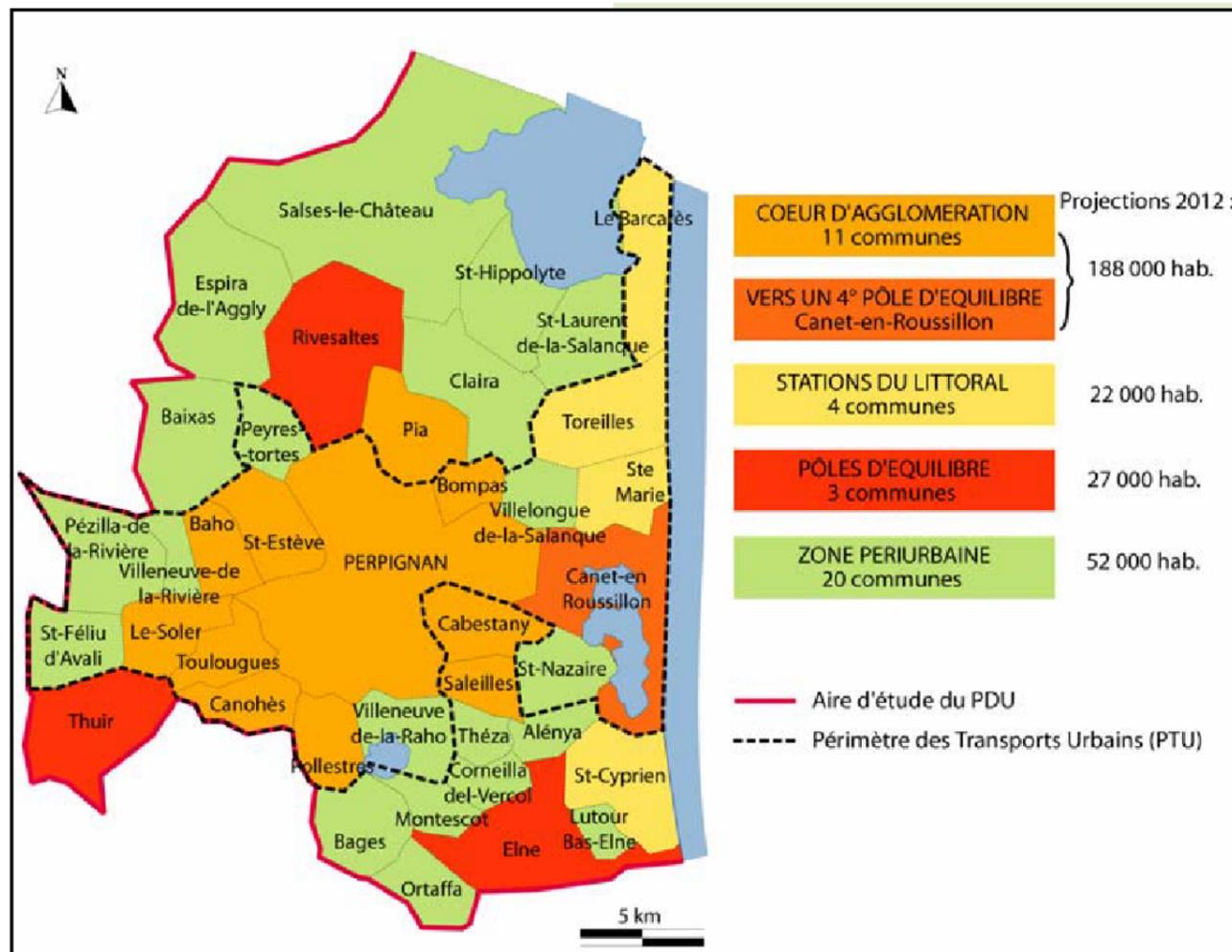
Le Plan local d'urbanisme prend en compte la problématique des circulations à l'intérieur de la zone urbanisée de la commune d'une part, et, d'autre part, les déplacements avec l'extérieur de la commune et en particulier la ville centre de l'agglomération de Perpignan.

A ce titre le Plan local d'Urbanisme prend en compte les objectifs du Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération de Perpignan. Celui-ci se décline en 8 objectifs stratégiques :

1. **Rapprocher les politiques d'urbanisation et de déplacements** : le Plan prend en compte cet objectif :
 - en rapprochant l'emploi, les services et équipements des zones d'habitat : une zone à vocation économique est prévue sur la commune, ce qui répond pleinement à l'objectif du PDU de « consolidation des zones d'activités de proximité, artisanales ou de micro industrie, dans les communes de l'archipel ». Les zones à urbaniser à vocation d'habitat intègrent par ailleurs des équipements et des services. On répond à l'objectif de développement de la mixité des fonctions urbaines, qui favorise les circulations de proximité et permet au village d'éviter le spectre de la « commune dortoir » vis-à-vis de la ville centre. Enfin, là où cela est possible (hors zones inondables par débordement de la Têt et hors secteurs non raccordable au réseau d'assainissement collectif), le PLU valorise les formes urbaines plus denses et mieux structurées (Cf. orientations d'aménagement). Sur ces zones, une moyenne de 20 logements à l'hectare est envisagée.

- en maîtrisant le développement urbain : dans le cadre du PDU, la commune est associée à la « zone périurbaine » de l'agglomération. Le PDU prévoit sur ces 20 communes une croissance de 4 000 habitants supplémentaires, et une croissance de 500 emplois supplémentaires à l'horizon 2012. La croissance prévue par le PLU de Pézilla s'inscrit dans ces perspectives (environ 30 logements par an créés, ce qui est par ailleurs conforme au PLH).

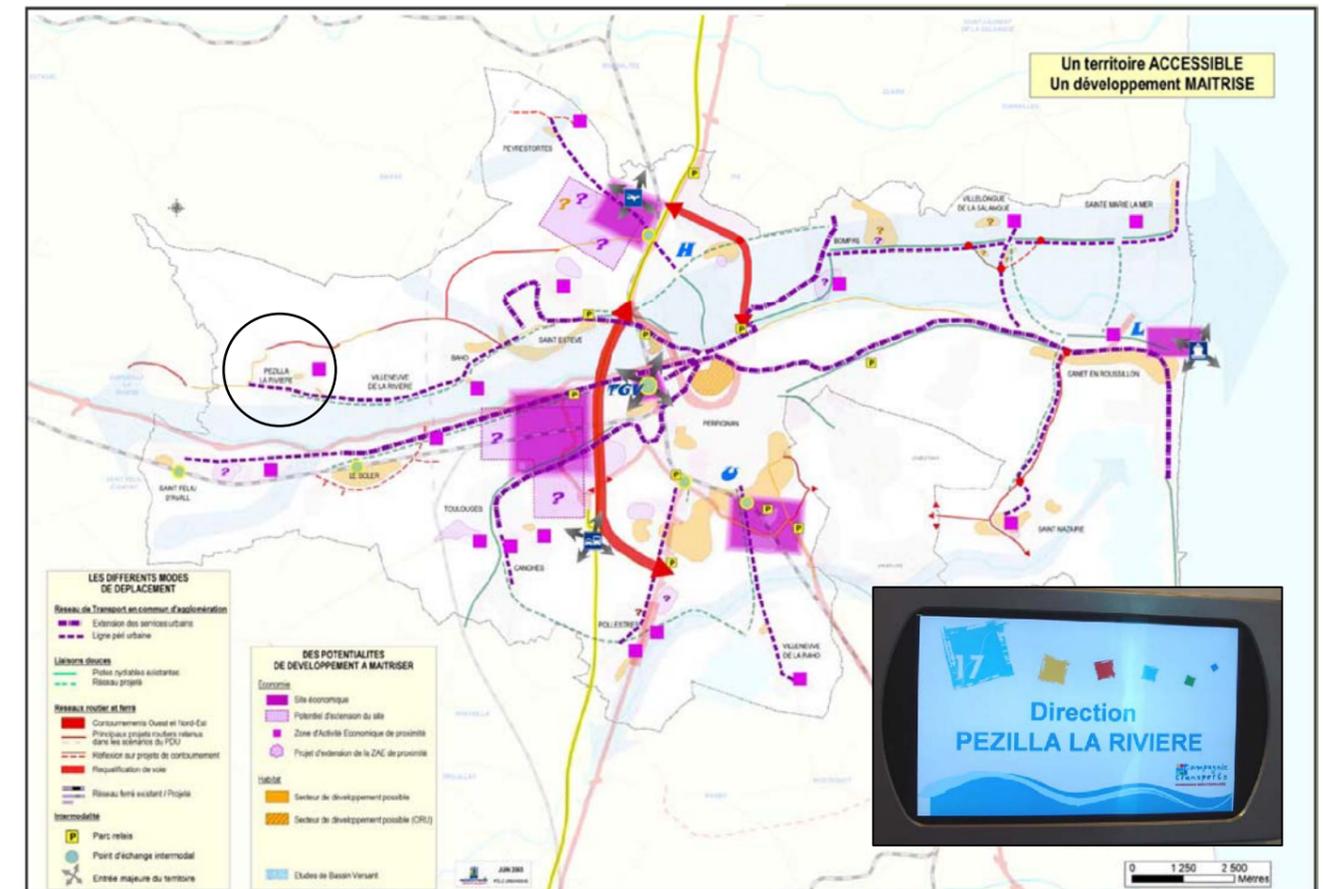
Principes d'organisation du territoire de l'agglomération – extrait du PDU



Pour autant, les déplacements domicile-travail avec les autres communes de l'agglomération de Perpignan sont importants et en augmentation sur les dernières décennies. Aussi, il importe de développer l'offre de transports en commun, notamment vers Perpignan.

2. Développer les transports publics :

La commune de Pézilla-la-Rivière est intégrée dans le périmètre des transports urbains de l'agglomération de Perpignan. Une liaison périurbaine relie le village à la ville-centre. A l'échelle de l'aire du PDU, l'articulation des réseaux urbains, interurbains et ferroviaire ainsi que la mise en place d'une offre réellement intermodale renforce la cohésion et la solidarité du territoire. L'utilisation des TC sera en outre favorisée par l'amélioration du service (fréquence et information).



L'objectif 3 du PDU « **promouvoir une politique ambitieuse en matière d'intermodalité** » concerne peu le PLU de Pézilla-la-Rivière. A noter toutefois que la ligne interurbaine assure un service de rabattement vers les gares de connexion (principe de l'intermodalité train – cars Interurbains).

4. Promouvoir l'utilisation des modes « doux »

Un réseau de liaisons piétonnes et/ou cycles est affirmé à l'échelle du village. Les voies en site propre et la continuité du réseau sont recherchées. Cette orientation est inscrite dans le PADD et se traduit notamment sur certaines sections par des emplacements réservés (ER n°2, n°4, n°13, n°23, n°24) sur le plan de zonage.

La promotion des modes de déplacement doux est en outre accompagnée dans le règlement du PLU, par l'incitation à la réalisation de stationnement pour les 2 roues, via l'article 12, où il est imposé la réalisation de locaux de garages à vélos dans les projets d'ensemble et les collectifs.

A noter en outre, que le schéma directeur des itinéraires cyclables de Perpignan – Méditerranée prévoit une liaison cyclable depuis Pézilla-la-Rivière jusqu'à Perpignan, via St-Estève (RD6).

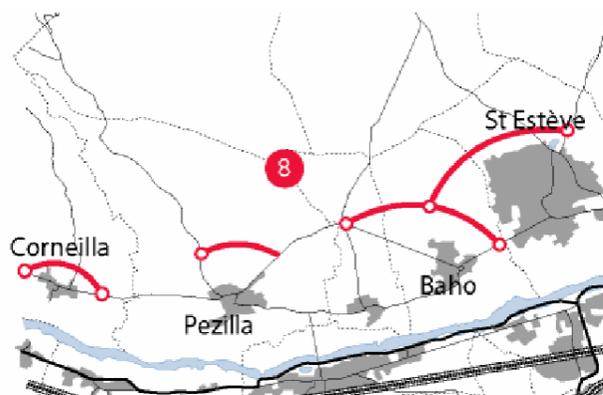
De manière générale la place du piéton est améliorée sur le village, via une limitation de la place de la voiture dans le centre, avec :

- la piétonnisation du centre historique : Cf. orientation du PADD ;
- la réalisation de parkings de dissuasion à proximité immédiate du centre (carrerou, parking en bordure de la Berne).

5. Maîtriser les déplacements automobiles : cette orientation trouve une traduction au travers de l'ensemble des orientations précédentes (développement de la mixité, développement des TC et des modes doux,...). Le rééquilibrage entre les modes de déplacements et la maîtrise des circulations viaires passe également par une hiérarchisation du réseau de voirie et un maillage adapté :

- une hiérarchisation des voies et une amélioration du maillage sur la zone urbanisée :

Le PLU hiérarchise et complète le réseau structurant de voirie du village, en développant les voies interquartiers en bordure du village (Cf. voie bordant le nord du village) et la déviation nord du village. Il permet de mieux relier les quartiers entre eux sans systématiquement passer par l'avenue du Canigou (traversée du village).



Extrait du PDU – opération d'aménagement de voirie programmée à l'horizon 2012.

8 La réalisation au Nord des déviations de St-Estève, Pézilla-la-Rivière et Baho

En outre, les secteurs à urbaniser prévus par le PLU seront reliés aux départementales d'accès au village, afin de ne pas reporter, en partie tout au moins, le trafic engendré par l'urbanisation de ces secteurs sur les rues du cœur du village, dont les caractéristiques sont inadaptées à un important trafic.

A titre d'exemple, le secteur à urbaniser situé en bordure de la Berne sera connecté à la RD16A située à l'Ouest du village, via un passage sur la déviation de la Berne ou éventuellement un raccordement au giratoire avec la RD614 (Cf. plan de l'orientation d'aménagement correspondante). De la même manière, un emplacement réservé permettra de relier les zones de développement situées au nord-est à la RD614 au niveau de l'entrée Est.

- Des voies de desserte internes aux quartiers pensées dans une optique de continuité (Cf. schémas ci-contre).

Le schéma de desserte des zones à urbaniser privilégie les continuités urbaines (Cf. orientations d'aménagement et ER sur les plans de zonage). De la même manière, l'article 4 des zones urbaines et à urbaniser limite fortement les voies en impasse.

Ces principes permettent d'une part d'améliorer la circulation à l'échelle du village et, d'autre part, à réduire les nuisances sur certains points, grâce à une meilleure diffusion du trafic sur un réseau viaire cohérent et continu.

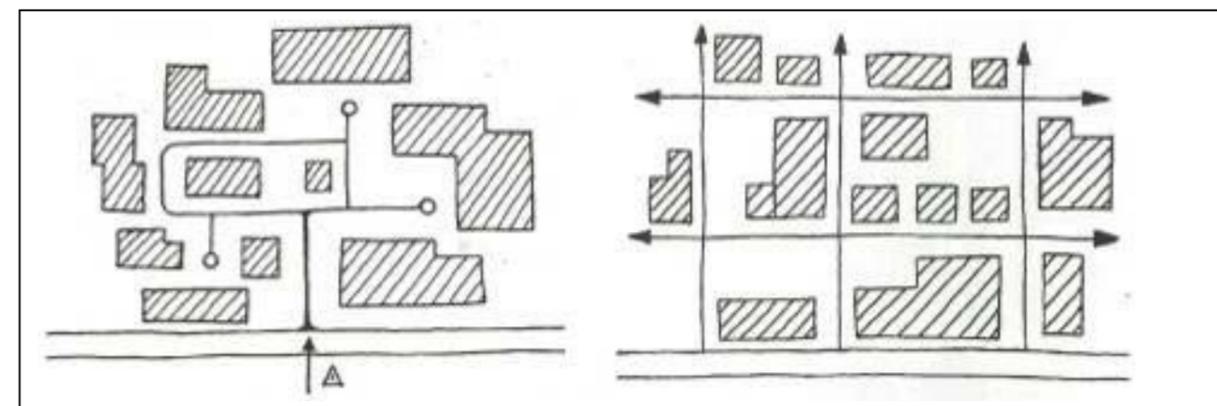


Schéma viaire « autobloquant » :

Le système arborescent et en impasse bloque l'évolution du réseau viaire. Il rend de plus conflictuel le point de contact avec l'axe principal et ne favorise pas les liaisons inter quartiers.

Schéma viaire évolutif :

Le système maillé prévoyant les liaisons futures, favorise l'évolution de la ville. L'organisation des connexions sur la voie principale permet une meilleure répartition de la circulation et une plus grande fluidité dans les liaisons inter quartiers.

9- Les incidences des orientations du plan sur les nuisances liées aux infrastructures et la manière dont le plan les prend en compte

Les nuisances générées par les infrastructures de transport terrestre (bruit, accidentologie, circulation...) sont prises en compte tant dans la conception du projet que dans ses traductions réglementaires.

▪ Le plan prend en compte les nuisances de bruit aux abords de la RD614 dans la définition et la conception des zones à urbaniser :

- sur la zone à urbaniser à dominante résidentielle située en bordure de la RD614 à l'ouest, les constructions doivent être édifiées en recul vis-à-vis de la route, au minimum à 25 m de l'axe de la voie. L'orientation d'aménagement relative à ce secteur, qui intègre l'étude entrée de ville réalisée au titre de la loi Barnier (L111.1-4) préconise en outre que cette bande de recul soit traitée de manière à limiter les incidences de bruit ;
- une autre zone à urbaniser est prévue en bordure de la RD614 à l'entrée Est. Cette zone n'est quand à elle pas une zone à vocation d'habitat, mais une zone économique. Aussi, les incidences en termes de nuisance de bruit pour les résidents sont limitées.

▪ Le plan prend en compte les exigences liées à la sécurité aux abords des routes départementales :

- amélioration de carrefours sur la RD614. Un emplacement est réservé à ce titre sur le plan de zonage (ER n°17) ;
- création d'une nouvelle zone à urbaniser permettant de reloger les gens du voyage sédentarisés (1AUg), qui avaient élu domicile en bordure de la RD614, dans des conditions sanitaires et de sécurité inacceptables. Cette action est à présent réalisée (procédure de révision simplifiée du POS).
- Interdiction dans les zones à urbaniser de toute occupation et utilisation du sol (bâtiment, jardin, clôture, stationnement,...), sur une profondeur de 15 m à partir des abords des routes départementales plantées d'arbres, afin de préserver les propriétés riveraines des risques de chutes de branches, bois mort, etc. Des emplacements réservés sont inscrits au PLU à cet effet (ER n°18), conformément à la délibération permanente du Conseil général en date du 25 mai 1998.

▪ Le plan prend en compte les nuisances de bruit générées par les voies classées bruyantes sur le territoire :

Il s'agit de la RN116 et de la RD39 (voies de niveau 2 et 4), qui génèrent respectivement une zone de bruit de 250 m et 30 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

Ces zones de bruit ne touchent pas les zones urbanisées. Aucune zone d'extension n'est prévue dans ces zones de bruit.

Ce zonage bruit est en outre reporté en annexe du PLU, conformément aux dispositions de l'article R123-13 du code de l'urbanisme. Cette annexe fait apparaître le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

10. La prise en compte de l'amendement Dupont de la Loi Barnier (Article L111.1-4 du code de l'urbanisme) :

La RD614 est concernée par l'article L111-1-4 (amendement Dupont) de la loi Barnier, qui impose un recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions autres qu'agricoles ou qu'équipements publics, et ce « en dehors des espaces urbanisés » de la commune.

L'objectif de « l'amendement Dupont » de la loi paysage est de maîtriser le développement urbain aux abords des grandes infrastructures, en imposant une marge de recul importante des constructions. Cette marge de recul peut être réduite au travers d'un projet d'entrée de ville prenant en compte cinq préoccupations : la protection des personnes contre des nuisances comme le bruit ou la pollution, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Deux études d'entrée de ville ont été menées sur la commune, aux entrées Est et Ouest. Elles sont intégrées en orientation d'aménagement et sont opposables aux tiers à ce titre.

11- Les incidences du plan sur la ressource en eau potable

Les orientations du plan n'accroissent pas la sensibilité du territoire au regard de la directive Nitrates. En outre, les orientations du plan ne s'inscrivent pas en faux par rapport aux grandes orientations du SDAGE. En effet, le projet n'a pas d'incidences directes sur les milieux naturels.

Seul l'apport de population nouvelle généré par le PLU a une incidence sur les besoins en alimentation en eau potable et la ressource en eau potable.

Zone vulnérable à la pollution aux nitrates

Dans les zones vulnérables à la pollution aux nitrates, dont fait partie le territoire communal, des programmes d'action quadriennaux sont arrêtés par les Préfets de département afin de limiter la diffusion de composés azotés dans les eaux. Ces programmes sont élaborés conformément aux dispositions du décret du 4 mars 1996 et s'appuient notamment sur le Code des bonnes pratiques agricoles. Le décret du 4 mars 1996 a précisé les conditions d'élaboration et les objectifs des programmes d'action départementaux.

Certaines mesures doivent obligatoirement y figurer :

- l'obligation d'assurer une fertilisation équilibrée ;
- le respect des périodes d'interdiction d'épandage, en fonction des types de fertilisants ;
- la disponibilité d'une capacité suffisante de stockage des effluents d'élevage en fonction des périodes d'interdiction d'épandage ;
- la définition de conditions particulières d'épandage (proximité des cours d'eau, fortes pentes, sols détrempés, sols enneigés...);
- le respect de plafonds de 210 puis 170 kg/ha d'azote provenant des effluents d'élevage (y compris des rejets directs au pâturage) ;
- la tenue de documents d'enregistrement des pratiques dans les Directions Départementales de l'Agriculture.

Ces programmes d'action seront révisés tous les quatre ans. Ce sont toutes des aquifères : Nappe de la Vistrenque et des Costières du Gard (Gard et Hérault) - Nappes plio-quadernaires du Roussillon (Pyrénées-Orientales) - Nappe de la Vixiège (Aude).

Ces orientations dépassent le cadre du PLU.

Adéquation de la ressource en eau potable aux besoins générés par le projet de PLU

La ressource disponible peut permettre de répondre aux besoins générés par le projet, qui sont de l'ordre de 1 000 habitants de plus à l'horizon 2020, soit une population totale de 4 000 habitants.

En effet, la commune de Pézilla-la-Rivière est alimentée en eau à partir du forage F1, Château d'eau, qui présente une adduction d'eau satisfaisante, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Cette ressource en eau fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique qui définit les périmètres de protection autour du forage. Ces derniers sont reportés sur les plans de zonage.

En outre, la mise en place d'un maillage sur la conduite d'adduction de la ville de Perpignan offrira à la commune une alimentation en eau potable de secours, qui pourra être utilisée en cas de dysfonctionnement du forage (Cf. annexes sanitaires du PLU). La ressource en eau sera ainsi sécurisée et la capacité d'alimentation en eau n'est pas limitée pour la commune.

12- Les incidences du plan sur les équipements d'assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement existant est compatible avec le raccordement des futures zones à urbaniser.

Une mise à niveau des capacités de traitement (réhabilitation et extension de la station d'épuration) sont prévues pour assurer les besoins engendrés par les apports de population liés aux divers projets d'urbanisation.

La capacité de la station d'épuration peut être portée à 7 100 équivalents habitants moyennant des interventions sur les principaux ouvrages (Cf. annexes sanitaires).